

上海同达创业投资股份有限公司

审 计 报 告

瑞华审字[2018]48540004 号

目 录

一、 审计报告.....	1-5
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表.....	6-7
2、 合并利润表.....	8
3、 合并现金流量表.....	9
4、 合并股东权益变动表.....	10-11
5、 资产负债表.....	12-13
6、 利润表.....	14
7、 现金流量表.....	15
8、 股东权益变动表.....	16-17
9、 财务报表附注.....	18-87
三、 本所营业执照及执业许可证（复印件）	
四、 签字注册会计师资格证书（复印件）	

审计报告

瑞华审字【2018】48540004 号

上海同达创业投资股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海同达创业投资股份有限公司（以下简称“同达创业公司”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，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，公允反映了上海同达创业投资股份有限公司 2017 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2017 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于同达创业公司，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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

(一) 转让可供出售金融资产取得的投资收益

1、事项描述

请参阅财务报表附注六 31 和附注六 7；同达创业公司以评估值为依据，经在北京产权交易所公开挂牌转让，同达创业公司与北京中国网传播有限公司于 2017 年 3 月 28 日签署《产权交易合同》，以人民币 5,472.972 万元将持有的北京中投视讯文化传媒股份有限公司 3.0405%股权转让给北京中国网传播有限公司。该事项对同达创业公司合并报表层面和个体报表层面的税前利润影响金额同为 2,472.972 万元；该收益是同达创业公司 2017 年营业利润的主要来源，因此我们将其识别为关键审计事项。

2、审计应对

(1) 评价管理层与转让可供出售金融资产相关的关键内部控制设计和运行的有效性；

(2) 复核同达创业公司投资该项股权时的决策程序及内部审核流程，复核该项投资的处置所履行的决策程序；

(3) 通过核查同达创业公司与北京中国网传播有限公司之间的股权等关系，判断同达创业公司与北京中国网传播有限公司是否存在关联关系，确认该项交易是否属于关联交易；

(4) 复核该交易定价的原则及依据，获取外部评估机构出具的《评估报告》；判断该交易定价的公允性；

(5) 执行了检查、询问、函证等审计程序，检查该交易的实际执行情况；并执行分析、重新计算等程序，复核同达创业公司计算转让该股权损益的准确性及相关账务处理是否正确；

(6) 获取了同达创业公司的财务报表，检查了财务报表中对该交易事项是否恰当列报和披露。

(二) 递延所得税资产的确认

1、事项描述

请参阅财务报表附注四 23、附注四 26 (7)、附注六 13 和附注六 35；2017 年 12 月 31 日，同达创业公司基于预计未来的税务利润对能够实现的可抵扣暂

时性差异确认递延所得税资产人民币 24,491,046.23 元。递延所得税资产实现的可能性受诸多因素影响，包括未来税务利润实现的时间和程度的不确定性等。由于递延所得税资产的确认对合并财务报表的重要性；以及在预测未来应纳税所得额时涉及管理层的重大判断和估计，并且管理层的估计和假设具有一定不确定性，因此我们将其识别为关键审计事项。

2、审计应对

（1）评价管理层与税务事项相关的关键内部控制设计和运行的有效性；

（2）我们获取了经管理层批准的同达创业公司未来期间的财务预算，评估其编制是否符合行业及自身情况，并考虑了相关特殊事项对未来财务预算可靠性的影响，并对其可实现性进行了评估；我们复核了递延所得税资产的确认是否以未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限；

（3）执行了检查、重新计算、复核等审计程序，复核同达创业公司确认的递延所得税资产相关账务处理是否正确；

（4）获取了同达创业公司的财务报表，检查了财务报表中对递延所得税资产事项是否恰当列报和披露。

四、其他信息

同达创业公司管理层对其他信息负责。其他信息包括同达创业公司 2017 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

同达创业公司管理层（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，管理层负责评估同达创业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同达创业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督同达创业公司的财务报告过程。

六、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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）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，就可能导致对同达创业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同达创业公司不能持续经营。



（五）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。

（六）就同达创业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，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



二〇一八年三月二十九日

中国注册会计师

（项目合伙人）



江 晓

中国注册会计师



邱志强

合并资产负债表

2017年12月31日

编制单位：上海同达创业投资股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	六.1	203,882,664.29	153,983,052.93
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	六.2	2,595,912.95	4,287,681.46
预付款项	六.3	769,783.75	743,600.05
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	六.4	2,974,410.40	3,975,786.67
存货	六.5	69,369,671.44	73,303,625.13
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	六.6	19,049,536.22	71,941,750.37
流动资产合计		298,641,979.05	308,235,496.61
非流动资产：			
可供出售金融资产	六.7	190,227,368.47	240,057,804.94
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	六.8	-	-
投资性房地产	六.9	17,901,964.19	18,666,886.74
固定资产	六.10	18,776,671.04	19,415,864.32
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	六.11	96,332.71	164,332.71
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	六.12	843,355.93	980,482.81
递延所得税资产	六.13	24,491,046.23	17,937,132.88
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		252,336,738.57	297,222,504.40
资产总计		550,978,717.62	605,458,001.01

(转下页)

合并资产负债表（续）

2017年12月31日

编制单位：上海同达创业投资股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	六.14	1,298,557.38	2,107,217.42
预收款项	六.15	11,176,200.34	2,492,412.01
应付职工薪酬	六.16	9,243,515.04	14,804,756.49
应交税费	六.17	60,177,928.13	61,604,854.19
应付利息		-	-
应付股利	六.18	226,625.00	226,625.00
其他应付款	六.19	105,455,244.91	105,688,349.76
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		187,578,070.80	186,924,214.87
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	六.13	165,173.10	8,258,883.76
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		165,173.10	8,258,883.76
负债合计		187,743,243.90	195,183,098.63
股东权益：			
股本	六.20	139,143,550.00	139,143,550.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	六.21	680,928.53	680,928.53
减：库存股		-	-
其他综合收益	六.22	-18,074,436.74	23,051,132.04
专项储备		-	-
盈余公积	六.23	30,733,015.98	28,970,923.46
一般风险准备		-	-
未分配利润	六.24	179,691,899.09	184,925,312.14
归属于母公司股东权益合计		332,174,956.86	376,771,846.17
少数股东权益		31,060,516.86	33,503,056.21
股东权益合计		363,235,473.72	410,274,902.38
负债和股东权益总计		550,978,717.62	605,458,001.01

载于第18页至第87页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2017年度

编制单位：上海同达创业投资股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入		23,686,746.76	75,600,127.30
其中：营业收入	六.25	23,686,746.76	75,600,127.30
二、营业总成本		42,044,783.05	72,461,945.60
其中：营业成本	六.25	12,244,892.03	39,874,853.15
税金及附加	六.26	10,369,443.84	20,188,111.60
销售费用	六.27	3,706,109.15	5,914,476.56
管理费用	六.28	15,576,972.90	14,371,269.17
财务费用	六.29	-1,548,334.14	-878,208.53
资产减值损失	六.30	1,695,699.27	-7,008,556.35
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）	六.31	31,704,131.14	105,846,284.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-166,325.18
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
其他收益	六.32	250,000.00	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		13,596,094.85	108,984,466.40
加：营业外收入	六.33	27,711.75	1,766,000.25
其中：非流动资产毁损报废利得		10,018.98	-
减：营业外支出	六.34	4,413.16	14,265.54
其中：非流动资产毁损报废损失		4,413.16	14,265.54
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		13,619,393.44	110,736,201.11
减：所得税费用	六.35	4,923,255.81	31,215,582.35
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		8,696,137.63	79,520,618.76
（一）按经营持续性分类		-	-
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		8,696,137.63	79,520,618.76
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类		-	-
1、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-2,442,539.35	-1,091,543.07
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		11,138,676.98	80,612,161.83
六、其他综合收益的税后净额	六.36	-41,125,568.78	22,136,239.36
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-41,125,568.78	22,136,239.36
（一）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		-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-41,125,568.78	22,136,239.36
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		-41,125,568.78	22,136,239.36
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		-	-
6、其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		-32,429,431.15	101,656,858.12
归属于母公司股东的综合收益总额		-29,986,891.80	102,748,401.19
归属于少数股东的综合收益总额		-2,442,539.35	-1,091,543.07
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.08	0.58
（二）稀释每股收益		0.08	0.58

载于第18页至第87页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2017年度

编制单位：上海同达创业投资股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		30,578,198.04	73,913,354.86
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	六.37（1）	5,227,566.31	27,256,315.69
经营活动现金流入小计		35,805,764.35	101,169,670.55
购买商品、接受劳务支付的现金		8,071,196.60	22,303,485.45
支付给职工以及为职工支付的现金		16,611,370.68	13,266,011.43
支付的各项税费		19,031,141.58	47,219,458.24
支付其他与经营活动有关的现金	六.37（2）	7,098,724.19	10,766,809.61
经营活动现金流出小计		50,812,433.05	93,555,764.73
经营活动产生的现金流量净额		-15,006,668.70	7,613,905.82
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		124,609,850.77	112,284,007.75
取得投资收益收到的现金		3,106,277.28	2,734,250.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		16,390.00	620.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	105,895,357.22
收到其他与投资活动有关的现金	六.37（3）	135,267.13	485,000.00
投资活动现金流入小计		127,867,785.18	221,399,235.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		371,360.27	153,998.00
投资支付的现金		47,257,003.84	200,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	六.37（4）	723,143.50	643,382.88
投资活动现金流出小计		48,351,507.61	200,797,380.88
投资活动产生的现金流量净额		79,516,277.57	20,601,854.15
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		-	43,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		14,609,997.51	712,361.11
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		14,609,997.51	43,712,361.11
筹资活动产生的现金流量净额		-14,609,997.51	-43,712,361.11
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		49,899,611.36	-15,496,601.14
加：期初现金及现金等价物余额		153,983,052.93	169,479,654.07
六、期末现金及现金等价物余额		203,882,664.29	153,983,052.93

载于第18页至第87页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表
2017年度

金额单位：人民币元

编制单位：上海同达创业投资股份有限公司

本年数

项 目	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
		优先股	永续债										
一、上年年末余额	139,143,550.00	-	-	680,928.53	-	23,051,132.04	-	28,970,923.46	-	184,925,312.14	-	33,503,056.21	410,274,902.38
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	139,143,550.00	-	-	680,928.53	-	23,051,132.04	-	28,970,923.46	-	184,925,312.14	-	33,503,056.21	410,274,902.38
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-41,125,568.78	-	1,762,092.52	-	-5,233,413.05	-	-2,442,539.35	-47,039,428.66
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-41,125,568.78	-	-	-	11,138,676.98	-	-2,442,539.35	-32,429,431.15
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	1,762,092.52	-	-16,372,090.03	-	-	-14,609,997.51
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	1,762,092.52	-	-1,762,092.52	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-14,609,997.51	-	-	-14,609,997.51
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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、本年年末余额	139,143,550.00	-	-	680,928.53	-	-18,074,436.74	-	30,733,013.98	-	179,691,899.09	-	31,060,516.86	363,235,473.72

载于第18页至第87页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并股东权益变动表 (续)

2017年度

金额单位: 人民币元

上年数														
项 目	归属于母公司股东权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计	
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	139,143,550.00	-	-	-	680,928.53	-	-	914,892.68	-	21,213,629.81	-	112,070,443.96	34,594,599.28	308,618,044.26
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	139,143,550.00	-	-	-	680,928.53	-	-	914,892.68	-	21,213,629.81	-	112,070,443.96	34,594,599.28	308,618,044.26
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	22,136,239.36	-	7,757,293.65	-	72,854,868.18	-1,091,543.07	101,656,858.12
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	22,136,239.36	-	-	-	80,612,161.83	-1,091,543.07	101,656,858.12
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,757,293.65	-	-7,757,293.65	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,757,293.65	-	-7,757,293.65	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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、本年年末余额	139,143,550.00	-	-	-	680,928.53	-	-	23,051,132.04	-	28,970,923.46	-	184,925,312.14	33,503,056.21	410,274,902.38

载于第16页至第87页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署:
法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产负债表

2017年12月31日

编制单位：上海同达创业投资股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		202,817,195.37	148,621,767.58
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		-	-
预付款项		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	十五、1	5,028,271.80	5,966,471.00
存货		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	43,196,631.09
流动资产合计		207,845,467.17	197,784,869.67
非流动资产：			
可供出售金融资产		180,670,632.07	240,057,804.94
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十五、2	42,087,655.88	42,087,655.88
投资性房地产		17,755,423.54	18,468,141.00
固定资产		240,276.15	295,478.90
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		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		706,385.07	735,920.33
递延所得税资产		14,082,209.30	6,250,490.44
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		255,542,582.01	307,895,491.49
资产总计		463,388,049.18	505,680,361.16

(转下页)

资产负债表(续)

2017年12月31日

编制单位:上海同达创业投资股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		-	-
预收款项		101,147.25	160,627.53
应付职工薪酬		8,429,753.13	13,433,027.41
应交税费		1,161,880.54	4,888,753.13
应付利息		-	-
应付股利		226,625.00	226,625.00
其他应付款		130,692,035.98	118,195,209.89
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		140,611,441.90	136,904,242.96
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		165,173.10	8,258,883.76
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		165,173.10	8,258,883.76
负债合计		140,776,615.00	145,163,126.72
股东权益:			
股本		139,143,550.00	139,143,550.00
其他权益工具		-	-
其中:优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		540,811.62	540,811.62
减:库存股		-	-
其他综合收益		-17,865,595.88	23,051,132.04
专项储备		-	-
盈余公积		30,733,015.98	28,970,923.46
一般风险准备		-	-
未分配利润		170,059,652.46	168,810,817.32
股东权益合计		322,611,434.18	360,517,234.44
负债和股东权益总计		463,388,049.18	505,680,361.16

载于第18页至第87页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

2017年度

编制单位：上海同达创业投资股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	十五、3	1,428,814.56	1,412,816.97
减：营业成本	十五、3	712,717.46	712,717.46
税金及附加		288,699.97	205,739.20
销售费用		-	-
管理费用		10,931,633.29	8,753,190.59
财务费用		-365,497.56	-580,812.16
资产减值损失		1,451,039.20	38,857.50
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）	十五、4	31,207,418.61	108,554,924.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-166,325.18
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
其他收益		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		19,617,640.81	100,838,049.19
加：营业外收入		16,524.64	621,043.89
其中：非流动资产毁损报废利得		-	-
减：营业外支出		682.41	-
其中：非流动资产毁损报废损失		682.41	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		19,633,483.04	101,459,093.08
减：所得税费用		2,012,557.87	23,886,156.60
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		17,620,925.17	77,572,936.48
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		17,620,925.17	77,572,936.48
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-40,916,727.92	22,136,239.36
（一）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		-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-40,916,727.92	22,136,239.36
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		-40,916,727.92	22,136,239.36
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		-	-
6、其他		-	-
六、综合收益总额		-23,295,802.75	99,709,175.84

载于第18页至第87页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2017年度

编制单位：上海同达创业投资股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		21,592,727.08	31,288,958.95
经营活动现金流入小计		21,592,727.08	31,288,958.95
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		12,009,016.63	7,981,529.36
支付的各项税费		8,483,011.74	42,542,902.31
支付其他与经营活动有关的现金		11,347,845.71	11,588,771.38
经营活动现金流出小计		31,839,874.08	62,113,203.05
经营活动产生的现金流量净额		-10,247,147.00	-30,824,244.10
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		114,386,899.41	219,892,742.95
取得投资收益收到的现金		2,780,909.94	5,238,154.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		50,153,392.13	30,485,000.00
投资活动现金流入小计		167,321,201.48	255,615,897.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		77,215.50	153,998.00
投资支付的现金		37,491,426.58	190,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		50,699,987.10	30,630,232.07
投资活动现金流出小计		88,268,629.18	220,784,230.07
投资活动产生的现金流量净额		79,052,572.30	34,831,667.83
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
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		14,609,997.51	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		14,609,997.51	-
筹资活动产生的现金流量净额		-14,609,997.51	-
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		54,195,427.79	4,007,423.73
加：期初现金及现金等价物余额		148,621,767.58	144,614,343.85
六、期末现金及现金等价物余额		202,817,195.37	148,621,767.58

载于第18页至第87页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

2017年度

金额单位：人民币元

项 目	本 年 数									
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	139,143,550.00	-	-	-	540,811.62	-	23,051,132.04	-	28,970,923.46	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	139,143,550.00	-	-	-	540,811.62	-	23,051,132.04	-	28,970,923.46	-
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-40,916,727.92	-	1,762,092.52	-
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-40,916,727.92	-	17,620,925.17	-
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	1,762,092.52	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	1,762,092.52	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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、本年年末余额	139,143,550.00	-	-	-	540,811.62	-	-17,865,595.88	-	30,733,015.98	-
									170,059,652.46	-
										322,611,434.18

载于第18页至第87页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：
法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表(续)

2017年度

金额单位：人民币元

编制单位：上海同达创业投资股份有限公司

上年数												
项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	139,143,550.00	-	-	-	540,811.62	-	914,892.68	-	21,213,629.81	-	98,995,174.49	260,808,058.60
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	139,143,550.00	-	-	-	540,811.62	-	914,892.68	-	21,213,629.81	-	98,995,174.49	260,808,058.60
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	22,136,239.36	-	7,757,293.65	-	69,815,642.83	99,709,175.84
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	22,136,239.36	-	-	-	77,572,936.48	99,709,175.84
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	7,757,293.65	-	-7,757,293.65	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	7,757,293.65	-	-7,757,293.65	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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、本年年末余额	139,143,550.00	-	-	-	540,811.62	-	23,051,132.04	-	28,970,923.46	-	168,810,817.32	360,517,234.44

法定代表人：

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海同达创业投资股份有限公司
2017 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司历史沿革

上海同达创业投资股份有限公司 (以下简称“公司”或“本公司”), 持上海市工商行政管理局核发的统一社会信用代码 913100001322023175 的营业执照。

公司注册地址: 中国 (上海) 自由贸易试验区金新路 58 号 2405-2411 室;

公司办公地址: 上海市浦东商城路 660 号乐凯大厦 21 楼;

企业法定代表人: 刘社梅;

公司注册资本: 13,914.355 万元;

本公司于 1992 年 4 月 30 日经上海市人民政府财贸办公室《关于同意上海新亚快餐公司改制为〈上海新亚快餐食品股份有限公司〉的批复》(沪府财贸 (92) 第 148 号) 批准成立。1992 年 5 月 15 日, 经中国人民银行上海市分行以 (92) 沪人金股字第 9 号文批准, 本公司向社会公众公开发行境内上市内资股 (A 股) 股票并于 1993 年 5 月 4 日在上海证券交易所上市交易。

1997 年 4 月, 深圳粤海实业投资发展有限公司协议受让上海新亚 (集团) 股份有限公司部分法人股及上海二纺机股份有限公司全部法人股, 成为本公司第一大股东 (占总股本 41.8%)。2000 年 8 月, 因本公司未能如期偿还中国信达信托投资公司的 5000 万元借款, 担保方深圳粤海实业投资发展有限公司将其拥有的本公司法人股 2237 万股抵偿本公司所欠 5000 万元借款, 中国信达信托投资公司同意接收, 并于 2000 年 8 月 17 日办理过户手续, 中国信达信托投资公司 (现信达投资有限公司) 持有本公司法人股 2237 万股, 占公司总股本的 41.80%, 成为本公司第一大股东。

2001 年 4 月, 经本公司第三届第二次股东大会决议, 本公司名称由上海粤海企业发展股份有限公司变更为上海同达创业投资股份有限公司。

2006 年本公司完成股权分置改革, 信达投资有限公司于本公司股权分置改革方案中做出增持公司流通股股份的计划并实际履行。

2、公司的行业性质和经营范围

所处行业：批发业。

公司经营范围为：高新技术产业投资，实业投资及资产管理，农业开发经营与国内贸易（除专项规定）。【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】

3、本公司的母公司及实际控制人

本公司的母公司是信达投资有限公司，持有本公司 40.68% 股份。公司的实际控制人是财政部。

4、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2018 年 3 月 29 日决议批准报出。

5、合并范围发生变更的说明

本公司 2017 年度纳入合并范围的子公司共 3 家，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本期合并范围与上期相比未发生变化。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2017 年 12 月 31 日的财务状况及 2017 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事投资及贸易、房产出租等业务。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、21“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、26“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 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开始投资、经营起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 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

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企

业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为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管理费用于发生时计入当期损益。购买方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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并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，首先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，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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、11“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产

或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、11“长期股权投资”或本附注四、8“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”（详见本附注四、11、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

7、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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的记账本位币金额计量。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，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

8、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

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

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，

金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 50%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③财务担保合同及贷款承诺

不属于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的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本

公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（7）金融资产和金融负债的抵销

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

（8）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

9、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 300 万元以上的应收账款确认为单项金额重大的应收款项，将金额为人民币 200 万元以上的其他应收账款确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

对于单项金额非重大的应收款项，本公司将其与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为无信用风险组合和正常信用风险组合。无信用风险组合的应收款项主要包括合并范围内应收关联方单位款项等可以确定收回的应收款项。如无客观证据表明其发生了减值的，不计提坏账准备。正常信用风险组合的应收款项主要包括除上述无信用风险组合的应收款项外，无客观证据表明客户财务状况和履约能力严重恶化的应收款项，采用账龄分析法计提坏账准备。根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定账龄分析法计提坏账准备的比例，具体如下：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	0.50	0.50
1-2 年	3.00	3.00
2-3 年	5.00	5.00
3-4 年	10.00	10.00
4-5 年	30.00	30.00
5 年以上	50.00	50.00

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同，已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，公司单独进行减值测试，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，并据此计提相应的坏账准备。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

10、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括库存商品、在途物资、开发产品、发出商品等。开发产品是指已建成、待出售的物业。开发成本是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。开发产品按实际成本入账，按实际成本除以可售面积计算出开发产品单位成本；销售开发产品按实际销售面积乘以单位成本结转相应的开发产品销售成本。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

房地产开发产品的可变现净值是指单个开发项目的开发成本、开发产品在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用、税金后的价值。存货跌价准备的计提方法：本公司于每年中期期末及年度终了在对存货进行全面盘点的基础上，对遭受损失，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的存货，根据存货成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目对同类存货项目的可变现净值低于存货成本的差额计提存货跌价准备，并计入当期损益。确定可变现净值时，除考虑持有目的和资产负债表日该存货的价格与成本波动外，还需要考虑未来事项的影响。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

11、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作

为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、8“金融工具”。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司对被投资单位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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东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。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股东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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。

原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始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初始投资成本；初始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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，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，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对

于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在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。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，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，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

12、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

13、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-30	5	4.75-3.17

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	5-10	5	9.5-19
运输设备	5-10	5	9.5-19
电子设备及其他	5-10	5	9.5-19

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式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取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

14、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

15、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

16、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

17、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

18、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，本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。

19、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

20、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：①该义务是本公司承担的现时义务；②履行该义务很可能导致经济利益流出；③该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

21、收入

（1）商品销售收入

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

按公司的业务类型，具体分为以下两种情况：

①商品销售，于商品发出、并取得签收货物有效凭据时确认收入；

②房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时(通常为收到销售合同首付款及已确认余下房款的付款安排)确认销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（4）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

22、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：①应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；②所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府

信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；③相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；④根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本费用；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本费用。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益属于其他情况的，直接计入当期损益。

23、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税

暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税

主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

24、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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。此外，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初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日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。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

25、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017年5月10日，财政部以财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》，自2017年6月12日起实施。经本公司第八届董事会第二次会议于2017年8月24日决议通过，本公司按照财政部的要求时间开始执行前述会计准则。

执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之前，本公司将取得的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之后，对2017年1月1日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

2017年4月28日，财政部以财会[2017]13号发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起实施。经本公司第八届董事会第五次会议于2018年3月29日决议通过，本公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。

《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。公司2017年度及上年度未发生持有待售的非流动资产、处置组和终止经营相关事项。

根据财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30号）的规定，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于2017年度及以后期间的财务报表。公司2017年度及上年同期未发生固定资产处置事项；公司2017年度发生的原列报于“营业外收入”中与经营有关的政府补助250,000.00元，本年按新规定列报于“其他收益”。

(2) 会计估计变更

本年度未发生会计估计变更事项。

26、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影

响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

（2）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（3）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

（4）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（5）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（6）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（7）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（8）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果

同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（9）内部退养福利及补充退休福利

本公司内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响本公司内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

（10）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入按规定的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。	17%、6%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	房地产销售收入扣除规定扣除项目金额后的余额按四档超率累进税率计缴	

2、其他说明

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）等相关规定，本公司及各子公司从事房产出租业务的收入及从事房产出售的收入，采用简易办法计缴增值税，征收率为 5%。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2017 年 1 月 1 日，“年末”指 2017 年 12 月 31 日；“本年”指 2017 年度，“上年”指 2016 年度。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	35,537.98	24,558.59
银行存款	202,848,726.21	153,889,662.56
其他货币资金	998,400.10	68,831.78
合计	203,882,664.29	153,983,052.93

注：其他货币资金 998,400.10 元为本公司的存出投资款。

2、应收账款

（1）应收账款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	2,613,712.18	80.89	17,799.23	0.68	2,595,912.95
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	617,366.87	19.11	617,366.87	100.00	-
合计	3,231,079.05	100.00	635,166.10	19.66	2,595,912.95

(续)

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	4,309,697.41	87.47	22,015.95	0.51	4,287,681.46
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	617,366.87	12.53	617,366.87	100.00	-
合计	4,927,064.28	100.00	639,382.82	12.98	4,287,681.46

①年末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,439,444.32	12,197.22	0.50
1 至 2 年	155,569.46	4,667.08	3.00
2 至 3 年	18,698.40	934.93	5.00
合计	2,613,712.18	17,799.23	0.68

③年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款的情况

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
应收款项	617,366.87	617,366.87	100.00	经减值测试，收回可能性较小

(2) 本年收回的坏账准备情况

本年转回坏账准备金额 4,216.72 元。

(3) 本年无实际核销的应收账款情况。

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 2,578,092.32 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 79.79%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 16,356.66 元。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	769,783.75	100.00	743,600.05	100.00
合计	769,783.75	100.00	743,600.05	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 769,783.75 元, 占预付账款年末余额合计数的比例为 100%。

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

(1) 其他应收款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	18,078,703.95	84.31	17,078,703.95	94.47	1,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,856,939.06	13.32	882,528.66	30.89	1,974,410.40
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	507,352.36	2.37	507,352.36	100.00	-
合计	21,442,995.37	100.00	18,468,584.97	86.13	2,974,410.40

(续)

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	15,578,703.95	74.18	15,578,703.95	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,915,836.07	23.41	940,049.40	19.12	3,975,786.67
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	507,352.36	2.41	507,352.36	100.00	-
合计	21,001,892.38	100.00	17,026,105.71	81.07	3,975,786.67

①年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
上海嘉丽商务大厦	5,453,880.00	5,453,880.00	100.00	经减值测试，收回可能性较小
大地发行中心	6,200,000.00	6,200,000.00	100.00	经减值测试，收回可能性较小
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	2,500,000.00	1,500,000.00	60.00	经减值测试，可收回 40%
黄山五福置业有限公司	3,924,823.95	3,924,823.95	100.00	经减值测试，收回可能性较小
合计	18,078,703.95	17,078,703.95	94.47	—

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	794,031.00	3,970.16	0.50
1 至 2 年	14,850.00	445.50	3.00
2 至 3 年	322,964.50	16,148.23	5.00
3 至 4 年	-	-	10.00
4 至 5 年	2,910.00	873.00	30.00
5 年以上	1,722,183.56	861,091.77	50.00
合计	2,856,939.06	882,528.66	30.89

③年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
昆山宏华纺织原料公司	174,000.00	174,000.00	100.00	经测试，收回可能性较小
深圳市国泰联合广场投资有限公司	166,917.63	166,917.63	100.00	
海南农产品中心批发市场公司	72,450.00	72,450.00	100.00	
代食品中心收款	20,229.57	20,229.57	100.00	
泽斯房产投资公司	17,898.00	17,898.00	100.00	
江都亚海造船有限公司	14,308.00	14,308.00	100.00	
其他	41,549.16	41,549.16	100.00	
合计	507,352.36	507,352.36	100.00	

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,442,479.26 元。

(3) 本年无实际核销的其他应收款情况。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
押金、备用金	1,544,427.89	1,578,588.89
往来款	18,826,807.15	18,326,807.15
供应商报账	630,091.00	662,827.01
其他	441,669.33	433,669.33
合计	21,442,995.37	21,001,892.38

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额 合计数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
大地发行中心	往来款	6,200,000.00	5 年以上	28.91	6,200,000.00
上海嘉丽商务大厦	往来款	5,453,880.00	5 年以上	25.43	5,453,880.00
黄山五福置业有限公司	往来款	3,924,823.95	3-4 年	18.30	3,924,823.95
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	往来款	2,500,000.00	1-3 年	11.66	1,500,000.00
厦门银鹭食品有限公司	供应商报账	372,914.00	1 年以内	1.74	1,864.57
合计	—	18,451,617.95	—	86.04	17,080,568.52

5、存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	2,300,063.44	257,436.73	2,042,626.71
开发产品	66,973,472.62	-	66,973,472.62
发出商品	353,572.11	-	353,572.11
合计	69,627,108.17	257,436.73	69,369,671.44

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	3,245,457.17	-	3,245,457.17
开发产品	69,784,681.57	-	69,784,681.57
发出商品	273,486.39	-	273,486.39
合计	73,303,625.13	-	73,303,625.13

(2) 存货跌价准备

项目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	-	257,436.73	-	-	-	257,436.73
合计	-	257,436.73	-	-	-	257,436.73

(3) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

项目	计提存货跌价准备的具体依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转销存货跌价准备的原因
库存商品	库存商品期末成本高于可变现净值	-	-

(4) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	年末跌价准备
信达·阳光海岸	2009年6月	64,982,354.93	-	2,811,208.95	62,171,145.98	-
逸品台	2009年6月	4,802,326.64	-	-	4,802,326.64	-
合计		69,784,681.57	-	2,811,208.95	66,973,472.62	-

注：①存货年末余额中含有借款费用资本化金额为 9,899,020.06 元。

②存货期末余额之开发产品中“逸品台”商品房项目合计余额为 4,802,326.64 元，广州市德裕发展有限公司现股东与原股东郭伟协议约定，一期“逸品台”项目由原股东郭伟以自负盈亏的方式承包经营开发。

6、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
逸品台其他流动资产	18,745,119.28	18,745,119.28
预收房款预缴税费	286,428.86	-
待抵扣的增值税进项税额	17,988.08	96,631.09
国债逆回购	-	53,100,000.00
合计	19,049,536.22	71,941,750.37

注：截至 2017 年 12 月 31 日，逸品台其他流动资产 1,874.51 万元，主要系本公司之子公司广州市德裕发展有限公司原股东郭伟等转让股权前一期“逸品台”项目发生的非正常按揭，经法院判决广州市德裕发展有限公司支付的相关款项等。

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	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	190,227,368.47	-	190,227,368.47	240,057,804.94	-	240,057,804.94
其中：按公允价值计量的	190,227,368.47	-	190,227,368.47	210,057,804.94	-	210,057,804.94
按成本计量的	-	-	-	30,000,000.00	-	30,000,000.00
合计	190,227,368.47	-	190,227,368.47	240,057,804.94	-	240,057,804.94

(2) 年末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具
权益工具的成本	214,257,003.84
公允价值	190,227,368.47
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-24,029,635.37
已计提减值金额	-

(3) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位 持股比例 (%)	本年现金 红利
	年初	本年 增加	本年减少	年末	年初	本年 增加	本年 减少	年末		
北京中投视讯文化 传媒股份有限公司	30,000,000.00	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
合计	30,000,000.00	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-

8、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
联营企业						
上海人民日报报栏报 亭文化发展有限公司	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
上海人民日报报栏报 亭文化发展有限公司	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

注：由于上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司经营亏损，截至 2017 年 12 月 31 日，本公司对联营企业上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司的投资账面价值已减记至零，本年末累积未确认的损失为 2,244,729.55 元。

9、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		

项目	房屋、建筑物	合计
1、年初余额	22,827,543.60	22,827,543.60
2、本年增加金额	-	-
(1) 外购	-	-
3、本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4、年末余额	22,827,543.60	22,827,543.60
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	4,160,656.86	4,160,656.86
2、本年增加金额	-	-
(1) 计提或摊销	764,922.55	764,922.55
3、本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4、年末余额	4,925,579.41	4,925,579.41
三、减值准备		
1、年初余额	-	-
2、本年增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3、本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4、年末余额	-	-
四、账面价值	-	-
1、年末账面价值	17,901,964.19	17,901,964.19
2、年初账面价值	18,666,886.74	18,666,886.74

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
海宁 27 间营业房	146,540.65	1997 年以房抵债形成的，因为历史原因尚未办理产证

10、固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值					
1、年初余额	22,995,027.83	70,470.09	2,482,953.30	746,913.48	26,295,364.70
2、本年增加金额	-	-	245,944.44	65,996.17	311,940.61
(1) 购置	-	-	245,944.44	65,996.17	311,940.61
3、本年减少金额	-	-	276,025.00	90,186.80	366,211.80
(1) 处置或报废	-	-	276,025.00	90,186.80	366,211.80
4、年末余额	22,995,027.83	70,470.09	2,452,872.74	722,722.85	26,241,093.51
二、累计折旧					
1、年初余额	4,222,223.19	50,752.44	2,064,300.19	542,224.56	6,879,500.38
2、本年增加金额	717,576.39	8,020.99	142,114.94	65,110.98	932,823.30
(1) 计提	717,576.39	8,020.99	142,114.94	65,110.98	932,823.30
3、本年减少金额	-	-	262,223.75	85,677.46	347,901.21
(1) 处置或报废	-	-	262,223.75	85,677.46	347,901.21
4、年末余额	4,939,799.58	58,773.43	1,944,191.38	521,658.08	7,464,422.47
三、减值准备					
1、年初余额	-	-	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4、年末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-	-
1、年末账面价值	18,055,228.25	11,696.66	508,681.36	201,064.77	18,776,671.04
2、年初账面价值	18,772,804.64	19,717.65	418,653.11	204,688.92	19,415,864.32

11、无形资产

项目	房屋使用权	合计
一、账面原值		
1、年初余额	1,360,000.00	1,360,000.00
2、本年增加金额	-	-
(1) 购置	-	-
3、本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4、年末余额	1,360,000.00	1,360,000.00
二、累计摊销		
1、年初余额	1,195,667.29	1,195,667.29
2、本年增加金额	68,000.00	68,000.00
(1) 计提	68,000.00	68,000.00
3、本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4、年末余额	1,263,667.29	1,263,667.29
三、减值准备		
1、年初余额	-	-
2、本年增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3、本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4、年末余额	-	-
四、账面价值		
1、年末账面价值	96,332.71	96,332.71
2、年初账面价值	164,332.71	164,332.71

12、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末数
玉嘉大厦租金	244,562.48	-	107,591.62	-	136,970.86
乐凯大厦4个车位使用权	735,920.33	-	29,535.26	-	706,385.07
合计	980,482.81	-	137,126.88	-	843,355.93

13、递延所得税资产/递延所得税负债**(1) 未经抵销的递延所得税资产明细**

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	14,486,025.24	3,621,506.31	17,646,208.08	4,411,552.02
土地增值税准备金	41,747,583.88	10,436,895.97	41,747,583.88	10,436,895.97
可供出售金融资产公允价值变动等	33,620,794.52	8,405,198.63	3,115,033.52	778,758.39
应付职工薪酬等	8,109,781.28	2,027,445.32	9,239,706.00	2,309,926.50
合计	97,964,184.92	24,491,046.23	71,748,531.48	17,937,132.88

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	-	-	7,928,537.55	31,714,150.20
非货币性资产投资	165,173.10	660,692.40	330,346.21	1,321,384.85
合计	165,173.10	660,692.40	8,258,883.76	33,035,535.05

14、应付账款**(1) 应付账款列示**

项目	年末余额	年初余额
1年以内	367.06	54,276.92

项目	年末余额	年初余额
1至2年	-	-
2至3年	-	-
3年以上	1,298,190.32	2,052,940.50
合计	1,298,557.38	2,107,217.42

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

债权人名称	年末余额	未偿还或结转的原因	报表日后是否归还
广西建工集团第四建筑工程有限公司	1,298,190.32	工程质保金	归还25万
合计	1,298,190.32		

15、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
1年以内	8,945,015.92	278,901.81
1至2年	17,674.22	-
2至3年	-	891,854.00
3年以上	2,213,510.20	1,321,656.20
合计	11,176,200.34	2,492,412.01

注：账龄3年以上的大额预收款项主要为本公司之子公司广州市德裕发展有限公司“逸品台”项目的预收款。

16、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	14,727,366.79	9,910,780.90	15,475,683.15	9,162,464.54
二、离职后福利-设定提存计划	77,389.70	1,103,664.12	1,100,003.32	81,050.50
三、辞退福利	-	187,798.00	187,798.00	-
合计	14,804,756.49	11,202,243.02	16,763,484.47	9,243,515.04

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	12,973,885.00	8,125,980.55	13,572,596.55	7,527,269.00
2、职工福利费	-	5,422.81	5,422.81	-
3、社会保险费	41,492.20	568,488.98	567,027.28	42,953.90
其中：医疗保险费	36,852.50	499,442.20	498,734.60	37,560.10
工伤保险费	954.30	17,001.88	16,516.18	1,440.00
生育保险费	3,685.40	52,044.90	51,776.50	3,953.80
4、住房公积金	704.00	437,166.00	436,301.00	1,569.00
5、工会经费和职工教育经费	1,710,989.59	131,788.61	314,100.97	1,528,677.23
6、其他	296.00	641,933.95	580,234.54	61,995.41
合计	14,727,366.79	9,910,780.90	15,475,683.15	9,162,464.54

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	73,704.30	1,029,845.02	1,024,475.82	79,073.50
2、失业保险费	3,685.40	26,933.30	28,641.70	1,977.00
3、企业年金缴费	-	46,885.80	46,885.80	-
合计	77,389.70	1,103,664.12	1,100,003.32	81,050.50

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划。除上述缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

17、应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	18,729.71	2,141,789.11
土地增值税	57,320,001.47	49,066,601.19
企业所得税	2,735,191.46	10,156,664.36
营业税		-134,262.60

项目	年末余额	年初余额
个人所得税	88,433.31	93,846.05
城市维护建设税	1,311.09	140,469.46
教育费附加	655.19	99,631.91
其他	13,605.90	40,114.71
合计	60,177,928.13	61,604,854.19

18、应付股利

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付的原因
普通股股利	226,625.00	226,625.00	1994、1995 年分配股利，股东账号无法查明，未支付
合计	226,625.00	226,625.00	

19、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	年末余额	年初余额
预提款项	98,009,885.81	97,741,467.57
押金保证金	597,514.60	755,084.89
应付暂收款	26,946.40	30,739.34
应付工程款等	4,467,470.00	4,467,470.00
其他	2,353,428.10	2,693,587.96
合计	105,455,244.91	105,688,349.76

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
土地增值税计提	74,334,980.19	税费未清算
“逸品台”销售税费	22,140,290.32	税费未清算
合计	96,475,270.51	

20、股本

项目	年初余额	本年增减变动（+、-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	139,143,550.00	-	-	-	-	-	139,143,550.00

21、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他资本公积	680,928.53	-	-	680,928.53
合计	680,928.53	-	-	680,928.53

22、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后将重分类进损益的其他综合收益	23,051,132.04	-55,626,922.11	-823,489.54	-13,677,863.79	-41,125,568.78	-	-18,074,436.74
其中：可供出售金融资产公允价值变动损益	23,051,132.04	-55,626,922.11	-823,489.54	-13,677,863.79	-41,125,568.78	-	-18,074,436.74
其他综合收益合计	23,051,132.04	-55,626,922.11	-823,489.54	-13,677,863.79	-41,125,568.78	-	-18,074,436.74

23、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	28,970,923.46	1,762,092.52	-	30,733,015.98
合计	28,970,923.46	1,762,092.52	-	30,733,015.98

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

24、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	184,925,312.14	112,070,443.96
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后年初未分配利润	184,925,312.14	112,070,443.96
加：本年归属于母公司股东的净利润	11,138,676.98	80,612,161.83
减：提取法定盈余公积	1,762,092.52	7,757,293.65
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	14,609,997.51	-
转作股本的普通股股利	-	-
年末未分配利润	179,691,899.09	184,925,312.14

2017 年 6 月 26 日，根据本公司 2016 年年度股东大会审议通过的《公司 2016 年度利润分配方案》：以公司 2016 年末股份总数 139,143,550 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.05 元（含税），共计派发现金股利 14,609,997.51 元。

25、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	21,323,752.03	11,372,377.86	71,163,993.06	38,553,027.18
其他业务	2,362,994.73	872,514.17	4,436,134.24	1,321,825.97
合计	23,686,746.76	12,244,892.03	75,600,127.30	39,874,853.15

26、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	9,690,879.46	19,321,593.57
营业税	-	176,987.75

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	74,419.79	284,704.63
教育费附加	51,355.08	192,191.84
其他	552,789.51	212,633.81
合计	10,369,443.84	20,188,111.60

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

27、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
广告宣传费	922,971.47	2,167,221.72
职工薪酬	1,761,233.80	2,200,149.87
运输装卸费	415,661.02	861,389.20
业务费	108,476.66	115,820.22
其他销售费用	497,766.20	569,895.55
合计	3,706,109.15	5,914,476.56

28、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工工资	9,441,009.22	12,955,569.50
物业费	744,142.27	725,291.58
差旅费	382,193.55	620,897.74
其他费用	5,009,627.86	69,510.35
合计	15,576,972.90	14,371,269.17

29、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	-	661,521.02

项目	本年发生额	上年发生额
减：利息收入	1,570,771.02	1,568,099.45
手续费	22,436.88	28,369.90
合计	-1,548,334.14	-878,208.53

30、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	1,438,262.54	-7,008,556.35
存货跌价损失	257,436.73	-
合计	1,695,699.27	-7,008,556.35

31、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-	-166,325.18
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	187,709.50	348,115.80
处置可供出售金融资产取得的投资收益	28,958,361.86	-1,234,499.49
处置长期股权投资产生的投资收益	-	103,575,715.70
其他	2,558,059.78	3,323,277.87
合计	31,704,131.14	105,846,284.70

32、其他收益

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
静安区财政扶持专项奖金	250,000.00	-	250,000.00
合计	250,000.00	-	250,000.00

33、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	10,018.98	-	10,018.98

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助		731,400.00	-
其他	17,692.77	1,034,600.25	17,692.77
合计	27,711.75	1,766,000.25	27,711.75

其中，计入营业外收入的政府补助：

补助项目	本年发生数	上年发生数	与资产相关/与收益相关
静安区财政扶持专项奖金	-	300,000.00	与收益相关
金桥经济发展促进中心企业财政扶持奖金	-	431,400.00	与收益相关
合计	-	731,400.00	

34、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	4,413.16	14,265.54	4,413.16
合计	4,413.16	14,265.54	4,413.16

35、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	5,893,016.03	29,598,903.81
递延所得税费用	-969,760.22	1,616,678.54
合计	4,923,255.81	31,215,582.35

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	13,619,393.44
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,404,848.36
子公司适用不同税率的影响	-

项目	本年发生额
调整以前期间所得税的影响	-1,683,141.09
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	34,606.37
其他	3,166,942.17
所得税费用	4,923,255.81

36、其他综合收益

详见附注六、22。

37、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
租金及利息收入	4,052,220.30	7,860,471.33
公司往来款	-	17,655,000.00
收到的政府补助	250,000.00	731,400.00
其他	925,346.01	1,009,444.36
合计	5,227,566.31	27,256,315.69

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
付现费用等	7,098,724.19	10,766,809.61
合计	7,098,724.19	10,766,809.61

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
往来款	135,267.13	485,000.00
合计	135,267.13	485,000.00

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
公司往来款	500,000.00	435,000.00
其他	223,143.50	208,382.88
合计	723,143.50	643,382.88

38、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	8,696,137.63	79,520,618.76
加：资产减值准备	1,695,699.27	-7,008,556.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,697,745.85	2,305,862.33
无形资产摊销	68,000.00	68,000.00
长期待摊费用摊销	137,126.88	134,347.76
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）	-	223,664.80
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-6,079.41	14,253.50
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-135,267.13	661,521.02
投资损失（收益以“-”号填列）	-31,704,131.14	-105,846,284.70
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-804,587.11	2,256,183.04
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-165,173.11	-639,504.50
存货的减少（增加以“-”号填列）	3,933,953.69	12,429,053.80
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,330,895.62	29,522,087.19
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	249,010.26	-6,027,340.83
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-15,006,668.70	7,613,905.82

补充资料	本年金额	上年金额
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
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	203,882,664.29	153,983,052.93
减：现金的期初余额	153,983,052.93	169,479,654.07
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	49,899,611.36	-15,496,601.14

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	203,882,664.29	153,983,052.93
其中：库存现金	35,537.98	24,558.59
可随时用于支付的银行存款	202,848,726.21	153,889,662.56
可随时用于支付的其他货币资金	998,400.10	68,831.78
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	203,882,664.29	153,983,052.93

七、合并范围的变更

本公司本年合并范围与上年相比未发生变化。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
上海新亚快餐食品有限公司	上海	上海	服务业	100	-	设立
上海同达创业贸易有限公司	上海	上海	贸易	100	-	设立
广州市德裕发展有限公司	广州	广州	房地产开发	49	-	同一控制下企业合并

本公司对子公司广州市德裕发展有限公司持股比例 49%，表决权比例为 55%。广州市德裕发展有限公司股东海南万泉热带农业投资有限公司（简称“海南万泉”）将其持有的广州市德裕发展有限公司 6%的股权委托本公司代为管理，委托期间，海南万泉在该公司股东会上 6%的表决权将全部由本公司代为行使。除此之外，广州市德裕发展有限公司《章程》规定的其他相关权利和义务均不改变。

（2）重要的非全资子公司

金额单位：人民币万元

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
广州市德裕发展有限公司	51.00	-244.25	-	3,106.05

注：海南万泉热带农业投资有限公司自 2008 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日期间，将其持有的广州市德裕发展有限公司 6%的股权委托本公司代为管理。

（3）重要的非全资子公司的主要财务信息

金额单位：人民币万元

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广州市德裕发展有限公司	21,764.05	1,069.72	22,833.77	17,556.72	-	17,556.72

（续）

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广州市德裕发展有限公司	21,064.33	1,069.79	22,134.12	16,378.15	-	16,378.15

金额单位：人民币万元

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
广州市德裕发展有限公司	1,135.87	-478.93	-478.93	-281.81	3,109.92	-214.03	-214.03	2,408.36

2、在联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	上海	上海	户外广告	49.00	-	权益法核算

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	本年发生额	上年发生额
	上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司
流动资产	509,172.29	410,274.91
非流动资产	3,678,477.21	3,332,600.75
资产合计	4,187,649.50	3,742,875.66
流动负债	9,400,627.82	8,398,497.32
负债合计	9,400,627.82	8,398,497.32
少数股东权益	-631,897.61	-628,580.48
归属于母公司股东权益	-4,581,080.71	-4,027,041.18
按持股比例计算的净资产份额	-2,244,729.55	-1,973,250.18
对联营企业权益投资的账面价值	-	-
营业收入	806,699.03	2,082,888.04
净利润	-557,356.66	-4,383,951.92
综合收益总额	-557,356.66	-4,383,951.92

(3) 联营企业发生的超额亏损

合营或联营企业名称	上年末累积未确认的损失	本年未确认的损失（或本年分享的净利润）	本年末累积未确认的损失
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	-1,973,250.18	-271,479.37	-2,244,729.55

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售的金融资产、应收账款、借款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

风险管理目标和政策：

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险

(1) 外汇风险

无。

(2) 利率风险—现金流量变动风险

无。

(3) 其他价格风险

本公司持有的分类为可供出售金融资产和交易性金融资产的投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本公司承担着证券市场变动的风险。本公司采取持有多种权益证券组合的方式降低权益证券投资的价格风险。

2、信用风险

2017 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

3、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

十、公允价值披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）可供出售金融资产	45,724,736.40	144,502,632.07	-	190,227,368.47
1、权益工具投资	45,724,736.40	144,502,632.07	-	190,227,368.47

2、持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

对于存在活跃市场的以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产，权益工具投资均为在国内 A 股上市的股票，公允价值按照资产负债表日在证券交易所挂牌的收盘价格确定；衍生金融资产均为商品期货，公允价值按照资产负债表日在期货交易所挂牌的期货持仓所占用的保证金金额确定。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

持续第二层次公允价值计量项目公允价值按照资产管理人定期报价及基金管理有限公司的估值来确定。

十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
信达投资有限公司	北京	投资与资产管理	2,000,000,000.00	40.68	40.68

注：本公司的最终控制方是财政部。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

详见附注八、2、在合营企业或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
海南万泉热带农业投资有限公司	同一实际控制人
黄山五福置业有限公司	控股股东的联营企业
首泰金信(北京)股权投资基金管理有限公司	本公司原董事长系首泰金信董事

注：本公司原董事长周立武担任首泰金信(北京)股权投资基金管理有限公司董事，2017年8月董事长周立武任期届满，不再担任本公司董事长职务。

5、关联方交易情况

(1) 关联托管情况

①本公司作为受托方

委托方名称	受托方名称	托管资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益确定依据	年度确认的托管收益
海南万泉热带农业投资有限公司	同达创业	股权托管	2008-1-1	2017-12-31	-	-

②关联托管/承包情况说明：为了加强对广州市德裕发展有限公司的管理，统一事权，海南万泉热带农业投资有限公司（简称“海南万泉”）决定将其持有的广州市德裕发展有限公司6%的股权委托本公司代为管理。在此期间，海南万泉在该公司股东会上6%的表决权将全部由本公司代为行使。除此之外，广州市德裕发展有限公司《章程》规定的其他相关权利和义务均不改变；2016年12月31日，海南万泉与本公司签订委托函，将持有的广州市德裕发展有限公司6%股权继续委托给本公司，委托期限为2017年1月1日至2017年12月31日。

(2) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出：				
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	2,500,000.00	2015-9-30	2018-9-28	

(3) 关联方投资

被投资方名称	投资类型	投资额	投资期限
宁波通力仁和投资合伙企业（有限合伙）	认购合伙企业份额	90,000,000.00	4年，执行事务合伙人可根据企业的需要决定延长1年。

注：2016年9月，本公司以自有资金出资9000万元人民币认购首泰金信(北京)股权投资基金管理有限公司发起的宁波通力仁和投资合伙企业（有限合伙）份额。

(4) 关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	4,870,306.00	3,014,995.00

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款:				
黄山五福置业有限公司	3,924,823.95	3,924,823.95	3,924,823.95	3,924,823.95
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	2,500,000.00	1,500,000.00	2,000,000.00	49,125.00
合计	6,424,823.95	5,424,823.95	5,924,823.95	3,973,948.95

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

十三、资产负债表日后事项

2018 年 3 月 29 日，本公司第八届董事会第五次会议审议通过了《公司 2017 年度利润分配方案》：以公司 2017 年末股份总数 139,143,550 股为基数，每 10 股派发现金股利 0.5 元（含税），共计派发现金股利 6,957,177.50 元。本方案尚需提交年度股东大会审议。

十四、其他重要事项

1、分部信息

（1）报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为 3 个经营分部，本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了 3 个报告分部，分别为贸易业务分部、房地产业务分部、经营性物业出租业务分部。这些报告分部是以业务性质为基础确定的。本公司各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为贸易、房地产、经营性物业出租。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

(2) 报告分部的财务信息

项目	贸易业务分部	房地产业务分部	经营性物业出租业务分部	分部间抵销	合计
营业收入	10,133,083.46	11,190,668.57	2,362,994.73	-	23,686,746.76
营业成本	8,561,168.91	2,820,518.29	872,514.17	9,309.34	12,244,892.03
资产总额	38,359,402.78	228,337,655.80	464,049,194.94	179,767,535.90	550,978,717.62
负债总额	1,011,502.45	175,567,246.43	145,227,535.51	134,063,040.49	187,743,243.90

2、2017 年 7 月 5 日，财政部以财会[2017]22 号发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行。同时，允许企业提前执行。经本公司第八届董事会第五次会议于 2018 年 3 月 29 日决议通过，本公司自 2018 年 1 月 1 日起开始执行。

3、2017 年度，财政部发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）；在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行，同时，鼓励企业提前执行。经本公司第八届董事会第五次会议于 2018 年 3 月 29 日决议通过，本公司自 2018 年 1 月 1 日起开始执行。

十五、公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	14,153,880.00	75.78	13,153,880.00	92.93	1,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,028,640.00	21.57	368.20	0.01	4,028,271.80
其中：按账龄组合	28,640.00	0.15	368.20	1.29	28,271.80
无风险组合	4,000,000.00	21.42	-	-	4,000,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	494,013.21	2.65	494,013.21	100.00	-
合计	18,676,533.21	100.00	13,648,261.41	73.08	5,028,271.80

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	11,653,880.00	64.16	11,653,880.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,015,800.00	33.12	49,329.00	0.82	5,966,471.00
其中：按账龄组合	2,015,800.00	11.10	49,329.00	2.45	1,966,471.00
无风险组合	4,000,000.00	22.02	-	-	4,000,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	494,013.21	2.72	494,013.21	100.00	-
合计	18,163,693.21	100.00	12,197,222.21	67.15	5,966,471.00

①年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海嘉丽商务大厦	5,453,880.00	5,453,880.00	100.00	经减值测试，收回可能性较小
大地发行中心	6,200,000.00	6,200,000.00	100.00	经减值测试，收回可能性较小
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	2,500,000.00	1,500,000.00	60.00	经减值测试，可收回 40%
合计	14,153,880.00	13,153,880.00	100.00	

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	23,640.00	118.20	0.50
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	5,000.00	250.00	5.00
合计	28,640.00	368.20	1.29

③年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
江都亚海造船有限公司	14,308.00	100.00	14,308.00	经测试，收回可能性较小
昆山宏华纺织原料公司	174,000.00	100.00	174,000.00	
泽斯房产投资公司	17,898.00	100.00	17,898.00	
代食品中心收款	20,229.57	100.00	20,229.57	
海南农产品中心批发市场公司	72,450.00	100.00	72,450.00	
深圳市国泰联合广场投资有限公司	166,917.63	100.00	166,917.63	
其他	28,210.01	100.00	28,210.01	
合计	494,013.21	100.00	494,013.21	

(2) 本年计提的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 1,451,039.20 元。

(3) 本报告期无实际核销的其他应收款情况。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
押金、备用金	43,840.00	31,000.00
往来款	12,119,683.20	12,119,683.20
其他	13,010.01	13,010.01
关联方往来	6,500,000.00	6,000,000.00
合计	18,676,533.21	18,163,693.21

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
大地发行中心	往来款	6,200,000.00	5年以上	33.20
上海嘉丽商务大厦	往来款	5,453,880.00	5年以上	29.20
上海新亚快餐食品有限公司	关联方往来款	4,000,000.00	1-5年以上	21.42
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	关联方往来款	2,500,000.00	1-3年	13.39
昆山宏华纺织原料公司	往来款	174,000.00	5年以上	0.93
合计		18,327,880.00		98.14

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	43,037,655.88	950,000.00	42,087,655.88	43,037,655.88	950,000.00	42,087,655.88
对联营、合营企业投资	-	-	-	-	-	-
合计	43,037,655.88	950,000.00	42,087,655.88	43,037,655.88	950,000.00	42,087,655.88

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
上海新亚快餐食品有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	950,000.00
上海同达创业贸易有限公司	27,337,655.88	-	-	27,337,655.88	-	-
广州市德裕发展有限公司	14,700,000.00	-	-	14,700,000.00	-	-
合计	43,037,655.88	-	-	43,037,655.88	-	950,000.00

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
二、联营企业						
其中：上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
二、联营企业	-	-	-	-	-
其中：上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

(4) 公司本年无向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

(5) 长期股权投资减值准备明细情况

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
上海新亚快餐食品有限公司	950,000.00	-	-	950,000.00

3、营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务收入	1,428,814.56	712,717.46	1,412,816.97	712,717.46
合计	1,428,814.56	712,717.46	1,412,816.97	712,717.46

4、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	2,632,313.39
权益法核算的长期股权投资收益	-	-166,325.18
处置长期股权投资产生的投资收益	-	103,761,999.29
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	187,709.50	348,115.80
处置可供出售金融资产取得的投资收益	28,748,510.04	-1,234,499.49
其他	2,271,199.07	3,213,321.00
合计	31,207,418.61	108,554,924.81

十六、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	5,605.82	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	250,000.00	
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	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
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	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
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	-	
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	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	17,692.77	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
小计	273,298.59	
所得税影响额	-3,960.56	
少数股东权益影响额（税后）	-	
合计	269,338.03	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

2、对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目

项目	涉及金额	原因
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	29,146,071.36	1、近年来公司一直将投资与资产管理业务作为公司主要业务；2、公司通过处置财务性投资获取的收益已成为公司的主要、稳定的收益来源。

3、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.11	0.08	0.08
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	3.04	0.08	0.08

上海同达创业投资股份有限公司

二〇一八年三月二十九日

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

日期：_____ 日期：_____ 日期：_____



编号: 0 03657988

营业执照

统一社会信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层
执行事务合伙人 杨剑涛, 顾仁荣
成立日期 2011年02月22日
合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日
经营范围 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出有关报告; 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。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



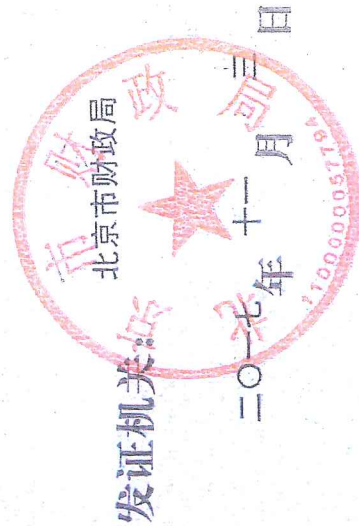
2017年10月18日

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

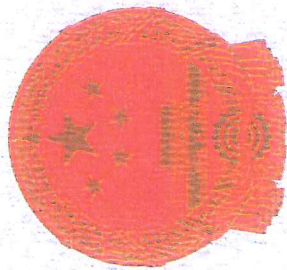
证书序号: NO. 019963

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 顾仁荣
办公场所: 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010130

注册资本(出资额): 10710万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0022号

批准设立日期: 2011-02-14



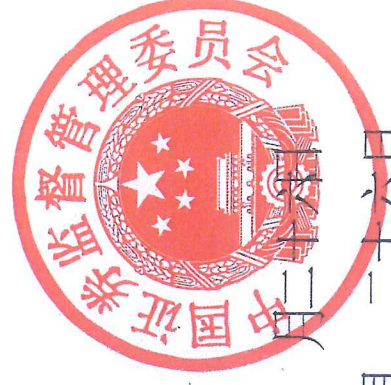
证书序号: 000196

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
瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 杨剑涛



证书号: 17

发证时间: 二〇一七年六月

证书有效期至: 二〇一九年六月二十六日

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.



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

深圳鹏城会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年7月27日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

国信华会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年7月27日

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.



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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日



姓名 江晓
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1979-02-16
Date of birth
工作单位 深圳市鹏城会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 420202197902161246
Identity card No.

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:
No. of Certificate
440300480387

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
深圳市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance
2009年12月29日





姓名 邱志强
Full name 男
性别 男
Sex
出生日期 1974-01-26
Date of birth
工作单位 深圳市鹏城会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 511002740126061
Identity card No.

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: 440300480957
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 08 月 20 日
Date of issuance

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.



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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
y m d

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.



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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012 年 9 月 12 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012 年 9 月 12 日
y m d