

上海科技绿洲发展有限公司
两年一期财务报表审计报告

目 录

一、审计报告.....	第 1—4 页
二、财务报表.....	第 5—10 页
(一) 资产负债表.....	第 5—6 页
(二) 利润表.....	第 7 页
(三) 现金流量表.....	第 8 页
(四) 所有者权益变动表.....	第 9—10 页
三、财务报表附注.....	第 11—39 页

审 计 报 告

天健审〔2019〕6-7号

上海科技绿洲发展有限公司：

一、审计意见

我们审计了上海科技绿洲发展有限公司(以下简称科技绿洲公司)财务报表,包括2016年12月31日、2017年12月31日、2018年10月31日的资产负债表,2016年度、2017年度、2018年1-10月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表,以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了科技绿洲公司2016年12月31日、2017年12月31日、2018年10月31日的财务状况以及2016年度、2017年度、2018年1-10月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于科技绿洲公司,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2018年1-10月及2017年度财

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。

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十二)及五(二) 1。

科技绿洲公司的营业收入主要来自房屋租赁。2018 年 1-10 月及 2017 年度，科技绿洲公司财务报表所示营业收入金额分别为人民币 2,930.84 万元和 6,801.46 万元。其中，房屋租赁业务的营业收入分别为人民币 2,930.84 万元和 6,768.92 万元，占营业收入的 100%和 99.52%。

由于营业收入是科技绿洲公司关键业绩指标之一，而房屋租赁收入占营业收入总额比重较大，可能存在科技绿洲公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将房屋租赁收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

- （1）了解科技绿洲公司与房屋租赁收入确认相关的关键内部控制，评价其设计和执行是否有效，并测试相关内部控制运行的有效性；
- （2）了解和评估科技绿洲公司的收入确认政策；
- （3）对照租赁合同，对租赁收入进行复核；
- （4）将各期租赁收入进行比较，分析租金结构和价格是否存在异常变动；
- （5）结合可出租资产出租率情况分析各期租赁收入和毛利率是否存在异常波动并判断其合理性。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

科技绿洲公司管理层（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，管理层负责评估科技绿洲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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

科技绿洲公司治理层（以下简称治理层）负责监督科技绿洲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：

（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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（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，就可能导致对科技绿洲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科技绿洲公司不能持续经营。

(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。

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 2018 年 1—10 月及 2017 年度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。



中国注册会计师：
(项目合伙人)

倪春



中国注册会计师：

曹俊伟



二〇一九年一月八日

资产负债表（资产）

会企01表

编制单位：上海科技绿洲发展有限公司

单位：人民币元

资产	注释号	2018年10月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：				
货币资金	1	53,479,954.80	73,411,750.46	51,380,169.03
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				
应收票据及应收账款	2	438,839.55	59,841.79	
预付款项	3		74,495.83	72,570.13
其他应收款	4	24,096,164.38	57,861,426.72	67,964,839.17
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	5	3,116,851.77	552,051.76	314,135.84
流动资产合计		81,131,810.50	131,959,566.56	119,731,714.17
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				
投资性房地产	6	282,068,753.22	289,213,481.62	297,787,155.70
固定资产	7	676,562.74	1,303,520.64	1,530,506.64
在建工程				
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				
递延所得税资产	8	26,345,041.00	26,972,702.21	26,960,639.20
其他非流动资产				84,084.00
非流动资产合计		309,090,356.96	317,489,704.47	326,362,385.54
资产总计		390,222,167.46	449,449,271.03	446,094,099.71

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

资产负债表（负债和所有者权益）

会企01表

编制单位：上海科技绿洲发展有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益	注释 号	2018年10月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
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				
应付票据及应付账款	9		980,081.85	980,081.85
预收款项	10	5,026,693.26		
应付职工薪酬				
应交税费	11	1,644,406.24	6,567,832.11	7,266,614.64
其他应付款	12	78,835,777.74	139,068,062.06	144,613,439.64
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	13	40,000,000.00		
其他流动负债				
流动负债合计		125,506,877.24	146,615,976.02	152,860,136.13
非流动负债：				
长期借款	14	98,000,000.00	138,000,000.00	158,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		98,000,000.00	138,000,000.00	158,000,000.00
负债合计		223,506,877.24	284,615,976.02	310,860,136.13
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	15	83,000,000.00	83,000,000.00	83,000,000.00
其他权益工具				
资本公积	16	117,756.91	117,756.91	117,756.91
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	17	85,609,920.11	85,609,920.11	85,609,920.11
未分配利润	18	-2,012,386.80	-3,894,382.01	-33,493,713.44
所有者权益合计		166,715,290.22	164,833,295.01	135,233,963.58
负债和所有者权益总计		390,222,167.46	449,449,271.03	446,094,099.71

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

会企02表

编制单位：上海科技绿洲发展有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	2018年1-10月	2017年度	2016年度
一、营业收入	1	29,308,426.30	68,014,568.23	66,141,834.57
减：营业成本	1	10,303,190.42	10,128,589.35	10,698,785.57
税金及附加	2	4,074,323.80	5,040,610.83	6,356,114.47
销售费用	3	4,696,756.97	5,916,985.36	5,927,273.05
管理费用	4	1,479,244.74	1,681,953.49	1,545,594.54
研发费用				
财务费用	5	6,195,487.24	5,612,835.79	5,978,096.31
其中：利息费用	5	6,872,722.84	7,528,305.52	9,506,816.56
利息收入	5	680,014.60	1,916,299.73	3,529,565.25
资产减值损失	6	49,766.71	48,252.03	134,346.26
加：其他收益				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,509,656.42	39,585,341.38	35,501,624.37
加：营业外收入	7		12,900.00	
减：营业外支出	8		102.50	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,509,656.42	39,598,138.88	35,501,624.37
减：所得税费用	9	627,661.21	9,998,807.45	8,940,387.36
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,881,995.21	29,599,331.43	26,561,237.01
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,881,995.21	29,599,331.43	26,561,237.01
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 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				
6. 其他				
六、综合收益总额		1,881,995.21	29,599,331.43	26,561,237.01
七、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位: 上海科技绿洲发展有限公司

会企03表

单位: 人民币元

项 目	注释号	2018年1-10月	2017年度	2016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		35,672,877.84	71,394,499.61	67,144,926.59
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	1	2,448,896.59	703,429.70	8,097,667.08
经营活动现金流入小计		38,121,774.43	72,097,929.31	75,242,593.67
购买商品、接受劳务支付的现金		4,090,164.13	1,553,050.58	2,126,298.17
支付给职工以及为职工支付的现金				
支付的各项税费		120,435,279.22	19,135,062.12	17,590,791.78
支付其他与经营活动有关的现金	2	9,121,188.15	12,694,195.57	27,763,966.96
经营活动现金流出小计		133,646,631.50	33,382,308.27	47,481,056.91
经营活动产生的现金流量净额	6	-95,524,857.07	38,715,621.04	27,761,536.76
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		300,693.75	1,329,438.55	3,178,037.50
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	3	31,500,000.00	10,000,000.00	52,000,000.00
投资活动现金流入小计		31,800,693.75	11,329,438.55	55,178,037.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		108,892.80	455,228.23	279,890.00
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		108,892.80	455,228.23	279,890.00
投资活动产生的现金流量净额		31,691,800.95	10,874,210.32	54,898,147.50
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				
收到其他与筹资活动有关的现金	4	100,000,000.00		
筹资活动现金流入小计		100,000,000.00		
偿还债务支付的现金			20,000,000.00	40,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,098,739.54	7,558,249.93	9,270,255.45
支付其他与筹资活动有关的现金	5	50,000,000.00		
筹资活动现金流出小计		56,098,739.54	27,558,249.93	49,270,255.45
筹资活动产生的现金流量净额		43,901,260.46	-27,558,249.93	-49,270,255.45
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	6	-19,931,795.66	22,031,581.43	33,389,428.81
加: 期初现金及现金等价物余额	6	73,411,750.46	51,380,169.03	17,990,740.22
六、期末现金及现金等价物余额	6	53,479,954.80	73,411,750.46	51,380,169.03

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

所有者权益变动表

单位：人民币元



项目	2018年1-10月						2017年度											
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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
一、上年年末余额	83,000,000.00		117,756.91				85,609,920.11	-3,894,382.01	164,833,295.01	83,000,000.00		117,756.91				85,609,920.11	-33,499,713.44	135,233,963.58
加：会计政策变更																		
前期差错更正																		
其他																		
二、本年初余额	83,000,000.00		117,756.91				85,609,920.11	-3,894,382.01	164,833,295.01	83,000,000.00		117,756.91				85,609,920.11	-33,499,713.44	135,233,963.58
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								1,881,995.21	1,881,995.21								29,599,331.43	29,599,331.43
（一）综合收益总额								1,881,995.21	1,881,995.21								29,599,331.43	29,599,331.43
（二）所有者投入和减少资本																		
1. 所有者投入资本																		
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（或股东）的分配																		
3. 其他																		
（四）所有者权益内部结转																		
1. 资本公积转增资本（或股本）																		
2. 盈余公积转增资本（或股本）																		
3. 盈余公积弥补亏损																		
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																		
5. 其他																		
（五）专项储备																		
1. 本期提取																		
2. 本期使用																		
（六）其他																		
四、本期期末余额	83,000,000.00		117,756.91				85,609,920.11	-2,012,386.80	166,715,290.22	83,000,000.00		117,756.91				85,609,920.11	-3,894,382.01	164,833,295.01

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

张荷

张荷





所有者权益变动表

会计报表
单位：人民币元

	2016年度				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
	实收资本(或股本)	资本公积	其他权益工具	其他							
	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	85,000,000.00				117,756.91				85,609,920.11	-60,654,950.45	108,672,726.57
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	85,000,000.00				117,756.91				85,609,920.11	-60,654,950.45	108,672,726.57
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一)综合收益总额											
(二)所有者投入和减少资本											
1.所有者投入资本											
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(或股东)的分配											
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	85,000,000.00				117,756.91				85,609,920.11	-33,493,713.44	135,233,963.58

法定代表人：张可
主管会计工作的负责人：张可
会计机构负责人：张可



上海科技绿洲发展有限公司

财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2018 年 10 月 31 日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

上海科技绿洲发展有限公司（以下简称公司或本公司）系由上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司（以下简称高科技园公司）、EuroMandarin Developments B.V. 投资设立，于 2001 年 2 月 22 日在上海市工商行政管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91310112607427246B 的营业执照，注册资本 8,300.00 万元。

本公司属园区开发行业。主要经营活动为园区开发与经营。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点，对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 10 月 31 日。

(三) 营业周期

公司以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

(六) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：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）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）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，按照成本计量；（3）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，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下

列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 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公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额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收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 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了转入方的，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，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司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，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 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；

(2) 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，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，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。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接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减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

(七) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的确定依据及计提方法

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征	账龄分析法
确信可收回组合	除对于单项金额重大或者非重大的但单独计提坏账准备及按账龄分析法组合计提坏账准备的应收款项，不存在信用风险并且短期内可以收回的，包括：应收关联方款项、应收保证金押金、应收员工借款等	不计提坏账准备

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	不计提	不计提
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	50.00	50.00

账 龄	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
3 年以上	100.00	100.00

3. 单项金额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	有客观证据表明其发生了减值的，包括与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等
坏账准备的计提方法	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计提坏账准备

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(八) 投资性房地产

1. 投资性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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(九) 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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
电子设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67
家具设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67
办公及其他设备	年限平均法	5	5.00	19.00

(十) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时,开始资本化:1) 资产支出已经发生;2) 借款费用已经发生;3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若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,并且中断时间连续超过3个月,暂停借款费用的资本化;中断期间发生的借款费用确认为当期费用,直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销),减去将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,确定应予资本化的利息金额;为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的,根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十一) 部分长期资产减值

对采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产等长期资产,在资产负债表日有迹象表明发生减值的,估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。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。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

(十二) 收入

1. 收入确认原则

(1) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量),采用完工百分比法确认提供劳务的收入,并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能

够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

（2）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。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；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

（3）其他业务收入

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

2. 收入确认的具体方法

出租物业收入

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的依据时确认出租物业收入。

（十三）政府补助

1. 2017 年度和 2018 年 1-10 月

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益。与资产相关补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。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，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益和冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益和冲减相关成本，即成

本费用若发生在以前年度，则直接计入当期损益，成本费用若发生在当年度，则直接冲减相关成本费用。

(3) 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

2. 2016 年度

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(十四) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 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，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，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(十五) 其他重要的会计政策和会计估计

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。

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. 土地增值税

本公司在正常的经营活动中,按税法及相关规定预计的土地增值税清算准备金的最终税务处理和预估存在一定的不确定性。预计的土地增值税清算准备金的最终结果需要按税收主管机关的清算结果进行调整,该项调整通常情况下被认为是一项合理的会计估计差异而调整清算期损益。

2. 预估成本调整

本公司对已完工并达到可销售状态的开发成本在结转至开发产品时,为保证结转的开发成本按权责发生制原则完整归集相关已发生但尚未支付的开发成本,需要对尚未支付的开发成本进行合理预估。后续完成项目竣工财务决算时,当预估金额与决算金额存在差异时,需要调整预估的未付项目开发成本,即相应将预估金额与决算金额的差异调整至当期营业成本或项目存量开发产品并相应调整未付开发成本对应的应付账款。

本公司对已完工并达到可销售状态的开发成本在结转至开发产品时,除了需要对尚未支付的开发成本进行合理预估外,通常竣工交付的项目面积一般暂按面积预测报告确定可租售面积和不可租售面积,并按可租售面积作计算单位造价成本的面积基数。后续,由于实测面积变更或由于重新核定可租售面积,则按存量成本和新确定的存量可租售面积重新计算单位造价成本,调整计算尚未销售的存量开发产品和投资性房地产或固定资产(自用房屋建筑物)成本,此项调整采用未来适用法进行处理。

四、税项

税 种	计税依据	税 率
增值税	提供应税劳务	5%、17%、16%[注1]
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按照税法规定超率累进税率与当地税务局规定的预征额孰高计提缴纳
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%、1%[注 2]

税 种	计税依据	税 率
企业所得税	应纳税所得额	25%

[注 1]:

(一) 《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目或《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目，房屋出租收入按照 5%的简易征收率计算应纳税额；

(二) 2018 年 4 月 30 日之前电费收入按 17%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。2018 年 5 月 1 日起按照《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），电费收入增值税税率调整为 16%。

[注2]：自2018年7月1日起，地方教育费附加按应缴流转税税额的1%计缴。

五、财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指 2018 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2018 年 10 月 31 日财务报表数。本期指 2018 年 1 月 1 日—2018 年 10 月 31 日。

(一) 资产负债表项目注释

1. 货币资金

项 目	期末数	期初数
银行存款	53,479,954.80	73,411,750.46
合 计	53,479,954.80	73,411,750.46

2. 应收票据及应收账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收账款	438,839.55	59,841.79
合 计	438,839.55	59,841.79

(2) 应收账款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	438,839.55	100.00			438,839.55
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	438,839.55	100.00			438,839.55

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	59,841.79	100.00			59,841.79
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	59,841.79	100.00			59,841.79

② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	438,839.55		
小 计	438,839.55		

2) 按欠款方归集的期末应收账款余额情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
上海良远商务咨询有限公司	438,839.55	100.00	
小 计	438,839.55	100.00	

3. 预付款项

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内					74,495.83	100.00		74,495.83
合 计					74,495.83	100.00		74,495.83

4. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
其他应收款	24,096,164.38	57,861,426.72
合 计	24,096,164.38	57,861,426.72

(2) 其他应收款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	24,369,129.38	100.00	272,965.00	1.12	24,096,164.38
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	24,369,129.38	100.00	272,965.00	1.12	24,096,164.38

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	58,084,625.01	100.00	223,198.29	0.38	57,861,426.72
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	58,084,625.01	100.00	223,198.29	0.38	57,861,426.72

② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	469,982.68		
3 年以上	272,965.00	272,965.00	100.00
小 计	742,947.68	272,965.00	36.74

③ 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
确认可收回	23,626,181.70		
小 计	23,626,181.70		

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 49,766.71 元。

3) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
关联方往来款	18,626,181.70	52,195,757.44
押金保证金		602,820.00
职工商业养老保险	5,000,000.00	5,000,000.00
代垫水电费	469,982.68	
其他	272,965.00	286,047.57
合 计	24,369,129.38	58,084,625.01

4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	关联方往来款	18,626,181.70	2-3 年	76.44	
太平洋人寿保险公司	职工商业养老保险	5,000,000.00	3 年以上	20.52	
上海建工七建集团有限公司	待垫水电费	469,982.68	1 年以内	1.93	
中国核工业第二四建设公司	审价费	161,965.00	3 年以上	0.66	161,965.00
上海闵行区法院	其他	110,000.00	3 年以上	0.45	110,000.00
小 计		24,368,129.38		100.00	271,965.00

5. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
待抵扣增值税进项税额	1,063,408.78	552,051.76
预缴税款	2,053,442.99	

项 目	期末数	期初数
合 计	3,116,851.77	552,051.76

6. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	447,149,177.12	447,149,177.12
期末数	447,149,177.12	447,149,177.12
累计折旧和累计摊销		
期初数	157,935,695.50	157,935,695.50
本期增加金额	7,144,728.40	7,144,728.40
1) 计提或摊销	7,144,728.40	7,144,728.40
期末数	165,080,423.90	165,080,423.90
减值准备		
期初数		
期末数		
账面价值		
期末账面价值	282,068,753.22	282,068,753.22
期初账面价值	289,213,481.62	289,213,481.62

7. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	676,562.74	1,303,520.64
合 计	676,562.74	1,303,520.64

(2) 固定资产

项 目	电子设备	家具设备	办公设备	合 计
账面原值				

项 目	电子设备	家具设备	办公设备	合 计
期初数	1,034,052.45	1,489,745.00	597,131.23	3,120,928.68
期末数	1,034,052.45	1,489,745.00	597,131.23	3,120,928.68
累计折旧				
期初数	790,511.98	931,505.64	95,390.42	1,817,408.04
本期增加金额	169,447.30	372,121.30	85,389.30	626,957.90
1) 计提	169,447.30	372,121.30	85,389.30	626,957.90
期末数	959,959.28	1,303,626.94	180,779.72	2,444,365.94
减值准备				
期初数				
期末数				
账面价值				
期末账面价值	74,093.17	186,118.06	416,351.51	676,562.74
期初账面价值	243,540.47	558,239.36	501,740.81	1,303,520.64

8. 递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	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	272,965.00	68,241.25	223,198.29	55,799.58
土地增值税清算准备金			107,667,610.52	26,916,902.63
未弥补亏损	105,107,198.99	26,276,799.75		
合 计	105,380,163.99	26,345,041.00	107,890,808.81	26,972,702.21

9. 应付票据及应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付账款		980,081.85
合 计		980,081.85

(2) 应付账款

项 目	期末数	期初数
应付工程保证金		980,081.85
合 计		980,081.85

10. 预收款项

项 目	期末数	期初数
预收租金	5,026,693.26	
合 计	5,026,693.26	

11. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	73,441.44	368,364.14
企业所得税		3,816,098.97
城市维护建设税	3,672.07	18,418.21
教育费附加	2,937.66	18,418.20
房产税	1,430,747.45	2,146,121.16
土地使用税	133,607.62	200,411.43
合 计	1,644,406.24	6,567,832.11

12. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	980,600.00	206,616.70
其他应付款	77,855,177.74	138,861,445.36
合 计	78,835,777.74	139,068,062.06

(2) 应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	732,891.67	206,616.70

项 目	期末数	期初数
关联方拆入资金利息	247,708.33	
合 计	980,600.00	206,616.70

(3) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	10,146,464.69	15,834,177.19
关联方往来款	58,412,009.27	5,120,000.00
职工商业养老保险	7,279,568.15	7,279,568.15
土地增值税清算准备金		107,667,610.52
维修基金	1,728,513.68	2,866,641.52
其他	288,621.95	93,447.98
合 计	77,855,177.74	138,861,445.36

2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
押金保证金	7,304,220.65	租房保证金
职工商业养老保险	7,279,568.15	不符合发放条件
维修基金	1,728,513.68	尚未使用
小 计	16,312,302.48	

13. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	40,000,000.00	
合 计	40,000,000.00	

14. 长期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款	98,000,000.00	138,000,000.00
合 计	98,000,000.00	138,000,000.00

15. 实收资本

投资者名称	2018. 10. 31	2017. 12. 31	2016. 12. 31
上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	74, 700, 037. 75	74, 700, 037. 75	74, 700, 037. 75
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	8, 299, 962. 25	8, 299, 962. 25	8, 299, 962. 25
合 计	83, 000, 000. 00	83, 000, 000. 00	83, 000, 000. 00

16. 资本公积

项 目	2018. 10. 31	2017. 12. 31	2016. 12. 31
其他资本公积	117, 756. 91	117, 756. 91	117, 756. 91
合 计	117, 756. 91	117, 756. 91	117, 756. 91

17. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	2018. 10. 31	2017. 12. 31	2016. 12. 31
法定盈余公积	42, 804, 960. 06	42, 804, 960. 06	42, 804, 960. 06
任意盈余公积	42, 804, 960. 05	42, 804, 960. 05	42, 804, 960. 05
合 计	85, 609, 920. 11	85, 609, 920. 11	85, 609, 920. 11

(2) 其他说明

根据公司法、章程的规定，本公司按年度实现净利润的 10%分别提取法定盈余公积金和任意盈余公积。

18. 未分配利润

项 目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
期初未分配利润	-3, 894, 382. 01	-33, 493, 713. 44	-60, 054, 950. 45
加：本期净利润	1, 881, 995. 21	29, 599, 331. 43	26, 561, 237. 01
期末未分配利润	-2, 012, 386. 80	-3, 894, 382. 01	-33, 493, 713. 44

(二) 利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	2018 年 1-10 月	
	收入	成本
主营业务收入	29,308,426.30	10,303,190.42
合 计	29,308,426.30	10,303,190.42

(续上表)

项 目	2017 年度	
	收入	成本
主营业务收入	67,689,196.63	9,803,217.75
其他业务收入	325,371.60	325,371.60
合 计	68,014,568.23	10,128,589.35

(续上表)

项 目	2016 年度	
	收入	成本
主营业务收入	65,718,548.40	10,275,499.40
其他业务收入	423,286.17	423,286.17
合 计	66,141,834.57	10,698,785.57

2. 税金及附加

项 目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
营业税			1,314,681.29
城市维护建设税	85,823.81	169,223.02	164,255.41
教育费附加	77,612.31	169,223.01	164,255.40
房产税	3,576,868.63	4,292,242.33	4,292,242.34
土地使用税	334,019.05	400,822.86	400,822.86
其他税费		9,099.61	19,857.17
合 计	4,074,323.80	5,040,610.83	6,356,114.47

3. 销售费用

项 目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
-----	---------------	---------	---------

委托经营管理费	3,996,855.37	5,000,000.00	4,999,999.86
折旧费	541,568.60	725,733.36	681,057.31
保险费	158,333.00	191,252.00	213,584.88
其他			32,631.00
合 计	4,696,756.97	5,916,985.36	5,927,273.05

4. 管理费用

项 目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
劳务服务费	1,179,245.28	1,415,094.34	1,415,094.34
聘请中介机构费用	212,139.16	139,622.63	88,811.31
其他	87,860.30	127,236.52	41,688.89
合 计	1,479,244.74	1,681,953.49	1,545,594.54

5. 财务费用

项 目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
利息支出	6,872,722.84	7,528,305.52	9,506,816.56
减：利息收入	680,014.60	1,916,299.73	3,529,565.25
其他	2,779.00	830.00	845.00
合 计	6,195,487.24	5,612,835.79	5,978,096.31

6. 资产减值损失

项 目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
坏账损失	49,766.71	48,252.03	134,346.26
合 计	49,766.71	48,252.03	134,346.26

7. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
政府补助		12,900.00	

项 目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
合 计		12,900.00	

(2) 政府补助明细

补助项目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
大张江项目		12,900.00	
小 计		12,900.00	

8. 营业外支出

项 目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
非流动资产毁损报废损失		102.50	
合 计		102.50	

9. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
当期所得税费用		10,010,870.46	8,973,973.93
递延所得税费用	627,661.21	-12,063.01	-33,586.57
合 计	627,661.21	9,998,807.45	8,940,387.36

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
利润总额	2,509,656.42	39,598,138.88	35,501,624.37
按适用税率计算的所得税费用	627,414.11	9,899,534.72	8,875,406.09
调整以前期间所得税的影响		26,640.50	9,481.10
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	247.10	72,632.23	55,500.17
所得税费用	627,661.21	9,998,807.45	8,940,387.36

(三) 现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
利息收入	379,320.85	586,861.18	296,367.33
收到租房保证金			7,416,989.75
关联方往来款	2,069,575.74		
其他		116,568.52	384,310.00
合 计	2,448,896.59	703,429.70	8,097,667.08

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
付现费用	2,413,499.30	7,586,091.07	7,068,209.52
退回租房保证金	5,727,607.00	5,108,104.50	
支付工程保证金	980,081.85		
关联方往来款			20,695,757.44
合 计	9,121,188.15	12,694,195.57	27,763,966.96

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
收回关联方拆出资金	31,500,000.00	10,000,000.00	52,000,000.00
合 计	31,500,000.00	10,000,000.00	52,000,000.00

4. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
收到关联方拆入资金	100,000,000.00		
合 计	100,000,000.00		

5. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
偿还关联方拆入资金	50,000,000.00		
合 计	50,000,000.00		

6. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	1,881,995.21	29,599,331.43	26,561,237.01
加: 资产减值准备	49,766.71	48,252.03	134,346.26
固定资产折旧、投资性房地产摊销	7,771,686.30	9,557,655.43	9,472,516.99
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)			
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		102.50	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)			
财务费用(收益以“-”号填列)	6,572,029.09	6,254,027.39	6,273,618.64
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)	627,661.21	-12,063.01	-33,586.57
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)	-653,806.31	-299,683.41	-19,366,930.04
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-111,774,189.28	-6,432,001.32	4,720,334.47
经营活动产生的现金流量净额	-95,524,857.07	38,715,621.04	27,761,536.76
2) 现金及现金等价物净变动情况:			
现金的期末余额	53,479,954.80	73,411,750.46	51,380,169.03
减: 现金的期初余额	73,411,750.46	51,380,169.03	17,990,740.22

补充资料	2018年1-10月	2017年度	2016年度
现金及现金等价物净增加额	-19,931,795.66	22,031,581.43	33,389,428.81

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	2018年1-10月	2017年度	2016年度
1) 现金	53,479,954.80	73,411,750.46	51,380,169.03
其中：可随时用于支付的银行存款	53,479,954.80	73,411,750.46	51,380,169.03
2) 现金等价物			
3) 期末现金及现金等价物余额	53,479,954.80	73,411,750.46	51,380,169.03

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产[注]	282,068,753.22	长期借款抵押物
合 计	282,068,753.22	

[注]：投资性房地产中的土地使用权一并予以抵押。

2. 政府补助

(1) 明细情况

2017 年度

与收益相关且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助以及与公司日常活动无关的政府补助

项 目	金额	列报项目	说明
其他	12,900.00	营业外收入	
小 计	12,900.00		

(2) 计入当期损益的政府补助金额

项 目	2018年1-10月	2017年度	2016年度
计入当期损益的政府补助金额		12,900.00	
小 计		12,900.00	

六、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	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(%)
高科技园公司	上海	园区开发	150,620.00	90.00	90.00

(2) 本公司最终控制方是上海临港经济发展（集团）有限公司。

2. 本公司的其他关联方情况

关联方名称	简称	与本公司的关系
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	漕总公司	股东
上海新园雅致酒店经营管理有限公司	新园雅致公司	受同一最终控制方控制
上海新兴技术开发区联合发展有限公司	联合发展公司	受同一最终控制方控制
上海临港漕河泾生态环境建设有限公司	环建公司	受同一最终控制方控制

(二) 关联交易情况

1. 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2018年1-10月	2017年度	2016年度
新园雅致公司	委托管理费	3,996,855.37	5,000,000.00	4,999,999.86
新园雅致公司	维修费用	1,650,488.47		
联合发展公司	劳务服务费	1,179,245.28	1,415,094.34	1,415,094.34
环建公司	维修费用	213,493.33		766,266.60

2. 关联方资金拆借

关联方	关联交易内容	2018年1-10月	2017年度	2016年度
漕总公司	关联方归还资金	31,500,000.00	10,000,000.00	52,000,000.00
漕总公司	自关联方拆入资金	50,000,000.00		
漕总公司	归还自关联方入资金	50,000,000.00		

关联方	关联交易内容	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
高科技园公司	自关联方拆入资金	50,000,000.00		

3. 其他关联交易

关联方	关联交易内容	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
漕总公司	资金拆出利息收入	300,693.75	1,274,278.13	3,233,197.92
漕总公司	资金拆入利息支出	438,564.59		
高科技园公司	资金拆入利息支出	761,250.00		

4. 提供房屋作为漕河泾园区公共服务配套物业

本公司根据协议向漕总公司提供部分房屋作为漕河泾园区公共服务配套物业使用。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	2018. 10. 31	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	高科技园公司	18,626,181.70	
小 计		18,626,181.70	

(续上表)

项目名称	关联方	2017. 12. 31	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	漕总公司	33,569,575.74	
	高科技园公司	18,626,181.70	
小 计		52,195,757.44	

(续上表)

项目名称	关联方	2016. 12. 31	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	漕总公司	43,624,736.16	
	高科技园公司	18,626,181.70	
小 计		62,250,917.86	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	2018. 10. 31	2017. 12. 31	2016. 12. 31
其他应付款	新园雅致公司	7, 912, 009. 27	5, 120, 000. 00	5, 300, 000. 00
	联合发展公司	500, 000. 00		
	高科技园公司	50, 000, 000. 00		
小 计		58, 412, 009. 27	5, 120, 000. 00	5, 300, 000. 00

七、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至 2018 年 10 月 31 日，本公司无需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

截至 2018 年 10 月 31 日，本公司无需要披露的重要或有事项。

八、资产负债表日后事项

根据上海临港控股股份有限公司（以下简称上海临港）发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案），上海临港拟向漕总公司支付现金购买其持有的本公司 10% 股权。

九、其他重要事项

市政配套用地

本公司持有的土地使用权中，包含 12, 835. 00 平方米的不可租售或不可开发的绿化用地、共用道路用地等市政配套用地，其土地使用权来源性质为出让。

十、其他补充资料

非经常性损益

项 目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分		-102. 50	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、		12, 900. 00	

项 目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)			
小 计		12,797.50	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）		3,199.38	
归属于所有者的非经常性损益净额		9,598.13	

