

上海城建滨江置业有限公司

审计报告及财务报表

2018 年度至 2020 年 6 月

上海城建滨江置业有限公司

审计报告及财务报表

(2018 年 1 月 1 日 至 2020 年 6 月 30 日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-7
	财务报表附注	1-46

审计报告

信会师报字[2020]第 ZA23163 号

上海城建滨江置业有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海城建滨江置业有限公司（以下简称城建滨江）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 6 月 30 日的资产负债表，2018 年度、2019 年度、2020 年 1-6 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上海隧道工程股份有限公司（以下简称隧道股份）会计政策的规定编制，公允反映了城建滨江 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 6 月 30 日的财务状况以及 2018 年度、2019 年度、2020 年 1-6 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，我们独立于城建滨江，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层对财务报表的责任

城建滨江管理层（以下简称管理层）负责按照隧道股份会计政策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，管理层负责评估城建滨江的持续经营能力，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。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对城建滨江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城建滨江不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与管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。

五、 强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二“财务报表的编制基础”所述，本报告出具目的用于隧道股份同一控制下企业合并，财务报表按照特殊目的编制基础编制，因此，财务报表可能不适用于其他目的。本段内容不影响已发表的审计意见。



中国注册会计师：王 斌



中国注册会计师：管佳菲



中国·上海

二〇二〇年八月二十一日

上海城建滨江置业有限公司
资产负债表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注	2020.06.30	2019.12.31	2018.12.31
流动资产:				
货币资金	(一)	12,076,880.82	35,113,774.87	21,235,289.45
交易性金融资产				
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	(二)	1,270,936.43		
应收款项融资				
预付款项				
其他应收款	(三)			5,557.50
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				
流动资产合计		13,347,817.25	35,113,774.87	21,240,846.95
非流动资产:				
债权投资				
可供出售金融资产				
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	(四)	919,078,976.85	930,157,779.18	952,315,383.85
固定资产	(五)	380.00	380.00	380.00
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				
其他非流动资产				
非流动资产合计		919,079,356.85	930,158,159.18	952,315,763.85
资产总计		932,427,174.10	965,271,934.05	973,556,610.80

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海城建滨江置业有限公司
资产负债表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	2020.06.30	2019.12.31	2018.12.31
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
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）	20,251,082.01	20,251,082.01	20,356,082.01
预收款项				
应付职工薪酬	（七）			
应交税费	（八）		723,348.95	939.00
其他应付款	（九）	2,985,768.00	2,085,768.00	508,347,514.60
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		23,236,850.01	23,060,198.96	528,704,535.61
非流动负债：				
长期借款	（十）	520,000,000.00	550,000,000.00	560,000,000.00
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				
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		520,000,000.00	550,000,000.00	560,000,000.00
负债合计		543,236,850.01	573,060,198.96	1,088,704,535.61
所有者权益：				
实收资本（股本）	（十一）	540,000,000.00	540,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
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	（十二）	-150,809,675.91	-147,788,264.91	-135,147,924.81
所有者权益合计		389,190,324.09	392,211,735.09	-115,147,924.81
负债和所有者权益总计		932,427,174.10	965,271,934.05	973,556,610.80

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海城建滨江置业有限公司
利润表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	(十三)	28,778,782.11	56,608,060.71	55,021,858.36
减: 营业成本	(十三)	11,078,802.33	22,157,604.67	22,157,604.67
税金及附加	(十四)	4,040,139.20	8,434,485.91	8,329,490.84
销售费用				
管理费用	(十五)	2,766,455.95	3,900,458.70	3,591,975.53
研发费用				
财务费用	(十六)	13,906,937.16	34,750,294.03	51,158,109.15
其中: 利息费用		13,947,237.50	34,857,404.60	51,252,942.94
利息收入		41,180.34	108,201.97	95,515.29
加: 其他收益	(十七)	4,979.27		4,801,983.00
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				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)				
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)				
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	(十八)	-12,837.74	-5,557.50	
资产减值损失 (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)		-3,021,411.00	-12,640,340.10	-25,413,338.83
加: 营业外收入				
减: 营业外支出				
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-3,021,411.00	-12,640,340.10	-25,413,338.83
减: 所得税费用	(十九)			
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-3,021,411.00	-12,640,340.10	-25,413,338.83
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-3,021,411.00	-12,640,340.10	-25,413,338.83
(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. 其他权益工具投资公允价值变动				
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
(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. 其他债权投资公允价值变动				
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6. 其他债权投资信用减值准备				
7. 现金流量套期储备 (现金流量套期损益的有效部分)				
8. 外币财务报表折算差额				
9. 其他				
六、综合收益总额		-3,021,411.00	-12,640,340.10	-25,413,338.83
七、每股收益:				
(一) 基本每股收益 (元/股)				
(二) 稀释每股收益 (元/股)				

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海城建滨江置业有限公司
现金流量表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 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		28,933,947.03	59,438,463.76	57,772,951.32
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		46,159.61	108,201.97	4,897,498.29
经营活动现金流入小计		28,980,106.64	59,546,665.73	62,670,449.61
购买商品、接受劳务支付的现金			105,000.00	15,500,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金			200,000.00	
支付的各项税费		6,202,427.24	10,542,479.01	11,092,844.48
支付其他与经营活动有关的现金		1,867,335.95	3,701,550.10	3,592,429.03
经营活动现金流出小计		8,069,763.19	14,549,029.11	30,185,273.51
经营活动产生的现金流量净额		20,910,343.45	44,997,636.62	32,485,176.10
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金				
投资支付的现金				
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				
投资活动产生的现金流量净额				
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金			520,000,000.00	
取得借款收到的现金			10,000,000.00	10,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计			530,000,000.00	10,000,000.00
偿还债务支付的现金		30,000,000.00	529,305,454.09	10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		13,947,237.50	31,813,697.11	36,356,333.33
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		43,947,237.50	561,119,151.20	46,356,333.33
筹资活动产生的现金流量净额		-43,947,237.50	-31,119,151.20	-36,356,333.33
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		-23,036,894.05	13,878,485.42	-3,871,157.23
加: 期初现金及现金等价物余额		35,113,774.87	21,235,289.45	25,106,446.68
六、期末现金及现金等价物余额		12,076,880.82	35,113,774.87	21,235,289.45

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海城建滨江置业有限公司
所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2020年1-6月						
	实收资本(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
		优先股	永续债				
一、上年年末余额	540,000,000.00						
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	540,000,000.00						
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. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者(或股东)的分配							
3. 其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本(或股本)							
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他综合收益结转留存收益							
6. 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	540,000,000.00						
未分配利润							
所有者权益合计							

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海城建滨江置业有限公司 财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

上海城建滨江置业有限公司(以下简称公司或本公司), 由上海城建(集团)公司出资, 于 2009 年 12 月 17 日批准成立的有限责任公司。2010 年 11 月 19 日, 根据上海城建(集团)公司(沪城建司资(2010)276 号)批复, 上海城建(集团)公司同意将集团下属全资子公司上海城建滨江置业有限公司 100%股权无偿划至上海城建置业发展有限公司。2011 年 3 月 4 日, 根据上海城建(集团)公司(沪城建司资(2011)79 号)批复, 上海城建(集团)公司同意将上海城建置业发展有限公司持有的上海城建滨江置业有限公司 100%股权无偿划转至上海城建(集团)公司。2016 年 2 月 3 日, 公司在上海市徐汇区市场监督管理局换发统一社会信用代码为 91310104698799140M 的《营业执照》; 2019 年 12 月 13 日母公司上海城建(集团)公司增资 52,000 万元, 增资后注册资本 54,000 万元, 法定代表人: 唐琳琳, 注册地址: 上海市徐汇区瑞金南路 438 号 101-2 室。公司组织形式为公司制企业。总部地址: 上海市徐汇区南丹东路 161 号。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

上海城建滨江置业有限公司所属行业为房地产开发行业, 主要经营范围为房地产开发、经营、管理, 实业投资, 投资管理, 商务咨询, 会务服务, 展览展示服务, 室内装潢(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)。本公司的主要业务板块是房地产开发板块。

(三) 母公司以及集团总部的名称

公司的母公司为上海城建(集团)公司, 最终控制方为上海市国有资产监督管理委员会。母公司按照《中华人民共和国公司法》、《国有企业监事会暂行条例》等法律法规的要求, 建立了法人治理机构, 设立了董事会、监事会和总经理。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表业经公司董事会于 2020 年 8 月 21 日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础编制。

本公司根据实际发生的交易和事项，按照隧道股份会计政策进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。详见财务报表附注三“重要会计政策及会计估计”。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循隧道股份会计政策的声明

本财务报表符合隧道股份会计政策的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 6 月 30 日的财务状况以及 2018 年度、2019 年度、2020 年 1-6 月的经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

本次申报期间为 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司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

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(六) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产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。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

(1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。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，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

各类金融资产信用损失的确定方法：

（1） 应收票据

本公司应收票据均因销售商品、提供劳务等日常经营活动产生，无论是否包含重大融资成分，均按照整个存续期内预期信用损失计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合名称	确定组合的依据
应收票据组合 1	信用级别稍低的银行承兑汇票
应收票据组合 2	商业承兑汇票

参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

(2) 应收账款

本公司应收账款均因销售商品、提供劳务等日常经营活动产生，无论是否包含重大融资成分，均按照整个存续期内预期信用损失计量损失准备。

除单项评估信用风险的应收账款外，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。应收账款预期损失率如下：

账龄	预期损失率
一年以内	1.00%
一至二年	2.50%
二至三年	8.00%
三至四年	15.00%
四至五年	20.00%
五年以上	40.00%

(3) 其他应收款

本公司对其他应收款采用预期信用损失一般模型(即“三阶段”法)进行处理。

除单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的计量方法
应收利息、应收股利		参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，不计提坏账准备
其他应收账款组合 1	押金保证金	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，不计提坏账准备
其他应收账款组合 2	员工借款及备用金	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，不计提坏账准备
其他应收账款组合 3	应收代垫款及往来款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，按账龄分析法计提坏账准备
其他应收账款组合 4	其他	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，按账龄分析法计提坏账准备

正常信用风险组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	计提比例
一年以内	5.00%

账龄	计提比例
一至二年	8.00%
二至三年	20.00%
三至四年	30.00%
四至五年	50.00%
五年以上	100.00%

(4) 其他

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款、债权投资和其他债权投资，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。预期信用损失采用单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏帐准备。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售权益工具投资的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

(2) 应收款项坏账准备：

① 单项金额重大并单独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：单项账面金额 2,000 万元以上的款项或占应收款项余额 10%以上的款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

②按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项:

确定组合的依据	
组合 1	同受控股母公司控制的合并范围应收款项;
组合 2	扣除组合 1 以外的应收款项
按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	如有客观证据表明其发生了减值, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备。如经测试未发现减值的, 采用余额百分比法计提坏账准备。
组合 2	如有客观证据表明其发生了减值, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备。如经测试未发现减值的, 采用余额百分比法计提坏账准备。

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的:

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
同受控股母公司控制的合并范围应收款项;	5	5
扣除组合 1 以外的应收款项	5	5

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单独计提坏账准备的理由: 如有客观证据表明其发生了减值。

坏账准备的计提方法: 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项, 并入账龄分析法组合计提坏账准备。

其他说明: 期末对于不适用划分类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备。对于某项期末余额的可收回性与其他各项应收款项存在明显差别的应收款项 (例如、债务单位所处的特定地区、债务人的财务和经营状况、与债务人之间的争议和纠纷等), 导致该项应收款项如果按照与其他应收款项同样的方法计提坏账准备, 将无法真实地反映其可收回金额的, 采用个别认定法计提坏账准备, 即根据债务人的经营状况、现金流量状况、以前的信用记录等资料对其欠款的可回收性进行逐笔详细分析, 据以分别确定针对每一笔此类应收款项的坏账准备计提比例。

(七) 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（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策。

(八) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	45.5	4	2.11
行政设备及其他	年限平均法	5	5	19

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

(4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(九) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(十一) 收入

1、 销售商品收入的确认

公司销售商品收入，同时满足以下条件时予以确认：

第一，公司已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方；

第二，公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

第三，收入的金额能够可靠地计量；

第四，相关经济利益很可能流入公司；

第五，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、 提供劳务收入的确认

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

3、 让渡资产使用权收入的确认

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4、 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照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。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(十二) 政府补助

1、 政府补助的分类

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 政府补助的计量及终止确认

本公司政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，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。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。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当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）。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，将尚未分配的递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

3、 政府补助的返还的会计处理

本公司对于已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况进行会计处理：

（一）初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

（二）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

（三）属于其他情况的，直接计入当期损益。

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。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。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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，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，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(十四) 租赁

1、 经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(十五) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，执行上述新金融工具准则无主要影响。

(2) 财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），于 2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表和合并财务报表格式进行了修订。除因新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则产生的列报变化之外，前述文件对资产负债表、利润表、现金流量表和所有者权益变动表（或股东权益变动表）进行了修订，将“应收票据和应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”和“应付账款”两个项目，新增了“应收款项融资”，在“投资收益”项目下新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”项目，调整了利润表部分项目的列报位置等。企业按照相关规定采用追溯调整法，对可比会计期间的比较数据进行相应调整。

本公司执行上述规定的主要影响如下：

序号	报表项目	2018 年 12 月 31 日		
		调整前	调整金额	调整后
1	应收票据及应收账款			
2	应收票据			
3	应收账款			
4	应收账款融资（非首次执行新金融工具准则适用）			
5	应付票据及应付账款	20,356,082.01	-20,356,082.01	
6	应付票据			
7	应付账款		20,356,082.01	20,356,082.01

2、 会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

3、 2019 年 1 月 1 日首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

资产负债表

项目	2018 年 12 月 31 日余额	2019 年 1 月 1 日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产：					
货币资金	21,235,289.45	21,235,289.45			
交易性金融资产	不适用				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用			
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款					
应收款项融资	不适用				
预付款项					
其他应收款	5,557.50	5,557.50			
存货					

项目	2018 年 12 月 31 日余额	2019 年 1 月 1 日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计	21,240,846.95	21,240,846.95			
非流动资产：					
债权投资	不适用				
可供出售金融资产		不适用			
其他债权投资	不适用				
持有至到期投资		不适用			
长期应收款					
长期股权投资					
其他权益工具投资	不适用				
其他非流动金融资产	不适用				
投资性房地产	952,315,383.85	952,315,383.85			
固定资产	380.00	380.00			
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					
其他非流动资产					
非流动资产合计	952,315,763.85	952,315,763.85			
资产总计	973,556,610.80	973,556,610.80			
流动负债：					
短期借款					
交易性金融负债	不适用				

项目	2018 年 12 月 31 日余额	2019 年 1 月 1 日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用			
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	20,356,082.01	20,356,082.01			
预收款项					
应付职工薪酬					
应交税费	939.00	939.00			
其他应付款	508,347,514.60	508,347,514.60			
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	528,704,535.61	528,704,535.61			
非流动负债：					
长期借款	560,000,000.00	560,000,000.00			
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					
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	560,000,000.00	560,000,000.00			
负债合计	1,088,704,535.61	1,088,704,535.61			
所有者权益：					
实收资本（股本）	20,000,000.00	20,000,000.00			
其他权益工具					

项目	2018 年 12 月 31 日余额	2019 年 1 月 1 日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
其中：优先股					
永续债					
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	-135,147,924.81	-135,147,924.81			
所有者权益合计	-115,147,924.81	-115,147,924.81			
负债和所有者权益总计	973,556,610.80	973,556,610.80			

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率		
		2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	16%、13%、 5%	16%、13%、 5%	17%、16%、 5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	7%	7%	7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	3%	3%	3%
地方教育附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	2%	2%	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%	25%	25%
房产税	自用房产按房产原值扣除 30% 计缴；出租房产按租赁收入计缴	自用房产 1.2% 出租房产 12%	自用房产 1.2% 出租房产 12%	自用房产 1.2% 出租房产 12%
土地使用税	实际占用的土地面积	12 元/平方米	12 元/平方米	12 元/平方米

(二) 税收优惠

无。

(三) 其他说明

无。

五、 财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	2020.06.30	2019.12.31	2018.12.31
库存现金	1,341.01	1,341.01	2,293.81
银行存款	12,075,539.81	35,112,433.86	21,232,995.64
合计	12,076,880.82	35,113,774.87	21,235,289.45

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	2020.06.30	2019.12.31	2018.12.31
1 年以内	1,283,774.17		
减：坏账准备	12,837.74		
合计	1,270,936.43		

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

2020 年 6 月 30 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按账龄计提坏账准备	1,283,774.17	100.00	12,837.74	1.00	1,270,936.43
合计	1,283,774.17	100.00	12,837.74		1,270,936.43

3、 本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	2019.12.31	2020.1.1	本期变动金额			2020.6.30
			计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款			12,837.74			12,837.74
合计			12,837.74			12,837.74

4、 本报告期实际核销的应收账款
无。

5、 按欠款方归集的期末余额应收账款情况
2020 年 6 月 30 日

单位名称	2020.06.30		
	应收账款	占应收账款合计数 的比例(%)	坏账准备
上海城建国际工程有限公司	1,283,774.17	100.00	12,837.74
合计	1,283,774.17	100.00	12,837.74

6、 因金融资产转移而终止确认的应收账款
无。

7、 本报告期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额
无。

(三) 其他应收款

项目	2020.06.30	2019.12.31	2018.12.31
应收利息			
应收股利			
其他应收款项			5,557.50
合计			5,557.50

1、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	2020.06.30	2019.12.31	2018.12.31
5 年以上	5,850.00	5,850.00	5,850.00
小计	5,850.00	5,850.00	5,850.00
减：坏账准备	5,850.00	5,850.00	292.50
合计			5,557.50

(2) 按分类披露

2020 年 6 月 30 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	5,850.00	100.00	5,850.00	100.00	
合计	5,850.00	100.00	5,850.00		

按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

名称	2020.06.30		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
组合 3	5,850.00	5,850.00	100.00
合计	5,850.00	5,850.00	

2019 年 12 月 31 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	5,850.00	100.00	5,850.00	100.00	
合计	5,850.00	100.00	5,850.00		

按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

名称	2019.12.31		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
组合 3	5,850.00	5,850.00	100.00
合计	5,850.00	5,850.00	

2018 年 12 月 31 日

类别	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项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	5,850.00	100.00	292.50	5.00	5,557.50
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项					
合计	5,850.00	100.00	292.50		5,557.50

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款项：

组合名称	2018.12.31		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
组合 2	5,850.00	292.50	5.00
合计	5,850.00	292.50	

(3) 坏账准备计提情况

2020 年 6 月 30 日

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	5,850.00			5,850.00
年初余额在本期	5,850.00			5,850.00
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	5,850.00			5,850.00

2019 年 12 月 31 日

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	292.50			292.50
年初余额在本期	292.50			292.50
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	5,557.50			5,557.50
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	5,850.00			5,850.00

(4) 本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	2019.12.31	2020.1.1	本期变动金额			2020.06.30
			计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款	5,850.00	5,850.00				5,850.00
合计	5,850.00	5,850.00				5,850.00

类别	2018.12.31	2019.1.1	本期变动金额			2019.12.31
			计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款	292.50	292.50	5,557.50			5,850.00
合计	292.50	292.50	5,557.50			5,850.00

类别	2017.12.31	本期变动金额			2018.12.31
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款	292.50				292.50
合计	292.50				292.50

(5) 本报告期实际核销的其他应收款项情况

无。

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	账面余额		
	2020.06.30	2019.12.31	2018.12.31
往来款	5,850.00	5,850.00	5,850.00
合计	5,850.00	5,850.00	5,850.00

(7) 涉及政府补助的其他应收款项

无。

(8) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款项

无。

(9) 转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

(四) 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
1. 账面原值		
(1) 2017.12.31	1,050,178,137.80	1,050,178,137.80

项目	房屋、建筑物	合计
(2) 本期增加金额		
—外购		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2018.12.31	1,050,178,137.80	1,050,178,137.80
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 2017.12.31	75,705,149.28	75,705,149.28
(2) 本期增加金额	22,157,604.67	22,157,604.67
—计提或摊销	22,157,604.67	22,157,604.67
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2018.12.31	97,862,753.95	97,862,753.95
3. 减值准备		
(1) 2017.12.31		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2018.12.31		
4. 账面价值		
(1) 2018.12.31 账面价值	952,315,383.85	952,315,383.85
(2) 2017.12.31 账面价值	974,472,988.52	974,472,988.52

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 2018.12.31	1,050,178,137.80	1,050,178,137.80
(2) 本期增加金额		
—外购		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2019.12.31	1,050,178,137.80	1,050,178,137.80

项目	房屋、建筑物	合计
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 2018.12.31	97,862,753.95	97,862,753.95
(2) 本期增加金额	22,157,604.67	22,157,604.67
—计提或摊销	22,157,604.67	22,157,604.67
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2019.12.31	120,020,358.62	120,020,358.62
3. 减值准备		
(1) 2018.12.31		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2019.12.31		
4. 账面价值		
(1) 2019.12.31 账面价值	930,157,779.18	930,157,779.18
(2) 2018.12.31 账面价值	952,315,383.85	952,315,383.85

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 2019.12.31	1,050,178,137.80	1,050,178,137.80
(2) 本期增加金额		
—外购		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2020.06.30	1,050,178,137.80	1,050,178,137.80
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 2019.12.31	120,020,358.62	120,020,358.62
(2) 本期增加金额	11,078,802.33	11,078,802.33
—计提或摊销	11,078,802.33	11,078,802.33
(3) 本期减少金额		

项目	房屋、建筑物	合计
—处置		
(4) 2020.06.30	131,099,160.95	131,099,160.95
3. 减值准备		
(1) 2019.12.31		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2020.06.30		
4. 账面价值		
(1) 2020.06.30 账面价值	919,078,976.85	919,078,976.85
(2) 2019.12.31 账面价值	930,157,779.18	930,157,779.18

2、 2020 年 6 月 30 日未办妥产权证书的投资性房地产情况
无。

(五) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	2020.06.30	2019.12.31	2018.12.31
固定资产	380.00	380.00	380.00
固定资产清理			
合计	380.00	380.00	380.00

2、 固定资产情况

项目	行政设备及其他	合计
1. 账面原值		
(1) 2017.12.31	7,600.00	7,600.00
(2) 本期增加金额		
—购置		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		

项目	行政设备及其他	合计
(4) 2018.12.31	7,600.00	7,600.00
2. 累计折旧		
(1) 2017.12.31	6,992.00	6,992.00
(2) 本期增加金额	228.00	228.00
—计提	228.00	228.00
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2018.12.31	7,220.00	7,220.00
3. 减值准备		
(1) 2017.12.31		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2018.12.31		
4. 账面价值		
(1) 2018.12.31 账面价值	380.00	380.00
(2) 2017.12.31 账面价值	608.00	608.00

项目	行政设备及其他	合计
1. 账面原值		
(1) 2018.12.31	7,600.00	7,600.00
(2) 本期增加金额		
—购置		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2019.12.31	7,600.00	7,600.00
2. 累计折旧		
(1) 2018.12.31	7,220.00	7,220.00
(2) 本期增加金额		
—计提		

项目	行政设备及其他	合计
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2019.12.31	7,220.00	7,220.00
3. 减值准备		
(1) 2018.12.31		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2019.12.31		
4. 账面价值		
(1) 2019.12.31 账面价值	380.00	380.00
(2) 2018.12.31 账面价值	380.00	380.00

项目	行政设备及其他	合计
1. 账面原值		
(1) 2019.12.31	7,600.00	7,600.00
(2) 本期增加金额		
—购置		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2020.06.30	7,600.00	7,600.00
2. 累计折旧		
(1) 2019.12.31	7,220.00	7,220.00
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2020.06.30	7,220.00	7,220.00
3. 减值准备		
(1) 2019.12.31		

项目	行政设备及其他	合计
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2020.06.30		
4. 账面价值		
(1) 2020.06.30 账面价值	380.00	380.00
(2) 2019.12.31 账面价值	380.00	380.00

(六) 应付账款

1、 应付账款列示

账龄	2020.06.30	2019.12.31	2018.12.31
1 年以内			
1-2 年			
2-3 年			20,356,082.01
3 年以上	20,251,082.01	20,251,082.01	
合计	20,251,082.01	20,251,082.01	20,356,082.01

2、 账龄超过一年的重要应付账款

2020 年 6 月 30 日

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海隧道工程股份有限公司	5,511,122.01	关联方款项尚未结算
上海城建置业发展有限公司	14,739,960.00	关联方款项尚未结算
合计	20,251,082.01	

2019 年 12 月 31 日

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海隧道工程股份有限公司	5,511,122.01	关联方款项尚未结算
上海城建置业发展有限公司	14,739,960.00	关联方款项尚未结算
合计	20,251,082.01	

2018 年 12 月 31 日

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海隧道工程股份有限公司	5,616,122.01	关联方款项尚未结算
上海城建置业发展有限公司	14,739,960.00	关联方款项尚未结算
合计	20,356,082.01	

(七) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
短期薪酬		172,660.00	172,660.00	
离职后福利-设定提存计划				
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计		172,660.00	172,660.00	

2、 短期薪酬列示

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		172,660.00	172,660.00	
(2) 职工福利费				
(3) 社会保险费				
其中：医疗保险费				
工伤保险费				
生育保险费				
(4) 住房公积金				
(5) 工会经费和职工教育经费				
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计		172,660.00	172,660.00	

其他说明：2018 年度和 2020 年 1-6 月无发生额。

(八) 应交税费

税费项目	2020.06.30	2019.12.31	2018.12.31
增值税		484,177.46	
城市维护建设税		33,892.42	
教育费附加		14,525.32	
地方教育费附加		9,683.55	
印花税		181,070.20	939.00
合计		723,348.95	939.00

(九) 其他应付款

项目	2020.06.30	2019.12.31	2018.12.31
应付利息			
应付股利			
其他应付款项	2,985,768.00	2,085,768.00	508,347,514.60
合计	2,985,768.00	2,085,768.00	508,347,514.60

1、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	2020.06.30	2019.12.31	2018.12.31
往来款	2,985,768.00	2,085,768.00	508,347,514.60
合计	2,985,768.00	2,085,768.00	508,347,514.60

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

2020 年 6 月 30 日

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海城建物业管理有限公司	2,985,768.00	关联方劳务费和物业管理费尚未结算
合计	2,985,768.00	

2019 年 12 月 31 日

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海城建物业管理有限公司	2,085,768.00	关联方劳务费尚未结算
合计	2,085,768.00	

2018 年 12 月 31 日

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海城建（集团）公司	458,000,000.00	关联方借款尚未结算
上海城建置业发展有限公司	48,261,746.60	关联方借款尚未结算
上海城建物业管理有限公司	2,085,768.00	关联方劳务费尚未结算
合计	508,347,514.60	

(十) 长期借款

长期借款分类：

项目	2020.06.30	2019.12.31	2018.12.31
抵押借款	520,000,000.00	550,000,000.00	560,000,000.00
合计	520,000,000.00	550,000,000.00	560,000,000.00

其他说明：2018 年至 2019 年抵押借款的年利率为 5.4075%且在贷款合同签订日适用的 10 年贷款基准利率 5.15%上浮 5%。自 2020 年起，抵押借款的年利率为 LPR 利率上浮 34.5 个基点。

(十一) 实收资本

投资者名称	2017.12.31	本期变动增 (+) 减 (-)				2018.12.31
		所有者投入	公积金转增资本 (或股本)	其他	小计	
上海城建 (集团) 公司	20,000,000.00					20,000,000.00

投资者名称	2018.12.31	本期变动增 (+) 减 (-)				2019.12.31
		所有者投入	公积金转增资本 (或股本)	其他	小计	
上海城建 (集团) 公司	20,000,000.00	520,000,000.00			520,000,000.00	540,000,000.00

投资者名称	2019.12.31	本期变动增 (+) 减 (-)				2020.06.30
		所有者投入	公积金转增资本 (或股本)	其他	小计	
上海城建 (集团) 公司	540,000,000.00					540,000,000.00

(十二) 未分配利润

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
本期年初余额	-147,788,264.91	-135,147,924.81	-109,734,585.98
本期增加额	-3,021,411.00	-12,640,340.10	-25,413,338.83
其中：本期净利润转入	-3,021,411.00	-12,640,340.10	-25,413,338.83
其他调整因素			
本期减少额			
其中：本期提取盈余公积数			
本期提取一般风险准备			
本期分配现金股利数			
转增资本			
其他减少			
本期期末余额	-150,809,675.91	-147,788,264.91	-135,147,924.81

(十三) 营业收入和营业成本

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	28,778,782.11	11,078,802.33	56,608,060.71	22,157,604.67	55,021,858.36	22,157,604.67
其他业务						
合计	28,778,782.11	11,078,802.33	56,608,060.71	22,157,604.67	55,021,858.36	22,157,604.67

营业收入明细：

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
主营业务收入	28,778,782.11	56,608,060.71	55,021,858.36
其中：租赁收入	28,778,782.11	56,608,060.71	55,021,858.36
合计	28,778,782.11	56,608,060.71	55,021,858.36

(十四) 税金及附加

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
房产税	3,835,669.45	7,699,503.24	7,829,075.14
城建税	100,725.74	198,128.21	192,576.52
教育费附加	43,168.17	84,912.09	82,532.80
地方教育费附加	28,778.78	43,126.77	41,266.38

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
土地使用税	31,227.56	62,664.00	125,328.00
印花税	569.50	346,151.60	58,712.00
合计	4,040,139.20	8,434,485.91	8,329,490.84

(十五) 管理费用

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
租赁物业费	900,000.00	2,114,633.40	2,241,631.00
维修款	1,821,304.95	1,463,694.50	1,019,967.35
管理人员工资		200,000.00	
保险费		73,920.00	
聘请中介机构费用	45,000.00	45,000.00	155,000.00
水电费	151.00	1,978.00	6,217.00
办公费		280.00	17,925.27
业务招待费			1,046.91
固定资产折旧费			228.00
其他		952.80	149,960.00
合计	2,766,455.95	3,900,458.70	3,591,975.53

(十六) 财务费用

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
利息费用	13,947,237.50	34,857,404.60	51,252,942.94
减：利息收入	41,180.34	108,201.97	95,515.29
其他	880.00	1,091.40	681.50
合计	13,906,937.16	34,750,294.03	51,158,109.15

(十七) 其他收益

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
政府补助			4,801,983.00
税收返还	4,979.27		
合计	4,979.27		4,801,983.00

计入其他收益的政府补助

补助项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	与资产相关/与收益相关
上海建筑节能和 绿色建筑示范项 目财政补贴			4,801,983.00	与收益相关
合计			4,801,983.00	

(十八) 信用减值损失

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度
应收账款坏账损失	12,837.74	
其他应收款坏账损失		5,557.50
合计	12,837.74	5,557.50

(十九) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
当期所得税费用			
递延所得税费用			
合计			

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
利润总额	-3,021,411.00	-12,640,340.10	-25,413,338.83
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-755,352.75	-3,160,085.03	-6,353,334.71
子公司适用不同税率的影响			
调整以前期间所得税的影响			
非应税收入的影响			
不可抵扣的成本、费用和损失的影响			261.73
使用前期未确认递延所得税资产的可 抵扣亏损的影响			
本期未确认递延所得税资产的可抵扣 暂时性差异或可抵扣亏损的影响	755,352.75	3,160,085.03	6,353,072.98
所得税费用			

(二十) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	-3,021,411.00	-12,640,340.10	-25,413,338.83
加：信用减值损失	12,837.74	5,557.50	
资产减值准备			
固定资产和投资性房地产折旧（摊销）	11,078,802.33	22,157,604.67	22,157,832.67
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）			
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）			
财务费用（收益以“-”号填列）	13,947,237.50	34,857,404.60	51,252,942.94
投资损失（收益以“-”号填列）			
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）			
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）			
存货的减少（增加以“-”号填列）			
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,283,774.17		
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	176,651.05	617,409.95	-15,512,260.68
其他			
经营活动产生的现金流量净额	20,910,343.45	44,997,636.62	32,485,176.10
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	12,076,880.82	35,113,774.87	21,235,289.45
减：现金的期初余额	35,113,774.87	21,235,289.45	25,106,446.68
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	-23,036,894.05	13,878,485.42	-3,871,157.23

2、 现金和现金等价物的构成

项目	2020.06.30	2019.12.31	2018.12.31
一、现金	12,076,880.82	35,113,774.87	21,235,289.45
其中：库存现金	1,341.01	1,341.01	2,293.81
可随时用于支付的银行存款	12,075,539.81	35,112,433.86	21,232,995.64
可随时用于支付的其他货币资金			
可用于支付的存放中央银行款项			
存放同业款项			
拆放同业款项			
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额	12,076,880.82	35,113,774.87	21,235,289.45
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物			

(二十一) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	账面价值			受限原因
	2020.06.30	2019.12.31	2018.12.31	
投资性房地产	919,078,976.85	930,157,779.18	952,315,383.85	抵押借款
合计	919,078,976.85	930,157,779.18	952,315,383.85	

(二十二) 政府补助

与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用			计入当期 损益或冲 减相关成 本费用损 失的项目
		损失的金额			
		2020 年 1-6 月	2019 年 度	2018 年度	
财政扶持金	4,801,983.00			4,801,983.00	上海建筑 节能和绿 色建筑示 范项目

六、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

金额单位：人民币万元

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(%)
上海城建（集团）公司	上海	国有性质	134,397.02	100.00	100.00

本公司最终控制方是：上海市国有资产监督管理委员会。

(二) 本公司的合营和联营企业情况

无。

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海城建国际工程有限公司	受同一控制方控制
上海康司逊建设管理有限公司	受同一控制方控制
上海隧道工程有限公司	受同一控制方控制
上海隧道工程股份有限公司	受同一控制方控制
上海基础设施建设发展有限公司	受同一控制方控制
上海城建市政工程（集团）有限公司	受同一控制方控制
上海元晟融资租赁有限公司	受同一控制方控制
上海城建置业发展有限公司	受同一控制方控制
上海城建物业管理有限公司	受同一控制方控制
上海建元股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	受同一控制方控制的企业联营

(四) 关联交易情况

购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
上海城建物业管理有限公司	物业管理	900,000.00	2,114,633.40	2,241,631.00
	物业管理小计	900,000.00	2,114,633.40	2,241,631.00

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
上海城建国际工程有限公司	房屋租赁	2,445,284.14	4,935,272.42	4,979,976.56
上海康司逊建设管理有限公司	房屋租赁			9,157,985.60
上海隧道工程有限公司	房屋租赁	6,193,206.32	12,410,835.35	12,435,258.04
上海隧道工程股份有限公司	房屋租赁	10,091,186.28	20,381,482.16	20,580,591.76
上海基础设施建设发展有限公司	房屋租赁	6,686,374.52	14,131,400.51	7,868,046.40
上海建元股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	房屋租赁	365,556.19	1,096,668.58	
上海城建市政工程（集团）有限公司	房屋租赁	2,477,518.84	2,477,518.84	
上海元晟融资租赁有限公司	房屋租赁	519,655.82	1,039,311.42	
	房屋租赁 小计	28,778,782.11	56,472,489.28	55,021,858.36

(五) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

关联方	2020.06.30		2019.12.31		2018.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款						
上海城建国际工程有限公司	1,283,774.17	12,837.74				

2、 应付项目

项目名称	关联方	2020.06.30	2019.12.31	2018.12.31
应付账款				
	上海隧道工程股份有限公司	5,511,122.01	5,511,122.01	5,616,122.01
	上海城建置业发展有限公司	14,739,960.00	14,739,960.00	14,739,960.00
其他应付款				
	上海城建（集团）公司			458,000,000.00
	上海城建置业发展有限公司			48,261,746.60
	上海城建物业管理有限公司	2,985,768.00	2,085,768.00	2,085,768.00

七、 股份支付

无。

八、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

本公司没有需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

本公司没有需要披露的重要或有事项。

九、 资产负债表日后事项

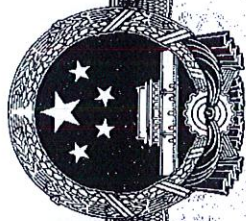
本公司没有需要披露的资产负债表日后事项。

十、 其他重要事项

本公司没有需要披露的其他重要事项。

上海城建滨江置业有限公司

二〇二〇年八月二十一日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202002100011

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 立信会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国



经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 信息系统集成服务; 其他业务。
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

成立日期 2011年01月24日

合伙期限 2011年01月24日至 不约定期限

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

仅供出报告使用, 其他无效

登记机关



2020 年 02 月 10 日