

上海上报传悦置业发展有限公司

审计报告及财务报表和附注

2014 年度、2015 年 1 至 5 月

上海上报传悦置业发展有限公司

审计报告及财务报表

(2014年8月21日至2015年5月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-2
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	5-6
	财务报表附注	1-20

审计报告

信会师报字（2015）第 114573 号

上海上报传悦置业发展有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海上报传悦置业发展有限公司（以下简称“上报传悦”）的财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日和 2015 年 5 月 31 日资产负债表，2014 年度和 2015 年 1 至 5 月利润表，2014 年度和 2015 年 1 至 5 月现金流量表，2014 年度和 2015 年 1 至 5 月股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是上报传悦管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。


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、 审计意见

我们认为，上报传悦财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上报传悦 2014 年 12 月 31 日和 2015 年 5 月 31 日的财务状况以及 2014 年度和 2015 年 1 至 5 月的经营成果和现金流量。



中国注册会计师：钱志昂



中国注册会计师：张 洪



中国·上海

二〇一五年七月八日

上海上报传悦置业发展有限公司
资产负债表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注四	2015 年 5 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	(一)	24,596,180.45	35,808,536.55
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	(二)	64,136.58	212,004.87
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(三)	79,727.40	74,027.40
存货	(四)	306,424,192.86	290,074,717.39
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		331,164,237.29	326,169,286.21
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			
固定资产	(五)	476,336.48	
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			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		476,336.48	
资产总计		331,640,573.77	326,169,286.21

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:

上海上报传悦置业发展有限公司
资产负债表（续）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注四	2015年5月31日	2014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			
应付票据			
应付账款	(六)	79,800,000.00	188,907,615.28
预收款项			
应付职工薪酬	(七)	155,958.84	
应交税费	(八)	4,924.40	
应付利息			
应付股利			
其他应付款	(九)	7,186,001.38	7,487,994.74
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		87,146,884.62	196,395,610.02
非流动负债：			
长期借款	(十)	194,525,435.62	79,800,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		194,525,435.62	79,800,000.00
负债合计		281,672,320.24	276,195,610.02
股东权益：			
股本	(十一)	50,000,000.00	50,000,000.00
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	(十二)	-31,746.47	-26,323.81
股东权益合计		49,968,253.53	49,973,676.19
负债和股东权益总计		331,640,573.77	326,169,286.21

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：

上海上报传悦置业发展有限公司
利润表
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注四	2015年1至5月	2014年度
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用	(十三)	35,197.78	54,761.25
财务费用	(十四)	-30,075.12	-32,333.62
资产减值损失	(十五)	300.00	3,896.18
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）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-5,422.66	-26,323.81
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,422.66	-26,323.81
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,422.66	-26,323.81
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
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			
六、综合收益总额		-5,422.66	-26,323.81

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：

上海上报传悦置业发展有限公司
现金流量表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2015 年 1 至 5 月	2014 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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	29.22	33,533.37
经营活动现金流入小计	29.22	33,533.37
购买商品、接受劳务支付的现金	116,703,807.69	83,135,312.24
支付给职工以及为职工支付的现金	481,213.85	
支付的各项税费	1,297.00	
支付其他与经营活动有关的现金	40,109.75	10,773,884.58
经营活动现金流出小计	117,226,428.29	93,909,196.82
经营活动产生的现金流量净额	-117,226,399.07	-93,875,663.45
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
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	385,957.03	115,800.00
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	385,957.03	115,800.00
投资活动产生的现金流量净额	-385,957.03	-115,800.00
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		50,000,000.00
取得借款收到的现金	106,400,000.00	79,800,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	106,400,000.00	129,800,000.00
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		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	106,400,000.00	129,800,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-11,212,356.10	35,808,536.55
加: 期初现金及现金等价物余额	35,808,536.55	
六、期末现金及现金等价物余额	24,596,180.45	35,808,536.55

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:

上海上报传悦置业发展有限公司
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	2015年1至5月								
	股本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额	50,000,000.00						-26,323.81		49,973,676.19
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	50,000,000.00						-26,323.81		49,973,676.19
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-5,422.66		-5,422.66
(一) 净利润							-5,422.66		-5,422.66
(二) 其他综合收益									
上述(一)和(二)小计							-5,422.66		-5,422.66
(三) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对股东的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	50,000,000.00						-31,746.47		49,968,253.53

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:

上海上报传悦置业发展有限公司
所有者权益变动表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	2014 年度								
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额									
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额									
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	50,000,000.00						-26,323.81		49,973,676.19
（一）净利润							-26,323.81		-26,323.81
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							-26,323.81		-26,323.81
（三）所有者投入和减少资本	50,000,000.00								50,000,000.00
1. 所有者投入资本	50,000,000.00								50,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对股东的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	50,000,000.00						-26,323.81		49,973,676.19

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:

上海上报传悦置业发展有限公司 财务报表附注

一、 公司基本情况

上海上报传悦置业发展有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系由上海解放置业有限公司（以下简称“解放置业”）、上海上报资产管理有限公司（以下简称“上报资产”）和上海新华传媒股份有限公司（以下简称“新华传媒”）共同出资组建的有限责任公司（国内合资），于 2014 年 8 月 21 日取得上海市工商行政管理局奉贤分局核发的注册号为 310120002471669 的营业执照。公司法定代表人为程峰，公司注册资本为人民币伍仟万元。

公司经营范围为：房地产开发经营，物业管理，实业投资，资产管理，建筑设备、装饰材料、日用百货、工艺美术品（除文物）、建筑材料的批发、零售，企业管理咨询，停车场经营管理，健身服务，会务服务，展览展示服务，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），酒店管理，餐饮企业管理，文化艺术交流策划，机械设备（除特种设备、农业机械）安装、维修，从事货物进出口及技术进出口业务。【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】

公司注册地：上海市奉贤区海湾镇五四公路 4399 号 41 幢 229 室。

二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

（一） 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的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》（2010 年修订）的披露规定编制财务报表。

（二） 遵循企业会计准则的声明

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

（三） 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(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

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) 金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

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

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：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）；应收款项；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(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) 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、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

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。

(3) 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。

4、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值按期末活跃市场报价确定。

(七) 应收款项

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

单项金额重大的判断依据或金额标准：

单项金额重大的具体标准为：应收款项余额前五名，或占应收账款余额 10% 以上的款项。

单项金额重大应收款项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、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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。

3、按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据

账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
------	---------------------

按组合计提坏账准备的计提方法

组合名称	计提方法
账龄组合	账龄分析后按余额的一定比例计提

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
半年以内（含半年）		5
半年至一年	50	5
一至二年	80	10
二年以上	100	10
二至三年	100	20
三至五年	100	40
五年以上	100	100

(八) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：原材料、周转材料、库存商品、发出商品、开发成本等。

2、 取得和发出存货的计价方法

日常核算取得时按实际成本计价；发出时按零售价法计价（库存商品和发出商品按码价核算，其商品进销差价按月平均商品进销差价率在月末进行调整）。

3、 存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所

生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物根据实际耗用情况采用分次摊销法。

6、 房产开发项目的核算方法

(1) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；
连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

(2) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；
能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

(九) 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、单位价值超过 2,000 元的有形资产。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、 固定资产折旧计提方法

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。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
运输工具	5	5	19
办公电子设备	5	5	19

(十) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命
土地使用权	按权利期限
商标权	10 年
电脑软件	2-5 年

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(十一) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。

(十二) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

项 目	受益期限
经营租赁方式租入的固定资产改良支出	剩余租赁期
房产使用权	使用权房产租赁期

(十三) 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、 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。

(十四) 收入

1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方;公司既没有保留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;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,确认商品销售收入实现。

2、 确认让渡资产使用权收入的依据

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。

其中出租物业收入按以下标准确认：

- ①具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书
- ②履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得
- ③出租开发产品成本能够可靠地计量。

(十五) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

2、 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

三、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
所得税	应纳税所得额	25%

四、 财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

项 目	2015 年 5 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
现金	26,147.30	8,558.00
银行存款	24,570,033.15	35,799,978.55
合 计	24,596,180.45	35,808,536.55

截至 2015 年 5 月 31 日，货币资金中不存在抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外或有潜在回收风险的款项。

(二) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	2015 年 5 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	64,136.58	100.00	212,004.87	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	64,136.58	100.00	212,004.87	100.00

2、 截至报告期末，预付款项金额前五位的情况

排名	与本公司关系	账面余额	账龄	未结算原因
1	非关联方	64,136.58	1 年以内	租赁费
合计		64,136.58		

3、 截至报告期末，预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

(三) 其他应收款

1、其他应收款分类列示

种 类	2015 年 5 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
-----	-----------------	------------------

	账面金额	占总额	坏账	坏账准备	账面金额	占总额	坏账准	坏账准备
		比例(%)	准备	比例(%)		比例(%)	备	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款	83,923.58	100.00	4,196.18	5.00	77,923.58	100.00	3,896.18	5.00
合计	83,923.58	100.00	4,196.18	5.00	77,923.58	100.00	3,896.18	5.00

2、按组合计提坏账准备的其他应收款

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	2015 年 5 月 31 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
一年以内	83,923.58	100.00	4,196.18	77,923.58	100.00	3,896.18
合 计	83,923.58	100.00	4,196.18	77,923.58	100.00	3,896.18

3、截至报告期末，其他应收款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

(四) 存货

存货分类

项目	2015 年 5 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	306,424,192.86		306,424,192.86
合计	306,424,192.86		306,424,192.86

项目	2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	290,074,717.39		290,074,717.39
合计	290,074,717.39		290,074,717.39

(五) 固定资产

固定资产分类

2014 年度无固定资产

2015 年 1 至 5 月

项目	2015 年 1 月 1 日	本期增加		本期减少	2015 年 5 月 31 日
一、账面原值合计：		501,757.03			501,757.03
其中：电子设备		79,793.00			79,793.00
运输设备		301,982.03			301,982.03
办公设备		119,982.00			119,982.00
		新增	计提		
二、累计折旧合计：		25,420.55			25,420.55
其中：电子设备		5,053.60			5,053.60
运输设备		18,011.14			18,011.14
办公设备		2,355.81			2,355.81
三、固定资产账面净值合计					476,336.48
其中：电子设备					74,739.40
运输设备					283,970.89
办公设备					117,626.19
四、减值准备合计					
其中：电子设备					
运输设备					
办公设备					
五、固定资产账面价值合计					476,336.48
其中：电子设备					74,739.40
运输设备					283,970.89
办公设备					117,626.19

年末无已提足折旧仍继续使用的固定资产。

(六) 应付账款

账 龄	2015 年 5 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	79,800,000.00	188,907,615.28
1 年以上		

合 计	79,800,000.00	188,907,615.28
-----	---------------	----------------

年末余额中欠关联方款项见五、会计其他事项说明（三）3。

(七) 应付职工薪酬

2014年度无应付职工薪酬

2015年1至5月

1、 应付职工薪酬列示

项目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年5月31日
短期薪酬		548,649.23	407,284.69	141,364.54
离职后福利-设定提存计划		68,587.60	53,993.30	14,594.30
合计		617,236.83	461,277.99	155,958.84

2、 短期薪酬列示

项目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年5月31日
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		464,969.53	340,597.99	124,371.54
(2) 职工福利费		22,722.00	22,512.00	210.00
(3) 社会保险费		38,104.80	29,996.70	8,108.10
其中：医疗保险费		33,532.00	26,396.90	7,135.10
工伤保险费		1,524.40	1,200.00	324.40
生育保险费		3,048.40	2,399.80	648.60
(4) 住房公积金		22,846.00	14,178.00	8,668.00
(5) 工会经费和职工教育经费		6.90		6.90
(6) 残疾人保障金和欠薪保障金				
合计		548,649.23	407,284.69	141,364.54

3、 设定提存计划列示

项目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年5月31日
基本养老保险		64,014.80	50,393.60	13,621.20
失业保险费		4,572.80	3,599.70	973.10

合计		68,587.60	53,993.30	14,594.30
----	--	-----------	-----------	-----------

(八) 应交税费

税费项目	2015年5月31日	2014年12月31日
个人所得税	4,924.40	
印花税		
土地使用税		
合计	4,924.40	

(九) 其他应付款

1、 其他应付款情况

项目	2015年5月31日	2014年12月31日
1年以内(含一年)	7,186,001.38	7,487,994.74
合计	7,186,001.38	7,487,994.74

账

龄超过一年的大额其他应付款

无

2、 金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	性质或内容	未支付原因
上海新华传媒股份有限公司	7,170,718.68	借款及利息	未归还借款

(十) 长期借款

1、 长期借款分类

项目	2015年5月31日	2014年12月31日	利率区间(%)
保证借款	194,525,435.62	79,800,000.00	12.00
合计	194,525,435.62	79,800,000.00	

(十一) 实收资本

2014 年度

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
上海解放置业有限公司			20,000,000.00		20,000,000.00	40.00
上海上报资产管理有限公司			15,000,000.00		15,000,000.00	30.00
上海新华传媒股份有限公司			15,000,000.00		15,000,000.00	30.00
合计			50,000,000.00		50,000,000.00	100.00

2015 年 1-5 月

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
上海解放置业有限公司	20,000,000.00	40.00			20,000,000.00	40.00
上海上报资产管理有限公司	15,000,000.00	30.00			15,000,000.00	30.00
上海新华传媒股份有限公司	15,000,000.00	30.00			15,000,000.00	30.00
合计	50,000,000.00	100.00			50,000,000.00	100.00

截至本期末，公司实收资本为 50,000,000.00 元，业经上海中勤万信会计师事务所有限公司出具沪勤内验字（2014）第 00021 号验资报告验证。

(十二) 未分配利润

项 目	2015 年 1 至 5 月	2014 年度
年期初未分配利润	-26,323.81	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-5,422.66	-26,323.81
减：提取盈余公积		
期末未分配利润	-31,746.47	-26,323.81

(十三) 管理费用

项目	2015 年 1 至 5 月	2014 年度
发生额	35,197.78	54,761.25
其中主要项目:		
办公费	14,471.00	4,887.25
业务招待费	3,976.00	12,979.00
中介机构费	15,400.00	5,000.00

(十四) 财务费用

类别	2015 年 1 至 5 月	2014 年度
减: 利息收入	30,337.87	33,533.37
手续费	262.75	1,199.75
合计	-30,075.12	-32,333.62

(十五) 资产减值损失

项目	2015 年 1 至 5 月	2014 年度
坏账损失	300.00	3,896.18

(十六) 现金流量表

现金流量表补充资料

补充资料	2015 年 1 至 5 月	2014 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-5,422.66	-26,323.81
加: 资产减值准备 (计提的资产减值准备)	300.00	3,896.18
固定资产折旧	25,420.55	
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		

上海上报传悦置业发展有限公司
2014 年度、2015 年 1 至 5 月
财务报表附注

补充资料	2015 年 1 至 5 月	2014 年度
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)		
财务费用(收益以“—”号填列)		
投资损失(收益以“—”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列) (递延税款贷项(借项以“—”号填列))		
存货的减少(增加以“—”号填列)	-16,349,475.47	-290,074,717.39
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	26,068.29	-174,128.45
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-100,923,289.78	196,395,610.02
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-117,226,399.07	-93,875,663.45
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:		
现金的年末余额	24,596,180.45	35,808,536.55
减: 现金的年初余额	35,808,536.55	
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-11,212,356.10	35,808,536.55

五、会计其他事项说明

(一) 或有事项

截至期末，本公司不存在需要披露的重大或有事项。

(二) 承诺事项

截至期末，本公司不存在需要披露的重大承诺事项。

(三) 关联方及本公司与关联方的交易及余额情况

1、 存在控制关系的关联方（金额单位：万元）

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
上海报业集团	控股股东	集团	上海市都市路 4855 号	裘新	报刊出版等	4,910	23.49	23.49	中共上海市委宣传部	42501341-3

2、 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海解放置业有限公司	本公司股东
上海上报资产管理有限公司	本公司股东
上海新华传媒股份有限公司	本公司股东

3、 关联方交易

关联方应收应付款项

2014 年度

项 目	关联方	期末余额	年初余额
应付账款	上海解放置业有限公司	109,107,615.28	
	上海新华传媒股份有限公司	79,800,000.00	
其他应付款	上海解放置业有限公司	4,278,854.14	
	上海新华传媒股份有限公司	3,209,140.60	

2015 年 1-5 月

项 目	关联方	期末余额	年初余额
应付账款	上海解放置业有限公司		109,107,615.28
	上海新华传媒股份有限公司	79,800,000.00	79,800,000.00
其他应付款	上海解放置业有限公司		4,278,854.14
	上海新华传媒股份有限公司	7,170,718.68	3,209,140.60

(四) 资产负债表日后事项

截至报告日，本公司不存在需要披露的重大资产负债表日后事项。

(五) 其他重要事项说明

本公司三方股东上海解放置业有限公司、上海上报资产管理有限公司、上海新华传媒股份有限公司按 40%、30%、30% 的出资比例共同出资人民币 276,640,000.00 元，联合竞标取得了奉贤区南桥新城 09 单元 12A-02A、13A-01A 地块，并于 2014 年 7 月 30 日与上海市奉贤区规划和土地管理局签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同》【沪奉规土（2014）出让合同第 39 号】。根据土地出让条款的相关规定及三方股东签署的《叁家壹 MORE 合作投资协议》的约定，联合竞标人按取得土地时的出资比例设立本公司作为项目公司。2014 年 11 月 17 日，三方股东向上海市奉贤区规划和土地管理局递交了由本公司作为合同主体的变更申请，并于 2014 年 11 月 24 日签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同》【沪奉规土（2014）出让合同补字第 58 号】。至此，本公司取得了奉贤区南桥新城 09 单元 12A-02A、13A-01A 地块的土

地使用权。截止 2015 年 5 月 31 日，本公司上述地块的相关产证尚在办理过程中。

上海上报传悦置业发展有限公司

二〇一四年十一月二十日

上海天下一家置业有限公司

审计报告及财务报表和附注

2013 年度、2014 年度、2015 年 1 至 5 月

上海天下一家置业有限公司

审计报告及财务报表

(2013年1月1日至2015年5月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-2
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	1-24

审计报告

信会师报字[2015]第 114572 号

上海天下一家置业有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海天下一家置业有限公司（以下简称“天下一家”）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 5 月 31 日资产负债表，2013 年度、2014 年度和 2015 年 1 至 5 月利润表，2013 年度、2014 年度和 2015 年 1 至 5 月现金流量表，2013 年度、2014 年度和 2015 年 1 至 5 月股东权益变动表以及财务报表附注。。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是天下一家管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

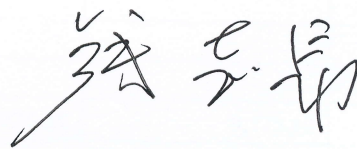
我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，天下一家财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天下一家 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 5 月 31 日的财务状况以及 2013 年度、2014 年度和 2015 年 1 至 5 月的经营成果和现金流量。



中国注册会计师：钱志昂



中国注册会计师：张洪



中国·上海

二〇一五年七月八日

上海天下一家置业有限公司
资产负债表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注七	2015 年 5 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产:				
货币资金	(一)	10,521,875.56	8,007,251.87	31,230,544.93
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项	(二)	6,065,515.80		
应收利息				
应收股利				
其他应收款	(三)	2,176,168.80	1,733,750.00	
存货	(四)	124,598,143.47	95,239,943.55	86,565,294.86
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计		143,361,703.63	104,980,945.42	117,795,839.79
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				
固定资产	(五)	15,526.35	9,175.10	9,233.06
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				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计		15,526.35	9,175.10	9,233.06
资产总计		143,377,229.98	104,990,120.52	117,805,072.85

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:

上海天下一家置业有限公司
资产负债表（续）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十二	2015年5月31日	2014年12月31日	2013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				
应付票据				
应付账款				
预收款项				
应付职工薪酬	(六)	49,996.70	18,042.50	6,110.00
应交税费	(七)	54,037.38	12,697.33	44,628.52
应付利息				
应付股利				
其他应付款	(八)	123,586,310.35	85,177,038.90	97,810,000.00
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		123,690,344.43	85,207,778.73	97,860,738.52
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计		123,690,344.43	85,207,778.73	97,860,738.52
股东权益：				
股本	(九)	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
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	(十)	-313,114.45	-217,658.21	-55,665.67
股东权益合计		19,686,885.55	19,782,341.79	19,944,334.33
负债和股东权益总计		143,377,229.98	104,990,120.52	117,805,072.85

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：

上海天下一家置业有限公司
 利润表
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注七	2015 年 1 至 5 月	2014 年度	2013 年度
一、营业收入				
减：营业成本				
营业税金及附加				
销售费用				
管理费用	(十一)	88,705.80	152,953.00	50,151.00
财务费用	(十二)	-16,534.76	-82,210.46	-17,326.09
资产减值损失	(十三)	23,285.20	91,250.00	
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）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-95,456.24	-161,992.54	-32,824.91
加：营业外收入				
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出				
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-95,456.24	-161,992.54	-32,824.91
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-95,456.24	-161,992.54	-32,824.91
五、其他综合收益的税后净额				
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				
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				
六、综合收益总额		-95,456.24	-161,992.54	-32,824.91

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：

上海天下一家置业有限公司
现金流量表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2015 年 1 至 5 月	2014 年度	2013 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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	27,058,338.91	83,346.71	34,518,811.09
经营活动现金流入小计	27,058,338.91	83,346.71	34,518,811.09
购买商品、接受劳务支付的现金	11,920,759.55	6,109,663.45	3,964,974.03
支付给职工以及为职工支付的现金	1,085,433.02	2,448,662.55	237,845.37
支付的各项税费	50,914.00	87,847.52	10,020.00
支付其他与经营活动有关的现金	11,478,238.65	14,656,136.25	51,616.00
经营活动现金流出小计	24,535,345.22	23,302,309.77	4,264,455.40
经营活动产生的现金流量净额	2,522,993.69	-23,218,963.06	30,254,355.69
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
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	8,370.00	4,330.00	10,970.00
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	8,370.00	4,330.00	10,970.00
投资活动产生的现金流量净额	-8,370.00	-4,330.00	-10,970.00
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			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	2,514,623.69	-23,223,293.06	30,243,385.69
加: 期初现金及现金等价物余额	8,007,251.87	31,230,544.93	987,159.24
六、期末现金及现金等价物余额	10,521,875.56	8,007,251.87	31,230,544.93

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:

上海天下一家置业有限公司
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	2015年1至5月								
	股本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额	20,000,000.00						-217,658.21		19,782,341.79
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	20,000,000.00						-217,658.21		19,782,341.79
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-95,456.24		-95,456.24
(一) 净利润							-95,456.24		-95,456.24
(二) 其他综合收益									
上述(一)和(二)小计							-95,456.24		-95,456.24
(三) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对股东的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	20,000,000.00						-313,114.45		19,686,885.55

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:

上海天下一家置业有限公司

所有者权益变动表（续）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	2014 年度								
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额	20,000,000.00						-55,665.67		19,944,334.33
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	20,000,000.00						-55,665.67		19,944,334.33
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-161,992.54		-161,992.54
（一）净利润							-161,992.54		-161,992.54
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							-161,992.54		-161,992.54
（三）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对股东的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	20,000,000.00						-217,658.21		19,782,341.79

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:

上海天下一家置业有限公司

所有者权益变动表（续）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2013 年度								
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额	20,000,000.00						-22,840.76		19,977,159.24
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	20,000,000.00						-22,840.76		19,977,159.24
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-32,824.91		-32,824.91
（一）净利润							-32,824.91		-32,824.91
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							-32,824.91		-32,824.91
（三）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对股东的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	20,000,000.00						-55,665.67		19,944,334.33

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:

上海天下一家置业有限公司 财务报表附注

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

一、 公司的基本情况

上海天下一家置业有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系于 2012 年 11 月 16 日由上海新华置城文化传媒有限公司（以下简称“置城文化”）和上海新华传媒连锁有限公司（以下简称“传媒连锁”）各出资人民币 1,000 万元组建。公司营业执照注册号为 310114002467253。公司法定代表人为王建才，公司注册资本为人民币贰仟万元。

公司经营范围为：房地产开发经营，物业管理。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

公司注册地址：上海市嘉定区胜辛南路 500 号 2 幢 1017 室；

公司办公地址：上海市国定东路 233 号。

控制本公司的母公司是上海新华传媒股份有限公司，最终控制方是上海报业集团。

二、 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

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的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策及会计估计

(一) 会计年度

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。本报告期为 2013 年 1 月 1 月至 2015 年 5 月 31 日。

(二) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(三) 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。

(四) 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

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

（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）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。

（3）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。

（4）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（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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。

(五) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

（1）单项金额重大的判断依据或金额标准：

单项金额重大的具体标准为：应收款项单项金额 2,000 万元以上，或应收款项余额前五名，或占应收账款余额 10% 以上的款项。

（2）单项金额重大应收款项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、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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。

3、 按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据

纳入股份公司合并范围的关联方组合 (注)	按纳入股份公司合并财务报表合并范围的关联方划分组合
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合

按组合计提坏账准备的计提方法

组合名称	计提方法
纳入股份公司合并范围的关联方组合(注)	不计提坏账准备
账龄组合	账龄分析后按余额的一定比例计提

注：股份公司指上海新华传媒股份有限公司。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
半年以内(含半年)		5
半年至一年	50	5
一至二年	80	10
二年以上	100	10
二至三年	100	20
三至五年	100	40
五年以上	100	100

(六) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：原材料、周转材料、库存商品、发出商品、开发成本等。

2、 取得和发出存货的计价方法

日常核算取得时按实际成本计价；发出时按零售价法计价（库存商品和发出商品按码价核算，其商品进销差价按月平均商品进销差价率在月末进行调整）。

3、 存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物根据实际耗用情况采用分次摊销法。

6、 房产开发项目的核算方法

(1) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

(2) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

(七) 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、单位价值超过 2,000 元的有形资产。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、 固定资产折旧计提方法

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。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20—40	5	2.375—4.75
专用设备	5—10	5	9.5—19
运输工具	5—8	5	11.875—19
办公电子设备	3	5	31.67

(八) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命
土地使用权	按权利期限
商标权	10 年
电脑软件	2-5 年

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(九) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。

(十) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

项 目	受益期限
经营租赁方式租入的固定资产改良支出	剩余租赁期
房产使用权	使用权房产租赁期

(十一) 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、 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。

(十二) 收入

1、 销售商品收入确认和计量原则

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入。

(1) 已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

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

(3) 收入的金额能够可靠地计量；

(4) 相关的经济利益很可能流入企业；

(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

2、 提供劳务收入确认和计量原则

在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入；在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，按谨慎性原则对劳务收入进行确认和计量。

3、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

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。

(1) 租金收入

公司提供固定资产、包装物或者其他有形资产的使用权取得的租金收入，应按交易合同或协议规定的承租人应付租金的日期确认收入的实现。其中，如果交易合同或协议中规定租赁期限跨年度，且租金提前一次性支付的，根据收入与费用配比原则，在租赁期内，分期均匀计入相关年度收入。

(2) 使用权收入

公司按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(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。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。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，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，计入当期损益。

发生既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易或事项时，不确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(十四) 租赁

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。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明：

(一) 会计政策变更

1、 执行财政部于 2014 年修订及新颁布的准则

本公司已执行财政部于 2014 年颁布的下列新的及修订的企业会计准则：

- 《企业会计准则—基本准则》（修订）、
- 《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）、
- 《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）、
- 《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）、
- 《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）、
- 《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（修订）、
- 《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、
- 《企业会计准则第 40 号——合营安排》、
- 《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》。

本公司执行上述企业会计准则未产生追溯调整事项。

2、 其他重要会计政策变更

本年度其他重要会计政策未发生变更。

(二) 会计估计变更

本年度主要会计估计未发生变更。

(三) 前期重大会计差错更正

1、 追溯重述法

本年度未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

2、 未来适用法

本年度未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

六、 税项

本公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

七、 财务报表主要项目注释

(一) 货币资金

项目	2015 年 5 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
库存现金	1,845.28	2,123.28	9,369.80
银行存款	10,520,030.28	8,005,128.59	31,221,175.13
合 计	10,521,875.56	8,007,251.87	31,230,544.93

截至年末，货币资金中不存在抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外或有潜在回收风险的款项。

(二) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	2015 年 5 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	6,065,515.80	100.00				
合计	6,065,515.80	100.00				

2、 截至报告期末，预付款项金额前五位的情况

排名	与本公司关系	账面余额	账龄	未结算原因
1	非关联方	6,065,515.80	1 年以内	工程未完工

3、 截至报告期末，预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

(三) 其他应收款

类别	2015 年 5 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	2,290,704.00	100.00	114,535.20	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	2,290,704.00	100.00	114,535.20	

类别	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	1,825,000.00	100%	91,250.00	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	1,825,000.00	100%	91,250.00	5.00

2013 年 12 月 31 日其他应收款无余额。

1、按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	2015 年 5 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内	2,290,704.00	100.00	114,535.20

账龄	2014 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内	1,825,000.00	100%	91,250.00

2013 年 12 月 31 日其他应收款无余额。

- 2、 本报告期内，无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款以及本期通过重组等其他方式收回的其他应收款金额情况。
- 3、 本报告期内，无实际核销的其他应收款。
- 4、 截至报告期末，其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。
- 5、 截至报告期末，其他应收款中应收关联方单位欠款的情况详见附注十一（二）。
- 6、 截至报告期末，其他应收款中欠款金额前五位的情况

排名	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
上海市嘉定区南翔镇人民政府	非关联方	1,500,000.00	1 年以内	65.48	押金
国网上海市电力公司	非关联方	245,000.00	1 年以内	10.70	押金
嘉定区财政局	非关联方	460,704.00	1 年以内	20.11	押金
上海市嘉定区规划和土地管理局	非关联方	80,000.00	1 年以内	3.49	押金
方焯	本公司员工	5,000.00	1 年以内	0.22	备用金
合计		2,290,704.00		100.00	

(四) 存货

存货分类

项目	2015 年 5 月 31 日
----	-----------------

	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	124,598,143.47		124,598,143.47
合计	124,598,143.47		124,598,143.47

项目	2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	95,239,943.55		95,239,943.55
合计	95,239,943.55		95,239,943.55

项目	2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	86,565,294.86		86,565,294.86
合计	86,565,294.86		86,565,294.86

(五) 固定资产
固定资产分类

2013 年度

项目	2013 年 1 月 1 日	本期增加		本期减少	2013 年 12 月 31 日
一、账面原值合计:		10,970.00			10,970.00
其中: 电子设备		10,970.00			10,970.00
		新增	计提		
二、累计折旧合计:		1,736.94			1,736.94
其中: 电子设备		1,736.94			1,736.94
三、固定资产账面净值合计					9,233.06
其中: 电子设备					9,233.06
四、减值准备合计					
其中: 电子设备					
五、固定资产账面价值合计					9,233.06
其中: 电子设备					9,233.06

2014 年度

项目	2014 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
----	----------------	------	------	------------------

上海天下一家置业有限公司
2013 年度、2014 年度、2015 年 1-5 月
财务报表附注

项目	2014 年 1 月 1 日	本期增加		本期减少	2014 年 12 月 31 日
一、账面原值合计:	10,970.00	4,330.00			15,300.00
其中: 电子设备	10,970.00	4,330.00			15,300.00
		新增	计提		
二、累计折旧合计:	1,736.94	4,387.96			6,124.90
其中: 电子设备	1,736.94	4,387.96			6,124.90
三、固定资产账面净值合计	9,233.06				9,175.10
其中: 电子设备	9,233.06				9,175.10
四、减值准备合计					
其中: 电子设备					
五、固定资产账面价值合计	9,233.06				9,175.10
其中: 电子设备	9,233.06				9,175.10

2015 年 1 至 5 月

项目	2015 年 1 月 1 日	本期增加		本期减少	2015 年 5 月 31 日
一、账面原值合计:	15,300.00	8,370.00			23,670.00
其中: 电子设备	15,300.00	8,370.00			23,670.00
		新增	计提		
二、累计折旧合计:	6,124.90	2,018.75			8,143.65
其中: 电子设备	6,124.90	2,018.75			8,143.65
三、固定资产账面净值合计	9,175.10				15,526.35
其中: 电子设备	9,175.10				15,526.35
四、减值准备合计					
其中: 电子设备					
五、固定资产账面价值合计	9,175.10				15,526.35
其中: 电子设备	9,175.10				15,526.35

年末无已提足折旧仍继续使用的固定资产。

(六) 应付职工薪酬

2013 年度

1、 应付职工薪酬列示

项目	2013 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
短期薪酬		243,865.37	240,855.37	3,010.00
离职后福利-设定提存计划		6,200.00	3,100.00	3,100.00
合计		250,065.37	243,955.37	6,110.00

2、 短期薪酬列示

项目	2013 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		215,981.37	215,981.37	
(2) 职工福利费		22,084.00	22,084.00	
(3) 社会保险费		2,900.00	1,450.00	1,450.00
其中：医疗保险费		2,600.00	1,300.00	1,300.00
工伤保险费		100.00	50.00	50.00
生育保险费		200.00	100.00	100.00
(4) 住房公积金		2,800.00	1,400.00	1,400.00
(5) 工会经费和职工教育经费		100.00	-60.00	160.00
(6) 残疾人保障金和欠薪保障金				
合计		243,865.37	240,855.37	3,010.00

3、 设定提存计划列示

项目	2013 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
基本养老保险		5,800.00	2,900.00	2,900.00
失业保险费		400.00	200.00	200.00
合计		6,200.00	3,100.00	3,100.00

2014 年度

1、 应付职工薪酬列示

项目	2014 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
----	----------------	------	------	------------------

短期薪酬	3,010.00	2,391,080.08	2,384,958.08	9,132.00
离职后福利-设定提存计划	3,100.00	74,517.30	68,706.80	8,910.50
合计	6,110.00	2,465,597.38	2,453,664.88	18,042.50

2、 短期薪酬列示

项目	2014 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		2,275,669.96	2,275,669.96	
(2) 职工福利费		34,278.00	34,278.00	
(3) 社会保险费	1,450.00	41,400.40	38,682.40	4,168.00
其中：医疗保险费	1,300.00	36,431.20	33,994.50	3,736.70
工伤保险费	50.00	3,312.50	3,125.00	237.50
生育保险费	100.00	1,656.70	1,562.90	193.80
(4) 住房公积金	1,400.00	23,342.00	20,718.00	4,024.00
(5) 工会经费和职工教育经费	160.00	16,389.72	15,609.72	940.00
(6) 残疾人保障金和欠薪保障金				
合计	3,010.00	2,391,080.08	2,384,958.08	9,132.00

3、 设定提存计划列示

项目	2014 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
基本养老保险	2,900.00	69,548.10	64,112.60	8,335.50
失业保险费	200.00	4,969.20	4,594.20	575.00
合计	3,100.00	74,517.30	68,706.80	8,910.50

2015 年 1 至 5 月

1、 应付职工薪酬列示

项目	2015 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2015 年 5 月 31 日
短期薪酬	9,132.00	986,706.95	969,124.65	26,714.30
离职后福利-设定提存计划	8,910.50	65,171.80	50,799.90	23,282.40

合计	18,042.50	1,051,878.75	1,019,924.55	49,996.70
----	-----------	--------------	--------------	-----------

2、 短期薪酬列示

项目	2015 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2015 年 5 月 31 日
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		875,834.43	875,834.43	
(2) 职工福利费		30,922.52	30,922.52	
(3) 社会保险费	4,168.00	36,207.30	29,485.00	10,890.30
其中：医疗保险费	3,736.70	31,862.00	25,835.10	9,763.60
工伤保险费	237.50	1,448.60	1,216.80	469.30
生育保险费	193.80	2,896.70	2,433.10	657.40
(4) 住房公积金	4,024.00	34,471.00	24,667.00	13,828.00
(5) 工会经费和职工教育经费	940.00	9271.7	8215.7	1,996.00
(6) 残疾人保障金和欠薪保障金				
合计	9,132.00	986,706.95	969,124.65	26,714.30

3、 设定提存计划列示

项目	2015 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2015 年 5 月 31 日
基本养老保险	8,335.50	60,826.60	47,381.90	21,780.20
失业保险费	575.00	4,345.20	3,418.00	1,502.20
合计	8,910.50	65,171.80	50,799.90	23,282.40

(七) 应交税费

税费项目	2015 年 5 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
个人所得税	11,791.08	7,512.33	2,510.00
印花税	49,867.80	5,185.00	42,118.52
土地使用税	-7,621.50		
合计	54,037.38	12,697.33	44,628.52

(八) 其他应付款

项目	2015 年 5 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内 (含一年)	57,776,310.35	19,367,038.90	97,810,000.00
一年以上	65,810,000.00	65,810,000.00	
合 计	123,586,310.35	85,177,038.90	97,810,000.00

1、账龄超过一年的大额其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还原因
上海新华传媒连锁有限公司	31,155,000.00	暂借款
上海新华置城文化传媒有限公司	34,655,000.00	暂借款
合 计	65,810,000.00	

2、金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	性质或内容	未支付原因
上海新华传媒连锁有限公司	40,326,904.77	关联方往来	暂借款
上海新华传媒股份有限公司	37,806,037.26	关联方往来	暂借款
上海新华置城文化传媒有限公司	44,756,329.42	关联方往来	暂借款

(九) 实收资本

2013 年度

投资者名称	年初余额		本年 增加	本年 减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
上海新华传媒连锁有限公司	10,000,000.00	50.00			10,000,000.00	50.00
上海新华置城文化传媒有限公司	10,000,000.00	50.00			10,000,000.00	50.00
合 计	20,000,000.00	100.00			20,000,000.00	100.00

2014 年度

投资者名称	年初余额		本年 增加	本年 减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
上海新华传媒连锁有限公司	10,000,000.00	50.00			10,000,000.00	50.00

上海新华置城文化传媒 有限公司	10,000,000.00	50.00			10,000,000.00	50.00
合计	20,000,000.00	100.00			20,000,000.00	100.00

2015 年 1-5 月

投资者名称	年初余额		本年 增加	本年 减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
上海新华传媒连锁有限 公司	10,000,000.00	50.00			10,000,000.00	50.00
上海新华置城文化传媒 有限公司	10,000,000.00	50.00			10,000,000.00	50.00
合计	20,000,000.00	100.00			20,000,000.00	100.00

注：截至年末，公司实收资本为 20,000,000.00 元，业经上海上会会计师事务所验资，出具上会师报字（2012）第 2239 号验资报告验证。

(十) 未分配利润

项 目	2015 年 1 至 5 月	2014 年度	2013 年度
年年初未分配利润	-217,658.21	-55,665.67	-22,840.76
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-95,456.24	-161,992.54	-32,824.91
减：提取盈余公积			
期末未分配利润	-313,114.45	-217,658.21	-55,665.67

(十一) 管理费用

项目	2015 年 1 至 5 月	2014 年度	2013 年度
发生额	88,705.80	152,953.00	50,151.00
其中主要项目：			
业务招待费			50,000.00
人事代理费		100,000.00	
其他税费	87,975.30	45,749.00	20.00

(十二)财务费用

类别	2015 年 1 至 5 月	2014 年度	2013 年度
减：利息收入	16,838.91	83,346.71	18,811.09
手续费	304.15	1,136.25	1,485.00
合计	-16,534.76	-82,210.46	-17,326.09

(十三)资产减值损失

项 目	2015 年 1 至 5 月	2014 年度	2013 年度
坏账损失	23,285.20	91,250.00	

(十四)现金流量表

现金流量表补充资料

补充资料	2015 年 1 至 5 月	2014 年度	2013 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	-95,456.24	-161,992.54	-32,824.91
加：资产减值准备（计提的资产减值准备）	23,285.20	91,250.00	
固定资产折旧	2,018.75	4,387.96	1,736.94
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）			
财务费用（收益以“－”号填列）			
投资损失（收益以“－”号填列）			
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列） （递延税款贷项（借项以“－”号填列））			
存货的减少（增加以“－”号填列）	-29,358,199.92	-8,674,648.69	-86,565,294.86
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-6,531,219.80	-1,825,000.00	19,000,000.00
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	38,482,565.70	-12,652,959.79	97,850,738.52

补充资料	2015 年 1 至 5 月	2014 年度	2013 年度
填列)			
其他			
经营活动产生的现金流量净额	2,522,993.69	-23,218,963.06	30,254,355.69
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:			
现金的年末余额	10,521,875.56	8,007,251.87	31,230,544.93
减: 现金的年初余额	8,007,251.87	31,230,544.93	987,159.24
加: 现金等价物的年末余额			
减: 现金等价物的年初余额			
现金及现金等价物净增加额	2,514,623.69	-23,223,293.06	30,243,385.69

八、会计其他事项说明

(一) 或有事项

截至期末, 本公司无需要披露的或有事项。

(二) 承诺事项

截至期末, 本公司不存在需要披露的重大承诺事项。

(三) 关联方及本公司与关联方的交易及余额情况

1、本公司的母公司情况 (金额单位: 万元)

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上海新华传媒股份有限公司	上海市浦东新区高桥镇石家街 127		104,488.785	100.00	100.00

号-131 号

本公司的最终控制方是上海报业集团。

2、关联方交易情况

关联方交易

(1) 采购商品（接受劳务）关联方交易（金额单位：万元）

2013 年度

本年度无关联方交易

2014 年度

关联方名称	类别	本年金额	占同类交易比例（%）
上海中润解放传媒有限公司	租赁费用	9.70	49
上海新华置城文化传媒有限公司	管理薪酬	10.00	51

2015 年 1-5 月

本年度无关联方交易

(2) 资金拆借

向关联方拆入资金

2013 年度

关联方	拆入金额
上海新华传媒股份有限公司	32,000,000.00
上海新华置城文化传媒有限公司	34,655,000.00
上海新华传媒连锁有限公司	31,155,000.00

2014 年度

关联方	拆入金额
上海新华传媒股份有限公司	19,270,000.00
上海新华置城文化传媒有限公司	34,655,000.00
上海新华传媒连锁有限公司	31,155,000.00

2015 年 1-5 月

关联方	拆入金额
-----	------

上海新华传媒股份有限公司	34,700,000.00
上海新华置城文化传媒有限公司	34,655,000.00
上海新华传媒连锁有限公司	31,155,000.00

(2) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	2015 年 5 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其他应付款	上海新华传媒股份有限公司	37,806,037.26	19,270,000.00	32,000,000.00
其他应付款	上海新华置城文化传媒有限公司	44,756,329.42	34,655,000.00	34,655,000.00
其他应付款	上海新华传媒连锁有限公司	40,326,904.77	31,155,000.00	31,155,000.00
其他应付款	上海中润解放传媒有限公司	97,038.90	97,038.90	

(四) 资产负债表日后事项

截至报告日，本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

(五) 其他重要事项说明

截至期末，本公司无需要披露其他重要事项说明。

上海天下一家置业有限公司

二〇一五年七月一日