



上海世合实业有限公司

2016 年度财务报表及审计报告

审计报告

众会字(2017)第 3521 号

上海世合实业有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海世合实业有限公司 (以下简称世合公司)财务报表, 包括 2016 年 12 月 31 日的资产负债表, 2016 年度的利润表、现金流量表、所有者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世合公司管理层的责任, 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, 世合公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了世合公司 2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年度的经营成果和现金流量。

众华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国, 上海

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一七年四月六日

上海世合实业有限公司

2016年12月31日资产负债表
(金额单位为人民币元)

资 产	附注	年末数	年初数
流动资产			
货币资金	5.1	152,412.82	42,348.28
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		633,590.00	633,590.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	5.2	500,000,000.00	500,000,000.00
存货	5.3	791,427,262.00	740,694,592.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,292,213,264.82	1,241,370,530.28
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	5.4	2,280.00	3,060.00
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		2,280.00	3,060.00
资产总计		1,292,215,544.82	1,241,373,590.28

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作的负责人：王晓慧

会计机构负责人：

上海世合实业有限公司

2016年12月31日资产负债表(续)
(金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	年末数	年初数
流动负债			
短期借款	5.5	500,000,000.00	500,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
衍生金融负债			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费	5.6	8.00	8.00
应付利息			
应付股利			
其他应付款	5.7	774,494,280.00	723,110,487.50
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,274,494,288.00	1,223,110,495.50
非流动负债			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		1,274,494,288.00	1,223,110,495.50
所有者权益			
股本	5.8	20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具			
资本公积			
减：库存股			
专项储备			
其他综合收益			
盈余公积			
未分配利润	5.9	-2,278,743.18	-1,736,905.22
归属于母公司所有者权益合计		17,721,256.82	18,263,094.78
少数股东权益			
所有者权益合计		17,721,256.82	18,263,094.78
负债及所有者权益总计		1,292,215,544.82	1,241,373,590.28

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作的负责人：王晓慧

会计机构负责人：

上海世合实业有限公司

2016年度利润表
(金额单位为人民币元)

项 目	附注	本年数	上年数
一、营业收入			
减： 营业成本			
税金及附加		117,934.80	
销售费用			
管理费用		420,989.22	450,928.35
财务费用	5.9	2,913.94	-20,476.48
资产减值损失			
加： 公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		-541,837.96	-430,451.87
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		-541,837.96	-430,451.87
减： 所得税费用			
四、净利润		-541,837.96	-430,451.87
五、其他综合收益			
六、综合收益总额		-541,837.96	-430,451.87
七、每股收益			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作的负责人：

王晓慧

会计机构负责人：

上海世合实业有限公司

2016年度现金流量表
(金额单位为人民币元)

项 目	附注	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,011,296.06	-4,700,194.32
经营活动现金流入小计		7,011,296.06	-4,700,194.32
购买商品、接受劳务支付的现金		4,983,877.50	91,553,374.00
支付给职工以及为职工支付的现金		311,545.52	
支付的各项税费		117,934.80	59,558.40
支付其他与经营活动有关的现金		112,873.70	404,591,913.15
经营活动现金流出小计		5,526,231.52	496,204,845.55
经营活动产生的现金流量净额	6.1	1,485,064.54	-500,905,039.87
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			
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			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			500,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		44,375,000.00	
筹资活动现金流入小计		44,375,000.00	500,000,000.00
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		45,750,000.00	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		45,750,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额		-1,375,000.00	500,000,000.00
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	6.1	110,064.54	-905,039.87
加：年初现金及现金等价物余额		42,348.28	947,388.15
六、年末现金及现金等价物余额	6.1	152,412.82	42,348.28

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作的负责人：

王晓慧

会计机构负责人：

上海世合实业有限公司
2016年度所有者权益变动表
(金额单位为人民币元)



项目	本年金额			上年金额						
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
上年年末余额	20,000,000.00			-1,736,905.22	18,263,094.78	20,000,000.00			-1,306,453.35	18,693,546.65
会计政策变更										
前期差错更正										
本年期初余额	20,000,000.00			-1,736,905.22	18,263,094.78	20,000,000.00			-1,306,453.35	18,693,546.65
本年增减变动额										
(一)综合收益总额				-541,837.96	-541,837.96				-430,451.87	-430,451.87
(二)所有者投入和减少资本										
1、所有者投入资本										
2、股份支付计入股东权益的金额										
3、其他										
(三)利润分配										
1、提取盈余公积										
2、对股东的分配										
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、其他										
(五)专项储备										
1、提取专项储备										
2、使用专项储备										
(六)其他										
本年年末余额	20,000,000.00			-2,278,743.18	17,721,256.82	20,000,000.00			-1,736,905.22	18,263,094.78

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

王晓慧

会计机构负责人:

王晴

上海世合实业有限公司
2016年度财务报表附注

1 公司基本情况

上海世合实业有限公司（以下简称本公司），于2014年3月11日注册设立，取得统一社会信用代码为91310104087960708W的营业执照。本公司注册资本人民币2,000万元，法定代表人：王晴岗。本公司住所：上海市徐汇区天钥桥南路1128号8幢258室。
公司经营范围为：房地产开发，物业管理，投资管理，资产管理，会展会务服务，展示展览服务。

2 遵循企业会计准则的声明及财务报表的编制基础

2.1 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《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2.2 持续经营

经本公司评估，自本报告期末起的12个月内，本公司持续经营能力良好，不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

3 重要会计政策和会计估计

3.1 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、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

3.2 会计期间

会计期间自公司成立之日起至12月31日止。

3.3 记账本位币

记账本位币为人民币。

3.4 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及可随时用于支付的存款，现金等价物是指持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

3.5 外币业务和外币报表折算

3.5.1 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.5 外币业务和外币报表折算(续)

3.5.2 外币财务报表的折算

以非记账本位币编制的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算成记账本位币，所有者权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益中核算。以非记账本位币编制的现金流量表中各项目的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

3.6 金融工具

3.6.1 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 2) 该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第23号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

3.6.2 金融资产的分类

金融资产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、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

1) 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持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

2) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起12个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

重要会计政策和会计估计(续)

1.6 金融工具 (续)

3.6.2 金融资产的分类(续)

(4) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起 12 个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

3.6.3 金融资产的计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但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，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益，计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动计入所有者权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，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。

3.6.4 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转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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。

因金融资产转移获得了新金融资产或承担了新金融负债的，在转移日按照公允价值确认该金融资产或金融负债（包括看涨期权、看跌期权、担保负债、远期合同、互换等），并将该金融资产扣除金融负债后的净额作为上述对价的组成部分。

公司与金融资产转入方签订服务合同提供相关服务的（包括收取该金融资产的现金流量，并将所收取的现金流量交付给指定的资金保管机构等），就该服务合同确认一项服务资产或服务负债。服务负债应当按照公允价值进行初始计量，并作为上述对价的组成部分。

重要会计政策和会计估计(续)

3.6 金融工具(续)

3.6.4 金融资产转移的确认依据和计量方法(续)

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(在这种情况下,所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分)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。

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,按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值,对该累计额进行分摊后确定。

3.6.5 金融负债的分类

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其他金融负债。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和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。

3.6.6 金融负债的计量

金融负债于本公司成为金融工具合同的一方时,按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益;其他金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,按照公允价值后续计量,且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。其他金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

3.6.7 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资产或金融负债,采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的,采用估值技术确定其公允价值,估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3.6.8 金融资产减值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。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时,按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额,计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.6 金融工具 (续)

3.6.9 金融资产减值测试方法及会计处理方法 (续)

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。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。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上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，直接计入所有者权益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资发生的减值损失，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

3.7 应收款项

3.7.1 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	对于单项金额重大的应收款项(应收账款余额前5名)，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，确认相应的坏账准备。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

3.7.2 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	坏账准备的计提方法
组合 1:按账龄进行组合	采用账龄分析法
组合 2:经减值测试后不需计提坏账准备的组合	不计提坏账

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
3 个月内	0%	0%
3 个月—1 年	3%	3%
1—2 年	5%	5%
2—3 年	10%	10%
3—4 年	20%	20%
4—5 年	50%	50%
5 年以上	100%	100%

3.7.3 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	对于单项金额虽不重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，确认相应的坏账准备。
坏账准备的计提方法	根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.8 存货

3.8.1 存货的类别

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要系房地产开发产品，房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品和拟开发土地。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

出租开发产品是指本公司意图出售而暂以经营方式出租的物业，出租开发产品在预计可使用年限之内分期摊销。

拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

3.8.2 发出存货的计价方法

房地产开发业务有关的存货，取得时按实际成本计价，发出时按个别认定法计价；开发用土地的核算方法：本公司开发用土地列入“存货—开发成本”科目核算。

3.8.3 确定不同类别存货可变现净值的依据

存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

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。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。

3.8.4 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

3.8.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用一次摊销法核算成本。
包装物在领用时采用一次转销法核算成本。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.9 固定资产

3.9.1 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 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。

3.9.2 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧年限(年)	残值率	年折旧率
其他设备	5年	4%	19.20%

3.10 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

3.11 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内，专门借款（指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项）以专门借款当期实际发生的利息费用，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确定应予资本化的利息金额；一般借款则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利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.12 无形资产

3.12.1 计价方法、使用寿命及减值测试

无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术。无形资产以实际成本计量。

土地使用权按使用权证约定使用年限平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

3.12.2 内部研究、开发支出会计政策

根据内部研究开发项目支出的性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 管理层具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 能够证明该无形资产将如何产生经济利益；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

当开发支出的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

3.13 长期资产减值

在财务报表中单独列示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，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，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。前述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

3.14 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他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，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.15 职工薪酬

3.15.1 短期薪酬

在职工为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。发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等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，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

利润分享计划同时满足下列条件时，公司确认相关的应付职工薪酬：

- 1) 因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- 2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

3.15.2 离职后福利

3.15.2.1 设定提存计划

公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，公司将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

3.15.2.2 设定受益计划

公司对设定受益计划的会计处理包括下列四个步骤：

- 1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。公司将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。
- 2) 设定受益计划存在资产的，公司将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，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。
- 3) 确定应当计入当期损益的金额。
- 4) 确定应当计入其他综合收益的金额。

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。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致企业第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。

报告期末，公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为：服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额，以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.15 职工薪酬 (续)

在设定受益计划下, 公司在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用:

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

公司在设定受益计划结算时, 确认一项结算利得或损失。

3.15.3 辞退福利

公司向职工提供辞退福利的, 在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债, 并计入当期损益:

- 1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。
- 2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

公司按照辞退计划条款的规定, 合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。

3.15.4 其他长期职工福利

公司向职工提供的其他长期职工福利, 符合设定提存计划条件的, 按照关于设定提存计划的有关政策进行处理。

除上述情形外, 公司按照关于设定受益计划的有关政策, 确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末, 将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

- 1) 服务成本。
 - 2) 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
 - 3) 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。
- 为简化相关会计处理, 上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的, 公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务; 长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的, 公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

3.16 预计负债

对因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务, 其履行很可能导致经济利益的流出, 在该义务的金额能够可靠计量时, 确认为预计负债。对于未来经营亏损, 不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量, 并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的, 通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数; 因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额, 确认为利息费用。

于资产负债表日, 对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整, 以反映当前的最佳估计数。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.17 收入确认

收入的金额按照本公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除增值税、商业折扣、销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

3.17.1 销售商品

商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

3.17.2 提供劳务

提供的劳务在同一会计年度开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认营业收入的实现；长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时，按结账时已完成工程进度的百分比法确认营业收入的实现。

3.17.3 让渡资产使用权

让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入，在与交易相关的经济利益能够流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

3.18 政府补助

3.18.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、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。

3.18.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.19 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损, 视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日, 递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债, 予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的, 不予确认。

4 税项

4.1 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

5 财务报表项目附注

5.1 货币资金

项目	年末数	年初数
银行存款	152,412.82	42,348.28

5.2 其他应收款

5.2.1 其他应收款按种类分析如下:

种类	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	金额	金额	比例 (%)	金额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款						
组合 1						
组合 2	500,000,000.00	100.00		500,000,000.00	100.00	
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	500,000,000.00	100.00		500,000,000.00	100.00	

5 财务报表项目附注(续)

5.2 其他应收款 (续)

5.2.2 组合 2 押金、关联方组合:

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	不计提理由
母公司往来款	500,000,000.00	-	不计提	关联方

5.3 存货

5.3.1 存货分类列示:

项目	年末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
土地价款	606,670,000.00		606,670,000.00	606,670,000.00		606,670,000.00
资本化利息	156,910,000.00		156,910,000.00	112,535,000.00		112,535,000.00
前期工程费	27,847,262.00		27,847,262.00	21,489,592.00		21,489,592.00
合计	791,427,262.00		791,427,262.00	740,694,592.00		740,694,592.00

5.3.2 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

本年计入存货开发成本的资本化借款费用为 44,375,000.00 元。

5.4 固定资产

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	4,100.00			4,100.00
办公设备	4,100.00			4,100.00
二、累计折旧合计	1,040.00	780.00		1,820.00
办公设备	1,040.00	780.00		1,820.00
三、固定资产账面净值合计	3,060.00			2,280.00
办公设备	3,060.00			2,280.00
四、减值准备合计				
办公设备				
五、固定资产账面价值合计	3,060.00			2,280.00
办公设备	3,060.00			2,280.00

本年折旧额: 780.00 元

5.5 短期借款

借款类别	年末数	年初数
委托抵押贷款	500,000,000.00	500,000,000.00

上述期末短期借款系由母公司上海万豪投资有限公司委托上海农商银行宝山支行进行贷款,并由公司以土地使用权作抵押。

5 财务报表项目附注(续)

5.6 应交税费

税种	年末数	年初数
个人所得税	8.00	8.00

5.7 其他应付款

5.7.1 其他应付款账龄列示

项目	年末数	年初数
1年以内	51,383,792.50	74,801,207.50
1-2年	74,801,207.50	648,309,280.00
2-3年	648,309,280.00	
合计	774,494,280.00	723,110,487.50

5.7.2 其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方情况

单位名称	金额	款项性质
万达信息股份有限公司	133,320,000.00	资金暂借款及应计利息
上海万豪投资有限公司	641,174,280.00	资金暂借款及应计利息

5.8 实收资本

股东	年初数		本年增加	本年减少	年末数	
	出资额	比例 (%)			出资额	比例 (%)
上海万豪投资有限公司	16,000,000.00	80.00			16,000,000.00	80.00
万达信息股份有限公司	4,000,000.00	20.00			4,000,000.00	20.00
	20,000,000.00	100.00			20,000,000.00	100.00

年末注册资本与实收资本一致，上述实收资本业经众华会计师事务所（特殊普通合伙）众会字（2014）第 5018 号《验资报告》验证。

5.9 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	-1,736,905.22	
调整年初未分配利润(调增+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	-1,736,905.22	
加: 本年归属于公司所有者的净利润	-541,837.96	
减: 提取法定盈余公积		
年末未分配利润	-2,278,743.18	

5 财务报表项目附注(续)

5.10 财务费用

项目	本年数	上年数
利息支出		
减：利息收入	1,296.06	24,805.68
利息净支出/（净收益）	-1,296.06	-24,805.68
加：汇兑净损失/（净收益）		
手续费	4,210.00	4,329.20
合计	2,913.94	-20,476.48

6 现金流量表补充资料

6.1 现金流量表补充资料

项目	本年数	上年数
净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-541,837.96	-430,451.87
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	780.00	780.00
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）		
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）	-49,357,670.00	-90,919,784.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）		-484,355,190.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	51,383,792.50	74,799,606.00
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,485,064.54	-500,905,039.87
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	152,412.82	42,348.28
减：现金的年初余额	42,348.28	947,388.15
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	110,064.54	-905,039.87

7 关联方及关联交易

7.1 存在控制关系的关联方

7.1.1 存在控制关系的关联方简况

企业名称	与本公司关系	注册地址	主营业务	经济性质或类型	法定代表人
上海万豪投资有限公司	母公司	上海	实业投资等	有限责任	王晴岗

7.1.2 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化(金额单位: 万元)

企业名称	年初数	本年增减	年末数
上海万豪投资有限公司	4,000.00	-	4,000.00

7.1.3 存在控制关系的关联方所持股份及其变化(金额单位: 万元)

企业名称	年初数		本年增减	年末数	
	金额	%		金额	%
上海万豪投资有限公司	1,600.00	80.00		1,600.00	80.00

7.2 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
万达信息股份有限公司	持有本公司 20%股权

7.3 关联方交易情况

7.3.1 关联方向公司提供资金情况

关联方	借款金额
上海万豪投资有限公司	486,278,400.00
万达信息股份有限公司	117,800,000.00

7.4 关联方应收应付款项余额

关联方名称	款项余额性质	期末数	期初数
上海万豪投资有限公司	其他应付款	641,174,280.00	589,789,280.00
上海万豪投资有限公司	其他应收款	500,000,000.00	500,000,000.00
万达信息股份有限公司	其他应付款	133,320,000.00	133,320,000.00

8 承诺及或有事项

截至 2016 年 12 月 31 日止, 公司将自有土地使用权抵押给上海农商银行宝山支行, 取得期末 5 亿元的委托抵押贷款, 抵押期限为 2015 年 6 月 24 日至 2017 年 6 月 23 日。

截至 2016 年 12 月 31 日止, 除上述重要事项外公司未发生其他影响本财务报表阅读和理解的其他重要事项。

9 资产负债表日后事项

截至本财务报表签发日(2017 年 4 月 6 日)止, 本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项。

10 其他重要事项

截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司未发生重大的债务重组等其他影响本财务报表阅读和理解的重要事项。

11 财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会批准通过。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310114084119251J

证照编号 14000000201702160296

名称 众华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊的普通合伙企业

主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路 1630 号 5 幢 1088 室

执行事务合伙人 孙勇

成立日期 2013 年 12 月 2 日

合伙期限 2013 年 12 月 2 日 至 2043 年 12 月 1 日

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；法律、法规规定的其他业务。

【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】



登记机关



2017 年 02 月 16 日