

上海界龙联合房地产开发有限公司
审计报告及财务报表

2018年度至2019年9月

上海界龙联合房地产开发有限公司

审计报告及财务报表

(2018年1月1日至2019年9月30日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-50

审计报告

信会师报字[2019]第 ZA15770 号

上海界龙实业集团股份有限公司：

一、 审计意见

我们审计了上海界龙联合房地产开发有限公司（以下简称联合）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日、2019 年 9 月 30 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度、2019 年 1-9 月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了联合 2018 年 12 月 31 日、2019 年 9 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度、2019 年 1-9 月的合并及母公司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，我们独立于联合，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

联合管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估联合的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，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，就可能导致对联合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联合不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、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。

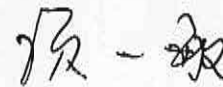
我们与管理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师：何旭春



中国注册会计师：项一敏



中国·上海

二〇一九年十一月十四日

上海界龙联合房地产开发有限公司
合并资产负债表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

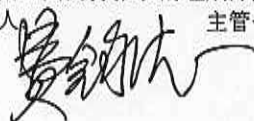
	附注五	2019.9.30	2018.12.31
流动资产:			
货币资金	(一)	7,425,575.12	5,072,507.75
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(二)	52,152,818.30	52,075,953.54
买入返售金融资产			
存货	(三)	8,560,210.44	11,265,792.69
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		68,138,603.86	68,414,253.98
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	(四)		2,000,000.00
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	(五)	2,423,959.87	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(六)	43,771,822.91	44,597,468.06
固定资产	(七)	71,094.29	102,286.09
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		46,266,877.07	46,699,754.15
资产总计		114,405,480.93	115,114,008.13

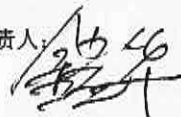
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

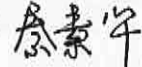
企业法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人







上海界龙联合房地产开发有限公司
合并资产负债表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

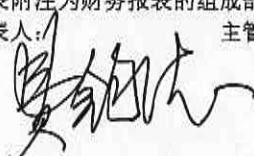
负债和所有者权益	附注五	2019.9.30	2018.12.31
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(八)	620,595.01	908,125.76
预收款项	(九)		2,260,360.00
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	(十)	53,489.86	161,800.00
应交税费	(十一)	15,268,885.28	14,315,212.03
其他应付款	(十二)	8,715,832.27	9,588,406.16
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
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		24,658,802.42	27,233,903.95
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
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		24,658,802.42	27,233,903.95
所有者权益：			
实收资本	(十三)	60,000,000.00	60,000,000.00
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	(十四)	423,959.87	
专项储备			
盈余公积	(十五)	8,813,237.44	8,813,237.44
一般风险准备			
未分配利润	(十六)	6,822,374.16	6,139,664.57
归属于母公司所有者权益合计		76,059,571.47	74,952,902.01
少数股东权益		13,687,107.04	12,927,202.17
所有者权益合计		89,746,678.51	87,880,104.18
负债和所有者权益总计		114,405,480.93	115,114,008.13

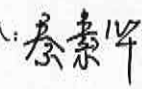
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





上海界龙联合房地产开发有限公司
母公司资产负债表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

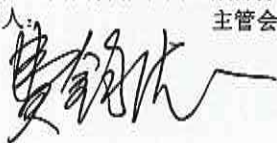
资产	附注十一	2019.9.30	2018.12.31
流动资产:			
货币资金		364,201.50	665,697.75
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	(一)	54,554,761.94	54,519,143.68
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		54,918,963.44	55,184,841.43
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产			2,000,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	12,000,000.00	12,000,000.00
其他权益工具投资		2,423,959.87	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		66,724.84	97,061.64
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		14,490,684.71	14,097,061.64
资产总计		69,409,648.15	69,281,903.07

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:





上海界龙联合房地产开发有限公司
 母公司资产负债表（续）
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

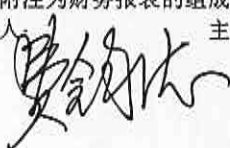
负债和所有者权益	附注十一	2019.9.30	2018.12.31
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		620,595.01	620,595.01
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		401,108.75	400,898.75
其他应付款		859,033.48	698,310.56
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,880,737.24	1,719,804.32
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
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		1,880,737.24	1,719,804.32
所有者权益：			
实收资本		60,000,000.00	60,000,000.00
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		423,959.87	
专项储备			
盈余公积		8,813,237.44	8,813,237.44
未分配利润		-1,708,286.40	-1,251,138.69
所有者权益合计		67,528,910.91	67,562,098.75
负债和所有者权益总计		69,409,648.15	69,281,903.07

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：






上海界龙联合房地产开发有限公司
合并利润表
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

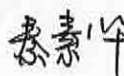
项目	附注五	2019年1-9月	2018年度
一、营业总收入		7,162,056.62	3,282,597.17
其中:营业收入	(十七)	7,162,056.62	3,282,597.17
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		5,084,704.99	4,388,066.68
其中:营业成本	(十七)	3,597,568.75	1,214,790.30
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(十八)	307,580.98	22,742.47
销售费用	(十九)		99,330.50
管理费用		1,015,093.37	1,803,048.35
研发费用			
财务费用	(二十)	164,461.89	1,278,633.46
其中:利息费用		260,284.93	1,365,971.50
利息收入		99,076.44	92,554.64
加:其他收益	(二十一)	867.55	3,253.59
投资收益(损失以“-”号填列)	(二十二)		27,942.89
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			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
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)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)	(二十三)		-30,478.40
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(二十四)		-6,927.80
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		2,078,219.18	-1,142,157.63
加:营业外收入	(二十五)		280.00
减:营业外支出	(二十六)	1,000.00	
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		2,077,219.18	-1,141,877.63
减:所得税费用	(二十七)	634,604.72	1,618.00
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,442,614.46	-1,143,495.63
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		682,709.59	-1,107,382.95
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		759,904.87	-36,112.68
六、其他综合收益的税后净额		-2,351.70	
归属于母公司所有者的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		-2,351.70	
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			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,440,262.76	-1,143,495.63
归属于母公司所有者的综合收益总额		680,357.89	-1,107,382.95
归属于少数股东的综合收益总额		759,904.87	-36,112.68
八、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



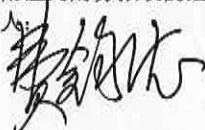


上海界龙联合房地产开发有限公司
母公司利润表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十一	2019年1-9月	2018年度
一、营业收入			
减: 营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用		542,789.90	1,195,117.55
研发费用			
财务费用		-85,417.79	-120,060.28
其中: 利息费用			
利息收入		103,850.06	121,569.98
加: 其他收益		224.40	448.80
投资收益 (损失以“-”号填列)	(三)		27,942.89
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)			
资产减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			-6,548.35
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-457,147.71	-1,053,213.93
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)		-457,147.71	-1,053,213.93
减: 所得税费用			
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-457,147.71	-1,053,213.93
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
(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		-2,351.70	
(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		-2,351.70	
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		-459,499.41	-1,053,213.93
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:



上海界龙联合房地产开发有限公司
合并现金流量表
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

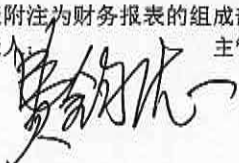
项目	附注五	2019年1-9月	2018年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,509,026.53	5,142,460.80
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(二十八)	295,451.85	71,824,368.24
经营活动现金流入小计		5,804,478.38	76,966,829.04
购买商品、接受劳务支付的现金		353,872.10	114,930.10
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		446,100.78	1,736,022.64
支付的各项税费		357,900.25	259,477.88
支付其他与经营活动有关的现金	(二十八)	2,293,537.88	109,036,198.78
经营活动现金流出小计		3,451,411.01	111,146,629.40
经营活动产生的现金流量净额		2,353,067.37	-34,179,800.36
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			27,942.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			11,860.26
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			39,803.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			9,100.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
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			9,100.00
投资活动产生的现金流量净额			30,703.15
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
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			
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			
加：期初现金及现金等价物余额		2,353,067.37	-34,149,097.21
六、期末现金及现金等价物余额			
		2,353,067.37	-34,149,097.21

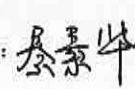
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





上海界龙联合房地产开发有限公司
 母公司现金流量表
 (除特别注明外,金额单位均为人民币元)

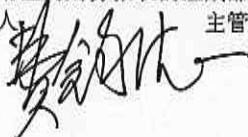
项目	附注	2019年1-9月	2018年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		51,831.45	71,079,528.64
经营活动现金流入小计		51,831.45	71,079,528.64
购买商品、接受劳务支付的现金			1,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		158,330.00	378,079.00
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		194,997.70	100,133,113.40
经营活动现金流出小计		353,327.70	100,512,192.40
经营活动产生的现金流量净额		-301,496.25	-29,432,663.76
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			27,942.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			11,860.26
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			39,803.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			9,100.00
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			9,100.00
投资活动产生的现金流量净额			30,703.15
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			
		-301,496.25	-29,401,960.61
加: 期初现金及现金等价物余额		665,697.75	30,067,658.36
六、期末现金及现金等价物余额			
		364,201.50	665,697.75

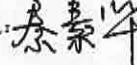
后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人






上海界龙联合房地产开发有限公司
合并所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



项目	2019年1-9月										所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本	优先股	其他权益工具 永续债 其他	资本公积 其他	库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他	小计
一、上年年末余额	60,000,000.00					426,311.57	8,813,237.44		6,139,664.57		74,952,902.01	12,927,202.17	87,880,104.18
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	60,000,000.00					426,311.57	8,813,237.44		6,139,664.57		74,952,902.01	12,927,202.17	88,306,415.75
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						-2,351.70			682,709.59		680,357.89	759,904.87	1,440,262.76
(一) 综合收益总额						-2,351.70			682,709.59		680,357.89	759,904.87	1,440,262.76
(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. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 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、本期末余额	60,000,000.00					423,959.87	8,813,237.44		6,822,374.16		76,059,571.47	13,687,107.04	89,746,678.51

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: 

上海界龙联合房地产开发有限公司
合并所有者权益变动表（续）
除特别说明外，金额单位均为人民币元）

项目	2018 年度													
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	60,000,000.00							8,813,237.44		7,247,047.52		76,060,284.96	12,963,314.85	89,023,599.81
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	60,000,000.00							8,813,237.44		7,247,047.52		76,060,284.96	12,963,314.85	89,023,599.81
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-1,107,382.95		-1,107,382.95	-36,112.68	-1,143,495.63
（一）综合收益总额										-1,107,382.95		-1,107,382.95	-36,112.68	-1,143,495.63
（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. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	60,000,000.00							8,813,237.44		6,139,664.57		74,952,902.01	12,927,202.17	87,880,104.18

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：



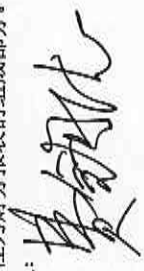
会计机构负责人：



上海界龙联合房地产开发公司
 母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	2018 年度							所有者权益合计		
	实收资本		其他权益工具		库存股	其他综合收益	专项储备		盈余公积	未分配利润
	优先股	永续债	其他	资本公积						
一、上年年末余额	60,000,000.00							8,813,237.44	-197,924.76	68,615,312.68
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	60,000,000.00							8,813,237.44	-197,924.76	68,615,312.68
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)										
(一) 综合收益总额									-1,053,213.93	-1,053,213.93
(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										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期末余额	60,000,000.00							8,813,237.44	-1,251,138.69	67,562,098.75

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: 

上海界龙联合房地产开发有限公司 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) 公司概况

上海界龙联合房地产有限公司(以下简称“公司”或“本公司”), 由上海界龙实业集团股份有限公司及上海界龙集团有限公司共同出资, 于 2003 年 6 月批准成立, 注册资本 6,000 万元, 上海界龙实业集团股份有限公司持股比例 83%, 上海界龙集团有限公司持股比例 17%。公司注册地址: 上海市浦东新区川沙路 4840-4848 号双层二层 202 室。企业法人营业执照注册号 91310115751870322W。公司经营范围: 房地产开发经营, 物业管理, 建筑材料、建筑五金、木材、钢材的销售。【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】

(二) 合并财务报表范围

本公司合并财务报表范围内子公司如下:

子公司名称	是否纳入合并财务报表范围	
	2019.9.30	2018.12.31
上海德意嘉置业有限公司	是	是

二、 财务报表的编制基础

(一) 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、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)。

(二) 持续经营

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力, 无影响持续经营能力的重大事项。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 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。

(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 2019 年 9 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) 同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企

业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内, 本公司处置子公司或业务, 则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表; 该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时, 对于处置后的剩余股权投资, 本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额, 计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动, 在丧失控制权时转为当期投资收益, 由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的, 按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的, 处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况, 通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;
- iv. 一项交易单独看是不经济的, 但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的, 本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理; 但是, 在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额, 在合并财务报表中确认为其他综合收益, 在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的, 在丧失控制权之前, 按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理; 在丧失控制权时, 按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享

有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（七） 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。

（八） 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）。

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。

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。

终止确认时，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。

(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。

(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

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。

通常逾期超过30日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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。

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：

期末如果可供出售金融资产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。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：一般而言，对于在流动性良好的市场上交易活跃的权益工具投资，公允价值下降幅度超过其持有成本50%的则认为属于严重下跌；

公允价值下跌“非暂时性”的标准为：一般而言，如果连续下跌时间持续在12个月以上，则认为属于非暂时性下跌。

(2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(九) 应收款项坏账准备

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

1、 应收账款

对于应收账款, 无论是否包含重大融资成分, 本公司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, 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。

本公司将该应收账款按类似信用风险特征分为若干组合, 在组合基础上计算预期信用损失, 依据信用风险特征将应收款项分组情况如下:

应收账款组合 1 应收包装印刷业务客户

应收账款组合 2 应收房产销售客户

应收账款组合 3 应收租赁收入客户

应收账款组合 4 应收集团内关联方客户

应收账款组合 5 应收其他客户

对于划分为组合的应收账款, 公司参考集体历史信用损失经验, 结合公司当前状况以及对未来经济状况的预测, 采用编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表, 包括前瞻性信息, 预计预期信用损失。

如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值, 则本公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

2、 其他的应收款项

对于除应收账款以外其他的应收款项(包括应收票据、其他应收款、长期应收款等)的减值损失计量, 比照本附注“三、(八)金融工具 6、金融资产(不含应收款项)的减值的测试方法及会计处理方法”处理。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

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: 应收款项余额前五名。

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, 如有客观证据表明其已发生减值, 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。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

账龄分析法	除单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项与单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项之外，其余应收账款按账龄划分组合
-------	---

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(%)
1年以内(含1年)	不计提	不计提
1-2年	10	10
2-3年	30	30
3-4年	50	50
4-5年	50	50
5年以上	100	100

3、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：账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值；

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。

(九) 存货

1、存货的分类

存货分类为：开发商品等。

2、不同类别存货可变现净值的确定依据

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。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

3、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、 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) 包装物采用一次转销法。

(十) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份

新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净

资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共

同控制或施加重大影响的,改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的,在编制个别财务报表时,处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的,购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转;处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的,其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十一) 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,出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(十二) 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	直线法	20—50	4-10	1.80—4.80
机器设备	直线法	10	4-10	9.00—9.60
电子、交通运输设备	直线法	5	4-10	18.00—19.20
办公设备	直线法	5	4-10	18.00—19.20
融资租入固定资产：	直线法	3-10	0-4	9.6—33.33
其中：机器设备	直线法	3-10	0-4	9.6—33.33
办公设备	直线法	5	4	19.20

(十三) 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。

(十四) 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、使用寿命有限的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。

(十五) 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。

详见本附注“四、(十) 应付职工薪酬”。

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。

(十六) 收入

1、 销售商品收入确认的一般原则：

(1) 销售商品收入确认和计量的总体原则

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) 销售商品收入确认的标准及收入确认时间的具体判断标准

开发产品销售收入：开发产品完工并验收合格，买卖双方签订具有法律约束力的销售合同，与买方办妥房屋交接手续，相关收入和成本能可靠计量时，确认销售收入实现。

2、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

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。

(十七) 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。

(十八) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

(1) 2018 年执行《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》，财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)，对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，2018 年 12 月 31 日金额 0 元； “应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，2018 年 12 月 31 日金额 908,125.76 元；

(2) 2019 年 1 月 1 日，开始执行财政部 2017 年修订的《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》及《企业会计准则第 37 号金融工具列报》。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
“可供出售金融资产”数据调整填至“交易性金融资产”及“其他权益工具投资”科目。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。	“可供出售金融资产”2018 年 12 月 31 日金额 2,000,000.00 元，2019 年 9 月 30 日金额为 0.00 元；“其他权益工具投资”2018 年 12 月 31 日金额 0.00 元，2019 年 9 月 30 日金额为 2,423,959.87 元；“其他综合收益”2018 年 12 月 31 日金额 0.00 元，2019 年 9 月 30 日金额为 423,959.87 元。

2019 年 5 月 9 日，财政部发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(2019 修订)(财会[2019]8 号)，修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

2019 年 5 月 16 日，财政部发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》(2019 修订)(财会[2019]9 号)，修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

2019 年 5 月 10 日，财政部发布了《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)，对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

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)，对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”分别列示为“应收票据”和“应收账款”；“应付票据及应付账款”分别列示为“应付票据”和“应付账款”。	“应收票据及应收账款”分别列式为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”2019 年 9 月 30 日金额 0 元，2018 年 12 月 31 日金额 0 元。；“应收账款”2019 年 9 月 30 日金额 0 元，2018 年 12 月 31 日金额 0 元。 “应付票据及应付账款”分别列式为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”2019 年 9 月 30 日金额 0 元，2018 年 12 月 31 日金额 0 元；“应付账款”2019 年 9 月 30 日金额 620,595.01 元，2018 年 12 月 31 日金额 908,125.76 元。

2、 重要会计估计变更

本报告期未发生重要会计估计变更。

四、 税项

主要税种和税率

税种	计税依据	税率
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增值税	5%
企业所得税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算增值税	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	超率累进税率、按收入的 2%-4%预缴

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	2019.9.30	2018.12.31
库存现金	30,677.97	26,022.57
银行存款	7,394,897.15	5,046,485.18
其他货币资金		
合计	7,425,575.12	5,072,507.75

无抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

(二) 其他应收款

项目	2019.9.30	2018.12.31
其他应收款	52,152,818.30	52,075,953.54
合计	52,152,818.30	52,075,953.54

(1) 其他应收款按账龄披露

账龄	2019.9.30	2018.12.31
1年以内	52,152,818.30	52,075,953.50
5年以上	630,478.40	630,478.40
其他应收款账面余额小计	52,783,296.70	52,706,431.94
减：坏账准备	630,478.40	630,478.40
合计	52,152,818.30	52,075,953.54

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	账面余额	
	2019.9.30	2018.12.31
关联方往来款	52,000,000.00	52,000,000.00
代垫款	107,154.86	106,431.94
待结算款	76,141.84	

款项性质	账面余额	
	2019.9.30	2018.12.31
其他	600,000.00	600,000.00
合计	52,783,296.70	52,706,431.94

(3) 其他应收款按坏账计提方法分类披露

2019年9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			630,478.40	630,478.40
年初余额在本期				
--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				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额			630,478.40	630,478.40

2019年1-9月坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：通常逾期超过30日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	52,675,953.54	99.94	600,000.00	1.14	52,075,953.54
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	30,478.40	0.06	30,478.40	100.00	
合计	52,706,431.94	100.00	630,478.40		52,075,953.54

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2018.12.31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	52,075,953.54		
5 年以上	600,000.00	600,000.00	100.00
合计	52,675,953.54	600,000.00	

(4) 本报告期转回或收回的坏账准备情况：无

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2019.9.30	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海界龙集团股份实业有限公司	关联方往来款	52,000,000.00	1 年以内	98.57	
上海龙海建筑安装工程有限公司	其他	600,000.00	5 年以上	1.14	600,000.00

单位名称	款项性质	2019.9.30	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海浦东新区川沙新镇城镇建设管理中心	代垫款	76,472.12	1 年以内	0.14	
上海葭川酒店经营管理有限公司	待结算款	62,655.65	1 年以内	0.12	
上海卓力维成餐饮管理有限公司	代垫款	30,478.40	5 年以上	0.03	30,478.40
合计		52,769,606.17		100.00	630,478.40

(三) 存货

项目	2019.9.30			2018.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	8,560,210.44		8,560,210.44	11,265,792.69		11,265,792.69

(四) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

项目	2018.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具			
其中：按公允价值计量			
按成本计量	2,000,000.00		2,000,000.00
合计	2,000,000.00		2,000,000.00

2、期末按成本计量的可供出售金融资产

2018年12月31日

被投资单位	账面余额			减值准备			在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	上年年末	本期增加	本期减少	期末	上年年末	本期增加		
上海辰光置业有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00			10%	

(五) 其他权益工具投资

1、 其他权益工具投资情况

项目	2019.9.30
上海辰光置业有限公司	2,423,959.87

2、 非交易性权益工具投资的情况

2019年1-9月

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失
上海辰光置业有限公司		423,959.87	

(六) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 2018.1.1	48,542,217.11	48,542,217.11
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 2018.12.31	48,542,217.11	48,542,217.11
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 2018.1.1	2,843,888.85	2,843,888.85
(2) 本期增加金额	1,100,860.20	1,100,860.20
—计提或摊销	1,100,860.20	1,100,860.20
(3) 本期减少金额		
(4) 2018.12.31	3,944,749.05	3,944,749.05
3. 减值准备		
(1) 2018.1.1		
(2) 本期增加金额		

项目	房屋及建筑物	合计
(3) 本期减少金额		
(4) 2018.12.31		
4. 账面价值		
(1) 2018.12.31 账面价值	44,597,468.06	44,597,468.06
(2) 2018.1.1 账面价值	45,698,328.26	45,698,328.26

项目	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 2018.12.31	48,542,217.11	48,542,217.11
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 2019.9.30	48,542,217.11	48,542,217.11
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 2018.12.31	3,944,749.05	3,944,749.05
(2) 本期增加金额	825,645.15	825,645.15
—计提或摊销	825,645.15	825,645.15
(3) 本期减少金额		
(4) 2019.9.30	4,770,394.20	4,770,394.20
3. 减值准备		
(1) 2018.12.31		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 2019.9.30		
4. 账面价值		
(1) 2019.9.30 账面价值	43,771,822.91	43,771,822.91
(2) 2018.12.31 账面价值	44,597,468.06	44,597,468.06

2、 2019年9月30日无未办妥产权证书的投资性房地产。

(七) 固定资产

1、 固定资产

项目	2019.9.30	2018.12.31
固定资产	71,094.29	102,286.09

2、 固定资产情况

项目	电子、交通运输设备	办公设备	合计
1. 账面原值			
(1) 2018.1.1	1,342,485.00	38,450.00	1,380,935.00
(2) 本期增加金额	9,100.00		9,100.00
—购置	9,100.00		9,100.00
(3) 本期减少金额	118,304.00	38,450.00	156,754.00
—处置或报废	118,304.00	38,450.00	156,754.00
(4) 2018.12.31	1,233,281.00		1,233,281.00
2. 累计折旧			
(1) 2018.1.1	1,141,084.48	36,527.50	1,177,611.98
(2) 本期增加金额	91,348.87		91,348.87
—计提	91,348.87		91,348.87
(3) 本期减少金额	101,438.44	36,527.50	137,965.94
—处置或报废	101,438.44	36,527.50	137,965.94
(4) 2018.12.31	1,130,994.91		1,130,994.91
3. 减值准备			
(1) 2018.1.1			
(2) 本期增加金额			
(3) 本期减少金额			
(4) 2018.12.31			
4. 账面价值			
(1) 2018.12.31 账面价值	102,286.09		102,286.09
(2) 2018.1.1 账面价值	201,400.52	1,922.50	203,323.02

项目	电子、交通运输设备
1. 账面原值	
(1) 2018.12.31	1,233,281.00
(2) 本期增加金额	
(3) 本期减少金额	
(4) 2019.9.30	1,233,281.00
2. 累计折旧	
(1) 2018.12.31	1,130,994.91
(2) 本期增加金额	31,191.80
—计提	31,191.80
(3) 本期减少金额	
(4) 2019.9.30	1,162,186.71
3. 减值准备	
(1) 2018.12.31	
(2) 本期增加金额	
(3) 本期减少金额	
(4) 2019.9.30	
4. 账面价值	
(1) 2019.9.30 账面价值	71,094.29
(2) 2018.12.31 账面价值	102,286.09

(八) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	2019.9.30	2018.12.31
应付工程款	620,595.01	908,125.76
合计	620,595.01	908,125.76

2、 账龄超过一年的重要应付账款：无

(九) 预收款项
预收款项列示

项目	2019.9.30	2018.12.31
预收房产销售款		2,260,360.00

(十) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	2018.1.1	本期增加	本期减少	2018.12.31
短期薪酬	1,136,414.50	544,912.80	1,519,527.30	161,800.00
离职后福利-设定提存计划		45,339.10	45,339.10	
辞退福利		167,330.00	167,330.00	
一年内到期的其他福利				
合计	1,136,414.50	757,581.90	1,732,196.40	161,800.00

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.9.30
短期薪酬	161,800.00	331,890.63	445,078.50	48,612.13
离职后福利-设定提存计划		18,087.43	13,209.70	4,877.73
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计	161,800.00	349,978.06	458,288.20	53,489.86

2、 短期薪酬列示

项目	2018.1.1	本期增加	本期减少	2018.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	1,136,414.50	470,535.50	1,445,150.00	161,800.00
(2) 职工福利费		14,624.00	14,624.00	

项目	2018.1.1	本期增加	本期减少	2018.12.31
(3) 社会保险费		24,714.3	24,714.3	
其中：医疗保险费		21,011.90	21,011.90	
工伤保险费		1,489.20	1,489.20	
生育保险费		2,213.20	2,213.20	
(4) 住房公积金		14,539.00	14,539.00	
(5) 工会经费和职工教育经费		20,500.00	20,500.00	
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计	1,136,414.50	544,912.80	1,519,527.30	161,800.00

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.9.30
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	161,800.00	303,000.00	419,500.00	45,300.00
(2) 职工福利费		8,516.00	8,516.00	
(3) 社会保险费		10,835.63	7,523.5	3,312.13
其中：医疗保险费		9,295.89	6,487.50	2,808.39
工伤保险费		561.12	353.00	208.12
生育保险费		978.62	683.00	295.62
(4) 住房公积金		5,859.00	5,859.00	
(5) 工会经费和职工教育经费		3,680.00	3,680.00	
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计	161,800.00	331,890.63	445,078.50	48,612.13

3、 设定提存计划列示

项目	2018.1.1	本期增加	本期减少	2018.12.31
基本养老保险		44,231.60	44,231.60	
失业保险费		1,107.50	1,107.50	
合计		45,339.10	45,339.10	

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.9.30
基本养老保险		17,597.92	12,868.00	4,729.92
失业保险费		489.51	341.70	147.81
合计		18,087.43	13,209.70	4,877.73

(十一) 应交税费

税费项目	2019.9.30	2018.12.31
增值税	115,327.59	2,195.24
企业所得税	1,033,603.47	398,998.75
个人所得税	6,063.68	4,741.06
城市维护建设税	1,153.28	21.95
土地增值税	14,108,124.15	13,909,255.03
教育费附加	4,613.11	
合计	15,268,885.28	14,315,212.03

(十二) 其他应付款

项目	2019.9.30	2018.12.31
其他应付款	8,715,832.27	9,588,406.16
合计	8,715,832.27	9,588,406.16

1、 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	2019.9.30	2018.12.31
第三方往来款	5,782,199.45	5,600,000.00
押金及保证金	293,382.77	1,030,269.78
代垫款、代扣代缴	720,465.43	804,837.23
预提费用	160,000.00	1,365,971.50
购房意向金	656,502.00	656,502.00
其他	1,103,282.62	9,183.73
暂付款		121,641.92
合计	8,715,832.27	9,588,406.16

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款

2019 年 9 月 30 日

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海环恩投资发展有限公司	5,782,199.45	未到结算期

2018 年 12 月 31 日

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海环恩投资发展有限公司	6,965,971.50	未到结算期

(十三) 实收资本

项目	2018.1.1	当期增加	当期减少	2018.12.31
上海界龙实业集团 股份有限公司	49,800,000.00			49,800,000.00
上海界龙集团有 限公司	10,200,000.00			10,200,000.00
合计	60,000,000.00			60,000,000.00

项目	2018.12.31	当期增加	当期减少	2019.9.30
上海界龙实业集 团股份有限公司	49,800,000.00			49,800,000.00
上海界龙集团有 限公司	10,200,000.00			10,200,000.00
合计	60,000,000.00			60,000,000.00

(十四) 其他综合收益

项目	2018.12.31	会计政策变更	2019.1.1	本期发生额			2019.9.30
				本期所得税前发生额	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		426,311.57	426,311.57	-2,351.70			423,959.87
其中：重新计量设定受益计划变动额							
其他权益工具投资公允价值变动		426,311.57	426,311.57	-2,351.70			423,959.87
2. 将重分类进损益的其他综合收益							
其他综合收益合计		426,311.57	426,311.57	-2,351.70			423,959.87

(十五) 盈余公积

项目	2018.1.1	本期增加	本期减少	2018.12.31
法定盈余公积	8,813,237.44			8,813,237.44

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.9.30
法定盈余公积	8,813,237.44			8,813,237.44

(十六) 未分配利润

项目	2019年1-9月	2018年度
调整前上期末未分配利润	6,139,664.57	7,247,047.52
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	6,139,664.57	7,247,047.52
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	682,709.59	-1,107,382.95
减: 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	6,822,374.16	6,139,664.57

(十七) 营业收入和营业成本

项目	2019年1-9月		2018年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,286,057.14	2,705,582.25		
其他业务	2,875,999.48	891,986.50	3,282,597.17	1,214,790.30
合计	7,162,056.62	3,597,568.75	3,282,597.17	1,214,790.30

(十八) 税金及附加

项目	2019年1-9月	2018年度
城市维护建设税	3,680.66	1,549.42
教育费附加	14,488.39	6,648.87
土地增值税	284,590.26	
印花税	1,350.10	
城镇土地使用税	3,471.57	14,544.18
合计	307,580.98	22,742.47

(十九) 销售费用

项目	2019年1-9月	2018年度
工资		63,900.00
劳动保险费		20,502.60
公积金		4,473.00
办公费		1,185.90
通讯费		2,354.00
广告费		2,500.00
其他		4,415.00
合计		99,330.50

(二十) 财务费用

项目	2019年1-9月	2018年度
利息支出	260,284.93	1,365,971.50
减：利息收入	99,076.44	92,554.64
手续费	3,253.40	5,216.60
合计	164,461.89	1,278,633.46

(二十一) 其他收益

项目	2019年1-9月	2018年度
代扣个人所得税手续费	867.55	3,253.59
合计	867.55	3,253.59

(二十二) 投资收益

项目	2019年1-9月	2018年度
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		27,942.89

(二十三) 资产减值损失

项目	2019年1-9月	2018年度
坏账损失		-30,478.40

(二十四) 资产处置收益

项目	发生额	
	2019年1-9月	2018年度
固定资产处置收益		-6,927.80

(二十五) 营业外收入

项目	发生额	
	2019年1-9月	2018年度
个税返还		280.00

(二十六) 营业外支出

项目	发生额	
	2019 年 1-9 月	2018 年度
罚款	1,000.00	

(二十七) 所得税费用

所得税费用表

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度
当期所得税费用	634,604.72	1,618.00

(二十八) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	2019 年 1-9 月	2018 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	1,442,614.46	-1,143,495.63
加：信用减值损失		
资产减值准备		30,478.40
固定资产折旧	856,836.95	1,192,209.07
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)		6,927.80
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)	182,199.45	1,365,971.50
投资损失(收益以“-”号填列)		-27,942.89
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)	2,705,582.25	

补充资料	2019年1-9月	2018年度
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-33,674.62	-26,030,378.40
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,800,491.12	-9,573,570.21
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,353,067.37	-34,179,800.36
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	7,425,575.12	5,072,507.75
减：现金的期初余额	5,072,507.75	39,221,604.96
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	2,353,067.37	-34,149,097.21

2、 现金和现金等价物的构成

项目	2019.9.30	2018.12.31
一、现金	7,425,575.12	5,072,507.75
其中：库存现金	30,677.97	26,022.57
可随时用于支付的银行存款	7,394,897.15	5,046,485.18
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	7,425,575.12	5,072,507.75
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		

六、与金融工具相关的风险

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。公司对每一客户均设置了赊销限额，该限额为无需获得额外批准的最大额度。

公司通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。

(二) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款。公司目前以固定利率借款为主、浮动利率借款为辅政策规避利率风险。同时公司通过缩短单笔借款的期限、约定提前还款条款等方式合理降低利率风险。尽管该政策不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为该政策实现了这些风险之间的合理平衡。

(2) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司尽可能将外币收入与外币支出相匹配以降低汇率风险。此外，公司还可能签署远期外汇合约或货币互换合约以达到规避汇率风险的目的。于本报告期间，本公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

本公司不存在以美元计价的金融资产和金融负债，故不存在汇率风险。

(三) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥

有充足的资金偿还债务。

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

2019 年 9 月 30 日

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海德意嘉置业有限公司	上海	上海	房产开发	60		设立

2018 年 12 月 31 日

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海德意嘉置业有限公司	上海	上海	房产开发	60		设立

八、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
上海界龙实业集团股份有限公司	上海	彩印包装装潢、塑印、彩印制版等	66,275.31	83.00	83.00

本公司最终控制方是：上海界龙集团有限公司

(二) 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
上海环恩投资发展有限公司	子公司参股公司

(三) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	2019.9.30	2018.12.31
		账面余额	账面余额
其他应收款			
	上海界龙集团股份实业 有限公司	52,000,000.00	52,000,000.00

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	年初账面余额
其他应付款			
	上海环恩投资发展有限公司	5,782,199.45	6,965,971.50

九、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

公司无需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

公司无需要披露的重要或有事项。

九、 资产负债表日后事项

公司无需要披露的重要资产负债表日后事项

十、 其他重要事项

公司无需要披露的其他重要事项

十一、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

项目	2019.9.30	2018.12.31
其他应收款	54,554,761.94	54,519,143.68
合计	54,554,761.94	54,519,143.68

其他应收款

(1) 其他应收款按账龄披露

账龄	2019.9.30	2018.12.31
1年以内	54,554,761.94	54,519,143.68
5年以上	600,000.00	600,000.00
其他应收款账面余额小计	55,154,761.94	55,119,143.68
减坏账准备	600,000.00	600,000.00
合计	54,554,761.94	54,519,143.68

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	账面余额	
	2019.9.30	2018.12.31
关联方往来款	54,478,085.48	54,443,190.14
代垫款	76,676.46	75,953.54
其他	600,000.00	600,000.00
合计	55,154,761.94	55,119,143.68

(3) 其他应收款按坏账计提方法分类披露

2019 年 9 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			600,000.00	600,000.00
年初余额在本期				
--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				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额			600,000.00	600,000.00

对 2019 年 1-9 月未发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动。

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					
按信用风险特征	55,119,143.68	100.00	600,000.00	1.09	54,519,143.68

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
组合计提坏账准备的其他应收款					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	55,119,143.68	100.00	600,000.00		54,519,143.68

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2018.12.31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	54,519,143.68		
5年以上	600,000.00	600,000.00	100.00
合计	55,119,143.68	600,000.00	

(4) 本报告期转回或收回的坏账准备情况：无

(5) 按欠款方归集的期末余额较大的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2019.9.30	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海界龙集团股份实业有限公司	关联方往来款	52,000,000.00	1年以内	94.28	
上海德意嘉置业有限公司	关联方往来款	2,478,085.48	1年以内	4.49	
上海龙海建筑安装工程 有限公司	其他	600,000.00	5年以上	1.09	600,000.00

(二) 长期股权投资

项目	2019.9.30			2018.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	12,000,000.00		12,000,000.00	12,000,000.00		12,000,000.00

被投资单位	2018.1.1	本期增加	本期减少	2018.12.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海德意嘉置业有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		

被投资单位	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.9.30	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海德意嘉置业有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		

(三) 投资收益

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		27,942.89

上海界龙联合房地产开发有限公司
(加盖公章)
二〇一九年十一月十四日