

上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司
两年一期财务报表审计报告

目 录

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

审计报告

天健审〔2019〕6-8号

上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司：

一、审计意见

我们审计了上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司（以下简称双创公司）财务报表，包括2016年12月31日、2017年12月31日、2018年10月31日的资产负债表，2016年度、2017年度、2018年1-10月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于双创公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对2018年1-10月及2017年度财

务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十三)及五(二) 1。

双创公司的营业收入主要来自房屋租赁。2018 年 1-10 月及 2017 年度，双创公司财务报表所示营业收入金额分别为人民币 965.57 万元和 1,237.63 万元。其中，房屋租赁业务的营业收入分别为人民币 890.98 万元和 1,019.65 万元，占营业收入的 92.28%和 82.39%。

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

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估双创公司的持续经营能力，披露与持续

经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

双创公司治理层（以下简称治理层）负责监督双创公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对双创公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致双创公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表

是否公允反映相关交易和事项。

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对 2018 年 1—10 月及 2017 年度财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



二〇一九年一月八日



资产负债表 (资产)

编制单位: 上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司

会企01表
单位:人民币元

	注释号	2018年10月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产:				
货币资金	1	28,258,485.06	24,366,043.05	17,173,567.55
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据及应收账款	2	1,117,170.40	529,991.00	578,923.23
预付款项	3	6,400.00	5,800.00	
其他应收款	4	354,753.34	434,350.75	288,995.35
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		29,736,808.80	25,336,184.80	18,041,486.13
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	5	40,150,037.49	41,195,588.59	42,450,249.91
固定资产	6	95,082.50	140,653.66	184,401.48
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	7	1,333,036.82	1,794,344.73	2,740,138.01
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计		41,578,156.81	43,130,586.98	45,374,789.40
资产总计		71,314,965.61	68,466,771.78	63,416,275.53

法定代表人:

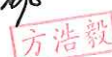
主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



张明

方浩毅



邓超



资产负债表（负债和所有者权益）



编制单位：上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司

会企01表
单位：人民币元

负债和所有者权益	注释号	2018年10月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债：				
短期借款				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据及应付账款				
预收款项	8	43,227.79	23,909.93	25,829.61
应付职工薪酬	9	867,444.41	910,709.40	608,340.80
应交税费	10	542,886.81	825,149.02	721,957.54
其他应付款	11	3,239,616.95	3,136,559.81	2,645,737.93
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		4,693,175.96	4,896,328.16	4,001,865.88
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				
预计负债				
递延收益	12	187,555.62	51,170.00	87,290.00
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		187,555.62	51,170.00	87,290.00
负债合计		4,880,731.58	4,947,498.16	4,089,155.88
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	13	35,000,000.00	35,000,000.00	35,000,000.00
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	14	5,284,639.38	5,284,639.38	4,865,423.98
未分配利润	15	26,149,594.65	23,234,634.24	19,461,695.67
所有者权益合计		66,434,234.03	63,519,273.62	59,327,119.65
负债和所有者权益总计		71,314,965.61	68,466,771.78	63,416,275.53

法定代表人： 主管会计工作的负责人： 会计机构负责人：



利 润 表

编制单位：上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司

会企02表
单位：人民币元

项 目	注释号	2018年1-10月	2017年度	2016年度
一、营业收入	1	9,655,686.15	12,376,340.18	13,007,904.18
减：营业成本	1	1,045,551.10	1,311,748.51	1,301,547.75
税金及附加	2	650,386.16	799,339.78	961,955.19
销售费用	3	1,034,618.50	1,514,690.44	1,179,865.16
管理费用	4	4,953,646.29	6,313,883.63	6,165,314.01
研发费用				
财务费用	5	-208,395.08	-248,417.31	-46,396.31
其中：利息费用				132,916.67
利息收入		212,249.46	251,841.01	184,820.33
资产减值损失				
加：其他收益	6	1,512,400.00	2,929,070.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	7	192,866.38		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,885,145.56	5,614,165.13	3,445,618.35
加：营业外收入	8	18,158.50	3,576.87	1,039,486.90
减：营业外支出	9			1,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,903,304.06	5,617,742.00	4,484,105.25
减：所得税费用	10	988,343.65	1,425,588.03	1,221,291.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,914,960.41	4,192,153.97	3,262,813.77
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,914,960.41	4,192,153.97	3,262,813.77
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4. 现金流量套期损益的有效部分				
5. 外币财务报表折算差额				
6. 其他				
六、综合收益总额		2,914,960.41	4,192,153.97	3,262,813.77
七、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

第 7 页 共 39 页



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

方浩毅

[Handwritten signature]

邓超



现金流量表

会企03表

编制单位：上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	2018年1-10月	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		9,662,960.74	13,069,699.90	13,547,663.69
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	1	10,328,629.17	4,312,050.97	12,429,965.01
经营活动现金流入小计		19,991,589.91	17,381,750.87	25,977,628.70
购买商品、接受劳务支付的现金			57,087.19	
支付给职工以及为职工支付的现金		3,544,804.20	4,284,124.88	3,850,569.70
支付的各项税费		2,409,823.09	2,760,973.83	5,835,053.78
支付其他与经营活动有关的现金	2	9,957,632.73	3,007,049.07	22,226,646.65
经营活动现金流出小计		15,912,260.02	10,109,234.97	31,912,270.13
经营活动产生的现金流量净额	5	4,079,329.89	7,272,515.90	-5,934,641.43
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		20,000,000.00		
取得投资收益收到的现金		204,438.36		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	3			20,098,034.59
投资活动现金流入小计		20,204,438.36		20,098,034.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		391,326.24	80,040.40	60,829.00
投资支付的现金		20,000,000.00		
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	4			20,000,000.00
投资活动现金流出小计		20,391,326.24	80,040.40	20,060,829.00
投资活动产生的现金流量净额		-186,887.88	-80,040.40	37,205.59
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				20,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计				20,000,000.00
偿还债务支付的现金				20,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				132,916.67
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计				20,132,916.67
筹资活动产生的现金流量净额				-132,916.67
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	5	3,892,442.01	7,192,475.50	-6,030,352.51
加：期初现金及现金等价物余额	5	24,366,043.05	17,173,567.55	23,203,920.06
六、期末现金及现金等价物余额	5	28,258,485.06	24,366,043.05	17,173,567.55

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



张明

方浩毅

方浩毅



邓超

邓超

所有者权益变动表

会企04表

编制单位：上海漕河泾开发区创新创业发展有限公司

单位：人民币元

项 目	2018年1-10月									2017年度												
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	35,000,000.00							5,284,639.38	23,234,634.24	63,519,273.62	35,000,000.00								4,865,423.98	19,461,695.67	59,327,119.65	
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年初余额	35,000,000.00							5,284,639.38	23,234,634.24	63,519,273.62	35,000,000.00								4,865,423.98	19,461,695.67	59,327,119.65	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）																			419,215.40	3,772,938.57	4,192,153.97	
（一）综合收益总额																				4,192,153.97	4,192,153.97	
（二）所有者投入和减少资本																						
1. 所有者投入资本																						
2. 其他权益工具持有者投入资本																						
3. 股份支付计入所有者权益的金额																						
4. 其他																						
（三）利润分配																			419,215.40	-119,215.40		
1. 提取盈余公积																			419,215.40	-119,215.40		
2. 对所有者（或股东）的分配																						
3. 其他																						
（四）所有者权益内部结转																						
1. 资本公积转增资本（或股本）																						
2. 盈余公积转增资本（或股本）																						
3. 盈余公积弥补亏损																						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																						
5. 其他																						
（五）专项储备																						
1. 本期提取																						
2. 本期使用																						
（六）其他																						
四、本期期末余额	35,000,000.00							5,284,639.38	26,149,594.65	66,434,234.03	35,000,000.00								5,284,639.38	23,234,634.24	63,519,273.62	

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

张黎印

张黎

方浩毅

方浩毅

邓超

邓超

所有者权益变动表

会企04表

编制单位：上海漕河泾开发创新创业园发展有限公司

单位：人民币元

项 目	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合 收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	35,000,000.00								4,212,861.22	16,851,444.66	56,064,305.88
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	35,000,000.00								4,212,861.22	16,851,444.66	56,064,305.88
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									652,562.76	2,610,251.01	3,262,813.77
（一）综合收益总额										3,262,813.77	3,262,813.77
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入资本											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									652,562.76	-652,562.76	
1. 提取盈余公积									652,562.76	-652,562.76	
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	35,000,000.00								4,865,423.98	19,461,695.67	59,327,119.65

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



张明印

方浩毅





上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司

财务报表附注

2016年1月1日至2018年10月31日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司（以下简称公司或本公司）系由上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司、上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心、上海创业投资有限公司和上海莘闵高新技术开发有限公司投资设立，于2006年8月10日在上海市闵行区市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为91310112791484215N的营业执照，注册资本3,500.00万元。

本公司属园区开发行业。主要经营活动为园区经营。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

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

三、重要会计政策及会计估计

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

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

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



2016年1月1日起至2018年10月31日止。

(三) 营业周期

公司以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(六) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允

价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺,在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量:1)按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额;2)初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,继续确认所转移的金融资产,并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,分别下列情况处理:(1)放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产;(2)未放弃对该金融资产控制的,按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

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

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相

关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

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

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

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

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

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

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

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

(七) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 具体组合及坏账准备的计提方法

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

(2) 账龄分析法

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

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

3. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明其发生了减值的，包括与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

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

(八) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

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

(九) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
电子设备	直线法	3	5%	31.67%
运输设备	直线法	4	5%	23.75%
办公及其他设备	直线法	5	5%	19.00%

(十) 部分长期资产减值

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

组合进行减值测试。

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

(十一) 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十二) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利为设定提存计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，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。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，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。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及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等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(十三) 收入

1. 收入确认原则

(1) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地

计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(2) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

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

(3) 其他业务收入

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

2. 收入确认的具体方法

出租物业收入

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

(十四) 政府补助

1. 2017 年度和 2018 年 1-10 月

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体

归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益和冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益和冲减相关成本，即成本费用若发生在以前年度，则直接计入当期损益，成本费用若发生在当年度，则直接冲减相关成本费用。

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

2. 2016 年度

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

(十五) 递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

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

(十六) 经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当

期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

四、税项

税 种	计税依据	税 率
增值税	提供应税劳务	5%、6%、10%、11%[注1]
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%、1%[注 2]
企业所得税	应纳税所得额	25%

[注1]:

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

(二) 2016年4月30日之后的房地产项目，于2018年4月30日之前，房屋出租收入按11%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；于2018年4月30日之后，房屋出租收入按10%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；

(三) 其他收入按 6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。

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

五、财务报表项目注释

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

(一) 资产负债表项目注释

1. 货币资金

项 目	期末数	期初数
银行存款	28,258,485.06	24,366,043.05

项目	期末数	期初数
合计	28,258,485.06	24,366,043.05

2. 应收票据及应收账款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
应收账款	1,117,170.40	529,991.00
合计	1,117,170.40	529,991.00

(2) 应收账款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,117,170.40	100.00			1,117,170.40
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	1,117,170.40	100.00			1,117,170.40

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	529,991.00	100.00			529,991.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	529,991.00	100.00			529,991.00

② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,117,170.40		
小计	1,117,170.40		

2) 应收账款金额前5名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
上海辅仁医药研发有限公司	241,666.68	21.63	
上海赛天通信技术有限公司	84,310.12	7.55	
摩托罗拉系统(中国)有限公司	80,220.57	7.18	
上海佑隆生物科技有限公司	59,505.96	5.33	
上海双矩自动化技术有限公司	50,940.50	4.56	
小计	516,643.83	46.25	

3. 预付款项

(1) 明细情况

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1年以内	6,400.00	100.00		6,400.00	5,800.00	100.00		5,800.00
合计	6,400.00	100.00		6,400.00	5,800.00	100.00		5,800.00

(2) 按欠款方归集的预付款项余额情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
上海展贤商务咨询有限公司	6,400.00	100.00
合计	6,400.00	100.00

4. 其他应收款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
其他应收款	354,753.34	434,350.75
合计	354,753.34	434,350.75

(2) 其他应收款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	354,753.34	100.00			354,753.34
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	354,753.34	100.00			354,753.34

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	434,350.75	100.00			434,350.75
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	434,350.75	100.00			434,350.75

② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	12,339.67		
小 计	12,339.67		

③ 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
确信可收回	342,413.67		
小 计	342,413.67		

2) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	263,484.38	263,484.38
关联方往来款	78,929.29	170,866.37
其他	12,339.67	
合计	354,753.34	434,350.75

3) 按欠款方归集的其他应收款余额情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
上海临港浦江国际科技城发展有限公司	押金保证金	263,484.38	2-3年	74.27	
上海临港控股股份有限公司	关联方往来款	78,929.29	1年以内	22.25	
上海锦泽房地产经纪有限公司	其他	7,689.30	1年以内	2.17	
上海大臻房地产经纪有限公司	其他	4,650.37	1年以内	1.31	
合计		354,753.34		100.00	

5. 投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
账面原值		
期初数	64,112,485.18	64,112,485.18
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数	64,112,485.18	64,112,485.18
累计折旧和累计摊销		
期初数	22,916,896.59	22,916,896.59
本期增加金额	1,045,551.10	1,045,551.10
1) 计提或摊销	1,045,551.10	1,045,551.10
本期减少金额		
期末数	23,962,447.69	23,962,447.69
减值准备		
期初数		

项 目	房屋及建筑物	合 计
期末数		
账面价值		
期末账面价值	40,150,037.49	40,150,037.49
期初账面价值	41,195,588.59	41,195,588.59

6. 固定资产

项 目	运输工具	办公设备	电子设备	合 计
账面原值				
期初数	636,331.00	858,094.40	656,045.00	2,150,470.40
本期增加金额				
本期减少金额				
期末数	636,331.00	858,094.40	656,045.00	2,150,470.40
累计折旧和累计摊销				
期初数	604,514.45	814,670.74	590,631.55	2,009,816.74
本期增加金额		23,342.31	22,228.85	45,571.16
1) 计提或摊销		23,342.31	22,228.85	45,571.16
本期减少金额				
期末数	604,514.45	838,013.05	612,860.40	2,055,387.90
减值准备				
期初数				
期末数				
账面价值				
期末账面价值	31,816.55	20,081.35	43,184.60	95,082.50
期初账面价值	31,816.55	43,423.66	65,413.45	140,653.66

7. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
二期办公室装修工程	1,194,717.61		702,775.20	491,942.41
软件服务费	36,842.14		10,526.30	26,315.84

项目	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
建筑整修工程	489,333.04	449,311.99	182,015.90	756,629.13
双创云服务 APP 及后台系统	73,451.94		15,302.50	58,149.44
合计	1,794,344.73	449,311.99	910,619.90	1,333,036.82

8. 预收款项

项目	期末数	期初数
预收租金	43,227.79	23,909.93
合计	43,227.79	23,909.93

9. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	910,709.40	2,841,773.42	3,135,038.41	617,444.41
离职后福利—设定提存计划		625,619.00	375,619.00	250,000.00
合计	910,709.40	3,467,392.42	3,510,657.41	867,444.41

(2) 短期薪酬明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	893,309.40	2,247,304.75	2,525,967.45	614,646.70
职工福利费		92,296.92	92,296.92	
社会保险费		196,966.40	196,966.40	
其中：医疗保险费		174,067.60	174,067.60	
工伤保险费		4,575.50	4,575.50	
生育保险费		18,323.30	18,323.30	
住房公积金		209,374.00	209,374.00	
工会经费和职工教育经费	17,400.00	62,976.15	77,578.44	2,797.71
残疾人保障金		32,855.20	32,855.20	
小计	910,709.40	2,841,773.42	3,135,038.41	617,444.41

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		366,457.00	366,457.00	
失业保险费		9,162.00	9,162.00	
企业年金		250,000.00		250,000.00
小 计		625,619.00	375,619.00	250,000.00

10. 应交税费

项 目	期末数	期初数
企业所得税	212,363.21	341,567.45
增值税	81,340.39	152,134.71
个人所得税	3,394.20	8,493.45
城市维护建设税	2,411.68	7,606.74
教育费附加	1,929.35	7,606.73
房产税	205,159.98	307,739.94
土地使用税	36,288.00	
合 计	542,886.81	825,149.02

11. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
其他应付款	3,239,616.95	3,136,559.81
合 计	3,239,616.95	3,136,559.81

(2) 其他应付款

项 目	期末数	期初数
租赁保证金	3,044,323.53	3,084,041.21
其他	195,293.42	52,518.60
合 计	3,239,616.95	3,136,559.81

12. 递延收益

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	51,170.00	300,000.00	163,614.38	187,555.62	见下述(2)
合计	51,170.00	300,000.00	163,614.38	187,555.62	

(2) 政府补助明细情况

项目	期初数	本期新增补助金额	本期计入当期损益	期末数	与资产相关/与收益相关
小企业创业基地	51,170.00		30,100.00	21,070.00	与资产相关
众创空间创新创业服务体系建设		300,000.00	133,514.38	166,485.62	与收益相关
小计	51,170.00	300,000.00	163,614.38	187,555.62	

13. 实收资本

投资者名称	2018.10.31	2017.12.31	2016.12.31
上海临港控股股份有限公司	29,750,000.00	29,750,000.00	29,750,000.00
上海莘闵高新技术开发有限公司	5,250,000.00	5,250,000.00	5,250,000.00
合计	35,000,000.00	35,000,000.00	35,000,000.00

14. 盈余公积

(1) 明细情况

项目	2018.10.31	2017.12.31	2016.12.31
法定盈余公积	2,851,927.39	2,851,927.39	2,432,711.99
任意盈余公积	2,432,711.99	2,432,711.99	2,432,711.99
合计	5,284,639.38	5,284,639.38	4,865,423.98

(2) 其他说明

根据公司法、章程的规定，本公司按年度实现净利润的10%提取法定盈余公积金。

15. 未分配利润

项目	2018年1-10月	2017年度	2016年度
期初未分配利润	23,234,634.24	19,461,695.67	16,851,444.66
加：本期净利润	2,914,960.41	4,192,153.97	3,262,813.77

项 目	2018年1-10月	2017年度	2016年度
减：提取法定盈余公积		419,215.40	326,281.38
提取任意盈余公积			326,281.38
期末未分配利润	26,149,594.65	23,234,634.24	19,461,695.67

(二) 利润表项目注释

1. 营业收入和营业成本

项 目	2018年1-10月	
	收入	成本
主营业务收入	8,909,750.45	1,045,551.10
其他业务收入	745,935.70	
合 计	9,655,686.15	1,045,551.10

(续上表)

项 目	2017年度	
	收入	成本
主营业务收入	10,196,494.19	1,254,661.32
其他业务收入	2,179,845.99	57,087.19
合 计	12,376,340.18	1,311,748.51

(续上表)

项 目	2016年度	
	收入	成本
主营业务收入	9,651,945.24	1,254,661.32
其他业务收入	3,355,958.94	46,886.43
合 计	13,007,904.18	1,301,547.75

2. 税金及附加

项 目	2018年1-10月	2017年度	2016年度
营业税			166,942.48
城市维护建设税	23,041.18	30,887.88	32,452.64

项 目	2018年1-10月	2017年度	2016年度
教育费附加	21,242.48	30,887.89	32,452.62
房产税	512,899.90	615,479.87	615,479.86
土地使用税	90,720.00	108,864.00	108,864.00
其他	2,482.60	13,220.14	5,763.59
合 计	650,386.16	799,339.78	961,955.19

3. 销售费用

项 目	2018年1-10月	2017年度	2016年度
职工薪酬	1,030,905.40	1,313,247.45	1,068,319.09
其他	3,713.10	201,442.99	111,546.07
合 计	1,034,618.50	1,514,690.44	1,179,865.16

4. 管理费用

项 目	2018年1-10月	2017年度	2016年度
职工薪酬	2,436,487.02	3,266,136.36	2,831,655.51
无形资产摊销	910,619.90	996,165.28	885,466.02
租赁费	836,458.40	1,045,512.83	1,038,982.03
物业管理及能耗费	207,315.11	268,778.56	295,908.42
办公费	184,547.27	302,832.53	335,657.46
聘请中介机构费用	64,235.84	46,727.79	68,231.66
折旧费	45,571.16	70,134.82	123,866.56
业务招待费	17,434.00	58,237.48	51,144.90
差旅费	7,918.00	1,704.00	115,522.50
其他	243,059.59	257,653.98	418,878.98
合 计	4,953,646.29	6,313,883.63	6,165,314.04

5. 财务费用

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

利息支出			132,916.67
减：利息收入	212,249.46	251,841.01	184,820.33
其他	3,854.38	3,423.70	5,507.35
合 计	-208,395.08	-248,417.31	-46,396.31

6. 其他收益

项 目	2018年1-10月	2017年度	2016年度
政府补助	1,512,400.00	2,929,070.00	
合 计	1,512,400.00	2,929,070.00	

7. 投资收益

项 目	2018年1-10月	2017年度	2016年度
理财产品收益	192,866.38		
合 计	192,866.38		

8. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	2018年1-10月	2017年度	2016年度
政府补助	12,714.00		999,944.49
其他	5,444.50	3,576.87	39,542.41
合 计	18,158.50	3,576.87	1,039,486.90

(2) 政府补助明细

补助项目	2018年1-10月	2017年度	2016年度
鼓励加速器提供加速服务(上市服务奖励)			300,000.00
2015年度上海市科技企业孵化器孵化服务考核补贴			600,000.00
2015 科技创业计划项目资助拨款 PJ240028-苗圃项目			50,000.00
小企业创业基地			36,120.00
其他	12,714.00		13,824.49

补助项目	2018年1-10月	2017年度	2016年度
小计	12,714.00		999,944.49

9. 营业外支出

项目	2018年1-10月	2017年度	2016年度
其他			1,000.00
合计			1,000.00

10. 所得税费用

(1) 明细情况

项目	2018年1-10月	2017年度	2016年度
当期所得税费用	988,343.65	1,425,588.03	1,081,557.50
递延所得税费用			139,733.98
合计	988,343.65	1,425,588.03	1,221,291.48

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2018年1-10月	2017年度	2016年度
利润总额	3,903,304.06	5,617,742.00	4,484,105.25
按法定/适用税率计算的所得税费用	975,826.02	1,404,435.50	1,121,026.32
调整以前期间所得税的影响			-45,108.91
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	12,517.63	21,152.53	145,374.07
所得税费用	988,343.65	1,425,588.03	1,221,291.48

(三) 现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	2018年1-10月	2017年度	2016年度
政府补助资金	1,795,014.00	2,946,026.87	950,316.04
银行存款利息	212,249.46	251,841.01	184,820.33
收到的保证金及押金	514,278.91	699,779.08	934,633.54
收到孵化用房建设费用补贴			4,886,948.00

项 目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
关联方划款	7,807,086.80	414,404.01	5,473,247.10
合 计	10,328,629.17	4,312,050.97	12,429,965.01

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
付现费用	1,532,705.79	2,086,553.30	5,032,364.42
支付的押金和保证金	538,910.85	441,336.11	870,905.90
返还孵化用房建设费用补贴			10,000,000.00
关联方划款等其他	7,886,016.09	479,159.66	6,323,376.33
合 计	9,957,632.73	3,007,049.07	22,226,646.65

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
收回关联方资金拆借款及利息			20,098,034.59
合 计			20,098,034.59

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
关联方资金拆借款			20,000,000.00
合 计			20,000,000.00

5. 现金流量表补充资料

补充资料	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	2,914,960.41	4,192,153.97	3,262,813.77
加: 资产减值准备			
固定资产折旧、投资性 房地产摊销	1,091,122.26	1,324,796.14	1,378,527.88
无形资产摊销			

补充资料	2018年1-10月	2017年度	2016年度
长期待摊费用摊销	910,619.90	996,165.28	885,466.02
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)			132,916.67
投资损失(收益以“-”号填列)	-192,866.38		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)			139,733.98
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)			
存货的减少(增加以“-”号填列)			
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-508,181.99	-96,423.17	514,180.49
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-136,324.31	855,823.68	-12,248,280.24
经营活动产生的现金流量净额	4,079,329.89	7,272,515.90	-5,934,641.43
2) 现金及现金等价物净变动情况:			
现金的期末余额	28,258,485.06	24,366,043.05	17,173,567.55
减: 现金的期初余额	24,366,043.05	17,173,567.55	23,203,920.06
现金及现金等价物净增加额	3,892,442.01	7,192,475.50	-6,030,352.51

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2018年1-10月	2017年度	2016年度
1) 现金	28,258,485.06	24,366,043.05	17,173,567.55
其中: 可随时用于支付的银行存款	28,258,485.06	24,366,043.05	17,173,567.55
2) 现金等价物			

项 目	2018年1-10月	2017年度	2016年度
3) 期末现金及现金等价物余额	28,258,485.06	24,366,043.05	17,173,567.55

(四) 其他

1. 政府补助

(1) 明细情况

1) 2018年1-10月

① 与资产相关的政府补助

项 目	期初 递延收益	本期新增 补助	本期摊销	期末 递延收益	本期摊销 列报项目	说明
小企业创业 基地	51,170.00		30,100.00	21,070.00	其他收益	
小 计	51,170.00		30,100.00	21,070.00		

② 与收益相关，且用于补偿公司本期或以后期间的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	期初 递延收益	本期 新增补助	本期结转	期末 递延收益	本期结转列 报项目	说明
众创空间创新创 业服务体系建设		300,000.00	133,514.38	166,485.62	销售 费用	冲减相关 费用
小 计		300,000.00	133,514.38	166,485.62		

③ 与收益相关且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助以及与公司日常活动无关的政府补助

项 目	金额	列报项目	说明
众创空间孵化加速服务补贴	1,482,300.00	其他收益	
其他	12,714.00	营业外收入	
小 计	1,495,014.00		

2) 2017年度

① 与资产相关的政府补助

项 目	期初 递延收益	本期新增 补助	本期摊销	期末 递延收益	本期摊销 列报项目	说明
小企业创 业基地	87,290.00		36,120.00	51,170.00	其他收益	
小 计	87,290.00		36,120.00	51,170.00		

② 与收益相关且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助以及与公司日

常活动无关的政府补助

项目	金额	列报项目	说明
众创空间孵化加速服务补贴	2,742,950.00	其他收益	
众创空间创新创业服务体系建设	100,000.00	其他收益	
其他	50,000.00	其他收益	
小计	2,892,950.00		

3) 2016 年度

① 与资产相关的政府补助

项目	期初递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末递延收益	本期摊销列报项目	说明
小企业创业基地	123,410.00		36,120.00	87,290.00	其他收益	
小计	123,410.00		36,120.00	87,290.00		

② 与收益相关且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助以及与公司

日常活动无关的政府补助

项目	金额	列报项目	说明
鼓励加速器提供加速服务（上市服务奖励）	300,000.00	营业外收入	
2015 年度上海市科技企业孵化器孵化服务考核补贴	600,000.00	营业外收入	
其他	63,824.49	营业外收入	
小计	963,824.49		

(2) 计入当期损益的政府补助金额

项目	2018 年 1-10 月	2017 年度	2016 年度
计入当期损益的政府补助金额	1,658,628.38	2,929,070.00	999,944.49
小计	1,658,628.38	2,929,070.00	999,944.49

六、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股	母公司对本公司的表决

			(万元)	比例(%)	权比例(%)
上海临港控股股份有限公司(以下简称上海临港)	上海	园区开发经营	111,991.93	85.00	85.00

(2) 本公司最终控制方是上海临港经济发展(集团)有限公司(以下简称临港集团)。

2. 本公司的其他关联方情况

关联方名称	简称	与本公司的关系
上海莘闵高新技术开发有限公司	莘闵高新公司	投资方
上海临港浦江国际科技城发展有限公司	浦江公司	受同一母公司控制
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	经济技术公司	受同一最终控制方控制

(二) 关联交易情况

1. 出售商品和提供劳务的关联交易

1. 关联方	关联交易内容	2018年1-10月	2017年度	2016年度
浦江公司	服务费		235,849.05	235,849.05
合计			235,849.05	235,849.05

2. 关联受托管理/承包情况

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	报告期间	确认的托管收益
浦江公司	本公司	房屋建筑物	2017.1.1	2017.6.30	实收租金的15%	2017年度	970,822.11
浦江公司	本公司	房屋建筑物	2016.7.1	2016.12.31	实收租金的15%	2016年度	754,067.47
浦江公司	本公司	房屋建筑物	2013.7.1	2016.6.30	实收租金的20%	2016年度	846,917.63

3. 关联承租情况

出租方名称	租赁资产种类	2018年1-10月 租赁费	2017年度 租赁费	2016年度 租赁费
浦江公司	房屋建筑物	836,458.40	1,003,750.05	1,003,750.05

4. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年利率	利息收入
拆出					
浦江公司	5,053,891.66	2016.4.7	2016.5.20	4.35%	34,694.44

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年利率	利息收入
经济技术公司	13,404,441.67	2016.4.7	2016.5.20	4.35%	63,340.15

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	2018.10.31	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	浦江公司	263,484.38	
	上海临港	78,929.29	
小计		342,413.67	

(续上表)

项目名称	关联方	2017.12.31	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	浦江公司	263,484.38	
小计		263,484.38	

(续上表)

项目名称	关联方	2016.12.31	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	浦江公司	263,484.38	
小计		263,484.38	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	2018.10.31	
		账面余额	坏账准备
其他应付款	浦江公司	83,645.84	
小计		83,645.84	

八、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1. 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

项 目	2018. 10. 31	2017. 12. 31	2016. 12. 31
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额:			
1年以内(含1年)	702,625.00	1,580,906.25	2,634,843.75
1年至2年(含2年)		526,968.75	1,580,906.25
2年至3年(含3年)			526,968.75
合 计	702,625.00	2,107,875.00	4,742,718.75

(二) 或有事项

截至2018年10月31日, 本公司无需要披露的重要或有事项。

九、资产负债表日后事项

根据上海临港发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书(草案)摘要, 上海临港拟向上海莘闵高新技术开发有限公司发行股份购买其持有的本公司15%股权。

十、其他补充资料

(一) 非经常性损益

项 目	2018年1-10月	2017年度	2016年度
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	1,658,628.38	2,929,070.00	999,944.49
委托他人投资或管理资产的损益	192,866.38		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			98,034.59
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,444.50	3,576.87	38,542.41
小 计	1,856,939.26	2,932,646.87	1,136,521.49
减: 企业所得税影响数(所得税减少以“-”表示)	464,234.82	733,161.72	284,130.37
非经常性损益净额	1,392,704.44	2,199,485.15	852,391.12

上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司

二〇一九年一月八日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913300005793421213 (1/3)

名称 天健会计师事务所(特殊普通合伙)
 类型 特殊普通合伙企业
 主要经营场所 浙江省杭州市西湖区西溪路128号9楼
 执行事务合伙人 胡少先
 成立日期 2011年07月18日
 合伙期限 2011年07月18日至长期

经营范围 审计企业会计报表,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)



2018年04月05日

仅为上海临港股份重大资产重组之目的而提供文件的复印件,仅用于说明天健会计师事务所(特殊普通合伙)合法经营,未经本所书面同意,此文件不得用作任何其他用途,亦不得向第三方传送或披露。



会计师事务所 执业证书

名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡少先

主任会计师：

经营场所：浙江省杭州市西溪路128号9楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：33000001

批准执业文号：浙财会〔2011〕25号

批准执业日期：1998年11月21日设立，2011年6月28日改制

证书序号 0007496

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



中华人民共和国财政部制



仅为上海临港股份重大资产重组之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有执业资质，未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



证书序号: 000455

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：胡少先
证书号：44
(特殊普通合伙)



发证时间：二〇〇七年十一月八日

证书有效期至：二〇〇九年十一月八日

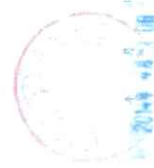
仅为上海临港股份重大资产重组之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券期货相关执业资质未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



姓名: 倪春华
 性别: 女
 出生日期: 1979-04-18
 工作单位: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 上海分所
 身份证号: 31022519790418302

年度检验标志
 Annual Renewal Certificate

本证书自签发之日起, 有效期限一年。
 This certificate is valid for a further year after this issue date.



注册号: 310200090185
 所属会计师事务所: 上海瑞华会计师事务所
 发证日期: 1989 年 06 月 20 日

年度检验标志
 Annual Renewal Certificate

本证书自签发之日起, 有效期限一年。
 This certificate is valid for a further year after this issue date.



注册会计师执业
 证书信息查询
 1. 查询注册会计师姓名
 2. 查询注册会计师身份证号
 3. 查询注册会计师执业证书编号
 4. 查询注册会计师执业类别
 5. 查询注册会计师执业状态
 6. 查询注册会计师执业机构
 7. 查询注册会计师执业年限
 8. 查询注册会计师执业地点
 9. 查询注册会计师执业时间
 10. 查询注册会计师执业机构名称
 11. 查询注册会计师执业机构地址
 12. 查询注册会计师执业机构电话
 13. 查询注册会计师执业机构邮编
 14. 查询注册会计师执业机构开户银行
 15. 查询注册会计师执业机构开户账号
 16. 查询注册会计师执业机构开户日期
 17. 查询注册会计师执业机构开户地点
 18. 查询注册会计师执业机构开户金额
 19. 查询注册会计师执业机构开户币种
 20. 查询注册会计师执业机构开户币种代码

年度检验标志
 Annual Renewal Certificate

本证书自签发之日起, 有效期限一年。
 This certificate is valid for a further year after this issue date.



2017年6月30日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by CPA

变更登记
 Apply to Change the Working Unit

姓名
 Name

性别
 Gender

出生日期
 Date of Birth

身份证号
 ID No.

执业证书编号
 Certificate No.

执业类别
 Category

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by CPA

变更登记
 Apply to Change the Working Unit

姓名
 Name

性别
 Gender

出生日期
 Date of Birth

身份证号
 ID No.

执业证书编号
 Certificate No.

执业类别
 Category



仅为 上海临港股份重大资产重组(特殊普通合伙) 而提供文件的复印件, 仅用于说明 倪春华 是 中国注册会计师 未经 本人 书面同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向第三方传送或披露。



仅为上海临港股份重大资产重组之目的而提供文件的复印件，仅用于说明曹俊炜是中国注册会计师，未经本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。