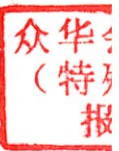


上海万业企业股份有限公司
2018 年度财务报表及审计报告



目 录

内容	页码
审计报告	1 - 7
合并及公司资产负债表	8 - 9
合并及公司利润表	10
合并及公司现金流量表	11
合并所有者权益变动表	12
公司所有者权益变动表	13
财务报表附注	14-116

审计报告

众会字（2019）第 3016 号

上海万业企业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海万业企业股份有限公司（以下简称“万业企业”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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，公允反映了万业企业 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及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，我们独立于万业企业，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，认为对本期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。

三、关键审计事项（续）

（一）房地产开发项目的收入确认

1、事项描述

万业企业目前的主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注 3.23.4.1 所述，房地产项目销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：

- （1）买卖双方签订具有法律约束力的销售合同；
- （2）买方按照销售合同付款条件支付了约定的购房款项；
- （3）房屋已竣工并经有关部门验收合格，且双方办妥房屋交接手续；
- （4）房地产相关成本能够可靠地计量。

又如财务报表附注 5.33 所述，本年度营业收入为人民币 267,929.37 万元，其中房地产开发项目收入为人民币 257,545.50 万元，占营业收入总额的 96.12%。由于房地产开发项目的收入对万业企业的重要性，以及房地产开发项目销售收入确认上的错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响，所以我们将营业收入中的房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们就房地产开发项目的收入确认所执行的审计程序主要包括：

- 了解和评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- 检查万业企业的房产销售合同条款，以评价有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；
- 针对万业企业本年结转的房产销售收入，选取样本，检查销售合同、收款记录、交房验收相关文件及其他可以证明房产已交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认；
- 在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止性测试，选取样本，检查相关支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。

三、关键审计事项（续）

（二）商誉减值

1、事项描述

如合并财务报表附注 5.16 所示，截至 2018 年 12 月 31 日，万业企业合并财务报表中商誉的账面价值为 27,351.11 万元，商誉减值准备金额为 0 元。

根据企业会计准则的规定，万业企业管理层（以下简称“管理层”）至少应当在每年年度终了对商誉进行减值测试，以确定是否需要计提商誉减值准备。当商誉所在资产组或资产组组合出现特定减值迹象时，应及时进行商誉减值测试，并恰当考虑该减值迹象的影响。管理层通过比较商誉所在资产组或资产组组合的可收回金额与该资产组或资产组组合及商誉的账面价值，对商誉进行减值测试。预测可收回金额涉及对资产组未来现金流量现值的预测，管理层在预测中需要做出重大判断和假设，特别是对于未来期间的销售增长率、毛利率、费用率、折现率等。由于商誉金额重大，减值测试过程较为复杂，同时涉及管理层的重大判断，因此，我们将商誉减值识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们就商誉减值事项所执行的审计程序主要包括：

- 了解和评价管理层与商誉减值相关的关键内部控制的设计和运行；
- 获取并复核管理层编制的商誉所在资产组或资产组组合可收回金额的计算表，比较商誉所在资产组或资产组组合的账面价值与其可收回金额的差异，复核未来现金流量净现值以及商誉减值金额的计算是否正确；
- 复核管理层对商誉减值迹象的判断是否合理；
- 复核管理层对商誉所在资产组或资产组组合的划分是否合理，是否将商誉账面价值在资产组或资产组组合之间恰当分摊；
- 复核确定的商誉减值测试方法和模型是否恰当；
- 复核进行商誉减值测试所依据的基础数据是否准确、所选取的关键参数（包括营业收入、毛利率、费用率、折现率等）是否恰当，评价所采取的关键假设、所作出的重大估计和判断、所选取的价值类型是否合理，分析减值测试方法与价值类型是否匹配；

三、关键审计事项（续）

（二）商誉减值（续）

2、审计应对（续）

- 将相关资产组或资产组组合本年度实际数据与以前年度预测数据进行对比，以评价管理层对现金流量预测的可靠性及是否可能存在管理层偏向的迹象；
- 关注期后事项对商誉减值测试结论的影响；
- 根据商誉减值测试结果，复核和评价商誉的列报和披露是否准确和恰当。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括万业企业 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、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，管理层负责评估万业企业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算万业企业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督万业企业的财务报告过程。

六、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。

(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，就可能对万业企业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万业企业不能持续经营。

(5) 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。

(6) 就万业企业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期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。

(此页无正文)

众华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师

严 臻 (项目合伙人)

严臻



中国注册会计师

龚立诚

龚立诚



中国，上海

2019年4月16日

上海万业企业股份有限公司

2018年12月31日合并及公司资产负债表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资产	附注	期末余额 合并	年初余额 合并	期末余额 公司	年初余额 公司
流动资产					
货币资金	5.1	4,225,165,899.45	3,673,575,636.97	3,864,081,404.81	3,377,924,683.90
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产	5.2	56,202.38	24,291.78	56,202.38	24,291.78
衍生金融资产					
应收票据及应收账款	5.3/14.1	69,533,266.14	1,037,665.62	1,110,178.78	2,853,576.99
其中: 应收票据		12,128,846.95	-	-	-
应收账款		57,404,419.19	1,037,665.62	1,110,178.78	2,853,576.99
预付款项	5.4	8,983,629.97	16,316,056.17	-	-
其他应收款	5.5/14.2	48,535,231.73	34,897,029.91	281,387,253.95	223,542,295.71
其中: 应收利息		5,601,538.36	17,431,442.32	6,281,823.84	17,431,442.32
应收股利					
存货	5.6	1,360,882,468.34	2,158,963,423.50	2,571,672.94	15,561,091.70
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产	5.7	82,574,125.20	95,091,314.02	82,574,125.20	95,091,314.02
其他流动资产	5.8	824,821,910.75	2,226,710,515.25	703,517,396.55	2,026,892,876.13
流动资产合计		6,620,552,733.96	8,206,615,933.22	4,935,298,234.61	5,741,890,130.23
非流动资产					
可供出售金融资产	5.9	401,481,198.40	1,481,198.40	401,481,198.40	1,481,198.40
持有至到期投资		-	-	-	-
长期应收款	5.10	-	38,405,301.01	-	-
长期股权投资	5.11/14.3	7,971,131.45	7,822,663.45	2,175,821,366.53	1,718,589,830.53
投资性房地产	5.12	463,654,747.67	430,597,589.81	242,908,893.39	228,006,110.31
固定资产	5.13	68,303,493.19	2,500,777.79	1,918,773.68	1,758,689.14
在建工程	5.14	21,949,188.41	-	-	-
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	5.15	53,336,316.93	893,035.35	1,241,767.62	586,118.17
开发支出		-	-	-	-
商誉	5.16	273,511,127.25	-	-	-
长期待摊费用	5.17	2,166,983.42	4,372,650.21	-	-
递延所得税资产	5.18	98,348,767.90	122,019,532.33	724,821.63	726,066.50
其他非流动资产		-	-	-	-
非流动资产合计		1,390,722,954.62	608,092,748.35	2,824,096,821.25	1,951,148,013.05
资产总计		8,011,275,688.58	8,814,708,681.57	7,759,395,055.86	7,693,038,143.28

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人: 朱旭东

主管会计工作负责人: 邵伟宏

会计机构负责人: 郭瑾



邵伟宏



郭瑾

上海万业企业股份有限公司

2018年12月31日合并及公司资产负债表（续）
（除特别注明外，金额单位为人民币元）

负债及所有者权益	附注	期末余额 合并	年初余额 合并	期末余额 公司	年初余额 公司
流动负债					
短期借款	5.19	2,000,000.00	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融负债		-	-	-	-
衍生金融负债		-	-	-	-
应付票据及应付账款	5.20	279,882,599.67	394,121,089.40	4,915,957.44	12,525,362.11
预收款项	5.21	1,141,201,590.48	1,927,667,892.18	-	-
应付职工薪酬	5.22	28,403,395.61	25,829,558.07	12,395,517.70	15,113,151.37
应交税费	5.23	238,676,410.36	523,058,196.87	20,514,313.55	235,588,665.17
其他应付款	5.24	33,177,309.89	46,426,148.44	4,685,267,084.69	3,793,619,989.14
其中：应付利息		-	-	-	-
应付股利		-	-	-	-
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		1,723,341,306.01	2,917,102,884.96	4,723,092,873.38	4,056,847,167.79
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		-	-	-	-
专项应付款		-	-	-	-
预计负债	5.25	423,336.87	-	-	-
递延收益	5.26	76,679,384.46	-	-	-
递延所得税负债	5.18	30,126,907.50	25,660,580.78	17,885,322.30	21,014,284.00
其他非流动负债		-	-	-	-
非流动负债合计		107,229,628.83	25,660,580.78	17,885,322.30	21,014,284.00
负债合计		1,830,570,934.84	2,942,763,465.74	4,740,978,195.68	4,077,861,451.79
所有者权益					
股本	5.27	806,158,748.00	806,158,748.00	806,158,748.00	806,158,748.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	5.28	191,264,874.48	191,264,874.48	316,853,353.02	316,853,353.02
减：库存股	5.29	144,820,756.08	-	144,820,756.08	-
其他综合收益	5.30	52,838,618.54	63,033,074.09	53,645,182.48	63,033,074.09
专项储备		-	-	-	-
盈余公积	5.31	1,049,070,016.82	969,172,260.13	1,049,070,016.82	969,172,260.13
未分配利润	5.32	4,224,229,213.43	3,842,316,259.13	937,510,315.94	1,459,959,256.25
归属于公司所有者权益合计		6,178,740,715.19	5,871,945,215.83	3,018,416,860.18	3,615,176,691.49
少数股东权益		1,964,038.55	-	-	-
所有者权益合计		6,180,704,753.74	5,871,945,215.83	3,018,416,860.18	3,615,176,691.49
负债和所有者权益总计		8,011,275,688.58	8,814,708,681.57	7,759,395,055.86	7,693,038,143.28

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：朱旭东

主管会计工作负责人：邵伟宏

会计机构负责人：郭瑾








上海万业企业股份有限公司

2018年度合并及公司利润表
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目	附注	本期金额 合并	上期金额 合并	本期金额 公司	上期金额 公司
一、营业收入	5.33/14.4	2,679,293,695.58	2,096,261,940.90	3,480,409.73	12,913,841.57
减: 营业成本	5.33/14.4	1,204,747,758.80	774,701,854.23	4,475,692.55	11,384,894.83
税金及附加	5.34	196,379,920.15	176,675,057.45	692,554.66	1,182,124.39
销售费用	5.35	31,496,567.53	35,520,522.31	64,150.95	275,965.63
管理费用	5.36	89,976,685.38	82,812,963.60	61,285,392.21	61,521,561.88
研发费用	5.37	4,248,534.78			
财务费用	5.38	-118,364,881.86	-72,989,026.33	-115,416,005.78	-70,746,418.15
其中: 利息费用		110,704.51	-	-	-
利息收入		118,616,204.82	73,590,395.04	115,739,869.52	71,121,073.37
资产减值损失	5.39	4,332,781.51	4,743,644.45	-4,979.46	2,110,218.67
加: 其他收益	5.40	1,703,856.49			
投资收益	5.41/14.5	32,353,792.24	1,134,384,098.67	32,353,792.24	966,825,891.45
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		148,468.00	87,611.28	148,468.00	87,611.28
公允价值变动收益	5.42	1,342.04	13,037.20	1,342.04	13,037.20
资产处置收益	5.43	-	-5,775.45	-	-5,775.45
二、营业利润		1,300,535,320.06	2,229,188,285.61	84,738,738.88	974,018,647.52
加: 营业外收入	5.44	6,366,546.16	811,366.93	5,175,050.80	40,000.00
减: 营业外支出	5.45	1,419,420.06	296,523.01	9,449.57	12,017.86
三、利润总额		1,305,482,446.16	2,229,703,129.53	89,904,340.11	974,046,629.66
减: 所得税费用	5.46	332,957,507.11	530,797,117.03	22,157,037.34	242,816,365.53
四、净利润		972,524,939.05	1,698,906,012.50	67,747,302.77	731,230,264.13
(一) 按经营持续性分类:					
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		972,524,939.05	1,698,906,012.50	67,747,302.77	731,230,264.13
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.归属于公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		972,109,197.38	1,698,906,012.50		
2.少数股东损益(亏损以“-”号填列)		415,741.67	-		
五、其他综合收益的税后净额	5.30	-10,194,455.55	27,876,788.11	-9,387,891.61	28,065,372.31
归属于公司所有者的其他综合收益税后净额		-10,194,455.55	27,876,788.11	-9,387,891.61	28,065,372.31
(一) 以后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净负债或净资产的变动					
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		-10,194,455.55	27,876,788.11	-9,387,891.61	28,065,372.31
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-9,387,891.61	28,065,372.31	-9,387,891.61	28,065,372.31
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		-806,563.94	-188,584.20		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		962,330,483.50	1,726,782,800.61	58,359,411.16	759,295,636.44
归属于公司所有者的综合收益总额		961,914,741.83	1,726,782,800.61		
归属于少数股东的综合收益总额		415,741.67	-		
七、每股收益(基于归属于公司普通股股东合并净利润)					
(一) 基本每股收益	15.2	1.2091	2.1074		
(二) 稀释每股收益	15.2	1.2091	2.1074		

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

法定代表人: 朱旭东

主管会计工作负责人: 邵伟宏

会计机构负责人: 郭瑾



邵伟宏



郭瑾

上海万业企业股份有限公司

2018年度合并及公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	本期金额 合并	上期金额 合并	本期金额 公司	上期金额 公司
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		1,957,265,006.73	1,895,713,032.88	5,426,456.85	12,309,217.11
收到的税费返还		56,283,008.64	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	5.47.1	60,071,323.70	10,569,922.21	5,175,000.00	60,000.00
经营活动现金流入小计		2,073,619,339.07	1,906,282,955.09	10,601,456.85	12,369,217.11
购买商品、接受劳务支付的现金		477,501,780.56	508,278,344.12	1,710,176.22	22,403,723.24
支付给职工以及为职工支付的现金		96,017,251.59	91,367,895.43	36,435,264.28	41,237,580.70
支付的各项税费		849,089,578.35	495,225,261.24	238,629,001.47	42,793,497.33
支付其他与经营活动有关的现金	5.47.2	87,882,099.29	81,267,685.90	30,701,948.93	16,598,784.64
经营活动现金流出小计		1,510,490,709.79	1,176,139,186.69	307,476,390.90	123,033,585.91
经营活动产生的现金流量净额		563,128,629.28	730,143,768.40	-296,874,934.05	-110,664,368.80
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金		3,913,761,299.49	6,385,245,102.33	3,913,761,299.49	7,556,917,161.10
取得投资收益所收到的现金		2,752,470.84	2,451,035.74	2,752,470.84	2,451,035.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	5,000.00	-	5,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	1,154,597,864.07	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	5.47.3	161,342,563.39	469,196,061.43	157,789,488.00	495,024,038.84
投资活动现金流入小计		4,077,856,333.72	8,011,495,063.57	4,074,303,258.33	8,054,397,235.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		66,432,070.99	50,534,483.91	13,875,062.51	193,618,573.27
投资支付的现金		2,960,335,963.39	7,693,011,345.00	3,417,377,298.39	7,743,011,345.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	5.48.2	364,037,610.24	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	5.47.4	30,000,000.00	41,122.35	98,900,000.00	206,000,000.00
投资活动现金流出小计		3,420,805,644.62	7,743,586,951.26	3,530,152,360.90	8,142,629,918.27
投资活动产生的现金流量净额		657,050,689.10	267,908,112.31	544,150,897.43	-88,232,682.59
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		2,000,000.00	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	930,000,000.00	1,196,000,000.00
筹资活动现金流入小计		2,000,000.00	-	930,000,000.00	1,196,000,000.00
偿还债务支付的现金		10,000,000.00	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		510,422,190.16	217,662,861.96	510,298,486.39	217,662,861.96
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	5.47.5	144,862,422.75	-	180,820,756.08	-
筹资活动现金流出小计		665,284,612.91	217,662,861.96	691,119,242.47	217,662,861.96
筹资活动产生的现金流量净额		-663,284,612.91	-217,662,861.96	238,880,757.53	978,337,138.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
		-561,623.25	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额					
		556,333,082.22	780,389,018.75	486,156,720.91	779,440,086.65
加：年初现金及现金等价物余额		3,659,276,670.86	2,878,887,652.11	3,377,924,683.90	2,598,484,597.25
六、期末现金及现金等价物余额					
	5.48.3	4,215,609,753.08	3,659,276,670.86	3,864,081,404.81	3,377,924,683.90

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：朱旭东




主管会计工作负责人：邵伟宏

11




会计机构负责人：郭瑾






上海万业企业股份有限公司
2018年度合并所有者权益变动表
(续特别资产负债表, 金额单位为人民币元)

项目	本期金额										上期金额									
	归属于母公司所有者权益					所有者权益合计					归属于母公司所有者权益					所有者权益合计				
	股本	其他权益工具 优先股	其他权益工具 永续债	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计	股本	其他权益工具 优先股	其他权益工具 永续债	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年期末余额	866,152,746.00	-	-	191,244,714.48	63,833,714.69	-	866,172,265.13	3,842,316,259.13	-	5,671,542,314.53	866,152,746.00	-	-	191,244,714.48	51,526,265.98	-	876,761,172.86	2,409,482,249.92	-	4,342,822,271.18
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	866,152,746.00	-	-	191,244,714.48	63,833,714.69	-	866,172,265.13	3,842,316,259.13	-	5,671,542,314.53	866,152,746.00	-	-	191,244,714.48	51,526,265.98	-	876,761,172.86	2,409,482,249.92	-	4,342,822,271.18
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	-18,194,655.55	-	79,897,256.69	281,912,564.28	1,944,838.55	248,379,437.91	-	-	-	-	27,876,784.11	-	76,499,132.33	1,282,434,681.11	-	1,599,119,366.65
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-18,194,655.55	-	79,897,256.69	281,912,564.28	433,914.87	96,338,481.30	-	-	-	-	27,876,784.11	-	76,499,132.33	1,282,434,681.11	-	1,599,119,366.65
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-14,822,796.86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,287,000,000.00
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-14,822,796.86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)专项储备合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	866,152,746.00	-	-	191,244,714.48	52,318,418.54	-	1,897,979,162.42	4,224,229,213.43	1,944,838.55	6,189,794,733.74	866,152,746.00	-	-	191,244,714.48	63,383,074.69	-	969,171,305.13	3,691,916,931.13	-	5,871,942,314.53

后附财务报表附注为财务报表的重要组成部分。

法定代表人: 朱旭

朱旭印

主管会计工作负责人: 邵伟宏

邵伟宏

郭瑾

郭瑾

上海万业企业股份有限公司
2018年度公司所有者权益变动表
(货币单位:人民币元)

项目	股本				资本公积				其他综合收益				盈余公积				未分配利润				所有者权益合计				
	上期金额				本期金额				上期金额				本期金额				上期金额					所有者权益合计			
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润					
一、上年年末余额	896,158,748.00	316,853,353.02	63,033,974.09	993,172,266.13	1,459,959,256.22	3,415,176,691.49	896,158,748.00	316,853,353.02	63,033,974.09	993,172,266.13	1,459,959,256.22	3,415,176,691.49	896,158,748.00	316,853,353.02	63,033,974.09	993,172,266.13	1,459,959,256.22	3,415,176,691.49	896,158,748.00	316,853,353.02	63,033,974.09	993,172,266.13	1,459,959,256.22	3,415,176,691.49	
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	896,158,748.00	316,853,353.02	63,033,974.09	993,172,266.13	1,459,959,256.22	3,415,176,691.49	896,158,748.00	316,853,353.02	63,033,974.09	993,172,266.13	1,459,959,256.22	3,415,176,691.49	896,158,748.00	316,853,353.02	63,033,974.09	993,172,266.13	1,459,959,256.22	3,415,176,691.49	896,158,748.00	316,853,353.02	63,033,974.09	993,172,266.13	1,459,959,256.22	3,415,176,691.49	
三、本期增减变动额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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.回购股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(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.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	896,158,748.00	316,853,353.02	63,033,974.09	993,172,266.13	1,459,959,256.22	3,415,176,691.49	896,158,748.00	316,853,353.02	63,033,974.09	993,172,266.13	1,459,959,256.22	3,415,176,691.49	896,158,748.00	316,853,353.02	63,033,974.09	993,172,266.13	1,459,959,256.22	3,415,176,691.49	896,158,748.00	316,853,353.02	63,033,974.09	993,172,266.13	1,459,959,256.22	3,415,176,691.49	

后附财务报表附注为财务报表的重要组成部分。

法定代表人:朱旭东



郭伟

主管会计工作负责人:郭伟宏



郭伟

1 公司基本情况

1.1 公司概况

1.1.1 注册地: 上海市浦东大道 720 号 9 层

1.1.2 组织形式: 股份有限公司(上市)

1.1.3 总部地址: 上海市浦东大道 720 号 9 层

1.1.4 公司设立情况

上海万业企业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”, 原名先后为上海众城实业股份有限公司和中远发展股份有限公司)1991年10月28日经上海市人民政府办公厅沪府办(1991)105号文批准成立, 于1991年10月28日取得由上海市工商行政管理局颁发的3100001000609号《企业法人营业执照》。本公司初始发行7,416万股A股, 于1993年4月7日在上海证券交易所上市交易; 2002年2月增发新股8,000万股A股, 其中: 网上发行新股(78,598,034股)于2002年3月1日上市交易, 网下机构投资者配售股份(1,401,966股)于2002年6月3日上市交易; 增发后, 本公司股本为447,865,971股, 注册资本为447,865,971.00元。

2005年本公司控股股东的股东由原中国远洋运输(集团)总公司变更为Success Medal International Limited。该公司于2006年7月7日获中国证券监督管理委员会证监公司字[2006]131号批复同意豁免其因协议转让而控制25,150.371万股本公司股票(占总股本的56.16%)应履行的要约收购义务。2006年7月14日本公司更为现名, 注册地址变更为上海市浦东大道720号9层。

2006年7月26日本公司股权分置改革方案实施完成, 非流通股股东采取“送股加折价转让资产”的组合方式向流通股股东执行对价安排。非流通股股东按每10股流通股获付1.5股的比例向全体流通股股东送股, 其中, 三林万业(上海)企业集团有限公司向全体流通股股东支付25,131,623股的对价股份, 上海国际信托投资有限公司向全体流通股股东支付1,728,313股的对价股份; 同时本公司控股股东三林万业(上海)企业集团有限公司以75%的折让价格将其持有的上海万业企业宝山新城建设开发有限公司90%股份转让给本公司。执行对价后本公司总股本不变仍为447,865,971股。

2009年5月22日经本公司股东大会决议及修改后章程的规定, 按每10股转增8股的比例, 以资本公积中的股本溢价向全体股东转增股份总额358,292,777.00股, 每股面值1元, 计增加股本358,292,777.00元, 转增后的注册资本为人民币806,158,748.00元, 《企业法人营业执照》注册号变更为310000000007622。

2015年公司第一大股东发生变更, 三林万业(上海)企业集团有限公司(以下简称“三林集团”)将其持有的227,000,000股股份转让给上海浦东科技投资有限公司(以下简称“浦科投资”), 转让后浦科投资持有公司28.16%的股份, 成为公司第一大股东; 三林集团仍持有公司180,469,756股股份, 占公司总股本的22.39%, 为公司第二大股东。

1 公司基本情况 (续)

1.1 公司概况 (续)

1.1.4 公司设立情况 (续)

2017 年 12 月 22 日三林集团通过大宗交易转让其持有的公司股份 1500 万股, 占公司总股本的 1.86%, 转让后其持有公司股份总额为 165,469,756 股 (占公司总股本的 20.53%)。本次权益变动后公司第一大股东仍然为浦科投资, 其持股数及持股比例未发生变化。

2018 年 7 月 16 日, 三林集团与国家集成电路产业投资基金股份有限公司 (以下简称“集成电路基金”) 签署股权转让协议, 三林集团将其持有的本公司 56,431,113 股股份 (占本公司总股本 7%) 以协议转让的方式转让给集成电路基金。2018 年 12 月 7 日, 上述股权转让过户手续完成。本次股权转让完成后, 浦科投资仍持有本公司 227,000,000 股, 占比 28.16%; 三林集团持有本公司 109,038,643 股, 占比 13.53%; 集成电路基金持有本公司 56,431,113 股, 占比 7%。浦科投资被动成为本公司控股股东, 朱旭东 先生、李勇军 先生和王晴华 女士三人成为本公司实际控制人。截止本期末本公司股票在上海证券交易所上市并已实现全流通。

1.1.5 企业的业务性质和主要经营活动

1.1.5.1 业务性质: 房地产开发。

1.1.5.2 营业范围: 实业投资, 资产经营, 国内贸易 (除专项规定外), 钢材、木材、建筑材料、建筑五金、商务信息咨询服务, 从事电子科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询, 从事货物及技术的进出口业务, 财务咨询。【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】

1.1.5.3 主要经营活动: 在上海、苏州及无锡等地开发、销售住宅类房产。

1.1.6 本财务报告的批准报出日: 2019 年 4 月 16 日。本公司的营业期限: 1991 年 12 月 28 日至不约定期限。

1 公司基本情况 (续)

1.2 本年度合并财务报表范围

合并财务报表范围包括本公司、子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司、上海万裕房地产开发有限公司、苏州万业房地产发展有限公司、无锡万业房地产发展有限公司、上海万业企业爱佳物业服务有限公司、上海业萌实业有限公司、Wanye International Inc、Wanye International Holding Company Limited 与上海凯世通半导体股份有限公司 (以下简称“凯世通公司”) 及其子公司上海临港凯世通半导体有限公司、合肥晶凯光电科技有限公司、安徽晶玺光电技术有限公司及无锡凯世通科技有限公司。

公司于本期内设立了控股子公司 Wanye International Inc 及 Wanye International Holding Company Limited, 因非同一控制下企业合并新增子公司上海凯世通半导体股份有限公司及其子公司上海临港凯世通半导体有限公司、合肥晶凯光电科技有限公司、安徽晶玺光电技术有限公司及无锡凯世通科技有限公司, 合并范围增加了该些公司。本年度合并范围的变更具体详见本附注 6 所述。子公司情况详见本附注 7 所述。

2 财务报表的编制基础

2.1 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。

根据财政部《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), 本公司对财务报表格式进行了相应调整。

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 重要会计政策及会计估计

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

会计期间自公历1月1日起至12月31日止。

3.3 营业周期

12个月

3.4 记账本位币

记账本位币为人民币。

3.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

3.5.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的, 认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的, 在合并日按照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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额, 调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的, 在合并日按照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。按照发行股份的面值总额作为股本, 长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额, 调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。

合并方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相关管理费用, 于发生时计入当期损益。

3 重要会计政策及会计估计 (续)

3.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 (续)

3.5.2 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的, 认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并, 合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方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相关管理费用, 于发生时计入当期损益; 购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额, 确认为商誉; 合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额, 计入当期损益。

3.5.3 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

在编制个别财务报表时, 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。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, 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进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的, 原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中, 对于购买日之前持有的被购买方的股权, 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等的, 与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。

3 重要会计政策及会计估计 (续)

3.6 合并财务报表的编制方法

3.6.1 合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

3.6.2 控制的依据

投资方拥有对被投资方的权力, 通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额, 视为投资方控制被投资方。相关活动, 系为对被投资方的回报产生重大影响的活动。

3.6.3 决策者和代理人

代理人仅代表主要责任人行使决策权, 不控制被投资方。投资方将被投资方相关活动的决策权委托给代理人的, 将该决策权视为自身直接持有。

在确定决策者是否为代理人时, 公司综合考虑该决策者与被投资方以及其他投资方之间的关系。

- 1) 存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的, 该决策者为代理人。
- 2) 除 1) 以外的情况下, 综合考虑决策者对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、决策者的薪酬水平、决策者因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等相关因素进行判断。

3.6.4 投资性主体

当同时满足下列条件时, 视为投资性主体:

- 1) 该公司是以向投资者提供投资管理服务为目的, 从一个或多个投资者处获取资金;
- 2) 该公司的唯一经营目的, 是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报;
- 3) 该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

属于投资性主体的, 通常情况下符合下列所有特征:

- 1) 拥有一个以上投资;
- 2) 拥有一个以上投资者;
- 3) 投资者不是该主体的关联方;
- 4) 其所有者权益以股权或类似权益方式存在。

如果母公司是投资性主体, 则母公司仅将为其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表; 其他子公司不予以合并, 母公司对其他子公司的投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益。

投资性主体的母公司本身不是投资性主体, 则将其控制的全部主体, 包括那些通过投资性主体所间接控制的主体, 纳入合并财务报表范围。

3 重要会计政策及会计估计 (续)

3.6 合并财务报表的编制方法 (续)

3.6.5 合并程序

子公司所采用的会计政策或会计期间与本公司不一致的, 按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整; 或者要求子公司按照本公司的会计政策或会计期间另行编报财务报表。

合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者权益变动表分别以本公司和子公司的资产负债表、利润表、现金流量表及所有者权益变动表为基础, 在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者权益变动表的影响后, 由本公司合并编制。

本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益, 全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益, 按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益, 应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司所有者权益中不属于本公司的份额, 作为少数股东权益, 在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额, 在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额, 在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。有少数股东的, 在合并所有者权益变动表中增加“少数股东权益”栏目, 反映少数股东权益变动的情况。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的份额的, 其余额仍应当冲减少数股东权益。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务, 编制合并资产负债表时, 调整合并资产负债表的期初数; 编制合并利润表时, 将该子公司以及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; 编制现金流量表时, 将该子公司以及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。

3 重要会计政策及会计估计 (续)

3.6 合并财务报表的编制方法 (续)

3.6.5 合并程序 (续)

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务, 编制合并资产负债表时, 不调整合并资产负债表的期初数; 编制合并利润表时, 将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表; 编制合并现金流量表时, 将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务, 编制合并资产负债表时, 不调整合并资产负债表的期初数; 编制合并利润表时, 将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表; 编制合并现金流量表时, 将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

3.6.6 特殊交易会计处理

3.6.6.1 购买子公司少数股东拥有的子公司股权

在合并财务报表中, 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, 调整资本公积 (资本溢价或股本溢价), 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。

3.6.6.2 不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资, 在合并财务报表中, 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, 应当调整资本公积 (资本溢价或股本溢价), 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。

3.6.6.3 处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权时, 对于剩余股权的处理

在编制合并财务报表时, 对于剩余股权, 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之间的差额, 计入丧失控制权当期的投资收益, 同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等, 在丧失控制权时转为当期投资收益。

3 重要会计政策及会计估计 (续)

3.6 合并财务报表的编制方法 (续)

3.6.6 特殊交易会计处理 (续)

3.6.6.4 企业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, 且该多次交易属于一揽子交易的处理

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, 应当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。

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下:

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, 通常表明多次交易事项属于一揽子交易:

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;
- 4) 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。

3 重要会计政策及会计估计 (续)

3.7 合营安排分类及共同经营会计处理方法

3.7.1 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。

3.7.2 共同经营参与方的会计处理

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目, 并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理:

- 1) 确认单独所持有的资产, 以及按其份额确认共同持有的资产;
- 2) 确认单独所承担的负债, 以及按其份额确认共同承担的负债;
- 3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入;
- 4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入;
- 5) 确认单独所发生的费用, 以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方向共同经营投出或出售资产等 (该资产构成业务的除外), 在该资产等由共同经营出售给第三方之前, 仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的, 合营方全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等 (该资产构成业务的除外), 在将该资产等出售给第三方之前, 仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的, 合营方按其承担的份额确认该部分损失。

对共同经营不享有共同控制的参与方, 如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的, 按照上述方法进行会计处理; 否则, 按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3 重要会计政策及会计估计 (续)

3.8 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。

3.9 外币业务和外币报表折算

3.9.1 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, 其他直接计入当期损益。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。

3.9.2 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, 采用当期平均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, 在其他综合收益中以单独项目列示。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当期平均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 重要会计政策及会计估计(续)

3.10 金融工具

3.10.1 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。

3.10.2 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“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”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。

(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 重要会计政策及会计估计 (续)

3.10 金融工具 (续)

3.10.3 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。

3.10.4 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。

3 重要会计政策及会计估计 (续)

3.10 金融工具 (续)

3.10.4 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 (在此种情况下, 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。

3.10.5 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。

3.10.6 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。

3.10.7 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 重要会计政策及会计估计(续)

3.10 金融工具(续)

3.10.8 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。

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。

可供出售金融资产-权益工具投资减值认定标准:

公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50.00%或者持续下跌
成本的计算方法	系根据购买时所支付的对价
期末公允价值的确定方法	系根据期末活跃市场中的公允价格确定
持续下跌期间的确定依据	持续下跌时间已达到或超过 12 个月

3 重要会计政策及会计估计 (续)

3.11 应收票据及应收账款

3.11.1 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	房地产业务: 单项金额大于 100 万元。 专用设备制造业: 单项金额大于 50 万元。
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	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, 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。

3.11.2 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据

账龄组合	对于单项金额不重大的应收款项及经单独测试后未减值的金额重大的应收款项一起按账龄作为信用风险特征划分为若干组合。根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础, 结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例, 据此计算本年度应计提的坏账准备。
确信可收回组合	将确信可收回的款项划分为一组合
保证金押金组合	与专用设备制造业务生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金。

按组合计提坏账准备的计提方法

账龄组合	账龄分析法。
确信可收回组合	确信可收回应收款项, 不计提坏账准备。
保证金押金组合	与专用设备制造业务生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金, 不计提坏账准备。

3 重要会计政策及会计估计 (续)

3.11 应收票据及应收账款 (续)

3.11.2 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项 (续)

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的:

房地产业务:

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)	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	50	50
3 年以上	100	100

专用设备制造业务:

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)	-	-
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的:

组合名称	方法说明
确信可收回组合	确信可收回应收款项, 不计提坏账准备。
保证金押金组合	与专用设备制造业务生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金, 不计提坏账准备。

3.11.3 单项金额虽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	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 重要会计政策及会计估计 (续)

3.12 存货的类别

3.12.1 存货的分类

3.12.1.1 房地产业务存货

3.12.1.1.1 本公司房地产业务存货主要包括开发成本、开发产品、库存商品及低值易耗品。

3.12.1.1.2 开发用土地: 本公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权计入开发成本。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等, 属于直接费用的直接计入开发成本; 需在各地块间分摊的费用, 按受益面积分摊计入。

3.12.1.1.3 开发成本: 本公司开发成本包括开发前期费用、取得土地使用权的相关成本、建安成本及其他各项与产品开发相关的直接和间接费用; 开发成本按实际成本计价。

3.12.1.1.4 开发用土地: 本公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权计入开发成本。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等, 属于直接费用的直接计入开发成本; 需在各地块间分摊的费用, 按受益面积分摊计入。

3.12.1.1.5 开发产品: 本公司于竣工验收时, 按概预算成本结转开发产品, 待整个项目完工后按实际结算成本进行调整。

3.12.1.1.6 为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用: 本公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用, 在开发产品完工之前, 计入开发成本。开发产品完工之后发生的利息等借款费用, 计入财务费用。

3.12.1.1.7 公共配套设施费用: 不能有偿转让的公共配套设施按受益比例确定分配标准计入开发成本, 能有偿转让的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象归集所发生的成本。

3.12.1.1.8 维修基金: 按照国家有关规定提取维修基金, 计入相关的房产项目成本, 并缴纳至国家指定的维修基金账户。

3.12.1.2 专用设备制造业务存货

存货包括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、在途物资和委托加工物资等。

3 重要会计政策及会计估计(续)

3.12 存货(续)

3.12.2 发出存货的计价方法

存货购建时按实际成本入账, 原材料领用和发出时按先进先出法计价; 产成品和库存商品发出时按个别认定法计价。

3.12.3 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。

3.12.4 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

3.12.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物按照一次转销法进行摊销。

3 重要会计政策及会计估计(续)

3.13 长期股权投资

3.13.1 共同控制、重大影响的判断标准

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, 则视为共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的, 不视为共同控制。

对被投资单位的财务和经营政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, 则视为对被投资单位实施重大影响。

3.13.2 初始投资成本的确定

企业合并形成的长期股权投资, 按照本附注“3.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本; 除企业合并形成的长期股权投资以外, 其他方式取得的长期股权投资, 按照下述方法确认其初始投资成本:

- 1) 以支付现金取得的长期股权投资, 应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。
- 2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资, 应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用, 应当按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的有关规定确定。
- 3) 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为基础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。
- 4) 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。

3.13.3 后续计量及损益确认方法

3.13.3.1 成本法后续计量

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算, 长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润, 确认为当期投资收益。

3 重要会计政策及会计估计(续)

3.13 长期股权投资(续)

3.13.3 后续计量及损益确认方法(续)

3.13.3.2 权益法后续计量

对联营企业和合营企业的长期股权投资, 采用权益法核算, 长期股权投资的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, 不调整长期股权投资的初始投资成本; 长期股权投资的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, 其差额计入当期损益, 同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时, 投资方取得长期股权投资后, 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; 投资方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; 投资方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。投资方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, 对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的, 按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整, 并据以确认投资收益和其他综合收益等。

投资方确认被投资单位发生的净亏损, 以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限, 投资方负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的, 投资方在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后, 恢复确认收益分享额。

投资方计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时, 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投资方的部分, 予以抵销, 在此基础上确认投资收益。投资方与被投资单位发生的未实现内部交易损失, 按照《企业会计准则第8号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的, 全额确认。

3.13.3.3 因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的处理

按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和, 作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的, 其公允价值与账面价值之间的差额, 以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

3 重要会计政策及会计估计 (续)

3.13 长期股权投资 (续)

3.13.3 后续计量及损益确认方法 (续)

3.13.3.4 处置部分股权的处理

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本附注“金融工具”的政策核算, 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。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的, 在编制个别财务报表时, 处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 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; 处置后的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, 改按本附注“金融工具”的有关政策进行会计处理, 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。在编制合并财务报表时, 按照本附注“合并财务报表的编制方法”的相关内容处理。

3.13.3.5 对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的处理

分类为持有待售资产的对联营企业或合营企业的权益性投资, 以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示, 公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额, 确认为资产减值损失。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资, 采用权益法进行会计处理。已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资, 不再符合持有待售资产分类条件的, 从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表作相应调整。

3.13.3.6 处置长期股权投资的处理

处置长期股权投资, 其账面价值与实际取得价款之间的差额, 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。

3 重要会计政策及会计估计 (续)

3.14 投资性房地产

投资性房地产包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物, 以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出, 在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时, 计入投资性房地产成本; 否则, 在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量, 按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下:

类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧(摊销)率(%)
建筑物	20、55、57、 62、63、66、67	5.00	4.75、1.73、1.67、 1.53、1.51、1.44、1.42

3.15 固定资产

3.15.1 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。

3.15.2 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(%)
房屋建筑物	平均年限法	20	0	5.00
机器设备	平均年限法	5、10	5.00	9.50、19.00
运输工具	平均年限法	5、8	0、5.00	12.50、19.00
办公及电子设备	平均年限法	4、5	0、5.00	19.00、25.00

3 重要会计政策及会计估计 (续)

3.16 在建工程

3.16.1 在建的自行研发及制造的离子注入机及相关设备, 按实际发生的成本计量。实际成本包括研发及制造设备过程中耗用的材料和物料、人工成本及其他为使上述设备达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建离子注入机及相关设备以研发过程中的关键环节离子光学设计验证作为划分设备研发项目在研究阶段与开发阶段的标志, 在取得该验证前属于研究阶段的支出, 于发生时计入当期损益, 在取得该验证后属于开发阶段的支出计入在建工程, 当相关设备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。

3.16.2 在建厂房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。

3.17 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的房地产开发产品和固定资产购建的借款费用, 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 重要会计政策及会计估计 (续)

3.18 无形资产

3.18.1 计价方法、使用寿命及减值测试

无形资产包括土地使用权、软件、商标权、专利权及非专利技术。无形资产以实际成本计量。

土地使用权按使用年限 50 年平均摊销。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。软件按预计受益期限按 5 年平均摊销。专利权及商标权按预计受益期限按 8 年平均摊销。非专利技术按预计受益期限 10 年平均摊销。

当无形资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于无形资产账面价值时, 确认无形资产存在减值迹象。无形资产存在减值迹象的, 其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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。

3.18.2 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 重要会计政策及会计估计 (续)

3.19 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。

本公司进行商誉减值测试, 对于因企业合并形成的商誉的账面价值, 自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组; 难以分摊至相关的资产组的, 将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时, 按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的, 按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时, 如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的, 先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试, 计算可收回金额, 并与相关账面价值相比较, 确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试, 比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额, 如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的, 确认商誉的减值损失。

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。

3.20 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 重要会计政策及会计估计 (续)

3.21 职工薪酬

3.21.1 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。

3.21.2 离职后福利

3.21.2.1 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。

3.21.2.2 本公司未设定受益计划。

3.21.3 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 重要会计政策及会计估计(续)

3.21 职工薪酬(续)

3.21.4 其他长期职工福利

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

本公司未设定其他重大的长期职工福利。

3.22 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。

3.23 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 重要会计政策及会计估计 (续)

3.23 收入确认 (续)

3.23.1 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。

3.23.2 提供劳务

本公司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。

3.23.3 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。

3.23.4 房地产收入的确认原则及方法:

3.23.4.1 转让土地使用权、销售房产: 买卖双方签订具有法律约束力的销售合同; 买方按照销售合同付款条件支付了约定的购房款项; 房屋已竣工并经有关部门验收合格, 双方办妥房屋交接手续; 房地产相关成本能够可靠的计量时确认销售收入的实现。

3.23.4.2 出租物业: 以订立租赁合同, 按合同受益期以及与交易相关的经济利益能够流入企业时确认营业收入的实现。

3.23.5 专用设备制造业务收入的确认原则及方法:

销售离子注入机、各类定制设备及备品备件, 在货物已向客户发运且经客户验收后确认收入。

3 重要会计政策及会计估计(续)

3.24 政府补助

3.24.1 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, 冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府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, 应当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。

3.24.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的, 确认为递延收益, 并在确认相关成本费用或损失的期间, 计入当期损益或冲减相关成本; 用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的, 直接计入当期损益或冲减相关成本。

3.24.3 同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助

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, 区分不同部分分别进行会计处理; 难以区分的, 应当整体归类为与收益相关的政府补助。

3.24.4 政府补助在利润表中的核算

与企业日常活动相关的政府补助, 应当按照经济业务实质, 计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助, 应当计入营业外收支。

3.24.5 政府补助退回的处理

已确认的政府补助需要退回的, 在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理:
初始确认时冲减相关资产账面价值的, 调整资产账面价值;
存在相关递延收益的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益;
属于其他情况的, 直接计入当期损益。

3.24.6 政策性优惠贷款贴息的处理

财政将贴息资金直接拨付给企业, 企业应当将对应的贴息冲减相关借款费用。

3 重要会计政策及会计估计(续)

3.25 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。

3.26 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

3.26.1 经营租赁的会计处理方法

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

3.26.2 融资租赁的会计处理方法

按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值, 租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用, 在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

3 重要会计政策及会计估计(续)

3.27 商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额, 或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额, 包含于长期股权投资。

3 重要会计政策及会计估计 (续)

3.28 重要会计政策、会计估计的变更

3.28.1 重要的会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受重要影响的报表项目名称和金额
<p>根据财政部《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)及其相关解读, 本公司对财务报表格式进行了相应调整。</p>	<p>财政部相关文件</p>	<p>在资产负债表中, 原报表科目“应收票据”及“应收账款”合并为“应收票据及应收账款”, 并对对比数据做相应调整, 其中: 2017 年 12 月 31 日应收账款 1,037,665.62 元计入“应收票据及应收账款”; 2018 年 12 月 31 日应收票据 12,128,846.95 元及应收账款 57,404,419.19 元合计 69,533,266.14 元合并计入“应收票据及应收账款”。</p> <p>原报表科目“应收利息”及“应收股利”归并入“其他应收款”, 并对对比数据做相应调整, 将 2017 年 12 月 31 日应收利息 17,431,442.32 元及 2018 年 12 月 31 日应收利息 5,601,538.36 元分别计入各期末其他应收款。</p> <p>原报表科目“应付票据”及“应付账款”合并为“应付票据及应付账款”, 并对对比数据做相应调整, 将 2017 年 12 月 31 日应付账款 394,121,089.40 元及 2018 年 12 月 31 日应付账款 279,882,599.67 元分别计入各期末“应付票据及应付账款”。</p> <p>在利润表中新增“研发费用”科目, 将原列示于“管理费用”中的研发费用重分类至该科目, 并对对比数据做相应调整, 2018 年度管理费用减少 4,248,534.78 元, 重分类至研发费用。</p>

除上述事项外, 本报告期其他主要会计政策未发生变更。

3.28.2 重要会计估计变更

本公司报告期无重大会计估计变更事项。

4 税项

4.1 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税 ^注	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额, 在扣除当期允许抵扣的进项税额后, 差额部分为应交增值税。	6%、10%、16%
	销售房地产项目采用一般计税方法计税的应纳税额, 按照取得的全部价款和价外费用, 扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额后乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算。	10%
	销售房地产项目采用简易计税方法计税的应纳税额, 以取得的全部价款和价外费用为销售额乘以征收率计算。	5%
城市维护建设税	应纳增值税	1%、5%、7%
教育费附加	应纳增值税	5%
土地增值税	先按各项目公司所在税务局的规定对应税收入的 2%、8.5%预缴或计提, 待项目清算时按核定增值额	按增值额对应各级税率
企业所得税	应税所得额	15%、25%

注: 除子公司上海万裕房地产开发有限公司开发的“万业名苑”项目及子公司无锡万业房地产发展有限公司开发的“观山泓郡(二期 2 标)”项目采用一般计税方法计征增值税外, 其他房地产项目子公司开发的房产项目均采用简易计税方法计征增值税。

4.2 税收优惠

子公司上海凯世通半导体股份有限公司于 2018 年 11 月 27 日获得由上海市科学技术委员会、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局联合签发的高新技术企业证书(证书编号: GR201831001769), 有效期三年。故 2018 年按 15%税率计缴企业所得税。

上海万业企业股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注

5.1 货币资金

项 目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金						
人民币	-	-	191,220.52	-	-	96,663.79
银行存款						
人民币	-	-	4,141,358,442.56	-	-	3,669,044,436.98
美 元	4,034,962.40	6.8632	27,692,753.94	-	-	-
欧 元	2.46	7.8473	19.30	-	-	-
小 计	-	-	4,169,051,215.80	-	-	3,669,044,436.98
其他货币资金						
人民币	-	-	55,923,463.13	-	-	4,434,536.20
合 计			4,225,165,899.45			3,673,575,636.97
其中: 存放在境外的款项总额			27,690,012.16			-

5.1.1 其他原因造成所有权受到限制的资产

项 目	期末余额	年初余额
客户贷款购房保证金	4,811,179.67	7,445,739.69
履约保函保证金	3,554,966.70	-
投标保函保证金	690,000.00	-
质押借款保证金	500,000.00	-
房产开发项目资本保证金	-	6,040,173.46
建筑渣土运输处置专户预存金	-	813,052.96
合 计	9,556,146.37	14,298,966.11

5.2 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项 目	期末余额	年初余额
交易性金融资产	56,202.38	24,291.78
其中: 债务工具投资	-	-
权益工具投资	56,202.38	24,291.78
合 计	56,202.38	24,291.78

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.3 应收票据及应收账款

5.3.1 应收票据及应收账款汇总情况

项 目	期末余额	年初余额
应收票据	12,128,846.95	-
应收账款	57,404,419.19	1,037,665.62
合 计	69,533,266.14	1,037,665.62

5.3.2 应收票据

5.3.2.1 应收票据分类列示

种 类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	4,346,454.95	-
商业承兑汇票	7,782,392.00	-
合 计	12,128,846.95	-

5.3.2.2 期末公司无质押的应收票据。

5.3.2.3 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据:

项 目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	17,476,637.38	-

5.3.2.4 期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

5.3.2.5 期末公司无已贴现附追索权且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

上海万业企业股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.3 应收票据及应收账款(续)

5.3.3 应收账款

5.3.3.1 应收账款分类披露:

种类	期末余额				账面价值	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	6,020,000.00	9.30	6,020,000.00	100.00	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	58,349,418.50	90.16	944,999.31	1.62	57,404,419.19	1,092,279.60	100.00	54,613.98	5.00	1,037,665.62
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	350,000.00	0.54	350,000.00	100.00	-	-	-	-	-	-
合计	64,719,418.50	100.00	7,314,999.31	11.30%	57,404,419.19	1,092,279.60	100.00	54,613.98	5.00	1,037,665.62

5.3.3.2 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

应收账款(按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
锦州华昌光伏科技有限公司	6,020,000.00	6,020,000.00	100.00%	预计无法收回

5 合并财务报表项目附注(续)

5.3 应收票据及应收账款(续)

5.3.3 应收账款(续)

5.3.3.3 按组合计提坏账准备的应收账款

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

房地产业务:

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内	1,154,541.81	57,727.10	5.00%
1至2年	632,027.98	63,202.80	10.00%
合计	1,786,569.79	120,929.90	-

专用设备制造业:

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内	52,130,655.20	-	-
1至2年	3,120,343.20	312,034.32	10.00%
2至3年	719,450.31	215,835.09	30.00%
3至4年	592,400.00	296,200.00	50.00%
合计	56,562,848.71	824,069.41	-

确定该组合依据的说明:

对于单项金额不重大的应收款项及经单独测试后未减值的金额重大的应收款项一起按账龄作为信用风险特征划分为若干组合。根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础, 结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例, 据此计算本年度应计提的坏账准备。

5.3.3.4 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收客户名称	账面余额	坏账金额	计提比例	计提理由
上海久能能源科技发展有限公司	350,000.00	350,000.00	100.00%	预计无法收回

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.3 应收票据及应收账款 (续)

5.3.3 应收账款 (续)

5.3.3.5 计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 4,934,733.53 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元; 本期因非同一控制下企业合并增加坏账准备金额 2,325,651.80 元。

5.3.3.6 应收账款余额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金 额	占应收账款 总额比例(%)	坏账准备 期末余额
泰州中米光电科技有限公司	非关联方	16,933,619.12	26.16%	-
国家电投集团西安太阳能电力有限公司	非关联方	14,066,366.80	21.73%	-
英利能源(中国)有限公司	非关联方	6,947,444.00	10.74%	-
锦州华昌光伏科技有限公司	非关联方	6,020,000.00	9.30%	6,020,000.00
德兴市意发功率半导体有限公司	非关联方	3,396,000.00	5.25%	-
合 计		<u>47,363,429.92</u>	<u>73.18%</u>	<u>6,020,000.00</u>

5.3.4 本报告期末应收票据及应收账款中无应收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方的款项。

5.3.5 应收票据及应收账款期末余额比年初余额增加 68,495,600.52 元, 增加比例为 6,600.93%, 主要系新增合并范围内子公司上海凯世通半导体股份有限公司所致。

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.4 预付款项

5.4.1 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		年初余额	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	7,595,316.33	84.55	16,316,056.17	100.00
1 至 2 年	1,388,313.64	15.45	-	-
合 计	8,983,629.97	100.00	16,316,056.17	100.00

5.4.2 按预付对象归集的期末前五名的预付款情况:

单位名称	与本公司关系	金 额	占预付款项 总额比例 (%)
Cycas Microelectronics Co.Ltd	非关联方	1,317,783.00	14.67
合肥通彩自动化设备有限公司	非关联方	1,000,000.00	11.13
Osaka Vacuum,Ltd	非关联方	890,724.40	9.91
杭州怡嘉半导体技术有限公司	非关联方	834,165.51	9.29
国网江苏省电力公司无锡供电公司	非关联方	524,160.85	5.84
合 计		4,566,833.76	50.84

5.4.3 本报告期末预付款项中无预付持有公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项, 预付的其他关联方款项详见本附注 10.5.1 所示。

5.4.4 预付款项期末余额比年初余额减少 7,332,426.20 元, 减少比例为 44.94%, 主要系子公司苏州万业房地产发展有限公司预付项目工程款本期结转成本所致。

5 合并财务报表项目附注(续)

5.5 其他应收款

5.5.1 其他应收款情况

项目	期末余额	年初余额
应收利息	5,601,538.36	17,431,442.32
应收股利	-	-
其他应收款	42,933,693.37	17,465,587.59
合计	48,535,231.73	34,897,029.91

5.5.2 应收利息

5.5.2.1 应收利息分类

项目	期末余额	年初余额
理财产品收益	-	11,107,332.73
定期存款利息	5,601,538.36	6,324,109.59
合计	5,601,538.36	17,431,442.32

5.5.3 其他应收款

5.5.3.1 其他应收款分类披露:

种类	期末余额				账面价值	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	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	49,876,433.87	100.00	6,942,740.50	13.92	42,933,693.37	25,010,280.11	100.00	7,544,692.52	30.17	17,465,587.59
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	49,876,433.87	100.00	6,942,740.50	13.92	42,933,693.37	25,010,280.11	100.00	7,544,692.52	30.17	17,465,587.59

5 合并财务报表项目附注(续)

5.5 其他应收款(续)

5.5.3 其他应收款(续)

5.5.3.2 按组合计提坏账准备的其他应收款

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

房地产业务:

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	13,952,612.67	697,628.91	5.00%
1至2年	7,614,190.08	761,419.01	10.00%
2至3年	1,786,335.30	893,167.65	50.00%
3年以上	4,590,524.93	4,590,524.93	100.00%
合计	27,943,662.98	6,942,740.50	-

专用设备制造业:

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	18,391,523.97	-	-

确定该组合依据的说明:

对于单项金额不重大的应收款项及经单独测试后未减值的金额重大的应收款项一起按账龄作为信用风险特征划分为若干组合。根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础, 结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例, 据此计算本年度应计提的坏账准备。

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	期末余额	
	账面余额	坏账准备
保证金押金组合	3,541,246.92	-

确定该组合依据的说明:

与专用设备制造业生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金, 不计提坏账准备。

5 合并财务报表项目附注(续)

5.5 其他应收款(续)

5.5.3 其他应收款(续)

5.5.3.3 计提、收回或转回的坏账准备情况

计提坏账准备金额601,952.02元; 收回或转回坏账准备金额0.00元。

5.5.3.4 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	年初余额
保证金及押金	26,149,480.84	15,590,981.00
往来款	17,750,000.00	-
替小业主代垫维修基金及水电费等	5,272,665.51	9,222,815.44
员工备用金	662,924.22	2,200.00
其他	41,363.30	194,283.67
合计	49,876,433.87	25,010,280.11

5.5.3.5 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	款项的性质	期末余额	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
深圳市拉普拉斯能源技术有限公司	往来款	17,750,000.00	1年以内	35.59	-
		3,766,900.00	1年以内		188,345.00
苏州工业园区住房置业担保有限公司	保证金	2,806,100.00	1-2年	15.35	280,610.00
		1,080,000.00	2-3年		540,000.00
无锡市住房置业担保有限公司	保证金	7,356,000.00	1年以内	14.75	367,800.00
上海杨鑫环卫有限公司	押金	3,648,000.00	1-2年	11.92	364,800.00
		2,300,000.00	3年以上		2,300,000.00
冯晶先生	代垫款	847,731.75	1年以内	3.29	42,386.59
		795,747.46	1-2年		79,574.75
合计		40,350,479.21		80.90	4,163,516.34

5.5.4 本报告期末其他应收款中无应收持有公司5%以上(含5%)表决权股份的股东及关联方的款项。

5.5.5 其他应收款期末余额比年初余额增加13,638,201.82元, 增加比例为39.08%, 主要系新增合并范围内子公司上海凯世通半导体股份有限公司所致。

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.6 存货

5.6.1 存货分类

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	777,946,507.63	-	777,946,507.63	1,398,686,882.62	-	1,398,686,882.62
开发产品	512,540,964.03	-	512,540,964.03	755,733,949.50	-	755,733,949.50
原材料	9,189,707.11	70,436.35	9,119,270.76	-	-	-
在产品	6,618,675.41	-	6,618,675.41	-	-	-
库存商品	6,413,702.32	-	6,413,702.32	4,521,140.88	-	4,521,140.88
产成品	48,865,514.10	637,456.41	48,228,057.69	-	-	-
低值易耗品	15,290.50	-	15,290.50	21,450.50	-	21,450.50
合 计	1,361,590,361.10	707,892.76	1,360,882,468.34	2,158,963,423.50	-	2,158,963,423.50

5.6.2 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	年初余额
紫辰苑	2008年08月	2021年12月	约39.59亿	93,237,306.90	63,181,126.80
湖墅金典	2010年11月	2018年03月	约33.43亿	-	824,188,122.59
观山泓郡	2013年02月	2020年12月	约24.21亿	684,709,200.73	511,317,633.23
合 计				777,946,507.63	1,398,686,882.62

上海万业企业股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.6 存货(续)

5.6.3 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
中远两湾城	2006年03月	2,539,562.94	-	-	2,539,562.94
福地苑(东区)	2008年03月	35,849,711.64	-	-	35,849,711.64
福地苑(西区)	2009年06月	17,286,872.58	-	-	17,286,872.58
紫辰苑(一期)	2010年12月	23,820,188.51	1,707,543.56	1,329,840.37	24,197,891.70
紫辰苑(二期B1标段)	2012年12月	5,957,055.77	-	-	5,957,055.77
紫辰苑(二期A1标段)	2013年09月	2,311,860.39	-	-	2,311,860.39
紫辰苑(三期)	2016年11月	341,551,322.03	10,989,000.00	235,617,235.79	116,923,086.24
万业名苑	2016年08月	24,261,726.18	-	11,406,302.21	12,855,423.97
湖墅金典(一期东标段)	2012年12月	19,516,639.20	5,774,053.58	5,627,220.52	19,663,472.26
湖墅金典(一期西标段)	2013年12月	18,692,540.89	-	12,112,413.01	6,580,127.88
湖墅金典(二期东标段)	2015年12月	20,943,712.30	-	7,733,997.97	13,209,714.33
湖墅金典(二期西标段)	2018年03月	-	897,614,890.07	846,210,849.27	51,404,040.80
观山泓郡(一期)	2014年12月	237,622,603.17	-	37,883,893.45	199,738,709.72
观山泓郡(二期1标)	2016年06月	5,380,153.90	-	1,356,720.09	4,023,433.81
合计		755,733,949.50	916,085,487.21	1,159,278,472.68	512,540,964.03

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.6 存货 (续)

5.6.4 计入开发成本的借款费用资本化金额

项 目	年初余额	本期增加	本期转入开发产品	期末余额
紫辰苑	16,395,248.72	-	-	16,395,248.72
湖墅金典	92,922,164.07	-	92,922,164.07	-
合 计	109,317,412.79	-	92,922,164.07	16,395,248.72

5.6.5 存货跌价准备

项 目	年初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计 提	企业合并增加	转回或转销	其 他	
原材料	-	-	70,436.35	-	-	70,436.35
产成品	-	-	637,456.41	-	-	637,456.41
合 计	-	-	707,892.76	-	-	707,892.76

5.6.6 存货期末余额比年初余额减少 798,080,955.16 元, 减少比例为 36.97%, 主要系随着各个房产开发项目确认销售收入而结转开发产品所致。

5 合并财务报表项目附注(续)

5.7 一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
按公允价值计量的可供出售权益工具	82,574,125.20	-	82,574,125.20	95,091,314.02	-	95,091,314.02

5.7.1 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	权益工具的成本	公允价值	累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	已计提减值金额
可供出售权益工具	11,047,215.23	82,574,125.20	53,645,182.48	-

5.7.2 可供出售权益工具系持有的 3,276,751 股招商银行股票, 该些股票均为上市流通股, 其公允价值系以上海证券交易所 2018 年度最后一个交易日收盘价确定。

5.8 其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
银行理财产品	680,000,000.00	1,900,000,000.00
房产销售预缴税金	63,617,480.30	165,667,500.74
待抵扣进项税	61,191,973.67	41,043,014.51
国债逆回购	20,000,000.00	120,000,000.00
待摊费用	12,456.78	-
合 计	824,821,910.75	2,226,710,515.25

其他流动资产期末余额比年初余额减少 1,401,888,604.50 元, 减少比例为 62.96%, 主要系银行理财产品及国债逆回购到期赎回所致。

上海万业企业股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.9 可供出售金融资产

5.9.1 可供出售金融资产情况:

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
按成本计量的可供出售权益工具	403,589,346.67	2,108,148.27	401,481,198.40	3,589,346.67	2,108,148.27	1,481,198.40

5.9.2 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金分红
	年初	本期增加	本期减少	期末	年初	本期增加	本期减少	期末		
长江经济联合发展(集团)股份有限公司	919,480.00	-	-	919,480.00	-	-	-	-	小于5%	-
上海百安数观信息科技有限公司	2,669,866.67	-	-	2,669,866.67	2,108,148.27	-	-	2,108,148.27	8.34	-
上海半导体装备材料产业投资基金合伙企业(有限合伙)	-	400,000,000.00	-	400,000,000.00	-	-	-	-	19.80	-
合计	3,589,346.67	400,000,000.00	-	403,589,346.67	2,108,148.27	-	-	2,108,148.27	-	-

5.9.3 可供出售金融资产期末余额比年初余额增加 400,000,000.00 元, 增加比例为 27,005.16%, 主要系本期支付“上海半导体装备材料产业投资基金”首期投资款所致。

5.10 长期应收款

5.10.1 长期应收款情况

单位名称	期末余额	年初余额
上海市宝山区住房保障和房屋管理局	-	30,269,569.18
上海市松江区住房保障和房屋管理局	-	8,135,731.83
合计	-	38,405,301.01

5.10.2 长期应收款期末余额比年初余额减少 38,405,301.01 元, 减少比例为 100.00%, 主要系子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司及子公司上海万裕房地产开发有限公司收回住宅物业保修保证金所致。

上海万业企业股份有限公司
2018 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.11 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动							减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减值 准备		其 他
1. 合营企业										
上海中远龙东置业 发展有限公司	7,822,663.45	-	-	148,468.00	-	-	-	-	-	7,971,131.45
合 计	7,822,663.45	-	-	148,468.00	-	-	-	-	-	7,971,131.45

5 合并财务报表项目附注(续)

5.12 投资性房地产

5.12.1 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物
一、账面原值	
1.年初金额	452,609,375.40
2.本期增加	39,136,341.39
(1) 外 购	12,437,631.80
(2) 存货转入	26,698,709.59
(3) 企业合并增加	-
3.本期减少	-
(1) 处 置	-
(2) 转让子公司减少	-
4.期末余额	491,745,716.79
二、累计折旧和累计摊销合计	
1.年初金额	21,221,502.29
2.本期增加	6,079,183.53
(1) 计提或摊销	6,079,183.53
3.本期减少	-
(1) 处 置	-
(2) 转让子公司减少	-
4.期末余额	27,300,685.82
三、减值准备	
1.年初金额	790,283.30
2.本期增加	-
(1) 计 提	-
3.本期减少	-
(1) 处 置	-
(2) 转让子公司减少	-
4.期末余额	790,283.30
四、账面价值	
1.期末账面价值	463,654,747.67
2.年初账面价值	430,597,589.81

5 合并财务报表项目附注(续)

5.13 固定资产

5.13.1 固定资产情况

项 目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	办公及电子设备	合 计
一、账面原值:					
1. 年初余额	-	-	3,196,566.92	5,957,748.78	9,154,315.70
2. 本期增加金额	30,554,966.40	52,508,111.25	246,687.05	943,160.66	84,252,925.36
(1) 购 置	30,554,966.40	-	-	661,598.57	31,216,564.97
(2) 合并子公司增加	-	52,508,111.25	246,687.05	281,562.09	53,036,360.39
3. 本期减少金额	-	-	-	269,577.77	269,577.77
(1) 处置或报废	-	-	-	269,577.77	269,577.77
4. 期末余额	30,554,966.40	52,508,111.25	3,443,253.97	6,631,331.67	93,137,663.29
二、累计折旧					
1. 年初余额	-	-	2,175,212.61	4,478,325.30	6,653,537.91
2. 本期增加金额	127,312.36	2,702,685.82	228,262.30	472,607.74	3,530,868.22
(1) 计 提	127,312.36	2,702,685.82	228,262.30	472,607.74	3,530,868.22
3. 本期减少金额	-	-	-	260,128.20	260,128.20
(1) 处置或报废	-	-	-	260,128.20	260,128.20
4. 期末余额	127,312.36	2,702,685.82	2,403,474.91	4,690,804.84	9,924,277.93
三、减值准备					
1. 年初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	14,909,892.17	-	-	14,909,892.17
(1) 计 提	-	-	-	-	-
(2) 合并子公司增加	-	14,909,892.17	-	-	14,909,892.17
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	14,909,892.17	-	-	14,909,892.17
四、账面价值					
1. 期末账面价值	30,427,654.04	34,895,533.26	1,039,779.06	1,940,526.83	68,303,493.19
2. 年初账面价值	-	-	1,021,354.31	1,479,423.48	2,500,777.79

5.13.2 固定资产期末余额比年初余额增加 65,802,715.40 元, 增加比例为 2,631.29%, 主要系子公司 Wanye International Inc 购置房屋建筑物与新增合并范围内子公司上海凯世通半导体股份有限公司共同影响所致。

上海万业企业股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.14 在建工程

5.14.1 在建工程情况

项 目	期末余额		年初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
临港在建厂房	9,622,336.69	-	-	-
Finfet 集成电路离子注入机项目	12,326,851.72	-	-	-
合 计	21,949,188.41	-	21,949,188.41	-

5.14.2 在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本期增加金额	本期转入 固定资产金额	本期其他 减少金额	期末余额	工程累计投入 占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	其中: 本期 利息资本化金额	本期利息 资本化率 (%)	资金 来源
临港在建厂房	25,500,000.00	-	9,622,336.69	-	-	9,622,336.69	37.73	37.73	-	-	-	自筹
Finfet 集成电路 离子注入机项目	90,000,000.00	-	12,326,851.72	-	-	12,326,851.72	13.70	13.70	-	-	-	自筹/ 补助
合 计	115,500,000.00	-	21,949,188.41	-	-	21,949,188.41	-	-	-	-	-	

5.14.3 在建工程期末余额比年初余额增加 21,949,188.41 元, 主要系新增合并范围内子公司上海凯世通半导体股份有限公司所致。

5 合并财务报表项目附注(续)

5.15 无形资产

5.15.1 无形资产情况

项目	非专利技术	软件	专利权	商标	土地使用权	合计
一、账面原值						
1. 年初余额	-	2,170,435.67	-	-	-	2,170,435.67
2. 本期增加金额	4,643,631.07	904,282.45	26,390,000.00	6,320,000.00	21,054,558.00	59,312,471.52
(1) 购置	-	899,906.45	-	-	-	899,906.45
(2) 合并子公司增加	4,643,631.07	4,376.00	26,390,000.00	6,320,000.00	21,054,558.00	58,412,565.07
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	4,643,631.07	3,074,718.12	26,390,000.00	6,320,000.00	21,054,558.00	61,482,907.19
二、累计摊销						
1. 年初余额	-	1,277,400.32	-	-	-	1,277,400.32
2. 本期增加金额	-	338,510.96	1,374,479.17	329,166.67	183,402.07	2,225,558.87
(1) 计提	-	338,510.96	1,374,479.17	329,166.67	183,402.07	2,225,558.87
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	1,615,911.28	1,374,479.17	329,166.67	183,402.07	3,502,959.19
三、减值准备						
1. 年初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	4,643,631.07	-	-	-	-	4,643,631.07
(1) 计提	-	-	-	-	-	-
(2) 合并子公司增加	4,643,631.07	-	-	-	-	4,643,631.07
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	4,643,631.07	-	-	-	-	4,643,631.07
四、账面价值						
1. 期末账面价值	-	1,458,806.84	25,015,520.83	5,990,833.33	20,871,155.93	53,336,316.93
2. 年初账面价值	-	893,035.35	-	-	-	893,035.35

期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例0.00%。

5.15.2 无形资产期末余额比年初余额增加 52,443,281.58 元, 增加比例为 5,872.48%, 主要系新增合并范围内子公司上海凯世通半导体股份有限公司所致。

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.16 商誉

5.16.1 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成	处 置	
上海凯世通半导体股份有限公司	-	273,511,127.25	-	273,511,127.25

5.16.2 本期非同一控制下企业合并上海凯世通半导体股份有限公司, 购买日凯世通公司可辨认净资产的公允价值参考凯世通公司收购基准日 (2018 年 7 月 31 日) 业经评估后的各项账面可辨认资产和负债的公允价值确定。由上述非同一控制下企业合并形成的商誉 273,511,127.25 元系购买凯世通公司 100.00% 股权的对价 398,000,000.00 元与 2018 年 7 月 31 日凯世通公司可辨认净资产的公允价值 (已考虑评估增值资产所确认的递延所得税负债) 124,488,872.75 元的差额确定。

5.16.3 资产组的认定: 公司管理层认定与形成商誉相关的资产组为凯世通公司及其子公司临港凯世通公司的与光伏及集成电路离子注入机业务相关的经营性长期资产。

5.16.4 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

5.16.4.1 本公司在对商誉进行减值测试时, 利用了北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字 (2019) 第 3282 号《上海万业企业股份有限公司以财务报告为目的拟进行商誉减值测试涉及的上海凯世通半导体股份有限公司资产组可收回金额项目资产评估报告》的评估结果。截至 2018 年 12 月 31 日, 包含商誉的相关资产组的账面价值为 36,690.57 万元, 资产组可收回金额为 37,134.11 万元。经测试, 本期无需计提减值准备。

5.16.4.2 测试方法及关键参数

资产组的可收回金额: 按照资产组的预计未来现金流量的现值确定。根据本公司管理层批准的前述资产组五年期的财务预算为基础预计未来现金流量, 未来五年营业收入的年化增长率为 52.17%-7.28% 不等。五年后的永续现金流量按照详细预测期最后一年的水平, 并结合行业发展趋势等因素后确定。计算现值的折现率为 12.89%, 为反映相关资产组特定风险的税前折现率。

5 合并财务报表项目附注(续)

5.17 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
装修费	4,372,650.21	-		-	2,166,983.42

长期待摊费用期末余额比年初余额减少 2,205,666.79 元, 减少比例为 50.44%, 主要系装修费摊销所致。

5.18 递延所得税资产/递延所得税负债

5.18.1 未经抵消的递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
内部交易未实现利润	188,530,562.72	47,132,640.68	197,412,193.48	49,353,048.37
收入确认	114,587,705.85	28,646,926.46	81,478,369.70	20,369,592.42
可弥补亏损 ^注	62,891,773.05	15,722,943.26	120,857,005.70	30,214,251.42
资产减值准备	37,287,831.76	6,576,409.42	10,413,735.96	2,603,434.01
预提费用	1,375,650.35	206,347.55	-	-
预计负债	423,336.87	63,500.53	-	-
开发产品的计价	-	-	77,916,824.44	19,479,206.11
合计	405,096,860.60	98,348,767.90	488,078,129.28	122,019,532.33

注: 系子公司无锡万业房地产发展有限公司和上海业萌实业有限公司未来五年内可弥补亏损, 公司确信在税法规定的可弥补亏损有效期内能够实现足够的应纳税所得额以转回该些可抵扣暂时性差异。

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.18 递延所得税资产/递延所得税负债 (续)

5.18.2 未经抵消的递延所得税负债

项 目	期末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动	71,526,909.97	17,881,727.49	84,044,098.79	21,011,024.70
预缴的土地增值税	26,263,146.55	6,565,786.64	18,585,187.13	4,646,296.78
交易性金融资产公允价值变动	14,379.24	3,594.81	13,037.20	3,259.30
开发产品的计价	1,063,470.92	265,867.73	-	-
非同一控制企业合并资产评估增值	36,066,205.49	5,409,930.83	-	-
合 计	134,934,112.17	30,126,907.50	102,642,323.12	25,660,580.78

5.18.3 未确认递延所得税资产暂时性差异明细

项 目	期末余额	年初余额
可弥补亏损	16,144,764.56	-
可抵扣暂时性差异	129,755.62	84,002.11
合 计	16,274,520.18	84,002.11

上述未确认递延所得税资产主要系子公司 Wanye International Inc、上海临港凯世通半导体有限公司和合肥晶凯光电科技有限公司的可抵扣亏损。

5.18.4 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	年初余额
2020 年	495,052.35	-
2021 年	2,931,512.22	-
2022 年	5,978,214.25	-
2023 年	6,739,985.74	-
合 计	16,144,764.56	-

其他说明: 税前可弥补亏损额以主管税务部门认定数为准。

5 合并财务报表项目附注(续)

5.19 短期借款

项 目	期末余额	年初余额
信用及质押借款	2,000,000.00	-

5.19.1 上述期末信用及质押借款系子公司无锡凯世通科技有限公司借入, 以 500,000.00 元保证金作为质押物, 详见本附注 5.1.1 所述。

5.19.2 本期无已逾期未偿还的短期借款。

5.20 应付票据及应付账款

5.20.1 按项目列示

项 目	期末余额	年初余额
应付票据	-	-
应付账款	279,882,599.67	394,121,089.40
合 计	279,882,599.67	394,121,089.40

5.20.2 应付账款情况

5.20.2.1 应付账款列示:

项 目	期末余额	年初余额
应付工程款	237,060,433.74	390,481,189.53
应付货款	42,822,165.93	3,639,899.87
合 计	279,882,599.67	394,121,089.40

5.20.3 本报告期末应付票据及应付账款中无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项, 应付其他关联方的款项详见本附注 10.5.2 所示。

5.21 预收款项

5.21.1 预收款项列示:

项 目	期末余额	年初余额
房产销售预收款	1,137,019,148.38	1,924,554,148.14
物业服务预收款	2,126,695.90	1,665,436.44
房产租赁预收款	1,047,696.20	1,448,307.60
预收货款	1,008,050.00	-
合 计	1,141,201,590.48	1,927,667,892.18

5 合并财务报表项目附注(续)

5.21 预收款项(续)

5.21.2 房产销售预收款具体如下:

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
观山泓郡一期	29,145,952.00	18,845,820.00	现房	不适用
观山泓郡二期(一标)	1,266,000.00	1,364,248.00	现房	不适用
观山泓郡二期(二标)	690,725,424.00	46,215,412.00	2019年6月	97%
紫辰苑一期	250,000.00	250,000.00	现房	不适用
紫辰苑三期	336,916,621.38	769,623,298.80	现房	不适用
湖墅金典一期(东标段)	9,044,362.00	1,262,566.00	现房	不适用
湖墅金典一期(西标段)	8,784,695.00	610,850.00	现房	不适用
湖墅金典二期(东标段)	3,058,879.00	3,415,297.00	现房	不适用
湖墅金典二期(西标段)	57,827,215.00	1,082,321,000.00	现房	不适用
万业名苑	-	645,656.34	现房	不适用
合计	1,137,019,148.38	1,924,554,148.14		

5.21.3 本报告期末预收款项中无预收持有公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项或关联方款项。

5.21.4 预收款项期末余额比年初余额减少786,466,301.70元,减少比例为40.80%,主要系紫辰苑三期和湖墅金典二期(西标段)住宅交房确认收入而结转预收房款与观山泓郡二期(二标)预收购房款增加相抵所致。

5.22 应付职工薪酬

5.22.1 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	25,762,881.31	85,369,619.61	83,023,404.99	28,109,095.93
二、离职后福利-设定提存计划	66,676.76	7,596,284.39	7,368,661.47	294,299.68
三、辞退福利	-	2,288,760.50	2,288,760.50	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	25,829,558.07	95,254,664.50	92,680,826.96	28,403,395.61

5 合并财务报表项目附注(续)

5.22 应付职工薪酬(续)

5.22.2 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.工资、奖金、津贴和补贴	25,465,979.90	77,694,552.69	75,516,002.53	27,644,530.06
2.职工福利费	-	239,776.72	239,776.72	-
3.社会保险费	32,934.20	4,275,644.58	4,149,413.79	159,164.99
其中: 1.医疗保险费	28,411.84	3,800,353.70	3,687,826.32	140,939.22
2.工伤保险费	1,600.64	114,646.43	112,922.09	3,324.98
3.生育保险费	2,921.72	360,644.45	348,665.38	14,900.79
4.住房公积金	16,777.00	2,160,250.65	2,136,749.60	40,278.05
5.工会经费和职工教育经费	247,190.21	999,394.97	981,462.35	265,122.83
6.短期带薪缺勤	-	-	-	-
7.短期利润分享计划	-	-	-	-
8.其他	-	-	-	-
合计	25,762,881.31	85,369,619.61	83,023,404.99	28,109,095.93

5.22.3 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险	64,997.40	7,402,761.59	7,180,585.62	287,173.37
2.失业保险费	1,679.36	193,522.80	188,075.85	7,126.31
合计	66,676.76	7,596,284.39	7,368,661.47	294,299.68

5.22.4 应付职工薪酬中无拖欠性质的金额。

5.22.5 应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排: 除工会经费和职工教育经费根据规定待实际发生支用外, 其他应付职工薪酬业于2019年2月发放和缴纳。

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.23 应交税费

税 种	期末余额	年初余额
企业所得税	228,823,634.90	458,757,645.60
增值税	8,580,350.76	20,593,918.53
印花税	663,200.70	1,965,541.06
教育费附加	199,404.82	4,481.61
个人所得税	137,861.02	171,928.44
城建税	119,135.23	4,481.61
土地使用税	91,584.83	92,550.47
房产税	61,238.10	188,621.75
土地增值税	-	41,279,027.80
合 计	238,676,410.36	523,058,196.87

5.23.1 应交税费期末余额比年初余额减少 284,381,786.51 元, 减少比例为 54.37%, 主要系本公司及子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司随利润总额减少而计提的企业所得税减少所致。

5.24 其他应付款

5.24.1 其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	33,177,309.89	46,426,148.44
合 计	33,177,309.89	46,426,148.44

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.24 其他应付款 (续)

5.24.2 其他应付款

5.24.2.1 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
交房及代收代付小业主款项等	25,969,081.72	26,177,954.32
售房佣金、广告费及中介机构费	5,862,679.21	20,248,194.12
暂收款	718,900.00	-
预提费用	626,648.96	-
合 计	33,177,309.89	46,426,148.44

5.24.3 本报告期末其他应付款中无应付持有公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位或关联方款项。

5.25 预计负债

项 目	期末余额	年初余额	形成原因
产品质量保证	423,336.87	-	计提产品质保费用

上海万业企业股份有限公司
2018 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.26 递延收益

5.26.1 递延收益情况

项 目	年初余额	本期增加 ^注	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	-	78,366,090.19	1,686,705.73	76,679,384.46	补助资金

注: 递延收益本期增加系新增合并范围内子公司上海凯世通半导体股份有限公司所致。

5.26.2 涉及政府补助的项目

负债项目	年初余额	本期新增 补助金额	本期计入 其他收益金额	其他减少	期末余额	与资产相关 / 与收益相关
AMOLED 离子注入机开发与产业化应用	-	32,583,290.77	439,737.02	-	32,143,553.75	与资产相关
高效晶硅太阳能电池用离子注入系统 产业化技术开发及应用	-	13,337,811.89	818,830.31	-	12,518,981.58	与资产相关
10nm 及以下三维器件结构 Finifet 集成电路离子注入机研发与产业化	-	13,500,000.00	-	-	13,500,000.00	与资产相关
用于 FINFET 离子注入机的 会切磁场射频离子源开发与与应用	-	10,233,987.53	428,138.40	-	9,805,849.13	与资产相关
用于 6 代 AMOLED 的 LTFS-TFT 离子注入机首台套	-	6,000,000.00	-	-	6,000,000.00	与收益相关
新型高效 N 型太阳能光伏电池 成套装备首台突破	-	2,711,000.00	-	-	2,711,000.00	与收益相关
合 计	-	78,366,090.19	1,686,705.73	-	76,679,384.46	

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.27 股本

	年初余额	本次变动增减 (+、-)					期末余额
		发行新股	送 股	公积金转股	其 他	小 计	
股份总数	806,158,748.00	-	-	-	-	-	806,158,748.00

5.27.1 2018 年 7 月 16 日, 三林集团与集成电路基金签署股权转让协议, 三林集团将其持有的本公司 56,431,113 股股份 (占本公司总股本 7%) 以协议转让的方式转让给集成电路基金。2018 年 12 月 7 日, 上述股权转让过户手续完成。本次股权转让完成后, 浦科投资仍持有本公司 227,000,000 股, 占比 28.16%; 三林集团持有本公司 109,038,643 股, 占比 13.53%; 集成电路基金持有本公司 56,431,113 股, 占比 7%。浦科投资被动成为本公司控股股东, 朱旭东 先生、李勇军 先生和王晴华 女士三人成为本公司实际控制人。

5.27.2 本公司股票在上海证券交易所上市并已实现全流通。控股股东浦科投资质押所持 227,000,000 股本公司股票于相关银行; 第二大股东三林集团质押所持 107,100,000 股本公司股票于相关银行。

5.28 资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	173,039,892.61	-	-	173,039,892.61
其他资本公积	18,224,981.87	-	-	18,224,981.87
合 计	191,264,874.48	-	-	191,264,874.48

5.29 库存股

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股	-	144,820,756.08	-	144,820,756.08

2018 年 9 月本公司股东大会审议通过了《关于回购公司股份预案》。本次回购的股份将在符合相关法律、法规要求及《公司章程》规定的前提下用于公司后期股权激励计划, 若前述回购的股份未能全部或部分用于实施后续股权激励计划, 则该等回购的股份将依法予以注销。截至本期末累计已回购股份数量为 15,610,400 股, 占公司总股本的比例为 1.94%。

上海万业企业股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.30 其他综合收益

项 目	年初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减:前期计入其他综合收益当期转入损益	减:所得税费用	税后归属子公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
其中:重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-	-	-	-	-
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-	-	-	-
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	63,033,074.09	-13,323,752.76	-	-3,129,297.21	-10,194,455.55	-	52,838,618.54
其中:权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	63,033,074.09	-12,517,188.82	-	-3,129,297.21	-9,387,891.61	-	53,645,182.48
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	-	-806,563.94	-	-	-806,563.94	-	-806,563.94
三、其他综合收益合计	63,033,074.09	-13,323,752.76	-	-3,129,297.21	-10,194,455.55	-	52,838,618.54

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.31 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	903,378,910.38	6,774,730.28	-	910,153,640.66
任意盈余公积	65,793,349.75	73,123,026.41	-	138,916,376.16
合 计	969,172,260.13	79,897,756.69	-	1,049,070,016.82

5.31.1 法定盈余公积本期增加数中 6,774,730.28 元系按本公司当期净利润的 10%计提, 任意盈余公积本期增加 73,123,026.41 元系根据 2017 年度股东大会决议按本公司 2017 年度净利润的 10%计提。

5.32 未分配利润

项 目	本 期	上 期
调整前 上期末未分配利润	3,842,316,259.13	2,459,482,240.92
调整 期初未分配利润 (调增+, 调减-)	-	-
调整后 期初未分配利润	3,842,316,259.13	2,459,482,240.92
加: 本期归属于公司所有者的净利润	972,109,197.38	1,698,906,012.50
减: 提取法定盈余公积	6,774,730.28	73,123,026.41
提取任意盈余公积	73,123,026.41	25,286,105.92
应付普通股股利	510,298,486.39	217,662,861.96
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	4,224,229,213.43	3,842,316,259.13

5 合并财务报表项目附注(续)

5.33 营业收入及营业成本

5.33.1 营业收入及成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,677,006,153.08	1,204,392,917.65	2,094,261,271.86	774,687,831.40
其他业务	2,287,542.50	354,841.15	2,000,669.04	14,022.83
合计	2,679,293,695.58	1,204,747,758.80	2,096,261,940.90	774,701,854.23

5.33.2 主营业务(分行业)

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	2,575,455,012.56	1,125,674,244.49	2,065,453,238.46	744,960,139.14
专用设备制造	58,105,225.74	41,944,124.80	-	-
物业服务	27,270,347.24	25,397,177.35	18,373,381.15	22,051,193.05
房产租赁	16,175,567.54	11,377,371.01	9,105,174.05	6,304,120.68
贸易	-	-	1,329,478.20	1,372,378.53
合计	2,677,006,153.08	1,204,392,917.65	2,094,261,271.86	774,687,831.40

5.33.3 主营业务(分产品)

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中远两湾城	-	-	1,028,571.44	186,941.36
海尚明城福地苑	-	-	-	1,026,000.00
海尚明城紫辰苑	1,195,160,561.96	234,313,289.28	1,671,210,766.02	418,817,404.96
湖墅金典	1,317,816,970.54	850,719,631.83	70,367,766.40	52,896,566.99
巴厘岛	-	-	48,269,118.09	44,007,473.96
观山泓郡	60,594,924.78	39,240,613.54	139,708,819.49	122,403,758.22
万业名苑	1,882,555.28	1,400,709.84	134,868,197.02	105,621,993.65
房产租赁	16,175,567.54	11,377,371.01	9,105,174.05	6,304,120.68
物业服务	27,270,347.24	25,397,177.35	18,373,381.15	22,051,193.05
离子注入机	30,712,827.66	23,306,742.29	-	-
离子注入机耗材备件	1,308,650.68	1,290,456.73	-	-
产品、服务定制与再制造	26,083,747.40	17,346,925.78	-	-
贸易	-	-	1,329,478.20	1,372,378.53
合计	2,677,006,153.08	1,204,392,917.65	2,094,261,271.86	774,687,831.40

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.33 营业收入及营业成本 (续)

5.33.4 主营业务 (分地区)

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海市	1,298,594,257.76	314,432,672.28	1,834,088,770.61	553,464,616.09
江苏省	1,378,411,895.32	889,960,245.37	211,903,383.16	177,215,741.35
湖南省	-	-	48,269,118.09	44,007,473.96
合计	2,677,006,153.08	1,204,392,917.65	2,094,261,271.86	774,687,831.40

5.33.5 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
国家电投集团西安太阳能电力有限公司	15,190,804.74	0.57%
泰州中来光电科技有限公司	11,609,828.06	0.43%
重庆万国半导体股份有限公司	7,435,897.40	0.28%
德兴市意发功率半导体有限公司	7,318,966.00	0.27%
个人购房者 A	5,963,942.00	0.22%
合计	47,519,438.20	1.77%

上海万业企业股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.33 营业收入及营业成本 (续)

5.33.6 报告期内各项目、各期间的房地产业务收入金额

项目/月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
1) 海尚明城紫宸苑(一期)	-	-	-	-	-	-	-
2) 海尚明城紫宸苑(三期)	-	-	909,792,968.15	-	-	278,722,353.37	-
3) 观山泓郡(一期)	7,291,678.10	5,646,030.47	9,105,337.14	6,307,570.48	-	2,337,771.43	-
4) 观山泓郡(二期)	1,299,283.81	-	-	-	-	-	-
5) 湖墅金典(一期)	1,538,792.38	-	-	-	3,029,760.00	-	5,181,647.62
6) 湖墅金典(二期)	-	-	440,039,331.40	546,047,282.20	73,406,685.10	53,746,100.95	34,886,959.03
7) 万业名苑	-	-	1,200,000.00	-	-	518,918.92	-
8) 租赁	3,273,953.00	583,729.80	151,310.85	1,791,934.59	1,028,496.24	2,932,724.07	1,363,828.71
合计	13,403,707.29	6,229,760.27	1,360,288,947.54	554,146,787.27	77,464,941.34	338,257,868.74	41,432,435.36

项目/月份	8月	9月	10月	11月	12月	合计
1) 海尚明城紫宸苑(一期)	-	-	-	-	1,825,063.91	1,825,063.91
2) 海尚明城紫宸苑(三期)	-	3,230,002.86	-	-	1,590,173.67	1,193,335,498.05
3) 观山泓郡(一期)	4,356,888.57	12,350,494.29	2,406,785.71	9,162,653.35	330,431.43	59,295,640.97
4) 观山泓郡(二期)	-	-	-	-	-	1,299,283.81
5) 湖墅金典(一期)	2,968,165.71	4,968,848.57	2,983,283.81	8,455,026.67	3,804,833.33	32,930,358.09
6) 湖墅金典(二期)	27,102,489.54	22,444,864.77	24,100,617.14	36,279,301.38	26,832,980.97	1,284,886,612.45
7) 万业名苑	-	163,636.36	-	-	-	1,882,555.28
8) 租赁	1,049,635.99	1,009,856.74	952,026.08	1,097,170.37	940,901.10	16,175,567.54
合计	35,477,179.81	44,167,703.59	30,442,712.74	54,994,151.77	35,324,384.41	2,591,630,580.10

5.33.7 营业收入本期金额比上期金额增加 583,031,754.68 元, 增加比例为 27.81%, 主要系湖墅金典二期交房数量增加与海尚明城紫宸苑三期交房数量减少相抵所致。

5.33.8 营业成本本期金额比上期金额增加 430,045,904.57 元, 增加比例为 55.51%, 原因见上所述。

5.34 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	176,443,225.30	153,756,545.39
城建税	6,462,053.35	5,071,439.24
教育费附加	6,388,366.09	4,865,555.21
营业税	3,671,443.39	7,116,866.90
房产税	1,646,720.73	1,335,509.30
印花税	1,188,989.86	2,388,674.04
土地使用税	573,901.43	1,624,516.97
车船使用税	5,220.00	-
河道工程修建维护管理费	-	515,950.40
合计	196,379,920.15	176,675,057.45

5 合并财务报表项目附注(续)

5.35 销售费用

项 目	本期金额	上期金额
人员薪酬费	10,780,459.38	9,380,523.30
房屋销售中介费	8,573,352.92	4,507,638.10
广告宣传费	6,619,100.68	14,467,357.18
空置管理费	1,857,886.45	4,375,752.10
租赁费	926,100.00	882,000.00
产品质保费用	925,033.90	-
运输费	897,924.61	-
促销费	27,500.00	490,000.00
物业管理费	-	148,905.69
其他	889,209.59	1,268,345.94
合 计	31,496,567.53	35,520,522.31

5.36 管理费用

项 目	本期金额	上期金额
人员薪酬费	48,314,485.06	49,795,199.67
房屋租赁及物业费	9,574,870.88	8,074,369.84
中介机构费	7,721,741.35	9,231,661.11
折旧摊销费	5,423,567.25	936,880.26
咨询费	3,695,339.87	684,217.35
业务招待费	3,144,004.15	2,688,055.02
差旅交通费	3,078,905.89	3,104,458.42
办公费	1,354,584.84	659,639.69
会务费	676,692.00	855,115.22
装修费	225,279.24	929,241.26
其他	6,767,214.85	5,854,125.76
合 计	89,976,685.38	82,812,963.60

5 合并财务报表项目附注(续)

5.37 研发费用

项 目	本期金额	上期金额
太阳能离子注入机产品持续改进	2,115,911.27	-
10nm及以下三维器件结构Finfet集成电路离子注入机研发与产业化	1,315,254.03	-
太阳能高产能离子注入机研制	450,183.85	-
LPCVD项目	144,718.32	-
光伏大面积硼注入离子源装备及工艺技术	119,712.62	-
选择性离子注入装备及工艺技术	102,754.69	-
合 计	4,248,534.78	-

研发费用本期金额比上期金额增加4,248,534.78元, 主要系新增合并范围内子公司上海凯世通半导体股份有限公司所致。

5.38 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	110,704.51	-
减: 利息收入	118,616,204.82	73,590,395.04
利息净支出	-118,505,500.31	-73,590,395.04
加: 汇兑净损失(收益以“-”号填列)	-49,543.26	48,859.64
手续费	648,495.04	552,509.07
担保费	41,666.67	-
贷款贴息	-500,000.00	-
合 计	-118,364,881.86	-72,989,026.33

财务费用本期金额比上期金额减少45,375,855.53元, 减少比例为62.17%, 主要系定期存款利息收入增加所致。

5.39 资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账损失	4,332,781.51	2,635,496.18
可供出售金融资产减值损失	-	2,108,148.27
合 计	4,332,781.51	4,743,644.45

5 合并财务报表项目附注(续)

5.40 其他收益

产生其他收益的来源	本期金额	上期金额
递延收益结转	1,686,705.73	-
个税手续费返还	4,333.26	-
其他 ^注	12,817.50	-
合计	1,703,856.49	-

注: 系收到的直接计入当期损益的政府补助, 详见本附注 5.51.1 所述。

其他收益本期金额比上期金额增加 1,703,856.49 元, 主要系新增合并范围内子公司上海凯世通半导体股份有限公司所致。

5.41 投资收益

5.41.1 投资收益明细情况

项目	本期金额	上期金额
理财产品取得的投资收益	28,217,597.27	67,866,251.73
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,752,470.84	2,451,035.74
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	335,256.13	592,881.35
权益法核算的长期股权投资收益	148,468.00	87,611.28
处置长期股权投资产生的投资收益	-	1,063,386,318.57
其他	900,000.00	-
合计	32,353,792.24	1,134,384,098.67

5.41.2 投资收益本期金额比上期金额减少 1,102,030,306.43 元, 减少比例为 97.15%, 主要系上期有转让原子公司湖南西沃建设发展有限公司股权收益而本期无此类交易所致。

5.41.3 本报告期不存在投资收益汇回存在重大限制的情形。

5.42 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,342.04	13,037.20

5.43 资产处置收益

资产处置收益的来源	本期金额	上期金额
处置固定资产利得或损失	-	-5,775.45

5 合并财务报表项目附注(续)

5.44 营业外收入

5.44.1 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	5,404,000.00	-	5,404,000.00
违约赔偿	896,980.41	783,366.93	896,980.41
其 他	65,565.75	28,000.00	65,565.75
合 计	6,366,546.16	811,366.93	6,366,546.16

5.44.2 计入当期损益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关 /收益相关
浦东新区“十三五”财政扶持资金	3,934,000.00	-	与收益相关
浦东新区“十二五”财政扶持资金	1,470,000.00	-	与收益相关
合 计	5,404,000.00	-	

5.44.3 营业外收入本期金额比上期金额增加 5,555,179.23 元, 增加比例为 684.67%, 主要系本期收到政府补助所致。

5.45 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	1,000,000.00	5,000.00	1,000,000.00
赔款支出	408,328.00	266,322.00	408,328.00
固定资产报废损失	9,449.57	15,193.78	9,449.57
罚款及滞纳金支出	1,642.49	7.23	1,642.49
其 他	-	10,000.00	-
合 计	1,419,420.06	296,523.01	1,419,420.06

营业外支出本期金额比上期金额增加 1,122,897.05 元, 增加比例为 378.69%, 主要系本期捐赠支出增加所致。

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.46 所得税费用

5.46.1 所得税费用表

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	304,987,380.51	551,956,787.65
递延所得税费用	27,970,126.60	-21,159,670.62
合 计	332,957,507.11	530,797,117.03

5.46.2 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期金额
利润总额	1,305,482,446.16
按法定/适用税率计算的所得税费用	326,370,611.54
子公司适用不同税率的影响	345,884.67
调整以前期间所得税的影响	5,059,729.32
非应税收入的影响	-623,191.88
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,152,849.62
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	651,623.84
所得税费用	332,957,507.11

5.46.3 所得税费用本期发生数比上期发生数减少 197,839,609.92 元, 减少比例为 37.27%, 主要系随利润总额下降当期所得税费用减少所致。

5 合并财务报表项目附注(续)

5.47 现金流量表项目注释

5.47.1 收到的金额较大的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
收回住宅物业保修保证金	38,776,184.91	-
收回房地产开发项目保证金	6,040,173.46	-
收到政府补助	5,916,817.50	-
收回购房业主贷款保证金	2,634,560.02	4,660,400.00
收回紫辰苑专项基金预缴款	1,666,390.00	-
收到代收代付小业主款项	1,522,580.80	1,380,624.16
收取客户违约金	385,036.79	453,854.93
收回代垫款项	212,614.00	3,085,566.60
合 计	57,154,357.48	9,580,445.69

5.47.2 支付的金额较大的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付与销售费用及管理费用有关的现金	65,590,900.38	51,458,959.98
支付客户贷款购房保证金	9,765,200.00	1,982,774.06
支付投标保函保证金	3,644,966.70	-
支付代收代付小业主款项	1,744,499.81	-
捐赠支出	1,000,000.00	-
支付代垫款及代办产证费	847,423.86	1,470,667.78
支付住宅物业保修金	-	15,215,625.93
支付垃圾清运费押金	-	3,648,000.00
合 计	82,592,990.75	73,776,027.75

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.47 现金流量表项目注释 (续)

5.47.3 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
利息收入	130,442,563.39	66,968,986.37
收回上海御渡半导体科技有限公司借款	30,000,000.00	-
收取上海御渡半导体科技有限公司资金占用费	900,000.00	-
收回原子公司湖南西沃建设发展有限公司借款	-	402,227,075.06
合 计	161,342,563.39	469,196,061.43

5.47.4 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
提供上海御渡半导体科技有限公司借款	30,000,000.00	-
处置原子公司新业资源(新加坡)有限公司股权的净额	-	35,523.83
处置原子公司新业资源(香港)有限公司股权的净额	-	5,598.52
合 计	30,000,000.00	41,122.35

5.47.5 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
股份回购支出	144,820,756.08	-
支付贷款保险费	41,666.67	-
合 计	144,862,422.75	-

5 合并财务报表项目附注(续)

5.48 现金流量表补充资料

5.48.1 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	972,524,939.05	1,698,906,012.50
加: 资产减值准备	4,332,781.51	4,743,644.45
固定资产折旧及投资性房地产折旧	9,611,054.39	5,531,348.39
无形资产摊销	2,225,558.87	285,206.67
长期待摊费用摊销	2,157,311.78	1,093,162.38
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)	-	5,775.45
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	9,449.57	15,193.78
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-1,342.04	-13,037.20
财务费用(收益以“-”号填列)	-118,503,162.09	-73,537,086.10
投资损失(收益以“-”号填列)	-32,353,792.24	-1,134,384,098.67
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	27,237,017.45	-19,855,195.33
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	733,109.15	-1,304,475.29
存货的减少(增加以“-”号填列)	844,076,795.05	662,939,388.77
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	86,665,970.97	-16,849,594.81
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,241,429,881.88	-395,427,098.18
房地产开发项目保证金	6,040,173.46	-17,977.86
建筑渣土运输处置费保证金	2,634,560.02	-4,626.49
客户贷款购房保证金	813,052.96	-1,982,774.06
履约及投标保证金	-3,644,966.70	-
经营活动产生的现金流量净额	563,128,629.28	730,143,768.40
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:	本期金额	上期金额
现金的期末余额	4,215,609,753.08	3,659,276,670.86
减: 现金的年初余额	3,659,276,670.86	2,878,887,652.11
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	556,333,082.22	780,389,018.75

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.48 现金流量表补充资料 (续)

5.48.2 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	397,896,635.00
其中: 上海凯世通半导体股份有限公司	397,896,635.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	33,859,024.76
其中: 上海凯世通半导体股份有限公司	33,859,024.76
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	364,037,610.24

5.48.3 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	4,215,609,753.08	3,659,276,670.86
其中: 库存现金	191,220.52	96,663.79
可随时用于支付的银行存款	4,164,240,036.13	3,654,745,470.87
可随时用于支付的其他货币资金	51,178,496.43	4,434,536.20
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
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	4,215,609,753.08	3,659,276,670.86

母公司或集团内子公司使用受限制的 现金和现金等价物	9,556,146.37	14,298,966.11
------------------------------	--------------	---------------

5.49 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	9,556,146.37	见附注 5.1.1 所述

5 合并财务报表项目附注(续)

5.50 外币货币性项目

5.50.1 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币金额
货币资金			
其中: 美元	4,034,962.40	6.8632	27,692,753.94
欧元	2.46	7.8473	19.30
应收账款			
其中: 美元	2,834.00	6.8632	19,450.31
应付账款			
其中: 美元	8,898.30	6.8632	61,070.81
欧元	457,383.20	7.8473	3,589,223.19

5.51 政府补助

5.51.1 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
AMOLED 离子注入机 开发与产业化应用	32,143,553.75	递延收益	439,737.02 ^{#2}
高效晶硅太阳能电池用离子注入系统产业化 技术开发及应用	12,518,981.58	递延收益	818,830.31 ^{#2}
10nm 及以下三维器件结构 Finfet 集成电路 离子注入机研发与产业化	13,500,000.00	递延收益	-
用于 FINFET 离子注入机的会切 磁场射频离子源开发与应用	9,805,849.13	递延收益	428,138.40 ^{#2}
用于 6 代 AMOLED 的 LTPS-TFT 离子注入机首台套	6,000,000.00	递延收益	-
新型高效 N 型太阳能光伏 电池成套装备首台突破	2,711,000.00	递延收益	-
浦东新区"十二五"财政扶持资金	-	营业外收入	1,470,000.00
浦东新区"十三五"财政扶持资金	-	营业外收入	3,934,000.00
专利补助	-	其他收益	12,817.50
2018 年度浦东科技发展基金科技型小 微企业贷款贴息专项资金	-	财务费用	500,000.00
合计	76,679,384.46 ^{#1}		7,603,523.23

注 1: 该金额是递延收益中尚未使用的政府补助的期末余额。

注 2: 该些金额合计 1,686,705.73 元系本期从递延收益转入其他收益的金额。

6 合并范围的变更

6.1 非同一控制下企业合并

6.1.1 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
上海凯世通半导体股份有限公司	2018 年 8 月 2 日	398,000,000.00	100%	现金购买	2018 年 8 月 2 日	取得控制权	59,967,891.55	2,446,147.56

于 2018 年本公司及全资子公司上海业萌实业有限公司与 Kingstone Technology Hong Kong Limited、苏州卓爆投资中心（有限合伙）、黄林祥、章捷剑、杭州中来锦聚新能源合伙企业（有限合伙）、上海中缔重赢投资管理中心（有限合伙）、无锡 TCL 爱思开半导体产业投资基金合伙企业（有限合伙）、合肥易钧财赢投资管理中心（有限合伙）、张绍波、宁波梅山保税港区备盈投资管理中心（有限合伙）及朱军签订相关股权转让协议，受让上海凯世通半导体股份有限公司 100.00% 股权。北京中企华资产评估有限责任公司以 2018 年 7 月 31 日为基准日，对该公司的股东权益进行评估，并出具中企华评报字（2018）第 4676 号《评估报告》。根据上述评估报告，凯世通公司股东全部股权价值（净资产）于评估基准日 2018 年 7 月 31 日的评估值为 39,839.20 万元。交易各方参考上述评估结果，经协商后确定凯世通公司 100.00% 股权的交易价格为 39,800 万元，均以现金方式支付。并于 2018 年 8 月 2 日及 2018 年 12 月 26 日分别完成 51% 和 49% 的股权变更，完成上述股权变更后，本公司及全资子公司上海业萌实业有限公司分别持有凯世通公司 99.98%、0.02% 股权，凯世通公司实际控制人变更为上海万业企业股份有限公司。自 2018 年 8 月 2 日起将其纳入本公司合并报表范围。

6 合并范围的变更 (续)

6.1 非同一控制下企业合并 (续)

6.1.2 合并成本及商誉

合并成本	上海凯世通半导体股份有限公司
现 金	398,000,000.00
非现金资产的公允价值	-
发行或承担的债务的公允价值	-
发行的权益性证券的公允价值	-
或有对价的公允价值	-
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-
其 他	-
合并成本合计	398,000,000.00
减: 取得的可辨认净资产公允价值份额	124,488,872.75
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	273,511,127.25

6.1.2.1 合并成本公允价值的确定、或有对价及其变动的说明:

北京中企华资产评估有限责任公司以 2018 年 7 月 31 日为基准日, 对凯世通公司的股东权益进行评估, 并出具中企华评报字 (2018) 第 4676 号《上海万业企业股份有限公司拟收购股权涉及的上海凯世通半导体股份有限公司股东全部权益项目资产评估报告》。根据上述评估报告, 凯世通公司股东全部股权价值 (净资产) 于评估基准日 2018 年 7 月 31 日的评估值为 39,839.20 万元。交易各方参考上述评估结果, 经协商后确定凯世通公司 100.00% 股权的交易价格为 39,800.00 万元, 均以现金方式支付, 股权转让协议不涉及或有对价的安排。

6.1.2.2 大额商誉形成的主要原因:

本公司收购上海凯世通半导体股份有限公司是以推动企业转型、提高公司综合竞争力及可持续发展为目的, 被收购公司在离子注入机领域有着深厚的技术储备及较大的市场份额, 且相关市场在未来几年将进一步的扩大, 但上述该些未能充分体现在凯世通公司按历史成本计量的财务报表中, 而股权收购的价格以北京中企华资产评估有限责任公司出具的《上海万业企业股份有限公司拟收购股权涉及的上海凯世通半导体股份有限公司股东全部权益项目资产评估报告》(中企华评报字 (2018) 第 4676 号) 收益法的评估结果为基础, 因此形成了金额较大的商誉。

6 合并范围的变更(续)

6.1 非同一控制下企业合并(续)

6.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	上海凯世通半导体股份有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资 产:	279,289,438.22	233,539,339.71
货币资金	34,959,024.76	34,959,024.76
应收票据及应收账款	48,593,077.30	48,593,077.30
预付款项	8,901,454.55	8,901,454.55
其他应收款	4,610,672.75	4,610,672.75
存 货	79,382,238.58	68,773,876.85
其他流动资产	3,331,450.41	3,331,450.41
固定资产	38,126,468.22	37,022,496.83
在建工程	4,049,864.63	4,049,864.63
无形资产	53,768,934.00	19,731,168.61
递延所得税资产	3,566,253.02	3,566,253.02
负 债:	153,252,268.59	146,389,753.81
短期借款	19,959,200.00	19,959,200.00
应付票据及应付账款	26,739,565.69	26,739,565.69
预收款项	15,767,208.54	15,767,208.54
应付职工薪酬	1,770,065.90	1,770,065.90
应交税费	636,875.29	636,875.29
其他应付款	2,585,327.58	2,585,327.58
预计负债	565,420.62	565,420.62
递延收益	78,366,090.19	78,366,090.19
递延所得税负债	6,862,514.78	-
净资产	126,037,169.63	87,149,585.90
减: 少数股东权益	1,548,296.88	1,548,296.88
取得的净资产	124,488,872.75	85,601,289.02

可辨认资产、负债公允价值的确定方法:

上海凯世通半导体股份有限公司的可辨认资产、负债公允价值以账面价值为基础, 结合北京中企华资产评估有限责任公司出具的《上海万业企业股份有限公司拟收购股权涉及的上海凯世通半导体股份有限公司股东全部权益项目资产评估报告》(中企华评报字(2018)第4676号)考虑标的公司的资产状况确定。

6 合并范围的变更 (续)

6.2 其他原因的合并范围变动

6.2.1 本期本公司设立了全资子公司 Wanye International Inc 及 Wanye International Holding Company Limited。期末合并范围即增加了上述新设立的子公司。

6.2.2 本期新纳入合并范围的子公司

子公司全称	期末净资产	本期净利润
Wanye International Inc	57,928,479.81	-409,656.25
Wanye International Holding Company Limited	-	-

7 在其他主体中权益的披露

7.1 在子公司中的权益

7.1.1 企业集团的构成

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	
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	同一控制下企业合并
上海万裕房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	设立
苏州万业房地产发展有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00	-	设立
无锡万业房地产发展有限公司 ^{注1}	无锡市	无锡市	房地产开发	49.00	51.00	设立
上海万业企业爱佳物业服务有限公司	上海市	上海市	物业管理	100.00	-	设立
上海业萌实业有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00	-	设立
Wanye International Inc	美国加州	美国加州	信息咨询	100.00	-	设立
Wanye International Holding Company Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理	100.00	-	设立
上海凯世通半导体股份有限公司	上海市	上海市	制造业	100.00	-	非同一控制下企业合并
上海临港凯世通半导体有限公司 ^{注2}	上海市	上海市	制造业	-	100.00	非同一控制下企业合并
合肥晶凯光电科技有限公司 ^{注2}	安徽省	安徽省	制造业	-	100.00	非同一控制下企业合并
安徽晶玺光电技术有限公司 ^{注2}	安徽省	安徽省	制造业	-	100.00	非同一控制下企业合并
无锡凯世通科技有限公司 ^{注2}	无锡市	无锡市	制造业	-	51.00	非同一控制下企业合并

注 1: 对子公司无锡万业房地产发展有限公司间接的持股比例由本公司全资子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司持有。

注 2: 对该些子公司间接的持股比例由本公司全资子公司上海凯世通半导体股份有限公司持有。

注 3: 截至 2018 年 12 月 31 日, Wanye International Holding Company Limited 和安徽晶玺光电技术有限公司资本金尚未到位且尚未开展经营活动。

7 在其他主体中权益的披露

7.2 在合营安排或联营企业中的权益

7.2.1 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末余额/本期金额	年初余额/上期金额
合营企业:		
投资账面价值合计	7,971,131.45	7,822,663.45
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	148,468.00	87,611.28
其他综合收益	-	-
综合收益总额	148,468.00	87,611.28

8 与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括:

金融资产: 银行存款、应收票据及应收款项及一年内到期的非流动资产(系公司持有的可供出售金融资产—招商银行股票, 报表列示于一年内到期的非流动资产)等。

金融负债: 借款、应付账款、预收款项及其他应付款等。

相关金融工具详见各附注披露。

本公司在日常活动中面临的金融工具的风险主要包括信用风险、流动性风险及市场风险, 公司对各风险的管理目标系力争在风险和收益之间取得适当的平衡, 将风险对本公司经营业绩的负面影响降到最低水平, 使股东及其他权益投资者的利益最大化。

8.1 信用风险

信用风险, 是指金融工具的一方不能履行义务, 造成另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自银行存款、应收款项和其他应收款等。为控制上述相关风险, 本公司分别采取了以下措施。

8.1.1 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构以降低信用风险。

8.1.2 应收账款

对于客户的赊销信用风险主要来源于专用设备制造业务, 相关子公司按订单生产模式, 根据销售合同收取部分预收款后再安排采购及生产, 并采取措施由专人负责跟踪后续收款, 确保公司整体信用风险在可控的范围内。

8.1.3 其他应收款

本公司其他应收款主要系保证金及备用金, 对于其他应收款信用风险, 公司主要通过备用金管理、逐笔款项授权及定期检查清收管理以确保公司其他应收款余额和信用风险控制合理范围。

8.1.4 一年内到期的非流动资产

本公司一年内到期的非流动资产系公司持有的上市公司招商银行股票, 故不存在重大信用风险。

8 与金融工具相关的风险 (续)

8.2 流动性风险

流动性风险, 是指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。

本公司的主营业务之一房地产业系资金密集型行业, 信贷环境及融资政策对公司影响较大。近几年国家出台各项政策, 虽然报告期内利率并无变化, 但实际融资难度并未缓解, 所以公司不断优化产品结构, 强化营销推广, 加快现有项目销售和资金回笼。

管理流动风险时, 本公司持有管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控, 以满足本公司经营需要、并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。为控制该项风险, 本公司综合运用债权信用管理、银行借款、争取供应商较长的信用期限和控制等多种手段, 保证公司在所有合理运营的情况下拥有充足的资金偿还债务, 防止发生流动性风险, 本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

8.2.1 非衍生金融负债到期期限分析 (金额单位为人民币万元)

项 目	期末余额		
	一年以内	一到五年	合 计
短期借款	200.00	-	200.00
应付票据及应付账款	27,988.26	-	27,988.26
其他应付款	3,317.73	-	3,317.73

8.3 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。

8.3.1 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。本公司所承受外汇风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。本公司主要购销业务均以人民币计价, 且公司主要收入来源均系国内, 所以公司所承担的外汇风险并不重大。于资产负债表日, 有关外币资产及外币负债的余额情况参见附注 5.50 所示。

8 与金融工具相关的风险(续)

8.3 市场风险(续)

8.3.2 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。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具。本公司面临的利率风险主要来源于银行借款,目前本公司借款余额较小,面临的利率风险不大,且公司通过建立良好的银企关系,对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计,保障银行授信额度充足,满足公司各类短期融资需求。

8.3.3 其他价格风险

其他价格风险,是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险,无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的,还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格或权益工具价格等的变化。

8.3.3.1 根据中央经济工作会议“房子是用来住的,不是用来炒的”的定调,2018年全国房地产市场依然处于调控密集期。从各地陆续出台的调控政策来看,一线城市继续维持最严调控政策,二线城市调控力度逐渐加码至看齐一线城市,调控重心也延伸至涨幅较快的三、四线城市。短期内,调控政策难言放松。不过鉴于本公司房地产项目主要集中于上海地区及经济较发达的二线城市且产品以中小户型满足刚性需求为主,公司目前以消化现有存量开发产品为主,并未有新增土地储备增加,故受调控政策影响相对较小,不存在重大价格风险。

8.3.3.2

权益项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
招商银行股票	95,091,314.02	-	12,517,188.82	82,574,125.20

假设在其他条件不变的情况下,招商银行股票价格上升或下降10%,对公司当期净利润无影响,会影响当期其他综合收益增加或减少619.31万元。

9 公允价值的披露

9.1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项 目	期末公允价值			
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合 计
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	56,202.38	-	-	56,202.38
1. 交易性金融资产	56,202.38	-	-	56,202.38
(1) 债务工具投资	-	-	-	-
(2) 权益工具投资	56,202.38	-	-	56,202.38
(3) 衍生金融资产	-	-	-	-
2. 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	-	-	-	-
(1) 债务工具投资	-	-	-	-
(2) 权益工具投资	-	-	-	-
(二) 可供出售金融资产				
1. 债务工具投资	-	-	-	-
2. 权益工具投资	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-
(三) 投资性房地产				
1. 出租的土地使用权	-	-	-	-
2. 出租的建筑物	-	-	-	-
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权	-	-	-	-
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产	-	-	-	-
2. 生产性生物资产	-	-	-	-
(五) 一年内到期的非流动资产	82,574,125.20	-	-	82,574,125.20
持续以公允价值计量的资产总额	82,630,327.58	-	-	82,630,327.58
(六) 交易性金融负债				
1. 发行的交易性债券	-	-	-	-
2. 衍生金融负债	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-
(七) 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	-	-	-	-
持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-
二、非持续的公允价值计量				
非持续以公允价值计量的资产总额	-	-	-	-
非持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-

注: 上述一年内到期的非流动资产系持有的招商银行股票按可供出售金融资产核算。

9.2 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

持续第一层次公允价值计量项目市价以上海证券交易所 2018 年度最后一个交易日收盘价为确定依据。本公司无非持续的公允价值计量的资产和负债。

10 关联方及关联交易

10.1 本公司的母公司情况 (金额单位为人民币万元)

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
上海浦东科技投资有限公司	上海	创业投资	300,000.00	28.16%	28.16%

本公司实际控制人是: 朱旭东 先生、李勇军 先生和王晴华 女士。

10.2 本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见本附注 7.1 所示。

10.3 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
三林万业(上海)企业集团有限公司	第二大股东, 持有本公司 13.53%股份
上海国际航运大厦有限公司	第二大股东控制的子公司
上海印中一太戴维斯物业发展有限公司	第二大股东控制的子公司
上海汇豪木门制造有限公司	第二大股东控制的子公司
上海汇丽地板制品有限公司	第二大股东控制的子公司
上海汇丽集团涂装有限公司	第二大股东控制的子公司
上海爱尔邦铝复合板有限公司	第二大股东控制的子公司
Ninebell Company,Ltd	子公司凯世通公司法定代表人 JIONG CHEN (陈炯)、高级管理人员洪俊华及 JEFF BOEKER 各持有其 1%股权

10 关联方及关联交易

10.4 关联交易 (金额单位为人民币万元)

10.4.1 购销商品、提供和接受劳务

10.4.1.1 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海爱尔邦铝复合板有限公司	购买门窗	616.91	607.45
上海汇豪木门制造有限公司	购买木门	204.05	781.48
上海印中一太戴维斯物业发展有限公司	接受劳务	100.43	102.47
上海汇丽集团涂装有限公司	接受劳务	0.98	26.40
上海汇丽地板制品有限公司	购买地板	-	255.87

10.4.2 关联租赁

10.4.2.1 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海国际航运大厦有限公司	国航大厦 9 楼整层	779.74	701.77

10.4.3 关键管理人员薪酬

项 目	本期金额	上期金额
关键管理人员报酬	945.23	972.81

10.4.4 其他关联交易

经本公司 2017 年股东大会通过, 本公司以自有资金 10 亿元人民币认购首期上海半导体装备材料产业投资基金合伙企业 (有限合伙) (以下简称“装备材料基金”) 20% 的份额并作为其有限合伙人, 本年度公司以自有资金 4 亿元对装备材料基金进行首期出资。装备材料基金的普通合伙人为上海半导体装备材料产业投资管理有限公司, 因本公司的母公司浦科投资为上海半导体装备材料产业投资管理有限公司的第一大股东 (占股比例为 41%), 公司本期对装备材料基金出资构成关联交易。本期公司收到装备材料基金分红收益 1,543,695.88 元。

10 关联方及关联交易 (续)

10.5 关联方应收应付款项 (金额单位为人民币万元)

10.5.1 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	Ninebell Company,Ltd	40.07	-	-	-

10.5.2 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
应付账款	上海汇豪木门制造有限公司	172.32	260.85
应付账款	上海汇丽地板制品有限公司	34.11	139.07
应付账款	上海汇丽集团涂装有限公司	1.37	13.20
应付账款	上海爱尔邦铝复合板有限公司	181.79	49.45
应付账款	Ninebell Company,Ltd	35.02	-

11 承诺及或有事项

11.1 重要承诺事项

11.1.1 本公司资产抵押及质押情况详见本附注 5.1.1 所述。

11.1.2 除上述事项外, 截至 2018 年 12 月 31 日, 本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他重大承诺事项。

11.2 或有事项

11.2.1 子公司无锡万业房地产发展有限公司以 735.60 万元为按揭购房者的贷款 21,996.00 万元提供担保, 担保期限为购房者办妥所购住房的《房屋所有权证》及房屋抵押登记, 并将《房屋他项权证》等房屋权属证明文件交给房贷银行保管之日止。

11.2.2 子公司苏州万业房地产发展有限公司以 1,366.65 万元为按揭购房者的贷款 40,287.20 万元提供担保, 担保期限为购房者办妥所购住房的《房屋所有权证》及房屋抵押登记, 并将《房屋他项权证》等房屋权属证明文件交给房贷银行保管之日止。

11.2.3 子公司上海万裕房地产开发有限公司以信用担保为按揭购房者的贷款 2,293.00 万元提供担保, 担保期限为购房者办妥所购住房的《房屋所有权证》及房屋抵押登记, 并将《房屋他项权证》等房屋权属证明文件交给房贷银行保管之日止。

11.2.4 子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司以信用担保为按揭购房者的贷款 4,751.90 万元提供担保, 担保期限为购房者办妥所购住房的《房屋所有权证》及房屋抵押登记, 并将《房屋他项权证》等房屋权属证明文件交给房贷银行保管之日止。

11.2.5 除上述事项外, 截至 2018 年 12 月 31 日, 本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他或有事项。

12 资产负债表日后事项

12.1 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的利润或股利 拟每 10 股派送现金红利 1.96 元 (含税)

12.2 2019 年 1 月 15 日经本公司 2019 年第一次临时股东大会决议通过了《关于第二次回购公司股票的预案》。本公司拟以自有资金回购本公司股票, 本次回购股票将用于转换上市公司发行的可转换为股票的公司债券和为维护公司价值及股东权益所必需, 其中: 拟用于转换上市公司发行的可转换为股票的公司债券的回购股份数量不低于本次回购股份总数的 90%, 拟用于维护公司价值及股东权益所必需的回购股份数量不超过本次回购股份总数的 10%。本次回购资金总额不低于人民币 4.5 亿元, 不超过人民币 9 亿元, 且回购股份数量不超过 6,000 万股, 本次回购股票的价格不超过人民币 15 元/股。

12.3 除上述事项外, 截至本财务报告签发日 2019 年 4 月 16 日, 本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他重大资产负债表日后事项。

13 其他重要事项

13.1 前期会计差错更正

本报告期无前期会计差错更正。

13.2 分部信息

13.2.1 报告分部的确定依据与会计政策

13.2.1.1 报告分部的确定依据

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分:

- 1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用;
- 2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果, 以决定向其配置资源、评价其业绩;
- 3) 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

13.2.1.2 报告分部的会计政策

本公司以行业分部/产品分部为基础确定报告分部, 与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

13 其他重要事项

13.2 分部信息 (续)

13.2.2 报告分部的财务信息

13.2.2.1 行业分部/产品分部

2018年12月31日余额/2018年度发生额

项目名称	房地产业务	专用设备制造业务	分部间抵消	合计
营业收入	2,619,325,804.03	59,967,891.55	-	2,679,293,695.58
营业成本	1,162,803,634.00	41,944,124.80	-	1,204,747,758.80
资产总额	7,710,058,802.50	301,216,886.08	-	8,011,275,688.58
负债总额	1,649,606,056.88	180,964,877.96	-	1,830,570,934.84

2017年12月31日余额/2017年度发生额

项目名称	房地产业务	专用设备制造业务	分部间抵消	合计
营业收入	2,096,261,940.90	-	-	2,096,261,940.90
营业成本	774,701,854.23	-	-	774,701,854.23
资产总额	8,814,708,681.57	-	-	8,814,708,681.57
负债总额	2,942,763,465.74	-	-	2,942,763,465.74

本公司的对外交易收入均来源于中国, 主要资产亦均位于中国境内。

13.3 除上述事项外, 截至2018年12月31日, 本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他重要事项。

14 公司财务报表主要项目注释

14.1 应收票据及应收账款

14.1.1 应收票据及应收账款汇总情况

项 目	期末余额	年初余额
应收票据	-	-
应收账款	1,110,178.78	2,853,576.99
合 计	1,110,178.78	2,853,576.99

14.1.2 应收账款情况

14.1.2.1 应收账款分类披露:

类 别	期末余额				账面 价值	年初余额				账面 价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)		金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提 坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提 坏账准备的应收账款	1,110,178.78	100.00	-	-	1,110,178.78	2,853,576.99	100.00	-	-	2,853,576.99
单项金额不重大但单独计 提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合 计	1,110,178.78	100.00	-	-	1,110,178.78	2,853,576.99	100.00	-	-	2,853,576.99

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款:

组合名称	账面余额	坏账准备
确信可收回组合	1,110,178.78	-

确定该组合依据的说明:

将确信可收回的款项划分为一组合, 确信可收回应收款项, 不计提坏账准备。

14.1.2.2 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

14 公司财务报表主要项目注释 (续)

14.1 应收票据及应收账款 (续)

14.1.2 应收账款情况 (续)

14.1.2.3 按欠款方归集的期末余额前二名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金 额	计提坏账	占应收账款总额比 (%)
上海万裕房地产开发有限公司	子公司	1,011,235.28	-	91.09
苏州万业房地产发展有限公司	子公司	98,943.50	-	8.91
合 计		1,110,178.78	-	100.00

14.1.3 本报告期末应收票据及应收账款中无应收持有公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东方欠款。

14.1.4 应收票据及应收账款期末余额比年初余额减少 1,743,398.21 元, 减少比例为 61.10%, 主要系收回子公司上海万裕房地产开发有限公司贸易款所致。

14.2 其他应收款

14.2.1 其他应收款情况

项 目	期末余额	年初余额
应收利息	6,281,823.84	17,431,442.32
应收股利	-	-
其他应收款	275,105,430.11	206,110,853.39
合 计	281,387,253.95	223,542,295.71

14.2.2 应收利息分类

项 目	期末余额	年初余额
理财产品收益	-	11,107,332.73
资金占用费	680,285.48	-
定期存款利息	5,601,538.36	6,324,109.59
合 计	6,281,823.84	17,431,442.32

14 公司财务报表主要项目注释(续)

14.2 其他应收款(续)

14.2.3 其他应收款

14.2.3.1 其他应收款分类披露:

类别	期末余额				账面价值	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	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	275,106,285.04	100.00	854.93	0.01	275,105,430.11	206,116,687.78	100.00	5,834.39	0.01	206,110,853.39
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	275,106,285.04	100.00	854.93	0.01	275,105,430.11	206,116,687.78	100.00	5,834.39	0.01	206,110,853.39

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	17,098.65	854.93	5.00%

确定该组合依据的说明:

对于单项金额不重大的应收款项及经单独测试后未减值的金额重大的应收款项(除应收子公司款项和确信可收回款项外)一起按账龄作为信用风险特征划分为若干组合。根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础, 结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例, 据此计算本年度应计提的坏账准备。

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	账面余额	坏账准备
确信可收回组合	275,089,186.39	-

确定该组合依据的说明:

将确信可收回的款项划分为一组合, 确信可收回应收款项, 不计提坏账准备。

14.2.3.2 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额4,979.46元; 本期收回或转回坏账准备金额0元。

14 公司财务报表主要项目注释(续)

14.2 其他应收款(续)

14.2.3 其他应收款(续)

14.2.3.3 其他应收款按款项性质分类情况:

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
与子公司往来款	274,900,000.00	206,000,000.00
代垫款	189,186.39	-
备用金	17,098.65	-
其他	-	116,687.78
合计	275,106,285.04	206,116,687.78

14.2.3.4 按欠款方归集的期末余额前四名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	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
上海业萌实业有限公司	往来款	206,000,000.00	1-2年	84.33	-
		26,000,000.00	1年以内		
上海凯世通半导体股份有限公司	往来款	42,900,000.00	1年以内	15.59	-
Wanye International Inc	代垫款	189,186.39	1年以内	0.07	-
员工备用金	备用金	17,098.65	1年以内	0.01	854.93
合计		275,106,285.04		100.00	854.93

14.2.4 本报告期末其他应收款中无持有公司5%以上(含5%)表决权股份的股东欠款。

14.3 长期股权投资

14.3.1 长期股权投资情况表

项目	期末余额			年初余额		
	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	2,167,850,235.08	-	2,167,850,235.08	1,710,767,167.08	-	1,710,767,167.08
对联营、合营企业投资	7,971,131.45	-	7,971,131.45	7,822,663.45	-	7,822,663.45
合计	2,175,821,366.53	-	2,175,821,366.53	1,718,589,830.53	-	1,718,589,830.53

上海万业企业股份有限公司
2018 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

14 公司财务报表主要项目注释(续)

14.3 长期股权投资(续)

14.3.2 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	573,767,167.08	-	-	573,767,167.08	-	-
苏州万业房地产发展有限公司	630,000,000.00	-	-	630,000,000.00	-	-
上海凯世通半导体股份有限公司	-	397,938,368.00	-	397,938,368.00	-	-
上海万业企业爱佳物业服务服务有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
Wanye International Inc	-	59,144,700.00	-	59,144,700.00	-	-
无锡万业房地产发展有限公司	147,000,000.00	-	-	147,000,000.00	-	-
上海万裕房地产开发有限公司	300,000,000.00	-	-	300,000,000.00	-	-
上海业萌实业有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
合计	1,710,767,167.08	457,083,068.00	-	2,167,850,235.08	-	-

上海万业企业股份有限公司
2018年度财务报表附注
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

14 公司财务报表主要项目注释(续)

14.3 长期股权投资(续)

14.3.3 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动							减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备		其他
1. 合营企业										
上海中远龙东置 业发展有限公司	7,822,663.45	-	-	148,468.00	-	-	-	-	-	7,971,131.45
合计	7,822,663.45	-	-	148,468.00	-	-	-	-	-	7,971,131.45

14 公司财务报表主要项目注释(续)

14.4 营业收入及营业成本

14.4.1 营业收入及成本

项 目	本期金额		上期金额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	3,472,296.49	4,462,577.98	12,902,049.07	11,370,872.00
其他业务	8,113.24	13,114.57	11,792.50	14,022.83
合 计	3,480,409.73	4,475,692.55	12,913,841.57	11,384,894.83

14.4.2 主营业务(分行业)

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产租赁	3,472,296.49	4,462,577.98	3,424,283.69	2,691,836.37
房产销售	-	-	1,028,571.44	186,941.36
贸 易	-	-	8,449,193.94	8,492,094.27
合 计	3,472,296.49	4,462,577.98	12,902,049.07	11,370,872.00

14.4.3 主营业务(分产品)

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产租赁	3,472,296.49	4,462,577.98	3,424,283.69	2,691,836.37
中远两湾城	-	-	1,028,571.44	186,941.36
贸 易	-	-	8,449,193.94	8,492,094.27
合 计	3,472,296.49	4,462,577.98	12,902,049.07	11,370,872.00

14.4.4 主营业务(分地区)

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	3,472,296.49	4,462,577.98	12,902,049.07	11,370,872.00

14 公司财务报表主要项目注释(续)

14.4 营业收入及营业成本(续)

14.4.5 报告期内各项目、各期间的房地产业务收入金额

项目/月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
租 赁	208,896.43	187,031.11	143,461.37	342,249.40	56,380.97	611,998.84	262,984.15
项目/月份	8月	9月	10月	11月	12月	合 计	
租 赁	354,779.88	381,729.92	310,486.17	156,568.74	455,729.51	3,472,296.49	

14.4.6 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
一兆韦德健身管理有限公司	2,668,174.43	76.66%
上海万业企业爱佳物业服务有限公司	454,545.46	13.06%
上海自如资产管理有限公司	107,809.60	3.10%
上海中远物业管理发展有限公司两湾分公司	96,000.00	2.76%
上海帝皓餐饮娱乐投资管理有限公司	92,000.00	2.64%
合 计	3,418,529.49	98.22%

14.4.7 营业收入本期金额比上期金额减少 9,433,431.84 元, 减少比例为 73.05%, 主要系房产销售及贸易收入减少所致。

14.4.8 营业成本本期金额比上期金额减少 6,909,202.28 元, 减少比例为 60.69%, 原因见上所述。

14.5 投资收益

14.5.1 投资收益明细情况

项 目	本期金额	上期金额
处置长期股权投资产生的投资收益	-	895,828,111.35
理财产品取得的投资收益	28,217,597.27	67,866,251.73
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,752,470.84	2,451,035.74
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	335,256.13	592,881.35
权益法核算的长期股权投资收益	148,468.00	87,611.28
其 他	900,000.00	-
合 计	32,353,792.24	966,825,891.45

14.5.2 本报告期不存在投资收益汇回存在重大限制的情形。

14.5.3 投资收益本期金额比上期金额减少 934,472,099.21 元, 减少比例为 96.65%, 主要系上期有转让原子公司湖南西沃建设发展有限公司股权收益而本期无此类交易所致。

15 补充资料

15.1 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
计入当期损益的政府补助, 但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	7,603,523.23	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	900,000.00	-
委托他人投资或管理资产的损益	52,777,699.74	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	336,598.17	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-452,540.64	-
所得税影响额	-14,908,798.28	-
合 计	46,256,482.22	-

15.2 净资产收益率及每股收益

报告期净利润	加权平均净资产 收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	15.97%	1.2091	1.2091
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.21%	1.1516	1.1516

16 财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会批准通过。

上海万业企业股份有限公司



法定代表人: 朱旭东



主管会计工作的负责人: 邵伟宏



会计机构负责人: 郭瑾



日期: 2019 年 4 月 16 日



姓名	严臻
Sex	男
出生日期	1977-05-13
工作单位	众华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码	310102770513481



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



严臻(31000032154)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

310000032154

证书编号:
No. of Certificate

上海市注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2003 11 11

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d



姓名 龚立诚
 Full name 男
 性别 男
 Sex 1983-10-11
 出生日期 1983-10-11
 Date of birth 余华会计师事务所(特殊普通合伙)
 工作单位
 Working unit 310101983101152X
 身份证号码
 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



龚立诚(31000034739)
 您已通过2018年年检
 上海市注册会计师协会
 2018年04月30日

证书编号: 31000034739
 No. of Certificate

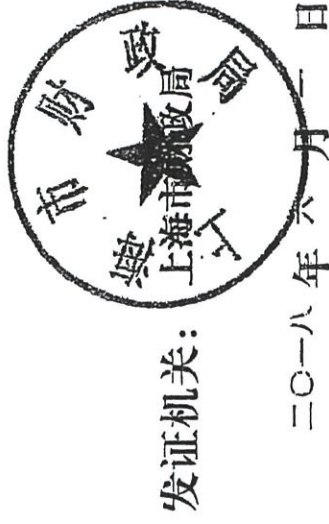
批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018年03月27日
 Date of Issuance y/m/d

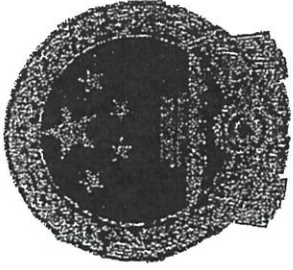
证书序号: 0001311

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 孙勇

主任会计师:

经营场所: 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 31000003

批准执业文号: 沪财会[98]153号(转制批文 沪财会(2013)68号)

批准执业日期: 1998年12月23日(转制日期 2013年11月20日)

证书序号: 000421

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
众华会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 孙勇

证书号: 35

发证时间: 二〇一〇年十二月十六日

证书有效期至: 二〇一〇年十二月十六日



107



营业执照



统一社会信用代码 91310114084119251J
证照编号 14000000201803130261

名称 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 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, 陆士敏

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



2018年03月13日