



上海东森置业有限公司

2018 年度、2019 年度及
截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

财务报表及审计报告

上海东森置业有限公司

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间
财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 - 5
2018 年度、2019 年度及 截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间财务报表	
资产负债表	6
利润表	7
现金流量表	8
所有者权益变动表	9-10
财务报表附注	11-39
财务报表补充资料	40

审计报告

普华永道中天审字(2020)第 29097 号
(第一页, 共五页)

东风电子科技股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了上海东森置业有限公司(以下简称“上海东森公司”)的财务报表, 包括 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 3 月 31 日的资产负债表, 2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

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, 公允反映了上海东森公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 3 月 31 日的财务状况以及 2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。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。

按照中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于上海东森公司, 并履行了职业道德方面的其他责任。

普华永道中天审字(2020)第 29097 号
(第二页, 共五页)

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断, 认为对 2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间的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。

我们在审计中识别出的关键审计事项为“租赁收入确认”。

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
(一) 租赁收入确认 相关会计期间: 2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间。 请参见财务报表附注二(12)“租金收入”及附注四(10)“营业收入和营业成本”。 上海东森公司的营业收入为出租不动产取得的租赁收入。2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间, 上海东森公司财务报表中营业收入分别为人民币 2,847,000.00 元、4,359,766.98 元以及 1,457,961.90 元。 上海东森公司根据租赁协议的约定向客户提供不动产的租赁服务, 按有关租赁协议规定的出租面积、单价、合同期限等计算并在租赁期内按照直线法确认租金收入。	我们对租赁收入的确认实施的审计程序主要包括: - 了解并测试了管理层对不动产经营租赁流程中的相关内部控制; - 与财务部门、业务部门进行访谈, 并检查租赁协议, 以评估租赁收入确认的相关会计政策;

普华永道中天审字(2020)第 29097 号
(第三页, 共五页)

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
(一) 租赁收入确认(续) 由于营业收入金额重大, 我们在审计过程中投入大量审计资源, 因此我们将其作为关键审计事项。	- 通过查看租赁协议条款, 检查上海东森公司计算租金收入涉及的出租面积、单价、合同期限等要素; - 重新计算租赁收入确认金额; - 对2018年12月31日、2019年12月31日及2020年3月31日的应收账款执行函证程序。 根据所实施的审计程序, 我们取得的审计证据能够支持上海东森公司的租赁收入确认。

四、 使用限制

本报告仅供东风电子科技股份有限公司拟通过发行股份的方式向东风汽车零部件(集团)有限公司收购上海东森公司 90%股权的事项向国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会报送申请文件之用, 不得用作任何其他目的。

普华永道中天审字(2020)第 29097 号
(第四页, 共五页)

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

上海东森公司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,管理层负责评估上海东森公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算上海东森公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督上海东森公司的财务报告过程。

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:

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

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

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

普华永道中天审字(2020)第 29097 号
(第五页, 共五页)

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

(五) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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

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

从与治理层沟通过的事项中, 我们确定哪些事项对 2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间的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。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

中国·上海市
2020 年 6 月 8 日

注册会计师



高宇(项目合伙人)



谭亮

上海东森置业有限公司

2018年12月31日、2019年12月31日及2020年3月31日

资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2020年 3月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
流动资产				
货币资金	四(1)	37,961,937.11	36,614,932.47	40,336,280.00
应收账款	四(2)	1,525,961.25	1,543,194.35	753,480.00
流动资产合计		39,487,898.36	38,158,126.82	41,089,760.00
非流动资产				
投资性房地产	四(3)	12,649,082.84	13,043,592.50	14,784,594.50
递延所得税资产	四(4)	183,807.30	183,704.68	104,582.25
非流动资产合计		12,832,890.14	13,227,297.18	14,889,176.75
资产总计		52,320,788.50	51,385,424.00	55,978,936.75
负债及所有者权益				
流动负债				
应交税费	四(5)	760,954.60	668,637.29	700,411.09
其他应付款	四(6)	10,400,108.74	10,400,108.74	10,079,110.00
流动负债合计		11,161,063.34	11,068,746.03	10,779,521.09
负债合计		11,161,063.34	11,068,746.03	10,779,521.09
所有者权益				
实收资本	—	37,000,000.00	37,000,000.00	37,000,000.00
资本公积	四(7)	79,828.27	79,828.27	79,828.27
盈余公积	四(8)	1,494,015.48	1,494,015.48	1,300,216.54
未分配利润	四(9)	2,585,881.41	1,742,834.22	6,819,370.85
所有者权益合计		41,159,725.16	40,316,677.97	45,199,415.66
负债及所有者权益总计		52,320,788.50	51,385,424.00	55,978,936.75

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

1221



主管会计工作负责人:

Handwritten signature of the accounting supervisor.

会计机构负责人:

Handwritten signature of the accounting institution负责人.

上海东森置业有限公司

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

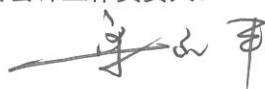
项目	附注	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	四(10)	1,457,961.90	4,359,766.98	2,847,000.00
减：营业成本	四(10)、(14)	(394,509.66)	(1,592,700.00)	(1,592,700.00)
税金及附加	四(11)	(2,186.94)	(50,097.53)	(138,027.38)
管理费用	四(12)、(14)	(11,000.00)	(337,837.92)	(176,471.04)
财务收入	四(13)	74,208.09	358,068.80	90,968.19
其中：利息费用		-	-	-
利息收入		75,808.89	360,861.15	124,641.19
加：投资收益	四(15)	-	-	1,128,301.91
信用减值损失	四(16)	(410.47)	(2,679.93)	—
二、营业利润		1,124,062.92	2,734,520.40	2,159,071.68
减：营业外支出	四(17)	-	(149,383.78)	(486.08)
三、利润总额		1,124,062.92	2,585,136.62	2,158,585.60
减：所得税费用	四(18)	(281,015.73)	(647,147.20)	(539,769.00)
四、净利润		843,047.19	1,937,989.42	1,618,816.60
五、综合收益总额		843,047.19	1,937,989.42	1,618,816.60

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




上海东森置业有限公司

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		1,547,682.63	3,783,552.70	2,989,350.00
收到其他与经营活动有关的现金	四(19(a))	75,808.89	369,858.45	127,062.19
经营活动现金流入小计		1,623,491.52	4,153,411.15	3,116,412.19
支付的各项税费		(263,886.08)	(1,025,374.93)	(691,031.06)
支付其他与经营活动有关的现金	四(19(b))	(12,600.80)	(30,012.90)	(177,001.20)
经营活动现金流出小计		(276,486.88)	(1,055,387.83)	(868,032.26)
经营活动产生的现金流量净额	四(19(a))	1,347,004.64	3,098,023.32	2,248,379.93
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益收到的现金		-	-	1,128,301.91
收到其他与投资活动有关的现金	四(19(c))	-	-	30,000,000.00
投资活动现金流入小计		-	-	31,128,301.91
支付其他与投资活动有关的现金	四(19(d))	-	-	(30,000.00)
投资活动现金流出小计		-	-	(30,000.00)
投资活动产生的现金流量净额		-	-	31,098,301.91
三、筹资活动使用的现金流量				
分配利润支付的现金		-	(6,819,370.85)	-
筹资活动现金流出小计		-	(6,819,370.85)	-
筹资活动使用的现金流量净额		-	(6,819,370.85)	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额				
加：期/年初现金及现金等价物余额	四(20(a))	1,347,004.64	(3,721,347.53)	33,346,681.84
额	四(20(a))	36,614,932.47	40,336,280.00	6,989,598.16
六、期/年末现金及现金等价物余额				
	四(20(b))	37,961,937.11	36,614,932.47	40,336,280.00

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

江川



主管会计工作负责人：

江川

会计机构负责人：

袁华

上海东森置业有限公司

2018年度、2019年度及截至2020年3月31日止3个月期间

所有者权益变动表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2018年1月1日年初余额		37,000,000.00	79,828.27	1,138,334.88	5,362,435.91	43,580,599.06
2018年度增减变动总额						
综合收益总额		-	-	-	1,618,816.60	1,618,816.60
净利润		-	-	-	1,618,816.60	1,618,816.60
综合收益总额合计		-	-	-	1,618,816.60	1,618,816.60
利润分配		-	-	161,881.66	(161,881.66)	-
提取盈余公积	四(8)	-	-	161,881.66	(161,881.66)	-
2018年12月31日年末余额		37,000,000.00	79,828.27	1,300,216.54	6,819,370.85	45,199,415.66
2018年12月31日年末余额		37,000,000.00	79,828.27	1,300,216.54	6,819,370.85	45,199,415.66
会计政策变更		-	-	-	(1,356.26)	(1,356.26)
2019年1月1日年初余额		37,000,000.00	79,828.27	1,300,216.54	6,818,014.59	45,198,059.40
2019年度增减变动总额						
综合收益总额		-	-	-	1,937,989.42	1,937,989.42
净利润		-	-	-	1,937,989.42	1,937,989.42
综合收益总额合计		-	-	-	1,937,989.42	1,937,989.42
利润分配		-	-	193,798.94	(193,798.94)	-
提取盈余公积	四(8)	-	-	193,798.94	(193,798.94)	-
对所有者的分配	四(9)	-	-	-	(6,819,370.85)	(6,819,370.85)
2019年12月31日年末余额		37,000,000.00	79,828.27	1,494,015.48	1,742,834.22	40,316,677.97

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



上海东森置业有限公司

2018年度、2019年度及截至2020年3月31日止3个月期间
所有者权益变动表(续)
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2020年1月1日期初余额	37,000,000.00	79,828.27	1,494,015.48	1,742,834.22	40,316,677.97
截至2020年3月31日止3个月期间					
增减变动总额					
综合收益总额	-	-	-	843,047.19	843,047.19
净利润	-	-	-	843,047.19	843,047.19
综合收益总额合计					
2020年3月31日期末余额	37,000,000.00	79,828.27	1,494,015.48	2,585,881.41	41,159,725.16

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:  

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

上海东森置业有限公司(以下简称“本公司”)是一家于 2004 年 11 月 2 日设立的有限责任公司，注册地为中华人民共和国上海市。本公司的注册资本为 37,000,000.00 元。东风汽车零部件(集团)有限公司为本公司的母公司，东风汽车有限公司为本公司的最终母公司。

于 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 3 月 31 日，本公司股东出资额及股权比例如下：

股东名称	实收资本	占注册资本总额比例
东风汽车零部件(集团)有限公司	33,300,000.00	90.00%
东风电子科技股份有限公司	3,700,000.00	10.00%
	<u>37,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

本财务报表由本公司管理层于 2020 年 6 月 8 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

本公司根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在 2018 年度的应收账款坏账准备的计提方法(附注二(7))、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间的应收款项预期信用损失的计量(附注二(6))、收入的确认和计量(附注二(12))等。

本公司在确定重要的会计政策时所运用的关键判断详见附注二(15)。

(1) 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间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 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 3 月 31 日的财务状况以及 2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间的经营成果和现金流量等有关信息。

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。本财务报表以人民币列示。

(5) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(6) 新金融工具准则

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等(合称“新金融工具准则”)，本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，新金融工具准则主要会计政策及会计估计如下：

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策及会计估计(续)

(6) 新金融工具准则(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

债务工具

本公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，采用摊余成本计量：

本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款等。

(ii) 减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、应收租赁款等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，对于应收租赁款，本公司选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

需单项评估的应收款项判断标准为信用风险高低：基本确定没有信用违约风险或风险极小、使得预期信用损失可以被判断为基本不存在或极小的应收款项进行单项评估。本公司单项计提坏账准备的应收款项为应收租赁款。

本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(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，且本公司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；(3) 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 新金融工具准则(续)

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，主要为其他应付款。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(c) 金融工具的公允价值确定

对于存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。

(7) 原金融工具准则

根据执行新金融工具准则的相关规定，本公司对于首次执行新金融工具准则的累计影响数调整 2019 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的比较财务报表未重列。

本公司 2018 年度仍执行财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等(合称“原金融工具准则”)，原金融工具准则主要会计政策及会计估计如下：

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。于 2018 年度，本公司仅持有应收账款类金融资产。

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(7) 原金融工具准则(续)

(a) 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，包括应收账款等。

(b) 确认和计量

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。当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产。

应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

(c) 应收款项减值

应收款项包括应收账款和其他应收款等。本公司对外提供服务形成的应收账款，按从服务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

(i) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

对于单项评估的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明公司将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

单项金额重大的判断依据或金额标准为：年末余额达到 50 万元以上(含 50 万元)的应收账款。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策及会计估计(续)

(8) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物，以成本进行初始计量。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，于发生时计入当期损益。

本公司对所有投资性房地产采用成本模式进行计量。按其预计使用寿命及净残值率采用平均年限法计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下：

	折旧年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	29 年	0%	3%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，基于固定资产或无形资产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策及会计估计(续)

(9) 长期资产减值

投资性房地产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(10) 职工薪酬

职工薪酬是本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利等。

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本公司在职工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。

(b) 离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划。设定提存计划是本公司向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本公司的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策及会计估计(续)

(10) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利(续)

基本养老保险

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(c) 辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

(11) 利润分配

拟发放的利润于董事会批准的当期，确认为负债。

(12) 租金收入

本公司对外提供不动产租赁服务，按有关租赁协议规定的出租面积、单价、合同期限等计算并在租赁期内按照直线法确认租金收入。

收入的金额按照本公司在日常经营活动中提供不动产租赁服务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。

与交易相关的经济利益很可能流入本公司，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。

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策及会计估计(续)

(13) 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(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，确认相应的递延所得税资产。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。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

(14) 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。

(a) 经营租赁

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。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策及会计估计(续)

(15) 重要会计估计和判断

本公司根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

(a) 重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(i) 应收款项的减值准备

于2018年度，本公司定期审阅应收款项以评估是否出现减值情况，并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别或组合应收款项预计未来现金流量出现大幅下降的可观察数据、显示个别或组合应收款项中债务人的财务状况出现重大负面变动的可观察数据等事项。如果有证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，则将原确认的减值损失予以转回。

于2019年1月1日首次执行新金融工具准则后，本公司通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设于2019年度及截至2020年3月31日止3个月期间未发生重大变化。

(ii) 所得税

在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在考虑计提所得税费用及确认递延所得税时，本公司需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策及会计估计(续)

(16) 重要会计政策变更

(a) 一般企业报表格式的修改

财政部于 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，本公司已采用上述通知编制 2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间财务报表，该通知对本公司无显著影响。

(b) 新金融工具准则

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期保值》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”)，本公司已采用上述准则编制 2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间财务报表，修订后的新金融工具准则对本公司财务报表的影响列示如下：

根据新金融工具准则的相关规定，本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2019 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表未重列。于 2018 年 12 月 31 日及 2019 年 1 月 1 日，本公司均没有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。

(i) 于 2019 年 1 月 1 日，本公司财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	40,336,280.00	货币资金	摊余成本	40,336,280.00
应收账款	摊余成本	753,480.00	应收账款	摊余成本	751,671.65

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 重要会计政策变更(续)

(b) 新金融工具准则(续)

- (ii) 于 2019 年 1 月 1 日，本公司根据新金融工具准则下的计量类别，金融资产账面价值调整为新金融工具准则下的账面价值的调节表：

新金融工具准则下的计量类别	注释
以摊余成本计量的金融资产	表 1

表 1：新金融工具准则下以摊余成本计量的金融资产	账面价值
应收款项(注释 1)	
2018 年 12 月 31 日	753,480.00
重新计量：预期信用损失合计	(1,808.35)
2019 年 1 月 1 日	751,671.65
以摊余成本计量的金融资产合计(新金融工具准则)	751,671.65

注释 1：于 2018 年 12 月 31 日和 2019 年 1 月 1 日，应收款项余额包括应收账款等报表项目。

- (iii) 于 2019 年 1 月 1 日，本公司将原金融资产减值准备调整为按照新金融工具准则规定的损失准备的调节表：

计量类别	按原金融工具准则计提的损失准备/按或有事项准则确认的预计负债	重分类	重新计量	按照新金融工具准则计提的损失准备
以摊余成本计量的金融资产				
—				
应收账款减值准备	-	-	(1,808.35)	(1,808.35)

因执行上述修订的准则，本公司相应调整 2019 年 1 月 1 日递延所得税资产 452.09 元；相关调整对本公司所有者权益的影响金额为 1,356.26 元，其中未分配利润 1,356.26 元。

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 重要会计政策变更(续)

(c) 新收入准则

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》，本公司已采用上述准则编制 2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间财务报表，该修订对本公司无影响。

三 税项

(1) 本公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	5%
城市维护建设税	缴纳的增值税	1%
教育费附加	缴纳的增值税	3%
土地使用税	按土地总面积适用的税额标准	3 元/平方米

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
银行存款	<u>37,961,937.11</u>	<u>36,614,932.47</u>	<u>40,336,280.00</u>

(2) 应收账款

	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收租赁款	<u>1,530,860.00</u>	<u>1,547,682.63</u>	<u>753,480.00</u>
减：坏账准备	<u>(4,898.75)</u>	<u>(4,488.28)</u>	<u>-</u>
	<u>1,525,961.25</u>	<u>1,543,194.35</u>	<u>753,480.00</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	<u>1,530,860.00</u>	<u>1,547,682.63</u>	<u>753,480.00</u>

(b) 于 2020 年 3 月 31 日，2019 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，应收账款余额均来自关联方，按欠款方归集的应收账款汇总请参见(附注六(4)(a))。

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(c) 坏账准备

于 2020 年 3 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本公司对于应收账款，按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

于 2020 年 3 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本公司将应收账款坏账准备分析如下：

	2020 年 3 月 31 日		
	账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例
1 年以内	<u>1,530,860.00</u>	(4,898.75)	<u>0.32%</u>

	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例
1 年以内	<u>1,547,682.63</u>	(4,488.28)	<u>0.29%</u>

于 2018 年 12 月 31 日，本公司应收账款预计未来现金流量现值均高于账面价值，未计提坏账准备。

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 财务报表项目附注(续)

(3) 投资性房地产

房屋建筑物及相关土地使用权

账面原值

2019 年 12 月 31 日及

2020 年 3 月 31 日

44,890,444.26

累计折旧

2019 年 12 月 31 日

(31,846,851.76)

本期计提

(394,509.66)

2020 年 3 月 31 日

(32,241,361.42)

账面价值

2020 年 3 月 31 日

12,649,082.84

2019 年 12 月 31 日

13,043,592.50

账面原值

2018 年 12 月 31 日

45,419,871.26

本年报废

(529,427.00)

2019 年 12 月 31 日

44,890,444.26

累计折旧

2018 年 12 月 31 日

(30,635,276.76)

本年计提

(1,592,700.00)

本年报废

381,125.00

2019 年 12 月 31 日

(31,846,851.76)

账面价值

2019 年 12 月 31 日

13,043,592.50

2018 年 12 月 31 日

14,784,594.50

账面原值

2017 年 12 月 31 日

45,419,871.26

2018 年 12 月 31 日

45,419,871.26

累计折旧

2017 年 12 月 31 日

(29,042,576.76)

本年计提

(1,592,700.00)

2018 年 12 月 31 日

(30,635,276.76)

账面价值

2018 年 12 月 31 日

14,784,594.50

2017 年 12 月 31 日

16,377,294.50

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 财务报表项目附注(续)

(4) 递延所得税资产

2020 年 3 月 31 日	
可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提费用	730,330.44
坏账减值准备	4,898.75
	735,229.19
其中：	
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	183,807.30
2019 年 12 月 31 日	
可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提费用	730,330.44
坏账减值准备	4,488.28
	734,818.72
其中：	
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	183,704.68
2018 年 12 月 31 日	
可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提费用	418,329.00
坏账减值准备	-
	418,329.00
其中：	
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	104,582.25

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 财务报表项目附注(续)

(5) 应交税费

	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应交所得税	359,828.45	266,686.04	342,367.70
房产税	341,640.00	341,640.00	341,640.00
未交增值税	57,299.20	58,100.27	16,403.39
应交教育费附加	1,093.47	1,105.49	-
应交地方教育费附加	728.98	736.99	-
应交城市维护建设税	364.50	368.50	-
	<u>760,954.60</u>	<u>668,637.29</u>	<u>700,411.09</u>

(6) 其他应付款

	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
承接原分立企业应付海关 债务	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
预提费用及其他	400,108.74	400,108.74	79,110.00
	<u>10,400,108.74</u>	<u>10,400,108.74</u>	<u>10,079,110.00</u>

(7) 资本公积

	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 3 月 31 日
资本溢价	<u>79,828.27</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>79,828.27</u>
	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
资本溢价	<u>79,828.27</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>79,828.27</u>
	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
资本溢价	<u>79,828.27</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>79,828.27</u>

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 财务报表项目附注(续)

(8) 盈余公积

	2019 年 12 月 31 日	本期提取	本期减少	2020 年 3 月 31 日
法定盈余公积	<u>1,494,015.48</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,494,015.48</u>
	2018 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2019 年 12 月 31 日
法定盈余公积	<u>1,300,216.54</u>	<u>193,798.94</u>	<u>-</u>	<u>1,494,015.48</u>
	2017 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2018 年 12 月 31 日
法定盈余公积	<u>1,138,334.88</u>	<u>161,881.66</u>	<u>-</u>	<u>1,300,216.54</u>

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10% 提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50% 以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加实收资本。经股东会决议，本公司 2019 年和 2018 年按净利润的 10% 提取法定盈余公积金分别为 193,798.94 元和 161,881.66 元。

(9) 未分配利润

	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2019 年度	2018 年度
期/年初未分配利润(调整前)	1,742,834.22	6,819,370.85	5,362,435.91
调整 (a)	<u>-</u>	<u>(1,356.26)</u>	<u>-</u>
期/年初未分配利润(调整后)	1,742,834.22	6,818,014.59	5,362,435.91
加：本期/年净利润	843,047.19	1,937,989.42	1,618,816.60
减：提取法定盈余公积	-	(193,798.94)	(161,881.66)
应付普通股股利(b)	<u>-</u>	<u>(6,819,370.85)</u>	<u>-</u>
期/年末未分配利润	<u>2,585,881.41</u>	<u>1,742,834.22</u>	<u>6,819,370.85</u>

(a) 2019 年度，由于首次执行新金融工具准则调整 2019 年年初未分配利润 1,356.26 元(附注二(16))。

(b) 根据 2019 年 5 月 7 日董事会决议，本公司向全体股东分配利润 6,819,370.85 元。

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 财务报表项目附注(续)

(10) 营业收入和营业成本

	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2019 年度	2018 年度
租金收入	<u>1,457,961.90</u>	<u>4,359,766.98</u>	<u>2,847,000.00</u>

	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2019 年度	2018 年度
营业成本	<u>394,509.66</u>	<u>1,592,700.00</u>	<u>1,592,700.00</u>

(11) 税金及附加

	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2019 年度	2018 年度
教育费附加	1,822.45	7,267.91	7,987.40
城市维护建设税	364.49	1,642.34	1,684.98
土地使用税	-	39,001.88	124,806.00
印花税	-	2,185.40	3,549.00
	<u>2,186.94</u>	<u>50,097.53</u>	<u>138,027.38</u>

(12) 管理费用

	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2019 年度	2018 年度
财产保险费	11,000.00	11,000.00	-
修理费	-	312,001.44	165,122.73
差旅费	-	8,704.20	5,353.38
业务招待费	-	4,700.00	1,226.00
折旧费	-	-	3,628.92
其他	-	1,432.28	1,140.01
	<u>11,000.00</u>	<u>337,837.92</u>	<u>176,471.04</u>

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 财务报表项目附注(续)

(13) 财务收入

	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2019 年度	2018 年度
利息费用	-	-	-
减：利息收入	(75,808.89)	(360,861.15)	(124,641.19)
其他	1,600.80	2,792.35	33,673.00
	<u>(74,208.09)</u>	<u>(358,068.80)</u>	<u>(90,968.19)</u>

(14) 费用按性质分类

利润表中的营业成本和管理费用按照性质分类，列示如下：

	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2019 年度	2018 年度
折旧与摊销	394,509.66	1,592,700.00	1,596,328.92
财产保险费	11,000.00	11,000.00	-
修理费	-	312,001.44	165,122.73
差旅费	-	8,704.20	5,353.38
业务招待费	-	4,700.00	1,226.00
其他	-	1,432.28	1,140.01
	<u>405,509.66</u>	<u>1,930,537.92</u>	<u>1,769,171.04</u>

(15) 投资收益

	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2019 年度	2018 年度	计入 2018 年度 非经常性损益的 金额
委托贷款利息收入	-	-	1,128,301.91	1,128,301.91

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 财务报表项目附注(续)

(16) 信用减值损失

	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2019 年度	2018 年度
应收账款坏账损失	(410.47)	(2,679.93)	—

(17) 营业外支出

	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间	计入 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间非经常性损益的金额
其他	-	-
	2019 年度	计入 2019 年度 非经常性损益的金额
非流动资产报废损失	148,302.00	148,302.00
其他	1,081.78	1,081.78
	149,383.78	149,383.78
	2018 年度	计入 2018 年度 非经常性损益的金额
其他	486.08	486.08

(18) 所得税费用

	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2019 年度	2018 年度
按税法及相关规定计算的 当期所得税	281,118.35	725,817.54	539,769.00
递延所得税	(102.62)	(78,670.34)	-
	281,015.73	647,147.20	539,769.00

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 财务报表项目附注(续)

(18) 所得税费用(续)

将基于利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2019 年度	2018 年度
利润总额	1,124,062.92	2,585,136.62	2,158,585.60
按适用税率计算的所得税	281,015.73	646,284.16	539,646.40
不得扣除的成本、费用和损失	-	863.04	122.60
所得税费用	281,015.73	647,147.20	539,769.00

(19) 现金流量表项目注释

(a) 收到其他与经营活动有关的现金

	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2019 年度	2018 年度
利息收入	75,808.89	360,861.15	124,641.19
其他	-	8,997.30	2,421.00
	75,808.89	369,858.45	127,062.19

(b) 支付其他与经营活动有关的现金

	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2019 年度	2018 年度
财产保险费	11,000.00	11,000.00	-
差旅费	-	8,704.20	5,353.38
业务招待费	-	4,700.00	1,226.00
银行手续费	1,600.80	2,792.35	3,673.00
修理费	-	-	165,122.73
其他	-	2,816.35	1,626.09
	12,600.80	30,012.90	177,001.20

(c) 收到其他与投资活动有关的现金

	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2019 年度	2018 年度
委托贷款本金	-	-	30,000,000.00

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 财务报表项目附注(续)

(19) 现金流量表项目注释(续)

(d) 支付其他与投资活动有关的现金

	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2019 年度	2018 年度
委托贷款手续费	-	-	30,000.00

(20) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2019 年度	2018 年度
净利润	843,047.19	1,937,989.42	1,618,816.60
加：投资性房地产折旧	394,509.66	1,592,700.00	1,592,700.00
固定资产折旧	-	-	3,628.92
非流动资产报废净损失	-	148,302.00	-
信用减值准备	410.47	2,679.93	—
财务费用	-	-	30,000.00
投资收益	-	-	(1,128,301.91)
递延所得税资产增加	(102.62)	(78,670.34)	-
经营性应收项目的减少/(增加)	16,822.63	(794,202.63)	-
经营性应付项目的增加	92,317.31	289,224.94	131,536.32
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,347,004.64</u>	<u>3,098,023.32</u>	<u>2,248,379.93</u>

现金及现金等价物净变动情况

	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2019 年度	2018 年度
现金的期/年末余额	37,961,937.11	36,614,932.47	40,336,280.00
减：现金的期/年初余额	<u>(36,614,932.47)</u>	<u>(40,336,280.00)</u>	<u>(6,989,598.16)</u>
现金及现金等价物净增加/(减少)额	<u>1,347,004.64</u>	<u>(3,721,347.53)</u>	<u>33,346,681.84</u>

(b) 现金及现金等价物

	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
现金	37,961,937.11	36,614,932.47	40,336,280.00
其中：可随时用于支付的银行 存款	<u>37,961,937.11</u>	<u>36,614,932.47</u>	<u>40,336,280.00</u>
期/年末现金及现金等价物余额	<u>37,961,937.11</u>	<u>36,614,932.47</u>	<u>40,336,280.00</u>

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 分部信息

本公司管理层认为，以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据，本公司所有业务均属于同一分部。

六 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
东风汽车零部件(集团)有限公司	湖北十堰	汽车及汽车零部件的制造、销售

本公司的最终控制方为东风汽车有限公司。

(b) 母公司注册资本及其变化(金额：万元)

	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 3 月 31 日
东风汽车零部件(集团)有限公司	223,000.00	-	-	223,000.00

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
东风汽车零部件(集团)有限公司	223,000.00	-	-	223,000.00

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
东风汽车零部件(集团)有限公司	223,000.00	-	-	223,000.00

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
直接持股比例	90%	90%	90%
直接表决权比例	90%	90%	90%

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 关联方关系及其交易(续)

(2) 不存在控制关系的关联方的性质

公司名称	与本公司的关系
东风电子科技股份有限公司	与本公司同受母公司控制
上海伟世通汽车电子系统有限公司	东风电子科技股份有限公司之联营企业

(3) 关联交易

(a) 定价政策

本公司向关联方收取的房屋租金参考市场价格经双方协商后确定。

(b) 租金收入

本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2019 年度	2018 年度
上海伟世通汽车电子系统有限公司	厂房及土地使用权	1,457,961.90	4,359,766.98	2,847,000.00

(c) 委托贷款利息收入

公司名称	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2019 年度	2018 年度
上海伟世通汽车电子系统有限公司	-	-	1,128,301.91

(d) 资金拆借

	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间		2019 年度		2018 年度	
拆出—	拆出	收回	拆出	收回	拆出	收回
上海伟世通汽车电子系统有限公司	-	-	-	-	-	30,000,000.00

本公司与关联方以合同约定年利率计算利息收入，2018 年度加权平均年利率为 4.6%。

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方应收、应付款项余额

(a) 应收账款

	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
上海伟世通汽车电子 系统有限公司	1,525,961.25	1,543,194.35	753,480.00

七 资产负债表日后经营租赁收款额

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本公司作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

	2020 年 3 月 31 日
一年以内	2,931,945.48

八 金融工具及其风险

本公司的经营活动会面临各种金融风险，主要包括信用风险和流动性风险。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司的财务业绩的潜在不利影响。

(1) 信用风险

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收账款等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其他大中型上市银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 金融工具及其风险(续)

(1) 信用风险(续)

此外，对于应收账款等，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

于 2020 年 3 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，本公司均无重大的因债务人抵押而持有的担保物。

(2) 流动性风险

本公司财务部负责自身的现金流量预测，财务部门持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量到期日均为一年以内。

九 公允价值估计

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本公司以摊余成本计量的金融资产和负债主要包括应收款项和应付款项等。

于 2020 年 3 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日本公司所有不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值差异很小。

上海东森置业有限公司

财务报表附注

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本或出售资产以减低债务。

本公司的总资本为资产负债表中所列示的所有者权益。本公司不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债比率监控资本。

于2020年3月31日、2019年12月31日及2018年12月31日，本公司的资产负债比率列示如下：

	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产负债比率	<u>21.33%</u>	<u>21.54%</u>	<u>19.26%</u>

上海东森置业有限公司

财务报表补充资料

2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

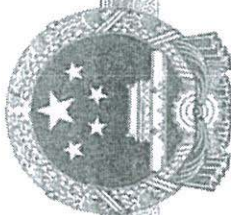
	截至 2020 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2019 年度	2018 年度
非流动资产报废损失	-	(148,302.00)	-
投资收益-委贷利息收入	-	-	1,128,301.91
除上述各项之外的其他营 业外收入和支出	-	(1,081.78)	(486.08)
	-	(149,383.78)	1,127,815.83
所得税影响额	-	37,345.95	(281,953.96)
	-	(112,037.83)	845,861.87

非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益[2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

二 净资产收益率

	加权平均净资产收益率(%)		
	截至2020年3月31 日止3个月期间	2019年度	2018年度
归属于公司所有者 的净利润	2.07	4.53	3.65
扣除非经常性损益 后归属于公司所 有者的净利润	2.07	4.79	1.76



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913100000609134343

证照编号: 00000002202001090017

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。



中国(上海)自由贸易试验区

名称 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2013年01月18日

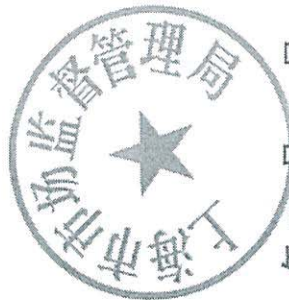
类型 外商投资特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年01月18日至 不约定期限

执行事务合伙人 李丹

主要经营场所 中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路1318号星展银行大厦507单元01室

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

2020 年 01 月 09 日

此复印件仅供上海东森置业有限公司2018年度、2019年度及截至2020年3月31日止3个月期间财务报表及审计报告【普华永道中天审字(2020)第29097号】后附之用,其他用途无效。

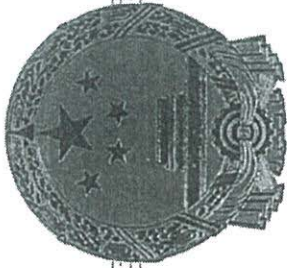
此复印件仅供上海东森置业有限公司 2018

年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日

止 3 个月期间财务报表及审计报告【普华永

道中天审字(2020)第 29097 号】后附之用，

其他用途无效。

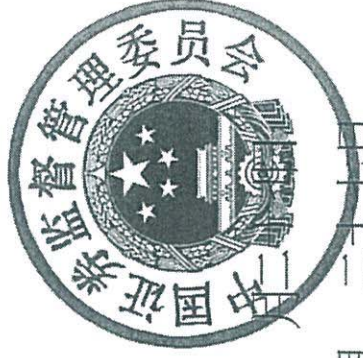
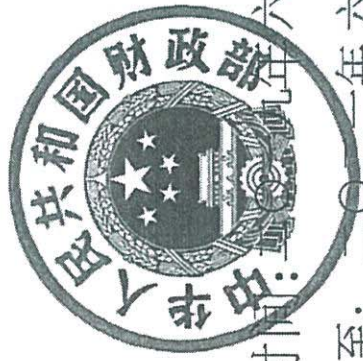


证书序号: 000393

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
普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：李丹



证书号：37

发证时间：二〇二一年六月

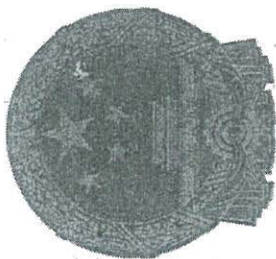
证书有效期至：二〇二一年六月

二十七日

证书序号: NO.000525

此复印件仅供上海东森置业有限公司 2018

年度、2019 年度及截至 2020 年 3 月 31 日
止 3 个月期间财务报表及审计报告【普华永
道中天审字(2020)第 29097 号】后附之用,
其他用途无效。



会计师事务所

执业证书

名称: 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 李丹

主任会计师:

办公场所: 中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号

星展银行大厦 507 单元 01 室

组织形式: 特殊的普通合伙企业

会计师事务所编号: 310600007

注册资本(出资额): 人民币捌仟壹佰柒拾伍万元整

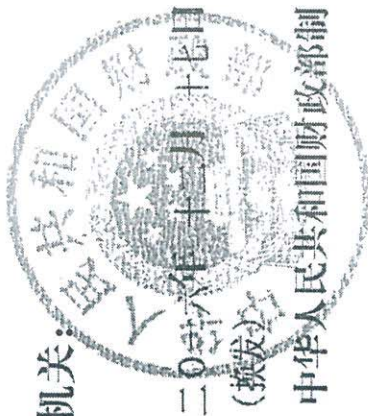
批准设立文号: 财会函(2012)52 号

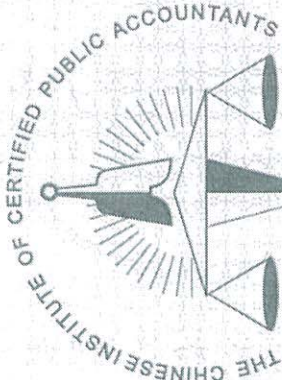
批准设立日期: 二〇一二年十二月二十四日

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:





中国注册会计师协会



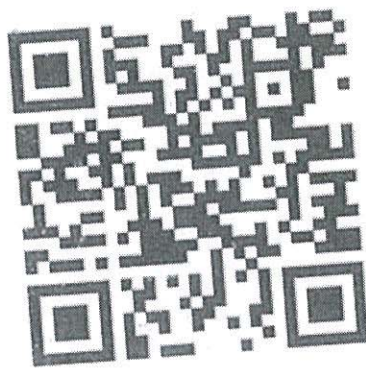
姓 名	高宇
Full name	
性 别	男
Sex	
出 生 日 期	1979-11-17
Date of birth	
工 作 单 位	普华永道中天会计师事务所有限公司
Working unit	
身 份 证 号 码	310101791117121
Identity card No.	



高字310000072486

2017年已通过

湖北注册会计师协会



验证证书真实有效



年 Ann

2018年已通过



2014年 4月 9日

高字310000072486

2017年已通过

湖北注册会计师协会



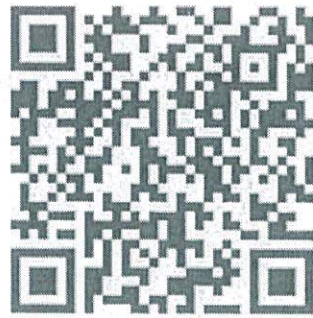
验证证书真实有效



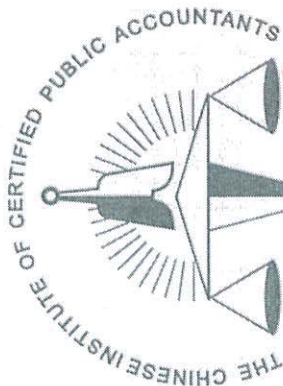
年度检验登记
Annual Renewal Registration

高字(310000072486)

2019年已通过



2014年 4月 9日



中国注册会计师



姓名

Full name

男

性别

Sex

1989-08-29

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)武汉分所

430421198908297650

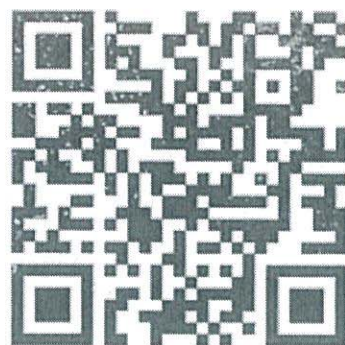


年度检验登记

谭亮310000074510

2017年已通过

湖北注册会计师协会



验证证书真实有效



310000074510

证书编号:

No. of Certificate

湖北省注册会计师协会

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

2016

发证日期:

Date of Issuance

05

年 /y

03

月 /m

日 /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

谭亮 (310000074510) 2018年已通过	
--	--



谭亮 (310000074510)

2018年已通过

年度检验登记

Annual Renewal Registration

谭亮 (310000074510) 2019年已通过	
--	--



谭亮 (310000074510)

2019年已通过



年。fter

日/d