

立信
(特
文

上海七建实业有限公司
审计报告及财务报表
2016 年度

上海七建实业有限公司

审计报告及财务报表

(2016年1月1日至2016年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-6
	财务报表附注	1-16

审计报告

信会师报字[2017]第 ZA22096 号

上海七建实业有限公司：

我们审计了后附的上海七建实业有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日资产负债表、2016 年度利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：
(1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；
(2) 设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

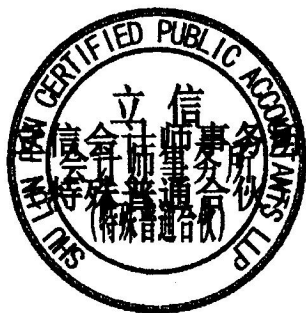
审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。



我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

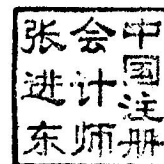
我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2016 年 12 月 31 日财务状况以及 2016 年度经营成果和现金流量。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·上海

二〇一七年四月十日

资产负债表

上海七喜药业集团有限公司 2014年12月31日 币种:人民币

项目	行次	期末余额	年初余额	项目	行次	期末余额	年初余额
流动资产:	1			流动资产:	1		
货币资金	2	1,028,264.63		货币资金	2	1,028,264.63	
△其中:库存现金	3			△其中:库存现金	3		
△银行存款	4			△银行存款	4		
△其他货币资金	5			△其他货币资金	5		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6		
衍生金融资产	7			衍生金融资产	7		
应收账款	8			应收账款	8		
预付款项	9			预付款项	9		
△应收保费	10			△应收保费	10		
△应收分保账款	11			△应收分保账款	11		
△应收分保合同准备金	12			△应收分保合同准备金	12		
应收利息	13			应收利息	13		
应收股利	14			应收股利	14		
其他应收款	15			其他应收款	15		
△应收关联方资产	16			△应收关联方资产	16		
存货	17			存货	17		
其中:原材料	18			其中:原材料	18		
库存商品	19			库存商品	19		
周转材料(存货)	20			周转材料(存货)	20		
一年内到期的非流动资产	21			一年内到期的非流动资产	21		
其他流动资产	22	7,073,983.11		其他流动资产	22	7,073,983.11	
流动资产合计	23	10,202,211.64		流动资产合计	23	10,202,211.64	
非流动资产:	24			非流动资产:	24		
可供出售金融资产	25			可供出售金融资产	25		
持有至到期投资	26			持有至到期投资	26		
长期应收款	27			长期应收款	27		
长期股权投资	28			长期股权投资	28		
投资性房地产	29			投资性房地产	29		
固定资产	30	242,151,270.84		固定资产	30	242,151,270.84	
累计折旧	31			累计折旧	31		
固定资产减值准备	32			固定资产减值准备	32		
无形资产	33			无形资产	33		
开发支出	34			开发支出	34		
商誉	35			商誉	35		
长期待摊费用	36			长期待摊费用	36		
递延所得税资产	37	242,151,270.84		递延所得税资产	37	242,151,270.84	
其他非流动资产	38			其他非流动资产	38		
其中:持有待售资产	39			其中:持有待售资产	39		
油气资产	40			油气资产	40		
无形资产	41			无形资产	41		
开发支出	42			开发支出	42		
商誉	43			商誉	43		
长期待摊费用	44			长期待摊费用	44		
递延所得税资产	45			递延所得税资产	45		
其他非流动资产	46	4,715,628.81		其他非流动资产	46	4,715,628.81	
其中:持有待售资产	47			其中:持有待售资产	47		
非流动资产合计	48	246,866,899.65		非流动资产合计	48	246,866,899.65	
资产总计	49	257,069,111.29		资产总计	49	257,069,111.29	
流动负债:	50			流动负债:	50		
短期借款	51			短期借款	51		
应付账款	52			应付账款	52		
预收款项	53			预收款项	53		
应付职工薪酬	54			应付职工薪酬	54		
应交税费	55			应交税费	55		
应付利息	56			应付利息	56		
应付股利	57			应付股利	57		
其他应付款	58			其他应付款	58		
一年内到期的非流动负债	59			一年内到期的非流动负债	59		
长期应付款	60			长期应付款	60		
专项应付款	61			专项应付款	61		
其他非流动负债	62			其他非流动负债	62		
其中:递延收益	63			其中:递延收益	63		
流动负债合计	64	251,000,000.00		流动负债合计	64	251,000,000.00	
非流动负债:	65			非流动负债:	65		
长期借款	66			长期借款	66		
应付债券	67			应付债券	67		
其他非流动负债	68			其他非流动负债	68		
其中:递延收益	69			其中:递延收益	69		
非流动负债合计	70			非流动负债合计	70		
负债合计	71	251,000,000.00		负债合计	71	251,000,000.00	
所有者权益(或股东权益):	72			所有者权益(或股东权益):	72		
实收资本(或股本)	73	20,000,000.00		实收资本(或股本)	73	20,000,000.00	
资本公积	74			资本公积	74		
盈余公积	75			盈余公积	75		
未分配利润	76	152,568.71		未分配利润	76	152,568.71	
所有者权益合计	77	206,068,611.29		所有者权益合计	77	206,068,611.29	
负债和所有者权益总计	78	463,137,722.98		负债和所有者权益总计	78	463,137,722.98	

注:表中“期末余额”项目为合并报表数据,“年初余额”项目为合并报表数据。编制单位:上海七喜药业集团有限公司 2014年12月31日

单位负责人: 财务总监: 会计(财务)负责人: 编制人:



蒋明志

李芳

利润表

金额单位：元

上期金额

本期金额

行次

项目

上期金额

本期金额

行次

项目

上期金额

行次	项目	上期金额	本期金额	行次	项目	上期金额	本期金额
1	一、营业总收入			38	四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-122,268.71
2	其中：营业收入			39	减：所得税费用		
3	△利息收入			40			
4	△手续费及佣金收入			41	五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-122,268.71
5	△手续费及佣金收入			42	归属于母公司所有者的净利润		-122,268.71
6	二、营业成本		122,268.71	43	*少数股东损益		
7	其中：营业成本			44	六、其他综合收益的税后净额		
8	△利息支出			45	(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		
9	△手续费及佣金支出			46	其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
10	△退保金			47	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		
11	△赔付支出净额			48	(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
12	△提取保险合同准备金净额			49	其中：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		
13	△保单红利支出			50	2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
14	△手续费			51	3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
15	税金及附加		125,500.00	52	4.现金流量套期损益的有效部分		
16	销售费用		200.00	53	5.外币财务报表折算差额		
17	其中：研究与开发费			54	七、综合收益总额		-122,268.71
18	财务费用		-3,431.29	55	归属于母公司所有者的综合收益总额		
19	其中：利息支出			56	*归属于少数股东的综合收益总额		
20	利息收入		3,496.79	57	八、每股收益：		
21	汇兑净损失(净收益以“-”号填列)			58	基本每股收益		
22	资产减值损失			59	稀释每股收益		
23	其他			60	补充资料一(由新列入市场监管的金融企业填报)		
24	加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			61	营业收入		
25	投资收益(损失以“-”号填列)			62	加：△利息收入		
26	其中：对联营企业和合营企业的投资收益			63	△已赚保费		
27	△汇兑收益(损失以“-”号填列)			64	△手续费及佣金净收入		
28	营业外收入			65	减：△利息支出		
29	其中：非流动资产处置利得			66	加：△公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		
30	非货币性资产交换利得			67	△投资收益(损失以“-”号填列)		
31	政府补助			68	其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
32	债务重组利得			69	△汇兑收益(损失以“-”号填列)		
33	营业外支出			70	△其它业务收入		
34	其中：非流动资产处置损失			71	补充资料二：		
35	非货币性资产交换损失			72	☆和主业相关的投资收益		
36	公允价值变动损失			73	☆和主业相关的营业外收入		
37	注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△指本项目为金融类企业专用。			74	☆主业利润		

单位负责人：

主管会计工作负责人(总会计师)：

会计(财务)机构负责人：

填表人：

李芳

符明志

李芳

李芳

现金流量表

2016年度

编制单位：上海七建实业有限公司

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	项目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	---	---	处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30		
销售商品、提供劳务收到的现金	2			处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31		
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			收到其他与投资活动有关的现金	32	3,496.79	
△向中央银行借款净增加额	4			投资活动现金流入小计	33	3,496.79	
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34	7,084,142.86	
△收到原保险合同赔款取得的现金	6			投资支付的现金	35		
△收到再保险业务现金净额	7			△质押贷款净增加额	36		
△保户储金及投资款净增加额	8			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9			支付其他与投资活动有关的现金	38	7,084,142.86	
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			投资活动现金流出小计	39	7,084,142.86	
△拆入资金净增加额	11			投资活动产生的现金流量净额	40	-7,080,646.07	
△回购业务资金净增加额	12			三、筹资活动产生的现金流量：	41	---	---
收到的税费返还	13			吸收投资收到的现金	42	3,440,000.00	
收到其他与经营活动有关的现金	14	7,070,000.00		其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43		
经营活动现金流入小计	15	7,070,000.00		取得借款所收到的现金	44		
购买商品、接受劳务支付的现金	16			△发行债券收到的现金	45		
△客户贷款及垫款净增加额	17			收到其他与筹资活动有关的现金	46		
△存放中央银行和同业款项净增加额	18			筹资活动现金流入小计	47	3,440,000.00	
△支付原保险合同赔付款项的现金	19			偿还债务所支付的现金	48		
△支付利息、手续费及佣金的现金	20			分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49		
△支付保单红利的现金	21			其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50		
支付给职工以及为职工支付的现金	22			支付其他与筹资活动有关的现金	51		
支付的各项税费	23			筹资活动现金流出小计	52		
支付其他与经营活动有关的现金	24	1,085.50		筹资活动产生的现金流量净额	53	3,440,000.00	
经营活动现金流出小计	25	1,085.50		四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54		
经营活动产生的现金流量净额	26	7,068,914.50		五、现金及现金等价物净增加额	55	3,428,268.43	
二、投资活动产生的现金流量：	27	---	---	加：期初现金及现金等价物余额	56		
收回投资收到的现金	28			六、期末现金及现金等价物余额	57	3,428,268.43	
取得投资收益收到的现金	29				58		

注：加△潜在项目为金融类企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人（总会计师）：

会计（财务）机构负责人：

填表人：



蒋明云

李芳

李芳

所有者权益变动表

金额单位：元

项目	行次	2016年度										上年金额															
		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
一、上年年末余额	1																										
加：会计政策变更	2																										
前期差错更正	3																										
其他	4																										
二、本年期初余额	5																										
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6																										
（一）综合收益总额	7																										
1. 所有者投入和减少资本	8																										
2. 其他权益工具持有者投入资本	9																										
3. 其他权益工具持有者投入资本	10																										
4. 股份支付计入所有者权益的金额	11																										
5. 其他	12																										
（二）专项储备提取和使用	13																										
1. 提取专项储备	14																										
2. 使用专项储备	15																										
（三）利润分配	16																										
1. 提取盈余公积	17																										
2. 提取一般风险准备	18																										
3. 对所有者（或股东）的分配	19																										
4. 其他	20																										
（四）所有者权益内部结转	21																										
1. 资本公积转增资本（或股本）	22																										
2. 盈余公积转增资本（或股本）	23																										
3. 盈余公积弥补亏损	24																										
4. 结转重新计量设定受益计划净资产变动产生的变动	25																										
5. 其他	26																										
四、本年年末余额	31																										
	32																										

李芳

填表人：

李芳

会计（财务）机构负责人：

上海七建实业有限公司 2016 年度财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、 企业的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

上海七建实业有限公司(以下简称“本公司”)是由上海建七实业有限公司(以下简称“建七实业”)投资设立的一人有限责任公司,于2016年9月20日取得由上海市徐汇区市场监督管理局颁发的社会信用代码为91310104MA1FR5FL0A号的《企业法人营业执照》,注册地址为上海市徐汇区宜山路439号1716室,法人代表为顾亚团,注册资本为人民币251,000,000.00元。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动。如企业所处的行业、所提供的主要产品或服务、客户的性质、销售策略、监管环境的性质等。

本公司经批准的经营范围物业管理,清洁服务,建筑装修装饰建设工程专业设计与施工,企业管理咨询,商务咨询,设计、制作各类广告,建筑材料、装饰装潢材料、保温隔热材料、防水防漏材料、陶瓷制品、五金交电的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为上海建七实业有限公司,集团最终母公司为上海建工(集团)总公司。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告的批准报出时间

本公司财务报告经董事会于2017年4月10日批准报出。

(五) 营业期限

本公司的营业期限为:2016年9月20日至2026年9月19日。

二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础编制。

本公司根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则及有关财务会计制度的要求，真实、完整地反映了本公司2016年12月31日的财务状况及2016年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

(四) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将本公司持有的同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(五) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

应收款项坏账准备提取采用单项测试与组合测试（账龄分析）相结合的方法。单项测试包括：

1、 单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试：

对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其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。如有客观证据表明其发生减值，应当确认减值损失，计入当期损益。

如单独测试未发生减值，应当包括在有类似信用风险特征的下述资产组合中进行减值测试。

2、 本公司坏账损失的确认标准:

在发生下列情况之一时, 按规定程序批准后确认为坏账, 冲销坏账准备。

(1) 债务人被依法宣告破产、撤销的, 取得破产宣告、注销工商登记或吊销执照的证明或者政府部门责令关闭的文件等有关资料, 在扣除以债务人清算财产清偿的部分后, 对仍不能收回的应收款项, 作为坏账损失;

(2) 债务人死亡或者依法被宣告失踪、死亡, 其财产或者遗产不足清偿且没有继承人的应收款项, 在取得相关法律文件后, 作为坏账损失;

(3) 涉诉的应收款项, 已生效的人民法院判决书、裁定书判定、裁定败诉的, 或者虽然胜诉但因无法执行被裁定终止执行的, 作为坏账损失;

(4) 逾期 3 年的应收款项, 具有企业依法催收磋商记录, 并且能够确认 3 年内没有任何业务往来的, 在扣除应付该债务人的各种款项和有关责任人员的赔偿后的余额, 作为坏账损失;

(5) 逾期 3 年的应收款项, 债务人在境外及我国香港、澳门、台湾地区的, 经依法催收仍未收回, 且在 3 年内没有任何业务往来的, 在取得境外中介机构出具的终止收款意见书, 或者取得我国驻外使(领)馆商务机构出具的债务人逃亡、破产证明后, 作为坏账损失。债务人破产或死亡, 以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回;

(6) 债务人较长时间内未偿付其到期债务, 并有足够的证据表明无法收回或收回的可能性极小。

(六) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值, 或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量, 在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策, 出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

本公司对存在减值迹象的, 估计其可收回金额, 可收回金额低于其账面价值的, 确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认, 不再转回。

(七) 固定资产

1、 固定资产的确认条件

本公司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。

在同时满足：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2、 固定资产分类及折旧政策

本公司固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	5	3.17

3、 固定资产后续支出的会计处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。

固定资产的更新改造等后续支出，满足本公司固定资产确认条件的，扣除被替换部分的账面价值后，计入固定资产成本；不满足本公司固定资产确认条件的固定资产修理费用等，应当在发生时计入当期损益。

4、 固定资产减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

5、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

本公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

本公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(八) 在建工程

1、 在建工程的初始计量和在建工程结转为固定资产的标准

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出,作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态,但尚未办理竣工决算的,自达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或者工程实际成本等,按估计的价值转入固定资产,并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧,待办理竣工决算后,再按实际成本调整原来的暂估价值,但不调整原已计提的折旧额。

2、 在建工程减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的,估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的,本公司以单项在建工程为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的,以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的,将在建工程的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为在建工程减值损失,计入当期损益,同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

(九) 无形资产

1、 无形资产的确认为

无形资产,是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。同时满足下列条件时,无形资产才予以确认:

- (1) 与该无形资产有关的经济利益很可能流入本公司;
- (2) 该无形资产的成本能够可靠地计量。

2、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量。

外购无形资产的成本,包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付,实质上具有融资性质的,无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产,以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值,并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额,计入当期损益;

在非货币性资产交换具备商业实质且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无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值,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无形资产的成本,不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值;以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产,其成本包括:开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用,以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 无形资产的后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产,在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销;无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的,视为使用寿命不确定的无形资产,不予摊销。

3、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产,如有明显减值迹象的,期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产,每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试,估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的,公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

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。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的,将无形资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为无形资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后,减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整,以使该无形资产在剩余使用寿命内,系统地分摊调整后的无形资产账面价值(扣除预计净残值)。

无形资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

(十) 收入

1、 销售商品收入的确认

公司销售商品收入,同时满足以下条件时予以确认:

- 第一,公司已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方;
- 第二,公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施有效控制;
- 第三,收入的金额能够可靠地计量;
- 第四,相关经济利益很可能流入公司;
- 第五,相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、 提供劳务收入的确认

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,本公司在期末按完工百分比法确认收入。

3、 让渡资产使用权收入的确认

与交易相关的经济利益很可能流入企业,收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额:

- (1) 利息收入金额,按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额,按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4、 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时,确定合同完工进度的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的,采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度,依据已完工作的测量按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额,但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额,确认当期提供劳务收入;同时,按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额,结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(十一) 政府补助

1、 政府补助的分类

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、 政府补助的计量及终止确认

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则应当按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，本公司在取得时确认为递延收益，并自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益（营业外收入）。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益（营业外收入）。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，本公司在取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益（营业外收入）；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，本公司在取得时直接计入当期损益（营业外收入）。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3、 政府补助的返还的会计处理

本公司对于已确认的政府补助需要返还的，如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；如不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

(一) 会计政策变更

1、 财政部于2016年12月3日发布了《增值税会计处理规定》(财会[2016]22号)，适用于2016年5月1日起发生的相关交易。根据该规定，本公司：

(1) 将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。

(2) 将自2016年5月1日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016年5月1日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。

(3) 将已确认收入（或利得）但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”（或“其他非流动负债”）项目。比较数据不予调整。

(4) 将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”（或“其他非流动资产”）项目。比较数据不予调整。

2、 当期和各个列报前期财务报表中受影响的项目名称和调整金额。

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
1	将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加	不适用
2	将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目。	税金及附加、管理费用	调增税金及附加本年金额 125,500.00 元, 调减管理费用本年金额 125,500.00 元。
3	将已确认收入(或利得)但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”(或“其他非流动负债”)项目。	应交税费、其他流动负债、其他非流动负债	本期无影响
4	将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”(或“其他非流动资产”)项目。	应交税费、其他流动资产、其他非流动资产	调增其他流动资产期末余额 7,073,963.21 元, 调增其他非流动资产期末余额 4,715,428.81 元, 调增应交税费期末余额 11,789,392.02 元。

(二) 会计估计变更

本报告期内公司的主要会计估计未发生变更。

六、 税项

公司主要税种和税率

税 种	计税基础	税 率(%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额, 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	17、11、6

税 种	计税基础	税 率(%)
企业所得税	按应纳税所得额计征	25
城建税	流转税	7
教育费附加	流转税	3
地方教育费附加	流转税	2

七、 财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
现金	980.00	
银行存款	3,427,288.43	
合 计	3,428,268.43	

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司期末无受限制的货币资金。

(二) 其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
预缴税金	7,073,963.21	
合 计	7,073,963.21	

(三) 固定资产及累计折旧

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计		242,855,570.84		242,855,570.84
房屋及建筑物		242,855,570.84		242,855,570.84
二、累计折旧合计				
房屋及建筑物				
三、固定资产账面净值合计				242,855,570.84
房屋及建筑物				242,855,570.84
四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
五、固定资产账面价值合计				242,855,570.84
房屋及建筑物				242,855,570.84

(四) 其他非流动资产

项 目	期末余额	年初余额
预缴税金	4,715,428.81	
合 计	4,715,428.81	

(五) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
印花税	125,500.00	
合 计	125,500.00	

(六) 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
关联方往来	7,070,000.00	
合 计	7,070,000.00	

(七) 实收资本

投资者名称	年初余额		本年 增加	本年 减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
上海建七实业有限公司			251,000,000.00		251,000,000.00	100.00
合 计			251,000,000.00		251,000,000.00	100.00

(八) 未分配利润

项 目	本期金额	上年金额
本期年初余额		
本期增加额		
其中：本期净利润转入	-122,268.71	
其他调整因素		
本期减少额		
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		

项 目	本期金额	上年金额
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	-122,268.71	

(九) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
印花税	125,500.00	
合 计	125,500.00	

(十) 管理费用、财务费用

1、 管理费用

项 目	本期发生金额	上期发生金额
其他	200.00	
合 计	200.00	

2、 财务费用

类 别	本期发生金额	上期发生金额
利息支出		
减：利息收入	3,496.79	
汇兑损益		
其他	65.50	
合 计	-3,431.29	

(十一) 现金流量表补充资料

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	-122,268.71	
加：资产减值准备		
固定资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		

项 目	本期金额	上期金额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
投资性房地产折旧及摊销		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	-3,496.79	
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	7,194,680.00	
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	7,068,914.50	
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	3,428,268.43	
减：现金的期初余额		
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	3,428,268.43	

2、 现金和现金等价物的构成

项 目	本期金额	上期金额
一、现 金	3,428,268.43	
其中：库存现金	980.00	
可随时用于支付的银行存款	3,427,288.43	
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	3,428,268.43	

八、 或有事项

(一) 或有负债

本期无需披露的或有事项。

(二) 其他需说明的或有事项

本期无需披露的其他重要事项。

九、 资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日止，公司不存在影响本会计报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项。

十、 关联方关系及其交易

1、 本公司的母公司情况：

金额单位：人民币万元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上海建七实业有限公司	上海	建筑	1500 万	100	100

2、 关联方交易

本期无关联方交易情况。

3、 关联方应收应付款项

本公司应付关联方款项：

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款			
	上海建七实业有限公司	7,070,000.00	

十一、 财务报表的批准

本财务报表已经本公司于 2017 年 4 月 10 日经本公司董事会批准。

上海七建实业有限公司

二〇一七年四月十日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201605190002

名称 立信会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊的普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

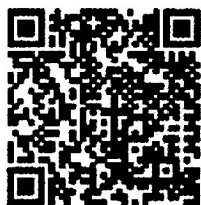
执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011 年 1 月 24 日

合伙期限 2011 年 1 月 24 日至 不约定期限

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。

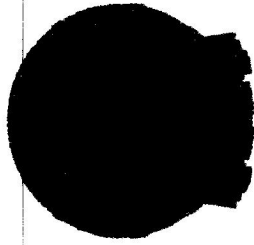
【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】



登记机关



2016 年 05 月 19 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》。

会计师事务所

执业证书



名称: 上海建纬会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 朱建伟

办公场所: 上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

注册会计师编号: 31000006

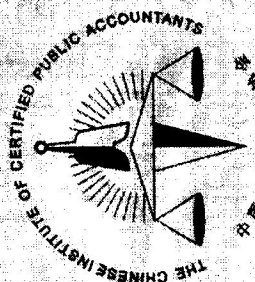
注册资本(出资额): 人民币 10700 万元整

批准设立文号: 沪财会(2000) 26 号(转制批文 沪财会(2010) 82 号)

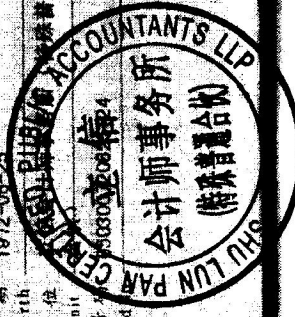
批准设立日期: 2000 年 6 月 13 日(转制日期 2010 年 12 月 31 日)



中华人民共和国财政部制



姓名: 李萍
 性别: 女
 出生日期: 1972-08-25
 工作单位: 德勤华永会计师事务所
 身份证号: 360303197208250024
 Identity card



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

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

年 月 日
 /
 /
 /

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

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

年 月 日
 /
 /
 /

