

上海万企爱佳房地产开发有限公司

2015 年度财务报表及审计报告



目 录

内 容	页 码
审计报告	1-2
资产负债表	3-4
利润表	5
现金流量表	6
所有者权益变动表	7
财务报表附注	8-43

审计报告

众会字（2016）第 0021 号

上海万企爱佳房地产开发有限公司董事会：

我们审计了后附的上海万企爱佳房地产开发有限公司（以下简称“万企爱佳开发公司”）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的资产负债表，2015 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是万企爱佳开发公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则规定编制财务报表，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，万企爱佳开发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，公允反映了万企爱佳开发公司 2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年度的经营成果和现金流量。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师 何和平

何和平



中国注册会计师 严臻

严臻



中国，上海

2016 年 3 月 8 日

上海万企爱佳房地产开发有限公司

2015年12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	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产			
货币资金	5.1	130,010,208.59	135,771,206.72
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	5.2	788,500.00	-
预付款项		-	-
应收利息			-
应收股利			-
其他应收款	5.3	2,803,835.89	257,054.82
存货	5.4	536,775,346.49	1,094,254,428.32
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	5.5	111,087.02	5,196,354.53
流动资产合计		670,488,977.99	1,235,479,044.39
非流动资产			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	5.6	13,018,969.18	-
固定资产	5.7	48,366.91	58,088.80
在建工程			
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	5.8	9,308.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	5.9	7,650,577.66	10,128,690.19
其他非流动资产			
非流动资产合计		20,727,221.75	10,186,778.99
资产总计		691,216,199.74	1,245,665,823.38

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：程光

程光

主管会计工作的负责人：邵伟宏

邵伟宏

会计机构负责人：郭瑾

郭瑾

上海万企爱佳房地产开发有限公司

2015年12月31日资产负债表(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	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	5.10	95,924,923.09	276,401,427.33
预收款项	5.11	34,596,951.00	324,844,162.00
应付职工薪酬	5.12	1,941,710.13	81,732.71
应交税费	5.13	23,427,654.00	31,307,481.72
应付利息	5.14	1,663,051.71	2,116,809.04
应付股利		-	-
其他应付款	5.15	1,371,467.37	7,638,294.80
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	5.16	-	24,800,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		158,925,757.30	667,189,907.60
非流动负债			
长期借款	5.17	-	170,800,000.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	5.18	27,815,878.31	16,595,870.68
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		27,815,878.31	187,395,870.68
负债合计		186,741,635.61	854,585,778.28
所有者权益			
实收资本	5.19	300,000,000.00	300,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		-	-
减: 库存股		-	-
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	5.20	20,436,730.03	9,097,278.13
未分配利润	5.21	184,037,834.10	81,982,766.97
归属于公司所有者权益合计		504,474,564.13	391,080,045.10
少数股东权益			
所有者权益合计		504,474,564.13	391,080,045.10
负债及所有者权益总计		691,216,199.74	1,245,665,823.38

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人: 程光

程光

主管会计工作的负责人: 邵伟宏

邵伟宏

会计机构负责人: 郭瑾

郭瑾

上海万企爱佳房地产开发有限公司

2015年度利润表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2015年度	2014年度
一、营业收入	5.22	779,425,374.06	706,197,626.00
减: 营业成本	5.22	537,941,721.68	484,283,500.35
营业税金及附加	5.23	70,445,491.67	70,275,887.17
销售费用		11,851,134.78	30,959,420.48
管理费用		1,165,526.75	953,397.64
财务费用	5.24	7,717,098.56	-22,795.16
资产减值损失	5.25	225,780.61	-57,709.49
加: 公允价值变动收益		-	-
投资收益	5.26	349,328.76	-
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润		150,427,948.77	119,805,925.01
加: 营业外收入	5.27	894,699.82	1,667,073.65
其中: 非流动资产处置利得		-	-
减: 营业外支出	5.28	60,000.00	45,240.13
其中: 非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额		151,262,648.59	121,427,758.53
减: 所得税费用	5.29	37,868,129.56	30,454,977.26
四、净利润		113,394,519.03	90,972,781.27
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		113,394,519.03	90,972,781.27

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人: 程光

程光

主管会计工作的负责人: 邵伟宏

邵伟宏

会计机构负责人: 郭瑾

郭瑾

上海万企爱佳房地产开发有限公司

2015年度现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2015年度	2014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		488,348,163.06	698,325,555.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	5.30.1	2,742,499.03	3,157,825.65
经营活动现金流入小计		491,090,662.09	701,483,380.65
购买商品、接受劳务支付的现金		170,011,041.89	155,466,794.68
支付给职工以及为职工支付的现金		3,612,295.99	3,519,035.62
支付的各项税费		98,209,617.07	48,329,690.16
支付其他与经营活动有关的现金	5.30.2	21,669,754.79	23,211,294.54
经营活动现金流出小计		293,502,709.74	230,526,815.00
经营活动产生的现金流量净额		197,587,952.35	470,956,565.65
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		40,349,328.76	
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	5.30.3	820,384.76	189,858.88
投资活动现金流入小计		41,169,713.52	189,858.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		28,320.00	44,360.00
投资支付的现金		40,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		40,028,320.00	44,360.00
投资活动产生的现金流量净额		1,141,393.52	145,498.88
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		-	-
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	5.30.4	70,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		70,000,000.00	-
偿还债务支付的现金		195,600,000.00	290,090,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,690,344.00	37,287,361.56
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	5.30.5	74,200,000.00	29,900,560.00
筹资活动现金流出小计		274,490,344.00	357,277,921.56
筹资活动产生的现金流量净额		-204,490,344.00	-357,277,921.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-5,760,998.13	113,824,142.97
加: 年初现金及现金等价物余额	5.31.2	135,771,206.72	21,947,063.75
六、年末现金及现金等价物余额	5.31.2	130,010,208.59	135,771,206.72

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人: 程光

程光

主管会计工作的负责人: 邵伟宏

邵伟宏

会计机构负责人: 郭瑾

郭瑾

上海方企佳房地产开发有限公司

2014年度所有者权益变动表

(单位:人民币元)

项目	2015年度				2014年度				所有者权益合计	所有者权益变动	所有者权益	所有者权益工具				资本公积	专项储备	其他综合收益	减:库存股	所有者权益合计	所有者权益变动	所有者权益				
	实收资本	资本公积	其他	其他	实收资本	资本公积	其他	其他																		
一、上年期末余额	300,000,000.00				300,000,000.00				300,000,000.00											300,000,000.00						300,000,000.00
二、本年年初余额	300,000,000.00				300,000,000.00				300,000,000.00											300,000,000.00						300,000,000.00
三、本年增减变动金额																										
(一)所有者权益内部结转																										
(二)所有者投入和减少资本																										
1.所有者投入资本																										
2.其他权益工具持有者投入资本																										
3.股份支付计入所有者权益的金额																										
4.其他																										
(三)利润分配																										
1.提取盈余公积																										
2.提取专项储备																										
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.盈余公积转销坏账损失																										
(五)专项储备																										
1.专项储备																										
2.专项储备																										
(六)其他																										
四、本年年末余额	300,000,000.00				300,000,000.00				300,000,000.00										300,000,000.00							300,000,000.00

法定代表人:程光

财务总监:程光

会计机构负责人:程光

程光

郭瑾

公司基本情况

1.1 公司概况

1.1.1 注册地: 上海市普陀区中潭路 99 弄 145 号一层

1.1.2 组织形式: 有限责任公司

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

上海万企爱佳房地产开发有限公司(以下简称“本公司”)为有限责任公司,系上海万业企业股份有限公司、三林万业(上海)企业集团有限公司和上海万业企业两湾置业发展有限公司共同出资 5,000 万元组建,其中上海万业企业股份有限公司出资 2,700 万元,占 54%股权,三林万业(上海)企业集团有限公司出资 1,900 万元,占 38%股权,上海万业企业两湾置业发展有限公司出资 400 万元,占 8%股权。本公司于 2010 年 6 月 18 日取得由上海市工商行政管理局普陀分局颁发的 310107000594342 号《企业法人营业执照》。2010 年 11 月 22 日,原股东以现金方式对本公司增资 25,000 万元,增资后上海万业企业股份有限公司出资 16,200 万元,占 54%股权,三林万业(上海)企业集团有限公司出资 11,400 万元,占 38%股权,上海万业企业两湾置业发展有限公司出资 2,400 万元,占 8%股权,增资后本公司注册资本为 30,000.00 万元。

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: 房地产开发经营,物业管理,酒店管理(不得从事酒店经营),销售:五金、建筑装饰材料、百货,企业管理咨询(除经纪)。【企业经营涉及行政许可的,凭许可证件经营】

1.1.5.3 主要经营活动: 开发、销售位于上海市普陀区的飞地地块及万业新阶房地产项目。

1.1.6 本财务报告的批准报出日: 2016 年 3 月 8 日。本公司的营业期限: 2010 年 6 月 18 日至 2030 年 6 月 17 日。



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。

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 重要会计政策和会计估计

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 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。



重要会计政策和会计估计 (续)

3.6 金融工具

3.6.1 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。

3.6.2 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在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 重要会计政策和会计估计 (续)

3.6 金融工具 (续)

3.6.3 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。

3.6.4 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。

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。



重要会计政策和会计估计 (续)

3.6 金融工具 (续)

3.6.5 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。

3.6.6 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。

3.6.7 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。

3.6.8 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。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.7 应收款项

3.7.1 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	单项金额大于 100 万元
单项金额重大的应收款项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。

3.7.2 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 (除应收母公司款项及确信可收回的款项外) 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。
------	---

按组合计提坏账准备的计提方法

账龄组合	账龄分析法。
------	--------

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的:

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的:	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

3.7.3 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	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。

重要会计政策和会计估计 (续)

3.8 存货的类别

3.8.1 本公司的存货主要包括开发产品、开发成本和低值易耗品等。存货购建时按实际成本入账, 发出时以个别认定法计价。低值易耗品在领用时按一次摊销法摊销。存货盘存制度采用永续盘存制。

3.8.2 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。

3.8.3 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。

3.8.4 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。

3.8.5 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。

3.8.6 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。

3.8.7 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。

3.8.8 期末本公司对存货按成本与可变现净值孰低计量, 按单个存货项目的可变现净值低于成本的差额, 分项计提存货跌价准备, 并计入当期损益。可变现净值按日常活动中, 以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确定。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。

3.9 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	36	5.00	2.64

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.10 固定资产

3.10.1 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。

3.10.2 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 (%)
办公设备	年限平均法	5 年	5.00	19.00

3.11 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 重要会计政策和会计估计 (续)

3.12 无形资产

3.12.1 计价方法、使用寿命及减值测试

本公司无形资产为软件, 以实际成本计量。

软件采用直线法按 5 年进行摊销。

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。

3.13 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。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 重要会计政策和会计估计 (续)

3.14 职工薪酬

3.14.1 短期薪酬

本公司于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬, 并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

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。

3.14.2 离职后福利

3.14.2.1 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。

3.14.3 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。

3.14.4 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。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.15 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。

3.16 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。

3.16.1 房地产收入的确认原则及方法:

3.16.1.1 转让土地使用权、销售房产: 在工程已竣工并经有关部门验收合格, 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, 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。

3.16.1.2 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。

3.16.2 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 重要会计政策和会计估计 (续)

3.17 政府补助

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

3.17.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3.18 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。

3.19 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。

3.19.1 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。

3.19.2 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 重要会计政策和会计估计（续）

3.20 主要会计政策、会计估计的变更

本年度主要会计政策及会计估计未发生变更。

4 税项

本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
营业税	应税营业额	5%
城市维护建设税	应纳营业税额	7%
教育费附加	应纳营业税额	5%
企业所得税	应税所得额	25%
土地增值税	先按应税收入预交 2%，待项目清算时按核定增值额	按增值额对应各级税率

5 财务报表项目附注

5.1 货币资金

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
现金		
人民币	10,155.86	17,516.96
银行存款		
人民币	130,000,052.73	135,753,689.76
小计	130,010,208.59	135,771,206.72
其他货币资金		
人民币	-	-
合计	130,010,208.59	135,771,206.72

5.2 应收账款

5.2.1 应收账款按种类分析如下:

种类	2015 年 12 月 31 日				2014 年 12 月 31 日			
	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 (%)
单项金额重大并单项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	830,000.00	100.00	41,500.00	5.00	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	830,000.00	100.00	41,500.00	5.00	-	-	-	-

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	2015 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	830,000.00	41,500.00	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。

5.2.2 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 41,500.00 元。

财务报表项目附注 (续)

5.2 应收账款 (续)

5.2.3 按欠款方归集的应收账款余额情况

单位名称	与本公司关系	金额	计提坏账	占应收账款总额比例 (%)
上海中原物业顾问有限公司	非关联方	830,000.00	41,500.00	100.00

5.2.4 本报告期末应收账款中无持有公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东及关联方欠款。

5.3 其他应收款

5.3.1 其他应收款按种类分析如下:

种类	2015 年 12 月 31 日				2014 年 12 月 31 日			
	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 (%)
单项金额重大并单项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	3,007,084.26	100.00	203,248.37	6.76	276,022.58	100.00	18,967.76	6.87
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	3,007,084.26	100.00	203,248.37	6.76	276,022.58	100.00	18,967.76	6.87

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	2015 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	2,775,861.68	138,793.08	5.00%
1 至 2 年	127,890.00	12,789.00	10.00%
2 至 3 年	103,332.58	51,666.29	50.00%
3 年以上	-	-	-
合计	3,007,084.26	203,248.37	6.76%

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。

5.3.2 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 184,280.61 元。

财务报表项目附注 (续)

5.3 其他应收款 (续)

5.3.3 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代垫款	2,879,194.26	103,332.58
保证金	127,890.00	127,890.00
员工备用金	-	44,800.00
合计	3,007,084.26	276,022.58

5.3.4 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
万业新阶小业主	代垫水电费及物业维修基金	1,270,167.38	1 年以内	42.24	63,508.37
上海宏鑫装饰工程有限公司	代垫水电费	1,214,776.57	1 年以内	40.40	60,738.83
上海市第七建筑有限公司	代垫水电费	139,048.73	1 年以内	4.63	6,952.44
国网上海市电力公司	保证金	127,890.00	1-2 年	4.25	12,789.00
上海华唐装饰集团有限公司	代垫水电费	126,667.60	1 年以内	4.21	6,333.38
合计		2,878,550.28		95.73	150,322.02

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

上海万企爱佳房地产开发有限公司
2015 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



财务报表项目附注 (续)

5.4 存货

5.4.1 存货分类

项目	2015 年 12 月 31 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	328,534,866.82	-	328,534,866.82	898,517,732.38	-	898,517,732.38
开发成本	208,240,479.67	-	208,240,479.67	195,736,695.94	-	195,736,695.94
合计	536,775,346.49	-	536,775,346.49	1,094,254,428.32	-	1,094,254,428.32

5.4.2 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末数	年初数
飞地地块	2014 年 06 月	2018 年 6 月	约 6.12 亿	208,240,479.67	195,736,695.94

5.4.3 开发产品

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
万业新阶 (A 楼)	2014 年 12 月	560,424,834.27	-	370,120,724.14	190,304,110.13
万业新阶 (B 楼)	2014 年 09 月	338,092,898.11	-	199,862,141.42	138,230,756.69
合计		898,517,732.38	-	569,982,865.56	328,534,866.82

5.4.4 计入开发成本的借款费用资本化金额

项目	年初数	本年增加	本年转入开发产品	其他减少	年末数
飞地地块	13,894,215.69	-	-	-	13,894,215.69

5.4.5 本公司的存货经测试未发生减值而毋须计提跌价准备。

5.5 其他流动资产

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
预缴税金	111,087.02	5,196,354.53

5 财务报表项目附注（续）

5.6 投资性房地产

5.6.1 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.期初金额	-
2.本期增加	13,126,879.02
(1).外购	-
(2).存货转入	13,126,879.02
(3).企业合并增加	-
3.本期减少	-
(1).处置	-
(2).其他转出	-
4.期末余额	13,126,879.02
二、累计折旧和累计摊销合计	
1.期初金额	-
2.本期增加	107,909.84
(1).计提或摊销	107,909.84
3.本期减少	-
(1).处置	-
(2).其他转出	-
4.期末余额	107,909.84
三、减值准备	
1.期初金额	-
2.本期增加	-
(1).计提	-
3.本期减少	-
(1).处置	-
(2).其他转出	-
4.期末余额	-
四、账面价值	
1.期末账面价值	13,018,969.18
2.期初账面价值	-

5.6.2 本公司董事会认为：上述年末投资性房地产未发生可收回金额低于其账面价值的情况而毋须计提减值准备。

5 财务报表项目附注 (续)

5.7 固定资产

5.7.1 固定资产情况

项目	办公设备
账面原值	
2014 年 12 月 31 日	139,780.00
在建工程转入	-
本期其他增加	17,580.00
本期减少	-
2015 年 12 月 31 日	157,360.00
累计折旧	
2014 年 12 月 31 日	81,691.20
本期计提	27,301.89
本期减少	-
2015 年 12 月 31 日	108,993.09
减值准备	
2014 年 12 月 31 日	-
本期增加	-
本期转回	-
其他减少	-
2015 年 12 月 31 日	-
账面净额	
2014 年 12 月 31 日	58,088.80
2015 年 12 月 31 日	48,366.91

5.7.2 本公司董事会认为: 上述年末固定资产未发生可收回金额低于其账面价值的情况而毋须计提减值准备。

5 财务报表项目附注 (续)

5.8 无形资产

5.8.1 无形资产情况

项目	软件
一、账面原值	
1. 期初余额	-
2. 本期增加金额	10,740.00
(1) 购置	10,740.00
3. 本期减少金额	-
(1) 处置	-
(2) 转让子公司减少	-
4. 期末余额	10,740.00
二、累计摊销	
1. 期初余额	-
2. 本期增加金额	1,432.00
(1) 计提	1,432.00
3. 本期减少金额	-
(1) 处置	-
(2) 转让子公司减少	-
4. 期末余额	1,432.00
三、减值准备	
1. 期初余额	-
2. 本期增加金额	-
(1) 计提	-
3. 本期减少金额	-
(1) 处置	-
4. 期末余额	-
四、账面价值	
1. 期末账面价值	9,308.00
2. 期初账面价值	-

5.8.2 本公司董事会认为: 上述年末无形资产未发生可收回金额低于其账面价值的情况而毋须计提减值准备。

5 财务报表项目附注（续）

5.9 递延所得税资产

5.9.1 未经抵消的递延所得税资产

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	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
资产减值准备	244,748.37	61,187.09	18,967.76	4,741.95
收入确认	2,541,683.95	635,420.99	23,876,045.91	5,969,011.47
预计负债	27,815,878.31	6,953,969.58	16,595,870.68	4,148,967.67
计提但尚未发放的短期薪酬	-	-	23,876.41	5,969.10
合计	30,602,310.63	7,650,577.66	40,514,760.76	10,128,690.19

5.10 应付账款

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应付工程款	95,924,923.09	276,401,427.33

本报告期末应付账款中无应付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项，有应付其他关联方款项情况如下：

单位名称	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
上海印中一太戴维斯物业发展有限公司	774,270.08	458,058.00
上海万业企业爱佳物业服务有限公司	-	306,456.65
合计	774,270.08	764,514.65

5.11 预收账款

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
房产销售预收款	34,596,951.00	324,844,162.00

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



财务报表项目附注 (续)

5.12 应付职工薪酬

5.12.1 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	81,732.71	4,884,509.76	3,024,532.34	1,941,710.13
二、离职后福利-设定提存计划	-	401,227.60	401,227.60	-
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	81,732.71	5,285,737.36	3,425,759.94	1,941,710.13

5.12.2 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1.工资、奖金、津贴和补贴	-	4,499,466.64	2,609,955.64	1,889,511.00
2.职工福利费	-	-	-	-
3.社会保险费	-	240,550.40	240,550.40	-
其中: 1.医疗保险费	-	195,361.20	195,361.20	-
2.工伤保险费	-	27,530.20	27,530.20	-
3.生育保险费	-	17,659.00	17,659.00	-
4.住房公积金	-	115,846.00	115,846.00	-
5.工会经费和职工教育经费	57,856.30	52,199.13	57,856.30	52,199.13
6.短期带薪缺勤	23,876.41	-23,876.41	-	-
7.短期利润分享计划	-	-	-	-
8.其他	-	324.00	324.00	-
合计	81,732.71	4,884,509.76	3,024,532.34	1,941,710.13

5.12.3 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险	-	374,739.50	374,739.50	-
2.失业保险费	-	26,488.10	26,488.10	-
合计	-	401,227.60	401,227.60	-

5.12.4 应付职工薪酬中无拖欠性质的金额。

5.12.5 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 2016 年 2 月底前发放和缴纳。

5 财务报表项目附注（续）

5.13 应交税费

税种	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
企业所得税	23,403,848.48	31,296,732.40
个人所得税	23,796.50	10,749.32
印花税	9.02	-
合计	23,427,654.00	31,307,481.72

5.14 应付利息

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
上海万业企业两湾置业发展有限公司	1,663,051.71	1,663,051.71
分期付息到期还本的长期借款利息	-	453,757.33
合计	1,663,051.71	2,116,809.04

本报告期末应付利息中有应付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项情况如下：

单位名称	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
上海万业企业两湾置业发展有限公司	1,663,051.71	1,663,051.71

5.15 其他应付款

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
保证金等	1,371,467.37	7,638,294.80

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

5 财务报表项目附注 (续)

5.16 一年内到期的非流动负债

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	-	24,800,000.00

5.16.1 一年内到期的长期借款

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
抵押借款	-	24,800,000.00

5.16.2 金额前五名的一年内到期的长期借款:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
交通银行张江支行	2013-11-5	2015-1-25	RMB	浮动利率	-	24,800,000.00

5.17 长期借款

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
抵押借款	-	170,800,000.00

5.17.1 金额前五名的长期借款:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
交通银行张江支行	2012-3-30	2015-4-1	RMB	浮动利率	-	170,800,000.00

5.18 预计负债

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	形成原因
土地增值税	27,815,878.31	16,595,870.68	预估土地增值税

上海万企爱佳房地产开发有限公司
2015 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注 (续)

5.19 实收资本

股东名称	2014 年 12 月 31 日		本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)
上海万业企业股份有限公司	162,000,000.00	54.00	-	-	162,000,000.00	54.00
三林万业(上海)企业集团有限公司	114,000,000.00	38.00	-	-	114,000,000.00	38.00
上海万业企业两湾置业发展有限公司	24,000,000.00	8.00	-	-	24,000,000.00	8.00
合计	300,000,000.00	100.00	-	-	300,000,000.00	100.00

5.19.1 上述期末实收资本与本公司注册资本一致, 业经上海众华会计师事务所于 2010 年 11 月 22 日出具沪众会字(2010)第 4139 号《验资报告》验证。本期实收资本无变化。

5.19.2 股东三林万业(上海)企业集团有限公司与上海万业企业两湾置业发展有限公司本期分别质押所持本公司 38%与 8%股份于相关银行。

5.20 盈余公积

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
法定盈余公积	9,097,278.13	11,339,451.90	-	20,436,730.03

5.21 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	81,982,766.97	107,263.83
调整年初未分配利润(调增+, 调减-)	-	-
调整后年初未分配利润	81,982,766.97	107,263.83
加: 本年净利润	113,394,519.03	90,972,781.27
减: 提取法定盈余公积	11,339,451.90	9,097,278.13
提取任意盈余公积	-	-
应付普通股股利	-	-
年末未分配利润	184,037,834.10	81,982,766.97

5 财务报表项目附注（续）

5.22 营业收入及营业成本

5.22.1 营业收入及成本

项目	2015 年度		2014 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	779,414,274.06	537,941,721.68	706,119,926.00	484,283,500.35
其他业务	11,100.00	-	77,700.00	-
合计	779,425,374.06	537,941,721.68	706,197,626.00	484,283,500.35

5.22.2 主营业务（分行业）

行业名称	2015 年度		2014 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	779,258,819.00	537,833,811.84	706,119,926.00	484,283,500.35
租赁	155,455.06	107,909.84	-	-
合计	779,414,274.06	537,941,721.68	706,119,926.00	484,283,500.35

5.22.3 主营业务（分产品）

产品名称	2015 年度		2014 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
万业新阶住宅	779,258,819.00	537,833,811.84	706,119,926.00	484,283,500.35
万业新阶商铺租赁	155,455.06	107,909.84	-	-
合计	779,414,274.06	537,941,721.68	706,119,926.00	484,283,500.35

5.23 营业税金及附加

项目	计缴标准	2015 年度	2014 年度
营业税	见本附注 4	38,979,381.80	35,319,301.75
土地增值税	见本附注 4	26,788,584.01	30,718,269.20
城建税	见本附注 4	2,728,556.72	2,472,351.14
教育费附加	见本附注 4	1,948,969.14	1,765,965.08
合计		70,445,491.67	70,275,887.17

上海万企爱佳房地产开发有限公司
2015 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注 (续)

5.24 财务费用

项目	2015 年度	2014 年度
利息支出	4,236,586.67	-
减: 利息收入	820,384.76	189,858.88
利息净支出/(净收益)	3,416,201.91	-189,858.88
加: 手续费	100,896.65	167,063.72
融资费用	4,200,000.00	-
合 计	7,717,098.56	-22,795.16

5.25 资产减值损失

项目	2015 年度	2014 年度
坏账损失	225,780.61	-57,709.49

5.26 投资收益

项目	2015 年度	2014 年度
理财产品取得的投资收益	349,328.76	-

5.27 营业外收入

项目	2015 年度	2014 年度
违约赔款	690,029.00	1,567,073.65
其他	204,670.82	100,000.00
合计	894,699.82	1,667,073.65

5.28 营业外支出

项目	2015 年度	2014 年度
罚款支出	-	45,240.13
赔款支出	60,000.00	-
合计	60,000.00	45,240.13

5 财务报表项目附注（续）

5.29 所得税费用

5.29.1 所得税费用表

项目	2015 年度	2014 年度
当期所得税费用	35,390,017.03	34,450,837.36
递延所得税费用	2,478,112.53	-3,995,860.10
合计	37,868,129.56	30,454,977.26

5.29.2 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2015 年度
利润总额	151,262,648.59
按法定/适用税率计算的所得税费用	37,815,662.15
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	52,467.41
所得税费用	37,868,129.56

5 财务报表项目附注 (续)

5.30 现金流量表项目注释

5.30.1 收到的金额较大的其他与经营活动有关的现金

项目	2015 年度	2014 年度
收到客户违约金	690,029.00	1,567,073.65
收到工程投标保证金	-	650,000.00
收回履约保函保证金	-	500,000.00
收回备用金	-	135,200.00
收到租赁保证金	354,323.68	-
收回为小业主垫付的水电费及物业维修基金	1,498,146.35	-
合计	2,542,499.03	2,852,273.65

5.30.2 支付的金额较大的其他与经营活动有关的现金

项目	2015 年度	2014 年度
支付房屋中介费	11,775,109.81	15,798,273.32
支付物业管理费	3,727,643.27	1,441,461.83
为小业主垫付的水电费及物业维修基金	1,990,337.02	-
为施工方垫付水电费	2,282,146.01	-
退还工程投标保证金	800,000.00	-
退还预认购金	286,007.23	4,974,950.00
合计	20,861,243.34	22,214,685.15

5.30.3 收到其他与投资活动有关的现金

项目	2015 年度	2014 年度
利息收入	820,384.76	189,858.88

5.30.4 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	2015 年度	2014 年度
收到三林万业(上海)企业集团有限公司借款	32,200,000.00	-
收到上海万业企业股份有限公司借款	37,800,000.00	-
合计	70,000,000.00	-

5 财务报表项目附注（续）

5.30 现金流量表项目注释（续）

5.30.5 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2015 年度	2014 年度
归还三林万业（上海）企业集团有限公司借款	32,200,000.00	29,900,560.00
归还万业企业股份有限公司借款	37,800,000.00	-
支付融资费用	4,200,000.00	-
合计	74,200,000.00	29,900,560.00

上海万企爱佳房地产开发有限公司
2015 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注 (续)

5.31 现金流量表补充资料

5.31.1 现金流量表补充资料

项目	2015 年度	2014 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	113,394,519.03	90,972,781.27
加: 资产减值准备	225,780.61	-57,709.49
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	135,211.73	28,683.01
无形资产摊销	1,432.00	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-	-
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失	-	-
财务费用	7,616,201.91	-189,858.88
投资损失	-349,328.76	-
递延所得税资产减少	2,478,112.53	-3,995,860.10
存货的减少	544,352,202.81	84,114,715.82
经营性应收项目的减少	1,524,205.83	-970,106.54
经营性应付项目的增加	-471,790,385.34	300,548,701.23
履约保函保证金	-	500,000.00
建筑渣土运输处置费保证金	-	5,219.33
经营活动产生的现金流量净额	197,587,952.35	470,956,565.65
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:		
现金的年末余额	130,010,208.59	135,771,206.72
减: 现金的年初余额	135,771,206.72	21,947,063.75
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-5,760,998.13	113,824,142.97

5 财务报表项目附注（续）

5.31 现金流量表补充资料（续）

5.31.2 现金和现金等价物的构成

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一、现金	130,010,208.59	135,771,206.72
其中：库存现金	10,155.86	17,516.96
可随时用于支付的银行存款	130,000,052.73	135,753,689.76
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	130,010,208.59	135,771,206.72
公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

6 关联方及关联交易

6.1 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	对本企业的持股比例 (%)	对本企业的表决权比例 (%)
上海万业企业股份有限公司	上海市	房地产开发	80,615.87	54.00	54.00

本公司的母公司情况的说明:

直接控股母公司: 上海万业企业股份有限公司系股份有限公司 (上市), 注册资本 8.06 亿元人民币, 法定代表人为程光先生。经营范围为: 实业投资、资产经营、房地产开发经营、国内贸易 (除专项规定外)、钢材、木材、建筑材料、建筑五金。

本公司无最终控制方。

6.2 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
上海万业企业爱佳物业服务有限公司	同一母公司控制下的子公司
三林万业 (上海) 企业集团有限公司	本公司股东, 持有本公司 38% 股权
上海万业企业两湾置业发展有限公司	本公司股东, 持有本公司 8% 股权
上海印中一太戴维斯物业发展有限公司	三林万业 (上海) 企业集团有限公司子公司
上海汇豪木门制造有限公司	三林万业 (上海) 企业集团有限公司子公司
上海汇丽地板制品有限公司	三林万业 (上海) 企业集团有限公司子公司

6.3 关联交易情况 (金额单位为人民币万元)

6.3.1 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2015 年度	2014 年度
上海汇豪木门制造有限公司	购买木门	840.88	259.00
上海汇丽地板制品有限公司	购买地板	-	110.95
上海万业企业爱佳物业服务有限公司	接受劳务	37.90	30.65
上海印中一太戴维斯物业发展有限公司	接受劳务	507.71	256.39
上海万业企业股份有限公司	购买建材	1,099.40	-

上海万企爱佳房地产开发有限公司
2015 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 关联方及关联交易 (续)

6.3 关联交易情况 (金额单位为人民币万元) (续)

6.3.2 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海万业企业股份有限公司	3,780.00	2015.3.27	2015.6.16	大公建项目借款
三林万业(上海)企业集团有限公司	3,220.00	2015.3.27	2015.6.16	大公建项目借款

注: 公司向上述关联方拆入的资金本期已全部归还。

6.3.3 其他关联交易

企业名称	交易类型	本期数	上期数
上海万业企业股份有限公司	计提资金占用费	72.46	113.58
上海万业企业股份有限公司	支付资金占用费	72.46	315.45
三林万业(上海)企业集团有限公司	计提资金占用费	61.73	94.21
三林万业(上海)企业集团有限公司	支付资金占用费	61.73	588.65

6.4 关联方应收应付款项 (金额单位为人民币万元)

6.4.1 应付项目

项目名称	关联方	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应付账款	上海印中一太戴维斯物业发展有限公司	77.43	45.81
应付账款	上海万业企业爱佳物业服务有限公司	-	30.65
应付利息	上海万业企业两湾置业发展有限公司	166.31	166.31

7 承诺及或有事项

7.1 重要承诺事项

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大承诺事项。

7.2 或有事项

7.2.1 本公司为按揭购房者上海睿洁环保科技有限公司的贷款 150 万元提供担保，担保期限为购房者办妥所购住房的《房地产权证》和《房地产其他权利证明》并将上述权属证明文件交给房贷银行保管之日止。

7.2.2 除上述事项外，截至 2015 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。

8 资产负债表日后事项

8.1 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的利润或股利	拟向全体股东按投资比例分配现金股利共计 人民币 184,037,834.10 元
-----------	---

8.2 除上述事项外，截至本财务报表签发日 2016 年 3 月 8 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。

9 其他重要事项

9.1 前期会计差错更正

本报告期无前期会计差错更正。

9.2 截至 2015 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。

财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会批准通过。

上海万企爱佳房地产开发有限公司



法定代表人：程光



主管会计工作的负责人：邵伟宏



会计机构负责人：郭瑾



日期：2016 年 3 月 8 日



姓名	何和平
Full name	何和平
性别	女
Sex	女
出生日期	1952-03-03
Date of birth	1952-03-03
工作单位	众华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit	众华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码	310101520303242
Identity card No.	310101520303242



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.

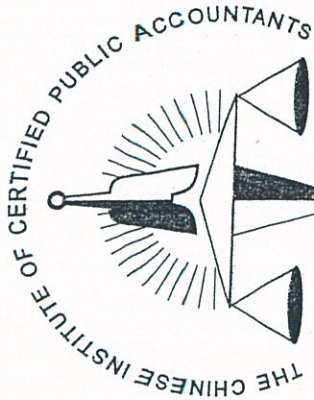
证书编号: 310000030085
No. of Certificate

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

发证日期: 1997 年 12 月 31 日
Date of Issuance /y /m /d



2015年 4月 30日
/y /m /d



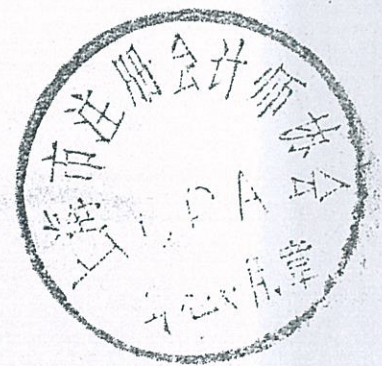
中国注册会计师协会

姓名	严臻
性别	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
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.



2015年 4月 30日

日
/d

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
/y

月
/m

日
/d



营业执照

(副本)

注册号 310114002625508

证照编号 14000000201408221163

名称 众华会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊的普通合伙企业
主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室
执行事务合伙人 孙勇

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



2014年 08月 22日