



上海锦如置业有限公司

审计报告及财务报表

2019年12月31日至2020年11月30日

上海锦如置业有限公司

审计报告及财务报表

(2020 年 01 月 01 日至 2020 年 11 月 30 日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
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	1-31

审计报告

信会师报字[2021]第 ZA10085 号

上海锦如置业有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海锦如置业有限公司（以下简称锦如置业）财务报表，包括 2020 年 11 月 30 日的资产负债表，2020 年 1-11 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了锦如置业 2020 年 11 月 30 日的财务状况以及 2020 年 1-11 月的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于锦如置业，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、 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，管理层负责评估锦如置业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督锦如置业的财务报告过程。

四、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，就可能导致对锦如置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锦如置业不能持续经营。

(5) 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。

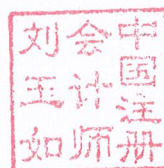
从与治理层沟通过的事项中,我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要,因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项,除非法律法规禁止公开披露这些事项,或在极少数情形下,如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处,我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师:姜丽君(项目合伙人)



中国注册会计师:刘玉如



中国·上海

二〇二一年一月二十七日

上海锦如置业有限公司
资产负债表
2020 年 11 月 30 日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注	2020 年 11 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	(一)	4,398,232.10	6,309,050.02
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	1,020,458.96	1,426,903.00
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	(三)	49,240.40	815,565,182.07
存货	(四)	257,919,332.81	261,970,786.25
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(五)	14,227,104.90	14,227,056.68
流动资产合计		277,614,369.17	1,099,498,978.02
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	(六)	50,653.18	51,785.30
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	(七)	8,867.79	8,180.14
其他非流动资产			
非流动资产合计		59,520.97	59,965.44
资产总计		277,673,890.14	1,099,558,943.46

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

李明

主管会计工作负责人: 吴建宏

会计机构负责人: 吴建宏

上海锦如置业有限公司
资产负债表（续）
2020年11月30日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	2020年11月30日	2019年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	（八）	6,808,926.49	6,890,660.49
预收款项			463,820.00
合同负债			
应付职工薪酬	（九）	491,889.75	740,000.00
应交税费	（十）	97,213,008.44	98,959,267.26
其他应付款	（十一）	149,485,066.98	147,333,890.46
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（十二）		812,569,037.67
其他流动负债	（十三）	10,671.58	
流动负债合计		254,009,563.24	1,066,956,675.88
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			
长期应付职工薪酬			
预计负债	（十四）	2,670,710.00	2,670,710.00
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		2,670,710.00	2,670,710.00
负债合计		256,680,273.24	1,069,627,385.88
所有者权益：			
股本	（十五）	30,000,000.00	30,000,000.00
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	（十六）	17,459,845.70	17,459,845.70
未分配利润	（十七）	-26,466,228.80	-17,528,288.12
所有者权益合计		20,993,616.90	29,931,557.58
负债和所有者权益总计		277,673,890.14	1,099,558,943.46

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

李明

主管会计工作负责人：

吴建宏

会计机构负责人：

吴建宏

上海锦如置业有限公司
利润表
2020 年 1-11 月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2020 年 1-11 月	2019 年度
一、营业收入	(十八)	1,539,787.35	6,579,579.97
减：营业成本		4,051,453.44	6,774,152.50
税金及附加	(十九)	170,431.57	34,009,443.71
销售费用			-1,279,763.30
管理费用	(二十)	2,863,196.04	6,546,856.62
研发费用			
财务费用	(二十一)	3,480,551.20	3,188,796.13
其中：利息费用		8,134,366.60	65,789,652.73
利息收入		4,658,306.42	62,724,422.28
加：其他收益	(二十二)	74,163.15	
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资			
收益			
以摊余成本计量的金融资产终			
止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填			
列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(二十三)	-2,750.58	46,835.22
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-8,954,432.33	-42,613,070.47
加：营业外收入	(二十四)	15,804.00	0.06
减：营业外支出	(二十五)		2,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-8,938,628.33	-42,615,070.41
减：所得税费用	(二十六)	-687.65	11,708.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,937,940.68	-42,626,779.22
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填		-8,937,940.68	-42,626,779.22
列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填			
列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收			
益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益			
的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-8,937,940.68	-42,626,779.22
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

李明

主管会计工作负责人：

吴建宏

会计机构负责人：

吴建宏

上海锦如置业有限公司
现金流量表
2020 年 1-11 月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2020 年 1-11 月	2019 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		2,289,637.46	4,169,184.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		815,913,351.54	330,709.05
经营活动现金流入小计		818,202,989.00	4,499,893.05
购买商品、接受劳务支付的现金		81,734.00	5,333,950.41
支付给职工以及为职工支付的现金		2,663,324.31	4,860,649.80
支付的各项税费		2,258,663.99	4,706,628.06
支付其他与经营活动有关的现金		2,579,340.86	1,650,156.64
经营活动现金流出小计		7,583,063.16	16,551,384.91
经营活动产生的现金流量净额		810,619,925.84	-12,051,491.86
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		4,583,771.65	66,386,250.00
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			
投资活动现金流入小计		4,583,771.65	66,386,250.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			3,900.00
投资支付的现金			
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			3,900.00
投资活动产生的现金流量净额		4,583,771.65	66,382,350.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		812,569,037.67	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,545,477.74	61,936,875.01
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		817,114,515.41	61,936,875.01
筹资活动产生的现金流量净额		-817,114,515.41	-61,936,875.01
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		-1,910,817.92	-7,606,016.87
加: 期初现金及现金等价物余额		6,309,050.02	13,915,066.89
六、期末现金及现金等价物余额		4,398,232.10	6,309,050.02

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

李明

主管会计工作负责人:

吴建宏

会计机构负责人:

吴建宏

上海锦如置业有限公司
所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	30,000,000.00								17,459,845.70	-17,528,288.12	29,931,557.58
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	30,000,000.00								17,459,845.70	-17,528,288.12	29,931,557.58
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额										-8,937,940.68	-8,937,940.68
（二）所有者投入和减少资本										-8,937,940.68	-8,937,940.68
1. 所有者投入的普通股											
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											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 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	30,000,000.00								17,459,845.70	-26,466,228.80	20,993,616.90

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人：

李

主管会计工作负责人：

吴建宏

会计机构负责人：

吴建宏

上海锦如置业有限公司
所有者权益变动表(续)
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	2019 年 12 月 31 日									
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	30,000,000.00							17,459,845.70	25,098,491.10	72,558,336.80
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	30,000,000.00							17,459,845.70	25,098,491.10	72,558,336.80
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额									-42,626,779.22	-42,626,779.22
（二）所有者投入和减少资本									-42,626,779.22	-42,626,779.22
1. 所有者投入的普通股										
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										
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 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	30,000,000.00							17,459,845.70	17,528,288.12	29,931,557.58

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

宏建吳

会计机构负责人:

宏建吳

上海锦如置业有限公司
财务报表附注
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

上海锦如置业有限公司(以下简称“公司”或“本公司”), 于2009年9月7日由上海嘉定区住宅建设综合开发有限责任公司出资人民币3,000万元设立。

2010年12月31日, 上海嘉定区住宅建设综合开发有限责任公司将其持有的公司100%股权转让给上海平土实业(集团)有限公司, 此次股权转让后, 注册资本不变, 公司成为上海平土实业(集团)有限公司的全资子公司。

2013年公司原控股股东上海平土实业(集团)有限公司将本公司60%股权转让给上海农工商华都实业(集团)有限公司。

上海平土实业(集团)有限公司与上海欣影置业有限公司对本公司的股权转让存在纠纷, 2015年8月, 经(2015)沪二中民四(商)终字第894号上海市第二中级人民法院判决, 上海平土实业(集团)有限公司应协助上海欣影置业有限公司将其持有本公司40%的股权变更登记至上海欣影置业有限公司, 本公司工商信息已于2015年12月变更完成。截至2016年12月31日, 上海农工商华都实业(集团)有限公司持有本公司60%股权, 上海欣影置业有限公司持有本公司40%股权。

公司注册地址为嘉定区天祝路377弄2号401室, 注册号91310114694184165J, 法定代表人为李明, 公司类型为其他有限责任公司。公司主要经营范围: 房地产开发经营, 物业管理。(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)。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础, 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”), 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》的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

公司自本报告期末起12个月具备持续经营能力, 无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策及会计估计

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2020 年 11 月 30 日的财务状况以及 2020 年 1-11 月的经营成果和现金流量。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

本次报告期间为 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 11 月 30 日。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

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。

(六) 存货

1、 存货的分类

存货分类为: 在途物资、原材料、周转材料、库存商品、在产品、发出商品、委托加工物资等。

2、 发出存货的计价方法

(1) 存货发出时按个别认定法或加权平均法计价。

(2) 低值易耗品的摊销方法: 领用时采用一次摊销法。

(3) 开发产品按单项实际成本计算确定。

(4) 开发成本由开发产品完工前的各项支出构成, 按实际发出的成本计价, 包括: 土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程

费、公共设施配套费、开发的间接费用、借款费用及其他费用等。当商品房实现对外销售, 而建造成本尚未取得完整的工程审价资料时, 根据实际已发生成本和预算暂估成本预估的单位面积建造成本结转销售成本。

3、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目: 其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目: 其费用可分清负担对象的, 一般按实际面积分摊计入商品房成本。

4、 不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货, 在正常生产经营过程中, 以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值; 需要经过加工的材料存货, 在正常生产经营过程中, 以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值; 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, 若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。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备; 但对于数量繁多、单价较低的存货, 按照存货类别计提存货跌价准备; 与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的, 且难以与其他项目分开计量的存货, 则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外, 存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

5、 存货的盘存制度

采用永续盘存制

6、 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定, 维修基金在开发产品预售或销售时, 向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本, 并统一上缴维修基金管理部门。

7、 质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金的留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中预留扣下。在保修期内由于质量问题而发生的维修费用, 在此扣除列支, 保修期结束后清算。

8、 不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货, 在正常生产经营过程中, 以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值; 需要经过加工的材料存货, 在正常生产经营过程中, 以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值; 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, 若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。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备; 但对于数量繁多、单价较低的存货, 按照存货类别计提存货跌价准备; 与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的, 且难以与其他项目分开计量的存货, 则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外, 存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

(七) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有, 并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认:

- (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。

2、 折旧方法

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经济利益, 则选择不同折旧率或折旧方法, 分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下:

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	15-35	0-5	2.71-6.67
运输设备	年限平均法	3-8	3-5	11.88-32.33
机器设备	年限平均法	3-15	3-5	6.33-32.33
通用设备及其他	年限平均法	3-8	3-5	11.88-32.33

(八) 在建工程

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。

(九) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借

款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时, 该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工, 但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的, 在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的, 则借款费用暂停资本化; 该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序, 则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益, 直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款, 以专门借款当期实际发生的借款费用, 减去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的金额, 来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款, 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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产, 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。

使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

(十一) 长期待摊费用

长期待摊费用为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。本公司长期待摊费用包括装修费和租赁房屋改建费等。

摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

1、 摊销年限

类别	摊销年限
装修费	2-5 年
租赁房屋改建费	2-11 年

(十二) 合同负债

自 2019 年 12 月 31 日起的会计政策

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(十三) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本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。

本公司为职工缴纳的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,在职工为本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。

职工福利费为非货币性福利的,如能够可靠计量的,按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外,本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度(补充养老保险)/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定

比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费, 相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间, 并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的, 本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务, 包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务, 根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本; 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益, 并且在后续会计期间不转回至损益, 在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时, 按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额, 确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在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, 或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时 (两者孰早), 确认辞退福利产生的职工薪酬负债, 并计入当期损益。

(十四) 收入

自 2019 年 12 月 31 日起的会计政策

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务, 即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权, 是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的, 本公司在合同开始日, 按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例, 将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额, 不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款,

结合其以往的习惯做法确定交易价格, 并在确定交易价格时, 考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的, 本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格, 并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的, 属于在某一时段内履行履约义务, 否则, 属于在某一时点履行履约义务:

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途, 且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务, 本公司在该段时间内按照履约进度确认收入, 但是, 履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质, 采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时, 已经发生的成本预计能够得到补偿的, 本公司按照已经发生的成本金额确认收入, 直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务, 本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时, 本公司考虑下列迹象:

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利, 即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户, 即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户, 即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户, 即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

2019 年 12 月 31 日前的会计政策

1、 销售商品收入确认的一般原则

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;
- (2) 本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;
- (3) 收入的金额能够可靠地计量;
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司;
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、 具体原则

业务人员根据客户订单在业务系统发出销货申请, 财务人员根据销货申请收取货款并通知仓库办理出库手续。安装技师上门为客户进行产品安装和调试, 安装完毕后由客户在服务工作单上签字验收。

财务部收到客户签收的服务工作单后, 确认已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方, 开具销售发票, 确认销售收入。

(十五) 政府补助

1、 类型

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。

与资产相关的政府补助, 是指本公司取得的、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。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为:

有明确证据表明政府相关部门提供的补助是规定用于形成长期资产的, 本公司将其划分为与资产相关的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为:

与资产相关的政府补助以外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的, 本公司将该政府补助划分为与收益相关。

2、 确认时点

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有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以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时, 可以按应收金额予以确认和计量。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助, 冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。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当期损益(与本公司日常活动相关的, 计入其他收益; 与本公司日常活动无关的, 计入营业外收入);

与收益相关的政府补助, 用于补偿本公司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(与本公司日常活动相关的, 计入其他收益; 与本公司日常活动无关的, 计入营业外收入)或冲减相关成本费用或损失; 用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的, 直接计入当期损益(与本公司日常活动相关的, 计入其他收益; 与本公司日常活动无关的, 计入营业外收入)或冲减相关成本费用或损失。

(十六) 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。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减, 以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限, 确认相应的递延所得税资产。

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, 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, 递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(十七) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订)(以下简称“新收入准则”)

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定,首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。

本公司自 2019 年 12 月 31 日起执行新收入准则。根据准则的规定,本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额,比较财务报表不做调整。

(2) 执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》(财会〔2019〕21 号,以下简称“解释第 13 号”),自 2019 年 12 月 31 日起施行,不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方:企业与其所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业;企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外,解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方,并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司,合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素,细化了构成业务的判断条件,同时引入“集中度测试”选择,以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2019 年 12 月 31 日起执行解释第 13 号,比较财务报表不做调整,执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	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	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	5%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
土地增值税	应纳税增值额	注 1

注 1: 土地增值税实行四级超率累进税率: 增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分, 税率为 30%。增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分, 税率为 40%。增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分, 税率为 50%。增值额超过扣除项目金额 200% 的部分, 税率为 60%。普通标准住宅项目, 增值额未超过扣除项目金额 20% 的免征土地增值税。公司未达到国家税务总局 2006 年 12 月 28 日国税发[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》规定的清算条件前, 自行比照上述 187 号文规定对土地增值税进行计提。本公司各项目公司根据所在地税务局的规定按预收商品房、办公楼、商铺、车位款项的 1%~5% 对土地增值税进行预缴。

(二) 税收优惠

无。

五、 财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	2020 年 11 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
库存现金	5,566.26	7,040.36
银行存款	4,392,665.84	6,302,009.66
其他货币资金		
合计	4,398,232.10	6,309,050.02

项目	2020 年 11 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
其中: 存放在境外的款项总额		

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	2020 年 11 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
1 年以内		
其中: 1 年以内分项		
6 个月以内	576,154.53	1,426,903.00
7-12 个月	444,304.43	
1 年以内小计	1,020,458.96	1,426,903.00
1 至 2 年		
小计	1,020,458.96	1,426,903.00
减: 坏账准备		
合计	1,020,458.96	1,426,903.00

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	2020 年 11 月 30 日				2019 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	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项计提坏账准备								
其中:								
按组合计提坏账准备	1,020,458.96	100.00			1,426,903.00	100.00		1,426,903.00
其中:								
组合一	854,268.48	83.71			1,206,903.00	84.58		1,206,903.00
组合二 (账龄分析法)	166,190.48	16.29			220,000.00	15.42		220,000.00
合计	1,020,458.96	100.00			1,426,903.00	100.00		1,426,903.00

(三) 其他应收款

项目	2020 年 11 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
其他应收款项	49,240.40	815,565,182.07

1、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	2020 年 11 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
1 年以内		36,951,159.50
1 至 2 年	54,711.56	150,000,000.00
2 至 3 年		
3 年以上	30,000.00	628,646,743.15
小计	84,711.56	815,597,902.65
减: 坏账准备	35,471.16	32,720.58
合计	49,240.40	815,565,182.07

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2020 年 11 月 30 日				2019 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	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备	84,711.56	100.00	35,471.16	41.87	815,597,902.65	100.00	32,720.58	
其中:								
组合一					815,509,541.09			815,509,541.09
组合二 (账龄分析法)	84,711.56	84,711.56	35,471.16	41.87	88,361.56		32,720.58	37.03
合计	84,711.56	100.00	35,471.16		815,597,902.65	100.00	32,720.58	
								815,565,182.07

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2019 年 12 月 31 日	32,720.58			32,720.58
2019 年 12 月 31 日在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,750.58			2,750.58
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020 年 11 月 30 日	35,471.16			35,471.16

其他应收款项账面余额变动如下:

账面余额	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2019 年 12 月 31 日	815,597,902.65			815,597,902.65
2019 年 12 月 31 日在本期	4,858,797.95			4,858,797.95
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				

上海锦如置业有限公司
财务报表附注
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
--转回第一阶段				
本期新增	-815,513,191.09			-815,513,191.09
本期终止确认				
其他变动				
2020 年 11 月 30 日	84,711.56			84,711.56

(4) 按款项性质分类情况

款项性质	2020 年 11 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
保证金	54,411.56	54,411.56
周转、往来款		815,509,541.09
代收代付款	30,300.00	
押金		33,950.00
减: 坏账准备	35,471.16	32,720.58
合计	49,240.40	815,565,182.07

(四) 存货

1、 存货分类

项目	2020 年 11 月 30 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	101,083,299.25		101,083,299.25	101,083,299.25		101,083,299.25
开发产品	32,206,340.81		32,206,340.81	32,206,340.81		32,206,340.81

上海锦如置业有限公司
财务报表附注
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2020 年 11 月 30 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
出租开发产品	124,629,692.75		124,629,692.75	128,681,146.19		128,681,146.19
合计	257,919,332.81		257,919,332.81	261,970,786.25		261,970,786.25

(五) 其他流动资产

项目	2020 年 11 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
未抵扣增值税	43.84	
预缴企业所得税	14,227,056.68	14,227,056.68
其他税金	4.38	
合计	14,227,104.90	14,227,056.68

(六) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	2020 年 11 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
固定资产	50,653.18	51,785.30
固定资产清理		
合计	50,653.18	51,785.30

2、 固定资产情况

项目	运输设备	其他	合计
1. 账面原值			
(1) 2019 年 12 月 31 日余额	728,412.00	236,874.00	965,286.00
(2) 本期增加金额			
—购置			
(4) 2020 年 11 月 30 日余额	728,412.00	236,874.00	965,286.00
2. 累计折旧			
(1) 2019 年 12 月 31 日余额	691,991.40	221,509.30	913,500.70

上海锦如置业有限公司
财务报表附注
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	运输设备	其他	合计
(2) 本期增加金额		1,132.12	1,132.12
—计提		1,132.12	1,132.12
(4) 2020 年 11 月 30 日余额	691,991.40	222,641.42	914,632.82
3. 减值准备			
(4) 2020 年 11 月 30 日余额			
4. 账面价值			
(1) 2020 年 11 月 30 日账面价值	36,420.60	14,232.58	50,653.18
(2) 2019 年 12 月 31 日账面价值	36,420.60	15,364.70	51,785.30

(七) 递延所得税资产

项目	2020 年 11 月 30 日		2019 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
可抵扣亏损	35,471.16	8,867.79	32,720.58	8,180.14

(八) 应付账款

项目	2020 年 11 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
1-2 年		2,841,884.49
2-3 年	2,776,650.49	153,000.00
3 年以上	4,032,276.00	3,895,776.00
合计	6,808,926.49	6,890,660.49

(九) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 11 月 30 日
短期薪酬	740,000.00	2,344,048.96	2,592,159.21	491,889.75
离职后福利-设定提存计划		71,165.10	71,165.10	
合计	740,000.00	2,415,214.06	2,663,324.31	491,889.75

2、 短期薪酬列示

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 11 月 30 日
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	740,000.00	1,910,374.76	2,158,485.01	491,889.75
(2) 职工福利费		4,840.00	4,840.00	
(3) 社会保险费		159,001.20	159,001.20	
其中：医疗保险费		144,152.80	144,152.80	
工伤保险费		1,104.20	1,104.20	
生育保险费		13,744.20	13,744.20	
(4) 住房公积金		232,353.00	232,353.00	
(5) 工会经费和职工教育经费		37,480.00	37,480.00	
合计	740,000.00	2,344,048.96	2,592,159.21	491,889.75

3、 设定提存计划列示

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 11 月 30 日
基本养老保险		69,008.50	69,008.50	
失业保险费		2,156.60	2,156.60	
合计		71,165.10	71,165.10	

(十) 应交税费

税费项目	2020 年 11 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
增值税		1,581,091.87
个人所得税	1,134.15	2,566.62
城市维护建设税		81,867.24
土地增值税	97,211,874.29	97,211,874.29
教育费附加		81,867.24
合计	97,213,008.44	98,959,267.26

(十一) 其他应付款

项目	2020 年 11 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
应付利息		
应付股利	60,000,000.00	60,000,000.00
其他应付款项	89,485,066.98	87,333,890.46
合计	149,485,066.98	147,333,890.46

1、 应付股利

项目	2020 年 11 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
普通股股利	60,000,000.00	60,000,000.00
合计	60,000,000.00	60,000,000.00

2、 其他应付款项

项目	2020 年 11 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
企业间往来款	88,641,666.60	86,148,860.62
购房定金		805,029.84
代收代付款	542,480.38	380,000.00
保证金、押金	300,000.00	
售后公房维修基金等		
其他	920.00	
合计	89,485,066.98	87,333,890.46

(十二) 一年内到期的非流动负债

项目	2020 年 11 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款		812,569,037.67
合计		812,569,037.67

(十三) 其他流动负债

项目	2020 年 11 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
预提费用	10,671.58	
合计	10,671.58	

(十四) 预计负债

项 目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 11 月 30 日	形成原因
其 他	2,670,710.00			2,670,710.00	出租商铺还原拆除费
合 计	2,670,710.00			2,670,710.00	

(十五) 实收资本

投资者名称	2020 年 11 月 30 日		本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
上海农工商华都实业 (集团) 有限公司	18,000,000.00	60%			18,000,000.00	60%
上海欣影置业有限公司	12,000,000.00	40%			12,000,000.00	40%
合计	30,000,000.00				30,000,000.00	

(十六) 盈余公积

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 11 月 30 日
法定盈余公积	17,459,845.70			17,459,845.70
合计	17,459,845.70			17,459,845.70

(十七) 未分配利润

项目	2020 年 1-11 月	2019 年度
调整前上年年末未分配利润	-17,528,288.12	25,098,491.10
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-17,528,288.12	25,098,491.10
加：本期净利润	-8,937,940.68	-42,626,779.22
期末未分配利润	-26,466,228.80	-17,528,288.12

(十八) 营业收入和营业成本

项目	2020 年 1-11 月		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,539,787.35	4,051,453.44	6,579,579.97	6,774,152.50
其他业务				
合计	1,539,787.35	4,051,453.44	6,579,579.97	6,774,152.50

(十九) 税金及附加

项目	2020 年 1-11 月	2019 年度
城建税	14,357.67	205,652.79
教育费附加	14,174.82	240,934.30
房产税	107,635.08	179,175.79
土地使用税	34,264.00	55,098.00
印花税		-0.07
土地增值税		33,330,915.63
其他		-2,332.73
合计	170,431.57	34,009,443.71

(二十) 管理费用

项目	2020 年 1-11 月	2019 年度
职工薪酬	2,415,214.06	4,238,249.80
固定资产折旧	1,132.12	2,345.86
业务招待费	967.20	48,806.00
差旅费		69,745.95
办公费	38,681.04	194,826.38
聘请中介机构费用	30,000.00	131,200.00
租赁费	286,826.94	465,524.28
水电费	4,340.20	34,012.41
物业费	55,114.00	
通讯费	6,763.80	
其他	171.00	1,362,145.94
车辆使用费	23,985.68	
合计	2,863,196.04	6,546,856.62

(二十一) 财务费用

项目	2020 年 1-11 月	2019 年度
银行贷款利息支出	4,545,477.74	61,936,874.96
企业间拆借资金利息支出	3,588,888.86	3,852,777.77
减：银行存款利息收入	74,569.77	95,884.55
企业间拆借资金利息收入	4,583,736.65	62,628,537.73
手续费	4,491.02	123,565.68
合计	3,480,551.20	3,188,796.13

(二十二) 其他收益

项目	2020 年 1-11 月	2019 年度
代扣个人所得税手续费	74,163.15	

(二十三) 信用减值损失

项目	2020 年 1-11 月	2019 年度
应收账款坏账损失		-22,000.00
其他应收款坏账损失	2,750.58	-24,835.22
合计	2,750.58	-46,835.22

(二十四) 营业外收入

项目	2020 年 1-11 月	2019 年度
新冠病毒专项社保减免	15,804.00	
其他		0.06
合计	15,804.00	0.06

(二十五) 营业外支出

项目	2020 年 1-11 月	2019 年度
赔偿、补偿支出		2,000.00
合计		2,000.00

(二十六) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	2020 年 1-11 月	2019 年度
当期所得税费用		
递延所得税调整	-687.65	11,708.81
合计	-687.65	11,708.81

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2020 年 1-11 月
利润总额	-8,938,628.33
按法定[或适用]税率	0.25
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-2,234,657.08
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	96.72
所得税费用	-687.65

(二十七) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	2020 年 1-11 月	2019 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-8,937,940.68	-
		42,626,779.22
加: 信用减值损失	2,750.58	-46,835.22
资产减值损失		
固定资产折旧	1,132.12	2,345.86
无形资产摊销		
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(减收益)		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	3,550,594.95	65,789,652.73
投资损失(减: 收益)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-687.65	11,708.81
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(减: 增加)	4,051,453.44	5,583,520.43
经营性应收项目的减少(减: 增加)	812,330,698.05	-
		69,911,706.89
经营性应付项目的增加(减: 减少)	-378,074.97	29,146,601.64
其 他		

上海锦如置业有限公司
财务报表附注
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

补充资料	2020 年 1-11 月	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	810,619,925.84	- 12,051,491.86
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	4,398,232.10	6,309,050.02
减: 现金的期初余额	6,309,050.02	13,915,066.89
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	-1,910,817.92	-7,606,016.87

2、 现金和现金等价物的构成

项目	2020 年 11 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
一、现金	4,398,232.10	6,309,050.02
其中: 库存现金	5,566.26	7,040.36
可随时用于支付的银行存款	4,392,665.84	6,302,009.66
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	4,398,232.10	6,309,050.02

六、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

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 (%)
上海农工商华都实业(集团)有限公司	中国(上海)自由贸易试验区张杨路 828 号-838 号 4F 座	实业投资, 投资管理等	26042.1 万人民币	60%	60%

(二) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
光明食品集团财务有限公司	受同一实际控制人控制
上海华蓬商业管理有限公司	受同一实际控制人控制
光明房地产集团股份有限公司	受同一实际控制人控制
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	受同一实际控制人控制
杭州千岛湖立元置业有限公司	受同一实际控制人控制
镇江明旺房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
上海农工商建筑材料有限公司	受同一实际控制人控制
上海农工商旺都物业管理有限公司	受同一实际控制人控制

(三) 关联交易情况

对方单位	金额	交易内容
上海农工商旺都物业管理有限公司	104,761.90	主营业务收入
上海华蓬商业管理有限公司	948,999.86	主营业务收入
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	2,295,154.12	财务费用
杭州千岛湖立元置业有限公司	796,808.22	财务费用
镇江明旺房地产开发有限公司	1,766,835.61	财务费用
上海欣影置业有限公司	1,460,888.88	财务费用
上海农工商华都实业（集团）有限公司	2,127,999.98	财务费用

(四) 关联方应收应付款项

本公司科目	对方公司	金额
其他应付款	上海欣影置业有限公司	35,001,999.98
其他应付款	上海农工商华都实业（集团）有限公司	52,439,666.62
应收账款	上海华蓬商业管理有限公司	634,104.00
应收账款	上海农工商旺都物业管理有限公司	47,619.05
应付账款	上海农工商建筑材料有限公司	292,620.00
其他应付款	上海农工商旺都物业管理有限公司	1,200,000.00

七、 承诺及或有事项

- (一) 本公司无需要披露的重要承诺事项
- (二) 本公司无需要披露的或有事项

八、 本公司无需要披露的资产负债表日后事项

九、 本公司无需要披露的其他重要事项



二〇二一年一月二十七日