



0512201804002259  
报告文号: 苏公W[2018]A397号

苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司

# 审计报告

2016-2017 年度



# 江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

Jiangsu Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国·江苏·无锡  
总机: 86 (510) 68798988  
传真: 86 (510) 68567788  
电子信箱: mail@jsgztycpa.com

Wuxi . Jiangsu . China  
Tel: 86 (510) 68798988  
Fax: 86 (510) 68567788  
E-mail: mail@jsgztycpa.com

## 审计报告

苏公 W[2018]A397 号

苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司董事会:

### 一、审计意见

我们审计了苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司(以下简称“望亭普洛斯”)财务报表,包括2017年12月31日、2016年12月31日的资产负债表,2017年度、2016年度的利润表、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,公允反映了望亭普洛斯2017年12月31日、2016年12月31日的财务状况以及2017年度、2016年度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,我们独立于望亭普洛斯,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、其他信息

望亭普洛斯管理层(以下简称“管理层”)对其他信息负责。其他信息包括望亭普洛斯2017年、2016年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

### 四、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，管理层负责评估望亭普洛斯的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算望亭普洛斯、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督望亭普洛斯的财务报告过程。

## 五、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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(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，就可能导致对望亭普洛斯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望亭普洛斯不能持续经营。

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

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。



(本页无正文)



中国·无锡

中国注册会计师

(项目合伙人)



中国注册会计师



2018年4月12日

# 资产负债表

会企01表

编制单位：苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司

单位：元

项目	附注	2017年12月31日	2016年12月31日	项目	附注	2017年12月31日	2016年12月31日
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	5-01	59,025,039.03	25,208,610.40	短期借款		-	-
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负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	-
应收账款	5-02	1,435,656.44	7,013,309.54	应付账款	5-11	12,383,607.61	13,732,801.00
预付款项	5-03	82,139.91	363,882.85	预收款项	5-12	9,271.60	-
应收利息	5-04	276,369.86	223,125.00	应付职工薪酬		-	-
应收股利		-	-	应交税费	5-13	1,914,651.73	1,448,615.66
其他应收款	5-05	3,782.80	55,886.83	应付利息		-	-
存货		-	-	应付股利		-	-
持有待售资产		-	-	其他应付款	5-14	450,424.56	1,709,067.56
一年内到期的非流动资产		-	-	持有待售负债		-	-
其他流动资产	5-06	2,586,579.89	23,165,721.48	一年内到期的非流动负债		-	-
				其他流动负债	5-15	283,990.11	567,595.81
<b>流动资产合计</b>		<b>63,409,567.93</b>	<b>56,030,536.10</b>	<b>流动负债合计</b>		<b>15,041,945.61</b>	<b>17,458,080.03</b>
<b>非流动资产：</b>				<b>非流动负债：</b>			
可供出售金融资产		-	-	长期借款		-	-
持有至到期投资		-	-	应付债券		-	-
长期应收款		-	-	其中：优先股		-	-
长期股权投资		-	-	永续债		-	-
投资性房地产	5-07	183,463,158.05	186,577,092.38	长期应付款		-	-
固定资产	5-08	10,831.62	1,656.43	长期应付职工薪酬		-	-
在建工程		-	-	专项应付款		-	-
工程物资		-	-	预计负债		-	-
固定资产清理		-	-	递延收益	5-16	-	1,986,349.73
生产性生物资产		-	-	递延所得税负债	5-10	531,090.78	457,420.40
油气资产		-	-	其他非流动负债		-	-
无形资产		-	-	<b>非流动负债合计</b>		<b>531,090.78</b>	<b>2,443,770.13</b>
开发支出		-	-	<b>负债合计</b>		<b>15,573,036.39</b>	<b>19,901,850.16</b>
商誉		-	-	<b>所有者权益：</b>			
长期待摊费用	5-09	330,493.32	440,657.76	实收资本（或股本）	5-17	207,105,947.00	207,105,947.00
递延所得税资产	5-10	-	-	其他权益工具		-	-
其他非流动资产		-	-	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	5-18	2,453,506.76	1,604,214.56
				未分配利润	5-19	22,081,560.77	14,437,930.95
<b>非流动资产合计</b>		<b>183,804,482.99</b>	<b>187,019,406.57</b>	<b>所有者权益合计</b>		<b>231,641,014.53</b>	<b>223,148,092.51</b>
<b>资产总计</b>		<b>247,214,050.92</b>	<b>243,049,942.67</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>247,214,050.92</b>	<b>243,049,942.67</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：崔绍华

主管会计工作负责人：诸葛文静

会计机构负责人：高萍

# 利润表

会企02表

单位：元

编制单位：苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司

项目	附注	2017年度发生额	2016年度发生额
<b>一、营业收入</b>	5-20	31,351,948.48	28,202,656.67
减：营业成本	5-20	15,803,613.27	13,290,390.33
税金及附加	5-21	3,415,016.18	3,377,288.28
销售费用		-	-
管理费用	5-22	1,172,727.09	1,025,708.68
财务费用	5-23	-20,349.65	-47,268.20
资产减值损失	5-24	-293,196.11	205,049.21
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
资产处置收益		-	-
其他收益	5-25	50,002.90	-
<b>二、营业利润</b>		<b>11,324,140.60</b>	<b>10,351,488.37</b>
加：营业外收入	5-26	-	52,121.40
减：营业外支出	5-27	92.30	-
<b>三、利润总额</b>		<b>11,324,048.30</b>	<b>10,403,609.77</b>
减：所得税费用	5-28	2,831,126.28	2,600,521.18
<b>四、净利润</b>		<b>8,492,922.02</b>	<b>7,803,088.59</b>
（一）持续经营净利润		<b>8,492,922.02</b>	<b>7,803,088.59</b>
（二）终止经营净利润		-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
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所享有的份额		-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4. 现金流量套期利得或损失的有效部分		-	-
5. 外币财务报表折算差额		-	-
6. 其他		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		<b>8,492,922.02</b>	<b>7,803,088.59</b>
<b>七、每股收益</b>			
（一）基本每股收益		×	×
（二）稀释每股收益		×	×

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：崔绍华

主管会计工作负责人：诸葛文静

会计机构负责人：高萍

# 现金流量表

会企03表

编制单位：苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司

单位：元

项 目	附注	2017年度发生额	2016年度发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		38,919,333.95	24,808,894.68
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	5-29	27,575,367.22	3,118,472.27
经营活动现金流入小计		<b>66,494,701.17</b>	<b>27,927,366.95</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		6,760,204.11	6,106,920.70
支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
支付的各项税费		6,603,420.73	6,396,134.95
支付其他与经营活动有关的现金	5-29	29,832,497.61	4,515,819.05
经营活动现金流出小计		<b>43,196,122.45</b>	<b>17,018,874.70</b>
经营活动产生的现金流量净额		<b>23,298,578.72</b>	<b>10,908,492.25</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
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	5-29	65,381,682.39	20,197,327.05
投资活动现金流入小计		<b>65,381,682.39</b>	<b>20,197,327.05</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,863,832.48	13,187,725.00
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	5-29	45,000,000.00	30,000,000.00
投资活动现金流出小计		<b>54,863,832.48</b>	<b>43,187,725.00</b>
投资活动产生的现金流量净额		<b>10,517,849.91</b>	<b>-22,990,397.95</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>33,816,428.63</b>	<b>-12,081,905.70</b>
加：期初现金及现金等价物余额		25,208,610.40	37,290,516.10
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>59,025,039.03</b>	<b>25,208,610.40</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：崔绍华

主管会计工作负责人：诸葛文静

会计机构负责人：高萍

# 所有者权益变动表

会企04表  
单位：元

编制单位：苏州普洛斯亨物流园开发有限公司

项目	2017年度发生额										
	实收资本(或股本)	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、上年期末余额	207,105,947.00	-	-	-	-	-	-	1,604,214.56	14,437,930.95	223,148,092.51	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年期初余额	207,105,947.00	-	-	-	-	-	-	1,604,214.56	14,437,930.95	223,148,092.51	
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	849,292.20	7,643,629.82	8,492,922.02	
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	8,492,922.02	8,492,922.02	
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	-	-	-	-	-	-	-	849,292.20	-849,292.20	-	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	849,292.20	-849,292.20	-	
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本期末余额	207,105,947.00	-	-	-	-	-	-	2,453,506.76	22,081,560.77	231,641,014.53	

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

主管会计工作负责人：诸葛文静

法定代表人：崔绍华

会计机构负责人：高萍

# 所有者权益变动表（续）

会企04表  
单位：元

编制单位：苏州普洛斯亨物流园开发有限公司

项目	2016年度发生额										
	实收资本（或股本）	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、上年期末余额	207,105,947.00	-	-	-	-	-	-	823,905.70	7,415,151.22	215,345,003.92	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年期初余额	207,105,947.00	-	-	-	-	-	-	823,905.70	7,415,151.22	215,345,003.92	
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	780,308.86	7,022,779.73	7,803,088.59	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	7,803,088.59	7,803,088.59	
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	-	-	-	-	-	-	-	780,308.86	-780,308.86	-	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	780,308.86	-780,308.86	-	
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本期末余额	207,105,947.00	-	-	-	-	-	-	1,604,214.56	14,437,930.95	223,148,092.51	

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

主管会计工作负责人：诸葛文静

会计机构负责人：高萍

法定代表人：崔绍华

## 苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司

### 2016-2017 年度财务报表附注

#### 附注 1：基本情况

苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）是由在巴巴多斯注册的 China Logistics Holding XXXVIII SRL（原名 ProLogis China Holding XXXVIII SRL，2011 年 8 月 8 日变更为现名）和苏州物流中心有限公司在中华人民共和国苏州市相城区成立的有限责任公司。本公司于 2007 年 6 月 4 日经江苏省人民政府批准，领取了商外资苏府资字[2007] 69993 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，并于 2007 年 6 月 13 日领取了江苏省苏州市工商行政管理局核发的注册号为企合苏苏总字第 017384 号的《企业法人营业执照》。

2007 年 8 月 30 日，本公司收到苏州物流中心有限公司与 China Logistics Holding XXXVIII SRL 各自缴纳的第 1 期注册资本（实收资本），合计 1,047 万美元，全部以货币出资，占注册资本总额 35.14%。2007 年 9 月 18 日，江苏华星会计师事务所有限公司出具的华星会验字[2007]第 0313 号《验资报告》验证对上述出资予以验证。公司对上述实收资本变更办理了工商变更登记手续，并于 2007 年 11 月 1 日领取了江苏省苏州市工商行政管理局核发注册号为 320500400032392 号的《企业法人营业执照》。

2008 年 4 月 11 日，本公司收到苏州物流中心有限公司与 China Logistics Holding XXXVIII SRL 各自缴纳的第 2 期注册资本（实收资本），合计 300 万美元，全部以货币出资，连同第 1 期出资，公司累计实收注册资本 1,347 万美元，占注册资本总额的 45.20%。2008 年 6 月 30 日，江苏华星会计师事务所有限公司出具的华星会验字[2008]第 0177 号《验资报告》验证对上述出资予以验证。

2008 年 9 月 19 日，公司收到苏州物流中心有限公司与 China Logistics Holding XXXVIII SRL 各自缴纳的第 3 期注册资本（实收资本）合计 200 万美元，全部以货币出资，连同前 2 期出资，公司累计实收注册资本 1,547 万美元，占注册资本总额的 51.92%。2008 年 12 月 16 日，江苏华星会计师事务所有限公司出具的华星会验字[2008]第 0336 号《验资报告》验证对上述出资予以验证。公司对上述实收资本变更办理了工商变更登记手续，并于 2009 年 4 月 29 日领取了更新的注册号为 320500400032392 号的《企业法人营业执照》。

2011 年 4 月 29 日，公司收到苏州物流中心有限公司和 China Logistics Holding XXXVIII SRL 各自缴纳的第 4 期注册资本（实收资本）合计 1,433 万美元，全部以货币出资，占注册资本总额 48.08%，连同前 3 期出资，公司累计实收注册资本 2,980 万美元，占注册资本总额的 100%。2011 年 8 月 24 日，江苏华星会计师事务所有限公司出具的华星会验字[2011]第 0090 号《验资报告》验证对上述出资予以验证。公司对上述实收资本变更办理了工商变更登记手续，并于 2009 年 9 月 8 日领取了更新的注册号为 320500400032392 号的《企业法人营业执照》。

2013 年 1 月 17 日，苏州物流中心有限公司与 China Logistics Holding XXXVIII SRL 签订股权转让协议，将其拥有的本公司 50% 的股权转让给 China Logistics Holding XXXVIII SRL，转让完成后，China

Logistics Holding XXXVIII SRL 拥有本公司 100%的股权。本公司于 2013 年 2 月 20 日经江苏省人民政府批准，领取了更新的商外资苏府资字[2007] 69993 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，并于 2013 年 3 月 8 日领取了更新的注册号为 320500400032392 号《企业法人营业执照》。

本公司的最终控股方为 Global Logistic Properties Limited。

统一社会信用代码/注册号：91320500661771291P

营业期限自：2007 年 06 月 13 日至 2057 年 06 月 11 日

公司住所：苏州市相城区望亭镇海盛路 68 号

法定代表人：崔绍华

注册资本：2,980 万美元。

经营范围：仓储设施的建设、经营（道路货物运输除外），并提供相关的咨询服务和物业管理服务（涉及许可经营的项目凭许可证经营）。（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）

## 附注 2：财务报表的编制基础

### 2-01 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 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》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 2-02 持续经营

本公司综合评价目前可获取的信息，自报告期末起 12 个月内不存在明显影响本公司持续经营能力的因素。

## 附注 3、重要会计政策、会计估计

### 3-01 遵循企业会计准则的声明

本次审计是基于江苏飞力达国际物流股份有限公司拟收购 GlobalLogisticPropertiesLimited 持有的苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司 100%股权的目的，财务报告按照江苏飞力达国际物流股份有限公司

会计政策编制。

本公司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及经营成果和现金流量等有关信息。

### 3-02 会计期间

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

### 3-03 营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以一年（12 个月）作为正常营业周期。

### 3-04 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 3-05 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（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、价值变动风险很小的投资。

### 3-06 外币业务和外币报表折算

对发生的外币交易，以交易发生日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算为记账本位币记账。其中，对发生的外币兑换或涉及外币兑换的交易，按照交易实际采用的汇率进行折算。

资产负债表日，将外币货币性资产和负债账户余额，按资产负债表日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算为记账本位币金额。按照资产负债表日折算汇率折算的记账本位币金额与原账面记账本位币金额的差额，作为汇兑损益处理。其中，与购建固定资产有关的外币借款产生的汇兑损益，按借款费用资本化的原则处理；属开办期间发生的汇兑损益计入开办费；其余计入当期的财务费用。

资产负债表日，对以历史成本计量的外币非货币项目，仍按交易发生日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算，不改变其原记账本位币金额；对以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算，由此产生的汇兑损益作为公允价值变动损益，计入当期损益。

对于境外经营，本公司在编制财务报表时将其记账本位币折算为人民币：对资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生当期平均汇率折算。按照上述折算

产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益并在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营时，将与该境外经营相关的其他综合收益转入处置当期损益，部分处置的按处置比例计算。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

### 3-07 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

#### (1) 金融资产和金融负债的分类与计量

本公司按投资目的和经济实质将拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产、应收款项、持有至到期投资四类。其中：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，公允价值变动计入当期损益；可供出售金融资产以公允价值计量，公允价值变动计入公允价值变动计入其他综合收益，但是，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，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量；应收款项及持有至到期投资以摊余成本计量。

本公司按经济实质将承担的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的其他金融负债两类。

#### (2) 金融资产和金融负债公允价值的确定

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司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当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

公司持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响（即在重大影响以下），并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资，将其划分为可供出售金融资产，并以成本计量。

#### (3) 金融资产转移的确认与计量

本公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方为金融资产转移，转移金融资产可以是金融资产的全部，也可以是一部分。金融资产转移包括两种形式：

①将收取金融资产现金流量的权利转移给另一方；

②将金融资产转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的权利，并承担将收取的现金流量支付给最终收款方的义务。

本公司已将全部或部分金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时，终止确认该全部或部分金融资产，收到的对价与所转移金融资产账面价值的差额确认为损益，同时将原在所有者权益中确认的金融资产累计利得或损失转入损益；保留了所有权上几乎所有的风险和报酬时，继续确认该全

部或部分金融资产，收到的对价确认为金融负债。

对于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，但未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

#### （4）金融资产和金融负债终止确认

满足下列条件之一的公司金融资产将被终止确认：

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。

公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。

#### （5）金融资产减值

公司在资产负债表日对除交易性金融资产以外的金融资产账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。对单项重大的金融资产需单独进行减值测试，如有客观证据证明其已发生了减值，确认减值损失，计入当期损益。对于单项金额不重大的和单独测试未发生减值的金融资产，公司根据客户的信用程度及历年发生坏账的实际情况，按信用组合进行减值测试，以确认减值损失。

金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

① 发行方或债务人发生严重财务困难；

② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

③ 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人发生让步；

④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

⑤ 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥ 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的的价格明显下降、所处行业不景气等；

⑦ 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

⑧ 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

⑨ 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，减值损失按账面价值与按原实际利率折现的预计未来现金流量的现值之间的差额计算。

对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如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。但是转回后的账面价

值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产减值：当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 50%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。在确认减值损失后，期后如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，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

### 3-08 应收款项

#### (1) 单项金额重大并单项计提坏账的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	余额超过 300 万元（含）应收账款，余额超过 100 万元（含）其他应收款
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。经减值测试后，预计未来现金流量净值不低于其账面价值的，则按账龄分析法计提坏账准备

#### (2) 按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备

#### 账龄分析法计提坏账准备比例

应收款项账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年，以下同）	5%	5%
1-2 年	20%	20%
2-3 年	50%	50%
3 年以上	100%	100%

#### (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	单项金额不重大且按照账龄分析法计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

(4) 本公司对纳入合并报表范围的母公司与子公司之间、子公司与子公司之间的应收款项，以及其他明显不存在坏账可能的应收款项，不计提坏账准备。

### 3-09 投资性房地产

#### (1) 投资性房地产计量模式

本公司将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本公司采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备在资产负债表内列示。

投资性房地产按其成本作为入账价值。其中，外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出；投资者投入的投资性房地产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

在建投资性房地产以成本减减值准备在资产负债表内列示，土地使用权于投资性房地产开始建造之时转入投资性房地产核算。

#### (2) 投资性房地产折旧或摊销方法

本公司将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，在建投资性房地产不计提折旧。

投资性房地产的使用寿命、残值率和折旧率为：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	估计残值率（%）	年折旧率（%）
土地使用权及土地开发成本	直线法	50 年	0%	2%
仓库及建筑物	直线法	20 年	10%	4.5%

(3) 投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 3、3-14“长期资产减值”。

### 3-10 固定资产

#### (1) 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，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

#### (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	估计残值率（%）	年折旧率（%）
电子、办公设备及其他	直线法	5 年	0%	20%

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 3、3-14“长期资产减值”。

### 3-11 在建工程

本公司建造的固定资产在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧。待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异作调整。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 3、3-14“长期资产减值”。

### 3-12 借款费用

#### (1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。本公司发生的借款费用，属于需要经过 1 年以上（含 1 年）时间购建的固定资产、开发投资性房地产或存货所占用的专门借款或一般借款所产生的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。相关借款费用当同时具备以下三个条件时开始资本化：

- ① 资产支出已经发生；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 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。

#### (2) 借款费用资本化的期间

为购建固定资产、投资性房地产、存货所发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用状态或可销售状态前所发生的，计入资产成本；若固定资产、投资性房地产、存货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，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始；在达到预定可使用状态或可销售状态时，停止借款费用的资本化，之后发生的借款费用于发生当期直接计入财务费用。

#### (3) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产开发符合资本化条件的资产而借入专门借款的，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的金额确定。

为购建或者生产开发符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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。

### 3-13 无形资产

#### (1) 无形资产的计价方法

本公司的无形资产包括土地使用权、专利技术和非专利技术等。

购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本。

投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

通过非货币资产交换取得的无形资产，具有商业实质的，按换出资产的公允价值入账；不具有商业实质的，按换出资产的账面价值入账。

通过债务重组取得的无形资产，按公允价值确认。

## （2）无形资产摊销方法和期限

本公司的土地使用权从出让起始日（获得土地使用权日）起，按其出让年限平均摊销；本公司专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

本公司商标等受益年限不确定的无形资产不摊销。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 3、3-14“长期资产减值”。

## （3）内部研究开发支出会计政策

自行研究开发的无形资产，其研究阶段的支出，应当于发生时计入当期损益；其开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产（专利技术和非专利技术）：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量；

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

## 3-14 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协

同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

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。

### 3-15 长期待摊费用

长期待摊费用，是指公司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。长期待摊费用发生时按实际成本计量，并按预计受益期限采用年限平均法进行摊销，计入当期损益。有明确受益期的，按受益期限平均摊销；无受益期的按 3 年平均摊销。

### 3-16 职工薪酬

#### （1）短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为其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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外；发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量；企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

#### （2）离职后福利的会计处理方法

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指企业与职工就离职后福利达成的协议，或者企业为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业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，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

#### （3）辞退福利的会计处理方法

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。职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

#### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

本公司亦向满足一定条件的职工提供国家规定的保险制度外的补充退休福利，该等补充退休福利属于设定受益计划，资产负债表上确认的设定受益负债为设定受益义务的现值减去计划资产的公允价值。

设定受益义务每年由独立精算师采用与义务期限和币种相似的国债利率、以预期累积福利单位法计算。与补充退休福利相关的服务费用(包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失)和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。

### 3-17 预计负债

#### (1) 确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时,本公司将其确认为负债:

- ① 该义务是本公司承担的现时义务;
- ② 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业;
- ③ 该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 计量方法:按清偿该或有事项所需支出的最佳估计数计量。

### 3-18 收入

#### (1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方;公司既没有保留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;收入的金额能够可靠地计量;相关的经济利益很可能流入企业;相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认商品销售收入实现。

#### (2) 确认让渡资产使用权收入的依据

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 租赁收入:在出租合同(或协议)规定日期收取租金后,确认收入实现。如果虽然在合同或协议规定的日期没有收到租金,但是租金能够收回,并且收入金额能够可靠计量的,也确认为收入。

② 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。

③ 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。

#### (3) 公司主营业务主要由租赁收入构成,其收入确认原则如下:

公司与承租人签订房屋租赁合同后,在出租合同(或协议)规定日期收取租金或取得收取租金的权利后,确认收入实现,房产租赁收入按照租赁合同在租赁期内投直线法确认。

### 3-19 政府补助

#### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助,冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益,并在相关资产使用

寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

(4) 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

① 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

② 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

### 3-20 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(2) 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

(3) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

(4) 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：

- ① 企业合并；
- ② 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(5) 资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- ① 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；
- ② 并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。

### 3-21 租赁

#### (1) 经营租赁的会计处理方法

公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

#### (2) 融资租赁的会计处理方法

融资租入资产：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用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

### 3-22 主要会计政策、会计估计的变更

会计政策变更的内容和原因	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
财政部于 2016 年 12 月发布了《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号），2016 年 5 月 1 日之后发生的与增值税相关交易，影响资产、负债和损益等财务报表列报项目金额的，本公司按该规定调整。	涉及利润表“税金及附加”及其“管理费用”项目 1,640.00 元，上年度 5,862.93 元。
2017 年 4 月，财政部发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，本公司在编制财务报表时，执行了该会计准则，并按照有关的衔接规定进行了处理。	涉及利润表“持续经营净利润”和“终止经营净利润”项目 8,492,922.02 元，上年度 7,803,088.59 元。
2017 年 5 月，财政部修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，本公司在编制财务报表时，执行了该会计准则，并按照有关的衔接规定进行了处理。	涉及利润表“营业外收入”及“其他收益”项目 50,002.90 元，上年度 0.00 元。

注 1：2016 年 5 月前，本公司将房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等税费计入管理费用。2016 年 12 月财政部发布《增值税会计处理规定》，根据规定：全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等原计入管理费用的相关税费，自 2016 年 5 月 1 日起调整计入“税金及附加”。本公司已根据该规定，对于 2016 年 5 月 1 日至该规定施行之间发生的交易由于该规定而影响的资产、负债和损益等财务报表列报项目金额进行了调整，对于 2016 年 1 月 1 日至 4 月 30 日期间发生的交易，不予追溯调整，对于财务报表中可

比期间的财务报表也不予追溯调整。

注 2：2017 年 4 月，财政部发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行。根据该规定，本公司在利润表中新增的“持续经营损益”和“终止经营损益”项目。对于当期列报的终止经营，对可比期间的比较数据进行相应调整。

注 3：2017 年以前，本公司将政府补助计入营业外收入。2017 年 5 月，财政部修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，根据修订的准则规定，与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用，与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。根据该准则的衔接规定，公司对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整，对于可比期间的财务报表不予追溯调整。

### 3-23 重大会计判断和估计

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

#### （1）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

#### （2）非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括

根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

### (3) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

### (4) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

## 附注 4：税项及税收优惠

### 4-01 主要税种及税率

税（费）种	计税（费）依据	税（费）率
营业税	2016 年5 月1 日前，应税营业收入的5%。根据财政部和国家税务总局联合发布的财税[2016] 36 号文，自2016 年5 月1 日起全国范围内全部营业税纳税人纳入营业税改征增值税试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。	5%
增值税	税法规定的产品销售收入、商务辅助服务收入和不动产经营租赁服务收入的17%、13%、6%或11%计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税。对于按照简易征收办法计算的不动产经营租赁服务收入，按税法规定的不动产经营租赁收入的5%计算应纳税额。	5%
城市建设维护税	实际缴纳的增值税和营业税额	5%
地方教育费附加	实际缴纳的增值税和营业税额	2%
教育费附加	实际缴纳的增值税和营业税额	3%
土地使用税	应税土地面积	每年每平方米4元
房产税	从价计征与从租计征	房产租金收入的12%或房产原值一次性减除30%后的余值的1.2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

**附注 5：财务报表主要项目注释**

(以下项目无特殊说明，金额单位均以人民币元为单位)

**5-01 货币资金**

(1) 货币资金分类列示：

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
库存现金	—	—
银行存款	59,025,039.03	25,208,610.40
其他货币资金	—	—
<b>合计</b>	<b>59,025,039.03</b>	<b>25,208,610.40</b>
其中：存放在境外的款项总额	—	—

(2) 货币资金中无对使用有限制情况款项。

**5-02 应收账款**

(1) 应收账款分类披露：

类别	2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,511,217.31	100.00	75,560.87	5.00	1,435,656.44
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
纳入母公司合并报表范围的公司之间的应收账款	—	—	—	—	—
<b>合计</b>	<b>1,511,217.31</b>	<b>100.00</b>	<b>75,560.87</b>	<b>5.00</b>	<b>1,435,656.44</b>

类别	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	7,382,431.10	100.00	369,121.56	5.00	7,013,309.54
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
纳入母公司合并报表范围的公司之间的应收账款	—	—	—	—	—
<b>合计</b>	<b>7,382,431.10</b>	<b>100.00</b>	<b>369,121.56</b>	<b>5.00</b>	<b>7,013,309.54</b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	比例 (%)	应收账款	坏账准备	比例 (%)
1 年以内	1,511,217.31	75,560.87	5.00	7,382,431.10	369,121.56	5.00
1-2 年	—	—	20.00	—	—	20.00
2-3 年	—	—	50.00	—	—	50.00
3 年以上	—	—	100.00	—	—	100.00
<b>合计</b>	<b>1,511,217.31</b>	<b>75,560.87</b>	<b>—</b>	<b>7,382,431.10</b>	<b>369,121.56</b>	<b>—</b>

确定该组合依据的说明：已单独计提减值准备的应收账款除外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分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，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：本期转回坏账准备 293,560.69 元。

(3) 本期无核销的应收账款。

(4) 按欠款方归集期末余额前三名的应收账款情况：期末余额前三名总额为 151.12 万元，占公司期末应收账款的比例为 100.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 7.56 万元。

### 5-03 预付款项

(1) 预付账款按账龄分析法披露：

账龄	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1 年以内	82,139.91	100.00	363,882.85	100.00
1 至 2 年	—	—	—	—
2 年至 3 年	—	—	—	—
3 年以上	—	—	—	—
<b>合 计</b>	<b>82,139.91</b>	<b>100.00</b>	<b>363,882.85</b>	<b>100.00</b>

(2) 期末预付款项中前五名欠款单位所欠款项总额为 82,139.91 元，占公司期末预付款项的比例为 100.00%。

#### 5-04 应收利息

(1) 应收利息分类:

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收委托贷款利息	276,369.86	223,125.00
<b>合计</b>	<b>276,369.86</b>	<b>223,125.00</b>

(2) 期末无重要逾期利息。

#### 5-05 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

类别	2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,213.06	100.00	5,430.26	58.94	3,782.80
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—	—
纳入母公司合并报表范围的公司之间的其他应收款	—	—	—	—	—
<b>合计</b>	<b>9,213.06</b>	<b>100.00</b>	<b>5,430.26</b>	<b>58.94</b>	<b>3,782.80</b>

类别	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	60,952.51	100.00	5,065.68	8.31	55,886.83
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—	—
纳入母公司合并报表范围的公司之间的其他应收款	—	—	—	—	—
<b>合计</b>	<b>60,952.51</b>	<b>100.00</b>	<b>5,065.68</b>	<b>8.31</b>	<b>55,886.83</b>

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	比例 (%)	其他应收款	坏账准备	比例 (%)
1 年以内	—	—	5.00	56,467.95	2,823.40	5.00
1-2 年	4,728.50	945.70	20.00	—	—	20.00

2-3 年	—	—	50.00	4,484.56	2,242.28	50.00
3 年以上	4,484.56	4,484.56	100.00	—	—	100.00
合计	<b>9,213.06</b>	<b>5,430.26</b>	—	<b>60,952.51</b>	<b>5,065.68</b>	—

确定该组合依据的说明：已单独计提减值准备的其他应收款除外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的其他应收款组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

(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 364.58 元。

(3) 本报告期无核销的其他应收款。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况：

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
代收代付款	9,213.06	60,952.51
<b>合计</b>	<b>9,213.06</b>	<b>60,952.51</b>

(5) 按欠款方归集的期末余额前三名的其他应收款情况：

单位名称	款项性质	2017 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款 2017 年 12 月 31	坏账准备 2017 年 12
江苏德邦物流有限公司	代收代付款	4,728.50	1 至 2 年	51.32	945.70
中建六局第三建筑工程有限公司	代收代付款	3,688.00	3 至 4 年	40.03	3,688.00
南通四建集团有限公司	代收代付款	796.56	3 至 4 年	8.65	796.56
<b>合计</b>	—	<b>9,213.06</b>		<b>100.00</b>	<b>5,430.26</b>

#### 5-06 其他流动资产

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
待抵扣增值税进项税	102,665.77	399,322.53
按直线法确认租金余额	2,483,914.12	2,766,398.95
委托贷款	—	20,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>2,586,579.89</b>	<b>23,165,721.48</b>

按直线法确认租金余额：为按照租赁合同在租赁期内按直线法确认但尚未结算的房产租赁收入。

#### 5-07 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产：

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.2016 年 12 月 31 日余额	136,360,526.04	60,611,502.70	35,266,777.16	232,238,805.90
2.本期增加金额	23,398,243.43	18,344,489.76	4,631,592.34	46,374,325.53
(1) 外购	1,844,363.69	—	4,631,592.34	6,475,956.03

(2) 在建工程转入	21,553,879.74	18,344,489.76	—	39,898,369.50
3.本期减少金额	—	—	39,898,369.50	39,898,369.50
(1) 处置	—	—	—	—
(2) 完工转出	—	—	39,898,369.50	39,898,369.50
4.2017 年 12 月 31 日余额	159,758,769.47	78,955,992.46	—	238,714,761.93
二、累计折旧和累计摊销				
1.2016 年 12 月 31 日余额	37,288,852.06	8,372,861.46	—	45,661,713.52
2.本期增加金额	7,710,683.46	1,879,206.90	—	9,589,890.36
(1) 计提或摊销	7,710,683.46	1,879,206.90	—	9,589,890.36
3.本期减少金额	—	—	—	—
(1) 处置	—	—	—	—
(2) 完工转出	—	—	—	—
4.2017 年 12 月 31 日余额	44,999,535.52	10,252,068.36	—	55,251,603.88
三、减值准备	—	—	—	—
1.2016 年 12 月 31 日余额	—	—	—	—
2.本期增加金额	—	—	—	—
(1) 计提	—	—	—	—
3、本期减少金额	—	—	—	—
(1) 处置	—	—	—	—
(2) 完工转出	—	—	—	—
4.2017 年 12 月 31 日余额	—	—	—	—
四、账面价值				
<b>1.2017 年 12 月 31 日账面价值</b>	114,759,233.95	68,703,924.10	—	183,463,158.05
<b>2.2016 年 12 月 31 日账面价值</b>	99,071,673.98	52,238,641.24	35,266,777.16	186,577,092.38

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产：无。

(3) 期末投资性房地产中无可变现净值低于账面净值的情况，因此无需计提投资性房地产减值准备。

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
A3 仓储库房	20,826,436.29	产权手续正在办理之中

#### 5-08 固定资产原价及累计折旧

(1) 固定资产分类列示：

项目	房屋建筑物	运输设备	电子设备及其他	合计

一、账面原值				
1.2016年12月31日余额	—	—	17,336.41	17,336.41
2.本期增加金额	—	—	10,998.00	10,998.00
(1) 购置	—	—	10,998.00	10,998.00
(2) 在建工程转入	—	—	—	—
(3) 其他	—	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—	—
(1) 处置或报废	—	—	—	—
(2) 其他	—	—	—	—
4.2017年12月31日余额	—	—	28,334.41	28,334.41
二、累计折旧				
1.2016年12月31日余额	—	—	15,679.98	15,679.98
2.本期增加金额	—	—	1,822.81	1,822.81
计提	—	—	1,822.81	1,822.81
3.本期减少金额	—	—	—	—
处置或报废	—	—	—	—
4.2017年12月31日余额	—	—	17,502.79	17,502.79
三、减值准备				
1.2016年12月31日余额	—	—	—	—
2.本期增加金额	—	—	—	—
计提	—	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—	—
处置或报废	—	—	—	—
4.2017年12月31日余额	—	—	—	—
四、账面价值				
<b>1. 2017年12月31日账面价值</b>	—	—	10,831.62	10,831.62
<b>2. 2016年12月31日账面价值</b>	—	—	1,656.43	1,656.43

(2) 期末固定资产中无闲置、租入、租出情况。

(3) 期末无未办妥产权证书的固定资产情况。

#### 5-09 长期待摊费用

项目	2016年12月31日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2017年12月31日
租赁佣金	440,657.76	—	110,164.44	—	330,493.32

合 计	440,657.76	—	110,164.44	—	330,493.32
-----	------------	---	------------	---	------------

### 5-10 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产:

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 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	75,560.87	18,890.22	369,121.56	92,280.39
已计提尚未支付费用	283,990.11	70,997.53	567,595.81	141,898.95
<b>合计</b>	<b>359,550.98</b>	<b>89,887.75</b>	<b>936,717.37</b>	<b>234,179.34</b>

(2) 未经抵销的递延所得税负债:

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
接直线法确认收入	2,483,914.12	620,978.53	2,766,398.95	691,599.74
<b>合计</b>	<b>2,483,914.12</b>	<b>620,978.53</b>	<b>2,766,398.95</b>	<b>691,599.74</b>

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债:

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期末余额	递延所得税资产和 负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期初余额
递延所得税资产	89,887.75	—	234,179.34	—
递延所得税负债	620,978.53	531,090.78	691,599.74	457,420.40
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>531,090.78</b>	<b>—</b>	<b>457,420.40</b>

(4) 未确认递延所得税资产明细:

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收账款坏账准备	—	—
其他应收款坏账准备	5,430.26	5,065.68
存货跌价准备	—	—
可抵扣亏损	—	—
<b>合计</b>	<b>5,430.26</b>	<b>5,065.68</b>

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期:

年份	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	备注
—	—	—	—
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

### 5-11 应付账款

(1) 应付账款列示:

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
1 年以内	9,678,652.76	11,069,181.48
1 至 2 年	168,291.54	14,748.52
2 至 3 年	4,478.52	414,430.55
3 年以上	2,532,184.79	2,234,440.45
<b>合计</b>	<b>12,383,607.61</b>	<b>13,732,801.00</b>

(2) 重要的账龄超过 1 年的应付账款:

项目	2017 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
中建六局第三建筑工程有限公司	1,754,760.85	未到结算期
苏州英得康企业顾问有限责任公司	296,829.00	未到结算期
中衡设计集团股份有限公司	203,278.05	未到结算期
<b>合 计</b>	<b>2,254,867.90</b>	—

#### 5-12 预收款项

(1)账龄	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)
1 年以内	9,271.60	100.00	—	—
1 至 2 年	—	—	—	—
2 至 3 年	—	—	—	—
3 年以上	—	—	—	—
<b>合 计</b>	<b>9,271.60</b>	<b>100.00</b>	—	—

(2) 重要的账龄超过 1 年的预收款项:

项目	2017 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
—	—	—
<b>合 计</b>	—	—

#### 5-13 应交税费

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
企业所得税	1,021,326.39	706,818.75
房产税	707,421.34	549,842.90
土地使用税	185,904.00	185,904.00
营业税	—	6,050.01
<b>合计</b>	<b>1,914,651.73</b>	<b>1,448,615.66</b>

#### 5-14 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款:

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
存入的保证金押金	450,424.56	1,709,067.56
<b>合计</b>	<b>450,424.56</b>	<b>1,709,067.56</b>

(2) 期末账龄超过一年的重要其他应付款:

项目	2017 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
远成快运(上海)有限公司苏州分公司	450,424.56	未到结算期
<b>合 计</b>	<b>450,424.56</b>	—

#### 5-15 其他流动负债

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
预提物业管理费	144,354.72	371,313.66
预提物业维护费用	92,835.39	133,282.15
预提审计费	46,800.00	63,000.00
<b>合计</b>	<b>283,990.11</b>	<b>567,595.81</b>

#### 5-16 递延收益

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日	形成原因
政府补助	1,986,349.73	—	1,986,349.73	—	收到补贴
<b>合计</b>	<b>1,986,349.73</b>	—	<b>1,986,349.73</b>	—	—

涉及政府补助的项目:

补助项目名称	2016 年 12 月 31 日	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期冲减资产账面价值	2017 年 12 月 31 日	与资产相关/与收益相关
苏州普洛斯望亭物流园二期工程扶持资金	1,986,349.73	—	—	1,986,349.73	—	与资产相关
<b>合计</b>	<b>1,986,349.73</b>	—	—	<b>1,986,349.73</b>	—	—

注: 公司编号为 03SH01806 库房于 2017 年 3 月完工, 公司将与之相关资产补贴冲减该库房账面价值。

#### 5-17 实收资本

实收资本各期变动情况:

项目	2016 年 12 月 31 日		本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日	
	外币金额(美元)	金额			外币金额(美元)	金额
China Logistics Holding	29,800,000.00	207,105,947.00	—	—	29,800,000.00	207,105,947.00

XXXVIII SRL						
<b>合 计</b>	<b>29,800,000.00</b>	<b>207,105,947.00</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>29,800,000.00</b>	<b>207,105,947.00</b>

项目	2015 年 12 月 31 日		本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日	
	外币金额 (美元)	金额			外币金额 (美元)	金额
China Logistics Holding XXXVIII SRL	29,800,000.00	207,105,947.00	—	—	29,800,000.00	207,105,947.00
<b>合 计</b>	<b>29,800,000.00</b>	<b>207,105,947.00</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>29,800,000.00</b>	<b>207,105,947.00</b>

### 5-18 盈余公积

盈余公积各期变动情况:

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
法定盈余公积	1,604,214.56	849,292.20	—	2,453,506.76
<b>合计</b>	<b>1,604,214.56</b>	<b>849,292.20</b>	<b>—</b>	<b>2,453,506.76</b>

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
法定盈余公积	823,905.70	780,308.86	—	1,604,214.56
<b>合 计</b>	<b>823,905.70</b>	<b>780,308.86</b>	<b>—</b>	<b>1,604,214.56</b>

### 5-19 未分配利润

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
调整前上期末未分配利润	14,437,930.95	7,415,151.22
调整期初未分配利润合计数	—	—
调整后期初未分配利润	14,437,930.95	7,415,151.22
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	8,492,922.02	7,803,088.59
减: 提取法定盈余公积	849,292.20	780,308.86
提取任意盈余公积	—	—
提取一般风险准备	—	—
应付普通股股利	—	—
转作股本的普通股股利	—	—
期末未分配利润	<b>22,081,560.77</b>	<b>14,437,930.95</b>

### 5-20 营业收入及成本

(1) 营业收入和营业成本分类披露

项目	2017 年度		2016 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	18,993,001.79	10,695,482.82	17,993,142.21	9,444,993.41
其他业务	12,358,946.69	5,108,130.45	10,209,514.46	3,845,396.92
<b>合计</b>	<b>31,351,948.48</b>	<b>15,803,613.27</b>	<b>28,202,656.67</b>	<b>13,290,390.33</b>

(2) 主营业务收入分产品类别:

产品类别	2017 年度			
	收入	成本	毛利	毛利率 (%)
租赁收入	18,993,001.79	10,695,482.82	8,297,518.97	43.69
<b>合计</b>	<b>18,993,001.79</b>	<b>10,695,482.82</b>	<b>8,297,518.97</b>	<b>43.69</b>

产品类别	2016 年度			
	收入	成本	毛利	毛利率 (%)
租赁收入	17,993,142.21	9,444,993.41	8,548,148.80	47.51
<b>合计</b>	<b>17,993,142.21</b>	<b>9,444,993.41</b>	<b>8,548,148.80</b>	<b>47.51</b>

(3) 主营业务收入分地区类别:

类别	2017 年度			
	营业收入	营业成本	毛利	毛利率 (%)
国内				
苏州地区	18,993,001.79	10,695,482.82	8,297,518.97	43.69
<b>小计</b>	<b>18,993,001.79</b>	<b>10,695,482.82</b>	<b>8,297,518.97</b>	<b>43.69</b>
国外				
—	—	—	—	—
<b>小计</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>合计</b>	<b>18,993,001.79</b>	<b>10,695,482.82</b>	<b>8,297,518.97</b>	<b>43.69</b>

类别	2016 年度			
	营业收入	营业成本	毛利	毛利率 (%)
国内				
苏州地区	17,993,142.21	9,444,993.41	8,548,148.80	47.51
<b>小计</b>	<b>17,993,142.21</b>	<b>9,444,993.41</b>	<b>8,548,148.80</b>	<b>47.51</b>
国外				
—	—	—	—	—
<b>小计</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

合计	17,993,142.21	9,444,993.41	8,548,148.80	47.51
----	---------------	--------------	--------------	-------

(4) 报告期内前五名客户销售情况:

客户名称	2017 年度	占公司全部营业收入的比例 (%)
<b>德邦系:</b>	<b>20,920,374.13</b>	<b>66.73</b>
江苏德邦物流有限公司	18,786,350.01	59.92
常熟德邦物流有限公司	2,134,024.12	6.81
<b>百世系:</b>	<b>3,874,491.81</b>	<b>12.36</b>
百世店加科技(杭州)有限公司	2,017,924.08	6.44
百世物流科技(中国)有限公司	1,856,567.73	5.92
<b>远成系:</b>	<b>3,513,280.10</b>	<b>11.21</b>
苏州世豪快运有限公司	3,244,045.43	10.35
远成快运(上海)有限公司苏州分公司	269,234.67	0.86
苏州万隆华宇物流有限公司	2,559,154.35	8.16
江苏南通二建集团有限公司	49,720.84	0.16
<b>合计</b>	<b>30,917,021.23</b>	<b>98.62</b>

客户名称	2016 年度	占公司全部营业收入的比例 (%)
江苏德邦物流有限公司	16,753,712.91	59.40
<b>百世系:</b>	<b>7,491,752.37</b>	<b>26.56</b>
百世店加科技(杭州)有限公司	3,845,002.59	13.63
百世物流科技(中国)有限公司	3,646,749.78	12.93
远成快运(上海)有限公司苏州分公司	4,175,901.91	14.81
苏州恒莱国际货运有限公司	151,681.81	0.54
上海安能物流有限公司	-792,949.40	-2.81
<b>合计</b>	<b>27,780,099.60</b>	<b>98.50</b>

注: 公司将收取的租赁费, 在不扣除免租期的整个租赁期内, 按直线法进行分摊, 确认为租赁收入。由于上海安能物流有限公司 2016 年在租赁期内提前退租, 公司将按直线法尚未摊销完租赁收入予以冲销, 导致收入为负数。

注: 百世物流科技(杭州)有限公司于 2015 年 5 月 20 日经工商变更登记更名为百世店加科技(杭州)有限公司。

#### 5-21 税金及附加

项目	2017 年度	2016 年度
营业税	-6,050.01	405,398.66
房产税	2,541,736.90	2,245,728.92

土地使用税	711,747.18	616,140.72
城市维护建设税	44,849.26	54,977.49
教育费附加	44,849.25	54,977.49
印花税	77,883.60	65.00
<b>合计</b>	<b>3,415,016.18</b>	<b>3,377,288.28</b>

注：根据财会[2016]22号财政部《增值税会计处理规定》文件相关规定，自2016年5月1日起，将原在管理费用项目的房产税、土地使用税、车船税、印花税等税费调整至税金及附加项目核算和列报。

#### 5-22 管理费用

项目	2017 年度	2016 年度
物业管理费	1,094,456.96	946,741.64
中介机构费用	76,297.32	77,309.96
折旧与摊销	1,822.81	1,657.08
办公与差旅费用	150.00	—
<b>合计</b>	<b>1,172,727.09</b>	<b>1,025,708.68</b>

注：根据财会[2016]22号财政部《增值税会计处理规定》文件相关规定，自2016年5月1日起，将原在管理费用项目的房产税、土地使用税、车船税、印花税等税费调整至税金及附加项目核算和列报。

#### 5-23 财务费用

项目	2017 年度	2016 年度
利息支出	—	—
减：利息收入	25,364.32	62,940.41
汇兑损益	—	—
手续费	5,014.67	15,672.21
<b>合计</b>	<b>-20,349.65</b>	<b>-47,268.20</b>

#### 5-24 资产减值损失

项目	2017 年度	2016 年度
坏账损失	-293,196.11	205,049.21
<b>合计</b>	<b>-293,196.11</b>	<b>205,049.21</b>

#### 5-25 其他收益

项目	2017 年度	2016 年度	本期列入非经常性损益金额

与企业日常活动相关的政府补助	50,002.90	—	50,002.90
<b>合计</b>	<b>50,002.90</b>	<b>—</b>	<b>50,002.90</b>

注：2017 年以前，本公司将政府补助计入营业外收入。根据财政部修订的《企业会计准则第 16 号—政府补助》衔接规定，公司对 2017 年 1 月 1 日新增的与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益。

与企业日常活动相关的政府补助明细：

项目	补贴文件	2017 年度	与资产/收益相关
苏州市相城区望亭镇经济贡献奖	—	50,002.90	与收益相关
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>50,002.90</b>	<b>—</b>

#### 5-26 营业外收入

项目	2017 年度	2016 年度
非流动资产处置利得合计	—	—
其中：固定资产处置利得	—	—
无形资产处置利得	—	—
政府补助	—	52,121.40
其他	—	—
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>52,121.40</b>

计入当期损益的政府补助：

项目	2017 年度	2016 年度	与资产/收益相关
苏州市相城区望亭镇经济贡献奖	—	52,121.40	
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>52,121.40</b>	<b>—</b>

#### 5-27 营业外支出

项目	2017 年度	2016 年度
非流动资产处置损失	—	—
滞纳金	92.30	—
<b>合计</b>	<b>92.30</b>	<b>—</b>

#### 5-28 所得税费用

(1) 所得税费用列示：

项目	2017 年度	2016 年度
当期所得税费用	2,757,455.90	2,676,102.40
递延所得税费用	73,670.38	-75,581.22

合计	2,831,126.28	2,600,521.18
----	--------------	--------------

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程:

项目	2017 年度	2016 年度
利润总额	11,324,048.30	10,403,609.77
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,831,012.08	2,600,902.44
子公司适用不同税率的影响	—	—
调整以前期间所得税的影响	—	—
非应税收入的影响	—	—
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	23.08	—
研发费用加计扣除的影响	—	—
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	—	—
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	91.12	-381.26
所得税费用	2,831,126.28	2,600,521.18

## 5-29 现金流量表项目注释

## (1) 收到其他与经营活动有关的现金:

项目	2017 年度	2016 年度
利息收入	25,364.32	66,350.87
收到的往来款项	27,500,000.00	3,000,000.00
政府补助	—	—
其他	50,002.90	52,121.40
合计	27,575,367.22	3,118,472.27

## (2) 支付其他与经营活动有关的现金:

项目	2017 年度	2016 年度
付现费用	1,175,918.95	1,044,791.35
支付的往来款项	28,656,486.36	3,471,027.70
其他	92.30	—
合计	29,832,497.61	4,515,819.05

## (3) 收到其他与投资活动有关的现金:

项目	2017 年度	2016 年度
收回委托贷款	65,000,000.00	20,000,000.00
收到委托贷款利息	381,682.39	197,327.05
合计	65,381,682.39	20,197,327.05

## (4) 支付其他与投资活动有关的现金：

项目	2017 年度	2016 年度
发放委托贷款	45,000,000.00	30,000,000.00
<b>合计</b>	<b>45,000,000.00</b>	<b>30,000,000.00</b>

## 5-30 现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	2017 年度	2016 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	8,492,922.02	7,803,088.59
加：资产减值准备	-293,196.11	205,049.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,591,713.17	8,196,620.11
无形资产摊销	—	—
长期待摊费用摊销	110,164.44	332,786.19
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	—	—
投资损失	—	—
递延所得税资产减少	—	—
递延所得税负债增加	73,670.38	-75,581.21
存货的减少	—	—
经营性应收项目的减少	6,348,910.52	-4,941,196.94
经营性应付项目的增加	-1,025,605.70	-612,273.70
其他	—	—
经营活动产生的现金流量净额	23,298,578.72	10,908,492.25
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	59,025,039.03	25,208,610.40
减：现金的期初余额	25,208,610.40	37,290,516.10
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	33,816,428.63	-12,081,905.70

(2) 现金和现金等价物的构成：

项目	2017 年度	2016 年度
一、现金	59,025,039.03	25,208,610.40
其中：库存现金	—	—
可随时用于支付的银行存款	59,025,039.03	25,208,610.40
可随时用于支付的其他货币资金	—	—
二、现金等价物	—	—
三、期末现金及现金等价物余额	59,025,039.03	25,208,610.40
四、使用受限制的货币资金	—	—

5-31 所有权或使用权受到限制的资产：无。

5-32 外币货币性项目：无。

## 附注 6：与金融工具相关的风险

本公司与金融工具相关的风险主要为信用风险和流动风险。本公司对此的风险管理政策概述如下：

### 6-01 信用风险

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收票据和应收账款与委托贷款。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，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。

对于应收票据和应收账款，本公司仅与经信用审核、信誉良好的客户进行交易，基于对客户的财务状况、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，并对应收票据和应收账款余额进行持续监控，以控制信用风险敞口，确保本公司不致面临重大坏账风险。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。

对于委托贷款，本公司一般只会提供委托贷款给受同一母公司控制的其他企业，本公司管理层并不预期交易对方会无法履行义务，故未存在重大信用风险。

### 6-02 流动风险

本公司所属集团负责本公司的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹借贷款以应付预计现金需求（如果借款额超过某些预设授权上限，便需获得本公司董事会的批准）。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金并在集团内通过委托贷款形式或投资方股东贷款，满足短期和较长期的流动资金需求。

## 附注 7：关联方及关联交易

### 7-01 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (等值人民币)	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(%)
China Logistics Holding XXXVIII SRL	巴巴多斯	投资控股	217,098,101	100.00	100.00

本公司的最终控股方为 GlobalLogistic Properties Li mited 。

### 7-02 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
普洛斯投资（上海）有限公司（以下简称“普洛斯上海”）	China Logistics Holding XXXVIII SRL 的一致行动人
川石光电（以下简称“川石光电”）	China Logistics Holding XXXVIII SRL 的一致行动人

### 7-03 关联交易情况

#### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2017 年度	2016 年度
普洛斯上海	接受劳务	2,389,428.00	2,863,834.01

#### （2）关联方资金拆借

2017 年度发生额					
拆入					
关联方	期初余额	拆入	偿还	期末余额	说明
—	—	—	—	—	—
拆出					
关联方	期初余额	拆出	收回	期末余额	说明
普洛斯上海	15,000,000.00	45,000,000.00	60,000,000.00	—	向关联方提供委托贷款
普洛斯上海	—	27,500,000.00	27,500,000.00	—	向关联方提供临时资金支持，不计息
川石光电	5,000,000.00	—	5,000,000.00	—	向关联方提供委托贷款

2016 年度					
拆入					
关联方	期初余额	拆入	偿还	期末余额	说明
—	—	—	—	—	—
拆出					
关联方	期初余额	拆出	收回	期末余额	说明
普洛斯上海	—	15,000,000.00	—	15,000,000.00	向关联方提供委托贷款
普洛斯上海	—	3,000,000.00	3,000,000.00	—	向关联方提供临时资金支持，不计息
川石光电	10,000,000.00	15,000,000.00	20,000,000.00	5,000,000.00	向关联方提供委托贷款

(3) 关联方的贷款利息收入及利息支出情况

公司名称	利息收入	
	2017 年度	2016 年度
普洛斯上海	378,386.37	196,344.34
川石光电	56,540.88	219,524.38
<b>合计</b>	<b>434,927.25</b>	<b>415,868.72</b>

公司名称	利息支出	
	2017 年度	2016 年度
—	—	—
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

7-04 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收利息	普洛斯上海	276,369.86	—	208,125.00	—
应收利息	川石光电	—	—	15,000.00	—

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付账款	普洛斯上海	555,585.77	839,099.07

附注 8：承诺及或有事项

### 8-01 资产负债表日存在的重要承诺

本公司无需要披露的承诺事项。

### 8-02 重要或有事项

本公司无需要披露重要或有事项。

## 附注 9：资产负债表日后事项

2018年3月25日，本公司经董事会决议同意进行股权转让与增资。股东CHINA LOGISTICS HOLDING XXXVIII SRL（以下简称“巴巴多斯普洛斯”）与宁波颢成股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“颢成投资”）签署股权转让及增资协议，约定参照中天评估出具的苏中资评报字（2018）第6010号《资产评估报告》，巴巴多斯普洛斯将其持有的望亭普洛斯3.54%股权作价1,400万元转让给颢成投资，同时，颢成投资向望亭普洛斯增资3,600万元，本次股权转让和增资完成后，巴巴多斯普洛斯和颢成投资分别持有望亭普洛斯的股权比例分别为88.40%和11.60%。

本次股权转让及增资完成后，本公司股权结构如下：

股东	投资额（万元）	持股比例
CHINA LOGISTICS HOLDING XXXVIII SRL	38,100.00	88.40%
颢成投资	5,000.00	11.60%
<b>合计</b>	<b>43,100.00</b>	<b>100%</b>

2018年3月28日，望亭普洛斯领取了更新的江苏省苏州市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为91320500661771291P的企业法人营业执照。

除上述事项外，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

## 附注 10：其他重要事项

### 10-01 前期会计差错更正

本公司无前期会计差错更正。

### 10-02 债务重组

本公司无债务重组事项。

### **10-03 资产置换**

本公司无资产置换事项。

### **10-04 年金计划**

本公司无年金计划事项。

### **10-05 终止经营**

本公司无终止经营事项。

### **10-06 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**

本公司无其他对投资者决策有影响的重要交易和事项。