

上海玛宝房地产开发有限公司

2019年1-6月审计报告



# 目 录

一、审计报告.....	第 1—3 页
二、财务报表.....	第 4—7 页
(一) 资产负债表.....	第 4 页
(二) 利润表.....	第 5 页
(三) 现金流量表.....	第 6 页
(四) 所有者权益变动表.....	第 7 页
三、财务报表附注.....	第 8—30 页

# 审计报告

天健审〔2019〕8312号

上海玛宝房地产开发有限公司股东：

## 一、审计意见

我们审计了上海玛宝房地产开发有限公司（以下简称上海玛宝公司）财务报表，包括 2019 年 6 月 30 日的资产负债表，2019 年 1-6 月份的利润表、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，公允反映了上海玛宝公司 2019 年 6 月 30 日的财务状况，以及 2019 年 1-6 月份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，我们独立于上海玛宝公司，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

上海玛宝公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估上海玛宝公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

上海玛宝公司治理层（以下简称治理层）负责监督上海玛宝公司的财务报告过程。

#### **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：

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

的信息。然而，未来的事项或情况可能导致上海玛宝公司不能持续经营。

(五) 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。



中国注册会计师：景彩子



中国注册会计师：洋琳雯



二〇一九年七月十日



# 资产负债表

2019年6月30日

编制单位：上海玛宝房地产开发有限公司

会企01表  
单位：人民币元

资产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	8,605,765.16	17,738,820.66	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款	9	26,252.75	26,252.75
应收款项融资				预收款项			
预付款项				应付职工薪酬	10	865,475.68	
其他应收款	2	182,584.00	343,828.00	应交税费			
存货	3	4,509,267,644.38	4,377,961,261.83	其他应付款	11	1,273,623,941.68	1,186,305,215.02
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			
其他流动资产	4	6,462,346.72	4,795,674.73	其他流动负债			
流动资产合计		4,524,518,340.26	4,400,839,585.22	流动负债合计		1,274,515,670.11	1,186,331,467.77
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款	12	3,114,570,000.00	3,071,100,000.00
其他债权投资				应付债券			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资				预计负债			
其他权益工具投资				递延收益			
其他非流动金融资产				递延所得税负债			
投资性房地产				其他非流动负债			
固定资产	5	2,797,671.11	3,034,432.90	非流动负债合计		3,114,570,000.00	3,071,100,000.00
在建工程				负债合计		4,389,085,670.11	4,257,431,467.77
生产性生物资产				所有者权益：			
油气资产				实收资本(或股本)	13	200,000,000.00	200,000,000.00
无形资产	6	19,596.29	22,774.07	资本公积			
开发支出				减：库存股			
商誉				其他综合收益			
长期待摊费用	7	1,027,129.61	1,364,562.12	专项储备			
递延所得税资产				盈余公积			
其他非流动资产	8	56,000.00		未分配利润	14	-60,666,932.84	-52,170,113.46
非流动资产合计		3,900,397.01	4,421,769.09	所有者权益合计		139,333,067.16	147,829,886.54
资产总计		4,528,418,737.27	4,405,261,354.31	负债和所有者权益总计		4,528,418,737.27	4,405,261,354.31

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：

李平



# 利润表

2019年1-6月

会企02表

单位：人民币元

编制单位：上海玛宝房地产开发有限公司

项目	注释号	本期数	上年数
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	1	4,860.00	4,950.00
销售费用			
管理费用		7,944,871.32	12,393,096.35
研发费用			
财务费用		-53,155.94	-789,169.58
其中：利息费用			
利息收入		63,260.92	800,804.72
加：其他收益			12,993.17
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（损失以“-”号填列）			
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）	2	-244.00	-11,522.80
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）		-7,896,819.38	-11,607,406.40
加：营业外收入			
减：营业外支出	3	600,000.00	1,000,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-8,496,819.38	-12,607,406.40
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,496,819.38	-12,607,406.40
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,496,819.38	-12,607,406.40
（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			
5. 其他			
（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		-8,496,819.38	-12,607,406.40
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

应芳芳

会计机构负责人：

李强



# 现金流量表

2019年1-6月

编制单位：上海玛宝房地产开发有限公司

会企03表  
单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年数
<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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		686,708.12	22,806,384.72
经营活动现金流入小计		686,708.12	22,806,384.72
购买商品、接受劳务支付的现金		3,877,949.97	284,721,274.14
支付给职工以及为职工支付的现金		6,140,673.88	7,775,823.97
支付的各项税费		4,860.00	4,950.00
支付其他与经营活动有关的现金		14,619,031.77	15,665,408.50
经营活动现金流出小计		24,642,515.62	308,167,456.61
经营活动产生的现金流量净额		-23,955,807.50	-285,361,071.89
<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			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		131,011.16	1,355,357.56
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		131,011.16	1,355,357.56
投资活动产生的现金流量净额		-131,011.16	-1,355,357.56
<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		43,470,000.00	768,160,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		62,950,000.00	141,150,000.00
筹资活动现金流入小计		106,420,000.00	909,310,000.00
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		80,816,677.39	147,900,194.89
支付其他与筹资活动有关的现金		10,650,000.00	467,330,000.00
筹资活动现金流出小计		91,466,677.39	615,230,194.89
筹资活动产生的现金流量净额		14,953,322.61	294,079,805.11
<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>			
		-9,133,496.05	7,363,375.66
加：期初现金及现金等价物余额		17,738,820.66	10,375,445.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		8,605,324.61	17,738,820.66

法定代表人：



主管会计工作的负责人：

应芳芳

会计机构负责人：

李秋明



# 所有者权益变动表

2019年1-6月

会企04表  
单位：人民币元



项目	本期数					上年数									
	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	实收资本(或股本)	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
一、上年年末余额	200,000,000.00					-52,170,113.46	147,829,886.54	200,000,000.00						-39,582,707.06	160,437,292.94
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年年初余额	200,000,000.00							200,000,000.00							
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						-52,170,113.46	147,829,886.54							-39,582,707.06	160,437,292.94
(一)综合收益总额						-8,496,819.38	-8,496,819.38							-12,607,406.40	-12,607,406.40
(二)所有者投入和减少资本						-8,496,819.38	-8,496,819.38							-12,607,406.40	-12,607,406.40
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															
(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	200,000,000.00					-60,666,932.84	139,333,067.16	200,000,000.00						-52,170,113.46	147,829,886.54

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

**应芳芳**

**忠祥**



# 上海玛宝房地产开发有限公司

## 财务报表附注

2019年1—6月

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

上海玛宝房地产开发有限公司（以下简称公司或本公司）为新湖地产集团有限公司全资子公司，于2001年5月16日在上海市虹口区市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为91310109703345005F的营业执照，注册资本20,000万元。

本公司经营范围：房地产开发经营,销售建筑、装潢材料。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

### 三、重要会计政策及会计估计

#### （一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### （二）会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为2019年1月1日起至2019年6月30日。

#### （三）营业周期

房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在12个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

#### (四) 记账本位币

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

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款，现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### (六) 金融工具

##### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

##### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

###### (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第14号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

###### (2) 金融资产的后续计量方法

###### 1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

###### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益

计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。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的，分别下列情况处理：（1）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2）保留了对该金融资产控制的，按照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。

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）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日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，与原直接计入其他综合收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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入

值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

## 5. 金融工具减值

### (1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该

金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收政府款项组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——应收押金保证金组合		
其他应收款——应收暂付款组合		
其他应收款——应收其他款项组合		

(七) 存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

#### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

##### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

##### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

### (八) 固定资产

#### 1. 固定资产的确认条件

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

#### 2. 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
通用设备	年限平均法	5	3	19.40
运输工具	年限平均法	8	3	12.13
其他设备	年限平均法	5	3	19.40

3. 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### (九) 借款费用

#### 1. 借款费用资本化的确认原则

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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

#### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当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；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开

始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断,并且中断时间连续超过3个月,暂停借款费用的资本化;中断期间发生的借款费用确认为当期费用,直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时,借款费用停止资本化。

### 3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产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(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销),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,确定应予资本化的利息金额;为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的,根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

### (十) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等,按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产,在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销,无法可靠确定预期实现方式的,采用直线法摊销。具体年限如下:

项 目	摊销年限(年)
软件	5

3. 使用寿命确定的无形资产,在资产负债表日有迹象表明发生减值的,按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备;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。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出,同时满足下列条件的,确认为无形资产:(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)无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明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,无形资产将在内部使用的,能证明其有用性;(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。

#### (十一) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### (十二) 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）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。

#### (十三) 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

#### (十四) 收入

##### 1. 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

##### 2. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再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；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

##### 3. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生

的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

#### 4. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

### (十五) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

#### 2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为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。

#### 3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，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。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将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，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；

3) 期末, 将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分, 其中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允许转回至损益, 但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

#### 4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利, 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。

#### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利, 符合设定提存计划条件的, 按照设定提存计划的有关规定进行会计处理; 除此之外的其他长期福利, 按照设定受益计划的有关规定进行会计处理, 为简化相关会计处理, 将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

### (十六) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认: (1) 公司能够满足政府补助所附的条件; (2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的, 按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的, 按照公允价值计量; 公允价值不能可靠取得的, 按照名义金额计量。

#### 2. 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。与资产相关补助确认为递延收益的, 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。

#### 3. 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。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助, 难以区分与资产相关或与收益相关的, 整体归类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，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营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。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

#### (十七) 租赁

##### 1. 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

##### 2. 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者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，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

#### (十八) 重要会计政策变更说明

##### 1. 企业会计准则变化引起的会计政策变更

(1) 本公司根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年 1-6 月财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应付票据及应付账款	26,252.75	应付票据	
		应付账款	26,252.75
资产减值损失	11,522.80	信用风险损失	11,522.80

		资产减值损失	
--	--	--------	--

(2) 公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式,确定了三个主要的计量类别:摊余成本;以公允价值计量且其变动计入其他综合收益;以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式,以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益,但在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益,但股利收入计入当期损益),且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”,适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、合同资产、租赁应收款。

2019 年 1 月 1 日,公司金融资产按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表:

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	贷款和应收款项	17,738,820.66	以摊余成本计量的金融资产	17,738,820.66
其他应收款	贷款和应收款项	343,828.00	以摊余成本计量的金融资产	343,828.00
应付账款	其他金融负债	26,252.75	以摊余成本计量的金融负债	26,252.75
其他应付款	其他金融负债	1,186,305,215.02	以摊余成本计量的金融负债	1,186,305,215.02
长期借款	其他金融负债	3,071,100,000.00	以摊余成本计量的金融负债	3,071,100,000.00

2019 年 1 月 1 日,公司原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表如下:

项 目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）
以摊余成本计量的金融资产				
货币资金	17,738,820.66			17,738,820.66
其他应收款	343,828.00			343,828.00
以摊余成本计量的总金融资产	18,082,648.66			18,082,648.66
以摊余成本计量的金融负债				
应付账款	26,252.75			26,252.75
其他应付款	1,186,305,215.02			1,186,305,215.02
长期借款	3,071,100,000.00			3,071,100,000.00
以摊余成本计量的总金融负债	4,257,431,467.77			4,257,431,467.77

2019年1月1日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则计提损失准备/按或有事项准则确认的预计负债（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备（2019年1月1日）
其他应收款	15,262.00			15,262.00

#### 四、税（费）项

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	10%、9%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	[注]
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

企业所得税	应纳税所得额	25%
-------	--------	-----

[注]:《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定,房地产开发企业出售普通标准住宅增值额,未超过扣除项目金额之和 20%的,免缴土地增值税;增值额超过 20%,按税法规定的税率,即按增值额与扣除项目金额的比率,实行四级超率累进税率(30%~60%)计缴。根据国家税务总局国税发(2010)53 号文件和瑞安市地方税务局的有关规定,公司按照房地产预收房款 3%预缴土地增值税,待项目符合清算条件后向税务机关申请清算。

## 五、财务报表项目注释

说明:本财务报表附注的期初数指 2019 年 1 月 1 日财务报表数,期末数指 2019 年 6 月 30 日财务报表数,本期指 2019 年 1 月 1 日—2019 年 6 月 30 日,上年数指 2018 年 1 月 1 日—2018 年 12 月 31 日。

### (一) 资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### (1) 明细情况

项 目	期末数
库存现金	8,895.10
银行存款	8,596,870.06
合 计	8,605,765.16

##### (2) 抵押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或有潜在回收风险款项的说明

期末存在一个银行账户因六个月未发生交易而被冻结,期末账户余额 440.55 元使用受限。

#### 2. 其他应收款

##### (1) 明细情况

##### 1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备					
其中:其他应收款	198,090.00	100.00	15,506.00	7.83	182,584.00

合 计	198,090.00	100.00	15,506.00	7.83	182,584.00
-----	------------	--------	-----------	------	------------

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收押金保证金组合	193,090.00	15,306.00	7.93
应收其他组合	5,000.00	200.00	4.00
小 计	198,090.00	15,506.00	7.83

3. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	4,509,267,644.38		4,509,267,644.38	4,377,961,261.83		4,377,961,261.83
合 计	4,509,267,644.38		4,509,267,644.38	4,377,961,261.83		4,377,961,261.83

(2) 其他说明

- 1) 期末存货中已有 4,509,267,644.38 元用于担保。
- 2) 存货——开发成本期末余额中含借款费用资本化金额 558,722,158.73 元。
- 3) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期初数	期末数
上海·玛宝项目	2019 年	2023 年	725,778	4,377,961,261.83	4,509,267,644.38
小 计				4,377,961,261.83	4,509,267,644.38

4. 其他流动资产

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣增值税进项税额	6,462,346.72		6,462,346.72
合 计	6,462,346.72		6,462,346.72

5. 固定资产

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
通用设备	197,878.31	32,087.80		229,966.11
运输工具	3,953,859.78			3,953,859.78
其他设备	91,414.62			91,414.62
小 计	4,243,152.71	32,087.80		4,275,240.51

累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
通用设备	61,709.39	20,279.61		81,989.00
运输工具	1,107,397.04	239,702.76		1,347,099.80
其他设备	39,613.38	8,867.22		48,480.60
小 计	1,208,719.81	268,849.59		1,477,569.40

账面价值

项 目	期初数	期末数
通用设备	136,168.92	147,977.11
运输工具	2,846,462.74	2,606,759.98
其他设备	51,801.24	42,934.02
合 计	3,034,432.90	2,797,671.11

6. 无形资产

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
软件	31,777.78			31,777.78
小 计	31,777.78			31,777.78

累计摊销

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
软件	9,003.71	3,177.78		12,181.49
小 计	9,003.71	3,177.78		12,181.49

账面价值

项 目	期初数	期末数
软件	22,774.07	19,596.29

合 计	22,774.07	19,596.29
-----	-----------	-----------

7. 长期待摊费用

项 目	期末数
装修费	1,027,129.61
合 计	1,027,129.61

8. 其他非流动资产

项 目	期末数
预付车辆购置款	56,000.00
合 计	56,000.00

9. 应付账款

无应付关联方款项。

10. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期末数
短期薪酬	782,827.98
离职后福利—设定提存计划	82,647.70
合 计	865,475.68

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	670,050.58
社会保险费	53,876.40
其中：医疗保险费	47,585.10
工伤保险费	1,282.30
生育保险费	5,009.00
住房公积金	58,901.00
小 计	782,827.98

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期末数
基本养老保险	80,143.20
失业保险费	2,504.50
小 计	82,647.70

11. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数
应付利息	4,919,534.05
其他应付款	1,268,704,407.63
合 计	1,273,623,941.68

(2) 应付利息

项 目	期末数
分期付息到期还本的长期借款利息	4,919,534.05
小 计	4,919,534.05

(3) 其他应付款

应付关联方款项

关联方名称	期末数
新湖中宝股份有限公司	1,264,029,020.33
小 计	1,264,029,020.33

12. 长期借款

借款条件	期末数
质押借款	280,000,000.00
抵押并保证借款	2,834,570,000.00
合 计	3,114,570,000.00

13. 实收资本

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
新湖地产集团有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00
合 计	200,000,000.00			200,000,000.00

#### 14. 未分配利润

项 目	金 额
期初未分配利润	-52,170,113.46
加：本期净利润	-8,496,819.38
期末未分配利润	-60,666,932.84

#### (二) 利润表项目注释

##### 1. 税金及附加

项 目	本期数
车船税	4,860.00
合 计	4,860.00

##### 2. 信用减值损失

项 目	本期数
坏账损失	-244.00
合 计	-244.00

##### 3. 营业外支出

项 目	本期数
捐赠支出	600,000.00
合 计	600,000.00

#### (三) 现金流量表项目注释

##### 1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年数
------	-----	-----

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-8,496,819.38	-12,607,406.40
加: 资产减值准备	244.00	11,522.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	268,849.59	469,583.21
无形资产摊销	3,177.78	6,355.56
长期待摊费用摊销	375,752.67	325,493.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-5,710,504.61	-287,341,837.82
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,506,112.54	-2,299,757.07
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-8,890,395.01	16,074,974.36
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-23,955,807.50	-285,361,071.89
(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	8,605,324.61	17,738,820.66
减: 现金的期初余额	17,738,820.66	10,375,445.00
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	-9,133,496.05	7,363,375.66

## 2. 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
(1) 现金	8,605,324.61	17,738,820.66
其中：库存现金	8,895.10	8,209.50
可随时用于支付的银行存款	8,596,429.51	17,730,611.16
可随时用于支付的其他货币资金		
(2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
(3) 期末现金及现金等价物余额	8,605,324.61	17,738,820.66

不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明：

期末存在一个银行账户因六个月未发生交易而被冻结，期末账户余额 440.55 元使用受限，不属于现金及现金等价物。

## 六、关联方关系及其交易

### (一) 关联方关系

关联方名称	与本公司的关系
新湖地产集团有限公司	母公司
新湖中宝股份有限公司	母公司之母公司
黄伟	实际控制人
李萍	实际控制人之配偶

### (二) 关联方交易情况

1. 关联方未结算项目金额详见本财务报表相关项目注释。

#### 2. 担保

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新湖地产集团有限公司[注 1]	280,000,000.00	2016/9/9	2021/9/9	否
新湖地产集团有限公司、新湖中宝股份有限公司、黄伟、李萍[注 2]	2,834,570,000.00	2017/8/28	2026/8/15	否
小 计	3,114,570,000.00			

[注 1]：新湖地产集团有限公司以其持有的上海玛宝 100% 股权为该笔借款提供质押。

[注 2]：新湖地产集团有限公司、黄伟李萍夫妇为该笔借款提供连带保证担保，新湖中宝股份有限公司为超过抵押物价值 70%部分的剩余债权提供担保（该笔贷款总额度 56.5 亿元，其中：A 项融资额度 40.46 亿，B 项融资额度 16.04 亿，如提款未超过 A 项融资额度，则不需要新湖中宝股份有限公司提供担保）。

### 3. 让渡资金

#### 拆入资金

公司名称	期初余额	本期拆入	本期归还	本期应付利息	期末余额
新湖中宝股份有限公司	1,167,021,412.46	62,950,000.00	5,150,000.00	39,207,607.87	1,264,029,020.33
小 计	1,167,021,412.46	62,950,000.00	5,150,000.00	39,207,607.87	1,264,029,020.33

## 七、其他重要事项

### （一）或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的或有事项。

### （二）承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重大承诺事项。

上海玛宝房地产开发有限公司

二〇一九年七月十日

