

徐州苏科置业有限公司
2016年9月9日-2016年10月15日
财务报表及审计报告

审计报告

众会字(2016)第 6037 号

徐州苏科置业有限公司全体股东：

我们审计了后附的徐州苏科置业有限公司（以下简称“徐科置业公司”）财务报表，包括 2016 年 10 月 15 日的资产负债表，2016 年 9 月 9 日-2016 年 10 月 15 日的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，徐科置业公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了徐科置业公司 2016 年 10 月 15 日的财务状况以及 2016 年 9 月 9 日-2016 年 10 月 15 日的经营成果和现金流量。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·上海

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一六年十月十七日

徐州苏科置业有限公司

2016年10月15日资产负债表
(金额单位为人民币元)

| 资 产 | 附注 | 2016年10月15日 |
|----------------------------|-----|---------------|
| 流动资产 | | |
| 货币资金 | 5.1 | 54,095,352.00 |
| 以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产 | | |
| 衍生金融资产 | | |
| 应收票据 | | |
| 应收账款 | | |
| 预付款项 | | |
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 其他应收款 | | |
| 存货 | 5.2 | 45,904,228.00 |
| 一年内到期的非流动资产 | | |
| 其他流动资产 | | |
| 流动资产合计 | | 99,999,580.00 |
| 非流动资产 | | |
| 可供出售金融资产 | | |
| 持有至到期投资 | | |
| 长期应收款 | | |
| 长期股权投资 | | |
| 投资性房地产 | | |
| 固定资产 | | |
| 在建工程 | | |
| 工程物资 | | |
| 固定资产清理 | | |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 无形资产 | | |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | | |
| 长期待摊费用 | | |
| 递延所得税资产 | | |
| 其他非流动资产 | | |
| 非流动资产合计 | | |
| 资产总计 | | 99,999,580.00 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：朱复民 主管会计工作的负责人：韩燕 会计机构负责人：韩燕

徐州苏科置业有限公司

2016年10月15日资产负债表(续)
(金额单位为人民币元)

| 负债及股东权益 | 附注 | 2016年10月15日 |
|------------------------|-----|---------------|
| 流动负债 | | |
| 短期借款 | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | |
| 应付票据 | | |
| 衍生金融负债 | | |
| 应付账款 | | |
| 预收款项 | | |
| 应付职工薪酬 | | |
| 应交税费 | | |
| 应付利息 | | |
| 应付股利 | | |
| 其他应付款 | 5.3 | 54,095,772.00 |
| 一年内到期的非流动负债 | | |
| 其他流动负债 | | |
| 流动负债合计 | | 54,095,772.00 |
| 非流动负债 | | |
| 长期借款 | | |
| 应付债券 | | |
| 长期应付款 | | |
| 长期应付职工薪酬 | | |
| 专项应付款 | | |
| 预计负债 | | |
| 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 | | |
| 负债合计 | | 54,095,772.00 |
| 所有者权益 | | |
| 股本 | 5.4 | 45,904,228.00 |
| 其他权益工具 | | |
| 资本公积 | | |
| 减：库存股 | | |
| 专项储备 | | |
| 其他综合收益 | | |
| 盈余公积 | | |
| 未分配利润 | 5.5 | -420.00 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | | 45,903,808.00 |
| 少数股东权益 | | |
| 所有者权益合计 | | 45,903,808.00 |
| 负债及所有者权益总计 | | 99,999,580.00 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：朱复民 主管会计工作的负责人：韩燕 会计机构负责人：韩燕

徐州苏科置业有限公司

2016年9月9日-10月15日利润表
(金额单位为人民币元)

| 项 目 | 附注 | 2016年9月9日-10月15日 |
|--------------------|-----|------------------|
| 一、营业收入 | | |
| 减： 营业成本 | | |
| 营业税金及附加 | | |
| 销售费用 | | |
| 管理费用 | | |
| 财务费用 | 5.6 | 420.00 |
| 资产减值损失 | | |
| 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 | | |
| 二、营业利润 | | -420.00 |
| 加： 营业外收入 | | |
| 其中：非流动资产处置利得 | | |
| 减： 营业外支出 | | |
| 其中：非流动资产处置损失 | | |
| 三、利润总额 | | -420.00 |
| 减： 所得税费用 | | |
| 四、净利润 | | -420.00 |
| 五、其他综合收益 | | |
| 六、综合收益总额 | | -420.00 |
| 七、每股收益 | | |
| (一) 基本每股收益 | | |
| (二) 稀释每股收益 | | |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：朱复民 主管会计工作的负责人：韩燕 会计机构负责人：韩燕

徐州苏科置业有限公司

2016年9月9日 -10月15日现金流量表

| 项 目 | 附注 | 2016年9月9日-10月15日 |
|---------------------------|-----|------------------|
| 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 | | |
| 收到的税费返还 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 54,095,772.00 |
| 经营活动现金流入小计 | | 54,095,772.00 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 45,904,228.00 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | |
| 支付的各项税费 | | |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 420.00 |
| 经营活动现金流出小计 | | 45,904,648.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 6.1 | 8,191,124.00 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | |
| 收回投资收到的现金 | | |
| 取得投资收益所收到的现金 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | |
| 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 | | |
| 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 | | |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | | |
| 吸收投资收到的现金 | | 45,904,228.00 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | |
| 取得借款收到的现金 | | |
| 发行债券收到的现金 | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | 45,904,228.00 |
| 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 | | |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | 45,904,228.00 |
| 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 | 6.1 | 54,095,352.00 |
| 加：年初现金及现金等价物余额 | | |
| 六、年末现金及现金等价物余额 | 6.1 | 54,095,352.00 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：朱复民 主管会计工作的负责人：韩燕 会计机构负责人：韩燕

徐州苏科置业有限公司

2016年9月9日-10月15日所有者权益变动表 (金额单位为人民币元)

| 项目 | 2016年9月9日-10月15日金额 | | | |
|-----------------|--------------------|------|------|---------------|
| | 股本 | 资本公积 | 盈余公积 | 未分配利润 |
| 2015年12月31日年末余额 | | | | |
| 会计政策变更 | | | | |
| 前期差错更正 | | | | |
| 2016年1月1日年初余额 | | | | |
| 2016年1-10月增减变动额 | 45,904,228.00 | | | -420.00 |
| (一)综合收益总额 | | | | -420.00 |
| (二)所有者投入和减少资本 | 45,904,228.00 | | | |
| 1、所有者投入资本 | 45,904,228.00 | | | |
| 2、股份支付计入股东权益的金额 | | | | |
| 3、其他 | | | | |
| (三)利润分配 | | | | |
| 1、提取盈余公积 | | | | |
| 2、对股东的分配 | | | | |
| 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、其他 | | | | |
| (五)专项储备 | | | | |
| 1、提取专项储备 | | | | |
| 2、使用专项储备 | | | | |
| (六)其他 | | | | |
| 2016年10月15日期末余额 | 45,904,228.00 | | | -420.00 |
| | | | | 45,903,808.00 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人: 朱复民 主管会计工作的负责人: 韩燕 会计机构负责人: 韩燕

1 公司基本情况

徐州苏科置业有限公司(以下简称“本公司”)于2016年09月09日经徐州市铜山区市场监督管理局核准成立, 并获发统一社会信用代码91320312MA1MU7W213号《营业执照》。本公司注册资本为人民币10,000万元, 实收资本45,904,228.00元。营业期限为2016年09月09日至2036年09月08日。法定代表人: 朱复民。本公司主要经营范围为: 房地产开发、销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

2 遵循企业会计准则的声明及财务报表的编制基础

2.1 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。

2.2 持续经营

经本公司评估, 自本报告期末起的12个月内, 本公司持续经营能力良好, 不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

3 重要会计政策和会计估计

3.1 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

3.2 会计期间

会计期间自公历1月1日起至12月31日止。本财务报表会计期间自公司设立之日(2016年09月09日)起至2016年10月15日止。

3.3 记账本位币

记账本位币为人民币。

3.4 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款, 现金等价物是指持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

3.5 外币业务和外币报表折算

3.5.1 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日, 外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币, 所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外, 直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目, 于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.5 外币业务和外币报表折算(续)

3.5.2 外币财务报表的折算

以非记账本位币编制的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成记账本位币, 所有者权益中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。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目, 采用交易发生日的即期汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额, 在其他综合收益中核算。以非记账本位币编制的现金流量表中各项的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额, 在现金流量表中单独列示。

3.6 金融工具

3.6.1 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的, 终止确认:

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- 2) 该金融资产已转移, 且符合《企业会计准则第23号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的, 终止确认该金融负债或其一部分。

3.6.2 金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为: 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产, 该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

2) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产, 包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.6 金融工具(续)

3.6.2 金融资产的分类(续)

(4) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定, 且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起12个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

3.6.3 金融资产的计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时, 按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量, 但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资, 按照成本计量; 应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法, 以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益; 在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益, 计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外, 可供出售金融资产公允价值变动计入所有者权益, 待该金融资产终止确认时, 原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息, 计入投资收益; 可供出售权益工具投资的现金股利, 于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。

3.6.4 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的, 终止确认该金融资产; 保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 不终止确认该金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的, 将下列两项金额的差额计入当期损益:

- 1) 所转移金融资产的账面价值;
- 2) 因转移而收到的对价, 与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

因金融资产转移获得了新金融资产或承担了新金融负债的, 在转移日按照公允价值确认该金融资产或金融负债(包括看涨期权、看跌期权、担保负债、远期合同、互换等), 并将该金融资产扣除金融负债后的净额作为上述对价的组成部分。

公司与金融资产转入方签订服务合同提供相关服务的(包括收取该金融资产的现金流量, 并将所收取的现金流量交付给指定的资金保管机构等), 就该服务合同确认一项服务资产或服务负债。服务负债应当按照公允价值进行初始计量, 并作为上述对价的组成部分。

重要会计政策和会计估计(续)

3.6 金融工具(续)

3.6.4 金融资产转移的确认依据和计量方法(续)

金融资产部分转移满足终止确认条件的, 将所转移金融资产整体的账面价值, 在终止确认部分和未终止确认部分(在此种情况下, 所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分)之间, 按照各自的相对公允价值进行分摊, 并将下列两项金额的差额计入当期损益:

- 1) 终止确认部分的账面价值;
- 2) 终止确认部分的对价, 与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额, 按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值, 对该累计额进行分摊后确定。

3.6.5 金融负债的分类

金融负债于初始确认时分类为: 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

3.6.6 金融负债的计量

金融负债于本公司成为金融工具合同的一方时, 按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益; 其他金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 按照公允价值后续计量, 且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。其他金融负债, 采用实际利率法, 按照摊余成本进行后续计量。

3.6.7 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债, 采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的, 采用估值技术确定其公允价值, 估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3.6.8 金融资产减值测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外, 本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查, 如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的, 计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时, 按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额, 计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.6 金融工具 (续)

3.6.8 金融资产减值测试方法及会计处理方法 (续)

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降, 原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资, 在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资, 在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的, 原确认的减值损失予以转回, 直接计入所有者权益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资发生的减值损失, 如果在以后期间价值得以恢复, 也不予转回。

3.7 应收款项

3.7.1 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项:

| | |
|----------------------|---|
| 单项金额重大的判断依据或金额标准 | 年末余额在 1,000 万元以上。 |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法 | 如有客观证据表明其已发生减值, 按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, 计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项, 将其归入相应组合计提坏账准备。 |

3.7.2 按组合计提坏账准备应收款项: :

| 确定组合的依据 | 坏账准备的计提方法 |
|---|------------|
| 组合 1: 除已单独计提减值准备的应收账款外, 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性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。 | 账龄分析法 |
| 组合 2: 对应收账款中应收政府动迁房建设款、市政基础设施建设工程款等款项均进行单独减值测试, 如有客观证据表明其发生了减值的, 根据其未来现金流量低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备, 如减值测试未发生减值的, 则不计提坏账准备。 | 个别认定 |
| 组合 3: 除已单独计提减值准备的其他应收款外 (注: 其他应收款中合并合并范围的各公司之间内部往来款、备用金、保证金及押金不计提坏账准备), 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性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。 | 账龄分析法和个别认定 |

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.7 应收款项(续)

组合中采用账龄分析法计提坏账准备的:

| 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) | 不计提 | 不计提 |
| 1—2年 | 5 | 5 |
| 2—3年 | 10 | 10 |
| 3—4年 | 20 | 20 |
| 4—5年 | 20 | 20 |
| 5年以上 | 30 | 30 |

3.7.3 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

| | |
|-------------|--|
| 单项计提坏账准备的理由 | 对于单项金额虽不重大,但由于应收款项发生了特殊减值的情况,故对该类应收款项进行单独减值测试。 |
| 坏账准备的计提方法 | 结合现实情况分析确定坏账准备计提的比例。 |

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.8 存货

3.8.1 存货的类别

存货分类为: 开发成本、开发产品等。

3.8.2 发出存货的计价方法

开发产品按个别认定法计价。

3.8.3 确定不同类别存货可变现净值的依据

期末对存货进行全面清查后, 按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

为期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。以前年度存货价值的影响因素已经消失的, 减记的金额予以恢复, 并在原已计提的存货跌价准备金额内转回, 转回的金额计入当期损益。

3.8.4 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

3.8.5 房地产开发的核算方法

开发用土地的核算方法: 开发用土地在取得时, 按实际成本计入开发成本。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等, 属于直接费用的直接计入开发成本; 需在各地块间分摊的费用, 按受益面积分摊计入。

公共配套设施费用的核算方法: 商品住宅小区中非营业性的配套设施费用计入商品住宅成本。在开发产品办理竣工验收后, 按照建筑面积将尚未发生的配套设施费用采用预提的方法计入开发成本。

维修基金的核算方法: 按照国家有关规定提取的维修基金, 计入相关的房产开发项目成本, 并支付给物业管理公司。

借款利息费用资本化: 公司开发的用于对外出售的房地产开发产品借款费用符合资本化条件的应予以资本化。开发房地产达到可销售状态时, 借款费用停止资本化。

3.9 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值, 或两者兼有而持有的房地产, 包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产-出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策, 出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.10 固定资产

3.10.1 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的, 才能予以确认:

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

3.10.2 各类固定资产的折旧方法

| 类别 | 折旧年限(年) | 残值率(%) | 年折旧率(%) |
|------|---------|--------|---------|
| 电子设备 | 5 | 4 | 19.20 |

3.11 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、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。

3.12 借款费用

3.12.1 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。

3.12.2 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 重要会计政策和会计估计(续)

3.13 职工薪酬(续)

3.13.2 离职后福利

3.13.2.1 设定提存计划

公司在职工为其提供服务的会计期间, 将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划, 预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的, 公司将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

3.13.2.2 设定受益计划

公司对设定受益计划的会计处理包括下列四个步骤:

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做出估计, 计量设定受益计划所产生的义务, 并确定相关义务的归属期间。公司将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, 公司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, 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。

3) 确定应当计入当期损益的金额。

4) 确定应当计入其他综合收益的金额。

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。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时, 按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致企业第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。

报告期末, 公司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。

在设定受益计划下, 公司在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用:

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

公司在设定受益计划结算时, 确认一项结算利得或损失。

3.13.3 辞退福利

公司向职工提供辞退福利的, 在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债, 并计入当期损益:

- 1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。
- 2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

公司按照辞退计划条款的规定, 合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.13 职工薪酬(续)

3.13.4 其他长期职工福利

公司向职工提供的其他长期职工福利, 符合设定提存计划条件的, 按照关于设定提存计划的有关政策进行处理。

除上述情形外, 公司按照关于设定受益计划的有关政策, 确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末, 将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

- 1) 服务成本。
- 2) 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- 3) 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。

为简化相关会计处理, 上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的, 公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务; 长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的, 公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

3.14 收入确认

3.14.1 销售商品收入确认和计量的总体原则

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方, 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, 确认商品销售收入的实现。

3.14.2 公司销售商品收入确认的标准及收入确认时间的具体判断标准

商品房销售收入: 在取得“商品房交付使用证书”、商品房已经移交, 并已将发票结算账单提交买方, 相关收入和成本能可靠计量时, 确认销售收入实现。

工业品销售收入: 在工业品已发出, 已将发票结算账单提交买方, 相关收入和成本能可靠计量时, 确认销售收入实现。

基础设施开发收入: 在基础设施竣工验收, 基础设施已经移交或办妥财产交接手续, 施工成本已经政府审计, 并已将工程账款结算账单提交委托单位, 相关收入和成本能可靠计量时, 确认销售收入实现。

3.14.3 让渡资产使用权的确认和计量原则

(1) 让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

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, 确定让渡资产使用权收入金额。

(2) 公司确认让渡资产使用权收入的依据

房地产出租收入, 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。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.14 收入确认(续)

3.14.4 提供劳务收入的确认和计量原则

代建工程收入: 在代建服务已经提供, 按代建协议约定的管理费率根据工程实际发生的工作量确认收入的实现。

3.15 政府补助

3.15.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3.15.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3.16 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损, 视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日, 递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债, 予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的, 不予确认。

4 税项

4.1 主要税种及税率

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
|---------|--------------|---------|
| 增值税 | 应纳税增值额 | 11% |
| 城市维护建设税 | 应纳流转税 | 5% |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% |
| 土地增值税 | 转让房地产所取得的增值额 | 30%-60% |

5 财务报表项目附注

5.1 货币资金

| 项目 | 期末数 |
|------|---------------|
| 银行存款 | 54,095,352.00 |

5.2 存货

| 项目 | 期末数 | | |
|------|---------------|------|---------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 开发成本 | 45,904,228.00 | 0 | 45,904,228.00 |

5.3 其他应付款

| 账龄 | 期末数 |
|------|---------------|
| 1年以内 | 54,095,772.00 |

上述其他应付款期末余额中, 应付公司股东苏州高新(徐州)投资发展有限公司款项为 54,095,772.00 元。

5.4 实收资本

| 股东 | 期初数 | | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 | |
|------------------|-----|--------|---------------|------|---------------|--------|
| | 出资额 | 比例 (%) | | | 出资额 | 比例 (%) |
| 苏州高新(徐州)投资发展有限公司 | | | 45,904,228.00 | 0 | 45,904,228.00 | 100.00 |

根据章程约定, 公司注册资本 100,000,000.00 元, 截至 2016 年 10 月 12 日, 股东实际缴纳出资 45,904,228.00 元。

财务报表项目附注(续)

5.5 未分配利润

| 项目 | 金额 | 提取或分配比例 |
|-------------------|---------|---------|
| 期初未分配利润 | | |
| 加: 本年归属于公司所有者的净利润 | -420.00 | |
| 减: 提取法定盈余公积 | | 10% |
| 应付普通股股利 | | |
| 转作股本的普通股股利 | | |
| 期末未分配利润 | -420.00 | |

5.6 财务费用

| 项目 | 本期数 |
|-------------|--------|
| 利息支出 | |
| 减: 利息收入 | |
| 利息净支出/(净收益) | |
| 手续费 | 420.00 |
| | 420.00 |

6 现金流量表补充资料

6.1 现金流量表补充资料

| 项目 | 本期数 |
|----------------------------------|----------------|
| 净利润调节为经营活动现金流量: | |
| 净利润 | -420.00 |
| 加: 资产减值准备 | |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | |
| 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(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) | -45,904,228.00 |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列) | |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列) | 54,095,772.00 |
| 其他 | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 8,191,124.00 |
| 2. 现金及现金等价物净变动情况: | |
| 现金的期末余额 | 54,095,352.00 |
| 减: 现金的期初余额 | |
| 加: 现金等价物的期末余额 | |
| 减: 现金等价物的期初余额 | |
| 现金及现金等价物净增加额 | 54,095,352.00 |

7 关联方及关联交易

7.1 存在控制关系的关联方

| 企业名称 | 与本公司关系 | 业务性质 | 注册资本 (万元) | 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 (%) |
|----------------------|--------|--------------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 苏州高新(徐州) 投资发展有限公司 | 母公司 | 项目投资及 咨询等 | 100,000.00 | 100.00 | 100.00 |

7.2 关联方交易

无

7.3 关联方往来款项余额

7.3.1 应付项目

| 项目名称 | 公司名称 | 2016年10月15日账面余额 |
|-------|------------------|-----------------|
| 其他应付款 | 苏州高新(徐州)投资发展有限公司 | 54,095,772.00 |

8 或有事项

截至2016年10月15日止, 本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大或有事项。

9 承诺事项

截至2016年10月15日止, 本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大承诺事项。

10 资产负债表日后事项

截至本财务报表签发日(2016年10月17日)止, 本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项。

11 其他重要事项

截至2016年10月15日止, 本公司未发生重大的债务重组等其他影响本财务报表阅读和理解的重要事项。

12 财务报表之批准

本财务报表业经本公司管理层批准通过。

徐州苏科置业有限公司

2016年10月17日



营业执照

104

(副本)

统一社会信用代码 91310114084119251J

证照编号 14000000201604130177

名称 众华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊的普通合伙企业

主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路 1630 号 5 幢 1088 室

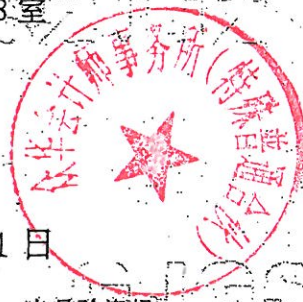
执行事务合伙人 孙勇

成立日期 2013 年 12 月 2 日

合伙期限 2013 年 12 月 2 日至 2043 年 12 月 1 日

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关



2016 年 04 月 13 日