

上海新湖房地产开发有限公司

审 计 报 告

目 录

一、审计报告.....	第 1—2 页
二、模拟财务报表.....	第 3 页
三、模拟财务报表附注.....	第 4—14 页



审 计 报 告

天健审〔2019〕9490号

上海新湖房地产开发有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海新湖房地产开发有限公司（以下简称上海新湖房开公司）2019年10月31日的上海新湖明珠城三期四标模拟资产负债表（以下简称模拟财务报表）。模拟财务报表按照附注二说明的核算基础编制。

一、管理层对财务报表的责任

管理层负责按照附注二说明的核算基础编制和公允列报模拟财务报表，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以使模拟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模拟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模拟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，以获取有关模拟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，注册会计师考虑与模拟财务报表编制相关的内部控制，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，以及评价模拟财务报表的总体列报。

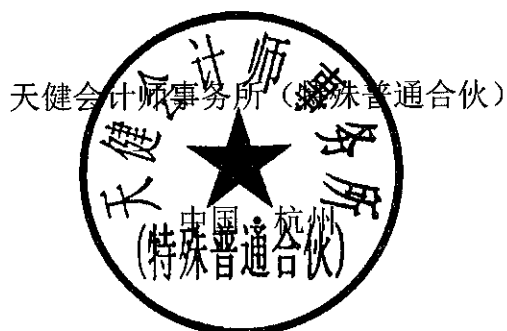
我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上海新湖房开公司模拟财务报表在所有重大方面按照附注二说明的核算基础编制，公允反映了上海新湖房开公司上海新湖明珠城三期四标 2019 年 10 月 31 日的财务状况。

四、编制基础

我们提醒财务报表使用者关注模拟财务报表附注二对编制基础的说明。模拟财务报表是为上海新湖房开公司开展项目合作提供信息而编制的。因此，模拟财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。



中国注册会计师：张琳 

中国注册会计师：邹璐萍 

二〇一九年十二月十三日

模拟资产负债表

2019年10月31日

会企01表

单位:人民币元

编制单位:上海新湖房地产开发有限公司

资 产	注释号	期末数	负债和所有者权益	注释号	期末数
流动资产:			流动负债:		
货币资金			短期借款		
交易性金融资产			交易性金融负债		
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			应付账款	2	7,500,000.00
应收款项融资			预收款项		
预付款项			应付职工薪酬	3	2,875,757.38
其他应收款			应交税费		
存货	1	4,571,281,555.48	其他应付款	4	423,801,119.36
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	5	21,114,678.74
其他流动资产			其他流动负债		
流动资产合计		4,571,281,555.48	流动负债合计		455,291,555.48
非流动资产:			非流动负债:		
债权投资			长期借款	6	3,915,990,000.00
可供出售金融资产			应付债券		
其他债权投资			长期应付款		
持有至到期投资			长期应付职工薪酬		
长期应收款			预计负债		
长期股权投资			递延收益		
其他权益工具投资			递延所得税负债		
其他非流动金融资产			其他非流动负债		
投资性房地产			非流动负债合计		3,915,990,000.00
固定资产			负债合计		4,371,281,555.48
在建工程			所有者权益:		
生产性生物资产			实收资本(或股本)	7	200,000,000.00
油气资产			其他权益工具		
无形资产			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			专项储备		
递延所得税资产			盈余公积		
其他非流动资产			未分配利润		
非流动资产合计			所有者权益合计		200,000,000.00
资产总计		4,571,281,555.48	负债和所有者权益总计		4,571,281,555.48

法定代表人

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

上海新湖房地产开发有限公司

模拟财务报表附注

2019 年 1—10 月

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

上海新湖房地产开发有限公司(以下简称公司或本公司)系由新湖中宝股份有限公司(以下简称新湖中宝公司)、杭州兴和投资发展有限公司和深圳市东海潮投资发展有限公司投资设立,于 2001 年 4 月 23 日在上海市工商行政管理局普陀分局登记注册。公司现持有上海市普陀区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91310107703307105P 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,物业管理,建筑装潢材料,机械设备。

二、模拟财务报表的编制基础

(一) 模拟财务报表仅包括资产负债表,系根据从本公司财务报表中剥离出上海新湖明珠城三期四标相关财务数据编制,仅供本公司开展项目合作使用。

(二) 除下述事项外,本公司编制模拟财务报表时采用的会计政策符合企业会计准则的相关规定,并以持续经营为编制基础。

1. 货币资金

假设上海新湖明珠城三期四标运营所需资金,按实际发生数均由新湖中宝公司提供。模拟财务报表截至 2019 年 10 月 31 日无货币资金余额。

2. 其他应付款

系假设模拟财务报表资产的其他资金来源均由新湖中宝股份有限公司提供。

3. 一年内到期的非流动负债

系应付利息余额,是根据上海新湖明珠城三期四标截至 2019 年 10 月 31 日长期借款余额应承担但未支付数的利息计提。

4. 实收资本

按本公司截至 2019 年 10 月 31 日全部的实收资本列报。

三、重要会计政策和会计估计

(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。本模拟财务报表所载财务信息的截止日为 2019 年 10 月 31 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) 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。

(六) 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) 发出开发产品按成本系数分摊法核算。

(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，按有关开发项目的实际开发成本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。

(七) 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。

（八）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。

四、模拟财务报表项目注释

说明：本模拟财务报表附注的期末数指 2019 年 10 月 31 日财务报表数，本期指 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 10 月 31 日。

（一）资产负债表项目注释

1. 存货

（1）明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	4,571,281,555.48		4,571,281,555.48
合 计	4,571,281,555.48		4,571,281,555.48

（2）存货期末余额中含资本化金额 1,295,240,565.29 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	期末数
上海新潮明珠城三期四标	2002 年	2023 年	950,000 万元	4,571,281,555.48
小 计				4,571,281,555.48

2. 应付账款

应付关联方账款

关联方名称	期末数
新潮地产集团有限公司	7,500,000.00
小 计	7,500,000.00

3. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期末数
短期薪酬	2,792,330.02
离职后福利—设定提存计划	83,427.36
合 计	2,875,757.38

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	2,703,067.00
社会保险费	54,384.56
其中：医疗保险费	48,033.89
工伤保险费	1,294.44
生育保险费	5,056.23
公积金	34,878.46
小 计	2,792,330.02

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期末数
基本养老保险	80,899.22
失业保险费	2,528.14
小 计	83,427.36

4. 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	423,801,119.36
小 计	423,801,119.36

5. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数
分期付息到期还本的长期借款利息	21,114,678.74
合 计	21,114,678.74

6. 长期借款

借款条件	期末数
保证借款	3,915,990,000.00
合 计	3,915,990,000.00

7. 实收资本

投资者名称	期末数
浙江允升投资集团有限公司	156,000,000.00
新湖地产集团有限公司	40,000,000.00
深圳市东海潮投资发展有限公司	4,000,000.00
合 计	200,000,000.00

五、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
浙江允升投资集团有限公司	母公司
新湖中宝股份有限公司	母公司之母公司
新湖地产集团有限公司	同受新湖中宝股份有限公司控制、股东

(二) 关联方交易情况

1. 接受劳务

关联方名称	关联交易内容	金 额
新湖地产集团有限公司	工程服务	4,500,000.00
新湖地产集团有限公司	营销服务	3,000,000.00
小 计		7,500,000.00

2. 担保

本期新湖地产集团有限公司为本公司 29.5483 亿元贷款提供保证担保。

本期新湖地产集团有限公司和新湖中宝股份有限公司为本公司 9.6116 亿元贷款提供保证担保。

六、其他重要事项

承诺事项

截至资产负债表日，本公司已签订正在履行的大额发包合同 5.31 亿元，已支付 2.38 亿元，待支付 2.93 亿元，本公司将根据合同约定与实际的履行情况进行支付。

上海新潮房地产开发有限公司

二〇一九年十二月十三日