

上海中瀚置业有限公司

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—12 页

审 计 报 告

天健审〔2020〕1917号

上海中瀚置业有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海中瀚置业有限公司（以下简称上海中瀚公司）2020年2月29日的上海中瀚青蓝国际二期模拟资产负债表（以下简称模拟财务报表）。模拟财务报表按照附注二说明的编制基础编制。

一、管理层对财务报表的责任

上海中瀚公司管理层负责按照附注二说明的编制基础编制模拟财务报表以满足为上海中瀚公司开展项目合作提供信息之需要，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

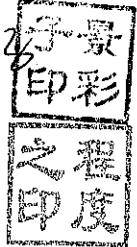
我们认为，上海中瀚公司模拟财务报表在所有重大方面按照附注二说明的编制基础编制。

四、编制基础和对分发和使用的限制

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中瀚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。本报告仅供上海中瀚公司和相关合作方使用，且不得分发给除上海中瀚公司和相关合作方以外的机构和人员。本段内容不影响已发表的审计意见。



中国注册会计师：景彩
中国注册会计师：程反



二〇二〇年四月十六日

模拟资产负债表

2020年2月29日

会企01表

单位:人民币元

编制单位:上海中瀚置业有限公司

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	1	26,352,560.44	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	5	102,334,029.18
应收款项融资			预收款项		
预付款项	2	100,000,000.00	合同负债		
其他应收款			应付职工薪酬		
存货	3	4,577,882,623.81	应交税费		
合同资产			其他应付款	6	516,238,457.89
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	7	2,340,634,570.06
其他流动资产	4	11,290,846.55	其他流动负债		
流动资产合计		4,715,526,030.80	流动负债合计		2,959,207,057.13
非流动资产:			非流动负债:		
债权投资			长期借款	8	1,695,254,000.00
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			长期应付职工薪酬		
其他权益工具投资			预计负债		
其他非流动金融资产			递延收益		
投资性房地产			递延所得税负债		
固定资产			其他非流动负债		
在建工程			非流动负债合计		1,695,254,000.00
生产性生物资产			负债合计		4,654,461,057.13
油气资产			所有者权益:		
无形资产			实收资本(或股本)	9	61,064,973.67
开发支出			其他权益工具		
商誉			资本公积		
长期待摊费用			减:库存股		
递延所得税资产			其他综合收益		
其他非流动资产			专项储备		
非流动资产合计			盈余公积		
资产总计		4,715,526,030.80	未分配利润		
			所有者权益合计		61,064,973.67
			负债和所有者权益总计		4,715,526,030.80

法定代表人:



主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

上海中瀚置业有限公司

模拟财务报表附注

2020年2月29日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

上海中瀚置业有限公司（以下简称公司或本公司）系浙江经贸房地产公司、浙江中大技术进出口集团有限公司、浙江中启房地产开发有限公司和上海瀚轶置业有限公司共同出资设立，于2002年8月15日在上海市闸北区市场监督管理局登记注册。

经多次股权变更后，公司现有注册资本人民币61,064,973.67元，由新潮中宝股份有限公司（以下简称新潮中宝公司）100%持有。公司现持有统一社会信用代码为91310108742131624A的营业执照。

本公司经营范围：房地产综合开发经营、销售，物业管理，建筑材料，装饰材料，金属材料（除专控）木材，建筑工程机械设备的销售。

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青蓝国际二期（以下简称二期）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

假设公司存放在中国工商银行股份有限公司上海市普陀支行、国家开发银行上海市分行、中国农业银行股份有限公司上海南汇城南支行三家银行的货币资金归属于二期，其他货币资金归属于青蓝国际一期（以下简称一期）。

2. 存货

（1）二期相关存货。

（2）预估尚未发生的拆迁补偿成本，以拟用于安置补偿的一期商铺评估值计价。

（3）关于本模拟财务报表利息资本化的特殊约定。

1) 公司关联方资金拆借利息收入,在公司整体报表层面冲减二期资本化利息。自 2018 年 1 月 1 日开始,在模拟财务报表层面作为一期收入,不冲减二期存货。

2) 自 2020 年 1 月 1 日开始,按模拟财务报表口径而非公司整体财务报表口径的股东借款计提资本化利息。

3. 其他流动资产

二期相关待抵扣进项税。

4. 应付账款

二期相关应付账款。

5. 其他应付款

(1) 二期相关保证金。

(2) 假设除本模拟财务报表中其他负债及实收资本外,模拟财务报表中资产的其他资金来源均由新潮中宝公司提供,由此形成的股东借款。

6. 一年内到期的非流动负债和长期借款

公司截至 2020 年 2 月 29 日剩余贷款本金及公司按权责发生制计提的应承担但未支付的贷款利息。

7. 实收资本

公司截至 2020 年 2 月 29 日全部的实收资本。

8. 除上述项目以外的报表项目及其他关联交易、承诺等事项均假设归属于一期,不纳入本模拟财务报表。

三、重要会计政策和会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

除附注二所述模拟财务报表的编制基础外,本模拟财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了二期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 2020 年 2 月 29 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。

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 2020 年 2 月 29 日模拟财务报表数。

1. 货币资金

项 目	期末数
-----	-----

银行存款	26,352,560.44
合计	26,352,560.44

2. 预付账款

期末无预付关联方款项。

3. 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	4,577,882,623.81		4,577,882,623.81
合计	4,577,882,623.81		4,577,882,623.81

(2) 其他说明

1) 期末已有 4,160,139,437.11 元的存货用于担保。

2) 存货余额中含借款费用资本化金额 1,367,441,504.90 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
青蓝国际二期	2018年7月	2024年6月	719,795万元	4,577,882,623.81
小计				4,577,882,623.81

4. 其他流动资产

项目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣进项税	11,290,846.55		11,290,846.55
合计	11,290,846.55		11,290,846.55

5. 应付账款

应付关联方款项

关联方名称	期末数
新湖地产集团有限公司	1,572,327.04

小 计	1,572,327.04
-----	--------------

6. 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	508,348,267.89
小 计	508,348,267.89

7. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数
一年内到期的长期借款	2,300,000,000.00
分期付息到期还本的长期借款利息	40,634,570.06
合 计	2,340,634,570.06

8. 长期借款

借款条件	期末数
抵押及保证借款	1,621,270,000.00
信用借款	73,984,000.00
合 计	1,695,254,000.00

9. 实收资本

投资者名称	期末数
新湖中宝股份有限公司	61,064,973.67
合 计	61,064,973.67

