

浙江启隆实业有限公司

审计报告



# 目 录

一、审计报告.....	第 1—2 页
二、模拟财务报表.....	第 3—4 页
（一）模拟合并资产负债表.....	第 3 页
（二）模拟母公司资产负债表.....	第 4 页
三、模拟财务报表附注.....	第 5—26 页

# 审计报告

天健审〔2020〕9525号

浙江启隆实业有限公司全体股东：

我们审计了后附的浙江启隆实业有限公司（以下简称启隆实业公司）2020年6月30日的启隆实业公司模拟合并及母公司资产负债表，以及相关财务报表附注（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

启隆实业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启隆实业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，启隆实业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。模拟财务报表是为满足新潮中宝股份有限公司以启隆实业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。本报告仅供启隆实业公司和相关合作方使用，且不得分发给除启隆实业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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：景彩子



中国注册会计师：王博



二〇二〇年九月十四日

# 模拟合并资产负债表

2020年6月30日

会合01表

编制单位：浙江启隆实业有限公司

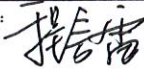
单位：人民币元

资 产	注释号	期末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末数
流动资产：			流动负债：		
货币资金	1	1,664,835,545.73	短期借款		
结算备付金			向中央银行借款		
拆出资金			拆入资金		
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		
应收款项融资			预收款项		
预付款项	2	174,300,699.00	合同负债		
应收保费			卖出回购金融资产款		
应收分保账款			吸收存款及同业存放		
应收分保合同准备金			代理买卖证券款		
其他应收款	3	456,873.87	代理承销证券款		
买入返售金融资产			应付职工薪酬		
存货	4	18,639,715,116.57	应交税费		
合同资产			其他应付款	7	1,415,924,512.26
持有待售资产			应付手续费及佣金		
一年内到期的非流动资产			应付分保账款		
其他流动资产	5	1,324,226.17	持有待售负债		
流动资产合计		20,480,632,461.34	一年内到期的非流动负债	8	80,355,101.38
			其他流动负债		
			流动负债合计		1,496,279,613.64
			非流动负债：		
非流动资产：			保险合同准备金		
发放贷款和垫款			长期借款	9	18,541,610,000.00
债权投资			应付债券		
其他债权投资			其中：优先股		
长期应收款			永续债		
长期股权投资			租赁负债		
其他权益工具投资			长期应付款		
其他非流动金融资产			长期应付职工薪酬		
投资性房地产			预计负债		
固定资产	6	951,388.37	递延收益		
在建工程			递延所得税负债		
生产性生物资产			其他非流动负债	10	400,000,000.00
油气资产			非流动负债合计		18,941,610,000.00
使用权资产			负债合计		20,437,889,613.64
无形资产			所有者权益(或股东权益)：		
开发支出			实收资本(或股本)	11	100,000,000.00
商誉			其他权益工具		
长期待摊费用			其中：优先股		
递延所得税资产			永续债		
其他非流动资产			资本公积		
非流动资产合计		951,388.37	减：库存股		
资产总计		20,481,583,849.71	其他综合收益		
			专项储备		
			盈余公积		
			一般风险准备		
			未分配利润	12	-56,305,763.93
			归属于母公司所有者权益合计		43,694,236.07
			少数股东权益		
			所有者权益合计		43,694,236.07
			负债和所有者权益总计		20,481,583,849.71

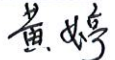
法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：






# 模拟母公司资产负债表

2020年6月30日

会企01表

单位:人民币元

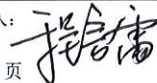
编制单位:浙江启隆实业有限公司

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			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		
应收款项融资			预收款项		
预付款项			合同负债		
其他应收款			应付职工薪酬		
存货			应交税费		
合同资产			其他应付款		
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			其他流动负债		
流动资产合计			流动负债合计		
非流动资产:			非流动负债:		
债权投资			长期借款		
其他债权投资			应付债券		
长期应收款			其中:优先股		
长期股权投资	1	500,000,000.00	永续债		
其他权益工具投资			租赁负债		
其他非流动金融资产			长期应付款		
投资性房地产			长期应付职工薪酬		
固定资产			预计负债		
在建工程			递延收益		
生产性生物资产			递延所得税负债		
油气资产			其他非流动负债		400,000,000.00
使用权资产			非流动负债合计		400,000,000.00
无形资产			负债合计		400,000,000.00
开发支出			所有者权益(或股东权益):		
商誉			实收资本(或股本)		100,000,000.00
长期待摊费用			其他权益工具		
递延所得税资产			其中:优先股		
其他非流动资产			永续债		
非流动资产合计		500,000,000.00	资本公积		
资产总计		500,000,000.00	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		100,000,000.00
			负债和所有者权益总计		500,000,000.00


法定代表人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



# 浙江启隆实业有限公司

## 模拟财务报表附注

2020年1-6月

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

浙江启隆实业有限公司（以下简称公司或本公司）系现由新湖中宝股份有限公司（以下简称新湖中宝公司）投资，于2019年9月30日在浙江省市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为91330000MA27U18475的营业执照，注册资本5,000万元。根据2020年9月10日公司股东决定，公司增资5,000万元，全部由新湖中宝公司缴足，变更后注册资本为10,000万元。

本公司经营范围：工程勘察；工程设计工程项目管理服务，园区建设运营管理服务，企业管理咨询，物业管理，工程设计，建材销售，计算机软件开发。（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）

### 二、模拟财务报表的编制基础

（一）公司于2020年9月14日收到股东缴足的投资款10,000万元，本模拟财务报表假设本公司已于2020年6月30日收到该投资款。

（二）新湖中宝公司拟以本公司为平台开展项目合作，并拟以2020年6月30日为基准日收购以下股权：

本公司拟向新湖地产集团有限公司（以下简称新湖地产集团公司）受让其持有的上海新湖城市开发有限公司（以下简称上海新湖城开公司）20%股权，转让后本公司持有上海新湖城开公司20%股权，另中信信托持有其80%股权。预计本公司与中信信托将签署回购该80%股权的协议，且回购可能性较大，本模拟财务报表假设于2020年6月30日本公司对上海新湖城开公司拥有控制权。

截至本报告日，上述股权实际已完成股权转让，本公司尚未与中信信托签署回购其持有上海新湖城开公司80%股权的协议，详见本财务报表附注七、（三）资产负债表日后事项的披露。为整体反映本公司上述股权转让后的财务状况和经营成果，本模拟财务报表假设本公

司已于2020年6月30日前完成上述股权转让事项,故公司于2020年6月30日作为购买日,模拟确认了对上海新湖城开公司的初始投资成本,并对其作为子公司进行了合并。

(二) 公司以2020年6月30日的财务报表为基础,按照新湖中宝公司的会计政策和会计估计,兼顾会计重要性原则,经必要调整后编制模拟财务报表。本模拟财务报表仅供新湖中宝公司以本公司开展项目合作事宜使用。

(三) 本模拟财务报表仅为合并及母公司资产负债表,不列示期初数,并且仅列示和披露合并模拟财务信息。

### 三、重要会计政策及会计估计

#### (一) 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2020年1月1日起至2020年6月30日。

#### (二) 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。

#### (三) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### (四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债,按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

##### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额,首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核,经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益。



## （五）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

## （六）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。

## （七）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。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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及合同资产，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。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成且包含重大融资成分的应收款项及合同资产，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。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

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——新股中宝股份有限公司（以下简称新湖中宝公司）关联方组合	纳入合并范围内关联方	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——低风险组合	主要包括其他关联方、合作方及政府部门款项和股权债权转让款及一般不存在回收风险的应收款项	
其他应收款——账龄分析组合	账龄	

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收票据——银行承兑汇票	票据类型	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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收票据——商业承兑汇票		
应收账款——应收新股中宝公司合并范围内关联方组合	纳入合并范围内关联方	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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——低风险组合	主要包括其他关联方、合作方及政府部门款项和股权债权转让款及一般不存在回收风险的应收款项	

应收账款——账龄分析组合	账龄	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，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
--------------	----	---

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率(%)
1年以内(含,下同)	4
1-2年	8
2-3年	20
3-5年	50
5年以上	100

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(八) 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。

### (九) 合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年,在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本,不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的,作为合同履约成本确认为一项资产:

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关,包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源;
3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础

进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

#### （十）长期股权投资

##### 1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

##### 2. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

##### 3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

##### 4. 减值测试方法及减值准备计提方法



对子公司、联营企业及合营企业的投资,在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的,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。

#### (十一) 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	5	19.00
运输工具	年限平均法	5	5	19.00

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。

#### (十二) 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。

### (十三) 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。

### （十四）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。

### （十五）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。

### （十六）收入

#### 1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务；（3）公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：（1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2）公司已将该商品的所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的所有权；（3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## 2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的,公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数,但包含可变对价的交易价格,不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的,公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额,在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日,公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的,不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的,公司于合同开始日,按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务。

## 3. 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定,与交易相关的经济利益能够流入企业,与收入相关的成本能够可靠地计量时,确认其他业务收入的实现。

### (十七) 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。与资产相关的政府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。

#### (十八) 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。

## 四、税（费）项

### 主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	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]
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%

教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	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

## 五、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 6 月 30 日模拟财务报表数。

### 模拟合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

项 目	期末数
库存现金	7,839.94
银行存款	1,664,827,705.79
合 计	1,664,835,545.73

#### 2. 预付款项

##### (1) 账龄分析

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	174,300,699.00	100.00		174,300,699.00
合 计	174,300,699.00	100.00		174,300,699.00

##### (2) 预付关联方款项

期末无预付关联方款项

#### 3. 其他应收款

##### (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	665,846.99	100.00	208,973.12	31.38	456,873.87

合 计	665,846.99	100.00	208,973.12	31.38	456,873.87
-----	------------	--------	------------	-------	------------

(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(%)
应收其他款项组合	665,846.99	208,973.12	31.38
小 计	665,846.99	208,973.12	31.38

(3) 应收关联方款项

期末无应收关联方款项。

4. 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	18,639,715,116.57		18,639,715,116.57
合 计	18,639,715,116.57		18,639,715,116.57

(2) 其他说明

1) 存货期末余额中含资本化金额 2,908,289,860.74 元。

2) 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)	期末数
上海·亚龙项目	[注]	[注]	3,532,034	18,639,715,116.57
小 计			3,532,034	18,639,715,116.57

[注]房地产开发项目尚在开发前期阶段，期末余额主要系前期开发成本。

5. 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	1,248,754.47		1,248,754.47
待摊费用	75,471.70		75,471.70
合 计	1,324,226.17		1,324,226.17

6. 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	394,518.95	33,149.56		427,668.51
运输工具	1,310,529.92			1,310,529.92
小 计	1,705,048.87	33,149.56		1,738,198.43

累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
通用设备	230,129.92	37,928.64		268,058.56
运输工具	394,251.14	124,500.36		518,751.50
小 计	624,381.06	162,429.00		786,810.06

账面价值

项 目	期初数	期末数
通用设备	164,389.03	159,609.95
运输工具	916,278.78	791,778.42
合 计	1,080,667.81	951,388.37

7. 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	534,646,995.23
浙江允升投资集团有限公司	878,678,336.66
小 计	1,413,325,331.89

8. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数
一年内到期的应付利息	80,355,101.38
合 计	80,355,101.38

9. 长期借款

明细情况



借款条件	期末数
保证借款	3,610,000,000.00
质押及保证借款	14,931,610,000.00
合计	18,541,610,000.00

#### 10. 其他非流动负债

项目	期末数
中信信托有限责任公司	400,000,000.00
合计	400,000,000.00

#### 11. 实收资本

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
新湖中宝股份有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00
合计		100,000,000.00		100,000,000.00

#### 12. 未分配利润

项目	金额
期初未分配利润	-46,293,400.98
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-10,012,362.95
期末未分配利润	-56,305,763.93

### 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
新湖中宝股份有限公司	母公司
新湖地产集团有限公司	母公司之子公司
中信信托有限责任公司[注]	股东
中信银行股份有限公司	母公司之联营公司
浙江允升投资集团有限公司	母公司之子公司
上海中瀚置业有限公司	母公司之子公司

浙江新潮集团股份有限公司	母公司之母公司
哈尔滨高科技（集团）股份有限公司	新潮中宝股份有限公司之母公司之子公司
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. 采购货物

关联方名称	金 额
哈尔滨高科技（集团）股份有限公司	10,160.00
小 计	10,160.00

2. 关联方未结算项目金额详见本财务报表相关项目注释。

3. 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
黄伟[注 1]	600,000,000.00	2016/10/25	2022/10/24	否
黄伟[注 1]	3,010,000,000.00	2017/5/11	2022/10/24	否
黄伟、李萍[注 2]	14,931,610,000.00	2018/3/9	2027/8/10	否
小计	18,541,610,000.00			

[注 1] 该等借款由黄伟提供担保，上海中瀚置业有限公司提供差额补足和流动性支持承诺函。

[注 2] 该等借款的质押物为上海新潮城开公司持有的 100% 上海亚龙古城房地产开发有限公司股权。

4. 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	其他减少[注]	期末余额
新潮中宝股份有限公司	322,870,393.41	800,000,000.00	820,000,000.00	14,460,163.42	-217,316,438.40	534,646,995.23
浙江允升投资集团有限公司	854,075,669.99			24,602,666.67		878,678,336.66
新潮地产集团有限公司	157,316,438.40	60,000,000.00			217,316,438.40	
小 计	1,334,262,501.80	860,000,000.00	820,000,000.00	37,153,207.59		1,413,325,331.89

[注] 本期其他减少系新潮地产集团有限公司和新潮中宝股份有限公司之间债务转让

## 5. 委托贷款

委托贷款人	期初余额	借入委贷	偿还委贷	期末余额	期末贷款利息
中信信托有限责任公司	3,610,000,000.00			3,610,000,000.00	8,239,726.03
小计	3,610,000,000.00			3,610,000,000.00	8,239,726.03

## 6. 其他

本公司期末在中信银行股份有限公司的存款余额为 1,510,243,539.65 元，期末借款余额为 8,656,010,000.00 元，本期收到存款利息 6,092,544.53 元，利息费用 247,872,620.57 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

## 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。

### (三) 资产负债表日后事项

2020 年 7 月 30 日，本公司与新湖地产公司签订股权转让协议，约定本公司以 10,000 万元的价格受让新湖地产集团公司持有的上海新湖城开公司 20% 股权。转让后本公司持有上海新湖城开公司 20% 股权。

## 八、母公司财务报表主要项目注释

母公司资产负债表项目注释

### 1. 长期股权投资

#### (1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	500,000,000.00		500,000,000.00
合 计	500,000,000.00		500,000,000.00

#### (2) 对子公司投资



被投资单位名称	持股比例(%)	期末数
上海新湖城市开发有限公司	100%	500,000,000.00
小 计		500,000,000.00

浙江启隆实业有限公司  
二〇二〇年九月十四日

