



上海上会会计师事务所

Shanghai Certified Public Accountants

审计报告

上会师报字(2013)2455 号

上海四建实业有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海四建实业有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表，包括 2013 年 10 月 31 日的资产负债表，2013 年 8 月至 2013 年 10 月的利润表、现金流量表和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贵公司管理层的责任，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。



上海上会会计师事务所

Shanghai Certified Public Accountants

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，贵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，公允反映了贵公司 2013 年 10 月 31 日的财务状况以及 2013 年 8 月至 2013 年 10 月的经营成果和现金流量。

四、其他事项

本报告仅供企业资产评估使用，不得用于除企业资产评估以外的其他目的。

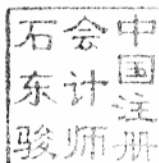
上海上会会计师事务所有限公司



中国 上海

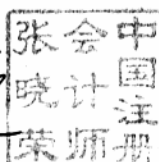
中国注册会计师

石东双



中国注册会计师

张晓荣



二〇一三年十一月五日

资产负债表

财会年企01表
金额单位：元

项目	2013-10-31	2013-7-31	行次	项目	2013-10-31	2013-7-31	行次
流动资产：				流动资产：			
货币资金	130 441 847.54	—	65	短期借款	—	—	66
结算备付金	—	—	67	向中央银行借款	—	—	68
拆出资金	—	—	69	吸收存款及同业存放	—	—	69
交易性金融资产	—	—	70	拆入资金	—	—	71
应收票据	—	—	72	交易性金融负债	—	—	72
应收账款	—	—	73	应付票据	—	—	73
预付款项	—	—	74	应付账款	—	—	74
应收保费	—	—	75	预收款项	—	—	75
应收分保账款	—	—	76	卖出回购金融资产款	—	—	76
应收分保合同准备金	—	—	77	应付手续费及佣金	—	—	77
应收利息	—	—	78	应付职工薪酬	—	—	78
应收股利	—	—	79	其中：应付工资	—	—	79
其他应收款	943 180.31	—	80	应付福利费	—	—	80
买入返售金融资产	—	—	81	其中：职工奖励及福利	—	—	81
存货	—	—	82	应交税费	142 499.33	142 499.33	82
其中：原材料	—	—	83	其中：应交税金	—	—	83
库存商品	—	—	84	应付利息	—	—	84
一年内到期的非流动资产	—	—	85	其他应付款	—	—	85
其他流动资产	131 385 027.85	—	86	应付分保账款	—	—	86
流动资产合计	—	—	87	保险合同准备金	—	—	87
可供出售金融资产	—	—	88	代理买卖证券款	—	—	88
持有至到期投资	—	—	89	代理承销证券款	—	—	89
长期股权投资	—	—	90	一年内到期的非流动负债	—	—	90
长期应收款	—	—	91	其他流动负债	—	—	91
长期股权投资	—	—	92	流动负债合计	142 499.33	142 499.33	92
投资性房地产	—	—	93	非流动负债：	—	—	93
固定资产	297 989 300.00	—	94	长期借款	—	—	94
累计折旧	786 691.75	—	95	应付债券	—	—	95
固定资产净值	297 202 608.25	—	96	长期应付款	—	—	96
减值准备	—	—	97	专项应付款	—	—	97
在建工程	—	—	98	预计负债	—	—	98
工程物资	—	—	99	递延所得税负债	—	—	99
固定资产清理	—	—	100	其他非流动负债	—	—	100
生产性生物资产	—	—	101	其中：专项储备	—	—	101
油气资产	—	—	102	非流动负债合计	—	—	102
无形资产	—	—	103	所有者权益（或股东权益）：	—	—	103
开发支出	—	—	104	实收资本（股本）	430 000 000.00	430 000 000.00	104
商誉	—	—	105	资本公积	—	—	105
长期待摊费用	—	—	106	盈余公积	—	—	106
递延所得税资产	—	—	107	未分配利润	—	—	107
其他非流动资产	—	—	108	所有者权益合计	—	—	108
非流动资产合计	297 202 608.25	—	109	其中：国有法人资本	—	—	109
资产总计	428 587 636.10	—	110	其中：国有法人资本	—	—	110
负债及所有者权益总计	428 587 636.10	—	111	个人资本	—	—	111
			112	外方资本	—	—	112
			113	减：已归还投资	—	—	113
			114	实收资本（或股本）净额	430 000 000.00	430 000 000.00	114
			115	资本公积	—	—	115
			116	减：库存股	—	—	116
			117	专项储备	—	—	117
			118	盈余公积	—	—	118
			119	其中：法定公积金	—	—	119
			120	任意公积金	—	—	120
			121	储备基金	—	—	121
			122	企业发展基金	—	—	122
			123	利润归还投资	—	—	123
			124	一般风险准备	—	—	124
			125	未分配利润	—	—	125
			126	外币报表折算差额	—	—	126
			127	归属于母公司所有者权益合计	428 445 136.77	428 445 136.77	127
			128	少数股东权益	—	—	128
			129	所有者权益合计	428 445 136.77	428 445 136.77	129
			130	负债及所有者权益总计	428 587 636.10	428 587 636.10	130

利润表

财会年企02表
金额单位：元

行次	2013.8.1- 2013.10.31	2013.1.1- 2013.7.31	项 目	行次	2013.8.1- 2013.10.31	2013.1.1- 2013.7.31
一、营业总收入	943,180.31		其他	29		
其中：营业收入	943,180.31		加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30		
其中：主营业务收入			投资收益（损失以“-”号填列）	31		
其他业务收入	943,180.31		其中：对联营企业和合营企业	32		
利息收入			汇兑收益（损失以“-”号填列）	33		
已赚保费			三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	-1,554,863.23	
手续费及佣金收入			加：营业外收入	35		
二、营业总成本	2,498,043.54		其中：非流动资产处置利得	36		
其中：营业成本	786,691.75		非货币性资产交换利得	37		
其中：主营业务成本			政府补助	38		
其他业务成本	786,691.75		债务重组利得	39		
利息支出			减：营业外支出	40		
手续费及佣金支出			其中：非流动资产处置损失	41		
退保金			非货币性资产交换损失	42		
赔付支出净额			债务重组损失	43		
提取保险合同准备金净额			四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	-1,554,863.23	
保单红利支出			减：所得税费用	45		
分保费用			五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	-1,554,863.23	
营业税金及附加	25,824.50		归属于母公司所有者的净利润	47	-1,554,863.23	
销售费用			少数股东损益	48		
管理费用	1,729,554.83		六、每股收益：	49		
其中：业务招待费			基本每股收益	50		
研究与开发费			稀释每股收益	51		
财务费用	-44,027.54		七、其他综合收益	52		
其中：利息支出			八、综合收益总额	53	-1,554,863.23	
利息收入	45,138.04		归属于母公司所有者的综合收益总额	54		
汇兑净损失（净收益）			归属于少数股东的综合收益总额	55	-1,554,863.23	
资产减值损失						



现金流量表

财会年企03表
金额单位：元

编制单位：上海四建实业有限公司

项 目	行次	2013.8.1- 2013.10.31	2013.1.1- 2013.7.31	项 目	行次	2013.8.1- 2013.10.31	2013.1.1- 2013.7.31
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	处置固定资产、无形资产和其他长	30		
销售商品、提供劳务收到的现金	2			处置子公司及其他营业单位收回的	31		
客户存款和同业存放款项净增加	3			收到其他与投资活动有关的现金	32		
向中央银行借款净增加额	4			投资活动现金流入小计	33		
向其他金融机构拆入资金净增加	5			购建固定资产、无形资产和其他长	34	8,679,300.00	
收到原保险合同保费取得的现金	6			投资支付的现金	35		
收到再保险业务现金净额	7			质押贷款净增加额	36		
保户储金及投资款净增加额	8			取得子公司及其他营业单位支付的	37		
处置交易性金融资产净增加额	9			支付其他与投资活动有关的现金	38		
收取利息、手续费及佣金的现金	10			投资活动现金流出小计	39	8,679,300.00	
拆入资金净增加额	11			投资活动产生的现金流量净额	40	-8,679,300.00	
回购业务资金净增加额	12			三、筹资活动产生的现金流量：	41	—	—
收到的税费返还	13			吸收投资收到的现金	42	140,690,000.00	
收到其他与经营活动有关的现金	14	45,138.04		其中：子公司吸收少数股东投	43		
经营活动现金流入小计	15	45,138.04		取得借款所收到的现金	44		
购买商品、接受劳务支付的现金	16			发行债券收到的现金	45		
客户贷款及垫款净增加额	17			收到其他与筹资活动有关的现金	46		
存放中央银行和同业款项净增加	18			筹资活动现金流入小计	47	140,690,000.00	
支付原保险合同赔付款项的现金	19			偿还债务所支付的现金	48		
支付利息、手续费及佣金的现金	20			分配股利、利润或偿付利息所支付	49		
支付保单红利的现金	21			其中：子公司支付给少数股东	50		
支付给职工以及为职工支付的现	22			支付其他与筹资活动有关的现金	51		
支付的各项税费	23	144,655.00		筹资活动现金流出小计	52		
支付其他与经营活动有关的现金	24	1,469,335.50		筹资活动产生的现金流量净额	53	140,690,000.00	
经营活动现金流出小计	25	1,613,990.50		四、汇率变动对现金及现金等价物的影	54		
经营活动产生的现金流量净额	26	-1,568,852.46		五、现金及现金等价物净增加额	55	130,441,847.54	
二、投资活动产生的现金流量：	27	—	—	加：期初现金及现金等价物余额	56		
收回投资收到的现金	28			六、期末现金及现金等价物余额	57	130,441,847.54	
取得投资收益收到的现金	29						

所有者权益变动表

财会年企04表
金额单位：元

编制单位：上海四建实业有限公司

2013年8月1日至2013年10月31日

项目	行次	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
栏次	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
一、上年年末余额	1												
加：会计政策变更	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
前期差错更正	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
二、本年期初余额	4												
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5	430,000,000.00						-1,554,863.23		428,445,136.77		428,445,136.77	
（一）净利润	6	—	—	—	—	—	—	-1,554,863.23	—	-1,554,863.23		-1,554,863.23	
（二）其他综合收益	7												
综合收益小计	8							-1,554,863.23		-1,554,863.23		-1,554,863.23	
（三）所有者投入和减少资本	9	430,000,000.00								430,000,000.00		430,000,000.00	
1.所有者投入资本	10	430,000,000.00			—	—	—	—	—	430,000,000.00		430,000,000.00	
2.股份支付计入所有者权益的金额	11			—	—	—	—	—	—				
3.其他	12												
（四）专项储备提取和使用	13												
1.提取专项储备	14	—	—	—		—	—	—	—				
2.使用专项储备	15	—	—	—		—	—	—	—				
（五）利润分配	16												
1.提取盈余公积	17												
其中：法定公积金	18	—	—	—	—		—		—				
任意公积金	19	—	—	—	—		—		—				
储备基金	20	—	—	—	—		—		—				
企业发展基金	21	—	—	—	—		—		—				
利润归还投资	22	—	—	—	—		—		—				
2.提取一般风险准备	23	—	—	—	—	—			—				
3.对所有者（或股东）的分配	24	—	—	—	—	—			—				
4.其他	25												
（六）所有者权益内部结转	26												
1.资本公积转增资本（或股本）	27			—	—	—		—	—				
2.盈余公积转增资本（或股本）	28		—	—	—			—	—				
3.盈余公积弥补亏损	29	—	—	—	—				—				
4.其他	30												
四、本年年末余额	31	430,000,000.00						-1,554,863.23		428,445,136.77		428,445,136.77	



财 会 年 度 表
金 额 单 位：元

编制单位: 上海四建实业有限公司

2013年1月1日至2013年7月31日

[illegible]

上海四建实业有限公司

2013年8月至2013年10月财务报表附注

一、公司简介

上海四建实业有限公司（以下简称“本公司”）由上海建四实业有限公司和上海新世纪实业有限公司投资组建而成，成立于2013年8月22日。注册资本人民币43,000万元。法定代表人：吴惠荣。企业类别：有限责任公司（国内合资）。住所：上海市浦东新区浦东大道2123号3E—2049室。主要经营范围为：物业管理，停车场库管理，机械设备的维修（除特种设备），自有设备租赁（不得从事金融租赁），建筑材料、金属材料、百货、五金交电、日用杂货的销售，从事建筑科技领域内的技术咨询，附设分支机构。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）。

2013年10月17日，上海四建实业有限公司股东会决议，同意本公司整体协议转让给上海建工四建集团有限公司，协议转让价格以经评估备案后的价格为准。

二、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》，本公司的下列会计政策和会计估计根据上述制度拟定。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合新会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2013年10月31日的公司财务状况以及2013年8月至2013年10月的公司经营成果和现金流量。

四、重要会计政策、会计估计的说明

（一）会计年度

会计年度采用日历年度制，即自公历每年1月1日起至12月31日止。

（二）记账本位币

以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。

(四) 计量属性

本公司在对会计报表项目进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

1、现值

在现值计量下，资产按照预计从其持续使用和最终处置中所产生的未来净现金流入量的折现金额计量；负债按照预计期限内需要偿还的未来净现金流出量的折现金额计量。

本年公司报表项目中无采用现值计量的项目。

2、公允价值

在公允价值计量下，资产和负债按照在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额计量。

公司报表项目中采用公允价值计量的项目包括：交易性金融资产、可供出售金融资产。公司采用公允价值计量的金融资产全部直接参考活跃市场中的报价。

本年报表项目的计量属性未发生变化。

(五) 现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(六) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

年末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等）单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

对于期末单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在年末余额的一定比例（可以单独进行减值测试）计算确定减值损失，计提坏账准备。

（七）固定资产的计价和折旧方法

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （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。

2、固定资产的分类

房屋及建筑物。

3、固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

4、固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

<u>大类</u>	<u>预计使用年限</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
房屋及建筑物	30	5%	3.17%

社会性固定资产累计折旧的计提方法：企业在社会性固定资产达到预定可使用状态时，将其初始入账价值一次性确认为社会性支出，并增加社会性固定资产累计折旧。因调出、出售、报废、毁损、盘亏等原因而减少社会性固定资产时，应同时冲销社会性固定资产和社会性固定资产累计折旧。

（八）收入确认原则

1、销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；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，确认商品销售收入实现。

2、提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额,但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额,确认当期提供劳务收入;同时,按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额,结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的,分别下列情况处理:

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的,按照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。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权

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。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额:

(1) 利息收入金额,按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额,按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(3) 出租物业收入:

① 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书;

② 履行了合同规定的义务,开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得;

③ 出租物业成本能够可靠地计量。

(九) 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产,不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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;公允价值不能够可靠取得的,按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关费用和损失的,确认为递延收益,并在确认相关费用的期间计入当期损益;用于补偿已经发生的相关费用和损失的,直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时,存在相关递延收益余额的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益;不存在相关递延收益的,直接计入当期损益。

(十) 所得税会计处理方法

1、当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应

交纳(或返还)的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对

本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

2、递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

3、所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除与直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

4、所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵消后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

五、会计政策、会计估计变更及重大前期差错更正的说明

- (一) 应当在附注中分类(项)披露与会计政策变更有关的下列信息：无。
- (二) 应当在附注中分类(项)披露与会计估计变更有关的下列信息：无。
- (三) 应当在附注中分类(项)披露与前期重大差错更正有关的下列信息：无。
- (四) 其他事项调整：无。
- (五) 应当在附注中分别披露因同一控制下企业合并有关的下列信息：无。
- (六) 按上述期初数调整类别汇总披露期初各权益项目的调整情况：无。

六、税项

1、公司主要税种和税率为

<u>税种</u>	<u>税率</u>
营业税	5%
所得税	25%

2、税负减免 无

七、合并财务报表的编制

无。

八、财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项 目	2013年10月31日账面余额			2013年7月31日账面余额		
	原币金额	折算汇率	折合人民币	原币金额	折算汇率	折合人民币
现金	-	-	-	-	-	-
人民币	-	-	-	-	-	-
银行存款	-	-	130,441,847.54	-	-	-
人民币	-	-	130,441,847.54	-	-	-
其他货币资金	-	-	-	-	-	-
合 计	-	-	130,441,847.54	-	-	-

(二) 其他应收款

类 别	2013年10月31日账面余额		2013年7月31日账面余额	
	金 额	坏账准备	金 额	坏账准备
采用个别认定法计提坏账准备的其他应收款	943,180.31	-	-	-
采用组合测试（账龄分析）法计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合 计	943,180.31	-	-	-

1、采用单项认定法计提坏账准备的应收账款

债权单位	债务单位	2013年10月31日账面余额	计提金额	账龄	计提依据及原因
本公司	上海建四实业有限公司	486,109.59	-	1年以内	可以收回，不计提
本公司	上海建工四建集团有限公司	457,070.72	-	1年以内	可以收回，不计提
合 计		943,180.31	-		

(三) 固定资产

资产类别	2013年7月31日账面余额	本期增加	本期减少	2013年10月31日账面余额
一、固定资产原值	-	297,989,300.00	-	297,989,300.00
土地资产	-	-	-	-
房屋建筑物	-	297,989,300.00	-	297,989,300.00
机器（专用）设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
酒店业家具	-	-	-	-
其他	-	-	-	-

二、累计折旧	-	786,691.75	-	786,691.75
土地资产	-	-	-	-
房屋建筑物	-	786,691.75	-	786,691.75
机器（专用）设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
酒店业家具	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
三、固定资产减值准备	-	-	-	-
土地资产	-	-	-	-
房屋建筑物	-	-	-	-
机器（专用）设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
酒店业家具	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
四、固定资产净值	-	297,202,608.25	-	297,202,608.25
土地资产	-	-	-	-
房屋建筑物	-	297,202,608.25	-	297,202,608.25
机器（专用）设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
酒店业家具	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
项 目	金 额		备 注	
1、本期增加固定资产中，有在建工程转入的金额				
2、期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值				
3、期末暂时闲置的固定资产原值				
4、本期处置、报废固定资产情况				
（1）本期处置、报废固定资产原值				
（2）本期处置、报废固定资产净值				
（3）本期处置、报废固定资产处置损益				
5、本期折旧的累计折旧中，本期计提的折旧费用	786,691.75			

(四) 应交税费

税费项目	税费率	2013年10月31日账面余额	2013年7月31日账面余额
1、增值税		-	-
2、消费税		-	-
3、营业税	5.0%	22,853.54	-
4、企业所得税		-	-
5、城市维护建设税	7.0%	1,599.75	-
6、房产税	12.0%	116,674.83	-
7、土地使用税		-	-
8、个人所得税		-	-
9、教育附加费	5.0%	1,142.68	-
10、其他税费	1.0%	228.53	-
合 计		142,499.33	-

(五) 实收资本

投资人	2013年7月31日账面余额		本期增加	本期减少	2013年10月31日账面余额	
	金额	比例			金额	比例
上海建四实业有限公司	-		425,700,000.00	-	425,700,000.00	99.0%
上海新世纪实业有限公司	-		4,300,000.00	-	4,300,000.00	1.0%
合 计	-		430,000,000.00	-	430,000,000.00	100.0%

上述实收资本，业经上海升大华远会计师事务所有限公司以沪华会13054验（2013）第012号验资报告验证。

(六) 未分配利润

项 目	2013年10月31日
本期期初余额	
本期增加数	-1,554,863.23
其中：本期净利润转入	-1,554,863.23
其它调整因素	
本期减少数	
其中：本期提取盈余公积金	
本期提取一般风险准备	
本期分配现金股利	
转增资本	
其它减少	
本期期末余额	-1,554,863.23

(七) 营业收入和营业成本

项 目	营业收入
	2013年8月1日至2013年10月31日
一、其他业务收入	943,180.31
1. 房屋租赁收入	943,180.31
合 计	943,180.31

项 目	营业成本
	2013年8月1日至2013年10月31日
一、其他业务成本	786,691.75
1. 房屋租赁成本	786,691.75
合 计	786,691.75

(八) 租赁

1. 经营租赁 (出租人)

经营租赁租出类别	2013年10月31日账面余额
1. 房屋建筑物	297,202,608.25
合 计	297,202,608.25

(九) 现金流量情况

1. 采用间接法, 披露净利润调节未交易活动现金流量

项 目	2013年8月1日至2013年10月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	
净利润	-1,554,863.23
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	786,691.75
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	
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)	
财务费用	
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)	

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	142,499.33
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-943,180.31
其他	
经营活动产生的现金流量净额	-1,568,852.46
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	130,441,847.54
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	130,441,847.54

2、现金及现金等价物情况：

项 目	2013年10月31日账面余额
一、现金	130,441,847.54
其中：库存现金	
可随时用于支付的银行存款	130,441,847.54
可随时用于支付的其他货币资金	
二、现金等价物	
其中：三个月内到期的债券投资	
三、期末现金及现金等价物余额	130,441,847.54
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	

九、或有事项的说明

无。

十、资产负债表日非调整事项

无。

十一、关联方关系及其交易

（一）本企业的母公司情况：

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本
上海建四实业有限公司	上海市浦东新区耀华路251号	物业管理、机械设备维修等	人民币2,046.30万元

(二) 关联交易情况

1. 向关联方销售货物:

企业名称	2013年8-10月		2013年1-7月	
	金额	占年度销货%	金额	占年度销货%
上海建工四建集团有限公司	457,070.72	48.46%		
上海建四实业有限公司	486,109.59	51.54%		
合 计	943,180.31	100.00%		

2. 与关联方往来款项余额

项 目	余 额		占全部应收(付)款项余额的比重%
	2013年10月31日	2013年7月31日	
一、其他应收款			
上海建工四建集团有限公司	457,070.72		48.46%
上海建四实业有限公司	486,109.59		51.54%
合 计	943,180.31		100.00%

十二、重要资产转让及其出售的说明

无

十三、企业合并、分立等事项说明

无

十四、非货币性资产交换和债务重组的说明

无

十五、母公司主要会计报表项目注释(无)

十六、其他重要事项

1. 所有者权益变动情况

所有者权益项目	2013年10月31日	2013年7月31日
实收资本	430,000,000.00	
资本公积		
盈余公积		
未分配利润	-1,554,863.23	
合 计	428,445,136.77	

十七、财务报表的批准

本财务报表及附注于二〇一三年十一月五经公司总经理办公会批准。

上海四建实业有限公司

二〇一三年十一月五日

资产负债表

财会年金01表
金额单位：元

编制单位：上海四建实业有限公司

项 目	行次	2013年10月31日	项 目	行次	2013年10月31日
流动资产：	1	—	流动负债：	65	—
货币资金	2	130 441 847.54	短期借款	66	—
结算备付金	3	—	向中央银行借款	67	—
拆出资金	4	—	吸收存款及同业存放	68	—
交易性金融资产	5	—	拆入资金	69	—
应收票据	6	—	交易性金融负债	70	—
应收账款	7	—	应付票据	71	—
预付款项	8	—	应付账款	72	—
应收保费	9	—	预收款项	73	—
应收分保账款	10	—	卖出回购金融资产款	74	—
应收分保合同准备金	11	—	应付手续费及佣金	75	—
应收利息	12	—	应付职工薪酬	76	—
其他应收款	13	943 180.31	其中：应付工资	77	—
买入返售金融资产	14	—	应付福利费	78	—
存货	15	—	其中：职工奖励	79	—
其中：原材料	16	—	应交税费	80	142 499.33
库存商品	17	—	其中：应交税金	81	141 128.12
一年内到期的非流动资产	18	—	应付利息	82	—
其他流动资产	19	—	其他应付款	83	—
流动资产合计	20	131 385 027.85	应付分保账款	84	—
发放贷款及垫款	21	—	保赔合同准备金	85	—
可供出售金融资产	22	—	代理买卖证券款	86	—
持有至到期投资	23	—	代理承销证券款	87	—
长期股权投资	24	—	一年内到期的非流动负债	88	—
长期应收款	25	—	其他流动负债	89	—
长期股权投资	26	—	流动负债合计	90	142 499.33
投资性房地产	27	—	非流动资产：	91	—
固定资产原价	28	297 989 300.00	长期借款	92	—
减：累计折旧	29	786 691.75	应付债券	93	—
固定资产净值	30	297 202 608.25	长期应付款	94	—
固定资产减值准备	31	—	专项应付款	95	—
固定资产净额	32	297 202 608.25	预计负债	96	—
在建工程	33	—	递延所得税负债	97	—
工程物资	34	—	其他非流动负债	98	—
固定资产清理	35	—	其中：标准基金	99	—
生产性生物资产	36	—	非流动资产合计	100	—
油气资产	37	—	负债合计	101	142 499.33
无形资产	38	—	所有者权益（或股东权益）：	102	—
开发支出	39	—	实收资本（股本）	103	430 000 000.00
商誉	40	—	资本公积	104	—
长期待摊费用	41	—	盈余公积	105	—
递延所得税资产	42	—	未分配利润	106	430 000 000.00
其他非流动资产	43	—	其中：法定资本	107	430 000 000.00
非流动资产合计	44	297 202 608.25	其中：资本公积	108	—
资产总计	45	428 587 636.10	个人资本	109	—
	46	—	外商资本	110	—
	47	—	减：已归还投资	111	—
	48	—	实收资本（或股本）净额	112	430 000 000.00
	49	—	资本公积	113	—
	50	—	减：库存股	114	—
	51	—	专项储备	115	—
	52	—	盈余公积	116	—
	53	—	其中：法定公积金	117	—
	54	—	任意公积金	118	—
	55	—	储备基金	119	—
	56	—	企业发展基金	120	—
	57	—	利润归还投资	121	—
	58	—	一般风险准备	122	—
	59	—	未分配利润	123	1 554 863.23
	60	—	外币报表折算差额	124	—
	61	—	归属于母公司所有者权益合计	125	428 445 136.77
	62	—	少数股东权益	126	—
	63	—	所有者权益合计	127	428 445 136.77
资产总计	64	428 587 636.10	负债及所有者权益总计	128	428 587 636.10

利润表

财会年企02表
金额单位：元

编制单位：上海四建实业有限公司

项 目	行次	2013.8.1- 2013.10.31	项 目	行次	2013.8.1- 2013.10.31
一、营业总收入	1	943,180.31	其他	29	
其中：营业收入	2	943,180.31	加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30	
其中：主营业务收入	3		投资收益（损失以“-”号填列）	31	
其他业务收入	4	943,180.31	其中：对联营企业和合营企业	32	
利息收入	5		汇兑收益（损失以“-”号填列）	33	
已赚保费	6		三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	-1,554,863.23
手续费及佣金收入	7		加：营业外收入	35	
二、营业总成本	8	2,498,043.54	其中：非流动资产处置利得	36	
其中：营业成本	9	786,691.75	非货币性资产交换利得	37	
其中：主营业务成本	10		政府补助	38	
其他业务成本	11	786,691.75	债务重组利得	39	
利息支出	12		减：营业外支出	40	
手续费及佣金支出	13		其中：非流动资产处置损失	41	
退保金	14		非货币性资产交换损失	42	
赔付支出净额	15		债务重组损失	43	
提取保险合同准备金净额	16		四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	-1,554,863.23
保单红利支出	17		减：所得税费用	45	
分保费用	18		五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	-1,554,863.23
营业税金及附加	19	25,824.50	归属于母公司所有者的净利润	47	-1,554,863.23
销售费用	20		少数股东损益	48	
管理费用	21	1,729,554.83	六、每股收益：	49	
其中：业务招待费	22		基本每股收益	50	
研究与开发费	23		稀释每股收益	51	
财务费用	24	-44,027.54	七、其他综合收益	52	
其中：利息支出	25		八、综合收益总额	53	-1,554,863.23
利息收入	26	45,138.04	归属于母公司所有者的综合收益总额	54	
汇兑净损失（净收益）	27		归属于少数股东的综合收益总额	55	-1,554,863.23
资产减值损失	28				