

上海市北高新欣云投资有限公司

审 计 报 告

瑞华专审字[2015]31160052 号

目 录

一、 审计报告.....	1
二、 已审财务报表	
1、 资产负债表.....	3
2、 利润表.....	5
3、 现金流量表.....	6
4、 所有者权益变动表.....	7
5、 财务报表附注.....	8

瑞华会计师
骑

审 计 报 告

瑞华专审字[2015]31160052 号

上海市北高新欣云投资有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海市北高新欣云投资有限公司（以下简称“欣云投资”）的财务报表，包括 2015 年 9 月 30 日的资产负债表，2015 年 1-9 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欣云投资管理层的责任。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，以获取有关备考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，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海市北高新欣云投资有限公司 2015 年 9 月 30 日的财务状况以及 2015 年 1-9 月的经营成果和现金流量。



中国注册会计师：杨峰安

中国注册会计师：刘铸鹏

二〇一五年十月二十六

资产负债表

编制单位：上海市北高新欣云投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2015.9.30	2014.12.31
流动资产：			
货币资金	六、1	502,896.46	
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	六、2	7,600,000.00	
存货	六、3	1,091,897,103.54	
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,100,000,000.00	
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		1,100,000,000.00	

(转下页)

资产负债表(续)

编制单位: 上海市北高新欣云投资有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	2015.9.30	2014.12.31
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			
衍生金融负债			
应付票据			
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计			
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
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			
所有者权益:			
实收资本	六、4	1,100,000,000.00	
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积			
减: 库存股			
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			
所有者权益合计		1,100,000,000.00	
负债和所有者权益总计		1,100,000,000.00	

载于第8页至第23页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第7页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

徐燕华



利润表

2015年1-9月

编制单位：上海市北高新欣云投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2015年1-9月	上年数
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			
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）			
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（亏损总额以“-”号填列）			
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额			

载于第8页至第23页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第7页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

徐燕华



现金流量表

2015年1-9月

编制单位：上海市北高新欣云投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2015年1-9月	上年数
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	六、5	34,002,105.61	
经营活动现金流入小计		34,002,105.61	
购买商品、接受劳务支付的现金		32,904,387.15	
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	六、5	41,600,500.00	
经营活动现金流出小计		74,504,887.15	
经营活动产生的现金流量净额		-40,502,781.54	
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			
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			
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		41,005,678.00	
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		41,005,678.00	
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			
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		41,005,678.00	
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	六、6	502,896.46	
加：期初现金及现金等价物余额			
六、期末现金及现金等价物余额	六、6	502,896.46	

载于第8页至第23页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第7页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2015年1-9月



2015年1-9月															上年数										
项 目	实收资本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	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	所有者权益合计	所有者	其他权益工具			资本公积	减：库存股	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	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	永续债	其他										优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额																									
加：会计政策变更																									
前期差错更正																									
其他																									
二、本年初余额													1,100,000,000.00												
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,100,000,000.00												1,100,000,000.00												
（一）综合收益总额																									
（二）所有者投入和减少资本	1,100,000,000.00												1,100,000,000.00												
1、所有者投入的资本	1,100,000,000.00												1,100,000,000.00												
2、其他权益工具持有者投入资本																									
3、股份支付计入所有者权益的金额																									
4、其他																									
（三）利润分配																									
1、提取盈余公积																									
2、提取一般风险准备																									
3、对所有者的分配																									
4、其他																									
（四）所有者权益内部结转																									
1、资本公积转增资本																									
2、盈余公积转增资本																									
3、盈余公积弥补亏损																									
4、其他																									
（五）专项储备																									
1、本期提取																									
2、本期使用																									
（六）其他																									
四、本期期末余额	1,100,000,000.00												1,100,000,000.00												

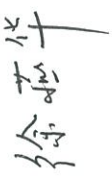
载于第6页至第23页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第7页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

上海市北高新欣云投资有限公司
2015 年 1-9 月财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

上海市北高新欣云投资有限公司(以下简称:“欣云投资”、“公司”或“本公司”)是由上海市北高新(集团)有限公司和上海市北高新股份有限公司出资组建的房地产开发项目公司。2015 年 3 月 17 日取得上海市闸北区市场监督管理局颁发的 310108000592650 号《营业执照》。公司股权结构如下:

股东姓名或名称	认缴注册资本(万元)	实缴注册资本(万元)	占注册资本比例
上海市北高新股份有限公司	84,150.00	56,100.00	51.00%
上海市北高新(集团)有限公司	80,850.00	53,900.00	49.00%
合 计	165,000.00	110,000.00	100.00%

公司经营地址:上海市闸北区江场三路 238 号 1203 室

公司法定代表人:张弛

公司经营范围:实业投资,资产管理,投资管理,投资咨询,企业形象策划,物业管理,停车场管理,在闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 14-06 地块从事房地产的开发、建造、出租、出售。【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】

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外,本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司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 2015 年 9 月 30 日的财务状况及 2015 年 1-9 月的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事企业管理咨询经营及房地产开发业务。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、8“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、9“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本备考财务报表时所采用的货币为人民币。

4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

5、金融工具

在本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。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。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，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司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当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款

和应收款项以及可供出售金融资产。

贷款和应收款项

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。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如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，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：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；③ 该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认

及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产,或将持有的金融资产背书转让,需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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;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,则继续判断企业是否对该资产保留了控制,并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分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。初始确认金融负债,以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关的交易费用直接计入当期损益,对于其他金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债,按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量,终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的,将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利,且目前可执行该种法定权利,同时本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时,金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

6、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查,对存在下列客观证据表明应

收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

A. 单项金额重大的判断依据或金额标准：

房产销售业务：应收款项单项金额 1,000 万元以上，或各应收款项科目余额前 10 名且金额超过 100 万元，或超过各应收款项账目余额 10%以上的款项且金额超过 100 万元。

租赁销售业务：应收款项单项金额 200 万元以上，或各应收款项账目余额前 10 名且金额超过 100 万元，或超过各应收款项账目余额 10%以上的款项且金额超过 100 万元。

非房产、租赁销售业务：应收款项单项金额 500 万元以上，或各应收款项账目余额前 10 名且金额超过 100 万元，或超过各应收款项账目余额 10%以上的款项且金额超过 100 万元。

B. 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。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，并据此计提相应的坏账准备。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。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
押金保证金组合	以公司支付的押金、保证金划分组合
关联方组合	以与债务人是否为关联关系为信用风险特征划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时,坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法:

项 目	计提方法
账龄组合	账龄分析法
押金保证金组合	除非有证据表明存在无法收回部分或全部款项的,通常不计提坏账准备。
关联方组合	公司对期末关联方应收账款单独进行减值测试,除非有证据表明存在无法收回部分或全部款项的,通常不计提坏账准备。

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

a.房产销售、租赁业务组合:

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收计提比例 (%)
合同约定收款期内	0.00	0.00
超过合同约定收款期 3 个月以内	10.00	10.00
超过合同约定收款期 3 个月以外	个别认定	个别认定

b.非房产销售、租赁业务组合:

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收计提比例 (%)
半年以内	0.00	0.00
半年至 1 年	10.00	10.00
1 至 2 年	30.00	30.00
2 至 3 年	80.00	80.00
3 年以上	100.00	100.00

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

坏账准备的计提方法:

对单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同,已有客观证据表明其发生了减值的应收款项,按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况,本公司单独进行减值测试,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,并据此计提相应的坏账准备。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复,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。但是,该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

7、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括开发成本、开发产品、拟开发土地、低值易耗品等等。

(2) 房地产开发的核算方法

① 开发用土地的核算方法：

房产开发过程中的土地出让金、契税和拆迁补偿费，根据成本核算对象，按照实际成本记入“开发成本—土地征用及拆迁补偿费”项目，待开发房产竣工后，按实际可售建筑面积，分摊记入“开发产品”。

② 公共配套设施费用的核算方法：

不能有偿转让的公共配套设施：按面积分配记入可售建筑的开发产品成本。

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集开发成本。

③开发成本按实际成本入账，项目完工并验收合格但尚未决算的，按预计成本记入开发产品，并在决算后按实际发生数与预计成本的差额调整开发产品。

④ 开发产品按已归集的成本入账，发出开发产品成本按实际销售面积占可销售面积比例结转相应的开发产品成本。

(4) 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

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

(6) 存货跌价准备的计提方法

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。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记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。

8、收入

(1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常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。

其中房地产销售收入会计政策如下：

① 开发产品

已经完工并验收合格,签订了销售合同并履行了合同规定的义务,即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权,也不再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;并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认销售收入的实现。

② 分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格,签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务,相关的经济利益很可能流入,并且该开发产品成本能够可靠地计量时,按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额;应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额,在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销,计入当期损益。

③ 出售自用房屋

自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方,公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权,也不再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,并且该房屋成本能够可靠地计量时,确认销售收入的实现。

④ 出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期(有免租期的考虑免租期)与租金额,在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。具体按以下标准确认:

- A 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书;
- B 履行了合同规定的义务,且价款已经取得或确信可以取得;
- C 出租开发产品成本能够可靠地计量。

对提供免租期租赁收入确认:将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分配。

(2) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度可以选用下列方法:

- ① 已完工作的测量;
- ② 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例;
- ③ 已经发生的劳务成本占估计总成本的比例。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足:①收入的金额能够可靠地计量;②相关的经济利益很可能流入企业;③交易的完工程度能够可靠地确定;④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计,则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入,并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的,则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时,如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的,将销售商品部分和提供劳务部分分别处理;如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分,或虽能区分但不能够单独计量的,将该合同全部作为销售商品处理。

(3) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

9、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中,由于经营活动内在的不确定性,本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验,并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而,这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异,进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核,会计估计的变更仅影响变更当期的,其影响数在变更当期予以确认;既影响变更当期又影响未来期间的,其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日,本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下:

(1) 租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定,将租赁归类为经营租赁和融资租赁,在进行归类时,管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人,或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬,作出分析和判断。

(2) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策,采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

(3) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策,按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货,计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据,并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转

回。

(4) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

(5) 非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(6) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(7) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(8) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最

终认定结果同最初估计的金额存在差异,则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

五、税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
营业税	按应税营业额的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
土地增值税	按照转让房地产所取得的增值额计缴（注）。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

注：土地增值税政策

本报告期内,在项目达到国家税务总局2006年12月28日国税发[2006]187号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》文件规定的条件之前,公司按照预收账款的2%预缴土地增值税;在项目达到上述土地增值税清算条件之后,公司按下述土地增值税政策对土地增值税进行清算计提。

土地增值税实行四级超率累进税率:增值额未超过扣除项目金额50%的部分,税率为30%;增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的部分,税率为40%;增值额超过扣除项目金额100%、未超过扣除项目金额200%的部分,税率为50%;增值额超过扣除项目金额200%的部分,税率为60%。

六、财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	2015年9月30日
库存现金	1,323.00
银行存款	501,573.46
合 计	502,896.46

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类 别	2015 年 9 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项					
关联方组合	7,600,000.00	100.00			7,600,000.00
组合小计	7,600,000.00	100.00			7,600,000.00
单项金额不重大单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	7,600,000.00	100.00			7,600,000.00

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2015年9月30日
往来款	7,600,000.00
合 计	7,600,000.00

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2015年9月30日	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备余额
上海市北高新股份有限公司	往来款	4,000,000.00	半年以内	52.63	
上海市北高新南通有限公司	往来款	3,600,000.00	半年以内	47.37	
合 计		7,600,000.00		100.00	

3、存货

(1) 存货明细情况

项 目	2015年9月30日			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	1,091,897,103.54			1,091,897,103.54
合 计	1,091,897,103.54			1,091,897,103.54

(2) 开发成本明细情况

项目名称	土地面积 (M ²)	开发建筑 面积(M ²)	开工时 间	预计竣 工时间	预计总投资 (万元)	2015年9月30日	年初数
市北高新园区 14-06 地块项目	49,981.80	209,557.52	2015年 12月	2019年 5月	326,870.01	1,091,897,103.54	
合 计	49,981.80	209,557.52	--	--	326,870.01	1,091,897,103.54	

4、实收资本

投资者名称	年初数	增加	减少	期末数	持股比例%
上海市北高新股份有限公司		561,000,000.00		561,000,000.00	51.00
上海市北高新（集团）有限公司		539,000,000.00		539,000,000.00	49.00
合 计		1,100,000,000.00		1,100,000,000.00	100.00

5、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	2015年1-9月
上海市北生产性企业服务发展有限公司往来款	32,000,000.00
上海开创企业发展有限公司往来款	2,000,000.00
利息收入	1,605.61
上海市北高新股份有限公司往来款	500.00
合 计	34,002,105.61

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2015年1-9月
上海市北生产性企业服务发展有限公司往来款	32,000,000.00
上海市北高新股份有限公司往来款	4,000,500.00
上海市北高新有限公司往来款	3,600,000.00
上海开创企业发展有限公司往来款	2,000,000.00
合 计	41,600,500.00

6、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2015年1-9月
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	
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）	-1,091,897,103.54
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-7,600,000.00
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,058,994,322.00
其他	
经营活动产生的现金流量净额	-40,502,781.54
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	
债务转为资本	1,058,994,322.00
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	502,896.46
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	502,896.46

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额
一、现金	502,896.46
其中：库存现金	1,323.00
可随时用于支付的银行存款	501,573.46
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	502,896.46
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	

七、关联方及关联交易

1、本公司的控股股东情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	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(%)
上海市北高新股份有限公司	上海	服务业	760,297,079.00	51.00	51.00

注：本公司的最终控制方是上海市北高新（集团）有限公司。

2、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海市北生产性企业服务发展有限公司	同受控股股东控制
上海开创企业发展有限公司	同受控股股东控制
上海市北高新南通有限公司	同受控股股东控制

3、关联方交易情况

关联方资金拆借

关联方	年初金额	拆入金额	归还金额	期末金额	原因
上海市北生产性企业服务发展有限公司		32,000,000.00	32,000,000.00		补充流动资金
上海市北高新股份有限公司		500.00	500.00		补充流动资金

关联方	年初金额	借出金额	收回金额	期末金额	原因
上海开创企业发展有限公司		2,000,000.00	2,000,000.00		补充流动资金
上海市北高新股份有限公司		4,000,000.00		4,000,000.00	补充流动资金
上海市北高新南通有限公司		3,600,000.00		3,600,000.00	补充流动资金



编号:No.0 01069733

营业执照



注册号 110000013615629

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 杨剑涛(委派杨剑涛为代表), 顾仁荣(委派顾仁荣为代表)

成立日期 2011年02月22日

合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日

经营范围 审计企业会计报表, 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, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2015 年 04 月 17 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。