

浙江启丰实业有限公司

审计报告

目 录

一、审计报告.....	第 1—2 页
二、模拟财务报表.....	第 3 页
三、模拟财务报表附注.....	第 4—8 页

审计报告

天健审〔2020〕1913号

浙江启丰实业有限公司全体股东：

我们审计了后附的浙江启丰实业有限公司（以下简称启丰实业公司）2020年2月29日的启丰实业模拟资产负债表（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

启丰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丰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，启丰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丰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。本报告仅供启丰实业公司和相关合作方使用，且不得分发给除启丰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。



中国注册会计师：

景彩



中国注册会计师：

程良



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: 浙江信丰实业有限公司

	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
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	2	70,000,000.00	
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		70,000,000.00	
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	70,000,000.00		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			
使用权资产				非流动负债合计			
无形资产				负债合计		70,000,000.00	
开发支出				所有者权益(或股东权益):			
商誉				实收资本(或股本)			
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		70,000,000.00		资本公积			
资产总计		70,000,000.00		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			
				负债和所有者权益总计		70,000,000.00	

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

浙江启丰实业有限公司

模拟财务报表附注

2020年1—2月

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

浙江启丰实业有限公司（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）投资，于2019年9月29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91330000MA27U1812J的营业执照，注册资本5,000万元。根据2020年4月7日公司股东决定，公司增资2,000万元，全部由新湖中宝公司缴足，变更后注册资本为7,000万元。

本公司经营范围：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）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2月29日为基准日收购以下股权：

1. 本公司拟向沈阳新湖房地产开发有限公司（沈阳新湖公司）受让其持有的沈阳新湖明珠置业有限公司（以下简称沈阳新湖明珠公司）33.57%股权，向沈阳青蓝装饰工程有限公司（以下简称青蓝装饰公司）受让其持有的沈阳新湖明珠1.43%股权，转让后本公司合计持有沈阳新湖明珠35%股权；

2. 本公司拟向沈阳新湖公司受让其持有的沈阳沈北金谷置业有限公司（以下简称沈阳沈北金谷公司）35%股权。

截止本报告日，上述股权实际已完成股权转让，详见本财务报表附注七、（三）资产负债表日后事项之披露。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2月29日前完成上述股权转让事项，故公司于2020年2月29日作为购买日，模拟确认了对沈阳新湖明珠公司和沈阳沈北金谷公司的初始投资成本，

且未考虑按权益法的要求进行后续计量调整。

(二) 公司以 2020 年 2 月 29 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) 本模拟财务报表不包括利润表、现金流量表、所有者权益变动表,并且仅列示和披露模拟财务信息。

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 2 月 29 日。

(二) 营业周期

除房地产行业以外,公司经营业务的营业周期较短,以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。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) 长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

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，

四、税（费）项

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

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 2 月 29 日模拟财务报表数。

模拟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
对联营企业投资	70,000,000.00		70,000,000.00
合 计	70,000,000.00		70,000,000.00

(2) 对联营企业投资

被投资单位名称	持股比例(%)	表决权比例(%)	成本	损益调整	其他权益变动	期末数
沈阳新潮明珠置业有限公司	35	35	24,500,000.00			24,500,000.00
沈阳沈北金谷置业有限公司	35	35	45,500,000.00			45,500,000.00
小 计			70,000,000.00			70,000,000.00

2. 其他应付款

应付关联方款项

关联方名称	期末数
沈阳新潮房地产开发有限公司	69,000,000.00
沈阳青蓝装饰工程有限公司	1,000,000.00
小 计	70,000,000.00

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
新潮地产集团有限公司	受同一母公司控制的企业
沈阳新潮房地产开发有限公司	新潮地产集团有限公司之子公司
沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳新潮房地产开发有限公司之子公司
沈阳青蓝装饰工程有限公司[注]	新潮地产集团有限公司之子公司之子公司

[注]：青蓝装饰公司原股东为沈阳沈北金谷公司，2020年4月7日，新潮地产集团有限公司受让沈阳沈北金谷公司持有的青蓝装饰100%股权，转让后青蓝装饰公司成为新潮地产集团有限公司的子公司。

(二) 关联方交易情况

1. 关联方未结算项目金额详见本财务报表相关项目注释。

2. 其他交易

详见本财务报表附注七、(三)资产负债表日后事项之披露。

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

1. 2020年4月13日，本公司与沈阳新潮公司签订股权转让协议，约定本公司以2,350万元的价格受让沈阳新潮公司持有的沈阳新潮明珠公司33.57%股权；本公司与青蓝装饰公司签订股权转让协议，约定本公司以100万元的价格受让青蓝装饰公司持有的沈阳新潮明珠公司1.43%股权。转让后本公司合计持有沈阳新潮明珠公司35%股权。本次转让完成后本公司对沈阳新潮明珠拥有重大影响。沈阳新潮明珠公司成为本公司的联营公司。

2. 2020年4月9日，本公司与沈阳新潮公司签订股权转让协议，约定本公司以4,550万元的价格受让沈阳新潮公司持有的沈阳沈北金谷公司35%股权，本次转让完成后本公司对沈阳沈北金谷公司拥有重大影响。沈阳沈北金谷公司成为本公司的联营公司。

