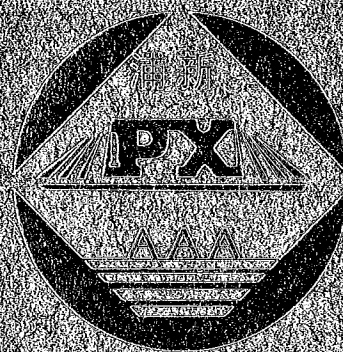


武汉浦新会计师事务所

WUHANPUXINCPAINTEREDPUBLICACCOUNTANTS

报 告 书

REPORT



中國·武漢

WUHAN CHINA

武汉誉天东诚商业管理
有限公司

审计报告

武浦新审字【2015】132号

武汉浦新会计师事务所（普通合伙）

审 计 报 告

武浦新审字【2015】132号

武汉誉天东诚商业管理有限公司：

我们审计了后附的武汉誉天东诚商业管理有限公司财务报表，包括2015年11月05日的资产负债表。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与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

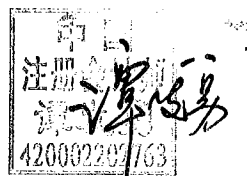
我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2015 年 11 月 05 日的财务状况。

武汉浦新会计师事务所(普通合伙)

中国·武汉市



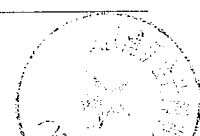
中国注册会计师：



中国注册会计师：

张维伟

二〇一五年十一月五日



武汉誉天东诚商业管理有限公司

财务报表附注

(2015年11月05日)

一、公司的基本情况

武汉誉天东诚商业管理有限公司（以下简称“本公司”），系武汉誉天东方置地有限公司派生分立成立的公司，于2015年11月04日正式取得武汉市汉阳区工商行政管理局颁发的营业执照。

统一社会信用代码为91420105MA4KLA6887；

注册资本：肆仟万元；

法定代表人：李中秋；

注册地址：武汉市汉阳区汉阳大道457号第5栋203号。

经营范围：房地产开发；商品房销售；房屋租赁；物业管理；酒店管理；装饰材料、建筑材料、日用百货批发、零售（依法需经批准的项目经相关部门批准后方可展开经营活动）。****

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

三、公司主要会计政策、会计估计的说明

1、会计制度

本公司执行国家颁布的企业会计准则、《企业会计制度》及有关补充规定。

2、会计年度

本公司会计年度为公历1月1日至12月31日。

3、记账本位币

本公司记账本位币为人民币。

4、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，各项财产在取得时按实际成本计价。期末，对各项资产进行定期检查，如果发生减值，按《企业会计制度》规定计提相应的减值准备。



武汉誉天东诚商业管理有限公司

财务报表附注

(2015年11月05日)

一、公司的基本情况

武汉誉天东诚商业管理有限公司（以下简称“本公司”），系武汉誉天东方置地有限公司派生分立成立的公司，于2015年11月04日正式取得武汉市汉阳区工商行政管理局颁发的营业执照。

统一社会信用代码为91420105MA4KLA6887；

注册资本：肆仟万元；

法定代表人：李中秋；

注册地址：武汉市汉阳区汉阳大道457号第5栋203号。

经营范围：房地产开发；商品房销售；房屋租赁；物业管理；酒店管理；装饰材料、建筑材料、日用百货批发、零售（依法需经批准的项目经相关部门批准后方可展开经营活动）。****

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

三、公司主要会计政策、会计估计的说明

1、会计制度

本公司执行国家颁布的企业会计准则、《企业会计制度》及有关补充规定。

2、会计年度

本公司会计年度为公历1月1日至12月31日。

3、记账本位币

本公司记账本位币为人民币。

4、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，各项财产在取得时按实际成本计价。期末，对各项资产进行定期检查，如果发生减值，按《企业会计制度》规定计提相应的减值准备。



5、现金及现金等价物的确定标准

现金为本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物是指本公司持有的期限短、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。

6、应收款项

本公司对债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；或因债务人逾期未履行其清偿责任，且具有明显特征表明无法收回时经公司管理当局批准确认为坏账损失。坏账发生时，冲销原已提取的坏账准备。坏账准备不足冲销的差额，计入当期损益。

7、存货核算方法

本公司存货主要包括低值易耗品和库存商品，以实际成本记价。

存货的发出按加权平均法计价。

低值易耗品按五五摊销法核算。

年末存货按成本与可变现净值孰低计价。可变现净值指在正常销售过程中，以存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税金后的价值确定。

本公司年末按个别存货逐项比较存货成本与可变现净值孰低，如个别存货可变现净值低于个别存货成本，按其差额计提存货跌价准备，计入当期损益。

8、固定资产

本公司的固定资产是指使用期限超过一年，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的单位价值在 2,000 元以上的有形资产。固定资产按取得时的成本入账，以年限平均法计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	预计残值率%	预计使用寿命(年)	年折旧率%
办公设备	5	5	19
运输工具	5	10	9.5

在考虑减值准备的情况下，按单项固定资产扣除减值准备后的账面净额和剩余折旧年限，分项确定并计提各期折旧。

年末公司对固定资产按账面价值与可收回金额孰低计量，对单项资产由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏或长期闲置等原因，导致其可收回金额低于账面价值的差额，分项提取固定资产减值准备，并计入当期损益。



9、借款费用

本公司借款费用指因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用。除为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用外，其他借款费用均应于发生当期确认为费用，直接计入当期财务费用。

10、收入确认原则

本公司的商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

本公司让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入，在与交易相关的经济利益能够流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

11、所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计核算采用应付税款法，以根据有关税法规定对本年度的税前会计利润作相应调整后的应纳税所得额作为计算当期所得税费用的基数。

四、会计政策、会计估计变更及重大会计差错的更正的说明

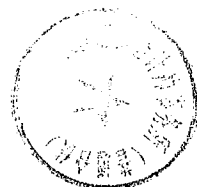
公司本年度无应披露的会计政策、会计估计变更及重大会计差错更正事项。

五、报表重要项目的说明（金额单位为人民币元）

（一）存货

项 目	期末余额
土地征用费及拆迁补偿费	503,454,836.98
前期工程费	30,458,556.30
建筑安装工程费	59,085,989.71
基础设施配套设施	2,182,000.00
开发间接费用	105,839,530.04
合计	701,020,913.03

存货是位于汉阳区江城大道综合体 A-1 地块的开发成本，A-1 地块是商服用地，土地使用权证号武国用（2014）第 310 号，目前该地块土地使用权人为被分立公司武汉誉天东方置地有限公司，



9、借款费用

本公司借款费用指因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用。除为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用外，其他借款费用均应于发生当期确认为费用，直接计入当期财务费用。

10、收入确认原则

本公司的商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

本公司让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入，在与交易相关的经济利益能够流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

11、所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计核算采用应付税款法，以根据有关税法规定对本年度的税前会计利润作相应调整后的应纳税所得额作为计算当期所得税费用的基数。

四、会计政策、会计估计变更及重大会计差错的更正的说明

公司本年度无应披露的会计政策、会计估计变更及重大会计差错更正事项。

五、报表重要项目的说明（金额单位为人民币元）

（一）存货

项 目	期末余额
土地征用费及拆迁补偿费	503,454,836.98
前期工程费	30,458,556.30
建筑安装工程费	59,085,989.71
基础设施配套设施	2,182,000.00
开发间接费用	105,839,530.04
合计	701,020,913.03

存货是位于汉阳区江城大道综合体 A-1 地块的开发成本，A-1 地块是商服用地，土地使用权证号武国用（2014）第 310 号，目前该地块土地使用权人为被分立公司武汉誉天东方置地有限公司，



我公司股东的控股股东武汉中恒新科技产业集团有限公司已承诺尽量加快该地块过户的办理程序。

(二)其他应付款

项 目	期末余额
其他应付款	661,020,913.03
合 计	661,020,913.03

期末其他应付款金额比较大的单位如下:

债 权 人	期末余额
武汉中恒新科技产业集团有限公司	661,020,913.03

(三)实收资本

投资者名称	期末余额
深圳市中恒华发科技有限公司	40,000,000.00
合 计	40,000,000.00

我公司系武汉誉天东方置地有限公司派生分立成立的公司，根据武汉誉天东方置地有限公司股东决议，我公司注册资本 4000 万，深圳市中恒华发科技有限公司持股 100%。

六、或有事项的说明

截至 2015 年 11 月 05 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

七、资产负债表日后事项的说明

公司本期无需要披露的资产负债表日后事项。

八、其他重要事项

本公司涉税事项以主管税务机关意见为准。

法定代表人:

财务负责人:

2015 年 11 月 05 日



资产负债表

会企01表

编制单位：武汉誉天东诚商业管理有限公司

2015年11月5日

单位：元

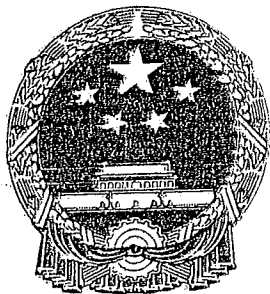
资 产	行次	年初数	期末数	负债及所有者权益	行次	年初数	期末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	0.00	0.00	短期借款	32	0.00	0.00
短期投资	2	0.00	0.00	应付票据	33	0.00	0.00
应收票据	3	0.00	0.00	应付账款	34	0.00	0.00
应收账款	4	0.00	0.00	预收账款	35	0.00	0.00
减：坏账准备	5	0.00	0.00	其他应付款	36	0.00	661,020,913.03
应收账款净额	6	0.00	0.00	应付工资	37	0.00	0.00
预付账款	7	0.00	0.00	应付福利费	38		
应收补贴款	8	0.00	0.00	未交税金	39	0.00	0.00
其他应收款	9	0.00	0.00	未付利润	40	0.00	0.00
存货	10	0.00	701,020,913.03	其他未交款	41		
减：存货跌价准备	11	0.00					
存货净额	12	0.00	701,020,913.03				
待摊费用	13	0.00	0.00	预提费用	42	0.00	0.00
待处理流动资产净	14	0.00	0.00	一年内到期的长期	43		
一年内到期的长期	15			其他流动负债	44	0.00	0.00
其他流动资产	16						
流动资产合计	17	0.00	701,020,913.03	流动负债合计	45	0.00	661,020,913.03
长期投资：				长期负债：			
长期投资	18	0.00	0.00	长期借款	46	0.00	0.00
固定资产：				应付债券	47	0.00	0.00
固定资产原价	19	0.00	0.00	长期应付款	48	0.00	0.00
减：累计折旧	20	0.00	0.00	其他长期负债	49	0.00	0.00
固定资产净值	21	0.00	0.00	其中：住房周转	50		
固定资产清理	22	0.00	0.00	长期负债合计	51	0.00	0.00
在建工程	23	0.00	0.00	递延税项：			
待处理固定资产净	24	0.00	0.00	递延税款贷项	52	0.00	0.00
固定资产合计	25	0.00	0.00				
无形及递延资产：				负债合计	53	0.00	661,020,913.03
无形资产	26	0.00	0.00	所有者权益：			
递延资产	27			实收资本	54	0.00	40,000,000.00
递延及无形资产合计	28	0.00	0.00	资本公积	55	0.00	0.00
其他长期资产：				盈余公积	56	0.00	0.00
其他长期资产	29	0.00	0.00	其中：法定公益	57	0.00	0.00
递延税项：				未分配利润	58	0.00	0.00
递延税款借项	30			所有者权益合计	59	0.00	40,000,000.00
资产总计	31	0.00	701,020,913.03	负债及所有者权益总计	60	0.00	701,020,913.03

财务主管：

审核：

制表：





营业执照

(副本)

注册号 420103000240065

名称 武汉浦新会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

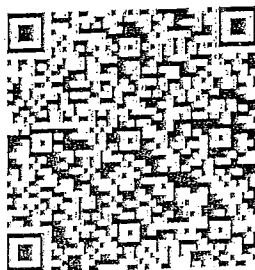
主要经营场所 武汉市东湖开发区华光大道18号高科大厦1122室

执行事务合伙人 谭发勇；

成立日期 2014年01月08日

合伙期限 自 2014年01月08日 至 2034年01月07日

经营范围：审查企业会计报表，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（经营期限与许可证核定的一致）。****



登记机关

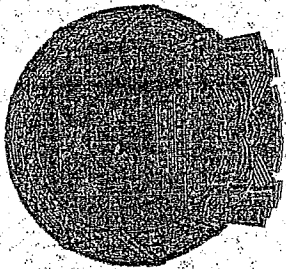
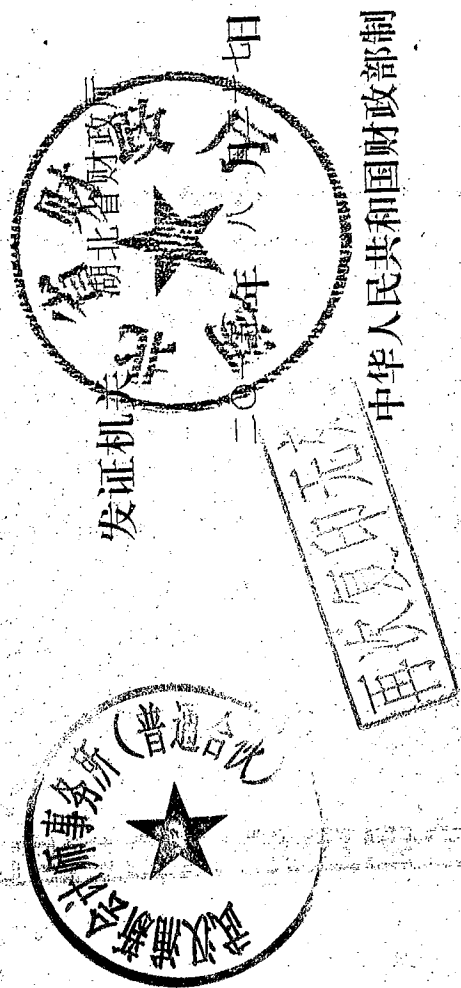


2015年7月28日

证书序号: NO. 023401

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所 执业证书

名称: 武汉浦新会计师事务所(普通合伙)

主任会计师: 谭发勇

办公场所: 武汉市东湖开发区华光大道18号
高科大厦1128室

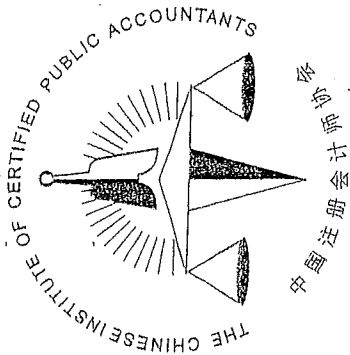
组织形式: 普通合伙

会计师事务所编号: 42010350

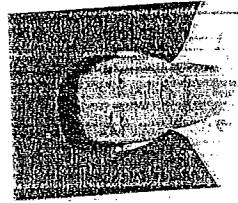
注册资本(出资额):

批准设立文号: 鄂财会发[2013]30号

批准设立日期: 2013年12月30日



姓名 谭发勇
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1977-04-18
 Date of birth
 工作单位 武汉浦新会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 422827197704180018
 Identity card No.

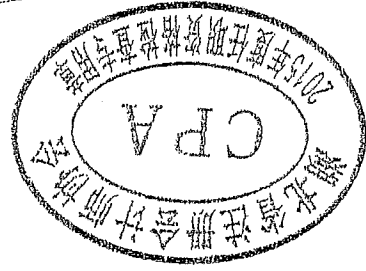


2015年4月05日

发证日期: 2008年08月23日
 Date of Issuance

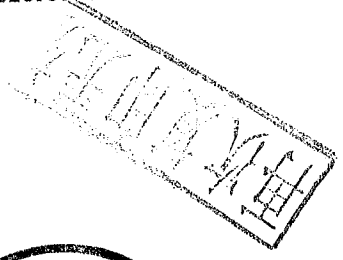
批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

证书编号: 420002202763
 No. of Certificate



本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

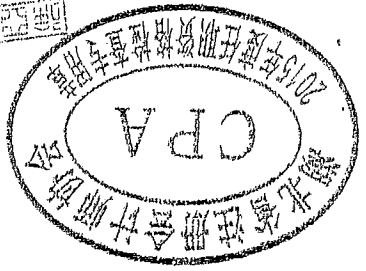
年度检验登记
 Annual Renewal Registration



2015年05月13日

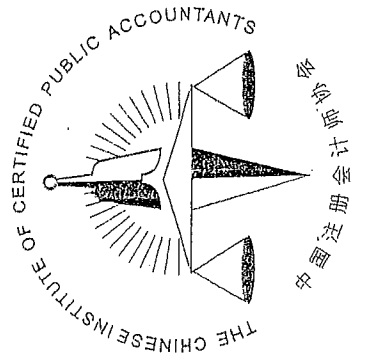
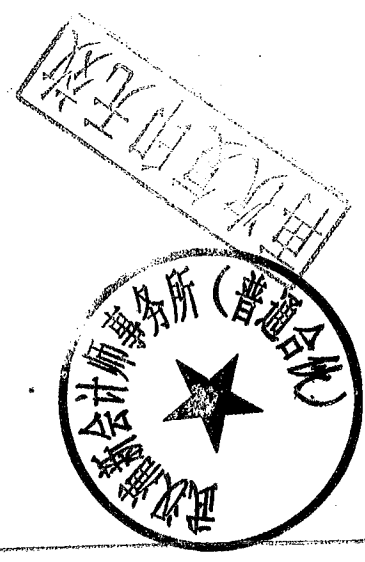
批准注册协会：湖北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期：2008年08月23日
 Date of Issuance

证书编号：420000102000
 No. of Certificate



本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

年度检验登记
 Annual Renewal Registration



姓名 张雄伟
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1978-12-07
 Date of birth
 工作单位 武汉浦新会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 420106197812074413
 Identity card No.

