



中准会计师事务所（特殊普通合伙）

Zhongzhun Certified Public Accountants

资产清查专项审计报告

中准湘专字[2018]1006 号

湖南珠江实业投资有限公司及广东金海投资有限公司：

我们接受贵公司的委托，对湖南武高科房地产开发有限公司（以下简称“武高科公司”）截至 2018 年 2 月 28 日的资产负债表进行审计。武高科公司对建立健全内部控制制度，保护资产的安全和完整，保证会计资料和资产清查资料的全面性、真实性、完整性承担责任；我们的责任是按照《中国注册会计师独立审计准则》及相关规定，在实施本次专项审计工作的基础上，对武高科公司的资产负债表发表审计意见。在审计过程中，我们结合武高科公司的实际情况，实施了包括检查记录或文件、抽盘实物、实施函证等我们认为必要的审计程序，现将审计结果报告如下。

一、基本情况

武高科公司成立于 2003 年 11 月 14 日，在长沙市望城区市场和质量监督管理局注册登记，统一社会信用代码：91430122755814758K；注册资本：4200 万元；法定代表人：刘创；住所：长沙市望城区月亮岛街道金星北路三段 209 号；经营范围：房地产开发（凭资质证经营）；建筑、装饰材料、钢材、机电产品（不含小轿车）、通信设备（专营除外）的零售批发。

二、清查核资工作范围

武高科公司截至 2018 年 2 月 28 日未审资产负债表的资产总额 179,141,419.89 元，负债总额 106,712,021.19 元，净资产总额 72,429,398.70 元。

三、审计结果

经我们审计，武高科公司资产总额为 291,337,443.47 元，负债总额 105,619,662.90 元，净资产 185,717,780.56 元。具体科目情况如下：

（一）资产总额

经审计，武高科公司资产总额 291,337,443.47 元。具体明细如下：

1、货币资金

项目明细	金额
现金	63,132.32
银行存款	29,461,004.83
合计	29,524,137.15

2、应收账款

项目明细	金额	款项性质
陈水姣、邓昭湘	312,000.00	购房款
张海鸥	282,000.00	购房款
唐平宇	280,000.00	购房款
陈佳佳	250,000.00	购房款
杨蓉、郭冬勤	270,000.00	购房款
黄伯尧、李明珠	252,000.00	购房款
文力	240,000.00	购房款
贺万友	236,000.00	购房款
李阳	152,000.00	购房款
凌凡清	147,176.00	购房款
周朵、熊凯波	144,000.00	购房款
罗琼华	144,000.00	购房款
李长宁	132,000.00	购房款
成可为	132,000.00	购房款
张勰	110,000.00	购房款
张卓	100,000.00	购房款
彭哲安	90,000.00	购房款
叶航	80,000.00	购房款
陈学文	44,936.00	购房款
合计	3,398,112.00	

3、其他应收款

项目明细	金额	款项性质
深圳市新泽投资有限公司	45,000,000.00	关联方往来

湖北新地投资发展有限公司	33,000,000.00	关联方往来
湖南新地置业发展有限公司	17,698,384.00	关联方往来
深圳锦池	3,600,000.00	关联方往来
湖南鸿宇林建筑工程有限公司	3,045,000.00	往来款
长沙靖港建筑工程有限公司	2,616,969.00	往来款
长沙新地酒店物业管理有限公司	2,046,681.74	往来款
三期 A3 商铺维修基金	585,154.00	代垫款项
三期 8 栋维修基金	495,791.00	代垫款项
国网湖南省电力公司长沙供电分公司	432,700.00	电费
湖南省湘诚融资担保有限责任公司	322,010.00	担保金
三期 7 栋维修基	167,505.00	代垫款项
朱淳洁(三期 5 栋 502)/彭涛(三期 3 栋 1802)	120,000.00	往来款
李欣(三期 5 栋 602)/覃晶晶(三期 3 栋 1805)	120,000.00	往来款
刘剑	100,000.00	往来款
王水兵(三期 7 栋 1602)	90,000.00	客户借款往来
长沙市欧文斯建材有限公司	83,613.00	往来款
湖南省长沙电业局望城电力局	80,000.00	代垫款
三期 A2 商铺维修基金	54,679.00	代垫款
三期 6 栋维修基金	50,082.00	代垫款
廖萍(三期 7 栋 3202)	50,000.00	客户借款
陈信	34,243.80	员工借款
毛炜(三期 10 栋 2101)	30,000.00	客户借款
长沙市岳麓区恒立金属材料经销部	25,740.00	往来款
蔡进(三期 3 栋 2112)	24,396.10	代垫款
张德	18,291.00	员工借款
三期 3 栋 2 单元	16,166.00	代垫款
唐利辉	12,650.00	员工借款
黎阳洋	7,097.00	员工借款
李欣芮	3,000.00	借款
杨曜	2,000.00	借款
个贷代偿	1,957.01	代垫款

三期 11 栋 810 朱金林	1,350.78	借款
三期 12-3204 欧阳大鹏	444.19	借款
湖南随意居装饰设计工程公司	100.00	往来款
合计	109,936,004.62	

4、存货

项目明细	金额
住宅	1,786,926.18
商铺	13,071,330.30
车位	111,804,748.51
土地	14,416,532.88
合计	141,079,537.87

说明 1：2015 年 9 月 8 日，湖南武高科公司（甲方、抵押人）与建设银行长沙铁银支行（乙方、抵押权人）签订了编号为“GS2015003-01”的《最高额抵押合同》，抵押物为位于望城县星城镇金甲村、面积为 14,561.8 m²、权属证书号为“望变更国用[2007]第 023 号”土地使用权，抵押财产的价值为 5,828 万元。结合律师于 2018 年 3 月 20 日至长沙市望城区不动产登记中心查询的《望城区国土资源局不动产登记信息表》，上述土地使用权已办理抵押登记。

5、固定资产

项目明细	金额
电子设备	126,818.61
办公设备	19,820.02
运输设备	400,177.35
房屋	6,852,835.85
合计	7,399,651.83

说明 1：武高科账面运输设备为 4 台，仅提供东风风行及奔驰汽车行驶证复印件，结合律师于 2018 年 3 月 27 日至望城区公安局交通警察大队车辆管理所的核查结果尚登记在湖南武高科公司名下存在 2 台机动车辆。另外 2 台运输设备未提供相应报废、出售等相关资料。未提供相关资料的运输设备账面价值分别为 5,248.40 元、48,046.12 元。

（二）负债总额

经审计，武高科公司负债总额 105,619,662.90 元。具体明细如下：

1、应付账款

项目明细	金额
湖南省西湖建筑集团	17,460,532.25
长沙靖港建筑工程有限公司	11,331,947.40
其他	7,234,952.00
湖南雷锋建设有限公司	3,270,000.00
长沙新康建筑工程有限公司	1,005,145.00
武汉市安博建筑工程有限公司	474,855.00
武汉兴达隆建筑装饰工程有限公司	471,286.00
湖南公共安全工程有限公司	370,333.00
武汉市安博建筑工程有限公司长沙分公司	369,530.00
湖南四建华银工程有限公司	317,974.00
望城县竞秀园林绿化有限公司	308,328.00
长沙市联城建筑有限公司	200,458.00
武汉十建集团有限公司	184,906.00
湖南中诚设计装饰有限公司	132,053.00
湖南天鉴	131,847.00
武汉网信机电工程有限公司	108,721.13
步阳集团有限公司	105,120.00
通力电梯有限公司长沙分公司	84,208.00
湖南中盛工程有限公司	73,454.40
新多集团有限公司	61,426.00
湖南一家通装饰工程有限公司	49,926.00
中建五局建筑装饰有限公司建筑幕墙分公司	58,860.00
湖南新宇装饰设计工程有限公司	57,453.00
湖南威铭能源	47,188.00
湖南天联复合材料有限公司	44,664.00
湖南省建筑设计院	38,500.00
湖南金信通科技传媒有限公司	36,000.00
武汉盛帆电子股份有限公司	34,083.00
长沙市永建供水设备有限公司	24,000.00

湖南广普节能环保有限公司	23,744.00
湖南兴能电力建设有限公司	22,951.00
上海连成（集团）有限公司	17,400.00
湖南湘江电力建设有限公司长沙拓疆分公司	16,874.00
湖南东方红建设集团园林有限公司	15,593.00
武汉超华深创科技有限公司	15,517.00
湖南自在天装饰设计工程有限公司	14,277.00
湖南红门科技有限公司	13,652.00
长沙合力电力安装工程有限公司	12,067.00
武汉圣灯广告传媒有限公司长沙分公司	9,127.00
长沙市芙蓉区一相建材经营部	8,736.00
湖南省汨罗市川山玉麓花岗石精制厂	8,618.00
湖南德雨科技发展有限公司	7,900.00
湖南恩达建筑(固尔邦幕墙)装饰有限公司	7,763.00
湖南神舟防水有限公司	7,492.00
湖南青橙建筑劳务有限公司	5,189.00
长沙松岳机电设备有限公司	4,120.00
深圳丰鑫园林设备有限公司	4,097.00
长沙雨虹防水工程有限公司	3,758.00
湘怡智能技术发展有限公司	3,540.00
武汉忠信科信息技术有限公司	3,075.00
湖南正安交通设施工程有限公司	2,973.00
湖南联湘电梯有限公司	2,919.00
深圳市绿瑞高尔夫用品有限公司	2,894.00
深圳市汇鑫园林设备有限公司	2,856.00
广州亚合恒户外家具有限公司	2,137.00
湖南亿盛科技有限公司	2,000.00
长沙倾力防水工程技术有限公司	1,043.00
望城县黄金乡哥鲁士高尔夫用品店	650.00
长沙市芙蓉区巨泰成套电气销售部	403.00
合计	44,331,115.18

2、应交税费

项目明细	金额
房产税	331,155.39
土地使用税	29,123.60
应交土地增值税	458,065.86
应交增值税	1,462,575.20
城市维护建设税	129,113.46
应交教育费附加	55,334.34
应交地方教育费附加	30,889.56
企业所得税	40,533,547.41
合计	43,029,804.82

3、其他应付款

项目明细	金额	款项性质
武汉新地置业发展有限公司	11,726,984.11	往来款
武汉高科	3,353,119.57	往来款
权属代理费	1,137,956.25	代收代付
龙勇	501,655.66	借款
教育经费	258,158.20	其他
长沙新康建筑工程有限公司	246,443.00	代垫款
订金	113,769.68	订金
湖南省西湖建筑集团	200,000.00	维修费用
其他	161,873.61	其他
社保、公积金	158,904.86	其他
工会经费	119,611.35	其他
武汉市安博建筑工程有限公司	115,235.00	往来款
梁正其	100,000.00	往来款
湖南中盛工程有限公司	18,108.00	质保金
认筹权益	16,200.00	认筹款
长沙县暮云镇筱豪玻璃有限公司	15,000.00	往来款
长沙新地酒店物业管理有限公司	7,000.00	往来款

叶子	2,728.00	个人往来
代扣个人所得税	2,461.60	代缴款
失业保险	1,348.37	其他
医疗保险	1,173.10	其他
廖雪梅（二期9栋1003）	1,012.54	往来款
合计	18,258,742.90	

（三）净资产总额

经审计，武高科公司净资产总额 185,860,614.94 元。具体明细如下：

1、实收资本

项目明细	金额
深圳市新泽投资有限公司	33,600,000.00
湖北新地投资集团有限公司	8,400,000.00
合计	42,000,000.00

2、盈余公积

项目明细	金额
法定盈余公积	22,894,447.19
合计	22,894,447.19

3、未分配利润

经审计调整后公司截至 2018 年 2 月 28 日未分配利润为 120,823,333.37 元。

四、 调整及重大事项说明

（一）调整事项

- 1、此次审计将预收账款 31,662,486.32 元、未入账的应收账款 3,398,112.00 元，定金未转入房款的其他应付款 120,000.00 元，调整到以前年度收入，调整后调减预收账款 31,662,486.32 元，调增应收账款 3,398,112.00 元，调减其他应付款 120,000.00 元，调增应交税费-增值税 1,675,266.59 元，调增净资产 33,505,331.73 元。

- 2、此次审计将预付账款中三期工程款 1,866,232.00 元，以前年度多结转成本 112,103,561.86 元调整到存货，调整后调减预付账款 1,866,232.00 元；调增存货 113,969,793.86 元，调增净资产 112,103,561.86 元。对应调整所得税费用 28,025,890.46 元至以前年度费用，调增应交税费 28,025,890.46 元，调减净资产 28,025,890.46 元。
- 3、此次审计将存货中自用房屋 10,469,870.64 元，预付账款中购房款 575,383.00 元调整到固定资产，调整后调增固定资产 11,045,253.64 元，调减预付账款 575,383.00 元，调减存货 10,469,870.64 元，对净资产无影响。调整未计提的固定资产累计折旧 4,497,560.25 元，其中 4,413,905.11 元调整到以前年度费用，83,655.14 元调整到当期费用，调减固定资产 4,497,560.25 元，调减净资产 4,497,560.25 元。将未计提的房产税 315,664.33 元调整到以前年度税金及附加，调整后应交税费调增 315,664.33 元，调减净资产 315,664.33 元。
- 4、此次审计将应交税费中以前年度多计提营业税 1,823,606.55 元冲减以前年度税金及附加，调整后应交税费调减 1,823,606.55 元，调增净资产 1,823,606.55 元。
- 5、此次审计将待摊费用中税金 84,434.69 元调整到税金及附加，调整后调减待摊费用 84,434.69 元，调减净资产 84,434.69 元。
- 6、此次审计将应付职工薪酬中以前年度多计提费用 183,019.17 元冲减以前年度费用，调整后应付职工薪酬调减 183,019.17 元，调增净资产 183,019.17 元。
- 7、此次审计将其他应付款中少计提的费用 75,485.40 元调整到当期费用，调整后其他应付款调增 75,485.40 元，调减净资产 75,485.40 元。
- 8、此次审计将其他应付款中少计提的税金及附加 2,397.81 元调整到当期费用，调整后其他应付款调增 2,397.81 元，调减净资产 2,397.81 元。
- 9、此次审计将应付账款中中国建筑第五工程局有限公司包含支付的法院费用、收到的调解款等 475,000.00 元分别计入以前年度损益，调整后调增应付账款 475,000.00 元，调减净资产 475,000.00 元。
- 10、此次审计将以上收入、成本、费用等损益事项汇总测算企业共少计提所得税费用 29,826,594.96 元，我们调减年初未分配利润 29,826,594.96 元，调减净资产 29,826,594.96 元。
- 11、此次审计重分类调整中，调增货币资金 2,023,673.66 元，调减应收账款

322,010.00 元,调减预付账款 5,076,633.00 元,调增其他应收款 4,651,314.00 元,调增其他应付款 1,276,344.66 元。对净资产无影响

（二） 重大事项

- 1、我们关注到武高科公司商铺租金收入及高尔夫球场收入未在账面体现,企业与物业公司未及时对账,我们未获取到相关合同等资料。
- 2、截止至报告出具日,银行存款余额 29,461,004.83 元已全部发函,已回函金额为 12,435,463.79 元,未回函金额为 17,025,541.04 元。
- 3、截止至报告出具日,函证情况如下

科目	审计发函金额	审 计 发 函户数	实际发函金额	占 应 发 函比例	实际发 函户数
其他应付款	17,414,501.59	10	11,745,092.11	67.44%	2
其他应收款	108,876,773.64	26	35,341,077.84	32.46%	7
应付账款	54,962,246.88	45	24,387,574.50	44.37%	32
应收账款	2,606,354.00	11	2,606,354.00	100.00%	11

序上表

科目	回函金额	占应发函比例	回函户数
其他应付款	11,726,984.11	67.34%	1
其他应收款	33,030,000.00	30.34%	2
应付账款	792,623.00	1.44%	9
应收账款		0.00%	

实际发函与审计发函差异原因为武高科公司未提供对应被函证单位地址、联系方式。

- 4、应付账款-湖南省西湖建筑集团期末余额 17,460,532.25 元,湖南雷锋建设有限公司期末余额 3,270,000.00 元,账龄为 3 年以上,账面仅见营业税发票,武高科公司未提供相关合同、结算单据等资料。应付账款-其他期末余额 7,234,952.00 元为武高科公司 2012 年 9 月将零星工程预计未开票部分计入开发成本,后期无冲减情况。因以上三笔款项无法发函确认,我们无法判断这三项交易对公司损益及应交税费的影响。
- 5、以上应交税费中所得税、土地增值税的测算中,均未考虑不可抵扣的成本、费用的影响。

五、 报告使用范围

本报告仅限于贵公司收购武高科公司股权参考之用。

中准会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所 中国注册会计师：

中国·长沙

中国注册会计师：

二〇一八年五月二十一日