



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]1005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，对湖南新地置业发展有限公司（以下简称“新地公司”）截至2018年2月28日的资产负债表进行审计。新地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，对新地公司的资产负债表发表审计意见。在审计过程中，我们结合新地公司的实际情况，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

新地公司成立于2013年07月24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：914301220749672069；注册资本：800万元；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：房地产投资与开发（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；商品房销售；物业管理；基础设施建设；房地产中介咨询服务；建筑、装饰装潢材料、钢材、机电产品、通信设备批零兼营；高新技术的研发和技术服务。（涉及行政许可的凭许可证经营）。

### 二、清查核资工作范围

新地公司截至2018年2月28日未审资产负债表的资产总额311,714,972.70元，负债总额296,721,379.69元，净资产总额14,993,593.01元。

### 三、审计结果

经我们审计，新地公司资产总额为330,962,142.17元，负债总额321,372,780.95元，净资产9,589,361.22元。具体科目情况如下：

(一) 资产总额

经审计，新地公司资产总额 330,962,142.17 元。具体明细如下：

1、货币资金

项目明细	金 额
现 金	35,196.56
银行存款	33,003,793.96
合 计	33,038,990.52

2、预付款项

项目明细	金 额	款项性质
长沙靖港建筑工程有限公司	1,960,000.00	三期 C 组团地下室 13、14 栋承包款
长沙靖港建筑工程有限公司	932,800.00	三期 C 组团建安工程款（总包）
合 计	2,892,800.00	

3、其他应收款

项目明细	金 额	款项性质
武汉新地置业发展有限公司	1,362,281.00	物业管理费
代垫维修基金	665,123.00	一期 C 组团未售房屋维修基金
陈 信	249,391.42	借 款
长沙新地酒店物业管理有限公司	16,800.00	预存电费
李青青	6,000.00	借 款
李欣芮	4,000.00	借 款
合 计	2,303,595.42	

#### 4、存货

项目明细	金 额
一期 C 组团	60,558,323.20
二期 C 组团	18,697,599.00
三期 C 组团	175,529,995.53
合 计	254,785,917.73

说明：一期 C 组团为已竣工未售房产，二期 C 组团主要为缴纳的土地出让金，三期 C 组团为缴纳的土地出让金和已发生的开发成本。

#### 5、其他流动资产

项目明细	金 额
企业所得税	5,769,666.28
留抵增值税	15,356,233.78
合 计	21,125,900.06

#### 6、投资性房地产

项目明细	金 额
诺贝尔摇篮咸嘉新村幼稚园	16,806,328.86

#### 7、固定资产

项目明细	金 额
通用设备	8,609.58

#### (二) 负债总额

经审计，新地公司负债总额 321,372,780.95 元。具体明细如下：

#### 1、应付账款

项目明细	金 额	款项性质
长沙靖港建筑工程有限公司	1,405,599.00	建安工程款
长沙市联城建筑有限公司	584,926.00	建安工程款

湖南固尔邦幕墙装饰有限公司	6,975.00	门窗工程款
湖南义盟克机电有限公司	123,826.00	设备安装工程款
湖南宏力新能源科技有限公司	46,060.00	设备安装工程款
望城县竞秀园林绿化有限公司	74,731.00	景观工程款
湖南中诚设计装饰工程有限公司	49,037.00	装饰改造工程款
湖南高城消防实业有限公司	50,962.00	消防工程款
湖南红门金属建材有限公司	37,016.00	公共设施工程款
长沙永捷机电设备有限公司	1,300.00	空调改造工程款
长沙市永建供水设备有限公司	79,344.00	公共设施工程款
长沙盼盼安全门制造有限公司	59,400.00	公共设施工程款
湖南大顶立电器有限公司	11,839.00	空调采购安装工程款
中尧实业集团有限公司	59,072.00	水电工程款
长城建筑钢结构工程有限公司	6,700.00	公共设施工程款
湖南展望建设项目管理有限公司	6,232.00	施工监理费
湘平科技（湖南）有限公司	32,325.00	智能化系统工程款
湖南湘怡智能技术发展有限公司	8,576.00	智能化系统工程款
北京中建投资顾问有限公司	26,233.00	工程造价咨询费
福建名奇陶瓷有限公司	0.08	
湖南晋湘广告传媒有限公司	4,181.00	广告牌制作安装费
湖南兴能电力建设有限公司	21,721.00	公共设施工程款
湖南天联复合材料有限公司	6,665.00	公共设施工程款
湖南蜂巢科技有限公司	9,000.00	IT设备维护服务费
湖南美景创意工业模型技术发展有限公司	2,095.00	质保金
湖南威铭能源科技有限公司	2,362.00	公共设施工程款
湖南京电乐成电力工程有限公司	0.20	
合 计	2,716,177.28	

## 2、预收账款

项目明细	金 额	款项性质
一期 C 组团	902,380.95	预售房款
三期 C 组团 13 栋	91,728,030.50	预售房款
三期 C 组团 16 栋	139,382,092.00	预售房款
诺贝尔摇篮咸嘉新村幼稚园	141,666.67	预收房租
合 计	232,154,170.12	

## 3、应交税费

项目明细	金 额
城建税	47,260.76
教育费附加	9,865.82
地方教育费附加	25,482.90
土地增值税	13,337,580.89
土地使用税	403,294.93
印花税	127,494.54
房产税	175,000.00
企业所得税	0.01
增值税（投资性房地产）	144,519.52
税金及附加（投资性房地产）	17,342.34
合 计	14,287,841.71

## 5、其他应付款

项目明细	金 额	款项性质
湖南武高科房地产开发有限公司	17,698,384.00	关联方款项

武汉高科房地产开发有限公司	33,215,898.53	关联方款项
长沙靖港建筑工程有限公司	20,000,000.00	借 款
诺贝尔摇篮咸嘉新村幼稚园	332,309.31	履约保证金
武汉兴达隆建筑装饰有限公司	158,000.00	履约保证金
港湘建设有限公司	560,000.00	履约保证金
湖南凯金建材有限公司	50,000.00	投标保证金
湖南鼎盛门窗有限公司	200,000.00	履约保证金
合 计	72,214,591.84	

### (三) 净资产总额

#### 1、实收资本

项目明细	金 额
深圳市新泽投资有限公司	6,400,000.00
湖北新地置业有限公司	1,600,000.00
合 计	8,000,000.00

#### 2、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 1,589,361.22 元。

### 四、调整及重大事项说明

#### (一) 调整事项

1、此次审计我们根据获取的审计证据，调减了固定资产以前年度多计提折旧 1,457.95 元，调增了本年度少计提折旧 122.37 元，调整后调增固定资产 1,335.58 元。

2、此次审计我们根据获取的审计证据，将已完工并出租的房产结转投资性房地产，调增了投资性房地产 18,901,213.34 元，调减存货 18,901,213.34 元，

补计提了以前年度未计提折旧 1,945,249.87 元，补提了 2018 年 1-2 月折旧 149,634.61 元。

3、此次审计我们根据获取的审计证据，调整了以前年度多结转的已售房产部分成本，调增存货 13,845,948.10，调减了以前年度应计入销售费用的存货 299,381.00 元。

4、此次审计我们根据获取的审计证据，调整了应计入税金及附加科目的税金，调增了税金及附加 6,189,208.20 元，调减了其他流动资产 6,161,718.20 元，调减了管理费用 27,490.00 元。

5、此次审计我们根据获取的审计证据，调整了以前年度应计入税金及附加科目的税金，调增了以前年度税金及附加 1,537,781.64 元，调减了其他流动资产 1,400,364.31 元，调减了以前年度损益 137,417.33 元。

6、此次审计我们根据获取的审计证据，补提了投资性房地产取得收入应计提的房产税，调增了以前年度税金及附加 158,000.00 元，调增了 2018 年 1-2 月税金及附加 17,000.00 元，调增了应交税费 175,000.00 元。

7、此次审计我们根据获取的审计证据，调整了投资性房地产收入，调减以前年度多确认其他业务收入 413,813.81 元，调增 2018 年 1-2 月其他业务收入 127,627.63 元，调增了其他应付款 141,666.67 元。

8、此次审计我们根据获取的审计证据，调整了投资性房地产收入应缴纳的增值税，调增了应交税费 144,519.52 元，

9、此次审计我们根据获取的审计证据，调整了投资性房地产收入应缴纳的附加税，调增了以前年度损益 15,657.66 元，调增了税金及附加 1,684.68 元，调增了应交税费 17,342.34 元。

10、此次审计我们根据获取的审计证据，进行了报表披露重分类调整，其他流动资产科目报表披露调增 15,356,233.78 元，管理费用科目报表披露调增 389.97 元，应交税费科目报表披露调增 15,356,623.75 元。

11、此次审计我们根据获取的审计证据，计算被审计单位应缴纳的税费，统计了被审计单位已缴纳的税费，据此调增了以前年度损益 12,027,749.26 元，调减了本年度税金及附加 3,211,500.28 元。

12、此次审计我们根据获取的审计证据，进行了重分类调整，调减了其他应付款 141,666.67 元，调增了预收账款 141,666.67 元。

## （二）重大事项

1、我们关注到新地公司其他应收款中，关联单位欠款占比接近 60%，且没有借款合同。

2、我们关注到新地公司投资性房地产系建设投资幼儿园，已于 2015 年出租，但一直未计提缴纳房产税、增值税、附加税，导致可能存在税务风险。

3、截止至报告出具日，银行存款余额 33,003,793.96 元已全部发函，已回函金额为 27,351,094.96 元，未回函金额为 5,652,699.00 元。

4、截止至报告出具日，函证情况如下

科目	审计金额	审计户数	实际发函金额	占应发函比例	实际发函户数
预付账款	2,892,800.00	1	2,892,800.00	100.00%	1
其他应收款	2,303,595.42	6	1,628,472.42	70.69%	3
应付账款	2,716,177.28	30	2,114,351.00	77.84%	3
其他应付款	72,214,591.84	8	72,214,591.84	100.00%	8

序上表

科目	回函金额	占应发函比例	回函户数
预付账款		0.00%	
其他应收款	1,611,672.42	98.97%	2
应付账款	584,926.00	27.66%	1
其他应付款	57,523,568.53	79.66%	4

5、我们关注到新地公司其他应付款中，欠款关联单位占比达到 70%。

6、我们关注到新地公司其他应付款中，向长沙靖港建筑工程有限公司借款 2,000.00 万元，于 2018 年 8 月到期。

7、我们关注到新地公司一期 C 组团开发成本中有 900 万元，仅见发票，新地公司未提供相关合同、结算单据等资料。

8、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新地公司股权参考之用。

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

附：资产负债表