



瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所  
通讯地址：湖北省武汉市武昌民主路786号华银大厦901室  
联系电话：027-87339619/29/39/49  
传 真：027-87339659  
邮政编码：430071

**武汉金沙半岛置业有限公司**

**2017年4月30日资产、负债及**

**所有者权益专项审计报告**

**瑞华鄂专审字【2017】42050054号**

**目 录**

一、 专项审计报告.....	1
二、 附件	
1. 2017年4月30日资产负债表.....	12
2. 武汉金沙半岛置业有限公司资产、负债、所有者权 益明细表.....	13



瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所  
通讯地址：湖北省武汉市武昌民主路786号华银大厦901室  
联系电话：027-87339619/29/39/49  
传 真：027-87339659  
邮政编码：430071

## 武汉金沙半岛置业有限公司

### 2017年4月30日资产、负债及所有者权益专项审计报告

瑞华鄂专审字【2017】42050054号

武汉城开房地产开发有限公司：

我们接受贵公司委托，审计了武汉金沙半岛置业有限公司（以下简称金沙公司）截至2017年4月30日的资产、负债及所有者权益，金沙公司对其提供的与本次审计相关的资料的真实性、合法性和完整性作出了书面承诺。现将审计情况报告如下：

#### 一、基本情况

金沙公司成立于2009年9月8日，由丝宝实业发展（武汉）有限公司（以下简称丝宝公司）出资1,000万元组建，公司类型为有限责任公司。

2011年7月21日，根据股东会决议，由丝宝公司对金沙公司增资22,000万元，增资后金沙公司实收资本23,000万元。

2013年10月1日，金沙公司在武汉市工商行政管理局蔡甸分局进行了法定代表人、公司类型及股东的工商变更登记，变更后法定代表人为杜明忠，公司类型为有限责任公司(自然人投资或控股)，股东变更为武汉正兴房地产开发有限公司(以下简称正兴公司)、武汉春天控股实业集团有限公司(以下简称春天公司)，各占股比50%；

在2016年9月28日，正兴公司、春天公司与武汉城开房地产开发有限公司签订股权转让协议，约定正兴公司、春天公司向武汉城开房地产开发有限公司转让

所持有的金沙公司100%的股权，转让价款为423,820,300.00元；

2016年12月5日，金沙公司在武汉市蔡甸区工商行政管理局办理了工商变更登记，一是注册资本减为9,000万元，二是股东名录中春天公司变更为万象春天实业集团（武汉）有限公司；

2016年12月9日，金沙公司在武汉市蔡甸区工商行政管理局办理股东名录、企业类型及法定代表人工商变更登记，变更后法定代表人为涂洪波，公司类型为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)，股东变更为武汉城开房地产开发有限公司。目前工商登记信息为：

公司名称：武汉金沙半岛置业有限公司

英文名称：The Peninsula (Wuhan) Company Limited

注册资本：人民币 9,000 万元

法定代表人：涂洪波

成立时间：2009年9月8日

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：武汉经济技术开发区沌口小区丝宝工业园

经营范围：房地产综合开发、商品房销售及租赁；承接装饰装修工程；生产、销售建筑装饰材料。（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）

## 二、审计目的

武汉城开房地产开发有限公司拟转让金沙公司部分股权，因此对金沙公司基准日的资产、负债及所有者权益进行专项审计，为资产评估提供账面价值依据。

## 三、审计基准日

审计基准日为2017年4月30日。

## 四、审计依据

1. 中国注册会计师审计准则、企业会计准则；

2. 与武汉城开房地产开发有限公司签订的《审计业务约定书》；
3. 金沙公司提供的会计报表、账簿、凭证及有关协议、合同等资料。

## 五、企业目前执行的会计制度

金沙公司执行企业会计准则。

## 六、资产、负债、所有者权益审计情况

截至 2017 年 4 月 30 日，金沙公司账面资产总额为 85,501,205.14 元，负债总额为 11,779,899.13 元，所有者权益总额为 73,721,306.01 元。本次审计无调整事项，我们对资料不全、调整依据不充分的资产、负债项目在报告中予以说明。报表各项目情况说明如下：

### （一）货币资金

账面金额 1,996,634.15 元，审定金额 1,996,634.15 元，全部为银行存款，

余额函证情况如下：

开户银行	账号	账面余额	调整金额	调整后 账面余额	备注
中信银行股份有限公司 武汉新世界支行	7382410182300001020	43,766.46		43,766.46	回函相符
中国工商银行武汉市 硚口区支行	3202003719200828221				回函相符
中国民生银行武汉水 果湖支行	695062639				见注释。
华夏银行股份有限公司 武汉新华支行	11169000000194972	28.01		28.01	回函相符
上海浦东发展银行武 汉江岸支行	70080155000001081	1,952,839.68		1,952,839.68	回函相符
小计		1,996,634.15		1,996,634.15	

注：该账户账面未反映，我们未能实施函证程序，经查询账户余额为 5,024,818.24 元，根据金沙公司原股东正兴公司及春天公司 2017 年 3 月出具的说明，此账户内资金为正兴公司及春天公司于 2015 年进行股权转让时收取中房联合集团汉武开元房地产有限公司定金，款项所有权不属金沙公司。

## （二） 预付账款

账面金额 450,000.00 元，审定金额 450,000.00 元，系武汉奥泰建设集团有限公司绿化工程预付款。

## （三） 存货

账面金额 81,165,826.32 元，审定金额 81,165,826.32 元，系项目开发成本。

2016 年股权转让之前余额为 74,822,387.49 元，主要为土地取得成本及补偿费用，前期费用等支出；2016 年股权转让后，新增投入 6,343,438.83 元，为设计费用及开发间接费用。

形成账面金额的主要原始凭证分为两种形式，一是丝宝公司转入 2009 年以前在丝宝公司发生的土地成本及前期费用共计 26,159,836.78 元，金额分别为 17,350,210.70 元及 8,809,626.08 元，系以丝宝公司名义签署合同、取得单据及支付款项，于 2009 年以明细表形式转入金沙公司；二是金沙公司成立后列支的土地租赁费及前期费用，系以金沙公司名义签订合同，取得单据，国内付款，但部分规划设计委托境外公司，由丝宝公司代付 6,376,436.21 元。账面明细如下：

项目	账面金额	说明	存在的问题
开发成本合计	81,165,826.32		
1. 土地款及拆迁补偿费	21,150,210.70		
1.1 土地出让金	16,430,560.00		
1.1.1	11,938,600.00	596.93 亩国有土地使用权出让金	
1.1.2	491,960.00	122.99 亩非耕地使用权出让金	
1.1.3	4,000,000.00		系两宗地增补地价款,分割依据未取得。
1.2 各项补偿安置费	4,719,650.70		
1.2.1	431,939.70	2005 年支付武汉市麦山经济发展有限公司地面附着物补偿,涉及非耕地及国有土地共计 719.92 亩, 600 元/亩。	
1.2.2	487,711.00	2006 年支付武汉市蔡甸区麦山街办事处招商引进办公室道路扩宽拆迁补偿安置费,涉及非耕地及国有土地共计 719.92 亩。	
1.2.3	200,000.00	2010 年支付武汉市蔡甸区麦山街一致村村民委员会青苗补偿费	未见相关合同,仅有武汉市蔡甸区麦山街一致村村民委员会开具的收据。

项目	账面金额	说明	存在的问题
1.2.4	2,800,000.00	2011年支付武汉市蔡甸区麦山街办事处, 因需架设架空电力线路需承担的“新建电力线路补贴资金”	
1.2.5	800,000.00	2011年支付武汉市蔡甸区麦山街办事处, 因需架设架空电力线路需承担的“施工协调、占地、青苗及附着物补偿”	
2. 前期工程费	52,799,645.17		
2.1 规划设计费	17,811,176.41	<p>主要系:</p> <p>1. 丝宝集团代垫 7,337,284.16 元 (丝宝公司 2009 年前支付 960,847.95 元), 主要为 DTJ Design Inc 金沙半岛项目概念性规划咨询服务费及景观设计费 2,692,568.22 元、Hurdzn/Fry Environmetal Golf Couse Design, Inc 高尔夫设计咨询服务费 2,028,117.00 元、Randy Joens Golf Company 咨询费 1,598,720.32 元、国际城市设计公司 (Urban Design International Co.Ltd) 概念性总体规划方案及高尔夫球场初步方案设计费 960,847.95 元、Aqua Turf International (Thailand) Co.,Ltd 高尔夫球场灌溉设计费 57,030.67 元。</p> <p>2. 支付深圳市建筑设计研究总院有限公司第二分公司设计费 5,702,167.52 元。</p> <p>3. 2017 年 4 月计提设计服务费 3,800,000 元。</p>	2009 年前由丝宝支付的费用, 金沙公司财务资料无具体单据。
2.2 专业收费	1,796,996.00	<p>主要系:</p> <p>1. 丝宝公司 2009 年前支付 50,000.00 元。</p> <p>2. 金沙公司支付防雷技术服务费 308,825.50 元、武汉市蔡甸区勘察测绘设计院放线费 200,000.00 元、白蚁防治费 198,312.00 元、水土保持技术服务费 190,000.00 元、建设图纸审查费 115,900.00 元、初勘费 120,000.00 元。</p>	2009 年前由丝宝支付的费用, 金沙公司财务资料无具体单据。
2.3 三通一平	26,095,990.02	<p>主要系:</p> <p>1. 丝宝公司 2009 年前支付 7,371,398.13 元工程款。</p> <p>2. 金沙公司直接支付 18,564,591.89 元, 其中支付武汉奥泰建筑工程有限公司工程款 16,360,758.57 元。</p> <p>3. 2017 年 4 月转入 2009 年以前预付账款工程款 160,000 元</p>	2009 年前由丝宝支付的费用, 金沙公司财务资料无具体单据。
2.4 政府收费	7,095,482.74	主要系金沙公司支付的城市基础设施配套费 4,957,796.00 元、垃圾清运费 1,784,806.74 元、综合档案管理服务费 320,000.00 元。	

项目	账面金额	说明	存在的问题
3. 建筑安装工程费	261,580.84		
3.1 安装工程	261,580.84	系金沙公司支付的武汉市中南安装公司水表及管道安装工程款。	
4. 基础设施费	4,301,744.00		
4.1 道路	522,274.00	系金沙公司支付的武汉奥泰建筑工程有限公司道路工程款。	
4.2 园林绿化环境	3,779,470.00	主要系： 1. 丝宝公司 2009 年前支付 248,950.00 元工程款。 2. 金沙公司支付湖北鹏程林农开发有限公司景观大道、金沙半岛项目乔木储备种植施工款 3,164,425.00 元，金沙半岛景观大道及储备苗木调整工程施工款 382,134.00 元。	2009 年前由丝宝支付的费用，金沙公司财务资料无具体单据。
5. 开发间接费用	2,652,645.61	主要系： 1. 丝宝公司 2009 年前支付 18,430.00 元工程款。 2. 金沙公司承担人员支出等。	2009 年前由丝宝支付的费用，金沙公司财务资料无具体单据。
5.1 差旅交通	21,436.60		
5.2 办公费	106,414.00		
5.3 折旧费	19,915.47		
5.4 修理费	16,950.00		
5.5 房租	48,000.00	系租入麦山镇一致村 110 号房屋 2 年租金。	
5.6 水电	6,019.98		
5.7 物业费	288.00		
5.8 低值易耗品	38,442.80		
5.8.1 列管资产	23,159.00	主要系购置办公室、宿舍、食堂物资（单价较低的家具、电器等）。	
5.8.2 非列管资产	15,283.80	主要系购置办公室、宿舍、食堂物资（备品备件、低值易耗品等）。	
5.9 电话通讯费	19,773.76		
5.10 误餐费	300.00	2016 年股权变更后新发生	
5.11 人员工资	2,375,105.00	2016 年股权变更后新发生	

## 1. 金沙公司账面土地相关支出情况

### 1.1 购买土地的协议情况

丝宝公司于 1996-1997 年与武汉市蔡甸区土地管理局签订三份国有土地使用权（宗地）出让合同，约定出让土地单价为 13000 元/亩，土地共计 600 亩。

2004年12月27日，丝宝公司与武汉市蔡甸区人民政府麦山街办事处签订补充协议（1），双方约定：1. 对《国有土地使用权出让合同》（此协议所指不明）、《非耕地资源使用权合同书》（此协议未能提供）及1998年12月4日《协议》（此协议未能提供）进行补充约定，其中对13000元/亩的土地价增至20000元/亩，将596.93亩国有土地使用权的出让金总额调整为1,193.86万元，对非耕地122.99亩土地价格维持49.196万元。2. 增加对两块土地719.92亩地上附着物补偿费43.195万元，按600元/亩补偿。该协定约定丝宝公司应付719.92亩土地出让金、拍卖金和补偿费总计1,286.25万元。

2006年11月30日，丝宝公司与武汉市蔡甸区人民政府麦山街办事处签订补充协议（2），合同中注明丝宝公司于1998年在武汉市蔡甸区人民政府麦山街办事处辖区内（麦山街一致村、霞光村、双丰村、前丰村）受让非耕地使用权及国有土地使用权，共计719.92亩（其中国有土地使用权596.93亩，非耕地资源使用权土地122.99亩），用于农业开发、种植、绿化、科研基地建设和房地产项目建设开发。双方约定，1. 在原土地价款1,286.25万元基础上增加地价款400万元。2. 确认由于丝宝公司进出上述土地的道路扩宽致使民房拆迁量增加而产生的补偿安置费用487,711.00元。

2009年丝宝公司将土地使用权转让给金沙公司，我们未能获得转让协议。

2011年1月25日，金沙公司与武汉市蔡甸区人民政府麦山街办事处签订协议书，为了解决“金沙半岛”项目用电事宜，由武汉市蔡甸区人民政府麦山街办事处为金沙公司与武汉蔡甸电力工程有限协调架设一条10KV双回架空线路，约定金沙公司承担“新建电力线路补贴资金”280万元，支付蔡甸区康湾、联盟、麦山、袁岭、群雁、瑯环、一致等8个村补偿费80万元。

## 1.2 购买土地的权证情况

（1）土地596.93亩：2009年10月，金沙公司向武汉市蔡甸区国土资源局缴纳土地登记费（更名）后，取得国有土地使用权一宗，土地证号蔡国用（2009）第3269号，座落在武汉市蔡甸区麦山街一致村、霞光村，面积为397,953.4平方米（596.93亩），使用权类型为出让，地类（用途）为写字楼、商住楼、高级别墅及配套设施，使用权终止日期为2068年12月3日。

（2）非耕地122.99亩：金沙公司账面列支取得非耕地122.99亩的使用权

支出 49.196 万元，协议情况详见上述 1.1 的有关披露。此地未见产权证，也未见丝宝公司与金沙公司的转让协议，土地情况不明。

### 1.3 各项补偿安置费

各项补偿安置费支出 4,719,650.70 元，由于金沙公司涉及购买土地使用权两宗，租赁土地两宗，四宗土地均在一致村及霞光村，由于我们已取得的资料无法显示各项补偿安置费与这些不同性质土地之间的对应关系，我们未对可能涉及租赁土地的各项补偿安置费支出按租赁期进行分摊调整。

### 2. 前期工程费、建筑安装工程费及基础设施费

2.1 前期工程费支出 52,799,645.17 元，主要系规划设计费、三通一平，政府收费及专业收费。

2.2 建筑安装工程费、基础设施费支出 4,563,324.84 元，主要系水表及管道安装工程款、道路工程款及园林绿化等支出。

根据我们已取得的资料无法辨别上述前期工程费、建筑安装工程费及基础设施费与上述各地块的关系，我们未对可能涉及租赁土地的上述各项支出按租赁期进行分摊调整。

### (四) 长期待摊费用

账面净值金额 1,888,744.67 元，审定金额 1,888,744.67 元。系金沙公司租赁的两宗土地摊销余额。

2010 年 1 月 18 日，金沙公司与武汉市蔡甸区麦山街一致村村民委员会签订土地租赁合同，租赁土地面积 100 亩。用途为种植、绿化、乡村体育休闲游、农业开发等，不得在租赁地块上面建筑永久性建筑物，价格均为 800 元/亩/年，合同约定 60 年租赁期，按约定已支付 20 年租赁费，实际确认一致村土地 96.41 亩，支付租赁费 1,542,560.00 元，经摊销后余额为 983,382.00 元。

2011 年 1 月 29 日，金沙公司与武汉市蔡甸区麦山街霞光村村民委员会签订土地租赁合同，租赁土地面积 81.32 亩。用途为种植、绿化、乡村体育休闲游、农业开发等，不得在租赁地块上面建筑永久性建筑物，价格均为 800 元/亩/年，合同约定 60 年租赁期，按约定已支付 20 年租赁费，实际确认一致村土地 81.32 亩，支付租赁费 1,301,120.00 元，经摊销后余额为 905,362.67 元。

### (五) 应付账款

账面金额 3,800,000.00 元，审定金额 3,800,000.00 元。系按实际经济活动情况或合同约定预提各设计公司设计服务费用。

#### （六） 应交税费

账面金额 132,651.13 元，审定金额 132,651.13 元。系计提 2017 年 4 月份土地使用税。

#### （七） 其他应付款

账面金额 7,847,248.00 元，审定金额 7,847,248.00 元。系欠武汉城开房地产开发有限公司往来款项。

#### （八） 实收资本

账面金额为 90,000,000.00 元，审定金额 90,000,000.00 元。详见本报告一、基本情况。

#### （九） 资本公积

账面金额 6,786,789.06 元，审定金额 6,786,789.06 元。系金沙公司账面无需支付的原股东代垫款项，经金沙公司经理办公会批准转入资本公积。

#### （十） 未分配利润

账面金额-23,065,483.05 元，审定金额-23,065,483.05 元。

### 七、需要说明的其他事项

1. 金沙公司目前办理了土地使用权证的土地为丝宝公司转入，本次审计未能取得金沙公司与丝宝公司关于土地转让的协议，相关凭证附件为丝宝公司转账凭证及丝宝公司单据复印件。

2. 我们注意到，金沙公司账面未发生取得土地、转让过程中的相关税费支出，建议报告使用方关注此事项的税务风险。

3. 隐形负债问题。我们发现丝宝公司对金沙公司控股期间进行了前期开发，合同及其结算情况不明，可能存在潜在负债。2016 年 9 月 22 日，正兴公司和春天公司在与武汉城开房地产开发有限公司签订的股权转让协议所附文件中承

诺，金沙公司不存在任何债务以及任何债务纠纷或诉讼，如有违反，一切法律后果及赔偿责任均由其承担。

4. 税收影响问题。提请报告使用方充分考虑由于土地取得成本无原始单据、关联方资金占用、境外服务费及融资费等事项可能造成的税务影响。

5. 人员支出情况。金沙公司于 2017 年列支 2016 年 8 月至 2017 年 4 月人员支出共计 4,447,248.00 元，其中列入开发成本 2,375,105.00 元，管理费用 2,072,143.00 元。根据金沙公司提供的明细表，人员共计 30 人，这些人员未与金沙公司签订劳动合同，社保关系不在金沙公司，据了解这些人员劳动、社保关系均在武汉城开房地产开发有限公司，由于为金沙公司项目服务，故人员支出由金沙公司承担。

6. 股权质押事项。2016 年 11 月 30 日，武汉城开房地产开发有限公司与中国工商银行股份有限公司武汉江岸支行签订并购借款合同及最高额质押合同，以公司持有金沙公司 100% 股权为质物，取得借款 250,000,000.00 元，借款期限为 60 个月，2016 年 11 月 30 日至 2021 年 11 月 26 日。于 2017 年 3 月 2 日在武汉市蔡甸区工商管理局办理股权出质设立登记，核准通知书为：（蔡）股质设立准字【2017】第 18 号。

7. 金沙公司声明不存在应披露而未披露的重大资产负债表日后事项和或有事项。

本审计报告只适用于本报告披露的审计目的，不能作为他用。因使用审计报告不当所造成的结果，与签字注册会计师及所在的会计公司无关。

附件：1. 2017 年 4 月 30 日资产负债表；

2. 武汉金沙半岛置业有限公司资产、负债、所有者权益明细表。



(此页无正文)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一七年五月三日

# 资产负债表

审计基准日：2017年4月30日

被审计单位：武汉金沙半岛置业有限公司

金额单位：元

资产	行次	申报金额	审定金额	负债及股东权益	行次	申报金额	审定金额
流动资产：	1	—		流动负债：	73	—	—
货币资金	2	1,996,634.15	1,996,634.15	短期借款	74		
△结算备付金	3			△向中央银行借款	75		
△拆出资金	4			△吸收存款及同业存放	76		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5			△拆入资金	77		
衍生金融资产	6			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	78		
应收票据	7			衍生金融负债	79		
应收账款	8			应付票据	80		
预付款项	9	450,000.00	450,000.00	应付账款	81	3,800,000.00	3,800,000.00
△应收保费	10			预收款项	82		
△应收分保账款	11			△卖出回购金融资产款	83		
△应收分保合同准备金	12			△应付手续费及佣金	84		
应收利息	13			应付职工薪酬	85		
应收股利	14			其中：应付工资	86		
其他应收款	15			应付福利费	87		
△买入返售金融资产	16			# 其中：职工奖励及福利基金	88		
存 货	17	81,165,826.32	81,165,826.32	应交税费	89	132,651.13	132,651.13
其中：原材料	18			其中：应交税金	90	132,651.13	132,651.13
库存商品（产成品）	19			应付利息	91		
划分为持有待售的资产	20			应付股利	92		
一年内到期的非流动资产	21			其他应付款	93	7,847,248.00	7,847,248.00
其他流动资产	22			△应付分保账款	94		
流动资产合计	23	83,612,460.47	83,612,460.47	△保险合同准备金	95		
非流动资产：	24			△代理买卖证券款	96		
△发放贷款及垫款	25			△代理承销证券款	97		
可供出售金融资产	26			划分为持有待售的负债	98		
持有至到期投资	27			一年内到期的非流动负债	99		
长期应收款	28			其他流动负债	100		
长期股权投资	29			流动负债合计	101	11,779,899.13	11,779,899.13
投资性房地产	30			非流动负债：	102	—	—
固定资产原价	31			长期借款	103		
减：累计折旧	32			应付债券	104		
固定资产净值	33			长期应付款	105		
减：固定资产减值准备	34			长期应付职工薪酬	106		
固定资产净额	35			专项应付款	107		
在建工程	36			预计负债	108		
工程物资	37			递延收益	109		
固定资产清理	38			递延所得税负债	110		
生产性生物资产	39			其他非流动负债	111		
油气资产	40			其中：特准储备基金	112		
无形资产	41			非流动负债合计	113		
开发支出	42			负 债 合 计	114	11,779,899.13	11,779,899.13
商誉	43			所有者权益（或股东权益）：	115	—	—
长期待摊费用	44	1,888,744.67	1,888,744.67	实收资本（股本）	116	90,000,000.00	90,000,000.00
递延所得税资产	45			国有资本	117	90,000,000.00	90,000,000.00
其他非流动资产	46			其中：国有法人资本	118	90,000,000.00	90,000,000.00
其中：特准储备物资	47			集体资本	119		
非流动资产合计	48	1,888,744.67	1,888,744.67	民营资本	120		
	49			其中：个人资本	121		
	50			外商资本	122		
	51			# 减：已归还投资	123		
	52			实收资本（或股本）净额	124	90,000,000.00	90,000,000.00
	53			其他权益工具	125		
	54			其中：优先股	126		
	55			永续债	127		
	56			资本公积	128	6,786,789.06	6,786,789.06
	57			减：库存股	129		
	58			其他综合收益	130		
	59			其中：外币报表折算差额	131		
	60			专项储备	132		
	61			盈余公积	133		
	62			其中：法定公积金	134		
	63			任意公积金	135		
	64			# 储备基金	136		
	65			# 企业发展基金	137		
	66			# 利润归还投资	138		
	67			△一般风险准备	139		
	68			未分配利润	140	-23,065,483.05	-23,065,483.05
	69			归属于母公司所有者权益合计	141	73,721,306.01	73,721,306.01
	70			• 少数股东权益	142		
	71			所有者权益合计	143	73,721,306.01	73,721,306.01
资产总计	72	85,501,205.14	85,501,205.14	负债与所有者权益总计	144	85,501,205.14	85,501,205.14

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 货币资金—银行存款明细表

审计基准日：2017年4月30日

表1-1

被审计单位：武汉金沙半岛置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	基准日汇率	账面价值	调整价值	调整后账面价值	备注
1	中信银行股份有限公司武汉新世界支行	7382410182300001020	RMB		43,766.46		43,766.46	回函相符
2	中国工商银行武汉市硚口区支行	3202003719200828221	RMB					回函相符
3	中国民生银行武汉水果湖支行	695062639	RMB					由原股东控制，未能实施询证程序
4	华夏银行股份有限公司武汉新华支行	11169000000194972	RMB		28.01		28.01	回函相符
5	上海浦东发展银行武汉江岸支行	70080155000001081	RMB		1,952,839.68		1,952,839.68	回函相符
	合 计				1,996,634.15		1,996,634.15	

## 预付账款明细表

审计基准日：2017年4月30日

表2

被审计单位：武汉金沙半岛置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	调整价值	调整后账面价值	坏账计提比例	调整后账面坏账准备	备注	是否单项计提
1	武汉奥泰建设集团有限公司	工程款	2017年4月	一年以内	450,000.00		450,000.00				否
	合计				450,000.00		450,000.00				
	减：预付账款坏账准备										
	预付账款净值合计				450,000.00		450,000.00				



## 存货明细表-开发成本

审计基准日：2017年4月30日

表3-1

被审计单位：武汉金沙半岛置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	存货名称	单价	数量或面积	账面价值	调整价值	调整后账面价值	备注
<b>1</b>	<b>土地款及拆迁补偿费</b>			<b>21,150,210.70</b>		<b>21,150,210.70</b>	
1.1	土地出让金			16,430,560.00		16,430,560.00	
1.1.1	596.93亩国有土地使用权出让金	19,933.21	596.93亩	11,938,600.00		11,938,600.00	土地使用权证号：蔡国用（2009）第3269号
1.1.2	122.99亩非耕地使用权出让金	4,000.00	122.99亩	491,960.00		491,960.00	
1.1.3	598.93亩国有土地使用权及122.99亩非耕地使用权增加土地价款			4,000,000.00		4,000,000.00	
1.2	各项补偿安置费			4,719,650.70		4,719,650.70	
1.2.1	2005年支付武汉市麦山经济发展有限公司地面附着物补偿			431,939.70		431,939.70	涉及非耕地及国有土地共计719.92亩，600元/亩。
1.2.2	2006年支付武汉市蔡甸区麦山街办事处招商引进办公室道路扩宽拆迁补偿安置费			487,711.00		487,711.00	涉及非耕地及国有土地共计719.92亩。
1.2.3	2010年支付武汉市蔡甸区麦山街一致村村民委员会青苗补偿费			200,000.00		200,000.00	未见相关合同，仅有武汉市蔡甸区麦山街一致村村民委员会开具的收据。
1.2.4	2011年支付武汉市蔡甸区麦山街办事处因需架设架空电力线路需承担的“新建电力线路补贴资金”			2,800,000.00		2,800,000.00	无法分清与各土地关系。
1.2.5	2011年支付武汉市蔡甸区麦山街办事处因需架设架空电力线路需承担的“施工协调、占地、青苗及附着物补偿”			800,000.00		800,000.00	无法分清与各土地关系。
<b>2</b>	<b>前期工程费</b>			<b>52,799,645.17</b>		<b>52,799,645.17</b>	
2.1	规划设计费			17,811,176.41		17,811,176.41	部分为2009年前丝宝支付的费用，没有金沙公司单据；无法分清与各土地关系。
2.2	专业收费			1,796,996.00		1,796,996.00	部分为2009年前丝宝支付的费用，没有金沙公司单据；无法分清与各土地关系。
2.3	三通一平			26,095,990.02		26,095,990.02	部分为2009年前丝宝支付的费用，没有金沙公司单据；无法分清与各土地关系。
2.4	政府收费			7,095,482.74		7,095,482.74	
<b>3</b>	<b>建筑安装工程费</b>			<b>261,580.84</b>		<b>261,580.84</b>	
3.1	安装工程			261,580.84		261,580.84	无法分清与各土地关系。

## 存货明细表-开发成本

审计基准日：2017年4月30日

表3-1

被审计单位：武汉金沙半岛置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	存货名称	单价	数量或面积	账面价值	调整价值	调整后账面价值	备注
4	基础设施费			4,301,744.00		4,301,744.00	
4.1	道路			522,274.00		522,274.00	无法分清与各土地关系。
4.2	园林绿化环境			3,779,470.00		3,779,470.00	部分为2009年前丝宝支付的费用，没有金沙公司单据；无法分清与各土地关系。
5	开发间接费用			2,652,645.61		2,652,645.61	部分为2009年前丝宝支付的费用，没有金沙公司单据。
	合 计			81,165,826.32	-	81,165,826.32	
	减：存货跌价准备						
	合 计			81,165,826.32		81,165,826.32	

# 长期待摊费用清查明细表

表4

审计基准日：2017年4月30日

被审计单位：武汉金沙半岛置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	账面价值	调整价值	调整后账面值	备注（应摊销月数）
1	武汉市蔡甸区菱山街一致村村民委员会96.41亩土地20年租金	2010-2-5	1,542,560.00	240	983,382.00		983,382.00	87
2	蔡甸区菱山街农村会计服务中心霞光村81.32亩土地20年租金	2011-3-24	1,301,120.00	240	905,362.67		905,362.67	73
合 计			2,843,680.00		1,888,744.67		1,888,744.67	

## 应付账款明细表

审计基准日：2017年4月30日

表5

被审计单位：武汉金沙半岛置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	调整价值	调整后账面价值	备注
1	成都基准方中建筑设计有限公司	2017年4月	设计服务费	250,000.00		250,000.00	预提费用
2	昂塞迪赛建筑设计有限公司	2017年4月	设计服务费	250,000.00		250,000.00	预提费用
3	广州市方圆建筑设计有限公司	2017年4月	设计服务费	3,000,000.00		3,000,000.00	预提费用
4	武汉水枫尚生态景观设计有限责任公司	2017年4月	设计服务费	250,000.00		250,000.00	
5	武汉市蔡甸区城乡规划设计研究院	2017年4月	设计服务费	50,000.00		50,000.00	预提费用
	合 计			3,800,000.00		3,800,000.00	



## 其他应付款明细表

审计基准日：2017年4月30日

表7

被审计单位：武汉金沙半岛置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	调整价值	调整后账面价值	备注
1	武汉城开房地产开发有限公司	2017年4月	代垫费用及往来款项	7,847,248.00		7,847,248.00	回函相符
	合 计			7,847,248.00		7,847,248.00	

# 实收资本明细表

审计基准日：2017年4月30日

表8

被审计单位：武汉金沙半岛置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	股东名称	股权比例	实际出资资金	账面价值	调整价值	调整后账面价值	备注
1	武汉城开房地产开发有限公司	100.00%		90,000,000.00		90,000,000.00	
	合 计	100%		90,000,000.00		90,000,000.00	







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91420106578252562E

名称 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 武昌区民主路786号华银大厦9层1室

负责人 胡梁辉

成立日期 2011年06月23日

营业期限 2011年06月23日至\*\*\*\*

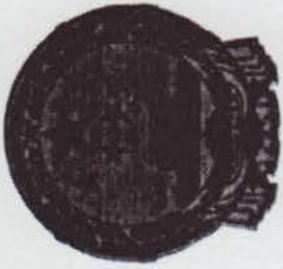
经营范围：审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。（国家有专项规定的项目经审批后凭许可证在核定期限内经营）\*\*\*\*



登记机关



2016年4月5日



# 说明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

## 会计师事务所分所 执业证书

名称: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)  
湖北分所

负责人: 胡梁辉

办公场所: 武汉市武昌区民主路786号华银大厦9层

分所编号: 110101304204

批准设立文号: 鄂财会发[2010]7号

批准设立日期: 2010年1月28日





姓 名 叶 蓬  
 Full name 女  
 性 别  
 出 生 日 期 1970-01-21  
 Date of birth  
 工 作 单 位 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 湖北分所  
 Working unit  
 身 份 证 号 码 42011700121702  
 Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

叶蓬420101323412  
 2016年已通过  
 湖北注册会计师协会



验证证书真实有效

证书编号: 420101323412  
 No. of Certificate  
 批准注册协会: 湖北省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs  
 发证日期: 1998 年 03 月 02 日  
 Date of issuance      /y      /m      /d

证书编号: 420100564412  
No. of Certificate

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

发证日期: 1999 年 12 月 30 日  
Date of Issuance      /y      /m      /d

姓名	袁淑禹
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1973-06-06
Date of birth	
工作单位	国富浩华会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所
Working unit	
身份证号码	420102197306060048
Identity card No.	



### 注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

国富浩华会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所  
CPAs



协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2013 年 7 月 19 日  
/y      /m      /d

更名为

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所  
CPAs



协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2013 年 7 月 19 日  
/y      /m      /d

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

袁淑禹420100564412

2016年已通过

湖北注册会计师协会



验证证书真实有效