

成都中洲投资有限公司

截至 2015 年 11 月 30 日止的

合并清产核资专项审计报告

目 录

一、 清产核资专项审计报告..... 1

二、 附件

附件一 成都中洲投资有限公司资产负债清查明细表

三、执业机构营业执照及执业许可证复印件

成都中洲投资有限公司

清产核资专项审计报告

瑞华专审字[2015]48330021 号

成都深长城地产有限公司董事会：

我们接受委托，对成都中洲投资有限公司（以下简称“中洲投资公司”）截至 2015 年 11 月 30 日合并的清产核资结果进行了专项审计。建立健全内部控制制度，保护资产的安全和完整，保证会计资料和清产核资资料的真实、合法、准确和完整是中洲投资公司管理当局的责任，我们的责任是在中洲投资公司清产核资的基础上，对中洲投资公司清产核资结果进行专项财务审计，对中洲投资公司清产核资结果的真实性、合法性、完整性发表意见。

在审计过程中，我们本着独立、客观、公正和科学的原则，实施了包括在抽查的基础上检查支持各项资产、负债金额和披露的证据，评价各项资产、负债的整体反映等我们认为必要的审计程序，核查了以 2015 年 11 月 30 日为基准日的合并资产、合并负债以及合并所有者权益。现将清查核实情况及审计结果报告如下：

一、清产核资审计结果摘要

截至 2015 年 11 月 30 日，中洲投资公司经清产核资审计后资产负债状况如下表：

项目	企业清查值	审计调整	审定值
流动资产	2,364,713,477.19	160,902,370.84	2,525,615,848.03
非流动资产	375,548,798.25	-321,628,174.47	53,920,623.78
资产合计	2,740,262,275.44	-160,725,803.63	2,579,536,471.81
流动负债	1,359,773,007.44	370,366,180.75	1,730,139,188.19
非流动负债	974,026,400.00	-7,000,000.00	967,026,400.00
负债合计	2,333,799,407.44	363,366,180.75	2,697,165,588.19
净资产	406,462,868.00	-524,091,984.38	-117,629,116.38

二、公司基本情况

（一）公司简介

公司的法定中文名称：成都中洲投资有限公司

公司注册地址：成都高新区天府四街 66 号 2 栋 20 层

注册资本：20,000.00 万元

法定代表人：贾帅

（二）公司的行业性质、经营范围

行业性质：房地产业。

经营范围：项目投资（具体项目另行申报）；旅游景区保护、开发及其配套设施建设；基础设施投资、建设；房地产开发经营。以上经营项目涉及资质许可的凭资质证经营。

（三）公司历史沿革

中洲投资公司，由深圳中洲集团有限公司与成都市恒洲投资有限公司共同出资，经成都市工商行政管理局核准登记，于 2010 年 6 月 28 日领取 510109000131550 号《企业法人营业执照》。中洲投资公司初始设立时注册资本人民币 2 亿元，业经四川华诚会计师事务所有限公司出具的川华诚所验字[2010]第 6-114 号验资报告验证。截至 2010 年 6 月 28 日，中洲投资公司的注册资本、实收资本为人民币 2 亿元，深圳中洲集团有限公司与成都市恒洲投资有限公司分别持有中洲投资公司的 80%与 20%股权。

2014 年 7 月 14 日，中洲投资公司股东会决议，同意成都市恒洲投资有限公司将其持有中洲投资公司的 20%股权以人民币 4000 万元的价格转让予深圳市中洲房地产有限公司。本次股权变更后，深圳中洲集团有限公司与深圳市中洲房地产有限公司分别持有中洲投资公司的 80%与 20%股权。

三、清产核资目的

通过对中洲投资公司的资产和负债的审计，如实反映净资产的状况，为拟进行的公司股权转让提供参考依据。

四、清产核资基准日

本次清产核资基准日：2015 年 11 月 30 日。

五、清产核资范围

中洲投资公司及其子公司成都文旅熊猫小镇投资有限公司、四川中洲三岔湖投资有限公司、四川中洲文旅投资有限公司申报的 2015 年 11 月 30 日的全部合并资产、合并负债。具体项目以资产占有单位申报的合并资产负债表的记录为准。

六、清产核资法律依据及行为依据

（一）法律依据

1、《中国注册会计师执业准则》。

（二）行为依据

1、清产核资审计业务约定书。

七、清产核资组织实施情况

1、起止日期：2015 年 11 月 26 日至 2015 年 12 月 2 日。

2、组织实施情况：

（1）培训参加专项审计工作的相关人员，协助中洲投资公司做清产核资基础工作；

（2）对中洲投资公司清产核资基准日的会计报表进行审计，以保证中洲投资公司清产核资基准日账面数的准确；

（3）核对、询证、查实中洲投资公司债权、债务，监盘中洲投资公司现金；

（4）抽查中洲投资公司固定资产并核实其产权凭证；

（5）协助中洲投资公司按照企业会计准则和清产核资的要求调整有关帐项；

八、公司主要会计政策和会计估计

1、会计期间

会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

公司编制财务报表时所采用的货币为人民币。

3、现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

4、外币业务折算

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率/与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：(1)符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；(3)可供出售货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入资本公积外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

5、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法
公司单项金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	对经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失，计提坏账准备。

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	对经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失，计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
1年以内（含1年，下同）	1	1
1-2年	10	10
2-3年	30	30
3年以上	50	50

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项金额不重大的应收款项是指期末余额在 100 万元以下，账龄在 1 年以上的应收账款和其他应收款。

单项金额不重大但单项计提坏账准备的计提方法：资产负债表日，公司对单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

6、存货

（1）存货的分类

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发土地。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

①已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。拟开发土地在项目整体开发时，全部转入在建开发产品；在项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在拟开发土地当中。

②房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本；公共配套设施费按实际完工成本计入在建开发产品，如果一个配套设施存在多个房地产项目受益，则根据其可销售面积按比例分摊；质量保证金根据合同规定之金额计入完工开发产品成本，同时计入应付账款，待保证期满后实际支付。

③各类存货的购入与入库按实际成本计价；非开发产品的发出按加权平均法计价，开发产品的发出按个别认定法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

年末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。

存货可变现净值的确定：产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，以所生产的产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

存货跌价准备的计提方法：资产负债表日，按单个存货可变现净值低于账面价值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益。确定存货的可变现净值时，以资产负债表日取得最可靠的证据估计的售价为基础并考虑持有存货的目的，资产负债表日至财务报告批准报出日之间存货售价发生波动的，如有确凿证据表明其对资产负债表日存货已经存在的情况提供了新的或进一步的证据，作为调整事项进行处理；否则，作为非调整事项。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按五五摊销法摊销。

7、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，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。重大影响，是指本公司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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东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长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益/在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价

的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，

同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司 2007 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和

利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

8、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到

预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20	5	4.75
机器设备	5-10	5	9.5~19
运输工具	4	5	23.75
电子及其他设备	3~10	5	9.5~31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见八、11“长期资产减值”

（4）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

9、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见八、12“长期资产减值”。

10、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

11、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

12、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

13、收入

收入，是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

公司按以下规定确认营业收入实现，并按已实现的收入计入当期损益。

（1）开发产品销售收入确认

销售合同已经签订，合同约定的完工开发产品移交条件已经达到，公司已将完工开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，相关的收入已经收取或取得了收款的凭据，该项销售的成本能可靠地计量时，确认为营业收入的实现。实务操作中，公司确定房地产销售收入的确认必须同时满足以下五项具体条件：

A、销售合同已经签订并合法生效；B、房地产项目已向当地的建设主管部门取得房地产建设工程项目竣工验收备案收文回执和/或住宅交付使用许可证等类似文件；C、向业主发出入住通知和/或公告后，已向该业主实际交付房产或合同约定的交房日届满；D、根据合同约定公司已收讫房款，或首期款收讫的同时办好按揭手续；E、公司根据实际情况已适当预计该房产项目总建造成本，同时基于项目竣工面积查丈报告合理确定可销售面积。

（2）开发产品租赁收入确认

公司采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收入；或有租金在其实际发生时确认为收入。

（3）工程施工收入确认

提供的劳务在同一年度开始并完成的，在完成劳务时确认营业收入的实现；如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在劳务总收入和总成本能够可靠计量、与交易相关的价款能够流入公司、劳务的完成程度能够可靠地确定时，按完工百分比法，确认劳务收入的实现。

完工百分比以累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

如果提供劳务的结果不能可靠地估计，区别以下情况处理：合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期确认为费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为费用，不确认收入。

如果合同预计总成本将超过合同预计总收入，将预计损失立即确认为当期费用。

（4）商品销售确认

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的凭据，与销售该商品的有关成本能可靠地计量，确认营业收入的实现。

（5）让渡资产使用权收入确认

让渡资产使用权在相关经济利益很可能流入企业且收入金额能够可靠计量时确认收入。

让渡资产使用权收入金额的确定：

- 1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；
- 2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

14、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

15、职工薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

16、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括中洲投资公司及全部子公司。子公司，是指被母公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股

权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

九、合并范围

清产核资基准日，纳入合并范围的子公司情况

子公司名称	注册资 本	注册地	法定代 表人	主营业务	母公司对 子公司的 持股比例	合并报 表的股 权比例	备注
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	10000 万元	四川省成都市	贾帅	项目投资；房地产开发、经营；项目管理；物业管理；园林绿化工程施工；房屋租赁。	60.00%	60.00%	注1
四川中洲三岔湖投资有限公司	10000 万元	四川省资阳市简阳市	贾帅	项目投资；旅游景区保护、开发及其配套设施建设；基础设施投资、建设；房地产开发经营。	100.00%	100.00%	
四川中洲文旅投资有限公司	10000 万元	四川省眉山市仁寿县	贾帅	项目投资；国内商品贸易；农业项目及小城镇建设项目的投资与资产管理；旅游景区开发及配套设施建设；基础设施投资建设；房地产开发、经营。	94.00%	100.00%	注2

注 1：2015 年 10 月 16 日，中洲投资公司将成都聚洲投资发展有限公司（简称聚洲公司）的 100%股权转让予深圳市思源投资有限公司。2015 年 11 月 6 日，聚洲公司将熊猫小镇的 60%股权转让给成都中洲投资有限公司。

注 2：、根据中洲投资公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司（以下简称“文旅集团”）于 2010 年 12 月 8 日签订的《三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目投资合作协议》（以下简称“合作协议”）及其补充协议，中洲投资公司应于 2016 年 12 月 31 日前以合计不低于 2.60 亿元的价款分步购买文旅集团持有的四川中洲文旅投资有限公司（以下简称“中洲文旅公司”）的 10%股权。

中洲文旅公司于 2010 年 12 月 30 日经四川省眉山市仁寿县工商行政管理局核准登记成立，注册资本为人民币 1 亿元，由中洲投资公司与文旅集团分别持有中洲文旅公司的 90%与 10%股权。第一批购买中洲文旅公司的 1.744%股权(对价为人民币 45,344,000.00 元)已于 2013 年 1 月 23 日完成，目前正在办理第二批购买中洲文旅公司的 2.256%股权(对价为人民币 58,656,000.00 元)的有关手续。

中洲文旅公司作为三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目的实施主体，通过对三岔湖仁寿景区约 10000 亩用地进行整理，其中可出让的经营性用地 2500 亩。截止 2015 年 11 月 30 日，中洲文旅公司已通过政府招拍挂程序获取 12 宗计 821.24 亩国有土地使用权。

对于上述合作协议之土地整理、设立中洲文旅公司以及获取土地使用权，应按照一揽子交易原则处理，文旅集团不承担该等交易的剩余风险，相应地中洲投资公司按照 100%合并中洲文旅公司的财务报表，未执行的股权收购义务作为负债处理。

九、税 项

（一）公司适用的主要税种、税率：

税种	具体税率情况
营业税	按预收房款的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%或1%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

十一、清产核资审计情况说明

（一）资产清查审计情况说明

截至 2015 年 11 月 30 日，中洲投资公司资产总额企业清查值 2,740,262,275.44 元，审计调减 160,725,803.63 元，审定值 2,579,536,471.81 元。详细情况如下：

1、货币资金

货币资金企业清查 103,921,562.06 元，审计调增 2,136,234.76 元，审定值 106,057,796.82 元。

项目	企业清查值	审计调整	审定值
现金	184,824.89	--	184,824.89
银行存款	103,736,737.17	2,136,234.76	105,872,971.93
合计	103,921,562.06	2,136,234.76	106,057,796.82

2、应收利息

应收利息企业清查 11,416,927.58 元，审计调整 11,416,927.58 元，审定值 0 元。

项目	企业清查值	审计调整	审定值
应收利息	11,416,927.58	11,416,927.58	--
合计	11,416,927.58	11,416,927.58	--

审计调整：应收利息系各合并主体之间资金拆借产生的利息，审计调整予以抵消。

3、其他应收款

其他应收款企业账面原值为 257,426,144.29 元、坏账准备 0.00 元；坏账准备调增 26,918,745.31 元；其他应收款审定值 191,147,328.95 元、坏账准备审定值 26,918,745.31 元。

项目	企业清查值	审计调整	审定值
其他应收款	257,426,144.29	-66,278,815.34	191,147,328.95
减：坏账准备	--	26,918,745.31	26,918,745.31
其他应收款净额	257,426,144.29	-93,197,560.65	164,228,583.64

其他应收款账龄列示如下：

账龄	企业清查值	审计调整	审定值
其他应收款/1 年以内	196,614,006.57	-66,836,030.94	129,777,975.63
其他应收款/1-2 年	1,291,525.35	557,215.60	1,848,740.95
其他应收款/2-3 年	15,716,073.65	0.00	15,716,073.65
其他应收款/3 年以上	43,804,538.72	0.00	43,804,538.72
小计	257,426,144.29	-66,278,815.34	191,147,328.95
坏账准备/1 年以内	--	16,779.75	16,779.75
坏账准备/1-2 年	--	184,874.10	184,874.10
坏账准备/2-3 年	--	4,714,822.10	4,714,822.10
坏账准备/3 年以上	--	22,002,269.36	22,002,269.36
小计	--	26,918,745.31	26,918,745.31
其他应收款净额	257,426,144.29	-93,197,560.65	164,228,583.64

审计调整系：

- (1) 其他应收款账面原值调整系调增新型建筑材料专项资金 1,754,049.04 元；
- (2) 合并抵消内部往来 68,032,864.38 元

(3) 按贵公司坏账准备政策计提相应坏账准备 26,918,745.31 元。

4、存货

存货企业清查值为 1,991,948,843.26 元，审计调减 351,703,660.48 元，审定值 1,640,245,182.78 元。

项目	企业清查值	审计调整	审定值
在建开发产品	956,781,318.60	-290,056,926.27	666,724,392.33
拟开发产品	1,035,167,524.66	-61,646,734.22	973,520,790.44
合计	1,991,948,843.26	-351,703,660.49	1,640,245,182.77

在建开发产品审计调整系：

- (1) 调减入开发成本的印花税 195,504.56 元；
- (2) 调减新型建筑材料专项资金 1,754,049.04 元；
- (3) 调减资本化利息 252,541,281.49 元；
- (4) 调增暂估工程款 196,681,589.04 元。

拟开发产品审计调整系：

- (1) 调减土地整理款 197,078,871.00 元；
- (2) 调减印花税 138,724.30 元；
- (3) 调增暂估工程款 71,088,408.38 元。
- (4) 调增间接开发支出 529,075.46 元。
- (5) 调增利息资本化 2,221,133.33 元；
- (6) 重分类三岔湖项目的相关支出 181,948,406.01 元；
- (7) 合并调整增中洲文旅已获取土地使用权部分成本 82,124,215.50 元，详见合并范围说明所述。

5、其他流动资产

其他流动资产企业清查值为 0.00 元，审计调增 615,084,284.79 元，审定值 615,084,284.79 元。

项目	企业清查值	审计调整	审定值
仁寿三岔湖公益配套设施	--	220,234,643.43	220,234,643.43
新都区大熊猫生态园四期及附属配套开发项目土地整理		197,078,871.00	197,078,871.00
简阳三岔湖市政及公共公益配套基础设施和新民家园二期工程		28,567,520.21	28,567,520.21
中洲文旅公司待获取土地的成本	--	167,875,784.50	167,875,784.50
预交税费		1,327,465.65	1,327,465.65
合计	--	615,084,284.79	615,084,284.79

审计调整系：

(1) 重分类土地整理 197,078,871.00 元、公益配套设施 248,802,163.64 元；

(2) 合并报表口径调整收购中洲文旅公司义务导致待获取土地使用权的支出 167,875,784.50 元，详见合并范围说明所述。

(3) 重分类预交税费 1,327,465.65 元；

注：熊猫小镇公司于 2010 年支付成都市新都区政府 597,500,000.00 元土地整理款。截至 2015 年 11 月 30 日熊猫小镇公司已取得的土地面积为 283,458.84 m²，出让金总额为 557,980,985.00 元。在取得上述土地使用权时熊猫小镇公司支付了 157,559,856.00 元，剩余的 400,421,129.00 元系从开发土地整理款中抵扣。截止 2015 年 11 月 30 日土地整理款余额为 197,078,871.00 元。

6、长期股权投资

长期股权投资企业清查 354,780,160.00 元，审计调减 354,780,160.00 元，审定值 0.00 元。

项目	企业清查值	审计调整	审定值
长期股权投资—对子公司长期股权投资	354,780,160.00	354,780,160.00	--
长期股权投资合计	354,780,160.00	354,780,160.00	--
长期股权投资减值准备—对子公司长期股权投资	--	--	--
长期投资减值准备合计	--	--	--
长期股权投资净额	354,780,160.00	354,780,160.00	--

审计调整系：

(1) 合并抵消股权 354,000,000.00 元；

(2) 2012 年 12 月，中洲投资公司收购中洲文旅公司 1.744% 国有股权的交易服务费，调整为当年损益。

7、固定资产及累计折旧

固定资产企业账面原值为 21,398,440.81 元，累计折旧为 3,061,709.46 元，账面价值为 13,602,048.34 元，审计调减 198,613.05 元，审定后账面价值为 13,403,435.29 元。

类别	企业清查值	审计调整	审定值
原值：			
房屋建筑物	14,649,255.33	--	14,649,255.33
机器设备	42,460.00	--	42,460.00
运输工具	4,755,123.58	--	4,755,123.58
电子及其他设备	1,951,601.90	--	1,951,601.90
合计	21,398,440.81	--	21,398,440.81
累计折旧：			

类别	企业清查值	审计调整	审定值
房屋建筑物	2,319,465.60	--	2,319,465.60
机器设备	5,378.24	--	5,378.24
运输工具	4,356,406.82	--	4,356,406.82
电子及其他设备	1,115,141.81	198,613.05	1,313,754.86
合计	7,796,392.47	198,613.05	7,995,005.52
减：固定资产减值准备			
房屋建筑物	--	--	--
机器设备	--	--	--
运输工具	--	--	--
电子及其他设备	--	--	--
合计	--	--	--
固定资产账面价值：			
房屋建筑物	12,329,789.73	--	12,329,789.73
机器设备	37,081.76	--	37,081.76
运输工具	398,716.76	--	398,716.76
电子及其他设备	836,460.09	-198,613.05	637,847.04
合计	13,602,048.34	-198,613.05	13,403,435.29

8、长期待摊费用

长期待摊费用企业清查值为 7,166,589.91 元，审计调减 4,861,189.39 元，审定值 2,305,400.52 元。

项目	企业清查值	审计调整	审定值
航兴国际办公室装修费	2,927,492.73	-622,092.21	2,305,400.52
熊猫小镇公司预提的税费	4,239,097.18	-4,239,097.18	--
合计	7,166,589.91	-4,861,189.39	2,305,400.52

审计调整：

- (1) 补提航兴国际办公室装修费的摊销额 622,092.21 元；
- (2) 冲回熊猫小镇公司预提的预售房款相关税费 4,239,097.18 元。

9、递延所得税资产

递延所得税资产企业清查值为 0.00 元，审计调增 38,211,787.97 元，审定值 38,211,787.97 元。

项目	企业清查值	审计调整	审定值
递延所得税资产\坏账准备	--	3,295,936.33	3,295,936.33
递延所得税资产\预售楼款	--	2,333,351.23	2,333,351.23
递延所得税资产\可弥补亏损	--	32,582,500.41	32,582,500.41
合计	--	38,211,787.97	38,211,787.97

审计调整系根据企业会计准则的规定，按照公司有关资产、负债于本次审计基准日账面价值与其计税基础之间的可抵扣暂时差异并基于谨慎确认、计量的递延所得税资产。

（二）负债清查审计情况说明

截至 2015 年 11 月 30 日，中洲投资公司负债总额企业清查值 2,333,799,407.44 元，审计调增 363,366,180.75 元，审定值 2,697,165,588.19 元。详细情况如下：

8、短期借款

短期借款企业清查值为 30,000,000.00 元，审计调整 0.00 元，审定值 30,000,000.00 元。

项目	企业清查值	审计调整	审定值
短期借款	30,000,000.00	--	30,000,000.00
合计	30,000,000.00	--	30,000,000.00

9、应付账款

应付账款企业清查值为 572,318.96 元，审计调增 267,769,997.42 元，审定值 268,342,316.38 元。

项目	企业清查值	审计调整	审定值
深圳市博大装饰有限公司	411,021.93	--	411,021.93
四川华海建设集团有限公司	161,297.03	--	161,297.03
暂估未付工程款	--	267,769,997.42	267,769,997.42
合计	572,318.96	267,769,997.42	268,342,316.38

应付账款审计调整系：根据本次审计基准日的工程产值计提应付工程款 267,769,997.42 元。

10、预收款项

预收款项企业清查值为 63,745,824.00 元，审计调增 2,168,052.35 元，审定值 65,913,876.35 元。

项目	企业清查值	审计调整	审定值
预售房款	63,745,824.00	2,168,052.35	65,913,876.35
合计	63,745,824.00	2,168,052.35	65,913,876.35

预收款项审计调整系：调增未达的预收房款 2,168,052.35 元。

11、应付职工薪酬

应付职工薪酬企业清查值 383,381.49 元，审计调增 1,399,489.75 元，审定值 1,782,871.24 元。

项目	企业清查值	审计调整	审定值
工资、奖金、津贴、补贴	369,196.17	1,397,440.76	1,766,636.93
养老保险	10,918.00	--	10,918.00

项目	企业清查值	审计调整	审定值
医疗保险	3,427.53	--	3,427.53
住房公积金	287.00	--	287.00
失业保险	-1,453.48	2,048.96	595.48
工伤保险	584.40	0.03	584.40
生育保险	421.87	--	421.90
合计	383,381.49	1,399,489.75	1,782,871.24

应付职工薪酬审计调整系：

- (1) 补提的年终奖 1,397,440.76 元；
- (2) 补提少计提的生育保险费 0.03 元；
- (3) 补提少计提的失业保险费 2,048.96 元。

12、应交税费

应交税费企业清查值 3,555,123.35 元，审计调增 5,389,335.65 元，审定值 8,944,459.00 元。

项目	企业清查值	审计调整	审定值
营业税	2,765,381.62	-2,181,635.30	583,746.32
城市维护建设税	185,233.54	-152,714.46	32,519.08
教育费附加	126,594.18	-109,081.78	17,512.40
地方教育费附加	11,674.92	--	11,674.92
土地使用税	--	8,297,606.28	8,297,606.28
个人所得税	1,400.00	--	1,400.00
土地增值税	436,327.08	-436,327.08	--
印花税	28,512.01	-28,512.01	--
合计	3,555,123.35	5,389,335.65	8,944,459.00

应交税费审计调整系：

- (1) 预交税费重分类至其他流动资产 1,327,465.65 元；
- (2) 冲销计提未缴纳部分的应交税费 4,239,097.18 元；
- (3) 补计提土地使用税 8,297,606.28 元

13、应付利息

应付利息企业清查值 71,523,793.75 元，审计调增 6,672,777.78 元，审定值 78,196,571.53 元。

项目	企业清查值	审计调整	审定值
上海银行成都武侯支行	--	47,916.67	47,916.67
中航信托股份有限公司	--	1,150,000.00	1,150,000.00
交通银行成都高新南区支行	--	2,221,133.33	2,221,133.33
四川中洲文旅投资有限公司	3,755,979.17	-3,755,979.17	--
四川中洲三岔湖投资有限公司	1,348,196.88	-1,348,196.88	--
成都中洲投资有限公司	6,312,751.53	-6,312,751.53	--
深圳市中洲集团有限公司	28,626,374.17	--	28,626,374.17
成都聚洲投资发展有限公司	13,732,842.00	--	13,732,842.00
成都文化旅游开发建设有限公司	17,747,650.00	--	17,747,650.00
中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司	--	6,041,666.67	6,041,666.67
浙商银行成都分行	--	631,111.11	631,111.11
合计	71,523,793.75	-1,325,099.80	70,198,693.95

应付利息审计调整系：

- (1) 补提银行结息日至本次审计基准日的利息支出 10,091,827.78 元；
- (2) 合并抵消内部借款应付利息 11,416,927.58 元。

14、其他应付款

其他应付款企业清查值 1,189,992,565.89 元，审计调增 87,964,405.38 元，审定值 1,277,956,971.27 元。

项目	企业清查值	审计调整	审定值
其他应付款	1,189,992,565.89	87,964,405.38	1,277,956,971.27
合计	1,189,992,565.89	87,964,405.38	1,277,956,971.27

其他应付款审计调整系：

- (1) 合并时调增应付成都文化旅游发展集团有限公司待执行的股权转让款 156,000,000.00 元；
- (2) 合并抵消内部往来 68,032,864.38 元；

15、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债企业清查值 0.00 元，审计调增 7,000,000.00 元，审定值 7,000,000.00 元。

项目	企业清查值	审计调整	审定值
一年内到期的长期借款	--	7,000,000.00	7,000,000.00
合计	--	7,000,000.00	7,000,000.00

一年内到期的非流动负债审计调整系：重分类一年到期的长期借款 7,000,000.00 元。

16、长期借款

长期借款企业清查值 906,000,000.00 元，审计调减 7,000,000.00 元，审定值 899,000,000.00 元。

项目	企业清查值	审计调整	审定值
中航信托股份有限公司	50,000,000.00	--	50,000,000.00
交行成都高新南区支行	192,000,000.00	-7,000,000.00	185,000,000.00
浙商银行成都分行	64,000,000.00	--	64,000,000.00
中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司	600,000,000.00	--	600,000,000.00
合计	906,000,000.00	-7,000,000.00	899,000,000.00

长期借款审计调整系：重分类一年到期的长期借款 7,000,000.00 元。

17、其他非流动负债

其他非流动负债清查值 68,026,400.00 元，审计调整 0.00 元，审定值 68,026,400.00 元。

项目	企业清查值	审计调整	审定值
三岔湖仁寿景区管委会代垫国有土地出让金	68,026,400.00	--	68,026,400.00
合计	68,026,400.00	--	68,026,400.00

(三) 所有者权益清查审计情况说明

截至 2015 年 11 月 30 日，中洲投资公司所有者权益总额企业清查值 406,462,868.00 元，审计调减 524,091,984.38 元，审定值-117,629,116.38 元。详细情况如下：

项目	企业清查值	审计调整	审定值
实收资本	500,000,000.00	-300,000,000.00	200,000,000.00
资本公积	--	--	--
盈余公积	--	--	--
未分配利润	-93,537,132.00	-151,431,285.09	-244,968,417.09
归属于母公司股东权益合计	406,462,868.00	-451,431,285.09	-44,968,417.09
少数股东权益	--	-72,660,699.29	-72,660,699.29
所有者权益小计	406,462,868.00	-524,091,984.38	-117,629,116.38

(四)、其他需要说明事项

1、抵押担保情况

(1) 2013 年 5 月至 2014 年 5 月期间，中洲文旅公司先后与交通银行股份有限公司成都高新区支行签订 4 份《固定资产借款合同》，借款本金合计人民币 200,000,000.00 元，借款期限为 2013 年 5 月 15 日至 2018 年 6 月 20 日。中洲文旅公司提供最高额抵押担保，担保的最高债权额为人民币 365,000,000.00 元，抵押物

为仁国用（2013）第 1367、1368、1369、1370、1371、1372 号（再加 3 个）土地使用权。截至 2015 年 11 月 30 日，上述土地使用权的账面价值为 145,864,726.00 元。同时，深圳中洲集团有限公司、深圳市中洲房地产有限公司、中洲投资公司、成都聚投资发展有限公司分别与交通银行股份有限公司成都高新区支行签订《最高额保证合同》为上述债权提供连带责任担保。

（2）2014 年 8 月 15 日，中洲文旅公司与中航信托股份有限公司签订《流动资金借款合同》（合同编号 AVICT2014X0582-1 号），中洲文旅公司向中航信托股份有限公司借款 5000 万元，借款期限自 2015 年 8 月 18 日至 2016 年 8 月 17 日。同日，中洲文旅公司与中航信托股份有限公司签订《单一资金信托抵押合同》（合同编号 AVICT2014X0582-2 号），约定上述人民币五千万元借款的抵押物为仁国用（2014）第 3863、3865、3866 号土地使用权。同时，深圳中洲集团有限公司与中航信托股份有限公司签订《单一资金信托抵押合同》（合同编号 AVICT2014X0582-3 号），约定上述人民币 5000 万元借款由深圳中洲集团有限公司提供担保。截至 2015 年 11 月 30 日，上述土地使用权的账面价值为 44,805,900.00 元。

（3）2015 年 8 月 25 日，中洲文旅公司与上海银行股份有限公司成都分行（以下简称“上海银行成都分行”）签订《流动资金借款合同》（合同编号 2015050324 号），中洲文旅公司向上海银行成都分行借款 3,000 万元，借款期限自 2015 年 8 月 25 日至 2016 年 8 月 25 日。该借款，由中洲三岔湖公司提供最高额抵押担保，并由成都中洲投资有限公司、深圳中洲集团有限公司提供最高额保证担保。

2013 年 8 月 28 日，中洲三岔湖公司与上海银行成都分行签订《最高额抵押合同》（合同编号 DB2013050185）约定：中洲文旅公司在 2013 年 8 月 28 日至 2016 年 8 月 28 日期间与上海银行成都分行订立的一系列（含一种或数种）综合授信、贷款、项目融资、贴现、透支、保理、拆借和回购、贷款承诺、保证、信用证、票据承兑等业务项下具体合同所形成的债权本金，由中洲三岔湖公司提供担保，担保的主债权不超过人民币三千五百万元，抵押物为成都市高新区天府四街 66 号 20 栋 1,2,3,4,5,6 号房产（面积合计 1,518.96 m²），该等房产于本次清产核资审计的基准日的账面价值为 12,329,789.73 元。

（4）2015 年 10 月 24 日，成都聚投资发展有限公司将其持有的针对熊猫小镇公司截至 2015 年 8 月 25 日的人民币 600,600,000 元债权转让给中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司（下称“华融公司”）。据此，华融公司与熊猫小镇公司签订了《还款协议》，华融公司给予熊猫小镇公司 12 个月的还款宽限期；若熊猫小镇公司在还款宽限期起始日起满 12 个月累计偿付不低于人民币 600,000,000 元重组债务的 30%，可展期 12 个月还款；还款宽限期和展期期间，熊猫小镇公司向华融公司按季支付重组宽限补偿金，补偿金比率为 12.5%。

熊猫小镇公司以其持有的新都国用（2013）第 13624 号、新都国用（2013）第 13301 号、新都国用（2015）第 17702 号、新都国用（2015）第 17703 号四宗建设用地使用权及在建工程就上述债务向华融资产提供抵押担保。同时，聚洲公司与深圳

中洲集团有限公司为该笔债务提供连带责任担保。截至 2015 年 11 月 30 日，用于抵押在建开发产品和拟开发土地的账面价值为 1,317,491,711.77 元。

2、股权质押

成都中洲投资有限公司（以下简称“中洲投资公司”）与文旅集团于 2014 年 12 月 31 日签订《产权交易合同》，约定由文旅集团向成都中洲转让持有中洲文旅公司的 2.256% 股权，对价为人民币 58,656,000.00 元。双方于 2015 年 1 月 29 日签订了补充协议，确认中洲投资公司已向文旅集团支付了股权转让价款人民币 17,596,800.00 元，中洲投资公司须在约定期限内向文旅集团支付剩余的股权转让价款人民币 41,059,200.00 元以及银行同期贷款基准利率计算的利息。2015 年 1 月 29 日，成都中洲与文旅集团签订了股权质押合同，约定由中洲投资公司将其持有中洲文旅公司的 91.477% 的股权质押给文旅集团，作为成都中洲向文旅集团支付剩余的股权转让价款人民币 41,059,200.00 元的担保。

3、关于熊猫小镇公司土地整理款项说明

根据有关各方与成都市新都区政府签订的《新都区大熊猫生态园四期及附属配套开发项目土地整理投资协议书》及《新都区大熊猫生态园四期及附属配套开发项目二期土地整理投资协议书》及其相关和补充协议，熊猫小镇公司作为新都区大熊猫生态园四期及附属配套开发项目一期和二期土地整理的投资主体，已按照协议要求于 2010 年支付成都市新都区政府 597,500,000.00 元土地整理款。截至 2015 年 11 月 30 日，熊猫小镇公司已取得的四宗国有土地使用权土地，面积为 283,458.84 m²，土地出让金总额为 557,980,985.00 元。其中熊猫小镇公司支付土地出让金 157,559,856.00 元，剩余的土地出让金 400,421,129.00 元系从开发土地整理款中抵扣。截至 2015 年 11 月 30 日，土地整理款余额为 197,078,871.00 元。根据该投资项目的各地块规划指标，还有 44,493.46 m² 商业等综合用地尚未出让。

4、关于三岔湖公益配套设施及建设用地

根据仁寿县人民政府（甲方）与文旅集团签订的《三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目合作协议》及其补充协议（以下简称合作协议），中洲文旅公司作为项目公司，负责实施三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目的具体工作。合作协议规定：合作区域包括可依法出让的国有建设用地不低于 2500 亩，规划用途为绿化、道路、广场、公共设施用地或旅游用地约 7000 亩，租期 50 年，用于项目功能配套建设。

甲方负责合作范围内涉及的征地、拆迁补偿等工作，确保规划中经营用地指标的取得，并协调租赁用地的供地。项目公司负责按约定标准支付租赁土地的拆迁补偿经费，出资设计、建设安置居住区、基础设施配套项目。

截至 2015 年 11 月 30 日，项目公司为建设公益配套设施支出 220,234,643.43 元；通过公开市场先后获得 2 批次合计 821.24 亩建设用地，并为此支付土地出让金及交易税费 242,540,252.00 元（其中，68,026,400.00 元由三岔湖管委会代缴，详见“其他非流动负债”）。