

深圳市万泽房地产开发集团有限公司

备考合并审计报告

2015 年度

审计报告

信会师报字[2016]第 110489 号

深圳市万泽房地产开发集团有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市万泽房地产开发集团有限公司（以下简称“深圳万泽地产”）按备考合并财务报表编制说明所述的编制基础编制的备考合并财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表、2015 年度的备考合并利润表、备考合并财务报表编制说明。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报备考合并财务报表是深圳万泽地产管理层的责任。这种责任包括：（1）按照备考合并财务报表编制说明所述编制基础编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考合并财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对备考合并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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对备考合并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，以获取有关备考合并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备考合并财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与备考合并财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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，以及评价备考合并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。

根据我们的审计，我们没有注意到任何事项使我们相信备考合并财务报表没有按照备考合并财务报表编制说明所述的编制基础编制，未能在所有重大方面公允反映深圳万泽地产 2015 年 12 月 31 日的备考合并财务状况以及 2015 年度备考合并经营成果。

本审计报告仅供深圳万泽地产向深圳证券交易所报送重大资产重组事宜使用，不得用于其他方面。如将本报告用于其他方面，因使用不当引起的法律责任与本所无关。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·上海

二〇一六年二月二十五 日

深圳市万泽房地产开发集团有限公司
备考合并资产负债表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	2015.12.31	2014.12.31
流动资产:		
货币资金	2,377,021.41	14,664,268.83
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		74,430.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		96,035.70
应收利息		
应收股利		
其他应收款	450,344,029.11	1,592,656.04
存货	1,270,643,101.29	1,248,593,923.37
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,723,364,151.81	1,265,021,313.94
非流动资产:		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	19,882,769.29	20,224,176.57
固定资产	833,110.85	1,554,394.49
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	6,450.00	25,800.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	959,600.00	959,600.00
非流动资产合计	21,681,930.14	22,763,971.06
资产总计	1,745,046,081.95	1,287,785,285.00

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市万泽房地产开发集团有限公司
备考合并资产负债表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	2015.12.31	2014.12.31
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	102,577,500.83	104,571,534.92
预收款项	40,000.00	40,000.00
应付职工薪酬	810.05	
应交税费	26,829,048.80	26,903,127.33
应付利息		
应付股利	50,000,000.00	
其他应付款	901,651,151.35	460,800,628.42
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,081,098,511.03	592,315,290.67
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	49,596,000.00	49,596,000.00
递延收益		
递延所得税负债	184,683,447.37	193,948,447.37
其他非流动负债		
非流动负债合计	234,279,447.37	243,544,447.37
负债合计	1,315,377,958.40	835,859,738.04
所有者权益：		
实收资本（或股本）	80,220,000.00	80,220,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	33,202,613.89	
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	14,180,085.31	
未分配利润	-28,180,733.72	39,402,292.69
归属于母公司所有者权益合计	99,421,965.48	119,622,292.69
少数股东权益	330,246,158.07	332,303,254.27
所有者权益合计	429,668,123.55	451,925,546.96
负债和所有者权益总计	1,745,046,081.95	1,287,785,285.00

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市万泽房地产开发集团有限公司
备考合并利润表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	3,588,753.96	3,021,483.09
减: 营业成本	341,407.28	341,407.28
营业税金及附加	200,970.30	169,203.05
销售费用	680,879.93	1,315,002.77
管理费用	7,178,593.43	6,397,487.35
财务费用	16,795.90	160,846.36
资产减值损失	399,339.60	298,701.16
加: 公允价值变动收益 (损失以 “-” 号填列)		6,290.00
投资收益 (损失以 “-” 号填列)	7,852.47	5,820.69
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润 (亏损以 “-” 填列)	-5,221,380.01	-5,649,054.19
加: 营业外收入		420,520.00
其中: 非流动资产处置利得		
减: 营业外支出	215,019.42	
其中: 非流动资产处置损失		
三、利润总额 (亏损总额以 “-” 号填列)	-5,436,399.43	-5,228,534.19
减: 所得税费用	23,637.87	19,099.28
四、净利润 (净亏损以 “-” 号填列)	-5,460,037.30	-5,247,633.47
归属于母公司所有者的净利润	-3,402,941.10	-2,680,389.77
少数股东损益	-2,057,096.20	-2,567,243.70
五、其他综合收益的税后净额		
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划净负债净资产的变动		
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
六、综合收益总额	-5,460,037.30	-5,247,633.47

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市万泽房地产开发集团有限公司

备考合并财务报表编制说明

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

一、 交易的基本情况:

深圳市万泽房地产开发集团有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)母公司万泽实业股份有限公司(以下简称“万泽股份”)于2016年2月4日召开的第九届董事会第二次会议决议通过了《关于签署《万泽实业股份有限公司与深圳市万宏投资有限公司关于深圳市万泽房地产开发集团有限公司之股权转让协议》的议案》及《关于《万泽实业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(草案)》及其摘要的议案》(详见万泽股份2016年2月5日董事会公告),万泽股份拟转让本公司100%股权,本次交易尚需提交万泽股份股东大会审议,在万泽股份股东大会批准后方可实施。除交易双方内部批准程序外,本次交易实施的先决条件为本公司所持有的汕头市万泽置地房地产开发有限公司(以下简称“汕头万泽置地”)100%的股权和北京市万泽碧轩房地产开发有限公司(以下简称“北京万泽碧轩”)100%的股权转让给万泽股份,并完成工商变更。

二、 备考财务报表合并范围

截至2015年12月31日止,本公司合并财务报表范围内子公司如下:

序号	子公司名称
1	天实和华置业(北京)有限公司

注:本备考合并财务报表假设本公司于2014年1月1日已完成北京万泽碧轩和汕头万泽置地(以下简称“置出资产”)的股权转让,因此置出资产不在本备考财务报表合并范围内。

三、 备考财务报表的编制基础与方法:

(一) 备考合并财务报表的编制基础

本备考合并财务报表是假设本公司拟置出资产的交易已于2014年1月1日完成,并依据本次重组完成后的构架、以持续经营为基础进行编制,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定,以及《上市公司重大资产重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定,在此基础上编制本备考合并财务报表。本备考合并

财务报表根据以下假设基础编制：

- 1、本备考合并财务报表编制说明 一 的相关议案能够获得万泽股份股东大会批准。
- 2、假设公司于 2014 年 1 月 1 日已按照本备考合并财务报表编制说明 一 的相关议案完成置出资产的转让，公司按照此架构持续经营。
- 3、由于置出资产北京万泽碧轩在 2015 年底进行了大额利润分配，为了保证备考合并报表的合理性，假设此次利润分配已发生于 2014 年 1 月 1 日。

（二）备考合并财务报表的编制方法

- 1、本备考合并财务报表以业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2015 年度财务报表为基础，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定，采用的重要会计政策、会计估计及合并财务报表的编制方法与经审计的 2015 年度财务报表一致。
- 2、本备考合并财务报表不考虑本次交易产生的费用及税费等对财务报表影响。