



审 计 报 告

众环审字(2016) 011265 号

重庆市汉基伊达置业有限公司：

我们审计了后附的重庆市汉基伊达置业有限公司（以下简称“汉基伊达置业”）财务报表，包括 2016 年 2 月 29 日的资产负债表，2016 年 1-2 月的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对合并财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是汉基伊达置业管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，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

我们的责任是在实施审计工作的基础上对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职业道德规范，计划和实施审计工作以对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财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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。

三、审计意见

我们认为，汉基伊达置业财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了汉基伊达置业 2016 年 2 月 29 日的财务状况以及 2016 年 1-2 月的经营成果和现金流量。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师

中国注册会计师

中国

武汉

2016 年 月 日

财务报表附注

(2016 年 2 月 29 日)

(除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

重庆市汉基伊达置业有限公司成立于 2014 年 9 月 19 日，由珠海市同德泰投资有限公司与重庆马笑鸣文化交流服务有限公司出资设立的有限责任公司。公司注册资本人民币 10000 万元，其中珠海市同德泰投资有限公司出资 8000 万元，占公司总股本的 80%；重庆马笑鸣文化交流服务有限公司出资 2000 万元，占公司总股本的 20%。

2015 年 3 月 25 日，珠海市同德泰投资有限公司将其持有的汉基伊达置业公司 10%的股权转给珠海市中创房地产投资有限公司，转让价格人民币 1000 万元。珠海市同德泰投资有限公司将其持有的汉基伊达置业公司 10%的股权转给深圳市凤凰星文化产业有限公司，转让价格人民币 1000 万元。珠海市同德泰投资有限公司将其持有的汉基伊达置业公司 60%的股权转给珠海市汉业房地产开发有限公司，转让价格人民币 6000 万元。2015 年 5 月 11 日汉基伊达置业公司向重庆市工商行政管理局巴南区分局提交工商变更登记申请，得到核准。

公司注册号：500113004670660

住所：重庆市巴南区渝南大道 200 号 21-1 号

法定代表人：黄元利

公司类型：有限责任公司

注册资本：壹亿元整

营业期限：2014 年 09 月 19 日至永久

经营范围：房地产开发（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营）**房屋销售；建筑装饰材料（不含危化品）销售；物业管理（凭相关资质执业）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策和会计估计

（一） 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三） 记账基础和计价原则

本公司采用借贷记账法，以权责发生制为记账基础，以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额与现值孰高计量；盘盈资产等按重置成本计量。

本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

（四） 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金为公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

现金等价物是持有的期限短（一般是指自购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（五） 应收款项坏账准备

（1） 坏帐的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，经股东大会或董事会批准列作坏帐的应收款项，以及其他发生减值的债权如果评估为不可收回，则对其终止确认。

（2） 坏帐损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏帐损失。

（3） 坏账准备的确认标准

公司根据以往坏账损失发生额及其比例；债务单位的实际财务状况和现金流量情况等相关信

息合理的估计。

(4) 坏账准备的计提方法:

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备;对于单项金额非重大以及集团内上市公司经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项,根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。

(六) 存货

本公司的存货主要包括原材料、在途材料、低值易耗品、委托加工材料、自制半成品、在产品、库存商品、开发产品、开发成本、消耗性生物资产等。存货按实际成本计价,发出时按加权平均法进行核算。低值易耗品及包装物采用一次转销法进行摊销。

(1) 存货分类:本公司存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、在途材料、低值易耗品、委托加工材料、自制半成品、在产品、库存商品、开发产品、开发成本等。

(2) 存货的确认:本公司存货同时满足下列条件的,予以确认:

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业;
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法:本公司取得的存货按成本进行初始计量,发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法:低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

(5) 期末存货的计量:资产负债表日,存货按成本与可变现净值孰低计量,存货成本高于其可变现净值的,计提存货跌价准备,计入当期损益。

①可变现净值的确定方法:

本公司确定存货的可变现净值,以取得的确凿证据为基础,并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等,用其生产的产成品的可变现净值高于成本的,该材料仍然按照成本计量;材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的,该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货,其可变现净值以合同价格为基础计算。

企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的,超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

存货盘存制度采用永续盘存制法。

（七）借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

（2）借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

（八）收入确认

（1）销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：（1）已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）既没有保留通

常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入企业；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

（2）提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司根据已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权

本公司在与让渡资产使用权相关的经济利益能够流入和收入的金额能够可靠的计量时确认让渡资产使用权收入。

五、 会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正及其他事项调整的说明

（一）报告期会计政策变更

本公司本期无会计政策变更事项。

（二）报告期会计估计变更

本公司本期无会计估计变更事项。

（三）重大前期差错更正

本公司本期无重大前期差错更正事项。

（四）其他事项调整

本公司本期无其他事项调整。

六、 税项

本公司主要应纳税项及税率列示如下：

1. 土地使用税：按实际占用的土地面积乘以每平方米税额；
2. 印花税：按合同金额乘以相应税率；

3. 契税：按土地成交价格的 3%计缴；
4. 所得税：按应纳税所得额的 25%计缴。

七、 财务报表重要项目的说明

（以下附注未经特别注明，期末余额指 2016 年 2 月 29 日账面余额，期初余额指 2015 年 12 月 31 日账面余额，金额单位为人民币元）

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金		
其中：人民币		
银行存款	78,512.79	78,512.79
其中：人民币		
合 计	78,512.79	78,512.79

（二）其他应收款

其他应收款按账龄列示如下

项 目	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内（含 1 年）	62,814,998.00	100.00		62,814,998.00	100.00	
1-2 年（含 2 年）						
3 年以上						
合 计	62,814,998.00	100.00		62,814,998.00	100.00	

注：公司其他应收款期末余额 62,814,998.00 元的债务人为珠海市汉业房地产开发有限公司。

（三）存货

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价	账面价值	账面余额	跌价	账面价值
		准备			准备	

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价 准备	账面价值	账面余额	跌价 准备	账面价值
开发成本	483,648,601.00		483,648,601.00	483,648,601.00		483,648,601.00
合 计	483,648,601.00		483,648,601.00	483,648,601.00		483,648,601.00

(四) 应交税费

项 目	期初账面余额	本期应交	本期已交	期末账面余额
土地使用税	1,202,432.00			1,202,432.00
契税	27,260,100.00			27,260,100.00
印花税	454,335.00	50,000.00		504,335.00
合 计	28,916,867.00	50,000.00		28,966,867.00

(五) 其他应付款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内(含 1 年)	417,616,078.00	417,616,078.00
1-2 年 (含 2 年)		
2-3 年 (含 3 年)		
3 年以上		
合 计	417,616,078.00	417,616,078.00

注：其他应付款中的 417,615,000.00 元为文化产业扶持资金。

(六) 实收资本

投资者名称	期初账面余额		本期 增加	本期 减少	期末账面余额	
	投资金额	所占比 例 (%)			投资金额	所占比 例 (%)
合 计	100,000,000.00	100			100,000,000.00	100
深圳市凤凰星文化产业有 限公司	10,000,000.00	10			10,000,000.00	10
珠海市创房地产投资有	10,000,000.00	10			10,000,000.00	10

投资者名称	期初账面余额		本期增加	本期减少	期末账面余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
限公司						
珠海市汉业房地产开发有	60,000,000.00	60			60,000,000.00	60
限公司						
重庆马笑鸣文化交流服务	20,000,000.00	20			20,000,000.00	20
有限公司						

(七) 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
本年年初余额	9,166.79	
本年增加额	-50,000.00	9,166.79
其中：本年净利润转入	-50,000.00	9,166.79
其他调整因素		
本年减少额		
其中：本年提取盈余公积数		
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本年年末余额	-40,833.21	9,166.79

(八) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
印花税	50,000.00	
其他		678.00
合 计	50,000.00	678.00

(九) 财务费用

项目	本年发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入		10,251.79
汇兑净损失		
手续费		407.00
其他		
合 计		-9,844.79

（十）现金流量表相关事项说明

1.净利润调节为经营活动现金流量的信息

项 目	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-50,000.00	9,166.79
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）		
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）		-483,648,601.00
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）		-62,814,998.00
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	50,000.00	446,532,945.00
其他		
经营活动产生的现金流量净额		-99,921,487.21

项 目	本期金额	上期金额
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	78,512.79	78,512.79
减：现金的期初余额	78,512.79	
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额		78,512.79
2.现金和现金等价物的有关信息		
1.现金	78,512.79	78,512.79
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	78,512.79	78,512.79
可随时用于支付的其他货币资金		
2.现金等价物		

八、或有事项

公司本期不存在需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

公司本期不存在需披露的资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

母公司及最终控制方情况

公司名称	与本公司关系	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	注册资本（万元）	对本公司持股比例	对本公司表决权比例
------	--------	------	-----	------	--------	------	----------	----------	-----------

珠海市汉业 房地产开发 有限公司	投资	有限 责任 公司	珠海市 香洲区 吉大情 侣中路 76 号	李长 利	777841650	房地 产开 发	600	60%	60%
------------------------	----	----------------	----------------------------------	---------	-----------	---------------	-----	-----	-----

十一、其他需说明的重大事项

本期公司不存在其他需说明的事项。

十二、财务报表的批准

财务报表经公司董事会批准。

重庆市汉基伊达置业有限公司

2016年 月 日

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人: