

无锡开隆置业有限公司

审计报告及财务报表附注

截止 2016 年 9 月 30 日

审计报告

信会师报字[2016]第 152006 号

新疆龙泽汽车服务管理有限责任公司:

我们审计了后附的无锡开隆置业有限公司（以下简称目标公司）财务报表，包括 2016 年 9 月 30 日的资产负债表、2016 年 1~9 月份的利润表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

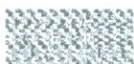
编制和公允列报财务报表是目标公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与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，目标公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了目标公司 2016 年 9 月 30 日的财务状况以及 2016 年 1~9 月份的经营成果。



中国注册会计师：姚辉



中国注册会计师：徐海锋



中国·上海

二〇一六年十一月二十四日

资产负债表

财会地年企01表
金额单位：元

编制单位：无锡开隆置业有限公司

2016年9月30日

项 目	行次	期末余额	年初余额	项 目	行次	期末余额	年初余额
流动资产：	1	-	-	流动负债：	72	-	-
货币资金	2	174,463.13	480,225.58	短期借款	73		
△结算备付金	3			△向中央银行借款	74		
△拆出资金	4			△吸收存款及同业存放	75		
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	76		
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	77		
应收票据	7			衍生金融负债	78		
应收账款	8			应付票据	79		
预付款项	9			应付账款	80	14,055,400.00	
△应收保费	10			预收款项	81		
△应收分保账款	11			△卖出回购金融资产款	82		
△应收分保准备金	12			△应付手续费及佣金	83		
应收利息	13			应付职工薪酬	84		
应收股利	14			其中：应付工资	85		
其他应收款	15	30,000.00		应付福利费	86		
△买入返售金融资产	16			■其中：职工奖励及福利基金	87		
存货	17	155,530,000.00	155,530,000.00	应交税费	88	74,691.69	74,691.69
其中：原材料	18			其中：应交税金	89		
库存商品(产成品)	19			应付利息	90		
划分为持有待售的资产	20			应付股利	91		
一年内到期的非流动资产	21			其他应付款	92	202,237,683.70	182,450,000.00
其他流动资产	22			△应付分保账款	93		
流动资产合计	23	155,734,463.13	156,010,225.58	△保险合同准备金	94		
非流动资产：	24	-	-	△代理买卖证券款	95		
△发放贷款及垫款	25			△代理承销证券款	96		
可供出售金融资产	26			划分为持有待售的负债	97		
持有至到期投资	27			一年内到期的非流动负债	98		
长期应收款	28			其他流动负债	99		
长期股权投资	29			流动负债合计	100	216,367,775.39	182,524,691.69
投资性房地产	30			非流动负债：	101	-	-
固定资产原价	31			长期借款	102		
减：累计折旧	32			应付债券	103		
固定资产净值	33	0.00	0.00	长期应付款	104		
减：固定资产减值准备	34			专项应付款	105		
固定资产净额	35	0.00	0.00	预计负债	106		
在建工程	36	59,319,541.10	34,985,077.81	递延收益	107		
工程物资	37			递延所得税负债	108		
固定资产清理	38			其他非流动负债	109		
生产性生物资产	39			其中：特准储备基金	110		
油气资产	40			非流动负债合计	111	0.00	
无形资产	41	59,584,853.56	60,787,238.49	负 债 合 计	112	216,367,775.39	182,524,691.69
开发支出	42			所有者权益（或股东权益）：	113		
商誉	43			实收资本（股本）	114	70,000,000.00	70,000,000.00
长期待摊费用	44			国有资本	115		
递延所得税资产	45	10,759,045.34		其中：国有法人资本	116		
其他非流动资产	46			集体资本	117		
其中：特准储备物资	47			民营资本	118		
非流动资产合计	48	129,663,440.00	95,772,316.30	其中：个人资本	119		
	49			外商资本	120		
	50			■减：已归还投资	121		
	51			实收资本（或股本）净额	122	70,000,000.00	70,000,000.00
	52			其他权益工具	123		
	53			其中：优先股	124		
	54			永续债	125		
	55			资本公积	126		
	56			减：库存股	127		
	57			其他综合收益	128		
	58			其中：外币报表折算差额	129		
	59			专项储备	130		
	60			盈余公积	131		
	61			其中：法定公积金	132	0.00	0.00
	62			任意公积金	133		
	63			■储备基金	134		
	64			■企业发展基金	135		
	65			■利润归还投资	136		
	66			△一般风险准备	137		
	67			未分配利润	138	-969,872.26	-742,149.81
	68			归属于母公司所有者权益合计	139	69,030,127.74	69,257,850.19
	69			■少数股东权益	140		
资 产 总 计	70	285,397,903.13	251,782,541.88	所有者权益合计	141	69,030,127.74	69,257,850.19
	71			负债和所有者权益总计	142	285,397,903.13	251,782,541.88

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△群体项目为金融类企业专用，带#为外商投资企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人（总会计师）：

会计（财务）机构负责人：

填表人：

利润表

财会地年企02表

金额单位：元

编制单位：无锡开隆置业有限公司

2016年度1-9月份

项 目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1			其中：非流动资产处置利得	31		
其中：营业收入	2			非货币性资产交换利得	32		
△利息收入	3			政府补助	33		
△已赚保费	4			债务重组利得	34		
△手续费及佣金收入	5			减：营业外支出	35		
二、营业总成本	6	227,722.45	376,502.29	其中：非流动资产处置损失	36		
其中：营业成本	7			非货币性资产交换损失	37		
△利息支出	8			债务重组损失	38		
△手续费及佣金支出	9			四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	39	-227,722.45	-376,502.29
△退保金	10			减：所得税费用	40		
△赔付支出净额	11			五、净利润（净亏损以“-”号填列）	41	-227,722.45	-376,502.29
△提取保险合同准备金净额	12			归属于母公司所有者的净利润	42	-227,722.45	-376,502.29
△保单红利支出	13			*少数股东损益	43		
△分保费用	14			六、其他综合收益的税后净额	44		
营业税金及附加	15			（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	45		
销售费用	16			1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	46		
管理费用	17	227,595.07	376,536.74	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	47		
其中：研究与开发费	18			（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	48		
财务费用	19	127.38	-34.45	1.权益法下在被投资单位将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	49		
其中：利息支出	20			2.可供出售金融资产公允价值变动损益	50		
利息收入	21			3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	51		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22			4.现金流量套期损益的有效部分	52		
资产减值损失	23			5.外币财务报表折算差额	53		
其他	24			七、综合收益总额	54		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	25			归属于母公司所有者的综合收益总额	55		
投资收益（损失以“-”号填列）	26			*归属于少数股东的综合收益总额	56		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27			八、每股收益：	57	-	-
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28			基本每股收益	58		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	29	-227,722.45	-376,502.29	稀释每股收益	59		
加：营业外收入	30						

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△楷体项目为金融类企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人（总会计师）：

会计（财务）机构负责人：

填表人：

无锡开隆置业有限公司

财务报表附注

(除标明者外, 以下金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况:

无锡开隆置业有限公司系于 2013 年 8 月 16 日在无锡市惠山区市场监督管理局登记成立, 持有注册号 91320206076324722Q 企业法人营业执照; 注册资本 12000 万元人民币; 住所: 无锡市惠山区惠山大道 88 号明都大厦 1 号门 2207 室(堰桥); 法定代表人: 刘倩; 公司类型: 有限责任公司。

经营项目: 房地产开发、经营; 物业管理服务; 汽车销售。(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、 公司所采用的主要会计政策及会计估计:

(一) 财务报表的编制基础:

本公司根据实际发生的交易和事项, 按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。

(二) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(三) 会计期间:

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一会计年度。

(四) 记账本位币:

记账本位币为人民币。

(五) 记账基础和计价原则:

会计核算以权责发生制为基础, 以历史成本为计价原则。其后, 各项资产如果发生减值, 则按有关规定计提相应的减值准备。

(六) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时, 将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。

将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(七) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：在途物资、原材料、周转材料、库存商品、在产品、发出商品、委托加工物资等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按先进先出法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，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，在正常生产经营过程中，以所生产的产成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；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，若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。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、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，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法。

(2) 包装物采用一次转销法。

(八) 固定资产计价、折旧方法、预计使用年限和折旧率

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产在符合定义的前提下，应当同时满足以下两个条件，才能加以确认：

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入公司；
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

(九) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

- (1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

- (2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	土地使用证年限	土地使用证

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

三、 税项：

公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
土地使用税	按土地面积计算	4 元/每平米、6 月/每平米

四、 财务报表主要项目注释：

(一) 货币资金：

项 目	期末余额	年初余额
现 金		
银行存款	174,463.13	480,225.58
其他货币资金		
合 计	174,463.13	480,225.58

(二) 其他应收款：

1、其他应收款分类披露：

种 类	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	30,000.00	100.00			30,000.00					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合 计	30,000.00	100.00			30,000.00					

2、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
保证金	30,000.00	
合 计	30,000.00	

(三) 存货:

1、 存货分类

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	155,530,000.00		155,530,000.00	155,530,000.00		155,530,000.00
合 计	155,530,000.00		155,530,000.00	155,530,000.00		155,530,000.00

说明:开发成本是用来建造商品房的土地使用权。

(四) 在建工程

1、在建工程情况

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
宝马店工程	58,999,541.10		58,999,541.10	34,665,077.81		34,665,077.81
天一商住项目	320,000.00		320,000.00	320,000.00		320,000.00
合 计	59,319,541.10		59,319,541.10	34,985,077.81		34,985,077.81

(五) 无形资产

1、 无形资产情况

项 目	土地使用权	合计
1. 账面原值		

(1) 年初余额	63,860,000.00	63,860,000.00
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	63,860,000.00	63,860,000.00
2. 累计摊销		
(1) 年初余额	3,072,761.51	3,072,761.51
(2) 本期增加金额	1,202,384.94	1,202,384.94
一计提	1,202,384.94	1,202,384.94
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	4,275,146.44	4,275,146.44
3. 减值准备		
(1) 年初余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	59,584,853.56	59,584,853.56
(2) 年初账面价值	60,787,238.49	60,787,238.49

(六) 其他非流动资产

1、其他非流动资产按项目列示

项 目	期末余额	年初余额
宝马店工程	10,331,205.34	
天一商住项目	427,840.00	
合 计	10,759,045.34	

2、其他非流动资产按对象归集的期末余额情况

其他非流动资产对象	期末余额	占期末余额 合计数的比例(%)
上海明泉建筑工程有限公司	1,000,000.00	9.29
上海宝信汽车销售服务有限公司	8,087,683.70	75.17

(七) 应付账款:

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	14,055,400.00	
1 年-2 年		
合 计	14,055,400.00	

(八) 应交税费:

项 目	期末余额	年初余额
土地使用权	74,691.69	74,691.69
合 计	74,691.69	74,691.69

(九) 其他应付款:

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	19,787,683.70	11,450,000.00
1 年以上	182,450,000.00	171,000,000.00
合 计	202,237,683.70	182,450,000.00

说明: 其他应付款 202, 237, 683. 70 元是无锡开隆置业有限公司应付上海宝信汽车销售服务有限公司的往来款。

(十) 实收资本:

投资者名称	期末余额		年初余额	
	投资金额	所占比例 (%)	投资金额	所占比例 (%)
上海开隆汽车贸易虹桥有限公司	56,000,000.00	80.00	56,000,000.00	80.00
上海开隆汽车集团有限公司	14,000,000.00	20.00	14,000,000.00	20.00
合 计	70,000,000.00	100.00	70,000,000.00	100.00

(十一) 未分配利润:

项 目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-742,149.81	-365,647.52
调整年初未分配利润合计数 (调增)		

+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	-742,149.81	-365,647.52
加: 本期归属于母公司所有者的 净利润	-227,722.45	-376,502.29
期末未分配利润	-969,872.26	-742,149.81

(十二) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
审计费	2,000.00	2,000.00
土地使用税	224,075.07	374,266.74
其他	1,520.00	270.00
合 计	227,595.07	376,536.74

(十三) 财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减: 利息收入	573.62	1,248.45
手续费及其他	701.00	1,214.00
合 计	127.38	-34.45

无锡开隆置业有限公司
(加盖公章)
二〇一六年十一月十六日



姓名: 刘明
Full name: 刘明
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1973-03-01
Date of birth: 1973-03-01
工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码: 310104197303011213
Identity card No: 310104197303011213



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 31 0000000240
No. of Certificate: 31 0000000240

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 上海市注册会计师协会

发证日期: 1997 年 12 月 31 日
Date of Issuance: 1997 年 12 月 31 日

2016年 4月 30日
2016 年 4 月 30 日

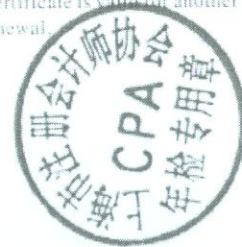


姓名: 钟海峰
 Full name: 钟海峰
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1973-11-09
 Date of birth: 1973-11-09
 工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码: 310109731109121
 Identity card No: 310109731109121



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 31 0000290904
 No. of Certificate: 31 0000290904
 批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 上海市注册会计师协会
 发证日期: 2004 年 07 月 30 日
 Date of Issuance: 2004 年 07 月 30 日

2016年 4月 3 日