

**桂林桂圳投资置业有限公司
2014 年 1 月至 2016 年 6 月
专项审计报告**

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告正文

资产负债调整表 3

利润调整表 4

调整分录汇总表 5

审计机构营业执照复印件 6

审计机构执业证书复印件 7-29

关于桂林桂圳投资置业有限责任公司 2014 年 1 月至 2016 年 6 月财务专项审计报告

桂林旅游股份有限公司：

根据贵公司的委托，我所审计组自 2016 年 7 月 26 日至 2016 年 8 月 5 日，对贵公司控股子公司桂林桂圳投资置业有限责任公司（以下简称“桂圳公司”）2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 6 月 30 日的财务状况，2014 年度、2015 年度和 2016 年 1 月-6 月的经营成果进行审计。

编制和公允列报公司的资产、负债和损益情况是桂圳公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制资产负债表、损益表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使资产负债表、损益表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

我们的责任是在执行审计工作的基础上对审计时点的财务状况、审计期间的经营成果发表审计意见。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审计时点的财务状况、审计期间的经营成果是否不存在重大错报获取合理保证。现将审计结果报告如下：

一、审计目标及依据

（一）审计目标

本次审计目的是对桂圳公司的 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 6 月 30 日的资产、负债情况和 2014 年至 2016 年 6 月的损益情况（以下统称财务报表）进行审计，为桂林旅游股份有限公司了解桂圳公司 2014 年至 2016 年 6 月的实际资产、负债以及经营情况，为桂林旅游股份有限公司的经营决策提

供参考。

（二）审计依据

- 1、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）；
- 2、《中国注册会计师审计准则》；
- 3、《企业会计准则》及相关规定；
- 4、《桂林旅游股份有限公司审计业务约定书》及变更补充协议。

二、财务审计范围

桂林桂圳投资置业有限责任公司 2014 年 1 月至 2016 年 6 月的资产、负债、损益情况表。

三、财务审计基准日

本次财务审计的审计基准日为 2016 年 6 月 30 日。

四、桂圳公司基本情况

桂圳公司是于 2004 年 6 月 9 日经桂林市工商行政管理局批准成立的有限责任公司，营业执照编号为 450300000031720（1-1），注册地址：桂林市中山中路 9 号佳信华庭 5 层，经营范围：房地产开发。

桂圳公司成立时注册资本为人民币 800.00 万元，其中文良天以货币资金出资 472.00 万元，占注册资本的 59.00%；刘美希以货币资金出资 320.00 万元，占注册资本的 40.00%；王溪溪以货币资金出资 8.00 万元，占注册资本的 1.00%。桂圳公司成立时出资业经桂林新鹏（联合）会计师事务所审验，出具了新鹏验字（2004）176 号验资报告。

桂圳公司设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	投资比例（%）	出资方式
文良天	472.00	59%	货币
刘美希	320.00	40%	货币
王溪溪	8.00	1%	货币

2005 年 8 月 22 日，经股东会决议，桂圳公司增加注册资本 200.00 万元，变更后的注册资本为人民币 1,000.00 万元，其中文良天出资 590.00 万元，占注册资本的 59.00%；刘美希出资 400.00 万元，占注册资本的 40.00%；王溪溪以货币资金出资 10.00 万元，占注册资本的 1.00%。桂圳公司本次增资业经桂林桂鑫诚

会计师事务所审验，出具了桂鑫诚验字（2005）第 210 号验资报告。

2007 年 8 月 22 日，经股东会决议，王溪溪将所持有桂圳公司的 1.00% 的股权转让给广西桂圳装饰设计工程有限公司。本次变更后，文良天持有桂圳公司 59.00% 的股权；刘美希持有桂圳公司的 40.00% 的股权；广西桂圳装饰设计工程有限公司持有桂圳公司 1.00% 的股权。

2013 年 1 月 30 日，经股东会同意，文良天将持有桂圳公司 24.00% 股权、刘美希将持有桂圳公司 40.00% 的股权，广西桂圳装饰设计工程有限公司将持有桂圳公司 1.00% 的股权转让给桂林旅游股份有限公司。本次变更后，桂林旅游股份有限公司持有桂圳公司 65.00% 的股权、文良天持有桂圳公司 35.00% 的股权。

2013 年 3 月 12 日，经桂圳公司股东会决议，桂圳公司增加注册资本 5,000.00 万元，变更后的注册资本为人民币 6,000.00 万元。本次变更后，桂林旅游股份有限公司持有桂圳公司股权比例为 65.00%，出资额为 3,900.00 万元，文良天持有桂圳公司股权比例为 35.00%，出资额为 2,100.00 万元。桂圳公司本次增资业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审验，出具了大信验字[2013]第 5-00007 号验资报告。

桂圳公司经股权转让和增资后股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	投资比例（%）	出资方式
桂林旅游股份有限公司	3,900.00	65%	货币
文良天	2,100.00	35%	货币

截至审计基准日 2016 年 6 月 30 日，桂圳公司审计调整后报表反映资产合计 142,393,625.30 元，负债合计 102,142,840.78 元，所有者权益合计 40,250,784.52 元。

五、主要会计政策和会计估计说明

（一）主要会计政策和会计估计

1、编制基础

桂圳公司财务报表以持续经营为基础，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》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2、会计期间及营业周期

桂圳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。

3、记账本位币

以人民币为记账本位币。

4、会计核算以历史成本为计量基础。

在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，桂圳公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失；如果无客观证据表明其发生减值，桂圳公司采用应收款项余额百分比法及个别认定相结合的方法计提坏账准备，余额百分比法按期末应收款项扣除关联方款项后的余额的 6% 计提坏账准备。

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项 坏账准备的确认标准	应收款项余额为 100 万元 以上的应收款项
单项金额重大的应收款项 坏账准备的计提方法	经减值测试后不存在减值，公司 按余额百分比法计提坏账准备

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

(1) 确定组合的依据	
采用余额百分比法计提坏账准备的 组合	应收款项余额
采用不计提坏账准备的组合	纳入合并范围内的应收款项
(2) 按组合计提坏账准备的计提方 法	
采用余额百分比法计提坏账准备的 组合	经减值测试后不存在减值，采用余额百分比法计提 坏账
采用不计提坏账准备的组合	经减值测试后不存在减值，不计提坏账准备

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备情况如下：

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
采用余额百分比法计提 坏账准备的组合	6	6

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	如有证据表明应收款项不能收回
坏账准备的计提方法	个别计提法

5、投资性房地产

桂圳公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

桂圳公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

6、固定资产分类及折旧年限。

桂圳公司固定资产主要分为其他类别；折旧方法采用年限平均法计提折旧。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，桂圳公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	40	5	2.38
运输设备	8	5	11.88
其他设备	5	5	19.00

7、在建工程

桂圳公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

8、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

桂圳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者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

（2）资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借

款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或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，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照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；占用一般借款按照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，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

9、无形资产

（1）无形资产的计价方法

桂圳公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

桂圳公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

（2）使用寿命不确定的判断依据

桂圳公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而

上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

六、审计结果

（一）财务状况及经营结果

1、财务状况

桂圳公司 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 6 月 30 日审计审定的资产、负债及所有者权益状况。

项目	2014/12/31	2015/12/31	2016/6/30
	金额（元）	金额（元）	金额（元）
货币资金	185,495.73	435.80	8,449.24
其它应收款	2,937,475.56	2,996,850.66	2,937,475.56
存货	18,604,373.72	18,604,373.72	18,604,373.72
其他流动资产	3,787,411.52	3,787,411.52	3,787,411.52
流动资产合计	25,514,756.53	25,389,071.70	25,337,710.04
投资性房地产	5,507,095.18	5,354,803.66	5,278,657.90
固定资产	12,210.50	6,472.50	4,905.00
在建工程	68,643,583.25	85,207,518.40	89,448,518.40
无形资产	23,171,500.04	22,606,389.32	22,323,833.96
非流动资产合计	97,334,388.97	113,175,183.88	117,055,915.26
资产总计	122,849,145.50	138,564,255.58	142,393,625.30
负债和权益结构分析			
应付账款		173,000.00	173,000.00
应付职工薪酬	14,359.70	56,277.79	93,840.75
应交税费	11,381.94	120,711.51	120,711.51
其他应付款	74,520,813.11	95,044,260.77	101,755,288.52
流动负债合计	74,546,554.75	95,394,250.07	102,142,840.78
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	74,546,554.75	95,394,250.07	102,142,840.78
实收资本	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
未分配利润	-11,697,409.25	-16,829,994.49	-19,749,215.48
所有者权益合计	48,302,590.75	43,170,005.51	40,250,784.52
负债和所有者权益总计	122,849,145.50	138,564,255.58	142,393,625.30

2、经营结果

桂圳公司 2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-6 月的审定经营成果：

项目	2014/12/31	2015/12/31	2016/6/30
	金额（元）	金额（元）	金额（元）
营业收入	158,912.00	24,906.00	-
营业成本	152,291.52	152,291.52	76,145.76
营业税金及附加	28,058.84	2,988.72	
管理费用	954,092.83	927,161.12	413,243.46
财务费用	438,974.67	4,071,259.98	2,433,532.72
资产减值损失		3,789.90	-3,789.90
营业利润	-1,414,505.86	-5,132,585.24	-2,919,132.04
营业外收入			
营业外支出	789.25		88.95
利润总额	-1,415,295.11	-5,132,585.24	-2,919,220.99
所得税费用			
净利润	-1,415,295.11	-5,132,585.24	-2,919,220.99

七、审计情况说明

（一）截至 2016 年 6 月 30 日财务状况、经营成果审计情况

1、资产情况

（1）货币资金

截止 2016 年 6 月 30 日，桂圳公司报表余额为 8,449.24 元，审计调整金额 0 元，审定金额为 8,449.24 元。

（3）其它应收款

截止 2016 年 6 月 30 日，桂圳公司报表余额为 2,937,475.56 元，审计调整金额 0 元，审定金额为 2,937,475.56 元。

报表余额 2,937,475.56 主要是 2013 年 11 月支付桂林市住房和城乡建设局“天之泰”项目农民工工资保障金 3,124,974.00 元，账龄为 2 至 3 年，桂圳公司根据桂林旅游股份有限公司的会计政策，应收款项期末数按余额百分比法计提 187,498.44 元坏账准备，计提比例为 6%。

（4）存货

截止 2016 年 6 月 30 日，桂圳公司报表余额为 18,604,373.72 元，审计调整金额 0 元，审定金额为 18,604,373.72 元。存货为桂圳公司持有的未售商品房，

明细如下：

名称	权证编号	面积 (m²)	单价	金额 (元)
城市领地住宅 6 栋 1-1-1	桂林市房权证叠彩区字第 30361314	121.63	2,737.60	332,974.29
城市领地住宅 5 栋 1-17/18-1 复式楼	桂林市房权证叠彩区字第 30361312	219.74	2,737.60	601,560.22
城市领地住宅 5 栋 1-17/18-2 复式楼	桂林市房权证叠彩区字第 30371052	219.80	2,737.60	601,724.48
城市领地住宅 5 栋 1-17/18-3 复式楼	桂林市房权证叠彩区字第 30361313	230.51	2,737.60	631,044.18
城市领地住宅 6 栋 1-17/18-1 复式楼	桂林市房权证叠彩区字第 30361315	207.29	2,737.60	567,477.10
城市领地住宅 6 栋 1-17/18-2 复式楼	桂林市房权证叠彩区字第 30361316	207.29	2,737.60	567,477.10
城市领地住宅 6 栋 1-17/18-3 复式楼	桂林市房权证叠彩区字第 30361317	225.92	2,737.60	618,478.59
城市领地地下层车位		5,363.69	2,737.60	14,683,637.76
合计				18,604,373.72

(5) 其他流动资产

截止 2016 年 6 月 30 日，桂圳公司报表余额为 3,787,411.52 元，审计调整金额 0 元，审定金额为 3,787,411.52 元。

其他流动资产主要是以前年度预缴企业所得税 3,130,604.36 元，土地增值税 656,807.16 元。

(6) 投资性房地产

截止 2016 年 6 月 30 日，桂圳公司报表原值余额为 6,092,638.30 元，审计调整金额 0 元，审定金额为 6,092,638.30 元；报表累计摊销余额为 813,980.40 元，审计调整金额 0 元，审定金额为 813,980.40 元；报表净值余额为 5,278,657.90 元，审计调整金额 0 元，审定金额为 5,278,657.90 元。投资性房地产为桂圳公司持有的待出租的商铺，明细如下：

权证编号	房屋名称	面积 (m²)	原值 (元)	摊销 (元)	净值 (元)
------	------	---------	--------	--------	--------

权证编号	房屋名称	面积 (m²)	原值 (元)	摊销 (元)	净值 (元)
桂林市房权证叠彩区字第 30343195 号、桂市国用 (2012) 第 000023 号	城市领地 1-4 栋 1-1 号 商铺	126.90	6,092,638.30	813,980.40	5,278,657.90
桂林市房权证叠彩区字第 30343196 号、桂市国用 (2012) 第 000029 号	城市领地 1-4 栋 1-4 号 商铺	137.24			
桂林市房权证叠彩区字第 30343197 号、桂市国用 (2012) 第 000027 号	城市领地 1-4 栋 1-5 号 商铺	123.10			
桂林市房权证叠彩区字第 30343198 号、桂市国用 (2012) 第 000025 号	城市领地 1-4 栋 1-6 号 商铺	122.11			
桂林市房权证叠彩区字第 30343199 号、桂市国用 (2012) 第 000026 号	城市领地 1-4 栋 1-7 号 商铺	133.37			
桂林市房权证叠彩区字第 30343200 号、桂市国用 (2012) 第 000022 号	城市领地 1-4 栋 1-8 号 商铺	111.97			
桂林市房权证叠彩区字第 30343051 号、桂市国用 (2012) 第 000021 号	城市领地 1-4 栋 1、2-2 号商场	1,637.95			

(7) 固定资产

截止 2016 年 6 月 30 日, 桂圳公司报表原值余额为 70,056.00 元, 审计调整金额 0 元, 审定金额为 70,056.00 元; 报表累计折旧余额为 65,151.00 元, 审计调整金额 0 元, 审定金额为 65,151.00 元; 报表净值余额为 4,905.00 元, 审计调整金额 0 元, 审定金额为 4,905.00 元。固定资产主要为办公设备。

(8) 在建工程

截止 2016 年 6 月 30 日, 桂圳公司报表余额为 89,448,518.40 元, 审计调整金额 0.00 元, 审定金额为 89,448,518.40 元, 在建工程调整后构成明细如下:

项目	明细	金额
一、项目前期费用	项目可行性研究费	2,784,407.73
	项目设计费用	1,946,765.00
	项目招标费	477,035.00
	项目勘测费用	230,459.00
	项目基础设施费用	127,680.00
	项目规划费	63,446.00
	项目测绘费	33,672.00

项目	明细	金额
	小计	5,663,464.73
二、建安工程费用	建筑工程费	73,493,504.28
	项目监理费用	1,711,694.00
	项目公共配套设施费用	1,405,846.00
	小计	76,611,044.28
三、其他费用	劳动保险费	1,531,908.00
	工程造价咨询费用	105,000.00
	工资	50,967.00
	水电费	19,421.51
	小计	1,707,296.51
四、资本化利息	利息	5,466,712.88
合计		89,448,518.40

(9) 无形资产

截止 2016 年 6 月 30 日，桂圳公司报表原值余额为 26,987,143.00 元，审计调整金额 0 元，审定金额为 26,987,143.00 元；报表累计摊销余额为 4,663,309.04 元，审计调整金额 0 元，审定金额为 4,663,309.04 元；报表净值余额为 22,323,833.96 元，审计调整金额 0 元，审定金额为 22,323,833.96 元。无形资产主要是桂圳公司“天之泰”项目土地使用权，该土地使用权位于桂林市象山区翠竹路 5 号，桂圳公司于 2007 年获得，入账原值 26,987,143.00 元，面积 15,720.00 平米。根据“天之泰”项目规划以及政府批文[桂林市规划局“市规管（2013）92 号”、桂林市国土资源局“市国土资用（2013）40 号”，在维持土地用途的前提下，项目将建设成为产品展示中心及办公综合楼项目，项目主要包括办公楼、综合性商场、酒店、餐饮等。项目建成后，桂圳公司通过招商形式出租经营管理，获取投资收益，不进行任何形式的出售。“天之泰”项目规划和设计已通过审批，获准建设。

2、负债情况

(1) 应付账款

截止 2016 年 6 月 30 日，桂圳公司报表余额为 173,000.00 元，审计调整金额 0 元，审定金额为 173,000.00 元。

应付账款主要是欠付桂林海林工程勘察有限公司勘察费用 43,000.00 元；欠付深圳市环球商机地产顾问有限公司策划费 130,000.00 元，账龄均为 2 至 3 年。

(2) 应付职工薪酬

截止 2016 年 6 月 30 日，桂圳公司报表余额为 93,840.75 元，审计调整金额 0 元，审定金额为 93,840.75 元，未应付未付职工薪酬。

(3) 应交税费

截止 2016 年 6 月 30 日，桂圳公司报表余额为 120,711.51 元，审计调整金额 0 元，审定金额为 120,711.51 元。应交税费明细如下：

项目	报表数（元）	调整数（元）	审定数（元）
房产税	53,733.34		53,733.34
土地使用税	59,736.12		59,736.12
印花税	4,688.40		4,688.40
个人所得税	18.24		18.24
其他	2,535.41		2,535.41
合计	120,711.51		120,711.51

(4) 其他应付款

截止 2016 年 6 月 30 日，桂圳公司报表余额为 101,755,288.52 元，审计调整金额 0 元，审定金额为 101,755,288.52 元。其他应付款情况如下：

其他应付款主要是应付桂林旅游股份有限公司 93,717,961.67 元，应付刘美希 7,987,270.05 元。应付租户押金 11,000.00 元，应付个人借款 39,056.80 元

3、所有者权益情况

(1) 实收资本

报表余额为 60,000,000.00 元，审计调整金额 0 元，审定金额为 60,000,000.00 元。

(2) 未分配利润

报表余额为 -19,749,215.48 元，审计调整金额 0.00 元，审定金额为 -19,749,215.48 元。

4、2014 年度至 2016 年 6 月 30 日损益情况

(1) 营业收入

2014 年度至 2016 年 1-6 月报表金额合计 183,818.00 元，审计调整 0 元，审定金额 183,818.00 元。营业收入明细如下：

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-6 月
营业收入	158,912.00	24,906.00	

营业收入主要是桂圳公司持有商铺的租金收入。2014 年度营业收入为 158,912.00 元，2015 年度营业收入为 24,906.00 元，2016 年 1-6 月营业收入为 0.00

元，主要是自 2015 年以来，桂圳公司陆续停止了商铺租赁，导致营业收入减少至无收入。

（2）营业成本

2014 年度至 2016 年 1-6 月报表金额合计 380,728.80 元，审计调整 0 元，审定金额 380,728.80 元。

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-6 月
投资性房地产累计摊销	152,291.52	152,291.52	76,145.76

营业成本主要是投资性房地产累计摊销，合计累计摊销及折旧 380,728.80 元。

（3）营业税金及附加

2014 年度至 2016 年 1-6 月报表金额合计 31,047.56 元，审计调整 0 元，审定金额 31,047.56 元。

（4）管理费用

2014 年度至 2016 年 1-6 月报表金额合计 2,294,497.41 元，审计调整 0.00 元，审定金额 2,294,497.41 元。管理费用明细如下：

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-6 月
工资	130,617.00	128,774.00	48,600.00
工会经费	3,361.68	2,695.48	972.00
劳动保险费	27,090.70	23,683.40	8,218.80
失业保险费	1,558.60	1,378.00	374.60
折旧费	7,997.60	5,738.00	1,567.50
印花税	10,635.30	4,688.40	30.00
通讯费	3,871.30	3,551.60	560.20
无形资产摊销	565,110.72	565,110.72	282,555.36
诉讼费			63,165.00
其他	13,397.22	17,635.41	7,200.00
办公费	11,283.00	2,348.00	
水电费	1,200.91	3,349.65	
业务招待费	16,974.00	1,723.00	
房产税	59,629.74	53,733.34	
土地使用税	50,971.52	59,736.12	
中介费	10,000.00	15,000.00	
场租费	40,212.00	38,016.00	
职工教育经费	113.00		
水利基金	68.54		
合计	954,092.83	927,161.12	413,243.46

(5) 财务费用

2014 年度至 2016 年 1-6 月报表金额合计 6,943,767.37 元，审计调整 0 元，审定金额 6,943,767.37 元。财务费用明细如下：

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-6 月
利息支出	436,495.10	4,069,009.56	2,433,245.95
利息收入	-448.03	-166.52	-6.63
手续费	1,472.60	20.20	3.40
其他	1,455.00	2,396.74	290.00
合计	438,974.67	4,071,259.98	2,433,532.72

(6) 资产减值损失

2014 年度至 2016 年 1-6 月报表金额合计 0.00 元，审计调整 0 元，审定金额 0.00 元。

项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-6 月
坏账损失		3,789.90	-3,789.90

2015 年为计提其他应收款-付桂林市中级法院 63,165.00 元坏账准备 3,789.90 元。

(7) 营业外支出

2014 年度至 2016 年 1-6 月报表金额合计 878.20 元，审计调整 0 元，审定金额 878.20 元。

营业外支出主要是 2014 年度处置固定资产净损失 789.25 元；2016 年营业外支出 88.95 元，主要张仙琼垫付现金缴纳 2015 年 9 月到 2015 年 12 月欠交社保产生的利息 88.80 元，以及印花税滞纳金 0.15 元。

八、审计其他事项说明

(一) 在建工程

由于资金链问题，“天之泰”项目于 2015 年 3 月进入停工状态。截止 2016 年 6 月 30 日，桂圳公司对外签订工程合同 18 个，尚未结清合同 9 个，明细如下：

序号	合同名称	对方单位	合同金额	已付款金额	付款比例	备注
1	建设工程施工合同	广西建工集团第四建筑工程有限责任公司	156,248,660.14	73,493,504.28	47.04%	主体施工
2	监理工程监理合同	广西建设工程项目管理中心	1,989,000.00	1,343,950.00	67.57%	主体工程监理

序号	合同名称	对方单位	合同金额	已付款金额	付款比例	备注
3	建设工程委托监理合同	桂林市金峰人防工程建设监理有限公司	274,880.00	219,904.00	80.00%	认房工程监理
4	技术服务合同	广西鼎恒工程质量检测有限公司	32,000.00			沉降监测技术服务
5	建设工程勘察合同	建材桂林地质工程勘察院	41,930.00	20,559.00	49.03%	建设项目勘察
6	建设工程造价咨询委托合同	广西建设工程项目管理中心	739,200.00	147,840.00	20.00%	工程项目成本全过程控制管理及竣工结算审核
7	地下室人防工程防护设备安装质量检测合同	广西正安人防工程防护设备检测有限公司	93,000.00	27,900.00	30.00%	人防工程质量检测
8	地下室人防设备施工合同	柳州市银河人防设备有限公司	2,296,575.00	1,377,946.00	60.00%	人防工程施工
9	建设工程设计合同	深圳市镒铭建筑设计有限公司，上海石环建筑设计咨询有限公司	1,719,000.00	1,503,410.00	87.46%	方案设计和施工图设计
10	前期策划定位服务合同	深圳市环球商机地产顾问有限公司	230,000.00	100,000.00	43.48%	商业综合体项目前期策划定位服务
合计			163,664,245.14	78,235,013.28		

自 2015 年 3 月项目停工以来，桂圳公司与施工方广西建工集团第四建筑工程有限责任公司分别在 2015 年 6 月 16 日、2015 年 9 月 1 日签订的《项目停工及终止合同备忘录》和《桂林天之泰产品展示中心及办公综合楼项目停工退场补充协议》，协议中对于项目的停工损失做了约定，之后桂林旅游股份有限公司分别在 2015 年 9 月 2 日、2016 年 2 月 26 日代桂圳公司支付了 500 万元和 400 万元的工程款项，桂圳公司将此两笔款项累计 900 万元计入在建工程。由于工程停工后，双方对已完工工程进度以及工程结算价款尚未达成一致意见，桂圳公司也未能提供由第三方审核的已完工工程造价，对于停工后支付的款项，双方尚未明确款项性质。

对于上述未结清款项项目，桂圳公司账面并未列出相应的负债。截止审计报告日，我们未获得对“天之泰”已完工程造价的第三方审核报告，无法确定已完工程的工程造价，桂圳公司与施工方尚未对工程的最终结算金额以及停工赔偿的

金额达成一致，因此无法估算应付未付工程款项以及后续停工损失的支出，进而影响桂圳公司在建工程的账面价值和潜在负债的计量。

（二）投资性房地产

2004年8月11日，桂圳公司与广西桂林国药医药有限责任公司签订了《房地产联合开发协议》，双方约定联合开发“桂圳·城市领地”项目。2014年2月22日，桂圳公司与广西桂林国药医药有限责任公司签订了《联合开发结算协议》对双方联合开发的“桂圳·城市领地”项目进行结算，协议第二条约定：广西桂林国药医药有限责任公司从合作开发项目中取得原中山北路796-798号（“城市领地”项目用地）5000余平米应得的经营场所（即1号商场），本项目1号商场（1、2层）建筑面积双方一致同意按照桂林长城房地产中介有限责任公司出具的编号“桂长房测字【2008】141号《房地产测绘结果报告》”确定为4832.90m²，比双方于2004年8月11日签订的《房地产联合开发协议》中约定的商场建筑面积少167.10平米，不足部分按5800元/m²计价，作为广西桂林国药医药有限责任公司安置拆迁户费用，在双方结算时进行冲减。

桂圳公司持有的用于出租的“城市领地”商铺中，含有应分而未分给桂林国药公司的167.1平方米面积的商铺。截止2016年6月30日，桂林国药公司尚未就此事项向桂圳公司提出结算诉求，桂圳公司也未对事项进行账务处理。根据2013年，桂林旅游股份有限公司与桂圳公司股东文良天、刘美希、广西桂圳装饰设计工程有限公司签订《股权转让合同》，合同中第7.1.11条约定：文良天、刘美希、广西桂圳装饰设计工程有限公司承诺：桂圳公司与广西桂林国药医药有限责任公司就“桂圳·城市领地”项目结算后，桂圳公司应向桂林国药医药有限责任公司支付的所有款项均由文良天、刘美希、广西桂圳装饰设计工程有限公司承担。

2015年以来，桂圳公司陆续停止了投资性房地产的租赁业务，2016年1-6月，桂圳公司未获得任何收入。

九、使用限制

本报告仅供桂林旅游股份有限公司了解桂圳公司2014年至2016年6月的实际资产、负债以及经营情况，为桂林旅游股份有限公司的经营决策提供参考，不得用于其他目的。

附件

- 1、资产负债调整表
- 2、利润调整表
- 3、调整分录汇总表
- 4、审计机构营业执照复印件
- 5、审计机构执业证书复印件

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国·北京

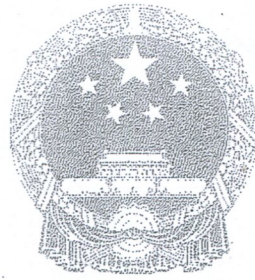
中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一六年八月三十日



营业执照

(副本)⁽²⁰⁻¹⁾

注册号110000014531430

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

执行事务合伙人 徐华

成立日期 2011年12月22日

合伙期限 2011年12月22日至 长期

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、法规规定的其他业务。



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2014

年12月29日

姓名 Full name 黄成利
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1962-10-09
 工作单位 Working unit 桂林会计师事务所有限公司北海分所
 身份证号码 Identity card No. 452528621009351



证书编号: 450100150475
 No. of Certificate

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 始发 1997 年 06 月 02 日
 Date of Issuance 换发 2011 年 04 月 21 日

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.



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

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2015 年 9 月 28 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2015 年 9 月 28 日

姓名 Full name 龙阳
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1984-10-26
 工作单位 Working unit 祥浩会计师事务所有限责任公司
 身份证号码 Identity card No. 450205198410261012



证书编号:
 No. of Certificate

450100080317

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs 广西壮族自治区注册会
 计师协会

发证日期:
 Date of Issuance

2012 年 07 月 10 日

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.



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

祥浩会计师

事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012 年 11 月 19 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

张同会计师

事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012 年 11 月 19 日



证书序号: 000443

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
致同会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 徐华



证书号: 11

发证时间: 二〇一八年四月

证书有效期至: 二〇一八年四月

十五日