

关于重庆市佳朋房地产开发有限公司
“蟠龙欣城”项目投资完成情况
的专项审核报告

目 录

一、专项审核报告	第 1—5 页
二、附件	第 6-10 页
（一）“蟠龙欣城”项目截至 2017 年 4 月 10 日的开发投资情况汇总表	第 6 页
（二）本所营业执照	第 7 页
（三）本所会计师事务所分所执业证书复印件.....	第 8 页
（四）执业注册会计师资格证书复印件.....	第 9-10 页



天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

本所出具的审计报告
按照中国注册会计师执业准则
编制，并符合中国注册会计师
执业准则的要求。

关于重庆市佳朋房地产开发有限公司 “蟠龙欣城”项目开发投资完成情况的专项审核报告

天健渝审〔2017〕26号

重庆市佳朋房地产开发有限公司：

我们接受重庆市佳朋房地产开发有限公司（以下简称佳朋公司）委托，对佳朋公司建设的“蟠龙欣城”项目截至2017年4月10日的开发投资额占项目总投资额的比例是否达到25%进行专项审核。建立健全内部控制，保护资产的安全完整，提供本次专项审核所需的真实、合法、完整的会计资料及相关资料，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏是佳朋公司管理层的责任。我们的责任是在实施审核工作的基础上对佳朋公司建设的“蟠龙欣城”项目截至2017年4月10日的开发投资额占项目总投资额的比例是否达到25%发表审核意见，并出具专项审核报告。

我们的审核是依据中国注册会计师审计准则及财政部、重庆市有关工程建设法律、法规和《审计业务约定书》约定的范围和内容进行的。在审核过程中，我们结合该项目的实际情况实施了包括抽查会计记录等我们认为必要的审核程序。我们相信，我们的审核工作为发表审核意见提供了合理的基础。现将审核结果报告如下：

一、项目概况

（一）项目基本情况

根据2012年2月8日佳朋公司与重庆市国土资源和房屋管理局签订的《国有建设用地使用权出让合同》（渝地（2012）合字（九区）第25号），佳朋公司取得JL-2-73号宗地，国有建设用地使用权出让价款为26,235万元，项目用地性质为二类居住用地、商业金融用地，房产权证号为105D房地证2013字第00355

号，坐落于九龙坡区大杨石组团Q分区F3-2-4/02、F3-2-3/02、F3-2-2/02号宗地，宗地总面积36,676平方米，规划建设规模128,366平方米，分为1-6号楼及地下车库。根据重庆市九龙坡区发展和改革委员会2016年10月18日核发的《重庆市企业投资项目备案证》，项目名称为“蟠龙欣城”项目，备案项目编码为2016-500107-70-03-014112，项目法人重庆市佳朋房地产开发有限公司，项目总投资为55,000.00万元。

“蟠龙欣城”项目系商住两用的城市综合类产品项目，地上1、2、3、4号楼为32F、33F高层住宅楼，一层和二层含商业裙房；5、6号楼分别为15F、19F高层办公楼；负一、二层为地下车库及设备用房。2013年3月项目取得重庆市规划局核发的地字第500107201300012号《建设用地规划许可证》。2017年3月项目取得重庆市规划局核发的地字第500107201700021号《建设工程规划许可》。2017年4月项目取得重庆市九龙坡区城乡建设委员会核发的编号500107201704130101《建设工程施工许可证》。

（二）项目法人情况

佳朋公司成立于2001年，现为中石油四川石油管理局所属的四川家益石油房地产开发有限责任公司全资子公司，注册资本为人民币捌佰万元；法定代表人为彭一；持有统一社会信用代码为91500112709387556A的营业执照；住所为重庆市渝北区龙溪红石路（钻探）。房地产开发资质等级：叁级。

（三）项目建设相关单位

建设单位：重庆市佳朋房地产开发有限公司

设计单位：重庆特钢设计院有限公司

主要施工单位：中国建筑第二工程局有限公司

监理单位：重庆华兴工程咨询有限公司

（四）项目建设情况

截至本报告日，“蟠龙欣城”项目的1号楼主体已完成至7层柱墙梁板结构（共32层）、1号裙楼主体已完成至1层柱墙梁板结构（共1层）；2号楼主体已完成至5层柱墙梁板结构（共32层）、2号裙楼主体已完成柱墙梁板主楼范围内结构（共1层）；3号楼主体已完成至5层柱墙梁板结构（共33层）、无裙楼；4号楼主体已完成至5层柱墙梁板结构（共32层）、4号裙楼主体已完成柱

墙梁板主楼范围内结构（共1层）；5号楼主体已完成至3层柱墙梁板结构（共15层）、5号裙楼主体已完成柱墙梁板主楼范围内结构（共1层）；6号楼主体已完成至1层柱墙梁板结构（共19层）、6号裙楼主体已完成柱墙梁板主楼范围内结构（共1层）；车库完成主楼范围内的。

二、审核目的

对佳朋公司建设的“蟠龙欣城”项目截至2017年4月10日的开发投资额占项目总投资额的比例是否达到25%进行专项审核。

三、审核范围

根据委托要求，对佳朋公司建设的“蟠龙欣城”项目截至2017年4月10日的开发投资额是否达到项目总投资额的25%进行审核。

四、审核基准日

二〇一七年四月十日。

五、审核依据

（一）中国注册会计师审计准则及财政部、重庆市有关工程建设的法律、法规；

（二）该开发项目涉及会计凭证及相关财务资料；

（三）该开发项目的工程建设工程施工合同；

（四）其他相关资料；

（五）审计业务约定书。

六、审核原则

（一）独立原则：审核单位和审核人员独立执业，不受外界不合理因素的干扰和影响，与利益各方没有利害关系。

（二）客观原则：审核人员在执业中，应当实事求是，不为他人所左右，也

不因个人好恶影响分析、判断的客观性。

(三) 科学原则：审核人员在执业中，按照国家有关规定、标准、规范、程序和方法进行审核。

(四) 公正原则：审核人员在执业中，应当正直、诚实，不偏不依地对待有关利益各方。

七、审核程序

(一) 收集委托审核项目的有关资料；

(二) 拟定审核计划；

(三) 对“蟠龙欣城”项目截至 2017 年 4 月 10 日会计资料进行审核；

(四) 现场勘查核实、实物验证、获取相关证据；

(五) 提出初步审核意见，与委托方会议会审；

(六) 得出审核结论，出具审核报告。

八、审核情况

本次项目的开发投资情况审核是在佳朋公司提供的相关资料基础上进行的，具体情况如下：

(一) 前期工程费

佳朋公司已分别与重庆特钢设计院有限公司、成都基准方中建筑设计有限公司等签订了项目设计合同，与四川蜀渝石油建筑安装工程有限责任公司等签订三通一平合同，截至 2017 年 4 月 10 日，规划设计费等前期工程账面成本 9,977,653.62 元，其中已支付 2,797,388.90 元，四川家益石油房地产开发有限责任公司代付 4,816,260.56 元，未付 2,364,004.17 元。

(二) 建筑安装工程费

佳朋公司已分别与中国建筑第二工程局有限公司、重庆华兴工程咨询有限公司等公司签订了“蟠龙欣城”项目施工合同、监理合同，截至 2017 年 4 月 10 日建筑安装工程账面成本 50,864,090.64 元，已支付 9,796,789.99 元，未付 41,067,300.65 元。

九、审核结论

佳朋公司建设的“蟠龙欣城”项目截至 2017 年 4 月 10 日开发投资额合计 60,841,744.26 元。依据《重庆市企业投资项目备案证》登记的项目总投资为 550,000,000.00 元，扣除土地完全成本 324,278,118.38 元（其中部分配套费 24,000,000.00 元，全部配套契税 1,465,428.69 元均未缴纳）后，项目开发总投资应为 225,721,881.62 元。

佳朋公司建设的“蟠龙欣城”项目截至 2017 年 4 月 10 日的开发投资额 60,841,744.26 元，占项目开发总投资额的比例为 26.95%。

十、使用范围的说明

本报告仅供佳朋公司转让“蟠龙欣城”项目时使用，不得用于上述目的之外的其他用途。

附件 1. “蟠龙欣城”项目截至 2017 年 4 月 10 日的开发投资情况汇总表

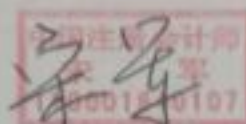
天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年六月三十日

附件 1:

“蟠龙欣城”项目截至 2017 年 4 月 10 日的开发投资情况汇总表

单位名称: 重庆市佳朋房地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	含税成本	进项税金	不含税成本
一、投资额扣除项	324,278,118.38		324,278,118.38
1、办理土地证费	1,720.00		1,720.00
2、土地出让金	128,894,142.00		128,894,142.00
3、土地交易费	2,298,563.00		2,298,563.00
4、土地款	131,470,000.00		131,470,000.00
5、土地平整费	2,313,357.49		2,313,357.49
6、已支付的配套费	24,847,623.00		24,847,623.00
7、尚未支付的配套费及契税	25,465,428.69		25,465,428.69
8、土地契税	8,987,284.20		8,987,284.20
二、开发投资额	66,607,883.57	5,766,139.31	60,841,744.26
(一) 前期工程费	10,155,793.64	178,140.02	9,977,653.62
1、地籍地形图、核地	17,465.00		17,465.00
2、规划管理费	121,071.00	5,913.45	115,157.55
3、规划设计费	3,993,963.69	81,652.91	3,912,310.78
4、环境影响评估费	168,000.00		168,000.00
5、勘察放线费	535,351.98	10,679.23	524,672.75
6、三通一平	3,267,094.97	63,095.79	3,203,999.18
7、施工图设计费	1,860,071.00	5,886.79	1,854,184.21
8、施工图审查费	192,776.00	10,911.85	181,864.15
(二) 建筑安装工程费	56,452,089.93	5,587,999.29	50,864,090.64
1、土建监理费	149,474.64	8,460.84	141,013.80
2、主体工程	36,235,331.91	3,590,888.75	32,644,443.16
3、土石方	20,067,283.38	1,988,649.70	18,078,633.68
合 计	390,886,001.95	5,766,139.31	385,119,862.64