

义乌中国小商品城房地产开发有限公司

专项审计报告

报 告 书

R E P O R T

浙江明达会计师事务所有限公司

ZheJiang MingDa Certified Public Accountants Corporation

地址：义乌市稠江江滨西路 48 号

邮编：322000

电话：0579-85100981

传真：0579-85331038

浙明会师专审字（2017）066 号

清产核资专项审计报告

义乌中国小商品城房地产开发有限公司：

我们接受义乌中国小商品城房地产开发有限公司的委托，对南昌茵梦湖置业有限公司、南昌安晟置业有限公司截止 2017 年 9 月 30 日的全部资产、负债及义乌中国小商品城房地产开发有限公司对江西康庄投资控股（集团）有限公司与南昌茵梦湖置业有限公司的相关债权进行清查，并出具清产核资的专项财务审计报告。建立和健全内部控制制度，保护资产的安全和完整，保证会计资料和清产核资资料的真实、合法、准确和完整，是上述公司管理当局的责任，我们的责任是在清查的基础上，对南昌茵梦湖置业有限公司、南昌安晟置业有限公司的资产、负债及义乌中国小商品城房地产开发有限公司对江西康庄投资控股（集团）有限公司与南昌茵梦湖置业有限公司的相关债权进行专项财务审计并发表意见。

在审计过程中，我们本着独立、客观、公正和科学的原则，实施了包括检查会计记录、函证、询问、勘察等我们认为必要的审计程序，我们相信，我们的审计工作为发表审计意见提供了合理的基础。现将清查核实情况及结果报告如下：

一、清产核资工作范围

（一）基本情况

1、义乌中国小商品城房地产开发有限公司由浙江中国小商品城集团股份有限公司投资设立，取得义乌市市场监督管理局核发的统一社会信用代码第 91330782726605690Q 号营业执照，注册资本 25 亿元，住所：浙江省义乌市江东街道商博路 1 号，法定代表人：胡衍虎。经营范围：房地产开发、销售、租赁，房地产经纪服务，室内装潢；园林绿化。

2、南昌茵梦湖置业有限公司由义乌中国小商品城房地产开发有限公司和江西康庄投资控股（集团）有限公司共同出资，取得南昌县市场和质量技术监督局核发的统一社会信用代码第 91360121578767232K 号营业执照，注册资本 13.95 亿元，住所：江西省南昌市南昌县迎宾南大道 999 号 103 室，法定代表人：王春海。经营范围：房地产开发。

3、南昌安晟置业有限公司由义乌中国小商品城房地产开发有限公司投

资设立，取得南昌县行政审批局核发的统一社会信用代码第91360121MA365DQA88号营业执照，注册资本2.4亿元，住所：江西省南昌市南昌县莲塘镇莲富路118号中磊花园10栋二单元501室，法定代表人：王春海。经营范围：房地产开发与经营、园林绿化工程、装饰工程。

（二）清产核资范围

1、义乌中国小商品城房地产开发有限公司截止2017年9月30日对江西康庄投资控股（集团）有限公司和南昌茵梦湖置业有限公司的相关债权。

2、南昌茵梦湖置业有限公司截止2017年9月30日的全部资产、负债。

3、南昌安晟置业有限公司截止2017年9月30日的全部资产、负债。

二、清产核资法律依据及行为依据

（一）法律依据

- 1、《企业会计准则》和有关财务会计制度
- 2、《国有企业清产核资管理办法》
- 3、《中国注册会计师审计准则》。

（二）行为依据

- 1、清产核资审计业务约定书。

三、清产核资审计结果

（一）义乌中国小商品城房地产开发有限公司截止2017年9月30日对江西康庄投资控股（集团）有限公司和南昌茵梦湖置业有限公司的相关债权情况：

1、截至2017年9月30日止义乌中国小商品城房地产开发有限公司应收江西康庄投资控股（集团）有限公司344,615,622.51元，其中①股权转让返还款304,350,640.00元；②违约金30,000,000.00元；③法院强制执行垫付款5,932,929.51元；④需由江西康庄投资控股（集团）有限公司承担的法院诉讼费及律师费等中介费用4,332,053.00元。

2、截至2017年9月30日止义乌中国小商品城房地产开发有限公司应收南昌茵梦湖置业有限公司107,711,456.64元。

（二）南昌茵梦湖置业有限公司截止2017年9月30日的全部资产、负债情况：

1、货币资金

项 目	期 末 数
库存现金	2,750.64

银 行 存 款	227,457.07
合 计	230,207.71

2、其他应收款

项 目	期 末 余 额	计 提 坏 账	期 末 价 值
1年以内	6,725,715.30	6,720,275.30	5,440.00
1-2年	0.00	0.00	0.00
2-3年	9,800,000.00	490,000.00	9,310,000.00
3年以上	150.00	0.00	150.00
合 计	16,525,865.30	7,210,275.30	9,315,590.00

单位明细：

单 位 名 称	期 末 余 额	计 提 坏 账	期 末 价 值
南昌欧风置业有限公司	4,116,618.59	4,116,618.59	0.00
江西康庄投资控股（集团）有限公司	2,603,656.71	2,603,656.71	0.00
江西省南昌县银三角管理委员会	9,800,000.00	490,000.00	9,310,000.00
张松子	5,000.00	0.00	5,000.00
南昌安晟置业有限公司	440.00	0.00	440.00
润田饮用水公司	150.00	0.00	150.00
合 计	16,525,865.30	7,210,275.30	9,315,590.00

说明：南昌欧风置业有限公司和江西康庄投资控股（集团）有限公司全额计提坏账准备，江西省南昌县银三角管理委员会按5%计提坏账准备。

3、存货

项 目	期 末 数	备 注
开发成本\土地费用	1,335,331,823.24	①
开发成本\前期工程费	1,694,605.00	
开发成本\基础设施费	35,258,961.55	②
开发成本\配套设施	17,591,026.75	③
开发成本\工程进度款	32,782,626.77	④
开发成本\利息支出	1,915,580.65	
开发间接费用	15,487,717.60	⑤
合 计	1,440,062,341.56	

说明：

①土地费用主要指南昌县范围内105国道以东，银三角万湖村、网上

镇黄台村境内B F G H I J K L M地块，9块土地面积788.74亩出让金共计368,813,006.00元，契税14,752,520.24元，补偿金950,000,000.00元（支付给南昌茵梦湖旅游开发有限公司8亿元作为其建设文化乐园的成本和费用补偿；支付给南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司1.5亿元作为其建设五星级酒店的成本和费用补偿），土地交易费等1,766,297.00元。

②基础设施费主要是园林、环湖景观工程25,122,926.22元，桥涵工程8,161,036.00元，其他工程款1,974,999.33元。

③配套设施主要是会所（展示中心）的主体建安工程6,383,699.39元，中央空调安装工程2,180,766.42元，装饰装修设计费2,000,000.00元，智能化等设计1,357,111.73元，其他工程款5,669,449.21元。

④工程进度款主要是规划建筑方案设计与咨询8,830,000.00元，会所（展示中心）精装修工程11,166,525.80元，展示中心外装饰幕墙4,476,273.18元，道路工程和排水工程4,010,550.67元，自来水管道的及水表安装工程1,600,000.00元，其他工程款2,699,277.12元。

⑤开发间接费用主要是工资8,481,719.63元，物管费3,801,629.90元，其他费用3,204,368.07元。

4、固定资产

项 目	期末原值	累计折旧	期末净值
运输设备	392,831.00	139,884.47	252,946.53
通用设备	660,408.00	477,620.48	182,787.52
合计	1,053,239.00	617,504.95	435,734.05

5、递延所得税资产

项 目	暂时性差异金额	税率	递延所得税资产
坏账准备	2,546,848.92	25%	636,712.23
预计负债	300,486,207.14	25%	75,121,551.79
超支广告费	61,830.92	25%	15,457.73
税前亏损	19,040,932.63	25%	4,760,233.16
合计	322,135,819.61		80,533,954.91

说明：递延所得税资产80,533,954.91元是根据2016年末所得税纳税调整产生的可抵扣暂时性差异计算得出，2017年9月30日未进行所得税纳税调整，故递延所得税资产期末余额亦未作相应调整。

6、其他非流动资产

项 目	期末数
-----	-----

待抵扣进项税额	79,447.98
合 计	79,447.98

7、应付职工薪酬

项 目	期 末 数
员工月度工资	162,538.00
工会经费	27,915.57
合 计	190,453.57

8、应交税费

项 目	期 末 数
企业所得税	-25,996.95
房产税	6,300.00
土地使用税	1,051,652.02
合 计	1,031,955.07

说明：企业所得税根据 2013 年 3 月至 2015 年 3 月会所（展示中心）租金及物业管理费收入 1,039,878.00 元的 2.5%带征预交；房产税系会所（展示中心）2017 年第三季度未交数，土地使用税系 9 块土地 2017 年第三季度未交数。

9、其他应付款

项 目	期 末 数
1年以内	68,481.20
1-2年	22,576.00
2-3年	399,387.74
3年以上	12,337.25
合 计	502,782.19

单位明细：

单 位 名 称	期 末 数
江苏省华海消防工程安装有限公司江西分公司	36,825.88
江西创城装饰工程有限公司	20,500.00
南昌市万寿宫商城采轩布艺店	1,537.25
江西中煤建设集团有限公司	319,184.97
江西省群力钢结构工程有限公司	7,800.00
杭州蓝天园林设计院有限公司	61,370.75
深圳市美术装饰工程有限公司	3,000.00

上海奥加企业发展有限公司	43,376.89
员工食堂	5,100.00
代扣代缴个人部分五险一金	2,010.45
企业年金	2,076.00
合 计	502,782.19

10、其他流动负债

项 目	期 末 数
公司往来	107,711,456.64
合 计	107,711,456.64

说明：截至2017年9月30日止南昌茵梦湖置业有限公司应付义乌中国小商品城房地产开发有限公司107,711,456.64元。

11、预计负债311,126,389.46元，根据未决诉讼情况预提：

序号	案件编号	一审裁定本金	截至2017年9月30日利息	诉讼等费用	本息及费用合计	备注
1	(2016)赣10民初60号	35,500,000.00	28,802,393.42	235,156.42	64,537,549.84	一审已判决，二审发回重审。发回重审一审已判决
2	(2016)赣10民初58号	34,366,727.52	26,145,076.43	218,645.15	60,730,449.10	一审已判决，二审发回重审。发回重审一审已判决
3	(2016)赣10民初59号	18,093,490.83	16,072,968.40	135,372.54	34,301,831.77	一审已判决，二审发回重审。发回重审一审已判决
4	(2016)赣10民初61号	9,133,259.23	6,570,846.33	84,989.14	15,789,094.70	一审已判决，二审发回重审。发回重审一审已判决
5	(2015)抚民二初字第130号	38,408,345.50	33,537,259.32	282,779.00	72,228,383.82	一审已判决
6	(2016)赣10民初字25号	25,598,196.21	19,272,285.80	174,790.00	45,045,272.01	一审已判决
7	(2016)浙0111民初2347号之二	12,000,000.00	6,493,808.22	0.00	18,493,808.22	一审未开庭
	合 计	173,100,019.29	136,894,637.92	1,131,732.25	311,126,389.46	

说明：①根据江西省抚州市中级人民法院（2016）赣10民初60号民事

事判决书，被告吕泽亮应向原告赖伦长偿还借款本金 35,500,000.00 元，利息 2,168,640.00 元（利息计算截至 2014 年 8 月 15 日止，之后的利率按年利率 24% 计算）。自 2014 年 8 月 16 日至 2017 年 9 月 30 日按年利率 24% 计提的利息为 26,633,753.42 元，被告江西康庄投资控股（集团）有限公司、南昌茵梦湖置业有限公司、南昌茵梦湖商业管理有限公司、南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司、南昌茵梦湖旅游开发有限公司、南昌欧风置业有限公司对被告吕泽亮上述款项的偿还承担连带清偿责任，被告江西康庄投资控股（集团）有限公司、南昌茵梦湖置业有限公司、南昌茵梦湖商业管理有限公司、南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司、南昌茵梦湖旅游开发有限公司、南昌欧风置业有限公司承担连带清偿责任后，有权向被告吕泽亮追偿。案件诉讼等费用 235,156.42 元由上述所有被告共同承担。

② 根据江西省抚州市中级人民法院（2016）赣 10 民初 58 号民事判决书，被告吕泽亮应向原告赖伦长偿还借款本金 34,366,727.52 元（本金、利息计算截至 2014 年 7 月 30 日止，之后的利率按年利率 24% 计算）。自 2014 年 7 月 31 日至 2017 年 9 月 30 日按年利率 24% 计提的利息为 26,145,076.43 元，被告江西康庄投资控股（集团）有限公司、南昌茵梦湖置业有限公司、南昌茵梦湖商业管理有限公司、南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司、南昌茵梦湖旅游开发有限公司、南昌欧风置业有限公司对被告吕泽亮上述款项的偿还承担连带清偿责任，被告江西康庄投资控股（集团）有限公司、南昌茵梦湖置业有限公司、南昌茵梦湖商业管理有限公司、南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司、南昌茵梦湖旅游开发有限公司、南昌欧风置业有限公司承担连带清偿责任后，有权向被告吕泽亮追偿。案件诉讼等费用 218,645.15 元由上述所有被告共同承担。

③ 根据江西省抚州市中级人民法院（2016）赣 10 民初 59 号民事判决书，被告吕泽亮应向原告赖伦长偿还借款本金 18,093,490.83 元（本金、利息计算截至 2014 年 1 月 17 日止，之后的利率按年利率 24% 计算）。自 2014 年 1 月 18 日至 2017 年 9 月 30 日按年利率 24% 计提的利息为 16,072,968.40 元，被告江西康庄投资控股（集团）有限公司、南昌茵梦湖置业有限公司、南昌茵梦湖商业管理有限公司、南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司、南昌茵梦湖旅游开发有限公司、南昌欧风置业有限公司、江西日久电源科技有限公司、江西绿遥电子科技有限公司、江西琴城投资置业有限公司、成黎明对被告吕泽亮上述款项的偿还承担连带清偿责任，被告江西康庄投资控股（集团）有限公司、南昌茵梦湖置业有

限公司、南昌茵梦湖商业管理有限公司、南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司、南昌茵梦湖旅游开发有限公司、南昌欧风置业有限公司、江西日久电源科技有限公司、江西绿遥电子科技有限公司、江西琴城投资置业有限公司、成黎明承担连带清偿责任后，有权向被告吕泽亮追偿。案件诉讼等费用 135,372.54 元由被告吕泽亮、江西康庄投资控股（集团）有限公司、南昌茵梦湖置业有限公司、南昌茵梦湖商业管理有限公司、南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司、南昌茵梦湖旅游开发有限公司、南昌欧风置业有限公司共同承担。

④根据江西省抚州市中级人民法院（2016）赣 10 民初 61 号民事判决书，被告吕泽亮应向原告赖伦长偿还借款本金 9,133,259.23 元，利息 607,453.62 元（利息计算截至 2015 年 1 月 10 日止，之后的利率按年利率 24% 计算）。自 2015 年 1 月 11 日至 2017 年 9 月 30 日按年利率 24% 计提的利息为 5,963,392.71 元，被告江西康庄投资控股（集团）有限公司、南昌茵梦湖置业有限公司、南昌茵梦湖商业管理有限公司、南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司、南昌茵梦湖旅游开发有限公司、南昌欧风置业有限公司对被告吕泽亮上述款项的偿还承担连带清偿责任，被告江西康庄投资控股（集团）有限公司、南昌茵梦湖置业有限公司、南昌茵梦湖商业管理有限公司、南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司、南昌茵梦湖旅游开发有限公司、南昌欧风置业有限公司承担连带清偿责任后，有权向被告吕泽亮追偿。案件诉讼等费用 84,989.14 元由上述所有被告共同承担。

⑤根据江西省抚州市中级人民法院（2015）抚民二初字第 130 号民事判决书，被告吕泽亮应向原告赖伦长偿还借款本金 38,408,345.50 元，利息 8,787,552.85 元（利息计算截至 2015 年 1 月 23 日止，之后的利率按年利率 24% 计算）。自 2015 年 1 月 24 日至 2017 年 9 月 30 日按年利率 24% 计提的利息为 24,749,706.47 元，被告江西康庄投资控股（集团）有限公司、南昌茵梦湖置业有限公司、南昌茵梦湖商业管理有限公司、南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司、南昌茵梦湖旅游开发有限公司、南昌欧风置业有限公司对被告吕泽亮上述款项的偿还承担连带清偿责任，被告江西康庄投资控股（集团）有限公司、南昌茵梦湖置业有限公司、南昌茵梦湖商业管理有限公司、南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司、南昌茵梦湖旅游开发有限公司、南昌欧风置业有限公司承担连带清偿责任后，有权向被告吕泽亮追偿。案件诉讼等费用 282,779.00 元由上述所有被告共同承担。

⑥根据江西省抚州市中级人民法院（2016）赣 10 民初 25 号民事判决书，被告吕泽亮应向原告赖伦长偿还借款本金 25,598,196.21 元（本金、利息计算截至 2014 年 8 月 11 日止，之后的利率按年利率 24% 计算）。自 2014 年 8 月 12 日至 2017 年 9 月 30 日按年利率 24% 计提的利息为 19,272,285.80 元，被告江西康庄投资控股（集团）有限公司、南昌茵梦湖置业有限公司、南昌茵梦湖商业管理有限公司、南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司、南昌茵梦湖旅游开发有限公司、南昌欧风置业有限公司对被告吕泽亮上述款项的偿还承担连带清偿责任，被告江西康庄投资控股（集团）有限公司、南昌茵梦湖置业有限公司、南昌茵梦湖商业管理有限公司、南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司、南昌茵梦湖旅游开发有限公司、南昌欧风置业有限公司承担连带清偿责任后，有权向被告吕泽亮追偿。案件诉讼等费用 174,790.00 元由上述所有被告共同承担。

⑦根据杭州市富阳区人民法院（2016）浙 0111 民初 2347 号之二民事裁定书，截至 2015 年 6 月 30 日止被告吕泽亮尚欠张于民借款 17,000,000 元，并由被告吕春华、江西康庄投资控股（集团）有限公司、南昌茵梦湖置业有限公司、南昌茵梦湖旅游开发有限公司、南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司、南昌茵梦湖商业管理有限公司、江西日久电源科技有限公司、成黎明提供担保。2015 年 6 月 30 日，张于民将其对吕泽亮、吕春华、江西康庄投资控股（集团）有限公司、南昌茵梦湖置业有限公司、南昌茵梦湖旅游开发有限公司、南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司、南昌茵梦湖商业管理有限公司、江西日久电源科技有限公司、成黎明的 17,000,000.00 元债权中的 12,000,000.00 元转让给朱秀英、王成华。本案一审尚未开庭，参考上述案例南昌茵梦湖置业有限公司按年利率 24% 计提了 2015 年 6 月 30 日至 2017 年 9 月 30 日的利息为 6,493,808.22 元。

（三）南昌安晟置业有限公司截止 2017 年 9 月 30 日的全部资产、负债情况：

1、存货

项 目	期 末 数
开发成本\土地费用	237,630,960.38
合 计	237,630,960.38

说明：土地费用主要指南昌县范围内 105 国道以东，银三角万湖村，冈上镇黄台村境内 N Q R 三块土地费用，土地使用权证办理中。

2、其他非流动资产

项 目	期 末 数
待 抵 扣 进 项 税 额	26,139,405.64
合 计	26,139,405.64

3、其他应付款

项 目	期 末 数
1年 以 内	440.00
合 计	440.00

单位明细：

单 位 名 称	期 末 数
南 昌 茵 梦 湖 置 业 有 限 公 司	440.00
合 计	440.00

四、其他事项

自报告基准日至报告出具日止，义乌中国小商品城房地产开发有限公司在办理土地划转过户中，发生了土地增值税 1,397,418.30 元、城建税 1,829,758.39 元、教育费附加 784,182.17 元、地方教育费附加 522,788.11 元、印花税 121,485.20 元共计 4,655,632.17 元，南昌安晟置业有限公司根据董事会决议将上述税费计入存货成本。

五、报告使用范围

以上清产核资审计报告仅供义乌中国小商品城房地产开发有限公司按照业务约定目的之用，非法律、行政法规规定，报告的全部或部分内容不得提供给其他单位和个人，因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及本会计师事务所无关。

浙江明达会计师事务所

有限公司

浙江·义乌

中国注册会计师：

中国注册会计师：

报告日期：2017年11月17日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91330782717672023D (1/1)

名称 浙江明达会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司

住所 浙江省义乌市稠江江滨西路 50 号

法定代表人 岳仁彪

注册资本 壹佰万元整

成立日期 1999 年 11 月 04 日

营业期限 1999 年 11 月 04 日至 长期

经营范围

审计、验资、会计咨询、会计服务；基建预决算审价、工程咨询及投资后咨询、财务税收咨询、会计培训；帐册凭证、财会资料及电脑软件零售（图书、报刊、音像、电子出版物除外）。（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）

供浙明会师主审(2017)066号
报告书使用

与原件核对相符



登记机关



应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告