

防伪编号: 0272018040000746061
报告文号: 众环审字(2018)160110号
委托单位: 美好置业集团股份有限公司
事务所名称: 中审众环会计师事务所
(特殊普通合伙)
报告日期: 2018-04-19
报备时间: 2018-04-19 15:13
业务所在地: 湖北省
签字注册会计师: 杨漫辉
王文政



0272018040000746061

美好置业集团股份有限公司 审计报告

事务所名称: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
事务所电话: 13807162140
传 真: 027-85424329
通讯地址:
电子邮箱: zhjwh@uppsg.com
事务所网址:

云南省注册会计师协会

防伪查询电话: 0871-63133563、0871-63138607

防伪查询网址: <http://www.ynicpa.org>

审 计 报 告

众环审字（2018）160110 号

美好置业集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了美好置业集团股份有限公司（以下简称“美好置业”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了美好置业 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于美好置业，并履行了职业道德方面的其他责任。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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）房地产开发项目收入及土地整理服务收入确认

1、事项描述

如财务报表附注 4.36 所述，美好置业 2017 年度营业收入 443,846.87 万元，其中房地产项目收入 372,717.83 万元，占营业收入的 83.97%；土地整理服务收入 65,229.26 万元，占营业收入的 14.70%。



美好置业收入确认的会计政策请参阅财务报表附注 2.23, 其中房地产收入确认的具体方法为:

销售开发产品确认收入须同时满足: (1) 开发产品已竣工验收合格并在相关主管部门备案且与买方签订了销售合同; (2) 开发产品达到了销售合同约定的交付条件; 价款已经取得或取得收款的凭据; (3) 相关收入和成本能够可靠计量。

土地整理服务收入确认: 土地整理服务收入按照提供劳务收入的条件确认, 其完工进度根据实际工作量占合同总工作量的比例确定。土地整理服务合同总工作量为土地整理各环节工作量之和, 某环节完成的工作量按拆迁或还建面积和环节事项的完成情况等综合确定。

由于房地产开发项目收入对财务报表整体具有重要性, 土地整理服务收入对当期利润总额有重大影响且涉及重大会计估计, 因此, 我们将美好置业房地产开发项目收入及土地整理服务收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们对房地产开发项目收入确认执行的主要审计程序包括:

- (1) 评价并测试与房地产开发项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性;
- (2) 对结算收入的房地产开发项目检查竣工备案文件, 现场观察是否满足合同约定的交房条件, 抽样检查交房手续和交房通知, 以评价相关房地产销售收入是否已按照收入确认政策确认;
- (3) 选取销售清单中客户样本, 检查销售合同备案、交房手续、收款情况, 验证记录的房地产收入是否存在;
- (4) 在资产负债表日前后确认的房地产收入, 选取样本, 检查交房手续和交房通知、收款情况、合同等相关文件, 以评价相关房地产销售收入是否已在恰当的期间确认。

我们对土地整理服务收入确认执行的主要审计程序包括:

- (1) 测试与服务协议预算编制和土地整理服务收入确认相关的关键内部控制;
- (2) 取得土地整理服务相关协议、预算, 评价管理层对预计土地整理服务总收入的估计是否充分;
- (3) 检查预计总工作量、已完成工作量所依据相关资料是否充分适当, 重新计算合同进度并与账面记录进行比较;
- (4) 对“城中村”改造拆迁和还建房建设进行现场观察, 与拆迁、还建管理部门讨论拆迁进度、还建房建设进度, 并与账面记录进行比较, 对异常偏差执行进一步的检查程序。



(二) 存货可变现净值的评估

1、事项描述

如财务报表附注 4.5 所述, 资产负债表日, 美好置业存货账面价值为 1,108,218.41 万元, 占资产总额的 64.26%, 金额重大。

如财务报表附注 2.11 所示, 资产负债表日, 美好置业存货按成本与可变现净值孰低计量。管理层在确定存货可变现净值时, 需要考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素, 估计开发项目至完工时将要发生的成本, 估计售价、销售费用以及相关税费, 涉及重大管理层判断和估计。

由于存货对美好置业资产的重要性, 且可变现净值的确定涉及重大会计估计和判断, 因此, 我们将存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们对存货可变现净值的评估执行的主要审计程序包括:

- (1) 评价并测试与存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性;
- (2) 评价管理层所采用的减值测试方法的适当性及一贯性;
- (3) 对在建项目样本进行现场观察, 询问项目的进度;
- (4) 取得在建项目预算, 与获取的市场数据、类似规划条件项目的建造成本比较, 评价在建项目预算合理性;
- (5) 评价管理层所采用的关键估计和假设, 包括将预计售价与实际平均售价、期后售价比较; 将预计销售费用率与近期实际销售费用率比较; 分析项目备案价、销售计划等。

四、 其他信息

美好置业管理层对其他信息负责。其他信息包括美好置业 2017 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。



五、 管理层和治理层对财务报表的责任

美好置业管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估美好置业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算美好置业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督美好置业的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对美好置业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致美好置业不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允



MAZARS
中审众环

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦
邮政编码: 430077

Mazars Certified Public Accountants LLP
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 169 Donghu Road Wuchang District
Wuhan 430077

电话Tel: 027-86791215
传真Fax: 027-85424329

反映相关交易和事项。

(六)就美好置业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据,以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计,并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明,并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项,以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中,我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要,因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项,除非法律法规禁止公开披露这些事项,或在极少数情形下,如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处,我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·武汉

中国注册会计师: 杨漫辉
(项目合伙人)



中国注册会计师: 王文政



2018年4月19日



营业执照

(副本)

5-1



统一社会信用代码 91420106081978608B

名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

执行事务合伙人 石文先;

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

经营范围 ；审查企业会计报表，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。（许可项目、经营期限与许可证核定的项目、期限一致）



登记机关



重要提示：企业应于每年1月1日—6月30日公示上一年的年度报告，公示途径：国家企业信用信息公示系统（湖北）<http://hb.gsxt.gov.cn/>

2018 01 25

证书序号: NO. 023399

说明

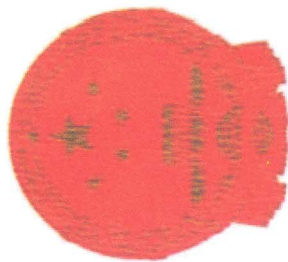
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一五年八月二十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 中审众环会计师事务所(普通合伙)
主任会计师: 张立文
办公场所: 湖北省武汉市武昌区东湖路169号
2-9层



组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 42010005

注册资本(出资额):

批准设立文号: 鄂财会发[2013]25号

批准设立日期: 2013年10月28日



证书序号: 000112

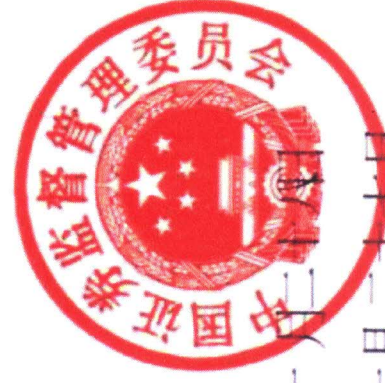
会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部 中国证券监督管理委员会审查, 批准

中审众环会计师事务所(普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

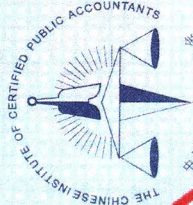
首席合伙人 徐文先



证书号: 53

发证时间: 二〇〇九年十一月二十七日

证书有效期至: 二〇〇九年十一月二十七日



证书编号: 110002100076

批准注册协会: 云南省注册会计师协会

发证日期: 2008年6月18日

姓名: 杨漫辉 性别: 男 出生日期: 1975-05-24 工作单位: 亚太中汇会计师事务所云南分所 身份证号: 530103197505242911



年度检 Annual Renew

本证书经 This certifi this renewal.

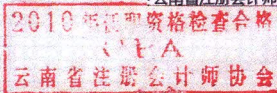


2009年3月3日

杨漫辉(110002100076) 您已通过2016年年检 云南省注册会计师协会

年度检验登 Annual Renewal Registr

本证书经检验合格 This certificate is valid this renewal.



2010年3月3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.



2011年3月10日

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

亚太中汇会计师事务所有限公司云南分所 事务所 CPAs



同意调入

中审亚太会计师事务所有限公司云南分所 事务所 CPAs

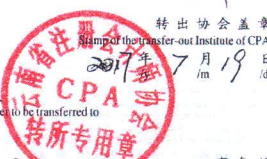
转入协会盖章 2007年7月16日

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

中审亚太会计师 事务所 CPAs 云南分所



同意调入

中审众环会计师 事务所 CPAs

云南亚太分所 转入协会盖章 2007年7月19日



王文政
男
1988-06-06
中国注册会计师(特殊普通合伙)云南分所
53011660606447



王文政(530100010125)
您已通过2018年年检
云南省注册会计师协会



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. 云南省注册会计师协会

证书编号: 530100010125
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002 年 08 月 19 日
Date of Issuance



王文政(530100010125)
您已通过2016年年检
云南省注册会计师协会



王文政(530100010125)
您已通过2017年年检
云南省注册会计师协会

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
中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所
事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to
中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 12 月 17 日

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
事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d