

中勤万信会计师事务所

地址：北京西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层

电话：(86-10) 68360123

传真：(86-10) 68360123-3000

邮编：100044

审计报告

勤信审字【2015】第 1143 号

南昌平海房地产开发有限公司：

我们审计了后附的南昌平海房地产开发有限公司（以下简称“南昌平海公司”）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的资产负债表，2014 年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动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，南昌平海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，公允反映了南昌平海公司 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年度的经营成果和现金流量。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）



二〇一五年二月二十七日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



3、 企业合并

无

4、 租赁

无



中勤万信会计师事务所

地址：北京西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层

电话：(86-10) 68360123

传真：(86-10) 68360123-3000

邮编：100044

审计报告

勤信专字【2015】第 1785 号

南昌平海房地产开发有限公司：

我们审计了后附的南昌平海房地产开发有限公司（以下简称“南昌平海公司”）财务报表，包括 2015 年 9 月 30 日的资产负债表，2015 年 1 月至 9 月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，南昌平海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，公允反映了南昌平海公司 2015 年 9 月 30 日的财务状况以及 2015 年 1 月至 9 月的经营成果。

本审计报告仅供本次股权转让为资产评估提供基础资料之目的，不得用于其他目的。



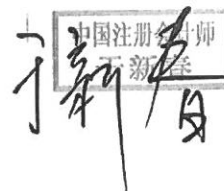
中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师：



二〇一五年十二月十二日



中国注册会计师：



3、 企业合并

无

4、 租赁

无





资产负债表

编制单位：南昌平海房地产开发有限公司

2014年12月31日

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五.1	73,592,697.35	98,520,419.50
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	五.2	33,231.23	21,870.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	五.3	25,585,843.76	86,017,703.27
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五.4	622,938,885.46	740,568,992.07
存货	五.5	902,170,467.18	683,394,052.57
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,624,321,124.98	1,608,523,037.41
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产原价	五.6	2,653,121.52	3,017,490.48
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,653,121.52	3,017,490.48
资产总计		1,626,974,246.50	1,611,540,527.89

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表（续）

编制单位：南昌平海房地产开发有限公司

2014年12月31日

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五.8	217,372,526.92	97,089,777.26
预收款项	五.9	1,344,965,690.39	1,257,699,947.39
应付职工薪酬	五.10	891,171.47	842,939.38
应交税费	五.11	-91,367,151.36	-57,697,289.56
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五.12	35,830,877.03	80,605,540.62
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,507,693,114.45	1,378,540,915.09
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		1,507,693,114.45	1,378,540,915.09
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五.13	20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五.14	16,316,579.45	16,316,579.45
未分配利润	五.15	82,964,552.60	196,683,033.35
所有者权益合计		119,281,132.05	232,999,612.80
负债和所有者权益总计		1,626,974,246.50	1,611,540,527.89

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

编制单位：南昌平海房地产开发有限公司

2014年1—12月

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	五.16	285,218,532.30	180,575,583.60
减：营业成本	五.16	172,768,363.71	142,855,852.61
营业税金及附加	五.17	13,245,806.90	-4,945,264.03
销售费用	五.18	6,656,470.62	10,435,159.22
管理费用	五.19	19,296,290.37	15,822,521.01
财务费用	五.20	126,252.36	14,511.82
资产减值损失	五.21	-28,313,880.11	-744,828.51
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五.22	11,361.23	496.48
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		101,450,589.68	17,138,127.96
加：营业外收入	五.23	7,609.32	4,991.99
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	五.24	39,044.00	70,239.71
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		101,419,155.00	17,072,880.24
减：所得税费用	五.25	18,454,602.40	5,448,582.31
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		82,964,552.60	11,624,297.93
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
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			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		82,964,552.60	11,624,297.93
七、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

单位:元 币种:人民币

编制单位:南昌平海房地产开发有限公司

项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	20,000,000.00								16,316,579.45	196,683,033.35	232,999,612.80
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	20,000,000.00								16,316,579.45	196,683,033.35	232,999,612.80
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										-113,718,480.75	-113,718,480.75
(一)综合收益总额										82,964,552.60	82,964,552.60
(二)所有者投入和减少资本											
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配										-196,683,033.35	-196,683,033.35
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配										-196,683,033.35	-196,683,033.35
3.其他											
(五)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
五、本期末余额	20,000,000.00								16,316,579.45	82,964,552.60	119,281,132.05

法定代表人: 主管会计工作负责人: 会计机构负责人:

编制单位：南昌平海房地产开发有限公司

单位:元 币种:人民币

上期

项 目	上 期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	20,000,000.00								16,316,579.45	185,058,735.42	221,375,314.87
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	20,000,000.00								16,316,579.45	185,058,735.42	221,375,314.87
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										11,624,297.93	11,624,297.93
（一）综合收益总额										11,624,297.93	11,624,297.93
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（五）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
五、本期期末余额	20,000,000.00								16,316,579.45	196,683,033.35	232,999,612.80

法定代表人:	主管会计工作负责人:
--------	------------

会计机构负责人:

资产负债表

编制单位：南昌平海房地产开发有限公司

2015年9月30日

单位：元 币种：人民币

	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五.1	51,559,728.85	73,592,697.35
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	五.2		33,231.23
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	五.3	28,260,458.59	25,585,843.76
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五.4	558,792,540.67	622,938,885.46
存货	五.5	712,447,680.49	902,170,467.18
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,351,060,408.60	1,624,321,124.98
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产原价	五.6	2,484,557.95	2,653,121.52
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,484,557.95	2,653,121.52
资产总计		1,353,544,966.55	1,626,974,246.50

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：南昌平海房地产开发有限公司

2015年9月30日

单位：元 币种：人民币

	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五.8	415,358,195.54	217,372,526.92
预收款项	五.9	793,214,704.39	1,344,965,690.39
应付职工薪酬	五.10	409,674.71	891,171.47
应交税费	五.11	5,861,020.16	-91,367,151.36
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五.12	44,621,685.30	35,830,877.03
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,259,465,280.10	1,507,693,114.45
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		1,259,465,280.10	1,507,693,114.45
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五.13	20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五.14	16,316,579.45	16,316,579.45
未分配利润	五.15	57,763,107.00	82,964,552.60
所有者权益合计		94,079,686.45	119,281,132.05
负债和所有者权益总计		1,353,544,966.55	1,626,974,246.50

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

编制单位：南昌平海房地产开发有限公司

2015年1-9月

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	五.16	641,369,181.00	285,218,532.30
减：营业成本	五.16	479,123,036.97	172,768,363.71
营业税金及附加	五.17	107,396,066.89	13,245,806.90
销售费用	五.18	2,955,905.64	6,656,470.62
管理费用	五.19	5,016,333.59	19,296,290.37
财务费用	五.20	1,318,505.64	126,252.36
资产减值损失	五.21	59,378,454.41	-28,313,880.11
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五.22	-	11,361.23
投资收益（损失以“-”号填列）		-191.23	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-13,819,313.37	101,450,589.68
加：营业外收入	五.23		7,609.32
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	五.24		39,044.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-13,819,313.37	101,419,155.00
减：所得税费用	五.25	11,382,132.23	18,454,602.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-25,201,445.60	82,964,552.60
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
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			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		-25,201,445.60	82,964,552.60
七、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：