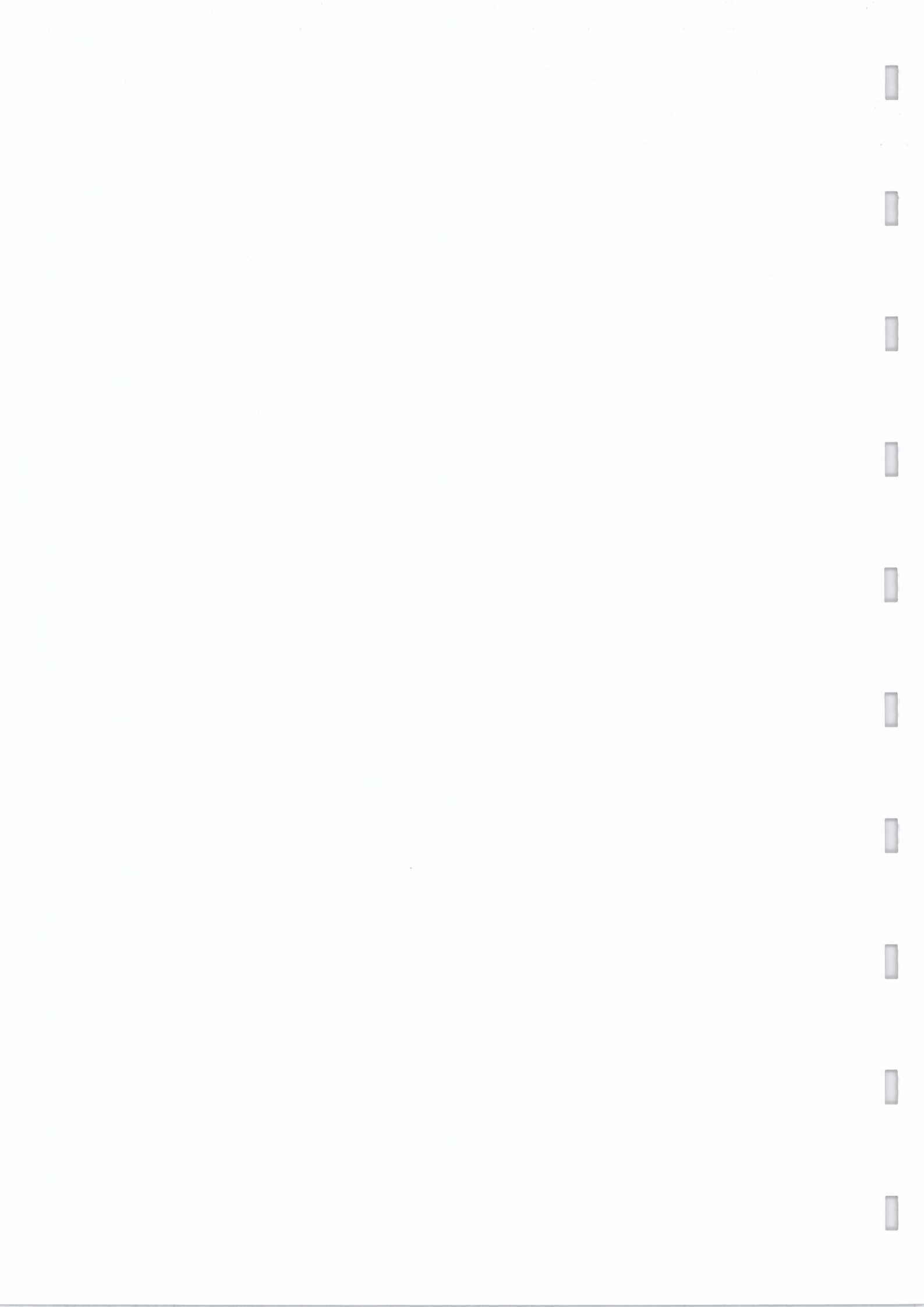


湖北美尔雅房地产开发有限公司

审 计 报 告

2018 年 12 月 31 日



审 计 报 告

众环审字(2019)012096号

湖北美尔雅房地产开发有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了湖北美尔雅房地产开发有限公司(以下简称“美尔雅房地产公司”)财务报表,包括2018年12月31日的资产负债表,2018年度的利润表、现金流量表、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,公允反映了美尔雅房地产公司2018年12月31日的财务状况以及2018年度的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,我们独立于美尔雅房地产公司,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、 管理层对财务报表的责任

美尔雅房地产公司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,管理层负责评估美尔雅房地产公司的持续经营能力,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尔雅房地产公司、终止运营或别无其他现实的选择。

四、 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，就可能导致对美尔雅房地产公司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尔雅房地产公司不能持续经营。

(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反映相关交易和事项。

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。

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



中国注册会计师



2019年4月23日

资产负债表(资产)

会企01表

单位：人民币元

编制单位：湖北美尔雅房地产开发有限公司

资产	附注	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：			
货币资金	(六) 1	2,009,623.54	11,282.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据及应收账款	(六) 2		
预付款项	(六) 3	6,000,000.00	6,114,000.00
其他应收款	(六) 4	1,414,531.63	2,020,139.04
存货	(六) 5	325,222,578.60	116,432,066.25
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(六) 6	619,132.63	540,647.12
流动资产合计		335,265,866.40	125,118,135.29
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	(六) 7	414,823.18	22,241.37
在建工程			
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		414,823.18	22,241.37
资产总计		335,680,689.58	125,140,376.66

法定代表人：

杨开强

主管会计工作负责人：

余保雷

会计机构负责人：

余保雷

资产负债表(负债及股东权益)

会企01 表

单位: 人民币元

编制单位: 湖北美尔雅房地产开发有限公司

负债和所有者权益 (或股东权益)	附注	2018年12月31日	2017年12月31日
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			
应付票据及应付账款	(六) 8	153,223.70	532,610.70
预收款项	(六) 9		595,324.18
应付职工薪酬	(六) 10	75,266.70	75,267.30
应交税费	(六) 11	8,010.43	8,123.33
其他应付款	(六) 12	311,606,129.59	97,462,697.90
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		311,842,630.42	98,674,023.41
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
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		311,842,630.42	98,674,023.41
所有者权益 (或股东权益):			
实收资本 (或股本)	(六) 13	50,000,000.00	50,000,000.00
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			
一般风险准备			
未分配利润	(六) 14	-26,161,940.84	-23,533,646.75
所有者权益 (或股东权益) 合计		23,838,059.16	26,466,353.25
负债和所有者权益 (股东权益) 总计		335,680,689.58	125,140,376.66

法定代表人:

主管会计工作负责人:

余惊雷

会计机构负责人:

余惊雷

利润表

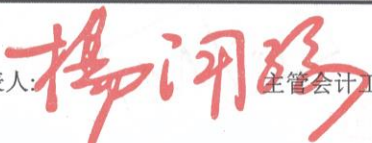
会企02表

编制单位：湖北美尔雅房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2018年度	2017年度
一、营业收入	(六) 15	2,788,582.84	2,839,254.57
减：营业成本	(六) 15	2,151,687.65	2,120,036.13
税金及附加		47,675.18	61,406.38
销售费用		47,370.00	67,461.00
管理费用		2,797,675.01	2,966,765.03
研发费用			
财务费用		2,171.17	-226.64
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失	(六) 16	290,788.21	-412,385.93
加：其他收益			
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			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		34,490.29	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,514,294.09	-1,963,801.40
加：营业外收入			46,000.00
减：营业外支出		114,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,628,294.09	-1,917,801.40
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,628,294.09	-1,917,801.40
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,628,294.09	-1,917,801.40
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
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			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		-2,628,294.09	-1,917,801.40

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





现金流量表

会企03表

编制单位：湖北美尔雅房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,193,258.66	3,345,191.28
收手续费收入取得的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	214,458,250.89	4,514,997.75
现金流入小计	216,651,509.55	7,860,189.03
购买商品、接受劳务支付的现金	211,321,587.00	1,007,912.00
向交易所支付手续费的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,628,383.63	2,217,744.71
支付的各项税费	58,988.64	73,290.86
支付其他与经营活动有关的现金	1,149,741.62	4,552,434.51
现金流出小计	214,158,700.89	7,851,382.08
经营活动产生的现金流量净额	2,492,808.66	8,806.95
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	35,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	35,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	529,468.00	
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	529,468.00	
投资活动产生的现金流量净额	-494,468.00	
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,998,340.66	8,806.95
年初现金及现金等价物余额	11,282.88	2,475.93
年末现金及现金等价物余额	2,009,623.54	11,282.88

法定代表人：

主管会计工作负责人：

余惊雷

会计机构负责人：

余惊雷

股东权益变动表

会企04表
单位：人民币元

项目	2018年度					所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	
一、上年年末余额	50,000,000.00					26,466,353.25
加：1.会计政策变更						
2.前期差错更正						
3.其他						
二、本年初余额	50,000,000.00					26,466,353.25
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						-2,628,294.09
（一）综合收益总额						-2,628,294.09
（二）所有者投入和减少资本						
1.所有者投入普通股						
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-同一控制下收购子公司少数股东股权						
（三）利润分配						
1.提取盈余公积						
2.提取一般风险准备						
3.对所有者（或股东）的分配						
4.其他						
（四）股东权益内部结转						
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						
四、本年年末余额	50,000,000.00					23,838,059.16



编制单位：湖北美尔雅房地产开发有限公司

余惊雷

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

余惊雷

法定代表人：

余惊雷

股东权益变动表

会企04表
单位：人民币元

编制单位：湖北美尔雅房地产开发有限公司

项目	2017年度						
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	50,000,000.00					-21,615,845.35	28,384,154.65
加：1.会计政策变更							
2.前期差错更正							
3.其他							
二、本年初余额	50,000,000.00					-21,615,845.35	28,384,154.65
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本							
1.所有者投入普通股							
2.其他权益工具持有者投入资本							
3.股份支付计入股东权益的金额							
4.其他-同一控制下收购子公司少数股东股权							
（三）利润分配							
1.提取盈余公积							
2.提取一般风险准备							
3.对所有者（或股东）的分配							
4.其他							
（四）股东权益内部结转							
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							
四、本年年末余额	50,000,000.00					-23,533,646.75	26,466,353.25

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

余德雷

余惊雷

财务报表附注

(2018年12月31日)

(一) 公司的基本情况

湖北美尔雅房地产开发有限公司(以下简称为“本公司”或“公司”),成立于1994年5月16日,原为一家在黄石市工商行政管理局注册的中外合资房地产开发企业。湖北美尔雅股份有限公司持有本公司100%的股份。

1. 本公司注册资本:50,000,000.00人民币元

2. 本公司注册地、组织形式和总部地址

统一社会信用代码:91420200615439394F

公司经营场所:黄石市桂林南路201-1号

公司法定代表人:杨闻孙

2019年1月,公司法定代表人变更为王泽宇。

3. 本公司的业务性质和主要经营活动

从事房地产开发、商品房销售、承接建筑彩暖水电、通风设备安装及房屋装饰、美岛花苑(一、二层)一次性市场开发(限货物仓储、场地出租)

(二) 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提,以权责发生制为基础,对实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量,并在此基础上编制财务报表。

(三) 本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(四) 公司重要会计政策、会计估计

1、会计期间

本公司会计期间为公历1月1日至12月31日。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、会计要素计量属性

本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，对于采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，以所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量为基础。

4、现金等价物的确定标准

本公司将所持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资视为现金等价物。

5、外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

(1) 汇兑差额的处理

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

(2) 外币财务报表的折算

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

6、应收款项坏账准备的确认和计提

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额大于期末余额5%的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失；单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项:

确定组合的依据	
组合1	除已单项计提减值准备及组合2的应收款项外,相同账龄的应收账款具有类似信用风险特征组合。
组合2	按照合并报表范围内的关联方划分组合。
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合1	按账龄分析法计提坏账准备。
组合2	单独进行减值测试,如有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失;如经测试未发现减值的,则不计提坏账准备。

对组合1,采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下:

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1 年至 2 年 (含 2 年)	10	10
2 年至 3 年 (含 3 年)	20	20
3 年至 4 年 (含 4 年)	50	50
4 年至 5 年 (含 5 年)	80	80
5 年以上	100	100

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额小于期末余额5%,但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试,如有客观证据表明已发生减值,确认减值损失。

7、存货的分类和计量

(1) 存货分类: 本公司存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、低值易耗品及包装物、开发产品、开发成本、拟开发产品等。

(2) 存货的确认: 本公司存货同时满足下列条件的,予以确认:

- ① 与该存货有关的经济利益很可能流入企业;
- ② 该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：本公司取得的存货按成本进行初始计量，发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

(4) 低值易耗品及包装物的摊销方法：低值易耗品在领用时根据实际情况采用五五摊销法进行摊销，包装物在领用时一次摊销；

(5) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

本公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

(6) 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

8、长期股权投资的计量

(1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中，购买方区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和；

c) 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。支付给有关证券承销机构的手续费、佣金等与权益性证券发行直接相关的费用，自权益性证券的溢价发行收入中扣除，溢价发行收入不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

C、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

D、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

E、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③企业无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

(2) 后续计量

本公司在长期股权投资持有期间，根据对被投资单位的影响程度及是否存在活跃市场、公允价值能否可靠取得等进行划分，并分别采用成本法及权益法进行核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。本公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

②采用权益法核算的长期股权投资，本公司在取得长期股权投资以后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

采用权益法核算的长期投资，本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③按照公司会计政策规定采用成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值按照公司“金融工具的确认和计量”相关会计政策处理；其他按照公司会计政策核算的长期股权投资，其减值按照公司制定的“资产减值”会计政策处理。

④本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

9、固定资产的确认和计量

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

固定资产类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20年	10	4.5
机器设备	6-10年	10	9-15
运输工具	5年	10	18
其他设备	10年	10	9

本公司在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

(3) 固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

10、资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

(2) 企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值

的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是企业可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入应当基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

11、收入确认方法和原则

本公司的收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

(1) 销售商品收入

本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

房地产开发销售收入的确认：

工程已经竣工，具备入住交房条件；具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；履行了合同规定的义务，办理了房屋移交手续，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得时，确认销售收入。

(2) 提供劳务收入

①本公司在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例。

②本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不

确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

12、所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

(1) 递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

(2) 递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

(五) 税项

- 1、增值税采用简易征收率 5%。
- 2、城市维护建设费为应纳流转税额的 7%。
- 3、教育费附加为应纳流转税额的 3%。
- 4、地方教育发展费为应纳流转税额的 1.5%。
- 5、房产税税率为房屋租金收入的 12%。
- 6、所得税：公司企业所得税税率为 25%。

(六) 财务报表主要项目附注

(以下附注未经特别注明, 年末余额指 2018 年 12 月 31 日账面余额, 年初余额指 2017 年 12 月 31 日账面余额, 金额单位为人民币元)

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
银行存款	2,009,623.54	11,282.88
合 计	2,009,623.54	11,282.88

2、应收票据及应收账款

科目	期末余额	年初余额
应收票据		
应收账款		
合 计		

以下是与应收账款有关的附注:

(1) 应收账款分类披露:

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款:					
组合1: 账龄分析法	31,600.00	100.00	31,600.00	100.00	
组合2: 无减值风险不计提坏账准备的应收账款					
3、单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	31,600.00	100.00	31,600.00	100.00	

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：	31,600.00	100.00	31,600.00	100.00	
组合1：账龄分析法	31,600.00	100.00	31,600.00	100.00	
组合2：无减值风险不计提坏账准备的应收账款					
3、单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	31,600.00	100.00	31,600.00	100.00	-

应收账款种类的说明：

组合1中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
5年以上	31,600.00	31,600.00	100.00
合 计	31,600.00	31,600.00	100.00

账 龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
5年以上	31,600.00	31,600.00	100.00
合 计	31,600.00	31,600.00	100.00

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
5 年以上	6,000,000.00	100.00	6,114,000.00	100.00
合 计	6,000,000.00	100.00	6,114,000.00	100.00

4、其他应收款

科目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,414,531.63	2,020,139.04
合 计	1,414,531.63	2,020,139.04

以下是与其他应收款有关的附注：

(1) 其他应收款分类披露：

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
2、按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款：	2,060,713.67	100.00	646,182.04	31.36	1,414,531.63
组合1：账龄分析法	1,948,791.07	94.57	646,182.04	33.16	1,302,609.03
组合2：无减值风险不计提坏账准备的其他应收款	111,922.60	5.43			111,922.60
3、单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	2,060,713.67	100.00	646,182.04	31.36	1,414,531.63

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
2、按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款：	2,375,532.87	100.00	355,393.83	14.96	2,020,139.04
组合1：账龄分析法	1,963,610.27	82.66	355,393.83	18.10	1,608,216.44
组合2：无减值风险不计提坏账准备的其他应收款	411,922.60	17.34			411,922.60
3、单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,375,532.87	100.00	355,393.83	14.96	2,020,139.04

其他应收款种类的说明：

组合1中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)			
1年至2年(含2年)	1,000,000.00	100,000.00	10.00
2年至3年(含3年)			
3年至4年(含4年)	805,218.07	402,609.04	50.00
4年至5年(含5年)			
5年以上	143,573.00	143,573.00	100.00
合 计	1,948,791.07	646,182.04	33.16

账 龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	1,001,244.12	50,062.21	5.00
1 年至 2 年 (含 2 年)	0.05		
2 年至 3 年 (含 3 年)	818,793.10	163,758.62	20.00
3 年至 4 年 (含 4 年)			
4 年至 5 年 (含 5 年)	10,000.00	8,000.00	80.00
5 年以上	133,573.00	133,573.00	100.00
合 计	1,963,610.27	355,393.83	18.10

5、 存货

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	1,909,500.15		1,909,500.15	4,048,987.80		4,048,987.80
开发成本	112,383,078.45		112,383,078.45	112,383,078.45		112,383,078.45
拟开发产品	210,930,000.00		210,930,000.00			
合 计	325,222,578.60		325,222,578.60	116,432,066.25		116,432,066.25

注 1.开发成本年末余额中 111,996,910.15 元为与武汉金利房地产开发有限公司合作开发土地成本，详见本附注（八）2、房地产项目合作开发情况（1）。

注 2.拟开发产品期末余额为本公司本年竞拍获得土地，用于房地产开发。详见本附注（八）

1、 新购买土地合作开发情况。

6、 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	78,485.51	
预缴税款	540,647.12	540,647.12
合 计	619,132.63	540,647.12

7、 固定资产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计：	628,427.00	460,741.50	168,100.00	921,068.50
运输工具	518,706.00	449,541.50	168,100.00	800,147.50
电子设备	98,468.00	11,200.00		109,668.00
办公设备	11,253.00			11,253.00
二、累计折旧合计：	606,185.63	68,159.69	168,100.00	506,245.32
运输工具	501,175.70	64,059.66	168,100.00	397,135.36
电子设备	97,806.89	3,149.99		100,956.88
办公设备	7,203.04	950.04		8,153.08
三、固定资产账面净值合计	22,241.37			22,241.37
运输工具	17,530.30			17,530.30
电子设备	661.11			661.11
办公设备	4,049.96			4,049.96
四、减值准备合计				
五、固定资产账面价值合计	22,241.37			414,823.18
运输工具	17,530.30			403,012.14
电子设备	661.11			8,711.12
办公设备	4,049.96			3,099.92

8、应付账款

项目	年末余额	年初余额
应付工程款	153,223.70	532,610.70
合计	153,223.70	532,610.70

9、预收账款

项目	年末余额	年初余额
预收房款		595,324.18
合计		595,324.18

10、 应付职工薪酬

项目	年初余额	本年 增加额	本年 减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		1,496,400.18	1,496,400.78	-0.60
二、职工福利费		23,309.00	23,309.00	
三、社会保险费		87,177.69	87,177.69	
其中：1.基本医疗保险费		25,397.06	25,397.06	
2.补充医疗保险费				
3.基本养老保险费		56,907.66	56,907.66	
4.年金缴费（补充养老保险）				
5.失业保险费		2,096.64	2,096.64	
6.工伤保险费		1,278.73	1,278.73	
7.生育保险费		1,497.60	1,497.60	
四、住房公积金		22,428.00	22,428.00	
五、工会经费	20,573.30			20,573.30
六、职工教育经费	54,694.00			54,694.00
合计	75,267.30	1,629,314.87	1,629,315.47	75,266.70

11、 应交税费

项目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
增值税	4,284.37	30,281.02	34,565.39	
城市维护建设税	299.91	7,708.97	7,927.56	81.32
房产税	3,124.57	33,625.69	31,401.69	5,348.57
个人所得税	2.94	10,302.97	9,371.13	934.78
教育费附加	128.53	3,303.86	3,397.53	34.86
地方教育费附加	64.27	1,715.53	1,698.77	81.03
堤防税	218.74			218.74
印花税		1,321.13	10.00	1,311.13
合计	8,123.33	88,259.17	88,372.07	8,010.43

12、 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
关联方资金往来	24,755,378.11	29,468,335.41
其他资金往来	75,920,751.48	67,994,362.49
土地合作开发款	210,930,000.00	
合 计	311,606,129.59	97,462,697.90

注1.关联方资金往来情况详见本附注（七）3、关联方应收应付款项余额。

注2.其他资金往来期末余额中应付武汉金利房地产开发有限公司金额为53,621,737.00元，详见本附注（八）2、房地产项目合作开发情况（1）。

注3.土地合作开发款详情见本附注（八）1、新购买土地合作开发情况。

13、 实收资本

投资者名称	年初余额		本年 增加	本年 减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例(%)
湖北美尔雅股 份有限公司	50,000,000.00	100.00			50,000,000.00	100.00
合 计	50,000,000.00	100.00			50,000,000.00	100.00

14、 未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
本年年初余额	-23,533,646.75	-21,615,845.35
本年增加额	-2,628,294.09	-1,917,801.40
其中：本年净利润转入	-2,628,294.09	-1,917,801.40
本年减少额		
本年年末余额	-26,161,940.84	-23,533,646.75

15、 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1.主营业务小计	2,508,583.14	2,139,487.65	2,499,788.23	2,120,036.13
住宅	2,508,583.14	2,139,487.65	2,499,788.23	2,120,036.13
2.其他业务小计	279,999.70	12,200.00	339,466.34	
租金	279,999.70	12,200.00	339,466.34	
其他				
合 计	2,788,582.84	2,151,687.65	2,839,254.57	2,120,036.13

16、 资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	290,788.21	-412,385.93
合 计	290,788.21	-412,385.93

(七) 关联方关系及交易

1、 本公司的控股股东

控股股东名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本企 业的持股比例 (%)	母公司对本企 业的表决权比 例 (%)
湖北美尔雅股份有 限公司	湖北黄石市黄石港 区消防路 29 号	纺织品、服装及辅 料制造及销售	36,000.00	100.00%	100.00%

2、 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
湖北美尔雅销售有限公司	湖北美尔雅股份有限公司控股子公司
湖北美尔雅股份有限公司销售公司	湖北美尔雅股份有限公司分公司
美尔雅期货经纪有限公司	湖北美尔雅股份有限公司持股 45.08%，权益法核算

3、 关联方应收应付款项余额

(1) 应收应付关联方款项

项 目	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	湖北美尔雅销售有限公司	100,000.00		400,000.00	
其他应收款	湖北美尔雅股份有限公司销 售公司	11,922.60		11,922.60	
其他应收款	美尔雅期货经纪有限公司	9,759.00	9,759.00	9,759.00	9,759.00
其他应付款	湖北美尔雅股份有限公司	24,755,378.11		19,950,088.61	

（八） 其他重大事项

1、 新购买土地合作开发情况

2017年12月，经公司第十届董事会第十一次会议审议通过，房地产公司参与黄石市下陆区团城山片WG(2017)28号和WG(2017)29号地块国有建设用地使用权公开竞拍，并以人民币21,093.00万元成交价格竞拍得上述地块。

2018年1月3日，公司与黄石市国土资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》。

由于房地产开发项目开发周期长，资金需求量大，公司股东会决定根据公司自身开发能力，寻求有资金实力和开发能力的合作开发商，采用合作、入股等方式开发上述地块。股东会授权公司寻求合作开发商开发上述地块，拟定实施相关合作开发方案，并由合作开发方先行垫付国有商业建设用地使用权的出让价款。

2018年4月，房地产公司与与武汉金利房地产开发有限公司、湖北汇东置业有限责任公司（以下简称“合作方”）签署《合作意向协议书》，协议书约定由合作方先行垫付上述土地款，具体合作开发的合作方式、运作模式、收益分配等事项由三方进行协商，明确各方之间的权力和义务。

截止2018年12月31日，房地产公司已收到合作方垫付土地款21,093.00万元，其中武汉金利房地产开发有限公司10,548.00万元，湖北汇东置业有限责任公司10,545.00万元，相关合作开发事宜尚在进一步协商中。

2、 房地产项目合作开发情况

（1）公司与武汉金利房地产开发有限公司（以下简称“金利房地产公司”）签订联合开发协议，共同开发位于团城山开发区三九制药厂磁湖大道G(2007)21号地块192.48亩商住用地。依据该协议书，成立了美尔雅金利明珠花园项目部，该部为公司独立核算的分支机构，无独立法人资格，上述地块的房地产开发事宜由该项目部负责实施。协议约定公司负责该地块的权利明晰，并争取该地块应有的所有政策权益。金利房地产公司全资提供项目开发资金并负责项目的勘察、设计、施

工、销售等开发活动的决策、管理和实施，并将公司为摘牌而向市政府交纳的土地出让金12,000万元分阶段支付给公司，权益收益由项目部享有。项目开发扣除全部成本、税费后的盈余部分按3.3:6.7分配，即公司占33%，金利房地产公司占67%。2010年12月9日经黄石市工商行政管理局批准，湖北美尔雅房地产开发有限公司金利明珠花园开发部变更为湖北美尔雅房地产开发有限公司新西南花园开发部。

截止2018年12月31日，该宗土地面积128,388.90平方米，公司已办证面积为128,388.90平方米已全部取得权证。公司已为该宗土地支付土地出让金及其他相关税费111,996,910.15元，合作方金利房地产公司已按约定向公司支付53,621,737.00元，剩余款项按约定将在该项目全部完工结算后30天内支付。

该项目一期二期楼盘已办理竣工验收备案，建筑面积207,923.73平方米，截止2018年12月31日，尚余3套商品房，9套商铺，392个车位尚未出售，该项目未开发土地正在规划审批中。

(2) 公司与武汉森浪房地产代理有限公司（以下简称“武汉森浪公司”）签订联合开发协议，共同开发位于湖北省黄石市八卦嘴124号P（2009）09号地块10624.15平方米商住用地。依据协议书，成立组建枣子山项目部，该部为公司独立核算的分支机构，无独立法人资格，上述地块的开发事宜由项目部负责实施。协议约定，双方同意将枣子山地块分两期开发，其中一期为水井地块，余下部分为二期。公司负责项目开发的相关报批报建工作及费用减免的相关手续，武汉森浪公司负责一、二期项目开发运作资金的投入，向公司支付该项目已发生的386,003.00元成本费用，并继续履行公司在开发枣子山一、二期过程中已与施工方签订的合同内容，若未履行，武汉森浪公司应在项目启动后分期支付公司向原施工方收取的140万保证金及利息，该费用在二期项目的武汉森浪公司利润中扣除。一期项目的权益由武汉森浪公司全部享有，二期项目的权益由公司及武汉森浪公司双方共享，其分成比例为公司23%，保底利润人民币160万，武汉森浪公司77%。

2011年3月3日，公司与武汉森浪公司签订枣子山二期项目联合开发项目补充条款，合同规定，将公司享有枣子山二期项目的23%的收益权，保底利润为160万元调整为利润包干模式，利润包干额为人民币300万元或等值的商业门面房（以成本价计算）。

截止2018年12月31日，公司累计收到项目部支付利润170.00万元，剩余应收利润尚在催收中。

(3) 公司与湖北汇鑫置业有限公司（以下简称“湖北汇鑫公司”）签订联合开发协议，共同开发位于黄石团城山经济开发区杭州路延伸路西南侧地段美尔雅女装基地G（2010）13号地块86亩商住用地。依据协议书，以湖北汇鑫公司为主体成立组建美尔雅花苑项目部（现名“黄石美鑫锦绣华庭项目”），公司派出管理人员及财务人员各一名协助该项目开发部。该部为公司独立核算的分支机构，无独立法人资格，上述地块的开发事宜由项目部负责实施。协议约定，公司负责美尔雅花苑地块的土地性质转变为商住用地所需的一切手续及在地块开发建设过程中寻求最大化的优惠政策支持，湖北汇鑫公司负责项目资金的投入，并同意对上述地块提供土地收购资金。项目

Handwritten signature in red ink.



营业执照

5-1 (副本)

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; 基本建设年度财务审计、基本建设决(结)算审核; 法律、法规规定的其他业务; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(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)



登记机关



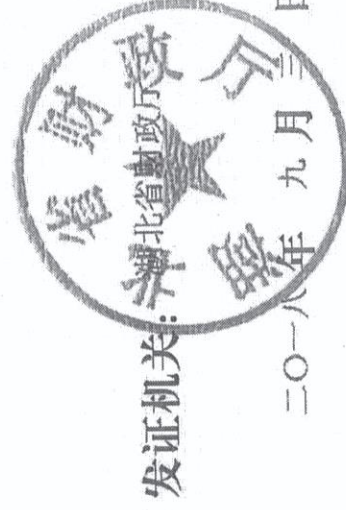
2019年01月15日

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/>。

证书序号: 0002385

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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



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(特殊普通合伙)

首席合伙人: 石文先

主任会计师:

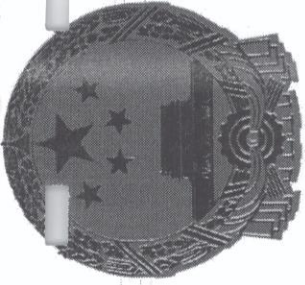
经营场所: 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 42010005

批准执业文号: 鄂财会发(2013)25号

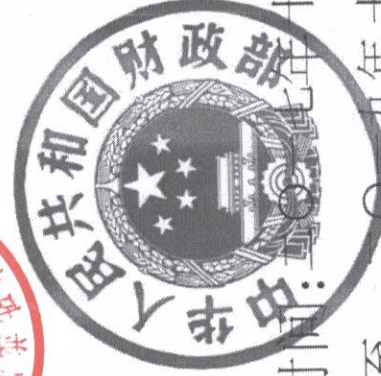
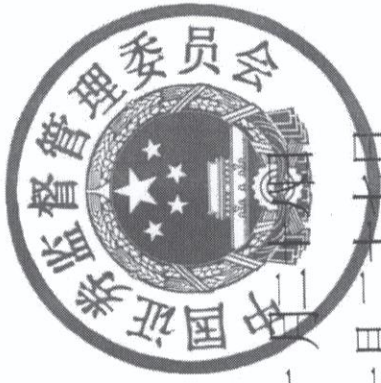
批准执业日期: 2013年10月28日



证书序号：000112

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

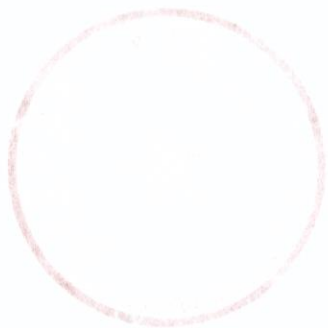
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。



首席合伙人：石文先

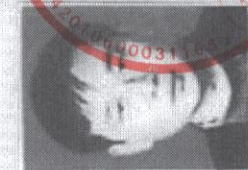
证书号：53 发证时间：二〇一九年十一月二十七日
证书有效期至：二〇一九年十一月二十七日

Handwritten scribbles or faint markings, possibly illegible text or a signature.





姓名: 刘定超
 Sex: 男
 出生日期: 1993-11-15
 Birth Date: 1993-11-15
 工作单位: 众联会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working Unit: 众联会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号: 42010419931115431
 ID No.: 42010419931115431



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.



证书编号: 420100052950
 No. of Certificate: 420100052950

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 湖北省注册会计师协会

发证日期: 1997 年 03 月 18 日
 Date of Issuance: 1997 / 03 / 18

2015年05月18日

刘定超420100052959
2016年已通过
湖北注册会计师协会



验证证书真实有效

刘定超420100052959
2017年已通过
湖北注册会计师协会



验证证书真实有效

日
月

7

注 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

众环海华会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所
CPAs

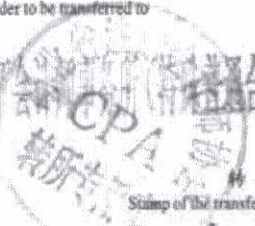


转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所
CPAs



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

2015年 月 日
y m d

10

注 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

11

26



姓名	刘起德
Sex	男
Date of birth	1981-08-23
Working unit	湖北环海会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit No.	420105198108230451



湖北省注册会计师协会
湖北环海会计师事务所(特殊普通合伙)
湖北环海会计师事务所(特殊普通合伙)
湖北环海会计师事务所(特殊普通合伙)

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.

证书编号: 420100050727
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009 年 06 月 17 日
Date of Issuance



2015 年 05 月 18 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

刘起德(420100050727)

2013年已通过




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.

年 月 日
/y /m /d

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

众环海华会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所
CPAs

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

2015年 5 月 15 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所
CPAs

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

2015年 5 月 15 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

开发扣除全部成本、税、费后的盈余部分按3.3:6.7比例分配,即公司占33%,湖北汇鑫公司占67%。

2012年签订《美尔雅花苑项目联合开发协议书》之补充协议,补充协议对原协议内容进行了修订,主要修订内容如下:1、员工房3栋(8号楼、9号楼、10号楼)建筑面积约为36,425.57平方米由公司自行建设、自行分配给职工。余下3,574.43平方米由湖北汇鑫公司在其承建的商品房中以成本价给予交付公司。2、公司自行承建部分(包括土方开挖、山坡治理、道路绿化、勘测设计等工程),经双方审计结算确认后按面积进行分摊。3、前期湖北汇鑫公司为以上3栋(8、9、10号楼)垫付的各项费用包括土地款、契税、设计费经双方审计结算确认后按面积进行分摊支付。4、原协议第一条第5款约定的“项目开发扣除成本、税费后盈余部分按3.3:6.7的比例分成”现更改为:开发项目除去员工房部分以外,其他商住开发部分3.3:6.7的比例分成。

2013年一期员工房3栋(8号楼、9号楼、10号楼)已全部完工,公司按实际交房时间确认职工房项目收入和成本。

该项目二期已办理竣工验收备案,建筑面积83,958.98平方米,三期已办理《商品房预售许可证》,预售许可面积71,859.26平方米。截止2018年12月31日,该项目二期尚余1套商品房,30套商铺,666个车位尚未出售,三期已全部售完。项目结算尚在进行中。

(4)公司与湖北恒久建设工程有限公司(以下简称“湖北恒久公司”)签订联合开发协议,共同开发位于黄石黄金山路平生活小区133.91亩(含代征路)商住用地。依据协议书,双方共同组建美尔雅山南项目部(现名“黄石美地金城项目”),项目部的工作由湖北恒久公司负责,项目部负责具体实施该项目开发、建设、销售工作,项目部独立经营、独立核算,公司派出管理人员及财务人员各一名参与项目部管理。协议约定,公司负责该地块的土地性质转变为商住用地所需的一切手续及在地块开发建设过程中寻求最大化的优惠政策支持,湖北恒久公司负责项目资金的投入,并同意对上述地块提供土地收购资金。项目开发扣除全部成本、税、费后的盈余部分按2.8:7.2比例分配,即公司占28%,湖北恒久公司占72%。

该项目一期已办理竣工验收备案,建筑面积88,810.58平方米,二期已办理《建筑工程施工许可证》,建设规模地上建筑面积89,611.69平方米,地下建筑面积21,857.90平方米(一二期共用)。截止2018年12月31日,一期尚余1套商品房未出售。

该项目二期已于2018年陆续取得1#、2#、3#、6#、8#号楼《商品房预售许可证》,预售许可面积合计59,386.02平方米,剩余5#、7#号楼也于2019年1月取得《商品房预售许可证》,预售许可面积42,142.79平方米。二期共739套商品房,34套商铺,截至2018年12月31日,已售商品房289套,已售商铺16套。

法定代表人:



主管会计工作负责人: 余惊雷

会计机构负责人: 余惊雷