

重庆骏励房地产开发有限公司
专项审计报告

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）

专项审计报告

永证专字(2021)第310302号

重庆骏励房地产开发有限公司:

因重庆骏励房地产开发有限公司(以下简称“骏励公司”或“公司”)拟进行增资扩股,我们接受委托,对骏励公司进行了专项审计,审计的会计期间为2021年2月至2021年5月,审计的截止日为2021年5月27日。骏励公司对所提供的财务资料及其他相关资料的真实性、合法性和完整性负责。我们的责任是根据重庆市国有资产监督管理委员会《关于进一步加强改制企业财务审计工作的通知》(渝国资[2007]26号)的要求,在实施审计工作的基础上发表意见。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,现将审计情况报告如下:

一、本次审计基本情况

本次审计时间自2021年5月27日至2021年5月31日。我们实施了包括抽查会计记录、审阅相关文件、询证、盘点、实地观察和调查询问等我们认为必要的审计程序。在审计过程中,公司给予了很好的配合。审计现场结束及报告出具之前,与被审计单位公司管理层已充分交换审计意见。

二、基本情况

1、公司基本情况

重庆骏励房地产开发有限公司系重庆渝开发股份有限公司(以下简称“渝开发公司”)100%出资设立,于2021年2月4日在重庆市北碚区市场监督管理局登记注册,注册资本4500万元。具体登记情况如下:

(1)统一社会信用代码:91500109MA61CJ1G3M

(2) 名称：重庆骏励房地产开发有限公司

(3) 住所：重庆市北碚区蔡家岗镇蔡通路 388 号 2-4

(4) 法人代表：郑坚

(5) 经营范围：许可项目：房地产开发经营，各类工程建设活动（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2、审计基准日

审计基准日拟定为 2021 年 5 月 27 日。

三、本次审计依据的主要政策文件

1、财政部发布的企业会计准则及相关会计规范；

2、国务院办公厅转发国务院国有资产监督管理委员会《关于进一步规范国有企业改制工作实施意见》的通知（国办发[2005]60 号）；

3、国务院办公厅转发国务院国有资产监督管理委员会《关于规范国有企业改制工作的意见》的通知（国办发[2003]96 号）；

4、重庆市人民政府发布的《重庆市企业国有产权转让管理办法》（渝府令第 220 号）及其配套文件；

5、重庆市国有资产监督管理委员会《关于进一步加强改制企业财务审计工作的通知》（渝国资[2007]26 号）；

6、重庆市国资委统评处《关于国有企业改制财务审计的规范意见》。

四、本次审计的背景和报告目的

为做强做优骏励公司房地产主业、提升骏励公司管理效率、打造高品质产品，拟通过增资方式引入战略合作伙伴，加快推进骏励公司改革和房地产开发模式的多元化发展。

根据渝国资[2007]26 号以及重庆市国资委统计评价处《关于国有企业改制财务审计的规范意见》，“国有企业改制包括...引入非国有投资者”。本专项报告为满足骏励公司以增资方式引入战略合作伙伴投资入股需要而编制，不适用于其他目的。

五、截止基准日的财务状况审计结果

截止 2021 年 5 月 27 日，审计后骏励公司资产总额 1,799,234,656.54 元，
 负债总额 1,754,235,174.54 元，所有者权益总额 44,999,482.00 元。

(一) 骏励公司 2021 年 5 月 27 日资产负债情况

资产负债简表

金额单位：元

项目	申报数	调整数	审定数
货币资金	43,124,104.19		43,124,104.19
其他应收款	41,980.40	-28,590.57	13,389.83
存货	1,755,787,152.20	178,236.79	1,755,965,388.99
其他流动资产	131,773.53		131,773.53
流动资产合计	1,799,085,010.32	149,646.22	1,799,234,656.54
非流动资产合计			
资产总计	1,799,085,010.32	149,646.22	1,799,234,656.54
应付账款	749,100.00	149,646.22	898,746.22
其他应付款	1,753,336,428.32		1,753,336,428.32
流动负债合计	1,754,085,528.32	149,646.22	1,754,235,174.54
非流动负债合计			
负债合计	1,754,085,528.32	149,646.22	1,754,235,174.54
实收资本	45,000,000.00		45,000,000.00
未分配利润	-518.00		-518.00
所有者权益合计	44,999,482.00		44,999,482.00
负债和所有者权益总计	1,799,085,010.32	149,646.22	1,799,234,656.54

(二) 资产负债主要项目具体情况说明

1、货币资金

截止 2021 年 5 月 27 日，货币资金申报数 43,124,104.19 元，审定数 43,124,104.19 元，期末余额系银行存款。

2、其他应收款

截止 2021 年 5 月 27 日，其他应收款申报数 41,980.40 元，审计调减 28,590.57 元，审定数 13,389.83 元。期末余额系暂未收到发票的进项税税额。

3、存货

截止 2021 年 5 月 27 日，存货申报数 1,755,787,152.20 元，审计调增 178,236.79 元，审定数 1,755,965,388.99 元。审计调增系根据合同暂估 2021 年 3 月至 5 月场地管护费 178,236.79 元。

期末存货系北碚区蔡家项目开发成本，其中资本化利息 233,149,615.96 元，系公司按照渝开发公司垫付资金、资金占用费率 12%及每笔垫付资金实际占用天数（资金实际支付日至 2021 年 5 月 27 日）计算的应付资金占用费。

4、其他流动资产

截止 2021 年 5 月 27 日，其他流动资产申报数 131,773.53 元，审定数 131,773.53 元，期末余额为留抵进项税。

5、应付账款

截止 2021 年 5 月 27 日，应付账款申报数 749,100.00 元，审计调增 178,236.79 元，审计调减 28,590.57 元，审定数 898,746.22 元。审计调增系根据合同暂估 2021 年 3 月至 5 月场地管护费；审计调减系暂估应付账款与其他应收款暂估成本进项税品叠。期末应付账款主要系应付前期费用，包括规划设计费、三通一平费、顾问咨询费、场地管护费。

6、其他应付款

截止 2021 年 5 月 27 日，其他应付款申报数 1,753,336,428.32 元，审定数 1,753,336,428.32 元，期末余额系应付渝开发公司代垫款项及资金占用费。

（三）所有者权益主要项目具体情况说明

1、实收资本

截止 2021 年 5 月 27 日，实收资本申报数 45,000,000.00 元，审定数 45,000,000.00 元。期末实收资本系渝开发公司出资 45,000,000.00 元，持股比例 100%。

2、未分配利润

截止 2021 年 5 月 27 日，未分配利润申报数-518.00 元，审定数-518.00 元。系银行对公服务费、购买支票工本手续费及结算手续费。

六、会计期间损益情况的审计结果

（一）骏励公司 2021 年 2-5 月损益情况

损益简表

单位：元

项 目	2021 年 2-5 月		
	申报数	调整数	审定数
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用			
财务费用	518.00		518.00
二、营业利润	-518.00		-518.00
加：营业外收入			
三、利润总额	-518.00		-518.00
四、净利润	-518.00		-518.00

（二）损益主要项目审计具体情况说明

1、财务费用

2021 年 2-5 月，财务费用申报数 518.00 元，审定数 518.00 元。财务费用主要系银行对公服务费、购买支票工本手续费及结算手续费。

七、其他重大事项说明

无。

八、报告的使用范围

本报告仅供骏励公司增资扩股使用，报告及其附件不作为骏励公司调账的依据。因使用不当造成的后果，与执行本次审计业务的会计师事务所及注册会计师无关。

附件：1、骏励公司 2021 年 5 月 27 日资产负债表试算平衡表；

2、骏励公司 2021 年 2 月-5 月利润表试算平衡表；

3、骏励公司审计调整分录汇总表；

4、骏励公司 2021 年 5 月 27 日资产负债表项目明细表。

<此页无正文>



中国·北京



中国注册会计师：
杨欢
110001022657

中国注册会计师：
严梅
11000100075

二〇二一年六月一日

附件1-1:

资产负债表

2021年5月27日

单位: 重庆骏励房地产开发有限公司

单位: 人民币元

资产	行次	期末未审数	调整数	期末审定数
流动资产:	1			
货币资金	2	43,124,104.19		43,124,104.19
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	3			
衍生金融资产	4			
应收票据	5			
应收账款	6			
预付款项	7		-	-
其他应收款	8	41,980.40	-28,590.57	13,389.83
存货	9	1,755,787,152.20	178,236.79	1,755,965,388.99
持有待售资产	10			
一年内到期的非流动资产	11			
其他流动资产	12	131,773.53		131,773.53
流动资产合计	13	1,799,085,010.32	149,646.22	1,799,234,656.54
非流动资产:	14			
可供出售金融资产	15			
持有至到期投资	16			
长期应收款	17			
长期股权投资	18			
投资性房地产	19			
固定资产	20			-
在建工程	21			
生产性生物资产	22			
油气资产	23			
无形资产	24			
开发支出	25			
商誉	26			
长期待摊费用	27			
递延所得税资产	28			
其他非流动资产	29			
非流动资产合计	30	-		-
	31			
	32			
	33			
	34			
	35			
	36			
	37			
	38			
资产总计	39	1,799,085,010.32	149,646.22	1,799,234,656.54

公司负责人:



主管会计工作负责人:

向宗绪

会计机构负责人:

兰梅

附件1-2:

资产负债表(续)

2021年5月27日

单位: 重庆骏励房地产开发有限公司

单位: 人民币元

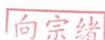
负债及股东权益	行次	期末未审数	调整数	期末审定数
流动负债:	40			
短期借款	41			
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	42			
衍生金融负债	43			
应付票据	44			
应付账款	45	749,100.00	149,646.22	898,746.22
预收款项	46			-
应付职工薪酬	47			-
应交税费	48		-	-
其他应付款	49	1,753,336,428.32	-	1,753,336,428.32
持有待售负债	50			
一年内到期的非流动负债	51			-
其他流动负债	52			
流动负债合计	53	1,754,085,528.32	149,646.22	1,754,235,174.54
非流动负债:	54			
长期借款	55			-
应付债券	56			
其中: 优先股	57			
永续债	58			
长期应付款	59			
预计负债	60			
递延收益	61			
递延所得税负债	62			
其他非流动负债	63			
非流动负债合计	64	-		-
负债合计	65	1,754,085,528.32	149,646.22	1,754,235,174.54
所有者权益(或股东权益):	66			
实收资本	67	45,000,000.00		45,000,000.00
其他权益工具	68			
其中: 优先股	69			
永续债	70			
资本公积	71			
减: 库存股	72			
其他综合收益	73			
专项储备	74			
盈余公积	75			
未分配利润	76	-518.00	-	-518.00
所有者权益(或股东权益)合计	77	44,999,482.00	-	44,999,482.00
负债和所有者权益(或股东权益)总计	78	1,799,085,010.32	149,646.22	1,799,234,656.54

公司负责人:



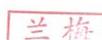
郑坚
500109709341

主管会计工作负责人:



向宗绪

会计机构负责人:



兰梅

附件2:

利润表

2021年2月-5月27日

单位: 重庆骏励房地产开发有限公司

单位: 人民币元

项 目	行次	本期申报数	调整数	本期审定数
一、营业收入	1			-
减: 营业成本	2			-
税金及附加	3		-	-
销售费用	4			-
管理费用	5			-
研发费用	6			
财务费用	7	518.00		518.00
其中: 利息费用	8			
利息收入	9			-
加: 其他收益	10			
投资收益 (损失以“-”号填列)	11			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	12			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	13			
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	14			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	15			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	16	-518.00	-	-518.00
加: 营业外收入	17			-
减: 营业外支出	18			
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	19	-518.00	-	-518.00
减: 所得税费用	20			
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	21	-518.00	-	-518.00
持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	22			
终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	23			
五、其他综合收益的税后净额	24			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	25			
1. 重新计量设定受益计划变动额	26			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	27			
...	28			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	29			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	30			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	31			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	32			
4. 现金流量套期损益的有效部分	33			
5. 外币财务报表折算差额	34			
...	35			
六、综合收益总额	36	-518.00	-	-518.00
七、每股收益	37			
(一) 基本每股收益	38			
(二) 稀释每股收益	39			

公司负责人:



主管会计工作负责人:

向宗绪

会计机构负责人:

兰梅

附件4-1:

货币资金明细表

2021年5月27日

金额单位: 人民币元

编制单位: 重庆骏励房地产开发有限公司
5001097089338

序号	项 目	账 号	申报数	调整数	审定数	备注
一	库存现金					
二	银行存款		43,124,104.19	-	43,124,104.19	
1	中国建设银行	50050100414100003054	43,124,104.19		43,124,104.19	
三	其他货币资金					
	合 计		43,124,104.19		43,124,104.19	

附件4-2:

其他应收款明细表

2021年5月27日

编制单位: 重庆骏励房地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

序号	单位名称	款项性质	申报数	调整数	审定数	账龄	备注
1	中设工程咨询(重庆)股份有限公司	暂估应收进项税额	15,283.02	-15,283.02	0.00	1年以内	
2	重庆市规划和自然资源局调查监测院	暂未收到发票的进项税额	4,899.26		4,899.26	1年以内	
3	重庆上韬房地产顾问有限公司	暂估应收进项税额	8,779.25	-8,779.25	0.00	1年以内	
4	重庆观山海大数据研究院有限公司	暂估应收进项税额	4,528.30	-4,528.30	0.00	1年以内	
5	重庆侨恩创源建筑设计有限公司	暂未收到发票的进项税额	2,830.19		2,830.19	1年以内	
6	中机中联工程有限公司	暂未收到发票的进项税额	5,660.38		5,660.38	1年以内	
	合计		41,980.40	-28,590.57	13,389.83		



附件4-3:

存货明细表

2021年5月27日

编制单位: 重庆骏励房地产开发有限公司 金额单位: 人民币元

序号	名称	申报数	调整数	审定数	备注
一	存货账面余额	1,755,787,152.20	178,236.79	1,755,965,388.99	
	开发成本	1,755,787,152.20	178,236.79	1,755,965,388.99	
二	存货跌价准备				
	开发成本				
三	存货净值	1,755,787,152.20	178,236.79	1,755,965,388.99	
	开发成本	1,755,787,152.20	178,236.79	1,755,965,388.99	

附件4-4:

其他流动资产明细表

2021年5月27日

编制单位: 重庆骏励房地产开发有限公司

金额单位: 人民币元



序号	项目	申报数	调整数	审定数	备注
1	增值税留抵进项税	131,773.53		131,773.53	
	合计	131,773.53	-	131,773.53	

附件4-5:

应付账款明细表

2021年5月27日

编制单位: 重庆骏励房地产开发有限公司
金额单位: 人民币元

序号	单位名称	业务内容	申报数	调整数	审定数	账龄	备注
1	中设工程咨询(重庆)股份有限公司	应付规划设计费	270,000.00	-15,283.02	254,716.98	1年以内	
2	重庆市北碚区人民政府蔡家岗街道办事处	应付三通一平费	244,000.00		244,000.00	1年以内	
3	重庆上韬房地产顾问有限公司	应付顾问咨询费	155,100.00	-8,779.25	146,320.75	1年以内	
4	重庆观山海宏数据研究院有限公司	应付顾问咨询费	80,000.00	-4,528.30	75,471.70	1年以内	
5	重庆渝开发物业管理有限公司	应付场地管护费		178,236.79	178,236.79	1年以内	
	合计		749,100.00	149,646.22	898,746.22		



附件4-6:

其他应付款明细表

2021年5月27日

编制单位: 重庆骏励房地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

序号	单位名称	业务内容	申报数	调整数	审定数	账龄	备注
1	重庆渝开发股份有限公司	土地价款 (含交易服务费)	1,473,243,068.00		1,473,243,068.00	1年以内	代垫款项
2		契税及印花税	44,914,300.00		44,914,300.00		代垫款项
3		前期费用	2,029,444.36		2,029,444.36		代垫款项
4		资本化利息	233,149,615.96		233,149,615.96		资金占用费
	合 计		1,753,336,428.32	0.00	1,753,336,428.32		





统一社会信用代码

91110105085458861W

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 永拓会计师事务所（特殊普通合伙）

成立日期 2013年12月20日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年12月20日至 长期

执行事务合伙人 吕江

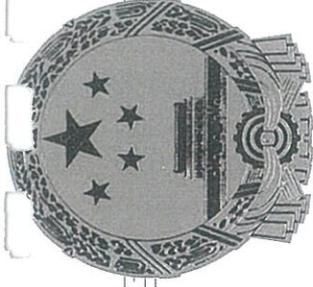
主要经营场所 北京市朝阳区关东店北街1号2幢13层

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；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、法律培训；法律、法规规定的其他经营活动；经批准从事国家和本市产业政策允许的其他有关经营活动；按照国家有关规定从事其他业务；但不得以代理方式从事经营活动。



登记机关

2020年12月04日



证书序号：000394

永拓会计师事务所

证券、期货相关业务许可证

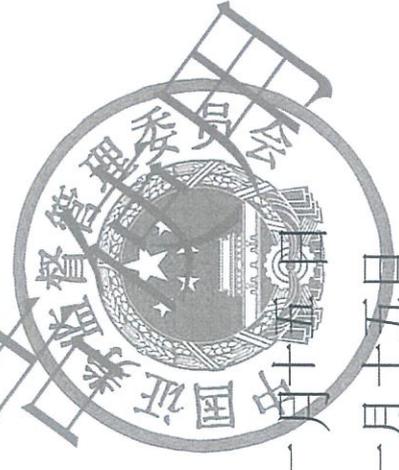
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
开展证券、期货相关业务。

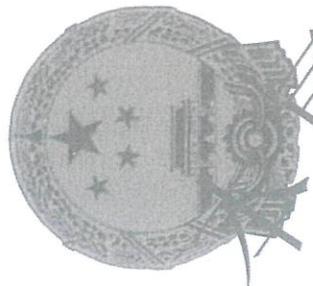
首席合伙人：吕江

证书号：9

发证时间：2011年11月15日

证书有效期至：2013年11月15日





证书序号: 0011966

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。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》。

名称: 永拓会计师事务所 (特殊普通合伙)
 首席合伙人: 吕江
 主任会计师:
 经营场所: 北京市朝阳区关东店北街一号 (国安大厦13层)

组织形式: 特殊普通合伙
 执业证书编号: 11000102
 批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0088号
 批准执业日期: 2013年12月16日



中华人民共和国财政部制



姓名	严梅
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1988-12-04
Date of birth	
工作单位	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所
Working unit	
身份证号码	500107198812046528
Identity card no.	



使用

本复印件仅供出

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.



供查证书有效性

证书编号: 110001020075
No. of Certificate

批准注册协会 重庆市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020 08 05 日
Date of Issuance /y /m /d



证书有效期: 2021年3月31日-2022年3月31日
年检专用章

重庆市注册会计师协会制