

万隆会计师事务所有限公司

万会业字（2007）第 1311 号

审 计 报 告

湖南利新源房地产开发有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了后附的湖南利新源房地产开发有限公司（以下简称：利新源房地产）财务报表，包括 2007 年 9 月 30 日的资产负债表，2007 年 1-9 月的利润表、现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是利新源房地产管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）做出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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执业准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师执业准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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，利新源房地产财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了利新源房地产 2007 年 9 月 30 日的财务状况以及 2007 年 1-9 月的经营成果和现金流量。

万隆会计师事务所有限公司 中国注册会计师 刘宁宇

中国·北京 中国注册会计师 李 毅

二〇〇七年十月二十一日

资产负债表

编制单位：湖南利新源房地产开发有限公司

2007 年 9 月 30 日

单位：人民币元

资 产	行次	期末余额	年初余额	负债及股东权益	行次	期末余额	年初余额
流动资产：	1			流动负债：	38		
货币资金	2	3,103,252.18		短期借款	39		
交易性金融资产	3			交易性金融负债	40		
应收票据	4			应付票据	41		
应收账款	5			应付账款	42		
预付账款	6			预收账款	43		
应收股利	7			应付职工薪酬	44		
应收利息	8			应交税费	45		
其他应收款	9	2,481.00		应付利息	46		
存货	10	122,381,484.61		应付股利	47	-	
其中：消耗性生物资产	11			其他应付款	48	115,677,143.27	
待摊费用	12			预提费用	49		
一年内到期的非流动资产	13			一年内到期的非流动负债	50		
其他流动资产	14			其他流动负债	51		
	15				52		
流动资产合计	16	125,487,217.79		流动负债合计	53	115,677,143.27	
非流动资产：	17			非流动负债：	54		
可供出售金融资产	18			长期借款	55		
持有至到期投资	19			应付债券	56		
投资性房地产	20			长期应付款	57		
长期股权投资	21			专项应付款	58		
长期应收款	22			预计负债	59		
固定资产	23			递延所得税负债	60		
在建工程	24			其他非流动负债	61		
工程物资	25			非流动负债合计	62		
固定资产清理	26			负 债 合 计	63	115,677,143.27	
无形资产	27			股东权益：	64		
开发支出	28			股本	65	10,000,000.00	
商誉	29			资本公积	66		
长期待摊费用	30			减：库存股	67		
递延所得税资产	31			盈余公积	68		
其他非流动资产	32			一般风险准备	69		
非流动资产合计	33			未分配利润	70	-189,925.48	
	34			归属于母公司所有者权益合计	71	9,810,074.52	
	35			少数股东权益	72		
	36			股东权益合计	73	9,810,074.52	

资 产 总 计	37	125,487,217.79	负债及股东权益合计	74	125,487,217.79
---------	----	----------------	-----------	----	----------------

企业负责人:杨建军

财务负责人:钟希文

制表人:蔡传剑

利润表

编制单位:湖南利新源房地产开发有限公司

2007年1-9月

单位:人民币元

项 目	行次	本期数
一、营业总收入	1	
其中:营业收入	2	
二、营业总成本	3	189,925.48
其中:营业成本	4	
营业税金	5	
销售费用	6	
管理费用	7	193,642.31
财务费用(收益以“-”号填列)	8	-3,716.83
资产减值损失	9	
加:公允价值变动净收益(损失以“-”号填列)	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	
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	13	-189,925.48
加:营业外收入	14	
减:营业外支出	15	
其中:非流动资产处置损失	16	
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	17	-189,925.48
减:所得税费用	18	
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	19	-189,925.48
其中:归属于母公司所有者的净利润	20	
少数股东损益	21	

企业负责人:杨建军

财务负责人:钟希文

制表人:蔡传剑

现金流量表

编制单位:湖南利新源房地产开发有限公司

2007年1-9月

单位:人民币元

项 目	行次	金额
一、经营活动产生的现金流量:	1	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	
收到的税费返还	3	
收到的其他与经营活动有关的现金	4	1,500,030.00
现金流入小计	5	1,500,030.00
购买商品、接受劳务支付的现金	6	3,397,983.65
支付给职工以及为职工支付的现金	7	
支付的各项税费	8	
支付的其他与经营活动有关的现金	9	5,002,511.00



现金流出小计	10	8,400,494.65
经营活动产生的现金流量净额	11	-6,900,464.65
二、投资活动产生的现金流量：	12	
收回投资所收到的现金	13	
取得投资收益所收到的现金	14	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	15	
收到的其他与投资活动有关的现金	16	
现金流入小计	17	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	18	
投资所支付的现金	19	
支付的其他与投资活动有关的现金	20	
现金流出小计	21	-
投资活动产生的现金流量净额	22	-
三、筹资活动产生的现金流量	23	
吸收投资所收到的现金	24	10,000,000.00
借款所收到的现金	25	
收到的其他与筹资活动有关的现金	26	4,240.45
现金流入小计	27	10,004,240.45
偿还债务所支付的现金	28	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	29	
支付的其他与筹资活动有关的现金	30	523.62
现金流出小计	31	523.62
筹资活动产生的现金流量净额	32	10,003,716.83
四、汇率变动对现金的影响	33	
五、现金及现金等价物净增加额	34	3,103,252.18
加：年初现金及现金等价物余额	35	-
六、年末现金及现金等价物余额	36	3,103,252.18

企业负责人：杨建军

财务负责人：钟希文

制表人：蔡传剑

湖南利新源房地产开发有限公司

财务报表附注

一、 公司的基本情况

湖南利新源房地产开发有限公司（简称：利新源房地产或本公司）由酒鬼酒股份有限公司和酒鬼酒供销有限责任公司共同出资组建，于 2007 年 1 月 10 日注册成立，取得注册号 4300001006395 的企业法人营业执照。

本公司经营范围：筹建房地产开发项目；法律、行政法规和政策允许的建筑材料的生产、销售；公司住所：长沙市芙蓉区韶山北路 168 号（湘泉大酒店 2208 房）；法定代表人：杨建军。

本公司注册资本为人民币 1000 万元，湖南正阳会计师事务所有限公司于 2007 年 1 月 9 日对本公司股东的首次出资出具了湘正阳验字（2007）第 1-008 号验资报告；湖南中信高新有限责任会计师事务所于 2007 年 9 月 7 日对本公司的第 2 次出资出具了湘中新西验字（2007）114 号验资报告。具体如下：

股东名称	首次出资	股权比例	第 2 次出资	股权比例	单位：人民币万元	
					出资总额	股权比例
酒鬼酒股份有限公司	180.00	90.00%	720.00	90.00%	900.00	90.00%
酒鬼酒供销有限责任公司	20.00	10.00%	80.00	10.00%	100.00	10.00%
合 计	200.00	100.00%	800.00	100.00%	1000.00	100.00%

二、公司主要会计政策、会计估计和财务报表的编制方法

1、 会计准则和规定

本公司执行中华人民共和国财政部 2006 年 2 月颁布的企业会计准则及相关规定。

2、 会计年度

本公司采用公历年度，即每年从 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，除交易性金融资产、可供出售金融资产、非同

一控制下的企业合并、具商业实质的非货币性资产交换、债务重组、投资者投入非货币资产等以公允价值入账外，均以历史成本为计价原则。

5、 现金流量表之现金及现金等价物的确定标准

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、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。

6、 金融资产和金融负债

本公司按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为交易性金融资产、可供出售金融资产、应收款项、持有至到期投资四大类。交易性金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益，可供出售金融资产以公允价值计量且其变动计入股东权益，应收款项及持有至到期投资以摊余成本计量。

金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的其他金融负债两类。

7、 应收款项坏账损失核算方法

(1) 坏账的确认标准：a. 债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；b. 债务单位逾期未履行偿债义务超过 3 年；c. 其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

(2) 坏账损失的核算方法：期末，采用备抵法对应收款项的坏账损失进行核算, 但本公司与母公司之间的应收款项不计提坏账准备。

(3) 坏账准备的计提方法和计提比例

本公司坏账准备的计提方法为“账龄分析法”并结合个别认定法，具体提取的比例如下：

账 龄	计提比例
一年以内	5%
一至二年	10%
二至三年	15%
三至四年	25%
四至五年	30%
五年以上	50%

对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本公司董事会或股东会批准后列作坏账损失，冲销提取的坏账准备。



8、存货核算方法

(1) 存货的分类：存货包括房地产开发产品和非房地产开发产品。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品；非房地产开发产品包括原材料、库存商品和低值易耗品。

(2) 存货取得的计价方法：本公司存货取得时按实际成本计价。

(3) 低值易耗品领用时采用一次性摊销方法。

(4) 存货跌价准备的确认标准和计提方法：期末，存货按成本与可变现净值孰低原则计价，可变现净值低于成本时，按其差额计提存货跌价准备并单独核算。本公司存货按单个计提存货跌价准备。

三、 会计报表附注

1、货币资金

项 目	2007 年 9 月 30 日		
	原 币	折算汇率	折合人民币
现 金	-	-	-
银行存款	-	-	3,103,252.18
其中：美元	-	-	-
港元	-	-	-
合 计			3,103,252.18

本公司在上海浦东发展银行开立基本户，期末余额为人民币。

2、其他应收款

账 龄	2007 年 9 月 30 日		
	金 额	占余额 比例%	坏账准备
一年以内	2,481.00	100.00	-
合 计	2,481.00	100.00	-

3、存货

项 目	2007 年 9 月 30 日	
	金 额	跌价准备
房地产开发成本	118,983,500.96	-
相关税费	3,397,983.65	-
合 计	122,381,484.61	-

依据湖南省湘西土家族苗族自治州中级人民法院（2006）州法执字第 10-5 号民事裁定书裁定，酒鬼酒股份有限公司的原大股东-成功控股集团有限公司的关联方湖南省成功开发投资有限公司以其所拥有的位于长沙市雨花区黎托乡长沙大道大桥村段南侧、总面积为 41,701.01 平方米的土地使用权抵偿所欠酒鬼酒股份有限公司的 11,955.28 万元资金。

酒鬼酒股份有限公司于 2006 年 12 月 22 日与湖南省成功开发投资有限公司及成功控股集团有限公司签订了三方《执行和解协议》，湖南省成功开发投资有限公司以其出让土地使用权抵偿对酒鬼酒股份有限公司的欠款余款 11,955.28 万元，该宗土地业经北京中宝信土地评估有限公司评估并出具评估报告“[2006]（土估）字第 008 号”，该宗土地评估价格为 12,047.01 万元。

酒鬼酒股份有限公司于 2006 年 12 月 24 日与湖南省成功开发投资有限公司签订了《国有土地使用权转让协议书》，湖南省成功开发投资有限公司以其位于长沙市雨花大道大桥村段南侧的总面积为 41,701.01 平方米的土地使用权转让酒鬼酒股份有限公司。

根据湖南省湘西土家族苗族自治州中级人民法院民事裁定书（2007）州法执字第 8 号，裁定该宗土地使用权证办理在本公司名下。

上述款项扣除在酒鬼酒股份有限公司按照 70 年已摊销 4 个月，合计款项为 569,299.04 元后转入本公司存货。

相关税费为缴纳土地转让契税 1,677,544.00 元及分摊的税款 1,707,950.65 元等。

4、其他应付款

项 目	2007年9月30日
酒鬼酒股份有限公司	115,677,143.27
合 计	115,677,143.27

上述款项为欠付酒鬼酒股份有限公司转来的长沙雨花区土地款项的欠款。

5、股本

单位：万元

股东名称	出资总额	股权比例
酒鬼酒股份有限公司	900.00	90.00%
酒鬼酒供销有限责任公司	100.00	10.00%
合 计	1000.00	100.00%

6、未分配利润

项 目	2007 年 9 月 30 日
年初未分配利润	-
加：本期净利润	-189,925.48
期末未分配利润	-189,925.48

7、财务费用

项 目	2007 年 1 — 9 月
利息支出	0.00
减：利息收入	-4,240.45
手续费	523.62
合 计	-3,716.83

8、现金流量表有关项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金，主要项目如下：

主要项目	2007年1-9月
酒鬼酒股份有限公司往来款	1,500,000.00
其它	30.00
合 计	1,500,030.00

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金，主要项目如下：

主要项目	2007年1月-9月
支付酒鬼酒股份有限公司欠款	5,000,000.00
其它	2,511.00
合 计	5,002,511.00

四、关联方关系及其交易

（一）关联方关系

1、存在控制关系的关联方

企业名称	注册地址	主营业务	与本公司关系	经济性质或类型	法定代表人
酒鬼酒股份有限公司	湖南省吉首市 酒鬼工业园	白酒生产、销售	大股东	股份有限公司	杨波

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
酒鬼酒股份有限公司	303,050,000.00	-	-	303,050,000.00

3、存在控制关系的关联方所持股份及其变化情况（万元）

关联方名称	关联方所持股份期初数		本期增加数		本期减少数		关联方所持股份期末数	
	金 额	%	金 额	%	金 额	%	金 额	%
酒鬼酒股份有限公司	-		900.00	90	-		900.00	90

4、不存在控制关系的关联方关系的性质

关 联 方 名 称	与本公司关系
酒鬼酒供销有限责任公司	大股东

（二）关联交易事项

关联方应收应付款项余额

项 目	关联方名称	2007年9月30日	
		金 额	占余额比例
其他应付款	酒鬼酒股份有限公司	115,677,143.27	100.00%

五、或有事项

截止本财务报表签发日，本公司未发生其他影响财务报表阅读的重大或有事项。

六、承诺事项

截止本财务报表签发日，本公司未发生影响财务报表阅读的重大承诺事项。

七、资产负债表日后事项中的非调整事项

本公司未发生其他需要披露的资产负债表日后事项中的非调整事项。

八、其他重要事项

据湖南省湘西土家族苗族自治州中级人民法院 2006 年 12 月做出的裁决，用于偿还所欠酒鬼酒股份有限公司占款的土地为位于长沙市雨花区黎托乡长沙大道（原雨花大道）大桥村段南侧，总面积为 41701.01 平方米。2007 年 4 月，湖南省湘西土家族苗族自治州中级人民法院下达了民事裁定书，裁定将上述抵偿土地的土地使用权证办理在的本公司名下。

由于城市规划道路调整，上述土地实际总面积变为 39845.98 平方米（合 59.769 亩），但酒鬼酒股份有限公司获得该宗土地有效使用面积仍为 28821.47 平方米（合 43.232 亩），目前已有 25143.05 平方米有效使用面积办理完毕土地使用权证，余下的有效使用面积 3678.42 平方米土地使用权证正在办理之中。

湖南利新源房地产开发有限公司

2007 年 10 月 21 日