

审计报告

众环审字(2019)013102号

武汉卓尔城投资发展有限公司:

一、 审计意见

我们审计了后附的武汉卓尔城投资发展有限公司(以下简称:卓尔城投资)本次拟出售给武汉市汉商集团股份有限公司的“武汉客厅中国文化展览中心1-3层”房屋建筑物等相关资产(以下简称:展览中心)截至2018年12月31日明细表(以下简称:明细表),包括明细表以及明细表附注。

我们认为,后附的明细表在所有重大方面按照企业会计准则及后附的明细表按照附注说明(三)1所述的编制基础的规定编制,公允反映了展览中心账面价值。

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“注册会计师对明细表审计的责任”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,我们独立于卓尔城投资,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、 管理层和治理层对明细表的责任

卓尔城投资管理層负责按照企业会计准则的规定编制明细表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使明细表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

四、 注册会计师对明细表审计的责任

我们的目标是对明细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明细表使用者依据明细表作出的经济决策,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明细表重大错报风险,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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(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) 评价明细表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价明细表是否公允反映相关交易和事项。

五、 对分发和使用的限制

我们提醒明细表使用者注意，卓尔城投资编制该明细表是为了满足武汉市汉商集团股份有限公司拟非公开发行股票及资产收购之目的，因此本明细表可能不适用于其他用途。本报告仅供武汉市汉商集团股份有限公司提供给上述用途相关各方使用，不得用于任何其他目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

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6月11日

武汉客厅中国文化展览中心 1-3 层明细表

编制单位：武汉卓尔城投资发展有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	2018年12月31日
固定资产：		
账面原值	(一)	440,884,647.55
减：累计折旧	(一)	36,234,280.48
账面价值	(一)	404,650,367.07
无形资产：		
账面原值	(二)	100,179,976.10
减：累计摊销	(二)	20,244,703.50
账面价值	(二)	79,935,272.60
合计		484,585,639.67

武汉卓尔城投资发展有限公司 武汉客厅中国文化展览中心 1-3 层 明细表附注

(2018 年 12 月 31 日)

(一) 公司基本情况

武汉卓尔城投资发展有限公司（以下简称：公司或本公司）系由卓尔控股有限公司（以下简称：卓尔控股）出资设立，于 2010 年 04 月 08 日在武汉市东西湖区工商行政管理局登记注册。公司统一社会信用代码为 91420112551980949R，注册资本为人民币 5,000.00 万元。

公司注册地址：武汉市东西湖区将军路街武汉客厅小型会展中心 E 栋 5 层 04 室

公司经营范围：对会展、酒店、商贸、物流、文化创意行业的投资和管理；对房地产的投资管理；物业管理及租赁；房地产开发，商品房销售；商业会展服务；玩具、百货、电子产品、工艺美术品、办公用品、体育用品、服装批发兼零售；商务信息咨询（不含投资咨询）；场地租赁；会议会展服务；停车场服务；票务代理；酒店用品、鲜花批零兼营；打印、复印、洗衣服务；住宿服务；餐饮服务；（室内）健身管理服务；游泳服务；棋牌服务；美容美发服务；洗浴服务；烟的零售；预包装食品的销售。

(二) 项目基本情况

根据《武汉市汉商集团股份有限公司与武汉卓尔城投资发展有限公司之资产收购协议》，本次交易的标的资产为公司持有的编号为“(2016)武汉市东西湖不动产权第 0002389 号”不动产权证所对应的，坐落于东西湖区将军路街金银潭大道以北，银潭路以南“中国文化展览中心”1-3 层房屋建筑物（建筑面积：43,849.79 m²）及土地使用权（面积：35,245.21 m²）（以下简称：展览中心），该标的资产在地铁 2、3、8 号线宏图大道站旁，是一家集大型展览、演唱会、会议、商务洽谈、商品交易、信息交流及餐饮、娱乐等多功能于一体的高标准、大规模的现代会展中心。以全方位呈现武汉文化产业、国家艺术的展览为主，承接中高端消费型和专业型展会、明星演唱会为补充的复合型会展中心。展览中心展馆东西长 296m，南北宽 117m，建筑高度约 28m，主体结构地下一层（地下一层不为本次拟交易标的资产部分）为车库和地上一层为会展区，二层为办公、接待区及商业区，三层定位商业配套服务区。展览中心地上一层共分 4 个场馆，分别为 A、B、C、D 馆，其中：A 馆面积 13221 m²，展厅面积 10170 m²，标摊数量 435 个标准展位；B、C、D 馆面积单个为 5000 m²，标摊数量为 192

个标准展位。展览中心项目二层为办公接待区，三层为公共会议区，面积各约 7500 m²。展览中心整体于 2016 年 01 月竣工并于当月办理了竣工验收备案，截至 2018 年 12 月 31 日该项目整体竣工决算尚未办理。

(三) 重要会计政策和会计估计

1、 明细表的编制基础

公司本次编制的拟出售资产明细表所确定的资产范围系根据《武汉市汉商集团股份有限公司与武汉卓尔城投资发展有限公司之资产收购协议》所确定，并按照公司持续经营假设为基础，结合上述收购方案编制，以历史成本为计量基础，资产如果减值，则按照相关规定计提相应减值准备。

2、 遵循企业会计准则的声明

本明细表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了武汉客厅中国文化展览中心 1-3 层（以下简称：展览中心）的财务信息。

3、 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、 固定资产

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：

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40	4	2.40
专用设备	10	4	9.60

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）资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

6、无形资产

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

（1）无形资产的确认

本公司在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

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

（2）无形资产的计量

①本公司无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内采用直线法，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

B、使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用

状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

7、长期资产减值

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) 本公司经营所处的经济、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，从而对本公司产生不利影响。

(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) 本公司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固定资产、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。

资产组是本公司可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入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。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(四) 明细表项目附注

（以下附注未经特别注明，期末余额指 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、固定资产

（1）明细情况

账面原值

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	415,302,003.99			415,302,003.99
专用设备	25,582,643.56			25,582,643.56
小计	440,884,647.55			440,884,647.55

累计折旧

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	19,103,892.18	9,967,248.10		29,071,140.28
专用设备	4,707,206.42	2,455,933.78		7,163,140.20
小计	23,811,098.60	12,423,181.88		36,234,280.48

账面价值

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	396,198,111.81			386,230,863.71
专用设备	20,875,437.14			18,419,503.36
小计	417,073,548.95			404,650,367.07

（2）展览中心于 2016 年 01 月竣工并于当月办理了竣工验收备案，由于尚未办妥竣工决算，主要以相关合同、工程决算和工程结算等资料为依据按照权责发生制暂估入账。截至 2018 年 12 月 31 日，展览中心固定资产的账面价值为 404,650,367.07 元。

展览中心账面价值的分摊依据如下：（1）根据合同约定。根据合同约定确定展览中心和武汉客厅项目其他部分账面价值。（2）按建筑面积分割。根据合同约定无法分别确定展览中心和武汉客厅项目其他部分账面价值的，按展览中心和武汉客厅项目其他部分的建设工程规划许可证所记载的面积进行分摊。

（3）截至 2018 年 12 月 31 日，展览中心的不动产权证已办妥。

2、无形资产

(1) 明细情况

账面原值

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
土地使用权	100,179,976.10			100,179,976.10
小计	100,179,976.10			100,179,976.10

累计摊销

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
土地使用权	17,740,204.10	2,504,499.40		20,244,703.50
小计	17,740,204.10	2,504,499.40		20,244,703.50

账面价值

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
土地使用权	82,439,772.00			79,935,272.60
小计	82,439,772.00			79,935,272.60

(2) 展览中心土地使用权的总面积为 35,245.21 平方米，截至 2018 年 12 月 31 日，展览中心土地使用权账面价值为 79,935,272.60 元。

划分展览中心和武汉客厅项目其他部分土地使用权账面价值的依据：按武汉客厅土地出让合同所记载的土地使用权面积和展览中心部分土地使用权证记载的土地面积进行分摊。

(五) 其他重要事项

2016 年 8 月 20 日公司将展览中心（不动产权证为：鄂（2016）武汉市东西湖不动产权第 0002389 号）抵押给中国进出口银行，抵押期限为 2016 年 8 月 20 日至 2021 年 8 月 20 日。

武汉卓尔城投资发展有限公司

2019 年 6 月 11 日