



上海会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership) Suzhou Branch

专项审计报告(阶段性)

上会吴报字[2020]第 1227 号

昆山神州通房地产开发有限公司：

我们对后附的昆山神州通房地产开发有限公司（以下简称神州通公司）截止 2020 年 8 月 31 日的资产负债表进行了审计。资产负债表的编制是神州通公司的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对神州通公司截止 2020 年 8 月 31 日的所有者权益及相关的资产、负债发表审计意见。

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证据。选择的审计程序取决于我们的判断，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，以设计适当的审计程序，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。

一、基本情况

昆山神州通房地产开发有限公司，成立于 2012 年 9 月 29 日，统一社会信用代码为 913205830566079521，住所：巴城镇学院路 828 号 1 号楼 4 层 E 座，法定代

表人：纪刚，公司类型：有限责任公司（法人独资），经营范围：房产开发、销售。自有房屋租赁。（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）

公司成立于 2012 年 9 月 29 日，由昆山神州通置业有限公司独资兴建的有限公司，注册资本为 2000 万元人民币，实收资本为 2000 万元人民币，由昆山公信会计师事务所有限公司审验，并出具昆公信验字（2012）第 275 号验资报告。

2016 年 3 月 1 日根据昆山市市场监督管理局公司准予变更登记通知书（05830023_1）公司变更[2016]第 02250039 号，原注册资本 2000 万元人民币，变更为注册资本 7000 万元人民币，新增注册资本 5000 万元人民币于 2016 年 2 月 24 日缴足。

2017 年 4 月 5 日根据昆山市市场监督管理局公司准予变更登记通知书（05830018_3）公司变更[2017]第 04050033 号，原股东昆山神州通置业有限公司，变更为上海铭圻投资管理有限公司；原法定代表人陈华，变更为纪刚。

2017 年 5 月 3 日根据昆山市市场监督管理局股权出质设立登记通知书（05830023_1）股质登记设字[2017]第 05030001 号，上海铭圻投资管理有限公司出质昆山神州通房地产开发有限公司股权数 7000 万元人民币，质权人大业信托有限责任公司，被担保债权数额 46000 万元人民币。

由于公司经营不善，导致资金周转困难，不能清偿到期债务，江苏省昆山市人民法院于 2020 年 8 月 25 日作出“（2020）苏 0583 破 38 号”民事裁定书，依法受理了苏州苏房家房地产策划经纪有限公司、沈冬林、沈斌、姚文兴、王洁、朱恺琦、徐健、朱红、李林申请神州通公司破产清算的申请。

由于昆山神州通房地产开发有限公司未能编制截止 2020 年 8 月 25 日的财务报表，经与昆山神州通房地产开发有限公司管理人沟通后，以 2020 年 8 月 31 日作为本报告截止日。

资产负债清查汇总表

单位名称：昆山神州通房地产开发有限公司				批准日：2020年8月31日		表1-1 共1页第1页		金额单位：人民币元	
资 产		账面值	调整数	调整后账面值	负 债		账面值	调整数	调整后账面值
一、流动资产合计		372,203,728.02	381,578,869.53	753,782,597.55	一、流动负债		397,919,637.10	443,180,234.56	841,099,871.66
1. 货币资金		44,876,774.60	-2,098,077.92	42,778,696.68	1. 短期借款				
其中：现金		1,053.23		1,053.23	2. 应付票据				
银行存款		44,875,721.37	-2,098,077.92	42,777,643.45	3. 应付账款		6,347,543.15	3,555,699.42	9,903,242.57
其他货币资金					4. 预收账款		653,036,446.00		653,036,446.00
2. 应收票据					5. 其他应付款		-225,429,924.10	401,307,307.70	175,877,383.60
3. 应收账款					6. 应付职工薪酬		700,663.15	1,086,429.75	1,787,092.90
4. 预付账款		148,430,962.98	-5,178,800.89	143,252,162.09	7. 应交税金		-36,735,091.10	37,230,797.69	495,706.59
5. 其他应收款		11,688,739.58	353,270,944.17	364,959,683.75	8. 应付利润				
6. 存货		167,207,250.86	30,875,298.35	198,082,549.21	9. 其他应付款				
其中：原材料					10. 应付利息				
在用低值易耗品					11. 其他流动负债（预提费用）				
在产品（自制半成品）					二、长期负债				
产成品（库存商品）					1. 长期借款				
减：存货跌价准备		-			2. 长期应付款				
7. 其他流动资产			4,709,505.82	4,709,505.82	3. 其他长期负债				
二、长期投资		-		-	负 债 合 计		397,919,637.10	443,180,234.56	841,099,871.66
三、固定资产合计		74,808.91	13,022.09	87,831.00	三、所有者权益				
其中：房屋建筑物					1. 实收资本		70,000,000.00		70,000,000.00
构筑物及辅助设施					2. 资本公积				
机器、办公设备		42,354.12	10,649.88	53,004.00	3. 盈余公积				
运输设备					4. 未分配利润		-95,641,100.17	-29,116,255.42	-124,757,355.59
电子设备									
其他设备		32,454.79	2,372.21	34,827.00					
在建工程—土建工程									
在建工程—设备安装工程									
减：固定资产减值准备									
四、无形资产及其他长期资产			32,472,087.52	32,472,087.52	所有者权益合计		-25,641,100.17	-29,116,255.42	-54,757,355.59
1. 无形资产——土地									
2. 递延税款			32,472,087.52	32,472,087.52					
3. 未确认摊销费用									
4. 长期待摊费用									
减：无形资产和其他资产减值准备									
资 产 合 计		372,278,536.93	414,063,979.14	786,342,516.07	负债及权益合计		372,278,536.93	414,063,979.14	786,342,516.07

房地产评估结果明细表

昆信衡核资 202012 (026) 号

估价委托人：昆山神州通房地产开发有限公司
估价对象：位于昆山市巴城镇湖滨路西侧，环湖路北侧的澄湖颐景园（颐悦景庭）高层住宅、商业用房、地下车位，以及昆山神州通房地产开发有限公司名下的部分办公家具和车辆等资产
价值时点：2020 年 08 月 25 日
估价目的：为估价委托人在企业破产清算过程中了解估价对象市场价格、快速变现价值及清算分配比例测算等提供参考依据

项目	楼栋	总套数	建筑面积 (平方米)	总 678 套住宅完工状态下市场价值						续建总投入 (万元)	在建工程 整体市场 价值(万元)	快速 变现 率	在建工程 整体快速 变现价值 (万元)
				已售套 数	已售房源 价值(万元)	未售套 数	未售房源 价值(万元)	未售房源 占总房源 价值比例	总套数	房源价值 合计			
高层住宅	1#	108	10886.75	99	11843.99	9	1189.17	9.12%	108	13033.17	10606.50		
	2#	72	6410.88	60	6459.01	12	1377.90	17.58%	72	7836.91	6356.56		
	3#	71	6562.17	70	7713.32	1	107.52	1.37%	71	7820.84	6707.22		
	5#	120	11102.1	99	11024.32	21	2363.75	17.66%	120	13388.07	10883.66		
	6#	68	8089.04	64	9246.86	4	585.41	5.95%	68	9832.26	8366.43	88%	60043.82
	7#	108	10886.75	103	12271.75	5	533.96	4.17%	108	12805.71	10649.63		
	8#	60	5537.85	59	6360.50	1	106.46	1.65%	60	6466.96	5281.27		
住宅小计		71	6379.62	71	7842.24	0	0.00	0.00%	71	7842.24	6787.61		
商业用房		678	65855.16	625	72761.99	53	6264.17	7.93%	678	79026.16	65638.89		
		4#	367.60	262.07						232.92	29.16		

昆山信新土地房屋地产评估价格报告

地下车位 (非人防)	/	576	24689.05	4278.35	1723.56	2554.78	
固定资产	/	/	/	8.78	/	8.78	
合计		/	/	83575.36	15343.75	68231.61	

说明:

- 1、本次评估以估价委托人提供的有关信息和资料为准，如与实际情况不符，评估结果应作相应调整。
- 2、本次评估房地产采用假设法，将高层住宅、商业用房、地下车位等在建工程作为一个整体进行测算，按照业主自行开发前提进行评估，不考虑估价对象在建工程的取得税费。
- 3、续建总投入中，未售房源续建投入包含建安成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和续建利润；已售房源续建投入包括建安成本、管理费用、投资利息和续建利润。测算涉及的建安成本由本公司参与项目的造价工程师提供，如相关数据调整，评估结果应作相应调整。
- 4、根据委托人提供的资料，澄湖颐景园总678套房源中，已售房源共计625套，购买人已与昆山神州通房地产开发有限公司签订购房合同并支付部分购房款，本次评估未考虑购买人已支付购房款对估价对象评估价值的影响。
- 5、在建工程整体市场价值=（总678套高层住宅完工状态下市场价值+商业用房完工状态下市场价值+576个非人防地下车位完工状态下市场价值+固定资产评估价值）-（678套高层住宅、商业用房及总738个地下车位的续建总投入）；在建工程整体快速变现价值=在建工程整体市场价值*快速变现率。
- 6、因估价对象属于在建工程，至价值时点尚未办理不动产权证书，本次委托评估中依据委托人提供的《房产测量报告（预测）》、《悦景庭房表》等资料中列示的面积进行测算，车位数量依据委托人提供的资料确定。
- 7、澄湖颐景园1#-9#在建工程各套房屋的评估价值详见本报告附件，《房地产评估结果明细表》为报告附表，不可单独使用，估价对象具体状况详见报告。
- 8、快速变现率根据近三年性质相似、规模相近的在建工程司法拍卖案例数据整理分析得出。

昆山信新土地房屋地产评估造价咨询有限公司
二〇二〇年十二月二十八日



昆山信衡土地房地产评估造价咨询有限公司

Kunshan Xinheng land & real estate appraising cost consulting Co., Ltd.

第(2020)112683-2号



关于昆山巴城颐悦景庭项目续建工程(土建安装后配套及电力供水等)预算编制报告

昆山神州通房地产开发有限公司:

我公司受贵公司委托,负责昆山巴城颐悦景庭项目续建工程(土建安装后配套及电力供水等)的预算编制工作。我公司本着科学、客观、公正、真实、合理的原则,根据贵单位提供的有关工程造价资料进行计算,按照国家现行的有关工程计价规范、政策规定等,进行必要的预算编制程序,现将该工程结果报告如下:

一、工程概况:

1、建设规模:8栋高层,一栋商业楼,地下车库二层,建筑面积99971.5m²(其中地上:68981.5m²,地下:30990m²),建筑最高高度52.35M,剪力墙结构。

二、编制依据:

- 1、建设方提供相关资料及江苏省及苏州市有关现行文件规定。
- 2、工程量清单编制依据:《江苏省建筑与装饰工程计价表》(2004)、《江苏省安装工程计价表》(2004)计价程序表,苏建价[2016]154号文关于《江苏省建设工程费用定额营改增后调整内容》一般计税方法及苏州市相关计价文件、施工图纸及现行有关文件。
- 3、本工程人工费按照苏建函价(2020)382号文执行
- 4、材料价按2020年9月份建设工程材料指导价执行。

三、编制结果:

本工程标底总价为117933840元。详见《工程预算书》和编制说明。

四、各项规费取定如下:

1、本工程各项规费取定详见编制说明（不得优惠或调整）。

2、本工程税金按 9%计取（不可竞争费用）。

五、其他有关事项说明：

1、详见编制说明。

2、未尽事项按合同、工程量清单计价规范及国家、地、市有关规定执行。

附件：1. 预算工程量清单预算书

项目负责人署名（造价工程师执业章）



昆山信衡土地房产评估造价咨询有限公司

二〇二〇年十二月二十八日

