

# 辽宁时代物业发展有限公司 专项审计报告

众环专字（2020）320026号

## 目 录

一、	专项审计报告.....	1
二、	附件	
1、	资产负债调整情况表 .....	14
2、	利润调整情况表 .....	15
3、	审定资产负债表 .....	16
4、	审定利润表 .....	17
5、	审定资产负债明细表.....	18
6、	会计师事务所营业执照及执业许可证.....	37-39
7、	签字注册会计师资格证书.....	40-46





众环专字  
[2020]320026号

## 专项审计报告

众环专字(2020)320026号

辽宁时代物业发展有限公司全体股东:

我们接受委托,对辽宁时代物业发展有限公司(以下简称“物业发展公司”)截至2020年7月31日资产、负债和所有者权益进行审计。

物业发展公司对所提供截至2020年7月31日的财务报表及相关资料的真实性、合法性和完整性负责。我们的审计是按照中国注册会计师审计准则及国家有关规定进行的。在审计过程中,我们结合物业发展公司的实际情况,实施了包括抽查会计记录、实物盘点等我们认为必要的审计程序。

现将审计情况报告如下:

### 一、公司基本情况

辽宁时代物业发展有限公司由辽宁时代大厦有限公司、辽宁时代万恒控股集团有限公司于2008年12月出资设立,2009年2月,辽宁时代大厦有限公司将其所持股权转让给辽宁时代万恒股份有限公司。截至2020年7月31日,辽宁时代万恒股份有限公司和辽宁时代万恒控股集团有限公司持股比例分别为99.53%和0.47%。

统一社会信用代码 912102006800952763; 法定代表人:姜道林; 注册资本 10,600 万元人民币; 注册地:大连市中山区港湾街7号; 经营范围:出租写字间、物业管理。



## 二、重要会计政策和会计估计

### （一）金融资产减值

物业发展公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收账款、其他应收款等。

减值准备的确认方法：物业发展公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指物业发展公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，物业发展公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，物业发展公司在每个资产负债表日评估金融资产（含部分财务担保合同等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，物业发展公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，物业发展公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。物业发展公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，物业发展公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表



明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，物业发展公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

#### 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

物业发展公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，物业发展公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

#### 金融资产减值的会计处理方法

期末，物业发展公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

#### 各类金融资产信用损失的确定方法

##### ① 应收账款

物业发展公司对所有应收款项根据整个存续期内预期信用损失金额计提坏账准备。在以前年度应收账款实际损失率、对未来回收风险的判断及信用风险特征分析的基础上，确定预期损失率并据此计提坏账准备。计提方法如下：

期末对有客观证据表明其已发生减值的应收款项单独进行减值测试，在计量其预期信用损失时，基于账面余额与按该应收款项原实际利率折现的预计未来现金流量的现值之间的差额，确认减值损失，计提坏账准备。



在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的证据时，物业发展公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合的基础上计算预期信用损失。除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
关联方组合	本组合为合并范围内关联方款项
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征

## ②其他应收款

物业发展公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，物业发展公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分若干组合，在组合的基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

项 目	确定组合的依据
关联方组合	本组合为合并范围内关联方款项
账龄组合	本组合以其他应收款的账龄作为信用风险特征

## （二）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于物业发展公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续



支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

物业发展公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见（四）、长期资产减值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

### （三）固定资产

#### 1、固定资产确认条件

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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入物业发展公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

#### 2、各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法（年）	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30.00	5.00%	3.17%
办公设备	年限平均法	5.00	5.00%	19.00%



预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，物业发展公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### 3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见（四）、长期资产减值。

### 4、其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

物业发展公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## （四）长期资产减值

对于固定资产、以成本模式计量的投资性房地产等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、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。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价



确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### 三、审定资产负债情况

#### （一）未审报表情况

截至 2020 年 7 月 31 日，物业发展公司未审资产、负债及所有者权益情况如下：

资产总额：112,088,178.55 元，其中：流动资产 45,458,938.81 元、非流动资产 66,629,239.74 元；

负债总额：163,276.98 元，全部为流动负债；

所有者权益总额：111,924,901.57 元，其中：实收资本 106,000,000.00 元、资本公积 1,976,500.00 元、盈余公积 427,140.79 元、未分配利润 3,521,260.78 元。

#### （二）审计调整事项

经审计，我们对物业发展公司资产、负债及所有者权益项目进行以下审计调整：

##### 1、应收账款

（1）未审账面金额：2,623,319.51 元。

（2）审计调整金额：净调增金额 35,873.36 元，调整分录如下：

请扫描报告首页二维码核对备案信息



①补提坏账准备

借：信用减值损失	1,783.64
贷：应收账款坏账准备	1,783.64

②应收账款贷方余额重分类调整

借：应收账款	37,657.00
贷：预收账款	37,657.00

(3) 审定金额： 2,659,192.87 元。

2、投资性房地产

(1) 未审账面金额： 0 元。

(2) 审计调整金额：净调增金额 66,488,132.49 元，调整分录如下：

根据公司持有意图，将已出租及持有意图为出租的房屋建筑物重分类至投资性房地产

借：投资性房地产	104,998,882.50
累计折旧	38,510,750.01
贷：固定资产	104,998,882.50
投资性房地产累计折旧	38,510,750.01

(3) 审定金额： 66,488,132.49 元。

3、固定资产

(1) 未审账面金额： 66,501,132.49 元。

(2) 审计调整金额：净调减金额 66,488,132.49 元，调整分录见“2、投资性房地产”

(3) 审定金额： 13,000.00 元。

4、递延所得税资产

(1) 未审账面金额： 0 元。

(2) 审计调整金额：净调增金额 2,241.76 元，调整分录如下：

确认计提应收账款坏账准备产生的递延所得税资产

借：递延所得税资产	2,241.76
-----------	----------



贷：所得税费用-递延所得税费用 2,241.76

(3) 审定金额：2,241.76 元

#### 5、预收账款

(1) 未审账面金额：0 元。

(2) 审计调整金额：净调增金额 37,657.00 元，调整分录见“1、应收账款”。

(3) 审定金额：37,657.00 元

#### 6、应交税费

(1) 未审账面金额：74,094.08 元。

(2) 审计调整金额：净调增金额 90.65 元，调整分录如下：

补提城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加

借：税金及附加-城市维护建设税 52.88

税金及附加-教育费附加 22.66

税金及附加-地方教育费附加 15.11

贷：应交税费-应交城市维护建设税 52.88

应交税费-应交教育费附加 22.66

应交税费-应交地方教育附加 15.11

(3) 审定金额：74,184.73 元。

#### 7、未分配利润

(1) 未审账面金额：3,521,260.78 元。

(2) 审计调整金额：净调增金额 367.47 元，为上述调整事项导致。

(3) 审定金额：3,521,628.25 元。

#### (三) 审定报表情况

截至 2020 年 7 月 31 日，物业发展公司审定资产、负债及所有者权益情况如下：

1、资产总额：112,126,293.67 元

(1) 流动资产 45,494,812.17 元，其中：

① 货币资金 1,835,619.30 元，为现金及银行存款资金项目，期



末无所有权受到限制的资金；

② 应收账款 2,659,192.87 元，为应收房屋租金，分类详见下表：

类别	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 (%)	
按组合计提坏账准备的应收账款	2,668,159.92	100.00	8,967.05	0.34	2,659,192.87
其中：					
关联方组合	874,750.16	32.78			874,750.16
账龄组合	1,793,409.76	67.22	8,967.05	0.50	1,784,442.71
合计	2,668,159.92	—	8,967.05	—	2,659,192.87

组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,793,409.76	8,967.05	0.50
合计	1,793,409.76	8,967.05	0.50

③ 其他应收款 41,000,000.00 元，为应收辽宁时代万恒股份有限公司往来款。

类别	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 (%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款	41,000,000.00	100.00			41,000,000.00
其中：					
关联方组合	41,000,000.00	100.00			41,000,000.00
合计	41,000,000.00	—		—	41,000,000.00

请扫描报告首页二维码核对备案信息



(2) 非流动资产 66,631,481.50 元，其中：

① 投资性房地产 66,488,132.49 元。

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	104,998,882.50			104,998,882.50
其中：房屋及建筑物	104,998,882.50			104,998,882.50
二、累计折旧合计	36,571,078.88	1,939,671.13		38,510,750.01
其中：房屋及建筑物	36,571,078.88	1,939,671.13		38,510,750.01
三、账面净值合计	68,427,803.62			66,488,132.49
其中：房屋及建筑物	68,427,803.62			66,488,132.49
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
五、账面价值合计	68,427,803.62			66,488,132.49
其中：房屋及建筑物	68,427,803.62			66,488,132.49

② 固定资产 13,000.00 元。

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	280,783.00		20,783.00	260,000.00
其中：办公设备	280,783.00		20,783.00	260,000.00
二、累计折旧合计	266,743.85		19,743.85	247,000.00
其中：办公设备	266,743.85		19,743.85	247,000.00
三、账面净值合计	14,039.15			13,000.00
其中：办公设备	14,039.15			13,000.00
四、减值准备合计				
其中：办公设备				
五、账面价值合计	14,039.15			13,000.00
其中：办公设备	14,039.15			13,000.00

③ 长期待摊费用 128,107.25 元，全部为尚未摊销完毕的办公室装修费用；

④ 递延所得税资产 2,241.76 元，为确认计提应收账款坏账准备产生的递延所得税资产。

请扫描报告首页二维码核对备案信息



2、负债总额：201,024.63 元，全部为流动负债，其中：

①预收账款 37,657.00 元，为预收房屋租金；

②应付职工薪酬 3,618.32 元，为计提工会经费；

③应交税费 74,184.73 元，主要为应交增值税、房产税；

④其他应付款 85,564.58 元，主要为应付母公司辽宁时代万恒股份有限公司往来款；

3、所有者权益总额 111,925,269.04 元，其中：

①实收资本 106,000,000.00 元，其中母公司-辽宁时代万恒股份有限公司出资 105,500,000.00 元，占比 99.35%；辽宁时代万恒控股集团有限公司出资 500,000.00 元，占比 0.47%。

②资本公积 1,976,500.00 元，为母公司-辽宁时代万恒股份有限公司对物业发展公司出资金额超过其认缴的注册资本形成。

③盈余公积 427,140.79 元，为计提的法定盈余公积。

④未分配利润 3,521,628.25 元。

注：审定后资产、负债及所有者权益明细情况详见附件 5、辽宁时代物业发展有限公司审定资产负债明细表。

#### （四）所有权受限资产说明

截至本报告日，物业发展公司投资性房地产全部用于为母公司-辽宁时代万恒股份有限公司提供借款抵押担保，担保最高额为 12,136.59 万元，担保期间自 2014 年 3 月 4 日至 2023 年 3 月 3 日。

#### （五）或有事项

截至本报告日，除“（四）所有权受限资产说明”披露的借款担保外，物业发展公司无需要披露的重大或有事项。

### 四、 审计意见

经审计，后附的物业发展公司审定资产负债表及利润表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了物业发展公司 2020 年 7 月 31 日的财务状况以及 2020 年 1-7 月的经营成果。

请扫描报告首页二维码核对备案信息



## 五、报告使用范围

本报告仅为物业发展公司各股东转让股权提供参考,如使用不当造成后果与执行本业务的注册会计师及本会计师事务所无关。

## 六、附件

- 1、辽宁时代物业发展有限公司资产负债调整情况表
- 2、辽宁时代物业发展有限公司利润调整情况表
- 3、辽宁时代物业发展有限公司审定资产负债表
- 4、辽宁时代物业发展有限公司审定利润表
- 5、辽宁时代物业发展有限公司审定资产负债明细表
- 6、会计师事务所营业执照及执业许可证(复印件)
- 7、签字注册会计师资格证书(复印件)

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师: \_\_\_\_\_



中国注册会计师: \_\_\_\_\_



2020年8月26日



附件1:

资产负债调整情况表

编制单位: 辽宁时代物业发展有限公司

2020年7月31日

金额单位: 人民币元

项目	账面数		调整		审定数	项目	账面数		调整		审定数
	账面数	调整	调增	调减			账面数	调整	调增	调减	
流动资产:						流动负债:					
货币资金	1,835,619.30				1,835,619.30	短期借款					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产						以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
衍生金融资产						衍生金融负债					
应收票据						应付票据					
应收账款	2,623,319.51		37,657.00	1,783.64	2,659,192.87	应付账款					
预付款项						预收款项			37,657.00		37,657.00
其他应收款	41,000,000.00				41,000,000.00	应付职工薪酬	3,618.32				3,618.32
存货						应交税费	74,094.08		90.65		74,184.73
持有待售资产						其他应付款	85,564.58				85,564.58
一年内到期的非流动资产						持有待售负债					
其他流动资产						一年内到期的非流动负债					
流动资产合计	45,458,938.81		37,657.00	1,783.64	45,494,812.17	其他流动负债					
非流动资产:						流动负债合计	163,276.98		37,747.65		201,024.63
可供出售金融资产						非流动负债:					
持有至到期投资						长期借款					
长期应收款						应付债券					
长期股权投资						长期应付款					
投资性房地产			66,488,132.49		66,488,132.49	专项应付款					
固定资产	66,501,132.49			66,488,132.49	预计负债	13,000.00					
在建工程						递延所得税负债					
工程物资						其他非流动负债					
固定资产清理						非流动负债合计					
生产性生物资产						负债合计	163,276.98		37,747.65		201,024.63
油气资产						所有者权益:					
无形资产						实收资本	106,000,000.00				106,000,000.00
开发支出						资本公积	1,976,500.00				1,976,500.00
商誉						减: 库存股					
长期待摊费用	128,107.25				128,107.25	专项储备					
递延所得税资产			2,241.76		2,241.76	盈余公积	427,140.79				427,140.79
其他非流动资产						一般风险准备					
						未分配利润	3,521,260.78		2,241.76		3,521,628.25
非流动资产合计	66,629,239.74		66,490,374.25	66,488,132.49	66,631,481.50	所有者权益合计	111,924,901.57		2,241.76		111,925,269.04
资产总计	112,088,178.55		66,528,031.25	66,489,916.13	112,126,293.67	负债和所有者权益总计	112,088,178.55		39,989.41		112,126,293.67

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





附件2:

## 利润调整情况表

2020年1-7月

编制单位: 辽宁时代物业发展有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	账面数	调整		审定数
		调增	调减	
一、营业总收入	2,424,757.94			2,424,757.94
其中: 主营业务收入	2,424,757.94			2,424,757.94
其他业务收入				
二、营业总成本	2,642,181.11	90.65		2,642,271.76
其中: 主营业务成本	1,939,671.13			1,939,671.13
其他业务成本				
税金及附加	438,403.45	90.65		438,494.10
销售费用	1,581.00			1,581.00
管理费用	270,375.09			270,375.09
研发费用				
财务费用	-7,849.56			-7,849.56
其中: 利息费用				
利息收入	-8,566.02			-8,566.02
加: 其他收益				
投资收益(损失以“-”号填列)				
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)				
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-7,183.41	-1,783.64		-8,967.05
资产减值损失(损失以“-”号填列)				
资产处置收益(损失以“-”号填列)				
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-224,606.58	-1,874.29		-226,480.87
加: 营业外收入				
其中: 政府补助				
减: 营业外支出	1,039.15			1,039.15
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-225,645.73	-1,874.29		-227,520.02
减: 所得税费用	-2,241.76			-2,241.76
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-223,403.97	-1,874.29		-225,278.26
(一)按所有权归属分类	-223,403.97	-1,874.29		-225,278.26
归属于母公司所有者的净利润	-223,403.97	-1,874.29		-225,278.26
少数股东损益				
(二)按经营持续性分类	-223,403.97	-1,874.29		-225,278.26
持续经营净利润	-223,403.97	-1,874.29		-225,278.26
终止经营净利润				
六、其他综合收益的税后净额				
(一)不能重分类进损益的其他综合收益				
1、重新计量设定受益计划变动额				
2、权益法下不能转损益的其他综合收益				
3、其他				
(二)将重分类进损益的其他综合收益				
1、权益法下可转损益的其他综合收益				
2、可供出售金融资产公允价值变动损益				
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4、现金流量套期损益的有效部分				
5、外币财务报表折算差额				
6、其他				
七、综合收益总额	-223,403.97	-1,874.29		-225,278.26

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

姜道林



附件3:

# 审定资产负债表

金额单位: 人民币元

2020年7月31日

编制单位: 辽宁时代物业发展有限公司

项目	2020年7月31日	2020年1月1日	项目	2020年7月31日	2020年1月1日
流动资产:			流动负债:		
货币资金	1,835,619.30	7,755,956.84	短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款	2,659,192.87	316,259.08	应付账款		
预付款项			预收款项	37,657.00	75,060.00
其他应收款	41,000,000.00	36,000,000.00	应付职工薪酬	3,618.32	50,521.00
存货			应交税费	74,184.73	407,176.85
一年内到期的非流动资产			其他应付款	85,564.58	
其他流动资产			一年内到期的非流动负债		
流动资产合计	45,494,812.17	44,072,215.92	其他流动负债		
非流动资产:			流动负债合计	201,024.63	532,757.85
可供出售金融资产			非流动负债:		
持有至到期投资			长期借款		
长期应收款			应付债券		
长期股权投资			长期应付款		
投资性房地产	66,488,132.49	68,427,803.62	专项应付款		
固定资产	13,000.00	14,039.15	预计负债		
在建工程			递延所得税负债		
工程物资			其他非流动负债		
固定资产清理			非流动负债合计		
生产性生物资产			负债合计	201,024.63	532,757.85
油气资产			所有者权益:		
无形资产			实收资本	106,000,000.00	106,000,000.00
开发支出			资本公积	1,976,500.00	1,976,500.00
商誉			专项储备		
长期待摊费用	128,107.25	169,246.46	盈余公积	427,140.79	427,140.79
递延所得税资产	2,241.76		一般风险准备		
其他非流动资产			未分配利润	3,521,628.25	3,746,906.51
非流动资产合计	66,631,481.50	68,611,089.23	所有者权益合计	111,925,269.04	112,150,547.30
资产总计	112,126,293.67	112,683,305.15	负债和所有者权益总计	112,126,293.67	112,683,305.15

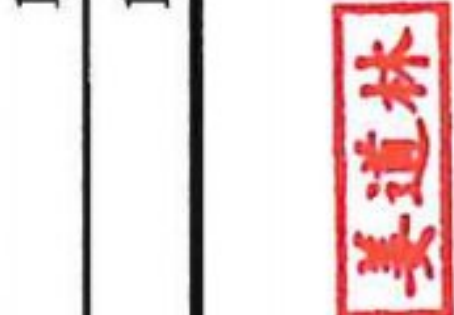
法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



林姜印道



姜道林



附件4:

## 审定利润表

编制单位: 辽宁时代物业发展有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	2020年1-7月	2019年1-12月
一、营业总收入	2,424,757.94	5,122,588.59
其中: 主营业务收入	2,424,757.94	5,122,588.59
其他业务收入		
二、营业总成本	2,642,271.76	4,799,580.26
其中: 主营业务成本	1,939,671.13	3,325,150.46
其他业务成本		
税金及附加	438,494.10	834,464.12
销售费用	1,581.00	
管理费用	270,375.09	647,181.19
研发费用		
财务费用	-7,849.56	-7,215.51
其中: 利息费用		
利息收入	-8,566.02	-8,285.65
加: 其他收益		
投资收益(损失以“-”号填列)		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-8,967.05	115,450.02
资产减值损失(损失以“-”号填列)		
资产处置收益(损失以“-”号填列)		
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-226,480.87	438,458.35
加: 营业外收入		
其中: 政府补助		
减: 营业外支出	1,039.15	
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-227,520.02	438,458.35
减: 所得税费用	-2,241.76	106,921.29
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-225,278.26	331,537.06
(一)按所有权归属分类	-225,278.26	331,537.06
归属于母公司所有者的净利润	-225,278.26	331,537.06
少数股东损益		
(二)按经营持续性分类	-225,278.26	331,537.06
持续经营净利润	-225,278.26	331,537.06
终止经营净利润		
六、其他综合收益的税后净额		
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
1、重新计量设定受益计划变动额		
2、权益法下不能转损益的其他综合收益		
3、其他		
(二)将重分类进损益的其他综合收益		
1、权益法下可转损益的其他综合收益		
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4、现金流量套期损益的有效部分		
5、外币财务报表折算差额		
6、其他		
七、综合收益总额	-225,278.26	331,537.06

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





# 货币资金审定汇总表

附件5-1

截止日：2020年7月31日

被审计单位：辽宁时代物业发展有限公司  
 科目名称

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	调增值	调减值	审定值	备注
1	现金	4,819.82			4,819.82	
2	银行存款	1,830,799.48			1,830,799.48	
	合 计	1,835,619.30			1,835,619.30	











# 应收账款审定明细表

附件5-2

截止日：2020年7月31日

金额单位：人民币元

被审计单位：辽宁时代物业发展有限公司



序号	欠款对象名称	业务内容	账龄	账面价值	调整		审定值	备注
					调增	调减		
1	辽宁时代万恒控股集团有限公司	房租	1年以内	845,326.42			845,326.42	
2	辽宁时代万恒股份有限公司	房租	1年以内	558,491.08			558,491.08	
3	中非林业(香港)有限公司大连代表处	房租	1-2年、2-3年	316,259.08			316,259.08	
4	时代万恒(辽宁)民族贸易有限公司	房租	1年以内	611,666.67			611,666.67	
5	辽宁时代万恒国际贸易有限公司	房租	1年以内	336,416.67			336,416.67	
6	大连集发环渤海集装箱运输有限公司	房租	1年以内	-11,242.00	11,242.00			
7	大连集发船舶管理有限公司	房租	1年以内	-11,716.00	11,716.00			
8	全球国际货运代理(中国)有限公司大连分公司	房租	1年以内	-1,524.00	1,524.00			
9	大连宏昇源机械设备有限公司	房租	1年以内	-13,175.00	13,175.00			
账面余额合计				2,630,502.92	37,657.00		2,668,159.92	
减：应收账款坏账准备				7,183.41			8,967.05	
账面价值合计				2,623,319.51	35,873.36		2,659,192.87	







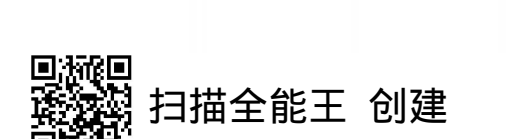
# 投资性房地产审定明细表

附件5-4

截止日：2020年7月31日

金额单位：人民币元

序号	房屋名称	账面价值		调增值		调减值		审定值		备注
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	
1	时代大厦5、6、9-12层			104,998,882.50	66,488,132.49			104,998,882.50	66,488,132.49	
	合计			104,998,882.50	66,488,132.49			104,998,882.50	66,488,132.49	





# 固定资产审定汇总表

附件5-5

截止日：2020年7月31日

被审计单位：辽宁时代物业发展有限公司  
 科目名称：房屋建筑物类合计  
 金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		调增价值		调减价值		审定价值		备注
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	
1	房屋建筑物类合计	104,998,882.50	66,488,132.49			104,998,882.50	66,488,132.49			
1-1	固定资产--房屋建筑物	104,998,882.50	66,488,132.49			104,998,882.50	66,488,132.49			
2	设备类合计	260,000.00	13,000.00					260,000.00	13,000.00	
2-1	固定资产--办公设备	260,000.00	13,000.00					260,000.00	13,000.00	
3	固定资产合计	105,258,882.50	66,501,132.49			104,998,882.50	66,488,132.49	260,000.00	13,000.00	





# 固定资产——房屋建筑物审定明细表

附件5-5-1

截止日：2020年7月31日

被审计单位：辽宁时代物业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	房屋名称	账面价值		调增值		调减值		审定值		备注
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	
1	时代大厦5、6、9-12层	104,998,882.50	66,488,132.49			104,998,882.50	66,488,132.49			
	合计	104,998,882.50	66,488,132.49			104,998,882.50	66,488,132.49			













# 递延所得税资产审定明细表

附件5-7

截止日：2020年7月31日

序号	内容或名称	账面价值	调整		审定值	备注
			调增值	调减值		
1	应收账款坏账准备		2,241.76		2,241.76	
	合 计		2,241.76		2,241.76	



被审计单位：辽宁时代物业发展有限公司  
金额单位：人民币元



# 预收账款审定明细表

附件5-8

截止日：2020年7月31日

序号	户名（结算对象）	业务内容	账龄	账面价值	调整		审定值	备注
					调增值	调减值		
1	大连集发环渤海集装箱运输有限公司	房屋租金	1年以内		11,242.00		11,242.00	
2	大连集发船舶管理有限公司	房屋租金	1年以内		11,716.00		11,716.00	
3	全球国际货运代理（中国）有限公司大连分公司	房屋租金	1年以内		1,524.00		1,524.00	
4	大连宏昇源机械设备有限公司	房屋租金	1年以内		13,175.00		13,175.00	
	合 计				37,657.00		37,657.00	

被审计单位：辽宁时代物业发展有限公司

金额单位：人民币元





# 应付职工薪酬审定明细表

附件5-9

截止日：2020年7月31日

被审计单位：辽宁时代物业发展有限公司  
 金额单位：人民币元

序号	明细项目	账面值	调整		审定值	备注
			调增金额	调减金额		
1	工会经费	3,618.32			3,618.32	
	合 计	3,618.32			3,618.32	





# 应交税费审定明细表

附件5-10

截止日：2020年7月31日

金额单位：人民币元

被审计单位：辽宁时代物业发展有限公司



序号	税务机关	税种	账面价值	调整		审定值	备注
				调增值	调减值		
1	国家税务总局大连市中山税务局	增值税	22,187.36			22,187.36	
2	国家税务总局大连市中山税务局	应交房产税	46,648.73			46,648.73	
3	国家税务总局大连市中山税务局	应交土地使用税	2,654.20			2,654.20	
4	国家税务总局大连市中山税务局	应交个人所得税	31.94			31.94	
5	国家税务总局大连市中山税务局	应交城市维护建设税	1,500.24	52.88		1,553.12	
6	国家税务总局大连市中山税务局	应交教育费附加	642.95	22.66		665.61	
7	国家税务总局大连市中山税务局	地方教育费附加	428.66	15.11		443.77	
	合 计		74,094.08	90.65		74,184.73	







# 实收资本审定明细表

附件5-12

截止日：2020年7月31日

被审计单位：辽宁时代物业发展有限公司  
 单位：人民币元

序号	股东名称	出资比例%	账面值	调整		审定值	备注
				调增	调减		
1	辽宁时代万恒控股集团有限公司	0.47	500,000.00			500,000.00	
2	辽宁时代万恒股份有限公司	99.53	105,500,000.00			105,500,000.00	
	合计		106,000,000.00			106,000,000.00	



# 资本公积审定明细表

附件5-13

截止日：2020年7月31日

被审计单位：辽宁时代物业发展有限公司  
单位：人民币元

序号	项目	账面值	调整		审定值	备注
			调增	调减		
1	资本溢价	1,976,500.00			1,976,500.00	
	合 计	1,976,500.00			1,976,500.00	





# 盈余公积审定明细表

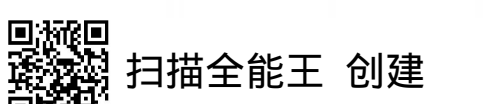
附件5-14

截止日：2020年7月31日



被审计单位：辽宁时代物业发展有限公司 单位：人民币元

序号	项目	账面值	调整		审定值	备注
			调增	调减		
1	法定盈余公积	427,140.79			427,140.79	
	合 计	427,140.79			427,140.79	



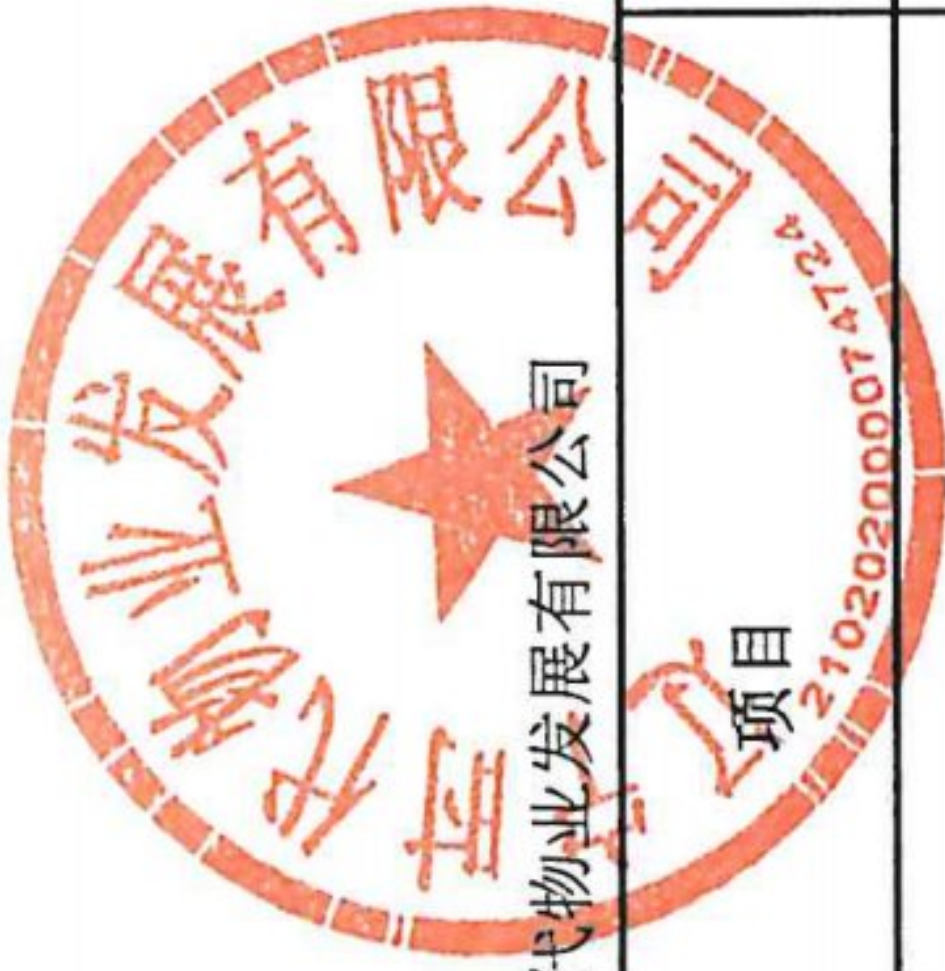


# 未分配利润审定明细表

附件5-15

截止日：2020年7月31日

单位：人民币元



被审计单位：辽宁时代物业发展有限公司

序号	项目	账面值	调整		审定值	备注
			调增	调减		
1	未分配利润	3,521,260.78	2,241.76	1,874.29	3,521,628.25	
	合计	3,521,260.78	2,241.76	1,874.29	3,521,628.25	





# 营业执照

(副本)

1-5

统一社会信用代码

91420106081978608B



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、监  
备案、许可、监  
管信息。

名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2013年11月06日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 长期

执行事务合伙人 石文先;

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9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;基本建设年度财务审计、基本建设决算(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)

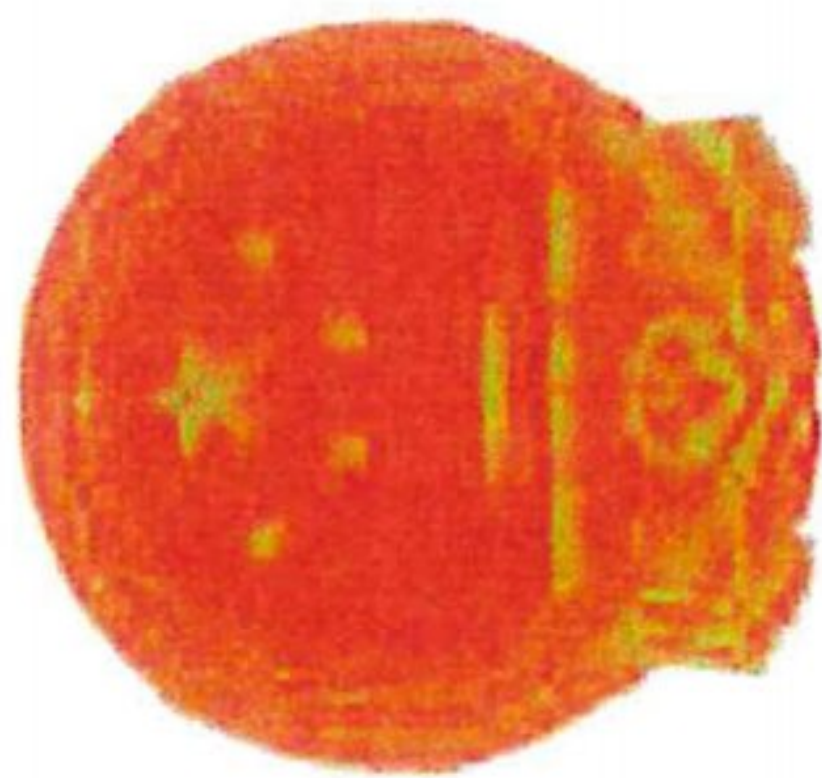


登记机关

2019 11 29 年 月 日



证书序号: 0010577



## 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》。

# 会计师事务所 执业证书



名称: 中审众环会计师事务所(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



发证机关: 湖北省财政厅

二〇一三年九月 日

中华人民共和国财政部制





证书序号：000387

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会审查，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：二〇二一年十一月十八日

证书有效期至：二〇二二年十一月十八日





姓名	李岩
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1971年08月26日
Date of birth	
工作单位	利安达会计师事务所
Working unit	有限责任(大连)分公司
身份证号码	210225197108260189
Identity card No.	



### 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:  
No. of Certificate 210201780004

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs 辽宁省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance 1997 年 10 月 23 日

2011 年 4 月 25 日



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.

年检通过

2012年4月25日

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.

2013年度任职资格检查合格  
辽宁省注册会计师协会检(3)

2013年4月25日

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.

2014年度CPA  
任职资格检查合格  
辽宁注协检(2)  
2014年3月3日

2015年度  
CPA年检合格  
辽宁注协检(2)  
3月13日

2017年度  
CPA年检合格  
辽宁注协检(2)  
3月4日

2016年度CPA年检合格  
辽宁注协检(2) 3月14日

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.

2018年度CPA  
年检合格  
辽宁注协检(2)  
3月23日

2019年度  
CPA年检合格  
辽宁注协检(2)  
5月31日

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

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 /y 月 /m 日 /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

新达会计师事务所(普通合伙)  
大连分行  
事务所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 /y 月 /m 日 /d

10

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 /y 月 /m 日 /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

辽宁省注册会计师协会  
注册会计师  
转所专用章  
事务所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2014年 /y 10月 /m 17日 /d

11

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 /y 月 /m 日 /d  
辽宁省注册会计师协会  
注册会计师  
转所专用章  
同意调入  
Agree the holder to be transferred to

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中审众环大连  
事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2019年 /y 12月 /m 12日 /d

12

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.





姓名 Full name 冯颖  
 性别 Sex 女  
 出生日期 Date of birth 1973-08-06  
 工作单位 Working unit 辽宁东正会计师事务所有限公司  
 身份证号码 Identity card No. 210204730806026



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: 210201080039  
 No. of Certificate

批准注册协会: 辽宁省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003年 8月 1日  
 Date of Issuance /y /m /d





年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2018年度CPA  
年检合格  
辽宁注协检(2)  
3月13日

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

年检通过

辽宁省注册会计师协会  
2010年4月30日  
年检专用章(2)

6

2019年度  
CPA年检合格  
辽宁注协检(2)  
Annual Renewal Registration  
5月31日

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

年检通过

辽宁省注册会计师协会  
2011年4月25日  
年检专用章(2)

7

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2015年度CPA  
年检合格  
辽宁注协检(2)  
3月13日

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

年检通过

辽宁省注册会计师协会  
2012年4月25日  
年检专用章(2)

8

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2014年度CPA  
任职资格检查合格  
辽宁注协检(2)  
2014年3月3日

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

2013年度任职资格检查合格  
辽宁省注册会计师协会检(3)

2016年度CPA年检合格  
辽宁注协检(2) 3月14日  
2013年4月25日

9



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

2007年 12月 28日  
/y /m /d

10

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

利安达大连分所

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

国瑞浩华大连分所

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

2012年 12月 28日  
/y /m /d

11

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

工作单位更名为:

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所  
CPAs

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

2013年 7月 16日  
/y /m /d

12

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



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

工作单位更名为: 年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所  
CPAs  
注册管理专用章

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013 年 7 月 16 日  
/y /m /d

转出: 瑞华大连  
转入: 中帝久环大连 2019.10.11

- 一、注册会计师执行业务, 必要时应向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.