

新疆汇润兴疆房地产开发有限公司

审计报告

大信审字[2019]第 30-00045 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.



大信会计师事务所  
北京市海淀区知春路1号  
学院国际大厦15层  
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
15/F, Xueyuan International Tower  
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.  
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558  
传真 Fax: +86 (10) 82327668  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn



## 审计报告

大信审字[2019]第 30-00045 号

### 新疆汇润兴疆房地产开发有限公司：

#### 一、 审计意见

我们审计了新疆汇润兴疆房地产开发有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括2019年5月31日的资产负债表,2019年1-5月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表,以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司2019年5月31日的财务状况以及2019年1-5月的经营成果和现金流量。

#### 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“注册会计师对财务报表审计的责任”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,我们独立于贵公司,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、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估贵公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。



大信会计师事务所  
北京市海淀区知春路1号  
学院国际大厦15层  
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
15/F, Xueyuan International Tower  
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.  
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558  
传真 Fax: +86 (10) 82327668  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报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财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，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财务报表重大错报风险，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）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

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

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



大信会计师事务所  
北京市海淀区知春路1号  
学院国际大厦15层  
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
15/F, Xueyuan International Tower  
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.  
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558  
传真 Fax: +86 (10) 82327668  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

(此页无正文)

大信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一九年六月二十八日

# 资产负债表

编制单位：新疆汇润兴疆房地产开发有限公司

2019年5月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五（一）	866,398.20	802,467.85
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
其他应收款	五（二）	95,000.00	34,474,217.78
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五（三）	757,363,528.52	462,432,156.10
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（四）	34,650,904.45	22,444,559.59
流动资产合计		792,975,831.17	520,153,401.32
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五（五）	322,032.88	
其他非流动资产			
非流动资产合计		322,032.88	
资产总计		793,297,864.05	520,153,401.32

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 资产负债表（续）

编制单位：新疆汇润兴疆房地产开发有限公司

2019年5月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五（六）	734,362,593.91	471,171,169.63
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费	五（七）	0.02	
其他应付款	五（八）	59,901,368.77	49,225,861.52
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		794,263,962.70	520,397,031.15
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		794,263,962.70	520,397,031.15
所有者权益：			
实收资本			
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五（九）	-966,098.65	-243,629.83
所有者权益合计		-966,098.65	-243,629.83
负债和所有者权益总计		793,297,864.05	520,153,401.32

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





# 利润表

编制单位：新疆汇润兴疆房地产开发有限公司

2019年1-5月

单位：人民币元

项 目	附注	2019年1-5月发生额	2018年度发生额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	五（十）	1,158.00	
销售费用	五（十一）	836,532.13	241,606.69
管理费用	五（十二）	201,651.00	1,970.00
研发费用			
财务费用	五（十三）	160.57	53.14
其中：利息费用			
利息收入	五（十三）	335.43	46.86
资产减值损失	五（十四）	5,000.00	
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,044,501.70	-243,629.83
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,044,501.70	-243,629.83
减：所得税费用	五（十五）	-322,032.88	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-722,468.82	-243,629.83
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-722,468.82	-243,629.83
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、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			
（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			
六、综合收益总额		-722,468.82	-243,629.83
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 现金流量表

编制单位：新疆汇润兴疆房地产开发有限公司

2019年1-5月

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五（十六）	40,383,289.95	46.86
经营活动现金流入小计		40,383,289.95	46.86
购买商品、接受劳务支付的现金		17,046,478.17	
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		7,805,165.41	13,697,709.01
支付其他与经营活动有关的现金	五（十六）	966,716.02	870.00
经营活动现金流出小计		25,818,359.60	13,698,579.01
经营活动产生的现金流量净额		14,564,930.35	-13,698,532.15
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五（十六）	10,200,000.00	14,501,000.00
筹资活动现金流入小计		10,200,000.00	14,501,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金	五（十六）	24,701,000.00	
筹资活动现金流出小计		24,701,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额		-14,501,000.00	14,501,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		63,930.35	802,467.85
加：期初现金及现金等价物余额		802,467.85	
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		866,398.20	802,467.85

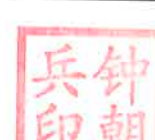
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





# 所有者权益变动表

2019年1-5月

单位：人民币元

项	实收资本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额											-243,629.83	-243,629.83
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额												
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额											-243,629.83	-243,629.83
（二）所有者投入和减少资本											-722,468.82	-722,468.82
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他											-722,468.82	-722,468.82
（三）利润分配												
1.提取盈余公积												
2.对所有者的分配												
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本												
2.盈余公积转增资本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额											-966,098.65	-966,098.65

编制单位：新疆汇润兴疆房地产开发有限公司



法定代表人：

赵军

主管会计工作负责人：

郝纳

会计机构负责人：

岳朝

8501060075872

# 所有者权益变动表

2019年1-5月

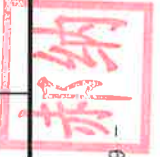
单位：人民币元

项 目	上期				所有者权益合计						
	实收资本	其他权益工具		资本公积		减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
	优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额											
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额											
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额											

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 新疆汇润兴疆房地产开发有限公司 财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

## 一、企业的基本情况

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址。

新疆汇润兴疆房地产开发有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)于2018年11月29日成立, 经乌鲁木齐经济技术开发区(乌鲁木齐市头屯河区)市场监督管理局核准, 统一社会信用代码91650100MA785MM98G, 公司的注册资本为人民币290,000,000.00元, 实收资本0元。

公司类型: 有限责任公司; 法定代表人: 赵军; 注册地址: 新疆乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)天鹅湖路2号爱地大厦105-102室。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动。

房地产开发与经营。

(三) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本财务报告由本公司执行董事于2019年6月28日批准报出

## 二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础: 本公司财务报表以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定(以下合称“企业会计准则”), 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 持续经营: 新疆汇润兴疆房地产开发有限公司管理层确认, 自报告期末起12个月公司不存在影响持续经营能力的重大事项。

## 三、重要会计政策和会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求, 真实、完整地反映了本公司2019年5月31日的财务状况、2019年1-5月的经营成果和现金流量等相关信息。

## (二) 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。本财务报表实际编制期间为2019年1月1日至2019年5月31日。

## (三) 营业周期

本公司以一年12个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

## (四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

## (五) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、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。

## (六) 金融工具

### 1. 金融工具的分类及确认

金融工具划分为金融资产或金融负债和权益工具。本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债，或权益工具。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产；可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产；持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

### 2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按公允价值计量。后续计量分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产或者衍生金融负债，按照成本计量。本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

### 3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

### 4. 金融资产负债转移的确认依据和计量方法

金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。金融资产满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

### 5. 金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的金融资产发生减值时，按账面价值与可变现净值孰低的原则，计提减值准备。发生的减值损失，一经确认，不再转回。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为投资成本。
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

#### (七) 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

##### 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额在 100.00 万以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认。

##### 2. 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	款项性质及风险特征
组合 1	同一控股股东及最终控制方控制范围内的关联方
组合 2	其他款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	无明显减值迹象时不计提坏账
组合 2	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
----	--------------	---------------



账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年）	5	5
1至2年	10	10
2至3年	15	15
3至4年	60	60
4至5年	60	60
5年以上	100	100

### 3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	账龄3年以上的应收款项且有客观证据表明其发生了减值
坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认

## (八) 存货

### 1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，主要包括开发成本等。

### 2. 发出存货的计价方法

存货发出时，商品房销售以个别认定法确定其实际成本，其他存货采用加权平均法确定其发出的实际成本。

### 3. 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

### 4. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

## (九) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产于资产负债表日存在减值

迹象的，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。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

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。

#### (十) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

##### 1. 短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

##### 2. 离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

##### 3. 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### 4. 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

#### (十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

3. 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

#### (十二) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

财政部于2019年4月发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）（以下简称“财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制2019年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。

根据财务报表格式的要求，本公司将“应收票据及应收账款”拆分列示为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分列示为“应付票据”和“应付账款”两个项目。本公司相应追溯调整了比较期间报表，该会计政策变更对公司净利润和所有者权益权益无影响。

## 四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、 财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

类 别	期末余额	期初余额
银行存款	866,398.20	802,467.85
合 计	866,398.20	802,467.85

(二) 其他应收款

类 别	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	100,000.00	34,474,217.78
减：坏账准备	5,000.00	
合 计	95,000.00	34,474,217.78

1. 其他应收款项

类 别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按组合计提坏账准备的其他应收款项	100,000.00	100.00	5,000.00	5.00
组合 1				
组合 2	100,000.00	100.00	5,000.00	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项				
合 计	100,000.00	100.00	5,000.00	

类 别	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按组合计提坏账准备的其他应收款项	34,474,217.78	100.00		
组合 1	34,474,217.78	100.00		

类 别	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
组合 2				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项				
合 计	34,474,217.78	100.00		

(1) 按组合计提坏账准备的其他应收款项

①组合 2, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	100,000.00	5.00	5,000.00			
合 计	100,000.00		5,000.00			

(2) 本期计提的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 5,000.00 元。

(三) 存货

1. 存货的分类

存货项目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	757,363,528.52		757,363,528.52	462,432,156.10		462,432,156.10
合 计	757,363,528.52		757,363,528.52	462,432,156.10		462,432,156.10

2. 开发成本项目

项 目	期末余额	年初余额
汇润城	535,627,715.50	462,432,156.10
美居美尚	221,735,813.02	
合 计	757,363,528.52	462,432,156.10

注：截止报告日，存货中土地已完成权属变更手续。

(四) 其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
待抵扣进项税	34,650,904.45	22,444,559.59
合 计	34,650,904.45	22,444,559.59

(五) 递延所得税资产

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
递延所得税资产：				
坏账准备	1,250.00	5,000.00		
可用以后年度税前利润弥补的亏损	320,782.88	1,283,131.53		
合 计	322,032.88	1,288,131.53		

(六) 应付账款

1. 按账龄分类

项 目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	734,362,593.91	471,171,169.63
合 计	734,362,593.91	471,171,169.63

(1) 期末余额前五名的应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
新疆万财投资有限公司	687,794,378.69	未结算
中建新疆建工集团第四建筑工程有限公司	23,839,919.76	未结算
新疆中泰进出口贸易有限公司	12,517,999.61	未结算
中建西部建设新疆分公司	4,147,533.00	未结算
新疆恒石磐业建设有限公司	3,095,066.00	未结算
合 计	731,394,897.06	

(七) 应交税费

税 种	期末余额	期初余额
印花税	0.02	
合 计	0.02	

(八) 其他应付款

类 别	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	59,901,368.77	49,225,861.52
合 计	59,901,368.77	49,225,861.52

1. 其他应付款项

(1) 按款项性质分类



款项性质	期末余额	期初余额
往来款		14,501,000.00
投标保证金	643,500.00	
前置物业费	115,378.77	139,654.52
意向金	59,142,490.00	34,585,207.00
合 计	59,901,368.77	49,225,861.52

(九) 未分配利润

项 目	期末余额	
	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	-243,629.83	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-243,629.83	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-722,468.82	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-966,098.65	

(十) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
印花税	1,158.00	
合 计	1,158.00	

(十一) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
代销手续费	579,181.19	110,989.22
展览与广告	2,890.57	
业务宣传费	139,081.60	
前置物业费	115,378.77	130,617.47
合 计	836,532.13	241,606.69

(十二) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
办公费	184,020.00	
业务招待费	16,946.00	
差旅费	685.00	1,970.00
合 计	201,651.00	1,970.00

(十三) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
减：利息收入	335.43	46.86
手续费支出	496.00	100.00
合 计	160.57	53.14

(十四) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	5,000.00	
合 计	5,000.00	

(十五) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
递延所得税费用	-322,032.88	
合 计	-322,032.88	

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	金 额
利润总额	-1,044,501.70
按法定/适用税率计算的所得税费用	-261,125.43
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-60,907.45
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
所得税费用	-322,032.88

(十六) 现金流量表

1. 收到或支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到其他与经营活动有关的现金	40,383,289.95	46.86
其中：利息等其他业务收入	335.43	46.86
投标保证金	643,500.00	
意向金	39,739,454.52	
支付其他与经营活动有关的现金	966,716.02	870.00
其中：付现费用	966,716.02	870.00

2. 收到或支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到其他与筹资活动有关的现金	10,200,000.00	14,501,000.00
其中：公司间的往来款	10,200,000.00	14,501,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	24,701,000.00	
其中：公司间的往来款	24,701,000.00	

(十七) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-722,468.82	-243,629.83
加：资产减值准备	5,000.00	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-322,032.88	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-294,931,372.42	-462,432,156.10
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	34,379,217.78	-34,474,217.78
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	276,156,586.69	483,451,471.56
其他		
经营活动产生的现金流量净额	14,564,930.35	-13,698,532.15
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	866,398.20	802,467.85
减：现金的期初余额	802,467.85	
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		

项 目	本期发生额	上期发生额
现金及现金等价物净增加额	63,930.35	802,467.85

## 2. 现金及现金等价物

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	866,398.20	802,467.85
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	866,398.20	802,467.85
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	866,398.20	802,467.85
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

## 六、关联方关系及其交易

### (一) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的 持股比例(%)	母公司对本公司的 表决权比例(%)
新疆万财投资有限公司	乌鲁木齐	房地产开发经营	81,481.49	100.00	100.00

### (二) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
新疆广汇信邦房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆广汇物业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

### (三) 关联交易情况

#### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)
新疆万财投资有限公司	购买	购地费	市场定价	215,166,900.00	100.00
新疆广汇信邦房地产开发有限公司	购买	代销手续费	市场定价	579,181.19	100.00
新疆广汇物业管理有限公司	购买	前置物业费	市场定价	115,378.77	100.00

续上表：

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)
新疆万财投资有限公司	购买	土地及地上附着物	市场定价	448,734,447.27	100.00
新疆广汇信邦房地产开发有限公司	购买	代销手续费	市场定价	110,989.22	100.00
新疆广汇物业管理有限公司	购买	前置物业费	市场定价	130,617.47	100.00

## 2. 关联方资金拆借情况

关联方	拆入/拆出	金额	起始日	到期日
新疆万财投资有限公司	拆入	14,501,000.00	2018年12月26日	2019年4月22日
新疆万财投资有限公司	拆入	1,600,000.00	2019年1月17日	2019年1月17日
新疆万财投资有限公司				2019年4月22日
新疆万财投资有限公司	拆入	500,000.00	2019年1月21日	2019年4月22日
新疆万财投资有限公司	拆入	700,000.00	2019年1月9日	2019年4月22日
新疆万财投资有限公司	拆入	700,000.00	2019年1月9日	2019年4月22日
新疆广汇信邦房地产开发有限公司	拆入	6,700,000.00	2019年4月28日	2019年4月29日

注：本期公司根据三方协议，将对新疆广汇信邦房地产开发有限公司 19,062,036.03 元债权转让于新疆万财投资有限公司，抵消本公司与新疆万财投资有限公司债务 19,062,036.03 元。

## (四) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款	新疆广汇信邦房地产开发有限公司		34,474,217.78
应付账款	新疆万财投资有限公司	687,794,378.69	471,171,169.63
其他应付款	新疆万财投资有限公司		14,639,454.52
其他应付款	新疆广汇物业管理有限公司	115,378.77	

## 七、承诺及或有事项

无。

## 八、资产负债表日后事项

无。

## 九、其他重要事项

本期公司与新疆万财投资有限公司签订土地转让协议，约定将位于高新区（新市区）迎宾路596号一宗国有建设用地使用权（挂牌号2009-C-089-1，宗地面积为126,973.43平方米）转让给本公司。

公司已于2019年5月29日与乌鲁木齐自然资源局签订的《国有建设用地使用权补充合同》，乌鲁木齐自然资源局同意将该土地从新疆万财投资有限公司变更至新疆汇润兴疆房地产开发有限公司名下。

截止目前，该宗地对应88,406.68平方米不动产权证书已完成权利人的变更，该宗地对应38,566.75平方米不动产权证书尚未办理。

38,566.75平方米土地已经新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司“华盛评报字（2019）第1087号”评估报告评估，评估值为209,261,200.00元（不含税），待该项资产以后期间满足相关条件后，进行确认。



(此页无正文)



第 10 页至第 25 页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人



签名： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_

主管会计工作负责人



签名： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_

会计机构负责人



签名： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_



# 营业执照

(副本) (6-6)

统一社会信用代码 91110108590611484C

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号学研国际大厦1504室

执行事务合伙人 吴卫星, 胡咏华

成立日期 2012年03月06日

合伙期限 2012年03月06日至 2112年03月05日

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; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律法规规定的其他业务。  
(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2019年02月01日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



# 说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务资格的凭证。
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，应当及时将部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所

# 执业证书



名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡咏华

主任会计师：

经营场所 北京市海淀区知春路一号学院国际大厦1504室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：

11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日



发证机关：北京市财政局

二〇一一年四月

11

中华人民共和国财政部制



证书序号: 0005407

# 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  
大信会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 魏咏华



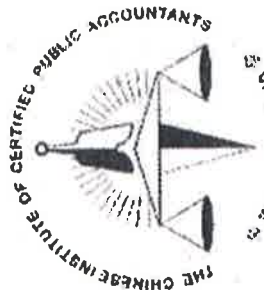
此文件仅供内部使用



证书号: 08

发证时间: 二〇二〇年一月十八日

证书有效期至: 二〇二〇年一月十八日



姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号

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: 650800520094  
No. of Certificate

批准注册协会: 新疆注册会计师协会  
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2007 年 07 月 31 日  
Date of issuance

2018年4月16日(换证)



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书的有效性，延续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书的有效性，延续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



3 4 11





姓名: 周仁强  
 性别: 男  
 出生日期: 1974-11-27  
 发证日期: 2015-11-27  
 工作单位: 北京德恒律师事务所  
 工作单位: 北京德恒律师事务所  
 身份证号: 110108197411270017  
 身份证号: 110108197411270017



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 030002619627  
 No. of Certificate

执业注册会计师: 新疆注册会计师协会  
 Certificate holder: Association of CPAs

发证日期: 2015 年 06 月 28 日  
 Date of issue: 2015 年 06 月 28 日

(2015年年报发表)



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



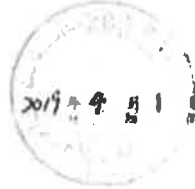
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书自签发之日起，有效期限为一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书自签发之日起，有效期限为一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



此文件仅供申报时使用

