

新疆御景中天房地产开发
有限公司

审 计 报 告

大信专审字[2018]第 30-00015 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

大信专审字[2018]第 30-00015 号

新疆御景中天房地产开发有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了新疆御景中天房地产开发有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2018 年 7 月 9 日的资产负债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 2018 年 7 月 9 日的财务状况。

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，此页为大信专审字[2018]第 30-00015 号报告盖章页)

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:



二〇一八年七月十日

资产负债表

编制单位：新疆御景中天房地产开发有限公司

2018年7月9日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金			
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			
应收利息			
应收股利			
其他应收款			
存货	五（一）	983,457,435.26	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（二）	17,627,857.24	
流动资产合计		1,001,085,292.50	
非流动资产：			
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			
工程物资			
固定资产清理			
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			
其他非流动资产			
非流动资产合计			
资产总计		1,001,085,292.50	

法定代表人 **杨铁**


主管会计工作负责人 **钟朝**


会计机构负责人 **高源**


资产负债表 (续)

编制单位: 新疆御景中天房地产开发有限公司

2018年7月9日

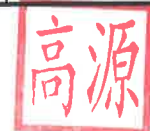
单位: 人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
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(三)	1,000,585,000.00	
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费	五(四)	500,292.50	
应付利息			
应付股利			
其他应付款			
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		1,001,085,292.50	
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			
专项应付款			
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		1,001,085,292.50	
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)			
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			
所有者权益(或股东权益)合计			
负债和所有者权益(或股东权益)总计		1,001,085,292.50	

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



新疆御景中天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。

新疆御景中天房地产开发有限公司(以下简称“本公司”或“公司”), 成立于2018年7月3日, 由新疆广汇信邦房地产开发有限公司出资组建, 注册资本为2,000.00万元, 实收资本0.00元, 尚未实缴出资。法定代表人: 杨铁军, 本公司注册地址: 新疆乌鲁木齐市天山区新华北路165号中天广场1栋八层1室, 取得乌鲁木齐市天山区工商行政管理局核发的91650102MA78171X8C号企业法人营业执照, 公司类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动。

本公司为房地产开发企业。

经营范围: 房地产开发;物业管理。

(三) 本财务报表于2018年7月10日由公司董事会批准报出。

二、重要会计政策和会计估计

(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) 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2018年7月9日的财务状况。

(三) 会计期间及营业周期

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。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。

本公司成立于2018年7月3日,本公司财务报表实际编制期间自2018年7月3日至2018年7月9日。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 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。

2、发出存货的计价方法

存货发出时,采取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。

三、主要会计政策变更、会计估计变更以及差错更正的说明

无。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	商品房销售收入和其他收入,在扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	10%
印花税	土地使用权转让合同所载金额	0.05%

五、财务报表重要项目注释

(一) 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	983,457,435.26		983,457,435.26			
合计	983,457,435.26		983,457,435.26			

2、开发成本主要项目明细

项目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
御锦城		983,457,435.26		983,457,435.26
合计		983,457,435.26		983,457,435.26

(二)其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
待抵扣税金	17,627,857.24	
合计	17,627,857.24	

(三)应付账款

1、按账龄列示

项目	期末余额	年初余额
1年以内(含1年)	1,000,585,000.00	
合计	1,000,585,000.00	

(四)应交税费

税种	期末余额	年初余额
印花税	500,292.50	
合计	500,292.50	

六、或有事项

无

七、承诺事项

无

八、资产负债表日后事项

无

九、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	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(%)
新疆广汇信邦房地产开发有限公司	新疆乌鲁木齐	房地产开发销售	1,500,000,000.00	100.00	100.00

(二) 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	本期发生额		
			金额	占同类销货的比例%	定价政策及决策程序
新疆广汇信邦房地产开发有限公司	购买商品	购买土地使用权	982,957,142.76	100.00	市场价
合计			982,957,142.76	100.00	

(三) 关联方应付款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
应付账款	新疆广汇信邦房地产开发有限公司	1,000,585,000.00	




十、财务报表的批准

本财务报表于2018年7月10日由公司董事会批准报出。

新疆御景中天房地产开发有限公司



第6页至第9页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人	主管会计工作负责人	会计机构负责人
		
签名: _____	签名: _____	签名: _____
日期: _____	日期: _____	日期: _____



营业执照

(副本) (6-1)

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号学院国际大厦1504室

执行事务合伙人 胡咏华, 吴卫星

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



2018年 01月 25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。



证书序号: 000407

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。

会计师事务所合伙人：胡咏华



证书号: 08

发证时间:

证书有效期至:

二〇三〇年一月

十八日

证书序号: NO. 019863



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, 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: 立信会计师事务所(特殊普通合伙) 011010141
 主任会计师: 胡咏华
 办公场所: 北京市海淀区知春路一号学院国际大厦15层

组织形式: 特殊普通合伙
 会计师事务所编号: 11010141
 注册资本(出资额): 3310万元
 批准设立文号: 京财会许可[2011]0073号
 批准设立日期: 2011-09-09



中华人民共和国财政部制



姓名: 郭静敏
Full name: 郭静敏
Sex: 女
出生日期: 1970-12-23
Date of birth: 1970-12-23
工作单位: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所
Working unit: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所
身份证号: 652328197012230266
Identity card No: 652328197012230266



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: 650800520094
No. of Certificate

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

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

2018年4月16日(换证)





姓名	高玲玲
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1975-12-08
Date of birth	
工作单位	大信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit	
身份证号码	65282719751206924X
Identity card No	



此文件仅供报出使用

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: 650100150014
No. of Certificate

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

发证日期: 2010 年 05 月 17 日
Date of Issuance

2016年5月9日 (换发)

2016 年 5 月 9 日

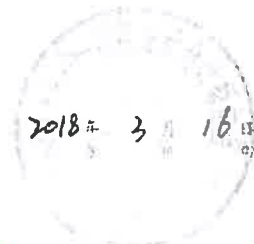
年度檢驗登記
Annual Renewal Registration

本證書經檢驗合格，繼續有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年度檢驗登記
Annual Renewal Registration

本證書經檢驗合格，繼續有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



此文件僅供報告出具使用