

广汇物流股份有限公司

审计报告

大信审字[2019]第 30-00013 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.1Zhichun 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 30-00013 号

广汇物流股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了广汇物流股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

#### （一）投资性房地产的估值

##### 1、 事项描述



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.1Zhichun 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

截至 2018 年 12 月 31 日，贵公司合并财务报表投资性房地产的账面价值为 53.58 亿元，占合并财务报表资产总额的 40.70%。此部分占贵公司资产比重较大且公允价值的估计对此部分资产的价值影响较大，所以我们将投资性房地产的估值作为关键审计事项。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。贵公司管理层每年聘请具有相关资质的第三方评估机构对投资性房地产的公允价值进行评估。评估采用收益法并参考公开市场价格。对投资性房地产的公允价值评估过程中涉及很多估计和假设，例如投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析、预计租金、出租率、折现率等，估计和假设的变化会对评估的投资性房地产的公允价值产生很大影响。

财务报告中对该事项的披露请参阅财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计（十三）”及“五、合并财务报表重要项目注释（八）”。

## 2、审计应对

针对投资性房地产公允价值的计量问题，我们实施的审计程序主要包括以下方面：

对管理层聘请的第三方评估机构的客观性、独立性及专业胜任能力进行评价；

对评估方法和假设、选用的主要评估参数的合理性进行审阅与复核，例如，现有的平均租金、未来预期租金水平、出租率、租赁面积及折现率等；

与市场交易价格进行对比分析；

复核财务报告中与投资性房地产公允价值评估有关的列报与披露。

## （二）房地产开发项目的收入确认

### 1、事项描述

房地产开发项目的收入占贵公司 2018 年度收入总额的 67.92%。贵公司在以下条件满足时确认房地产开发项目的收入：合同已经签订；房屋完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件；收取首期款项并办理银行按揭手续或取得收取房款权利。

由于房地产开发项目的收入对贵公司的重要性，我们将房地产开发项目的收入确认作为关键审计事项。



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.1Zhichun Road,Haidian Dist.  
Beijing,China,100083

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

财务报告中对该事项的披露请参阅财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计（二十二）”及“五、合并财务报表重要项目注释（三十一）”。

## 2、审计应对

针对房地产开发项目收入确认的问题，我们实施的审计程序主要包括以下方面：

评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行的有效性；

检查贵公司的房产标准买卖合同条款，以评价贵公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

对本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认；

对资产负债日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

对符合其他收入确认条件的项目，选取样本，检查回款比例及贷款办理情况。

## 四、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司2018年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见并不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任



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.1Zhichun 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

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。

## 六、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。

（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



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.1Zhichun 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

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。

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。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。

我们还就遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



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.1Zhichun 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：  
(项目合伙人)



中国注册会计师：



二〇一九年三月十五日





# 合并资产负债表

编制单位：广汇物流股份有限公司

2018年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五（一）	2,583,663,026.14	868,937,382.98
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			
应收票据及应收账款	五（二）	929,757,657.41	396,175,778.35
其中：应收票据	五（二）	2,791,741.18	5,847,517.00
应收账款	五（二）	926,965,916.23	390,328,261.35
预付款项	五（三）	43,637,072.00	6,315,131.84
其他应收款	五（四）	141,730,447.43	63,880,282.67
其中：应收利息	五（四）	321,068.49	3,416,666.67
应收股利	五（四）		
存货	五（五）	3,323,798,683.24	1,844,627,104.04
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（六）	260,005,964.31	410,752,906.20
流动资产合计		7,282,592,850.53	3,590,688,586.08
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	五（七）	132,231,885.50	148,867,978.27
投资性房地产	五（八）	5,358,126,500.00	5,454,342,163.42
固定资产	五（九）	46,175,562.94	45,428,468.13
在建工程	五（十）	212,442,750.88	75,137,786.61
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五（十一）	48,108,350.32	28,472,837.36
开发支出			
商誉	五（十二）	8,115,404.39	8,115,404.39
长期待摊费用	五（十三）	6,769,322.75	1,673,455.06
递延所得税资产	五（十四）	53,730,420.08	19,136,796.56
其他非流动资产	五（十五）	16,835,215.30	55,000,000.00
非流动资产合计		5,882,535,412.16	5,836,174,889.80
资产总计		13,165,128,262.69	9,426,863,475.88

法定代表人：蒙科良

主管会计工作负责人：高源

会计机构负责人：李志英





## 合并资产负债表（续）

编制单位：江苏物流股份有限公司

2018年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五（十六）	51,000,000.00	35,000,000.00
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			
应付票据及应付账款	五（十七）	479,033,178.71	631,528,441.73
预收款项	五（十八）	2,381,219,573.64	651,695,381.52
应付职工薪酬	五（十九）	22,193,814.15	12,515,878.42
应交税费	五（二十）	236,652,311.63	93,096,787.37
其他应付款	五（二十一）	376,256,793.02	64,310,543.50
其中：应付利息	五（二十一）	17,223,025.85	1,753,600.34
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五（二十二）	306,275,876.74	107,043,451.04
其他流动负债			
流动负债合计		3,852,631,547.89	1,595,190,483.58
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五（二十三）	1,824,000,000.00	990,275,876.74
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	五（二十四）	2,779,723.39	3,561,751.91
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五（二十五）	390,000.00	
递延所得税负债	五（十四）	993,712,187.37	991,953,327.34
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,820,881,910.76	1,985,790,955.99
负债合计		6,673,513,458.65	3,580,981,439.57
<b>股东权益：</b>			
股本	五（二十六）	1,693,885,339.00	1,320,055,410.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（二十七）	761,277,731.14	1,067,470,564.82
减：库存股	五（二十八）	55,544,140.00	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五（二十九）	286,837,868.03	243,144,524.41
未分配利润	五（三十）	3,693,625,497.04	3,186,538,849.54
归属于母公司股东权益合计		6,380,082,295.21	5,817,209,348.77
少数股东权益		111,532,508.83	28,672,687.54
股东权益合计		6,491,614,804.04	5,845,882,036.31
负债和或股东权益总计		13,165,128,262.69	9,426,863,475.88

法定代表人：蒙科良

主管会计工作负责人：高源

会计机构负责人：李志英



# 母公司资产负债表

编制单位： 干汇物流股份有限公司

2018年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		3,035,577.37	1,106,535.21
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			
应收票据及应收账款			
其中：应收票据			
应收账款			
预付款项		12,031.08	9,357.00
其他应收款	十五（一）	2,654,483,082.02	1,116,228,206.76
其中：应收利息			3,416,666.67
应收股利	十五（一）	1,249,305,923.35	
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,671,620.50	242,777,722.40
流动资产合计		2,660,202,310.97	1,360,121,821.37
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	十五（二）	4,205,469,813.33	4,200,000,000.00
投资性房地产			
固定资产		7,303.39	642,916.80
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			
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,205,477,116.72	4,200,642,916.80
资产总计		6,865,679,427.69	5,560,764,738.17

法定代表人：蒙科良

主管会计工作负责人：高源

会计机构负责人：李志英



## 母公司资产负债表（续）

编制单位：广汇物流股份有限公司

2018年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
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			
应付票据及应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		2,011,142.86	1,420,418.65
应交税费		40,128.20	38,853.73
其他应付款		56,572,641.57	317,657.00
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		58,623,912.63	1,776,929.38
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			791,221.35
长期应付职工薪酬			
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			791,221.35
负债合计		58,623,912.63	2,568,150.73
<b>股东权益：</b>			
股本		1,252,704,752.00	878,874,823.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,110,857,315.47	5,419,323,004.47
减：库存股		55,544,140.00	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		105,797,495.00	62,104,151.38
未分配利润		393,240,092.59	-802,105,391.41
股东权益合计		6,807,055,515.06	5,558,196,587.44
负债和股东权益总计		6,865,679,427.69	5,560,764,738.17

法定代表人：蒙科良

主管会计工作负责人：高源

会计机构负责人：李志英





# 合并利润表

编制单位：广汇物流股份有限公司

2018年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	五（三十一）	2,080,834,324.73	1,100,658,652.03
减：营业成本	五（三十一）	859,661,312.30	416,670,751.41
税金及附加	五（三十二）	202,371,519.09	43,226,207.95
销售费用	五（三十三）	63,982,757.14	37,693,810.14
管理费用	五（三十四）	85,037,944.32	56,894,258.55
研发费用			
财务费用	五（三十五）	40,698,807.46	36,715,777.34
其中：利息费用	五（三十五）	46,244,908.03	40,788,179.03
利息收入	五（三十五）	5,316,254.55	3,606,251.58
资产减值损失	五（三十六）	46,546,365.02	632,975.18
加：其他收益	五（三十七）	14,259.28	150,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	五（三十八）	22,139,901.22	20,531,468.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,363,907.23	
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	五（三十九）	-55,137,224.87	-70,555,545.48
资产处置收益（损失以“－”号填列）	五（四十）	-33,678.45	-4,164.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		749,518,876.58	458,946,630.33
加：营业外收入	五（四十一）	1,234,400.24	3,988,587.74
减：营业外支出	五（四十二）	4,898,937.27	8,831,179.48
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		745,854,339.55	454,104,038.59
减：所得税费用	五（四十三）	188,409,108.35	95,962,367.37
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		557,445,231.20	358,141,671.22
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		557,445,231.20	358,141,671.22
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）		550,779,991.12	348,567,272.08
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		6,665,240.08	9,574,399.14
五、其他综合收益的税后净额			
归属母公司股东的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			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		557,445,231.20	358,141,671.22
归属于母公司股东的综合收益总额		550,779,991.12	348,567,272.08
归属于少数股东的综合收益总额		6,665,240.08	9,574,399.14
七、每股收益			
（一）基本每股收益		0.44	0.41
（二）稀释每股收益		0.44	0.41

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：1,409,562.00，上期被合并方实现的净利润为：0。

法定代表人：蒙科良

主管会计工作负责人：高源

会计机构负责人：李志英

# 母公司利润表

编制单位：广汇物流股份有限公司

2018年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		18,583.77	4,880,682.53
销售费用			
管理费用		14,628,376.99	5,878,395.99
研发费用			
财务费用		-133,653.41	-568,844.88
其中：利息费用		6,188.98	77,917.05
利息收入		145,449.22	652,161.43
资产减值损失		5,307.75	4,238.68
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十二（三）	1,254,054,665.46	3,223,270.44
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）		38,947.14	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,239,574,997.50	-6,971,201.88
加：营业外收入		0.12	4,500.04
减：营业外支出		536,170.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,239,038,827.62	-6,966,701.84
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,239,038,827.62	-6,966,701.84
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,239,038,827.62	-6,966,701.84
（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		1,239,038,827.62	-6,966,701.84
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：蒙科良

主管会计工作负责人：高源

会计机构负责人：李志英





# 合并现金流量表

编制单位：江苏物流股份有限公司

2018年度

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		4,322,365,643.08	1,862,149,843.16
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五（四十四）	226,544,709.06	168,565,979.91
经营活动现金流入小计		4,548,910,352.14	2,030,715,823.07
购买商品、接受劳务支付的现金		3,068,430,328.00	1,434,393,124.67
支付给职工以及为职工支付的现金		70,121,040.72	51,098,032.74
支付的各项税费		457,602,982.49	183,136,421.56
支付其他与经营活动有关的现金	五（四十四）	389,385,252.83	291,515,471.18
经营活动现金流出小计		3,985,539,604.04	1,960,143,050.15
经营活动产生的现金流量净额		563,370,748.10	70,572,772.92
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		5,285,000,000.00	49,000,000.00
取得投资收益收到的现金		43,091,143.63	7,508,369.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		91,960.00	
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		5,328,183,103.63	56,508,369.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		238,189,717.29	189,009,310.65
投资支付的现金		5,035,000,000.00	436,773,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		367,000.00	492,913,604.99
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		5,273,556,717.29	1,118,695,915.64
投资活动产生的现金流量净额		54,626,386.34	-1,062,187,546.22
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		147,588,400.00	1,370,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		90,000,000.00	
取得借款收到的现金		1,314,500,000.00	835,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五（四十四）	791,912,199.01	549,520,945.44
筹资活动现金流入小计		2,254,000,599.01	2,754,520,945.44
偿还债务支付的现金		276,043,451.04	852,680,672.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		92,794,379.25	82,885,050.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五（四十四）	1,074,603,199.77	443,275,751.80
筹资活动现金流出小计		1,443,441,030.06	1,378,841,474.02
筹资活动产生的现金流量净额		810,559,568.95	1,375,679,471.42
<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>			
		1,428,556,703.39	384,064,698.12
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>			
		864,861,675.84	480,796,977.72
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		2,293,418,379.23	864,861,675.84

法定代表人：蒙科良

主管会计工作负责人：高源

会计机构负责人：李志英



# 母公司现金流量表

编制单位：广汇物流股份有限公司

2018年度

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		303,637.34	26,231,546.83
经营活动现金流入小计		303,637.34	26,231,546.83
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		2,714,498.23	2,727,473.79
支付的各项税费		779,761.54	5,139,485.81
支付其他与经营活动有关的现金		6,618,185.56	1,149,053,793.08
经营活动现金流出小计		10,112,445.33	1,156,920,752.68
经营活动产生的现金流量净额		-9,808,807.99	-1,130,689,205.85
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		720,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		8,450,333.33	
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		728,450,333.33	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,000.00	414,174.51
投资支付的现金		480,000,000.00	240,000,000.00
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		480,010,000.00	240,414,174.51
投资活动产生的现金流量净额		248,440,333.33	-240,414,174.51
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		57,588,400.00	1,370,000,000.00
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		72,550,000.00	
筹资活动现金流入小计		130,138,400.00	1,370,000,000.00
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		366,840,883.18	877,596.80
筹资活动现金流出小计		366,840,883.18	877,596.80
筹资活动产生的现金流量净额		-236,702,483.18	1,369,122,403.20
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
五、现金及现金等价物净增加额		1,929,042.16	-1,980,977.16
加：期初现金及现金等价物余额		1,106,535.21	3,087,512.37
六、期末现金及现金等价物余额		3,035,577.37	1,106,535.21

法定代表人：蒙科良

主管会计工作负责人：高源

会计机构负责人：李志英





编制单位：广汇物流股份有限公司

## 合并股东权益变动表

2018年度

单位：人民币元

项 目	本 期												
	股本	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	小计	少数股东权益	股东权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	1,320,055,410.00				1,067,470,564.82				243,144,524.41	3,186,538,819.54	5,817,209,348.77	28,672,687.54	5,845,882,036.31
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,320,055,410.00				1,067,470,564.82				243,144,524.41	3,186,538,819.54	5,817,209,348.77	28,672,687.54	5,845,882,036.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	373,829,929.00				-306,192,833.68	55,544,140.00			43,693,343.62	507,086,617.50	562,872,916.44	82,859,821.29	615,732,767.73
（一）综合收益总额										550,779,991.12	550,779,991.12	6,665,240.08	557,445,231.20
（二）股东投入和减少资本	22,280,000.00				45,257,095.32	55,544,140.00					11,992,955.32	76,194,581.21	88,187,536.53
1. 股东投入的普通股												76,194,581.21	76,194,581.21
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	22,280,000.00				43,084,240.00	55,544,140.00					9,820,100.00		9,820,100.00
4. 其他					2,172,855.32						2,172,855.32		2,172,855.32
（三）利润分配									43,693,343.62	-43,693,343.62			
1. 提取盈余公积									43,693,343.62	-43,693,343.62			
2. 对股东的分配													
3. 其他													
（四）股东权益内部结转	351,519,929.00				-351,519,929.00								
1. 资本公积转增股本	351,519,929.00				-351,519,929.00								
2. 盈余公积转增股本													
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					100,000.00						100,000.00		100,000.00
四、本期期末余额	1,693,885,339.00				761,277,731.14	55,544,140.00			286,837,868.03	3,693,625,497.04	6,380,082,295.21	111,532,508.83	6,491,614,804.04

法定代表人：蒙科良

主管会计工作负责人：高源

会计机构负责人：李志英

## 合并股东权益变动表

编制单位：广汇物流股份有限公司

2018年度

单位：人民币元

项 目	上 期												
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计	
	股本	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			小计
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	964,936,431.00				91,137,243.32				319,980,682.98	2,825,605,962.12	4,201,660,319.42		4,201,660,319.42
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					481,704,351.29					12,365,615.34	494,069,966.63		494,069,966.63
其他													
二、本年期初余额	964,936,431.00				572,841,594.61				319,980,682.98	2,837,971,577.46	4,695,730,286.05		4,695,730,286.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	355,118,979.00				494,628,970.21				-76,836,158.57	348,567,272.08	1,121,479,062.72	28,672,687.54	1,150,151,750.26
（一）综合收益总额										348,567,272.08	348,567,272.08	9,574,399.14	358,141,671.22
（二）股东投入和减少资本	104,011,887.00				709,463,206.77				-76,836,158.57		736,638,935.20	19,098,288.40	755,737,223.60
1. 股东投入的普通股	104,011,887.00				1,280,110,516.20						1,384,122,403.20	19,098,288.40	1,403,220,691.60
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					-570,647,309.43				-76,836,158.57		-647,483,468.00		-647,483,468.00
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 对股东的分配													
3. 其他													
（四）股东权益内部结转	251,107,092.00				-251,107,092.00								
1. 资本公积转增股本	251,107,092.00				-251,107,092.00								
2. 盈余公积转增股本													
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					36,272,855.44						36,272,855.44		36,272,855.44
四、本期期末余额	1,320,055,410.00				1,067,470,564.82				243,144,524.41	3,186,538,849.54	5,817,209,348.77	28,672,687.54	5,845,882,036.31

法定代表人：蒙科良

主管会计工作负责人：高源

会计机构负责人：李志英

# 母公司股东权益变动表

编制单位：广汇物流股份有限公司

2018年度

单位：人民币元

项 目	本 期										
	股本	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	878,874,823.00				5,419,323,004.47				62,104,151.38	-802,105,391.41	5,558,196,587.44
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	878,874,823.00				5,419,323,004.47				62,104,151.38	-802,105,391.41	5,558,196,587.44
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	373,829,929.00				-308,465,689.00	55,544,140.00		43,693,343.62	1,195,345,484.00	1,248,858,927.62	1,248,858,927.62
（一）综合收益总额									1,239,038,827.62	1,239,038,827.62	1,239,038,827.62
（二）股东投入和减少资本	22,280,000.00				43,084,240.00	55,544,140.00					9,820,100.00
1. 股东投入的普通股											
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	22,280,000.00				43,084,240.00	55,544,140.00					9,820,100.00
4. 其他											
（三）利润分配								43,693,343.62	-43,693,343.62		
1. 提取盈余公积								43,693,343.62	-43,693,343.62		
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转	351,549,929.00				-351,549,929.00						
1. 资本公积转增股本	351,549,929.00				-351,549,929.00						
2. 盈余公积转增股本											
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	1,252,704,752.00				5,110,857,315.47	55,544,140.00		105,797,495.00	393,240,092.59	6,807,055,515.06	

法定代表人：蒙科良

主管会计工作负责人：高源

会计机构负责人：李志英



## 母公司股东权益变动表

编制单位：广汇物流股份有限公司

2018年度

单位：人民币元

项 目	上 期										
	股本	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	523,755,844.00				4,390,319,580.27				62,104,151.38	-795,138,689.57	4,181,040,886.08
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	523,755,844.00				4,390,319,580.27				62,104,151.38	-795,138,689.57	4,181,040,886.08
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	355,118,979.00				1,029,003,424.20					-6,966,701.84	1,377,155,701.36
（一）综合收益总额										-6,966,701.84	-6,966,701.84
（二）股东投入和减少资本	104,011,887.00				1,280,110,516.20						1,384,122,403.20
1. 股东投入的普通股	104,011,887.00				1,280,110,516.20						1,384,122,403.20
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. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转	251,107,092.00				-251,107,092.00						
1. 资本公积转增股本	251,107,092.00				-251,107,092.00						
2. 盈余公积转增股本											
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	878,874,823.00				5,419,323,004.47				62,104,151.38	-802,105,391.41	5,558,196,587.44

法定代表人：蒙科良

主管会计工作负责人：高源

会计机构负责人：李志英

# 广汇物流股份有限公司

## 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。

广汇物流股份有限公司(原“大洲兴业控股股份有限公司”, 以下简称“本公司”或“公司”)是由交通银行上海分行等六家单位作为发起人募集组建, 于1988年8月27日正式成立, 1992年1月在上海证券交易所上市, 公司统一社会信用代码: 91350200132205825W。截至2018年12月31日, 公司股本总数为1,252,704,752股, 均为流通股, 公司注册资本为人民币1,253,524,752.00元。

2010年8月2日, 经上海市工商局核准, 公司名称由上海兴业房产股份有限公司变更为上海兴业能源控股股份有限公司, 2012年8月20日, 公司经营范围由“对新能源、新材料、矿产资源、光电、网络科技产业的投资及投资管理; 房地产综合开发经营”变更为“对新能源、新材料、矿产资源、光电、网络科技产业的投资及投资管理”。

2013年5月, 经厦门市工商行政管理局批准, 公司名称由上海兴业能源控股股份有限公司变更为厦门大洲兴业能源控股股份有限公司。

2014年12月, 经厦门市工商行政管理局批准, 公司名称由厦门大洲兴业能源控股股份有限公司变更为厦门大洲兴业控股股份有限公司。

根据本公司2015年12月20日第八届董事会2015年第十六次会议审议通过, 并经2016年第一次临时股东大会审议通过的《大洲兴业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》、《重大资产置换及发行股份购买资产方案的议案》、《关于公司募集配套资金的议案》等相关议案。2016年5月19日, 上市公司召开第八届董事会2016年第四次会议, 审议通过《关于调整公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金方案的议案》等相关议案, 对本次重组方案进行了调整。

上述重大资产置换及发行股份购买资产已经中国证券监督管理委员会2016年12月23日核准并出具了《关于核准大洲兴业控股股份有限公司重大资产重组及向新疆广汇实业投资(集团)有限责任公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2016]3162号)。

本公司重大资产重组前的注册资本为 194,641,920.00 元，股本总额为 194,641,920.00 元。

2016 年 12 月 28 日，本公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了重大资产重组新增股份的登记手续，总股本变更为 523,755,844 股，其中无限售流通股 194,641,920 股，限售流通股 329,113,924 股。

2017 年 3 月，经公司 2017 年第一次临时股东大会审议通过，公司名称由大洲兴业控股股份有限公司变更为广汇物流股份有限公司，法定代表人变更为蒙科良。公司的经营范围由“对新能源、新材料、矿产资源、光电、网络科技产业的投资及投资管理”变更为“道路货物运输及货运代理；房地产开发经营；市场、物业管理；国内商业购销；软件开发及销售等”。

2017 年 4 月，根据公司第九届董事会 2017 年第四次会议决议公告及中国证券监督管理委员会“证监许可字[2016]3162 号”文《关于核准大洲兴业控股股份有限公司重大资产重组及向新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》，公司获准向特定投资者非公开发行 A 股股票的数量不超过普通股 104,011,887 股（每股面值 1 元）。公司实际非公开发行 A 股普通股股票 104,011,887 股（每股面值 1 元），其中，向新疆萃锦投资有限公司发行 41,604,755 股，占发行股数总额的 40%；向新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司发行 26,002,972 股，占发行股数总额的 25%；向新疆翰海股权投资有限公司发行 26,002,972 股，占发行股份总数的 25%；向赵素菲发行 5,200,594 股，占发行股份总数的 5%，向姚军发行 5,200,594 股，占发行股份总数的 5%。发行价格为每股 13.46 元，募集资金总额为人民币 1,400,000,000.00 元，申请增加注册资本人民币 104,011,887.00 元，变更后的注册资本为人民币 627,767,731.00 元。

2017 年 9 月，经公司 2017 年第三次临时股东大会审议通过，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股，共计转增 251,107,092 股，本次转增后总股本为 878,874,823 股。

2018 年 5 月，2017 年度股东大会审议通过资本公积转增股本，以资本公积金向全体股东每股转增 0.4 股，共计转增 351,549,929 股，本次转增后总股本为 1,230,424,752 股。

2018 年 6 月，公司第九届董事会 2018 年第四次会议和第八届监事会 2018 年第三次会议审议通过执行限制性股票和股票期权激励计划，发行授予限制性股票 23,100,000 股。10 月，广汇物流股份有限公司召开第九届董事会 2018 年第七次会议和第八届监事会 2018 年第六次会议，审议同意回购注销激励对象离职人员已获授但尚未解除限售的全部限制性股票 820,000 股。本次限制性股票回购注销完成后，公司总股本将由 1,253,524,752 股变更为

1,252,704,752股。

公司住所：中国(四川)自由贸易试验区成都市天府新区隆祥西一街88号。

公司办公地址：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市天山区新华北路165号中信银行大厦。

公司法定代表人：蒙科良。

(二)企业的业务性质和主要经营活动。

业务性质：综合商贸物流服务。

主要经营活动：物流园经营、租赁、物业服务、货物运输、冷链物流、商业保理、房地产开发经营、市场管理。

(三)本财务报告业经公司董事会于2019年3月15日批准报出。

(四)本年度合并财务报表范围

本期纳入合并范围的分、子公司，详见附注六、合并范围的变更及附注七、在其他主体中的权益。

最终控股股东：新疆广汇实业投资(集团)有限责任公司。

## 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：广汇物流股份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2018年12月31日的财务状况、2018年度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。

(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) 企业合并

##### 1. 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

##### 2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

#### (六) 合并财务报表的编制方法

##### 1. 合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

##### 2. 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

##### 3. 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，

在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

#### 4. 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实时控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

### (七) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

#### 1. 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

#### 2. 共同经营的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按其份额确认共同持有的资产或负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

#### 3. 合营企业的会计处理

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理，不享有共同控制的参与方应当根据其对该合营企业的影响程度进行会计处理。

### (八) 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。

### (九) 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，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。

#### (十) 应收款项

本公司应收款项主要包括应收票据及应收账款、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
组合 3	应收保理款
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 3	按风险类型计提

(1) 组合 1 中，本公司受同一控股股东及最终控制方控制范围内的关联方应收款项无明显减值迹象时不计提坏账准备。

(2) 组合 2 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 (%)
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) 组合 3 中，按照风险类型计提应收保理款坏账准备情况：应收保理款按客户已到期的款项是否逾期未收，以及欠款已逾期的期数划分以下各类客户风险类型：正常类（未逾期客户）、关注类（逾期 1-90 天的应收保理款）、次级类（逾期 91-180 天的应收保理款）及损失类（逾期 181 天以上的应收保理款）4 种风险类型客户，以已逾期账龄区分各类风险类型客户制定相应坏账计提比例。具体如下：

风险类型	应收账款计提比例 (%)
正常类	1
关注类	10

风险类型	应收账款计提比例（%）
次级类	50
损失类	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。

## （十一）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。主要包括原材料、周转材料、库存商品、包装物、低值易耗品、发出商品、开发产品、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摊销法或分次摊销法。

## （十二）长期股权投资

### 1. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第12号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本根据准则相关规定确定。

## 2. 后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都应当按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

## 3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位20%以上至50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

### (十三) 投资性房地产

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

1. 本公司采用公允价值模式对于投资性房地产进行后续计量。选择公允价值模式计量的依据：

(1) 认定投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

(2) 公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；

(3) 公司采用审慎、稳健的原则进行投资性房地产公允价值估价，采用以下的估价方法：

聘请信誉良好的资产评估机构对公司期末投资性房地产公允价值做出合理的估计，或以公司投资性房地产管理部门商业物业经营部提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。

2. 对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序。



(1) 投资性房地产的公允价值可能发生大幅变动认定如下:

① 单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值相比, 变动幅度大于 5%时;

② 其他情况。如投资性房地产的建筑实体已经发生严重损坏; 投资性房地产 30%以上面积的空置期达到 6 个月以上; 其他表明投资性房地产的公允价值可能发生了大幅变动的迹象。

(2) 对投资性房地产的公允价值的期末会计核算处理程序:

① 投资性房地产公允价值的首次确认: 对于公司自行建造、外购、自用房地产等首次转换为投资性房产的, 在首次转换日按投资性房地产公允价值与账面价值的差额进行会计处理。

② 转换日后投资性房地产公允价值的后续计量:

如公司通过估价认定投资性房地产公允价值期末与期初相比发生大幅变动时, 公司财务部门根据市场调研报告的估价结论进行会计处理。如公司通过估价认定公司投资性房地产公允价值期末与期初相比未发生大幅变动时, 公司财务部门不进行会计处理。

3. 采用公允价值模式计量的, 不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。公司以单项投资性房地产为基础估计其期末公允价值。对于单项投资性房地产的期末公允价值发生大幅变动时, 以资产负债表日单项投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值, 单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值之间的差额计入当期损益, 同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

#### (十四) 固定资产

##### 1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、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。同时满足以下条件时予以确认: 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业; 该固定资产的成本能够可靠地计量。

##### 2. 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为: 房屋建筑物、机器设备、运输设备、办公设备及其他等; 折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况, 确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了, 对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核, 如与原先估计数存在差异的, 进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外, 本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命 (年)	预计净残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋建筑物	5-40	3	4.85-2.43

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	10	3	9.70
运输设备	5-8	3	19.40-12.13
办公设备及其他	5	3	19.40

### 3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

#### （十五）在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

#### （十六）借款费用

##### 1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

##### 2. 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定

每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

#### (十七) 无形资产

##### 1. 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

##### 2. 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

#### (十八) 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。

#### (十九) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### (二十) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业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，其他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。企业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。

#### (二十一) 股份支付

本公司股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

在各个资产负债表日，根据最新取得的可行权人数变动、业绩指标完成情况等后续信息，修正预计可行权的股票期权数量，并以此为依据确认各期应分摊的费用。对于跨越多个会计期间的期权费用，一般可以按照该期权在某会计期间内等待期长度占整个等待期长度的比例进行分摊。

#### (二十二) 收入

##### 1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

具体来讲：

确认房屋销售收入的方法：合同已经签订；房屋完工并验收合格,达到了销售合同约定的交付条件；收取首期款项并办理银行按揭手续或取得收取房款权利；满足上述条件时，确认为当期收入。

##### 2. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

具体来讲：

确认投资性房地产租赁收入的方法：签订租赁合同并交付使用，根据租赁期间按月确认收入。

确认保理服务收入的方法：（1）资信调查费：按照合同约定，在提供服务后一次性确认收入；（2）利息收入：按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；（3）服务费：按照他人使用本企业货币资金的时间和合同约定服务费率计算确定；（4）其他延期利息等收入：按照合同约定计算确认。

### 3. 确认提供劳务的收入依据和方法

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

## (二十三) 政府补助

### 1. 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，与资产相关的政府补助确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费

用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

## 2. 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

## (二十四) 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。

## (二十五) 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法：经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法：以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。



(二十六) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)，执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制2018年度及以后期间的财务报表。

本公司执行财会〔2018〕15号的主要影响如下：

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目金额	上期重述金额	上期列报的报表项目及金额
1. 应收票据和应收账款合并列示	应收票据及应收账款	929,757,657.41	396,175,778.35	应收票据：5,847,517.00 元 应收账款：390,328,261.35 元
2. 应收利息、应收股利并其他应收款项目列示	其他应收款	141,730,447.43	63,880,282.67	应收利息：3,416,666.67 元 其他应收款：60,463,616.00 元
3. 应付票据和应付账款合并列示	应付票据及应付账款	479,033,178.71	631,528,441.73	应付账款：631,528,441.73 元
4. 应付利息、应付股利计入其他应付款项目列示	其他应付款	376,256,793.02	64,310,543.50	应付利息：1,753,600.34 元 其他应付款：62,556,943.16 元

## 四、税项

### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	产品或劳务收入	17%、16%、11%、10%、6%、5%、3%
城市维护建设税	增值税额	7%
教育费附加	增值税额	3%
地方教育费附加	增值税额	2%
土地增值税	预缴：按预收房款、车位款	1%-4%
	达到清算条件时按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30% - 60%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%

不同企业所得税税率纳税主体的具体明细：

纳税主体名称	所得税税率
新疆亚中物业管理服务有限责任公司	15%
新疆亚中经济咨询服务有限责任公司	20%

### (二) 重要税收优惠及批文

本公司之子公司亚中物流之全资子公司新疆亚中物业管理服务有限责任公司（以下简称“亚中物业”）根据西部大开发企业所得税税收优惠政策的规定，向乌鲁木齐高新技术产业开发区国家税务局申请2012年企业所得税减按15%税率征收并提交了《纳税人减免申请审批表》。乌鲁木齐高新技术产业开发区国家税务局下发了《减、免税批准通知书》（乌高国税

减免字（2012）第67号）文，同意亚中物业符合西部大开发企业所得税税收优惠政策的规定，享受企业所得税15%税率，2018年度参照2012年度所得税税收优惠政策。

本公司之子公司亚中物流之全资子公司新疆亚中经济咨询服务有限责任公司（以下简称“亚中咨询”）根据财税〔2017〕43号文件，对年应纳税所得额低于50万元（含50万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，实施期间为2017年1月1日至2019年12月31日。

## 五、合并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
现金	113,800.14	1,361.08
银行存款	2,293,304,579.09	864,860,314.76
其他货币资金	290,244,646.91	4,075,707.14
合 计	2,583,663,026.14	868,937,382.98

其他货币资金主要系受限开发贷还款监管资金、按揭保证金、质押定期存单、房改专项保证金、预售监管资金，编制现金流量表时已剔除，明细如下：

类 别	期末余额	期初余额
开发贷还款监管资金	254,555,833.77	
用于质押的定期存单	30,300,000.00	480,000.00
房改专项保证金	2,596,289.82	2,587,096.99
预售监管资金	1,780,849.80	
按揭保证金	1,011,673.52	1,008,610.15
合 计	290,244,646.91	4,075,707.14

### （二）应收票据及应收账款

类 别	期末余额	期初余额
应收票据	2,791,741.18	5,847,517.00
应收账款	999,532,536.67	422,439,196.78
减：坏账准备	72,566,620.44	32,110,935.43
合 计	929,757,657.41	396,175,778.35

#### 1. 应收票据

类 别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	1,027,841.18	5,847,517.00

类别	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	1,763,900.00	
减：坏账准备		
合计	2,791,741.18	5,847,517.00

## 2. 应收账款分类

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应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	998,805,045.51	99.93	71,839,129.28	7.19
组合 1	504,444.59	0.05		
组合 2	308,320,600.92	30.85	44,104,329.28	14.30
组合 3	689,980,000.00	69.03	27,734,800.00	4.02
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	727,491.16	0.07	727,491.16	100.00
合计	999,532,536.67	100.00	72,566,620.44	7.26

类别	期初数			
	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应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	422,439,196.78	100.00	32,110,935.43	7.60
组合 1	100,013.86	0.02		
组合 2	129,889,182.92	30.75	29,186,435.43	22.47
组合 3	292,450,000.00	69.23	2,924,500.00	1.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	422,439,196.78	100.00	32,110,935.43	7.60

## 3. 按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 组合 2，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

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(含1年)	256,122,947.31	5.00	12,806,147.35	87,113,000.88	5.00	4,355,650.05
1至2年	14,500,812.24	10.00	1,450,081.22	7,460,501.60	10.00	746,050.16
2至3年	3,003,252.14	15.00	450,487.82	12,157,607.68	15.00	1,823,641.15
3至4年	12,037,611.05	60.00	7,222,566.64	1,222,751.82	60.00	733,651.09

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
4至5年	1,202,329.82	60.00	721,397.89	1,019,694.89	60.00	611,816.93
5年以上	21,453,648.36	100.00	21,453,648.36	20,915,626.05	100.00	20,915,626.05
合 计	308,320,600.92		44,104,329.28	129,889,182.92		29,186,435.43

(2) 组合 3, 按照风险类型计提坏账准备的应收账款情况:

组合名称	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
正常类	606,480,000.00	1.00	6,064,800.00	292,450,000.00	1.00	2,924,500.00
关注类	68,700,000.00	10.00	6,870,000.00			
损失类	14,800,000.00	100.00	14,800,000.00			
合 计	689,980,000.00		27,734,800.00	292,450,000.00		2,924,500.00

4. 期末单项金额不重大并单独计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比 (%)	计提理由
尹朝晖	630,000.00	630,000.00	100.00	已逾期预计无法收回
乌鲁木齐高新技术产业开发区地宝龙墙纸销售部	97,491.16	97,491.16	100.00	未逾期预计无法收回
合 计	727,491.16	727,491.16		

5. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 40,455,685.01 元。

6. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

(1) 应收账款 (应收其他款项)

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
新疆缤纷汇商业投资有限公司	67,549,361.66	6.76	3,377,468.08
张家志	12,556,117.53	1.26	627,805.88
乌鲁木齐中影美居电影城有限公司	8,294,415.26	0.83	793,953.58
陈贻棋/何艳	6,754,540.19	0.68	4,048,357.01
陈树魁/冯新平	4,603,805.70	0.46	2,762,283.42
合 计	99,758,240.34	9.99	11,609,867.97

(2) 应收账款 (应收保理融资款)

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
新疆汇亿信电子商务有限责任公司	100,000,000.00	10.00	1,000,000.00

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
新疆中泰进出口贸易有限公司	100,000,000.00	10.00	1,000,000.00
新疆天盈房地产开发有限责任公司	70,000,000.00	7.00	700,000.00
新疆麦趣尔集团有限责任公司	63,000,000.00	6.30	630,000.00
乌鲁木齐中影美居电影城有限公司	53,650,000.00	5.37	536,500.00
合 计	386,650,000.00	38.67	3,866,500.00

### (三) 预付款项

#### 1. 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	43,499,912.54	99.69	5,874,368.75	93.02
1至2年	57,631.00	0.13	436,928.44	6.92
2至3年	75,693.81	0.17	3,834.65	0.06
3年以上	3,834.65	0.01		
合 计	43,637,072.00	100.00	6,315,131.84	100.00

#### 2. 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
新疆苏中建设工程有限公司	14,559,904.24	33.37
四川省成城建设工程有限公司	7,782,555.82	17.83
乌鲁木齐华源热力股份有限公司	3,906,364.17	8.95
中欧国际建工集团有限公司	3,570,850.40	8.18
国网四川省电力公司天府新区供电公司	2,260,591.54	5.18
合 计	32,080,266.17	73.51

### (四) 其他应收款

类 别	期末余额	期初余额
应收利息	321,068.49	3,416,666.67
应收股利		
其他应收款项	172,097,551.24	85,061,108.29
减：坏账准备	30,688,172.30	24,597,492.29
合 计	141,730,447.43	63,880,282.67

#### 1. 应收利息

##### (1) 应收利息分类

项 目	期末余额	期初余额
理财收益	321,068.49	3,416,666.67

项 目	期末余额	期初余额
减：坏账准备		
合 计	321,068.49	3,416,666.67

## 2. 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				
按组合计提坏账准备的其他应收款	172,097,551.24	100.00	30,688,172.30	17.83
组合 1				
组合 2	172,097,551.24	100.00	30,688,172.30	17.83
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	172,097,551.24	100.00	30,688,172.30	17.83

类 别	期初数			
	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				
按组合计提坏账准备的其他应收款	85,061,108.29	100.00	24,597,492.29	28.92
组合 1	151,530.72	0.18		
组合 2	84,909,577.57	99.82	24,597,492.29	28.97
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	85,061,108.29	100.00	24,597,492.29	28.92

## 3. 按组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 组合 2，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

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(含1年)	109,071,753.53	5.00	5,453,587.67	5,869,473.21	5.00	304,421.46
1至2年	851,902.41	10.00	85,190.24	40,852,879.34	10.00	4,085,287.94
2至3年	40,340,177.05	15.00	6,051,026.56	20,638,644.11	15.00	3,095,796.61
3至4年	6,573,070.56	60.00	3,943,842.34	537,854.57	60.00	322,712.74
4至5年	265,305.50	60.00	159,183.30	553,632.00	60.00	332,179.20
5年以上	14,995,342.19	100.00	14,995,342.19	16,457,094.34	100.00	16,457,094.34
合 计	172,097,551.24		30,688,172.30	84,909,577.57		24,597,492.29

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 6,090,680.01 元。

5. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	49,613,790.64	66,634,848.10
借款、备用金	1,537,515.06	1,340,586.05
押金	2,535,177.00	3,081,097.00
代收代支	2,401,279.87	1,948,171.01
拆迁监管资金	2,300,000.00	2,300,000.00
应退税金	4,622,083.79	4,622,083.79
保证金	106,000,000.00	
其他	3,087,704.88	5,134,322.34
合计	172,097,551.24	85,061,108.29

6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备
					余额
眉山经济开发区新区 管理委员会	工程进度 保证金	100,000,000.00	1 年以内	58.11	5,000,000.00
新疆一龙房地产开发 有限公司	往来款	46,962,346.06	1 年以内 300,000.00 元； 2-3 年 40,237,175.50 元； 3-4 年 6,425,170.56 元	27.29	9,905,678.66
眉山市东坡区财政局	土地保证 金	5,000,000.00	1 年以内	2.91	250,000.00
乌鲁木齐高新技术产 业开发区地方税务局	应退税金	4,622,083.79	5 年以上	2.69	4,622,083.79
乌鲁木齐高新技术产 业开发区建设环保局	往来款	2,429,747.24	5 年以上	1.41	2,429,747.24
合计		159,014,177.09		92.41	22,207,509.69

(五) 存货

1. 存货的分类

存货类别	期末数			期初数		
	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	2,882,113,284.92		2,882,113,284.92	1,423,668,901.46		1,423,668,901.46
开发产品	441,608,393.85		441,608,393.85	420,877,412.10		420,877,412.10
周转材料	77,004.47		77,004.47	80,790.48		80,790.48
合计	3,323,798,683.24		3,323,798,683.24	1,844,627,104.04		1,844,627,104.04

2. 开发产品项目

项目名称	期末数	期初数
美居三期	21,720,487.47	21,132,553.30
蓝调一品	8,531,009.57	17,683,684.43
美居物流园 K/L 座商铺	58,590,154.91	57,452,345.65
颐景庭院（御园、留园）	82,856,644.06	324,608,828.72
天府御园（别墅）	269,910,097.84	
合 计	441,608,393.85	420,877,412.10

### 3. 开发成本项目

项目名称	期末数	期初数
颐景庭院（龙园、花园洋房及附属设施）	267,764,489.21	163,162,771.56
天府御园（高层及附属设施）	1,179,256,562.92	1,113,026,407.20
CBD	250,154,015.83	147,479,722.70
汇茗城	201,041,874.33	
御景城（土地成本）	983,896,342.63	
合 计	2,882,113,284.92	1,423,668,901.46

### (六) 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
理财产品	90,000,000.00	340,000,000.00
待抵扣或预缴税金	170,005,964.31	70,752,906.20
合 计	260,005,964.31	410,752,906.20

### (七) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动		期末余额	减值准备期末余额
		增加	减少		
联营企业	148,867,978.27	1,363,907.23	18,000,000.00	132,231,885.50	
其中：乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司	148,867,978.27	1,363,907.23	18,000,000.00	132,231,885.50	
合 计	148,867,978.27	1,363,907.23	18,000,000.00	132,231,885.50	

续上表：

被投资单位	本期增减变动		
	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	其他
联营企业	1,363,907.23	18,000,000.00	
其中：乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司	1,363,907.23	18,000,000.00	
合 计	1,363,907.23	18,000,000.00	



(八) 投资性房地产

按公允价值计量的投资性房地产：

项目	房屋及建筑物
一、期初余额	5,454,342,163.42
二、本期变动	-96,215,663.42
加：维修改建	21,333,853.26
在建工程转入	1,863,063.67
购买	21,194,925.81
减：处置	85,754,794.70
公允价值变动	-54,852,711.46
三、期末余额	5,358,126,500.00

(九) 固定资产

类 别	期末余额	期初余额
固定资产	46,175,562.94	45,428,468.13
固定资产清理		
减：减值准备		
合 计	46,175,562.94	45,428,468.13

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	52,617,256.20	7,978,001.04	2,090,418.73	21,414,365.18	84,100,041.15
2. 本期增加金额		255,304.45		8,732,878.14	8,988,182.59
(1) 购置		255,304.45		1,728,516.87	1,983,821.32
(2) 在建工程转入				7,004,361.27	7,004,361.27
3. 本期减少金额		107,472.00	991,668.63	1,559,055.78	2,658,196.41
(1) 处置或报废		107,472.00	991,668.63	1,559,055.78	2,658,196.41
(2) 转入在建工程					
4. 期末余额	52,617,256.20	8,125,833.49	1,098,750.10	28,588,187.54	90,430,027.33
二、累计折旧					
1. 期初余额	17,842,685.72	5,577,131.46	1,310,034.32	13,941,721.52	38,671,573.02
2. 本期增加金额	3,331,546.37	744,764.52	73,444.26	3,498,702.79	7,648,457.94
(1) 计提	3,331,546.37	744,764.52	73,444.26	3,498,702.79	7,648,457.94
3. 本期减少金额	155,024.04	81,659.68	387,502.04	1,441,380.81	2,065,566.57
(1) 处置或报废		81,659.68	387,502.04	1,441,380.81	1,910,542.53

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合计
(2) 转入在建工程	155,024.04				155,024.04
4. 期末余额	21,019,208.05	6,240,236.30	995,976.54	15,999,043.50	44,254,464.39
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	31,598,048.15	1,885,597.19	102,773.56	12,589,144.04	46,175,562.94
2. 期初账面价值	34,774,570.48	2,400,869.58	780,384.41	7,472,643.66	45,428,468.13

(十) 在建工程

类 别	期末余额	期初余额
在建工程项目	212,442,750.88	75,137,786.61
工程物资		
减：减值准备		
合 计	212,442,750.88	75,137,786.61

1. 在建工程项目

(1) 在建工程项目基本情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
乌鲁木齐北站综合物流基地项目	72,420,346.37		72,420,346.37	1,011,856.33		1,011,856.33
四川雪莲堂美术馆	140,022,404.51		140,022,404.51	74,125,930.28		74,125,930.28
合 计	212,442,750.88		212,442,750.88	75,137,786.61		75,137,786.61

(2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
乌鲁木齐北站综合物流基地项目	1,011,856.33	71,408,490.04		72,420,346.37
四川雪莲堂美术馆	74,125,930.28	65,896,474.23		140,022,404.51
合 计	75,137,786.61	137,304,964.27		212,442,750.88

续上表：

项目名称	预算数	工程投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	资金来源
乌鲁木齐北站综合物流基地项目	700,000,000.00	10.35	10.35	募股资金/自有资金
四川雪莲堂美术馆	560,000,000.00	25.00	25.00	自有资金

项目名称	预算数	工程投入占预算比例(%)	工程进度(%)	资金来源
合计	1,260,000,000.00			

(十一) 无形资产

项目	土地使用权	商标使用权	软件	合计
<b>一、账面原值</b>				
1. 期初余额	34,502,712.90	46,716.88	1,565,849.61	36,115,279.39
2. 本期增加金额	17,717,127.95		3,450,000.00	21,167,127.95
(1) 购置	17,717,127.95		3,450,000.00	21,167,127.95
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	52,219,840.85	46,716.88	5,015,849.61	57,282,407.34
<b>二、累计摊销</b>				
1. 期初余额	6,671,860.64	22,956.88	947,624.51	7,642,442.03
2. 本期增加金额	1,026,143.16	2,970.00	502,501.83	1,531,614.99
(1) 计提	1,026,143.16	2,970.00	502,501.83	1,531,614.99
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	7,698,003.80	25,926.88	1,450,126.34	9,174,057.02
<b>三、减值准备</b>				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
<b>四、账面价值</b>				
1. 期末账面价值	44,521,837.05	20,790.00	3,565,723.27	48,108,350.32
2. 期初账面价值	27,830,852.26	23,760.00	618,225.10	28,472,837.36

(十二) 商誉

1. 商誉账面原值

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
新疆一龙歌林房地产开发有限公司	8,115,404.39			8,115,404.39
合计	8,115,404.39			8,115,404.39

注：①商誉系非同一控制下企业合并形成。②期末，公司比较商誉与其可回收金额进行减值测试，未发现减值。

(十三) 长期待摊费用

类别	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装饰、装修费		5,034,525.00	1,100,324.49		3,934,200.51
廊道占用费	1,325,520.00	1,675,862.07	469,986.23		2,531,395.84
间隔维护费	71,916.44		5,000.04		66,916.40
其他	276,018.62		39,208.62		236,810.00
合计	1,673,455.06	6,710,387.07	1,614,519.38		6,769,322.75

(十四) 递延所得税资产、递延所得税负债

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/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
递延所得税资产：				
资产减值准备	24,500,284.77	98,943,690.08	13,989,406.23	56,704,189.04
未实现收益	4,382,534.11	18,341,919.51	421,576.87	2,550,222.94
未弥补亏损	428,905.97	1,715,623.88	4,221,052.13	16,884,208.54
固定资产折旧	532,544.39	2,149,369.10	504,761.33	2,040,498.95
土地增值税清算准备	23,886,150.84	95,544,603.36		
小计	53,730,420.08	216,695,205.93	19,136,796.56	78,179,119.47
递延所得税负债：				
公允价值变动收益	906,271,135.76	3,625,084,543.00	920,055,441.97	3,680,221,767.87
投资性房地产折旧	87,441,051.61	349,764,206.42	71,897,885.37	287,591,541.46
小计	993,712,187.37	3,974,848,749.42	991,953,327.34	3,967,813,309.33

(十五) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
信托保障基金	10,160,000.00	
其中：厦门国际信托有限公司	10,160,000.00	
与冷链项目相关土地购买款		35,000,000.00
与冷链项目相关预付拆迁款		20,000,000.00
与冷链项目相关预付工程设备采购款	6,675,215.30	
合计	16,835,215.30	55,000,000.00

(十六) 短期借款

1. 短期借款分类

借款条件	期末余额	期初余额
质押借款	28,000,000.00	
质押+保证借款	10,000,000.00	35,000,000.00
保证借款	13,000,000.00	

借款条件	期末余额	期初余额
合 计	51,000,000.00	35,000,000.00

(十七) 应付票据及应付账款

项 目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	479,033,178.71	631,528,441.73
合 计	479,033,178.71	631,528,441.73

1. 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)	296,141,025.00	523,128,565.16
1年以上	182,892,153.71	108,399,876.57
合 计	479,033,178.71	631,528,441.73

(2) 账龄超过1年的大额应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
中国华西企业股份有限公司	25,678,095.98	未结算
中建三局集团有限公司	22,413,782.35	未结算
中建五局第三建设有限公司	17,857,226.10	未结算
贵州建工集团有限公司	16,709,439.58	未结算
新疆广建建设(集团)有限责任公司高层分公司	11,804,881.86	未结算
合 计	94,463,425.87	

(十八) 预收款项

项 目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	1,928,752,985.43	610,391,612.15
1年以上	452,466,588.21	41,303,769.37
合 计	2,381,219,573.64	651,695,381.52

1. 账龄超过1年的大额预收账款

债权单位名称	期末余额	未结转原因
孙鑫	5,426,800.00	未达到收入确认条件
齐楠	5,212,190.00	未达到收入确认条件
马林	4,995,541.00	未达到收入确认条件
任齐民	4,662,401.00	未达到收入确认条件
马忠海/孙俊梅	4,110,893.67	未达到收入确认条件

债权单位名称	期末余额	未结转原因
合 计	24,407,825.67	

(十九) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、短期薪酬	12,515,878.42	81,526,074.32	71,848,138.59	22,193,814.15
二、离职后福利-设定提存计划		6,955,421.11	6,955,421.11	
合 计	12,515,878.42	88,481,495.43	78,803,559.70	22,193,814.15

2. 短期职工薪酬情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 工资、奖金、津贴和补贴	10,986,103.34	72,779,813.15	63,314,706.69	20,451,209.80
2. 职工福利费	200.00	2,392,546.34	2,357,596.34	35,150.00
3. 社会保险费		3,546,534.39	3,546,534.39	
其中： 医疗保险费		3,137,674.68	3,137,674.68	
工伤保险费		109,619.51	109,619.51	
生育保险费		299,240.20	299,240.20	
4. 住房公积金		1,192,004.00	1,192,004.00	
5. 工会经费和职工教育经费	1,525,049.08	1,481,964.25	1,299,558.98	1,707,454.35
6. 其他短期薪酬	4,526.00	133,212.19	137,738.19	
合 计	12,515,878.42	81,526,074.32	71,848,138.59	22,193,814.15

3. 设定提存计划情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险		6,771,848.35	6,771,848.35	
2. 失业保险费		183,572.76	183,572.76	
合 计		6,955,421.11	6,955,421.11	

(二十) 应交税费

税 种	期末余额	期初余额
增值税	1,237,859.76	9,936,108.06
城建税	89,590.27	168,124.27
企业所得税	138,726,659.45	69,202,344.82
个人所得税	183,897.36	175,140.51
房产税	69,360.35	58,748.57
土地增值税	95,544,603.34	13,171,563.48
印花税	714,164.78	171,928.12
教育费附加	38,395.88	72,053.28

税 种	期末余额	期初余额
地方教育费附加	25,597.20	48,035.50
文化建设税	14,035.11	12,042.95
土地使用税		67,249.00
残疾人保障金	8,148.13	13,448.81
合 计	236,652,311.63	93,096,787.37

(二十一) 其他应付款

类 别	期末余额	期初余额
应付利息	17,223,025.85	1,753,600.34
应付股利		
其他应付款项	359,033,767.17	62,556,943.16
合 计	376,256,793.02	64,310,543.50

1. 应付利息

类 别	期末余额	期初余额
分期还本付息的长期借款利息	17,160,119.35	1,713,385.21
其中：中国华融资产管理股份有限公司新疆维吾尔自治区分公司	1,096,517.55	1,713,385.21
厦门国际信托有限公司	13,494,157.35	
中信银行股份有限公司成都金牛支行	2,569,444.45	
短期借款应付利息	62,906.50	40,215.13
其中：乌鲁木齐银行股份有限公司	10,779.01	40,215.13
中国农业银行股份有限公司乌鲁木齐分行	3,190.00	
华夏银行股份有限公司乌鲁木齐分行	15,104.16	
长城华西银行股份有限公司绵竹支行	33,833.33	
合 计	17,223,025.85	1,753,600.34

2. 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	15,036,964.21	11,935,658.25
押金	4,773,490.32	3,929,140.71
保证金	33,889,910.54	17,483,990.20
借款	193,111.69	550,992.41
代收代支	6,204,574.97	4,835,747.74
中介机构服务费	1,493,207.54	467,839.98
先行赔付基金	14,707,297.09	14,829,421.39

款项性质	期末余额	期初余额
限制性股票回购义务	55,544,140.00	
销售佣金	5,697,844.96	
应付购地款	211,636,100.00	
其他	9,857,125.85	8,524,152.48
合 计	359,033,767.17	62,556,943.16

(2) 账龄超过1年的大额其他应付款项情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因
新疆膳源文化餐饮管理有限公司	1,500,000.00	保证金
中国华西企业股份有限公司	1,000,000.00	保证金
乌鲁木齐中影美居影城有限公司	1,000,000.00	保证金
合 计	3,500,000.00	

(二十二) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	306,275,876.74	107,043,451.04
其中：中国华融资产管理股份有限公司新疆维吾尔自治区分公司	190,275,876.74	107,043,451.04
厦门国际信托有限公司	116,000,000.00	
合 计	306,275,876.74	107,043,451.04

(二十三) 长期借款

借款条件	期末余额	期初余额	利率区间
抵押+保证借款	750,000,000.00	800,000,000.00	6.40%
抵押+保证借款		190,275,876.74	9.02%
抵押+保证借款	500,000,000.00		7.20%
抵押+质押+保证借款	574,000,000.00		3.27%-8.92%
合 计	1,824,000,000.00	990,275,876.74	

(二十四) 长期应付款

款项性质	期末余额	期初余额
应付融资租赁款		791,221.35
职工补贴及维修基金	2,779,723.39	2,770,530.56
合 计	2,779,723.39	3,561,751.91

(二十五) 递延收益

1. 递延收益按类别列示



项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	形成原因
乌鲁木齐北站综合物流基地项目财政补贴		390,000.00		390,000.00	中央财政支持冷链物流发展补贴
合 计		390,000.00		390,000.00	

## 2. 政府补助项目情况

项 目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
乌鲁木齐北站综合物流基地项目财政补贴		390,000.00			390,000.00	与资产相关
合 计		390,000.00			390,000.00	

## (二十六) 股本

项 目	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份金额	1,320,055,410.00	22,280,000.00		351,549,929.00		373,829,929.00	1,693,885,339.00

注：本次变动增减详见”一、企业的基本情况“。

## (二十七) 资本公积

类 别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、资本溢价	1,029,003,424.20		351,549,929.00①	677,453,495.20
二、其他资本公积	38,467,140.62	46,581,355.32②	1,224,260.00③	83,824,235.94
合 计	1,067,470,564.82	46,581,355.32	352,774,189.00	761,277,731.14

注①：公司以2018年5月总股本878,874,823股为基数，以资本公积金向全体股东每股转增0.4股，共计转增351,549,929股。

注②：2018年6月公司执行限制性股票和股票期权激励计划，授予日：2018年6月28日，授予数量：2,310万股，授予人数：22人，授予价格：2.493元/股。股票金额与股数差异计入资本公积34,488,400.00元，资产负债表日相关服务费计入资本公积9,820,100.00元，以上合计计入资本公积44,308,500.00元。

根据《关于亚中物流房地产开发项目瑕疵情况的承诺函》，公司最终控制方广汇集团承诺不会因置入资产瑕疵而致使广汇物流遭受任何损失或承担任何法律责任。本期美居物流园发生前期项目维修费100,000.00元，广汇集团按承诺给予补偿，计入资本公积100,000.00元。

公司之子公司亚中物流本期购买广汇商业运营管理有限责任公司，实现同一控制下企业合并，合并资产负债表调整资本公积2,172,855.32元。

注③：2018年10月，根据《关于回购注销部分限制性股票和注销部分股票期权的议案》，回购注销激励对象离职人员已获授但尚未解除限售的全部限制性股票820,000股，冲减相应资本公积1,224,260.00元。

## (二十八) 库存股

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	变动原因
限制性股票股权激励		57,588,400.00	2,044,260.00	55,544,140.00	按照回购股份的全部支出作为库存股处理
合计		57,588,400.00	2,044,260.00	55,544,140.00	

(二十九) 盈余公积

类别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	243,144,524.41	43,693,343.62		286,837,868.03
合计	243,144,524.41	43,693,343.62		286,837,868.03

(三十) 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	3,186,538,849.54	
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	3,186,538,849.54	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	550,779,991.12	
减: 提取法定盈余公积	43,693,343.62	10%
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	3,693,625,497.04	

(三十一) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	1,958,606,899.53	773,646,956.14	1,091,203,452.52	415,005,058.29
房地产销售收入	1,413,329,019.99	676,740,880.66	596,815,464.28	342,787,840.14
物流园经营收入	455,423,588.68	87,166,234.59	440,874,896.99	67,775,045.69
保理业务收入	68,619,331.75	1,682,352.93	43,834,061.80	1,146,624.65
仓储、运输收入	9,931,020.84	3,446,714.32	9,679,029.45	3,295,547.81
商管服务收入	11,303,938.27	4,610,773.64		
二、其他业务小计	122,227,425.20	86,014,356.16	9,455,199.51	1,665,693.12
销售投资性房地产收入	114,709,242.01	85,754,794.70		
其他业务收入	7,518,183.19	259,561.46	9,455,199.51	1,665,693.12
合计	2,080,834,324.73	859,661,312.30	1,100,658,652.03	416,670,751.41

(三十二) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	151,257,670.12	-2,997,615.59
城建税	6,362,960.10	3,836,046.11
房产税	27,079,554.17	25,653,003.98
教育费附加	2,726,905.44	1,715,204.44
地方教育费附加	1,816,559.54	1,144,782.87
文化事业建设费	149,704.11	169,080.57
印花税	1,934,996.76	8,767,156.70
土地使用税	6,222,310.15	4,938,548.87
其他税费①	4,820,858.70	
合 计	202,371,519.09	43,226,207.95

注①：其他税费为本期其他业务收入中销售投资性房地产收入预缴的营业税。企业于2015年签订销售合同时预缴营业税4,820,858.70元，“营改增”后预缴税金未予退回，本期实现销售后对预缴部分计入税金及附加。

### (三十三) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	9,753,878.33	6,743,699.33
业务宣传费	16,869,419.64	9,433,151.96
折旧及摊销	3,770,161.59	1,548,835.02
仓储租赁费	1,325,221.53	1,022,535.45
检测维修费	5,036,924.75	4,435,487.97
办公费	2,621,478.97	552,101.15
物料消耗费	422,861.23	51,918.81
业务招待费	142,107.80	322,376.70
代销手续费	19,172,797.05	10,956,015.51
物业费	4,233,920.06	1,126,645.30
其他	633,986.19	1,501,042.94
合 计	63,982,757.14	37,693,810.14

### (三十四) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	54,376,668.11	33,385,265.54
折旧与摊销	3,155,135.01	3,530,397.03
办公费	6,830,194.65	5,572,680.43
租赁费	5,386,678.51	3,341,543.61
咨询费	7,223,314.19	2,691,118.15
宣传费	74,636.88	124,985.47
业务招待费	2,891,926.05	2,574,286.03
中介机构服务费	3,486,773.56	4,656,545.66
保险费	345,624.99	305,592.21

项 目	本期发生额	上期发生额
诉讼费	192,688.19	32,176.06
其他	1,074,304.18	679,668.36
合 计	85,037,944.32	56,894,258.55

(三十五) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	46,244,908.03	40,788,179.03
减：利息收入	5,316,254.55	3,606,251.58
手续费支出	479,912.89	290,339.23
其他支出	-709,758.91	-756,489.34
合 计	40,698,807.46	36,715,777.34

(三十六) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	46,546,365.02	599,395.62
存货跌价损失		33,579.56
合 计	46,546,365.02	632,975.18

(三十七) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
个税返还	14,259.28		与收益相关
尚品汇美食街补助		150,000.00	与收益相关
合 计	14,259.28	150,000.00	

(三十八) 投资收益

类 别	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,363,907.23	9,622,659.42
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		6,000,000.00
理财收益	20,775,993.99	4,908,808.93
合 计	22,139,901.22	20,531,468.35

(三十九) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-54,852,711.46	-24,015,596.07
存货（原投资性房地产转入）	-284,513.41	-46,539,949.41
合 计	-55,137,224.87	-70,555,545.48

(四十) 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的固定资产而产生的处置利得或损失	-33,678.45	-4,164.00
合 计	-33,678.45	-4,164.00

(四十一) 营业外收入

1. 营业外收入分项列示

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	391,831.98	153,608.79	391,831.98
罚款收入	614,339.00	483,539.00	614,339.00
补偿收入		69,099.00	
权益性投资利得		2,472,518.85	
其他	228,229.26	809,822.10	228,229.26
合 计	1,234,400.24	3,988,587.74	1,234,400.24

(四十二) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
捐赠支出	340,735.17	8,525.00	340,735.17
违约、补偿金	3,801,130.88	7,517,071.86	3,801,130.88
滞纳金	346,907.10		346,907.10
其他	410,164.12	1,305,582.62	410,164.12
其中：罚款支出	57,260.00	235,000.00	57,260.00
合 计	4,898,937.27	8,831,179.48	4,898,937.27

(四十三) 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
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	221,243,871.84	93,969,146.25
递延所得税费用	-32,834,763.49	1,993,221.12
合 计	188,409,108.35	95,962,367.37

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	金 额
利润总额	745,854,339.55
按法定/适用税率计算的所得税费用	186,463,584.89
子公司适用不同税率的影响	-4,022,549.87
调整以前期间所得税的影响	-3,316.91

项 目	金 额
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,971,390.24
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	
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	188,409,108.35

#### (四十四) 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	226,544,709.06	168,565,979.91
其中：收往来款及其他	135,939,644.21	126,623,509.00
其他收入	6,411,653.05	6,178,049.44
保证金\押金	80,434,415.75	29,984,395.66
按揭保证金		3,187,486.28
代收代支款	1,906,032.63	1,023,432.98
其他	1,852,963.42	1,569,106.55
支付其他与经营活动有关的现金	389,385,252.83	291,515,471.18
其中：支付往来款及其他	170,901,529.29	214,709,876.47
支付的其他管理及销售费用	64,249,584.69	46,524,570.83
代收代支款	2,984,158.29	2,709,164.53
保证金\押金	142,061,599.09	15,856,591.85
支付赔付款及回购款	3,973,818.40	8,174,658.78
其他利息支出		2,656,788.36
其他	5,214,563.07	883,820.36

##### 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	791,912,199.01	549,520,945.44
其中：公司间往来款	791,000,000.00	405,039,558.00
受限资金	180,000.00	
收到补偿金	100,000.00	36,272,855.44
子公司原股东投入	632,199.01	
子公司原股东投入认缴资本		108,208,532.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,074,603,199.77	443,275,751.80
其中：公司间往来款	786,000,000.00	441,183,155.00
受限的货币资金	286,348,939.77	480,000.00

项 目	本期发生额	上期发生额
融资费用	210,000.00	735,000.00
回购股份	2,044,260.00	
发行费用		877,596.80

(四十五) 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	557,445,231.20	358,141,671.22
加：资产减值准备	46,546,365.02	632,975.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,532,868.39	7,759,207.14
无形资产摊销	780,391.07	793,839.30
长期待摊费用摊销	1,614,519.38	348,418.63
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）	33,678.45	4,164.00
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）	55,137,224.87	70,555,545.48
财务费用（收益以“－”号填列）	46,244,908.03	40,788,179.03
投资损失（收益以“－”号填列）	-22,139,901.22	-20,531,468.35
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-34,593,623.52	4,074,472.84
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	1,758,860.03	-2,083,347.62
存货的减少（增加以“－”号填列）	-1,479,171,579.20	-873,577,863.54
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-748,007,042.09	-178,074,077.48
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	2,130,188,847.69	661,741,057.09
其他		
经营活动产生的现金流量净额	563,370,748.10	70,572,772.92
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	2,293,418,379.23	864,861,675.84
减：现金的期初余额	864,861,675.84	480,796,977.72
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,428,556,703.39	384,064,698.12

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	367,000.00
其中：广汇商业运营管理有限责任公司	367,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	367,000.00

### 3. 现金及现金等价物

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	2,293,418,379.23	864,861,675.84
其中：库存现金	113,800.14	1,361.08
可随时用于支付的银行存款	2,293,304,579.09	864,860,314.76
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	2,293,418,379.23	864,861,675.84
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		

(四十六) 所有者权益变动表“其他”项目

详见本“附注五（二十七）”中注释。

(四十七) 所有权或使用权受到限制的资产

#### 1. 受限资金

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	290,244,646.91	开发贷还款监管资金、按揭保证金、质押定期存单、房改专项保证金、预售监管资金
合 计	290,244,646.91	

#### 2. 受限资产

抵押资产单位名称	资产名称	担保金额	担保期间	受限原因
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	“广汇美居物流园”H栋第一层及占用土地	350,000,000.00	2017年8月8日-2020年6月8日	借款抵押
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	“广汇美居物流园”A、C座商业物业的房屋所有权及土地使用权	800,000,000.00	2018年7月25日-2025年7月25日	借款抵押
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	“广汇美居物流园”B座商业物业的房屋所有权及土地使用权	250,000,000.00	2018年7月25日-2025年7月25日	借款抵押



抵押资产单位名称	资产名称	担保金额	担保期间	受限原因
四川广汇蜀信实业有限公司	成都市天府新区华阳街道香山村三组，兴隆街道罗家店村三四组，正兴街道秦皇寺村五，六组（A-F地块）6块地的土地使用权	1,250,000,000.00	2017年3月30日-2021年3月30日	借款抵押

3. 本期企业通过资产证券化融资 1,050,000,000.00 元，以亚中物业特定物业服务合同和运营美居物流园停车场享有的应在特定期间内收取的物业费用债权和停车费债权设定质押。以广汇美居物流园特定租赁合同和特定会员合同享有的应在特定期间内收取的租金债权和会员费债权设定质押。

## 六、合并范围的变更

### （一）本期发生的同一控制下企业合并

#### 1. 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
广汇商业运营管理有限责任公司	100.00%	受同一控制方控制	2018年12月31日	实施控制
新疆御景中天房地产开发有限公司	70.00%	受同一控制方控制	2018年8月31日	实施控制

续上表：

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
广汇商业运营管理有限责任公司	11,303,938.27	1,446,242.25		
新疆御景中天房地产开发有限公司		-36,680.25		

#### 2. 合并成本

合并成本	广汇商业运营管理有限责任公司	新疆御景中天房地产开发有限公司
现金	367,000.00	46,666,700.00

#### 3. 合并日被合并方资产、负债的账面价值

	广汇商业运营管理有限责任公司		新疆御景中天房地产开发有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
资产：				
货币资金	7,304,807.84		6,188,676.95	
应收账款	433,030.73			
其他应收款	64,817.60			
存货			983,457,435.26	

	广汇商业运营管理有限责任公司		新疆御景中天房地产开发有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
其他流动资产			17,630,574.22	
递延所得税资产	852.86			
负债：				
应付职工薪酬	1,513,979.82			
应交税费	1,736,734.31		11,666.68	
其他应付款	566,697.33		940,635,000.00	
净资产：				
实收资本			66,666,700.00	
资本公积	2,539,855.32			
盈余公积	144,624.23			
未分配利润	1,301,618.02		-36,680.25	
减：少数股东权益			19,989,005.93	
取得的归属于收购方份额	3,986,097.57		46,641,013.82	

## (二) 合并范围发生变化的其他原因

本公司之子公司亚中物流之子公司深圳汇盈信于2018年8月13日设立全资子公司霍尔果斯汇盈信商业保理有限责任公司，本期纳入合并范围，截至2018年12月31日，深圳汇盈信缴纳出资款人民币10,000.00万元。

本公司之子公司亚中物流之子公司亚中经济咨询于2018年7月14日设立全资子公司成都汇创装饰装修工程有限公司，本期纳入合并范围，截至2018年12月31日，亚中经济咨询尚未缴纳出资款。

本公司之子公司亚中物流之子公司四川蜀信于2017年12月14日设立全资子公司成都汇亿房地产有限公司，本期纳入合并范围，截至2018年12月31日，四川蜀信尚未缴纳出资款。

本公司之子公司亚中物流之子公司四川蜀信之子公司成都汇亿于2018年5月10日设立子公司眉山广汇圣丰置业有限公司，本期纳入合并范围，截至2018年12月31日，成都汇亿缴纳出资款人民币36,000.00万元。

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1. 企业集团的构成

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	乌鲁木齐市	新疆	物流服务业	100.00		反向购买
新疆亚中物流商务网络有限责任公司广汇美居物流园(以下简称“广汇美居物流园”)	乌鲁木齐市	新疆	物流服务业		100.00	反向购买
新疆亚中物业管理服务有限公司	乌鲁木齐市	新疆	物业管理		100.00	反向购买
新疆亚中经济咨询服务有限责任公司(以下简称“亚中经济咨询”)	乌鲁木齐市	新疆	广告、咨询		100.00	反向购买
乌鲁木齐经济技术开发区汇盈信商业保理有限责任公司(以下简称“乌鲁木齐汇盈信”)	乌鲁木齐市	新疆	商业保理		100.00	反向购买
深圳汇盈信商业保理有限公司(以下简称“深圳汇盈信”)	深圳市	新疆	商业保理		100.00	设立
霍尔果斯汇盈信商业保理有限责任公司(以下简称“霍尔果斯汇盈信”)	霍尔果斯市	新疆	商业保理		100.00	设立
新疆机电设备有限责任公司	乌鲁木齐市	新疆	仓储、运输		100.00	购买
新疆汇领鲜物联网有限责任公司(以下简称“汇领鲜物联网”)	霍尔果斯市	新疆	电子商务平台建设		100.00	设立
新疆一龙歌林房地产开发有限公司(以下简称“一龙歌林”)	乌鲁木齐市	新疆	房地产开发		90.00	增资
新疆机电设备有限责任公司乌鲁木齐汇领鲜分公司(以下简称“乌鲁木齐汇领鲜”)	乌鲁木齐市	新疆	冷链物流		100.00	设立
四川广汇蜀信实业有限公司(以下简称“四川蜀信”)	成都市	四川	房地产开发		100.00	购买
新疆御景中天房地产开发有限公司(以下简称“御景中天”)	乌鲁木齐市	新疆	房地产开发		70.00	增资
成都汇亿房地产有限公司(以下简称“成都汇亿”)	成都市	四川	房地产开发		100.00	设立
眉山广汇圣丰置业有限公司	眉山	四川	房地产开发		100.00	设立
广汇商业运营管理有限责任公司	成都	新疆	商管服务		100.00	购买
广汇商业运营管理(乌鲁木齐)有限责任公司	乌鲁木齐市	新疆	商管服务		100.00	购买
成都汇创装饰装修工程有限公司	成都市	四川	建筑工程		100.00	设立
汇融通(成都)供应链管理有限责任公司	成都市	四川	尚未经营		100.00	设立

## 2. 重要的非全资子公司情况

序号	公司名称	少数股东持股比例	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东宣告分派的股利	期末累计少数股东权益
1	一龙歌林	10.00%	6,786,289.01	13,805,418.79	21,662,813.70
2	御景中天	30.00%	-121,048.94		89,878,951.07

## 3. 重要的非全资子公司主要财务信息(划分为持有待售的除外)

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
一龙歌林	613,185,289.87	2,544,307.89	615,729,597.76	399,101,460.79		399,101,460.79
御景中天	1,032,125,675.13	134,495.48	1,032,260,170.61	732,663,667.06		732,663,667.06

续上表：

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
一龙歌林	852,150,450.88	1,976,470.43	854,126,921.31	567,400,045.91		567,400,045.91
御景中天						

(续)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
一龙歌林	409,085,069.05	67,862,890.14	67,862,890.14	-98,330,127.99
御景中天		-403,496.45	-403,496.45	-819,894,886.66

续上表：

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
一龙歌林	463,971,385.71	88,255,176.72	88,255,176.72	-160,338,863.59
御景中天				

## (二) 在合营企业或联营企业中的权益

### 1. 重要的合营企业和联营企业基本情况

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		投资的会计处理方法
				直接	间接	
乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	小额贷款		30.00	权益法

### 2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额 / 本期发生额	期初余额 / 上期发生额
	乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司	乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司
流动资产	111,632,169.32	48,858,689.91
其中：现金和现金等价物	56,814,847.25	45,888,222.87
非流动资产	343,723,820.32	578,430,817.20
资产合计	455,355,989.64	627,289,507.11
流动负债	14,583,037.97	131,062,912.89

项 目	期末余额 / 本期发生额	期初余额 / 上期发生额
	乌鲁木齐市汇信小额贷款有 限责任公司	乌鲁木齐市汇信小额贷款有 限责任公司
非流动负债		
负债合计	14,583,037.97	131,062,912.89
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	440,772,951.67	496,226,594.22
按持股比例计算的净资产份额	132,231,885.50	148,867,978.27
调整事项		
其中：商誉		
内部交易未实现利润		
其他		
对合营企业权益投资的账面价值	132,231,885.50	148,867,978.27
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	48,909,669.75	92,164,371.20
营业支出	43,560,404.94	19,164,127.69
所得税费用	804,819.36	8,692,364.15
净利润	4,546,357.45	64,114,667.36
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	4,546,357.45	64,114,667.36
本年度收到的来自合营企业的股利		

## 八、与金融工具相关的风险

公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注四。与这些金融工具有关的风险，以及公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

各类风险管理目标和政策：

公司从事风险管理的目标是针对金融市场的不可预见性，在风险和收益之间取得适当的平衡，力求将风险对公司财务业绩的潜在不利影响降低到最低水平。基于该风险管理目标，公司风险管理的基本策略是确定和分析公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

### （一）市场风险

## 1. 利率风险

公司的利率风险产生于金融机构借款。浮动利率的金融负债使公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使公司面临公允价值利率风险。公司重视与银行等金融机构的信息交流及国家金融政策的调整，根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，调整长、短期借款额度的比例，通过扩大及缩减投资规模来增加及减少相应银行借款数额以控制及减少由利率带来的风险。

截止 2018 年 12 月 31 日，公司带息债务主要为短期借款 51,000,000.00 元，长期借款 2,130,275,876.74 元，这些借款在借款期内的利率不变。

## 2. 价格风险

公司以市场价格开展房屋租赁、物业管理及商品房销售等业务，因此受到此等价格波动的影响。

公司价格风险主要受商户的经营场地需求、地区固定资产投资规模、房地产开发规模及市场需求影响市场价格。公司重视市场的变化及分析，及时采取防范措施应对市场需求和市场需求，并在此基础上，调整经营策略及采购政策，降低成本费用，拓展客户渠道和销售网络，通过规模效益发挥对市场价格的影响来控制及减少服务及商品价格风险。

## （二）信用风险

截止 2018 年 12 月 31 日，可能引起公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致公司金融资产产生的损失以及公司承担的财务担保。公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款和应收票据等。

公司的银行存款主要存放于信用评级较高的国有银行和其他大中型上市银行，认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而形成重大损失，故流动资金的信用风险较低。

为降低信用风险，对于应收账款、其他应收款和应收票据，公司设定了必要的政策以控制信用风险敞口。公司建立了信用防范、合同管理及应收款项的回收制度，对销售业务的主要环节进行控制，通过建立客户档案，对客户授信进行评级分类，规范赊销标准，确定专门部门、划分不同信用额度分级进行审批，通过对合同履行过程中的控制和监督以降低合同执行风险。此外，公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。确保公司的整体信用风险在可控的范围内。因此，公司管理

层认为公司所承担的信用风险已经大为降低。

除应收账款金额前五名外，公司无其他重大信用集中风险。截止2018年12月31日，应收保理融资款前五名金额合计：386,650,000.00元，占应收账款余额的比例38.67%，应收其他款项前五名金额合计：99,758,240.34元，占应收账款余额的比例9.99%，以上合计占应收账款余额的比例为48.66%。

### （三）流动风险

流动风险为公司在到期日无法履行其财务义务的风险。公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。公司定期分析负债结构和期限，保持合理的负债比率，避免债务扩大过快，公司同时拓展其他融资领域，使融资在品种结构、时间结构上更趋适用，以确保有充裕的资金。流动性风险由公司的财务部集中控制，财务部通过对银行借款的使用情况进行监控并确保有充裕的资金按期偿还到期债务。

## 九、公允价值

### 1. 按公允价值层级对以公允价值计量的资产和负债进行分析

项 目	第三层次公允价值计量	期末余额
一、持续的公允价值计量		
其中：投资性房地产	5,358,126,500.00	5,358,126,500.00
1. 出租的土地使用权		
2. 出租的建筑物	5,358,126,500.00	5,358,126,500.00

2. 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项 目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间 (加权平均值)
出租的建筑物	5,341,324,000.00	收益法	报酬率	6.50-9.00%
出租的建筑物	16,802,500.00	比较法		

3. 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

公司投资性房地产的公允价值确定方法为根据具有专业资质的资产评估公司对投资性房地产的评估结果确认为投资性房地产的公允价值。

## 十、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（%）
新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司	乌鲁木齐市	房地产、机电、建材等行业的投资	517,144.8010	43.20	43.20

本公司的最终控制人为孙广信。

### (二) 本公司子公司的情况

详见附注“七、在其他主体中的权益”。

### (三) 本企业的合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“七、在其他主体中的权益”。

### (四) 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
新疆汇新热力有限公司（原乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司）	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆大酒店有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆新迅电梯有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
乌鲁木齐高新技术产业开发区进出口有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
伊吾广汇能源开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆化工机械有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆广汇雪莲堂近现代艺术馆	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆福田广汇专用车有限责任公司	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
新疆大乘网络技术开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆大漠园林艺术有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆广厦房地产交易网络有限责任公司	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
新疆万财投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆瑞鹏祥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
新疆亿科房地产开发有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆广汇热力有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆东风锅炉制造安装有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
乌鲁木齐锅炉总厂安装维修公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆通用机械有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆滚动轴承制造有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
新疆新标紧固件泵业有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广汇能源股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆广汇新能源有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆广汇液化天然气发展有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆吉木乃广汇液化天然气发展有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆广汇石油有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广汇汽车服务股份公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆广汇化工建材有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆汇驰汽车有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆维吾尔自治区华侨宾馆	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆峰丽投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆汇亿信电子商务有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆雷沃广汇拖拉机有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆和田广汇汇鑫投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆广厦辉煌咨询服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆广厦物业服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
汇通信诚租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广汇置业服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆广汇煤炭清洁炼化有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆广汇飞虎篮球俱乐部有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆广汇租赁服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安龙达投资管理有限公司	其他关联方
乌鲁木齐高新技术产业开发区欣信建筑有限责任公司	其他关联方
新疆一龙房地产开发有限公司	其他关联方
新疆创嘉投资管理有限公司	其他关联方
恒大集团有限公司	其他关联方
唐山恒瀚邑房地产开发有限公司	其他关联方
公司董监高	关键管理人员

#### (五) 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(%)

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(%)
采购商品、接受劳务:					
乌鲁木齐高新技术产业开发区欣信建筑有限责任公司	接受劳务	建筑、安装	市场定价	12,000.00	0.002
新疆大乘网络技术开发有限公司	购买商品	网络设备等	市场定价	11,462,201.85	1.89
新疆新迅电梯有限责任公司	接受劳务	电梯安装、维修等	市场定价	367,828.89	0.06
新疆汇新热力有限公司	购买商品	采暖费等	市场定价	15,415,213.58	100.00
新疆广汇物业管理有限公司	接受劳务	物业服务	市场定价	5,626,538.32	14.51
新疆广汇房地产开发有限公司	购买商品	租赁费	市场定价	30,930,753.01	79.74
新疆广汇房地产开发有限公司	接受劳务	代建管理	市场定价	4,022,192.52	100.00
新疆广汇信邦房地产开发有限公司	接受劳务	代销手续费	市场定价	9,856,577.42	100.00
汇通信诚租赁有限公司	购买商品	购车及车辆租赁费	市场定价	670,005.02	100.00
新疆广汇飞虎篮球俱乐部有限公司	购买商品	广告宣传	市场定价	16,028.00	21.49
新疆一龙房地产开发有限公司	接受劳务	租赁费	市场定价	2,013,600.00	5.19
新疆维吾尔自治区华侨宾馆	购买商品	住宿费	市场定价	33,320.00	1.15
乌鲁木齐锅炉总厂安装维修公司	接受劳务	安装工程	市场定价	440,000.00	0.08
新疆通用机械有限公司	接受劳务	土建工程	市场定价	30,000.00	0.01
新疆创嘉投资管理有限公司	购买商品	购房款	市场定价	21,558,264.48	100.00
销售商品、提供劳务:					
新疆广厦房地产交易网络有限责任公司	销售商品	物业及租赁费	市场定价	97,930.21	0.02
新疆广厦辉煌咨询服务有限公司	销售商品	物业及租赁费	市场定价	225,286.18	0.05
新疆广汇信邦房地产开发有限公司	销售商品	物业及租赁费	市场定价	4,155,274.96	0.92
新疆广汇房地产开发有限公司	提供服务	租赁费	市场定价	5,714.29	0.001
新疆广汇房地产开发有限公司	提供服务	商管服务费	市场定价	11,104,350.89	98.27
新疆广汇房地产开发有限公司	销售商品	商品房	市场定价	114,709,242.01	7.89
新疆广汇物业管理有限公司	提供服务	租赁费	市场定价	5,714.29	0.001
新疆广汇实业投资(集团)有限责任公司	提供服务	资产托管	市场定价	117,924.53	0.03
乌鲁木齐高新技术产业开发区欣信建筑有限责任公司	提供服务	物业及租赁费	市场定价	11,189.27	0.002
新疆汇新热力有限公司	提供服务	代办费	市场定价	254,917.30	100.00
新疆汇亿信电子商务有限公司	提供服务	保理融资费用	市场定价	3,026,352.29	4.41

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(%)
新疆汇亿信电子商务有限责任公司	提供服务	保理融资款	市场定价	100,000,000.00	14.49
公司董监高	销售商品	商品房	市场定价	18,339,164.32	1.26

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(%)
采购商品、接受劳务:					
乌鲁木齐高新技术产业开发区欣信建筑有限责任公司	接受劳务	建筑、安装	市场定价	779,300.00	0.23
新疆大乘网络技术开发有限公司	购买商品	网络设备等 相关服务	市场定价	3,179,399.88	0.93
新疆大漠园林艺术有限公司	购买商品	绿化工程	市场定价	307,215.81	0.09
新疆新迅电梯有限责任公司	接受劳务	电梯安装、 维修等	市场定价	429,689.18	0.13
新疆汇新热力有限公司	购买商品	采暖费等	市场定价	15,296,811.45	100.00
新疆广汇物业管理有限公司	接受劳务	物业服务	市场定价	1,407,810.84	79.64
新疆广汇房地产开发有限公司	购买商品	租赁费	市场定价	31,907,193.47	97.31
新疆广汇房地产开发有限公司	接受劳务	代建管理	市场定价	19,149,150.44	100.00
新疆峰丽投资有限公司	购买商品	租赁费	市场定价	221,970.00	0.68
新疆广汇信邦房地产开发有限公司	接受劳务	代销手续费	市场定价	9,027,547.56	56.46
汇通信诚租赁有限公司	购买商品	购车及车辆 租赁费	市场定价	1,235,323.74	96.93
新疆广汇飞虎篮球俱乐部有限公司	购买商品	广告宣传	市场定价	123,410.00	21.98
新疆广汇实业投资(集团)有限责任公司	购买商品	借款利息	市场定价	1,160,833.33	2.82
新疆广汇租赁服务有限公司	购买商品	车辆租赁	市场定价	39,126.21	3.07
新疆广厦房地产交易网络有限责任公司	接受劳务	代销手续费	市场定价	6,962,213.15	43.54
新疆广厦物业服务有限公司	接受劳务	物业服务	市场定价	359,878.16	20.36
新疆和田广汇汇鑫投资有限公司	购买商品	借款利息	市场定价	427,777.77	1.04
新疆汇亿信电子商务有限责任公司	购买商品	材料款	市场定价	6,546,824.29	1.91
新疆一龙房地产开发有限公司	购买商品	租赁费用	市场定价	312,800.00	0.95
销售商品、提供劳务:					
新疆广厦房地产交易网络有限责任公司	物业及租 赁费	物业及租 赁费	市场定价	97,930.21	0.02
新疆广汇信邦房地产开发有限公司	物业及租 赁费	物业及租 赁费	市场定价	4,237,313.42	0.95

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(%)
新疆广汇房地产开发有限公司	提供服务	租赁费	市场定价	5,714.29	0.001
新疆广汇物业管理有限公司	提供服务	租赁费	市场定价	5,714.29	0.001
新疆广汇新能源有限公司	销售商品	机电产品	市场定价	24,444.44	100.00
新疆广汇实业投资(集团)有限责任公司	提供服务	资产托管及租赁费	市场定价	362,345.02	0.08
公司董监高	销售商品	商品房	市场定价	3,778,191.43	0.63

## 2. 关联受托管理情况

委托方名称	受托方名称	受托资产情况	受托收益
新疆广汇实业投资(集团)有限责任公司	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新疆汇亿信电子商务有限公司100%股权	117,924.53

续上表:

委托方名称	受托方名称	受托起始日	受托终止日	受托收益确定依据
新疆广汇实业投资(集团)有限责任公司	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	2017年4月1日	2018年3月31日	合同

## 3. 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	本期确认的租赁费用
新疆广汇房地产开发有限公司	广汇物流股份有限公司	良好	939,952.86
新疆广汇房地产开发有限公司	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	良好	466,990.71
新疆广汇房地产开发有限公司	新疆亚中物流商务网络有限责任公司广汇美居物流园	良好	29,523,809.44
新疆汇新热力有限公司	新疆亚中物流商务网络有限责任公司广汇美居物流园	良好	660,000.00
新疆亚中物流商务网络有限责任公司广汇美居物流园	新疆广厦房地产交易网络有限责任公司	良好	87,600.00
新疆亚中物流商务网络有限责任公司广汇美居物流园	新疆广汇信邦房地产开发有限公司	良好	3,677,678.57
新疆亚中物流商务网络有限责任公司广汇美居物流园	新疆广汇房地产开发有限公司	良好	5,714.29
新疆亚中物流商务网络有限责任公司广汇美居物流园	新疆广汇物业管理有限公司	良好	5,714.29
新疆亚中物流商务网络有限责任公司广汇美居物流园	新疆广厦辉煌咨询服务有限公司	良好	190,647.89
新疆亚中物流商务网络有限责任公司广汇美居物流园	乌鲁木齐高新技术产业开发区欣信建筑有限责任公司	良好	5,712.86

(续)

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	上期确认的租赁费用
新疆广汇房地产开发有限公司	广汇物流股份有限公司	良好	419,119.29

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	上期确认的租赁费用
新疆广汇房地产开发有限公司	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	良好	980,690.03
新疆广汇房地产开发有限公司	新疆亚中物流商务网络有限责任公司广汇美居物流园	良好	17,314,285.66
新疆广汇房地产开发有限公司	新疆亚中物业管理服务有限公司	良好	13,193,098.50
新疆峰丽投资有限公司	新疆亚中物业管理服务有限公司	良好	221,970.00
新疆汇新热力有限公司	新疆亚中物流商务网络有限责任公司广汇美居物流园	良好	660,000.00
新疆亚中物流商务网络有限责任公司广汇美居物流园	新疆广厦房地产交易网络有限责任公司	良好	87,600.00
新疆亚中物流商务网络有限责任公司广汇美居物流园	新疆广汇信邦房地产开发有限公司	良好	3,751,063.19
新疆亚中物流商务网络有限责任公司广汇美居物流园	新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司	良好	8,571.43
新疆亚中物流商务网络有限责任公司广汇美居物流园	新疆广汇房地产开发有限公司	良好	5,714.29
新疆亚中物流商务网络有限责任公司广汇美居物流园	新疆广汇物业管理有限公司	良好	5,714.29

#### 4. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	800,000,000.00	2018年7月25日	2025年7月25日	否
新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司	新疆亚中物业管理服务有限公司	250,000,000.00	2018年7月25日	2025年7月25日	否
新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	3,000,000.00	2018年12月24日	2019年12月24日	否
新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	350,000,000.00	2017年8月8日	2022年6月8日	否
新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司	四川蜀信实业有限公司	1,250,000,000.00	2017年3月30日	2021年3月30日	否
广汇物流股份有限公司	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	10,000,000.00	2018年12月7日	2019年12月7日	否
广汇物流股份有限公司	乌鲁木齐经济技术开发区汇盈信商业保理有限责任公司	20,000,000.00	2017年9月11日	2018年9月11日	是
广汇物流股份有限公司	乌鲁木齐经济技术开发区汇盈信商业保理有限责任公司	15,000,000.00	2017年5月31日	2018年5月31日	是
广汇物流股份有限公司	乌鲁木齐经济技术开发区汇盈信商业保理有限责任公司	10,000,000.00	2018年6月4日	2019年6月1日	否

注：本期乌鲁木齐经济技术开发区汇盈信商业保理有限责任公司拟向银行申请总额不超过5,000.00万元、期限为12个月的流动资金贷款。在贷款额度范围内由正鑫担保及昌河担保提供连带责任保证担保，本公司根据上述两家担保公司的实际担保金额为其提供保证担保，合计保证担保金额不超过5,000.00万元。截至2018年12月31日，借款累计金额1,000.00万元。

#### 5. 关联方资金拆借情况

关联方	金额	拆入日期	归还日期	说明
新疆广汇房地产开发有限公司	250,000,000.00	2018年07月23日	2018年07月26日	拆入
新疆广汇房地产开发有限公司	30,000,000.00	2018年06月29日	2018年07月04日	拆入
新疆广汇房地产开发有限公司	301,000,000.00	2018年07月17日	2018年07月23日	拆入
新疆广汇房地产开发有限公司	200,000,000.00	2018年07月30日	2018年08月02日	拆入
眉山圣丰云科技有限公司	10,000,000.00	2018年06月05日		拆入
	5,000,000.00		2018年08月21日	

## 6. 其他关联事项

本期客户通过向公司子公司亚中物流之孙公司乌鲁木齐汇盈信、霍尔果斯汇盈信转让其对公司关联方的债权或质押其持有的公司关联方开具的商业汇票进行保理融资，具体情况如下：

客户名称	本期保理融资金额	保理款期末余额	买方单位	转让应收账款金额
昌吉市天创商贸有限责任公司	4,500,000.00		新疆汇亿信电子商务有限责任公司	30,430,000.00
千川建设集团有限公司	9,080,000.00	9,080,000.00	唐山恒瀚邑房地产开发有限公司	9,082,500.00
乌鲁木齐中影美居电影城有限公司	51,000,000.00	26,000,000.00	新疆亚中物流商务网络有限责任公司广汇美居物流园	51,158,987.50
新疆利文汇昌建材有限公司	54,000,000.00	15,000,000.00	新疆汇亿信电子商务有限责任公司	79,645,909.70
伊吾县蚂蚁物流有限公司	1,000,000.00		伊吾广汇能源物流有限公司	2,118,177.37
新疆西龙土工新材料股份有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	新疆广汇煤炭清洁炼化有限责任公司	11,482,400.00
			其他单位（非关联方企业）	32,936,815.65

## （六）关联方应收应付款项

### 1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收票据	新疆广汇煤炭清洁炼化有限责任公司	1,763,900.00			
应收账款	新疆广汇物业管理有限公司	71,413.86		71,413.86	
应收账款	新疆广汇新能源有限公司			28,600.00	
应收账款	新疆汇亿信电子商务有限责任公司	100,000,000.00	1,000,000.00		
应收账款	新疆广汇房地产开发有限公司	433,030.73			
应收账款	公司董监高	3,576,799.19	178,839.96		
预付款项	汇通信诚租赁有限公司	24,440.49			
预付款项	新疆新迅电梯有限责任公司	1,089,750.00			
预付款项	新疆一龙房地产开发有限公司	1,096,400.00		1,564,000.00	

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	新疆广汇房地产开发有限公司			151,530.72	
其他应收款	新疆一龙房地产开发有限公司	46,962,346.06	9,905,678.66	60,467,764.85	7,058,305.95

注：公司之子公司亚中物流之孙公司乌鲁木齐汇盈信应收客户新疆西龙土工新材料股份有限公司（以下简称“西龙土工”）保理融资利息，经客户西龙土工与其债务方新疆广汇煤炭清洁炼化有限责任公司（以下简称“广汇清洁炼化”）协定，由广汇清洁炼化直接向乌鲁木齐汇盈信开具商业承兑汇票进行支付。

## 2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	新疆汇新热力有限公司	3,630,290.23	3,588,232.19
应付账款	乌鲁木齐高新技术产业开发区欣信建筑有限责任公司	4,474,891.75	4,838,812.95
应付账款	新疆大乘网络技术开发有限公司	4,653,628.60	1,827,518.86
应付账款	新疆大漠园林艺术有限公司	1,080,010.87	1,103,260.87
应付账款	新疆东风锅炉制造安装有限责任公司	2,008,094.80	1,918,094.80
应付账款	新疆广汇房地产开发有限公司	889,800.15	11,401,970.98
应付账款	新疆广汇热力有限公司	201,680.00	201,680.00
应付账款	新疆新迅电梯有限责任公司	436,539.00	880,976.34
预收款项	新疆广汇信邦房地产开发有限公司	61,340.58	62,146.82
预收款项	新疆广厦房地产交易网络有限责任公司	716.07	716.07
预收款项	新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司		125,000.00
预收账款	新疆广厦辉煌咨询服务有限公司	172,565.56	
预收账款	新疆汇亿信电子商务有限责任公司	1,272,857.14	
预收账款	公司董监高	23,007,202.96	4,009,388.00
其他应付款	广汇置业服务有限公司	188.00	
其他应付款	新疆广汇信邦房地产开发有限公司	216,476,867.16	9,454,994.58
其他应付款	新疆维吾尔自治区华侨宾馆	36,925.94	3,605.94
其他应付款	新疆广汇飞虎篮球俱乐部有限公司	4,400.00	123,410.00
其他应付款	新疆广厦物业服务有限公司	2,538,642.09	359,878.16
其他应付款	新疆广汇物业管理有限公司	2,573,755.14	
其他应付款	公司董监高		1,425.00
长期应付款	汇通信诚租赁有限公司经济技术开发区分公司		791,221.35

## 十一、 股份支付

### (一) 股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	22,280,000 股
公司本期行权的各项权益工具总额	0 股
公司本期失效的各项权益工具总额	0 股
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	股票期权的行权价格：4.98 元/股； 限制性股票授予价格：2.493 元/股。 合同剩余期限：自 2018 年 6 月 28 日起 60 个月。（注①）
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

注①：限制性股票及股票期权的首次授予日为 2018 年 6 月 28 日，按 30%、30%、20%、20%的比例锁定，锁定期分别为授予日期 12 个月、24 个月、36 个月、48 个月。

## (二) 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	限制性股票：授予日股票的市场价格 股票期权：Black-Scholes 模型
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量，以作出可行权权益工具的最佳估计
本期估计与上期估计有重大差异的原因	不适用
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	43,084,240.00
以权益结算的股份支付确认的费用总额	9,820,100.00

## 十二、 承诺及或有事项

### (一) 承诺事项

#### 1. 资产权属承诺事项

本公司承诺，除已披露的受限资金及抵押情况外，本公司所有资产权属明确，且不存在其他质押、抵押情况。

#### 2. 盈利补偿承诺事项

根据本公司与广汇集团于 2015 年 12 月 20 日签署的《盈利预测补偿协议》，2016 年 3 月 4 日签署的《〈盈利预测补偿协议〉之补充协议》及 2016 年 5 月 19 日与广汇集团、广汇化建签署的《盈利预测补偿协议之补充协议（二）》（统称“补偿协议”），为保证上市公司及其股东的合法权益，广汇集团、广汇化建承诺重组完成后置入资产 2016 年度、2017 年度及 2018 年度（“补偿期间”）的净利润（扣除依法取得的财政补贴及税收减免除外的非经常性损益后的净利润）分别不低于 2.40 亿元、3.40 亿元 和 5.00 亿元。如置入资产实际净利润低于上述承诺金额，则由广汇集团、广汇化建按照补偿协议负责向上市公司进行补偿。



## （二）或有事项

于本年度，本公司之子公司亚中物流之分公司广汇美居物流园为霍尔果斯汇盈信与乌鲁木齐中影美居电影城有限公司反向保理合同提供 1,100.00 万元的应收账款，截至报告日，保理合同履行正常。

本公司之子公司亚中物流之分公司广汇美居物流园为乌鲁木齐汇盈信与乌鲁木齐中影美居电影城有限公司反向保理合同提供 1,500.00 万元的应收账款，截至报告日，保理合同履行正常。

## 十三、资产负债表日后事项

（一）2019年1月，亚中物流按照新疆一龙歌林房地产开发有限公司净资产账面价值收购新疆一龙房地产开发有限公司持有其 10% 股权，目前工商变更登记正在办理中。

（二）公司拟以 2018 年度利润分配实施公告确定的股权登记日当日的可参与分配的股本数量为基数，每 10 股派发现金股利 3.00 元（含税），截止报告日尚未通过审议。

## 十四、其他重要事项

### （一）分部报告

#### 1. 分部报告的确定依据与会计政策

本公司分部以各单项产品或劳务的性质相同或相似，将经营分部确认为：房地产销售业务、物流园经营业务、保理业务及其他，各分部会计政策与合并会计报表会计政策一致。

#### 2. 分部报告的财务信息

项目	房产销售	物流园经营	商业保理	其他	分部间抵消	合计
主营业务收入	1,413,329,019.99	455,559,272.67	68,619,331.75	21,234,959.11	135,683.99	1,958,606,899.53
主营业务成本	676,740,880.66	87,166,234.59	1,682,352.93	8,057,487.96		773,646,956.14
资产总额	6,947,670,769.07	5,816,903,663.63	713,278,474.65	7,400,565,772.21	7,713,290,416.87	13,165,128,262.69
负债总额	5,080,451,680.52	3,161,919,405.96	454,957,507.32	5,689,475,281.72	7,713,290,416.87	6,673,513,458.65

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### （一）其他应收款

类别	期末余额	期初余额
应收利息		3,416,666.67

类 别	期末余额	期初余额
应收股利	1,249,305,923.35	
其他应收款项	1,405,186,705.10	1,112,815,778.77
减：坏账准备	9,546.43	4,238.68
合 计	2,654,483,082.02	1,116,228,206.76

### 1. 其他应收款项分类披露

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				
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,405,186,705.10	100.00	9,546.43	0.001
组合 1	1,404,995,776.53	99.99		
组合 2	190,928.57	0.01	9,546.43	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				
合 计	1,405,186,705.10	100.00	9,546.43	0.001

(续)

类 别	期初数			
	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				
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,112,815,778.77	100.00	4,238.68	0.0004
组合 1	1,112,731,005.25	99.99		
组合 2	84,773.52	0.01	4,238.68	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				
合 计	1,112,815,778.77	100.00	4,238.68	0.0004

### 2. 按组合计提坏账准备的其他应收款

组合 2，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

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(含 1 年)	190,928.57	5.00	9,546.43	84,773.52	5.00	4,238.68
合 计	190,928.57		9,546.43	84,773.52		4,238.68

### 3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 5,307.75 元。

4. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	1,404,995,776.53	1,112,731,005.25
借款、备用金	169,277.15	
其他	21,651.42	84,773.52
合计	1,405,186,705.10	1,112,815,778.77

5. 按欠款方归集的期末其他应收款情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	募集资金及往来款	704,892,035.59	1年内 165,814,771.28元、1-2年 539,077,264.31元	50.16	
新疆机电设备有限责任公司	募集资金及往来款	700,103,740.94	1年内 199,000,000.00元、1-2年 501,103,740.94元	49.82	
合计		1,404,995,776.53		99.98	

(二) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,205,469,813.33		4,205,469,813.33	4,200,000,000.00		4,200,000,000.00
合计	4,205,469,813.33		4,205,469,813.33	4,200,000,000.00		4,200,000,000.00

对子公司投资：

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	4,200,000,000.00	5,469,813.33		4,205,469,813.33		
合计	4,200,000,000.00	5,469,813.33		4,205,469,813.33		

(三) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
理财收益	4,748,742.11	3,223,270.44
成本法核算的长期股权投资收益	1,249,305,923.35	
合计	1,254,054,665.46	3,223,270.44

十六、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	备注
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-642,554.57	
2. 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
3. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	14,259.28	
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
6. 非货币性资产交换损益		
7. 委托他人投资或管理资产的损益	20,750,514.54	
8. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
9. 债务重组损益		
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
11. 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
12. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	1,409,562.00	
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
15. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
16. 对外委托贷款取得的损益		
17. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-55,137,224.87	
18. 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
19. 受托经营取得的托管费收入	117,924.53	
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,664,537.03	
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,363,907.23	
22. 所得税影响额	-4,531,660.02	
23. 少数股东影响额	-46,714.23	
合 计	-40,366,523.14	

## (二) 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产		每股收益			
	收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	本年度	上年度	本年度	上年度	本年度	上年度
归属于公司普通股股东的净利润	9.03	6.64	0.44	0.41	0.44	0.41
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.69	7.62	0.48	0.47	0.48	0.47

(此页无正文)



第 19 页至第 80 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: \_\_\_\_\_

编号: 105500832



# 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号宇信国际大厦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。



证书序号: 000407

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

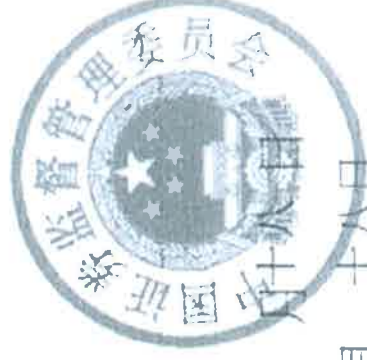
经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准  
大信会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

大信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 胡咏华



此文件仅供内部使用



证书号: 08

发证时间:

证书有效期至: 二〇三〇年一月十八日



姓名	郭晋梅
Full name	郭晋梅
性别	女
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
身份证号码	652328197012230266
Identity card No	652328197012230266



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)







姓名	卓红英
性别	女
出生日期	1964-11-27
工作单位	大信会计师事务所(特殊普通合伙, 新疆分所)
身份证号码	652322196411270561
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: 650800520027  
No. of Certificate

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

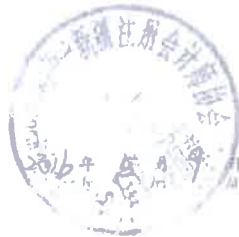
发证日期: 2002 年 08 月 26 日  
Date of Issuance

(2015年证书换发)

2015 年 4 月 30 日  
年 月 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.



此文件仅供报告出具使用



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.



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 月 日  
/y /m /d