

河南双汇地产有限公司

已审财务报表

截至2020年5月31日止5个月期间及2019年度

目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 4
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	5 - 6
合并利润表	7
合并所有者权益变动表	8
合并现金流量表	9 - 10
公司资产负债表	11 - 12
公司利润表	13
公司所有者权益变动表	14
公司现金流量表	15 - 16
财务报表附注	17 - 79

审计报告

安永华明（2020）专字第61306196_R07号
河南双汇地产有限公司

河南双汇投资发展股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了河南双汇地产有限公司的财务报表，包括2020年5月31日以及2019年12月31日的合并及公司资产负债表，截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度的合并及公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的河南双汇地产有限公司的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述编制基础编制。

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，我们独立于河南双汇地产有限公司，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、强调事项——编制基础及对使用的限制

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。河南双汇地产有限公司编制财务报表是为了河南双汇投资发展股份有限公司评价河南双汇地产有限公司的经营业绩和资产状况之目的。因此，财务报表可能不适用于其他用途。本报告仅供河南双汇投资发展股份有限公司使用，不应为除河南双汇投资发展股份有限公司以外的其他机构或人员使用。本段内容不影响已发表的审计意见。

审计报告（续）

安永华明（2020）专字第61306196_R07号
河南双汇地产有限公司

四、管理层和治理层对财务报表的责任

河南双汇地产有限公司管理层负责按照财务报表附注二所述编制基础编制财务报表，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，管理层负责评估河南双汇地产有限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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督河南双汇地产有限公司的财务报告过程。

五、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：

- （1）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。
- （2）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。
- （3）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。

审计报告（续）

安永华明（2020）专字第61306196_R07号
河南双汇地产有限公司

五、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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（续）：

- （4）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，就可能导致对河南双汇地产有限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河南双汇地产有限公司不能持续经营。
- （5）就河南双汇地产有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，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。

审计报告（续）

安永华明（2020）专字第61306196_R07号
河南双汇地产有限公司

（本页无正文）



侯捷

中国注册会计师：侯 捷



童丹丹

中国注册会计师：童丹丹

中国 北京

2020年7月17日

河南双汇地产有限公司
合并资产负债表
2020年5月31日以及2019年12月31日

单位：人民币元

资产	附注六	2020年5月31日	2019年12月31日
流动资产			
货币资金	1	150,108,438.23	160,507,018.19
预付款项	2	28,725.17	14,419.47
其他应收款	3	235,416.76	26,043.13
存货	4	705,551,905.61	730,386,851.05
其他流动资产	5	30,354,068.72	39,519,485.56
流动资产合计		886,278,554.49	930,453,817.40
非流动资产			
固定资产	6	589,522.99	381,057.19
无形资产	7	524,207.47	153,846.27
递延所得税资产	8	9,849,620.73	12,636,090.02
非流动资产合计		10,963,351.19	13,170,993.48
资产总计		897,241,905.68	943,624,810.88

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

河南双汇地产有限公司
合并资产负债表（续）

2020年5月31日以及2019年12月31日

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注六	2020年5月31日	2019年12月31日
流动负债			
应付票据		-	10,390,000.00
应付账款		51,840,998.40	45,613,938.77
预收账款		378,119,437.22	493,896,382.22
应付职工薪酬	11	3,074,889.58	5,168,300.09
应交税费	12	3,957,778.18	1,044,768.66
其他应付款		362,970,962.60	309,195,437.33
流动负债合计		799,964,065.98	865,308,827.07
非流动负债合计		-	-
负债合计		799,964,065.98	865,308,827.07
所有者权益			
实收资本	13	100,000,000.00	100,000,000.00
未弥补亏损	14	(2,722,160.30)	(21,684,016.19)
归属于母公司所有者权益合计		97,277,839.70	78,315,983.81
少数股东权益		-	-
所有者权益合计		97,277,839.70	78,315,983.81
负债和所有者权益总计		897,241,905.68	943,624,810.88

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：闫兰杰

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

河南双汇地产有限公司

合并利润表

截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

单位：人民币元

	附注六	截至2020年5月31 日止5个月期间	2019年度
营业收入	15	152,121,871.16	708,969.99
减：营业成本		116,252,427.99	625,260.12
税金及附加		5,057,367.48	1,028,131.43
销售费用		4,123,602.03	10,798,415.48
管理费用		2,091,703.05	5,317,637.85
财务费用	16	(668,020.05)	(534,589.79)
其中：利息费用		-	333,333.33
利息收入		744,498.33	1,024,639.11
加：其他收益		6,701.47	-
信用减值损失	17	(981.68)	334.51
营业利润/（亏损）		25,270,510.45	(16,525,550.59)
加：营业外收入	18	200.15	-
利润/（亏损）总额		25,270,710.60	(16,525,550.59)
减：所得税费用	20	6,308,854.71	(4,045,097.12)
净利润/（亏损）		18,961,855.89	(12,480,453.47)
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润/（亏损）		18,961,855.89	(12,480,453.47)
少数股东损益		-	-
综合收益总额		18,961,855.89	(12,480,453.47)
其中：			
归属于母公司所有者的综合收益总额		18,961,855.89	(12,480,453.47)
归属于少数股东的综合收益总额		-	-

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

河南双汇地产有限公司
合并所有者权益变动表
截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

截至2020年5月31日止5个月期间

	归属于母公司所有者权益			少数 股东权益	所有者 权益合计
	实收资本	未弥补亏损	小计		
一、 本年期初余额	100,000,000.00	(21,684,016.19)	78,315,983.81	-	78,315,983.81
二、 本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额	-	18,961,855.89	18,961,855.89	-	18,961,855.89
三、 本期末余额	100,000,000.00	(2,722,160.30)	97,277,839.70	-	97,277,839.70

2019年度

	归属于母公司所有者权益			少数 股东权益	所有者 权益合计
	实收资本	未弥补亏损	小计		
一、 本年初余额	100,000,000.00	(9,203,562.72)	90,796,437.28	-	90,796,437.28
二、 本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额	-	(12,480,453.47)	(12,480,453.47)	-	(12,480,453.47)
三、 本年年末余额	100,000,000.00	(21,684,016.19)	78,315,983.81	-	78,315,983.81

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

河南双汇地产有限公司
合并现金流量表

截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

单位：人民币元

	附注六	截至2020年5月31 日止5个月期间	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		50,063,285.26	286,469,382.22
收到其他与经营活动有关的现金		93,434,520.63	2,597,609.22
经营活动现金流入小计		143,497,805.89	289,066,991.44
购买商品、接受劳务支付的现金		73,540,608.84	463,881,829.41
支付给职工以及为职工支付的现金		7,336,386.04	10,745,346.38
支付的各项税费		20,332,564.52	21,482,940.16
支付其他与经营活动有关的现金		2,717,192.38	47,598,377.89
经营活动现金流出小计		103,926,751.78	543,708,493.84
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	21	39,571,054.11	(254,641,502.40)
二、投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		201,693.11	-
投资活动现金流入小计		201,693.11	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		982,163.26	114,630.00
投资活动现金流出小计		982,163.26	114,630.00
投资活动使用的现金流量净额		(780,470.15)	(114,630.00)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

河南双汇地产有限公司
合并现金流量表（续）
截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

单位：人民币元

	附注六	截至2020年5月31 日止5个月期间	2019年度
三、筹资活动产生的现金流量：			
收到其他与筹资活动有关的现金		-	600,000,000.00
筹资活动现金流入小计		-	600,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的 现金		10,133,333.34	1,333,333.33
支付其他与筹资活动有关的现金		-	300,000,000.00
筹资活动现金流出小计		10,133,333.34	301,333,333.33
筹资活动（使用）/产生的现金流量净 额		(10,133,333.34)	298,666,666.67
四、现金及现金等价物净增加额		28,657,250.62	43,910,534.27
加：期初/年初现金及现金等价物余额		112,038,656.99	68,128,122.72
五、期末/年末现金及现金等价物余额	22	140,695,907.61	112,038,656.99

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

河南双汇地产有限公司
资产负债表

2020年5月31日以及2019年12月31日

单位：人民币元

资产	附注十五	2020年5月31日	2019年12月31日
流动资产			
货币资金	1	11,065,997.52	50,239,942.18
预付款项	2	7,000.00	-
其他应收款	3	39,920.14	-
存货	4	426,950,392.63	372,051,050.40
其他流动资产	5	1,314,469.17	179,287.79
流动资产合计		439,377,779.46	422,470,280.37
非流动资产			
长期股权投资	6	83,960,369.86	83,960,369.86
固定资产	7	478,291.99	269,948.94
无形资产	8	524,207.47	153,846.27
递延所得税资产	9	2,665,135.17	1,790,828.71
非流动资产合计		87,628,004.49	86,174,993.78
资产总计		527,005,783.95	508,645,274.15

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

河南双汇地产有限公司
资产负债表（续）
2020年5月31日以及2019年12月31日

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注十五	2020年5月31日	2019年12月31日
流动负债			
应付账款		16,670,726.61	292,716.74
应付职工薪酬	10	1,852,718.85	2,732,127.32
应交税费	11	572,235.03	221,785.00
其他应付款		415,948,162.22	410,866,333.33
流动负债合计		435,043,842.71	414,112,962.39
非流动负债合计		-	-
负债合计		435,043,842.71	414,112,962.39
所有者权益			
实收资本	附注六、13	100,000,000.00	100,000,000.00
未弥补亏损	12	(8,038,058.76)	(5,467,688.24)
所有者权益合计		91,961,941.24	94,532,311.76
负债和所有者权益总计		527,005,783.95	508,645,274.15

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

河南双汇地产有限公司

利润表

截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

单位：人民币元

	附注十五	截至2020年5月31日 止5个月期间	2019年度
营业收入		-	-
减：营业成本		-	-
税金及附加		572,497.47	225,098.10
销售费用		1,393,248.31	206,410.99
管理费用		1,619,625.57	4,071,127.23
财务费用	13	(133,992.77)	212,327.66
其中：利息费用		-	333,333.33
利息收入		134,866.75	125,142.47
加：其他收益		6,701.47	-
营业亏损		(3,444,677.11)	(4,714,963.98)
加：营业外收入	14	0.13	-
亏损总额		(3,444,676.98)	(4,714,963.98)
减：所得税费用	15	(874,306.46)	(1,153,690.46)
净亏损		(2,570,370.52)	(3,561,273.52)
综合收益总额		(2,570,370.52)	(3,561,273.52)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

河南双汇地产有限公司
所有者权益变动表
截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

单位：人民币元

截至2020年5月31日止5个月期间

	实收资本	未弥补亏损	所有者权益合计
一、 本期期初余额	100,000,000.00	(5,467,688.24)	94,532,311.76
二、 本年增减变动金额			
(一) 综合收益总额	-	(2,570,370.52)	(2,570,370.52)
三、 本期期末余额	100,000,000.00	(8,038,058.76)	91,961,941.24

2019年度

	实收资本	未弥补亏损	所有者权益合计
一、 本年年初余额	100,000,000.00	(1,906,414.72)	98,093,585.28
二、 本年增减变动金额			
(一) 综合收益总额	-	(3,561,273.52)	(3,561,273.52)
三、 本年年末余额	100,000,000.00	(5,467,688.24)	94,532,311.76

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

河南双汇地产有限公司
现金流量表
截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

单位：人民币元

	附注十五	截至2020年5月31 日止5个月期间	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
收到其他与经营活动有关的现金		18,637,881.01	135,142.47
经营活动现金流入小计		18,637,881.01	135,142.47
购买商品、接受劳务支付的现金		13,852,998.29	369,714,975.42
支付给职工以及为职工支付的现金		3,144,374.33	1,767,501.92
支付的各项税费		15,569,903.89	392,425.84
支付其他与经营活动有关的现金		14,343,418.24	348,196.91
经营活动现金流出小计		46,910,694.75	372,223,100.09
经营活动使用的现金流量净额	16	(28,272,813.74)	(372,087,957.62)
二、投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长 期资产收回的现金净额		201,693.11	-
投资活动现金流入小计		201,693.11	-
购建固定资产、无形资产和其他长 期资产支付的现金		969,490.69	46,710.00
投资支付的现金		-	200,000.00
投资活动现金流出小计		969,490.69	246,710.00
投资活动使用的现金流量净额		(767,797.58)	(246,710.00)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

河南双汇地产有限公司
现金流量表（续）
截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

单位：人民币元

	附注十五	截至2020年5月31 日止5个月期间	2019年度
三、筹资活动产生的现金流量：			
收到其他与筹资活动有关的现金		-	766,000,000.00
筹资活动现金流入小计		-	766,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的 现金		10,133,333.34	1,333,333.33
支付其他与筹资活动有关的现金		-	356,000,000.00
筹资活动现金流出小计		10,133,333.34	357,333,333.33
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额		(10,133,333.34)	408,666,666.67
四、现金及现金等价物净（减少）/增加额		(39,173,944.66)	36,331,999.05
加：期初/年初现金及现金等价物余额		50,239,942.18	13,907,943.13
五、期末/年末现金及现金等价物余额	16	11,065,997.52	50,239,942.18

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

一、 基本情况

河南双汇地产有限公司（“本公司”）是一家在中华人民共和国河南省漯河市工商行政管理局注册的有限责任公司，于2017年6月12日成立。注册资本为人民币100,000,000.00元，注册地址位于河南省漯河市召陵区双汇路1号双汇大厦。

本公司及子公司（统称“本集团”）主要从事房地产开发与经营，建筑材料经销、房屋租赁、物业管理、商业建设与管理。

本集团的母公司为于中国成立的河南双汇投资发展股份有限公司，最终控制方为于英属维尔京群岛成立的兴泰集团有限公司（法定名称：Rise Grand Group Limited）。

二、 财务报表的编制基础

本公司按照以下编制基础编制了2020年5月31日及2019年12月31日的合并及公司资产负债表，截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度的合并及公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

除披露的截至2020年5月31日止5个月期间的合并及公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表的比较数据为2019年度的合并及公司财务报表及相关附注，以及未披露2019年度比较期间财务报表及相关附注外，本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本集团及公司合并财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策及会计估计

1. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

3. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价及原制度资本公积转入的余额，不足冲减的则调整留存收益。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

3. 企业合并（续）

非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，其差额计入当期损益。

4. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

三、重要会计政策及会计估计（续）

4. 合并财务报表（续）

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

5. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

三、重要会计政策及会计估计（续）

6. 金融工具（续）

金融工具的确认和终止确认（续）

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上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的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产。当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

以摊余成本计量的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

三、重要会计政策及会计估计（续）

6. 金融工具（续）

金融资产分类和计量（续）

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：其他金融负债。其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

三、重要会计政策及会计估计（续）

6. 金融工具（续）

金融工具减值（续）

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

关于本集团对预期信用损失计量的假设等披露参见附注八、2

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

6. 金融工具（续）

金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

7. 存货

存货主要包括开发产品以及开发成本。

开发成本是指尚未建成、以出售或出租为开发目的之物业。已预售或拟出售并预计在一个正常营业周期中预售之开发成本在财务报表中列作流动资产。拟持作自用、拟持作投资或拟出售但预计不能在一个正常营业周期中出售之开发成本在财务报表中列作非流动资产。开发成本包括土地成本、主体建筑工程成本和其他成本。本集团将购入且用于商品房开发的土地使用权，作为开发成本核算。公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，分摊转入商品房等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，则计入固定资产。

各项存货按取得时的实际成本计价。存货的日常核算采用个别计价法。

三、重要会计政策及会计估计（续）

7. 存货（续）

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

8. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

三、重要会计政策及会计估计（续）

9. 固定资产

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
运输设备	6年	5%	15.83%
办公设备及其他	5年	5%	19.00%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

10. 借款费用

借款费用，是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。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和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- （1） 资产支出已经发生；
- （2） 借款费用已经发生；
- （3） 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- （1） 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- （2） 占用的一般借款，根据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加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

三、重要会计政策及会计估计（续）

11. 无形资产

无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
管理软件	3年

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

12. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

三、重要会计政策及会计估计（续）

13. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

离职后福利（设定提存计划）

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入当期损益或相关资产成本。

辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，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：企业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；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

14. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本集团承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

三、重要会计政策及会计估计（续）

15. 收入

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

销售商品收入

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，确认为收入的实现。销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

16. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

三、重要会计政策及会计估计（续）

16. 所得税（续）

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- （1）应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- （2）对于与子公司投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- （1）可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- （2）对于与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果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利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

三、重要会计政策及会计估计（续）

17. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

业务模式

金融资产于初始确认时的分类取决于本集团管理金融资产的业务模式，在判断业务模式时，本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

合同现金流量特征

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征，需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对货币时间价值的修正进行评估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异、对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

存货减值至可变现净值

存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

三、重要会计政策及会计估计（续）

17. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性（续）

金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

固定资产的预计使用寿命及预计净残值

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命和预计净残值进行复核。如有确凿证据表明，固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异，调整固定资产使用寿命；固定资产预计净残值预计数与原先估计数有差异，调整预计净残值。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的当期及以后期间影响固定资产的账面价值及固定资产减值准备的计提。

三、重要会计政策及会计估计（续）

17. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性（续）

无形资产的预计使用寿命

本集团至少于每年年度终了，对无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命不同于以前的估计，对于使用寿命有限的无形资产改变其摊销年限。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的当期及以后期间影响无形资产的账面价值及无形资产减值准备的计提。

四、税项

本集团本年度主要税项及其税率列示如下：

- | | |
|---------|--|
| 增值税 | - 本集团商品房销售自2019年4月1日起按应税收入9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额缴纳增值税。 |
| 城市维护建设税 | - 按实际缴纳的流转税的7%计缴。 |
| 教育费附加 | - 按实际缴纳的流转税的3%计缴。 |
| 地方教育费附加 | - 按实际缴纳的流转税的2%计缴。 |
| 土地增值税 | - 本集团有偿转让土地使用权及地上建筑物或其他附着物产权产生土地增值额的，按30%-60%的四级超率累进税率计算缴纳土地增值税。 |
| 企业所得税 | - 本集团企业所得税按应纳税所得额的25%计缴。 |
| 土地使用税 | - 本集团按生产经营所实际占用的土地面积和当地人民政府规定的土地使用税纳税等级对应的每平方米年税额缴纳。 |

五、 合并财务报表的合并范围

子公司情况

本公司子公司的情况如下：

	主要经营 地/ 注册地	业务 性质	注册 资本	持股比例（%）		表决权 比例（%）
				直接	间接	
漯河嘉汇实业有限公司	河南省漯河市	房地产开发与经营	82,631,600.00	100%	—	100%
河南双汇物业管理有限公司	河南省漯河市	物业管理	200,000.00	100%	—	100%

六、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2020年5月31日	2019年12月31日
银行存款	140,695,907.61	112,038,656.99
其他货币资金	9,412,530.62	48,468,361.20
	<u>150,108,438.23</u>	<u>160,507,018.19</u>

于2020年5月31日，本集团的所有权受到限制的货币资金为人民币9,412,530.62元（2019年12月31日：人民币48,468,361.20元），参见附注六、10。

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2020年5月31日	2019年12月31日
1年以内	<u>28,725.17</u>	<u>14,419.47</u>

3. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2020年5月31日	2019年12月31日
1年以内	234,355.31	24,000.00
1年至2年	—	2,150.00
2年至3年	<u>2,150.00</u>	<u>—</u>
	236,505.31	26,150.00
减：其他应收款坏账准备	<u>1,088.55</u>	<u>106.87</u>
	<u>235,416.76</u>	<u>26,043.13</u>

河南双汇地产有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

单位：人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 其他应收款（续）

其他应收款按照12个月预期信用损失计提的坏账准备的变动如下：

2020年5月31日

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
期初余额	106.87	-	-	106.87
本期计提	981.68	-	-	981.68
本期转销	-	-	-	-
期末余额	<u>1,088.55</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,088.55</u>

2019年12月31日

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	441.38	-	-	441.38
本年计提	-	-	-	-
本年转回	(334.51)	-	-	(334.51)
年末余额	<u>106.87</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>106.87</u>

河南双汇地产有限公司
财务报表附注（续）
截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

单位：人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 存货

	2020年5月31日	2019年12月31日
开发成本	638,719,356.28	730,386,851.05
开发产品	<u>66,832,549.33</u>	<u>-</u>
	<u>705,551,905.61</u>	<u>730,386,851.05</u>

于2020年5月31日，本集团存货余额中含有借款费用资本化的金额为人民币11,866,666.67元（2019年12月31日：人民币1,996,500.01元）。本集团本期借款费用的资本化率为8%（2019年12月31日：8%）。

开发成本明细如下：

项目名称	开工时间	预计竣工日期	2020年5月31日	2019年12月31日
双汇华府	2018年4月28日	2020年5月1日	-	162,479,760.46
金尊府	2019年5月1日	2021年12月31日	211,768,963.65	195,856,040.19
双汇人才公寓	2020年4月30日	2024年5月1日	<u>426,950,392.63</u>	<u>372,051,050.40</u>
			<u>638,719,356.28</u>	<u>730,386,851.05</u>

开发产品明细如下：

项目名称	竣工日期	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
双汇华府	2020年5月1日	<u>-</u>	<u>66,832,549.33</u>	<u>-</u>	<u>66,832,549.33</u>

5. 其他流动资产

	2020年5月31日	2019年12月31日
留抵增值税	17,589,621.38	24,722,945.31
预缴土地增值税	11,546,533.70	13,253,944.53
其他	<u>1,217,913.64</u>	<u>1,542,595.72</u>
	<u>30,354,068.72</u>	<u>39,519,485.56</u>

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 固定资产

2020年5月31日

	运输设备	办公设备及其他	合计
原价			
期初余额	269,855.05	271,887.95	541,743.00
购置	388,529.81	43,610.61	432,140.42
处置或报废	(161,845.60)	(19,238.92)	(181,084.52)
期末余额	<u>496,539.26</u>	<u>296,259.64</u>	<u>792,798.90</u>
累计折旧			
期初余额	96,135.93	64,549.88	160,685.81
计提	22,794.96	22,390.19	45,185.15
处置或报废	(2,064.83)	(530.22)	(2,595.05)
期末余额	<u>116,866.06</u>	<u>86,409.85</u>	<u>203,275.91</u>
账面价值			
期末	<u>379,673.20</u>	<u>209,849.79</u>	<u>589,522.99</u>
期初	<u>173,719.12</u>	<u>207,338.07</u>	<u>381,057.19</u>

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 固定资产（续）

2019年12月31日

	运输设备	办公设备及其他	合计
原价			
年初余额	269,855.05	170,842.31	440,697.36
购置	—	101,045.64	101,045.64
年末余额	<u>269,855.05</u>	<u>271,887.95</u>	<u>541,743.00</u>
累计折旧			
年初余额	53,408.85	26,774.20	80,183.05
计提	42,727.08	37,775.68	80,502.76
年末余额	<u>96,135.93</u>	<u>64,549.88</u>	<u>160,685.81</u>
账面价值			
年末	<u>173,719.12</u>	<u>207,338.07</u>	<u>381,057.19</u>
年初	<u>216,446.20</u>	<u>144,068.11</u>	<u>360,514.31</u>

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 无形资产

2020年5月31日

	管理软件
原价	
期初余额	277,676.03
购置	502,252.93
期末余额	779,928.96
累计摊销	
期初余额	123,829.76
计提	131,891.73
期末余额	255,721.49
账面价值	
期末	524,207.47
期初	153,846.27

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 无形资产（续）

2019年12月31日

	管理软件
原价	
年初余额	277,676.03
年末余额	277,676.03
累计摊销	
年初余额	63,686.98
计提	60,142.78
年末余额	123,829.76
账面价值	
年末	153,846.27
年初	213,989.05

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 递延所得税资产/负债

本集团在资产负债表中将某些已确认的递延所得税资产和已确认的递延所得税负债以抵销后的净额列示，于2020年5月31日，抵销金额为人民币30,542.56元（2019年12月31日：人民币27,777.07元）。

已确认递延所得税资产：

	2020年5月31日	2019年12月31日
资产减值准备	272.14	26.72
可抵扣亏损	2,528,984.05	1,791,281.53
预提费用	191,864.96	53,151.90
预售毛利	7,159,042.14	10,819,406.94
	<u>9,880,163.29</u>	<u>12,663,867.09</u>

未经抵销的递延所得税负债：

	2020年5月31日	2019年12月31日
固定资产加速折旧	<u>30,542.56</u>	<u>27,777.07</u>

递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

	2020年5月31日		2019年12月31日	
	抵销金额	抵销后余额	抵销金额	抵销后余额
递延所得税资产	<u>(30,542.56)</u>	<u>9,849,620.73</u>	<u>(27,777.07)</u>	<u>12,636,090.02</u>
递延所得税负债	<u>(30,542.56)</u>	<u>-</u>	<u>(27,777.07)</u>	<u>-</u>

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 资产减值准备

2020年5月31日

	年初余额	本年计提	本年减少 转回	转销/核销	年末余额
其他应收款坏账准备	106.87	981.68	-	-	1,088.55

2019年12月31日

	年初余额	本年计提	本年减少 转回	转销/核销	年末余额
其他应收款坏账准备	441.38		(334.51)	-	106.87

10. 所有权受到限制的资产

	2020年5月31日	2019年12月31日	
货币资金	9,412,530.62	48,468,361.20	注

注：于2020年5月31日，本集团的所有权受到限制的货币资金为人民币9,412,530.62元（2019年12月31日：人民币48,468,361.20元），其中：按揭保证金人民币3,462,480.61元（2019年12月31日：人民币3,208,939.31元），农民工保函保证金人民币3,653,698.34元（2019年12月31日：人民币3,586,448.96元），银行承兑汇票保证金：无（2019年12月31日：人民币10,390,000.00元），资金监管户货币资金人民币2,296,351.67元（2019年12月31日：人民币31,282,972.93元）。

河南双汇地产有限公司

财务报表附注（续）

截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

单位：人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 应付职工薪酬

	截至2020年5月31 日止5个月期间 应付金额	2020年5月31日 未付金额	2019年度 应付金额	2019年12月31日 未付金额
工资、奖金、津贴和补贴	5,797,963.69	2,740,593.26	12,486,024.56	5,122,839.93
职工福利费	128,529.43	27,366.93	279,462.51	30,785.00
社会保险费	191,772.43	150,223.05	355,768.84	0.02
其中：医疗保险费	188,742.34	150,223.03	290,647.14	-
工伤保险费	2,892.84	0.02	17,147.91	0.02
生育保险费	137.25	-	47,973.79	-
住房公积金	141,641.95	106,419.85	250,152.20	-
工会经费和职工教育经费	163,604.25	50,286.49	336,433.71	14,675.14
设定提存计划				
其中：基本养老保险费	82,522.72	-	804,962.35	-
失业保险费	3,610.68	-	33,623.57	-
	<u>6,509,645.15</u>	<u>3,074,889.58</u>	<u>14,546,427.74</u>	<u>5,168,300.09</u>

12. 应交税费

	2020年5月31日	2019年12月31日
企业所得税	3,193,181.07	624,121.70
个人所得税	501,325.06	26,198.12
土地使用税	261,745.72	146,748.96
印花税	1,526.33	247,699.88
	<u>3,957,778.18</u>	<u>1,044,768.66</u>

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 实收资本

注册资本

	2020年5月31日		2019年12月31日	
	注册币种 人民币	比例	注册币种 人民币	比例
河南双汇投资发展股份有限公司	90,000,000.00	90%	90,000,000.00	90%
昌建控股集团有限公司	10,000,000.00	10%	10,000,000.00	10%
	<u>100,000,000.00</u>	<u>100%</u>	<u>100,000,000.00</u>	<u>100%</u>

实收资本

	2020年5月31日		2019年12月31日	
	注册币种	折合人民币	注册币种	折合人民币
河南双汇投资发展股份有限公司	90,000,000.00	90,000,000.00	90,000,000.00	90,000,000.00
昌建控股集团有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
	<u>100,000,000.00</u>	<u>100,000,000.00</u>	<u>100,000,000.00</u>	<u>100,000,000.00</u>

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 未弥补亏损

	2020年5月31日	2019年12月31日
期初/年初未弥补亏损	(21,684,016.19)	(9,203,562.72)
归属于母公司所有者的净利润/(亏损)	<u>18,961,855.89</u>	<u>(12,480,453.47)</u>
期末及年末未弥补亏损	<u>(2,722,160.30)</u>	<u>(21,684,016.19)</u>

15. 营业收入

	截至2020年5月31日 止5个月期间	2019年度
主营业务收入	151,999,769.67	-
其他业务收入	<u>122,101.49</u>	<u>708,969.99</u>
	<u>152,121,871.16</u>	<u>708,969.99</u>

营业收入列示如下：

	截至2020年5月31日 止5个月期间	2019年度
商品房销售收入	151,999,769.67	-
其他	<u>122,101.49</u>	<u>708,969.99</u>
	<u>152,121,871.16</u>	<u>708,969.99</u>

河南双汇地产有限公司

财务报表附注（续）

截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

单位：人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 财务费用

	截至2020年5月31日 止5个月期间	2019年度
利息支出	-	333,333.33
减：利息收入	(744,498.33)	(1,024,639.11)
手续费	<u>76,478.28</u>	<u>156,715.99</u>
	<u>(668,020.05)</u>	<u>(534,589.79)</u>

17. 信用减值损失

	截至2020年5月31日 止5个月期间	2019年度
其他应收款坏账损失	<u>(981.68)</u>	<u>334.51</u>

18. 营业外收入

	截至2020年5月31日 止5个月期间	2019年度
赔偿或罚款利得及其他	<u>200.15</u>	<u>-</u>

河南双汇地产有限公司

财务报表附注（续）

截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

单位：人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 费用按性质分类

	截至2020年5月31 日止5个月期间	2019年度
商品房建造及相关成本	179,945,101.09	—
开发产品的变动	(66,832,549.33)	—
职工薪酬	6,509,645.15	9,293,868.64
折旧和摊销	177,076.88	140,645.54
广告宣传及促销费	1,696,550.56	3,947,548.55
业务招待费	237,623.00	530,426.04
销售代理费	70,315.95	1,381,904.08
保管租赁费	75,600.00	151,200.00
其他	588,369.77	1,295,720.60
	<u>122,467,733.07</u>	<u>16,741,313.45</u>

20. 所得税费用

	截至2020年5月31 日止5个月期间	2019年度
当期所得税费用	3,522,385.42	2,870,724.29
递延所得税费用	<u>2,786,469.29</u>	<u>(6,915,821.41)</u>
	<u>6,308,854.71</u>	<u>(4,045,097.12)</u>

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

20. 所得税费用（续）

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	截至2020年5月31日止 5个月期间	2019年度
利润总额	25,270,710.60	(16,525,550.59)
按法定或适用税率计算的所得税费用	6,317,677.65	(4,131,387.65)
不可抵扣的费用	6,088.09	84,500.63
利用以前年度可抵扣亏损	(14,911.03)	-
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣 亏损	-	1,789.90
按本集团实际税率计算的所得税费用	<u>6,308,854.71</u>	<u>(4,045,097.12)</u>

21. 经营活动现金流量

将净利润/（亏损）调节为经营活动现金流量：

	截至2020年5月31 日止5个月期间	2019年度
净利润/（亏损）	18,961,855.89	(12,480,453.47)
加：资产减值准备	981.68	(334.51)
固定资产折旧	45,185.15	80,502.76
无形资产摊销	131,891.73	60,142.78
财务费用	-	333,333.33
递延所得税资产减少/（增加）	2,786,469.29	(6,915,821.41)
存货的减少/（增加）	14,701,612.10	(498,759,259.15)
经营性应收项目的减少/（增加）	8,941,737.51	(26,697,423.88)
经营性应付项目的（减少）/增加	(45,054,509.82)	332,962,108.78
受限货币资金的减少/（增加）	<u>39,055,830.58</u>	<u>(43,224,297.63)</u>
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	<u>39,571,054.11</u>	<u>(254,641,502.40)</u>

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

22. 现金及现金等价物

	2020年5月31日	2019年12月31日
现金	140,695,907.61	112,038,656.99
其中：可随时用于支付的银行存款	140,695,907.61	112,038,656.99
期末/年末现金及现金等价物余额	140,695,907.61	112,038,656.99
	2020年5月31日	2019年12月31日
现金的期末/年末余额	140,695,907.61	112,038,656.99
减：现金的期初/年初余额	112,038,656.99	68,128,122.72
现金及现金等价物净增加额	28,657,250.62	43,910,534.27

七、 分部报告

1. 经营分部

本集团销售的产品性质相若，并承受类似风险及类似回报。因此，本集团的经营业务仅属于单一业务分部-房地产业务分部。

2. 其他信息

产品和劳务信息

本集团按照产品和劳务信息而披露的对外交易收入请参见附注六、15。

七、 分部报告（续）

2. 其他信息（续）

地理信息

对外交易收入（主营业务收入）

	截至2020年5月31日 止5个月期间	2019年度
中国大陆	<u>151,999,769.67</u>	<u>-</u>

对外交易收入归属于客户所处区域。

本集团资产100%位于中国境内，所以无需列报更详细的其他非流动资产地区分部信息。

主要客户信息

本集团无销售额占本公司收入10%或以上的外部客户。

八、 金融工具及其风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2020年5月31日

金融资产

以摊余成本计量的金融资产

货币资金	150,108,438.23
其他应收款	235,416.76
	150,343,854.99

金融负债

以摊余成本计量的金融负债

应付账款	51,840,998.40
其他应付款	362,970,962.60
	414,811,961.00

八、 金融工具及其风险（续）

1. 金融工具分类（续）

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下（续）：

2019年12月31日

金融资产

以摊余成本计量的金融资产

货币资金	160,507,018.19
其他应收款	26,043.13
	160,533,061.32

金融负债

以摊余成本计量的金融负债

应付票据	10,390,000.00
应付账款	45,613,938.77
其他应付款	309,195,437.33
	365,199,376.10

八、 金融工具及其风险（续）

2. 金融工具风险

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

信用风险

按照本集团的政策，需在接受新客户时评价信用风险，并对单个客户信用风险敞口设定限额。在本集团内不存在重大信用风险集中。

本集团各项金融资产的最大信用风险敞口等于其账面金额。本集团在每一资产负债表日面临的最大信用风险敞口为向客户收取的总金额减去减值准备后的金额。

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本集团对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

八、 金融工具及其风险（续）

2. 金融工具风险（续）

信用风险（续）

相关定义如下：

- （1） 违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本集团的违约概率以XX模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；
- （2） 违约损失率是指本集团对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；
- （3） 违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本集团应被偿付的金额。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响，对不同的业务类型有所不同。本集团在此过程中应用了专家判断，根据专家判断的结果，每半年度这些经济指标进行预测，并通过进行回归分析确定这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响。

八、 金融工具及其风险（续）

2. 金融工具风险（续）

流动性风险

本集团的目标是保持充足的资金和信用额度以满足流动性要求。本集团通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2020年5月31日

	1年以内
应付账款	51,840,998.40
其他应付款	362,970,962.60
	<u>414,811,961.00</u>

2019年12月31日

	1年以内
应付票据	10,390,000.00
应付账款	45,613,938.77
其他应付款	309,195,437.33
	<u>365,199,376.10</u>

八、 金融工具及其风险（续）

2. 金融工具风险（续）

市场风险

利率风险

本集团面临的利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的负债有关。本集团通过密切监控利率变化以及定期审阅借款来管理利率风险。本期间本集团不存在浮动利率计息的负债。

3. 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，为所有者提供回报，并保持最佳资本结构以降低资本成本。

本集团根据经济形势管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对所有者的利润分配、向所有者归还资本、或发行新股或出售资产以减少负债。截至2020年5月31日止5个月期间和2019年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团采用资产负债率来管理资本，该比率按照总负债除以总资产计算。本集团于资产负债表日的资产负债率如下：

	2020年5月31日	2019年12月31日
总负债	799,964,065.98	865,308,827.07
总资产	<u>897,241,905.68</u>	<u>943,624,810.88</u>
资产负债率	<u>89.16%</u>	<u>91.70%</u>

九、公允价值

管理层已经评估了货币资金、应付票据、应付账款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

本集团的财务部门由财务总监领导，负责制定金融工具公允价值计量的政策和程序。每个资产负债表日，财务部门分析金融工具价值变动，确定估值适用的主要输入值。估值须经财务总监审核批准。

金融资产和金融负债的公允价值，以在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。

十、关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制，构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本集团的合营企业；
- (7) 本集团的联营企业；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；
- (11) 本公司设立的企业年金基金。

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

十、关联方关系及其交易（续）

2. 母公司和子公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司 持股比例 (%)	对本公司表 决权比例 (%)	注册资本
河南双汇投资发展 股份有限公司	河南省漯河市	制造业	90%	90%	90,000,000.00

本公司的最终控制方最终控制方为于英属维尔京群岛成立的兴泰集团有限公司（法定名称：RiseGrandGroupLimited）。

本公司的子公司详见附注五、1。

十、关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方

	关联方关系
漯河双汇肉业有限公司	本公司之母公司控制的企业
漯河双汇商业投资有限公司	本公司之母公司控制的企业
漯河汇特食品有限公司	本公司之母公司控制的企业
漯河双汇计算机软件有限责任公司	本公司之母公司控制的企业
河南双汇集团财务有限公司	本公司之母公司控制的企业
华懋双汇实业(集团)有限公司	本公司之母公司控制的企业

4. 本集团与关联方的主要交易

(1) 本集团与关联方的主要交易

自关联方购买商品和接受劳务

	交易内容	截至2020年5月31日 止5个月期间	2019年度
河南双汇投资发展股份有限公司	采购商品	35,859.47	5,129.67
华懋双汇实业(集团)有限公司	采购商品	19,428.67	76,861.49
漯河双汇计算机软件有限责任公司	接受劳务	94,339.62	103,773.58
漯河汇特食品有限公司	采购商品	-	1,810.35
漯河双汇商业投资有限公司	采购商品	9,646.02	-
漯河双汇肉业有限公司	接受劳务	263.75	5,346.20
		<u>159,537.53</u>	<u>192,921.29</u>

河南双汇地产有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

单位：人民币元

十、关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易（续）

关联方存款利息收入

	交易内容	截至2020年5月31 日止5个月期间	2019年度
河南双汇集团财务有限公司	资金占用费收入	<u>393,418.57</u>	<u>868,460.36</u>

关联方交易手续费支出

	交易内容	截至2020年5月31 日止5个月期间	2019年度
河南双汇集团财务有限公司	手续费支出	<u>-</u>	<u>11,180.82</u>

（2）其他主要的关联交易

	截至2020年5月31日止5 个月期间	2019年度
销售固定资产	<u>178,489.47</u>	<u>-</u>

十、关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额

（1）其他应收款

	2020年5月31日	2019年12月31日
河南双汇集团财务有限公司	<u>188,155.31</u>	<u>-</u>

（2）其他应付款

	2020年5月31日	2019年12月31日
漯河双汇肉业有限公司	<u>300,733,333.33</u>	<u>300,733,333.33</u>

6. 存放关联方的货币资金

	2020年5月31日	2019年12月31日
河南双汇集团财务有限公司	<u>109,865,020.61</u>	<u>63,067,333.78</u>

于2020年5月31日，上述存款年利率为0.35%-1%（2019年12月31日：0.35%-1%）。

十、关联方关系及其交易（续）

7. 关联方资金拆借

本集团与关联方之间的资金拆借明细资料如下：

2020年5月31日

		期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
漯河双汇肉业 有限公司	本金	300,000,000.00	-	-	300,000,000.00
	利息	733,333.33	10,133,333.34	(10,133,333.34)	733,333.33
		<u>300,733,333.33</u>	<u>10,133,333.34</u>	<u>(10,133,333.34)</u>	<u>300,733,333.33</u>

2019年12月31日

		年初余额	本年增加	本年支付	年末余额
漯河双汇肉业 有限公司	本金	-	600,000,000.00	(300,000,000.00)	300,000,000.00
	利息	-	2,066,666.66	(1,333,333.33)	733,333.33
		<u>-</u>	<u>602,066,666.66</u>	<u>(301,333,333.33)</u>	<u>300,733,333.33</u>

注：于2019年12月5日，本集团与关联方漯河双汇肉业有限公司签订分期付息，一次还本的借款协议，协议约定借款期限为2019年12月5日至2020年12月4日，借款利率为8%。

河南双汇地产有限公司

财务报表附注（续）

截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

单位：人民币元

十一、或有事项

2020年5月31日 2019年12月31日

对外担保

客户按揭贷款

213,696,751.81 190,541,928.59

本集团应银行要求，为购买本集团开发中物业的客户办理按揭贷款而提供担保，于2020年5月31日，由此产生的或有负债金额为人民币213,696,751.81元（2019年12月31日：人民币190,541,928.59元）。该等担保将于客户取得商品房所有权证交予该等银行作为已授按揭贷款之抵押后解除。

十二、承诺事项

2020年5月31日 2019年12月31日

已签约但未拨备

资本承诺

538,733,030.32 108,718,826.21

十三、 租赁

截至资产负债表日止，本集团并无需作披露的租赁安排。

十四、资产负债表日后事项

截至2020年5月31日止，本集团无需披露的资产负债表日后事项。

十五、公司财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2020年5月31日	2019年12月31日
银行存款	<u>11,065,997.52</u>	<u>50,239,942.18</u>

于2020年5月31日，本公司无所有权受到限制的货币资金（2019年12月31日：无）。

2. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2020年5月31日	2019年12月31日
1年以内	<u>7,000.00</u>	<u>-</u>

3. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2020年5月31日	2019年12月31日
1年以内	<u>39,920.14</u>	<u>-</u>
	39,920.14	
减：其他应收款坏账准备	<u>-</u>	<u>-</u>
1年以内	<u>39,920.14</u>	<u>-</u>

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

4. 存货

			2020年5月31日	2019年12月31日
开发成本			<u>426,950,392.63</u>	<u>372,051,050.40</u>
项目名称	开工时间	预计竣工日期	2020年5月31日	2019年12月31日
双汇人才公寓	2020年4月30日	2024年5月1日	<u>426,950,392.63</u>	<u>372,051,050.40</u>

于2020年5月31日，本公司存货余额中含有借款费用资本化的金额为人民币11,866,666.67元（2019年12月31日：人民币1,733,333.33元）。本公司本期借款费用的资本化率为8%（2019年12月31日：8%）。

5. 其他流动资产

		2020年5月31日	2019年12月31日
留抵增值税		<u>1,314,469.17</u>	<u>179,287.79</u>

河南双汇地产有限公司

财务报表附注

截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

单位：人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

6. 长期股权投资

2020年5月31日

	期初 余额	本期变动					期末 账面价值	期末 期末减值准备
		追加投资	权益法下 投资损益	其他综合收益	其他权益变动	宣告现金股利	计提减值准备	
子公司								
漯河嘉汇实业有限公司	83,760,369.86	-	-	-	-	-	83,760,369.86	-
河南双汇物业管理有限公司	200,000.00	-	-	-	-	-	200,000.00	-
	<u>83,960,369.86</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>83,960,369.86</u>	<u>-</u>

2019年12月31日

	年初 余额	本年变动					年末 账面价值	年末 年末减值准备
		追加投资	权益法下 投资损益	其他综合收益	其他权益变动	宣告现金股利	计提减值准备	
子公司								
漯河嘉汇实业有限公司	83,760,369.86	-	-	-	-	-	83,760,369.86	-
河南双汇物业管理有限公司	-	200,000.00	-	-	-	-	200,000.00	-
	<u>83,760,369.86</u>	<u>200,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>83,960,369.86</u>	<u>-</u>

河南双汇地产有限公司

财务报表附注

截至2020年5月31日止5个月期间及2019年度单位：人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

7. 固定资产

2020年5月31日

	运输设备	办公设备及其他	合计
原价			
期初余额	269,855.05	138,131.16	407,986.21
购置	388,529.81	32,548.66	421,078.47
处置或报废	(161,845.60)	(19,238.92)	(181,084.52)
期末余额	<u>496,539.26</u>	<u>151,440.90</u>	<u>647,980.16</u>
累计折旧			
期初余额	96,135.93	41,901.34	138,037.27
计提	22,794.96	11,450.99	34,245.95
处置或报废	(2,064.83)	(530.22)	(2,595.05)
期末余额	<u>116,866.06</u>	<u>52,822.11</u>	<u>169,688.17</u>
账面价值			
期末	<u>379,673.20</u>	<u>98,618.79</u>	<u>478,291.99</u>
期初	<u>173,719.12</u>	<u>96,229.82</u>	<u>269,948.94</u>

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

7. 固定资产（续）

2019年12月31日

	运输设备	办公设备及其他	合计
原价			
年初余额	269,855.05	96,794.87	366,649.92
购置	—	41,336.29	41,336.29
年末余额	<u>269,855.05</u>	<u>138,131.16</u>	<u>407,986.21</u>
累计折旧			
年初余额	53,408.85	22,854.47	76,263.32
计提	42,727.08	19,046.87	61,773.95
年末余额	<u>96,135.93</u>	<u>41,901.34</u>	<u>138,037.27</u>
账面价值			
年末	<u>173,719.12</u>	<u>96,229.82</u>	<u>269,948.94</u>
年初	<u>216,446.20</u>	<u>73,940.40</u>	<u>290,386.60</u>

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

8. 无形资产

2020年5月31日

	管理软件
原价	
期初余额	256,410.27
购置	502,252.93
期末余额	758,663.20
累计摊销	
期初余额	102,564.00
计提	131,891.73
期末余额	234,455.73
账面价值	
期末	524,207.47
期初	153,846.27

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

8. 无形资产（续）

2019年12月31日

管理软件

原价

年初余额 256,410.27

年末余额 256,410.27

累计摊销

年初余额 51,282.00

计提 51,282.00

年末余额 102,564.00

账面价值

年末 153,846.27

年初 205,128.27

河南双汇地产有限公司
财务报表附注（续）
截至2020年5月31日止5个月期间及2019年度

单位：人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

9. 递延所得税资产

已确认递延所得税资产：

	2020年5月31日	2019年12月31日
可抵扣亏损	2,526,954.15	1,790,828.71
预提费用	138,181.02	—
	<u>2,665,135.17</u>	<u>1,790,828.71</u>

10. 应付职工薪酬

	截至2020年5月31 日止5个月期间 应付金额	2020年5月31日 未付金额	2019年度 应付金额	2019年12月31日 未付金额
工资、奖金、津贴和补贴	2,809,873.66	1,697,643.12	3,800,947.69	2,726,808.55
职工福利费	75,879.64	20,130.64	22,383.67	3,070.00
社会保险费	68,581.35	59,556.46	40,244.39	0.02
其中：医疗保险费	66,998.06	59,556.44	31,405.32	—
工伤保险费	1,446.04	0.02	4,017.35	0.02
生育保险费	137.25	—	4,821.72	—
住房公积金	54,544.50	41,658.00	34,275.50	—
工会经费和职工教育经费	76,780.80	33,730.63	42,958.80	2,248.75
设定提存计划				
其中：基本养老保险费	11,048.80	—	80,636.22	—
失业保险费	483.41	—	3,375.33	—
	<u>3,097,192.16</u>	<u>1,852,718.85</u>	<u>4,024,821.60</u>	<u>2,732,127.32</u>

11. 应交税费

	2020年5月31日	2019年12月31日
个人所得税	402,273.29	16,651.67
土地使用税	169,460.73	—
印花税	501.01	205,133.33
	<u>572,235.03</u>	<u>221,785.00</u>

河南双汇地产有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2020年5月31日止5个月期间及2019年度

单位：人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

12. 未弥补亏损

	2020年5月31日	2019年12月31日
期初/年初未弥补亏损	(5, 467, 688. 24)	(1, 906, 414. 72)
净亏损	<u>(2, 570, 370. 52)</u>	<u>(3, 561, 273. 52)</u>
期末及年末未弥补亏损	<u><u>(8, 038, 058. 76)</u></u>	<u><u>(5, 467, 688. 24)</u></u>

13. 财务费用

	截至2020年5月31日 止5个月期间	2019年度
利息支出	-	333, 333. 33
减：利息收入	(134, 866. 75)	(125, 142. 47)
手续费	<u>873. 98</u>	<u>4, 136. 80</u>
	<u><u>(133, 992. 77)</u></u>	<u><u>212, 327. 66</u></u>

14. 营业外收入

	截至2020年5月31日 止5个月期间	2019年度
微信认证费	<u>0. 13</u>	<u>-</u>

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

15. 所得税费用

	截至2020年5月31 日止5个月期间	2019年度
递延所得税费用	(874, 306. 46)	(1, 153, 690. 46)

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	截至2020年5月31日止 5个月期间	2019年度
亏损总额	(3, 444, 676. 98)	(4, 714, 963. 98)
按法定或适用税率计算的所得税费用	(861, 169. 25)	(1, 178, 741. 00)
不可抵扣的费用	-	25, 050. 54
利用以前年度可抵扣亏损	(13, 137. 22)	-
按本公司实际税率计算的所得税费用	(874, 306. 46)	(1, 153, 690. 46)

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

16. 现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

将净亏损调节为经营活动现金流量：

	截至2020年5月31日 止5个月期间	2019年度
净亏损	(2,570,370.52)	(3,561,273.52)
加：固定资产折旧	34,245.95	61,773.95
无形资产摊销	131,891.73	51,282.00
财务费用	-	333,333.33
递延所得税资产增加	(874,306.46)	(1,153,690.46)
存货的增加	(44,766,008.89)	(369,916,317.59)
经营性应收项目的增加	(1,182,101.52)	(60,469.61)
经营性应付项目的增加	20,953,835.97	2,157,404.28
经营活动使用的现金流量净额	<u>(28,272,813.74)</u>	<u>(372,087,957.62)</u>

现金及现金等价物净变动：

	2020年5月31日	2019年12月31日
现金的期末/年末余额	11,065,997.52	50,239,942.18
减：现金的期初/年初余额	<u>50,239,942.18</u>	<u>13,907,943.13</u>
现金及现金等价物净（减少）/增加额	<u>(39,173,944.66)</u>	<u>36,331,999.05</u>

（2）现金及现金等价物

	2020年5月31日	2019年12月31日
现金	11,065,997.52	50,239,942.18
其中：可随时用于支付的银行存款	<u>11,065,997.52</u>	<u>50,239,942.18</u>
期末/年末现金及现金等价物余额	<u>11,065,997.52</u>	<u>50,239,942.18</u>

河南双汇地产有限公司
财务报表附注（续）
截至2020年5月31日止5个月期间及2019年度

单位：人民币元

十六、公司关联方及关联交易

1. 本公司与关联方的主要交易

（1）本公司与关联方的主要交易

自关联方购买商品和接受劳务

	交易内容	截至2020年5月31日 止5个月期间	2019年度
河南双汇投资发展股份有限公司	采购商品	-	311.18
华懋双汇实业(集团)有限公司	采购商品	11,566.30	-
漯河双汇计算机软件有限责任公司	接受劳务	94,339.62	103,773.58
漯河汇特食品有限公司	采购商品	-	77.59
漯河双汇商业投资有限公司	采购商品	619.47	-
		<u>106,525.39</u>	<u>104,162.35</u>

关联方存款利息收入

	交易内容	截至2020年5月31日 止5个月期间	2019年度
河南双汇集团财务有限公司	资金占用费收入	<u>128,129.32</u>	<u>125,138.98</u>

关联方交易手续费支出

	交易内容	截至2020年5月31日 止5个月期间	2019年度
河南双汇集团财务有限公司	手续费支出	<u>-</u>	<u>2,018.87</u>

（2）其他主要的关联交易

	截至2020年5月31日止5 个月期间	2019年度
销售固定资产	<u>178,489.47</u>	<u>-</u>

十六、公司关联方及关联交易（续）

2. 关联方应收应付款项余额

（1）其他应收款

	2020年5月31日	2019年12月31日
河南双汇集团财务有限公司	<u>39,920.14</u>	<u>-</u>

（2）其他应付款

	2020年5月31日	2019年12月31日
漯河双汇肉业有限公司	300,733,333.33	300,733,333.33
漯河嘉汇实业有限公司	<u>110,000,000.00</u>	<u>110,000,000.00</u>
	<u>410,733,333.33</u>	<u>410,733,333.33</u>

3. 存放关联方的货币资金

	2020年5月31日	2019年12月31日
河南双汇集团财务有限公司	<u>9,537,134.62</u>	<u>50,239,940.91</u>

于2020年5月31日，上述存款年利率为0.35%-1%（2019年12月31日：0.35%-1%）。

十六、公司关联方及关联交易（续）

4. 关联方资金拆借

本公司与关联方之间的资金拆借明细资料如下：

2020年5月31日

		期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
漯河嘉汇实业有限 公司（注1）	本金	110,000,000.00	-	-	110,000,000.00
漯河双汇肉业有限 公司（注2）	本金	300,000,000.00	-	-	300,000,000.00
	利息	733,333.33	10,133,333.34	(10,133,333.34)	733,333.33
		<u>410,733,333.33</u>	<u>10,133,333.34</u>	<u>(10,133,333.34)</u>	<u>410,733,333.33</u>

2019年12月31日

		年初余额	本年增加	本年支付	年末余额
漯河嘉汇实业有限 公司（注1）	本金	-	166,000,000.00	(56,000,000.00)	110,000,000.00
漯河双汇肉业有 限公司（注2）	本金	-	600,000,000.00	(300,000,000.00)	300,000,000.00
	利息	-	2,066,666.66	(1,333,333.33)	733,333.33
		<u>-</u>	<u>768,066,666.66</u>	<u>(357,333,333.33)</u>	<u>410,733,333.33</u>

注1：于2019年12月5日，本公司与子公司漯河嘉汇实业有限公司签订借款协议，借款金额为人民币80,000,000.00元，协议约定借款期限为2019年12月5日至2020年12月4日；于2019年12月31日，本公司与子公司漯河嘉汇实业有限公司签订借款协议，借款金额为人民币30,000,000.00元，协议约定借款期限为2019年12月31日至2020年12月30日。上述借款在固定期限内随借随还，并且未约定借款利率。

注2：于2019年12月5日，本公司与关联方漯河双汇肉业有限公司签订分期付息，一次还本的借款协议，协议约定借款期限为2019年12月5日至2020年12月4日，借款利率为8%。

十七、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2020年7月17日决议批准。



统一社会信用代码

91110000051421390A

营业执照

(副本)⁽⁸⁻¹⁾



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 毛鞍宁

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。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2012年08月01日

合伙期限 2012年08月01日至 长期

主要经营场所 北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室

本复印件，仅供河南双汇地产有限公司财务报账使用



登记机关



2020 年 06 月 23 日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

说 明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

名 称: 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人: 毛鞍宁

主任会计师:

经 营 场 所: 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组 织 形 式:

特殊的普通合伙企业 本复印件, 仅供河南双汇地产有限公司财务报表审计使用

执业证书编号:

11000243

批准执业文号:

财会函〔2012〕35号

批准执业日期:

二〇一二年七月二十七日





证书序号: 000391

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

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：毛鞍宁

本复印件, 仅供河南双汇地产有限公司财务使用

证书号: 13

发证时间: 二〇一〇年九月四日

证书有效期至: 二〇二一年九月四日





姓名 侯捷
Full Name 男
性别 男
Sex 1977-12-25
出生日期 1977-12-25
Date of birth 安永华明会计师事务所(特殊普通合
伙)上海分所
Working unit
工作单位 310109197712250014
身份证号码
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

310000072487

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

上海市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2005 年 06 月 20 日
/y /m /d

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.



2006 年 06 月 08 日
/y /m /d



本复印件, 仅供河南双汇地产有限公司财务报表使用

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.



2017年 4月 20日
y m d

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.



侯捷(310000072487)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

年 月 日
y m d

7

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.



侯捷(310000072487)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日

年 月 日
y m d

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.



8



姓名 童丹丹
Full name 女
性别 女
Sex 女
出生日期 1986-06-28
Date of birth 1986-06-28
工作单位 420881198606288165
Working unit 420881198606288165
身份证号码 420881198606288165
Identity card No. 420881198606288165

证书编号: 110101300420
No. of Certificate 110101300420
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会
发证日期: 2014 年 11 月 17 日
Date of Issuance 2014 年 11 月 17 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2014 503 30

本复印件, 仅供河南双汇地产有限公司财务使用



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.



2016年3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.

2017年3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.

2018年3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.

2019年3月30日

年 月 日
/ /

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

瑞华河南分

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 12 月 23 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

安永华明郑州分

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 12 月 23 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

11

MING LIAO