

新疆国际置地房地产开发有限责任公司

中兴财光华审会字（2024）第 218031 号

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：京24H78LLP85



目录

审计报告	
资产负债表	1-2
利润表	3
现金流量表	4
所有者权益变动表	5-6
财务报表附注	7-45



审计报告

中兴财光华审会字（2024）第 218031 号

新疆国际置地房地产开发有限责任公司：

一、审计意见

我们审计了新疆国际置地房地产开发有限责任公司（以下简称国际置地）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了国际置地 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于国际置地，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、其他信息

国际置地管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括国际置地 2023 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。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估国际置地的持续经营能力，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国际置地、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督国际置地的财务报告过程。

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。



(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，就可能导致对国际置地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国际置地不能持续经营。

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

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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年4月12日



资产负债表

编制单位：新疆国际置地房地产开发有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	5,115,796.01	5,891,541.56
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	2,754,358.06	9,095,842.35
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	五、3	16,589,332.08	8,802,913.22
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、4	373,337,874.07	373,544,592.67
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、5	630,511.17	630,511.17
流动资产合计		398,427,871.39	397,965,400.97
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、6	79,980,117.50	83,088,339.86
固定资产	五、7	7,359,432.05	7,963,848.10
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、8		9,075.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、9	61,596.67	
递延所得税资产	五、10	12,954,762.06	10,421,303.39
其他非流动资产			
非流动资产合计		100,355,908.28	101,482,566.35
资产总计		498,783,779.67	499,447,967.32

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.

公司会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting institution officer.



资产负债表（续）

编制单位：新疆国际置地房地产开发有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、11	489,749.42	514,834.42
预收款项	五、12	2,661,614.45	630,000.00
合同负债	五、13	7,161,904.76	7,161,904.76
应付职工薪酬	五、14	1,046,372.12	1,404,131.13
应交税费	五、15	667,501.99	799,720.78
其他应付款	五、16	11,341,017.20	11,039,768.21
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	五、17	358,095.24	358,095.24
流动负债合计		23,726,255.18	21,908,454.54
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
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		-	-
负债合计		23,726,255.18	21,908,454.54
所有者权益：			
实收资本	五、18	344,860,582.54	344,860,582.54
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、19	3,304,625.10	3,304,625.10
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、20	38,397,876.50	38,397,876.50
未分配利润	五、21	88,494,440.35	90,976,428.64
所有者权益合计		475,057,524.49	477,539,512.78
负债和所有者权益总计		498,783,779.67	499,447,967.32

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

谭红印

公司会计机构负责人：

谭红印



利润表

编制单位：新疆国际置地房地产开发有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、营业收入	五、22	4,381,378.91	6,142,170.87
减：营业成本	五、22	4,185,543.84	3,138,010.17
税金及附加	五、23	877,213.97	1,036,520.59
销售费用	五、24	751,257.26	890,220.47
管理费用	五、25	6,041,854.65	5,306,706.04
研发费用			
财务费用			
其中：利息费用	五、26	9,747.30	8,434.18
利息收入			
加：其他收益	五、27	4,281.52	11,932.74
投资收益(损失以“-”号填列)		6,923.16	7,716.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、28	2,528,759.12	-1,740,292.55
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、29		-574,064.84
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、30	-66,329.58	-19,505.28
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-5,014,885.41	-6,563,867.18
加：营业外收入	五、31	33.45	16,237.53
减：营业外支出	五、32	595.00	33.29
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-5,015,446.96	-6,547,662.94
减：所得税费用	五、33	-2,533,458.67	2,908,911.01
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-2,481,988.29	-9,456,573.95
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-2,481,988.29	-9,456,573.95
(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			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-2,481,988.29	-9,456,573.95

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：谭列峰 公司会计机构负责人：谭列峰



现金流量表

编制单位：新疆国际置地房地产开发有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年度	2022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		16,406,931.34	11,328,340.12
收到的税费返还		-	8,119.11
收到其他与经营活动有关的现金		3,497,703.83	14,214,528.57
经营活动现金流入小计		19,904,635.17	25,550,987.80
购买商品、接受劳务支付的现金		912,116.00	690,328.00
支付给职工以及为职工支付的现金		5,292,073.67	4,008,157.86
支付的各项税费		1,291,955.81	1,125,142.19
支付其他与经营活动有关的现金		13,110,048.20	36,644,152.39
经营活动现金流出小计		20,606,193.68	42,467,780.44
经营活动产生的现金流量净额		-701,558.51	-16,916,792.64
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	152,000.00
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		-	152,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		76,620.00	9,900.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		76,620.00	9,900.00
投资活动产生的现金流量净额		-76,620.00	142,100.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
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			
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-778,178.51	-16,774,692.64
加：期初现金及现金等价物余额		5,143,391.79	21,918,084.43
六、期末现金及现金等价物余额		4,365,213.28	5,143,391.79

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

谭红峰

公司会计机构负责人：

谭红峰



所有者权益变动表

编制单位：新疆国际置地房地产开发有限责任公司

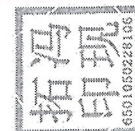
单位：人民币元

项 目	2022年度					
	实收资本	优先股	永续债	其他权益工具 其他	资本公积	减：库存股
一、上年期末余额	40,000,000.00				3,304,625.10	
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	40,000,000.00				3,304,625.10	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	304,860,582.54					
（一）综合收益总额						
（二）所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入的普通股	304,860,582.54					
2. 其他权益工具持有者投入资本	304,860,582.54					
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
（三）利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者分配的分配						
3. 其他						
（四）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本						
2. 盈余公积转增资本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他综合收益结转留存收益						
6. 其他						
（五）专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
（六）其他						
四、本年期末余额	344,860,582.54				3,304,625.10	
未分配利润						
所有者权益合计						

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



财务报表附注

一、 公司基本情况

新疆国际置地房地产开发有限责任公司（以下简称“国际置地”、“本公司”）是由新疆国际实业股份有限公司与齐国辉等六位个人股东共同出资，于2000年6月组建成立的有限责任公司。截至2023年12月31日，本公司的实收资本为344,860,600.00元。

公司统一信用代码：91650000722310799W。

公司注册地址及办公地址：新疆乌鲁木齐市天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商铺13。

公司行业性质：房地产业(有限责任公司)。

公司经营范围：房地产开发及经营。

二、 财务报表的编制基础

1、 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除部分金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、 持续经营

本公司董事会相信本公司拥有充足的营运资金，将能自本财务报表批准日后不短于12个月的可预见未来期间内持续经营。因此，董事会继续以持续经营为基础编制本公司截至2023年12月31日止的2023年度财务报表。

三、 公司主要会计政策、会计估计

1、 遵循企业会计准则的声明

本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2023年12月31日的公司财务状况以及2023年度的公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司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。

3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

项 目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	金额 $\geq$ 50 万元

6、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、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。

7、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

（1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和

后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接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；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其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。

①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，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，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

（2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

（3）金融负债

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负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的风险管理或

投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、长期应付款等。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。

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且本公司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；
- ③该金融资产已转移，虽然本公司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，但是放弃了对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

（5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- ①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；
- ②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

A.对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据和应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

B.当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为账龄组合，在组合基础上计算预期信用损失。

（6）衍生工具及嵌入衍生工具

本公司衍生工具主要包括远期合约。衍生工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。本公司衍生工具公允价值变动

而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

嵌入衍生工具是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具，与主合同构成混合合同。混合合同包含的主合同属于金融工具准则规范的资产的，本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而是将该混合合同作为一个整体适用金融工具准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具准则规范的资产，且同时符合下列条件的，本公司从主合同中分拆嵌入衍生工具，将其作为单独存在的衍生工具进行处理：

- ①嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关；
- ②与嵌入衍生工具具有相关条款的单独工具符合衍生工具的定义；
- ③该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（8）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格确定其公允价值。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。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时，使用不可观察输入值。

8、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为在途材料、委托加工材料、原材料、包装物、低值易耗品、库存商品、产成品、分期收款发出商品、自制半成品、在产品和开发产品、开发成本等种类。

（2）存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料、在产品、库存商品等发出时采用加权平均法计价；低值易耗品领用时采用一次转销法摊销；周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。开发产品的实际成

本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（3）存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个类别存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按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。

9、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款、应收款项融资和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于已发生信用减值的以及其他适用于单项评估的应收账款及合同资产，单项计提减值准备。对于未发生信用减值的应收账款及合同资产，根据以前年度具有类似信用风险特征的应收账款、合同资产组合的历史信用损失率为基础，结合当前状况以及对未来经济状况的前瞻性预测对历史数据进行调整，编制应收账款账龄天数与整个存续期预期信用损失率对照模型，计算预期信用损失。

本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

（1）应收票据组合

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

（2）应收账款组合

应收账款组合 1 账龄组合

（3）其他应收款组合

其他应收款组合 1 账龄组合

10、合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生减值损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

11、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本，其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司投资性房地产采用成本模式进行后续计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

12、固定资产及其累计折旧

（1）固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提

折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	使用年限 (年)	残值率	年折旧率%
房屋及建筑物	年限平均法	15-45	5%	2.11-6.33
机器设备	年限平均法	5-25	5%	3.89-19.00
运输设备	年限平均法	8	5%	11.88
电子设备及其他	年限平均法	4-10	5%	9.50-23.75

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（3）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

13、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

（1）本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

①使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：A.租赁负债的初始计量金额；B.在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；C.发生的初始直接费用；D.为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第 1 号——存货》。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

②租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：A.固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；C.本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；D.租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；E.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率为基础，考虑相关因素调整得出增量借款利率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定付款额发生变动时，重新计量租赁负债。

③租赁的变更

当租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围，且增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当时，该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的，分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，重新计量租赁负债。

④短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认

定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值低的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

⑤售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；不属于销售的，继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

(2) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，此外为经营租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

①融资租赁

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：A.承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额；C.购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；D.承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；E.由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②经营租赁

租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（3）售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

14、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

15、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将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。

16、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

17、收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称商品）的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直至履约进度能够合理确定。对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

公司销售收入确认的具体方法为：

①房地产销售收入

本公司商品房销售业务在物业控制权转移给客户时确认收入，依据与客户签订的售房合同，入住通知单，合同约定的开发产品移交条件已经达到，公司不再对开发产品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入和销售成本能够可靠地计量时，确认为营业收入的实现。

18、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助为货币性资产的，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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助采用总额法，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益

与收益相关的政府补助采用总额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分

别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

19、递延所得税资产和递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

20、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，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得

额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、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，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：（1）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；（2）对于与子公司、合营企业及联营企业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，本公司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，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：（1）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；（2）对于与子公司、合营企业及联营企业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。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，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，本公司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。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

21、其他重要的会计政策和会计估计

（1）关联方

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、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。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。此外，本公司同时根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》确定本公司或本公司的关联方。

22、重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、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)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号--所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初财务报表无变化。

（2）会计估计变更

本期未发生会计估计变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	税率%
增值税	应税收入	3%、5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指 2023 年 1 月 1 日，期末指 2023 年 12 月 31 日，本期指 2023 年度，上期指 2022 年度。

1、货币资金

项 目	2023.12.31	2022.12.31
库存现金	482.33	982.33
银行存款	4,939,995.58	5,715,637.22
其他货币资金	175,318.10	174,922.01
合 计	5,115,796.01	5,891,541.56
其中：存放在境外的款项总额 存放财务公司款项		

新疆国际置地房地产开发有限责任公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

说明：期末余额中使用受限的货币资金为 750,582.73 元，在编制现金流量表时未作为现金及现金等价物。

2、应收账款

（1）以摊余成本计量的应收账款

	2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款			
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款			
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	14,757,765.03	12,003,406.97	2,754,358.06
合计	14,757,765.03	12,003,406.97	2,754,358.06

（续）

	2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款			
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款			
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	24,387,384.23	15,291,541.88	9,095,842.35
合计	24,387,384.23	15,291,541.88	9,095,842.35

（2）坏账准备

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

①2023 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
1 年以内	297,080.00	6.73	19,981.95
1 至 2 年		27.95	
2 至 3 年	2,371,293.60	34.10	808,710.28

新疆国际置地房地产开发有限责任公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
3 至 4 年	2,896,536.40	68.49	1,983,763.52
4 至 5 年	11,442.54	83.36	9,538.73
5 年以上	9,181,412.49	100.00	9,181,412.49
合计	14,757,765.03	81.34	12,003,406.97

(3) 坏账准备的变动

项 目	2023.01.01	本期增加	本期减少		2023.12.31
			转回	转销或核销	
应收账款 坏账准备	15,291,541.88		3,288,134.91		12,003,406.97

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 11,994,954.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例 81.28%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 9,592,447.28 元。

单位名称	期末余额	账 龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
吾拉木·亚森	4,127,781.00	5 年以上	27.97	4,127,781.00
新天地培训学校	3,053,822.00	2-3 年 2,371,293.60 元； 3-4 年 682,528.40 元	20.69	1,276,156.48
李春萍	1,982,832.00	3-4 年	13.44	1,357,990.80
肉孜买买提·库尔班	1,872,219.00	5 年以上	12.69	1,872,219.00
张守义	958,300.00	5 年以上	6.49	958,300.00
合计	11,994,954.00		81.28	9,592,447.28

3、其他应收款

项 目	2023.12.31	2022.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	16,589,332.08	8,802,913.22
合 计	16,589,332.08	8,802,913.22

新疆国际置地房地产开发有限责任公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 其他应收款情况

	2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款			
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	18,408,043.90	1,818,711.82	16,589,332.08
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款			
合 计	18,408,043.90	1,818,711.82	16,589,332.08

(续)

	2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款			
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,862,249.25	1,059,336.03	8,802,913.22
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款			
合 计	9,862,249.25	1,059,336.03	8,802,913.22

① 坏账准备

A. 2023 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

	账面余额	未来12月内预期信用损失率%	坏账准备	理由
组合计提：				
账龄组合	16,938,661.14	3.31	560,669.68	
其他				
合 计	16,938,661.14	3.31	560,669.68	

新疆国际置地房地产开发有限责任公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

B. 2023 年 12 月 31 日，处于第二阶段的其他应收款坏账准备如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
组合计提：				
账龄组合	1,469,382.76	85.62	1,258,042.14	
其他				
合 计	1,469,382.76	85.62	1,258,042.14	

②坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023 年 1 月 1 日余额	259,466.74	799,869.29		1,059,336.03
期初余额在本期	-684.16	684.16		
—转入第一阶段				
—转入第二阶段	-684.16	684.16		
—转入第三阶段				
本期计提	301,887.10	457,488.69		759,375.79
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023 年 12 月 31 余额	560,669.68	1,258,042.14		1,818,711.82

③其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2023.12.31	2022.12.31
往来款	16,915,818.85	8,129,000.00
保证金	543,303.25	543,303.25
员工备用金	34,948.57	83,870.45
其他	913,973.23	1,106,075.55
合 计	18,408,043.90	9,862,249.25

④其他应收款期末余额前五名单位情况

新疆国际置地房地产开发有限责任公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	是否为关联方	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(%)	坏账准备期末余额
新疆中化房地产有限公司	是	往来款	14,609,318.85	1 年以内	79.36	483,568.45
新疆国际实业股份有限公司	是	往来款	2,306,500.00	1 年以内	12.53	76,345.15
中铁十六局集团地铁工程有限公司	否	其他	902,890.70	2-3 年 300,391.35 元； 3-4 年 602,499.35 元	4.90	708,023.05
乌市人民防空办公室	否	保证金	543,303.25	5 年以上	2.95	543,303.25
谭剑峰	否	员工备用金	23,991.81	1 年以内 1,803.00 元； 1-2 年 22,188.81 元	0.13	5,775.52
合 计			18,386,004.61		99.87	1,817,015.42

4、存货

(1) 存货分类

项 目	2023.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发成本	263,729,778.44		263,729,778.44
房地产开发产品	110,182,160.47	574,064.84	109,608,095.63
合 计	373,911,938.91	574,064.84	373,337,874.07

(续)

项 目	2022.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发成本	262,924,876.84		262,924,876.84
房地产开发产品	111,193,780.67	574,064.84	110,619,715.83
合 计	374,118,657.51	574,064.84	373,544,592.67

(2) 存货跌价准备

项 目	2023.01.01	本年增加金额		本年减少金额		2023.12.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
房地产开发成本						
房地产开发产品	574,064.84					574,064.84
合 计	574,064.84					574,064.84

新疆国际置地房地产开发有限责任公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

5、其他流动资产

项 目	2023.12.31	2022.12.31
预缴税费	630,511.17	630,511.17

6、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	98,155,443.18	98,155,443.18
2、本年增加金额		
(1) 外购		
(2) 存货/固定资产/在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、年末余额	98,155,443.18	98,155,443.18
二、累计折旧和累计摊销		-
1、年初余额	15,067,103.32	15,067,103.32
2、本年增加金额	3,108,222.36	3,108,222.36
(1) 计提或摊销	3,108,222.36	3,108,222.36
3、本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、年末余额	18,175,325.68	18,175,325.68
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
3、本年减少金额		

新疆国际置地房地产开发有限责任公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋及建筑物	合 计
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	79,980,117.50	79,980,117.50
2、年初账面价值	83,088,339.86	83,088,339.86

(2) 本公司尚未办妥产权证书的投资性房地产

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
国鑫苑商铺、门面等	1,359,325.46	临时建筑，无房产证
国箐苑各商铺	1,000,665.05	临时建筑，无房产证

(3) 期末投资性房地产用于抵押借款情况

项 目	账面价值	抵押权人
南门国际城及商业区部分商业用房	8,003,173.03	兴业银行股份有限公司
南门国际城及商业区部分商业用房	7,832,868.58	新疆乌鲁木齐农村商业银行股份有限公司
南门国际城及商业区部分商业用房	26,559,971.10	哈密市商业银行股份有限公司
南门国际城及商业区部分商业用房	13,964,694.93	库尔勒银行股份有限公司
南门国际城及商业区部分商业用房	18,790,850.67	北京银行股份有限公司
合 计	75,151,558.31	

7、固定资产

项 目	2023.12.31	2022.12.31
固定资产	7,359,432.05	7,963,848.10
固定资产清理		
合 计	7,359,432.05	7,963,848.10

(1) 固定资产及累计折旧

① 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输设备	其他	合 计
一、账面原值				
1、年初余额	10,800,591.12	2,300,544.69	312,244.00	13,413,379.81

新疆国际置地房地产开发有限责任公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋及建筑物	运输设备	其他	合 计
2、本年增加金额			11,400.00	11,400.00
(1) 购置			11,400.00	11,400.00
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
(4) 经营租赁转为自用				
3、本年减少金额		1,438,452.28	11,900.00	1,450,352.28
(1) 处置或报废		1,438,452.28	11,900.00	1,450,352.28
(2) 合并范围减少				
(3) 自用转为经营租赁				
4、年末余额	10,800,591.12	862,092.41	311,744.00	11,974,427.53
二、累计折旧				
1、年初余额	3,419,833.57	1,782,743.93	246,954.21	5,449,531.71
2、本年增加金额	312,471.72	81,586.16	14,833.59	408,891.47
(1) 计提	312,471.72	81,586.16	14,833.59	408,891.47
(2) 企业合并增加				
(3) 经营租赁转为自用				
3、本年减少金额		1,232,122.70	11,305.00	1,243,427.70
(1) 处置或报废		1,232,122.70	11,305.00	1,243,427.70
(2) 合并范围减少				
(3) 自用转为经营租赁				
4、年末余额	3,732,305.29	632,207.39	250,482.80	4,614,995.48
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				
(2) 企业合并增加				
(3) 经营租赁转为自用				
3、本年减少金额				
(1) 处置或报废				
(2) 合并范围减少				
(3) 自用转为经营租赁				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	7,068,285.83	229,885.02	61,261.20	7,359,432.05
2、年初账面价值	7,380,757.55	517,800.76	65,289.79	7,963,848.10

②未办妥产权证书的固定资产情况

新疆国际置地房地产开发有限责任公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
国鑫苑小区库房	85,891.44	正在办理中
办公室	4,680,141.78	正在办理中
国菁苑小区公厕	83,411.40	正在办理中
国鑫苑小区二次供水设备间	6,113.04	正在办理中

8、无形资产

（1）无形资产情况

项 目	软件	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	51,720.17	51,720.17
2、本年增加金额		
（1）购置		
（2）内部研发		
（3）企业合并增加		
3、本年减少金额		
（1）处置		
（2）合并范围减少		
4、年末余额	51,720.17	51,720.17
二、累计摊销		
1、年初余额	42,645.17	42,645.17
2、本年增加金额	9,075.00	9,075.00
（1）摊销	9,075.00	9,075.00
（2）企业合并增加		
3、本年减少金额		
（1）处置		
（2）合并范围减少		
4、年末余额	51,720.17	51,720.17
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
（1）计提		
3、本年减少金额		
（1）处置		
4、年末余额		
四、账面价值		

新疆国际置地房地产开发有限责任公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	软件	合 计
1、年末账面价值		
2、年初账面价值	9,075.00	9,075.00

9、长期待摊费用

项 目	2023.01.01	本期增加	本期摊销	其他减少	2023.12.31	其他减少的原因
装修维修费用		65,220.00	3,623.33		61,596.67	
合 计		65,220.00	3,623.33		61,596.67	

10、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	2023.12.31		2022.12.31	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
信用减值准备	3,455,529.70	13,822,118.79	4,087,719.48	16,350,877.91
资产减值准备	143,516.21	574,064.84	143,516.21	574,064.84
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	9,355,716.15	37,422,864.59	6,190,067.70	24,760,270.80
公允价值计量损失				
固定资产折旧				
无形资产摊销				
合 计	12,954,762.06	51,819,048.22	10,421,303.39	41,685,213.55

11、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	2023.12.31	2022.12.31
应付工程款	489,749.42	514,834.42

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
坚瑞永安安全系统工程有限公司新疆分公司	154,200.00	暂未结算
乌鲁木齐市建筑建材科学研究院有限责任公司	136,838.07	暂未结算

新疆国际置地房地产开发有限责任公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
苏州金螳螂幕墙有限公司	113,389.59	暂未结算
合 计	404,427.66	

12、预收款项

（1）预收款项列示

项 目	2023.12.31	2022.12.31
预收租金及订金	2,661,614.45	630,000.00
合 计	2,661,614.45	630,000.00

（2）账龄超过 1 年的重要预收账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
田晨	500,000.00	未结算
道然哈.阿拉宾	100,000.00	未结算
合 计	600,000.00	

13、合同负债

项 目	2023.12.31	2022.12.31
合同负债	7,161,904.76	7,161,904.76
减：列示于其他非流动负债的部分		
合 计	7,161,904.76	7,161,904.76

（1）分类

项 目	2023.12.31	2022.12.31
预收售房款	7,161,904.76	7,161,904.76

14、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,404,131.13	2,340,024.63	2,697,783.64	1,046,372.12
二、离职后福利-设定提存计划		159,993.10	159,993.10	
三、辞退福利		2,338,393.68	2,338,393.68	

新疆国际置地房地产开发有限责任公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
四、一年内到期的其他福利				
合 计	1,404,131.13	4,838,411.41	5,196,170.42	1,046,372.12

（2）短期薪酬列示

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	520,156.94	2,044,125.92	2,409,525.92	154,756.94
2、职工福利费		28,548.00	28,548.00	
3、社会保险费		145,952.00	145,952.00	
其中：医疗保险费		142,073.43	142,073.43	
工伤保险费		3,878.57	3,878.57	
生育保险费				
4、住房公积金		55,015.00	55,015.00	
5、工会经费和职工教育经费	883,974.19	66,383.71	58,742.72	891,615.18
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合 计	1,404,131.13	2,340,024.63	2,697,783.64	1,046,372.12

（3）设定提存计划列示

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		155,144.48	155,144.48	
2、失业保险费		4,848.62	4,848.62	
3、企业年金缴费				
合 计		159,993.10	159,993.10	

15、应交税费

税 项	2023.12.31	2022.12.31
增值税	116,333.03	150,879.74
个人所得税	3,509.20	45,020.55
房产税	529,130.18	503,875.75
附加税	15,769.84	18,105.56
印花税	2,759.74	79,266.58
土地使用税		2,572.60
合 计	667,501.99	799,720.78

16、其他应付款

新疆国际置地房地产开发有限责任公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2023.12.31	2022.12.31
应付利息		
应付股利		
其他应付款	11,341,017.20	11,039,768.21
合 计	11,341,017.20	11,039,768.21

(1) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项 目	2023.12.31	2022.12.31
保证金及押金	408,859.53	383,754.63
往来款		
代收代付款	1,150,078.05	1,123,584.66
其他	9,782,079.62	9,532,428.92
合 计	11,341,017.20	11,039,768.21

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
预估土地增值税	8,708,276.78	
维修基金专户	573,227.76	暂未结算
新疆国瑞物业有限责 任公司	527,778.17	暂未结算
代收工本费等	400,798.46	暂未结算
出租房押金	346,674.63	暂未结算
合 计	10,556,755.80	

17、其他流动负债

项 目	2023.12.31	2022.12.31
预收房款税金	358,095.24	358,095.24

18、实收资本

股东名称	2023.01.01	本期增加	本期减少	2023.12.31
新疆国际实业 股份有限公司	344,860,582.54			344,860,582.54

新疆国际置地房地产开发有限责任公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

19、资本公积

项 目	2023.01.01	本期增加	本期减少	2023.12.31
资本溢价	141,000.00			141,000.00
其他资本公积	3,163,625.10			3,163,625.10
合 计	3,304,625.10			3,304,625.10

20、盈余公积

项 目	2023.01.01	本期增加	本期减少	2023.12.31
法定盈余公积	38,397,876.50			38,397,876.50
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
合 计	38,397,876.50			38,397,876.50

21、未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	90,976,428.64	
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	90,976,428.64	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-2,481,988.29	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备金		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他		
期末未分配利润	88,494,440.35	

22、营业收入和营业成本

（1）营业收入及成本列示如下：

项 目	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	795,052.64	1,005,036.48	1,687,238.09	-69,298.48
其他业务	3,586,326.27	3,180,507.36	4,454,932.78	3,207,308.65

新疆国际置地房地产开发有限责任公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
合 计	4,381,378.91	4,185,543.84	6,142,170.87	3,138,010.17

(2) 主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

行业名称	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	795,052.64	1,005,036.48	1,687,238.09	-69,298.48
合 计	795,052.64	1,005,036.48	1,687,238.09	-69,298.48

(3) 2023 年度营业收入按收入确认时间列示如下：

项 目	产品销售	其它	合计
在某一时段内确认收入		3,586,326.27	3,586,326.27
在某一时点确认收入	795,052.64		795,052.64
合 计	795,052.64	3,586,326.27	4,381,378.91

23、税金及附加

项 目	2023 年度	2022 年度
房产税	728,567.70	751,842.03
土地使用税	104,475.62	116,931.72
城市维护建设税	22,425.89	22,058.73
教育费附加	9,557.10	9,135.77
地方教育附加	6,371.41	6,090.61
印花税	5,816.25	81,943.17
土地增值税		48,518.56
合 计	877,213.97	1,036,520.59

24、销售费用

项 目	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	397,158.09	525,133.61
空置房费用	306,583.72	364,248.86
广告宣传费	380.00	450.00
其他	47,135.45	388.00

新疆国际置地房地产开发有限责任公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2023 年度	2022 年度
合 计	751,257.26	890,220.47

25、管理费用

项 目	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	4,618,446.81	2,945,513.39
折旧费	408,891.47	411,849.88
聘请中介机构费	316,600.00	1,013,300.00
水电暖费	266,954.87	220,058.14
审计费	90,000.00	120,000.00
车辆费	84,336.53	62,453.06
办公费	61,718.72	76,686.75
物业费	60,000.00	100,000.00
通讯费	30,912.62	36,000.00
保险费	14,687.04	18,644.43
业务招待费	13,498.96	27,042.00
资产摊销	9,075.00	2,353.92
会务费		6,000.00
其他	66,732.63	266,804.47
合 计	6,041,854.65	5,306,706.04

26、财务费用

项 目	2023 年度	2022 年度
利息费用		
减：利息收入	4,281.52	11,932.74
承兑汇票贴息		
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费	14,028.82	20,366.92
合 计	9,747.30	8,434.18

27、其他收益

新疆国际置地房地产开发有限责任公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2023 年度	2022 年度
代扣代缴个人所得税手续费	6,923.16	7,716.07

28、信用减值损失

项 目	2023 年度	2022 年度
应收票据信用减值损失		
应收账款信用减值损失	3,288,134.91	-1,228,495.51
其他应收款信用减值损失	-759,375.79	-511,797.04
债权投资信用减值损失		
其他债权投资信用减值损失		
长期应收款信用减值损失		
合 计	2,528,759.12	-1,740,292.55

29、资产减值损失

项 目	2023年度	2022年度
存货跌价损失		-574,064.84
合 计		-574,064.84

30、资产处置收益

项 目	2023 年度	2022 年度	计入当期非经常性损益的金额
出售划分为持有待售的非流动资产或处置组的利得或损失			
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失	-66,329.58	-19,505.28	-66,329.58
其中：固定资产	-66,329.58	-19,505.28	-66,329.58
在建工程			
生产性生物资产			
无形资产			
使用权资产			
非货币性资产交换中换出非流动资产产生的利得或损失			
合 计	-66,329.58	-19,505.28	-66,329.58

31、营业外收入

新疆国际置地房地产开发有限责任公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2023 年度	2022 年度	计入当期非经常性损益的金额
其他	33.45	16,237.53	33.45
合 计	33.45	16,237.53	33.45

32、营业外支出

项 目	2023 年度	2022 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	595.00		595.00
其他		33.29	
合 计	595.00	33.29	595.00

33、所得税费用

（1）所得税费用表

项 目	2023年度	2022年度
当期所得税费用		
递延所得税费用	-2,533,458.67	2,908,911.01
合 计	-2,533,458.67	2,908,911.01

（2）会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	-5,015,446.96
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,253,861.74
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-1,280,946.83
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,349.90
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	-2,533,458.67

34、现金流量表补充资料

新疆国际置地房地产开发有限责任公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2023年度	2022年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-2,481,988.29	-9,456,573.95
加：信用减值损失	-2,528,759.12	1,740,292.55
资产减值损失		574,064.84
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,517,113.83	3,520,072.24
使用权资产折旧		
无形资产摊销	9,075.00	2,353.92
长期待摊费用摊销	3,623.33	
资产处置损失（收益以“—”号填列）	66,329.58	19,505.28
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）		
投资损失（收益以“—”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-2,533,458.67	2,908,911.01
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		
存货的减少（增加以“—”号填列）	206,718.60	-2,123,729.00
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	1,124,419.55	-2,623,142.64
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	1,915,367.68	-10,904,811.55
其他		-573,735.34
经营活动产生的现金流量净额	-701,558.51	-16,916,792.64
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		
确认使用权资产的租赁		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	4,365,213.28	5,143,391.79
减：现金的期初余额	5,143,391.79	21,918,084.43
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	-778,178.51	-16,774,692.64

新疆国际置地房地产开发有限责任公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	2023年度	2022年度
一、现金	4,365,213.28	5,143,391.79
其中：库存现金	482.33	982.33
可随时用于支付的银行存款	4,364,730.95	5,142,409.46
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	4,365,213.28	5,143,391.79
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

35、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	750,582.73	保证金、专用账户
存货	39,400,903.74	借款抵押
投资性房地产	75,151,558.31	借款抵押
合 计	115,303,044.78	

六、 关联方及其交易

1、本公司的母公司情况

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%
新疆国际实业股份有限公司	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区北京南路 358 号大成国际大厦 9 楼	石油及制品贸易	48,068.60	100.00	100.00

本公司的最终控制方为冯建方，是本公司控股股东新疆国际实业股份有限公司的实际控制人。

新疆国际置地房地产开发有限责任公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2、其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
江苏中大杆塔科技发展有限公司	受同一最终控制方控制
新疆奎屯伟业仓储有限公司	受同一最终控制方控制
新疆中化房地产有限公司	受同一最终控制方控制
新疆中油化工集团有限公司	受同一最终控制方控制
托克马克实业炼油厂有限责任公司	受同一最终控制方控制
新疆昊睿新能源有限公司	受同一最终控制方控制
新疆隆锦祥供应链有限公司	受同一最终控制方控制
中亚投资贸易有限公司（吉国）	受同一最终控制方控制
京沪石油（江苏）有限公司	受同一最终控制方控制
鑫京沪能源（上海）有限公司	受同一最终控制方控制
京晟能源（北京）有限公司	受同一最终控制方控制
京沪钢构（江苏）有限公司	受同一最终控制方控制
京沪钢茂（上海）供应链有限公司	受同一最终控制方控制
新疆中能钢构有限公司	受同一最终控制方控制
江苏瑞旭股权投资有限公司	受同一最终控制方控制
新疆南山墅酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制
新疆钾盐矿产资源开发有限公司	母公司参股公司
新疆联创兴业投资有限责任公司	其他关联方

3、关联方交易情况

（1）关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
新疆国际实业股份有限公司	20,000,000.00	2023/3/16	2024/3/5	否
新疆国际实业股份有限公司	93,150,000.00	2023/4/23	2024/4/22	否
新疆国际实业股份有限公司	31,680,000.00	2023/11/7	2024/11/6	否
新疆国际实业股份有限公司	4,030,000.00	2023/11/15	2024/11/14	否
新疆国际实业股份有限公司	28,000,000.00	2023/8/1	2024/8/1	否
新疆中油化工集团有限公司	7,600,000.00	2023/5/24	2024/5/23	否
新疆中油化工集团有限公司	1,400,000.00	2023/6/14	2024/5/23	否

本公司作为被担保方

本公司无作为被担保方的情况

4、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2023.12.31		2022.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	新疆国际实业股份有限公司	2,306,500.00	76,345.15	8,129,000.00	250,646.62
其他应收款	新疆中化房地产有限公司	14,609,318.85	483,568.45		

七、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

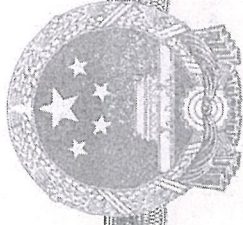
截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

八、资产负债表日后事项

截至审计报告日，本公司无需要披露的期后事项。

新疆国际置地房地产开发有限责任公司

2024 年 4 月 12 日



营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

9111010208376569XD



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

出资人 姚庚春,王凤岐,丁亚轩,杨海龙

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，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他业务；代理记账；房屋租赁；企业管理咨询；企业管理；代理记账以及依法须经批准的项目，开展经营活动；开展经营类项目的经营活动；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。

出资额 3770万元

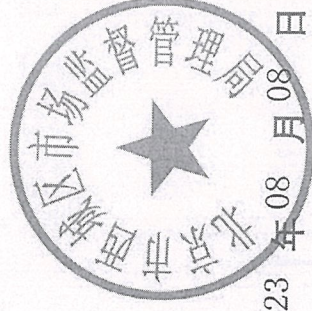
成立日期 2013年11月13日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

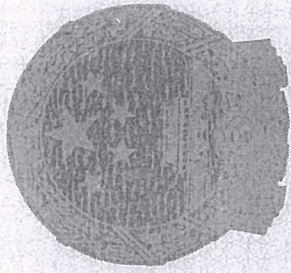
与原件一致



登记机关



2023年08月08日



会计师事务所 执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：姚庚春

主任会计师：

经营场所：北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010205

批准执业文号：京财会许可[2014]0031号

批准执业日期：2014年03月28日

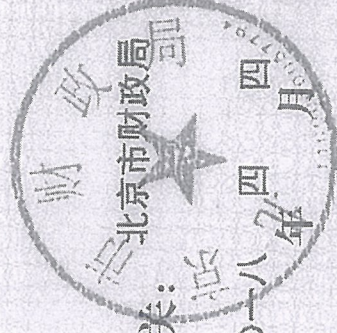


与原件一致

证书序号：0000187

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》。



发证机关：

二〇一八年四月四日

中华人民共和国财政部制

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: 340700210007
No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000年11月17日
Date of issuance

姓名: 范晓亮
证书编号: 340700210007

2001年3月31日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

范晓亮
男
1965-08-15
宿州淮海会计师事务所
342201190503150814

姓名: 范晓亮
性别: 男
出生日期: 1965-08-15
工作单位: 宿州淮海会计师事务所
身份证号: 342201190503150814

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.

同意调出: 中审亚太会计师事务所
同意调入: 中审亚太会计师事务所

2007年12月16日

北京注册会计师协会
2007年度年检

CPA年度检验合格印章
BICPA
2017 valid for another renewal
2012 valid for another renewal
2015 valid for another renewal
2013 valid for another renewal
2010 valid for another renewal
2016 valid for another renewal
2011 valid for another renewal
2014 valid for another renewal

与原件一致

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

宿州淮海会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2007年10月12日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审亚太会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2007年11月9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

转出: 中审亚太(特着)
转入: 中审亚太

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中审亚太会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年12月21日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审亚太会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年12月21日

转出: 国都嘉瑞 2016.8.17
转入: 中审亚太 2016.8.17

注册会计师执业准则，必要时须向委托方
示本证书：
二、本证书只用于执业使用，不得转让、涂改、
三、注册会计师执业时须携带本证书，如遗失
书报还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会
报告，登报声明作废后，办理补办手续。

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

2019.11.28

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 孟繁强
Sex: 男
Date of birth: 1971-11-08
Working unit: 利安达信隆会计师事务所黑龙江分公司
Identity card No: 231027711108661

利安达信隆会计师事务所
Liananda Xinglong Accounting Firm

年度检验登记
Annual Renewal Registration

姓名: 孟繁强
证书编号: 230000030099

证书编号: 230000030099
No of Certificate

批准注册协会: 黑龙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 6 月 27 日
Date of Issuance

2007 年 3 月 29 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.

2008 年 3 月 27 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.

2009 年 3 月 20 日

CPA 年度检验合格印章
BICPA
2010

CPA 年度检验合格印章
BICPA
2011

CPA 年度检验合格印章
BICPA
2012

CPA 年度检验合格印章
BICPA
2013

CPA 年度检验合格印章
BICPA
2014

CPA 年度检验合格印章
BICPA
2015

CPA 年度检验合格印章
BICPA
2016

CPA 年度检验合格印章
BICPA
2017

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

利安达信隆会计师事务所
Liananda Xinglong Accounting Firm

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2008 年 4 月 29 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

利安达信隆会计师事务所
Liananda Xinglong Accounting Firm

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

2008 年 5 月 23 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

利安达信隆会计师事务所
Liananda Xinglong Accounting Firm

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013 年 12 月 30 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

利安达信隆会计师事务所
Liananda Xinglong Accounting Firm

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

2013 年 12 月 30 日