

北京天保恒瑞置业投资有限公司
2018年1-7月财务报表审计报告

目 录

一、审计报告	1-3 页
二、审计报告附件	4-39 页
1. 资产负债表	4-5 页
2. 利润表	6 页
3. 现金流量表	7 页
4. 所有者权益变动表	8-9 页
5. 财务报表附注	10-39 页



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)



审计报告

[2018] 京会兴审字第 03010128 号

北京天保恒瑞置业投资有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了北京天保恒瑞置业投资有限公司（以下简称“天保恒瑞公司”）财务报表（以下简称“财务报表”），包括 2018 年 7 月 31 日的资产负债表，2018 年 1-7 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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，公允反映了天保恒瑞公司 2018 年 7 月 31 日的财务状况以及 2018 年 1-7 月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于天保恒瑞公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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



在编制财务报表时，管理层负责评估天保恒瑞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天保恒瑞公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督天保恒瑞公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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，就可能导致对天保恒瑞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天保恒瑞公司不能持续经营。



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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。

6、就天保恒瑞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。

我们还就已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）。

北京兴华
会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·北京

二〇一八年九月十九日

中国注册会计师：

（项目合伙人）



中国注册会计师：



附表1-1

资产负债表

编制单位：北京天保恒瑞置业投资有限公司

单位：人民币元

资 产	附注五	2018年7月31日	2017年12月31日
流动资产：			
货币资金	(一)	7,976,730.78	3,306,481.98
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			
应收账款	(二)	208,494.21	-
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(三)	122,790.75	122,790.75
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(四)	33,226.81	-
流动资产合计		8,341,242.55	3,429,272.73
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	(五)	147,942,115.46	149,978,870.62
固定资产	(六)	387,545.48	415,205.94
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	(七)	1,368,065.75	1,401,606.21
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		149,697,726.69	151,795,682.77
资产总计		158,038,969.24	155,224,955.50

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表(续)

编制单位: 北京天保恒瑞置业投资有限公司

单位: 人民币元

负债及所有者权益	附注五	2018年7月31日	2017年12月31日
流动负债:			
短期借款	(八)	-	70,000,000.00
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		-	-
应付账款	(九)	11,666,851.98	14,271,124.61
预收款项	(十)	5,647,618.86	-
应付职工薪酬	(十一)	89,470.57	13,170.77
应交税费	(十二)	147,358.72	1,073.06
应付利息	(十三)	660,916.67	162,649.31
应付股利		-	-
其他应付款	(十四)	1,528,225.25	42,097.40
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	(十五)	6,500,000.00	5,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		26,240,442.05	89,490,115.15
非流动负债:			
长期借款	(十六)	106,000,000.00	40,000,000.00
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬			
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益			
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		106,000,000.00	40,000,000.00
负债合计		132,240,442.05	129,490,115.15
所有者权益:			
实收资本	(十七)	30,000,000.00	30,000,000.00
资本公积		-	-
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	(十八)	629.65	629.65
一般风险准备			-
未分配利润	(十九)	-4,202,102.46	-4,265,789.30
所有者权益合计		25,798,527.19	25,734,840.35
负债和所有者权益总计		158,038,969.24	155,224,955.50

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

附表2

利 润 表

2018年1-7月

编制单位：北京天保恒瑞置业投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注五	2018年1-7月	2017年1-12月
一、营业收入	(二十)	8,589,294.54	13,554,286.39
减：营业成本	(二十)	2,845,534.77	8,112,670.44
税金及附加	(二十一)	1,313,100.14	2,472,879.73
销售费用		-	-
管理费用	(二十二)	1,337,414.13	2,249,267.09
财务费用	(二十三)	2,985,044.82	5,675,196.55
资产减值损失	(二十四)	10,973.38	42,916.30
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
资产处置收益			
其他收益		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		97,227.30	-4,998,643.72
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出	(二十五)	-	61,556.13
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		97,227.30	-5,060,199.85
减：所得税费用	(二十六)	33,540.46	-1,249,660.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		63,686.84	-3,810,538.92
归属于母公司股东损益		63,686.84	-3,810,538.92
少数股东损益			
五、其他综合收益			
六、综合收益总额		63,686.84	-3,810,538.92

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附表3

现金流量表

编制单位：北京天保恒瑞置业投资有限公司

2018年1-7月

单位：人民币元

项 目	附注五	2018年1-7月	2017年1-12月
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		15,659,438.27	14,232,000.00
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	(二十七).1	587,101.21	99,259.58
经营活动现金流入小计		16,246,539.48	14,331,259.58
购买商品、接受劳务支付的现金		728,899.69	69,916,866.83
支付给职工及为职工支付的现金		1,102,145.32	1,923,769.19
支付的各项税费		1,913,861.39	3,150,593.34
支付的其他与经营活动有关的现金	(二十七).2	135,227.81	366,365.72
经营活动现金流出小计		3,880,134.21	75,357,595.08
经营活动产生的现金流量净额		12,366,405.27	-61,026,335.50
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		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,713,428.55	417,209.00
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		-	-
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		2,713,428.55	417,209.00
投资活动产生的现金流量净额		-2,713,428.55	-417,209.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		70,000,000.00	70,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		70,000,000.00	70,000,000.00
偿还债务支付的现金		72,500,000.00	3,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,482,727.92	5,668,419.17
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		74,982,727.92	8,668,419.17
筹资活动产生的现金流量净额		-4,982,727.92	61,331,580.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响额		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		4,670,248.80	-111,963.67
加：期初现金及现金等价物余额		3,306,481.98	3,418,445.65
六、期末现金及现金等价物余额		7,976,730.78	3,306,481.98

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

金额单位：人民币元

编制单位：北京天保恒瑞置业投资有限公司

项目	本期							
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	30,000,000.00	-	-	-	629.65	-	-4,265,789.30	25,734,840.35
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	30,000,000.00	-	-	-	629.65	-	-4,265,789.30	25,734,840.35
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	63,686.84	63,686.84
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	63,686.84	63,686.84
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	63,686.84	63,686.84
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	30,000,000.00	-	-	-	629.65	-	-4,202,102.46	25,798,527.19

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附表4-2

所有者权益变动表

金额单位：人民币元

编制单位：北京天保恒瑞置业投资有限公司

项目	上期							股东权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	30,000,000.00	-	-	-	629.65	-	-455,250.38	29,545,379.27
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	30,000,000.00	-	-	-	629.65	-	-455,250.38	29,545,379.27
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-3,810,538.92	-3,810,538.92
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	-3,810,538.92	-3,810,538.92
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	-3,810,538.92	-3,810,538.92
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	30,000,000.00	-	-	-	629.65	-	-4,265,789.30	25,734,840.35

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：