

云南中海城投房地产开发有限公司
2020 年度、2019 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报表	
— 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	7-33



信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

审计报告

XYZH/2021KMAA20138

云南中海城投房地产开发有限公司董事会:

一、 审计意见

我们审计了云南中海城投房地产开发有限公司财务报表,包括2020年12月31日、2019年12月31日的资产负债表,2020年度、2019年度的利润表、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,公允反映了云南中海城投房地产开发有限公司2020年12月31日、2019年12月31日的财务状况以及2020年度、2019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,我们独立于云南中海城投房地产开发有限公司,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、 管理层和治理层对财务报表的责任

云南中海城投房地产开发有限公司管理层(以下简称管理层)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,管理层负责评估云南中海城投房地产开发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,除非管理层计划清算云南中海城投房地产开发有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督云南中海城投房地产开发有限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。

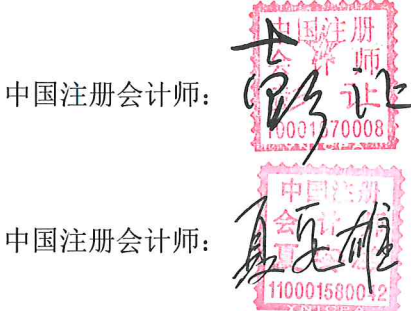
（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对云南中海城投房地产开发有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致云南中海城投房地产开发有限公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，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 北京



二〇二一年四月二十三日

资产负债表

2020年12月31日

编制单位：云南中海城投房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

资 产	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	五.1	118,417,558.23	115,074,686.25
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五.2		820,000.00
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	五.3	717,950.75	1,098,300.00
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五.4	77,046,286.84	143,608,926.81
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	4,094.22	
流动资产合计		196,185,890.04	260,601,913.06
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			
固定资产	五.6	15,900.39	37,312.40
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五.7		4,703,250.74
其他非流动资产			
非流动资产合计		15,900.39	4,740,563.14
资产总计		196,201,790.43	265,342,476.20

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）

2020年12月31日

编制单位：云南中海城投房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

负债及所有者权益类	附注	2020年12月31日	2019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. 8	11,872,574.87	16,851,068.90
预收款项	五. 9	30,000.00	36,050.00
合同负债			
应付职工薪酬	五. 10		
应交税费	五. 11	12,841,331.36	12,994,386.62
其他应付款	五. 12	451,656.84	594,596.48
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		25,195,563.07	30,476,102.00
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			
长期应付款职工薪酬			
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		25,195,563.07	30,476,102.00
所有者权益：			
实收资本	五. 13	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五. 14	5,000,000.00	5,000,000.00
未分配利润	五. 15	156,006,227.36	219,866,374.20
所有者权益合计		171,006,227.36	234,866,374.20
负债及股东权益总计		196,201,790.43	265,342,476.20

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2020年度

编制单位：云南中海城投房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2020年度	2019年度
一、营业收入	五. 16	4,162,857.14	11,931,520.00
减：营业成本	五. 16	63,218,451.56	19,175,653.52
税金及附加	五. 17	387,770.89	313,284.02
销售费用	五. 18	288,423.74	961,310.79
管理费用	五. 19	1,098,816.39	3,104,674.43
研发费用			
财务费用	五. 20	-1,609,322.63	-1,526,754.12
其中：利息费用			
利息收入		1,615,492.83	1,537,270.08
加：其他收益	五. 21	9,386.71	
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			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-59,211,896.10	-10,096,648.64
加：营业外收入	五. 22	55,000.00	50,000.00
减：营业外支出	五. 23		3,751.52
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-59,156,896.10	-10,050,400.16
减：所得税费用	五. 24	4,703,250.74	-2,510,493.47
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-63,860,146.84	-7,539,906.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-63,860,146.84	-7,539,906.69
（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（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-63,860,146.84	-7,539,906.69
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2020年度

编制单位：云南中海城投房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2020年度	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		5,208,600.00	12,870,373.93
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,973,901.94	3,466,576.00
经营活动现金流入小计		12,182,501.94	16,336,949.93
购买商品、接受劳务支付的现金		6,789,993.41	12,471,291.61
支付给职工以及为职工支付的现金		1,130,163.33	3,344,588.41
支付的各项税费		541,455.16	2,760,723.05
支付其他与经营活动有关的现金		378,018.06	978,511.87
经营活动现金流出小计		8,839,629.96	19,555,114.94
经营活动产生的现金流量净额		3,342,871.98	-3,218,165.01
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			
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			
投资活动产生的现金流量净额			
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			
发行债券收到的现金			
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			
加：期初现金及现金等价物余额		115,074,686.25	118,292,851.26
六、期末现金及现金等价物余额			
		118,417,558.23	115,074,686.25

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

2020年度

编制单位：云南中海城投房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	2020年度												
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	10,000,000.00							5,000,000.00		219,866,374.20		234,866,374.20	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	10,000,000.00							5,000,000.00		219,866,374.20		234,866,374.20	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										-63,860,146.84		-63,860,146.84	
（一）综合收益总额										-63,860,146.84		-63,860,146.84	
（二）所有者投入和减少资本													
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
（三）利润分配													
1.提取盈余公积													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者的分配													
4.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.本年提取													
2.本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	10,000,000.00							5,000,000.00		156,006,227.36		171,006,227.36	

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(续)

2020年度

编制单位：云南中海城投房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	2019年度												
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	10,000,000.00							5,000,000.00		227,406,280.89		242,406,280.89	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	10,000,000.00							5,000,000.00		227,406,280.89		242,406,280.89	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										-7,539,906.69		-7,539,906.69	
（一）综合收益总额										-7,539,906.69		-7,539,906.69	
（二）所有者投入和减少资本													
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
（三）利润分配													
1.提取盈余公积													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者的分配													
4.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.本年提取													
2.本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	10,000,000.00							5,000,000.00		219,866,374.20		234,866,374.20	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

一、公司的基本情况

云南中海城投房地产开发有限公司(以下简称本公司)成立于2012-11-14,是由中海企业发展集团有限公司(曾用名:中海地产集团有限公司)和云南城投置业股份有限公司合资设立的有限责任公司。本公司注册资本为1,000.00万元人民币;统一社会信用代码:915300000569768383;法定代表人:李英军;注册地址:云南省昆明市官渡区民航路400号云南城投大厦A座3-2号。

本公司经营期限:2012-11-14至2032-11-14。

本公司经营范围主要为:房地产开发与经营、物业管理。

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为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定,并基于本附注三、重要会计政策及会计估计所述会计政策和会计估计编制。

2. 持续经营

本公司报告期末至少12个月内具备持续经营能力,无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司2020年12月31日的财务状况以及2020年度的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3. 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

4. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时,将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短(从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资,确定为现金等价物。

5. 金融资产和金融负债

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

金融资产和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资产或金融负债,包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债;持有至到期投资;应收款项;可供出售金融资产;其他金融负债等。

(2) 金融工具的确认依据

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(金融负债)

取得时以公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额,相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益,期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时,其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益,同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资

取得时按公允价值(扣除已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入,计入投资收益。实际利率在取得时确定,在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时,将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权,以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权,包括应收账款、其他应收款等,以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额;具有融资性质的,按其现值进行初始确认。

收回或处置时,将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④可供出售金融资产

取得时按公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是,在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本计量。

处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额,计入投资损益;同时,将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入当期损益。

⑤其他金融负债

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时,如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,则终止确认该金融资产;如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时,采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:

①所转移金融资产的账面价值;

②因转移而收到的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

② 终止确认部分的账面价值;

②终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认该金融资产,所收到的对价确认为一项金融负债。

(4) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,则终止确认该金融负债或其一部分;本公司若与债权人签定协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,则终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的,则终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时,终止确认的金融负债账面价值与支付对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的,在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值,将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具,以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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,并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,才使用不可观察输入值。

(6) 金融资产(不含应收款项)减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查,如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的,计提减值准备。

①可供出售金融资产的减值准备:

期末如果可供出售权益工具投资的公允价值发生严重下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,就认定其已发生减值,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失,不通过损益转回。

②持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(7) 应收款项坏账准备

应收款项按下述原则运用个别和组合方式评估减值损失。

运用个别方式评估时,当应收款项的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)按原实际利率折现的现值低于其账面价值时,本公司将应收款项的账面价值减记至该现值,减记金额确认为资产减值损失,计入当期损益。

当运用组合方式评估应收款项的减值损失外,减值损失金额是根据具有类似信用风险特征的应收款项(包括以个别方式评估未发生减值的应收款项)的以往经验,并根据反映当前经济状况的可观察数据进行调整确定的。

在应收款项确认减值损失后,如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上已确认该损失后发生的事项有关,本公司将原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

6. 存货

(1) 存货的分类

存货主要包括开发产品、开发成本及意图出售而暂时出租的开发产品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品(开发成本)、已完

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的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。存货发出时,采用个别计价法确定其实际成本。

本公司开发成本项目包括前期费用、建筑安装工程费、拆迁费用、市政及公建配套费用等。费用的归集分摊方法如下:

①土地开发前期费用包括在地产开发前发生的费用,一般按地块归集,两个以上地块共同发生的费用根据各地块建筑面积分摊。

②建筑安装工程费:按建筑面积分摊。

(3) 不同类别存货可变现净值的确定依据

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。在确定存货的可变现净值时,以取得的确凿证据为基础,同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时,提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后,如果以前减记存货价值的影响因素已经消失,导致存货的可变现净值高于其账面价值的,在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回,转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法为一次摊销法。

7. 长期股权投资

(1) 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制,是指按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的,被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响,是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的,被投资单位为本公司联营企业。

(2) 初始投资成本的确定

以支付现金方式取得的对联营企业和合营企业的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的对联营企业和合营企业的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(3) 后续计量及损益确认方法

① 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资,采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额,不调整长期股权投资的初始投资成本;初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额,计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值;按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值;对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础,并按照公司的会计政策及会计期间,对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间,被投资单位编制合并财务报表的,以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分,予以抵销,在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失,属于资产减值损失的,全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时,按照以下顺序进行处理:首先,冲减长期股权投资的账面价值。其次,长期股权投资的账面价值不足以冲减的,以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失,冲减长期应收项目等的账面价值。最后,经过上述处理,按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的,按预计承担的义务确认预计负债,计入当期投资损失。

② 长期股权投资的处置

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。

采用权益法核算的长期股权投资,在处置该项投资时,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础,按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,按比例结转入当期损益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算,其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

8. 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,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(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策,出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

9. 固定资产

(1) 固定资产确认条件

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。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起,采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下:

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
1、运输设备	5	3.00	19.40
2、办公设备	5	3.00	19.40

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态,本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

10. 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出,作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态,但尚未办理竣工决算的,自达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或者工程实际成本等,按估计的价值转入固定资产,并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧,待办理竣工决算后,再按实际成本调整原来的暂估价值,但不调整原已计提的折旧额。在建工程在达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或工程实际成本等,按估计的价值结转固定资产,次月起开始计提折旧,待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

11. 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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,在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,开始资本化;构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时,停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用,减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化;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资本化率,确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内,外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化;外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的,暂停借款费用的资本化,直至资产的购建或生产活动重新开始。

12. 无形资产

(1) 无形资产的计价方法

①公司取得无形资产时按成本进行初始计量;

外购无形资产的成本,包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

②后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产,在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销;无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的,视为使用寿命不确定的无形资产,不予摊销。

(2) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序每期末,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,如与原先估计数存在差异的,进行相应的调整。

13. 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产,于资产负债表日存在减值迹象的,进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

生现金流入的最小资产组合。

使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

14. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括办公室装修,软件使用费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

15. 职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

(1) 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金,以及按规定提取的工会经费和职工教育经费,在职工为本公司提供服务的会计期间,根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的,如能够可靠计量的,按照公允价值计量。

(2) 离职后福利的会计处理方法

① 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外,本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度(补充养老保险)/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费,相应支出计入当期损益或相关资产成本。

② 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务,包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务,根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本;重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不转回至损益,在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时,按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格 两者的差额,确认结算利得或损失。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司在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,或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时(两者孰早),确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。

16. 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件,确认为预计负债:(1)该义务是本公司承担的现时义务;(2)履行该义务很可能导致经济利益流出;(3)该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日,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,按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

最佳估计数分别以下情况处理:

所需支出存在一个连续范围(或区间),且该范围内各种结果发生的可能性相同的,则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围(或区间),或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的,如或有事项涉及单个项目的,则最佳估计数按照最可能发生金额确定;如或有事项涉及多个项目的,则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的,补偿金额在基本确定能够收到时,作为资产单独确认,且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

17. 收入确认原则和计量方法

(1) 商品销售收入

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

(2) 使用费收入

根据有关合同或协议,按权责发生制确认收入。

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

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,但不包括政府作为所有者投入的资本。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,是指企业取得的、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。

(1) 政府补助的确认:

政府补助同时满足下列条件时,予以确认:

- ①能够满足政府补助所附条件;
- ②能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量:

①本公司收到的货币性政府补助,按照收到或应收的金额计量;收到的非货币性政府补助,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。

②本公司收到的与资产相关的政府补助,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,应当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。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

本公司收到的与收益相关的政府补助,如果用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,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;如果用于补偿已发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益。

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,应当区分不同部分分别进行会计处理;难以区分的,应当整体归类为与收益相关的政府补助。

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

19. 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产,以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。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。

对于应纳税暂时性差异,除特殊情况外,确认递延所得税负债。

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:商誉的初始确认;除企业合并以外的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)的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利,且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时,当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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,且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是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及负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时,递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

20. 租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁,其所有权最终可能转移,也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 经营租赁会计处理

① 公司租入资产所支付的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分摊,计入当期费用。

② 公司出租资产所收取的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用;如金额较大的,则予以资本化,在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金收入总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

21. 其他重要会计政策和会计估计

本公司在运用会计政策过程中,由于经营活动内在的不确定性,本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验,并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而,这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异,进而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。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核,会计估计的变更仅影响变更当期的,其影响数在变更当期予以确认;既影响变更当期又影响未来期间的,其影

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日,本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下:

(1) 租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第21号—租赁》的规定,将租赁归类为经营租赁和融资租赁,在进行归类时,管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人,或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬,作出分析和判断。

(2) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策,采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。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应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

(3) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策,按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货,计提存货跌价准备。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。

(4) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后,在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命,以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化,则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(5) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内,本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额,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。

(6) 所得税

本公司在正常的经营活动中,有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异,则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

22. 重要会计政策和会计估计的变更以及差错更正

(1) 重要会计政策变更

本报告期未发生重要的会计政策变更。

(2) 重要会计估计变更

本报告期未发生重大的会计估计变更。

(3) 前期会计差错更正

本报告期未发生重大的前期会计差错更正

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售收入	5%
城市维护建设税	当期应纳流转税额	7%
教育费附加	当期应纳流转税额	3%
地方教育费附加	当期应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	自产应税产品销售额	房地产开发业务在项目开发阶段按预收款 2%-3% 预缴,项目 达到土地增值税清算条件时按开发项目清算汇缴。清算汇缴适用税率按土地增值额部分以 30%至 60%的超率累进税率计算。

五、财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,年初系指 2020 年 1 月 1 日,年末系指 2020 年 12 月 31 日,本年系指 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日,上年系指 2019 年 1 月 1 日至 12 月 31 日,货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	118,417,558.23	115,074,686.25
其他货币资金		
合计	118,417,558.23	115,074,686.25
其中:存放在境外的款项总额		

2. 应收账款

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注
 2020年1月1日至2020年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备						820,000.00	100.00			820,000.00
其中:无风险组合						820,000.00	100.00			820,000.00
合计						820,000.00	100.00			820,000.00

3. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	717,950.75	1,098,300.00
合计	717,950.75	1,098,300.00

(1) 其他应收款明细

① 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金、押金、备用金	700,000.00	1,051,500.00
其他	17,950.75	46,800.00
合计	717,950.75	1,098,300.00

② 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	17,950.75
1-2年	
2-3年	120,000.00
3年以上	580,000.00
合计	717,950.75

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

③ 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
云南省省级职工住房资金管理中心	保证金	700,000.00	2-4年	63.73	
代扣代缴社保	代扣代缴款	17,950.75	1年以内	1.63	
合计	—	717,950.75	—	100.00	

4. 存货

(1) 存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	77,046,286.84		77,046,286.84	143,608,926.81		143,608,926.81
合计	77,046,286.84		77,046,286.84	143,608,926.81		143,608,926.81

5. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴其他税金	4,094.22	
合计	4,094.22	

6. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	15,900.39	37,312.40
固定资产清理		
合计	15,900.39	37,312.40

(1) 固定资产明细

① 固定资产情况

项目	办公设备	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	110,377.00	110,377.00
2. 本年增加金额		
(1) 购置		

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	办公设备	合计
(2) 在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
(4) 其他增加(资产拆分)		
3. 本年减少金额		
(1) 处置或报废		
(2) 其他减少(资产拆分、转入固定资产清理)		
4. 年末余额	110,377.00	110,377.00
二、累计折旧		
1. 年初余额	73,064.60	73,064.60
2. 本年增加金额	21,412.01	21,412.01
(1) 计提	21,412.01	21,412.01
(2) 其他增加(企业合并、资产拆分)		
3. 本年减少金额		
(1) 处置或报废		
(2) 其他减少(企业合并、资产拆分、转入固定资产清理)		
4. 年末余额	94,476.61	94,476.61
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) 处置或报废		
(2) 重分类为投资性房地产		
4. 年末余额		
四、账面价值		
1. 年末账面价值	15,900.39	15,900.39
2. 年初账面价值	37,312.40	37,312.40

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

7. 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	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损			10,784,608.56	2,696,152.14
土增税清算准备			8,028,394.40	2,007,098.60
合计			18,813,002.96	4,703,250.74

8. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
工程进度款	1,799,280.44	9,196,951.57
工程质保金	10,073,294.43	7,649,804.83
销售佣金、广告费等		4,312.50
合计	11,872,574.87	16,851,068.90

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

债权单位名称/单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
四川东益建筑工程有限公司	2,686,049.70	业务未完成
云南城投众和建设集团有限公司	1,116,084.98	业务未完成
上海三菱电梯有限公司	544,197.00	业务未完成
云南银鹏实业集团有限公司	455,725.61	业务未完成
合计	4,802,057.29	

9. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
预收售楼款	30,000.00	36,050.00
合计	30,000.00	36,050.00

(2) 无账龄超过1年的重要预收款项

10. 应付职工薪酬

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬		1,072,516.99	1,072,516.99	
离职后福利-设定提存计划		17,945.77	17,945.77	
合计		1,090,462.76	1,090,462.76	

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴		1,013,072.45	1,013,072.45	
职工福利费		6,400.00	6,400.00	
社会保险费		19,696.54	19,696.54	
其中：医疗保险费		19,424.19	19,424.19	
工伤保险费		272.35	272.35	
住房公积金		33,348.00	33,348.00	
合计		1,072,516.99	1,072,516.99	

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险		8,715.20	8,715.20	
失业保险费		-5,606.05	-5,606.05	
企业年金缴费		14,836.62	14,836.62	
合计		17,945.77	17,945.77	

11. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
土地增值税	7,978,468.51	8,028,394.38
企业所得税	4,852,139.03	4,852,139.03
城市维护建设税	6,024.55	12,441.17
地方教育附加	2,731.98	5,331.98
教育费附加	1,821.26	3,554.61
个人所得税	146.03	6,241.21
增值税		86,284.24
合计	12,841,331.36	12,994,386.62

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

12. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	451,656.84	594,596.48
合计	451,656.84	594,596.48

(1) 其他应付款

① 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
投标、租赁保证金等	406,656.84	526,656.84
代扣代缴款		12,939.64
购房意向金	45,000.00	55,000.00
合计	451,656.84	594,596.48

② 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还原因
云南银鹏实业集团有限公司	386,656.84	未到付款期
合计	386,656.84	—

13. 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
中海企业发展集团有限公司	6,500,000.00	65.00			6,500,000.00	65.00
云南城投置业股份有限公司	3,500,000.00	35.00			3,500,000.00	35.00
合计	10,000,000.00	100.00			10,000,000.00	100.00

14. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积金	5,000,000.00			5,000,000.00
合计	5,000,000.00			5,000,000.00

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

15. 未分配利润

项目	年末余额	年初余额
上年年末余额	219,866,374.20	227,406,280.89
加：年初未分配利润调整数		
其中：《企业会计准则》新规定追溯调整		
会计政策变更		
重要前期差错更正		
同一控制合并范围变更		
其他调整因素		
本年年初余额	219,866,374.20	227,406,280.89
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-63,860,146.84	-7,539,906.69
其他		
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		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
本年年末余额	156,006,227.36	219,866,374.20

16. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,162,857.14	63,218,451.56	11,931,520.00	19,175,653.52
其他业务				
合计	4,162,857.14	63,218,451.56	11,931,520.00	19,175,653.52

(2) 主营业务（分行业）

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产开发	4,162,857.14	63,218,451.56	11,931,520.00	19,175,653.52
合计	4,162,857.14	63,218,451.56	11,931,520.00	19,175,653.52

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(3) 主营业务 (分产品)

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
商品房销售	4,162,857.14	63,218,451.56	11,931,520.00	19,175,653.52
合计	4,162,857.14	63,218,451.56	11,931,520.00	19,175,653.52

17. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	137,731.28	5,496.61
房产税	104,383.87	88,324.83
土地使用税	102,416.42	97,024.88
城市维护建设税	14,570.00	41,760.32
残疾人就业保障金	13,918.78	39,774.08
教育费附加	10,407.14	29,828.80
印花税	4,343.40	11,074.50
合计	387,770.89	313,284.02

18. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
政府费用	127,180.00	151,170.00
售后服务费	66,716.00	199,143.50
职工薪酬	65,464.98	342,262.13
物管费	19,022.76	46,884.25
办公费	10,040.00	5,046.70
车辆费用		8,571.81
业务宣传费		207,438.40
业务招待费		594.00
差旅费		200.00
合计	288,423.74	961,310.79

19. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	1,030,427.78	2,781,057.22

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
办公费	38,388.61	82,802.83
中介机构服务费	12,000.00	68,000.00
汽车费	11,424.00	81,713.77
差旅费	6,576.00	71,369.82
招待费		19,730.79
合计	1,098,816.39	3,104,674.43

20. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用		
减：利息收入	1,615,492.83	1,537,270.08
加：汇兑损失		
汇兑净损失		
财政贴息		
银行手续费及其他	6,170.20	10,515.96
合计	-1,609,322.63	-1,526,754.12

21. 其他收益

项目/产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
个税手续费返还	3,956.71	
稳岗补贴	5,430.00	
合计	9,386.71	

22. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
赔偿金、违约金、无法支付的款项等其他营业外收入	55,000.00	50,000.00	55,000.00
合计	55,000.00	50,000.00	55,000.00

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

23. 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失		3,751.52	
合计		3,751.52	

24. 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用		
递延所得税费用	4,703,250.74	-2,510,493.47
合计	4,703,250.74	-2,510,493.47

会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	-59,156,896.10
按法定/适用税率计算的所得税费用	-14,789,224.03
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本年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	19,492,474.77
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
小型微利企业所得税税率的影响	
加计扣除所得税的影响	
其他	
所得税费用	4,703,250.74

25. 现金流量表项目

(1) 现金流量表补充资料

项目	2020年度	2019年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-63,860,146.84	-7,539,906.69

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项 目	2020 年度	2019 年度
加: 资产减值准备		
信用资产减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	21,412.01	24,662.76
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		3,751.52
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用		
投资损失		
递延所得税资产减少	4,703,250.74	-2,510,493.47
递延所得税负债增加		
存货的减少	66,562,639.97	22,376,613.77
经营性应收项目的减少	1,196,255.03	2,529,289.06
经营性应付项目的增加	-5,280,538.93	-18,102,081.96
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,342,871.98	-3,218,165.01
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	118,417,558.23	115,074,686.25
减: 现金的期初余额	115,074,686.25	118,292,851.26
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	3,342,871.98	-3,218,165.01

(2) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	118,417,558.23	115,074,686.25

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	118,417,558.23	115,074,686.25
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
年末现金和现金等价物余额	118,417,558.23	115,074,686.25
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		

六、或有事项

截止2020年12月31日，本公司无需要说明的重大或有事项。

七、资产负债表日后事项

截止财务报告批准报出日，本公司无其他重大资产负债表日后事项。

八、关联方及关联交易

1. 关联方关系

(1) 控股股东及最终控制方

① 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
中海企业发展集团有限公司	深圳	房地产开发经营	2,000,000.00	65.00	65.00

注：公司最终控制方为 HAINAN RULER LIMITED。

(2) 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
云南城投置业股份有限公司	本公司少数股东
中海监理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

云南中海城投房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2. 关联交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中海监理有限公司	工程监理		76,243.41
合计			76,243.41

九、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至财务报告日止,本公司无按照有关财务会计和制度应披露的其他内容。

十、财务报表的批准

本公司财务报表已经本公司董事会批准。

云南中海城投房地产开发有限公司

二〇二一年四月二十三日



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码

91110101592354581W



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 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张克、叶韶勋、顾仁荣、李晓英、谭小青

经营范围 企业会计报表、审计报告、其他经营活动的内容和限制类项目的经营活动；
验资；出具审计报告、其他经营活动；依法开展经营活动，开展经营项目的经营活动；
法律、法规规定的其他经营活动；依法开展经营活动，开展经营项目的经营活动；
企业管理咨询、税务咨询、企业管理咨询、法律、法规、规章和国家有关部门批
准的经营活动；依法开展经营活动，开展经营项目的经营活动；
清算、审计、资产评估、会计培训、代理记账、法律、法规、规章和国家有关部门批
准的经营活动；依法开展经营活动，开展经营项目的经营活动；
验证企业资本，出具验资报告；清算、审计、资产评估、会计培训、代理记账、法律、法规、规章和国家有关部门批
准的经营活动；依法开展经营活动，开展经营项目的经营活动；
验证企业资本，出具验资报告；清算、审计、资产评估、会计培训、代理记账、法律、法规、规章和国家有关部门批
准的经营活动；依法开展经营活动，开展经营项目的经营活动；

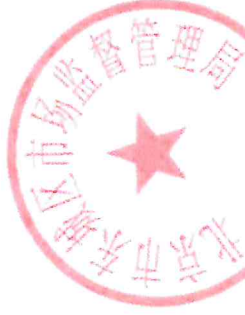
成立日期 2012年03月02日

合伙期限 2012年03月02日 至 2042年03月01日

主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

登记机关

2021年01月08日





会计师事务所 执业证书



名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谭小青

主任会计师：

经营场所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010136

批准执业文号：京财会许可[2011]0056号

批准执业日期：2011年07月07日

证书序号：0014624

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：北京市财政局

中华人民共和国财政部制



彭让(110001670008)
已通过2020任职资格检查
云南省注册会计师协会

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.



2024年3月3日

证书编号: 110001670008
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇一年十月十日
Date of Issuance

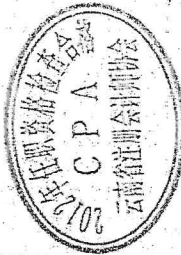
年 月 日
/y /m /d

4

5

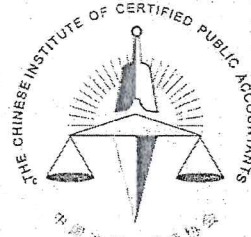
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2024年3月3日

年 月 日
/y /m /d



证书编号: 110001670008

No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇一年十月十日
Date of Issuance



姓名	彭让
Full name	彭让
性别	男
Sex	男
出生日期	1974-04-29
Date of birth	1974-04-29
工作单位	信永中和会计师事务所昆明分所
Working unit	信永中和会计师事务所昆明分所
身份证号码	530111197404204473
Identity card No.	530111197404204473



4

证书编号: 110001580042
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇五年十月九日
Date of Issuance



记
ration

, 继续有效一年。
d for another year after

夏安雄(110001580042)
已通过2020任职资格检查
云南省注册会计师协会



2012年 3月 3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.

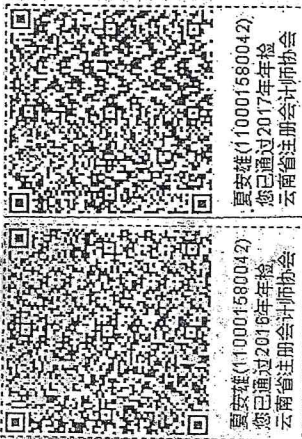


夏安雄(110001580042)
已通过2019年检验
云南省注册会计师协会

夏安雄(110001580042)
已通过2018年检验
云南省注册会计师协会

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.



夏安雄(110001580042)
已通过2017年检验
云南省注册会计师协会

夏安雄(110001580042)
已通过2016年检验
云南省注册会计师协会



姓名: 夏安雄
Full name: 夏安雄
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1979-02-20
Date of birth: 1979-02-20
工作单位: 信永中和会计师事务所昆明分所
Working unit: 信永中和会计师事务所昆明分所
身份证号码: 532126197902200519
Identity card No.: 532126197902200519