

西安云城置业有限公司

审计报告及财务报表

(2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日止)

目 录	页 次
一、 审计报告	1-3
二、 已审财务报表	
资产负债表	1
利润表	2
现金流量表	3
所有者权益变动表	4-5
财务报表附注	1-38



审计报告



大华审字[2018]005064 号

西安云城置业有限公司:

一、审计意见

我们审计了西安云城置业有限公司(以下简称西安云城公司)财务报表,包括2017年12月31日的资产负债表,2017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,公允反映了西安云城公司2017年12月31日的财务状况以及2017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,我们独立于西安云城公司,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

西安云城公司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，西安云城公司管理层负责评估西安云城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西安云城公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督西安云城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，就可能导致对西安云城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告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西安云城公司不能持续经营。

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

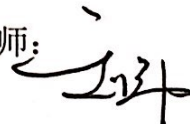
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年三月十六日



资产负债表

编制单位：西安云城置业有限公司

2017年12月31日

金额单位：元

项目	附注七	期末余额	期初余额	项目	附注七	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	注释1	62,699,005.03	30,437,706.57	短期借款			
△结算备付金				△向中央银行借款			
△拆出资金				△吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				△拆入资金			
衍生金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据				衍生金融负债			
应收账款				应付票据			
预付款项	注释2	1,501,250.00		应付账款	注释11	65,596,924.32	46,427,524.54
△应收保费				预收款项	注释12	315,081,379.00	56,055,857.01
△应收分保账款				△卖出回购金融资产款			
△应收分保准备金				△应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬	注释13	748,908.47	780,000.00
应收股利				其中：应付工资	注释13	637,285.87	780,000.00
其他应收款	注释3	2,102,538.47	559,063.07	应付福利费			
△买入返售金融资产				其中：职工奖励及福利基金			
存货	注释4	706,617,244.32	566,919,770.11	应交税费	注释14	112,393.91	9,923.31
其中：原材料				其中：应交税金	注释14	91,738.08	
库存商品(产成品)				应付利息	注释15	581,875.00	
划分为持有待售的资产				应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款	注释16	134,239,193.55	156,141,586.67
其他流动资产	注释5	17,842,553.46	2,418,092.11	△应付分保账款			
流动资产合计		790,762,591.28	600,334,631.86	△保险合同准备金			
非流动资产：				△代理买卖证券款			
△发放贷款及垫款				△代理承销证券款			
可供出售金融资产				划分为持有待售的负债			
持有至到期投资				一年内到期的非流动负债	注释17	240,000,000.00	100,000,000.00
长期应收款				其他流动负债			
长期股权投资				流动负债合计		756,360,674.25	359,414,891.53
投资性房地产				非流动负债：			
固定资产原价	注释6	558,742.00	1,316,742.00	长期借款	注释18		200,000,000.00
减：累计折旧	注释6	419,534.39	763,585.53	应付债券			
固定资产净值	注释6	139,207.61	553,156.47	长期应付款			
减：固定资产减值准备				长期应付职工薪酬			
固定资产净额	注释6	139,207.61	553,156.47	专项应付款			
在建工程				预计负债			
工程物资				递延收益			
固定资产清理				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				其中：特准储备基金			
无形资产	注释7			非流动负债合计			200,000,000.00
开发支出				负债合计		756,360,674.25	559,414,891.53
商誉				所有者权益（或股东权益）：			
长期待摊费用	注释8	290,000.00	355,000.00	实收资本（股本）	注释19	83,122,400.00	83,122,400.00
递延所得税资产	注释9	11,546,412.52	10,276,898.68	国有资本	注释19	42,392,400.00	42,392,400.00
其他非流动资产				其中：国有法人资本	注释19	42,392,400.00	42,392,400.00
其中：特准储备物资				集体资本			
非流动资产合计		11,975,620.13	11,185,055.15	民营资本	注释19	40,730,000.00	40,730,000.00
				其中：个人资本	注释19	40,730,000.00	40,730,000.00
				外商资本			
				减：已归还投资			
				实收资本（或股本）净额	注释19	83,122,400.00	83,122,400.00
				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			
				其中：外币报表折算差额			
				专项储备			
				盈余公积			
				其中：法定公积金			
				任意公积金			
				储备基金			
				企业发展基金			
				利润归还投资			
				△一般风险准备			
				未分配利润	注释20	-36,744,862.84	-31,017,604.52
资产总计		802,738,211.41	611,519,687.01	所有者权益（或股东权益）合计		46,377,537.16	52,104,795.48
				负债和所有者权益（或股东权益）总计		802,738,211.41	611,519,687.01

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△项目为金融类企业专用；带#为外商投资企业专用。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



利润表

金额单位：元

编制单位：西安云城置业有限公司	2017年度	上期金额	本期金额	附注七	项 目	本期金额	上期金额
一、营业总收入					三、营业利润（亏损以“-”号填列）		
其中：营业收入					加：营业外收入		
△利息收入					其中：非流动资产处置利得		
△已赚保费					非货币性资产交换利得		
△手续费及佣金收入					政府补助		
二、营业总成本					债务重组利得		
其中：营业成本					减：营业外支出		
△利息支出					其中：非流动资产处置损失		
△手续费及佣金支出					非货币性资产交换损失		
△退保金					债务重组损失		
△赔付支出净额					四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		
△提取保险合同准备金净额					减：所得税费用		
△保单红利支出					五、净利润（净亏损以“-”号填列）		
△分保费用					持续经营损益		
税金及附加					终止经营损益		
销售费用					六、其他综合收益的税后净额		
管理费用					（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
其中：研究与开发费					其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
党建工作经历费					2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益		
财务费用					（二）以后能重分类进损益的其他综合收益		
其中：利息支出					其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
利息收入					2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）					3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
资产减值损失					4.现金流量套期损益的有效部分		
其他					5.外币财务报表折算差额		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					七、综合收益总额		
投资收益（损失以“-”号填列）					八、每股收益：		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					基本每股收益		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）					稀释每股收益		
其他收益							

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△指项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：西安云城置业有限公司 2017年度 金额单位：元

项 目	附注七	本期金额	上期金额	项 目	附注七	本期金额	上期金额
一、经营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所收回的现金净额			333,986.35
销售商品、提供劳务收到的现金		250,646,562.58	48,200,732.01	处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
△客户存款和同业存放款项净增加额				收到其他与投资活动有关的现金	注释28		275,000,000.00
△向中央银行借款净增加额				投资活动现金流入小计		333,986.35	275,000,000.00
△向其他金融机构拆入资金净增加额				购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			
△收到原保险合同赔付款项的现金				投资支付的现金			
△收到再保险业务现金净额				△质押贷款净增加额			
△保户储金及投资款净增加额				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额				支付其他与投资活动有关的现金	注释28		275,000,000.00
△收取利息、手续费及佣金的现金				投资活动现金流出小计			275,000,000.00
△拆入资金净增加额				投资活动产生的现金流量净额		333,986.35	
△回购业务资金净增加额				三、筹资活动产生的现金流量：			
收到的税费返还				吸收投资收到的现金			
收到其他与经营活动有关的现金	注释28	539,127.51	7,807,059.56	取得借款所收到的现金			275,000,000.00
经营活动现金流入小计		251,185,690.09	56,007,791.57	△发行债券收到的现金			
购买商品、接受劳务支付的现金		83,272,856.27	144,767,701.88	收到其他与筹资活动有关的现金			
△客户贷款及垫款净增加额				筹资活动现金流入小计			275,000,000.00
△存放中央银行和同业款项净增加额				偿还债务所支付的现金		60,000,000.00	
△支付原保险合同赔付款项的现金				分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		21,465,052.09	18,356,770.83
△支付利息、手续费及佣金的现金				支付其他与筹资活动有关的现金	注释28	28,415,942.58	128,105,446.67
△支付保单红利的现金				筹资活动现金流出小计		109,880,994.67	146,462,217.50
支付给职工以及为职工支付的现金		4,095,671.18	3,152,079.04	筹资活动产生的现金流量净额		-109,880,994.67	128,537,782.50
支付的各项税费		15,821,208.37	2,769,181.50	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
支付其他与经营活动有关的现金	注释28	6,187,647.49	7,657,708.60	五、现金及现金等价物净增加额	注释28	32,261,299.46	26,178,903.05
经营活动现金流出小计		109,377,383.31	158,366,671.02	加：期初现金及现金等价物余额	注释28	30,437,706.57	4,258,803.52
经营活动产生的现金流量净额		141,808,306.78	-102,358,879.45	六、期末现金及现金等价物余额	注释28	62,699,005.03	30,437,706.57
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							

注：加△指项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

编制单位：西安云城置业有限公司 2017年度 金额单位：元

项 目	附注七	实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一、上年年末余额		83,122,400.00								-31,017,604.52		52,104,795.48
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年末余额		83,122,400.00								-31,017,604.52		52,104,795.48
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）										-5,727,258.32		-5,727,258.32
（一）综合收益总额										-5,727,258.32		-5,727,258.32
（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）专项储备提取和使用												
1.提取专项储备												
2.使用专项储备												
（四）利润分配												
1.提取盈余公积												
其中：法定公积金												
任意公积金												
#储备基金												
#企业发展基金												
#利润归还投资												
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.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动												
5.其他												
四、本年年末余额		83,122,400.00								-36,744,862.84		46,377,537.16

注：带#为外商投资企业专用，加△为金融类企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

编制单位：西安云城置业有限公司 附注七 2017年度 金额单位：元

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一、上年年末余额	83,122,400.00								-25,695,623.88		57,426,776.12
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年末余额	83,122,400.00								-25,695,623.88		57,426,776.12
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额											
1.所有者投入和减少资本											
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											
（二）专项储备提取和使用											
1.提取专项储备											
2.使用专项储备											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
其中：法定公积金											
任意公积金											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.结转重新计量设定受益计划净资产或净资产所产生的变动											
5.其他											
四、本年年末余额	83,122,400.00								-31,017,604.52		52,104,795.48

王峰

会计机构负责人：

文泰

主管会计工作负责人：

何印同

企业法定代表人：



西安云城置业有限公司

2017 年度财务报表附注

一、基本情况

(一) 注册地、组织形式及总部地址

西安云城置业有限公司(以下简称本公司)原名西安通海电炉工程有限公司,由西安华兴电炉有限责任公司、自然人朱蓓蓓共同投资设立。本公司成立于 2008 年 11 月 11 日,注册资本 1500 万元,西安华兴电炉有限责任公司出资 150 万元,占 10%股权比例;朱蓓蓓出资 1350 万元,占 90 股权比例。

2008 年 12 月 11 日,朱蓓蓓将全部股权转让给西安华兴电炉有限责任公司。

2009 年 6 月 18 日,西安华兴电炉有限责任公司以评估价值分别为 12,317,400.00 元的土地使用权及 15,805,000.00 元的固定资产对本公司进行增资,增资后注册资本为 43,122,400.00 元。

2009 年 6 月 24 日,西安华兴电炉有限责任公司将持有本公司的全部股权转让给朱蓓蓓。

2010 年 6 月 21 日,朱蓓蓓将持有本公司的全部股权转让给郑国成。

2013 年 3 月 29 日,云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)对本公司进行增资,增资完成后,本公司注册资本变更为 8312.24 万元,云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)出资 4239.24 万元,占 51%股权比例;郑国成出资 4073 万元,占 49%股权比例,本公司名称由西安通海电炉工程有限公司变更为西安云城置业有限公司。

公司法定代表人:李向何,统一社会信用代码:91610131678631092K,注册地址:西安市高新区科技三路 57 号通海大厦 B 座 1 层 2 号房。

(二) 企业的业务性质和主要经营

本公司属经营范围包括房地产开发、销售;房屋租赁;物业管理及咨询。

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司母公司为云南城投置业股份有限公司,集团最终实际控制人为云南省城市建设投资集团有限公司。

(四) 财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2018 年 3 月 16 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”)进行确认和计量。



三、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计的说明

(一)会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(二)记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(三)合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

(1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。



本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

(四)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（一般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、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(五)外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

(六)金融工具

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

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，在初始确认时将金融资产和金融负债分为不同类别：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和计量方法

(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）

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。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；

2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；

3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对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，在取得时以公允价值（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) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

本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债权（不包括在活跃市场上有报价的债务工具），包括应收账款、其他应收款、应收票据、长期应收款等，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。



(3) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（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。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

- 1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。
- 2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。
- 3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

(4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（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。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，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，计入投资损益。

本公司对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。

(5) 其他金融负债

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:

(1) 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公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债,以活跃市场的报价确定其公允价值;活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价,且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债,以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债,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的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- (7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

(1) 可供出售金融资产减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，判断该权益工具投资是否发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但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，或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发生的减值损失，不得转回。



(2) 持有至到期投资减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回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。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司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；
- (2) 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。

(七) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：单项金额在 200 万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
账龄分析法组合	账龄分析法	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类
无风险组合	不计提坏账准备	根据业务性质，认定无信用风险，包括：押金、保证金、集团内关联方等



(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

①采用账龄分析法计提坏账准备

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	20	20
3—4 年	40	40
4—5 年	80	80
5 年以上	100	100

②采用其他方法计提坏账准备

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
无风险组合	-	-

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(八)存货

1. 存货的分类

本公司存货主要包括房地产开发产品、房地产开发成本及其他等。房地产开发产品主要为房地产在建开发产品、已完工开发产品等。房地产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。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完成之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。房地产项目存货发出时按个别认定法计价，领用或发出除房地产开发存货以外的其他存货采用加权平均法确定其实际成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。



4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法摊销；
- (2) 包装物采用一次转销法摊销；
- (3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

6. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

(九)持有待售

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- (2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

2. 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。



(十)长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有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。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的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。

本公司取得长期股权投资后，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；并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。

本公司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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、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本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。



本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。

被投资单位以后期间实现盈利的,公司在扣除未确认的亏损分担额后,按与上述相反的顺序处理,减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后,恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资,因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的,按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和,作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的,其公允价值与账面价值之间的差额,以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额,调整长期股权投资的账面价值,并计入当期营业外收入。

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资,或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资,因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的,在编制个别财务报表时,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,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进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的,原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

(3) 权益法核算转公允价值计量

本公司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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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处理。

(4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

(5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 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之间的差额，应当计入当期损益。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。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的



对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益,同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等,在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

(1) 在个别财务报表中,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额,确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排,并且对该安排回报具有重大影响的活动决策,需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在,则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排,该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的,根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时,将该单独主体作为合营企业,采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时,该单独主体作为共同经营,本公司确认与共同经营利益份额相关的项目,并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响,是指投资方对被投资单位的财务和经营政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。本公司通过以下一种或多种情形,并综合考虑所有事实和情况后,判断对被投资单位具有重大影响。(1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表;(2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程;(3) 与被投资单位之间发生重要交易;(4) 向被投资单位派出管理人员;(5) 向被投资单位提供关键技术资料。

(十一) 投资性房地产

本公司对投资性房地产采用公允模式进行后续计量,采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产,会计政策选择的依据为:

1. 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;
2. 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。



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、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十二) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。



2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为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资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	30	3	3.23
机器设备	直线法	10	3	9.70
运输设备	直线法	6	3	16.17
办公设备	直线法	5	3	19.40
酒店设备	直线法	5	3	19.40

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。



4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- (2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(十三) 在建工程

1. 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建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。

(十四) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以



资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(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。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。



(十五)无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括软件。

1. 无形资产的初始计量

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。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产

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。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；计算机软件和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益

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。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。



开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(十六) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，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。

资产可收回金额的估计，根据其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。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

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，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，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。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对



包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额,如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认商誉的减值损失。

(十七) 长期待摊费用

长期待摊费用,是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(十八) 职工薪酬

职工薪酬,是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬,离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间,将应付的短期薪酬确认为负债,并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间,将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后,不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿,在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日,确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债,同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指,向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止,向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利,本公司比照辞退福利进行会计处理,在符合辞退福利相关确认条件时,将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等,确认为负债,一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。



4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日使用预期累计福利单位法进行精算，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。

(十九) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，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。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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。

本公司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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十) 收入

本公司的营业收入主要包括房地产开发产品销售收入、土地一级开发收入、物业管理费收入、体育休闲收入和让渡资产使用权收入，收入确认原则如下：

1. 房地产开发产品在满足以下条件时确认收入

(1) 买卖双方签订销售合同并在产权部门备案；

(2) 房地产开发产品已竣工并验收合格；



(3) 公司收到客户的一定比例购房款或取得收取全部购房款权利(如银行同意发放按揭款的书面承诺函等);

(4) 办理了交房手续,或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

2. 土地一级开发收入

对于土地一级开发收入,与土地一级开发相关的经济利益能够流入企业,收入和成本能够可靠地计量和估计,按合同或协议约定的条件达到时,确认收入。

3. 物业管理费收入

在已经提供物业管理服务,与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业,相关的收入和成本能够可靠地计量时,确认物业管理收入的实现。

4. 体育休闲收入

已经提供了相关服务,与服务相关的经济利益能够流入企业,相关的收入和成本能够可靠地计量时,确认体育休闲收入的实现。申请入会费和会员费只允许取得会籍,所有其他服务或商品都要另行收费的,在款项收回不存在重大不确定性时,确认收入的实现。

5. 让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益能够流入企业;收入的金额能够可靠地计量。利息收入根据合同或协议规定的存、贷款利率确定;使用费收入按公司与其资产使用者签订的合同或协议确定。

(二十一)政府补助

1. 类型

政府补助,是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象,将政府补助划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,是指本公司取得的、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。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的,按应收金额确认政府补助。除此之外,政府补助均在实际收到时确认。

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,按照公允价值计量;公允价值不能够可靠取得的,按照名义金额(人民币1元)计量。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,按照所建造或购买的资产使用年限内按照合理、系统的方法分期计入损益;



与收益相关的政府补助,用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的,确认为递延收益,在确认相关费用或损失的期间计入当期损益;用于补偿企业已发生的相关费用或损失的,取得时直接计入当期损益。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益;与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用;取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的,以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时,初始确认时冲减相关资产账面价值的,调整资产账面价值;存在相关递延收益余额的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益;不存在相关递延收益的,直接计入当期损益。

(二十二)递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日,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。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是,同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认:(1)该交易不是企业合并;(2)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。

对于与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。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括:

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异;
- (2) 非企业合并形成的交易或事项,且该交易或事项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)所形成的暂时性差异;
- (3) 对于与子公司、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。

(二十三)租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人,该租赁为融资租赁,其他租赁则为经营租赁。



1. 经营租赁会计处理

(1) 经营租入资产

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) 经营租出资产

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。

2. 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见本附注四 /

(十二) 固定资产。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正的说明

(一) 会计政策变更

2017 年 4 月 28 日，财政部发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，该准则自 2017 年 5 月 28 日起施行。本公司根据该准则及财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)的规定，在利润表中新增了“资产处置收益”项目，并对净利润按经营持续性进行分类列报。本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

2017 年 5 月 10 日，财政部公布了修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》，该准则修订自 2017 年 6 月 12 日起施行，同时要求企业对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至该准则施行日之间新增的政府补助根据修订后的准则进行调整。



本公司自 2017 年 6 月 12 日开始采用该修订后的准则,上述会计政策变化的主要内容为:
见本附注四 / (二十三) 政府补助。

(二) 会计估计变更

本报告期重要会计估计未变更。

(三) 重大前期差错更正事项

本报告期无重大前期差错更正事项。

六、税项

本公司主要的应纳税项列示如下:

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	17%、13%、11%、6%、5%、3%
营业税	营改增之前的应纳税营业额	5%
城市维护建设税	实际流转税税额	7%
教育费附加	实际流转税税额	3%
地方教育附加	实际流转税税额	2%
土地增值税(注)	增值额	30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%
文化事业建设费	营业收入	3%

注:具备土地增值税清算条件的项目,按《土地增值税暂行条例》清算缴纳,对不具备土地增值税清算条件的项目,按《财政部、国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》(财税字[2006]21 号)及各省市的预缴比例进行预缴。

七、财务报表重要项目的说明

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	3,960.86	11,305.15
银行存款	62,695,044.17	30,426,401.42
合计	62,699,005.03	30,437,706.57



注释2. 预付款项

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	1,501,250.00	100.00				
1-2 年 (含 2 年)						
2-3 年 (含 3 年)						
3 年以上						
合计	1,501,250.00	100.00				

按欠款方归集的期末余额较大的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
国网陕西省电力公司西安供电公司	1,487,000.00	99.05	
陕西伟志集团股份有限公司	14,250.00	0.95	
合计	1,501,250.00	100.00	

注释3. 其他应收款

种类	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例 (%)	金额	比例(%)	金额	比例 (%)
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	2,307,290.68	100.00	204,752.21	8.87	620,066.39	100.00	61,003.32	9.84
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	2,307,290.68	—	204,752.21	—	620,066.39	—	61,003.32	—

1. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	1,712,816.82	74.34	85,640.84	420,066.39	67.75	21,003.32
1-2 年 (含 2 年)	391,113.72	16.98	39,111.37			
2-3 年 (含 3 年)				200,000.00	32.25	40,000.00
3-4 年 (含 4 年)	200,000.00	8.68	80,000.00			
4-5 年 (含 5 年)						
5 年以上						
合计	2,303,930.54	100.00	204,752.21	620,066.39	100.00	61,003.32



(2) 采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
无风险组合	3,360.14					

期末无风险组合的其他应收款:

单位名称	账面余额	账龄	款项性质
押金	2,800.00	1 年以内	押金
代垫款	560.14	1 年以内	代垫款
合计	3,360.14		

2. 按欠款方归集的期末余额较大的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
西安华兴电炉有限公司	往来款	2,073,430.54	1 年以内: 1 至 2 年	89.86	123,202.21
西安高新污水处理有限公司	押金	200,000.00	3 至 4 年	8.67	80,000.00
西安高新区财政局非税收入汇缴结算专户	往来款	30,000.00	1 年以内	1.30	1,500.00
合计	—	2,303,430.54		99.83	204,702.21

注释4. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	706,617,244.32		706,617,244.32	566,919,770.11		566,919,770.11

2. 存货期末余额中含有借款费用资本化 145,388,266.24 元

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			出售减少	其他减少	
融城云谷	108,361,132.69	37,027,133.55			145,388,266.24

3. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
融城云谷	2013 年	2017 年 7 月	864,820,000.00	706,617,244.32	566,919,770.11



注释5. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	17,842,553.46	2,418,092.11

注释6. 固定资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	1,316,742.00		758,000.00	558,742.00
其中：运输工具	1,170,370.00		758,000.00	412,370.00
办公设备	146,372.00			146,372.00
二、累计折旧合计	763,585.53	176,758.08	520,809.22	419,534.39
其中：运输工具	678,001.42	148,362.04	520,809.22	305,554.24
办公设备	85,584.11	28,396.04		113,980.15
三、账面净值合计	553,156.47	—	—	139,207.61
其中：运输工具	492,368.58	—	—	106,815.76
办公设备	60,787.89	—	—	32,391.85
四、减值准备合计				
其中：运输工具				
办公设备				
五、账面价值合计	553,156.47	—	—	139,207.61
其中：运输工具	492,368.58	—	—	106,815.76
办公设备	60,787.89	—	—	32,391.85

注释7. 无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	13,800.00			13,800.00
其中：软件	13,800.00			13,800.00
二、累计摊销额合计	13,800.00			13,800.00
其中：软件	13,800.00			13,800.00
三、减值准备金额合计				
其中：软件				
四、账面价值合计		—	—	
其中：软件		—	—	

注释8. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
律师费	355,000.00		65,000.00		290,000.00



注释9. 递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	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
递延所得税资产				
资产减值准备	51,188.05	204,752.20	15,250.83	61,003.32
可抵扣亏损	3,971,167.66	15,884,670.64	8,431,755.90	33,727,023.60
预售房款	7,524,056.81	30,096,227.24	1,497,571.60	5,990,286.40
广告宣传费			332,320.35	1,329,281.40
合计	11,546,412.52	46,185,650.08	10,276,898.68	41,107,594.72

注释10. 资产减值准备

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		本期计提	本期转入	本期转回	本期转出	
坏账准备	61,003.32	143,748.89				204,752.21

注释11. 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	59,719,539.71	44,339,365.54
1-2 年 (含 2 年)	4,998,809.51	566,053.90
2-3 年 (含 3 年)	221,470.00	1,522,105.10
3 年以上	657,105.10	
合计	65,596,924.32	46,427,524.54

账龄超过 1 年的重要应付账款:

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
中建三局集团有限公司	4,614,620.23	未完成结算
陕西中机岩土工程有限公司	367,105.10	未完成结算
陕西博硕律师事务所	290,000.00	未完成结算
西安耀辉建筑工程有限公司	230,598.64	未完成结算
西安点通广告文化传播有限公司	197,500.00	未完成结算
合计	5,699,823.97	—

注释12. 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	264,349,117.99	48,680,732.01
1 年以上	50,732,261.01	7,375,125.00
合计	315,081,379.00	56,055,857.01



账龄超过 1 年的重要预收账款项:

债权单位名称	期末余额	未结转原因
西安世纪盛康药业有限公司	11,857,997.00	尚未达到收入确认条件
陕西天宇制药有限公司	9,434,679.00	尚未达到收入确认条件
西安山脉科技发展有限公司	9,333,540.00	尚未达到收入确认条件
叶姓自然人	2,106,360.00	尚未达到收入确认条件
宋姓自然人	1,999,900.00	尚未达到收入确认条件
合计	34,732,476.00	—

注释13.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	780,000.00	3,900,580.18	3,931,671.71	748,908.47
二、离职后福利-设定提存计划		143,276.91	143,276.91	
三、辞退福利		20,722.56	20,722.56	
合计	780,000.00	4,064,579.65	4,095,671.18	748,908.47

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
一、工资、奖金、津贴和补贴	780,000.00	3,573,755.45	3,716,469.58	637,285.87
二、职工福利费		34,239.62	34,239.62	
三、社会保险费		53,391.20	53,391.20	
其中:医疗保险费		49,722.77	49,722.77	
工伤保险费		1,938.59	1,938.59	
生育保险费		1,729.84	1,729.84	
其他				
四、住房公积金		49,800.00	49,800.00	
五、工会经费和职工教育经费		189,393.91	77,771.31	111,622.60
合 计	780,000.00	3,900,580.18	3,931,671.71	748,908.47

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
一、基本养老保险		138,431.40	138,431.40	
二、失业保险费		4,845.51	4,845.51	
合计		143,276.91	143,276.91	



注释14.应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税		8,011,038.43	8,004,424.84	6,613.59
城市维护建设税		560,772.69	560,309.74	462.95
土地使用税		254,290.75	203,432.60	50,858.15
个人所得税	9,923.31	398,441.58	374,731.80	33,633.09
教育费附加		240,331.14	240,132.73	198.41
地方教育费附加		160,220.78	160,088.51	132.27
土地增值税		6,344,551.30	6,344,551.30	
印花税		134,760.51	134,590.21	170.30
水利建设基金		186,137.53	165,812.38	20,325.15
合计	9,923.31	16,290,544.71	16,188,074.11	112,393.91

注释15.应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	581,875.00	

注释16.其他应付款

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	133,139,193.55	153,744,968.67
1-2 年（含 2 年）	581,875.00	1,000,000.00
2-3 年（含 3 年）	418,125.00	1,396,618.00
3 年以上	100,000.00	
合计	134,239,193.55	156,141,586.67

1. 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	1,100,000.00	101,110.00
关联方资金	133,073,055.55	145,855,666.67
往来款	66,138.00	10,184,810.00
合计	134,239,193.55	156,141,586.67

2. 账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
中建三局集团有限公司	1,000,000.00	保证金
陕西正衡工程造价咨询有限责任公司	100,000.00	保证金
合计	1,100,000.00	—



注释17.一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	240,000,000.00	100,000,000.00

1 年内到期的长期借款性质分类:

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	240,000,000.00	100,000,000.00

注释18.长期借款

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间
抵押借款		200,000,000.00	

本公司与西安银行签订了为期 3 年的贷款合同, 贷款金额为 300,000,000.00 元, 同时签订抵押合同, 抵押物为“融城云谷”项目土地及地上建筑物。截至 2017 年 12 月 31 日本公司已提款 300,000,000.00 元, 本期偿还 60,000,000.00 元, 其中 240,000,000.00 元将在一年内到期。

注释19.实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)	42,392,400.00	51.00			42,392,400.00	51.00
郑国成	40,730,000.00	49.00			40,730,000.00	49.00
合计	83,122,400.00	100.00			83,122,400.00	100.00

注释20.未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
本期期初余额	-31,017,604.52	-25,695,623.88
本期增加额	-5,727,258.32	-5,321,980.64
其中: 本期净利润转入	-5,727,258.32	-5,321,980.64
其他调整因素		
本期减少额		
其中: 本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	-36,744,862.84	-31,017,604.52



注释21.税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	462.95	
教育费附加	198.41	
地方教育费附加	132.27	
地方水利建设基金	264.54	
残疾人就业保障基金	51,636.45	52,508.14
印花税	134,760.51	166,496.52
合计	187,455.13	219,004.66

注释22.销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
广告费	2,534,263.00	3,094,808.28
销售服务费	970,395.18	476,658.70
职工薪酬	1,850,406.73	1,030,637.56
业务经费	87,646.26	21,947.90
委托代销手续费		41,345.72
折旧费	12,570.67	17,974.52
售楼处费用		8,964.00
其他	542,951.46	913,516.02
合计	5,998,233.30	5,605,852.70

注释23.管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	745,745.31	885,184.99
折旧费	158,629.25	199,477.02
修理费	690.00	10,110.00
业务招待费	96,290.00	24,017.00
差旅费	21,667.90	5,044.60
办公费	30,703.10	34,833.50
会议费		9,647.00
诉讼费	25,436.00	
聘请中介机构费		344,066.00
咨询费	75,300.00	
其他	63,796.68	168,856.00
合计	1,218,258.24	1,681,236.11



注释24.财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	464,036.83	201,010.52
汇兑损益		
其他	9,909.01	5,051.92
合计	-454,127.82	-195,958.60

注释25.资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	143,748.89	18,583.97

注释26.营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期 非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	96,795.57		96,795.57
其中：固定资产处置利得	96,795.57		96,795.57
其他	0.01		0.01
合计	96,795.58		96,795.58

注释27.所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
递延所得税调整	-1,269,513.84	-2,006,738.20

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	-6,996,772.16
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,749,193.04
调整以前期间所得税的影响	469,503.90
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	10,175.30
所得税费用	-1,269,513.84



注释28.现金流量表

1. 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-5,727,258.32	-5,321,980.64
加: 资产减值准备	143,748.89	18,583.97
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	176,758.08	217,605.98
无形资产摊销		2,300.00
长期待摊费用摊销	65,000.00	362,541.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-96,795.57	
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)		
投资损失(收益以“-”填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”填列)	-1,269,513.84	-2,006,738.20
递延所得税负债增加(减少以“-”填列)		
存货的减少(增加以“-”填列)	-102,670,340.66	-94,510,916.39
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-18,612,935.64	-1,766,399.58
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	269,799,643.84	646,123.53
其他		
经营活动产生的现金流量净额	141,808,306.78	-102,358,879.45
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	62,699,005.03	30,437,706.57
减: 现金的期初余额	30,437,706.57	4,258,803.52
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	32,261,298.46	26,178,903.05



2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	62,699,005.03	30,437,706.57
其中：库存现金	3,960.86	11,305.15
可随时用于支付的银行存款	62,695,044.17	30,426,401.42
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	62,699,005.03	30,437,706.57

3. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	期末余额	期初余额
其他往来款	46,138.00	7,606,049.04
营业外收入	0.01	
利息收入	464,036.83	201,010.52
其他	28,952.67	
合计	539,127.51	7,807,059.56

4. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	期末余额	期初余额
其他往来款	1,843,398.96	390,613.72
管理费用支出	200,782.62	506,903.70
销售费用支出	4,133,556.90	6,632,639.26
支付的备用金		122,500.00
银行手续费	9,909.01	5,051.92
合计	6,187,647.49	7,657,708.60

5. 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	期末余额	期初余额
收回企业间借款		275,000,000.00

6. 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付企业间借款（贷出）		275,000,000.00

7. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
偿还企业间借款（偿还借入款项）	24,794,986.69	112,400,000.00
支付企业间借款（偿还借入款项）利息	3,620,955.89	15,705,446.67
合计	28,415,942.58	128,105,446.67



注释29.所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
存货	706,617,244.32	抵押借款

八、或有事项的说明

截至 2017 年 12 月 31 日止，本公司无需要说明的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

自资产负债表日至报告日止，本公司无影响报告期间财务状况、经营成果和现金流量的资产负债表日后重大事项。

十、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 母公司

母公司名称	注册地址	业务性质	注册资本 (万元)	持股比 例(%)	表决权 比例(%)
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)	云南昆明	投资管理	不适用	51.00	51.00

2. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
云南城投置业股份有限公司	控股股东之母公司

3. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	云南城投置业股份有限公司	133,073,055.55	145,855,666.67

十一、按照有关财务会计和制度应披露的其他内容

本公司本年度无应披露的其他事项。

