

东莞云投置业有限公司
2019年1-9月
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 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	7-29



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/2019KMA20201

东莞云投置业有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了东莞云投置业有限公司(以下简称“东莞云投公司”)财务报表,包括2019年9月30日、2018年12月31日的资产负债表,2019年1-9月、2018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,公允反映了东莞云投公司2019年9月30日、2018年12月31日的财务状况以及2019年1-9月、2018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,我们独立于东莞云投公司,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

东莞云投公司管理层(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,管理层负责评估东莞云投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东莞云投公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督东莞云投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，就可能导致对东莞云投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东莞云投公司不能持续经营。

(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

中国注册会计师：

1000670008

中国注册会计师：

530101240005

二〇一九年十二月十九日

资产负债表

2019年9月30日

编制单位：东莞云投置业有限公司

单位：人民币元

	附注	2019年9月30日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	375,027.35	1,404,092.57
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	五、2	53,056.41	90,921.50
其他应收款	五、3	258,426.94	134,467.27
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、4	1,143,250,955.06	935,970,603.00
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	3,702,680.88	5,419.38
流动资产合计		1,147,640,146.64	937,605,503.72
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
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	64,112.44	55,213.62
在建工程			
无形资产			
长期待摊费用	五、7	186,628.35	
递延所得税资产	五、8	8,041,847.66	6,299,629.63
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,292,588.45	6,354,843.25
资产总计		1,155,932,735.09	943,960,346.97

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)

2019年9月30日

编制单位: 东莞云投置业有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2019年9月30日	2018年12月31日
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款	五、9	139,769,887.88	
预收款项			
应付职工薪酬	五、10	657,549.71	740,277.30
应交税费	五、11	58,203.00	15,503.05
其他应付款	五、12	939,708,774.12	862,110,147.90
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		1,080,194,414.71	862,865,928.25
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
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		1,080,194,414.71	862,865,928.25
股东权益:			
实收资本	五、13	100,000,000.00	100,000,000.00
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			
一般风险准备			
未分配利润	五、14	-24,261,679.62	-18,905,581.28
所有者权益合计		75,738,320.38	81,094,418.72
负债和所有者权益总计		1,155,932,735.09	943,960,346.97

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



利润表

编制单位：东莞云投置业有限公司

项目	附注	2019年1-9月	2018年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	五、15	176,820.60	472,403.40
销售费用	五、16	3,351,916.83	58,642.70
管理费用	五、17	3,572,675.95	1,238,948.78
研发费用			
财务费用	五、18	-1,458.50	138.65
其中：利息费用			
利息收入		4,629.07	776.35
加：其他收益			
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（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、19	1,638.49	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-1,638.49
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-7,098,316.39	-1,771,772.02
加：营业外收入		0.02	
减：营业外支出			23,433,438.89
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-7,098,316.37	-25,205,210.91
减：所得税费用	五、20	-1,742,218.03	-6,299,629.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,356,098.34	-18,905,581.28
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,356,098.34	-18,905,581.28
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		-5,356,098.34	-18,905,581.28
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

2019年1-9月

编制单位：东莞云投置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年1-9月	2018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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、21	20,512,233.01	606,937,297.21
经营活动现金流入小计		20,512,233.01	606,937,297.21
购买商品、接受劳务支付的现金		14,534,195.63	653,558,678.55
支付给职工以及为职工支付的现金		4,471,535.85	268,015.17
支付的各项税费		176,820.60	27,313,581.00
支付其他与经营活动有关的现金	五、21	2,358,746.15	24,392,929.92
经营活动现金流出小计		21,541,298.23	705,533,204.64
经营活动产生的现金流量净额		-1,029,065.22	-98,595,907.43
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			
质押贷款净增加额			
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			100,000,000.00
取得借款所收到的现金			
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			100,000,000.00
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			
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			100,000,000.00
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			
		-1,029,065.22	1,404,092.57
加：期初现金及现金等价物余额		1,404,092.57	
六、期末现金及现金等价物余额			
		375,027.35	1,404,092.57

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



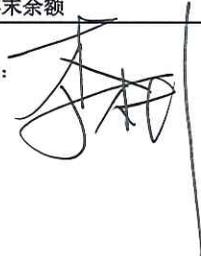
所有者权益变动表

编制单位：东莞云投置业有限公司

单位：人民币元

项 目	2019年1-9月										
	归属于母公司股东权益									所有者权益合计	
	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		未分配利润
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	100,000,000.00									-18,905,581.28	81,094,418.72
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、本年年初余额	100,000,000.00									-18,905,581.28	81,094,418.72
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										-5,356,098.34	-5,356,098.34
（一）综合收益总额										-5,356,098.34	-5,356,098.34
（二）股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
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											
（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	100,000,000.00									-24,261,679.62	75,738,320.38

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



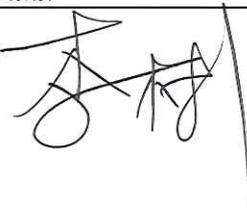
所有者权益变动表

编制单位：东莞云投置业有限公司

单位：人民币元

项	2018年度										
	归属于母公司股东权益									所有者权益合计	
	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		未分配利润
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额											
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、本年年初余额											
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	100,000,000.00									-18,905,581.28	81,094,418.72
（一）综合收益总额										-18,905,581.28	-18,905,581.28
（二）股东投入和减少资本	100,000,000.00										100,000,000.00
1. 股东投入的普通股	100,000,000.00										100,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
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											
（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	100,000,000.00									-18,905,581.28	81,094,418.72

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



东莞云投置业有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年9月30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

东莞云投置业有限公司（以下简称本公司）创建于2018年9月25日，由云南城投置业股份有限公司出资设立，注册资本10,000万元，法定代表人为李彬，住所：东莞市麻涌镇大步村创兴三路东升大厦8楼802A，统一社会信用代码为91441900MA52AB0TXJ。

本公司属房地产行业，经营范围：房地产开发；自由物业租赁；物业管理；房地产中介服务；园林绿化工程设计与施工；室内外装修工程设计与施工；企业营销与策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

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“重要会计政策和会计估计”所述会计政策和估计编制。

2. 持续经营

本公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况，因此，本财务报表在持续经营假设基础上编制。

三、 重要会计政策和会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计期间为公历1月1日至12月31日。

3. 营业周期

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。

东莞云投置业有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年9月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

5. 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

6. 应收款项预期信用损失

(1) 预期信用损失的计量

本公司在资产负债表日计算应收款项的预期信用损失,如果该预期信用损失大于当前应收款项减值准备的账面金额,本公司将其差额确认为应收款项减值损失,计入信用减值损失,计提坏账准备。相反,本公司将差额确认为减值利得,做相反处理。

本公司实际发生信用损失,认定相关应收款项无法收回,经批准予以核销的,根据批准的应收款项核销金额冲销坏账准备。若核销金额大于已计提的损失准备,按期差额补记信用减值损失。

(2) 计提预期信用损失的会计估计

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款项

A. 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,与经单独测试未减值的单项金额重大的应收款项一起按照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、集团内部关联方等

东莞云投置业有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年9月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

B. 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	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	20.00	20.00
3-4年	40.00	40.00
4-5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

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	-	-

C. 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: 存在客观证据表明本公司将无法按照应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法: 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。

5. 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) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

东莞云投置业有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年9月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

一次转销法。

(5) 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，可变现净值按照日常活动中，以存货的估计售价减去指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。

(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相应房产成本。

(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，按照受益比例确定标准分配计入相应对象的成本；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。

7. 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，并且使用年限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计量。

(2) 固定资产的初始计量

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。

东莞云投置业有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年9月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
办公及电子设备	直线法	办公设备	3-5	3	19.40-32.33

8. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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,在符合资本化条件的情况下开始资本化,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。

东莞云投置业有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年9月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

9. 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在1年以上(不含1年)的各项费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

10. 职工薪酬

本公司的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，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，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或费用。

东莞云投置业有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年9月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 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本公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利的除外。

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上交上述款项后，不再有其他法定的支付义务。

(3) 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因解除劳动关系计划或裁减建议时、本公司确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，用时计入当期损益。

(4) 其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

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。

11. 收入确认原则

本公司的营业收入主要包括房地产开发产品销售收入、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

买卖双方签订销售合同并在产权部门备案；

房地产开发产品已竣工并验收合格；

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）；

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) 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。

东莞云投置业有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年9月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

14. 政府补助

(1) 政府补助类型：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。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。如果政府文件中未明确规定补助对象，本公司按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

(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。

1) 与资产相关的政府补助，确认为递延收益。

确认为递延收益的与资产相关的政府补助，在相关资产使用寿命内按照年限平均法分期计入损益。

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。

2) 与收益相关的政府补助，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；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。与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。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

3) 本公司取得政策性优惠贷款贴息的，区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况，分别按照以下原则进行会计处理：

A. 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司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（或以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用）。

B. 财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

4) 本公司已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：

A. 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

东莞云投置业有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年9月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

B. 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

C. 属于其他情况的，直接计入当期损益。

12. 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。在资产负债表日，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。

(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。但不包括商誉、非企业合并形成的交易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。

15. 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。本公司的租赁业务包括租用办公场地、经营场所的经营租赁等。

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。

东莞云投置业有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年9月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

16. 持有待售

(1) 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

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净额的,应当将账面价值减记至公允价值减去出售非要后的净额,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。

在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。

17. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

财政部于2017年陆续修订并发布了《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》,《企业会计准则第23号-金融资产转移》,《企业会计准则第24号-套期会计》,《企业会计准则第37号-金融工具列报》四项金融工具相关会计准则,自2018年1月1日起在境内外同时上市的企业,以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业施行,自2019年1月1日起在其他境内上市企业施行。本公司作为境内A股上市公司云南城投(600239.SH)的子公司,于2019年1月1日起执行新金融工具准则。

经测算,本公司执行新金融工具准则对本公司财务状况及经营成果无重大影响,不拟对本公司2019年1月1日留存收益进行调整。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内,本公司无重要会计估计变更的情况。

四、 税项

(一) 主要税种及税率

东莞云投置业有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年9月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	不动产销售或租赁、应税销售服务等	3%、6%、9%
城市维护建设税	应纳流转税	5%
教育费附加	应纳流转税	3%
地方教育费附加	应纳流转税	2%

五、 财务报表重要项目的说明

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指2019年1月1日，“期末”系指2019年9月30日，“本期”系指2019年1月1日至9月30日，“上期”系指2018年1月1日至12月31日，除另有注明外，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
银行存款	375,027.35	1,404,092.57
合计	375,027.35	1,404,092.57

2. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	53,056.41	100.00	90,921.50	100.00
合计	53,056.41	100.00	90,921.50	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名预付款情况

单位名称	期末余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
中国电信股份有限公司东莞分公司	10,299.00	1年以内	19.41
陈姓自然人	10,128.00	1年以内	19.09
中国石化销售股份有限公司广东东莞石油分公司	10,065.33	1年以内	18.97
孙姓自然人	6,192.00	1年以内	11.67
祝姓自然人	5,780.00	1年以内	10.89
合计	42,464.33		

3. 其他应收款

东莞云投置业有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年9月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	258,426.94	134,467.27
合计	258,426.94	134,467.27

3.1 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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	258,426.94	100.00			258,426.94
其中：账龄组合					
无风险组合	258,426.94	100.00			258,426.94
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	258,426.94	100.00			258,426.94

续表：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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	136,105.76	100.00	1,638.49		134,467.27
其中：账龄组合	32,769.76	24.08	1,638.49	5.00	31,131.27
无风险组合	103,336.00	75.92			103,336.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	136,105.76	100.00	1,638.49		134,467.27

东莞云投置业有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年9月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

1) 组合中，按无风险组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
单项金额重大经测试不减值的应收款项			
单项金额不重大经测试不减值的应收款项	258,426.94		
合计	258,426.94		

(2) 本期度计提、转回(或收回)坏账准备情况

本期转回坏账准备 1,638.49 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	234,808.96	103,336.00
代收代付款项	18,217.98	32,769.76
备用金	5,400.00	
合计	258,426.94	136,105.76

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	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
东莞市兆峰物业管理有限公司	保证金	88,736.00	1年以内	34.34	
深圳市顺通汽车租赁有限公司	押金	50,000.00	1年以内	19.35	
东莞市东祥升实业投资有限公司	押金	26,308.80	1年以内	10.18	
深圳鑫安达汽车租赁有限公司	押金	20,000.00	1年以内	7.74	
张姓自然人	押金	9,600.00	1年以内	3.71	
合计		194,644.80		75.32	

4. 存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,143,250,955.06		1,143,250,955.06

东莞云投置业有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年9月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合计	1,143,250,955.06		1,143,250,955.06

续表:

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	935,970,603.00		935,970,603.00
合计	935,970,603.00		935,970,603.00

(2) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(万元)	期初余额	期末余额
华阳花园	2019年	2020年	212,919.00	935,970,603.00	1,143,250,955.06
合计				935,970,603.00	1,143,250,955.06

注：本公司开发成本中包含的资本化利息 72,170,825.23 元，其中：本期资本化利息 56,299,767.00 元。

5. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	3,702,680.88	5,419.38
合计	3,702,680.88	5,419.38

6. 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	64,112.44	55,213.62
固定资产清理		
合计	64,112.44	55,213.62

6.1 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	办公设备	其他设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	13,380.00	42,740.91	56,120.91
2. 本期增加金额			

东莞云投置业有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年9月30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	其他设备	合计
(1) 购置	18,455.28		18,455.28
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	31,835.28	42,740.91	74,576.19
二、累计折旧			
1. 期初余额	216.31	690.98	907.29
2. 本期增加金额			
(1) 计提	3,337.64	6,218.82	9,556.46
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	3,553.95	6,909.80	10,463.75
三、减值准备			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	28,281.33	35,831.11	64,112.44
2. 期初账面价值	13,163.69	42,049.93	55,213.62

7. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	期末余额
办公室装修费		189,888.10	3,259.75		186,628.35
合计		189,888.10	3,259.75		186,628.35

8. 递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	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
资产减值准备			1,638.49	409.62
可抵扣亏损	32,167,390.64	8,041,847.66	25,196,880.02	6,299,220.01
合计	32,167,390.64	8,041,847.66	25,198,518.51	6,299,629.63

9. 应付账款

类别	期末余额	期初余额
应付账款	139,769,887.88	
合计	139,769,887.88	

(1) 应付账款明细

东莞云投置业有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年9月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	137,859,713.61	
应付服务款	555,188.68	
应付推广费	1,354,985.59	
合计	139,769,887.88	

10. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	740,277.30	4,814,095.12	4,910,582.35	643,790.07
离职后福利-设定提存计划		318,516.60	304,756.96	13,759.64
合计	740,277.30	5,132,611.72	5,215,339.31	657,549.71

(2) 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	740,277.30	4,355,378.05	4,466,461.74	629,193.61
职工福利费		51,675.00	51,675.00	
社会保险费		105,907.87	99,871.61	6,036.26
其中：医疗保险费		90,295.39	84,922.93	5,372.46
生育保险费		12,585.61	11,897.66	687.95
工伤保险费		3,026.87	3,051.02	-24.15
住房公积金		301,134.20	292,574.00	8,560.20
合计	740,277.30	4,814,095.12	4,910,582.35	643,790.07

(3) 设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		312,663.71	299,522.25	13,141.46
失业保险费		5,852.89	5,234.71	618.18
合计		318,516.60	304,756.96	13,759.64

11. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
个人所得税	58,203.00	15,503.05

东莞云投置业有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年9月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期末余额	期初余额
合计	58,203.00	15,503.05

12. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	939,708,774.12	862,110,147.90
合计	939,708,774.12	862,110,147.90

11.1 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
关联方资金及利息	939,701,895.52	862,095,137.86
代垫款项	6,878.60	15,010.04
合计	939,708,774.12	862,110,147.90

13. 实收资本

投资者名称	期初金额		本期增加	本期减少	期末金额	
	投资金额	比例 (%)			投资金额	比例 (%)
云南城投置业股份有限公司	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00
合计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

14. 未分配利润

项目	本期	上年
上年期末余额	-18,905,581.28	
加：期初未分配利润调整数		
本期期初余额	-18,905,581.28	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-5,356,098.34	-18,905,581.28
减：提取法定盈余公积		
提取一般风险准备		
本期期末余额	-24,261,679.62	-18,905,581.28

15. 税金及附加

东莞云投置业有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年9月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上年发生额
印花税	176,820.60	472,403.40
合计	176,820.60	472,403.40

16. 销售费用

项目	本期发生额	上年发生额
咨询服务费	627,358.48	
企划推广费	1,094,939.63	
职工薪酬	432,540.45	41,622.20
广告及业务宣传费	901,996.52	
劳务费	92,875.49	
办公费	86,990.21	
租赁及物管费	49,397.66	
折旧费	31,516.83	
差旅费	28,808.51	17,020.50
业务招待费	5,323.00	
交通费	170.05	
合计	3,351,916.83	58,642.70

17. 管理费用

项目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	2,707,619.90	546,420.54
租赁及物管费	438,505.24	116,736.11
中介机构服务费	92,520.38	462,264.15
业务招待费	122,482.78	6,692.40
办公费	15,516.27	13,298.98
折旧费	8,898.44	907.29
车辆使用费	69,204.16	
差旅费	12,396.70	9,360.40
党建工作经费	3,522.08	
其他	102,010.00	83,268.91
合计	3,572,675.95	1,238,948.78

18. 财务费用

项目	本期发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	4,629.07	776.35

东莞云投置业有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年9月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上年发生额
加: 其他支出	3,170.57	915.00
合计	-1,458.50	138.65

19. 信用减值损失

项目	本期发生额	上年发生额
坏账损失	1,638.49	
合计	1,638.49	

20. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本期发生额	上年发生额
递延所得税费用	-1,742,218.03	-6,299,629.63
合计	-1,742,218.03	-6,299,629.63

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
本期利润总额	-7,098,316.37
按法定税率计算的所得税费用	-1,774,579.08
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	32,361.05
所得税费用	-1,742,218.03

21. 现金流量表项目

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上年发生额
内部往来	20,500,000.00	606,936,510.86
利息收入	4,020.96	776.35
备用金、押金收回等	8,158.00	
其他往来款	54.05	10.00
合计	20,512,233.01	606,937,297.21

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上年发生额
管理费用支出	769,903.18	691,620.95

东莞云投置业有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年9月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上年发生额
销售费用支出	869,955.58	17,020.50
其他往来款	584,169.30	249,934.58
项目开发间接费用	131,577.94	
营业外支出		23,433,438.89
银行手续费	3,140.15	915.00
合计	2,358,746.15	24,392,929.92

(2) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-5,356,098.34	-18,905,581.28
加: 资产减值准备		1,638.49
信用减值损失	-1,638.49	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,898.44	907.29
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	3,259.75	
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)		
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损益(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)	56,299,767.00	15,871,058.23
投资损失(收益以“-”填列)		
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-1,742,218.03	-6,299,629.63
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)		
存货的减少(增加以“-”填列)	-150,980,585.06	-920,099,544.77
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	20,430,401.35	-227,027.26
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	80,309,148.16	831,062,271.50
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,029,065.22	-98,595,907.43
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	375,027.35	1,404,092.57
减: 现金的期初余额	1,404,092.57	

东莞云投置业有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年9月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期金额	上年金额
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	-1,029,065.22	1,404,092.57

(3) 现金和现金等价物

项目	期末余额	期初余额
现金	375,027.35	1,404,092.57
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	375,027.35	1,404,092.57
可随时用于支付的其他货币资金		
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
期末现金和现金等价物余额	375,027.35	1,404,092.57

22. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2019年9月30日账面价值	受限原因
房地产开发成本—土地	919,584,000.00	详见本附注六、(二)之关联方担保

六、 关联方及关联交易

(一) 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

母公司名称	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(%)
云南城投置业股份有限公司	云南昆明	房地产开发	160,568.69	100.00	100.00

本公司最终控制方为云南省城市建设投资集团有限公司。

(2) 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳前海云彩投资有限公司	受同一控股股东控制

东莞云投置业有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年9月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

深圳云城创建开发有限公司

受同一控股股东控制

(二) 关联交易

1. 关联方资金拆借

本公司向控股股东云南城投置业股份有限公司累计借款 90,353.45 万元,借款来源系云南城投置业股份有限公司向金融机构借款和对外发行债券所取得的资金,双方约定按照云南城投置业股份有限公司与金融机构签订的融资借款合同中约定的利率或按照云南城投置业股份有限公司对外发行债券所取得的资金的利率计算利息。每季度分摊至本公司的利息及融资费用由云南城投置业股份有限公司按分摊比例进行计算,至 2019 年 9 月 30 日,本公司尚未归还本金 90,353.45 万元,利息及其他融资费用 3,269.57 万元。

2. 关联方担保

本公司以华阳花园项目城镇住宅用地 85,766.4 平方米,为控股股东云南城投置业股份有限公司向中航信托股份有限公司借款 67,000.00 万元提供担保,担保期限至 2021 年 1 月 31 日。截至 2019 年 9 月 30 日,云南城投置业股份有限公司向中航信托股份有限公司的该项借款余额 67,000.00 万元。

(三) 关联方往来余额

1. 应付项目

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	936,230,264.12	861,930,497.12
	深圳前海云彩投资有限公司	3,471,631.40	156,510.86
	深圳云城创建开发有限公司		8,129.88

七、 或有事项

本期公司无需要披露的重大或有事项。

八、 承诺事项

本期公司无需要披露的重大承诺事项。

九、 资产负债表日后事项

本期公司无重大资产负债表日后事项。

东莞云投置业有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年9月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

十、 其他重要事项

本期公司无需要披露的其他重要事项。

东莞云投置业有限公司

二〇一九年十二月十九日