

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司
2020年1-6月、2019年度、2018年度
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并所有者权益变动表	9-11
— 母公司所有者权益变动表	12-14
— 财务报表附注	15-97



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/2020KMA20573

云南城投置业股份有限公司:

一、 审计意见

我们审计了宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司(以下简称泰悦公司)财务报表,包括2020年6月30日、2019年12月31日、2018年12月31日的合并及母公司资产负债表,2020年1-6月、2019年度、2018年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表,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,公允反映了泰悦公司2020年6月30日、2019年12月31日、2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年1-6月、2019年度、2018年度的合并及母公司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,我们独立于泰悦公司,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

泰悦公司管理层(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,管理层负责评估泰悦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泰悦公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督泰悦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，就可能导致对泰悦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泰悦公司不能持续经营。

(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。

(6) 就泰悦公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年十一月二十五日



合并资产负债表

编制单位：宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	六、1	14,485,008.58	18,606,430.50	18,548,211.84
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	六、2	3,598,952.78	19,068.82	117,643.69
应收款项融资				
预付款项				
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
其他应收款	六、3	21,996,888.00	37,029,128.50	13,205,545.78
其中：应收利息				
应收股利				
买入返售金融资产				
存货	六、4	817,347,030.79	817,347,030.79	813,922,834.69
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	六、5	1,253,261.84	1,283,045.05	1,384,667.44
流动资产合计		858,681,141.99	874,284,703.66	847,178,903.44
非流动资产：				
发放贷款和垫款				
债权投资				
可供出售金融资产				
其他债权投资				
持有至到期投资				
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	六、6	1,791,715,104.61	1,791,715,104.61	1,738,418,258.07
固定资产	六、7	190,811.67	210,919.44	262,217.10
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	六、8			50,439,939.97
其他非流动资产				
非流动资产合计		1,791,905,916.28	1,791,926,024.05	1,789,120,415.14
资产总计		2,650,587,058.27	2,666,210,727.71	2,636,299,318.58

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

编制单位：宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：				
短期借款				
向中央银行借款				
拆入资金				
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	六、9	2,911,541.34	9,050,116.26	17,280,285.01
预收款项	六、10	31,642.60	6,557,657.11	13,217,523.77
合同负债				
卖出回购金融资产款				
吸收存款及同业存放				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
应付职工薪酬	六、11	2,214,100.00	2,214,100.00	
应交税费	六、12	3,587,846.32	8,628,231.62	4,028,626.58
其他应付款	六、13	1,470,389,916.25	1,374,936,032.90	1,203,213,959.78
其中：应付利息				1,269,644.43
应付股利				
应付手续费及佣金				
应付分保账款				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	六、14	98,133,388.89	98,146,726.28	93,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计		1,577,268,435.40	1,499,532,864.17	1,330,740,395.14
非流动负债：				
保险合同准备金				
长期借款	六、15	608,827,555.57	657,983,676.49	755,000,000.00
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债	六、16	80,146,201.00	89,051,334.45	
递延收益	六、17			3,072,463.79
递延所得税负债	六、8	192,330,793.31	187,343,638.55	165,393,440.20
其他非流动负债				
非流动负债合计		881,304,549.88	934,378,649.49	923,465,903.99
负债合计		2,458,572,985.28	2,433,911,513.66	2,254,206,299.13
所有者权益：				
实收资本	六、18	100,000,000.00	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	六、19	21,766,014.55	21,766,014.55	21,766,014.55
一般风险准备				
未分配利润	六、20	70,248,058.44	110,533,199.50	260,327,004.90
归属于母公司所有者权益合计		192,014,072.99	232,299,214.05	382,093,019.45
少数股东权益				
所有者权益合计		192,014,072.99	232,299,214.05	382,093,019.45
负债和所有者权益总计		2,650,587,058.27	2,666,210,727.71	2,636,299,318.58

法定代表人：



主管会计工作负责人：吴宁莲

会计机构负责人：吴宁莲

母公司资产负债表

编制单位：宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金		3,551,431.15	3,013,102.75	2,168,254.63
交易性金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	十四、1	3,598,952.78	19,068.82	117,643.69
应收款项融资				
预付款项				
其他应收款	十四、2	21,686,134.75	36,717,875.25	12,894,292.53
其中：应收利息				
应收股利				
存货		817,347,030.79	817,347,030.79	813,922,834.69
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		1,253,261.84	1,283,045.05	1,384,667.44
流动资产合计		847,436,811.31	858,380,122.66	830,487,692.98
非流动资产：				
债权投资				
可供出售金融资产				
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	十四、3	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产		1,791,715,104.61	1,791,715,104.61	1,738,418,258.07
固定资产		62,658.65	69,008.93	92,791.61
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				50,439,939.97
其他非流动资产				
非流动资产合计		1,891,777,763.26	1,891,784,113.54	1,888,950,989.65
资产总计		2,739,214,574.57	2,750,164,236.20	2,719,438,682.63

法定代表人：



主管会计工作负责人：

吴宁莲

会计机构负责人：

吴宁莲

母公司资产负债表（续）

编制单位：宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款		2,911,541.34	9,050,116.26	17,280,285.01
预收款项		31,642.60	6,557,657.11	13,217,523.77
合同负债				
应付职工薪酬		2,214,100.00	2,214,100.00	
应交税费		3,587,846.32	8,628,231.62	4,028,626.58
其他应付款		2,176,416,485.66	2,143,220,527.29	2,088,090,735.03
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		2,185,161,615.92	2,169,670,632.28	2,122,617,170.39
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				3,072,463.79
递延所得税负债		192,330,793.31	187,343,638.55	165,393,440.20
其他非流动负债				
非流动负债合计		192,330,793.31	187,343,638.55	168,465,903.99
负 债 合 计		2,377,492,409.23	2,357,014,270.83	2,291,083,074.38
所有者权益：				
实收资本		100,000,000.00	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		21,352,258.01	21,352,258.01	21,352,258.01
未分配利润		240,369,907.33	271,797,707.36	307,003,350.24
所有者权益合计		361,722,165.34	393,149,965.37	428,355,608.25
负债和所有者权益总计		2,739,214,574.57	2,750,164,236.20	2,719,438,682.63

法定代表人：



主管会计工作负责人：

吴宁莲

会计机构负责人：

吴宁莲

合并利润表

编制单位：宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2020年1-6月	2019年度	2018年度
一、营业总收入		24,687,641.95	67,515,662.65	197,299,060.68
其中：营业收入	六、21	24,687,641.95	67,515,662.65	197,299,060.68
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本		60,802,951.02	215,905,803.31	246,070,705.75
其中：营业成本	六、21	4,235,384.83	115,424,134.64	130,517,812.85
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险责任准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
税金及附加	六、22	3,482,854.42	9,087,286.78	11,180,694.53
销售费用	六、23	600.00	17,125.28	9,156,660.45
管理费用	六、24	876,455.77	3,946,864.58	8,082,435.07
研发费用				
财务费用	六、25	52,207,656.00	87,430,392.03	87,133,102.85
其中：利息费用		52,394,330.73	87,848,627.25	84,143,137.52
利息收入		204,729.04	420,702.78	489,367.08
加：其他收益	六、26	3,295.64		24,657.12
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				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、27		47,903,555.29	180,665,616.36
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、28	-1,609,600.50	-3,211,990.47	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、29			-1,573,099.13
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、30		-2,078.00	-45,053.56
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-37,721,613.93	-103,700,653.84	130,300,475.72
加：营业外收入	六、31	2,423,627.63	26,299,707.88	14,072,310.58
减：营业外支出	六、32		2,721.12	180,325.39
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-35,297,986.30	-77,403,667.08	144,192,460.91
减：所得税费用	六、33	4,987,154.76	72,390,138.32	31,302,697.72
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-40,285,141.06	-149,793,805.40	112,889,763.19
（一）按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-40,285,141.06	-149,793,805.40	112,889,763.19
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-40,285,141.06	-149,793,805.40	112,889,763.19
（二）按所有权归属分类				
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-40,285,141.06	-149,793,805.40	112,889,763.19
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-40,285,141.06	-149,793,805.40	112,889,763.19
六、其他综合收益的税后净额				
归属母公司所有者的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. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6. 其他债权投资信用减值准备				
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				
8. 外币财务报表折算差额				
9. 其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额		-40,285,141.06	-149,793,805.40	112,889,763.19
归属于母公司所有者的综合收益总额		-40,285,141.06	-149,793,805.40	112,889,763.19
归属于少数股东的综合收益总额				
八、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：

吴宁莲

会计机构负责人：

吴宁莲

母公司利润表

编制单位：宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2020年1-6月	2019年度	2018年度
一、营业收入	十四、4	25,634,929.75	67,515,662.65	196,893,673.91
减：营业成本	十四、4	338,961.62	873,518.19	105,018,530.85
税金及附加		3,470,104.82	9,061,787.58	11,153,447.41
销售费用		600.00	17,125.28	9,156,660.45
管理费用		862,307.53	3,889,069.60	7,958,258.17
研发费用				
财务费用		48,220,923.82	87,476,140.14	87,187,674.62
其中：利息费用			87,848,627.25	84,143,137.52
利息收入			368,511.67	430,591.91
加：其他收益		3,295.64		24,657.12
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）			47,903,555.29	180,665,616.36
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,609,600.50	-3,211,990.47	
资产减值损失（损失以“-”号填列）				-1,573,099.13
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-2,078.00	-45,053.56
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-28,864,272.90	10,887,508.68	155,491,223.20
加：营业外收入		2,423,627.63	26,299,707.88	13,783,372.03
减：营业外支出			2,721.12	180,325.39
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-26,440,645.27	37,184,495.44	169,094,269.84
减：所得税费用		4,987,154.76	72,390,138.32	31,302,697.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-31,427,800.03	-35,205,642.88	137,791,572.12
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-31,427,800.03	-35,205,642.88	137,791,572.12
（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. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6. 其他债权投资信用减值准备				
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				
8. 外币财务报表折算差额				
9. 其他				
六、综合收益总额		-31,427,800.03	-35,205,642.88	137,791,572.12
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：

吴宁莲

会计机构负责人：

吴宁莲

合并现金流量表

编制单位：宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年1-6月	2019年度	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		21,099,364.44	72,365,258.52	200,654,367.85
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
代理买卖证券收到的现金净额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	六、33	106,446,263.86	232,666,246.86	325,479,125.05
经营活动现金流入小计		127,545,628.30	305,031,505.38	526,133,492.90
购买商品、接受劳务支付的现金		14,978,178.96	34,777,243.13	186,647,788.18
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
为交易目的而持有的金融资产净增加额				
拆出资金净增加额				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金		582,255.51	1,452,414.26	17,648,990.56
支付的各项税费		9,701,532.22	7,840,654.04	15,760,948.47
支付其他与经营活动有关的现金	六、33	34,892,747.39	128,221,980.75	200,128,508.58
经营活动现金流出小计		60,154,714.08	172,292,292.18	420,186,235.79
经营活动产生的现金流量净额		67,390,914.22	132,739,213.20	105,947,257.11
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			110,000.00	500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计			110,000.00	500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金				61,740.88
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				61,740.88
投资活动产生的现金流量净额			110,000.00	-61,240.88
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款所收到的现金				
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				
偿还债务所支付的现金		49,000,000.00	93,000,000.00	91,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		22,512,336.14	39,790,994.54	44,450,758.43
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		71,512,336.14	132,790,994.54	135,450,758.43
筹资活动产生的现金流量净额		-71,512,336.14	-132,790,994.54	-135,450,758.43
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			18,548,211.84	48,112,954.04
六、期末现金及现金等价物余额		-4,121,421.92	18,606,430.50	18,548,211.84

法定代表人：



主管会计工作负责人：

吴宁蕊

会计机构负责人：

吴宁蕊

母公司现金流量表

编制单位：宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年1-6月	2019年度	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		22,098,567.90	72,365,258.52	200,255,781.71
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		106,425,189.44	232,614,055.75	364,340,628.15
经营活动现金流入小计		128,523,757.34	304,979,314.27	564,596,409.86
购买商品、接受劳务支付的现金		2,228,537.96	9,277,961.13	161,148,506.18
支付给职工以及为职工支付的现金		582,255.51	1,452,414.26	17,560,553.46
支付的各项税费		9,688,782.62	7,815,374.84	15,712,121.58
支付其他与经营活动有关的现金		96,973,516.71	245,907,721.38	356,419,264.74
经营活动现金流出小计		109,473,092.80	264,453,471.61	550,840,445.96
经营活动产生的现金流量净额		19,050,664.54	40,525,842.66	13,755,963.90
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			110,000.00	500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计			110,000.00	500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金				61,740.88
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				61,740.88
投资活动产生的现金流量净额			110,000.00	-61,240.88
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		18,512,336.14	39,790,994.54	44,450,758.43
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		18,512,336.14	39,790,994.54	44,450,758.43
筹资活动产生的现金流量净额		-18,512,336.14	-39,790,994.54	-44,450,758.43
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		3,013,102.75	2,168,254.63	32,924,290.04
六、期末现金及现金等价物余额				
		3,551,431.15	3,013,102.75	2,168,254.63

法定代表人：



主管会计工作负责人：

吴宁莲

会计机构负责人：

吴宁莲

合并所有者权益变动表

编制单位：宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司

单位：人民币元

项 目	2020年1-6月													少数股 东权益	所有者 权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	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	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	100,000,000.00							21,766,014.55		110,533,199.50		232,299,214.05		232,299,214.05	
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	100,000,000.00							21,766,014.55		110,533,199.50		232,299,214.05		232,299,214.05	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										-40,285,141.06		-40,285,141.06		-40,285,141.06	
（一）综合收益总额										-40,285,141.06		-40,285,141.06		-40,285,141.06	
（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.资本公积转增实收资本															
2.盈余公积转增实收资本															
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	100,000,000.00							21,766,014.55		70,248,058.44		192,014,072.99		192,014,072.99	

法定代表人：



主管会计工作负责人：

吴宁莲

会计机构负责人：

吴宁莲

合并所有者权益变动表（续）

编制单位：宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司

单位：人民币元

项 目	2019年度													少数股 东权益	所有者 权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	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	一般风 险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	100,000,000.00							21,766,014.55			260,327,004.90		382,093,019.45		382,093,019.45
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	100,000,000.00							21,766,014.55			260,327,004.90		382,093,019.45		382,093,019.45
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										-149,793,805.40	-149,793,805.40		-149,793,805.40		-149,793,805.40
（一）综合收益总额										-149,793,805.40	-149,793,805.40		-149,793,805.40		-149,793,805.40
（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.资本公积转增实收资本															
2.盈余公积转增实收资本															
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	100,000,000.00							21,766,014.55			110,533,199.50		232,299,214.05		232,299,214.05

法定代表人：



主管会计工作负责人：

吴宁莲

会计机构负责人：

吴宁莲

合并所有者权益变动表（续）

编制单位：宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司

单位：人民币元

项 目	2018年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	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	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	100,000,000.00							7,986,857.34			161,216,398.92		269,203,256.26		269,203,256.26
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	100,000,000.00							7,986,857.34			161,216,398.92		269,203,256.26		269,203,256.26
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								13,779,157.21			99,110,605.98		112,889,763.19		112,889,763.19
（一）综合收益总额											112,889,763.19		112,889,763.19		112,889,763.19
（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								13,779,157.21			-13,779,157.21				
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.资本公积转增实收资本															
2.盈余公积转增实收资本															
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	100,000,000.00							21,766,014.55			260,327,004.90		382,093,019.45		382,093,019.45

法定代表人：



主管会计工作负责人：

吴宁莲

会计机构负责人：

吴宁莲

母公司所有者权益变动表

编制单位：宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司

单位：人民币元

项 目	2020年1-6月											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	100,000,000.00							21,352,258.01	271,797,707.36		393,149,965.37	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	100,000,000.00							21,352,258.01	271,797,707.36		393,149,965.37	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									-31,427,800.03		-31,427,800.03	
（一）综合收益总额									-31,427,800.03		-31,427,800.03	
（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.对所有者的分配												
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增实收资本												
2.盈余公积转增实收资本												
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	100,000,000.00							21,352,258.01	240,369,907.33		361,722,165.34	

法定代表人：



主管会计工作负责人：

吴宁莲

会计机构负责人：吴宁莲

母公司所有者权益变动表（续）

编制单位：宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司

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	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	100,000,000.00								21,352,258.01	307,003,350.24		428,355,608.25
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	100,000,000.00								21,352,258.01	307,003,350.24		428,355,608.25
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										-35,205,642.88		-35,205,642.88
（一）综合收益总额										-35,205,642.88		-35,205,642.88
（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.对所有者的分配												
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增实收资本												
2.盈余公积转增实收资本												
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	100,000,000.00								21,352,258.01	271,797,707.36		393,149,965.37

法定代表人：



主管会计工作负责人：

吴宁莲

会计机构负责人：

吴宁莲

母公司所有者权益变动表（续）

编制单位：宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司

单位：人民币元

项 目	2018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	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	100,000,000.00							7,573,100.80	182,990,935.33		290,564,036.13	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	100,000,000.00							7573100.80	182,990,935.33		290,564,036.13	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								13,779,157.21	124,012,414.91		137,791,572.12	
（一）综合收益总额									137,791,572.12		137,791,572.12	
（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								13,779,157.21	-13,779,157.21			
1.提取盈余公积								13,779,157.21	-13,779,157.21			
2.对所有者的分配												
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增实收资本												
2.盈余公积转增实收资本												
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	100,000,000.00							21,352,258.01	307,003,350.24		428,355,608.25	

法定代表人：



主管会计工作负责人：

吴宁莲

会计机构负责人：

吴宁莲

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司(以下简称本公司)系由宁波经济技术开发区天人房地产开发有限公司出资10,000.00万元,于2010年7月23日成立,并在宁波市工商行政管理局北仑分局登记注册。

2010年11月,股东会决议,宁波经济技术开发区天人房地产开发有限公司将其持有泰悦置业公司100%的股权转让给宁波银泰投资有限公司。2011年5月,宁波银泰投资有限公司将其持有的本公司51%的股权转让给天津银润投资有限公司。2016年9月,宁波银泰投资有限公司将其剩余的49%的股权转让给天津银润投资有限公司,同月,天津银润投资有限公司又将其持有的49%的股权转让给宁波银泰投资有限公司。2016年11月,股东会决议,宁波银泰投资有限公司将所持有的本公司19%的股权转让给云南城投置业股份有限公司。此次股权转让后,宁波银泰投资有限公司持有本公司30%的股权,云南城投置业股份有限公司持有本公司的19%的股权,天津银润投资有限公司持有本公司51%的股权。

截止2020年6月30日,各股东的出资金额及股权比例如下:

股东名称	出资金额	持股比例(%)
天津银润投资有限公司	51,000,000.00	51.00
云南城投置业股份有限公司	19,000,000.00	19.00
宁波银泰投资有限公司	30,000,000.00	30.00
合计	100,000,000.00	100.00

本公司的统一社会信用代码:913302065579775995;法定代表人:王平乐;注册资本:人民币10,000.00万元。

公司地址为:宁波市北仑区新碶中河路399号(银泰城)2幢4-6号4-601室。

本公司的分公司宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司北仑银泰城管理分公司成立于2011年9月14日,营业期限2011年9月14日至长期,公司负责人:杨大勇。统一社会信用代码:91330206580545380P。经营范围为:办公用房租赁,企业管理咨询,投资管理(未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务),市场调查,经济贸易咨询,会议及展览服务,广告设计、制作、发布,工程项目管理,日用品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、工艺美术品、金银饰品、通讯设备的批发、零售;验光;配镜;摄影;照相彩扩;礼服出租;鞋包修理;服装修改;商品信息咨询服务;家电批发、零售、维修;体温表、血压计、磁疗器具、家庭用血糖分析仪及试纸、医用小型制氧机、手提式氧气发生器、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、避孕套、避孕帽、第一类医疗器械的零售,场地租赁。公司类型是有限责任公司分公司,注册地址:宁波市北仑区新碶中河路399号(银泰城)2幢4-6号4-602室。分公司主要负责北仑购物中心的商业物业管理。

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

二、合并财务报表范围

本公司合并财务报表范围包括宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司、二级子公司宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司、三级子公司宁波市北仑区银泰一迦培训中心等3家公司。与上年相比，本年合并范围未发生变化。

详见本附注“七、在其他主体中的权益”相关内容。

三、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“四、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，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

四、重要会计政策及会计估计

本公司根据实际生产经营特点针对应收账款坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

1. 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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

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. 营业周期

本公司的主要业务为房地产开发。房地产行业的营业周期通常从购买土地起到房产开发至销售变现，一般在12个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准；除房地产行业以外的其他经营业务，营业周期较短，以12个月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。

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(一) 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、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。

(二) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债,按照合并日在被合并方资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产,该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额,调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积不足的,调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的,属于一揽子交易的,将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理;不属于一揽子交易的,在取得控制权日,长期股权投资初始投资成本,与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资,因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益,暂不进行会计处理,直至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;因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动,暂不进行会计处理,直至处置该项投资时转入当期损益。

(三) 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量,公允价值与其账面价值的差额,计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,经复核后,计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并,属于一揽子交易的,将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理;不属于一揽子交易的,合并日之前持有的股

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

股权投资采用权益法核算的,以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为该项投资的初始投资成本;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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的,以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和,作为合并日的初始投资成本。原持有股权的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应全部转入合并日当期的投资收益。

(四) 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用,于发生时计入当期损益;为企业合并而发行权益性证券的交易费用,可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

6. 合并财务报表的编制方法

(一) 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,所有子公司(包括本公司所控制的单独主体)均纳入合并财务报表。

本公司为投资性主体的会计政策:本公司仅将为本公司投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表。

(二) 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料,编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表,将整个企业集团视为一个会计主体,依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求,按照统一的会计政策,反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致,如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的,在编制合并财务报表时,按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时,从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额,冲减少数股东权益。

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

对于同一控制下企业合并取得的子公司,以其资产、负债(包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉)在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

(1) 增加子公司或业务

在报告期内,若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的,则调整合并资产负债表的期初数;将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表,同时对比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的,视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资,在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动,分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内,若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的,则不调整合并资产负债表期初数;将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的,与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益,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。

(2) 处置子公司或业务

1) 一般处理方法

在报告期内,本公司处置子公司或业务,则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时,对于处置后的剩余股权投资,本公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

权益变动,在丧失控制权时转为当期投资收益,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。

2) 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,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,通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;
- D. 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。

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,本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,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,在合并财务报表中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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的,在丧失控制权之前,按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理;在丧失控制权时,按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算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,调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对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,调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

(一) 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。

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

(二)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。

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

8. 现金及现金等价物

现金等价物是指企业持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

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。

9. 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融资产和金融负债的分类

金融资产分类应按照持有金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征作为金融资产的分类依据,将金融资产分为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三类;业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司管理金融资产的业务模式,以本公司关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础确定。

金融资产的合同现金流量特征,是指金融工具合同约定的、反映相关金融资产经济特征的现金流量属性。

金融资产同时符合下列条件的,分类为以摊余成本计量的金融资产:(一)本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。(二)该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

金融资产同时符合下列条件的,分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产:(一)本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。(二)该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产,本公司将其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。

在初始确认时,本公司可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经做出,不得撤销。

金融负债划分为以下两类:(一)以摊余成本计量的金融负债。(二)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本公司改变其管理金融资产的业务模式时,对所有受影响的相关金融资产进行重分类。本公司对所有金融负债均不进行重分类。

(2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

本公司成为金融工具合同的一方时,确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时,按照公允价值计量;对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债,相关交易费用直接计入当期损益;对于其他类别的金融资产或金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。

初始确认后,本公司对不同类别的金融资产,分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。对不同类别的金融负债,分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本,以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定:(一)扣除已偿还的本金。(二)加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。(三)扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

实际利率法,是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率,是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量,折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。

本公司对权益工具的投资和与此类投资相联系的合同应当以公允价值计量。但在有限情况下,如果用以确定公允价值的近期信息不足,或者公允价值的可能估计金额分布范围很广,而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的,该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息,判断成本能否代表公允价值。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时,该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或;该金融资产已转移,且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定,终止确认该金融资产。

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,继续确认所转移的金融资产,并将收到的对价确认为一项金融负债。本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

上几乎所有的风险和报酬的,分别下列情况处理:(1)放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产;(2)未放弃对该金融资产控制的,按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

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,与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和。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,与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

(4) 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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;不存在活跃市场的金融资产或金融负债,采用估值技术(包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等)确定其公允价值;初始取得或源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。

(5) 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,以预期信用损失为基础,进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。其中,对于企业购买或源生的已发生信用减值的金融资产,按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加,并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动:(一)如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加,按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合,由此形成的损失准备的增加或转回金额,作为减值损失或利得计入当期损益。

(二)如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加,本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备,无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合,由此形成的损失准备的增加或转回金额,应当作为减值损失或利得计入当期损益。

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,本公司在其他综合收益中确认其损失准备,并将减值损失或利得计入当期损益,且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备,但在当期资产负债表日,该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的,本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备,由此形成的损失准备的转回金额应当作为减值利得计入当期损益。

本公司以概率加权平均为基础对预期信用损失进行计量。

本公司将以公允价值计量的金融资产或金融负债的利得或损失计入当期损益,除非该金融资产或金融负债属于下列情形之一:(一)属于《企业会计准则第24号——套期会计》规定的套期关系的一部分。(二)是一项对非交易性权益工具的投资,且将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。(三)是一项被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,且该负债由本公司自身信用风险变动引起的其公允价值变动应当计入其他综合收益。(四)是一项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,且其减值损失或利得和汇兑损益之外的公允价值变动计入其他综合收益。

10. 应收账款

本公司对于《企业会计准则第14号-收入准则》规范的交易形成且不含重大融资成分的应收款项,始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

信用风险自初始确认后是否显著增加的判断。本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率,来判定金融工具信用风险是否显著增加。但是,如果本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的,可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常情况下,如果逾期超过30日,则表明金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司在无须付出不必要的额外成本或努力的情况下即可获得合理且有依据的信息,证明即使逾期超过30日,信用风险自初始确认后仍未显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时,本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。

以组合为基础的评估。对于应收账款,本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据,而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行,所以本公司按照金融工具类型、信用风险评级、与公司的关联关系为共同风险特征,对应收账款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。具体分类如下:

(1) 按单项计提坏账准备

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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) 对于单项金额重大并单项计提坏账准备应收账款(单项金额在200万元以上),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) 对于单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项,若存在客观证据表明公司将无法按应收款项的原有条款收回款项,则按单项计提坏账。

(2) 按组合计提坏账准备

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

1) 无风险组合:根据业务性质,对于应收本公司关联方、政府部门、押金、保证金等类别的应收款项,由于发生坏账损失的可能性极小,认定为无风险组合,公司对该组合不计提坏账准备。

2) 账龄组合:除上述款项以外的应收账款,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,参考应收账款的账龄按照账龄分析法计提坏账准备。

账龄	应收账款计提比例(%)
1年以内(含1年)	5.00
其中:1年以内分项	5.00
1-2年	10.00
2-3年	20.00
3-4年	40.00
4-5年	80.00
5年以上	100.00

预期信用损失计量。预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。

本公司在资产负债表日计算应收账款预期信用损失,如果该预期信用损失大于当前应收账款减值准备的账面金额,本公司将其差额确认为应收账款减值损失,借记“信用减值损失”,贷记“坏账准备”。相反,本公司将差额确认为减值利得,做相反的会计记录。

本公司实际发生信用损失,认定相关应收账款无法收回,经批准予以核销的,根据批准的核销金额,借记“坏账准备”,贷记“应收账款”。若核销金额大于已计提的损失准备,按期差额借记“信用减值损失”。

本公司根据以前年度的实际信用损失,并考虑本年的前瞻性信息,计量预期信用损失的会计估计政策为:本公司对信用风险显著不同的应收账款单项确定预期信用损失率;除了单项确定预期信用损失率的应收账款外,本公司采用以账龄特征为基础的预期信用损失

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

模型,通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失,并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。

11. 其他应收款

本公司按照下列情形计量其他应收款损失准备:①信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产,本公司按照未来12个月的预期信用损失的金额计量损失准备;②信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产,本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;③购买或源生已发生信用减值的金融资产,本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

以组合为基础的评估。对于其他应收款,本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据,而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行,所以本公司按照金融工具类型、信用风险评级、与关联方关系为共同风险特征,对其他应收款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

(1) 单项计提坏账准备

1) 对于单项金额重大并单项计提坏账准备其他应收款(单项金额在200万元以上),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其他应收款项,将其归入相应组合计提坏账准备。

2) 对于单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款,若存在客观证据表明公司将无法按应收款项的原有条款收回款项,则按单项计提坏账。

(2) 按组合计提坏账准备

对于划分为组合的其他应收款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。

1) 无风险组合:根据业务性质,对于应收本公司关联方、政府部门、押金、保证金等类别的应收款项,由于发生坏账损失的可能性极小,认定为无风险组合,公司对该组合不计提坏账准备。

2) 账龄组合:除上述款项以外的应收账款,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,参考其他应收款的账龄按照账龄分析法计提坏账准备。

账龄	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	5.00
其中:1年以内分项	5.00
1-2年	10.00
2-3年	20.00
3-4年	40.00

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

账龄	其他应收款计提比例(%)
4-5年	80.00
5年以上	100.00

预期信用损失计量。本公司在资产负债表日计算其他应收款预期信用损失,如果该预期信用损失大于当前其他应收款减值准备的账面金额,本公司将其差额确认为其他应收款减值损失,借记“信用减值损失”,贷记“坏账准备”。相反,本公司将差额确认为减值利得,做相反的会计记录。

本公司实际发生信用损失,认定相关其他应收款无法收回,经批准予以核销的,根据批准的核销金额,借记“坏账准备”,贷记“其他应收款”。若核销金额大于已计提的损失准备,按期差额借记“信用减值损失”。

本公司根据以前年度的实际信用损失,并考虑本年的前瞻性信息,计量预期信用损失的会计估计政策为:本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。

12. 存货

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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原则计价,对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因,预计其成本不可收回的部分,提取存货跌价准备。库存商品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取;其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

直接用于出售的开发产品,其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定;用于生产而持有的材料存货,其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

(四) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(五) 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；
- (2) 包装物采用一次转销法；
- (3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

(六) 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记入商品房成本。

(七) 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。

13. 长期股权投资

(一) 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注五、5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

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

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

(二)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。

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

(三)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。

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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) 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。

(四) 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对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

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

(五)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。

14. 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。

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

15. 固定资产

(1) 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的,使用年限超过一年,单位价值超过 5,000.00 元的有形资产。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) 折旧方法

+	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	20-40	5	2.38-4.75
机器设备	直线法	10	3	9.70
运输设备	直线法	4-6	3	16.17-24.25
办公及电子设备	直线法	3-5	3	19.40-32.33
酒店设备	直线法	3-5	3	19.40-32.33
其他设备	直线法	3-5	3	19.40-32.33

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 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。

16. 借款费用

(一) 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。

(二) 借款费用资本化期间

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

(三) 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。

(四) 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。

17. 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。

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

18. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

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。

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。

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

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

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，在资产负债表日由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。

19. 预计负债

(一) 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。

(二) 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。

20. 收入确认原则和计量方法

本公司在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债,不计入交易价格。

当本公司将商品的控制权转移给客户的时间与客户实际付款的时间不一致时,如果各方以在合同中明确(或者以隐含的方式)约定的付款时间为客户或本公司就转让商品的交易提供了重大融资利益,则合同中即包含了重大融资成分。合同中存在重大融资成分的,本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额,在合同期间内采用实际利率法核算。

满足下列条件之一时,本公司属于在某一段时间内履行履约义务,否则,属于在某一时点履行履约义务:

(1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益;

(2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品;

(3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务,本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时,本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务,本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时,本公司会考虑下列迹象:

(1) 本公司就该商品或服务享有现时收款权利;

(2) 本公司已将该商品的实物转移给客户;

(3) 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户;

(4) 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示,合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件向客户收取对价的权利作为应收

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下:

(一) 房地产物业销售

房地产销售在房产完工并验收合格,达到销售合同约定的交付条件,在客户取得相关商品或服务控制权时点,确认销售收入的实现。

(二) 租金收入

租金收入在租期内按直线法平均确认

(三) 物业服务收入

物业服务收入在提供物业服务过程中确认。

(四) 商品销售收入

在履行了合同中的履约义务,客户取得相关商品或服务的控制权时,确认相关的商品销售收入。

(五) 利息收入

利息收入按照基准或实际利率法确认。

21. 政府补助

(一) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。与资产相关的政府补助,应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的,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。

(二) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。与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,在确认相关费用的期间计入当期损益或冲减相关成本;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或冲减相关成本。

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

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

公司取得政策性优惠贷款贴息的,应当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企业两种情况,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公司提供贷款的,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;财政将贴息资金直接拨付给公司,公司应当将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回时,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;属于其他情况的,直接计入当期损益。

22. 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。

(一) 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。

(二) 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;

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(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。

23. 租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

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。

(2) 融资租赁的会计处理方法

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附注四、15. 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。

24. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

1) 财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号),对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司在资产负债表中,将“应收票据和应收账款”重分类至新增的“应收票据”和“应收账款”中;将“应付票据和应付账款”重分类至新增的“应付票据”和“应付账款”中。本公司按照相关规定采用追溯调整法,对可比会计期间的比较数据进行相应调整。“其他应收款”中的“应收利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息,基

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

于实际利率法计提的金融工具的利息应包含在相应金融工具的账面余额中。“其他应付款”中的“应付利息”仅反映相关金融工具已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的利息,基于实际利率法计提的金融工具的利息应包含在相应金融工具的账面余额中。

2) 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。本公司于2019年1月1日起执行新金融会计准则。

(2) 重要会计估计变更

会计估计变更的内容和原因	审批程序	会计估计变更开始适用的时点	备注
随着本公司近年来的业务发展,固定资产规模的不断扩大。为了使固定资产的折旧年限与实际使用情况相匹配,更加合理、准确地反映各项固定资产为企业提供的经济利益,本公司对固定资产的折旧会计估计进行变更。	本次会计估计变更已经本公司母公司云南城投置业股份有限公司第八届董事会第三十五次会议于2018年9月28日审批通过。	本次会计估计变更从2018年10月1日起执行。	

会计估计变更说明:

变更前公司执行的固定资产折旧会计估计:

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

变更后公司执行的固定资产折旧会计估计:

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	20-40	5	2.38-4.75
机器设备	直线法	10	3	9.70
运输设备	直线法	4-6	3	16.17-24.25
办公及电子设备	直线法	3-5	3	19.40-32.33
酒店设备	直线法	3-5	3	19.40-32.33
其他设备	直线法	3-5	3	19.40-32.33

本次会计估计变更对2018年度会计科目无影响。

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本公司报告期内无重要的会计估计变更。

(3) 2019年(首次)起执行新金融工具准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

1) 合并资产负债表

单位:元

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
其他应付款	1,203,213,959.78	1,201,944,315.35	-1,269,644.43
其中:应付利息	1,269,644.43		-1,269,644.43
应付股利			
一年内到期的非流动负债	93,000,000.00	93,139,241.67	139,241.67
流动负债合计	1,330,740,395.14	1,329,609,992.38	-1,130,402.76
长期借款	755,000,000.00	756,130,402.76	1,130,402.76
非流动负债合计	923,465,903.99	924,596,306.75	1,130,402.76

(4) 2020年(首次)起执行新收入准则对执行当年年初财务报表无影响。

五、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税(注1)	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	3%-17%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税(注2)	增值额	30%-60%

注1:根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号文)的规定,本公司自2019年4月1日起发生增值税应税销售行为或者进口货物,原适用16%和10%税率的,税率分别调整为13%、9%。

注2: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)及本省市的预缴比例进行预缴。

六、合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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	2020年6月30日 余额	2019年12月31日 余额	2018年12月31日 余额
库存现金			38.61
银行存款	14,485,008.58	18,606,430.50	18,548,173.23
合计	14,485,008.58	18,606,430.50	18,548,211.84

注: (1) 截止2020年6月30日, 本公司无因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金; (2) 截止2020年6月30日, 本公司无存放在境外的款项。

2. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	2020年6月30日余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按预期信用风险组合计提坏账准备	3,598,952.78	100.00			3,598,952.78
其中: 账龄组合					
无风险组合	3,598,952.78	100.00			3,598,952.78
合计	3,598,952.78	100.00			3,598,952.78

续表

类别	2019年12月31日余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按预期信用风险组合计提坏账准备	19,068.82	100.00			19,068.82
其中: 账龄组合					
无风险组合	19,068.82	100.00			19,068.82
合计	19,068.82	100.00			19,068.82

续表

类别	2018年12月31日余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

类别	2018年12月31日余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按预期信用风险组合计提坏账准备	123,835.46	100.00	6,191.77	5.00	117,643.69
其中：账龄组合	123,835.46	100.00	6,191.77	5.00	117,643.69
无风险组合					
合计	123,835.46	100.00	6,191.77	5.00	117,643.69

1) 按组合计提应收账款坏账准备

①采用无风险组合不计提坏账准备的应收账款

组合名称	2020年6月30日余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
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	32,561.63		
关联方应收款项	3,566,391.15		
合计	3,598,952.78		

续表

组合名称	2019年12月31日余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
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	19,068.82		
关联方应收款项			
合计	19,068.82		

无风险组合明细：

单位名称	2020年6月30日账面余额	账龄	款项性质及不计提坏账准备原因
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：			
上海必胜客有限公司	22,714.59		预计无回收风险
杭州肯德基有限公司	9,847.04		预计无回收风险
小计	32,561.63		
关联方应收款项	3,566,391.15		预计无回收风险
合计	3,598,952.78	—	—

无风险组合明细：

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	2019年12月31日账面余额	账龄	款项性质及不计提坏账准备原因
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:			
迪卡侬(宁波)体育用品有限公司	15,439.51		预计无回收风险
浙江金拱门食品有限公司	3,629.31		预计无回收风险
小计	19,068.82		
关联方应收款项			
合计	19,068.82	—	—

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	2020年6月30日余额	2019年12月31日余额	2018年12月31日余额
1年以内(含1年)	3,598,952.78	19,068.82	123,835.46
合计	3,598,952.78	19,068.82	123,835.46

(3) 应收账款坏账准备情况

类别	2020年1月1日余额	本期变动金额			2020年6月30日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备					
合计					

续表

类别	2019年1月1日余额	本期变动金额			2019年12月31日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	6,191.77		6,191.77		
合计	6,191.77		6,191.77		

续表

类别	2018年1月1日余额	本期变动金额			2018年12月31日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	43,711.93		37,520.16		6,191.77
合计	43,711.93		37,520.16		6,191.77

(4) 按欠款方归集余额前五名的应收账款

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

单位名称	2020年6月30日 余额	账龄	占应收账款 2020年6月 30日余额合 计数的比例 (%)	坏账准备 2020年6月30 日余额
云创商业管理(杭州)有限公司北仑分公司	3,566,391.15	1年以内	99.10	
上海必胜客有限公司	22,714.59	1年以内	0.63	
杭州肯德基有限公司	9,847.04	1年以内	0.27	
合计	3,598,952.78		100.00	

续表

单位名称	2019年12月31 日余额	账龄	占应收账款 2019年12 月31日余额 合计数的比 例(%)	坏账准备 2019年12月 31日余额
迪卡侬(宁波)体育用品有限公司	15,439.51	1年以内	80.97	
浙江金拱门食品有限公司	3,629.31	1年以内	19.03	
合计	19,068.82		100.00	

续表

单位名称	2018年12月31 日余额	账龄	占应收账款 2018年12 月31日余额 合计数的比 例(%)	坏账准备 2018年12月 31日余额
迪卡侬(宁波)体育用品有限公司	31,652.50	1年以内	25.56	1,582.63
上海必胜客有限公司	25,339.28	1年以内	20.46	1,266.96
杭州肯德基有限公司	25,075.01	1年以内	20.25	1,253.75
浙江金拱门食品有限公司	17,910.72	1年以内	14.46	895.54
上海统一星巴克咖啡有限公司	17,452.95	1年以内	14.09	872.65
合计	117,430.46		94.82	5,871.53

3. 其他应收款

项目	2020年6月30日余额	2019年12月31日余额	2018年12月31日余额
应收利息			

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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	2020年6月30日余额	2019年12月31日余额	2018年12月31日余额
应收股利			
其他应收款项	21,996,888.00	37,029,128.50	13,205,545.78
合计	21,996,888.00	37,029,128.50	13,205,545.78

3.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	2020年6月30日 账面余额	2019年12月31日 账面余额	2018年12月31日 账面余额
往来款	21,592,780.00	15,014,420.00	7,957,700.00
保证金	400,000.00	400,500.00	400,000.00
押金	700.00	1,200.00	1,100.00
代垫款	8,048,002.56	8,048,002.56	8,052,902.56
其他	3,408.00	20,003,408.00	14,063.04
小计	30,044,890.56	43,467,530.56	16,425,765.60
坏账准备	8,048,002.56	6,438,402.06	3,220,219.82
合计	21,996,888.00	37,029,128.50	13,205,545.78

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
2020年1月1日余额	6,438,402.06			6,438,402.06
2020年1月1日其他应 收款账面余额在本期	—	—	—	—
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	1,609,600.50			1,609,600.50
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	8,048,002.56			8,048,002.56

续表

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失(未发生信 用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
2019年1月1日余额	3,220,219.82			3,220,219.82
2019年1月1日其他应 收款账面余额在本期	—	—	—	—
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本年计提	3,218,885.39			3,218,885.39
本年转回	703.15			703.15
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	6,438,402.06			6,438,402.06

续表

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失(未发生信 用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
2018年1月1日余额	1,609,600.53			1,609,600.53
2018年1月1日其他应 收款账面余额在本期	—	—	—	—
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	1,610,619.29			1,610,619.29
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2018年12月31日余额	3,220,219.82			3,220,219.82

(3) 其他应收款按账龄列示

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

账龄	2020年6月30日 余额	2019年12月31日 余额	2018年12月31日 余额
1年以内(含1年)	8,581,768.00	27,060,728.00	7,880,168.24
1-2年	5,057,320.00	7,862,998.20	96,594.80
2-3年	7,862,998.20	94,801.80	400,500.00
3-4年	94,801.80	400,500.00	8,048,002.56
4-5年	400,000.00	8,048,002.56	
5年以上	8,048,002.56	500.00	500.00
合计	30,044,890.56	43,467,530.56	16,425,765.60

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	2020年1月1日 余额	2020年1-6月变动金额			2020年6月 30日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
组合计提	6,438,402.06	1,609,600.50			8,048,002.56
合计	6,438,402.06	1,609,600.50			8,048,002.56

续表

类别	2019年1月1日 余额	2019年变动金额			2019年12月 31日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
组合计提	3,220,219.82	3,218,885.39	703.15		6,438,402.06
合计	3,220,219.82	3,218,885.39	703.15		6,438,402.06

续表

类别	2018年1月1日 余额	2018年变动金额			2018年12月 31日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
组合计提	1,609,600.53	1,610,619.29			3,220,219.82
合计	1,609,600.53	1,610,619.29			3,220,219.82

(5) 按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2020年6月30日 余额	账龄	占其他应收款 2020年6月30日 余额合计数的 比例(%)	坏账准备 2020年6月 30日余额
北京云城企业管理有限公司	关联方往来款	8,400,000.00	1年以内	27.96	
宁波市北仑区房产管理处物业专项维修资金管理专户	代垫款	8,048,002.56	5年以上	26.79	8,048,002.56
杭州银云商业管理有限公司	关联方往来款	7,992,780.00	4年以内	26.60	
台州银泰商业有限公司	关联方往来款	3,100,000.00	1-3年	10.32	

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	款项性质	2020年6月30日余额	账龄	占其他应收款 2020年6月30日 余额合计数的 比例(%)	坏账准备 2020年6月 30日余额
宁波市奉化银泰城商业 经营管理有限公司	关联方 往来款	2,100,000.00	1-2年	6.99	
合计		29,640,782.56		98.66	8,048,002.56

续表

单位名称	款项性质	2019年12月 31日余额	账龄	占其他应收款 2019年12月31 日余额合计数的 比例(%)	坏账准备 2019年12月 31日余额
北仑区政府	政府补助	20,000,000.00	1年以内	46.01	
宁波市北仑区房产管理 处物业专项维修资金管理 专户	代垫款	8,048,002.56	4-5年	18.51	6,438,402.06
杭州银云商业管理有限 公司	往来款	7,814,420.00	2年以内	17.98	
宁波市奉化银泰城商业 经营管理有限公司	往来款	4,100,000.00	1年以内	9.43	
台州银泰商业有限公司	往来款	3,100,000.00	1年以内	4.83	
合计		42,062,422.56		96.76	6,438,402.06

续表

单位名称	款项性质	2018年12月 31日余额	账龄	占其他应收款 2018年12月 31日余额合计 数的比例(%)	坏账准备 2018年12月 31日余额
宁波市北仑区房产管理 处物业专项维修资金管理 专户	代垫款	8,048,002.56	3-4年	49.00	3,219,201.02
杭州银云商业管理有限 公司	关联方往 来款	6,957,700.00	1年以 内、1-2 年	42.36	
台州银泰商业有限公司 椒江分公司	关联方往 来款	1,000,000.00	1年以内	6.09	
宁波北仑区教育局民办 学校风险保证金专户	保证金	400,000.00	2至3年	2.44	
合计		16,405,702.56		99.89	3,219,201.02

(5) 涉及政府补助的应收款项

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	补助项目	2019年12月31日余额	账龄	预计收取		
				时间	金额	依据
北仑区政府	银泰城项目财政奖励款	20,000,000.00	1年以内	2020年1月份	20,000,000.00	宁波经济技术开发区管理委员会关于申请拨付奖励款的批示
合计		20,000,000.00			20,000,000.00	

注:该政府补助已于2020年1月收回。

4. 存货

(1) 存货分类

项目	2020年6月30日余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	817,347,030.79		817,347,030.79
合计	817,347,030.79		817,347,030.79

续表

项目	2019年12月31日余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	817,347,030.79		817,347,030.79
合计	817,347,030.79		817,347,030.79

续表

项目	2018年12月31日余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	813,922,834.69		813,922,834.69
合计	813,922,834.69		813,922,834.69

(2) 存货余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	2020年1月1日余额	本期增加	本期减少		2020年06月30日余额
			出售减少	其他减少	
北仑银泰城	75,655,612.59				75,655,612.59
合计	75,655,612.59				75,655,612.59

续表

存货项目名称	2019年1月1日余额	本期增加	本期减少		2019年12月31日余额
			出售减少	其他减少	
北仑银泰城	75,655,612.59				75,655,612.59
合计	75,655,612.59				75,655,612.59

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

续表

存货项目名称	2018年1月1日余额	本期增加	本期减少		2018年12月31日余额
			出售减少	其他减少	
北仑银泰城	75,655,612.59				75,655,612.59
合计	75,655,612.59				75,655,612.59

(3) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	2020年1月1日余额	本期增加金额	本期减少金额	2020年06月30日余额
北仑银泰城	2014年	817,347,030.79			817,347,030.79
合计		817,347,030.79			817,347,030.79

续表

项目名称	竣工时间	2019年1月1日余额	本期增加金额	本期减少金额	2019年12月31日余额
北仑银泰城	2014年	813,922,834.69	8,817,487.35	5,393,291.25	817,347,030.79
合计		813,922,834.69	8,817,487.35	5,393,291.25	817,347,030.79

注:本期减少金额系因结算增加,存货转入投资性房地产的金额。

续表

项目名称	竣工时间	2018年1月1日余额	本期增加金额	本期减少金额	2018年12月31日余额
北仑银泰城	2014年	813,049,458.62	873,376.07		813,922,834.69
合计		813,049,458.62	873,376.07		813,922,834.69

5. 其他流动资产

项目	2020年6月30日余额	2019年12月31日余额	2018年12月31日余额
待抵扣增值税进项税额	1,253,261.84	1,283,045.05	1,384,667.44
合计	1,253,261.84	1,283,045.05	1,384,667.44

6. 投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、2020年1月1日余额	1,791,715,104.61			1,791,715,104.61
二、2020年1-6月变动				

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
加: 外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减: 处置				
其他转出				
加: 公允价值变动				
三、2020年6月31日余额	1,791,715,104.61			1,791,715,104.61

续表

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、2019年1月1日余额	1,738,418,258.07			1,738,418,258.07
二、2019年变动	53,296,846.54			53,296,846.54
加: 外购				
存货\固定资产\在建工程转入	5,393,291.25			5,393,291.25
企业合并增加				
减: 处置				
其他转出				
加: 公允价值变动	47,903,555.29			47,903,555.29
三、2019年12月31日余额	1,791,715,104.61			1,791,715,104.61

续表

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、2018年1月1日余额	1,555,351,618.12			1,555,351,618.12
二、2018年变动	183,066,639.95			183,066,639.95
加: 外购				
存货\固定资产\在建工程转入	2,401,023.59			2,401,023.59
企业合并增加				
减: 处置				
其他转出				
加: 公允价值变动	180,665,616.36			180,665,616.36
三、2018年12月31日余额	1,738,418,258.07			1,738,418,258.07

7. 固定资产

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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	2020年6月30日 账面价值	2019年12月31日 账面价值	2018年12月31日 账面价值
固定资产	190,811.67	210,919.44	262,217.10
固定资产清理			
合计	190,811.67	210,919.44	262,217.10

7.1 固定资产

项目	机器设备	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值				
1. 2020年1月1日余额	412,051.27	313,726.00	2,100.00	727,877.27
2. 2020年1-6月增加金额				
3. 2020年1-6月减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 2020年6月30日余额	412,051.27	313,726.00	2,100.00	727,877.27
二、累计折旧				
1. 2020年1月1日余额	210,606.61	304,314.22	2,037.00	516,957.83
2. 2020年1-6月增加金额	20,107.77			20,107.77
(1) 计提	20,107.77			20,107.77
3. 2020年1-6月减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 2020年6月30日余额	230,714.38	304,314.22	2,037.00	537,065.60
三、减值准备				
四、账面价值				
1. 2020年6月30日账面价值	181,336.89	9,411.78	63.00	190,811.67
2. 2020年1月1日账面价值	201,444.66	9,411.78	63.00	210,919.44

续表

项目	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值					
1. 2019年1月1日余额	412,051.27	278,700.00	391,570.00	14,960.00	1,097,281.27
2. 2019年增加金额					
3. 2019年减少金额		278,700.00	77,844.00	12,860.00	369,404.00
(1) 处置或报废		278,700.00	77,844.00	12,860.00	369,404.00
4. 2019年12月31日余额	412,051.27		313,726.00	2,100.00	727,877.27
二、累计折旧					
1. 2019年1月1日余额	170,391.07	270,339.00	379,822.90	14,511.20	835,064.17
2. 2019年增加金额	40,215.54				40,215.54
(1) 计提	40,215.54				40,215.54

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
3. 2019年减少金额		270,339.00	75,508.68	12,474.20	358,321.88
(1) 处置或报废		270,339.00	75,508.68	12,474.20	358,321.88
4. 2019年12月31日余额	210,606.61		304,314.22	2,037.00	516,957.83
三、减值准备					
四、账面价值					
1. 2019年12月31日 账面价值	201,444.66		9,411.78	63.00	210,919.44
2. 2019年1月1日 账面价值	241,660.20	8,361.00	11,747.10	448.80	262,217.10

续表

项目	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值					
1. 2018年1月1日余额	439,905.96	278,700.00	4,194,040.24	84,002.06	4,996,648.26
2. 2018年增加金额			61,740.88		61,740.88
(1) 购置			61,740.88		61,740.88
3. 2018年减少金额	27,854.69		3,864,211.12	69,042.06	3,961,107.87
(1) 处置或报废	27,854.69		3,864,211.12	69,042.06	3,961,107.87
4. 2018年12月31日余额	412,051.27	278,700.00	391,570.00	14,960.00	1,097,281.27
二、累计折旧					
1. 2018年1月1日余额	130,227.61	270,339.00	3,238,113.26	80,966.36	3,719,646.23
2. 2018年增加金额	42,692.43		511,513.38	515.65	554,721.46
(1) 计提	42,692.43		511,513.38	515.65	554,721.46
3. 2018年减少金额	2,528.97		3,369,803.74	66,970.81	3,439,303.52
(1) 处置或报废	2,528.97		3,369,803.74	66,970.81	3,439,303.52
4. 2018年12月31日余额	170,391.07	270,339.00	379,822.90	14,511.20	835,064.17
三、减值准备					
四、账面价值					
1. 2018年12月31日 账面价值	241,660.20	8,361.00	11,747.10	448.80	262,217.10
2. 2018年1月1日 账面价值	309,678.35	8,361.00	955,926.98	3,035.70	1,277,002.03

8. 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	2020年6月30日余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备		

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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	2020年6月30日余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损		
政府补助		
预提土地增值税		
合计		

续表

项目	2019年12月31日余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备		
可抵扣亏损		
政府补助		
预提土地增值税		
合计		

续表

项目	2018年12月31日余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,226,411.60	806,602.90
可抵扣亏损	121,034,894.56	30,258,723.64
政府补助	3,072,463.80	768,115.95
预提土地增值税	74,425,989.92	18,606,497.48
合计	201,759,759.88	50,439,939.97

注:2019年年末递延所得税资产较2018年年末大幅减少的主要原因系:2019年受到市场经济环境、行业及公司融资成本上升的影响,公司判断未来产生的应纳税所得额不足以覆盖前期亏损,转回前期确认的递延所得税资产所致,截止2020年6月30日,公司情况未发生明显变化。

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	2020年6月30日余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值调整	534,538,606.08	133,634,651.52
投资性房地产折旧调整	234,784,567.16	58,696,141.79
合计	769,323,173.24	192,330,793.31

续表

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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	2019年12月31日余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值调整	534,538,606.08	133,634,651.52
投资性房地产折旧调整	214,835,948.12	53,708,987.03
合计	749,374,554.20	187,343,638.55

续表

项目	2018年12月31日余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值调整	486,635,050.80	121,658,762.70
投资性房地产折旧调整	174,938,710.04	43,734,677.50
合计	661,573,760.84	165,393,440.20

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	2020年6月30日 余额	2019年12月31日 余额	2018年12月31日 余额
可抵扣暂时性差异	162,620,193.49	169,915,726.44	
可抵扣亏损	307,278,425.13	249,695,760.05	46,417,738.80
合计	469,898,618.62	419,611,486.49	46,417,738.80

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年度	2020年6月30日 余额	2019年12月31日 余额	2018年12月31日 余额	备注
2021年度	15,475,045.60	15,475,045.60	15,475,045.60	
2022年度	76,784,741.54	76,784,741.54	6,040,792.02	
2023年度	81,432,839.87	81,432,839.87	24,901,901.18	
2024年度	71,046,319.83	76,003,133.04		
2025年度	62,539,478.29			
合计	307,278,425.13	249,695,760.05	46,417,738.80	—

9. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	2020年6月30日 余额	2019年12月31日 余额	2018年12月31日 余额
应付工程款	2,449,892.94	8,588,467.86	17,280,285.01
其他	461,648.40	461,648.40	
合计	2,911,541.34	9,050,116.26	17,280,285.01

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	2020年6月30日余额	未偿还或结转的原因
上海旭密林幕墙有限公司	760,000.00	尚未结算完成
铭星冰雪(北京)科技有限公司	236,500.00	尚未结算完成
浙江一方建筑装饰实业有限公司	190,512.00	尚未结算完成
西子奥的斯电梯有限公司	163,200.00	尚未结算完成
浙江元和装饰股份有限公司	161,079.50	尚未结算完成
华信邮电咨询设计研究院有限公司	160,000.00	尚未结算完成
温州亿光成照明科技有限公司	114,850.00	尚未结算完成
深圳市三九装饰工程有限公司	100,000.00	尚未结算完成
择思设计顾问(深圳)有限公司	100,000.00	尚未结算完成
合计	1,986,141.50	—

续表

单位名称	2019年12月31日余额	未偿还或结转的原因
上海旭密林幕墙有限公司	760,000.00	尚未结算完成
浙江华展工程研究设计院有限公司	380,000.00	尚未结算完成
铭星冰雪(北京)科技有限公司	236,500.00	尚未结算完成
浙江一方建筑装饰实业有限公司	190,512.00	尚未结算完成
浙江元和装饰股份有限公司	161,079.50	尚未结算完成
华信邮电咨询设计研究院有限公司	160,000.00	尚未结算完成
合计	1,888,091.50	—

续表

单位名称	2018年12月31日余额	未偿还或结转的原因
浙江屹立建设有限公司	3,276,889.00	尚未结算完成
浙江华创智能工程有限公司	2,141,884.00	尚未结算完成
上海和合消防工程技术有限公司	1,802,364.20	尚未结算完成
中宇建设集团股份有限公司	1,758,027.43	尚未结算完成
宁波丽日市政园林建设有限公司	1,253,137.00	尚未结算完成
合计	10,232,301.63	—

10. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	2020年6月30日余额	2019年12月31日余额	2018年12月31日余额
会员储值卡		5,256,410.57	
关联方预收款项		1,239,017.69	

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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	2020年6月30日 余额	2019年12月31日 余额	2018年12月31日 余额
物业费		26,723.99	124,520.33
物业租金	16,400.00		80,112.86
其他	15,242.60	35,504.86	13,012,890.58
合计	31,642.60	6,557,657.11	13,217,523.77

11. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	2020年1月1 日余额	2020年1-6 月增加	2020年1-6 月减少	2020年6月30 日余额
短期薪酬	2,214,100.00	574,983.21	574,983.21	2,214,100.00
离职后福利-设定提存计划		7,453.00	7,453.00	
合计	2,214,100.00	582,436.21	582,436.21	2,214,100.00

续表

项目	2019年1月 1日余额	2019年增加	2019年减少	2019年12月 31日余额
短期薪酬		3,614,029.17	1,399,929.17	2,214,100.00
离职后福利-设定提存计划		59,812.50	59,812.50	
合计		3,673,841.67	1,459,741.67	2,214,100.00

续表

项目	2018年1月1 日余额	2018年增加	2018年减少	2018年12月 31日余额
短期薪酬	2,492,127.21	13,967,079.85	16,459,207.06	
离职后福利-设定提存计划	108,491.90	1,081,291.60	1,189,783.50	
合计	2,600,619.11	15,048,371.45	17,648,990.56	

(2) 短期薪酬

项目	2020年1月1 日余额	2020年1-6 月增加	2020年1-6 月减少	2020年6月30 日余额
工资、奖金、津贴和补贴	2,214,100.00	571,338.81	571,338.81	2,214,100.00
职工福利费		-24,800.00	-24,800.00	
社会保险费		7,996.40	7,996.40	
其中: 医疗保险费		7,893.60	7,893.60	
工伤保险费		102.80	102.80	
生育保险费				
住房公积金		20,448.00	20,448.00	

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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	2020年1月1日余额	2020年1-6月增加	2020年1-6月减少	2020年6月30日余额
工会经费和职工教育经费				
合计	2,214,100.00	574,983.21	574,983.21	2,214,100.00

续表

项目	2019年1月1日余额	2019年增加	2019年减少	2019年12月31日余额
工资、奖金、津贴和补贴		3,486,013.67	1,271,913.67	2,214,100.00
职工福利费		47,900.00	47,900.00	
社会保险费		36,427.50	36,427.50	
其中: 医疗保险费		32,894.90	32,894.90	
工伤保险费		825.00	825.00	
生育保险费		2,707.60	2,707.60	
住房公积金		43,648.00	43,648.00	
工会经费和职工教育经费		40.00	40.00	
合计		3,614,029.17	1,399,929.17	2,214,100.00

续表

项目	2018年1月1日余额	2018年增加	2018年减少	2018年12月31日余额
工资、奖金、津贴和补贴	2,405,717.73	11,358,013.99	13,763,731.72	
职工福利费		850,550.20	850,550.20	
社会保险费	77,066.60	764,100.40	841,167.00	
其中: 医疗保险费	67,339.80	669,669.90	737,009.70	
工伤保险费	4,489.30	42,265.90	46,755.20	
生育保险费	5,237.50	52,164.60	57,402.10	
住房公积金		812,478.00	812,478.00	
工会经费和职工教育经费	9,342.88	181,937.26	191,280.14	
合计	2,492,127.21	13,967,079.85	16,459,207.06	

(3) 设定提存计划

项目	2020年1月1日余额	2020年1-6月增加	2020年1-6月减少	2020年6月30日余额
基本养老保险		7,196.00	7,196.00	
失业保险费		257.00	257.00	
合计		7,453.00	7,453.00	

续表

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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	2019年1月1日余额	2019年增加	2019年减少	2019年12月31日余额
基本养老保险		57,750.00	57,750.00	
失业保险费		2,062.50	2,062.50	
合计		59,812.50	59,812.50	

续表

项目	2018年1月1日余额	2018年增加	2018年减少	2018年12月31日余额
基本养老保险	104,750.80	1,044,003.80	1,148,754.60	
失业保险费	3,741.10	37,287.80	41,028.90	
合计	108,491.90	1,081,291.60	1,189,783.50	

12. 应交税费

项目	2020年6月30日余额	2019年12月31日余额	2018年12月31日余额
房产税	2,918,307.7	7,823,455.64	3,610,152.11
土地使用税	384,880.08	769,760.10	399,346.05
增值税	241,968.46	21,095.20	14,680.89
城市维护建设税	16,937.68	1,476.67	1,027.66
教育费附加	7,259.00	635.67	438.84
个人所得税	6,886.16	6,705.46	870.05
印花税	6,191.90	4,563.10	1,695.77
地方教育费附加	4,839.34	423.78	295.21
其他	576.00	116.00	120.00
合计	3,587,846.32	8,628,231.62	4,028,626.58

13. 其他应付款

项目	2020年6月30日余额	2019年12月31日余额	2018年12月31日余额
应付利息			1,269,644.43
应付股利			
其他应付款项	1,470,389,916.25	1,374,936,032.90	1,201,944,315.35
合计	1,470,389,916.25	1,374,936,032.90	1,203,213,959.78

13.1 应付利息分类

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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	2020年6月30日余额	2019年12月31日余额	2018年12月31日余额
分期付息到期还本的长期借款利息			1,269,644.43
合计			1,269,644.43

13.2 其他应付款项

1) 其他应付款项按款项性质分类

款项性质	2020年6月30日余额	2019年12月31日余额	2018年12月31日余额
关联方往来	1,388,436,679.49	1,296,957,031.00	1,123,534,894.46
预提费用	74,425,989.93	74,425,989.93	74,425,989.93
代收代付款项	4,032,155.77		
保证金及押金	2,504,472.00	2,629,472.00	3,183,563.50
其他往来款	990,619.06	923,539.97	390,844.46
质保金			409,023.00
合计	1,470,389,916.25	1,374,936,032.90	1,201,944,315.35

2) 账龄超过1年的重要其他应付款项

单位名称	2020年6月30日余额	未偿还原因
成都银城置业有限公司	613,092,366.63	关联方往来款
杭州西溪银盛置地有限公司	247,875,076.04	未到偿付期
云南城投置业股份有限公司	214,787,300.39	未到偿付期
预提土增税	74,425,989.93	未达到清算条件
云创商业管理(杭州)有限公司	43,233,948.07	未到偿付期
杭州海威房地产开发有限公司	32,056,582.66	未到偿付期
宁波银泰置业有限公司	30,235,838.80	未到偿付期
宁波奉化银泰置业有限公司	29,965,472.00	未到偿付期
杭州云泰购物中心有限公司	27,335,444.44	未到偿付期
台州银泰置业有限公司	22,680,000.00	未到偿付期
天津银润投资有限公司	6,800,000.00	未到偿付期
代收代付-预收卡充值	4,032,155.77	未到偿付期
苍南银泰置业有限公司	2,000,000.00	未到偿付期
永辉超市股份有限公司	1,000,000.00	未到偿付期
北京乐畅乐享文化发展有限公司	753,424.00	未到偿付期
杭州西溪银盛置地有限公司(商管)	500,000.00	未到偿付期
合计	1,350,773,598.73	—

续表

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

单位名称	2019年12月31日余额	未偿还原因
成都银城置业有限公司	569,925,740.83	未到偿付期
杭州西溪银盛置地有限公司	222,888,266.67	未到偿付期
预提土增税	74,417,989.93	未达到清算条件
杭州海威房地产开发有限公司	23,055,749.50	未到偿付期
台州银泰置业有限公司	19,180,000.00	未到偿付期
杭州云泰购物中心有限公司	18,118,333.34	未到偿付期
宁波银泰置业有限公司	18,000,000.00	未到偿付期
云创商业管理(杭州)有限公司	10,276,720.21	未到偿付期
天津银润投资有限公司	6,800,000.00	未到偿付期
宁波奉化银泰置业有限公司	2,503,455.00	未到偿付期
苍南银泰置业有限公司	2,000,000.00	未到偿付期
合计	967,166,255.48	—

续表

单位名称	2018年12月31日余额	未偿还原因
成都银城置业有限公司	589,489,299.58	未到偿付期
杭州云泰购物中心有限公司	80,806,777.78	未到偿付期
杭州海威房地产开发有限公司	41,938,393.75	未到偿付期
宁波奉化银泰置业有限公司	20,079,417.00	未到偿付期
天津银润投资有限公司	6,800,000.00	未到偿付期
合计	739,113,888.11	—

14. 一年内到期的非流动负债

项目	2020年6月30日 余额	2019年12月31日 余额	2018年12月31日 余额
一年内到期的长期借款	98,000,000.00	98,000,000.00	93,000,000.00
加：一年内到期的应付利息	133,388.89	146,726.28	
合计	98,133,388.89	98,146,726.28	93,000,000.00

(1) 一年内到期的长期借款

项目	2020年6月30日 余额	2019年12月31日 余额	2018年12月31日 余额
抵押借款	98,000,000.00	98,000,000.00	93,000,000.00
合计	98,000,000.00	98,000,000.00	93,000,000.00

1) 抵押借款

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

贷款单位	贷款发放机构	2020年6月30日 借款金额	抵押物
本公司之子公司	中国工商银行股份有限公司宁波市分行	30,000,000.00	本公司自持商业抵押,面积88275.99平方米(共124个土地及房屋所有权),中国银泰投资有限公司提供30%连带保证担保,云南城投置业股份有限公司提供70%连带保证担保。
本公司之子公司	中国建设银行股份有限公司宁波北仑支行	68,000,000.00	以本公司100951.88m ² 房产抵押,并由北京国俊投资有限公司、中国银泰投资有限公司提供100%连带保证担保,云南城投置业股份有限公司追加70%连带保证担保。
合计	—	98,000,000.00	—

续表

贷款单位	贷款发放机构	2019年12月31日 借款金额	抵押物
本公司之子公司	中国工商银行股份有限公司宁波市分行	30,000,000.00	本公司自持商业抵押,面积88275.99平方米(共124个土地及房屋所有权),中国银泰投资有限公司提供30%连带保证担保,云南城投置业股份有限公司提供70%连带保证担保。
本公司之子公司	中国建设银行股份有限公司宁波北仑支行	68,000,000.00	以本公司100951.88m ² 房产抵押,并由北京国俊投资有限公司、中国银泰投资有限公司提供100%连带保证担保,云南城投置业股份有限公司追加70%连带保证担保。
合计	—	98,000,000.00	—

续表

贷款单位	贷款发放机构	2018年12月31日 借款金额	抵押物
本公司之子公司	中国工商银行股份有限公司宁波市分行	25,000,000.00	本公司自持商业抵押,面积88275.99平方米(共124个土地及房屋所有权),中国银泰投资有限公司提供30%连带保证担保,云南城投置业股份有限公司提供70%连带保证担保。
本公司之子公司	中国建设银行股份有限公司宁波北仑支行	68,000,000.00	以本公司100951.88m ² 房产抵押,并由北京国俊投资有限公司、中国银泰投资有限公司提供100%连带保证担保,云南城投置业股份有限公司追加70%连带保证担保。
合计	—	93,000,000.00	—

15. 长期借款

(1) 长期借款分类

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

借款类别	2020年6月30日 余额	2019年12月31日 余额	2018年12月31日 余额
抵押借款	608,000,000.00	657,000,000.00	755,000,000.00
加：长期借款的应付利息	827,555.57	983,676.49	
合计	608,827,555.57	657,983,676.49	755,000,000.00

1) 抵押借款

贷款单位	贷款发放机构	2020年6月30日 借款金额	抵押物
本公司之子公司	中国工商银行股份有限公司宁波市分行	302,000,000.00	本公司自持商业抵押，面积88275.99平方米（共124个土地及房屋所有权），中国银泰投资有限公司提供30%连带保证担保，云南城投置业股份有限公司提供70%连带保证担保。
本公司之子公司	中国建设银行股份有限公司宁波北仑支行	306,000,000.00	以本公司100951.88m ² 房产抵押，并由北京国俊投资有限公司、中国银泰投资有限公司提供100%连带保证担保，云南城投置业股份有限公司追加70%连带保证担保。
合计	—	608,000,000.00	—

续表

贷款单位	贷款银行	2019年12月31日 借款金额	抵押物
本公司之子公司	中国工商银行股份有限公司宁波市分行	317,000,000.00	本公司自持商业抵押，面积88275.99平方米（共124个土地及房屋所有权），中国银泰投资有限公司提供30%连带保证担保，云南城投置业股份有限公司提供70%连带保证担保。
本公司之子公司	中国建设银行股份有限公司宁波北仑支行	340,000,000.00	以本公司100951.88m ² 房产抵押，并由北京国俊投资有限公司、中国银泰投资有限公司提供100%连带保证担保，云南城投置业股份有限公司追加70%连带保证担保。
合计	—	657,000,000.00	—

续表

贷款单位	贷款银行	2018年12月31日 借款金额	抵押物
本公司之子公司	中国工商银行股份有限公司宁波市分行	347,000,000.00	本公司自持商业抵押，面积88275.99平方米（共124个土地及房屋所有权），中国银泰投资有限公司提供30%连带保证担保，云南城投置业股份有限公司提供70%连带保证担保。

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

贷款单位	贷款银行	2018年12月31日 借款金额	抵押物
本公司之子公司	中国建设银行股份有限公司宁波北仑支行	408,000,000.00	以本公司100951.88 m ² 房产抵押,并由北京国俊投资有限公司、中国银泰投资有限公司提供100%连带保证担保,云南城投置业股份有限公司追加70%连带保证担保。
合计	—	755,000,000.00	—

16. 预计负债

项目	2020年6月30日 余额	2019年12月31日 余额	2018年12月31日 余额	形成原因
待执行的亏损合同	80,146,201.00	89,051,334.45		注1
合计	80,146,201.00	89,051,334.45		

注1: 本公司子公司宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司根据合同约定计提履约期限内的预计亏损。

17. 递延收益

(1) 递延收益分类

项目	2020年1月1日 余额	2020年1-6月 增加	2020年1-6月 减少	2020年6月 30日余额	形成原因
政府补助					
合计					—

续表

项目	2019年1月1日 余额	2019年增加	2019年减少	2019年12月 31日余额	形成原因
政府补助	3,072,463.79		3,072,463.79		财政扶持奖励款
合计	3,072,463.79		3,072,463.79		—

续表

项目	2018年1月1日 余额	2018年增加	2018年减少	2018年12月 31日余额	形成原因
政府补助	12,289,855.07		9,217,391.28	3,072,463.79	财政扶持奖励款
合计	12,289,855.07		9,217,391.28	3,072,463.79	—

(2) 政府补助项目

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

政府补助项目	2019年1月1日余额	2019年新增补助金额	2019年计入营业外收入金额	2019年计入其他收益金额	2019年冲减成本费用金额	其他变动	2019年12月31日余额	与资产相关/与收益相关
经营模式 财政奖励	3,072,463.79		3,072,463.79					与资产相关
合计	3,072,463.79		3,072,463.79					

续表

政府补助项目	2018年1月1日余额	2018年新增补助金额	2018年计入营业外收入金额	2018年计入其他收益金额	2018年冲减成本费用金额	其他变动	2018年12月31日余额	与资产相关/与收益相关
经营模式 财政奖励	12,289,855.07		9,217,391.28				3,072,463.79	与资产相关
合计	12,289,855.07		9,217,391.28				3,072,463.79	

18. 实收资本

投资者名称	2020年1月1日金额		2020年1-6月增加	2020年1-6月减少	2020年06月30日金额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
天津银润投资 有新公司	51,000,000.00	51.00			51,000,000.00	51.00
云南城投置业 股份有限公司	19,000,000.00	19.00			19,000,000.00	19.00
宁波银泰投资 有限公司	30,000,000.00	30.00			30,000,000.00	30.00
合计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

续表

投资者名称	2019年1月1日金额		2019年增加	2019年减少	2019年12月31日金额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
天津银润投资 有新公司	51,000,000.00	51.00			51,000,000.00	51.00
云南城投置业 股份有限公司	19,000,000.00	19.00			19,000,000.00	19.00
宁波银泰投资 有限公司	30,000,000.00	30.00			30,000,000.00	30.00
合计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

续表

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

投资者名称	2018年1月1日金额		2018年增加	2018年减少	2018年12月31日金额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
天津银润投资有新公司	51,000,000.00	51.00			51,000,000.00	51.00
云南城投置业股份有限公司	19,000,000.00	19.00			19,000,000.00	19.00
宁波银泰投资有限公司	30,000,000.00	30.00			30,000,000.00	30.00
合计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

19. 盈余公积

项目	2020年1月1日余额	2020年1-6月增加	2020年1-6月减少	2020年06月30日余额
法定盈余公积金	21,766,014.55			21,766,014.55
合计	21,766,014.55			21,766,014.55

续表

项目	2019年1月1日余额	2019年增加	2019年减少	2019年12月31日余额
法定盈余公积金	21,766,014.55			21,766,014.55
合计	21,766,014.55			21,766,014.55

续表

项目	2018年1月1日余额	2018年增加	2018年减少	2018年12月31日余额
法定盈余公积金	7,986,857.34	13,779,157.21		21,766,014.55
合计	7,986,857.34	13,779,157.21		21,766,014.55

20. 未分配利润

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度
上年年末余额	110,533,199.50	260,327,004.90	161,216,398.92
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	110,533,199.50	260,327,004.90	161,216,398.92

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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	2020年1-6月	2019年度	2018年度
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	-40,285,141.06	-149,793,805.40	112,889,763.19
减: 提取法定盈余公积			13,779,157.21
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	70,248,058.44	110,533,199.50	260,327,004.90

21. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	2020年1-6月发生额		2019年度发生额		2018年度发生额	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	24,687,641.95	4,235,384.83	67,515,539.06	115,424,134.64	197,299,060.68	130,517,812.85
其他业务			123.59			
合计	24,687,641.95	4,235,384.83	67,515,662.65	115,424,134.64	197,299,060.68	130,517,812.85

注: 2019年度营业收入较2018年度大幅下降的主要原因系: 2019年度公司与集团战略保持一致, 将物业整租给关联方云创商业管理(杭州)有限公司北仑分公司运营管理, 百货经营业务亦转入云创公司运营, 该部分的收入大幅减少所致。

(2) 主营业务按行业分类

项目	2020年1-6月发生额		2019年度发生额		2018年度发生额	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
房地产	24,687,641.95	4,235,384.83	67,515,539.06	115,424,134.64	197,299,060.68	130,517,812.85
合计	24,687,641.95	4,235,384.83	67,515,539.06	115,424,134.64	197,299,060.68	130,517,812.85

(3) 主营业务—按产品分类

项目	2020年1-6月发生额		2019年度发生额		2018年度发生额	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
商业管理	24,687,641.95	4,235,384.83	67,515,539.06	115,424,134.64	87,833,507.38	74,318,117.05
物业服务					109,465,553.30	56,199,695.80
合计	24,687,641.95	4,235,384.83	67,515,539.06	115,424,134.64	197,299,060.68	130,517,812.85

(4) 主营业务—按物业类型分类

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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	2020年1-6月发生额		2019年度发生额		2018年度发生额	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
商业管理	24,687,641.95	4,235,384.83	67,515,539.06	115,424,134.64	197,299,060.68	130,517,812.85
合计	24,687,641.95	4,235,384.83	67,515,539.06	115,424,134.64	197,299,060.68	130,517,812.85

(5) 主营业务--按地区分类

项目	2020年1-6月发生额		2019年度发生额		2018年度发生额	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
江浙地区	24,687,641.95	4,235,384.83	67,515,539.06	115,424,134.64	197,299,060.68	130,517,812.85
合计	24,687,641.95	4,235,384.83	67,515,539.06	115,424,134.64	197,299,060.68	130,517,812.85

22. 税金及附加

项目	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
房产税	2,918,307.71	7,823,455.64	8,360,384.03
土地使用税	384,880.08	769,760.10	798,692.10
城市维护建设税	82,438.27	234,128.69	412,857.00
教育费附加	35,330.67	100,340.88	176,410.61
印花税	38,343.90	92,707.53	149,052.54
地方教育费附加	23,553.79	66,893.94	117,609.75
消费税			1,099,349.00
文化事业建设费			33,499.50
残疾人保障金			32,840.00
合计	3,482,854.42	9,087,286.78	11,180,694.53

23. 销售费用

项目	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
广告及业务宣传费		17,125.28	5,473,217.10
职工薪酬			3,597,317.96
其他	600.00		86,125.39
合计	600.00	17,125.28	9,156,660.45

注:2019年度销售费用较2018年度大幅下降的主要原因系本年度公司与集团战略保持一致,将物业整租给关联方云创商业管理(杭州)有限公司北仑分公司运营管理,公司销售相关成本大幅降低。

24. 管理费用

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
职工薪酬	584,254.21	3,674,081.67	5,878,899.76
中介机构服务费	106,000.00	142,000.00	155,918.08
折旧费	20,107.77	40,215.54	554,721.46
业务招待费	6,650.00	26,165.80	229,967.87
办公费	6,808.30	6,343.60	213,914.16
车辆费用		6,250.00	
信息系统维护费		4,013.00	
差旅费	1,754.00	3,213.30	14,627.90
摊销费		2,302.00	52,986.87
会议费			80,438.90
其他零星费用合计	150,881.49	42,279.67	900,960.07
合计	876,455.77	3,946,864.58	8,082,435.07

注：（1）2019年度管理费用较2018年度大幅下降的主要原因系本年度公司与集团战略保持一致，将物业整租给关联方云创商业管理（杭州）有限公司北仑分公司运营管理，公司员工数及职工薪酬大幅减少；

（2）2018年度管理费用较2017年度大幅减少的主要原因系：1)2017年度对部分商场进行改造发生装修改造费支出506.34万元，而2018年度无发生；2)2018年度由于员工人数的减少导致职工薪酬大幅减少。

25. 财务费用

项目	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
利息费用	52,394,330.73	87,848,627.25	84,143,137.52
减：利息收入	204,729.04	420,702.78	489,367.08
加：汇兑损失			
其他支出	18,054.31	2,467.56	3,479,332.41
合计	52,207,656.00	87,430,392.03	87,133,102.85

26. 其他收益

产生其他收益的来源	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
个税手续费返还	3,295.64		24,657.12
合计	3,295.64		24,657.12

27. 公允价值变动收益

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

产生公允价值变动收益的来源	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
按公允价值计量的投资性房地产		47,903,555.29	180,665,616.36
合计		47,903,555.29	180,665,616.36

28. 信用减值损失

项目	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
坏账损失	-1,609,600.50	-3,211,990.47	
合计	-1,609,600.50	-3,211,990.47	

29. 资产减值损失

项目	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
坏账损失			-1,573,099.13
合计			-1,573,099.13

30. 资产处置收益

项目	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
非流动资产处置收益		-2,078.00	-45,053.56
其中:划分为持有待售的非流动资产处置收益		-2,078.00	-45,053.56
其中:固定资产处置收益		-2,078.00	-45,053.56
合计		-2,078.00	-45,053.56

续表

项目	计入当期非经常性损益的金额		
	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
非流动资产处置收益		-2,078.00	-45,053.56
其中:划分为持有待售的非流动资产处置收益		-2,078.00	-45,053.56
其中:固定资产处置收益		-2,078.00	-45,053.56
合计		-2,078.00	-45,053.56

31. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
与企业日常活动无关的政府补助	2,423,624.28	26,182,463.79	13,196,606.28
非流动资产毁损报废利得		101,291.77	
违约赔偿收入		15,952.10	654,518.49
其他	3.35	0.22	221,185.81
合计	2,423,627.63	26,299,707.88	14,072,310.58

续表

项目	计入当期非经常性损益的金额		
	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
与企业日常活动无关的政府补助	2,370,000.00	26,182,463.79	13,196,606.28
非流动资产毁损报废利得		101,291.77	
违约赔偿收入		15,952.10	654,518.49
其他	3.35	0.22	221,185.81
合计	2,370,003.35	26,299,707.88	14,072,310.58

(2) 计入当年损益的政府补助

补助项目	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额	与资产相关/与收益相关
“北仑银泰城商业项目”-退税款	2,370,000.00	3,110,000.00	3,200,000.00	与收益相关
困难企业稳岗返还补贴	53,624.28			与收益相关
“北仑银泰城商业项目”-2000万经营模式财政奖励		20,000,000.00		与收益相关
“北仑银泰城商业项目”-4000万经营模式财政奖励		3,072,463.79	9,217,391.28	与资产相关
稳增促调专项资金			479,215.00	与收益相关
政府奖励			300,000.00	与收益相关
合计	2,423,624.28	26,182,463.79	13,196,606.28	—

32. 营业外支出

项目	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
非流动资产毁损报废损失		2,721.12	173,175.60
赔偿金、违约金支出			7,004.28
其他			145.51
合计		2,721.12	180,325.39

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

续表

项目	计入当期非经常性损益的金额		
	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
非流动资产毁损报废损失		2,721.12	173,175.60
赔偿金、违约金支出			7,004.28
其他			145.51
合计		2,721.12	180,325.39

33. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
按税法及相关规定计算的本年所得税费用			
递延所得税调整	4,987,154.76	72,390,138.32	31,302,697.72
合计	4,987,154.76	72,390,138.32	31,302,697.72

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
合并利润总额	-35,297,986.30	-77,403,667.08	144,192,460.91
按适用税率计算的所得税费用	-8,824,496.58	-19,350,916.77	36,048,115.23
调整以前期间所得税的影响		49,671,824.02	-10,974,119.04
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	665.00	2,616.58	3,249.30
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	13,810,986.34	42,066,614.49	6,225,452.23
所得税费用	4,987,154.76	72,390,138.32	31,302,697.72

34. 合并现金流量表

(1) 收到/支付的其他与经营活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
往来款	83,979,840.06	231,759,195.65	320,249,582.66
利息收入	26,369.04	63,982.78	489,367.08
投标及履约保证金		28,000.00	
营业外收入			4,740,175.31

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
其他	22,440,054.76	815,068.43	
合计	106,446,263.86	232,666,246.86	325,479,125.05

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
往来款	34,565,776.29	127,789,101.85	189,313,681.31
管理费用支出	273,495.79	332,423.37	1,595,826.98
销售费用支出	600.00	25,000.00	5,559,342.49
营业外支出			180,325.39
银行手续费	18,054.31	57,415.53	3,479,332.41
其他	34,821.00	18,040.00	
合计	34,892,747.39	128,221,980.75	200,128,508.58

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	-40,285,141.06	-149,793,805.40	112,889,763.19
加: 资产减值准备			1,573,099.13
信用资产减值损失	1,609,600.50	3,211,990.47	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,107.77	40,215.54	554,721.46
无形资产摊销			52,986.87
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(收益以“-”填列)		2,078.00	45,053.56
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		-98,570.65	173,175.60
公允价值变动损益(收益以“-”填列)		-47,903,555.29	-180,665,616.36
财务费用(收益以“-”填列)	22,512,336.14	87,848,627.25	44,450,758.43
投资损失			
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)		50,439,939.97	-21,596,751.61
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	4,987,154.76	21,950,198.35	52,899,449.33
存货的减少(增加以“-”填列)		-8,817,487.35	-2,896,853.86
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	11,452,356.54	87,717,764.32	-8,591,933.92
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	67,094,499.57	136,199,450.70	107,059,405.29
其他			
经营活动产生的现金流量净额	67,390,914.22	132,739,213.20	105,947,257.11
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:			

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
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:			
现金的年末余额	14,485,008.58	18,606,430.50	18,548,211.84
减: 现金的年初余额	18,606,430.50	18,548,211.84	48,112,954.04
加: 现金等价物的年末余额			
减: 现金等价物的年初余额			
现金及现金等价物净增加额	-4,121,421.92	58,218.66	-29,564,742.20

(3) 现金和现金等价物

项目	2020年6月30日余额	2019年12月31日余额	2018年12月31日余额
现金	14,485,008.58	18,606,430.50	18,548,211.84
其中: 库存现金			38.61
可随时用于支付的银行存款	14,485,008.58	18,606,430.50	18,548,173.23
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			
年末现金和现金等价物余额	14,485,008.58	18,606,430.50	18,548,211.84
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物			

35. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2020年6月30日账面价值	受限原因
存货	817,347,030.79	为金融机构借款提供担保
投资性房地产	1,791,715,104.61	为金融机构借款提供担保
合计	2,609,062,135.40	—

续表

项目	2019年12月31日账面价值	受限原因
存货	817,347,030.79	为金融机构借款提供担保
投资性房地产	1,791,715,104.61	为金融机构借款提供担保
合计	2,609,062,135.40	—

续表

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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	2018年12月31日账面价值	受限原因
存货	813,385,173.88	为金融机构借款提供担保
投资性房地产	1,738,418,258.07	为金融机构借款提供担保
合计	2,551,803,431.95	—

36. 政府补助

(1) 政府补助基本情况

种类	2020年1-6月金额	列报项目	计入2020年1-6月损益的金额
困难企业稳岗返还补贴	53,624.28	营业外收入	53,624.28

续表

种类	2019年度金额	列报项目	计入2019年度损益的金额
“北仑银泰城商业项目”-4000万经营模式财政奖励	3,072,463.79	营业外收入	3,072,463.79
“北仑银泰城商业项目”-退税款	3,110,000.00	营业外收入	3,110,000.00
“北仑银泰城商业项目”-2000万经营模式财政奖励	20,000,000.00	营业外收入	20,000,000.00

续表

种类	2018年度金额	列报项目	计入2018年度损益的金额
“北仑银泰城商业项目”-4000万经营模式财政奖励	9,217,391.28	营业外收入	9,217,391.28
“北仑银泰城商业项目”-退税款	3,200,000.00	营业外收入	3,200,000.00
稳增促调专项资金	479,215.00	营业外收入	479,215.00
政府奖励	300,000.00	营业外收入	300,000.00
个税返还	24,657.12	其他收益	24,657.12

七、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	商业管理	100.00		设立
宁波市北仑区银泰一迦培训中心	浙江宁波	浙江宁波	艺体培训		100.00	设立

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

八、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	2020年6月30日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
投资性房地产		1,791,715,104.61		1,791,715,104.61
出租的建筑物		1,791,715,104.61		1,791,715,104.61
持续以公允价值计量的资产总额		1,791,715,104.61		1,791,715,104.61

续表

项目	2019年12月31日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
投资性房地产		1,791,715,104.61		1,791,715,104.61
出租的建筑物		1,791,715,104.61		1,791,715,104.61
持续以公允价值计量的资产总额		1,791,715,104.61		1,791,715,104.61

续表

项目	2018年12月31日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
投资性房地产		1,738,418,258.07		1,738,418,258.07
出租的建筑物		1,738,418,258.07		1,738,418,258.07
持续以公允价值计量的资产总额		1,738,418,258.07		1,738,418,258.07

2. 持续和非持续第二层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司投资性房地产公允价值的确定方法为根据具有专业资质的资产评估公司的投资性房地产的评估结果确认为投资性房地产的公允价值。

3. 持续的公允价值计量项目，2020年度内发生各层级之间的转换

公司上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间在2020年度无重大的变动。

4. 2020年度内发生的估值技术变更及变更原因

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本公司金融工具的公允价值估值技术在2020年度未发生变更。

5. 不以公允价值计量但以公允价值披露的资产和负债

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括: 应收款项、应付款项、一年内到期的非流动负债、长期借款、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。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

九、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

控股股东名称	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(%)
天津银润投资有限公司	天津	投资管理	10,000.00	51.00	51.00

注: 本公司最终控制人为云南省城市建设投资集团有限公司。

(2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	2020年1月1日 余额	本期 增加	本年 期少	2020年6月30日 余额
天津银润投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00

续表

控股股东	2019年1月1日 余额	本期 增加	本年 期少	2019年12月31日 余额
天津银润投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00

续表

控股股东	2018年1月1日 余额	本期 增加	本年 期少	2018年12月31日 余额
天津银润投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额			持股比例 (%)		
	2020年6月30日余额	2019年12月31日余额	2018年12月31日余额	2020年06月30日比例	2019年12月31日比例	2018年12月31日比例
天津银润投资有限公司	51,000,000.00	51,000,000.00	51,000,000.00	51.00	51.00	51.00

2. 子公司

子公司情况详见本附注“七、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

3. 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	实际控制人
苍南银泰置业有限公司	受同一控股股东控制
成都银城置业有限公司	受同一控股股东控制
杭州海威房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
杭州西溪银盛置地有限公司	受同一控股股东控制
杭州云泰购物中心有限公司	受同一控股股东控制
宁波奉化银泰置业有限公司	受同一控股股东控制
宁波银泰置业有限公司	受同一控股股东控制
台州银泰商业有限公司	受同一控股股东控制
台州银泰置业有限公司	受同一控股股东控制
天津银润投资有限公司	受同一控股股东控制
云创商业管理(杭州)有限公司	受同一控股股东控制
云南城投龙江房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
北京云城企业管理有限公司	受同一控股股东控制
杭州银云商业管理有限公司	受同一控股股东控制
宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司	受同一控股股东控制
台州银泰商业有限公司	受同一控股股东控制
宁波银泰投资有限公司	具有重大影响的投资方
宁波溪口银泰旅游开发有限公司	其他关联方
北京国俊投资有限公司	其他关联方
中国银泰投资有限公司	其他关联方

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(二) 关联交易

1. 关联采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
云创商业管理(杭州)有限公司	能耗服务	338,961.62	276,796.33	
合计		338,961.62	276,796.33	

2. 关联租赁情况

(1) 出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2020年1-6月确认的租赁收益	2019年度确认的租赁收益	2018年度确认的租赁收益
本公司	云创商业管理(杭州)有限公司	商铺	22,366,432.18	61,026,774.79	

3. 关联担保情况

(1) 作为担保方

截止2020年6月30日

被担保方名称	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
云南城投置业股份有限公司	35,400.00	2018.10.24	2021.10.24	否

截止2019年12月31日

被担保方名称	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
云南城投置业股份有限公司	35,400.00	2018.10.24	2021.10.24	否

(2) 作为被担保方

截止2020年6月30日

担保方名称	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
云南城投置业股份有限公司	23,240.00	2015.9.17	2025.9.10	否
云南城投置业股份有限公司	26,180.00	2015.9.9	2025.8.10	否
宁波溪口银泰旅游开发有限公司	9,960.00	2015.9.17	2017.12.31	是
中国银泰投资有限公司		2015.9.17	2025.9.10	否
北京国俊投资有限公司、中国银泰投资有限公司	37,400.00	2015.9.9	2025.8.10	否

截止2019年12月31日

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

担保方名称	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期日	担保是否 已经履行完毕
云南城投置业股份有限公司	24,290.00	2015.9.17	2025.9.10	否
云南城投置业股份有限公司	28,560.00	2015.9.9	2025.8.10	否
宁波溪口银泰旅游开发有限公司	10,410.00	2015.9.17	2017.12.31	是
中国银泰投资有限公司		2015.9.17	2025.9.10	否
北京国俊投资有限公司、中国银泰投资有限公司	12,240.00	2015.9.9	2025.8.10	否

截止2018年12月31日

担保方名称	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期日	担保是否 已经履行完毕
云南城投置业股份有限公司	26,040.00	2015.9.17	2025.9.10	否
云南城投置业股份有限公司	33,320.00	2015.9.9	2025.8.10	否
宁波溪口银泰旅游开发有限公司	11,160.00	2015.9.17	2017.12.31	是
中国银泰投资有限公司		2015.9.17	2025.9.10	否
北京国俊投资有限公司、中国银泰投资有限公司	47,600.00	2015.9.9	2025.8.10	否

4. 关联方资金拆借

(1) 资金拆入

项目	截止2020年6月30 日拆入本息余额	截止2019年12月31 日拆入本息余额	截止2018年12月31 日拆入本息余额
云南城投置业股份有限公司	308,506,219.13	230,953,076.68	22,510,073.05
成都银城置业有限公司	253,009,559.57	245,560,522.31	199,542,180.67
杭州西溪银盛置地有限公司	252,897,875.50	244,962,476.04	236,290,333.33
杭州海威房地产开发有限公司	32,884,263.44	32,056,582.66	50,136,256.25
杭州云泰购物中心有限公司	28,055,861.10	27,335,444.44	86,725,444.44

(2) 资金拆出

项目	截止2020年6月30 日拆出本息余额	截止2019年12月31 日拆出本息余额	截止2018年12月31 日拆出本息余额
杭州银云商业管理有限公司	7,992,780.00	7,814,420.00	6,957,700.00

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(三) 关联方往来余额

1. 应收项目

项目名称	关联方	2020年6月30日余额	
		账面余额	坏账准备
其他应收款			
	北京云城企业管理有限公司	8,400,000.00	
	杭州银云商业管理有限公司	7,992,780.00	
	宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司	2,100,000.00	
	台州银泰商业有限公司	3,100,000.00	

续表

项目名称	关联方	2019年12月31日余额	
		账面余额	坏账准备
其他应收款			
	杭州银云商业管理有限公司	7,814,420.00	
	宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司	4,100,000.00	
	台州银泰商业有限公司	3,100,000.00	

续表

项目名称	关联方	2018年12月31日余额	
		账面余额	坏账准备
其他应收款			
	杭州银云商业管理有限公司	6,957,700.00	
	台州银泰商业有限公司	1,000,000.00	

2. 应付项目

项目名称	关联方	2020年6月30日账面余额	2019年12月31日账面余额	2018年12月31日账面余额
预收款项				
	云创商业管理(杭州)有限公司		1,239,017.69	
其他应付款				
	成都银城置业有限公司	620,541,403.89	618,092,366.63	604,009,666.50
	云南城投置业股份有限公司	308,506,219.13	230,953,076.68	22,510,073.05
	杭州西溪银盛置地有限公司	256,310,475.50	248,375,076.04	239,202,933.33
	云创商业管理(杭州)有限公司	44,938,042.93	43,233,948.07	35,075,823.21
	宁波银泰置业有限公司	35,525,715.82	31,235,838.80	23,000,000.00

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	2020年6月30日账面余额	2019年12月31日账面余额	2018年12月31日账面余额
	杭州海威房地产开发有限公司	32,884,263.44	32,056,582.66	50,136,256.25
	宁波奉化银泰置业有限公司	29,965,472.00	29,965,472.00	32,465,472.00
	杭州云泰购物中心有限公司	28,055,861.10	27,335,444.44	86,725,444.44
	台州银泰置业有限公司	22,680,000.00	22,680,000.00	19,180,000.00
	天津银润投资有限公司	6,800,000.00	6,800,000.00	6,800,000.00
	苍南银泰置业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
	云南城投龙江房地产开发有限公司	229,225.68	229,225.68	229,225.68
	台州银泰商业有限公司			2,200,000.00
	北京云城企业管理有限公司		4,000,000.00	

(四) 关联方承诺

截止2020年6月30日,本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

十、或有事项

1. 其他或有事项

本公司的全资子公司宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司因执行亏损合同,预计履约期间亏损8,014.62万元,已作为预计负债列报。

除存在上述或有事项外,截至2020年6月30日止,本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

十一、承诺事项

截止2020年6月30日,本公司无应披露未披露的重大承诺事项。

十二、资产负债表日后事项

截止本报告批准报出日,本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

截止2020年6月30日,本公司无应披露未披露的重大其他重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	2020年6月30日余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按预期信用风险组合计提坏账准备	3,598,952.78	100.00			
其中: 账龄组合					
无风险组合	3,598,952.78	100.00			
合计	3,598,952.78	100.00			

续表

类别	2019年12月31日余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按预期信用风险组合计提坏账准备	19,068.82	100.00			19,068.82
其中: 账龄组合					
无风险组合	19,068.82	100.00			19,068.82
合计	19,068.82	100.00			19,068.82

续表

类别	2018年12月31日余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按预期信用风险组合计提坏账准备	123,835.46	100.00	6,191.77	5.00	117,643.69
其中: 账龄组合	123,835.46	100.00	6,191.77	5.00	117,643.69
无风险组合					
合计	123,835.46	100.00	6,191.77	5.00	117,643.69

1) 按组合计提应收账款坏账准备

①采用无风险组合不计提坏账准备的应收账款

组合名称	2020年6月30日余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
单项金额重大经测试不减值的应收款项			

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

组合名称	2020年6月30日余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
单项金额不重大经测试不减值的应收款项	32,561.63		
关联方应收款项	3,566,391.15		
合计	3,598,952.78		

续表

组合名称	2019年12月31日余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
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	19,068.82		
关联方应收款项			
合计	19,068.82		

续表

组合名称	2018年12月31日余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
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			
关联方应收款项			
合计			

无风险组合明细:

单位名称	2020年6月30日账面余额	账龄	款项性质及不计提坏账准备原因
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:			
上海必胜客有限公司	22,714.59		预计无回收风险
杭州肯德基有限公司	9,847.04		预计无回收风险
小计	32,561.63		
关联方应收款项	3,566,391.15		预计无回收风险
合计	3,598,952.78	—	—

无风险组合明细:

单位名称	2019年12月31日账面余额	账龄	款项性质及不计提坏账准备原因
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:			
迪卡侬(宁波)体育用品有限公司	15,439.51		预计无回收风险

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	2019年12月31日账面余额	账龄	款项性质及不计提坏账准备原因
浙江金拱门食品有限公司	3,629.31		预计无回收风险
小计	19,068.82		
关联方应收款项			
合计	19,068.82	—	—

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	2020年6月30日余额	2019年12月31日余额	2018年12月31日余额
1年以内(含1年)	3,598,952.78	19,068.82	123,835.46
合计	3,598,952.78	19,068.82	123,835.46

(3) 应收账款坏账准备情况

类别	2020年1月1日余额	2020年1-6月变动金额			2020年6月30日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备					
合计					

续表

类别	2019年1月1日余额	2019年变动金额			2019年12月31日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	6,191.77		6,191.77		
合计	6,191.77		6,191.77		

续表

类别	2018年1月1日余额	本期变动金额			2018年12月31日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	43,711.93		37,520.16		6,191.77
合计	43,305.63		37,520.16		6,191.77

(4) 按欠款方归集余额前五名的应收账款

单位名称	2020年6月30日余额	账龄	占应收账款2020年6月30日余额合计数的比例(%)	坏账准备2020年6月30日余额
云创商业管理(杭州)有限公司北仑分公司	3,566,391.15	1年以内	99.10	
上海必胜客有限公司	22,714.59	1年以内	0.63	

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	2020年6月30日 余额	账龄	占应收账款 2020年6月 30日余额合 计数的比例 (%)	坏账准备 2020年6月30 日余额
杭州肯德基有限公司	9,847.04	1年以内	0.27	
合计	3,598,952.78		100.00	

续表

单位名称	2019年12月 31日余额	账龄	占应收账款 2019年12月 31日余额合 计数的比例(%)	坏账准备 2019年12月 31日余额
迪卡侬(宁波)体育用品 有限公司	15,439.51	1年以内	80.97	
浙江金拱门食品有限公司	3,629.31	1年以内	19.03	
合计	19,068.82		100.00	

续表

单位名称	2018年12月31 日余额	账龄	占应收账款 2018年12 月31日余额 合计数的比 例(%)	坏账准备 2018年12月 31日余额
迪卡侬(宁波)体育用品 有限公司	31,652.50	1年以内	25.56	1,582.63
上海必胜客有限公司	25,339.28	1年以内	20.46	1,266.96
杭州肯德基有限公司	25,075.01	1年以内	20.25	1,253.75
浙江金拱门食品有限公司	17,910.72	1年以内	14.46	895.54
上海统一星巴克咖啡有限 公司宁波北仑银泰店	17,452.95	1年以内	14.09	872.65
合计	117,430.46		94.82	5,871.53

2. 其他应收款

项目	2020年6月30日余 额	2019年12月31日 余额	2018年12月31日 余额
应收利息			
应收股利			
其他应收款	21,686,134.75	36,717,875.25	12,894,292.53
合计	21,686,134.75	36,717,875.25	12,894,292.53

2.1 其他应收款

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	2020年6月30日 账面余额	2019年12月31日 账面余额	2018年12月31日 账面余额
往来款	21,682,026.75	15,103,666.75	8,046,946.75
代垫款	8,048,002.56	8,048,002.56	8,052,902.56
押金	700.00	1,200.00	600.00
其他	3,408.00	20,003,408.00	14,063.04
小计	29,734,137.31	43,156,277.31	16,114,512.35
坏账准备	8,048,002.56	6,438,402.06	3,220,219.82
合计	21,686,134.75	36,717,875.25	12,894,292.53

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
2020年1月1日余额	6,438,402.06			6,438,402.06
2020年1月1日其他应收 款账面余额在本年	—	—	—	—
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	1,609,600.50			1,609,600.50
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	8,048,002.56			8,048,002.56

续表

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
2019年1月1日余额	3,220,219.82			3,220,219.82
2019年1月1日其他应收 款账面余额在本年	—	—	—	—

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本年计提	3,218,885.39			3,218,885.39
本年转回	703.15			703.15
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	6,438,402.06			6,438,402.06

续表

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
2018年1月1日余额	1,609,600.53			1,609,600.53
2018年1月1日其他应收 款账面余额在本年	—	—	—	—
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本年计提	1,610,619.29			1,610,619.29
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2018年12月31日余额	3,220,219.82			3,220,219.82

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	2020年6月30日 余额	2019年12月31日 余额	2018年12月31日 余额
1年以内(含1年)	8,581,768.00	27,063,798.00	7,875,250.04

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

账龄	2020年6月30日 余额	2019年12月31日 余额	2018年12月31日 余额
1-2年	5,057,320.00	7,862,998.20	157,172.60
2-3年	7,862,998.20	147,391.40	33,587.15
3-4年	147,391.40	33,587.15	8,048,002.56
4-5年	36,657.15	8,048,002.56	0.00
5年以上	8,048,002.56	500.00	500.00
合计	29,734,137.31	43,156,277.31	16,114,512.35

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	2020年1月1日 余额	2020年1-6月变动金额			2020年06月 30日余额
		计提	收回或转 回	转销或核 销	
坏账准备	6,438,402.06	1,609,600.50			8,048,002.56
合计	6,438,402.06	1,609,600.50			8,048,002.56

续表

类别	2019年1月1日 余额	2019年变动金额			2019年12月 31日余额
		计提	收回或转 回	转销或核 销	
坏账准备	3,220,219.82	3,218,885.39	703.15		6,438,402.06
合计	3,220,219.82	3,218,885.39	703.15		6,438,402.06

续表

类别	2018年1月1日 余额	2018年变动金额			2018年12月 31日余额
		计提	收回或转 回	转销或核 销	
坏账准备	1,609,600.53	1,610,619.29			3,220,219.82
合计	1,609,600.53	1,610,619.29			3,220,219.82

(5) 按欠款方归集前五名的其他应收款项

单位名称	款项性质	2020年06月30日 余额	账龄	占其他应收款2020年6月30日余额合计数的比例(%)	坏账准备2020年06月30日余额
北京云城企业管理有限公司	关联方往来款	8,400,000.00	1年以内	28.25	
宁波市北仑区房产管理处物业专项维修资金管理专户	代垫款	8,048,002.56	5年以上	27.07	8,048,002.56
杭州银云商业管理有限公司	关联方往来款	7,992,780.00	4年以内	26.88	

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	款项性质	2020年06月30日余额	账龄	占其他应收款2020年6月30日余额合计数的比例(%)	坏账准备2020年06月30日余额
台州银泰商业有限公司	关联方往来款	3,100,000.00	1-3年	10.43	
宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司	关联方往来款	2,100,000.00	1-2年	7.06	
合计		29,640,782.56		99.69	8,048,002.56

续表

单位名称	款项性质	2019年12月31日余额	账龄	占其他应收款2019年12月31日余额合计数的比例(%)	坏账准备2019年12月31日余额
北仑区政府	政府补助	20,000,000.00	1年以内	46.34	
宁波市北仑区房产管理处物业专项维修资金管理专户	代垫款	8,048,002.56	4-5年	18.65	6,438,402.06
杭州银云商业管理有限公司	往来款	7,814,420.00	2年以内	18.11	
宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司	往来款	4,100,000.00	1年以内	9.50	
台州银泰商业有限公司	往来款	3,100,000.00	1年以内	7.18	
合计		43,062,422.56		99.78	6,438,402.06

续表

单位名称	款项性质	2018年12月31日余额	账龄	占其他应收款2018年12月31日余额合计数的比例(%)	坏账准备2018年12月31日余额
宁波市北仑区房产管理处物业专项维修资金管理专户	代垫款	8,048,002.56	3-4年	49.94	3,219,201.02
杭州银云商业管理有限公司	往来款	6,957,700.00	1年以内	43.18	
台州银泰商业有限公司	往来款	1,000,000.00	2年以内	6.21	
合计		16,005,702.56		99.33	3,219,201.02

(6) 涉及政府补助的应收款项

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	补助项目	2019年12月31日余额	账龄	预计收取		
				时间	金额	依据
北仑区政府	银泰城项目财政奖励款	20,000,000.00	1年以内	2020年1月份	20,000,000.00	宁波经济技术开发区管理委员会关于申请拨付奖励款的批示
合计	—	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00	—

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	2020年6月30日余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	100,000,000.00		100,000,000.00
合计	100,000,000.00		100,000,000.00

续表

项目	2019年12月31日余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	100,000,000.00		100,000,000.00
合计	100,000,000.00		100,000,000.00

续表

项目	2018年12月31日余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	100,000,000.00		100,000,000.00
合计	100,000,000.00		100,000,000.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	2020年1月1日余额	本期增加	本期减少	2020年6月30日余额	本期计提减值准备	减值准备2020年6月30日余额
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
合计	100,000,000.00			100,000,000.00		

续表

被投资单位	2019年1月1日余额	本期增加	本期减少	2019年12月31日余额	本期计提减值准备	减值准备2019年12月31日余额
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
合计	100,000,000.00			100,000,000.00		

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

续表

被投资单位	2018年1月1日 余额	本期 增加	本期 减少	2018年12月31 日余额	本期计提 减值准备	减值准备 2018年12月 31日余额
宁波北仑泰悦商业 经营管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
合计	100,000,000.00			100,000,000.00		

4. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	2020年1-6月发生额		2019年度发生额		2018年度发生额	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	25,634,929.75	338,961.62	67,515,539.06	873,518.19	196,893,673.91	105,018,530.85
其他业务			123.59			
合计	25,634,929.75	338,961.62	67,515,662.65	873,518.19	196,893,673.91	105,018,530.85

注:2019年度营业收入较2018年度大幅下降的主要原因系:2019年度公司与集团战略保持一致,将物业整租给关联方云创商业管理(杭州)有限公司北仑分公司运营管理,百货经营业务亦转入云创公司运营,该部分的收入大幅减少所致。

(2) 主营业务按行业分类

项目	2020年1-6月发生额		2019年度发生额		2018年度发生额	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
房地产	25,634,929.75	338,961.62	67,515,539.06	873,518.19	196,893,673.91	105,018,530.85
合计	25,634,929.75	338,961.62	67,515,539.06	873,518.19	196,893,673.91	105,018,530.85

(3) 主营业务—按产品分类

项目	2020年1-6月发生额		2019年度发生额		2018年度发生额	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
商业管理	25,634,929.75	338,961.62	67,515,539.06	873,518.19	127,223,807.09	104,865,698.57
物业服务					69,669,866.82	152,832.28
合计	25,634,929.75	338,961.62	67,515,539.06	873,518.19	196,893,673.91	105,018,530.85

(4) 主营业务—按物业类型分类

项目	2020年1-6月发生额		2019年度发生额		2018年度发生额	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
商业管理	25,634,929.75	338,961.62	67,515,539.06	873,518.19	196,893,673.91	105,018,530.85
合计	25,634,929.75	338,961.62	67,515,539.06	873,518.19	196,893,673.91	105,018,530.85

(5) 主营业务—按地区分类

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2020年6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	2020年1-6月发生额		2019年度发生额		2018年度发生额	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
江浙地区	25,634,929.75	338,961.62	67,515,539.06	873,518.19	196,893,673.91	105,018,530.85
合计	25,634,929.75	338,961.62	67,515,539.06	873,518.19	196,893,673.91	105,018,530.85

十五、财务报告批准

本财务报告于2020年11月25日由本公司批准报出。

财务报表补充资料

1、非经常损益明细表

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	说明
非流动资产处置损益		98,570.65	-173,175.60	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	2,370,000.00	26,182,463.79	13,196,606.28	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		47,903,555.29	180,665,616.36	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3.35	15,952.32	868,554.51	
合计	2,370,003.35	74,200,542.05	194,557,601.55	
所得税影响额				
少数股东权益影响额(税后)				
合计	2,370,003.35	74,200,542.05	194,557,601.55	

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司

二〇二〇年十一月二十五日





统一社会信用代码

91110101592354581W

营业执照

(副本)⁽³⁻¹⁾



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 李晓英,谭小青,张克,叶韶勋,顾向荣

经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



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

2020年07月15日



<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至5月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号 0000186

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

二〇一八年四月二日

中华人民共和国财政部制



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：叶韶勋

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



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

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 /y /m /d

4

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.



2012年 3月 3日

年 月 日
/y /m /d

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.



2012年 3月 3日

年 月 日
/y /m /d

5



110001670008

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 /y /m /d



姓名	彭让
Full name	_____
性别	男
Sex	_____
出生日期	1974-04-20
Date of birth	_____
工作单位	信永中和会计师事务所昆明分所
Working unit	_____
身份证号码	530111197404204473
Identity card No.	_____

4

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.



刘泽芬(530101240005)
您已通过2018年年检
云南省注册会计师协会



刘泽芬(530101240005)
您已通过2019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.



刘泽芬(530101240005)
您已通过2020任职资格检查
云南省注册会计师协会

年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2015年3月3日
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



刘泽芬(530101240005)
您已通过2017年年检
云南省注册会计师协会



刘泽芬(530101240005)
您已通过2016年年检
云南省注册会计师协会



证书编号: 530101240005
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: 2007年11月07日
Date of issuance



姓名 刘泽芬
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1968-09-05
Date of birth
工作单位 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所
Working unit
身份证号码 530111196809054421
Identity card No.