哈尔滨银旗房地产开发有限公司

2020 年 1-6 月、2019 年度、2018 年度

审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报表	
— 资产负债表	1-2
— 利润表	3
— 现金流量表	4
— 股东权益变动表	5-7
— 财务报表附注	8-74
— 财务报表补充资料	75

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/2020KMA20579

云南城投置业股份有限公司：

一、 审计意见

我们审计了哈尔滨银旗房地产开发有限公司（以下简称哈尔滨银旗房地产公司）财务报表，包括2020年6月30日、2019年12月31日、2018年12月31日的资产负债表，2020年1-6月、2019年度、2018年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了哈尔滨银旗房地产公司2020年6月30日、2019年12月31日、2018年12月31日的财务状况以及2020年1-6月、2019年度、2018年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于哈尔滨银旗房地产公司，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

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

在编制财务报表时，管理层负责评估哈尔滨银旗房地产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哈尔滨银旗房地产公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督哈尔滨银旗房地产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，就可能导致对哈尔滨银旗房地产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哈尔滨银旗房地产公司不能持续经营。

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

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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国　北京　　二〇二〇年十一月二十五日

资产负债表

编制单位：哈尔滨银旗房地产开发有限公司　　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	五、1	6,766,626.93	20,660,752.61	17,044,797.22
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	五、2	1,019,118.21	241,477.04	2,726,500.00
应收款项融资				
预付款项	五、3	230,200.59	8,992,361.90	605,878.77
其他应收款	五、4	363,436,655.33	1,018,388,960.36	1,092,426,639.80
其中：应收利息				
应收股利				
存货	五、5	437,721,044.14	456,440,903.60	1,761,981,177.13
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	五、6	34,621,471.84	32,046,839.70	19,153,536.19
流动资产合计		**843,795,117.04**	**1,536,771,295.21**	**2,893,938,529.11**
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				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	五、7	1,833,177,367.70	1,833,177,367.70	
固定资产	五、8	212,934.48	263,624.31	345,956.11
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	五、9	3,418.81	4,444.45	6,495.73
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	五、10			30,099,161.15
其他非流动资产				
非流动资产合计		**1,833,393,720.99**	**1,833,445,436.46**	**30,451,612.99**
资　产　总　计		**2,677,188,838.03**	**3,370,216,731.67**	**2,924,390,142.10**

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：郭越

资产负债表（续）

编制单位：哈尔滨银旗房地产开发有限公司　　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	五、11	12,220,000.00		
应付账款	五、12	511,134,426.84	570,386,607.63	586,021,892.98
预收款项	五、13	1,905,306.67	7,659,871.18	903,006.09
合同负债	五、14	9,804,294.50		
应付职工薪酬	五、15	437,646.89	3,730,461.80	2,247,287.83
应交税费	五、16	551,418.85	484,740.31	4,048,532.71
其他应付款	五、17	1,698,367,832.91	2,549,746,256.37	2,258,715,777.24
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	五、18	75,312,500.00		
其他流动负债	五、19	882,386.50		
流动负债合计		**2,310,615,813.16**	**3,132,007,937.29**	**2,851,936,496.85**
非流动负债：				
长期借款	五、20	175,729,166.67		
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				
递延所得税负债	五、10	69,074,280.48	69,074,280.48	
其他非流动负债				
非流动负债合计		**244,803,447.15**	**69,074,280.48**	
负 债 合 计		**2,555,419,260.31**	**3,201,082,217.77**	**2,851,936,496.85**
所有者权益：				
实收资本	五、21	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
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	五、22	207,222,841.43	207,222,841.43	
专项储备				
盈余公积				
未分配利润	五、23	-285,453,263.71	-238,088,327.53	-127,546,354.75
所有者权益合计		**121,769,577.72**	**169,134,513.90**	**72,453,645.25**
负债和所有者权益总计		**2,677,188,838.03**	**3,370,216,731.67**	**2,924,390,142.10**

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

利润表

编制单位：哈尔滨银旗房地产开发有限公司　　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	五、24	29,799,622.75	138,056,114.06	154,878,892.79
减：营业成本	五、24	19,098,291.49	122,645,197.97	59,962,642.91
税金及附加	五、25	963,154.81	13,411,183.85	33,832,567.86
销售费用	五、26	1,119,084.59	15,951,380.29	7,072,884.43
管理费用	五、27	2,007,257.66	18,254,376.39	7,938,085.97
研发费用				
财务费用	五、28	54,094,465.41	49,882,430.67	43,610,856.78
其中：利息费用		54,103,496.41	49,918,436.53	43,739,372.69
利息收入		21,431.70	67,509.91	134,772.43
加：其他收益	五、29	14,665.13	719.39	2,969.21
投资收益（损失以“－”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）				
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、30	-95,234.43	1,540,380.20	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、31			-1,549,223.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		**-47,563,200.51**	**-80,547,355.52**	**915,601.05**
加：营业外收入	五、32	198,264.33	104,543.89	101,012.18
减：营业外支出	五、33			-54,566.36
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		**-47,364,936.18**	**-80,442,811.63**	**1,071,179.59**
减：所得税费用	五、34		30,099,161.15	-6,880,405.94
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		**-47,364,936.18**	**-110,541,972.78**	**7,951,585.53**
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-47,364,936.18	-110,541,972.78	7,951,585.53
（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			**207,222,841.43**	
（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			207,222,841.43	
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			207,222,841.43	
六、综合收益总额		**-47,364,936.18**	**96,680,868.65**	**7,951,585.53**
七、每股收益				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：哈尔滨银旗房地产开发有限公司　　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		36,656,870.19	158,408,549.10	164,154,462.99
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	五、35	709,726,982.02	474,110,186.54	628,384,331.32
经营活动现金流入小计		**746,383,852.21**	**632,518,735.64**	**792,538,794.31**
购买商品、接受劳务支付的现金		45,932,623.61	365,765,979.40	268,744,746.70
支付给职工以及为职工支付的现金		4,800,859.98	17,770,737.15	10,864,841.33
支付的各项税费		3,685,563.95	6,978,075.00	12,346,197.41
支付其他与经营活动有关的现金	五、35	694,185,535.43	239,144,596.78	11,774,348.07
经营活动现金流出小计		**748,604,582.97**	**629,659,388.33**	**303,730,133.51**
经营活动产生的现金流量净额		**-2,220,730.76**	**2,859,347.31**	**488,808,660.80**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			11,000.00	71,997.91
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			**11,000.00**	**71,997.91**
投资活动产生的现金流量净额			**-11,000.00**	**-71,997.91**
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				500,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,458,333.33		25,138,888.89
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		**11,458,333.33**		**525,138,888.89**
筹资活动产生的现金流量净额		**-11,458,333.33**		**-525,138,888.89**
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		-13,679,064.09	2,848,347.31	-36,402,226.00
加：期初现金及现金等价物余额		17,149,624.32	14,301,277.01	50,703,503.01
六、期末现金及现金等价物余额		**3,470,560.23**	**17,149,624.32**	**14,301,277.01**

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：哈尔滨银旗房地产开发有限公司

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	**200,000,000.00**						**207,222,841.43**			**-238,088,327.53**		**169,134,513.90**
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	**200,000,000.00**						**207,222,841.43**			**-238,088,327.53**		**169,134,513.90**
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）										-47,364,936.18		-47,364,936.18
（一）综合收益总额										-47,364,936.18		-47,364,936.18
（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	**200,000,000.00**						**207,222,841.43**			**-285,453,263.71**		**121,769,577.72**

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：郭越

所有者权益变动表（续）

编制单位：哈尔滨银旗房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	2019年度											
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	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	**200,000,000.00**									**-127,546,354.75**		**72,453,645.25**
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	**200,000,000.00**									**-127,546,354.75**		**72,453,645.25**
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）							**207,222,841.43**			**-110,541,972.78**		**96,680,868.65**
（一）综合收益总额							207,222,841.43			-110,541,972.78		96,680,868.65
（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	**200,000,000.00**						**207,222,841.43**			**-238,088,327.53**		**169,134,513.90**

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表（续）

编制单位：哈尔滨银旗房地产开发有限公司

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	**200,000,000.00**									**-135,497,940.28**		**64,502,059.72**
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	**200,000,000.00**									**-135,497,940.28**		**64,502,059.72**
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）										**7,951,585.53**		**7,951,585.53**
（一）综合收益总额										7,951,585.53		7,951,585.53
（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	**200,000,000.00**									**-127,546,354.75**		**72,453,645.25**

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

一、公司的基本情况

哈尔滨银旗房地产开发有限公司（以下简称本公司或公司）由北京银泰置地商业有限公司和黑龙江盛丰投资有限公司出资设立，成立于 2012 年 6 月 15 日；注册资本人民币 20,000.00 万元，北京银泰置地商业有限公司认缴出资比例 81.50%，黑龙江盛丰投资有限公司认缴出资比例 18.50%。

2013 年 3 月 20 日，黑龙江盛丰投资有限公司与天津国俊投资有限公司签订股权转让协议，黑龙江盛丰投资有限公司将其持有的 18.50%的股权转让给天津国俊投资有限公司。股权转让完成后，北京银泰置地商业有限公司持有公司 81.50%的股权，天津国俊投资有限公司持有公司 18.50%的股权。

2013 年 7 月 10 日，北京银泰置地商业有限公司与天津国俊投资有限公司签订股权转让协议，北京银泰置地商业有限公司将其持有的公司 66.50%的股权转让给天津国俊投资有限公司。股权转让完成后，北京银泰置地商业有限公司持有公司 15.00%的股权，天津国俊投资有限公司持有公司 85.00%的股权。

2013 年 8 月 8 日，天津国俊投资有限公司与黑龙江银泰置地有限公司签订股权转让协议，天津国俊投资有限公司将其持有的本公司 85.00%的股权转让给黑龙江银泰置地有限公司。股权转让完成后，黑龙江银泰置地有限公司持有公司 85.00%的股权，北京银泰置地商业有限公司持有公司 15.00%的股权。

2014 年 2 月 20 日，黑龙江银泰置地有限公司与黑龙江盛丰投资有限公司签订股权转让协议。黑龙江银泰置地有限公司将其持有的本公司的 18.50%的股权转让给黑龙江盛丰投资有限公司。同日，黑龙江银泰置地有限公司与北京银泰置地商业有限公司签订股权转让协议，黑龙江银泰置地有限公司将其持有的哈尔滨银旗房地产开发有限公司的 66.50%的股权转让给北京银泰置地有限公司。股权转让完成后，北京银泰置地有限公司持有公司 81.50%的股权，黑龙江盛丰投资有限公司持有公司 18.50%的股权。

2017 年 8 月 21 日，北京银泰置地商业有限公司将其持有的 70%股权转让给云南城投置业股份有限公司。转让完成后，云南城投置业股份有限公司持有公司股权比例为 70%，黑龙江盛丰投资有限公司持有公司股权比例为 18.50%，北京银泰置地商业有限公司持有公司股权比例为 11.50%。

公司注册地址哈尔滨市道里区元江路 631 号，法定代表人王彦辉，统一社会信用代码 912301005919479404。

本公司属房地产行业，经营范围包括：房地产开发与经营；自有房屋租赁；建筑装饰；会议及展览服务；制作、代理、发布国内广告业务；工程管理服务；食品生产经营；

销售纺织品及针织品、珠宝首饰、文具用品、照相器材、汽车及零配件、家用电器及电子产品、家具、出版物批发、零售；洗染服务；宠物美容；理发及美容服务；内资娱乐场所；游乐园；休闲健身活动；停车场服务；物业管理；汽车美容；代收代缴水电费；教育咨询。

二、财务报表的编制基础

（1）编制基础

本集团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。

三、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。

5. 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。

6. 金融资产和金融负债

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

（1）金融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。

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。

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。 本公司在前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。

7. 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

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，对于应收本集团关联方、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。

8. 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，对于应收本集团关联方、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
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。

9. 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。

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。

10. 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。

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。

11. 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

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

（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。

12. 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

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

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

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

（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。

13. 无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

本公司无形资产包括土地使用权、计算机软件等，按取得时的实际成本计量，其中：购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

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

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

（2）内部研究开发支出会计政策

(一)划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

（二）开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

14. 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

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

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

15. 长期待摊费用

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

16. 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。

17. 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。

18. 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。

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等。

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

房地产销售合同对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的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）提供劳务

本公司对外提供商业物业管理等劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本公司对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本公司已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。

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。

19. 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本，是指企业不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。于资产负债表日，本公司对于为取得合同发生的增量成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一年，以减去相关资产减值准备后的净额，分别列示为其他流动资产和其他非流动资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出(如无论是否取得合同均会发生的差旅费等)发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，应当作为合同履约成本确认为一项资产：

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

（3）该成本预期能够收回。

于资产负债表日，本公司对于合同履约成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一年，以减去相关资产减值准备后的净额，分别列示为存货和其他非流动资产。

20. 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。

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。

21. 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；

（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。

22. 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五、19.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。

23. 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》，《企业会计准则第 14 号——收入》，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，四项金融工具相关会计准则自 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 日起执行新金融工具准则。对金融资产的分类和计量作出如下调整：

将原分类为“可供出售金融资产”，依据新金融工具准则规定，分类调整至 “其他非流动金融资产”。

3）财政部于 2017 年陆续修订并发布了《企业会计准则第 14 号——收入》，上述相关会计准则自 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，新收入准则自 2020 年 1 月 1 日起在其他境内上市企业施行。

（2） 重要会计估计变更

会计估计变理的内容和原因	审批程序	会计估计变理开始适用时点	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	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	本次会计估计变更从 2018 年 10 月 1 日起执行。	

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。	十五次会议于 2018 年 9 月 28 日审批通过。		

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	3	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
办公设备及电子设备	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 年度会计科目的影响如下：增加累计折旧 14,924.60 元，增加管理费用 14,924.60 元。

（3） 2019 年（首次）起执行新金融工具准则，公司当年首次执行新金融工具准则对当年期初数无影响。

（4）2020 年年（首次）起执行新收入准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

1）资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
预收款项	7,659,871.18	2,069,931.18	-5,589,940.00
合同负债		5,128,385.32	5,128,385.32
其他流动负债		461,554.68	461,554.68
流动负债合计	3,132,007,937.29	3,132,007,937.29	

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税劳务的增值额	3%-17%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税税额	2%
土地增值税	房地产开发项目的增值额	30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注 1：根据财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税【2018】32 号）的规定，本公司自 2018 年 5 月 1 日起发生增值税应税销售行为或进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%。

注 2：根据财政部、税务总局、海关总署 《关于深化增值税改革有关政策的公告》[2019]39 号公告的规定，本公司自 2019 年 4 月 1 日起发生增值税应税行为或者劳务，原适用 16%和 10%税率的，分别调整为 13%和 9%。

注 3：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，对不具务土地增值税清算条件的项目，按《财政部、国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》（财税字【2006】21 号）及各省市的预缴比例进行预缴。

五、财务报表主要项目注释

1. 货币资金

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	2,538.40	2,938.40	9,088.80
银行存款	3,468,021.83	17,146,685.92	14,292,188.21
其他货币资金	3,296,066.70	3,511,128.29	2,743,520.21
合计	**6,766,626.93**	**20,660,752.61**	**17,044,797.22**

其中，受限制使用的资金明细：

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
按揭保证金	3,296,066.70	3,511,128.29	2,743,520.21

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
合计	3,296,066.70	3,511,128.29	2,743,520.21

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					
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备					
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备					
按预期信用风险组合计提坏账准备	1,085,539.68	100.00	66,421.47		1,019,118.21
其中：账龄组合	1,085,539.68	100.00	66,421.47	6.12	1,019,118.21
无风险组合					
合计	1,085,539.68	100.00	66,421.47	—	1,019,118.21

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					
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备					
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备					
按预期信用风险组合计提坏账准备	254,186.36	100.00	12,709.32		241,477.04
其中：账龄组合	254,186.36	100.00	12,709.32	5.00	241,477.04
无风险组合					
合计	254,186.36	100.00	12,709.32	—	241,477.04

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					
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备					
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备					
按预期信用风险组合计提坏账准备	2,870,000.00	100.00	143,500.00		2,726,500.00
其中：账龄组合	2,870,000.00	100.00	143,500.00	5.00	2,726,500.00
无风险组合					
合计	**2,870,000.00**	**100.00**	**143,500.00**	**—**	**2,726,500.00**

1） 按组合计提应收账款坏账准备

① 按账龄组合计提应收账款坏账准备

账龄	2020 年 6 月 30 日余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	842,650.22	42,132.52	5.00
1-2 年	242,889.46	24,288.95	10.00
合计	**1,085,539.68**	**66,421.47**	**—**

续表

账龄	2019 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	254,186.36	12,709.32	5.00
合计	**254,186.36**	**12,709.32**	**—**

续表

账龄	2018 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	2,870,000.00	143,500.00	5.00
合计	**2,870,000.00**	**143,500.00**	**—**

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）	842,650.22	254,186.36	2,870,000.00

1-2 年	242,889.46		
合计	**1,085,539.68**	**254,186.36**	**2,870,000.00**

（2） 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	
组合计提	12,709.32	54,277.00	564.85		66,421.47
合计	**12,709.32**	**54,277.00**	**564.85**		**66,421.47**

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	143,500.00	12,709.32	143,500.00		12,709.32
合计	**143,500.00**	**12,709.32**	**143,500.00**		**12,709.32**

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		143,500.00			143,500.00
合计		**143,500.00**			**143,500.00**

（3） 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

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
哈尔滨苏宁易购销售有限公司	480,128.54	1 年以内、1-2 年	44.23	36,150.90
许姓自然人	179,329.32	1 年以内	16.52	8,966.47
牟姓自然人	142,922.07	1 年以内	13.17	7,146.10
孙姓自然人	79,287.22	1 年以内	7.30	3,964.36
刘姓自然人	50,514.75	1 年以内	4.65	2,525.74
合计	**1,085,539.68**		**85.87**	**58,753.57**

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
哈尔滨苏宁易购销售有限公司	242,889.46	1 年以内	95.56	12,144.47
自然人购房者	11,296.90	1 年以内	4.44	564. 85
合计	**254,186.36**		**100.00**	**12,709.32**

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
耿姓自然人、于姓自然人	1,520,000.00	1 年以内	52.96	76,000.00
于姓自然人	1,350,000.00	1 年以内	47.04	67,500.00
合计	**2,870,000.00**		**100.00**	**143,500.00**

3. 预付款项

（1） 预付款项账龄

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	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内			8,992,361.90	100.00	605,878.77	100.00
1—2 年	230,200.59	100.00				
合计	**230,200.59**	—	**8,992,361.90**	—	**605,878.77**	—

（2）按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	2020 年 6 月 30 日余额	账龄	占预付款项 2020 年 6 月 30 日余额合计数的比例(%)
黑龙江银泰置地有限公司	228,200.59	1-2 年	99.13
哈尔滨市国土资源勘查规划院	2,000.00	1-2 年	0.87
合计	**230,200.59**		**100.00**

续表

单位名称	2019 年 12 月 31 日余额	账龄	占预付款项 2019 年 12 月 31 日余额合计数的比例(%)
哈尔滨中庆燃气有限责任公司	8,419,009.51	1 年以内	93.62
黑龙江银泰置地有限公司	570,501.43	1 年以内	6.35
哈尔滨市国土资源勘查规划院	2,000.00	1 年以内	0.02
沈阳京东世纪贸易有限公司	850.96	1 年以内	0.01
合计	**8,992,361.90**		**100.00**

续表

单位名称	2018 年 12 月 31 日余额	账龄	占预付款项 2018 年 12 月 31 日余额合计数的比例(%)
黑龙江银泰置地有限公司	570,501.42	1 年以内	94.16
合计	**570,501.42**		**94.16**

4. 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	363,436,655.33	1,018,388,960.36	1,092,426,639.80
合计	**363,436,655.33**	**1,018,388,960.36**	**1,092,426,639.80**

4.1 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 日余额	2019 年 12 月 31 日余额	2018 年 12 月 31 日余额
关联方往来款	351,383,908.42	1,001,974,140.30	1,053,096,948.52
保证金及押金	11,879,648.00	12,013,998.00	12,045,731.60
代垫款	194,320.42	359,425.68	3,668,724.70
其他	94,320.43	4,115,416.04	25,098,844.16
小计	**363,552,197.27**	**1,018,462,980.02**	**1,093,910,248.98**

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
坏账准备	115,541.94	74,019.66	1,483,609.18
合计	363,436,655.33	1,018,388,960.36	1,092,426,639.80

（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	74,019.66			74,019.66
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	49,850.34			49,850.34
本期转回	8,328.06			8,328.06
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020 年 6 月 30 日余额	115,541.94			115,541.94

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	1,483,609.18			1,483,609.18
2019 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				

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)	
--转回第一阶段				
本年计提	55,955.02			55,955.02
本年转回	1,465,544.54			1,465,544.54
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2019 年 12 月 31 日余额	74,019.66			74,019.66

（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）	17,527,223.97	4,513,117.15	28,753,389.70
1-2 年	186,306.28	6,295,644.04	1,050,641,254.48
2-3 年	101,160.00	999,520,543.63	3,946,567.20
3-4 年	337,603,831.82	90,323.20	9,537,144.00
4-5 年	90,323.20	8,043,352.00	1,031,893.60
5 年以上	8,043,352.00		
合计	**363,552,197.27**	**1,018,462,980.02**	**1,093,910,248.98**

（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	
单项计提					
组合计提	74,019.66	49,850.34	8,328.06		115,541.94
合计	**74,019.66**	**49,850.34**	**8,328.06**		**115,541.94**

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	
单项计提					
组合计提	1,483,609.18	55,955.02	1,465,544.54		74,019.66

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	
合计	**1,483,609.18**	**55,955.02**	**1,465,544.54**		**74,019.66**

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	
单项计提					
组合计提	77,886.18	8,299,317.13	6,893,594.13		1,483,609.18
合计	**77,886.18**	**8,299,317.13**	**6,893,594.13**		**1,483,609.18**

（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
黑龙江银泰置地有限公司	关联方往来款	350,207,489.15	1 年以内，2-3 年，3-4 年	96.32	
黑龙江省劳动保障监察局	农民工保证金	8,017,144.00	5 年以上	2.21	
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司驻道里公积金部	保证金及押金	3,704,800.00	3-4 年	1.02	
云成商业管理（北京）有限公司	关联方往来款	1,162,222.64	1 年以内	0.32	
中国建筑第八工程局有限公司	代垫款	166,756.58	1-2 年	0.05	16,675.66
合计	—	**363,258,412.37**	—	**99.92**	**16,675.66**

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
黑龙江银泰置地有限公司	关联往来	1,001,959,943.67	1-2 年 2-3 年	98.38	
黑龙江省劳动保障监察局	农民工保证金	8,017,144.00	4-5 年	0.79	
国网黑龙江省电力有限公司哈尔滨供电公司	预存电费	4,019,830.98	1 年以内	0.39	
哈尔滨市房屋置业担保有限责任	保证金	3,839,150.00	2-3 年	0.38	

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
公司驻道里公积金部					
合计	—	**1,017,836,068.65**	—	**99.94**	

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
黑龙江银泰置地有限公司	关联方往来款	1,053,097,748.52	1-2 年	96.27	
哈尔滨市房屋交易资金监管中心	往来款	24,978,784.00	1 年以内	2.28	
黑龙江省劳动保障监察局	农民工保证金	8,017,144.00	3-4 年	0.73	
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司驻道里公积金部	保证金	3,839,150.00	1-2 年、2-3 年	0.35	
合计	—	**1,089,932,826.52**	—	**99.63**	

5. 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	437,721,044.14		437,721,044.14
合计	**437,721,044.14**		**437,721,044.14**

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	456,440,903.60		456,440,903.60
合计	**456,440,903.60**		**456,440,903.60**

续表

项目	2018 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值

项目	2018 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,361,831,245.92		1,361,831,245.92
开发产品	400,149,931.21		400,149,931.21
合计	**1,761,981,177.13**		**1,761,981,177.13**

（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	2020 年 1-6 月增加		2020 年 1-6 月减少		2020 年 6 月 30 日余额
		企业合并增加	计提	出售减少	其他减少	
开发产品	46,413,780.54			2,657,584.96		43,756,195.58

续表

存货项目名称	2019 年 1 月 1 日余额	2019 年增加		2019 年减少		2019 年 12 月 31 日余额
		企业合并增加	计提	出售减少	其他减少	
开发产品	112,556,719.60		46,621,309.28	2,900,587.04	109,863,661.30	46,413,780.54

续表

存货项目名称	2018 年 1 月 1 日余额	2018 年增加		2018 年减少		2018 年 12 月 31 日余额
		企业合并增加	计提	出售减少	其他减少	
开发产品	61,384,622.37		52,993,268.18	1,821,170.95		112,556,719.60

（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
哈尔滨银泰城二期	2017 年	456,440,903.60		18,719,859.46	437,721,044.14
合计		**456,440,903.60**		**18,719,859.46**	**437,721,044.14**

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
哈尔滨银泰城二期	2017 年	400,149,931.21	259,266,464.94	202,975,492.55	456,440,903.60
合计		**400,149,931.21**	**259,266,464.94**	**202,975,492.55**	**456,440,903.60**

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
哈尔滨银	2017	127,679,504.75	332,390,269.72	59,919,843.26	400,149,931.21

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
泰城二期	年				
合计		**127,679,504.75**	**332,390,269.72**	**59,919,843.26**	**400,149,931.21**

6. 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
预售款申报待结转税金	397,600.00	3,498,584.00	2,439,599.01
待抵扣增值税进项税额	34,223,871.84	28,548,255.70	16,713,937.18
合计	**34,621,471.84**	**32,046,839.70**	**19,153,536.19**

7. 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	合计
一、2020 年 1 月 1 日余额	1,833,177,367.70	1,833,177,367.70
二、2020 年 1-6 月变动		
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入		
减：处置		
其他转出		
加：公允价值变动		
三、2020 年 6 月 30 日余额	1,833,177,367.70	1,833,177,367.70

续表

项目	房屋、建筑物	合计
一、2019 年 1 月 1 日余额		
二、2019 年变动		
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入	1,833,177,367.70	1,833,177,367.70
减：处置		
其他转出		
加：公允价值变动		
三、2019 年 12 月 31 日余额	1,833,177,367.70	1,833,177,367.70

（2）未办妥产权证书的投资性房地产

项目	2020 年 6 月 30 日账面价值	未办妥产权证书原因
哈尔滨银泰城购物中心	1,833,177,367.70	尚在办理中

续表

项目	2019 年 12 月 31 日账面价值	未办妥产权证书原因
哈尔滨银泰城购物中心	1,833,177,367.70	尚在办理中

8. 固定资产

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	212,934.48	263,624.31	345,956.11
固定资产清理			
合计	**212,934.48**	**263,624.31**	**345,956.11**

8.1 固定资产

（1） 固定资产情况

项目	运输设备	电子设备	合计
一、账面原值			
1.2020年1月1日余额	331,245.30	179,956.19	511,201.49
2.2020年1-6月增加金额			
（1）购置			
3.2020年1-6月减少金额			
4.2020年6月30日余额	331,245.30	179,956.19	511,201.49
二、累计折旧			
1.2020年1月1日余额	138,340.91	109,236.27	247,577.18
2.2020年1-6月增加金额	26,775.66	23,914.17	50,689.83
（1）计提	26,775.66	23,914.17	50,689.83
3.2020年1-6月减少金额			
4.2020年6月30日余额	165,116.57	133,150.44	298,267.01
三、减值准备			
1.2020年1月1日余额			
2.2020年1-6月增加金额			
3.2020年1-6月减少金额			
4.2020年6月30日余额			
四、账面价值			
1.2020年06月30日账面价值	166,128.73	46,805.75	212,934.48

项目	运输设备	电子设备	合计
2.2020年1月1日账面价值	192,904.39	70,719.92	263,624.31

续表

项目	运输设备	电子设备	合计
一、账面原值			
1.2019年1月1日余额	331,245.30	162,509.71	493,755.01
2.2019年增加金额		17,446.48	17,446.48
（1）购置		17,446.48	17,446.48
3.2019年减少金额			
4.2019年12月31日余额	331,245.30	179,956.19	511,201.49
二、累计折旧			
1.2019年1月1日余额	84,789.59	63,009.31	147,798.90
2.2019年增加金额	53,551.32	46,226.96	99,778.28
（1）计提	53,551.32	46,226.96	99,778.28
3.2019年减少金额			
4.2019年12月31日余额	138,340.91	109,236.27	247,577.18
三、减值准备			
1.2019年1月1日余额			
2.2019年增加金额			
3.2019年减少金额			
4.2019年12月31日余额			
四、账面价值			
1.2019年12月31日账面价值	192,904.39	70,719.92	263,624.31
2.2019年1月1日账面价值	246,455.71	99,500.40	345,956.11

续表

项目	运输设备	电子设备	合计
一、账面原值			
1.2018年1月1日余额	331,245.30	90,511.80	421,757.10
2.2018年增加金额		71,997.91	71,997.91
（1）购置		71,997.91	71,997.91
3.2018年减少金额			
4.2018年12月31日余额	331,245.30	162,509.71	493,755.01
二、累计折旧			
1.2018年1月1日余额	31,238.27	23,074.99	54,313.26

项目	运输设备	电子设备	合计
2.2018年增加金额	53,551.32	39,934.32	93,485.64
（1）计提	53,551.32	39,934.32	93,485.64
3.2018年减少金额			
4.2018年12月31日余额	84,789.59	63,009.31	147,798.90
三、减值准备			
1.2018年1月1日余额			
2.2018年增加金额			
3.2018年减少金额			
4.2018年12月31日余额			
四、账面价值			
1.2018年12月31日账面价值	246,455.71	99,500.40	345,956.11
2.2018年1月1日账面价值	300,007.03	67,436.81	367,443.84

9. 无形资产

（1） 无形资产明细

项目	计算机软件	合计
一、账面原值		
1.2020 年 1 月 1 日余额	10,256.41	10,256.41
2. 2020 年 1-6 月增加金额		
3. 2020 年 1-6 月减少金额		
4.2020 年 6 月 30 日余额	10,256.41	10,256.41
二、累计摊销		
1.2020 年 1 月 1 日余额	5,811.96	5,811.96
2. 2020 年 1-6 月增加金额	1,025.64	1,025.64
（1）计提	1,025.64	1,025.64
3. 2020 年 1-6 月减少金额		
4.2020 年 6 月 30 日余额	6,837.60	6,837.60
三、减值准备		
1.2020 年 1 月 1 日余额		
2. 2020 年 1-6 月增加金额		
3.2020 年 1-6 月减少金额		
4.2020 年 6 月 30 日余额		
四、账面价值		
1.2020 年 06 月 30 日账面价值	3,418.81	3,418.81

项目	计算机软件	合计
2.2020 年 1 月 1 日账面价值	4,444.45	4,444.45

续表

项目	计算机软件	合计
一、账面原值		
1.2019 年 1 月 1 日余额	10,256.41	10,256.41
2.2019 年增加金额		
3.2019 年减少金额		
4.2019 年 12 月 31 日余额	10,256.41	10,256.41
二、累计摊销		
1.2019 年 1 月 1 日余额	3,760.68	3,760.68
2.2019 年增加金额	2,051.28	2,051.28
（1）计提	2,051.28	2,051.28
3.2019 年减少金额		
4.2019 年 12 月 31 日余额	5,811.96	5,811.96
三、减值准备		
1.2019 年 1 月 1 日余额		
2.2019 年增加金额		
3.2019 年减少金额		
4.2019 年 12 月 31 日余额		
四、账面价值		
1.2019 年 12 月 31 日账面价值	4,444.45	4,444.45
2.2019 年 1 月 1 日账面价值	6,495.73	6,495.73

续表

项目	计算机软件	合计
一、账面原值		
1.2018 年 1 月 1 日余额	10,256.41	10,256.41
2.2018 年增加金额		
3.2018 年减少金额		
4.2018 年 12 月 31 日余额	10,256.41	10,256.41
二、累计摊销		
1.2018 年 1 月 1 日余额	1,709.40	1,709.40
2.2018 年增加金额	2,051.28	2,051.28
（1）计提	2,051.28	2,051.28

项目	计算机软件	合计
3.2018 年减少金额		
4.2018 年 12 月 31 日余额	3,760.68	3,760.68
三、减值准备		
1.2018 年 1 月 1 日余额		
2.2018 年增加金额		
3.2018 年减少金额		
4.2018 年 12 月 31 日余额		
四、账面价值		
1.2018 年 12 月 31 日账面价值	6,495.73	6,495.73
2.2018 年 1 月 1 日账面价值	8,547.01	8,547.01

10. 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	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	1,627,109.18	406,777.30
预提土地增值税	28,988,893.10	7,247,223.28
预提开发成本	59,943,517.12	14,985,879.28
预提费用	29,837,125.16	7,459,281.29
合计	**120,396,644.56**	**30,099,161.15**

（2） 未经抵消的递延所得税负债

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	276,297,121.91	69,074,280.48
合计	**276,297,121.91**	**69,074,280.48**

续表

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	276,297,121.91	69,074,280.48
合计	**276,297,121.91**	**69,074,280.48**

（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	30,664,968.92	38,236,674.12	
可抵扣亏损	86,918,327.50	39,648,903.35	
合计	**117,583,296.42**	**77,885,577.47**	

（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

年份	2020 年 6 月 30 日金额	2019 年 12 月 31 日金额	2018 年 12 月 31 日金额	备注
2024 年度	39,648,903.35	39,648,903.35		
2025 年度	47,269,424.15			
合计	**86,918,327.50**	**39,648,903.35**		—

11. 应付票据

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
银行承兑汇票			
商业承兑汇票	12,220,000.00		
合计	**12,220,000.00**		

12. 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	508,966,019.09	567,937,986.29	585,772,322.26
其他	2,168,407.75	2,448,621.34	249,570.72
合计	**511,134,426.84**	**570,386,607.63**	**586,021,892.98**

（2） 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位名称	2020 年 6 月 30 日余额	未偿还或结转的原因
中国建筑第八工程局有限公司	163,852,206.45	尚未结算
哈尔滨市国土资源局	39,680,000.00	尚未结算
哈尔滨玺瑞电力投资有限公司	29,915,597.24	尚未结算
哈尔滨市住房和城乡建设局	27,340,000.00	尚未结算
黑龙江军达捷信智能科技有限公司	25,555,344.76	尚未结算

单位名称	2020 年 6 月 30 日余额	未偿还或结转的原因
中铁建工集团安装工程有限公司	21,994,964.38	尚未结算
中建三局集团有限公司	21,250,277.31	尚未结算
北京中建华腾装饰工程有限公司	20,713,433.56	尚未结算
北京金宏达建筑工程有限公司	18,228,999.61	尚未结算
青岛海尔家居集成股份有限公司	13,988,556.11	尚未结算
哈尔滨市城轩绿化景观有限责任公司	10,071,498.68	尚未结算
北京新创迪克系统集成技术有限公司	9,795,224.68	尚未结算
中山市明阳电器有限公司	8,214,128.65	尚未结算
北京江河幕墙系统工程有限公司	7,545,063.28	尚未结算
哈尔滨棚户区改造投资有限责任公司	7,000,000.00	尚未结算
合计	**425,145,294.71**	—

续表

单位名称	2019 年 12 月 31 日余额	未偿还或结转的原因
暂估工程款	533,264,845.25	尚未结算
麦克维尔中央空调有限公司杭州分公司	2,213,473.20	尚未结算
哈尔滨轻工建设集团有限公司	622,523.10	尚未结算
北京开特同德机电设备有限公司	400,000.00	尚未结算
松辽水利水电开发有限责任公司	117,210.00	尚未结算
上海华策建筑设计事务所有限公司	50,000.00	尚未结算
合计	**3,403,206.30**	—

续表

单位名称	2018 年 12 月 31 日余额	未偿还或结转的原因
暂估工程款	516,965,164.34	尚未结算
哈尔滨轻工建设集团有限公司	1,124,999.99	尚未结算
合计	**518,090,164.33**	—

13. 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
商品房预收款		5,839,940.00	
物业租金	1,703,423.67	1,819,931.18	903,006.09
其他	201,883.00		
合计	**1,905,306.67**	**7,659,871.18**	**903,006.09**

14. 合同负债

（1）合同负债情况

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
商品房预收款	9,804,294.50		
合计	**9,804,294.50**		

（2）合同负债的账面价值在本期发生的重大变动情况

项目	2020 年 1-6 月变动金额	变动原因
商品房预收款	9,804,294.50	适用新准则
合计	**9,804,294.50**	—

（3）商品房预售款明细如下

项目名称	2020 年 6 月 30 日余额	预计竣工时间	预售比例（%）
哈尔滨银泰城二期	9,804,294.50	2017 年	79.32
合计	**9,804,294.50**		

15. 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	3,819,015.17	1,246,664.93	4,628,033.21	437,646.89
离职后福利-设定提存计划	-88,553.37	147,907.53	59,354.16	
合计	**3,730,461.80**	**1,394,572.46**	**4,687,387.37**	**437,646.89**

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	2,193,792.02	17,387,336.44	15,762,113.29	3,819,015.17
离职后福利-设定提存计划	53,495.81	1,723,862.91	1,865,912.09	-88,553.37
合计	**2,247,287.83**	**19,111,199.35**	**17,628,025.38**	**3,730,461.80**

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	123,168.13	11,447,774.10	9,377,150.21	2,193,792.02
离职后福利-设定提存计划	4,547.30	1,536,639.63	1,487,691.12	53,495.81
合计	**127,715.43**	**12,984,413.73**	**10,864,841.33**	**2,247,287.83**

（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	3,870,880.22	728,953.92	4,163,458.66	436,375.48
职工福利费				
社会保险费	-27,889.54	171,208.74	143,319.20	
其中：医疗保险费	-19,565.40	158,898.93	139,333.53	
工伤保险费	-4,629.59	8,447.92	3,818.33	
生育保险费	-3,694.55	3,861.89	167.34	
住房公积金	-24,659.92	278,941.92	253,622.00	660.00
工会经费和职工教育经费	684.41	64,060.35	64,133.35	611.41
其他短期薪酬		3,500.00	3,500.00	
合计	**3,819,015.17**	**1,246,664.93**	**4,628,033.21**	**437,646.89**

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	2,170,593.34	14,417,326.30	12,717,039.42	3,870,880.22

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
职工福利费		1,086,932.45	1,086,932.45	
社会保险费	1,534.02	726,826.93	756,250.49	-27,889.54
其中：医疗保险费	1,273.92	602,021.40	622,860.72	-19,565.40
工伤保险费	168.3	80,846.11	85,644.00	-4,629.59
生育保险费	91.8	43,959.42	47,745.77	-3,694.55
住房公积金	660.00	887,628.00	912,947.92	-24,659.92
工会经费和职工教育经费	21,004.66	268,622.76	288,943.01	684.41
合计	**2,193,792.02**	**17,387,336.44**	**15,762,113.29**	**3,819,015.17**

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	118,552.17	9,349,018.73	7,296,977.56	2,170,593.34
职工福利费		696,111.15	696,111.15	
社会保险费	1,847.50	561,672.45	561,985.93	1,534.02
其中：医疗保险费	1,507.50	520,039.79	520,273.37	1,273.92
工伤保险费	220.00	26,582.50	26,634.20	168.30
生育保险费	120.00	15,050.16	15,078.36	91.80
住房公积金	2,400.00	669,298.00	671,038.00	660.00
工会经费和职工教育经费	368.46	171,673.77	151,037.57	21,004.66
合计	**123,168.13**	**11,447,774.10**	**9,377,150.21**	**2,193,792.02**

（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	-87,283.31	144,695.02	57,411.71	
失业保险费	-1,270.06	3,212.51	1,942.45	
合计	**-88,553.37**	**147,907.53**	**59,354.16**	

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
基本养老保险	51,696.00	1,684,729.59	1,823,708.90	-87,283.31
失业保险费	1,799.81	39,133.32	42,203.19	-1,270.06
合计	**53,495.81**	**1,723,862.91**	**1,865,912.09**	**-88,553.37**

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	4,000.00	1,506,241.07	1,458,545.07	51,696.00
失业保险费	547.30	30,398.56	29,146.05	1,799.81
合计	**4,547.30**	**1,536,639.63**	**1,487,691.12**	**53,495.81**

16. 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
企业所得税	458,824.41	458,824.41	3,955,919.35
个人所得税		25,914.90	47,037.23
土地使用税	43,116.23		45,224.53
房产税	39,721.62		
印花税			277.60
个人所得税	9,711.09		
其他税费	45.50	1.00	74.00
合计	**551,418.85**	**484,740.31**	**4,048,532.71**

17. 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			
应付股利			
其他应付款	1,698,367,832.91	2,549,746,256.37	2,258,715,777.24
合计	**1,698,367,832.91**	**2,549,746,256.37**	**2,258,715,777.24**

17.1 其他应付款

（1）其他应付款按款项性质分类

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
关联方往来款项	1,658,805,325.18	2,501,685,009.27	2,206,348,921.12
预提土地增值税	30,664,968.92	36,858,620.19	29,041,767.11
保险金及押金	8,163,141.61	10,800,666.65	23,018,057.07
非关联方往来款项	289,262.99	289,262.99	243,936.59
代收代付款	445,134.21	112,697.27	63,095.35
合计	**1,698,367,832.91**	**2,549,746,256.37**	**2,258,715,777.24**

（2）账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	2020 年 6 月 30 日余额	未偿还或结转的原因
杭州西溪银盛置地有限公司	1,249,704,530.23	关联方往来
杭州云泰购物中心有限公司	176,362,291.66	关联方往来
杭州海威房地产开发有限公司	149,306,344.51	关联方往来
成都银城置业有限公司	35,944,763.17	关联方往来
宁波银泰置业有限公司	13,376,000.00	关联方往来
云创商业管理（杭州）有限公司	8,049,832.45	关联方往来
北京云城企业管理有限公司	6,800,000.00	关联方往来
云成商业管理（北京）有限公司	3,726,781.18	关联方往来
青岛海尔家居集成股份有限公司	1,531,168.49	未结算
哈尔滨市人防机电设备厂	1,368,248.00	未结算
宁波奉化银泰置业有限公司	1,000,000.00	关联方往来
合计	**1,647,169,959.69**	**—**

续表

单位名称	2019 年 12 月 31 日余额	未偿还或结转的原因
青岛海尔家居集成股份有限公司	3,531,168.49	未结算
宁波奉化银泰置业有限公司	2,000,000.00	未结算
哈尔滨市人防机电设备厂	1,368,248.00	未结算
北京开特同德机电设备有限公司	699,810.60	未结算
平阳银泰置业有限公司	600,000.00	未结算
合计	**8,199,227.09**	**—**

续表

单位名称	2018 年 12 月 31 日余额	未偿还或结转的原因

单位名称	2018 年 12 月 31 日余额	未偿还或结转的原因
杭州西溪银盛置地有限公司	1,583,551,846.22	关联方往来
杭州海威房地产开发有限公司	250,844,680.84	关联方往来
杭州云泰购物中心有限公司	161,497,083.33	关联方往来
云南城投置业股份有限公司	87,645,316.52	关联方往来
苍南银泰置业有限公司	53,947,916.66	关联方往来
合计	**2,137,486,843.57**	—

18. 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	75,000,000.00		
一年内到期的应付债券			
一年内到期的长期应付款			
加：一年内到期的应付利息	312,500.00		
合计	**75,312,500.00**		

（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
质押借款			
抵押借款	75,000,000.00		
保证借款			
信用借款			
合计	**75,000,000.00**		

（2）一年内到期的长期借款分类明细及抵押、质押等情况

1）抵押借款

借款单位	贷款发放机构	2020 年 06 月 30 日借款余额	抵押物
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司	75,000,000.00	台州银泰置业有限公司持有的位于台州市椒江区银泰城 37,313.29 平方米的商业房产
合计	—	**75,000,000.00**	—

19. 其他流动负债

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
待转销项税	882,386.50		
合计	**882,386.50**		

20. 长期借款

（1） 长期借款分类

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
质押借款			
抵押借款	175,000,000.00		
保证借款			
信用借款			
加：长期借款的应付利息	729,166.67		
合计	**175,729,166.67**		

（2） 长期借款分类明细及抵押、质押等情况

1） 抵押借款

借款单位	贷款发放机构	2020 年 06 月 30 日借款余额	抵押物
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司	175,000,000.00	台州银泰置业有限公司持有的位于台州市椒江区银泰城 37,313.29 平方米的商业房产
合计	—	**175,000,000.00**	—

注：杭州西溪银盛置地有限公司（转让方）与本公司（债务人）于 2018 年 06 月 08 日签订了编号为 NBJK2018 的《借款协议书》，将自有资金人民币 41,800.00 万元借予债务人，截止 2019 年 4 月 18 日尚有 25,000.00 万元尚未偿还，因债务人无力偿还，于 2019 年 12 月 19 日，转让方与中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司（受让方）签订了编号为[云南 Y24190013-6 号]债权《转让协议》，将其债权以 25,000.00 万元转让给受让方。同时，受让方与债务人和云南城投置业股份有限公司签订了编号为[云南 Y24190013-7 号]还款协议，协议约定还款期间为：2019-12-25 至 2021-12-24，约定以重组金额的 10%每年向受让人支付重组款项补偿金；还签订了编号为[云南 Y24190013-8 号]的《抵押协议》，以台州银泰置业有限公司持有的位于台州市椒江区银泰城 37,313.29 平方米的商业房产为抵押物。截至 2020 年 6 月 30 日，该笔借款余额 25,000.00 万元，2020 年 7 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日计划还本金额 7,500.00 万元，重分类至一年内到期的非流动负债。

21. 实收资本

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
云南城投置业股份有限公司	140,000,000.00			140,000,000.00
黑龙江盛丰投资有限公司	37,000,000.00			37,000,000.00
北京银泰置地商业有限公司	23,000,000.00			23,000,000.00
合计	**200,000,000.00**			**200,000,000.00**

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
云南城投置业股份有限公司	140,000,000.00			140,000,000.00
黑龙江盛丰投资有限公司	37,000,000.00			37,000,000.00
北京银泰置地商业有限公司	23,000,000.00			23,000,000.00
合计	**200,000,000.00**			**200,000,000.00**

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
云南城投置业股份有限公司	140,000,000.00			140,000,000.00
黑龙盛丰投资有限公司	37,000,000.00			37,000,000.00
北京银泰置地商业有限公司	23,000,000.00			23,000,000.00
合计	**200,000,000.00**			**200,000,000.00**

22. 其他综合收益

项目	2020年1月1日余额		2020年1-6月发生额					2020年6月30日余额
		2019年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
二、将重分类进损益的其他综合收益	207,222,841.43							207,222,841.43
其中：								
存货或自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的里的或损失	207,222,841.43							207,222,841.43
其他综合收益合计	**207,222,841.43**							**207,222,841.43**

续表

项目	2019年1月1日余额		2019年发生额					2019年12月31日余额
		2019年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
二、将重分类进损益的其他综合收益		276,297,121.91			69,074,280.48			207,222,841.43
其中：								
存货或自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的里的或损失		276,297,121.91			69,074,280.48			207,222,841.43
其他综合收益合计		**276,297,121.91**			**69,074,280.48**			**207,222,841.43**

23. 未分配利润

项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年
上年年末余额	**-238,088,327.53**	**-127,546,354.75**	**-135,497,940.28**
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	**-238,088,327.53**	**-127,546,354.75**	**-135,497,940.28**
加：归属于母公司所有者的净利润	-47,364,936.18	-110,541,972.78	7,951,585.53
减：提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
本年年末余额	**-285,453,263.71**	**-238,088,327.53**	**-127,546,354.75**

24. 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	
	收入	成本
主营业务	29,799,622.75	19,098,291.49
其他业务		
合计	**29,799,622.75**	**19,098,291.49**

续表

项目	2019 年发生额	
	收入	成本
主营业务	138,056,114.06	122,645,197.97
其他业务		
合计	**138,056,114.06**	**122,645,197.97**

续表

项目	2018 年发生额

项目	2018 年发生额	
	收入	成本
主营业务	154,870,444.52	59,959,495.55
其他业务	8,448.27	3,147.36
合计	**154,878,892.79**	**59,962,642.91**

（2）主营业务按行业分类

项目	2020 年 1-6 月发生额	
	收入	成本
房地产	29,799,622.75	19,098,291.49
合计	**29,799,622.75**	**19,098,291.49**

续表

项目	2019 年发生额	
	收入	成本
房地产	138,056,114.06	122,645,197.97
合计	**138,056,114.06**	**122,645,197.97**

续表

项目	2018 年发生额	
	收入	成本
房地产	154,870,444.52	59,959,495.55
合计	**154,870,444.52**	**59,959,495.55**

（3）主营业务按产品分类

项目	2020 年 1-6 月发生额	
	收入	成本
房地产	16,339,295.42	18,425,966.66
商业管理	13,460,327.33	672,324.83
合计	**29,799,622.75**	**19,098,291.49**

续表

项目	2019 年发生额	
	收入	成本
房地产	131,731,924.67	115,692,274.51
商业管理	6,324,189.39	6,952,923.46
合计	**138,056,114.06**	**122,645,197.97**

续表

项目	2018 年发生额	
	收入	成本
房地产	154,684,896.62	59,919,843.26
商业管理	185,547.90	39,652.29
合计	**154,870,444.52**	**59,959,495.55**

（4）主营业务--按物业类型分类

项目	2020 年 1-6 月发生额	
	收入	成本
住宅销售	-61.47	
其他房地产业态	16,339,356.89	18,425,966.66
商业管理	13,460,327.33	672,324.83
合计	**29,799,622.75**	**19,098,291.49**

续表

项目	2019 年发生额	
	收入	成本
住宅销售	-57.80	19,565,196.25
其他房地产业态	131,731,982.47	96,127,078.26
商业管理	6,324,189.39	6,952,923.46
合计	**138,056,114.06**	**122,645,197.97**

续表

项目	2018 年发生额	
	收入	成本
住宅销售	5,527,454.95	1,957,822.83
其他房地产业态	149,157,441.67	57,962,020.43
商业管理	185,547.90	39,652.29
合计	**154,870,444.52**	**59,959,495.55**

25. 税金及附加

项目	2020 年 1-6 月发生额	2019 年发生额	2018 年发生额
土地增值税	-1,007,891.71	11,266,603.26	32,772,145.75
房产税	1,645,394.19	663,281.78	
土地使用税	303,023.02	491,436.12	552,898.21
印花税	19,664.90	569,619.80	406,243.90
营业税			90,000.00

项目	2020 年 1-6 月发生额	2019 年发生额	2018 年发生额
城市维护建设税	1,449.24	244,861.70	6,300.00
教育费附加	621.10	104,940.71	2,700.00
地方教育费附加	414.07	69,960.48	1,800.00
车船税	480.00	480.00	480.00
合计	**963,154.81**	**13,411,183.85**	**33,832,567.86**

26. 销售费用

项目	2020 年 1-6 月发生额	2019 年发生额	2018 年发生额
职工薪酬	894,614.66	5,184,309.91	4,236,729.64
代理费及佣金	111,256.96	875,282.61	58,136.54
广告及业务宣传费	63,106.80	8,649,086.18	2,367,693.85
中介机构服务费	47,169.81		
办公费	1,031.33	10,686.63	12,237.37
折旧费	879.39	1,758.78	3,854.35
促销费		992,759.88	350,216.98
业务招待费		4,516.54	7,893.05
差旅费		3,418.58	
其他	1,025.64	229,561.18	36,122.65
合计	**1,119,084.59**	**15,951,380.29**	**7,072,884.43**

27. 管理费用

项目	2020 年 1-6 月发生额	2019 年发生额	2018 年发生额
租赁费	972,994.70	2,543,163.92	871,574.42
职工薪酬	578,094.81	9,863,720.67	3,879,688.48
中介机构服务费	320,016.81	568,687.90	566,075.82
折旧费	49,810.44	92,363.35	85,317.58
差旅费	17,771.80	1,305,354.01	290,741.83
会议费	14,200.00		
车辆费用	8,011.91	36,155.70	75,320.39
办公费	4,336.16	478,802.54	223,208.30
业务招待费	694.00	300,765.25	251,004.30
摊销费		176,845.10	159,282.63
其他	41,327.03	2,888,517.95	1,535,872.22
合计	**2,007,257.66**	**18,254,376.39**	**7,938,085.97**

28. 财务费用

项目	2020 年 1-6 月发生额	2019 年发生额	2018 年发生额
利息费用	54,103,496.41	49,918,436.53	43,739,372.69
减：利息收入	21,431.70	67,509.91	134,772.43
其他支出	12,400.70	31,504.05	6,256.52
合计	**54,094,465.41**	**49,882,430.67**	**43,610,856.78**

29. 其他收益

产生其他收益的来源	2020 年 1-6 月发生额	2019 年发生额	2018 年发生额
个税手续费返还	14,665.13	719.39	2,969.21
合计	**14,665.13**	**719.39**	**2,969.21**

30. 信用减值损失

项目	2020 年 1-6 月发生额	2019 年发生额	2018 年发生额
应收账款坏账损失	-53,712.15	133,639.89	
其他应收款坏账损失	-41,522.28	1,406,740.31	
合计	**-95,234.43**	**1,540,380.20**	

31. 资产减值损失

项目	2020 年 1-6 月发生额	2019 年发生额	2018 年发生额
坏账损失			-1,549,223.00
存货跌价损失			
合计			**-1,549,223.00**

32. 营业外收入

（1） 营业外收入明细

项目	2020 年 1-6 月发生额	2019 年发生额	2018 年发生额
违约赔偿利得	160,301.58	89,419.27	40,000.00
稳岗补贴	37,962.03		
其他	0.72	15,124.62	61,012.18
合计	**198,264.33**	**104,543.89**	**101,012.18**

续表

项目	计入当年非经常性损益的金额		
	2020 年 1-6 月发生额	2019 年发生额	2018 年发生额
违约赔偿利得	160,301.58	89,419.27	40,000.00

项目	计入当年非经常性损益的金额		
稳岗补贴	37,962.03		
其他	0.72	15,124.62	61,012.18
合计	**198,264.33**	**104,543.89**	**101,012.18**

33. 营业外支出

项目	2020 年 1-6 月发生额	2019 年发生额	2018 年发生额
其他			-54,566.36
合计			**-54,566.36**

续表

项目	计入非经常性损益的金额		
	2020 年 1-6 月发生额	2019 年发生额	2018 年发生额
其他			-54,566.36
合计			**-54,566.36**

34. 所得税费用

（1） 所得税费用

项目	2020 年 1-6 月发生额	2019 年发生额	2018 年发生额
当年所得税费用			2,816,938.09
递延所得税费用		30,099,161.15	-9,697,344.03
合计		**30,099,161.15**	**-6,880,405.94**

（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 年发生额	2018 年发生额
利润总额	-47,364,936.18	-80,442,811.63	1,071,179.59
按法定/适用税率计算的所得税费用	-11,841,234.05	-20,110,702.91	267,794.90
调整以前期间所得税的影响		30,099,161.15	-4,853,979.59
非应税收入的影响			
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	23,878.01	639,308.54	293,003.83
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响			-2,587,225.08
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	11,817,356.04	19,471,394.37	

项目	2020 年 1-6 月发生额	2019 年发生额	2018 年发生额
影响			
所得税费用		30,099,161.15	-6,880,405.94

35. 现金流量表项目

（1） 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

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 年发生额	2018 年发生额
往来款	708,843,437.48	442,968,012.55	628,148,546.71
解冻资金	444,757.50	24,976,971.62	
投标及履约保证金	303,300.00	3,286,022.37	
认筹金		2,786,764.49	
利息收入	20,393.47	67,509.91	134,772.43
其他	115,093.57	24,905.60	101,012.18
合计	**709,726,982.02**	**474,110,186.54**	**628,384,331.32**

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 年发生额	2018 年发生额
往来款	689,229,728.48	197,989,908.34	4,867,388.81
销售费用支出	165,537.49	10,765,311.60	2,857,566.96
管理费用支出	1,098,849.46	8,298,292.37	4,043,135.78
支付的各类暂收款	3,679,019.30	21,764,128.27	
支付的备用金		295,380.00	
银行手续费	12,400.70	31,576.20	6,256.52
合计	**694,185,535.43**	**239,144,596.78**	**11,774,348.07**

（2） 现金流量表补充资料

项目	2020 年 1-6 月发生额	2019 年发生额	2018 年发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	—		—
净利润	-47,364,936.18	-110,541,972.78	7,951,585.53
加：资产减值准备			1,549,223.00
信用减值损失	95,234.43	-1,540,380.20	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	50,689.83	99,778.28	93,485.64
使用权资产折旧（适用于新租赁准则）			

项目	2020 年 1-6 月发生额	2019 年发生额	2018 年发生额
无形资产摊销	1,025.64	2,051.28	2,051.28
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）			
固定资产报废损失（收益以“-”填列）			
公允价值变动损失（收益以“-”填列）			
财务费用（收益以“-”填列）	54,103,496.41	49,918,436.53	43,739,372.69
投资损失（收益以“-”填列）			
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）		30,099,161.15	-9,697,344.03
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）			
存货的减少（增加以“-”填列）	18,719,859.46	-317,482,911.32	20,223.15
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	671,097,532.35	55,325,719.27	20,216,952.83
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-698,923,632.70	296,979,465.10	424,933,110.71
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-2,220,730.76	2,859,347.31	488,808,660.80
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3.现金及现金等价物净变动情况：			
现金的年末余额	3,470,560.23	17,149,624.32	14,301,277.01
减：现金的年初余额	17,149,624.32	14,301,277.01	50,703,503.01
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	-13,679,064.09	2,848,347.31	-36,402,226.00

（3） 现金和现金等价物

项目	2020年1-6月发生额	2019年发生额	2018年发生额
现金	3,470,560.23	17,149,624.32	14,301,277.01
其中：库存现金	2,538.40	2,938.40	9,088.80
可随时用于支付的银行存款	3,468,021.83	17,146,685.92	14,292,188.21

项目	2020年1-6月发生额	2019年发生额	2018年发生额
可随时用于支付的其他货币资金			
现金等价物			
年末现金和现金等价物余额	3,470,560.23	17,149,624.32	14,301,277.01

36. 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
货币资金	3,296,066.70	按揭保证金
合计	**3,296,066.70**	—

续表

项目	2019年12月31日账面价值	受限原因
货币资金	3,511,128.29	按揭保证金
合计	**1,836,688,495.99**	—

续表

项目	2018年12月31日账面价值	受限原因
货币资金	2,743,520.21	按揭保证金
合计	**2,743,520.21**	—

六、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	—	—	—	—
（一）投资性房地产		1,833,177,367.70		1,833,177,367.70
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物		1,833,177,367.70		1,833,177,367.70
持续以公允价值计量的资产总额		**1,833,177,367.70**		**1,833,177,367.70**

2. 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

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，本年内发生各层级之间的转换，转换的原因及确定转换时点的政策

本公司金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间在本年度无重大的变动。

4. 报告期内发生的估值技术变更及变更原因

本公司金融工具及投资性房地产的公允价值估值技术在报告期未发生变更。

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。

七、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

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
云南城投置业股份有限公司	云南昆明	房地产开发	160,568.6909 万元	70.00	70.00

公司最终控制方为云南省城市建设投资集团有限公司。

2. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
哈尔滨银悦商业管理有限公司	受同一控股股东控制
黑龙江银泰置地有限公司	受同一控股股东控制
云成商业管理（北京）有限公司	受同一控股股东控制

其他关联方名称	与本公司关系
成都银城置业有限公司	受同一控股股东控制
苍南银泰置业有限公司	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
杭州云泰购物中心有限公司	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
宁波银泰置业有限公司	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
杭州萧山银城置业有限公司	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
平阳银泰置业有限公司	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
宁波银泰城商业管理有限公司	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
云泰商业管理（天津）有限公司	受同一控股股东控制

（二） 关联交易

1. 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 年确认的租赁收益	2018 年确认的租赁收益
本公司	云成商业管理（北京）有限公司	投资性房地产	11,137,363.32	2,752,293.58	
本公司	黑龙江银泰置地有限公司	房屋建筑物	226,871.82	450,306.24	

（2）承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2020 年 1-6 月确认的租赁费	2019 年确认的租赁费	2018 年确认的租赁费
黑龙江银泰置地有限公司	本公司	房屋建筑物	342,300.84	684,601.70	114,100.29

2. 关联担保情况

（1）作为被担保方

担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
台州银泰置业有限公司	250,000,000.00	2019-12-25	2021-12-24	否

3. 关联方资金拆借

拆借方	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
拆入			
成都银城置业有限公司	35,944,763.17	34,858,829.83	32,805,829.83
苍南银泰置业有限公司	645,833.33	57,749,999.99	53,947,916.66
杭州海威房地产开发有限公司	149,306,344.51	266,956,085.01	250,844,680.84
杭州云泰购物中心有限公司	176,362,291.66	170,750,625.00	161,497,083.33
杭州西溪银盛置地有限公司	482,694,297.40	718,968,366.44	673,797,861.11
宁波银泰置业有限公司	13,376,000.00	12,890,666.66	
云南城投置业股份有限公司	10,425,369.75	269,917,921.98	87,645,316.52
合计	**868,754,899.82**	**1,532,092,494.91**	**1,260,538,688.29**

公司与关联方之间的内部往来资金按实际占用金额、实际占用期限、实际利率来计算，无固定本金、期限、利率。

（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
预付账款	黑龙江银泰置地有限公司	228,200.59	
其他应收款	黑龙江银泰置地有限公司	350,207,489.15	
其他应收款	哈尔滨银悦商业管理有限公司	14,196.63	
其他应收款	云成商业管理（北京）有限公司	1,162,222.64	
合计		**351,612,109.01**	

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
预付账款	黑龙江银泰置地有限公司	570,501.43	
其他应收款	黑龙江银泰置地有限公司	1,001,959,943.67	
其他应收款	哈尔滨银悦商业管理有限公司	14,196.63	
合计		**1,002,544,641.73**	

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
预付账款	黑龙江银泰置地有限公司	570,501.42	
其他应收款	黑龙江银泰置地有限公司	1,053,097,748.52	
合计		**1,053,668,249.94**	

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	黑龙江银泰置地有限公司	151,247.91	378,119.73	374,682.30
预收款项	云成商业管理（北京）有限公司	1,034,616.44		
其他应付款	杭州西溪银盛置地有限公司	1,249,704,530.23	1,485,978,599.27	1,608,808,093.94
其他应付款	云南城投置业股份有限公司	10,425,369.75	437,917,921.98	87,645,316.52
其他应付款	杭州海威房地产开发有限公司	149,306,344.51	266,956,085.01	250,844,680.84
其他应付款	杭州云泰购物中心有限公司	176,362,291.66	170,750,625.00	161,497,083.33
其他应付款	苍南银泰置业有限公司	645,833.33	57,749,999.99	53,947,916.66
其他应付款	成都银城置业有限公司	35,944,763.17	34,858,829.83	32,805,829.83
其他应付款	北京云城企业管理有限公司	6,800,000.00	20,000,000.00	10,000,000.00
其他应付款	宁波银泰置业有限公司	13,376,000.00	12,890,666.66	
其他应付款	云成商业管理（北京）有限公司	3,726,781.18	6,068,870.18	
其他应付款	云创商业管理（杭州）有限公司	8,049,832.45	6,049,832.45	
其他应付款	宁波奉化银泰置业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	500,000.00
其他应付款	宁波银泰城商业管理有限公司	800,000.00	800,000.00	
其他应付款	平阳银泰置业有限公司	300,000.00	300,000.00	300,000.00
其他应付款	台州银泰商业有限公司	300,000.00	300,000.00	
其他应付款	云泰商业管理（天津）有限公司	63,578.90	63,578.90	
其他应付款	杭州萧山银城置业有限公司	2,000,000.00		
合计		**1,659,991,189.53**	**2,502,063,129.00**	**2,206,723,603.42**

八、或有事项

本公司为商品房承购人提供阶段性担保，阶段性担保额的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋所有权证办妥抵押登记手续之日止。截至 2020 年 6 月 30 日，本公司提供阶段性担保金额合计为人民币 132,130,986.75 元。

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

九、资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本公司无其他重大资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

根据云南城投置业股份有限公司与中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行签订的“2017 年盘贷字 011 号”《人民币借款合同》和“2018 年盘质字 009 号”《质押合同》，云南城投置业股份有限公司作为出质人将其持有的本公司股权 14,000 万股全部质押给中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行，出质期限 2019 年 5 月 17 日至 2024 年 8 月 15 日。

截至资产负债表日，除上述事项外本公司无需要披露的其他重要事项。

十一、财务报告批准

本财务报告于 2020 年 11 月 25 日由本公司董事会批准报出。

财务报表补充资料

1. 非经常性损益明细表

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	说明
非流动资产处置损益				
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免				
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）				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
债务重组损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
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				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	160,302.30	104,543.89	155,578.54	
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
小计	160,302.30	104,543.89	155,578.54	
减：所得税影响额		26,135.97	38,894.64	
少数股东权益影响额（税后）				
合计	**160,302.30**	**78,407.92**	**116,683.90**	—

哈尔滨银旗房地产开发有限公司

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，顾仁荣

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　北京市东城区市场监督管理局

2020 年 07 月 15 日

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：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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

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　四　二

年　月　日

中华人民共和国财政部制

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

证书编号：
No. of Certificate
110001670008

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

发证日期：
Date of Issuance
二〇〇一年 /y 十 月 /m 十 日 /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年任职资格检查合格
CPA
云南省注册会计师协会

2012年 3月 31日

年 /y 月 /m 日 /d

5

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
1101010059573

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年任职资格检查合格
CPA
云南省注册会计师协会

2012年 3月 31日

年 /y 月 /m 日 /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

证书编号：
No. of Certificate
110001670008

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

发证日期：
Date of Issuance
二〇〇一年 /y 十 月 /m 十 日 /d

4

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

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)
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)
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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
1010059573

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.

2015年3月3日
任职资格检查合格
云南省注册会计师协会

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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

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 /y /m /d

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