

昆明美佳房地产开发有限公司

审计报告

众环审字(2021)1600003号

目 录

一、	审计报告	1-3
二、	已审财务报表	
1、	合并资产负债表	1-2
2、	合并利润表	3
3、	合并现金流量表	4
4、	合并所有者权益变动表	5-6
5、	资产负债表	7-8
6、	利润表	9
7、	现金流量表	10
8、	所有者权益变动表	11-12
9、	财务报表附注	13-57

审 计 报 告

众环审字(2021)1600003 号

昆明美佳房地产开发有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了昆明美佳房地产开发有限公司(以下简称“美佳房地产”)财务报表,包括2020年10月31日的合并及公司资产负债表,2020年1-10月的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东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,公允反映了美佳房地产2020年10月31日合并及公司的财务状况以及2020年度合并及公司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,我们独立于美佳房地产,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

美佳房地产管理层(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。

美佳房地产管理层(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，管理层负责评估美佳房地产的持续经营能力，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美佳房地产、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督美佳房地产的财务报告过程。

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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，就可能导致对美佳房地产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美佳房地产不能持续经营。

(五) 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。

(六) 就美佳房地产中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。

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

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



(项目合伙人):



中国注册会计师:

李立明

中国·武汉

二〇二一年一月十五日

合并资产负债表

2020年10月31日

编制单位：昆明美佳房地产开发有限公司

已审 金额单位：人民币元 表

项 目	附注	2020年10月31日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	6.1	127,350.22	703,578.23
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	6.2	30,859.78	7,747.48
应收款项融资			
预付款项	6.3	43,669.60	41,542.32
其他应收款	6.4	13,045,100.99	12,128,488.95
其中：应收利息		134,416.65	134,416.65
应收股利			
存货	6.5	117,703,830.12	115,809,330.12
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	6.6	3,152,860.42	3,145,868.47
流动资产合计		134,103,671.13	131,836,555.57
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	6.7	962,750.89	1,208,351.61
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	6.8	2,658,559.43	3,519,979.64
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,621,310.32	4,728,331.25
资产总计		137,724,981.45	136,564,886.82

法定代表人：杨颖共

主管会计工作负责人：杨颖共

会计机构负责人：李雨霜

李雨霜

合并资产负债表(续)

2020年10月31日

编制单位:昆明美佳房地产开发有限公司

金额单位:人民币元
 已审会
 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

项 目	附注	2020年10月31日	2019年12月31日
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	6.9	3,138,772.04	4,699,796.71
预收款项	6.10		25,000.00
合同负债			
应付职工薪酬	6.11	114,806.38	183,593.23
应交税费	6.12	1,930,731.75	18,043.95
其他应付款	6.13	145,815,107.30	134,372,005.74
其中: 应付利息		4,121,065.27	
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	6.14	3,624.96	
流动负债合计		151,003,042.43	139,298,439.63
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			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		151,003,042.43	139,298,439.63
所有者权益:			
实收资本	6.15	5,000,000.00	5,000,000.00
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			
未分配利润	6.16	-18,278,060.98	-7,733,552.81
归属于母公司所有者权益合计		-13,278,060.98	-2,733,552.81
少数股东权益			
所有者权益合计		-13,278,060.98	-2,733,552.81
负债和所有者权益总计		137,724,981.45	136,564,886.82

法定代表人: 

主管会计工作负责人: 杨艳芹

会计机构负责人: 李雨霜

合并利润表

2020年1-10月

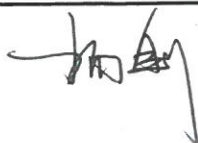
已审会计报表

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙) 金额单位:人民币元

编制单位:昆明美佳房地产开发有限公司

项 目	附注	2020年1-10月	2019年度
一、营业总收入		366,773.04	685,273.92
其中:营业收入	6.17	366,773.04	685,273.92
二、营业总成本		10,909,695.58	8,762,291.06
其中:营业成本	6.17	1,527,780.58	815,439.96
税金及附加	6.18	47,172.08	25,231.56
销售费用	6.19	106,801.38	147,264.00
管理费用	6.20	785,734.24	1,744,213.90
研发费用			
财务费用	6.21	8,442,207.30	6,030,141.64
其中:利息费用		8,439,921.20	6,041,538.28
利息收入		2,294.58	18,296.60
加:其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)	6.22		37,578.60
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)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	6.23	-587.40	-5,007.07
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-10,543,509.94	-8,044,445.61
加:营业外收入	6.24	1.77	3,718.04
减:营业外支出	6.25	1,000.00	685.16
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-10,544,508.17	-8,041,412.73
减:所得税费用	6.26		-19,375.56
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-10,544,508.17	-8,022,037.17
(一)按经营持续性分类			
1、持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-10,544,508.17	-8,022,037.17
2、终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		-10,544,508.17	-8,022,037.17
2、少数股东损益(净亏损以“-”号填列)			
六、其他综合收益的税后净额			
(一)归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
1、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			
2、将重分类进损益的其他综合收益			
(1)权益法下可转损益的其他综合收益			
(2)其他债权投资公允价值变动			
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4)其他债权投资信用减值准备			
(5)现金流量套期储备			
(6)外币财务报表折算差额			
(7)其他			
(二)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		-10,544,508.17	-8,022,037.17
(一)归属于母公司股东的综合收益总额		-10,544,508.17	-8,022,037.17
(二)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:

杨艳芬

会计机构负责人:

李雨霜

合并现金流量表

2020年10月31日

编制单位：昆明美佳房地产开发有限公司

已审会计报表

金额单位：人民币元

2020年1-10月 2019年度

项 目	附注	2020年1-10月	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		338,848.33	423,515.37
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	6.27.1	16,402,408.61	67,033,800.87
经营活动现金流入小计		16,741,256.94	67,457,316.24
购买商品、接受劳务支付的现金		1,630,083.81	59,635,460.27
支付给职工以及为职工支付的现金		748,031.80	1,623,051.78
支付的各项税费		153,832.32	721,384.06
支付其他与经营活动有关的现金	6.27.2	14,587,725.59	34,157,478.27
经营活动现金流出小计		17,119,673.52	96,137,374.38
经营活动产生的现金流量净额		-378,416.58	-28,680,058.14
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		197,811.43	
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		197,811.43	
投资活动产生的现金流量净额		-197,811.43	
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			
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			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-576,228.01	-28,680,058.14
加：期初现金及现金等价物余额		703,578.23	29,383,636.37
六、期末现金及现金等价物余额		127,350.22	703,578.23

法定代表人：



主管会计工作负责人：

杨艳萍

会计机构负责人：

李雨霜

合并所有者权益变动表

2020年1-10月

编制单位：昆明美佳房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

2020年1-10月

归属于母公司所有者权益

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙) 审计报告

项 目	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	5,000,000.00										-7,733,552.81	-2,733,552.81		-2,733,552.81
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	5,000,000.00													
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）														
（一）综合收益总额														
（二）股东投入和减少资本														
1、所有者投入的普通股														
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入所有者权益的金额														
4、其他														
（三）利润分配														
1、提取盈余公积														
2、提取一般风险准备														
3、对所有者的分配														
4、其他														
（四）所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本（或股本）														
2、盈余公积转增资本（或股本）														
3、盈余公积弥补亏损														
4、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、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	5,000,000.00										-18,278,060.98	-13,278,060.98		-13,278,060.98

法定代表人：

杨艳卉

主管会计工作负责人：

杨艳卉

会计机构负责人：

李阿霜

合并所有者权益变动表(续)

2020年1-10月

编制单位:昆明美佳房地产开发有限公司

已审会计报表

金额单位:人民币元

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

2019年度

项 目	归属于母公司所有者权益										所有者权益合计				
	股本		其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积		一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	5,000,000.00											288,484.36	5,288,484.36		5,288,484.36
加:会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年年初余额	5,000,000.00												5,288,484.36		5,288,484.36
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)															
(一) 综合收益总额															
(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、对所有者分配															
4、其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1、资本公积转增资本(或股本)															
2、盈余公积转增资本(或股本)															
3、盈余公积弥补亏损															
4、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、本期提取															
2、本期使用															
(六) 其他															
四、本年年末余额	5,000,000.00												-7,733,552.81	-2,733,552.81	-2,733,552.81

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

李雨霜

杨艳芹

资产负债表

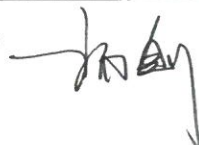
2020年10月31日

编制单位:昆明美佳房地产开发有限公司

已审 金额单位:人民币元 表

项 目	附注	2020年10月31日	2019年12月31日
流动资产:			
货币资金		120,371.58	247,311.68
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	14.1	30,735.58	5,119.78
应收款项融资			
预付款项		38,500.00	38,500.00
其他应收款	14.2	21,292.37	58,532.37
其中: 应收利息			
应收股利			
存货		103,504,500.00	101,610,000.00
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			
流动资产合计		103,715,399.53	101,959,463.83
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	14.3	20,000,000.00	20,000,000.00
持有至到期投资	14.3		
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		956,812.50	1,196,923.96
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		2,658,559.43	3,519,979.64
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		23,615,371.93	24,716,903.60
资产总计		127,330,771.46	126,676,367.43

法定代表人:



主管会计工作负责人:

杨艳芬

会计机构负责人:

李雨霜

资产负债表(续)

2020年10月31日

编制单位:昆明美佳房地产开发有限公司

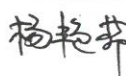
已审会 金额单位:人民币元
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

项 目	附注	2020年10月31日	2019年12月31日
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		15,542.58	15,542.58
预收款项			25,000.00
合同负债			
应付职工薪酬		6,707.85	28,790.72
应交税费		1,929,882.54	17,147.09
其他应付款		145,768,107.15	137,350,451.08
其中: 应付利息		3,910,481.90	
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		3,624.96	
流动负债合计		147,723,865.08	137,436,931.47
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			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		147,723,865.08	137,436,931.47
所有者权益:			
股本		5,000,000.00	5,000,000.00
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			
未分配利润		-25,393,093.62	-15,760,564.04
所有者权益合计		-20,393,093.62	-10,760,564.04
负债和所有者权益总计		127,330,771.46	126,676,367.43

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



利润表

2020年1-10月


已审会计报表

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙) 金额单位:人民币元

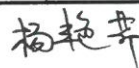
编制单位:昆明美佳房地产开发有限公司

项 目	附注	2020年1-10月	2019年度
一、营业收入	14.4	346,589.55	591,258.30
减: 营业成本	14.4	1,527,780.58	1,874,333.91
税金及附加		27,065.85	16,985.02
销售费用		9,178.16	13,818.83
管理费用		183,806.28	300,729.94
研发费用			
财务费用		8,231,901.83	6,045,029.61
其中: 利息费用		8,229,337.83	6,041,538.28
利息收入		395.08	1,228.10
加: 其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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)		611.80	-2,998.25
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-9,632,531.35	-7,662,637.26
加: 营业外收入		1.77	3,718.04
减: 营业外支出			685.16
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-9,632,529.58	-7,659,604.38
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-9,632,529.58	-7,659,604.38
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-9,632,529.58	-7,659,604.38
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		-9,632,529.58	-7,659,604.38

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



现金流量表

2020年1-10月

编制单位:昆明美佳房地产开发有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	2020年1-10月	2019年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		314,220.33	346,683.97
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		11,194,396.85	75,126,258.08
经营活动现金流入小计		11,508,617.18	75,472,942.05
购买商品、接受劳务支付的现金		187,795.91	51,575,131.33
支付给职工以及为职工支付的现金		181,000.42	311,771.69
支付的各项税费		8,830.40	17,647.26
支付其他与经营活动有关的现金		11,060,119.12	23,925,887.67
经营活动现金流出小计		11,437,745.85	75,830,437.95
经营活动产生的现金流量净额		70,871.33	-357,495.90
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			
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		197,811.43	
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		197,811.43	
投资活动产生的现金流量净额		-197,811.43	
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			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-126,940.10	-357,495.90
加: 期初现金及现金等价物余额		247,311.68	604,807.58
六、期末现金及现金等价物余额		120,371.58	247,311.68

法定代表人:



主管会计工作负责人:

杨艳芹

会计机构负责人:

李初霜

所有者权益变动表(续)

2020年1-10月

项目	2019年度						所有者权益合计				
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股		其他综合收益	专项储备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	5,000,000.00								-8,100,959.66	-3,100,959.66	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	5,000,000.00										
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额									-8,100,959.66	-3,100,959.66	
(二) 所有者投入和减少资本									-7,659,604.38	-7,659,604.38	
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									-7,659,604.38	-7,659,604.38	
(三) 利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对所有者分配											
3、其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本(或股本)											
2、盈余公积转增资本(或股本)											
3、盈余公积弥补亏损											
4、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、本期提取											
2、本期使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	5,000,000.00								-15,760,564.04	-10,760,564.04	

编制单位：昆明美佳房地产开发有限公司
 金额单位：人民币元
 已审会计报表



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

昆明美佳房地产开发有限公司

2020年1-10月财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

1 公司基本情况

1.1 基本情况

昆明美佳房地产开发有限公司(以下简称本公司或公司)成立于2008年6月6日,系云南绿大地生物科技股份有限公司(现名称为:云南云投生态环境科技股份有限公司)出资设立的全资子公司,注册资本500万元,持股比例100%。

公司现统一社会信用代码:91530100676557650U;法定代表人:杨剑。

1.2 本公司注册地、组织形式和总部地址

(1) 本公司组织形式: 有限责任公司

(2) 本公司注册地址: 昆明经开区经浦路6号

1.3 本公司的业务性质和主要经营活动

本公司经营范围: 房地产开发及经营; 房屋建筑工程; 城市保障性住房建设; 城市旧城改造; 项目代建; 建筑工程项目管理; 建筑工程设计与技术咨询; 物业管理; 房屋经纪业务; 以下范围限分公司经营: 酒店客栈经营管理; 旅游投资咨询业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

1.4 母公司以及集团最终母公司的名称

本公司控股股东为云南云投生态环境科技股份有限公司, 实际控制人云南省投资控股集团有限公司。

1.5 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表于2021年1月15日经公司批准报出。

2 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

2.1 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2.2 持续经营

从本公司目前获知的信息，综合考虑宏观政策风险、市场经营风险、企业目前或长期的盈利能力、偿债能力、财务资源支持等因素，本公司认为不存在对公司未来12个月持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况，以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

3 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本公司2020年10月31日的财务状况及2020年1-10月的经营成果和现金流量等有关信息。

4 重要会计政策和会计估计

4.1 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

4.2 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4.3 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

4.7 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为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。

4.8 金融工具

在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。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：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；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和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，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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，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，不终止确认该金融资产；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

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）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。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当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

(7) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

4.9 金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系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债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

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，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含部分财务担保合同等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采

用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

单项评估信用风险的金融资产，公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司对单项评估未发生信用减值的金融资产，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

① 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分

银行承兑汇票承兑人均均为风险较小的银行，不计提坏账准备；商业承兑汇票逾期后，转入应收账款按照不同业务组合计量损失准备。

② 信用风险特征组合的确定依据

项目	确定组合的依据
组合1（账龄组合）	参考历史违约损失经验，结合目前经济状况，考虑前瞻性信息对相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项
组合2（信用风险较低的组合）	参考历史违约损失经验，结合目前经济状况，考虑前瞻性信息认定信用风险较低且收账期较长的应收款项
组合3（保证金、备用金、合同或协议约定期限内的应收款项等类似组合）	日常经营活动中的保证金、押金、备用金、按工程招标文件和工程合同支付的投标保证金、履约保证金和民工工资保证金、合同或协议约定期限内的应收款项，参考历史违约损失经验，结合目前经济状况，考虑前瞻性信息对相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项

③按组合方式实施信用风险评估时，根据类似信用风险特征，参考历史违约损失经验，结合目前经济状况、考虑前瞻性信息，以预计存续期为基础计量其预期信用损失，并在每个资产负债表日，分析前瞻性信息的变动，据此对历史违约损失率进行调整，确认金融资产的损失准备。

4.10 存货

(1) 存货的分类

存货主要包括开发成本、开发产品等。

(2) 房地产开发形成的存货

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

开发用土地按取得时的实际成本入账。在项目开发时，按开发项目建筑面积分摊计入开发项目的开发成本，不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。公共配套设施按实际发生额核算，能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品销售面积分摊并计入各受益开发项目中去。

开发产品按实际开发成本入账，结转开发产品时采用加权平均法核算。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

4.11 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择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核算，其会计政策详见附注4.8“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司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。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，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。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方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相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，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者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照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。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股

股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司2019年1月1日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注4.5“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前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，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，并按比例结转当期损益；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其他所有者权益变

动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资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；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，改按金融工具确认和计量准则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之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，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，在丧失对被投资单位控制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其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本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，如果上述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，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

4.12 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	10-68	5.00	9.50-1.40
2	通用设备	5-10	5.00	19.00-9.50
3	专用设备	5-20	5.00	19.00-4.75
4	运输工具	5-10	5.00	19.00-9.50

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.17“长期资产减值”。

(4) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

4.13 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.17 长期资产减值”。

4.14 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行

暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

4.15 无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- 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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.17“长期资产减值”。

4.16 长期待摊费用

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

4.17 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，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。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产

组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

4.18 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利，其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

4.19 收入

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指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以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以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

的金额确定包含可变对价的交易价格。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即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，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，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司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，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。

2.本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

3.本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

4.本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

5.客户已接受该商品或服务。

4.20 政府补助

(1) 政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(2) 区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

与资产相关的政府补助，是指取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

(3) 政府补助的确认时点

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得

的，按照名义金额计量。

(4) 政府补助的摊销方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益；对同类政府补助采用相同的列报方式，将与日常活动相关的政府补助计入其他收益，将与日常活动无关的政府补助计入营业外收入。

4.21 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵

减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

4.22 租赁

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

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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，其差额作为未确认融资费用。

此外，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初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

4.23 主要会计政策和会计估计的变更

4.22.1 重要会计政策变更

2017年7月5日，财政部修订发布了《企业会计准则第14号—收入》（财会[2017]22号），要求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表的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行。

本次会计政策变更不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响，不存在损害公司及股东利益的情况。

4.22.2 会计估计变更

本公司本期未发生会计估计变更事项。

5 税项

5.1 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税（4月1日后）	应纳税增值额	3%、6%、9%、13%
城市维护建设税	增值税、营业税的应纳税额	7%
教育费附加	增值税、营业税的应纳税额	3%
地方教育费附加	增值税、营业税的应纳税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

6 合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指2020年1月1日，“期末”指2020年10月31日，“上年年末”指2019年12月31日，“本期”指2020年1-10月，“上年”指2019年度。

6.1 货币资金

项目	期末余额			上年年末余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：			8,173.50			16,801.77
-人民币			8,173.50			16,801.77
银行存款：			119,176.72			686,776.46
-人民币			119,176.72			686,776.46
合计			127,350.22			703,578.23

6.2 应收账款

6.2.1 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
一年以内	32,353.24	8,155.24
一至二年	138.00	
二至三年		
三至四年		
四至五年		
五年以上		
小计	32,491.24	8,155.24
减：坏账准备	1,631.46	407.76
合计	30,859.78	7,747.48

6.2.2 应收账款按种类列示

种类	期末余额				
	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的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	32,491.24	100.00	1,631.46	5.02	30,859.78
合计	32,491.24	100.00	1,631.46	5.02	30,859.78

(续)

种类	上年年末余额				
	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的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	8,155.24	100.00	407.76	5.00	7,747.48
合计	8,155.24	100.00	407.76	5.00	7,747.48

6.2.3 应收账款按组合计提坏账准备的情况

6.2.3.1 组合中按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	32,353.24	1,617.66		8,155.24	407.76	
一至二年	138.00	13.80				
二至三年						
三至四年						
四至五年						
五年以上						
合计	32,491.24	1,631.46		8,155.24	407.76	

6.3 预付款项

6.3.1 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额			上年年末余额			计提比例(%)
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	
	金额	占比(%)		金额	占比(%)		
一年以内	5,169.60	11.84		3,042.32	7.32		
一至二年							
二至三年	37,500.00	85.87		38,500.00	92.68		
三年以上	1,000.00	2.29					
合计	43,669.60	100.00		41,542.32	100.00		

6.4 其他应收款

6.4.1 其他应收款分类

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	134,416.65	134,416.65
应收股利		
其他应收款	12,910,684.34	11,994,072.30
合计	13,045,100.99	12,128,488.95

6.4.2 应收利息

6.4.2.1 应收利息明细表

项目	期末余额	上年年末余额
关联方借款利息	134,416.65	134,416.65
小计	134,416.65	134,416.65
减：坏账准备		
合计	134,416.65	134,416.65

6.4.3 其他应收款

6.4.3.1 其他应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
一年以内	12,882,088.00	11,997,410.45
一至二年	32,806.16	1,507.97
二至三年	219.00	219.00
三至四年		
四至五年		
五年以上		
小计	12,915,113.16	11,999,137.42
减：坏账准备	4,428.82	5,065.12
合计	12,910,684.34	11,994,072.30

6.4.3.2 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
借款	12,860,000.00	11,900,000.00
代收代付款	33,025.16	39,137.42
备用金	22,088.00	60,000.00
小计	12,915,113.16	11,999,137.42
减：坏账准备	4,428.82	5,065.12
合计	12,910,684.34	11,994,072.30

6.4.3.3 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)	
2019年12月31日余额	5,065.12			5,065.12
2019年12月31日余额在本期：				
——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	-636.30			-636.30
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年10月31日余额	4,428.82			4,428.82

6.4.3.4 按账龄披露

账龄	期末余额			上年年末余额			计提比例(%)
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	
	金额	占比(%)		金额	占比(%)		
一年以内	22,088.00	40.08	1,104.40	97,410.45	98.26	4,870.52	5.00
一至二年	32,806.16	59.52	3,280.62	1,507.97	1.52	150.80	10.00
二至三年	219.00	0.40	43.80	219.00	0.22	43.80	20.00
三至四年							
四至五年							
五年以上							
合计	55,113.16	100.00	4,428.82	99,137.42	100.00	5,065.12	

6.5 存货

6.5.1 存货的分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	14,199,330.12		14,199,330.12
开发成本	103,504,500.00		103,504,500.00
合计	117,703,830.12		117,703,830.12

(续)

项目	上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	14,199,330.12		14,199,330.12
开发成本	101,610,000.00		101,610,000.00
合计	115,809,330.12		115,809,330.12

6.5.2 已完工开发产品

项目	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
云美森林时光小区	2017/12/1	14,199,330.12			14,199,330.12
合计		14,199,330.12			14,199,330.12

6.5.3 土地储备面积情况 (单位: 平方米)

土地地块	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
JD113号	24,270.00			24,270.00
JD163号	15,202.09			15,202.09
JD162号	15,961.75			15,961.75
合计	55,433.84			55,433.84

6.5.4 土地储备金额情况（单位：元）

土地地块	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
JD113号	38,160,000.00			38,160,000.00
JD163号	30,800,000.00			30,800,000.00
JD162号	32,350,000.00			32,350,000.00
合计	101,310,000.00			101,310,000.00

6.6 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额	说明
待抵扣进项税额	233,244.04	233,244.04	
增值税留抵税额	1,449,138.58	1,442,146.63	
预交土地增值税	1,470,477.80	1,470,477.80	
合计	3,152,860.42	3,145,868.47	

6.7 固定资产

6.7.1 固定资产分类

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	962,750.89	1,208,351.61
固定资产清理		
合计	962,750.89	1,208,351.61

6.7.2 固定资产

6.7.2.1 固定资产情况

项目	上年年末 余额	本期增加			本期减少			期末 余额	
		外购	转入	其他	小计	处置或报废	转出		其他
一、账面原值									
合计	3,145,814.18								3,145,814.18
房屋、建筑物	1,518,219.40								1,518,219.40
机器设备	604,405.00								604,405.00
办公工具及设备	1,023,189.78								1,023,189.78
二、累计折旧									
合计	1,937,462.57	245,600.72	245,600.72	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计
房屋、建筑物	733,113.64	60,091.20	60,091.20		245,600.72				2,183,063.29
机器设备	539,647.48	45,280.00	45,280.00		60,091.20				793,204.84
办公工具及设备	664,701.45	140,229.52	140,229.52		45,280.00				584,927.48
三、减值准备					140,229.52				804,930.97
合计				其他	小计	处置	合并减少	其他	小计
房屋、建筑物					小计				余额

项目	上年年末	本期增加		本期减少		期末
机器设备						
办公工具及设备						
四、账面价值	账面价值					账面价值
合计	1,208,351.61					962,750.89
房屋、建筑物	785,105.76					725,014.56
机器设备	64,757.52					19,477.52
办公工具及设备	358,488.33					218,258.81

注：本期折旧额为 245,600.72 元。

6.8 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加	本期摊销	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费摊销	3,519,979.64	197,811.43	1,059,231.64		2,658,559.43	
合计	3,519,979.64	197,811.43	1,059,231.64		2,658,559.43	

6.9 应付账款

6.9.1 应付账款按项目列示

项目	期末余额	上年年末余额
工程设备款	3,095,229.46	4,647,854.13
应付劳务费、维修费	28,000.00	36,400.00
质保金	15,542.58	15,542.58
合计	3,138,772.04	4,699,796.71

6.9.2 应付账款按账龄列示

账龄	期末余额	上年年末余额
一年以内		3,834,869.46
一至二年	2,850,783.29	714,743.44
二至三年	272,446.17	117,183.81
三年以上	15,542.58	33,000.00
合计	3,138,772.04	4,699,796.71

6.10 预收款项

6.10.1 预收款项按项目列示

项目	期末余额	上年年末余额
预收租金		25,000.00
合计		25,000.00

6.11 应付职工薪酬

6.11.1 应付职工薪酬分类列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	183,593.23	712,799.12	781,585.97	114,806.38
二、离职后福利-设定提存计划		25,627.73	25,627.73	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	183,593.23	738,426.85	807,213.70	114,806.38

6.11.2 短期薪酬

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	183,593.23	647,095.60	717,148.09	113,540.74
二、职工福利费		28,458.49	28,458.49	
三、社会保险费		28,453.15	28,449.39	3.76
其中：1.医疗保险费		29,029.98	29,029.98	
2.工伤保险费		-576.83	-580.59	3.76
3.生育保险费				
四、住房公积金		7,000.00	7,000.00	
五、工会经费和职工教育经费		1,311.88	50.00	1,261.88
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		480.00	480.00	
合计	183,593.23	712,799.12	781,585.97	114,806.38

6.11.3 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险费		23,428.56	23,428.56	
二、失业保险费		2,199.17	2,199.17	
三、企业年金缴费				
合计		25,627.73	25,627.73	

6.12 应交税费

项目	上年年末余额	本期应交	本期已交	期末余额
个人所得税	896.86	1,519.21	1,566.86	849.21
增值税	2,000.41		135.26	1,865.15
房产税	14,210.36	-2,282.71	10,865.00	1,062.65
土地使用税	63.84	3,402.89	3,456.09	10.64
印花税		46,051.90	14,476.90	31,575.00
教育费附加	356.91			356.91
城市维护建设税	276.92		3.38	273.54
地方教育费附加	238.65			238.65
契税		1,894,500.00		1,894,500.00
合计	18,043.95	1,943,191.29	30,503.49	1,930,731.75

6.13 其他应付款

6.13.1 其他应付款分类

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	4,121,065.27	
应付股利		
其他应付款	141,694,042.03	134,372,005.74
合计	145,815,107.30	134,372,005.74

6.13.2 应付利息

6.13.2.1 应付利息明细情况

项目	期末余额	上年年末余额
关联方借款利息	4,121,065.27	
合计	4,121,065.27	

6.13.3 其他应付款

6.13.3.1 其他应付款明细

账龄	期末余额	上年年末余额
一年以内	29,003,098.15	69,843,913.23
一至二年	63,665,373.24	41,772,042.11
二至三年	40,654,884.96	17,601,243.74
三年以上	8,370,685.68	5,154,806.66
合计	141,694,042.03	134,372,005.74

6.13.3.2 其他应付款按项目列示

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	141,664,075.96	134,337,527.67
其他	1,000.02	1,374.14
保证金及押金	15,000.00	19,000.00
代收代付款项	13,966.05	14,103.93
合计	141,694,042.03	134,372,005.74

6.14 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	3,624.96	
合计	3,624.96	

6.15 实收资本

投资者名称	上年年末余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
云南云投生态环境科技股份有限公司	5,000,000.00	100.00			5,000,000.00	100.00
合计	5,000,000.00	100.00			5,000,000.00	100.00

6.16 未分配利润

项目	本期金额	上年金额	提取或分配比例
调整前上年年末未分配利润	-7,733,552.81	288,484.36	
调整上年年末未分配利润合计数 (调增+, 调减-)			
调整后年初未分配利润	-7,733,552.81	288,484.36	
加: 本期归属于母公司股东的净利润	-10,544,508.17	-8,022,037.17	
盈余公积弥补亏损			
其他转入			
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			
其他减少			
期末未分配利润	-18,278,060.98	-7,733,552.81	

6.17 营业收入、营业成本

6.17.1 营业收入、营业成本

项目	本期发生额	上年发生额
主营业务收入	346,589.55	597,358.57
其他业务收入	20,183.49	87,915.35
营业收入合计	366,773.04	685,273.92
主营业务成本	1,060,251.03	564,791.26
其他业务成本	467,529.55	250,648.70
营业成本合计	1,527,780.58	815,439.96

6.17.2 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业			73,832.13	-1,058,893.95
旅游业	346,589.55	1,060,251.03	523,526.44	1,623,685.21
合计	346,589.55	1,060,251.03	597,358.57	564,791.26

6.17.3 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
客栈住宿收入	346,589.55	1,060,251.03	523,526.44	1,623,685.21
房地产销售			73,832.13	-1,058,893.95
合计	346,589.55	1,060,251.03	597,358.57	564,791.26

6.17.4 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
云南省内	346,589.55	1,060,251.03	523,526.44	1,623,685.21
云南省外			73,832.13	-1,058,893.95
合计	346,589.55	1,060,251.03	597,358.57	564,791.26

6.17.5 其他业务

项目	本期发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁业务	20,183.49		20,183.49	
房屋出租收入			34,884.00	24,036.48
客栈租赁收入		467,529.55	32,847.86	226,612.22
合计	20,183.49	467,529.55	87,915.35	250,648.70

6.18 税金及附加

项目	本期发生额	上年发生额
房产税	-2,282.71	19,843.95
土地使用税	3,402.89	4,640.04
印花税	46,051.90	62.60
车船使用税		360.00
教育费附加		179.81
城市维护建设税		25.28
地方教育费附加		119.88
合计	47,172.08	25,231.56

6.19 销售费用

项目	本期发生额	上年发生额
工资及奖金	47,462.92	114,703.95
折旧费及摊销	5,489.20	13,369.85
办公费	185.00	3,686.68
差旅费	146.48	1,564.69
中介机构费	44,339.62	
佣金	7,798.16	13,432.83
业务宣传费	1,380.00	
广告费		386.00
其他		120.00
合计	106,801.38	147,264.00

6.20 管理费用

项目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	567,880.29	1,373,163.58
网络费	352.00	1,482.11
折旧费及摊销	64,086.56	55,348.43
修理费	-493.32	9,839.62
办公费	5,270.38	10,151.32
燃料动力费	19,723.37	42,684.60
差旅费	5,672.34	12,617.06
业务招待费	898.00	848.00
车辆运行费	14,044.61	34,745.05
中介机构费	1,500.00	91,722.64
租赁费	43,689.33	58,252.43
保险费	800.37	
安全生产费	2,316.00	
保洁服务费	11,900.00	
工伤保险费		1,366.41
市内交通费	858.69	305.00
物业管理费	16,316.30	29,179.62
招待费	8,363.00	8,684.30
折旧费	7,085.68	12,973.68
搬运费	3,500.00	
广告宣传费	1,358.00	
劳动保护费	1,093.00	
软件服务费		300.00
其他	9,519.64	550.05
合计	785,734.24	1,744,213.90

6.21 财务费用

项目	本期发生额	上年发生额
利息支出	8,439,921.20	6,041,538.28
减：利息收入	2,294.58	18,296.60
利息净支出	8,437,626.62	6,023,241.68
银行手续费	4,580.68	6,649.96
其他		250.00
合计	8,442,207.30	6,030,141.64

6.22 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上年发生额
其他		37,578.60
合计		37,578.60

6.23 信用减值损失

项目	本期发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-1,223.70	-3,136.55
其他应收款坏账损失	636.30	-1,870.52
合计	-587.40	-5,007.07

6.24 营业外收入

项目	本期发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	1.77	3,718.04	1.77
合计	1.77	3,718.04	1.77

6.25 营业外支出

项目	本期发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款	1,000.00		1,000.00
其他		685.16	
合计	1,000.00	685.16	1,000.00

6.26 所得税费用

项目	本期发生额	上年发生额
当期所得税费用		-19,375.56
递延所得税费用		
合计		-19,375.56

6.27 现金流量表项目注释

6.27.1 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上年金额
往来款	16,396,112.26	66,981,655.01
利息收入	2,294.58	18,296.60
工商保险退款		909.11
保证金	4,000.00	5,000.00
其他	1.77	27,940.15
合计	16,402,408.61	67,033,800.87

6.27.2 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上年金额
往来款	14,398,712.76	21,541,200.00
保证金	8,000.00	22,442.00
银行手续费	3,993.57	6,899.96
土地竞买保证金		12,000,000.00
日常费用	177,019.26	586,936.31
合计	14,587,725.59	34,157,478.27

6.28 现金流量表补充资料

6.28.1 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-10,544,508.17	-8,022,037.17
加: 资产减值准备		
信用减值损失	587.40	5,007.07
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产、使用权资产折旧	245,600.72	433,235.87
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,059,231.64	565,968.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用		
投资损失		-37,578.60
递延所得税资产减少		
递延所得税负债增加		
存货的减少	-1,894,500.00	-61,860,398.15
经营性应收项目的减少	-1,073,887.91	-1,588,707.86
经营性应付项目的增加	11,829,059.74	41,824,452.46
其他		

补充资料	本期金额	上年金额
经营活动产生的现金流量净额	-378,416.58	-28,680,058.14
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	127,350.22	703,578.23
减: 现金的上年末余额	703,578.23	29,383,636.37
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的上年末余额		
现金及现金等价物净增加额	-576,228.01	-28,680,058.14

6.28.2 现金及现金等价物的构成

项目	本期余额	上年余额
1.现金	127,350.22	703,578.23
其中: 库存现金	8,173.50	16,801.77
可随时用于支付的银行存款	119,176.72	686,776.46
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2.现金等价物		
3.期末现金及现金等价物余额	127,350.22	703,578.23
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		

7 合并范围的变更

本期公司合并范围未发生变动。

8 在其他主体中的权益

8.1 在子公司中权益

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	
重庆云美房地产开发有限公司	重庆石柱	重庆石柱	房地产开发	100.00%		投资设立

9 关联方关系及其交易

9.1 本企业母公司的情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	母公司对本企业的持股比例(%)	本企业最终控制方
云南云投生态环境科技股份有限公司	实际控制人	股份有限公司(上市)	云南昆明	100.00	云南省投资控股集团 有限公司

9.2 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆云投生态园林环境建设有限公司	同一实际控制人
云南云投生态环境科技股份有限公司生态景观事业部	实际控制人分支机构

9.3 关联方交易情况

9.3.1 关联租赁情况

本公司作为承租方

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上年确认的租赁费
重庆云投生态园林环境建设有限公司	重庆云美房地产开发有限公司	车辆	43,689.33	58,252.44
合计			43,689.33	58,252.44

9.3.2 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入:				
云南云投生态环境科技股份有限公司	800,000.00	2018/6/26	2021/6/26	
云南云投生态环境科技股份有限公司	18,000,000.00	2018/10/8	2021/10/7	
云南云投生态环境科技股份有限公司	20,300,000.00	2018/11/8	2021/11/7	
云南云投生态环境科技股份有限公司	12,000,000.00	2019/7/25	2021/7/25	
云南云投生态环境科技股份有限公司	10,000,000.00	2019/9/5	2021/9/4	
云南云投生态环境科技股份有限公司	5,000,000.00	2019/9/6	2021/9/5	
云南云投生态环境科技股份有限公司	11,350,000.00	2019/9/9	2021/9/8	
云南云投生态环境科技股份有限公司	24,800,000.00	2019/10/11	2021/10/10	
云南云投生态环境科技股份有限公司	11,030,000.00	2020/7/2	2021/7/1	
云南云投生态环境科技股份有限公司	100,000.00	2020/6/3	2021/6/2	
云南云投生态环境科技股份有限公司	500,000.00	2019/5/17	2020/11/16	
云南云投生态环境科技股份有限公司	650,000.00	2020/7/2	2021/7/1	
云南云投生态环境科技股份有限公司	2,500,000.00	2017/1/4	2021/1/3	
云南云投生态环境科技股份有限公司	2,800,000.00	2020/7/21	2021/7/20	
拆入小计	119,830,000.00			
拆出:				
重庆云投生态园林环境建设有限公司	7,000,000.00	2020/1/1	2020/12/31	
重庆云投生态园林环境建设有限公司	1,000,000.00	2020/5/1	2020/12/31	
重庆云投生态园林环境建设有限公司	460,000.00	2020/9/1	2020/12/31	
重庆云投生态园林环境建设有限公司	1,000,000.00	2019/11/1	2020/10/31	
拆出小计	9,460,000.00			

9.3.3 其他关联交易

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	关联交易金额
云南云投生态环境科技股份有限公司	利息支出	按市场价格定价	8,436,296.24

9.3.4 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
应收利息	重庆云投生态园林环境建设有限公司	134,416.65	134,416.65
其他应收款	重庆云投生态园林环境建设有限公司	9,460,000.00	7,900,000.00
其他应收款	云南云投生态环境科技股份有限公司	3,400,000.00	4,000,000.00
合计		12,994,416.65	12,034,416.65

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
其他应付款	云南云投生态环境科技股份有限公司	141,649,075.96	134,328,707.37
其他应付款	云南云投生态环境科技股份有限公司生态景观事业部		8,820.30
其他应付款	重庆云投生态园林环境建设有限公司	15,000.00	
合计		141,664,075.96	134,337,527.67

10 或有事项

截止2020年10月31日，本公司无需要披露的重大或有事项。

11 承诺事项

截止2020年10月31日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

12 资产负债表日后事项

截止本报告日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

13 其他重要事项

截止2020年10月31日，本公司无需要披露的其他重要事项。

14 母公司财务报表主要项目注释

14.1 应收账款

14.1.1 应收账款按种类列示

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	32,353.24	100.00	1,617.66	5.00	30,735.58
合计	32,353.24	100.00	1,617.66	5.00	30,735.58

(续)

种类	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	5,389.24	100.00	269.46	5.00	5,119.78
合计	5,389.24	100.00	269.46	5.00	5,119.78

14.1.2 按组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			上年年末余额			计提比例(%)
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	
	金额	占比(%)		金额	占比(%)		
一年以内	32,353.24	100.00	1,617.66	5,389.24	100.00	269.46	5.00
一至二年							
二至三年							
三至四年							
四至五年							
五年以上							
合计	32,353.24	100.00	1,617.66	5,389.24	100.00	269.46	5.00

14.2 其他应收款

14.2.1 其他应收款分类

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	21,292.37	58,532.37
合计	21,292.37	58,532.37

14.2.2 其他应收款

14.2.2.1 其他应收款按种类列示

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	22,526.97	100.00	1,234.60	5.48	21,292.37
合计	22,526.97	100.00	1,234.60	5.48	21,292.37

(续)

种类	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	61,726.97	100.00	3,194.60	5.18	58,532.37
合计	61,726.97	100.00	3,194.60	5.18	58,532.37

14.2.2.2 其他应收款按项目披露

款项性质	期末余额	上年年末余额
代收代付款	1,726.97	1,726.97
备用金	20,800.00	60,000.00
小计	22,526.97	61,726.97
减：坏账准备	1,234.60	3,194.60
合计	21,292.37	58,532.37

14.2.2.3 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)	
2019年12月31日余额	3,194.60			3,194.60
2019年12月31日余额在本期				
--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	-1,960.00			-1,960.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年10月31日余额	1,234.60			1,234.60

14.2.2.4 按组合及坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			上年年末余额			计提比例(%)
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	
	金额	占比(%)		金额	占比(%)		
一年以内	20,800.00	92.34	1,040.00	60,000.00	97.20	3,000.00	5.00
一至二年	1,507.97	6.69	150.80	1,507.97	2.44	150.80	10.00
二至三年	219.00	0.97	43.80	219.00	0.36	43.80	20.00
三至四年							
四至五年							
五年以上							
合计	22,526.97	100.00	1,234.60	61,726.97	100.00	3,194.60	

14.3 长期股权投资

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	20,000,000.00			20,000,000.00
对合营企业投资				
对联营企业投资				
小计				
减：长期股权投资减值准备				
合计	20,000,000.00			20,000,000.00

14.3.1 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
重庆云美房地产开发有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
合计	20,000,000.00					20,000,000.00	

14.4 营业收入、营业成本

14.4.1 营业收入、营业成本

项目	本期发生额	上年发生额
主营业务收入	346,589.55	523,526.44
其他业务收入		67,731.86
营业收入合计	346,589.55	591,258.30
主营业务成本	1,060,251.03	1,623,685.21
其他业务成本	467,529.55	250,648.70
营业成本合计	1,527,780.58	1,874,333.91

14.4.2 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
客栈住宿收入	346,589.55	1,060,251.03	523,526.44	1,623,685.21
合计	346,589.55	1,060,251.03	523,526.44	1,623,685.21

14.4.3 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
云南省内	346,589.55	1,060,251.03	523,526.44	1,623,685.21
云南省外				
合计	346,589.55	1,060,251.03	523,526.44	1,623,685.21

法定代表人：



主管会计工作负责人：杨艳芬

会计机构负责人：李雨霜



营业执照

统一社会信用代码

91420106081978608B

(副本)

3-5



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 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
 类型 特殊普通合伙企业
 执行事务合伙人 石文先; 管云鸿; 杨荣华;
 成立日期 2013年11月06日
 合伙期限 长期
 主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层



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; 基本建设年度财务审计、基本建设决算(结)算审核; 法律、法
 规规定的其他业务; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、
 会计培训。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经
 营活动)



登记机关

2020 07 23

证书序号: 0010577

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 中审众环会计师事务所(普通合伙)
首席合伙人: 石文先
主任会计师:
经营场所: 武汉市武昌区东湖路169号2-9层
组织形式: 特殊普通合伙
执业证书编号: 42010005
批准执业文号: 鄂财会发〔2013〕25号
批准执业日期: 2013年10月28日

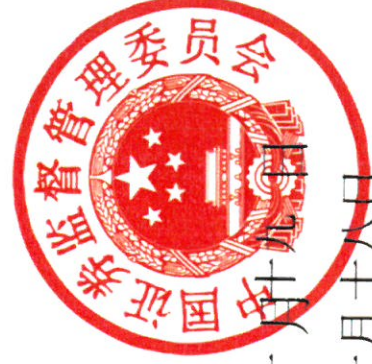


证书序号：000387

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会审查，批准
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：石文先



证书号：53

发证时间：二〇一〇年十一月十八日

证书有效期至：二〇一二年十一月十八日



注册编号: 530100010122
 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: 2002 年 08 月 19 日
 Date of Issuance



刘善晖 (530100010122)
 已通过2018年年检
 云南省注册会计师协会

刘善晖 (530100010122)
 已通过2019年注册资格检查
 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.



刘善晖 (530100010122)
 已通过2016年年检
 云南省注册会计师协会

刘善晖 (530100010122)
 已通过2017年年检
 云南省注册会计师协会



姓名: 刘善晖
 Full name
 性别: 女
 Sex
 出生日期: 1969-09-17
 Date of birth
 工作单位: 中审亚太会计师事务所(特殊普通
 Working unit: 通合伙) 云南分所
 身份证号码: 530102196909171021
 Identity card No.



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.



年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 年 月 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 年 月 日



2015 年 12 月 17 日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 年 月 日

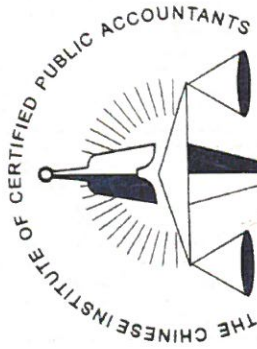
同意调入
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 年 月 日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

年 月 日



中国注册会计师

姓名 李立明
 Full name 李立明
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1989-12-12
 Date of birth 1989-12-12
 工作单位 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)-云南亚太分所
 Working unit 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)-云南亚太分所
 身份证号码 53322119891212001X
 Identity card No. 53322119891212001X



李立明(420100050182)
 您已通过2018年年检
 云南省注册会计师协会



李立明(420100050182)
 已通过2019任职资格检查
 云南省注册会计师协会



登记
 Registration

李立明(420100050182)
 已通过2020任职资格检查
 云南省注册会计师协会

合格, 继续有效一年。
 is valid for another year after
 this renewal.

证书编号: 420100050182
 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: 2017 年 04 月 24 日
 Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
 /y /m /d