

**云南招商城投房地产有限公司**  
**2020 年度、2019 年度**  
**审计报告**

<b>索引</b>	<b>页码</b>
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
— 所有者权益变动表	5-6
— 财务报表附注	7-38



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/2021KMAA20139

云南招商城投房地产有限公司董事会:

### 一、 审计意见

我们审计了云南招商城投房地产有限公司财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的资产负债表，2020 年度、2019 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，公允反映了云南招商城投房地产有限公司 2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度、2019 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，我们独立于云南招商城投房地产有限公司，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

云南招商城投房地产有限公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估云南招商城投房地产有限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云南招商城投房地产有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督云南招商城投房地产有限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。

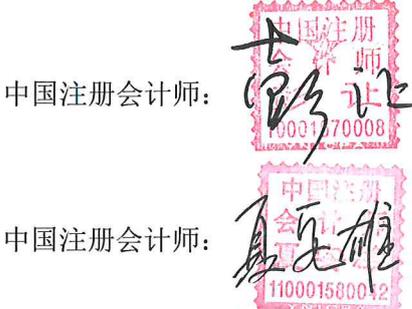
（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对云南招商城投房地产有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致云南招商城投房地产有限公司不能持续经营。

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

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



中国 北京



二〇二一年四月二十三日

# 资产负债表

2020年12月31日

编制单位：云南招商城投房地产有限公司

金额单位：人民币元

	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七.1	302,606,208.73	341,531,937.30
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	七.2	41,128,018.44	43,933,678.25
其中：应收利息			
应收股利			
存货	七.3	121,823,292.41	122,722,510.33
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	七.4	8,777,451.93	5,332,502.27
<b>流动资产合计</b>		<b>474,334,971.51</b>	<b>513,520,628.15</b>
<b>非流动资产：</b>			
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	七.5	22,431.81	27,703.78
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	七.6	38,636,052.64	42,542,589.25
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>38,658,484.45</b>	<b>42,570,293.03</b>
<b>资产总计</b>		<b>512,993,455.96</b>	<b>556,090,921.18</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 资产负债表（续）

2020年12月31日

编制单位：云南招商城投房地产有限公司

金额单位：人民币元

负债及所有者权益类	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动负债：</b>			
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	七.7	84,944,056.56	107,835,880.41
预收款项			
合同负债	七.8	2,434,483.58	2,153,779.17
应付职工薪酬	七.9	808,543.68	342,726.00
应交税费	七.10	15,438.64	4,484,892.26
其他应付款	七.11	276,599.80	3,229,502.47
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	七.12	154,388,749.43	170,269,200.06
<b>流动负债合计</b>		<b>242,867,871.69</b>	<b>288,315,980.37</b>
<b>非流动负债：</b>			
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			
长期应付款职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>242,867,871.69</b>	<b>288,315,980.37</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	七.13	10,000,000.00	10,000,000.00
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	七.14	5,000,000.00	5,000,000.00
未分配利润	七.15	255,125,584.27	252,774,940.81
<b>所有者权益合计</b>		<b>270,125,584.27</b>	<b>267,774,940.81</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>512,993,455.96</b>	<b>556,090,921.18</b>

法定代表人：姜旭

主管会计工作负责人：姜旭

会计机构负责人：姜旭

# 利润表

2020年度

编制单位：云南招商城投房地产有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2020年度	2019年度
一、营业收入	七.16	1,954,537.12	78,576,068.20
减：营业成本	七.16	899,217.92	39,599,781.24
税金及附加	七.17	265,504.27	716,632.64
销售费用	七.18	111,634.57	875,279.34
管理费用	七.19	909,427.28	1,654,092.55
研发费用			
财务费用	七.20	-3,343,983.07	-3,593,236.60
其中：利息费用			
利息收入		3,349,259.02	3,604,942.62
加：其他收益	七.21	7,117.53	36,117.68
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）	七.22	2,721.36	-19,855.08
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）		3,122,575.04	39,339,781.63
加：营业外收入	七.23	5,204.77	285,321.01
减：营业外支出	七.24		60,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,127,779.81	39,565,102.64
减：所得税费用	七.25	777,136.35	9,893,411.51
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,350,643.46	29,671,691.13
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,350,643.46	29,671,691.13
（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（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		2,350,643.46	29,671,691.13
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

2020年度

编制单位：云南招商城投房地产有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,190,857.04	48,297,671.42
收到的税费返还		4,065,081.00	
收到其他与经营活动有关的现金		8,401,174.15	5,529,611.76
经营活动现金流入小计		13,657,112.19	53,827,283.18
购买商品、接受劳务支付的现金		22,825,822.98	53,243,341.45
支付给职工以及为职工支付的现金		2,214,037.02	4,238,692.88
支付的各项税费		23,691,030.46	62,696,518.35
支付其他与经营活动有关的现金		3,938,974.22	37,594,904.37
经营活动现金流出小计		52,669,864.68	157,773,457.05
经营活动产生的现金流量净额		-39,012,752.49	-103,946,173.87
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			100,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		-87,023.92	23,920,779.51
筹资活动现金流出小计		-87,023.92	123,920,779.51
筹资活动产生的现金流量净额		87,023.92	-123,920,779.51
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		-38,925,728.57	-227,866,953.38
加：期初现金及现金等价物余额		341,531,937.30	569,398,890.68
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		302,606,208.73	341,531,937.30

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 股东权益变动表

2020年度

单位:人民币元

编制单位: 云南招商城投房地产有限公司

项 目	2020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	一般 风险 准备	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	10,000,000.00							5,000,000.00			252,774,940.81		267,774,940.81
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	10,000,000.00							5,000,000.00			252,774,940.81		267,774,940.81
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)											2,350,643.46		2,350,643.46
(一) 综合收益总额											2,350,643.46		2,350,643.46
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													
2. 盈余公积转增资本													
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	10,000,000.00							5,000,000.00			255,125,584.27		270,125,584.27

法定代表人:

姜旭

主管会计工作负责人:

姜旭

会计机构负责人:

姜旭

## 股东权益变动表(续)

2020年度

单位:人民币元

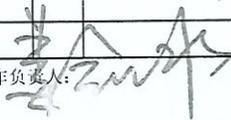
编制单位: 云南招商城投房地产有限公司

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	一般风险准备	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	10,000,000.00							5,000,000.00			323,103,249.68		338,103,249.68
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	10,000,000.00							5,000,000.00			323,103,249.68		338,103,249.68
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)											-70,328,308.87		-70,328,308.87
(一) 综合收益总额											29,671,691.13		29,671,691.13
(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											-100,000,000.00		-100,000,000.00
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者的分配											-100,000,000.00		-100,000,000.00
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													
2. 盈余公积转增资本													
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	10,000,000.00							5,000,000.00			252,774,940.81		267,774,940.81

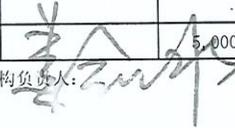
法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



## 云南招商城投房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

### 一、公司的基本情况

云南招商城投房地产有限公司(以下简称“本公司”),系深圳招商房地产有限公司、云南城投置业股份有限公司于2010年1月在昆明市投资设立的有限责任公司,注册地址为云南省昆明市官渡区通河街2599号。本公司的注册资本为人民币1,000万元,由深圳招商房地产有限公司出资600万元,持股比例60%,云南城投置业股份有限公司出资400万元,持股比例40%。2016年4月25日,本公司取得由云南省工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91530000552732285U的企业法人营业执照。

本公司属房地产行业,经营范围主要包括:房地产开发经营、商品房销售、房屋租赁、房地产经纪代理。(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)。

本公司的母公司为深圳招商房地产有限公司,最终控制人为招商局集团有限公司。

本公司经营期限:2010年01月21日至2030年01月26日。

### 二、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定,并基于本附注“三、重要会计政策和会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

#### 2. 持续经营

本公司评价了自报告期末起12个月的持续经营能力。评价结果表明本公司有近期获利经营的历史且有财务资源支持,认为以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

### 三、重要会计政策及会计估计

#### 1. 会计年度

本公司的会计年度为公历年度,即每年1月1日起至12月31日止。

#### 2. 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司以人民币为记账本位币。本公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 3. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下,资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额,或者承担现时义务的合同金额,或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的,在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

以公允价值计量非金融资产时,考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力,或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值的,且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产,在估值过程中校正该估值技术,以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性,被划分为三个层次:

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

### 4. 现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短(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。

### 5. 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。

对于以常规方式购买或出售金融资产的,在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债,或者在交易日终止确认已出售的资产。

## 云南招商城投房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

金融资产和金融负债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和金融负债,相关的交易费用直接计入当期损益;对于其他类别的金融资产和金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。当本公司按照《企业会计准则第14号——收入》初始确认的未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时,按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

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。在确定实际利率时,在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量,但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金,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,再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

### 5.1. 金融资产的分类、确认与计量

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。

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,且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,则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款和其他应收款。

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,且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的,则该金融资产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。取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据,列示于应收款项融资,其余取得时期限在一年内(含一年)项目列示于其他流动资产。其他此类金融资产自取得起期限在一年以上的,列示为其他债权投资,自资产负债表日起一年内(含一年)到期的,列示于一年内到期的非流动资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和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:

## 云南招商城投房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

不符合分类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条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产;

在初始确认时,为消除或显著减少会计错配,本公司可以将金融资产不可撤销地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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期(或无固定期限)且预期持有超过一年的,列示于其他非流动金融资产。

### 5.1.1. 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量,发生减值时或终止确认产生的利得或损失,计入当期损益。

本公司对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外,本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入:

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产,本公司自初始确认起,按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入;
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产,本公司在后续期间,按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值,并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系,本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

### 5.2. 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产及租赁应收款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。

本公司对由收入准则规范的交易形成的全部应收账款,以及由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款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。

## 云南招商城投房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

对于其他金融工具,除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外,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的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加,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其损失准备;若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。信用损失准备的增加或转回金额,除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外,作为减值损失或利得计入当期损益。对于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信用损失准备,并将减值损失或利得计入当期损益,且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备,但在当期资产负债表日,该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的,本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备,由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

### 5.2.1. 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息,通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于贷款承诺和财务担保合同,本公司在应用金融工具减值规定时,将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素:

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化;
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行,该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化(如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等);
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括:信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息(如借款人的债务工具或权益工具的价格变动);
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化;
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调;
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化;
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化;

## 云南招商城投房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加;

(9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化;

(10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率;

(11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化;

(12) 借款合同的预期变更,包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更;

(13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化;

(14) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加,当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30日,则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日,若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险,则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低,借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强,并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务,则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

### 5.2.2. 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产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。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息:

(1) 发行方或债务人发生重大财务困难;

(2) 债务人违反合同,如偿付利息或本金违约或逾期等;

(3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑,给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;

(4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组;

(5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失;

(6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产,该折扣反映了发生信用损失的事实。

## 云南招商城投房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

基于本公司内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本公司在内的债权人（不考虑本集团取得的任何担保），则本公司认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过（含）90日，则本公司推定该金融工具已发生违约。

### 5.2.3. 预期信用损失的确定

本公司对租赁应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，对应收账款、其他应收款在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本公司以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级等。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

对于金融资产，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

对于租赁应收款项，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

#### 5.2.4. 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的,直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

#### 5.3. 金融资产的转移

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,但是未保留对该金融资产的控制。

若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风险和报酬,且保留了对该金融资产控制的,则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产,并相应确认相关负债。本公司按照下列方式对相关负债进行计量:

被转移金融资产以摊余成本计量的,相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利(如果本公司因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上本公司承担的义务(如果本公司因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本,相关负债不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;

被转移金融资产以公允价值计量的,相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利(如果本公司因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上本公司承担的义务(如果本公司因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值,该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产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中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入留存收益。

## 云南招商城投房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原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与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本公司继续确认所转移的金融资产整体，因资产转移而收到的对价在收到时确认为负债。

### 5.4. 金融负债和权益工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

#### 5.4.1. 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分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。

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。

本公司与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本公司重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本公司根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本公司调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

#### 5.4.1.1. 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时,要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于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或者因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的财务担保合同,在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

#### 5.4.2. 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,终止确认该金融负债或其一部分。本公司(借入方)与借出方之间签订协议,以承担新金融负债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,本公司终止确认原金融负债,并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的,将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

#### 5.4.3. 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。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理,发放的股票股利不影响股东权益总额。

#### 5.5. 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金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。

## 云南招商城投房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 6. 存货

存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按成本进行初始计量。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。

存货发出时,采用个别计价法确定其实际成本。

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。

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。

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。

本公司存货盘存制度为永续盘存制。

### 7. 固定资产及折旧

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。

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够可靠地计量,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。

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:

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
机器设备、家具、器具及其他设备	3 - 25 年	5%、15%	3.80%-31.67%

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。

当固定资产处置时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。

#### 8. 除商誉以外的非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查固定资产、及与合同成本有关的资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象,则估计其可收回金额。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。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值,按其差额计提资产减值准备,并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时,首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失;然后,对于与合同成本有关的资产,其账面价值高于下列两项的差额的,超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:(1)本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;(2)为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

除与合同成本相关的资产减值损失外,上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。合同成本相关的资产计提减值准备后,如果以前期间减值的因素发生变化,使得上述两项差额高于该资产账面价值的,转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

#### 9. 职工薪酬

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

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外,本公司在职工提供服务的会计期间,将应付的职工薪酬确认为负债。

## 云南招商城投房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

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。短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本或费用。

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。离职后福利包括养老保险、年金、失业保险、内退福利以及其他离职后福利。

本公司离职后福利全部为设定提存计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。

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。本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的负债，并计入当期损益：（1）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。（2）本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。

### 10. 收入确认

本公司执行的收入准则内容如下：

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，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。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，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。

## 云南招商城投房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

满足下列条件之一的,属于在某一时间段内履行的履约义务,本公司按照履约进度,在一段时间内确认收入:(一)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;(二)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品;(三)本公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途,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。否则,本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

合同负债,是指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。

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。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摊销。合同开始日,本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的,不考虑合同中存在的重大融资成分。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权,来判断从事交易时本集团的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的,本公司为主要责任人,按照已收或应收对价总额确认收入;否则,本公司为代理人,按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入,该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额,或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司向客户预收销售商品或服务款项的,首先将该款项确认为负债,待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回,且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时,本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的,按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入;否则,本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时,才将上述负债的相关余额转为收入。

### 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本(即,不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的,确认为一项资产。若该项资产摊销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出,在发生时计入当期损益,明确由客户承担的除外。

### 合同履约成本

本公司为履行合同发生的成本,不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的,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;(2)该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源;(3)该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。

## 11. 政府补助

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。政府补助在能够满足政府补助所附条件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;公允价值不能够可靠取得的,按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助,应当确认为递延收益,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。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。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。

与收益相关的政府补助,用于补偿公司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;用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益。

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。

与本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。与本公司日常活动无关的政府补助,应当计入营业外收支。

## 12. 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。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。

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。

### 13. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

#### 13.1. 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。

#### 13.2. 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异,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,确认相关的递延所得税资产。此外,与商誉的初始确认相关的,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暂时性差异,不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减,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。

本公司确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债,除非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。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,只有当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时,本公司才确认递延所得税资产。

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。

除与直接计入其他综合收益或所有者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所有者权益,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。

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。

### 13.3. 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。

### 14. 租赁

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为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

#### 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。

#### 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。

## **四、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素**

本公司在运用附注四所描述的会计政策过程中,由于经营活动内在的不确定性,本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验,并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核,会计估计的变更仅影响变更当期的,其影响数在变更当期予以确认;既影响变更当期又影响未来期间的,其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

## 云南招商城投房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

### 1. 会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

#### 1.1. 金融资产分类

金融资产的分类和计量取决于合同现金流量测试和业务模式测试。本公司需考虑在业务模式评估日可获得的所有相关证据，包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式。本公司也需要对所持金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付进行判断。

#### 1.2. 预期信用损失的确认

信用风险的显著增加：本公司在评估金融资产预期信用损失时，需判断金融资产的信用风险自购入后是否显著增加，判断过程中需考虑定性和定量的信息，并结合前瞻性信息。

建立具有相似信用风险特征的资产组：当预期信用损失在组合的基础上计量时，金融工具是基于相似的风险特征而组合在一起的。本公司持续评估这些金融工具是否继续保持具有相似的信用风险特征，用以确保一旦信用风险特征发生变化，金融工具将被适当地重分类。这可能会导致新建资产组合或将资产重分类至某个现存资产组合，从而更好地反映这类资产的类似信用风险特征。

#### 1.3. 递延所得税的确认

本公司在未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的限度内，就所有未利用的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税所得额发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以确定应确认的递延所得税资产的金额。

#### 1.4. 存货跌价准备

本公司在资产负债表日按照成本与可变现净值孰低计量存货，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。存货的可变现净值的确认需要运用判断和估计。如重新判断及估计的结果与现有的判断及估计存在差异，该差异将会影响判断及估计改变期间的存货账面价值。

云南招商城投房地产有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2020年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1.5. 土地增值税

按照中国相关税法规定,本公司需缴纳土地增值税。于资产负债表日,地方税务机关尚未对部分开发项目土地增值税清算应纳税额出具《核准意见书》。本公司依据《土地增值税暂行条例》及其实施细则的规定计算应纳税额入账。如果地方税务机关审核确认税额与原入账金额不一致,该差异将计入完成土地增值税清算的会计期间。

五、会计政策变更

1. 会计政策变更及其影响

2017年7月5日,财政部发布了“关于修订印发《企业会计准则第14号——收入》的通知”(财会〔2017〕22号),对《企业会计准则第14号——收入》进行了修订。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;执行企业会计准则的非上市企业,自2021年1月1日起施行。同时,允许企业提前执行。执行本准则的企业,不再执行财政部于2006年2月15日印发的《财政部关于印发〈企业会计准则第1号——存货〉等38项具体准则的通知》(财会〔2006〕3号)中的《企业会计准则第14号——收入》和《企业会计准则第15号——建造合同》,以及财政部于2006年10月30日印发的《财政部关于印发〈企业会计准则——应用指南〉的通知》(财会〔2006〕18号)中的《〈企业会计准则第14号——收入〉应用指南》。

本公司自2020年1月1日起执行新收入准则。新收入准则引入了收入确认计量的五步法,并针对特定交易(或事项)增加了更多的指引。本公司详细的收入确认和计量的会计政策参见附注四、10。新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初(即2020年1月1日)留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。

本公司按照准则的规范重新评估其主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面,并按照其规定,根据首次执行新收入准则的累积影响金额调整首次执行该准则当期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额,对2019年度财务报表不予调整。

执行新收入准则对本年年初资产负债表相关项目的影响列示如下。

项目	2019年12月31日	重分类	2020年1月1日
<b>流动负债:</b>			
预收款项	2,272,477.30	-2,272,477.30	
合同负债		2,153,779.17	2,153,779.17
其他流动负债	170,150,501.93	118,698.13	170,269,200.06

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	房地产销售收入	一般计税 9%、简易计税 5%

云南招商城投房地产有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2020年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

税种	计税依据	税率
城市维护建设税	当期应纳流转税额	7%
教育费附加	当期应纳流转税额	3%
地方教育费附加	当期应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	30%-60%

### 七、财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,年初系指2020年1月1日,年末系指2020年12月31日,本年系指2020年1月1日至2020年12月31日,上年系指2019年1月1日至12月31日,货币单位为人民币元。

#### 1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
银行存款	302,606,208.73	341,531,937.30
<b>合计</b>	<b>302,606,208.73</b>	<b>341,531,937.30</b>
其中:存放在境外的款项总额		

#### 2. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	41,128,018.44	43,933,678.25
<b>合计</b>	<b>41,128,018.44</b>	<b>43,933,678.25</b>

#### (1) 其他应收款明细

##### ① 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
关联方往来款	40,011,434.50	40,098,458.42
土地及其他保证金	1,054,020.16	1,535,795.18
其他往来款	79,697.50	2,319,279.73
<b>合计</b>	<b>41,145,152.16</b>	<b>43,953,533.33</b>

云南招商城投房地产有限公司财务报表附注  
 2020年1月1日至2020年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

② 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	
1-2年	40,011,434.50
2-3年	103,536.68
3年以上	1,030,180.98
<b>合计</b>	<b>41,145,152.16</b>

(2) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年计提	本年收回或转回	转销或核销	年末余额
账龄组合	19,855.08		2,721.36		17,133.72
<b>合计</b>	<b>19,855.08</b>		<b>2,721.36</b>		<b>17,133.72</b>

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	关联方往来款	24,011,434.50	1-2年	58.36	
云南城投置业股份有限公司	关联方往来款	16,000,000.00	1-2年	38.89	
昆明市规划局	土地保证金	957,680.98	5年以上	2.33	
昆明钢铁控股有限公司昆钢大厦分公司	其他往来款	40,455.00	2-3年	0.10	
昆明市官渡区水务局五甲塘管理所	保证金	40,000.00	5年以上	0.10	
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>41,049,570.48</b>	<b>—</b>	<b>99.78</b>	

3. 存货

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
已完工开发产品	121,823,292.41		121,823,292.41	122,722,510.33		122,722,510.33
<b>合计</b>	<b>121,823,292.41</b>		<b>121,823,292.41</b>	<b>122,722,510.33</b>		<b>122,722,510.33</b>

云南招商城投房地产有限公司财务报表附注  
 2020年1月1日至2020年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

4. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预交税费	6,775,464.76	3,168,746.61
待抵扣进项税	2,001,987.17	2,163,755.66
<b>合计</b>	<b>8,777,451.93</b>	<b>5,332,502.27</b>

5. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	22,431.81	27,703.78
固定资产清理		
<b>合计</b>	<b>22,431.81</b>	<b>27,703.78</b>

(1) 固定资产明细

① 固定资产情况

项目	办公设备	电子设备	其他设备	合计
<b>一、账面原值</b>				
1. 年初余额	166,290.00	326,484.81	87,533.53	580,308.34
2. 本年增加金额				
(1) 购置				
3. 本年减少金额				
4. 年末余额	166,290.00	326,484.81	87,533.53	580,308.34
<b>二、累计折旧</b>				
1. 年初余额	158,364.50	312,318.74	81,921.32	552,604.56
2. 本年增加金额		3,789.28	1,482.69	5,271.97
(1) 计提		3,789.28	1,482.69	5,271.97
3. 本年减少金额				
4. 年末余额	158,364.50	316,108.02	83,404.01	557,876.53
<b>三、减值准备</b>				
1. 年初余额				
2. 本年增加金额				
3. 本年减少金额				
4. 年末余额				
<b>四、账面价值</b>				

云南招商城投房地产有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2020年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	办公设备	电子设备	其他设备	合计
1. 年末账面价值	7,925.50	10,376.79	4,129.52	22,431.81
2. 年初账面价值	7,925.50	14,166.07	5,612.21	27,703.78

6. 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	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提土地增值税	154,507,076.83	38,626,769.21	170,131,634.01	42,532,908.50
预提费用	20,000.00	5,000.00	18,867.92	4,716.98
信用减值损失	17,133.72	4,283.43	19,855.08	4,963.77
<b>合计</b>	<b>154,544,210.55</b>	<b>38,636,052.64</b>	<b>170,170,357.01</b>	<b>42,542,589.25</b>

7. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
工程款	84,944,056.56	107,835,880.41
<b>合计</b>	<b>84,944,056.56</b>	<b>107,835,880.41</b>

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

债权单位名称/单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
云南城投众和建设集团有限公司	7,633,515.38	尚未结算
重庆渝发建设有限公司	2,969,612.63	尚未结算
云南宏业基础工程有限公司	1,409,650.98	尚未结算
昆明已明建材有限责任公司	1,262,511.06	尚未结算
<b>合计</b>	<b>13,275,290.05</b>	

8. 合同负债

(1) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
招商海公馆项目一期	679,997.89	1,878,549.81
招商海公馆项目二期	1,754,485.69	275,229.36
<b>合计</b>	<b>2,434,483.58</b>	<b>2,153,779.17</b>

云南招商城投房地产有限公司财务报表附注  
 2020年1月1日至2020年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

9. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	342,726.00	1,919,917.97	1,454,100.29	808,543.68
离职后福利-设定提存计划		7,472.07	7,472.07	
<b>合计</b>	<b>342,726.00</b>	<b>1,927,390.04</b>	<b>1,461,572.36</b>	<b>808,543.68</b>

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	300,000.00	1,817,739.58	1,309,195.90	808,543.68
职工福利费		900.00	900.00	
社会保险费		42,101.29	42,101.29	
其中: 医疗保险费		37,347.25	37,347.25	
工伤保险费		267.34	267.34	
生育保险费		4,486.70	4,486.70	
住房公积金		48,416.00	48,416.00	
工会经费和职工教育经费	42,726.00	10,366.73	53,092.73	
其他短期薪酬		394.37	394.37	
<b>合计</b>	<b>342,726.00</b>	<b>1,919,917.97</b>	<b>1,454,100.29</b>	<b>808,543.68</b>

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险		7,202.72	7,202.72	
失业保险费		269.35	269.35	
<b>合计</b>		<b>7,472.07</b>	<b>7,472.07</b>	

10. 应交税费

项目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
土地增值税		15,785,471.67	15,785,471.67	
企业所得税	4,484,798.80	2,899,667.69	7,384,466.49	
土地使用税		291,812.99	291,812.99	
个人所得税	93.46	150,196.86	134,851.68	15,438.64
城市维护建设税		14,160.79	14,160.79	

云南招商城投房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
增值税		9,357.80	9,357.80	
教育费附加		6,008.90	6,008.90	
地方教育附加		4,005.94	4,005.94	
印花税		2,806.80	2,806.80	
其他税费		62,273.75	62,273.75	
<b>合计</b>	<b>4,484,892.26</b>	<b>19,225,763.19</b>	<b>23,695,216.81</b>	<b>15,438.64</b>

11. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	276,599.80	3,229,502.47
<b>合计</b>	<b>276,599.80</b>	<b>3,229,502.47</b>

(1) 其他应付款

① 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
代扣代缴款	134,060.20	526,870.59
往来款	109,039.60	81,000.00
预提费用	20,000.00	
押金及保证金	13,500.00	2,621,631.88
<b>合计</b>	<b>276,599.80</b>	<b>3,229,502.47</b>

12. 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
预提土地增值税	154,507,076.83	170,131,634.01
待转销项税	-118,327.40	118,698.13
预提其他费用		18,867.92
<b>合计</b>	<b>154,388,749.43</b>	<b>170,269,200.06</b>

云南招商城投房地产有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2020年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

13. 实收资本

投资者名称	年初余额		本年	本年	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)	增加	减少	投资金额	所占比例 (%)
深圳招商房地产有限公司	6,000,000.00	60.00			6,000,000.00	60.00
云南城投置业股份有限公司	4,000,000.00	40.00			4,000,000.00	40.00
<b>合计</b>	<b>10,000,000.00</b>	<b>100.00</b>			<b>10,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

14. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积金	5,000,000.00			5,000,000.00
<b>合计</b>	<b>5,000,000.00</b>			<b>5,000,000.00</b>

15. 未分配利润

项目	年末余额	年初余额
上年年末余额	252,774,940.81	323,103,249.68
加: 年初未分配利润调整数		
重要前期差错更正		
本年年初余额	252,774,940.81	323,103,249.68
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	2,350,643.46	29,671,691.13
减: 提取法定盈余公积		
应付普通股股利		100,000,000.00
本年年末余额	255,125,584.27	252,774,940.81

16. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主要业务	1,954,537.12	899,217.92	78,576,068.20	39,599,781.24
<b>合计</b>	<b>1,954,537.12</b>	<b>899,217.92</b>	<b>78,576,068.20</b>	<b>39,599,781.24</b>

云南招商城投房地产有限公司财务报表附注  
 2020年1月1日至2020年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

17. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
土地使用税	231,719.91	
印花税	2,806.80	36,135.20
车船使用税		3,810.00
房产税		164,129.02
教育费附加		87,550.66
城市维护建设税		204,284.85
地方教育费附加		58,367.11
营业税		162,355.80
其他	30,977.56	
<b>合计</b>	<b>265,504.27</b>	<b>716,632.64</b>

18. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
广告宣传费	65,692.10	431,903.06
通讯费	27,013.31	20,480.25
物业管理费	14,230.00	212,207.52
折旧与摊销	3,789.28	99,086.42
装饰费		79,412.55
办公费		8,578.58
差旅费		599.31
其他	909.88	23,011.65
<b>合计</b>	<b>111,634.57</b>	<b>875,279.34</b>

19. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	668,009.68	1,277,516.16
中介机构服务费	193,600.43	163,178.86
诉讼费	18,397.00	
业务招待费	11,116.00	11,923.00
差旅费	9,487.98	21,651.65
广告宣传费	2,000.00	2,689.96

云南招商城投房地产有限公司财务报表附注  
 2020年1月1日至2020年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
信息技术费	1,554.69	3,006.17
折旧及摊销	1,482.69	171,124.86
其他	3,778.81	3,001.89
<b>合计</b>	<b>909,427.28</b>	<b>1,654,092.55</b>

20. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出		
减: 利息收入	3,349,259.02	3,604,942.62
银行手续费及其他	5,275.95	11,706.02
<b>合计</b>	<b>-3,343,983.07</b>	<b>-3,593,236.60</b>

21. 其他收益

项目/产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
个税手续费返还	7,117.53	36,117.68
<b>合计</b>	<b>7,117.53</b>	<b>36,117.68</b>

22. 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
其他应收款坏账损失	2,721.36	-19,855.08
<b>合计</b>	<b>2,721.36</b>	<b>-19,855.08</b>

23. 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
赔偿金、违约金、无法支付的款项等其他营业外收入		285,321.01	
其他	5,204.77		5,204.77
<b>合计</b>	<b>5,204.77</b>	<b>285,321.01</b>	<b>5,204.77</b>

24. 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
赔偿金、违约金、罚款及其他		60,000.00	

云南招商城投房地产有限公司财务报表附注  
 2020年1月1日至2020年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
合计		60,000.00	

25. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	-3,129,400.26	9,082,995.42
递延所得税费用	3,906,536.61	810,416.09
合计	777,136.35	9,893,411.51

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年利润总额	3,127,779.81
按法定/适用税率计算的所得税费用	781,944.95
非应税收入的影响	-5,920.20
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,111.60
所得税费用	777,136.35

26. 现金流量表项目

(1) 现金流量表补充资料

项目	2020年度	2019年度
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	2,350,643.46	29,671,691.13
加: 资产减值准备		
信用资产减值损失	-2,721.36	19,855.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,271.97	39,563.64
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		661,248.12
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		

云南招商城投房地产有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2020年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项 目	2020 年度	2019 年度
财务费用		
投资损失		
递延所得税资产减少	3,906,536.61	810,416.09
递延所得税负债增加		
存货的减少	899,217.92	94,940,904.86
经营性应收项目的减少	-723,592.41	-15,238,983.40
经营性应付项目的增加	-45,448,108.68	-214,850,869.39
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-39,012,752.49	-103,946,173.87
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	302,606,208.73	341,531,937.30
减: 现金的期初余额	341,531,937.30	569,398,890.68
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-38,925,728.57	-227,866,953.38

(2) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	302,606,208.73	341,531,937.30
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	302,606,208.73	341,531,937.30
现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
年末现金和现金等价物余额	302,606,208.73	341,531,937.30
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		

八、或有事项

截至2020年12月31日,本公司无需要说明的重大或有事项。

云南招商城投房地产有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2020年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

九、资产负债表日后事项

截止财务报告批准报出日,本公司无其他重大资产负债表日后事项。

十、关联方及关联交易

1. 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(万元)	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
深圳招商房地产有限公司	深圳	房地产开发与经营	30,000.00	60.00	60.00

注:公司的最终控制方为招商局集团有限公司。

(2) 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
云南城投置业股份有限公司	股东
招商局物业管理有限公司昆明分公司	受同一最终控制方控制的其他企业
招商局物业管理有限公司建筑智能科技分公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳招商物业管理有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳招商房地产有限公司美伦山庄分公司	受同一最终控制方控制的其他企业
海通(深圳)贸易有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业

2. 关联交易

(1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳招商物业管理有限公司	购买商品		1,798.24
招商局物业管理有限公司昆明分公司	接受劳务		1,258,708.57
招商局物业管理有限公司建筑智能科技分公司	接受劳务		2,070,031.32
海通(深圳)贸易有限公司	接受劳务		2,077,245.79
<b>合计</b>			<b>5,407,783.92</b>

3. 关联方往来余额

云南招商城投房地产有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2020年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	24,011,434.50		24,098,458.42	
其他应收款	云南城投置业股份有限公司	16,000,000.00		16,000,000.00	
合计		40,011,434.50		40,098,458.42	

(2) 应付项目

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应付账款	招商局物业管理有限公司建筑智能科技分公司	120,089.04	635,927.93
应付账款	海通(深圳)贸易有限公司	62,317.37	62,317.37
应付账款	招商局物业管理有限公司昆明分公司		2,031.35
合计		182,406.41	700,276.65

十一、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截止报告出具日,被评估单位存在以下未决诉讼:下表所示3套房屋由于原购买人无法偿还按揭贷款,经法院终审判决已撤销原房屋购销合同,但由于原购买人不配合办理撤销备案登记手续,公司已对原购买人提起诉讼,目前仍未开庭审理。

序号	案由	被告	房屋信息	原告	终审判决案号
1	商品房销售合同纠纷	杨家采	G11栋高层住宅-2-501	云南招商城投房地产有限公司	(2018)云01民终8822号
2	商品房销售合同纠纷	张仕敏	G11栋高层住宅-1-702	云南招商城投房地产有限公司	(2018)云01民终8823号
3	商品房销售合同纠纷	严丽	G11栋高层住宅-2-601	云南招商城投房地产有限公司	(2018)云01民终8821号

截至财务报告日止,除前述事项外,本公司无按照有关财务会计和制度应披露的其他内容。

十二、财务报表的批准

本公司2020年度财务报表已经本公司董事会批准。

云南招商城投房地产有限公司

二〇二一年四月二十三日





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 张克、叶韶勋、顾仁荣、李晓英、谭小青

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



2021年01月08日



# 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：谭小青

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：0014624

## 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

二〇一一年七月五日

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

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.

证书编号: 110001670008  
No. of Certificate

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

发证日期: 二〇〇一年十月十日  
Date of Issuance



2012年 3月 3日

年 月 日  
/y /m /d

4

5

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2012年 3月 3日

年 月 日  
/y /m /d



证书编号: 110001670008

No. of Certificate

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

发证日期: 二〇〇一年十月十日  
Date of Issuance



姓名	彭让
Full name	彭让
性别	男
Sex	男
出生日期	1974-04-29
Date of birth	1974-04-29
工作单位	信永中和会计师事务所昆明分所
Working unit	信永中和会计师事务所昆明分所
身份证号码	530111197404204473
Identity card No.	530111197404204473

4



记  
ration

，继续有效一年。  
d for another year after

夏安雄(110001580042)  
已通过2020任职资格检查  
云南省注册会计师协会



证书编号: 110001580042  
No. of Certificate

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

发证日期: 二〇〇五年十月九日  
Date of Issuance

年 月 日  
/ /

2012年 3月 3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.



夏安雄(110001580042)  
已通过2019年检验  
云南省注册会计师协会

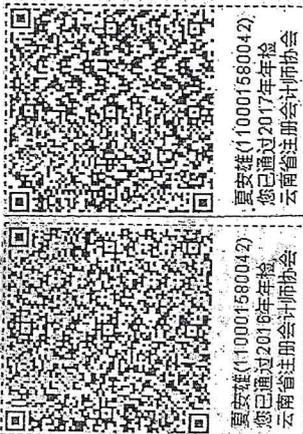
夏安雄(110001580042)  
已通过2018年检验  
云南省注册会计师协会



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.



夏安雄(110001580042)  
已通过2017年检验  
云南省注册会计师协会

夏安雄(110001580042)  
已通过2016年检验  
云南省注册会计师协会



姓 名 夏安雄  
Full name  
性 别 男  
Sex  
出生日期 1979-02-20  
Date of birth  
工作单位 信永中和会计师事务所昆明分所  
Working unit  
身份证号码 532126197902200519  
Identity card No.