

冕宁康元置业有限公司
2021 年 1-6 月、2020 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报表	
— 资产负债表	1-2
— 利润表	3
— 现金流量表	4
— 所有者权益变动表	5-6
— 财务报表附注	7-23



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/2021KMAA20554

冕宁康元置业有限公司：

一、 审计意见

我们审计了冕宁康元置业有限公司财务报表，包括 2021 年 6 月 30 日、2020 年 12 月 31 日的资产负债表，2021 年 1-6 月、2020 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，公允反映了冕宁康元置业有限公司 2021 年 6 月 30 日、2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2021 年 1-6 月、2020 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，我们独立于冕宁康元置业有限公司，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

冕宁康元置业有限公司管理层（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，管理层负责评估冕宁康元置业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冕宁康元置业有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督冕宁康元置业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，就可能导致对冕宁康元置业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冕宁康元置业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。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二一年八月九日

资产负债表

2021年6月30日

编制单位：昆明康元置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	4,973.84	
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			
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、2	196,878,853.33	196,878,853.33
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			
流动资产合计		196,883,827.17	196,878,853.33
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			
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			
其他非流动资产			
非流动资产合计			
资产总计		196,883,827.17	196,878,853.33

法定代表人：
5134335021854

主管会计工作负责人：陈明才

会计机构负责人：

资产负债表 (续)

2021年6月30日

单位: 人民币元

编制单位: 昆明唐元置业有限公司

项 目	附注	2021年6月30日	2020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	五、3	78,041,506.25	96,300,743.40
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费	五、4	5,169,000.00	5,169,000.00
其他应付款	五、5	200,458,710.46	160,451,885.66
其中: 应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		283,669,216.71	261,921,629.06
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		283,669,216.71	261,921,629.06
所有者权益:			
实收资本			
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	五、6	-86,785,389.54	-65,042,775.73
所有者权益合计		-86,785,389.54	-65,042,775.73
负债和所有者权益总计		196,883,827.17	196,878,853.33

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





利润表
2021年1-6月

编制单位：昆明康元置业有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年1-6月	2020年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	五、7	160,018.69	975,142.71
销售费用			
管理费用	五、8	400.00	
研发费用			
财务费用	五、9	7,921,250.62	13,766,371.02
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-8,081,669.31	-14,741,513.73
加：营业外收入			
减：营业外支出	五、10	13,660,944.50	50,301,262.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-21,742,613.81	-65,042,775.73
减：所得税费用	五、11		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-21,742,613.81	-65,042,775.73
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-21,742,613.81	-65,042,775.73
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		-21,742,613.81	-65,042,775.73
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

陈明

会计机构负责人：



现金流量表

2021年1-6月

编制单位：甬宁康元置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年1-6月	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、12	20,165,102.53	
经营活动现金流入小计		20,165,102.53	
购买商品、接受劳务支付的现金		20,000,000.00	
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		160,018.69	
支付其他与经营活动有关的现金	五、12	110.00	
经营活动现金流出小计		20,160,128.69	
经营活动产生的现金流量净额		4,973.84	
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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			
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		4,973.84	
加：期初现金及现金等价物余额			
六、期末现金及现金等价物余额		4,973.84	

法定代表人：



主管会计工作负责人：

陈明才

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2021年1-6月

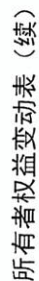
单位：人民币元

	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额										-65,042,775.73		-65,042,775.73
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额										-65,042,775.73		-65,042,775.73
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少实收资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入实收资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积												
2.对所有者的分配												
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增实收资本												
2.盈余公积转增实收资本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额										-86,785,389.54		-86,785,389.54

法定代表人：

主管会计工作负责人：陈明

会计机构负责人：



2021年1-6月

编制单位： 遂宁康元置业有限公司

单位: 人民币元

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	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												
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额												
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额										-65,042,775.73		-65,042,775.73
（二）所有者投入和减少实收资本										-65,042,775.73		-65,042,775.73
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入实收资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积												
2.对所有者的分配												
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增实收资本												
2.盈余公积转增实收资本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额										-65,042,775.73		-65,042,775.73

主管会计工作负责人: 陈明达

会计机构负责人:

5134335021854

冕宁康元置业有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

一、公司的基本情况

冕宁康元置业有限公司(以下简称“本公司”)是由冕宁康旅投资开发有限公司出资设立的全资有限责任公司,经冕宁县市场监督管理局批准成立于 2020 年 12 月 29 日,统一社会信用代码:91513433MA69G0TT56,注册地址:四川省凉山彝族自治州冕宁县长征东路 42 号滨河丽都 4 号楼 3 栋 1 单元(售楼部 2 楼),法定代表人:尹昆,注册资本为人民币 900.00 万元,尚未实际出资。

本公司经营范围:房地产开发经营(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:酒店管理;健康咨询服务(不含诊疗服务)(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

二、财务报表的编制基础

(1) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础,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——基本准则》和具体企业会计准则、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”)进行确认和计量,并基于本附注“三、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制财务报表。

(2) 持续经营

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

三、重要会计政策及会计估计

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

冕宁康元置业有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3. 营业周期

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

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 现金及现金等价物

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

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

6. 金融资产和金融负债

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融资产和金融负债的分类

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

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

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

冕宁康元置业有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

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

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

(2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

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

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

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

冕宁康元置业有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

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

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；（2）因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和

（4）主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流

冕宁康元置业有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

量折现法和期权定价模型等)确定其公允价值;初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债,以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

(5) 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

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

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

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

本公司以概率加权平均为基础对预期信用损失进行计量。

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

冕宁康元置业有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

起的其公允价值变动应当计入其他综合收益。(四)是一项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,且其减值损失或利得和汇兑损益之外的公允价值变动计入其他综合收益。

7. 存货

(一) 存货的分类

本公司存货主要包括房地产开发产品、房地产开发成本及其他等。房地产开发产品主要为房地产在建开发产品、已完工开发产品等。房地产开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

(二) 存货的计价方法

存货在取得时,按成本进行初始计量,包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完成之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。房地产项目存货发出时按个别认定法计价,领用或发出除房地产开发存货以外的其他存货采用加权平均法确定其实际成本。

(三) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

以前减记存货价值的影响因素已经消失的,减记的金额予以恢复,并在原已计提的存货跌价准备金额内转回,转回的金额计入当期损益。

(四) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(五) 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法;

冕宁康元置业有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 包装物采用一次转销法。

(3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

(六) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

(七) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8. 借款费用

(一) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，在符合资本化条件的情况下开始资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(二) 借款费用资本化期间

冕宁康元置业有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

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

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

(三) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(四) 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

9. 收入确认原则和计量方法

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

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

冕宁康元置业有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

(1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益;

(2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品;

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

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

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

(1) 本公司就该商品或服务享有现时收款权利;

(2) 本公司已将该商品的实物转移给客户;

(3) 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户;

(4) 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示,合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

冕宁康元置业有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

10. 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。在资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

(一) 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

(1) 该交易不是企业合并；(2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(二) 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

(1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

(2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)所形成的暂时性差异；

(3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	9%
城市维护建设税	实缴流转税税额	5%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育附加	实缴流转税税额	2%

冕宁康元置业有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、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，“期初”系指 2020 年 12 月 31 日，“期末”系指 2021 年 6 月 30 日，“本期”系指 2021 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，“上期”系指 2020 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	期末余额	期初余额
银行存款	4,973.84	
合计	4,973.84	

注：本公司期末无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、以及存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2. 存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	196,878,853.33		196,878,853.33
合计	196,878,853.33		196,878,853.33

续表

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	196,878,853.33		196,878,853.33
合计	196,878,853.33		196,878,853.33

(2) 存货年末余额含有借款费用资本化金额的说明。

存货项目名称	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并增加	本期计提	出售减少	其他减少	
房地产开发	17,668,353.33					17,668,353.33

(3) 开发成本明细

冕宁康元置业有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计 竣工时间	预计投资总 额(万元)	期末余额	期初余额
2017-3# 地 块				196,878,853.33	196,878,853.33
合计	—	—	—	196,878,853.33	196,878,853.33

注：本公司的母公司冕宁康旅投资开发有限公司于 2018 年 7 月 10 日与冕宁县国土资源局(现已更名为“冕宁县自然资源局”)签订《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号：512123-2018-B-05)，取得了冕宁县国土资源局坐落于冕宁县城厢镇城东南新区的冕拍 2017-3#地块，土地面积 60,959.50 平方米，出让价款 17,230.00 万元。2020 年 12 月 30 日冕宁县自然资源局、冕宁康旅投资开发有限公司及公司三方签订了《国有建设用地出让合同补充合同》，2017-3#地块对应的《出让合同》及《出让合同补充条款》受让人由冕宁康旅投资开发有限公司变更为公司，对应的土地及开发成本转移至公司。

3. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付土地款	78,041,506.25	96,300,743.40
合计	78,041,506.25	96,300,743.40

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
冕宁县自然资源局	74,209,212.85	尚未偿付
合计	74,209,212.85	—

注：截止 2021 年 6 月 30 日，冕拍 2017-3#地块土地出让价款未偿付本金金额为 6,615.00 万元，分期付款利息 1,189.15 万元，合计 7,804.15 万元，其中超过 1 年的分期付款利息金额为 805.92 万元。

4. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
契税	5,169,000.00	5,169,000.00
合计	5,169,000.00	5,169,000.00

5. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		

冕宁康元置业有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	200,458,710.46	160,451,885.66
合计	200,458,710.46	160,451,885.66

5.1 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	136,496,503.96	110,150,623.66
违约金及滞纳金	63,962,206.50	50,301,262.00
合计	200,458,710.46	160,451,885.66

注: 公司因未能按期支付土地出让金, 根据土地出让合同条款约定计提逾期付款违约金累计金额 61,178,700.00 元。

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
云南城投置业股份有限公司	109,175,480.95	关联方往来款
合计	109,175,480.95	—

6. 未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
上期期末余额	-65,042,775.73	
加: 期初未分配利润调整数		
本期期初余额	-65,042,775.73	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-21,742,613.81	-65,042,775.73
本期期末余额	-86,785,389.54	-65,042,775.73

7. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地使用税	160,018.69	888,992.71
印花税		86,150.00
合计	160,018.69	975,142.71

8. 管理费用

冕宁康元置业有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	400.00	
合计	400.00	

9. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	7,921,143.15	13,766,371.02
减：利息收入	2.53	
其他支出	110.00	
合计	7,921,250.62	13,766,371.02

10. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本年非经常性损益的金额
赔偿金、违约金支出	13,660,944.50	50,301,262.00	13,660,944.50
合计	13,660,944.50	50,301,262.00	13,660,944.50

11. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当年所得税费用		
递延所得税费用		
合计		

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
本期利润总额	-21,742,613.81	-65,042,775.73
按法定/适用税率计算的所得税费用	-5,435,653.45	-16,260,693.93
调整以前期间所得税的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,415,236.13	12,575,315.50
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,020,417.33	3,685,378.43
所得税费用		

12. 现金流量表项目

冕宁康元置业有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	20,165,100.00	
利息收入	2.53	
合计	20,165,102.53	

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
银行手续费	110.00	
合计	110.00	

(2) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	—	
净利润	-21,742,613.81	-65,042,775.73
加: 资产减值准备		
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
使用权资产折旧 (适用于新租赁准则)		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”填列)		
固定资产报废损失 (收益以“-”填列)		
公允价值变动损失 (收益以“-”填列)		
财务费用 (收益以“-”填列)	7,921,143.15	13,766,371.02
投资损失 (收益以“-”填列)		
递延所得税资产的减少 (增加以“-”填列)		
递延所得税负债的增加 (减少以“-”填列)		
存货的减少 (增加以“-”填列)		
经营性应收项目的减少 (增加以“-”填列)		
经营性应付项目的增加 (减少以“-”填列)	13,826,444.50	51,276,404.71
其他		

冕宁康元置业有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	4,973.84	
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	4,973.84	
减: 现金的期初余额		
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	4,973.84	

(3) 现金和现金等价物

项目	期末余额	期初余额
现金	4,973.84	
其中: 可随时用于支付的银行存款	4,973.84	
期末现金和现金等价物余额	4,973.84	

六、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

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(%)
冕宁康旅投资开发有限公司	四川凉山	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00

注: 本公司最终控制方为云南城投置业股份有限公司。

(二) 关联交易

1. 关联方资金拆借

本公司向母公司冕宁康旅投资开发有限公司拆入资金, 截止 2021 年 06 月 30 日, 拆入资金本息合计金额为 1,164,640.06 元。

冕宁康元置业有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本公司向云南城投置业股份有限公司拆入资金，截止2021年06月30日，拆入资金本息合计金额为135,331,863.90元。

(三) 关联方往来余额

1. 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	冕宁康旅投资开发有限公司	1,164,640.06	
其他应付款	云南城投置业股份有限公司	135,331,863.90	

七、或有事项

截至2021年6月30日，本公司无需要披露的重大或有事项。

八、承诺事项

截至2021年6月30日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

2021年8月3日，公司与王劲、冕宁康旅投资开发有限公司签订了《借款合同》，约定王劲向公司提供人民币7,131.90万元借款，自第一笔借款起四个月内不计算利息，四个月后按照年利率4.85%计算借款利息。

三方约定，冕宁康旅投资开发有限公司将持有的公司100%股权为上述借款提供股权质押担保，截至审计报告出具日，股权质押登记尚未办理完成。在《借款合同》约定的债务清偿前，如果公司取得2017-3号地块不动产权证，应用土地为上述借款提供抵押担保。土地抵押登记办理完毕后3个工作日内解除冕宁康旅投资开发有限公司对公司持有的100%股权的质押登记。

十、其他重要事项

本公司无需披露的其他重要事项。





营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码

91110101592354581W



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。(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。)

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

二〇一一年二月五日

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

证书编号:
No. of Certificate

110001670008

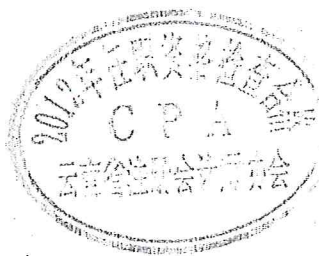
批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇一年十月十日
Date of Issuance /y /m /d

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.



2024 3 3 18

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记

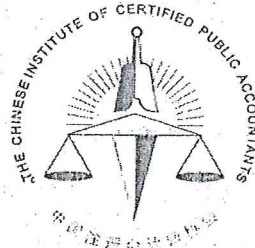
Annual Renewal Registration

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



2024 3 3 18

年 月 日
/y /m /d



证书编号:
No. of Certificate

110001670008

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

发证日期: 二〇〇一年十月十日
Date of Issuance /y /m /d



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





年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



姓名 邓茂
Full name 邓茂
性别 男
Sex 男
出生日期 1986-02-15
Date of birth 1986-02-15
工作单位 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所
Working unit 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所
身份证号码 532128198602153316
Identity card No. 532128198602153316



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
/ /