

陕西普润达投资发展有限公司
2021 年 1-7 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	7-47



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/2021KMAA20569

陕西普润达投资发展有限公司:

一、 审计意见

我们审计了陕西普润达投资发展有限公司财务报表,包括2021年7月31日、2020年12月31日的资产负债表,2021年1-7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,公允反映了陕西普润达投资发展有限公司2021年7月31日、2020年12月31日的财务状况以及2021年1-7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,我们独立于陕西普润达投资发展有限公司,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

陕西普润达投资发展有限公司管理层(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,管理层负责评估陕西普润达投资发展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陕西普润达投资发展有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督陕西普润达投资发展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，就可能导致对陕西普润达投资发展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陕西普润达投资发展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:



二〇二一年十月十四日

资产负债表

2021年7月31日

编制单位：陕西普润达投资发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年7月31日	2020年12月31日
流动资产			
货币资金	五、1	10,487,844.89	18,612,660.38
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2		1,142,200.00
应收款项融资			
预付款项	五、3	135,496.48	15,633,783.38
其他应收款	五、4	117,447,941.29	106,557,543.77
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、5	707,316,310.56	637,631,246.43
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	50,862,679.45	48,427,369.81
流动资产合计		886,250,272.67	828,004,803.77
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	五、7	16,100.97	16,100.97
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	五、8	25,700,981.18	17,288,265.70
其他非流动资产			
非流动资产合计		25,717,082.15	17,304,366.67
资 产 总 计		911,967,354.82	845,309,170.44

法定代表人：



主管会计工作负责人：

张博

会计机构负责人：

张博

资产负债表 (续)

2021年7月31日

编制单位: 陕西普润投资发展有限公司

单位: 人民币元

项	附注	2021年7月31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、9	71,730,776.22	47,518,818.29
预收款项			
合同负债	五、10	511,893,117.23	512,221,636.62
应付职工薪酬	五、11	88,450.58	1,565,796.72
应交税费	五、12	625,184.17	598,111.87
其他应付款	五、13	213,940,114.47	170,628,747.77
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	五、14	45,557,920.77	45,327,786.38
流动负债合计		843,835,563.44	777,860,897.65
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	五、15	17,698,914.00	11,440,797.00
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		17,698,914.00	11,440,797.00
负 债 合 计		861,534,477.44	789,301,694.65
所有者权益:			
实收资本	五、16	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积			
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五、17	-49,567,122.62	-43,992,524.21
所有者权益合计		50,432,877.38	56,007,475.79
负债和所有者权益总计		911,967,354.82	845,309,170.44

法定代表人:



主管会计工作负责人:

张博

会计机构负责人:

张博

利润表
2021年1-7月

编制单位：陕西普润达投资发展有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年1-7月	2020年度
一、营业收入	五、18	9,696,100.92	18,170,993.34
减：营业成本	五、18	7,072,515.58	28,648,224.86
税金及附加	五、19	331,136.22	649,704.45
销售费用	五、20	1,134,643.40	7,042,885.71
管理费用	五、21	2,052,811.27	6,111,274.22
研发费用			
财务费用	五、22	5,778,823.12	4,770,285.65
其中：利息费用		5,802,999.55	4,803,245.39
利息收入		28,207.36	42,877.77
加：其他收益	五、23	11,298.25	12,360.44
投资收益（损失以“-”号填列）	五、24		111,811.46
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、25	537,800.00	172,600.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、26		-324,152.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-6,124,730.42	-29,078,761.99
加：营业外收入	五、27		330,000.00
减：营业外支出	五、28	7,862,583.47	252,961.62
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-13,987,313.89	-29,001,723.61
减：所得税费用	五、29	-8,412,715.48	-4,337,315.12
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,574,598.41	-24,664,408.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,574,598.41	-24,664,408.49
（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		-5,574,598.41	-24,664,408.49
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：

张博

会计机构负责人：

张博

现金流量表
2021年1-7月

编制单位：陕西普润达投资发展有限公司

单位：人民币元

	附注	2021年1-7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		61,762,521.00	148,852,706.34
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、30	298,537.46	1,581,974.77
经营活动现金流入小计		62,061,058.46	150,434,681.11
购买商品、接受劳务支付的现金		38,311,994.07	99,796,433.21
支付给职工以及为职工支付的现金		4,834,267.21	9,988,578.06
支付的各项税费		732,751.60	10,316,223.70
支付其他与经营活动有关的现金	五、30	2,700,599.99	4,308,727.29
经营活动现金流出小计		46,579,612.87	124,409,962.26
经营活动产生的现金流量净额		15,481,445.59	26,024,718.85
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	五、30	17,330,000.00	497,311,811.46
筹资活动现金流入小计		17,330,000.00	497,311,811.46
偿还债务支付的现金			441,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,439,111.11	49,306,991.81
支付其他与筹资活动有关的现金	五、30	36,500,000.00	19,000,000.00
筹资活动现金流出小计		40,939,111.11	509,906,991.81
筹资活动产生的现金流量净额		-23,609,111.11	-12,595,180.35
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		-8,127,665.52	13,429,538.50
加：期初现金及现金等价物余额		17,360,843.79	3,931,305.29
六、期末现金及现金等价物余额		9,233,178.27	17,360,843.79

法定代表人：



主管会计工作负责人：

张博

会计机构负责人：

张博

2021年1-7月

陕西普润达投资有限公司

2021年1-7月

万戴普印 6101970339755

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

所有者权益变动表（续）

2021年1-7月

2020年度												
项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	100,000,000.00									-19,328,115.72		80,671,884.28
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	100,000,000.00									-19,328,115.72		80,671,884.28
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）										-24,664,408.49		-24,664,408.49
（一）综合收益总额										-24,664,408.49		-24,664,408.49
（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	100,000,000.00									-43,992,524.21		56,007,475.79

单位：人民币元

法定代表人：

万戴印普
610197039755

主管会计工作负责人：

张博

会计机构负责人：

张博

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 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

陕西普润达投资发展有限公司(以下简称本公司或公司)成立于 2012 年 2 月 9 日,是由陕西国润置业有限公司、榆林四达建筑工程有限公司、榆林华安建筑工程有限公司共同投资组建的有限责任公司。注册资本为人民币 10,000.00 万元,其中陕西国润置业有限公司货币出资 5000.00 万元,股权比例为 50%,榆林四达建筑工程有限公司货币出资 2500.00 万元,股权比例为 25%,榆林华安建筑工程有限公司货币出资 2500.00 万元,股权比例为 25%。2014 年 4 月 10 日,云南城投置业股份有限公司货币出资 10,000.00 万元收购了本公司原股东陕西国润置业有限公司、榆林四达建筑工程有限公司、榆林华安建筑工程有限公司分别持有的本公司 50%、25%、25%的股权,收购完成后,云南城投置业股份有限公司的持股比例为 100%,本公司成为云南城投置业股份有限公司的全资子公司。法定代表人为戴普万,统一社会信用代码为 91611100586999279C。

注册地址:陕西省西咸新区秦汉新城兰池大道南 15738 号。

公司经营范围为一般项目:房地产投资(投资限企业自有资金);房地产开发、销售(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,在此基础上,结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的规定,并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制财务报表。

(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。

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 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. 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。

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。

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

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

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

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

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

(2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

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

金融资产或金融负债的摊余成本,以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定:(一)扣除已偿还的本金。(二)加上或减去采用实际利率法将该初始

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。(三)扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

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

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

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

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

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:

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

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 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) 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

(5) 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加,并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动:(一)如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加,按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合,由此形成的损失准备的增加或转回金额,作为减值损失或利得计入当期损益。(二)如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加,本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备,无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合,由此形成的损失准备的增加或转回金额,应当作为减值损失或利得计入当期损益。

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,本公司在其他综合收益中确认其损失准备,并将减值损失或利得计入当期损益,且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。本公司在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。

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

7. 应收账款

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

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

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

(1) 按单项计提坏账准备

1) 对于单项金额重大并单项计提坏账准备应收账款(单项金额在 200 万元以上),单独进行减值测试,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备,计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项,将其归入相应组合计提坏账准备。

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

(2) 按组合计提坏账准备

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

2) 账龄组合:除上述款项以外的应收账款,公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计,参考应收账款的账龄按照账龄分析法计提坏账准备。

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

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

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

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

本公司根据以前年度的实际信用损失,并考虑本年的前瞻性信息,计量预期信用损失的会计估计政策为:本公司对信用风险显著不同的应收账款单项确定预期信用损失率;除了单项确定预期信用损失率的应收账款外,本公司采用以账龄特征为基础的预期信用损失模型,通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失,并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 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. 其他应收款

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

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

(1) 单项计提坏账准备

1) 对于单项金额重大并单项计提坏账准备其他应收款(单项金额在 200 万元以上),单独进行减值测试,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备,计入当期损益。单独测试未发生减值的其他应收款项,将其归入相应组合计提坏账准备。

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

(2) 按组合计提坏账准备

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

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

2) 账龄组合:除上述款项以外的应收账款,公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计,参考其他应收款的账龄按照账龄分析法计提坏账准备。

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

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

账龄	其他应收款计提比例(%)
2—3 年	20.00
3—4 年	40.00
4—5 年	80.00
5 年以上	100.00

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

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

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

9. 存货

(一) 存货的分类

本公司存货主要包括房地产开发产品、房地产开发成本等。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

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

商品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

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

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

(四) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(五) 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。
- (3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

(六) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

(七) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

10. 合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如本公司向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，本公司将该收款权利作为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(2) 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法，参照上述 11. 应收票据及 12. 应收账款预期信用损失的确定方法进行确认。

会计处理方法，本公司在资产负债表日计算合同资产预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，本公司将其差额确认为减值损失，借记“资产减值损失”，贷记“合同资产减值准备”。相反，本公司将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本公司实际发生信用损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“合同资产减值准备”，贷记“合同资产”。若核销金额大于已计提的损失准备，按其差额借记“资产减值损失”。

11. 合同成本

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即本公司为履行合同发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

合同取得成本，即本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

本公司与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

(3) 与合同成本有关的资产的减值

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 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;然后根据其账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的,超出部分应当计提减值准备,并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化,使得前述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应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。

12. 固定资产

(1) 确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年,单位价值超过 5,000.00 元的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认:

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	直线法	20-40	5	2.38-4.75
机器设备	直线法	10	3	9.70
运输设备	直线法	4-6	3	16.17-24.25
办公及电子设备	直线法	3-5	3	19.40-32.33
酒店设备	直线法	3-5	3	19.40-32.33
其他设备	直线法	3-5	3	19.40-32.33

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时,确认为融资租入固定资产:

- 1) 在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给本公司。
- 2) 本公司有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值,因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- 3) 即使资产的所有权不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 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) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

13. 借款费用

(一) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

(二) 借款费用资本化期间

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

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

14. 长期资产减值

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

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

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

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

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

15. 长期待摊费用

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

16. 合同负债

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本公司在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

17. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

18. 预计负债

(一) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

(二) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

19. 收入确认原则和计量方法

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

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

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

当本公司将商品的控制权转移给客户的时间与客户实际付款的时间不一致时，如果各方以在合同中明确(或者以隐含的方式)约定的付款时间为客户或本公司就转让商品的交易

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(一) 房地产物业销售

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

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(二) 利息收入

利息收入按照基准或实际利率法确认。

20. 政府补助

(一) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(二) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

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

公司取得政策性优惠贷款贴息的，应当区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给企业两种情况，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；财政将贴息资金直接拨付给公司，公司应当将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

21. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

(一) 确认递延所得税资产的依据

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

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

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

(二) 确认递延所得税负债的依据

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

(1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

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

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

22. 租赁

新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

(1) 作为承租人

在租赁期开始日，本公司将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

在租赁期开始日,本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债,短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时,本公司采用租赁内含利率作为折现率;无法确定租赁内含利率的,采用承租人增量借款利率作为折现率。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧,并计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,计入当期损益,但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益,但另有规定计入相关资产成本的除外。

本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

(1) 作为出租人

作为出租人,租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁,除此之外的均为经营租赁。

1) 经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益。

2) 在租赁期开始日,本公司对融资租赁确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时,以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

23. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《关于修订印发的通知》(财会〔2018〕35 号,以下简称“新租赁准则”),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 2019 年 1 月 1 日起施行;其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据上述会计准则修订,公司对原采用的相关会计政策进行相应调整。本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

(2) 重要会计估计变更

本公司报告期内无重要的会计估计变更。

(3) 2021 年(首次)起执行新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目无影响。

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	5%、9%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育附加	实缴流转税税额	2%
水利建设基金	应税收入	0.5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	增值额	30%-60%

注:具备土地增值税清算条件的项目,按《土地增值税暂行条例》清算缴纳,对不具备土地增值税清算条件的项目,按《财政部、国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》(财税字[2006]21号)及本省市的预缴比例进行预缴。

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 2021 年 1 月 1 日,“期末”系指 2021 年 7 月 31 日,“本期”系指 2021 年 1 月 1 日至 7 月 31 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
库存现金		
银行存款	10,487,844.89	18,612,660.38
其他货币资金		
合计	10,487,844.89	18,612,660.38

其中受限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	期初余额
按揭保证金	1,254,666.62	1,251,816.59
合计	1,254,666.62	1,251,816.59

注:除上述受限制货币资金外,期末本公司无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项且无存放在境外的货币资金。

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 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. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	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					
按组合计提坏账准备					
其中：账龄组合					
无风险组合					
合计	—	—	—	—	—

续表:

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,680,000.00	100.00	537,800.00	32.01	
其中：账龄组合	1,680,000.00	100.00	537,800.00	32.01	
无风险组合					
合计	1,680,000.00	—	537,800.00	—	—

(2) 按组合计提坏账准备

1) 按账龄组合计提应收账款坏账准备

账龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)			
1-2 年			
2-3 年	671,000.00	134,200.00	20.00
3 年以上	1,009,000.00	403,600.00	40.00
合计	1,680,000.00	537,800.00	—

(3) 本年应收账款坏账准备情况

类别	期初余额	本年变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他减少	
组合计提	537,800.00		537,800.00			
合计	537,800.00		537,800.00			

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的:

单位名称	收回或转回金额	收回方式	收回或转回原因
祁姓自然人	1,680,000.00	银行存款	款项收回
合计	1,680,000.00	—	—

3. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	59,491.33	43.91	112,568.66	0.72
1-2 年	76,005.15	56.09		
2-3 年			15,521,214.72	99.28
合计	135,496.48	100.00	15,633,783.38	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额大额预付款情况

单位名称	期末余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
国网陕西省电力公司咸阳供电公司	102,107.16	2 年以内	75.36
合计	102,107.16		75.36

4. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	117,447,941.29	106,557,543.77
合计	117,447,941.29	106,557,543.77

4.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	109,409,748.24	98,333,149.54
押金及保证金	7,907,681.47	8,102,078.47
其他	130,511.58	122,315.76
小计	117,447,941.29	106,557,543.77
坏账准备		
合计	117,447,941.29	106,557,543.77

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 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	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	37,605,571.21
1-2 年	71,965,451.61
2-3 年	52,926.67
3-4 年	20,000.00
4-5 年	7,803,991.80
合计	117,447,941.29

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准 备期末 余额
云南城投置业股份有限公司	关联方往来	109,409,748.24	1-2 年	93.16	
陕西省西咸新区秦汉新城管理委员会	押金及保证金	7,733,271.80	3-4 年、 4-5 年	6.58	
国网陕西省电力公司咸阳供电公司	押金及保证金	90,720.00	4-5 年	0.08	
西安海荣投资有限公司	押金及保证金	53,086.67	1-2 年、 2-3 年	0.05	
陕西省咸阳市渭城区中级法院	押金及保证金	30,603.00	1 年以内	0.03	
合计	—	117,317,429.71	—	99.90	—

5. 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	668,168,403.86		668,168,403.86
开发产品	39,147,906.70		39,147,906.70
合计	707,316,310.56		707,316,310.56

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	591,551,749.43		591,551,749.43
开发产品	46,403,649.34	324,152.34	46,079,497.00

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 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	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	591,551,749.43		591,551,749.43
合计	637,955,398.77	324,152.34	637,631,246.43

注：期末存货抵押受限情况，详见本附注“五、财务报表主要项目注释 13. 其他应付款 注 2”。

(2) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	324,152.34			324,152.34		
合计	324,152.34	—	—	324,152.34	—	—

(3) 存货期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	
春城十八里项目	119,634,302.71		3,401.75	621,923.73		119,015,780.73
合计	119,634,302.71		3,401.75	621,923.73		119,015,780.73

(4) 开发成本明细

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
春城十八里二期	2015 年	2021 年 9 月 起陆续竣工	198,289.00	668,168,403.86	591,551,749.43
合计	—	—	—	668,168,403.86	591,551,749.43

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本年增加金额	本年减少金额	期末余额
春城十八里一期	2017-12-10	46,403,649.34		7,255,742.64	39,147,906.70
合计	—	46,403,649.34		7,255,742.64	39,147,906.70

6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预售款申报待结转税金	28,367,073.58	28,587,800.16

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 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	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	22,452,807.45	19,796,771.23
预缴所得税	42,798.42	42,798.42
合计	50,862,679.45	48,427,369.81

7. 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	16,100.97	16,100.97
固定资产清理		
合计	16,100.97	16,100.97

7.1 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	运输工具	办公及电子设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	328,345.00	209,114.00	537,459.00
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	328,345.00	209,114.00	537,459.00
二、累计折旧			
1. 期初余额	317,796.25	203,561.78	521,358.03
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	317,796.25	203,561.78	521,358.03
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	10,548.75	5,552.22	16,100.97
2. 期初账面价值	10,548.75	5,552.22	16,100.97

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 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. 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	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税资产	应纳税暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备			861,952.34	215,488.08
可抵扣亏损	46,760,304.77	11,690,076.19	18,563,637.28	4,640,909.32
房地产预售收入计算的预计利润	38,344,705.96	9,586,176.49	38,259,084.20	9,564,771.05
预提费用	17,698,914.00	4,424,728.50	11,440,797.00	2,867,097.25
合计	102,803,924.73	25,700,981.18	69,125,470.82	17,288,265.70

9. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	71,226,018.23	47,099,249.19
应付物业管理相关费用	376,290.79	264,081.76
其他	128,467.20	155,487.34
合计	71,730,776.22	47,518,818.29

(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
云南城投众和建设集团有限公司	20,671,422.34	尚未结算
云南城投园林园艺有限公司	1,057,368.32	尚未结算
陕西域美臻环境工程有限公司	354,184.39	尚未结算
合计	22,082,975.05	—

10. 合同负债

(1) 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
商品房预收款	511,893,117.23	512,221,636.62
合计	511,893,117.23	512,221,636.62

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 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) 商品房预售款明细如下

项目名称	期末余额	竣工时间	预售比例 (%)
春城十八里一期	12,811,494.29	2017 年 12 月	98.88
春城十八里二期	499,081,622.94	2021 年 9 月	70.31
合计	511,893,117.23	—	—

11. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	1,565,796.72	3,104,008.07	4,581,354.21	88,450.58
离职后福利-设定提存计划		344,769.03	344,769.03	
辞退福利				
合计	1,565,796.72	3,448,777.10	4,926,123.24	88,450.58

(2) 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,433,995.07	2,594,356.68	4,024,804.35	3,547.40
职工福利费		33,724.00	33,724.00	
社会保险费		182,444.67	182,444.67	
其中：医疗保险费		171,603.50	171,603.50	
工伤保险费		5,590.45	5,590.45	
生育保险费		5,250.72	5,250.72	
住房公积金		215,674.00	215,674.00	
工会经费和职工教育经费	131,801.65	77,808.72	124,707.19	84,903.18
合计	1,565,796.72	3,104,008.07	4,581,354.21	88,450.58

(3) 设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		330,985.76	330,985.76	
失业保险费		13,783.27	13,783.27	
合计		344,769.03	344,769.03	

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

12. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	492,539.40	224,001.10
土地使用税	40,386.45	116,532.42
土地增值税	31,878.34	155,784.32
地方水利基金	28,389.26	32,573.76
个人所得税	19,183.84	27,621.04
城市维护建设税	5,578.56	15,679.95
房产税	3,199.40	9,598.16
教育费附加	2,363.56	6,692.73
地方教育费附加	1,593.91	4,480.04
印花税	71.45	5,148.35
合计	625,184.17	598,111.87

13. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	213,940,114.47	170,628,747.77
合计	213,940,114.47	170,628,747.77

13.1 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
其他往来款	162,248,888.89	160,290,696.41
诚意金	50,000,000.00	
关联方往来	1,120,772.85	10,095,772.85
保证金及押金	396,083.51	105,343.58
预提费用	124,880.00	124,880.00
代收代付款项	49,489.22	12,054.93
合计	213,940,114.47	170,628,747.77

注 1：根据“云南城投置业股份有限公司关于华融资产为普润达公司提供 2.88 亿元债务重组的决议”，2018 年 12 月 21 日，云南城投置业股份有限公司（转让方）、云南华融资产管理股份有限公司云南省分公司（受让方）、本公司（债务人）签订“债权转让协议”（编号：云南 Y24180181-3 号），转让方将其持有的截至 2018 年 11 月 30 日对债务

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

人 28,800.00 万元债权转让给受让方。抵押人为云南城投洱海置业有限公司，保证人为云南城投置业股份有限公司。

注 2：2021 年 6 月，本公司与陕西顺通实业有限公司签订“意向合作协议”，就“梦云南·春城十八里”楼盘项目的开发建设进行合作，合作意向金 5,000.00 万元，合作期限 5 个月。本公司将“春城十八里项目”二期一标段 20 套房产和 40 个地下车位（20 年使用权）作为抵押物为上述合作协议诚意金进行保证，上述抵押物尚未办理预售许可证，相关抵押事项未进行登记。

(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
中国华融资产管理股份有限公司云南分公司	160,000,000.00	借款未到期
云南城投龙江房地产开发有限公司	1,120,772.85	关联方往来
合计	161,120,772.85	—

14. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待结转销项税	45,557,920.77	45,327,786.38
合计	45,557,920.77	45,327,786.38

15. 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
逾期交房违约金	17,698,914.00	11,440,797.00	逾期交房
合计	17,698,914.00	11,440,797.00	—

注：公司因春城十八里项目部分物业不能按期交付，根据合同约定计提逾期交房违约金。

16. 实收资本

投资者名称	期初余额		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 (%)
云南城投置业股份有限公司	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00
合计	100,000,000.00	100.00	—	—	100,000,000.00	100.00

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 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. 未分配利润

项目	本期	上期
上期期末余额	-43,992,524.21	-19,328,115.72
加: 期初未分配利润调整数		
其中: 《企业会计准则》新规定追溯调整		
会计政策变更		
重要前期差错更正		
同一控制合并范围变更		
本期期初余额	-43,992,524.21	-19,328,115.72
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-5,574,598.41	-24,664,408.49
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		
本期期末余额	-49,567,122.62	-43,992,524.21

18. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	9,696,100.92	7,072,515.58	18,170,993.34	28,648,224.86
其他业务				
合计	9,696,100.92	7,072,515.58	18,170,993.34	28,648,224.86

(2) 营业收入具体情况

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	9,696,100.92	18,170,993.34
减: 与主营业务无关的业务收入		
不具备商业实质的收入		
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	9,696,100.92	18,170,993.34

19. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	196,291.13	363,419.84
印花税	2,342.50	113,287.16
城市维护建设税	33,936.35	63,598.48

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 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	本期发生额	上期发生额
房产税	22,395.72	28,794.48
教育费附加	17,026.04	27,256.50
土地使用税	45,359.51	26,091.22
地方教育费附加	7,214.22	18,171.00
水利基金	6,090.75	9,085.77
车船使用税	480.00	
合计	331,136.22	649,704.45

20. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	723,643.19	2,959,444.25
摊销费		1,375,580.99
代理费及佣金	24,281.13	1,096,266.92
租赁费	318,797.17	1,066,407.78
广告及业务宣传费	52,719.39	432,371.75
办公费	684.49	30,271.69
折旧费		12,561.78
中介费	3,621.45	4,971.42
差旅费	2,590.96	2,627.66
其他	8,305.62	62,381.47
合计	1,134,643.40	7,042,885.71

21. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,709,060.82	5,412,944.14
租赁费	100,961.05	293,714.18
中介服务费用	113,071.50	138,452.92
残疾人保障金	37,233.00	66,837.48
差旅费	4,715.88	60,059.42
摊销费		26,415.92
车辆费用	4,973.37	22,722.65
折旧费		20,160.73
信息系统维护费	14,302.83	9,415.09
办公费	19,286.17	9,127.71
业务招待费		2,723.00
修理费		2,619.47

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 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	本期发生额	上期发生额
其他零星费用合计	49,206.65	46,081.51
合计	2,052,811.27	6,111,274.22

22. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	5,802,999.55	4,803,245.39
减：利息收入	28,207.36	42,877.77
加：汇兑损失		
其他支出	4,030.93	9,918.03
合计	5,778,823.12	4,770,285.65

23. 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
代扣代缴个税返还	11,298.25	12,360.44
合计	11,298.25	12,360.44

24. 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
理财收益		22,301.25
其他投资收益		89,510.21
合计	—	111,811.46

25. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	537,800.00	170,600.00
其他应收款坏账损失		2,000.00
合计	537,800.00	172,600.00

26. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失		-324,152.34
合计	—	-324,152.34

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

27. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
其他		330,000.00	
合计	—	330,000.00	—

28. 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失		9,028.62	
赔偿金、违约金支出	7,730,508.00	190,933.00	
其他	132,075.47	53,000.00	132,075.47
合计	7,862,583.47	252,961.62	132,075.47

29. 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		1,939,962.92
递延所得税费用	-8,412,715.48	-6,277,278.04
合计	-8,412,715.48	-4,337,315.12

(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	-13,987,313.89	-29,001,723.61
按适用税率计算的所得税费用	-3,496,828.47	-7,250,430.90
调整以前期间所得税的影响	-4,936,775.02	1,939,962.92
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	20,888.01	973,152.86
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
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		
所得税费用	-8,412,715.48	-4,337,315.12

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

30. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
投标及履约保证金	225,000.00	1,526,736.56
契税、维修基金等购房代收款项	33,353.96	
利息收入	28,207.36	42,877.77
其他	11,976.14	12,360.44
合计	298,537.46	1,581,974.77

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
管理费用及销售费用支出	1,218,768.03	3,051,947.26
营业外支出(延期交房补偿费)	1,472,391.00	1,246,862.00
支付各类暂收款	2,560.00	
银行手续费	4,030.93	9,918.03
其他	2,850.03	
合计	2,700,599.99	4,308,727.29

3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到控股股东及其子公司借款	17,330,000.00	493,200,000.00
收回信托保障基金		4,111,811.46
合计	17,330,000.00	497,311,811.46

4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付企业间借款	36,500,000.00	19,000,000.00
合计	36,500,000.00	19,000,000.00

(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	-5,574,598.41	-24,664,408.49
加: 资产减值准备		324,152.34

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 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	本期金额	上期金额
信用减值损失	-537,800.00	-172,600.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		32,864.58
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		1,375,580.99
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)		9,028.62
公允价值变动损失(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)	5,802,999.55	4,803,245.39
投资损失(收益以“-”填列)		-111,811.46
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-8,412,715.48	-6,277,278.04
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)	-69,979,433.77	-123,626,344.33
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	14,929,178.44	-130,584,541.31
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	79,253,815.26	304,916,830.56
其他		
经营活动产生的现金流量净额	15,481,445.59	26,024,718.85
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	9,233,178.27	17,360,843.79
减: 现金的期初余额	17,360,843.79	3,931,305.29
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	-8,127,665.52	13,429,538.50

(3) 现金和现金等价物

项目	期末余额	期初余额
现金	9,233,178.27	17,360,843.79
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	9,233,178.27	17,360,843.79
可随时用于支付的其他货币资金		

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 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	期末余额	期初余额
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
期末现金和现金等价物余额		
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	9,233,178.27	17,360,843.79

31. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,254,666.62	按揭保证金
存货	41,381,672.94	详见本附注“五、财务报表主要项目注释 13. 其他应付款 注 2”
合计	42,636,339.56	—

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(%)
云南城投置业股份有限公司	云南昆明	房地产开发	160,568.69	100.00	100.00

注：本公司最终控制人为云南省康旅控股集团有限公司。

(2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	期初余额(万元)	本期增加	本期减少	期末余额(万元)
云南城投置业股份有限公司	160,568.69			160,568.69

(3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例(%)	
	期末余额	期初余额	期末比例	期初比例

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

控股股东	持股金额		持股比例 (%)	
	期末余额	期初余额	期末比例	期初比例
云南城投置业股份有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00	100.00

2. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
云南城投物业服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
云南城投龙江房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
云南城投园林园艺有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
云南城投众和建设集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

(二) 关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
云南城投众和建设集团有限公司	工程款	36,905,290.91	66,017,052.94
云南城投物业服务有限公司	接受服务	925,235.65	1,084,558.92
云南城投园林园艺有限公司	接受服务		934,357.59
合计		37,830,526.56	68,035,969.45

2. 关联担保情况

(1) 作为被担保方

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
云南城投置业股份有限公司	160,000.00	2020.12.25	2021.12.24	否
小计	160,000.00	—	—	—

(三) 关联方往来余额

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应收款		109,409,748.24	98,333,149.54
	云南城投置业股份有限公司	109,409,748.24	98,333,149.54
合计		109,409,748.24	98,333,149.54

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 7 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. 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款		60,137,153.35	43,822,854.00
	云南城投众和建设集团有限公司	58,901,986.07	42,513,518.99
	云南城投园林园艺有限公司	1,057,368.32	1,297,285.00
	云南城投置业股份有限公司	128,467.20	
	云南城投物业服务有限公司	49,331.76	12,050.01
其他应付款		1,120,772.85	10,095,772.85
	云南省康旅控股集团有限公司		8,975,000.00
	云南城投龙江房地产开发有限公司	1,120,772.85	1,120,772.85
合计		61,257,926.20	53,918,626.85

七、或有事项

本公司为商品房承购人提供阶段性担保,阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起至商品房承购人所购住房的《房产证》办妥抵押登记手续之日止。截止 2021 年 7 月 31 日,本公司提供的阶段性担保金额共计人民币 292,898,927.70 元。

除上述事项外,截至 2021 年 7 月 31 日,本公司无需要说明的重大或有事项。

八、承诺事项

截至 2021 年 7 月 31 日,本公司无应披露未披露的重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

截至本报告批准报出日,本公司无需要说明的重大资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

1. 根据 2020 年 8 月 13 日陕西省西咸新区秦汉新城农村农业局“秦汉新城农业农村局关于《秦汉新城自然资源局工作联系单》有关事宜的回复的函”:根据渭河生态保护区相关文件要求,公司“春城十八里项目”一期商业(114、115)位于渭河生态一级保护区边界线内,为严格执行《陕西省渭河生态区假设总体规划》中一级保护区及二级保护区的相关规定,本区域原则上禁止开发建设,因特殊情况需要占用,应做出相应的生态评价,提出补偿措施,经相关部门批准后实施。受上述事项影响,截至本报告批准报出日,春城十八里项目一期商业 115-10101 号未办理预售证。

2. (1) 本公司开发的春城十八里项目二期位于秦咸阳城遗址保护范围和建设控制地带,公司项目建设未履行文物审批手续,擅自进行开工建设。公司正在建设及计划建设的

陕西普润达投资发展有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目全部停工、停售。需提交项目整改方案，待方案通过国家文物局审批通过后方可重新开工。2019年8月23日，公司因未有文物部门的审批手续，擅自开工建设，收到陕西省西咸新区秦汉新城文物局“行政处罚决定书”（秦汉文物稽字2019[202]号），对公司进行行政处罚50万元，相关罚款公司已于2019年缴纳完毕。春城十八里项目二期处罚与追责均已到位，但鉴于房地产项目对秦咸阳城遗址历史环境风貌影响较大，公司整改方案暂未达到整改要求。截至本报告批准报出日，春城十八里项目二期二标尚未开工。

(2) 根据市秦整办发[2018]61号《关于暂停办理别墅类项目相关手续的通知》，本公司自2018年8月27日起，暂停办理辖区内所有别墅类（包括独栋、双拼、联排等）项目的房产交易及不动产登记（含抵押登记）等相关审批手续，直至专项整治工作结束。截至本报告批准报出日，春城十八里项目二期一标中暂停办理预售证房屋共9栋72套，房屋总面积为11357.27 m²。

除上述其他重要事项外，本公司无其他需说明的其他重要事项。

陕西普润达投资发展有限公司

二〇二一年七月十四日



统一社会信用代码

91110101592354581W

照 执 业 营

(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

拆事務合伙人

张克, 叶韶勋, 顾仁荣, 李晓英, 谭小青

围
堤
抽
经

审计报告, 审计报告, 审计报告

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

具出、业理、批
 本、计、代、项
 资、本、法、市
 业、中、计、法、经、和
 企、直、算、主、主、事
 证、算、决、会、目、事
 报、请、财、法、项、得、
 告、请、度、询、依、不、动、
 有、立、年、理、批、活、
 有、方、建、管、场、经、
 升、本、本、询、（市、须、经、
 出、合、基、咨、依、展、经、
 业、告、务、开、营、
 表、理、报、税、业、内、容、
 计、办、关、其、他、业、限、
 会、有、咨、答、其、营、的、
 告、具、答、准、准、和、
 企、报、出、计、展、展、
 查、资、会、开、开、
 审、验、务、账、法、目、准、
 业、



2021年 08月 11日

登记机关

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局



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

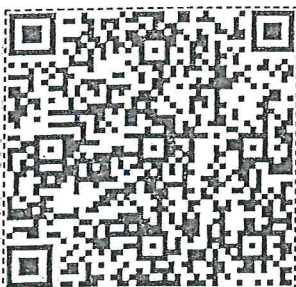
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：北京市财政局

二〇一一年五月五日

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.



2012年 3月 3日

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记

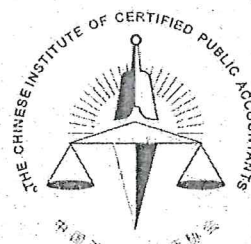
Annual Renewal Registration

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



2012年 3月 3日

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	彭让
Full name	彭让
性别	男
Sex	男
出生日期	1974-04-20
Date of birth	1974-04-20
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





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
性 别	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
/ /