

云南城投龙江房地产开发有限公司
2021、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	7-54

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码：	110101362022694014625
报告名称：	云南城投龙江房地产开发有限公司 2021、 2020 年度审计报告
报告文号：	XYZH/2022KMAA20422
被审（验）单位名称：	云南城投龙江房地产开发有限公司
会计师事务所名称：	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型：	财务报表审计
报告意见类型：	无保留意见
报告日期：	2022 年 04 月 22 日
报备日期：	2022 年 06 月 06 日
签字人员：	彭让 (110001670008)， 李秋霞 (110101365224)
 (可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。



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/2022KMAA20422

云南城投龙江房地产开发有限公司：

一、 审计意见

我们审计了云南城投龙江房地产开发有限公司（以下简称龙江公司）财务报表，包括2021年12月31日、2020年12月31日的资产负债表，2021年度、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，公允反映了龙江公司2021年12月31日、2020年12月31日的财务状况以及2021年度、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，我们独立于龙江公司，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

龙江公司管理层（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，管理层负责评估龙江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龙江公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督龙江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，就可能导致对龙江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龙江公司不能持续经营。

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

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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国 北京

二〇二二年四月二十二日

资产负债表

2021年12月31日

编制单位：云南城投龙江房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	10,213,356.82	42,143,878.85
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	183,569.74	10,688,052.75
应收款项融资			
预付款项	五、3	3,211.00	14,980.00
其他应收款	五、4	300,802,322.56	1,158,979,262.25
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、5	3,852,618,225.90	3,974,753,228.16
合同资产	五、6	24,464,000.00	27,522,000.00
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、7	80,200,591.05	84,073,609.50
流动资产合计		4,268,485,277.07	5,298,175,011.51
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	五、8	420,499,600.00	427,002,000.00
固定资产	五、9	17,579.64	18,953.83
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、10		704.90
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、11	742,500.00	823,500.00
递延所得税资产	五、12	99,239,901.33	99,239,901.33
其他非流动资产			
非流动资产合计		520,499,580.97	527,085,060.06
资产总计		4,788,984,858.04	5,825,260,071.57

法定代表人：



主管会计工作负责人：

马益昆

会计机构负责人：

马益昆

资产负债表（续）

2021年12月31日

编制单位：云南城投龙江房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年12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	五、13	1,606,100.00	
应付账款	五、14	1,340,363,934.16	1,470,794,751.14
预收款项	五、15	5,003,275.73	3,732,021.69
合同负债	五、16	13,780,072.12	37,395,213.42
应付职工薪酬	五、17	2,481,100.08	1,900,739.82
应交税费	五、18	13,063,396.62	15,508,774.50
其他应付款	五、19	3,412,209,750.39	4,111,967,033.05
其中：应付利息		479,024.00	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、20	31,312,112.00	20,175,707.30
其他流动负债	五、21	20,848,491.28	15,000,736.55
流动负债合计		4,840,668,232.38	5,676,474,977.47
非流动负债：			
长期借款	五、22		24,692,656.70
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	五、12	7,881,249.22	4,047,816.89
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,881,249.22	28,740,473.59
负债合计		4,848,549,481.60	5,705,215,451.06
所有者权益：			
实收资本	五、23	360,000,000.00	360,000,000.00
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	五、24	65,370,741.24	65,370,741.24
未分配利润	五、25	-484,935,364.80	-305,326,120.73
所有者权益合计		-59,564,623.56	120,044,620.51
负债及所有者权益总计		4,788,984,858.04	5,825,260,071.57

法定代表人：



主管会计工作负责人：

马益昆

会计机构负责人：

马益昆



利润表

2021年度

编制单位：云南城投龙江房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年度	2020年度
一、营业收入	五、26	251,073,695.12	872,758,504.37
减：营业成本	五、26	192,877,962.13	592,399,773.79
税金及附加	五、27	28,620,617.44	246,449,495.67
销售费用	五、28	8,561,661.67	16,064,792.24
管理费用	五、29	8,289,935.68	8,299,354.56
研发费用			
财务费用	五、30	163,221,480.96	117,157,066.09
其中：利息费用		288,371,450.59	295,849,182.50
利息收入		125,173,089.27	178,732,132.64
加：其他收益	五、31	45,192.86	7,218.94
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）	五、32	-6,502,400.00	-3,299,255.81
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、33	1,157,406.47	-3,827,908.71
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、34	-20,048,789.82	-307,685,779.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-175,846,553.25	-422,417,703.31
加：营业外收入	五、35	150,741.51	747,190.04
减：营业外支出	五、36	80,000.00	9,016,207.66
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-175,775,811.74	-430,686,720.93
减：所得税费用	五、37	3,833,432.33	73,729,705.26
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-179,609,244.07	-504,416,426.19
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-179,609,244.07	-504,416,426.19
（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		-179,609,244.07	-504,416,426.19
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：

马益昆

会计机构负责人：

马益昆



现金流量表

2021年度

编制单位：云南城投龙江房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年度	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		144,421,812.88	439,819,428.86
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、38	6,818,651.11	3,400,376,180.80
经营活动现金流入小计		151,240,463.99	3,840,195,609.66
购买商品、接受劳务支付的现金		93,626,584.66	153,748,334.00
支付给职工以及为职工支付的现金		12,153,100.57	13,544,063.01
支付的各项税费		27,011,870.97	272,311,496.37
支付其他与经营活动有关的现金	五、38	17,428,876.97	1,067,256,282.05
经营活动现金流出小计		150,220,433.17	1,506,860,175.43
经营活动产生的现金流量净额		1,020,030.82	2,333,335,434.23
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	五、38	30,885,478.20	
投资活动现金流入小计		30,885,478.20	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			3,299,433.66
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	五、38		
投资活动现金流出小计			3,299,433.66
投资活动产生的现金流量净额		30,885,478.20	-3,299,433.66
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、38	477,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		477,000,000.00	
偿还债务支付的现金		13,500,000.00	2,194,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,886,206.00	101,762,510.87
支付其他与筹资活动有关的现金	五、38	535,521,953.07	2,692,144.44
筹资活动现金流出小计		550,908,159.07	2,298,754,655.31
筹资活动产生的现金流量净额		-73,908,159.07	-2,298,754,655.31
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		-42,002,650.05	31,281,345.26
加：期初现金及现金等价物余额		42,143,878.85	10,862,533.59
六、期末现金及现金等价物余额		141,228.80	42,143,878.85

法定代表人：

刘兴
5301002053541

主管会计工作负责人：

马益昆

会计机构负责人：

马益昆

所有者权益变动表

2021年度

编制单位：云南城投龙江房地产开发有限公司

单位：人民币元

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	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	360,000,000.00								65,370,741.24		-305,326,120.73		120,044,620.51
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	360,000,000.00								65,370,741.24		-305,326,120.73		120,044,620.51
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）													
（一）综合收益总额											-179,609,244.07		-179,609,244.07
（二）所有者投入和减少资本											-179,609,244.07		-179,609,244.07
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	360,000,000.00								65,370,741.24		-484,935,364.80		-59,564,623.56

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



马益昆

马益昆

所有者权益变动表（续）

2021年度

编制单位：云南城投龙江房地产开发有限公司

单位：人民币元

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	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	360,000,000.00								65,370,741.24		199,090,305.46		624,461,046.70
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	360,000,000.00								65,370,741.24		199,090,305.46		624,461,046.70
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											-504,416,426.19		-504,416,426.19
（一）综合收益总额											-504,416,426.19		-504,416,426.19
（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	360,000,000.00								65,370,741.24		-305,326,120.73		120,044,620.51

法定代表人：

刘灿兴

主管会计工作负责人：

马益昆

会计机构负责人：

马益昆

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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

云南城投龙江房地产开发有限公司(以下简称本公司或公司)是由云南城投置业股份有限公司于 2013 年 11 月 14 日出资设立的有限责任公司,注册资本:人民币 200,000,000.00 元,法定代表人:刘兴灿,公司统一社会信用代码:91530103083256350J。

2014 年 5 月 28 日公司增加注册资本至人民币 26,000 万元,其中:云南城投置业股份有限公司出资 20,000 万元,持股 76.92%;重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业(有限合伙)出资 6,000 万元,持股 23.08%。

2016 年 11 月 10 日,重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业(有限合伙)减少出资 6,000 万元,公司注册资本减少至人民币 20,000 万元,云南城投置业股份有限公司持股 100%。

2017 年 12 月 29 日,云南城投置业股份有限公司增加出资 16,000 万元,公司资本金现为 36,000 万元,云南城投置业股份有限公司持股 100%。

注册地址:云南省昆明市盘龙区融城昆明湖中坝 15#地块 22 栋 501 号,办公地址:云南省昆明市盘龙区融城昆明湖中坝 15#地块 22 栋 501 号,本公司母公司为云南城投置业股份有限公司。

本公司属房地产行业,主要经营业务为房地产开发与经营;房地产经纪服务;物业服务;房屋拆迁拆除;市政公用工程、园林绿化工程的施工(根据资质核定的范围和时限开展经营活动);房地产项目投资;信息系统集成服务;信息技术咨询服务;通信工程、电子与智能化工程;电子产品、通信器材的销售;电信、联通、移动代理业务。

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

本公司报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力,无影响持续经营能力的重大事项。

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。

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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. 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

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

6. 金融资产和金融负债

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅

为对本金和 以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,且未放弃对该金融资产的控制的,则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度,是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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

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

(4) 金融负债的终止确认

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

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

(5) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的,同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

(6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的,本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格,且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的,本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时,公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,使用不可输入值。

(7) 权益工具

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

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

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账款,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的,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

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。具体分类如下:

(1) 按单项计提坏账准备

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

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

(2) 按组合计提坏账准备

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

1) 无风险组合:根据业务性质,对于应收本公司关联方、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。

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。

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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) 账龄组合: 除上述款项以外的其他应收款, 公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计, 参考其他应收款的账龄按照账龄分析法计提坏账准备。

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

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

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

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

9. 存货

(一) 存货的分类

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

(二) 存货的计价方法

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

(三) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

(四) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(五) 低值易耗品和包装物的摊销方法

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

(六) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

(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. 投资性房地产

如果采用成本计量模式的

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 14 长期资产减值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

11. 固定资产

(1) 确认条件

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

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

(2) 折旧方法

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

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、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。

12. 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用,在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,开始资本化;构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时,停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用,减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化;一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

13. 无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起,对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

(2) 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。

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

① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图;

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

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

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的,将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 14. 长期资产减值。

14. 长期资产减值

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

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

在财务报表中单独列示的商誉,在进行减值测试时,将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值,再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

其他各项资产的账面价值所占比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认,以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

15. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法或产量法摊销。

16. 职工薪酬

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。

(1) 本集团在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。本集团在职工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;根据预期累计福利单位法确定的公式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。

(3) 本集团向职工提供的辞退福利,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:

①企业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企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 企业向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划条件的,适用设定提存计划的有关规定进行处理;否则,适用关于设定受益计划的有关规定。

17. 收入确认原则和计量方法

(1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方,既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售商品实施有效控制,收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入企业,相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认商品销售收入的实现。

(2) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足:①收入的金额能够可靠地计量;②相关的经济利益很可能流入企业;③交易的完工程度能够可靠地确定;④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本集团与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

(3) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(4) 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

18. 政府补助

政府补助，是指本集团从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

(1) 政府补助的确认：

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量：

①本集团收到的货币性政府补助，按照收到或应收的金额计量；收到的非货币性政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

②本集团收到的与资产相关的政府补助，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。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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团收到的与收益相关的政府补助，如果用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；如果用于补偿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

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

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。

与企业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。与企业日常活动无关的政府补助,应当计入营业外收支。

③取得政策性优惠贷款贴息,区分以下两种取得方式进行会计处理:

a. 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本公司提供贷款的,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。

b. 财政将贴息资金直接拨付给企业,企业应当将对应的贴息冲减相关借款费用。

④已确认的政府补助需要退回的,应当在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理:

a. 存在相关递延收益的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益。

b. 属于其他情况的,直接计入当期损益。

19. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

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

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

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利,且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时,本集团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,本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

20. 租赁

(1) 租赁的识别

租赁,是指在一定期间内,出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日,本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价,则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利,本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益,并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

(2) 本公司作为承租人

1) 租赁确认

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

2) 租赁变更

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围或延长了租赁期限；②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，本公司采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(3) 本公司为出租人

在(1)评估的该合同为租赁或包含租赁的基础上，本公司作为出租人，在租赁开始日，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

如果一项租赁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，出租人将该项租赁分类为融资租赁，除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常将其分类为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权；③资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能将其分类为融资租赁：①若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由

承租人承担;②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人;③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

1) 融资租赁会计处理

A. 初始计量

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。本公司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。租赁收款额,是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项,包括:①承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额;存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;②取决于指数或比率的可变租赁付款额,该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定;③购买选择权的行权价格,前提是合理确定承租人将行使该选择权;④承租人行使终止租赁选择权需支付的款项,前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权;⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

B. 后续计量

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。该周期性利率,是指确定租赁投资净额采用内含折现率(转租情况下,若转租的租赁内含利率无法确定,采用原租赁的折现率(根据与转租有关的初始直接费用进行调整)),或者融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理,且满足假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为融资租赁条件时按相关规定确定的修订后的折现率。

C. 租赁变更的会计处理

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的,本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理:①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围;②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

如果融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理,且满足假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为经营租赁条件的,本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理,并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。

2) 经营租赁的会计处理

A. 租金的处理

在租赁期内各个期间,本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

B. 提供的激励措施

提供免租期的,本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分配,免租期内应当确认租金收入。本公司承担了承租人某些费用的,将该费用自租金收入总额中

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

扣除,按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

C. 初始直接费用

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本,在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

D. 折旧

对于经营租赁资产中的固定资产,本公司采用类似资产的折旧政策计提折旧;对于其他经营租赁资产,采用系统合理的方法进行摊销。

E. 可变租赁付款额

本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额,在实际发生时计入当期损益。

F. 经营租赁的变更

经营租赁发生变更的,本公司自变更生效日开始,将其作为一项新的租赁进行会计处理,与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

21. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

(一) 新租赁准则

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《关于修订印发<企业会计准则第 21 号租赁>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,公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

(二) 关于资金集中管理相关列报

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《关于印发<企业会计准则解释第 15 号>的通知》(财会〔2021〕35 号,以下简称“15 号解释”),其中“二、关于资金集中管理相关列报”的相关规定如下:

① 列示和披露

企业根据相关法规制度,通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理的,对于成员单位归集至集团母公司账户的资金,成员单位应当在资产负债表“其他应收款”项目中列示,或者根据重要性原则并结合本企业的实际情况,在“其他应收

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

款”项目之上增设“应收资金集中管理款”项目单独列示；母公司应当在资产负债表“其他应付款”项目中列示。对于成员单位从集团母公司账户拆借的资金，成员单位应当在资产负债表“其他应付款”项目中列示；母公司应当在资产负债表“其他应收款”项目中列示。

对于成员单位未归集至集团母公司账户而直接存入财务公司的资金，成员单位应当在资产负债表“货币资金”项目中列示，根据重要性原则并结合本企业的实际情况，成员单位还可以在“货币资金”项目之下增设“其中：存放财务公司款项”项目单独列示；财务公司应当在资产负债表“吸收存款”项目中列示。对于成员单位未从集团母公司账户而直接从财务公司拆借的资金，成员单位应当在资产负债表“短期借款”项目中列示；财务公司应当在资产负债表“发放贷款和垫款”项目中列示。

资金集中管理涉及非流动项目的，企业还应当按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》关于流动性列示的要求，分别在流动资产和非流动资产、流动负债和非流动负债列示。

在集团母公司、成员单位和财务公司的资产负债表中，除符合《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》中有关金融资产和金融负债抵销的规定外，资金集中管理相关金融资产和金融负债项目不得相互抵销。

企业应当在附注中披露企业实行资金集中管理的事实，作为“货币资金”列示但因资金集中管理支取受限的资金的金额和情况，作为“货币资金”列示、存入财务公司的资金金额和情况，以及与资金集中管理相关的“其他应收款”、“应收资金集中管理款”、“其他应付款”等列报项目、金额及减值有关信息。

本解释所称的财务公司，是指依法接受银保监会的监督管理，以加强企业集团资金集中管理和提高企业集团资金使用效率为目的，为企业集团成员单位提供财务管理服务的非银行金融机构。

② 新旧衔接

15 号解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照 15 号解释对比可比期间的财务报表数据进行相应调整。

生效日期：“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行。

该事项对本公司 2020 年财务报表的影响列示如下：

受影响的项目	2020 年 12 月 31 日		
	调整前	调整金额	调整后
货币资金	42,230,521.14	-86,642.29	42,143,878.85
其他应付款	4,112,053,675.34	-86,642.29	4,111,967,033.05

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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) 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)起执行新租赁准则对本公司年初财务报表相关项目无影响。

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	3%-13%
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%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税(注 1)	增值额	30%-60%

注 1: 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)及各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,“年初”系指 2021 年 1 月 1 日,“年末”系指 2021 年 12 月 31 日,“本年”系指 2021 年 1 月 1 日至 12 月 31 日,“上年”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	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	141,228.80	42,143,878.85
其他货币资金	10,072,128.02	
合计	10,213,356.82	42,143,878.85

受限制的货币资金明细

项目	年末余额	年初余额
诉讼冻结	10,055,371.11	
其他	16,756.91	
合计	10,072,128.02	

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	473,559.90	2.48	473,559.90	100.00	
按组合计提坏账准备	18,593,386.86	97.52	18,409,817.12	99.01	183,569.74
其中: 账龄组合	18,593,386.86	97.52	18,409,817.12	99.01	183,569.74
无风险组合					
合计	19,066,946.76	100.00	18,883,377.02	—	183,569.74

(续表)

类别	年初余额				
	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	30,841,100.30	100.00	20,153,047.55	65.34	10,688,052.75
其中: 账龄组合	29,071,100.30	94.26	20,153,047.55	69.32	8,918,052.75
无风险组合	1,770,000.00	5.74			1,770,000.00
合计	30,841,100.30	100.00	20,153,047.55	—	10,688,052.75

1) 按单项计提应收账款坏账准备

①年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款

名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
东莞市欣新房车有限公司	473,559.90	473,559.90	100.00	预计无法收回
合计	473,559.90	473,559.90	—	—

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	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	66,485.82	3,324.29	5.00

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1-2 年	12,217.74	1,221.77	10.00
2-3 年	136,765.30	27,353.06	20.00
5 年以上	18,377,918.00	18,377,918.00	100.00
合计	18,593,386.86	18,409,817.12	—

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额
1 年以内 (含 1 年)	188,827.02
1-2 年	363,436.44
2-3 年	136,765.30
5 年以上	18,377,918.00
合计	19,066,946.76

(3) 本年应账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项计提		473,559.90			473,559.90
账龄组合计提	20,153,047.55		1,743,230.43		18,409,817.12
合计	20,153,047.55	473,559.90	1,743,230.43		18,883,377.02

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
孟姓自然人	1,600,000.00	银行存款	正常收回
合计	1,600,000.00	—	—

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款

债务人名称	账面余额	账龄	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
杜姓自然人	18,377,918.00	5 年以上	96.39	18,377,918.00
东莞市欣新房车有限公司	473,559.90	1 年以内, 1-2 年	2.48	473,559.90
云南拜博口腔医院管理有限公司昆明拜尔口腔度假区门诊部	136,765.30	2-3 年	0.72	27,353.06

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

债务人名称	账面余额	账龄	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
李姓自然人	66,485.82	1 年以内	0.35	3,324.29
王姓自然人	12,217.74	1-2 年	0.06	1,221.77
合计	19,066,946.76		100.00	18,883,377.02

3. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,211.00	100.00		
2-3 年			14,980.00	100.00
合计	3,211.00	100.00	14,980.00	100.00

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项

债务人名称	账面余额	账龄	占预付账款合计的比例 (%)	坏账准备
中国电信股份有限公司昆明分公司	3,211.00	1 年以内	100.00	
合计	3,211.00		100.00	

4. 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	300,802,322.56	1,158,979,262.25
合计	300,802,322.56	1,158,979,262.25

4.1 其他应收款

(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
往来款	180,567,874.16	1,019,893,008.82
保证金	116,591,398.13	134,125,546.11
员工借款	90,644.11	90,742.62
代垫款	5,309,728.18	6,515,022.66
小计	302,559,644.58	1,160,624,320.21

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
坏账准备	1,757,322.02	1,645,057.96
合计	300,802,322.56	1,158,979,262.25

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	1,645,057.96			1,645,057.96
2021 年 1 月 1 日其他应收款账面余额在本年	—	—	—	—
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本年计提	112,264.06			112,264.06
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2021 年 12 月 31 日余额	1,757,322.02			1,757,322.02

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1 年以内(含 1 年)	163,203,156.41
1-2 年	91,842,264.79
2-3 年	29,851,535.87
3-4 年	6,544,364.14
4-5 年	1,212,180.32
5 年以上	9,906,143.05
合计	302,559,644.58

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别说明外, 均以人民币元列示)

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
组合计提	1,645,057.96	112,264.06			1,757,322.02
合计	1,645,057.96	112,264.06			1,757,322.02

(5) 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	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备年末余额
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	关联方往来款	173,796,696.38	1 年以内, 1-2 年	57.44	
昆明市盘龙区城市更新改造局	保证金	102,926,046.11	1-2 年, 2-3 年	34.02	
昆明市人力资源和社会保障劳动监察支队	保证金	7,590,000.00	2-3 年	2.51	
宁波奉化银泰置业有限公司	关联方往来款	6,126,324.49	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3-4 年	2.02	
中远海运租赁有限公司	保证金	5,000,000.00	2-3 年	1.65	
合计	—	295,439,066.98	—	97.64	

5. 存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	631,831,188.70	11,636,982.99	620,194,205.71
开发产品	3,689,671,879.23	457,247,859.04	3,232,424,020.19
合计	4,321,503,067.93	468,884,842.03	3,852,618,225.90

(续表)

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	543,922,490.74		543,922,490.74
开发产品	3,892,722,111.21	461,891,373.79	3,430,830,737.42
合计	4,436,644,601.95	461,891,373.79	3,974,753,228.16

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他转出	
开发成本		11,636,982.99				11,636,982.99
开发产品	461,891,373.79	5,353,806.83		9,997,321.58		457,247,859.04
合计	461,891,373.79	16,990,789.82		9,997,321.58		468,884,842.03

(3) 存货年末余额中含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		年末余额
			出售减少	其他减少	
融城昆明湖一期	1,060,866,971.40	2,196,057.08	23,456,703.52		1,039,606,324.96
合计	1,060,866,971.40	2,196,057.08	23,456,703.52		1,039,606,324.96

(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)	年末余额	年初余额
融城昆明湖一期	2014 年	2019 年起陆续竣工	1,090,087.55	631,831,188.70	543,922,490.74
合计	—	—	—	631,831,188.70	543,922,490.74

(5) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
融城昆明湖	2014 年起陆续竣工	3,892,722,111.21		203,050,231.98	3,689,671,879.23
合计		3,892,722,111.21		203,050,231.98	3,689,671,879.23

6. 合同资产

(1) 合同资产情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
应收房款	30,580,000.00	6,116,000.00	24,464,000.00	30,580,000.00	3,058,000.00	27,522,000.00
合计	30,580,000.00	6,116,000.00	24,464,000.00	30,580,000.00	3,058,000.00	27,522,000.00

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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) 本年合同资产计提减值准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合计提	3,058,000.00	3,058,000.00			6,116,000.00
合计	3,058,000.00	3,058,000.00			6,116,000.00

(3) 合同资产减值准备计提情况

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	3,058,000.00			3,058,000.00
2020 年 1 月 1 日合同资产账面余额在本年	—	—	—	—
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	3,058,000.00			3,058,000.00
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2020 年 12 月 31 日余额	6,116,000.00			6,116,000.00

7. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预售款申报待结转税金	78,008,664.76	80,489,601.63
待抵扣进项税	2,191,926.29	3,584,007.87
合计	80,200,591.05	84,073,609.50

8. 投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
年初余额	427,002,000.00			427,002,000.00
本年变动	-6,502,400.00			-6,502,400.00
加: 外购				

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减: 处置				
其他转出				
加: 公允价值变动	-6,502,400.00			-6,502,400.00
年末余额	420,499,600.00			420,499,600.00

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	年末账面价值	未办妥产权证书原因
融城昆明湖	64,626,400.00	尚在办理中
合计	64,626,400.00	—

9. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	17,579.64	18,953.83
合计	17,579.64	18,953.83

(1) 固定资产明细

项目	办公设备	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	814,243.28	814,243.28
2. 本年增加金额		
3. 本年减少金额		
4. 年末余额	814,243.28	814,243.28
二、累计折旧		
1. 年初余额	795,289.45	795,289.45
2. 本年增加金额	1,374.19	1,374.19
(1) 计提	1,374.19	1,374.19
3. 本年减少金额		
4. 年末余额	796,663.64	796,663.64
三、减值准备		
1. 年初余额		
2. 本年增加金额		
3. 本年减少金额		

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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	合计
4. 年末余额		
四、账面价值		
1. 年末账面价值	17,579.64	17,579.64
2. 年初账面价值	18,953.83	18,953.83

10. 无形资产

(1) 无形资产明细

项目	计算机软件	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	71,057.38	71,057.38
2. 本年增加金额		
3. 本年减少金额		
4. 年末余额	71,057.38	71,057.38
二、累计摊销		
1. 年初余额	70,352.48	70,352.48
2. 本年增加金额	704.90	704.90
(1) 计提	704.90	704.90
3. 本年减少金额		
4. 年末余额	71,057.38	71,057.38
三、减值准备		
1. 年初余额		
2. 本年增加金额		
3. 本年减少金额		
4. 年末余额		
四、账面价值		
1. 年末账面价值		
2. 年初账面价值	704.90	704.90

11. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额	其他减少的原因
通讯管道占用费	823,500.00		81,000.00		742,500.00	
合计	823,500.00		81,000.00		742,500.00	—

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

12. 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	396,959,605.30	99,239,901.33	396,959,605.30	99,239,901.33
合计	396,959,605.30	99,239,901.33	396,959,605.30	99,239,901.33

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值调整	243,058.49	60,764.63		
投资性房地产折旧调整	31,281,938.37	7,820,484.59	16,191,267.55	4,047,816.89
合计	31,524,996.86	7,881,249.22	16,191,267.55	4,047,816.89

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	630,608,096.65	630,453,700.31
可抵扣亏损	299,171,688.55	119,133,994.94
合计	929,779,785.20	749,587,695.25

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年度	年末余额	年初余额	备注
2025 年	119,133,994.94	119,133,994.94	
2026 年	180,037,693.61		
合计	299,171,688.55	119,133,994.94	

13. 应付票据

类别	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	1,606,100.00	
合计	1,606,100.00	

注: 年末已到期未支付的应付票据总额为 27,050,000.00 元, 已转入应付账款中。

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别说明外, 均以人民币元列示)

14. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
应付工程款及货款	1,323,087,052.43	1,462,679,490.74
应付物业管理相关费用	17,276,881.73	8,115,260.40
合计	1,340,363,934.16	1,470,794,751.14

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	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	216,337,161.01	尚未结算
中国有色金属工业第十四冶金建设公司	154,873,430.61	尚未结算
云南城投众和装饰有限公司	11,359,830.35	尚未结算
汉嘉设计集团股份有限公司云南分公司	10,137,489.99	尚未结算
云南城投物业服务有限公司	8,115,260.40	尚未结算
中国有色十四冶安装工程公司	3,820,603.71	尚未结算
合计	404,643,776.07	

15. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
物业租金	5,003,275.73	3,732,021.69
合计	5,003,275.73	3,732,021.69

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

债权单位名称/单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
甘肃大禹节水集团水利水电工程有限责任公司	122,179.98	尚未结算
合计	122,179.98	—

16. 合同负债

(1) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
商品房预收款	13,780,072.12	37,395,213.42
合计	13,780,072.12	37,395,213.42

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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) 合同负债的账面价值在本年发生的重大变动情况

项目	变动金额	变动原因
商品房预收款	-23,615,141.30	预收款已实现收入
合计	-23,615,141.30	—

(3) 商品房预售款明细如下

项目名称	年末余额	竣工时间	预售比例 (%)
融城昆明湖	13,780,072.12	2014 年陆续竣工	71.52
合计	13,780,072.12		—

17. 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	1,832,889.45	12,932,038.43	12,373,359.61	2,391,568.27
离职后福利-设定提存计划	67,850.37	1,002,703.25	981,021.81	89,531.81
辞退福利		49,666.02	49,666.02	
合计	1,900,739.82	13,984,407.70	13,404,047.44	2,481,100.08

(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	1,781,458.93	10,448,029.18	9,997,029.68	2,232,458.43
职工福利费		826,393.35	825,193.35	1,200.00
社会保险费	27,831.56	689,184.90	675,482.58	41,533.88
其中:医疗保险费	26,459.72	653,557.22	641,493.69	38,523.25
工伤保险费	671.73	20,956.51	20,482.89	1,145.35
生育保险费	700.11	1,165.17		1,865.28
其他		13,506.00	13,506.00	
住房公积金	23,598.96	968,431.00	875,654.00	116,375.96
合计	1,832,889.45	12,932,038.43	12,373,359.61	2,391,568.27

(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	60,812.29	967,530.40	948,083.68	80,259.01
失业保险费	7,038.08	35,172.85	32,938.13	9,272.80
合计	67,850.37	1,002,703.25	981,021.81	89,531.81

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别说明外, 均以人民币元列示)

18. 应交税费

项目	年初余额	年末余额
增值税	1, 927, 299. 76	26, 190. 48
企业所得税	12, 510, 603. 83	12, 510, 603. 83
城市维护建设税	154, 373. 82	1, 833. 34
教育费附加	66, 160. 22	785. 72
地方教育费附加	44, 106. 81	523. 81
房产税	571, 383. 65	350, 961. 79
个人所得税	55, 028. 94	54, 091. 68
印花税	78, 681. 30	17, 269. 80
代扣工程税金	101, 136. 17	101, 136. 17
合计	15, 508, 774. 50	13, 063, 396. 62

19. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	479, 024. 00	
应付股利		
其他应付款	3, 411, 730, 726. 39	4, 111, 967, 033. 05
合计	3, 412, 209, 750. 39	4, 111, 967, 033. 05

19.1 应付利息

(1) 应付利息分类

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	479, 024. 00	
合计	479, 024. 00	

19.2 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
关联方往来款	2, 830, 063, 319. 80	3, 134, 693, 841. 34
其他往来款	5, 784, 549. 49	239, 609, 614. 02
代收代付款项	3, 590, 160. 31	21, 045, 724. 70
保证金及押金	2, 892, 709. 78	40, 052, 717. 18
认购金	63, 505, 851. 61	159, 894, 699. 67

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

款项性质	年末余额	年初余额
预提费用	505,894,135.40	516,670,436.14
合计	3,411,730,726.39	4,111,967,033.05

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还原因
云南城投置业股份有限公司	1,658,752,495.02	未到偿付期
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	605,000,000.00	未到偿付期
云南红河房地产开发有限公司	9,014,253.50	未到偿付期
合计	2,272,766,748.52	—

20. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	31,200,000.00	20,100,000.00
加: 一年内到期的应付利息	112,112.00	75,707.30
合计	31,312,112.00	20,175,707.30

(1) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	31,200,000.00	20,100,000.00
合计	31,200,000.00	20,100,000.00

1) 保证借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	担保人
本公司	中远海运租赁有限公司	31,200,000.00	云南省康旅控股集团有限公司
合计		31,200,000.00	

21. 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	20,848,491.28	15,000,736.55
合计	20,848,491.28	15,000,736.55

22. 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额	年末利率区间 (%)
保证借款		24,600,000.00	
加: 长期借款的应付利息		92,656.70	
合计		24,692,656.70	—

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

23. 实收资本

投资者	年初余额	本年变动增减		年末余额
		本期增加	本期减少	
云南城投置业股份有限公司	360,000,000.00			360,000,000.00
合计	360,000,000.00			360,000,000.00

24. 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	65,370,741.24			65,370,741.24
合计	65,370,741.24			65,370,741.24

25. 未分配利润

项目	年末余额	年初余额
上年年末余额	-305,326,120.73	199,090,305.46
加: 年初未分配利润调整数		
本年年初余额	-305,326,120.73	199,090,305.46
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	-179,609,244.07	-504,416,426.19
减: 提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
本年年末余额	-484,935,364.80	-305,326,120.73

26. 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
主营业务	234,878,059.48	192,579,064.99	857,874,548.38	590,971,569.59
其他业务	16,195,635.64	298,897.14	14,883,955.99	1,428,204.20
合计	251,073,695.12	192,877,962.13	872,758,504.37	592,399,773.79

(2) 主营业务(分行业)

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产	234,878,059.48	192,579,064.99	857,874,548.38	590,971,569.59
合计	234,878,059.48	192,579,064.99	857,874,548.38	590,971,569.59

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

(3) 主营业务(分产品)

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
住宅销售	212,327,521.78	175,079,352.01	842,997,166.67	590,088,371.55
其他房地产业态	22,550,537.70	17,499,712.98	14,877,381.71	883,198.04
合计	234,878,059.48	192,579,064.99	857,874,548.38	590,971,569.59

27. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	739,762.49	4,349,842.54
教育费附加	317,041.03	1,864,218.23
地方教育费附加	211,360.68	1,242,812.15
土地增值税	23,417,747.91	234,986,222.88
房产税	2,264,061.08	2,149,305.47
土地使用税	1,538,403.75	1,624,784.28
印花税	132,240.50	232,310.12
合计	28,620,617.44	246,449,495.67

28. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	1,904,072.60	2,004,841.74
代理费及佣金	3,322,880.86	3,355,424.99
租赁及物业管理费	2,707,139.55	7,185,659.22
办公费	627,285.64	724,560.96
广告及业务宣传费		2,824,222.19
折旧费		1,374.20
中介费		-31,574.08
其他	283.02	283.02
合计	8,561,661.67	16,064,792.24

29. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	3,743,766.62	4,066,303.65
租赁费	3,915,185.19	3,457,901.73
中介机构服务费	485,120.66	395,691.78

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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
诉讼费	64,065.61	139,091.84
差旅费	3,070.75	5,425.40
折旧费	1,374.19	7,491.65
办公费	-15,789.31	166,560.86
其他零星费用合计	93,141.97	60,887.65
合计	8,289,935.68	8,299,354.56

30. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	288,371,450.59	295,849,182.50
减：利息收入	125,173,089.27	178,732,132.64
其他支出	23,119.64	40,016.23
合计	163,221,480.96	117,157,066.09

31. 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
代扣代缴个税手续费返还	45,192.86	7,218.94
合计	45,192.86	7,218.94

32. 公允价值变动收益/损失

产生公允价值变动收益的来源/项目	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-6,502,400.00	-3,299,255.81
合计	-6,502,400.00	-3,299,255.81

33. 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	1,269,670.53	-3,803,982.29
其他应收款坏账损失	-112,264.06	-23,926.42
合计	1,157,406.47	-3,827,908.71

34. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价准备	-16,990,789.82	-309,981,324.75
合同资产减值准备	-3,058,000.00	2,295,545.00
合计	-20,048,789.82	-307,685,779.75

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

35. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

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
与企业日常活动无关的政府补助	10,516.46	53,862.00	10,516.46
违约赔偿收入	140,225.05	693,328.04	140,225.05
合计	150,741.51	747,190.04	150,741.51

(2) 计入当年损益的政府补助

补助项目	本年发生金额	上年发生金额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	10,516.46	53,862.00	与收益相关
合计	10,516.46	53,862.00	—

36. 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、违约金支出	80,000.00	107,700.77	80,000.00
其他		8,908,506.89	
合计	80,000.00	9,016,207.66	80,000.00

37. 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
递延所得税费用	3,833,432.33	73,729,705.26
合计	3,833,432.33	73,729,705.26

会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	-175,775,811.74
按法定/适用税率计算的所得税费用	-43,943,952.94
调整以前期间所得税的影响	2,725,986.28
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,376.50
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,057,719.75
本年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	51,105,742.24
所得税费用	3,833,432.33

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

38. 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	本年发生额	上年发生额
往来款	6,310,254.60	3,325,642,854.98
投标及履约保证金		35,214,403.13
契税、维修基金等购房代收款项		38,363,789.41
利息收入	312,599.43	346,743.08
其他	195,797.08	808,390.20
合计	6,818,651.11	3,400,376,180.80

② 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
往来款	4,945,120.29	1,046,180,556.17
管理费用及销售费用支出	1,651,087.37	15,818,900.37
营业外支出	132,630.00	1,752,534.65
支付各类暂收款	500,000.00	3,409,446.80
银行手续费	21,174.29	40,016.23
其他	106,737.00	54,827.83
冻结资金	10,072,128.02	
合计	17,428,876.97	1,067,256,282.05

③ 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收回控股股东及其子公司的借款	30,885,478.20	
合计	30,885,478.20	

④ 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到控股股东及其子公司借款	477,000,000.00	
合计	477,000,000.00	

⑤ 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
偿还控股股东借款本息	535,521,953.07	

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
支付企业间借款		2,692,144.44
合计	535,521,953.07	2,692,144.44

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	2021 年度	2020 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-179,609,244.07	-504,416,426.19
加: 资产减值准备	20,048,789.82	307,685,779.75
信用减值损失	-1,157,406.47	3,827,908.71
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,374.19	12,873.57
无形资产摊销	704.90	940.20
长期待摊费用摊销	81,000.00	54,000.00
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	6,502,400.00	3,299,255.81
财务费用	163,487,808.60	117,463,792.94
投资损失		
递延所得税资产减少		77,130,090.76
递延所得税负债增加	3,833,432.33	2,598,455.82
存货的减少	107,340,269.52	159,620,897.51
经营性应收项目的减少	873,723,616.62	1,196,342,706.55
经营性应付项目的增加	-993,232,714.62	969,715,158.80
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,020,030.82	2,333,335,434.23
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	141,228.80	42,143,878.85
减: 现金的期初余额	42,143,878.85	10,862,533.59
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	-42,002,650.05	31,281,345.26

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

(3) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	141,228.80	42,143,878.85
其中:库存现金		
可随时用于支付的银行存款	141,228.80	42,143,878.85
年末现金和现金等价物余额	141,228.80	42,143,878.85

39. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	10,072,128.02	诉讼冻结等
投资性房地产	355,873,200.00	为借款提供担保
合计	365,945,328.02	—

40. 政府补助

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	10,516.46	营业外收入	10,516.46
合计	10,516.46		10,516.46

六、公允价值的披露

1. 年末以公允价值计量的资产和负债的金额和公允价值计量层次

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
投资性房地产		420,499,600.00		420,499,600.00
出租的建筑物		420,499,600.00		420,499,600.00
持续以公允价值计量的资产总额		420,499,600.00		420,499,600.00

2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

对于持续和非持续的第一层次公允价值计量,公司应说明相关市价依据。

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

对于持续和非持续的第二层次的公允价值计量,公司应说明使用的估值技术和重要参数的定性和定量信息。

4. 持续和非持续第三层次公允价值计量项目,采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

量信息

对于持续和非持续的第三层次的公允价值计量,公司应说明使用的估值技术和重要参数的定性和定量信息。

5. 持续的第三层次公允价值计量项目,年初与年末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

对于持续的第三层次公允价值计量,公司应说明年初余额与年末余额之间的调节信息。改变不可观察参数可能导致公允价值显著变化的,公司应分项说明相关的敏感性分析。

6. 持续的公允价值计量项目,本年内发生各层级之间的转换

对于持续的公允价值计量,公司应说明公允价值计量各层次之间转换的金额、原因及确定转换时点的政策。

7. 本年内发生的估值技术变更及变更原因

对于涉及估值技术变更的,公司应说明该变更及其原因。

8. 不以公允价值计量但以公允价值披露的资产和负债

对于未以公允价值计量但以公允价值披露的资产和负债,分类披露其账面价值和公允价值的年初和年末金额、公允价值所属的层次。对于第二层次和第三层次的公允价值,披露使用的估值技术和输入值的信息。对于涉及估值技术变更的,披露该变更及其原因。

七、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本 (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	160,568.69	100.00	100.00

注:本公司实际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	年初余额 (万元)	本年增 加	本年 减少	年末余额 (万元)
云南城投置业股份有限公司	160,568.69			160,568.69

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

(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 (%)	
	年末余额	年初余额	年末比例	年初比例
云南城投置业股份有限公司	360,000,000.00	360,000,000.00	100.00	100.00

2. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
七彩(天津)贸易有限公司	受同一控股股东控制
云南城投置地有限公司	受同一控股股东控制
云南红河房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	受同一控股股东控制
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	受同一控股股东控制
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	受同一控股股东控制
云南城投园林园艺有限公司	受同一控股股东控制
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
陕西普润达投资发展有限公司	受同一控股股东控制
云南城投天堂岛置业有限公司	受同一控股股东控制
北京房开创意港投资有限公司	受同一控股股东控制
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	受同一控股股东控制
宁波奉化银泰置业有限公司	受同一控股股东控制
苍南银泰置业有限公司	受同一控股股东控制
平阳银泰置业有限公司	受同一控股股东控制
昆明城海房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
云南城投洱海置业有限公司	受同一控股股东控制
云南城投海东投资开发有限公司	受同一控股股东控制
云南城投物业服务服务有限公司	受同一控股股东控制
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
云南城投众和建设集团有限公司	受同一最终控制方控制企业
云南城投众和装饰有限公司	受同一最终控制方控制企业
云南云水建设工程有限公司	受同一最终控制方控制企业
云南水务二次供水有限公司	受同一最终控制方控制企业

(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	本年发生额	上年发生额
云南城投众和建设集团有限公司	接受工程施工服务	65,066,579.59	68,069,496.63

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
云南城投众和装饰有限公司	接受工程施工服务	1,020,884.18	4,793,726.64
云南水务二次供水有限公司	接受工程施工服务	18,382.91	134,328.79
云南城投物业服务有限公司	接受物业服务	8,643,038.99	12,425,097.03
云南城投园林园艺有限公司	接受绿化工程服务	5,371,152.52	4,786,350.71
七彩(天津)贸易有限公司	采购材料		1,038,022.28
云南红河房地产开发有限公司	接受销售服务	214,118.26	128,537.39
合计		80,334,156.45	91,375,559.47

2. 关联租赁情况

(1) 承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
云南省康旅控股集团有限公司	商铺	1,549,809.52	
合计		1,549,809.52	

3. 关联担保情况

(1) 作为担保方

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	30,000.00	2019.8.2	2022.8.2	否
小计	30,000.00			

(2) 作为被担保方

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
云南省康旅控股集团有限公司	3,120.00	2019.12.9	2022.12.8	否
合计	3,120.00			

(1) 关联方资金拆借

(1) 拆出资金

出借人	借款人	截止年末本息余额合计
本公司	宁波奉化银泰置业有限公司	6,126,324.49
本公司	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	173,796,696.38
合计		179,923,020.87

(2) 拆入资金

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

出借人	借款人	截止年末本息余额合计
云南城投置业股份有限公司	本公司	1,739,832,444.39

(三) 关联方往来余额

(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					
	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	173,796,696.38		502,712,372.14	
	宁波奉化银泰置业有限公司	6,126,324.49		5,622,979.33	
	云南城投园林园艺有限公司	640,305.04		640,305.04	
	云南城投物业服务有限公司	4,548.25		4,548.25	
	云南城投置地有限公司			233,250,085.99	
	云南城投天堂岛置业有限公司			104,733,577.32	
	兰州云城小天鹅房地产开发有限公司			73,655,503.17	
	北京房开创意港投资有限公司			25,052,300.15	
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司			3,747,454.63	
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司			229,225.68	
	陕西普润达投资发展有限公司			1,120,772.85	
	苍南银泰置业有限公司			20,887.47	
	平阳银泰置业有限公司			2,589,483.76	
	云南城投置业股份有限公司			9,019,150.08	
	昆明城海房地产开发有限公司			25,070,738.89	
	云南城投洱海置业有限公司			30,562,957.05	

(2) 应付项目

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应付账款			
	云南城投物业服务有限公司	17,276,881.73	8,115,260.40
	云南城投众和建设集团有限公司	281,403,740.60	414,605,667.60
	云南城投园林园艺有限公司	3,000,000.25	588,670.25
	云南城投众和装饰有限公司	12,504,485.13	12,851,810.77
	云南省康旅控股集团有限公司	1,549,809.52	
	云南云水建设工程有限公司	355,500.00	355,500.00
应付票据			

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2021 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)

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
	云南城投众和建设集团有限公司	1,606,100.00	
其他应付款			
	云南城投置业股份有限公司	1,739,832,444.39	2,520,513,841.34
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	605,000,000.00	605,000,000.00
	云南东方柏丰投资有限责任公司	22,440.58	
	昆明城海房地产开发有限公司	475,773,583.54	
	云南城投物业有限公司	80,000.00	
	云南红河房地产开发有限公司	9,354,851.29	9,180,000.00

(四) 关联方承诺

截止 2021 年 12 月 31 日, 本公司无其他应披露未披露的重大关联方承诺事项。

八、或有事项

1. 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

(1) 为关联方提供担保详见“本附注七、关联方及关联交易(二) 关联方交易 3. 关联担保情况”。

(2) 本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下:

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屋所有权证办妥抵押登记手续之日止。截止至 2021 年 12 月 31 日, 本公司提供的阶段性担保金额合计 202,848.29 万元。

除存在上述或有事项外, 截至 2021 年 12 月 31 日止, 本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

九、承诺事项

截止 2021 年 12 月 31 日, 本公司无应披露未披露的重大承诺事项。

十、资产负债表日后事项

截止本报告批准报出日, 本公司无需要说明的重大资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

云南澜沧江实业有限公司(下称“澜沧江实业”)因房地产开发经营合同纠纷, 向昆明市中级人民法院起诉云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司(下称“龙瑞公司”)。案件所

云南城投龙江房地产开发有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021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)

涉各方当事人协商一致,自愿达成《调解协议》,经昆明市中级人民法院确认,出具《民事调解书》,主要内容如下:1)解除第三人华能水电与云南城投置业股份有限公司(下称“云南城投”)于2011年1月30日签订的《昆明市盘龙区北部山水新城上坝城中村改造项目合作框架协议》;解除澜沧江实业与龙瑞公司于2018年2月6日签订的《〈住宅合作代建协议〉补充协议》;解除澜沧江实业与云南城投于2011年3月20日签订的《昆明市盘龙区北部山水新城上坝城中村改造项目合作协议》;解除澜沧江实业与云南城投签订的《住宅合作协议》。2)云南城投、龙江公司、龙瑞公司共同返还澜沧江实业代建预购款本金人民币259,894,801元。3)云南城投、龙江公司、龙瑞公司共同支付澜沧江实业自2011年5月1日至实际清偿代建预购款本金之日止以128,000,000元为基数按年化6.6%计算的违约金,自2013年6月1日至实际清偿代建预购款本金之日止以113,920,000元为基数按年化6.6%计算的违约金,自2015年7月1日至实际清偿代建预购款本金之日止以17,974,801元为基数按年化6.6%计算的违约金。4)云南城投、龙江公司、龙瑞公司于2021年12月31日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金1,000万元,于2022年1月31日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金人民币1,000万元,于2022年2月28日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金人民币1,000万元,于2022年3月31日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金人民币5,000万元,于2022年4月30日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金人民币5,000万元,于2022年5月31日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金人民币5,000万元,于2022年6月30日前共同支付澜沧江实业全部剩余代建预购款本金(本金79,894,801元)及按照上述第三条计算的违约金。5)如云南城投、龙江公司、龙瑞公司未按调解协议的约定按期足额支付上述任何一笔款项,云南省康旅控股集团有限公司(下称“康旅集团”)应在逾期后30日内承担剩余未还金额的补充还款责任。6)云南城投、龙江公司、龙瑞公司未能按期足额支付上述任意一笔款项,且康旅集团也未承担剩余未还金额的补充还款责任,澜沧江实业有权就上述所有债权金额立即向法院申请强制执行云南城投、龙江公司、龙瑞公司、康旅集团。7)案件受理费人民币2,634,351元,调解减半收取人民币1,317,175.5元,澜沧江实业承担人民币658,587.75元;云南城投、龙江公司、龙瑞公司承担人民币658,587.75元,于2022年6月30日支付给澜沧江实业。保全费、保全担保费由澜沧江实业承担。

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。

云南城投龙江房地产开发有限公司

二〇二二年四月二十二日



营业执照

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

(副本) (3-1)

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

出资人 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, 出具有关审计报告; 代理纳税申报; 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

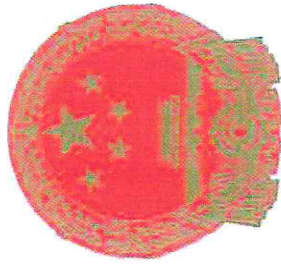
合伙期限 2012年03月02日 至 2042年03月01日

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



2022年 03月 04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



彭让(110001670008)
已通过2021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.



2012年 3月 31日

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:
Date of Issuance

二〇〇一年 十 月 十 日
/y /m /d

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 31日

年 月 日
/y /m /d



110001670008

证书编号:
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 /y /m /d



姓名	彭让
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1974-04-20
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	530111197404204473
Identity card No.	

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



李秋霞(110101365224)
已通过2019任职资格检查
云南省注册会计师协会



李秋霞(110101365224)
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.



李秋霞(110101365224)
已通过2021任职资格检查
云南省注册会计师协会

年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

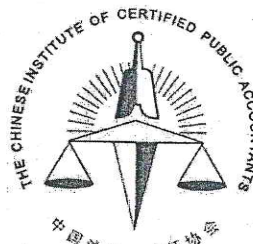
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



李秋霞(110101365224)
您已通过2018年年检
云南省注册会计师协会



李秋霞(110101365224)
您已通过2017年年检
云南省注册会计师协会



证书编号:
No. of Certificate

110101365224

批准注册总会:
Authorized Institute of CPAs

云南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2016

年 /y 月 /m 日 /d

2016 04 25



姓名
Full name

李秋霞

性别
Sex

女

出生日期
Date of birth

1987-09-01

工作单位
Working unit

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所

身份证号
Identity card No.

532929198709010040