



MAZARS
中 审 众 环

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

Mazars Certified Public Accountants LLP Zhongshen Zhonghuan Building

昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司

审 计 报 告

2018 年 12 月 31 日

防伪编号: **0272019020000018690**
报告文号: 众环审字(2019)160003号
委托单位: 云南百大房地产有限公司
事务所名称: 中审众环会计师事务所
(特殊普通合伙)
报告日期: 2019-02-01
报备时间: 2019-02-01 16:56
业务所在地: 湖北省
签字注册会计师: 杨漫辉
雷小兵



0272019020000018690

昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司 审计报告

事务所名称: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
事务所电话: 13807162140
传 真: 027-85424329
通讯地址: 湖北省-武汉市-武昌区东湖路169号
电子邮箱: zhjwh@uppsg.com
事务所网址:

云南省注册会计师协会
防伪查询电话: 0871-63133563、0871-63138607
防伪查询网址: <http://www.ynicpa.org>

审计报告

众环审字(2019)160003号

昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司(以下简称“野鸭湖”)财务报表,包括2018年12月31日资产负债表,2018年度利润表、现金流量表、所有者权益变动表,以及财务报表附注。

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,公允反映了野鸭湖2018年12月31日的财务状况以及2018年度野鸭湖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,我们独立于野鸭湖,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

野鸭湖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,管理层负责评估野鸭湖的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项,并运用持续经营假设,除非管理层计划清算野鸭湖、终止运营或别无其他现实的选择。



四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对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。

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

（六）就野鸭湖实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表



MAZARS
中 审 众 环

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦
邮政编码：430077

Mazars Certified Public Accountants LLP
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 169 Donghu Road Wuchang District
Wuhan, 430077

电话Tel: 027-86791215
传真Fax: 027-85424329

发表审计意见。我们负责指导、监督和执行审计，并对审计意见承担全部责任。

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



中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·昆明

中国注册会计师：杨漫辉
(项目合伙人)



中国注册会计师：雷小兵



二〇一九年二月一日



资产负债表(资产)

编制单位:昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司 2018年12月31日

单位:人民币元

资产	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	4.1	19,699,673.02	26,109,279.08
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	4.2	845,500.00	15,098,985.58
预付款项	4.4	173,336.28	196,957.42
其他应收款	4.3	6,892,606.67	46,705,906.41
存货	4.5	357,617,069.30	419,197,182.18
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4.6	10,542,712.80	53,387,216.46
流动资产合计		395,770,898.07	560,695,527.13
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	4.7	1,927,918.70	1,953,792.58
投资性房地产			
固定资产	4.8	82,934,565.43	86,505,256.47
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	4.9	1,667,744.46	1,733,055.85
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	4.10	38,144.55	73,778.70
递延所得税资产	4.11	3,143,635.83	221,695.94
其他非流动资产			
非流动资产合计		89,712,008.97	90,487,579.54
资产总计		485,482,907.04	651,183,106.67

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产负债表(负债及股东权益)

编制单位:昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司 2018年12月31日

单位:人民币元

负债和所有者权益(或股东权益)	附注	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	4.12	13,731,855.68	39,758,842.59
预收款项	4.13	36,328,629.11	46,555,946.68
应付职工薪酬	4.14	165,654.33	180,483.73
应交税费	4.15	432,036.69	10,166,964.12
其他应付款	4.16	199,352,192.86	23,840,104.31
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	4.17	109,000,000.00	95,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		359,010,368.67	215,502,341.43
非流动负债:			
长期借款	4.18	44,000,000.00	144,000,000.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		44,000,000.00	144,000,000.00
负债合计		403,010,368.67	359,502,341.43
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	4.19	50,000,000.00	50,000,000.00
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	4.20	25,000,000.00	25,000,000.00
一般风险准备			
未分配利润	4.21	7,472,538.37	216,680,765.24
所有者权益(或股东权益)合计		82,472,538.37	291,680,765.24
负债和所有者权益(或股东权益)总计		485,482,907.04	651,183,106.67

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

编制单位:昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司

2018年度

单位:人民币元

项目	附注	本期数	上期数
一、营业收入	4.22	79,726,522.08	127,472,442.15
减: 营业成本	4.22	61,735,712.85	51,488,840.07
税金及附加	4.23	8,168,437.35	15,526,347.51
销售费用	4.24	2,706,614.64	8,702,018.95
管理费用	4.25	5,829,923.07	14,586,927.81
研发费用			
财务费用	4.26	14,197,056.78	16,666,646.32
资产减值损失	4.27	-391,019.04	708,476.57
加: 其他收益	4.28	1,354.06	222,900.00
投资收益 (损失以“-”号填列)	4.29	457,474.03	1,040,758.33
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-25,873.88	-46,207.42
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	4.30		-63,500.00
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	4.31	-28,487.02	-8,865.98
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-12,089,862.50	20,984,477.27
加: 营业外收入	4.32	15,000.00	186,063.01
减: 营业外支出	4.33	27,877.40	385,042.75
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-12,102,739.90	20,785,497.53
减: 所得税费用	4.34	-2,894,513.03	5,463,392.76
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-9,208,226.87	15,322,104.77
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-9,208,226.87	15,322,104.77
(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			
1.以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.1重新计量设定受益计划变动额			
1.2权益法下不能转损益的其他综合收益			
2.以后将重分类进损益的其他综合收益			
2.1权益法下可转损益的其他综合收益			
2.2可供出售金融资产公允价值变动损益			
2.3持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
2.4现金流量套期损益的有效部分			
2.5外币财务报表折算差额			
2.6自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分			
六、综合收益总额		-9,208,226.87	15,322,104.77
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

现金流量表

编制单位:昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司

2018年度

单位:人民币元

项目	附注	本期数	上期数
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		85,978,866.42	119,861,907.75
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	4.35	346,613,569.47	87,718,242.72
经营活动现金流入小计		432,592,435.89	207,580,150.47
购买商品、接受劳务支付的现金		14,621,765.74	10,830,745.06
支付给职工以及为职工支付的现金		1,388,541.66	3,827,419.06
支付的各项税费		29,027,957.46	52,282,920.20
支付其他与经营活动有关的现金	4.35	144,681,747.43	136,609,458.45
经营活动现金流出小计		189,720,012.29	203,550,542.77
经营活动产生的现金流量净额		242,872,423.60	4,029,607.70
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		181,300,000.00	264,500,000.00
取得投资收益收到的现金		483,347.91	1,086,965.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,400.00
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	4.35		48,696,648.63
投资活动现金流入小计		181,783,347.91	314,285,014.38
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		131,300,000.00	262,000,000.00
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	4.35		
投资活动现金流出小计		131,300,000.00	262,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		50,483,347.91	52,285,014.38
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	4.35		
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		86,000,000.00	60,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		214,419,222.92	18,411,068.96
支付其他与筹资活动有关的现金	4.35		
筹资活动现金流出小计		300,419,222.92	78,411,068.96
筹资活动产生的现金流量净额		-300,419,222.92	-78,411,068.96
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			
		-7,063,451.41	-22,096,446.88
加: 期初现金及现金等价物余额		9,824,479.71	31,920,926.59
六、期末现金及现金等价物余额			
		2,761,028.30	9,824,479.71

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

所有者权益变动表

编制单位: 品目百大集团野鸭湖房地产开发有限公司

2018年度

单位: 人民币元

项目	实收资本 (或股本)				其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	专项储备	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他		小计									
一、上年年末余额	50,000,000.00									25,000,000.00		216,680,765.24		291,680,765.24
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	50,000,000.00									25,000,000.00		216,680,765.24		291,680,765.24
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)												-209,208,226.87		-209,208,226.87
(一) 综合收益总额												-9,208,226.87		-9,208,226.87
(二) 所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入资本														
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												-200,000,000.00		-200,000,000.00
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者 (或股东) 的分配												-200,000,000.00		-200,000,000.00
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本 (或股本)														
2. 盈余公积转增资本 (或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 未分配利润转增资本 (或股本)														
5. 设定受益计划变动额结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本年年末余额	50,000,000.00									25,000,000.00		7,472,538.37		82,472,538.37

法定代表人:

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)

编制单位: 晋中民明晋太集团晋源房地产开发有限公司

2018年度

单位: 人民币元

项目	上期数						所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	
		优先股	永续债				
一、上年年末余额	50,000,000.00						276,358,660.47
二、本年年初余额	50,000,000.00						276,358,660.47
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							
(一) 综合收益总额							
(二) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
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(或股东)的分配							
4. 其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本(或股本)							
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 未分配利润转增资本(或股本)							
5. 设定受益计划变动额结转留存收益							
6. 其他							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(六) 其他							
四、本年年末余额	50,000,000.00						291,680,765.24

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司

2018 年度财务报表附注

1 公司基本情况

昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）成立于 2005 年 11 月 29 日，公司注册资本 5 千万人民币，社会信用代码：9153010078167439XK，注册地址：云南省昆明市五华区东风西路 1 号新纪元广场停车楼 11 楼；营业范围主要为房地产开发以及经营。

2 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

2.1. 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

2.2. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2.3. 会计期间

本公司会计期间分为年度和中期。中期包括半年度、季度和月度。年度、半年度、季度、月度起止日期按公历日期确定。公司会计年度为每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2.4. 营业周期。

本公司的营业周期为 12 个月。

2.5. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

2.6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

2.6.1. 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司在合并日以被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为形成长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长

期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时起一直存在。

2.6.2. 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

确定企业合并成本：企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本，作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，本公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。

非同一控制下的企业合并中，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

2.6.3. 分步实现企业合并

如果分步取得对子公司股权投资直至取得控制权的各项交易属于“一揽子交易”，应当将各项交易作为一项取得子公司控制权的交易，并区分企业合并的类型分别进行会计处理。

2.6.3.1. 分步实现同一控制下企业合并

如果不属于一揽子交易并形成同一控制下企业合并的，在取得控制权日，根据合并后应享有被

合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

合并日应当按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》和合并财务报表准则的规定编制合并财务报表。在编制合并财务报表时，应视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于合并方和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入合并方合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

2.6.3.2. 分步实现非同一控制下企业合并

企业通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并且不属于一揽子交易的，在编制个别财务报表时，应当按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，应当将按照该准则确定的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当全部转入改按成本法核算的当期投资收益。

编制合并报表时，购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，应当转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2.7. 合并财务报表的编制方法

2.7.1. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

2.7.2. 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，本公司将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表；因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，本公司将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2.8. 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。如果合营方通过对合营安排的资产享有权利，并对合营安排的义务承担责任来获得回报，则该合营安排应当被划分为共同经营；如果合营方仅对合营安排的净资产享有权利，则该合营安排应当被划分为合营企业。

2.8.1. 共同经营中，合营方的会计处理

合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：一是确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；二是确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；三是确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；四是按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；五是确认单独所发生的费用，以及按

其份额确认共同经营发生的费用。

2.8.2. 合营企业中，合营方的会计处理

合营企业中，合营方应当按照《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》的规定核算其对合营企业的投资。

2.9. 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的同时具备期限短（一般指从购入日起不超过 3 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。

2.10. 外币业务

2.10.1. 发生外币交易时的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为人民币金额。

2.10.2. 在资产负债表日对外币货币性项目和外币非货币性项目的处理方法

外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的股票、基金等外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

2.10.3. 外币财务报表的折算方法

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中其他综合收益项目单独列示。以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

2.11. 金融工具

2.11.1. 金融工具的确认依据

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公

公司于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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

2.11.2. 金融资产和金融负债的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①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；②其他金融负债。

2.11.3. 金融资产和金融负债的计量

本公司初始确认金融资产或金融负债，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或金融负债，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。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

(1) 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，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

(3) 可供出售金融资产原则上按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

(4) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

(5) 其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

①与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

②不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

A.《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额。

B.初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

2.11.4. 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定公允价值。报价按照以下原则确定：

①在活跃市场上，公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价，为市场中的现行出价；拟购入的金融资产或已承担的金融负债的报价，为市场中的现行要价。

②金融资产和金融负债没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

(2) 金融资产或金融负债不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

2.11.5. 金融资产减值准备计提方法

(1) 持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值（折现利率采用原实际利率），减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。计提减值准备时，对单项金额重大的持有至到期投资单独进行减值测试；对单项金额不重大的持有至到期投资可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的持有至到期投资，需要按照包括在具有类似信用风险特征的组合中再进行测试；已单项确认减值损失的持有至到期投资，不再包括在具有类似信用风险特征的组合中进行减值测试。

(2) 应收款项

应收款项减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 2.12。

(3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失不得转回

应明确披露各类可供出售金融资产减值的各项认定标准。其中，对于权益工具投资，还应明确披露判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值

的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据。

(4) 其他

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

2.11.6. 金融资产转移

金融资产转移，是指公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。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。

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：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

如公司将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产，应说明持有意图或能力发生改变的依据。

2.12. 应收款项

2.12.1. 坏账的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，经股东大会或董事会批准列作坏账的应收款项，以及其他发生减值的债权如果评估为不可收回，则对其终止确认。

2.12.2. 坏账损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失。

2.12.3. 坏账准备的计提方法及计提比例

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，根据其性质、特点划分为不同应收款项组合，以应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备采用账龄分析法及比例；对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的单项金额非重大应收款项，采用个别认定法计提坏账准备。

坏账准备计提比例如下：

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的标准为大于(含)100万元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	资产负债表日,对于单项金额重大(单项金额重大的标准为大于(含)100万元)且有客观证据表明发生了减值的应收款项,单独进行减值测试,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失,计提坏账准备;对有确凿证据表明并经单独测试后未发生减值的应收款项,采用个别认定法计提坏账准备;其余并入组合按账龄分析法计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项:

确定组合的依据	
组合 1	以账龄为信用风险组合的划分依据
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)	预付款项计提比例(%)
1年以内(含1年)	3.00-5.00	5.00	
1-2年	10.00	10.00	10.00
2-3年	20.00	20.00	20.00
3-4年	30.00	30.00	30.00
4-5年	50.00	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00	100.00

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

单项计提坏账准备的理由	对有确凿证据表明未发生减值或可收回性与账龄组合存在明显差异的单项金额非重大应收款项,采用个别认定法计提坏账准备。
坏账准备的计提方法	个别认定法

(4) 合并范围内各公司之间的应收款项坏账准备的计提方法

本公司合并范围内各公司的应收款项,采用单独减值测试方法计提坏账,如果单项测试发生减值,按实际减值金额确认减值损失,计提坏账准备;如果单项测试未发生减值的,则不计提坏账准备

(5) 应收票据坏账准备的计提方法

对应收票据,本公司单独进行减值测试,有客观证据表明其发生减值的,根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认为资产损失,计提坏账准备。

2.13. 存货

2.13.1. 存货的分类

本公司的存货为在正常经营过程中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括:库存商品、开发产品、开发成本、

物料用品及低值易耗品等。

开发用土地、维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

开发用土地：本公司开发用土地列入“开发成本”科目核算；

维修基金：按照规定，应由公司承担的计入“开发成本”；

质量保证金：质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“其他应付款”，待工程验收合格并在约定的保质期内物质量问题时，支付给施工单位；

公共配套设施费用：公共配套设施为公共配套项目，如学校等，以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

2.13.2. 发出存货的计价方法

存货的发出按先进先出法计价。

2.13.3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。公司在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

2.13.4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

2.13.5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

2.14. 划分为持有待售资产的确认标准

2.14.1. 确认标准

同时满足下列条件的非流动资产应当划分为持有待售：

- ①公司已经就处置该非流动资产作出决议；
- ②已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- ③该项转让将在一年内完成。

2.14.2. 会计处理

公司对于持有待售的资产按账面价值与预计可变现净值孰低者计量持有待售的非流动资产，账

面价值高于预计可变现净值之间的差额确认为资产减值损失。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

(1) 该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

(2) 决定不再出售之日的再收回金额。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

2.15. 长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资。

2.15.1. 共同控制及重大影响的判断标准

(1) 重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

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

2.15.2. 长期股权投资的初始计量

(1) 本公司合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

本公司同一控制下的企业合并，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定，同时在备查簿中予以登记。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，应当在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

本公司非同一控制下的企业合并，在购买日按照下列规定确定其投资成本：

①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付

出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

②通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

③本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，本公司将其计入合并成本。

(2) 除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

①以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

②以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，应当按照《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》的有关规定确定。

③通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定。

④通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

2.15.3. 长期股权投资的后续计量及投资收益确认方法

(1) 本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，除购买时已宣告发放股利作投资成本收回外，其余确认为当期投资收益。

(2) 本公司对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实

现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资收益。与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损失，按照资产减值准则等规定属于资产减值损失的，应当全额确认。与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》及《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关规定进行处理。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。若符合下列条件，本公司以被投资单位的账面净利润为基础，计算确认投资收益：

- ①本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。
- ②投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比，两者之间的差额不具有重要性的。
- ③其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料，不能按照规定对被投资单位的净损益进行调整的。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益。本公司对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

2.16. 投资性房地产

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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2.16.1. 投资性房地产的确认

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

- (1) 与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业。
- (2) 该投资性房地产的成本能够可靠计量。

2.16.2. 投资性房地产初始计量

- (1) 外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。
- (2) 自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 以其他方式取得的投资性房地产的成本, 按照相关会计准则的规定确定。

(4) 与投资性房地产有关的后续支出, 满足投资性房地产确认条件的, 计入投资性房地产成本; 不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

2.16.3 投资性房地产的后续计量

本公司在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量, 会计政策选择的依据为:

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。本公司目前投资性房地产项目主要位于城市核心区, 主要为成熟商业区的商业物业, 有活跃的房地产交易市场, 可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息, 采用公允价值对公司投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

(2) 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息, 从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。本公司聘请具有相关资质的中介机构, 对本公司投资性房地产参照相同或类似资产的活跃市场交易价格进行价值咨询, 以其价值咨询金额作为本公司投资性房地产的公允价值。为保证公司能够持续取得市场交易价格, 公司聘请专业的市场调研咨询机构, 为公司投资性房地产市场交易信息进行跟踪和定期反馈。公司在各年年末资产负债表日, 均需对公司全部投资性房地产公允价值进行价值咨询, 在正常市场条件下, 相关价值咨询金额一年内有效, 各季度末不再进行相应公允价值调整。当市场条件发生重大变化时, 公司将及时选定较为接近的基准日, 对投资性房地产进行价值咨询, 以确定相关投资性房地产的公允价值, 并在最近一期定期报告中进行相应调整。公司营销部、财务部为投资性房地产公允价值日常信息收集、整理及反馈的职能部门; 营销部通过定期市场调查或委托外部咨询机构调查获取市场数据, 作为公允价值的参考及过程跟踪; 财务部汇同营销部从预算管理、投资性房地产收益动态跟踪等方面从内部对公允价值信息进行复核及信息反馈。

(3) 本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为: 以投资性房地产在公开市场上进行交易, 且将按现有用途继续使用下去为假设前提; 国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等没有发生重大变化; 无其它不可抗力及不可预见因素造成对企业重大确定因素的影响。

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量, 不对其计提折旧或进行摊销, 并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值, 公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

2.16.4 投资性房地产的转换

公司有确凿证据表明房地产用途发生改变, 满足下列条件之一的, 将投资性房地产转换为其他

资产或者将其他资产转换为投资性房地产，将房地产用途转换前的账面价值作为转换后的入账价值：

- ①投资性房地产开始自用；
- ②作为存货的房地产，改为出租；
- ③自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值；
- ④自用建筑物停止自用，改为出租。

2.17. 固定资产

2.17.1. 固定资产的确认标准

本公司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、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

- (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。

2.17.2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

(1) 外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》、《企业会计准则第 21 号——租赁》的有关规定确定。

2.17.3. 固定资产的分类

本公司固定资产分为房屋建筑物、运输设备、机器设备、办公及电子设备、装修改造等。

2.17.4. 固定资产折旧

(1) 折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限	年折旧率(%)
房屋建筑物	5	20-35 年	2.71-4.75
运输设备	5	3-12 年	7.92-31.67
机器设备	5	5-10 年	9.5-19.00
办公及电子设备	5	3-10 年	9.5-31.67
装修改造		5 年	20.00

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

(2) 对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核：本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

2.17.5. 固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

2.18. 在建工程

2.18.1. 在建工程计价

本公司的在建工程按工程项目分别核算，在建工程按实际成本计价。

2.18.2. 在建工程结转为固定资产的时点

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。

2.19. 借款费用资本化

2.19.1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生。
- (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。

2.19.2. 借款费用资本化期间

资本化期间，是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。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是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必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

2.19.3. 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

(1) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定。

(2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司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。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，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之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；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之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为

费用，计入当期损益。

2.20. 无形资产

2.20.1. 无形资产的确认标准

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。在同时满足下列条件时才能确认无形资产：

- (1) 符合无形资产的定义。
- (2) 与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入公司。
- (3) 该资产的成本能够可靠计量。

2.20.2. 无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

(1) 外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(2) 投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(3) 自行开发的无形资产

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- 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，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。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企

业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定。

2.20.3. 无形资产的后续计量

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为本公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法摊销。其使用寿命按下列标准进行估计：

①来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命为合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明公司续约不需要付出大额成本的，续约期计入使用寿命。

②合同或法律没有规定使用寿命的，本公司通过与同行业的情况进行比较、参考历史经验、或聘请相关专家进行论证等方法，综合各方面因素确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。无形资产的摊销金额计入当期损益。

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

无形资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限	年折摊销率(%)
软件使用权		10 年	10

2.21. 研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日转为无形资产。

2.22. 长期资产减值准备

2.22.1. 除存货及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

(1) 公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将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。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当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）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(2) 存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- ①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- ②公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。
- ③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- ④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。
- ⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- ⑥公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。
- ⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

2.22.2. 有迹象表明一项资产可能发生减值的，公司应当以单项资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

2.22.3. 因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产以及未探明矿区权益，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

2.22.4. 资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当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）。

2.23. 长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上（不含一年）

的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。长期待摊费用按实际发生额核算，在项目受益期内平均摊销，如果不能再使以后各期受益，将余额一次计入当期损益。长期待摊费用有明确受益期限或可使用期限的，按受益期限或可使用期限摊销，没有明确受益期或可使用期限的，按 5 年平均摊销。

2.24. 职工薪酬的分类及会计处理方法

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) 本公司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) 本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。本公司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) 本公司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。

2.25. 预计负债

2.25.1. 预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务。
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2.25.2. 预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

(1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。

(2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

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

2.26. 股份支付及权益工具

股份支付是指本公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易，包括以权益结算和以现金结算两种方式。

以权益结算的股份支付，是指本公司为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易；以现金结算的股份支付，是指本公司为获取服务承担以股份或其他权益工具为基础计算确定的交付现金或其他资产义务的交易。

2.26.1. 本公司为换取职工提供的服务而提供的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具的公允价值计量。

(1) 授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；

(2) 完成可行权条件得到满足的期间（等待期）内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

(3) 在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。

(4) 本公司在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

2.26.2. 本公司提供的以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

(1) 授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；

(2) 完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

(3) 在资产负债表日，后续信息表明本公司当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平。

(4) 本公司在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

2.26.3. 根据最新取得可行权职工数变动等后续信息进行估计确定可行权权益工具最佳估计数。

2.26.4. 修改计划的处理

(1) 如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），在处理可行权条件时，应当考虑修改后的可行权条件。

(2) 如果企业以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件，企业仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非企业取消了部分或全部已授予的权益工具。

2.26.5. 终止计划的处理

如果在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外）：

(1) 将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额。

(2) 在取消或结算时支付给职工的所有款项均应作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

(3) 如果向职工授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，以处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2.27. 股份回购

公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，应依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积（股本溢价）；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润。公司回购其普通股形成的库存股不得参与公司利润分配，在资产负债表中所有者权益的备抵项目列示。

2.28. 优先股、永续债等其他金融工具的会计处理方法

本公司发行的金融工具按照金融工具准则和相关规定进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

发行金融工具发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，应当计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，应当从权益中扣除。

2.29. 收入确认

2.29.1. 销售商品的收入确认

- (1) 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；
- (3) 收入的金额能够可靠的计量；
- (4) 与交易相关的经济利益能够流入企业；
- (5) 相关的收入和成本能够可靠地计量。

房地产销售：在工程已竣工并经有关部门验收合格，签订了销售合同并将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，相关成本能够可靠的计量时确认销售收入的实现。

2.29.2. 提供劳务的收入确认

- (1) 在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。

(2) 如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入。

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

- ①与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- ②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- ③固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

(3) 合同完工进度的确认方法：本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

2.29.3. 让渡资产使用权收入确认

在满足相关的经济利益很可能流入企业和收入的金额能够可靠地计量等两个条件时，本公司分别以下情况确认收入：

(1) 利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(3) 公司合并北京伟嘉安捷投资担保有限公司和蓝风明道(北京)投资有限公司两家公司之后，这两家金融类业务形成的让渡资产使用权收入具体的收入分类和确认标准如下：

① 资金类业务

本集团与信托公司合作设立资金信托计划，通过该计划向有借款需求的个人或企业发放贷款。获得的信托收益及收取的服务费在整个借款期分期确认收入。

2.30. 政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，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。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

(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 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该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，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，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集团提供贷款的，以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。[或：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本集团的，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返还的，分别下列情况处理：

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。

2.31. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认依据

本公司采用资产负债表债务法核算所得税。

在取得资产、承担负债时，本公司按照国家税法规定确定相关资产、负债的计税基础。如果资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础，则将此差异作为应纳税暂时性差异；如果资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础，则将此差异作为可抵扣暂时性差异。

2.31.1. 除下列交易中产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

(1) 商誉的初始确认；

(2) 同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

① 该项交易不是企业合并；

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）。

除非本公司能够控制与子公司、联营企业及合营企业的投资相关的应纳税暂时性差异转回的时间以及该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，本公司将确认其产生的递延所得税负债。

2.31.2. 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，但不确认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：

(1) 该项交易不是企业合并；

(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）。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，本公司将确认以前期间未确认的递延所得税资产。若与子公司、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，本公司将确认与此差异相应的递延所得税资产。

2.31.3. 资产负债表日，本公司按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产）；按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量递延所得税资产和递延所得税负债。

如果适用税率发生变化，本公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债将进行重新计量。除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，本公司将税率变化产生的影响数计入变化当期的所得税费用。

在每个资产负债表日，本公司将对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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，减记的金额应当转回。

本公司将除企业合并及直接在所有者权益中确认的交易或者事项外的当期所得税和递延所得税作为计入利润表的所得税费用或收益。

2.32. 租赁

租赁是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议，包括经营性租赁与融资性租赁两种方式。

2.32.1. 融资性租赁

(1) 符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

- 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承租人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（75%（含）以上）；
- ④承租人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（90%（含）以上）；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含）以上）；
- 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。

不满足上述条件的，认定经营租赁。

(2) 融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低

者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

2.32.2. 经营性租赁

作为承租人支付的租金，公司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。公司从事经营租赁业务发生的初始直接费用，直接计入当期损益。经营租赁协议涉及的或有租金在实际发生时计入当期损益。

2.33. 终止经营的确认标准和会计处理方法

终止经营，是指满足下列条件之一的已被企业处置或被企业被划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分仅仅是为了再出售而取得的子公司。

本公司将披露终止经营的收入、费用、利润总额、所得税费用和净利润，以及归属于母公司所有者的终止经营利润。

2.34. 与回购公司股份相关的会计处理方法

公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，应依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积（股本溢价）；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润。公司回购其普通股形成的库存股不得参与公司利润分配，在资产负债表中所有者权益的备抵项目列示。

2.35. 资产证券化业务的会计处理方法

金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将因转移而收到的对价与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和、所转移金融资产的账面价值两项金额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，应当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，并将终止确认部分的对价与原直接计入所有者权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、终止确认部分的账面价值两项金额的差额计入当期损益。

金融资产不满足终止确认的条件，则继续确认所转移的金融资产整体，因资产转移而收到的对价，视同企业的融资借款，在收到时确认为一项金融负债。

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，且未放弃对该金融资产控制的，应当根据其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债。对因继续涉入所转移金融资产形成的有关资产确认相关收入，对继续涉入形成的有关负债确认相关费用。

2.36. 主要会计政策、会计估计的变更

2.36.1. 会计政策变更

本报告期，因财务报表格式变更导致了列报披露变化，具体情况如下：

①财政部于2018年6月发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），本公司根据相关要求按照一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制财务报表：（1）原“应收票据”和“应收账款”项目，合并为“应收票据及应收账款”项目；（2）原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报；（3）原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报；（4）原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报；（5）原“应付票据”和“应付账款”项目，合并为“应付票据及应付账款”项目；（6）原“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报；（7）原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报；（8）进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目；（9）在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；（10）股东权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

本公司根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

由于上述要求，本期和比较期间财务报表的部分项目列报内容不同，但对本期和比较期间的本公司净利润和股东权益无影响。

2.36.2. 会计估计变更

本公司本期未发生会计估计变更事项。

3 税项

3.1 增值税

本公司按销售商品或提供劳务的增值额、销售服务销售额计缴增值税，主要商品的增值税税率为5%。

3.2 城市维护建设税

本公司按当期应纳流转税额的7%计缴城市维护建设税。

3.3 教育费附加

本公司按当期应纳流转税额的3%计缴教育费附加，按当期应纳流转税额的2%计缴地方教育费附加。

3.4 企业所得税

本公司按应纳税所得额 25% 缴纳企业所得税。

3.5 土地增值税

本公司按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征，按超率累进税率 30% - 60%、规定的预征率缴纳土地增值税。

本公司根据“云南地方税务局公告 2010 年第 3 号”文规定，按相应预征率计缴土地增值税，其中普通住宅预征率为 1%、非普通住宅 2%、写字楼、营业用房、车库等商品房预征率为 3%、单独开发土地使用权转让预征率为 4%。

截至本期末，对于尚未满足清算要求的项目，本公司本期仍按上述政策申报土地增值税。

4 财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，“期初”指 2017 年 12 月 31 日，“期末”指 2018 年 12 月 31 日，上期指 2017 年度，“本期”指 2018 年度。除另有注明外，人民币为记账本位币，单位：元。

4.1 货币资金

4.1.1 货币资金明细

项目	期末余额			期初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：			24,499.02			25,929.02
-人民币			24,499.02			25,929.02
银行存款：			2,736,529.28			9,798,550.69
-人民币			2,736,529.28			9,798,550.69
其他货币资金：			16,938,644.72			16,284,799.37
-人民币			16,938,644.72			16,284,799.37
合计			19,699,673.02			26,109,279.08

4.1.2 受限制的货币资金情况

项目	期末余额	期初余额	受限制的原因
其他货币资金	16,938,644.72	16,284,799.37	按揭保证金
合计	16,938,644.72	16,284,799.37	

4.2 应收票据及应收账款

4.2.1 应收票据及应收账款分类

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	845,500.00	15,098,985.58
合计	845,500.00	15,098,985.58

4.2.2 应收票据

公司期初期末均无应收票据

4.2.3 应收账款

4.2.3.1 应收账款按种类列示

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	1,709,633.00	100.00	864,133.00	50.54	845,500.00
关联方组合					
组合小计	1,709,633.00	100.00	864,133.00	50.54	845,500.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	1,709,633.00	100.00	864,133.00	50.54	845,500.00

(续)

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	2,109,091.50	13.39	656,905.92	31.15	1,452,185.58
关联方组合	13,646,800.00	86.61			13,646,800.00
组合小计	15,755,891.50	100.00	656,905.92	4.17	15,098,985.58
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	15,755,891.50	100.00	656,905.92	4.17	15,098,985.58

4.2.3.2 应收账款按种类说明

4.2.3.2.1 应收账款按组合计提坏账准备的情况

4.2.3.2.1.1 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	占比(%)		金额	占比(%)	
一年以内				59,458.50	2.82	2,972.92
一至二年						
二至三年						
三至四年				1,901,000.00	90.14	570,300.00
四至五年	1,691,000.00	98.91	845,500.00	130,000.00	6.16	65,000.00
五年以上	18,633.00	1.09	18,633.00	18,633.00	0.88	18,633.00
合计	1,709,633.00	100.00	864,133.00	2,109,091.50	100.00	656,905.92

4.2.3.2.1.2 组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方组合				13,646,800.00		
合计				13,646,800.00		

4.2.3.3 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	坏账准备	年限	占应收账款总额的比例(%)
周伯学	非关联方	520,000.00	260,000.00	4-5年	30.42
吴艳梅	非关联方	300,000.00	150,000.00	4-5年	17.55
董巧丽	非关联方	270,000.00	135,000.00	4-5年	15.79
周绍杰	非关联方	220,000.00	110,000.00	4-5年	12.87
邓亚林	非关联方	150,000.00	75,000.00	4-5年	8.77
合计		1,460,000.00	730,000.00		85.40

4.2.3.4 关联方应收账款情况

项目名称	期末余额		期初余额		关联方性质
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
西藏云百投资管理有限公司			13,646,800.00		同一控制下关联方
合计			13,646,800.00		

4.3 其他应收款

4.3.1 其他应收款分类

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,892,606.67	46,705,906.41
合计	6,892,606.67	46,705,906.41

4.3.2 其他应收款

4.3.2.1 其他应收款按种类列示

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,909,656.39	14.11			1,909,656.39
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	10,039,221.00	74.16	6,644,417.58	66.18	3,394,803.42
关联方组合	1,588,146.86	11.73			1,588,146.86
组合小计	11,627,367.86	85.89	6,644,417.58	57.14	4,982,950.28
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	13,537,024.25	100.00	6,644,417.58	49.08	6,892,606.67

(续)

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,909,656.39	3.54			1,909,656.39
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	11,469,045.51	21.25	7,270,111.36	63.39	4,198,934.15
关联方组合	40,597,315.87	75.21			40,597,315.87
组合小计	52,066,361.38	96.46	7,270,111.36	13.96	44,796,250.02
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	53,976,017.77	100.00	7,270,111.36	13.47	46,705,906.41

4.3.2.2 其他应收款按种类说明

4.3.2.2.1 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
昆明市规划局盘龙分局	1,909,656.39		5年以上		预计可全额收回
合计	1,909,656.39				

4.3.2.2.2 其他应收款按组合计提坏账准备的情况

4.3.2.2.2.1 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	占比(%)		金额	占比(%)	
一年以内	33,000.00	0.33	1,650.00	151,300.98	1.32	7,565.05
一至二年	151,300.98	1.51	15,130.11	246,027.02	2.15	24,602.70
二至三年	246,027.02	2.45	49,205.40	4,149,019.70	36.18	829,803.94
三至四年	4,149,019.68	41.33	1,244,705.90	252,294.30	2.20	75,688.29
四至五年	252,294.30	2.51	126,147.15	675,904.27	5.89	337,952.14
五年以上	5,207,579.02	51.87	5,207,579.02	5,994,499.24	52.26	5,994,499.24
合计	10,039,221.00	100.00	6,644,417.58	11,469,045.51	100.00	7,270,111.36

4.3.2.2.2.2 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方组合	1,588,146.86			40,597,315.87		
合计	1,588,146.86			40,597,315.87		

4.3.2.3 其他应收款按项目披露

项目	期末余额	期初余额
同一控制下关联方应收款项	1,588,146.86	40,597,315.87
项目开发合作款及土地定金		
保证金及押金	3,803,255.92	7,500.00
备用金	1,321,008.30	1,321,686.88
代垫款项	4,408,614.19	4,408,614.19
其他	2,415,998.98	7,640,900.83
投资款		
合计	13,537,024.25	53,976,017.77

4.3.2.4 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	坏账准备	年限	占其他应收款总额的比例(%)
昆明市规划局盘龙分局	非关联企业	1,909,656.39		5年以上	14.11
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	关联企业	1,588,146.86		3-4年	11.73
云南省第四建筑工程公司	非关联企业	695,000.00	695,000.00	5年以上	5.13
上海思亚建筑设计咨询有限公司	非关联企业	600,000.00	600,000.00	5年以上	4.43
广州市众成建筑设计有限公司	非关联企业	350,000.00	350,000.00	5年以上	2.59
合计		5,142,803.25	1,645,000.00		37.99

4.3.2.5 关联方其他应收款情况

项目名称	期末余额		期初余额		关联方性质
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
昆明百货大楼(集团)股份有限公司			13,000,000.00		同一控制下关联方
昆明野鸭湖旅游服务有限公司			1,588,146.86		同一控制下关联方
云南百大新百房地产有限公司			26,009,169.01		同一控制下关联方
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	1,588,146.86				同一控制下关联方
合计	1,588,146.86		40,597,315.87		

4.4 预付款项

4.4.1 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	3,826.51	2.21		
一至二年			185,347.58	94.11
二至三年	164,753.41	95.05	5,435.84	2.76
三年以上	4,756.36	2.74	6,174.00	3.13
合计	173,336.28	100.00	196,957.42	100.00

4.4.2 账龄超过一年的大额预付款项情况

债务单位	债权单位	期末余额	账龄
云南百大物业服务服务有限公司	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	71,962.37	2-3 年
云南玄览文化传播有限公司	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	22,400.00	2-3 年
蓝石时代房地产投资顾问有限公司	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	64,000.00	2-3 年
合计		158,362.37	

4.4.3 预付款项金额的前五名单位情况

单位名称	账面余额	占预付款项比例(%)	坏账准备
云南百大物业服务服务有限公司	71,962.37	41.52	17,990.59
蓝石时代房地产投资顾问有限公司	64,000.00	36.92	16,000.00
云南玄览文化传播有限公司	22,400.00	12.92	5,600.00
合计	158,362.37	91.36	39,590.59

4.5 存货

4.5.1 存货的分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	357,617,069.30		357,617,069.30
合计	357,617,069.30		357,617,069.30

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	419,197,182.18		419,197,182.18
合计	419,197,182.18		419,197,182.18

经测试，本期存货不存在减值情况。

4.5.2 在建开发产品

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额
野鸭湖后续项目	注 1	注 1	注 1	7,975,688.39	7,975,688.39
合计				7,975,688.39	7,975,688.39

注 1: 野鸭湖后续项目属于为野鸭湖旅游小镇项目直接支付的征地相关补偿款等支出，目前该项目尚处于土地一级开发整理阶段，预计开工时间、预计竣工时间及项目总投资待定。

4.5.3 已完工开发产品

项目	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
野鸭湖项目 (A、B、C、D、E、F 区)	2006 年 12 月、2007 年 12 月、2008 年 4 月、2009 年 12 月、	63,586,536.51		11,280,989.70	52,305,546.81
野鸭湖项目 GH 区	2015 年 12 月	84,733,424.78		48,694,697.11	36,038,727.67
新都会商业区项目	2013 年 12 月	262,901,532.50		1,604,426.07	261,297,106.43
合计		411,221,493.79		61,580,112.88	349,641,380.91

4.6 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
短期银行理财产品		50,000,000.00
预交税金	9,027,603.89	2,360,000.40
房地产预售产生的预征企业所得税	1,515,108.91	1,027,216.06
合计	10,542,712.80	53,387,216.46

4.7 长期股权投资

4.7.1 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资				
对联营企业投资	1,953,792.58		25,873.88	1,927,918.70
小计	1,953,792.58		25,873.88	1,927,918.70
减：长期股权投资减值准备				
合计	1,953,792.58		25,873.88	1,927,918.70

4.7.2 长期股权投资变动情况

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	投资成本
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备			
联营企业											
云南国鼎健康产业 园区开发有限公司	1,953,792.58			-63,220.56					37,346.68		1,927,918.70
小计	1,953,792.58			-63,220.56					37,346.68		1,927,918.70
合计	1,953,792.58			-63,220.56					37,346.68		1,927,918.70

4.7.3 重要联营企业的有关信息

项目	主要经营地	注册地	直接持股比例	间接持股比例	对企业活 动是否有 战略性	注册资本
云南国鼎健康产业园区开发有限公司	云南省昆明市	云南省昆明市	2.44%		有	1亿元

(续)

项目	表决权比例	法人代表	组织机构代码	企业类型	关联关系	业务性质
云南国鼎健康产业园区开发有限公司	0.02	范让金	91530103MA6KT3EP64	有限责任公司	联营企业	房地产开发与经营

4.7.4 重要联营企业的主要财务信息

项目	流动资产	其中：现金和现金等价物		非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	少数股东权益
		流动资产	非流动资产						
云南国鼎健康产业园区开 发有限公司-本年数	63,578,943.53		35,349,290.86	98,928,234.39	13,385,427.97	13,385,427.97		13,385,427.97	
云南国鼎健康产业园区开 发有限公司-上年数	62,579,931.18		32,422,206.44	95,002,137.62	19,883,567.83	19,883,567.83		19,883,567.83	

(续)

项目	归属于母公司股东权益	按持股比例计算的净资产份额	调整事项	其中：商誉	其中：内部交易未实现利润	其中：其他	对联营企业权益投资的账面价值	存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值
云南国鼎健康产业园区开发有限公司--本年数	79,044,666.56	1,927,918.70					1,927,918.70	无
云南国鼎健康产业园区开发有限公司--上年数	81,616,709.65	1,953,792.58					1,953,792.58	无

(续)

项目	营业收入	财务费用	所得税费用	净利润	其中：终止经营的净利润	其他综合收益	综合收益总额	本年度收到的来自联营企业的股利
云南国鼎健康产业园区开发有限公司--本年数		3,321.49		-2,572,043.09				
云南国鼎健康产业园区开发有限公司--上年数		3,634.69		-383,290.35				

本公司对云南国鼎健康产业园区开发有限公司具有重大影响，在长期股权投资按照权益法核算。

4.8 固定资产

4.8.1 固定资产分类

项目	期末余额	期初余额
固定资产	82,934,565.43	86,505,256.47
固定资产清理		
合计	82,934,565.43	86,505,256.47

4.8.2 固定资产

4.8.2.1 固定资产情况

项目	期初 余额	本期增加				本期减少				期末 余额	
		外购	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计		
一、账面原值											
合计	107,485,529.54					259,056.11			259,056.11		107,226,473.43
房屋、建筑物	102,428,761.44					88,779.11			88,779.11		102,339,982.33
机器设备									0.00		0.00
运输工具	542,368.00					104,000.00			104,000.00		438,368.00
办公及电子设备	461,130.00					66,277.00			66,277.00		394,853.00
装修改造	4,053,270.10										4,053,270.10
二、累计折旧											
合计	20,980,273.07	3,542,204.02				230,569.09			230,569.09		24,291,908.00
房屋、建筑物	16,992,583.00	3,497,497.80				68,892.48			68,892.48		20,421,188.32
机器设备									0.00		0.00
运输工具	526,096.96					100,880.00			100,880.00		425,216.96
办公及电子设备	407,604.60	28,054.55				60,796.61			60,796.61		374,862.54
装修改造	3,053,988.51	16,651.67									3,070,640.18
三、减值准备											
合计											
房屋、建筑物											
机器设备											
运输工具											
办公及电子设备											
装修改造											
四、账面价值	账面价值										账面价值
合计	86,505,256.47										82,934,565.43
房屋、建筑物	85,436,178.44										81,918,794.01
机器设备											0.00

项目	期初	本期增加			本期减少			期末
		购入	转入	其他	处置或报废	转出	其他	
运输工具	16,271.04							13,151.04
办公及电子设备	53,525.40							19,990.46
装修改造	999,281.59							982,629.92

注：本年折旧额为 3,542,204.02 元。

4.8.3 固定资产清理

公司期初期末无固定资产清理余额

4.9 无形资产

项目	期初	本期增加			本期减少			期末
		外购	转入	其他	处置或报废	转出	其他	
一、账面原值	余额							余额
合计	2,531,969.94							2,531,969.94
土地使用权	2,148,458.66							2,148,458.66
软件	383,511.28							383,511.28
二、累计摊销	余额	计提	转入	其他	处置或报废	转出	其他	余额
合计	798,914.09	65,311.39						864,225.48
土地使用权	513,493.82	49,985.39						563,479.21
软件	285,420.27	15,326.00						300,746.27
三、减值准备	余额	计提	合并增加	其他	处置	合并减少	其他	余额
合计								
土地使用权								
软件								
四、账面价值	账面价值							账面价值
合计	1,733,055.85							1,667,744.46
土地使用权	1,634,964.84							1,584,979.45
软件	98,091.01							82,765.01

注：本年摊销额为 65,311.39 元

4.10 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
资产保险费	73,778.70		35,634.15		38,144.55	
合计	73,778.70		35,634.15		38,144.55	

4.11 递延所得税资产和递延所得税负债

4.11.1 已确认的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得 税资产	可抵扣暂 时性差异	递延所得 税资产	可抵扣暂 时性差异
资产减值准备	26,793.47	107,173.86	221,695.94	886,783.75
可弥补亏损影响	3,116,842.37	12,467,369.46		
负债账面价值大于计税基础项目				
应付职工薪酬				
房地产预售产生的预征企业所得税净额				
内部交易递延所得税影响				
以公允价值计量且其变动进入当期损益的金融资产				
合计	3,143,635.83	12,574,543.32	221,695.94	886,783.75

4.11.2 已确认的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得 税负债	应纳税暂 时性差异	递延所得 税负债	应纳税暂 时性差异
固定资产、投资性房地产账面价值与计税基础差异				
非同一控制下企业合并公允价值与计税基础差异				
交易性金融资产账面价值与计税基础差异				
内部交易递延所得税影响				
合计				

4.11.3 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	7,523,002.72	7,134,411.87
合计	7,523,002.72	7,134,411.87

4.12 应付票据及应付账款

4.12.1 应付票据及应付账款分类

项目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	13,731,855.68	39,758,842.59
合计	13,731,855.68	39,758,842.59

4.12.2 应付票据

公司期初期末无应付票据余额

4.12.3 应付账款

4.12.3.1 应付账款按项目列示

项目	期末余额	期初余额
工程款	13,731,855.68	30,281,642.59
应付同一控制下关联公司款项		9,477,200.00
合计	13,731,855.68	39,758,842.59

4.13 预收款项

4.13.1 预收款项按项目列示

项目	期末余额	期初余额
售房款	35,406,158.56	45,669,491.56
租金、物管费及其他	922,470.55	886,455.12
合计	36,328,629.11	46,555,946.68

4.14 应付职工薪酬及长期应付职工薪酬

4.14.1 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	117,854.17	1,172,201.46	1,187,030.86	103,024.77
二、离职后福利	62,629.56	65,746.08	65,746.08	62,629.56
三、辞退福利		53,144.00	53,144.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	180,483.73	1,291,091.54	1,305,920.94	165,654.33

4.14.2 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	-78.00	1,064,730.04	1,064,730.04	-78.00
二、职工福利费		7,619.00	7,619.00	
三、社会保险费	12,696.57	37,294.68	37,294.68	12,696.57
其中：1.医疗保险费	12,696.57	33,630.69	33,630.69	12,696.57
2.工伤保险费		3,663.99	3,663.99	
3.生育保险费				
四、住房公积金	85,519.00	41,290.00	41,290.00	85,519.00
五、工会经费和职工教育经费	19,716.60	21,267.74	36,097.14	4,887.20

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	117,854.17	1,172,201.46	1,187,030.86	103,024.77

4.14.3 离职后福利

4.14.3.1 设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险费	54,430.80	64,377.32	64,377.32	54,430.80
二、失业保险费	8,198.76	1,368.76	1,368.76	8,198.76
三、企业年金缴费				
合计	62,629.56	65,746.08	65,746.08	62,629.56

4.15 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
企业所得税	3,106,413.47	3,233,519.36	6,339,932.83	
增值税		4,911,431.12	4,911,431.12	
房产税		269,444.67	252,707.07	16,737.60
土地使用税	63,010.11	349,931.90	370,173.48	42,768.53
印花税	71,450.69	30,836.30	92,468.90	9,818.09
个人所得税	36,372.82	76,001.44	83,989.48	28,384.78
车船税		1,800.00	1,800.00	
城市维护建设税		343,794.33	343,794.33	
土地增值税	6,555,389.34	9,916,402.25	16,471,791.59	
教育费附加		147,340.46	147,340.46	
地方教育费附加		98,226.97	98,226.97	
契税	334,327.69			334,327.69
合计	10,166,964.12	19,378,728.80	29,113,656.23	432,036.69

4.16 其他应付款

4.16.1 其他应付款分类

项目	期末余额	期初余额
应付利息	326,782.64	485,634.73
应付股利		
其他应付款	199,025,410.22	23,354,469.58
合计	199,352,192.86	23,840,104.31

4.16.2 应付利息

4.16.2.1 应付利息明细情况

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	326,782.64	485,634.73
合计	326,782.64	485,634.73

4.16.3 其他应付款

4.16.3.1 其他应付款明细

账龄	期末余额	期初余额
一年以内	176,170,000.00	516,000.00
一年以上	22,855,410.22	22,838,469.58
合计	199,025,410.22	23,354,469.58

4.16.3.2 其他应付款按项目列示

项目	期末余额	期初余额
应付同一控制下关联公司款项	176,170,000.00	
代收代付款项	21,012,910.22	21,294,969.58
押金及保证金	1,842,500.00	2,059,500.00
合计	199,025,410.22	23,354,469.58

4.16.3.3 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
云南洪尧园林绿化工程有限公司	400,000.00	押金及保证金
云南木森城市景观规划设计工程有限公司	200,000.00	押金及保证金
昆明泥巴人园林绿化有限公司	200,000.00	押金及保证金
横店电影院线有限公司	300,000.00	押金及保证金
江苏幸福蓝海影院发展有限责任公司	500,000.00	押金及保证金
合计	1,600,000.00	

4.16.3.4 金额较大的其他应付款

债权单位名称	所欠金额	性质或内容
云南百大新百房地产有限公司	92,970,000.00	关联方往来款
我爱我家控股集团股份有限公司	83,200,000.00	关联方往来款
合计	176,170,000.00	

4.16.3.5 关联方其他应付款情况

项目名称	期末余额	期初余额
云南百大新百房地产有限公司	92,970,000.00	
我爱我家控股集团股份有限公司	83,200,000.00	
合计	176,170,000.00	

4.17 一年内到期的非流动负债

4.17.1 一年内到期的非流动负债分类

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	109,000,000.00	95,000,000.00
合计	109,000,000.00	95,000,000.00

4.17.2 一年内到期的长期借款明细

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	抵押或担保情况
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	民生银行昆明分行	30,000,000.00	2016/4/28	2019/4/21	人民币	6.65	西藏云禾商贸有限公司以所持有的新纪元大酒店 19-28 层房产作为抵押物
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	富滇银行昆明新城支行	79,000,000.00	2015/6/1	2020/5/26	人民币	6.65	呈贡百大新都会商业中心 564 间自持商铺及车位作为抵押物
合计		109,000,000.00					

4.18 长期借款

4.18.1 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	44,000,000.00	144,000,000.00
合计	44,000,000.00	144,000,000.00

4.18.2 长期借款明细

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	抵押或担保情况
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	富滇银行昆明新城支行	44,000,000.00	2015/6/1	2020/5/26	人民币	6.65	呈贡百大新都会商业中心 626 间自持商铺及车位作为抵押物
合计		44,000,000.00					

4.18.3 抵押借款

贷款单位	借款余额	抵押物
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	44,000,000.00	呈贡百大新都会商业中心 626 间自持商铺及车位作为抵押物
合计	44,000,000.00	

4.19 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 (%)
云南百大房地产有限公司	30,000,000.00	60.00			30,000,000.00	60.00
华夏西部经济开发有限公司	20,000,000.00	40.00			20,000,000.00	40.00
合计	50,000,000.00	100.00			50,000,000.00	100.00

4.20 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	变动原因及依据
法定盈余公积	25,000,000.00			25,000,000.00	
合计	25,000,000.00			25,000,000.00	

4.21 未分配利润

项目	本期金额	上期金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	216,680,765.24	201,358,660.47	
调整期初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)			
调整后期初未分配利润	216,680,765.24	201,358,660.47	
加: 本期归属于母公司股东的净利润	-9,208,226.87	15,322,104.77	
盈余公积弥补亏损			
其他转入			
减: 提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利	200,000,000.00		
转作股本的普通股股利			
其他减少			
期末未分配利润	7,472,538.37	216,680,765.24	

4.22 营业收入、营业成本

4.22.1 营业收入、营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	78,677,217.94	124,923,590.29
其他业务收入	1,049,304.14	2,548,851.86
营业收入合计	79,726,522.08	127,472,442.15
主营业务成本	61,735,712.85	51,488,840.07
其他业务成本		
营业成本合计	61,735,712.85	51,488,840.07

4.22.2 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	78,677,217.94	61,735,712.85	124,923,590.29	51,488,840.07
合计	78,677,217.94	61,735,712.85	124,923,590.29	51,488,840.07

4.22.3 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
云南地区	78,677,217.94	61,735,712.85	124,923,590.29	51,488,840.07
合计	78,677,217.94	61,735,712.85	124,923,590.29	51,488,840.07

4.22.4 前五名客户的营业收入情况

公司名称	营业收入	占同期营业收入的比例（%）
王义淑	3,987,619.05	5.00
刘佳;洪浩昌	3,698,095.24	4.64
万伟杰	3,523,809.52	4.42
孟磊	3,139,047.62	3.94
郭久彬	2,925,529.52	3.67
合计	17,274,100.95	21.67

4.23 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	36,749.84	3,183,483.60
城市维护建设税	279,048.55	576,547.04
土地增值税	7,003,548.44	10,307,550.11
教育费附加	118,246.59	248,797.64
地方教育费附加	78,831.06	165,865.11
房产税	269,444.67	438,189.66
土地使用税	349,931.90	505,239.69
印花税	30,836.30	1,800.00
车船税	1,800.00	98,874.66
合计	8,168,437.35	15,526,347.51

4.24 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	38,591.88	673,042.94
广告宣传费	51,219.32	2,428,503.67
水、电费	11,424.00	22,853.61
租赁费		
销售代理及佣金	1,917,592.00	4,356,325.00
办公通讯应酬费	73,820.38	25,747.10
其他	613,967.06	1,195,546.63
合计	2,706,614.64	8,702,018.95

4.25 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,250,941.15	3,138,461.26
水、电费	82,440.02	68,199.21
租赁费	584,635.42	584,635.42
折旧、摊销费	3,607,515.41	4,020,676.64
办公通讯应酬费	124,181.85	270,783.98
汽车燃料费	18,430.00	36,628.69
中介机构费	105,634.15	135,873.02
费用性税金	49,594.71	68,946.19
人力资源开发费	5,640.00	112,520.00
其他	910.36	6,150,203.40
合计	5,829,923.07	14,586,927.81

4.26 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	14,260,370.83	18,322,711.89
减：利息收入	83,783.98	1,702,170.53
利息净支出	14,176,586.85	16,620,541.36
汇兑损失		
减：汇兑收益		
汇兑净损失		
银行手续费	20,469.93	46,104.96
其他		
合计	14,197,056.78	16,666,646.32

4.27 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-391,019.04	708,476.57
存货跌价损失		
长期股权投资减值损失		
投资性房地产减值损失		
固定资产减值损失		
无形资产减值损失		
商誉减值损失		
其他减值损失		
合计	-391,019.04	708,476.57

4.28 其他收益

4.28.1 其他收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助		222,900.00	
收到的扣缴税款手续费	1,354.06		1,354.06
合计	1,354.06	222,900.00	1,354.06

4.28.2 计入当期损益的政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关 与收益相关
能源补贴款		222,900.00	与收益相关
合计		222,900.00	

4.29 投资收益

4.29.1 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-25,873.88	-46,207.42
其他	483,347.91	1,086,965.75
合计	457,474.03	1,040,758.33

4.30 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
按公允价值计量的投资性房地产		-63,500.00
其他		
合计		-63,500.00

4.31 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得	-28,487.02	-8,865.98	-28,487.02
合计	-28,487.02	-8,865.98	-28,487.02

4.32 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他		5,238.61	
罚款收入	15,000.00	180,824.40	15,000.00
合计	15,000.00	186,063.01	15,000.00

4.33 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿及补偿支出	27,877.40	385,042.75	27,877.40
合计	27,877.40	385,042.75	27,877.40

4.34 所得税费用

4.34.1 所得税费用明细表

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	27,426.86	4,797,397.06
递延所得税调整	-2,921,939.89	681,870.70
其他		-15,875.00
合计	-2,894,513.03	5,463,392.76

4.34.2 本期会计利润与所得税费用的调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-12,102,739.90
调整事项:	
按法定/适用税率计算的所得税费用	-3,025,684.98
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	27,426.86
非应税收入的影响	6,468.47
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	128.90
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期末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	97,147.72
所得税费用	-2,894,513.03

4.35 现金流量表项目注释

4.35.1 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来及代收代付	5,405.00	343,647.63
保证金、定金、押金		1,320,000.00
政府补助		222,900.00
利息收入	88,995.46	513,105.11
其他		15,238.61
同一控制下关联方现金流量	346,519,169.01	85,303,351.37
合计	346,613,569.47	87,718,242.72

4.35.2 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来及代付款	3,323,055.20	4,469,848.92
保证金、定金、押金	250,000.00	3,080,519.38
期间费用	2,903,848.50	5,450,321.65
其他		173,918.35
同一控制下关联方现金流量	138,204,843.73	123,434,850.15
合计	144,681,747.43	136,609,458.45

4.35.3 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
同一控制下关联方现金流量		48,696,648.63
合计		48,696,648.63

4.36 现金流量表补充资料

4.36.1 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-9,208,226.87	15,322,104.77
加: 资产减值准备	-391,019.04	708,476.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,542,204.02	
无形资产摊销	65,311.39	68,644.60
长期待摊费用摊销	35,634.15	42,873.02
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		63,500.00
财务费用	14,260,370.83	18,322,711.89
投资损失	-457,474.03	-1,040,758.33
递延所得税资产减少	-2,921,939.89	1,709,086.76
递延所得税负债增加		-5,789,307.88
存货的减少	61,580,112.88	105,056,925.83
经营性应收项目的减少	54,090,406.46	4,657,378.28
经营性应付项目的增加	122,277,043.70	-135,092,027.81
其他		
经营活动产生的现金流量净额	242,872,423.60	4,029,607.70
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	2,761,028.30	9,824,479.71
减: 现金的期初余额	9,824,479.71	31,920,926.59
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	-7,063,451.41	-22,096,446.88

4.36.2 现金和现金等价物的有关信息

项目	本期余额	上期余额
1.现金	2,761,028.30	9,824,479.71
其中: 库存现金	24,499.02	25,929.02
可随时用于支付的银行存款	2,736,529.28	9,798,550.69

项目	本期余额	上期余额
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2.现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3.期末现金及现金等价物余额	2,761,028.30	9,824,479.71
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		

5 关联方关系及其交易

5.1 本公司最终控制方

公司名称	注册地址	注册资本	社会信用代码
我爱我家控股集团股份有限公司	云南省昆明市五华区东风西路 1 号	6 亿元人民币	91530100MA6N26QB19

5.2 本公司母公司

公司名称	注册地址	注册资本	社会信用代码
云南百大房地产有限公司	云南省昆明市东风西路 1 号 新纪元广场停车楼 11 楼	4000 万人民币	915300007097096239

5.3 本公司的合营和联营企业情况

见“长期股权投资”。

5.4 本公司其他关联方

公司名称	关联关系	注册地址	注册资本	社会信用代码
云南百大新百房地产有限公司	同一控制下关联方	云南省昆明市高新区二环西路 398 号高新科技信息中心主楼	6 千万人民币	9153010006156087X3
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	同一控制下关联方	云南省昆明市盘龙区双龙乡天生坝水库旁	3.84 千万元人民币	91530103292174968F
西藏云百投资管理有限公司	同一控制下关联方	拉萨市柳梧新区柳梧大厦 2 楼 05 室	5 千万元人民币	91540195321340436X
华夏西部经济开发有限公司	同一实际控制人控制下的子公司	北京市朝阳区北四环中路 8 号(运动员餐厅)二层	7800 万元人民币	911101051017628802
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	同一控制下关联方	云南省昆明市五华区东风西路 1 号	2000 万人民币	9153010071942455X2
西藏云禾商贸有限责任公司	同一控制下关联方	西藏拉萨市柳梧新区柳梧大厦 2 楼 03 室	100 万人民币	91540195MA6T1DDJ35
昆明百货大楼(集团)超市有限公司	同一控制下关联方	云南省昆明市五华区东风西路 1 号	1000 万人民币	91530100080442561L

5.5 关联方应收应付款项

5.5.1 关联租赁情况

5.5.1.1 本公司作为出租人

承租方名称	出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收益
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	昆明百货大楼（集团）家电有限公司	房屋租赁	532,525.47
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	昆明百货大楼（集团）超市有限公司	房屋租赁	607,985.89

5.5.1.2 本公司作为承租人

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费
我爱我家控股集团股份有限公司	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	房屋租赁	556,795.63

5.5.2 关联方为本公司担保的情况

担保方	被担保方	担保类型	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
西藏云禾商贸有限责任公司	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	抵押担保	1.3 亿	2016/4/28	2019/4/21	否
我爱我家控股集团股份有限公司	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	保证担保		2016/4/28	2019/4/21	否
华夏西部经济开发有限公司	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	保证担保		2016/4/28	2019/4/21	否

5.5.3 关联方应收账款情况

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
西藏云百投资管理有限公司			13,646,800.00	
合计			13,646,800.00	

5.5.4 关联方其他应收款情况

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
我爱我家控股集团股份有限公司			13,000,000.00	
昆明野鸭湖旅游服务有限公司			1,588,146.86	
云南百大新百房地产有限公司			26,009,169.01	
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	1,588,146.86			
合计	1,588,146.86		40,597,315.87	

5.5.5 关联方其他应付款情况

项目名称	期末余额	期初余额
云南百大新百房地产有限公司	92,970,000.00	
我爱我家控股集团股份有限公司	83,200,000.00	
合计	176,170,000.00	

6 承诺及或有事项

公司本期无承诺及或有事项。

7 资产负债表日后事项

公司本期无资产负债表日后事项。

昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

二〇一九年二月一日



营业执照

5-(副本)

统一社会信用代码 91420106081978608B

名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

执行事务合伙人 石文先;

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务审计、基本建设决(结)算审核; 法律、法规规定的其他业务; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2019年01月15日

重要提示: 企业应于每年1月1日—6月30日公示上一年的年度报告, 公示途径: 国家企业信用信息公示系统(湖北) <http://hb.gsxt.gov.cn/>。

证书序号 NO. 026571

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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称：中华众环会计师事务所（特殊普通合伙）
 主任会计师：[Signature]
 办公场所：湖北省武汉市武昌区东湖路169号
 2-9层
 组织形式：特殊普通合伙
 会计师事务所编号：42010005
 注册资本(出资额)：[Blank]
 批准设立文号：鄂财会发〔2013〕25号
 批准设立日期：2013年10月28日



证书序号：000112

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部 中国证券监督管理委员会审查，批准

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人 李延文先



证书号：53

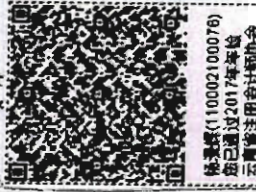
发证时间：二〇一〇年十一月二十七日

证书有效期至：二〇一九年十一月二十七日



杨漫辉
男
1975-05-24
亚太中汇会计师事务所
云南分所
530103197505242911

Full name
Sex
Date of birth
Working unit
Identity card No.



年度检
Annual Renew

本证书经
This certifi
this renewal.



证书编号: 110002100076
注册协会: 云南省注册会计师协会
发证日期: 2008年6月18日



杨漫辉(110002100076)
您已通过2016年年检
云南省注册会计师协会

2009年3月3日

年度检验登记
Annual Renewal Registr

本证书经检验合格
This certificate is valid
您已通过2018年年检
云南省注册会计师协会



2010年3月3日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2011年3月3日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from
亚太中汇会计师事务所有限公司云南分所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to
中审亚太会计师事务所有限公司云南分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2009年7月16日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from
中审亚太会计师 云南分所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to
中审众环会计师 云南亚太分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年7月19日