

**云南艺术家园房地产开发经营有限公司**  
**2020 年度、2019 年度**  
**审计报告**

<b>索引</b>	<b>页码</b>
审计报告	
公司财务报表	
— 资产负债表	1-2
— 利润表	3
— 现金流量表	4
— 所有者权益变动表	5-6
— 财务报表附注	7-46



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/2021KMAA20156

### 云南艺术家园房地产开发经营有限公司:

我们审计了后附的云南艺术家园房地产开发经营有限公司（以下简称“艺术家园公司”）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的资产负债表，2020 年度、2019 年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。财务报表已由艺术家园公司管理层依据财务报表附注二所述基础编制。

### 一、管理层对财务报表的责任

艺术家园公司管理层负责依据财务报表附注二所述编制财务报表，并负责设计、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。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，艺术家园公司财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述基础编制，公允反映了艺术家园公司 2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020

年度、2019 年度的经营成果和现金流量。

#### 四、编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。本段内容不影响已发表的审计意见。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二一年四月二十三日

## 资产负债表

2020年12月31日

编制单位：云南艺术家园房地产开发经营有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	6,827,882.36	14,123,564.45
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	210,901.31	846,527.30
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	五、3	6,566,202.46	39,489,313.57
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、4	475,079,236.51	495,225,547.15
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、5	8,699,353.39	10,819,521.08
<b>流动资产合计</b>		<b>497,383,576.03</b>	<b>560,504,473.55</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五、6	445,171.75	498,309.81
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、7		
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>445,171.75</b>	<b>498,309.81</b>
<b>资产总计</b>		<b>497,828,747.78</b>	<b>561,002,783.36</b>

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表 (续)

2020年12月31日

编制单位: 云南艺术家园房地产开发经营有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、8	8,114,391.33	7,118,402.17
预收款项	五、9		247,198.99
合同负债			
应付职工薪酬	五、10	614,476.08	
应交税费	五、11	4,409,054.19	2,146,413.56
其他应付款	五、12	1,496,623,594.60	1,416,871,026.29
其中: 应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>1,509,761,516.20</b>	<b>1,426,383,041.01</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负 债 合 计</b>		<b>1,509,761,516.20</b>	<b>1,426,383,041.01</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本	五、13	68,965,517.24	68,965,517.24
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积			
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五、14	-1,080,898,285.66	-934,345,774.89
<b>所有者权益合计</b>		<b>-1,011,932,768.42</b>	<b>-865,380,257.65</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>497,828,747.78</b>	<b>561,002,783.36</b>

法定代表人:



主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表  
2020年度

编制单位：云南艺术学院房地产开发经营有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、营业收入</b>	五、15	<b>58,123,999.15</b>	<b>54,439,542.66</b>
减：营业成本	五、15	20,041,461.10	33,948,415.34
税金及附加	五、16	3,485,278.48	3,826,298.94
销售费用	五、17	906,519.30	2,216,680.80
管理费用	五、18	5,980,581.32	10,671,495.30
研发费用			
财务费用	五、19	83,185,308.66	79,955,003.96
其中：利息费用		83,219,899.55	80,001,111.96
利息收入		36,455.46	53,313.28
加：其他收益	五、20	1,256.48	
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、21	2,073,360.93	-2,899,968.64
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、22	-104,849.54	-267,087,952.37
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-53,505,381.84</b>	<b>-346,166,272.69</b>
加：营业外收入	五、23	430,222.22	570,000.00
减：营业外支出	五、24	93,477,351.15	38,623,113.99
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>-146,552,510.77</b>	<b>-384,219,386.68</b>
减：所得税费用	五、25		109,665,037.32
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>-146,552,510.77</b>	<b>-493,884,424.00</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-146,552,510.77	-493,884,424.00
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（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			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>-146,552,510.77</b>	<b>-493,884,424.00</b>
<b>七、每股收益</b>			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 现金流量表

2020年度

编制单位：云南艺术家园房地产开发经营有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,568,393.00	53,751,288.70
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、26	11,383,101.39	558,283.54
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>18,951,494.39</b>	<b>54,309,572.24</b>
购买商品、接受劳务支付的现金			470,974.25
支付给职工以及为职工支付的现金		26,567.27	2,856,547.95
支付的各项税费		246,569.52	6,635,250.16
支付其他与经营活动有关的现金	五、26	3,892,791.56	46,771,698.58
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>4,165,928.35</b>	<b>56,734,470.94</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>14,785,566.04</b>	<b>-2,424,898.70</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>			
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>			
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、26	16,032,547.67	83,677,708.35
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>16,032,547.67</b>	<b>83,677,708.35</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-16,032,547.67</b>	<b>-83,677,708.35</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		<b>-1,246,981.63</b>	<b>-86,102,607.05</b>
加：期初现金及现金等价物余额		1,250,002.12	87,352,609.17
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		<b>3,020.49</b>	<b>1,250,002.12</b>

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

2020年度

编制单位：云南艺术家房地产开发经营有限公司

单位：人民币元

	2020年度											
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	68,965,517.24									-934,345,774.89		-865,380,257.65
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	68,965,517.24									-934,345,774.89		-865,380,257.65
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										-146,552,510.77		-146,552,510.77
（一）综合收益总额										-146,552,510.77		-146,552,510.77
（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.对所有者的分配												
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增实收资本												
2.盈余公积转增实收资本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	68,965,517.24									-1,080,898,285.66		-1,011,932,768.42

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）

2020年度

编制单位：云南艺术家园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	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	68,965,517.24									-440,461,350.89		-371,495,833.65
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	68,965,517.24									-440,461,350.89		-371,495,833.65
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										-493,884,424.00		-493,884,424.00
（一）综合收益总额										-493,884,424.00		-493,884,424.00
（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.对所有者的分配												
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增实收资本												
2.盈余公积转增实收资本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	68,965,517.24									-934,345,774.89		-865,380,257.65

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

### 一、公司的基本情况

云南艺术家园房地产开发经营有限公司(以下简称“本公司”或“公司”或“艺术家园”)为自然人出资的有限责任公司,经云南省工商行政管理局批准成立,注册资本为6,896.5517万元人民币,实收资本为6,896.5517万元整,统一社会信用代码:9153000078463449XP;公司法定代表人刘玲,公司住所为:云南省昆明市官渡区云秀路5688号。

云南艺术家园房地产开发经营有限公司的前身为云南晋隆房地产开发有限公司,系于2006年3月22日由自然人胡兆祥、吕燕、陈曦黎共同投资组建的有限责任公司,注册资本1,000万元,其中:股东胡兆祥出资800万元,持股比例80%;股东吕燕出资150万元,持股比例15%;股东陈曦黎出资50万元,持股比例5%。注册资本和实收资本经昆明正宇会计师事务所有限公司审验并出具昆正字验资【2006】第30号验资报告。

2007年2月28日,股东胡兆祥将其持有的25%的股份转让给赵洪,转让完成后,股东胡兆祥持股比例为55%,股东吕燕持股比例为15%,股东赵红持股比例为25%,股东陈曦黎持股比例为5%。

2009年1月8日,公司名称由云南晋隆房地产开发经营有限公司变更为云南艺术家园房地产开发经营有限公司。

2009年7月7日,股东陈曦黎将其持有的公司5%的股份转让给股东胡兆祥,转让完成后股东胡兆祥持股60%,股东吕燕持股比例为15%,股东赵红持股比例为25%。

2009年12月9日,股东赵红将其持有的25%公司股份转让给胡兆祥,转让完成后,股东胡兆祥持股比例为85%,股东吕燕持股15%。

2014年8月6日,股东胡兆祥、吕燕分别以货币形式对公司进行增资,增资完成后,股东胡兆祥出资1,700万元,吕燕出资300万元,公司注册资本变更为2,000万元,股东持股比例不变。

2015年9月22日,云南城投置业股份有限公司和云南文化产业投资控股集团有限责任公司分别增资,增资完成后,本公司注册资本变更为6,896.55万元。股东胡兆祥出资1,700万元,持股24.65%;股东吕燕出资300万元,持股4.35%;云南城投置业股份有限公司出资3,517.2414万元,持股51%;云南文化产业投资控股集团有限责任公司出资1,379.3103万元,持股20%。法定代表人吴涛,注册地址为云南省昆明市官渡区云秀路2016号。

2016年3月17日,公司注册地址变更为云南省昆明市官渡区云秀路5688号。

## 云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

2016年10月31日，公司法定代表人变更为李继锋。

2018年4月19日，公司法人代表变更为曹雷。

2020年1月17日，公司法人代表变更为刘玲。

本公司属房地产行业，经营范围：房地产开发及经营（以上经营范围中涉及国家专项审批的，按有效的《资质证》、《许可证》开展生产经营）。

### 二、财务报表的编制基础

#### (1) 编制基础

根据本公司之控股股东云南城投置业股份有限公司第八届董事会第五十八次会议、2019年第五次临时股东大会审议通过了《关于公司申请控股子公司云南艺术家园房地产开发经营有限公司破产清算的议案》，同意云南城投置业股份有限公司以债权人身份向人民法院申请对艺术家园进行破产清算。截止2020年12月31日尚未开展清算工作。根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注三“重要会计政策和会计估计”所述会计政策和估计编制。

#### (2) 持续经营

本公司2020年度发生净亏损14,655.25万元，且于2020年12月31日，公司流动负债高于资产总额101,193.28万元，严重资不抵债，且涉及多起诉讼，银行账户被冻结，主要资产被查封无法清偿到期债务，公司的持续经营能力存在不确定性。

### 三、重要会计政策及会计估计

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

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果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。

## 云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

### 3. 营业周期

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

### 4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 5. 现金及现金等价物

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

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

### 6. 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

#### (1) 金融资产和金融负债的分类

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

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

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

## 云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

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

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

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

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

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

### (2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

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

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

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

## 云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

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

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

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

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

### （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

### （4）主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

## 云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

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

### (5) 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

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

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

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

本公司以概率加权平均为基础对预期信用损失进行计量。

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

## 云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

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

### 7. 应收账款

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

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

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

#### (1) 按单项计提坏账准备

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

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

#### (2) 按组合计提坏账准备

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。



## 云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1) 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

## 云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

用损失的金额计量损失准备；③购买或源生已发生信用减值的金融资产，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

### (1) 单项计提坏账准备

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

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

### (2) 按组合计提坏账准备

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

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

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

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

## 云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

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。

## 云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

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记入商品房成本。

### (七) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

## 10. 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

## 云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时,确认为融资租入固定资产:

1) 在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给本公司。

2) 本公司有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值,因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

3) 即使资产的所有权不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

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

5) 租赁资产性质特殊,如果不作较大改造,只有本公司才能使用。

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

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

## 11. 借款费用

### (一) 借款费用资本化的确认原则

## 云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化:

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

(2) 借款费用已经发生;

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

(二) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

(三) 暂停资本化期间

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

(四) 借款费用资本化金额的计算方法

## 云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

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

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

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

### 12. 无形资产

#### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

本公司无形资产包括土地使用权、计算机软件等，按取得时的实际成本计量，其中：购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；计算机软件和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

#### (2) 内部研究开发支出会计政策

##### (一) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

**研究阶段：**为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

**开发阶段：**在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

## 云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

### (二) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

(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，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。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。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，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

### 13. 合同负债

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

### 14. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

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

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

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。



## 云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

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

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

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

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

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

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

### 15. 收入确认原则和计量方法

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

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

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极

## 云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。

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

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

- (1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- (2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

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

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

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

- (1) 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- (2) 本公司已将该商品的实物转移给客户；
- (3) 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- (4) 客户已接受该商品或服务。

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

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

## 云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

### (一) 房地产物业销售

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

### (二) 租金收入

租金收入在租期内按直线法平均确认

### (三) 酒店运营收入

酒店运营收入在已提供服务的会计期间确认。

### (四) 物业服务收入

物业服务收入在提供物业服务过程中确认。

### (五) 商品销售收入

在履行了合同中的履约义务，客户取得相关商品或服务的控制权时，确认相关的商品销售收入。

### (六) 利息收入

利息收入按照基准或实际利率法确认。

## 16. 政府补助

### (一) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

### (二) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

## 云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

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

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

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

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

### 17. 租赁

#### (1) 经营租赁的会计处理方法

1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

#### (2) 融资租赁的会计处理方法

1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见附注五、6. 固定资产。

## 云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司采用实际利率法对未确认的融资费用,在资产租赁期间内摊销,计入财务费用。

2) 融资租出资产:公司在租赁开始日,将应收融资租赁款,未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益,在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入,公司发生的与出租交易相关的初始直接费用,计入应收融资租赁款的初始计量中,并减少租赁期内确认的收益金额。

### 18. 重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

1) 财政部于2017年陆续修订并发布了《企业会计准则第14号——收入》,上述相关会计准则自2018年1月1日起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告的企业施行,新收入准则自2020年1月1日起在其他境内上市企业施行。本公司于2020年1月1日起执行新收入准则。

#### (2) 重要会计估计变更

本公司报告期内无重要的会计估计变更。

(3) 2020年(首次)起执行新收入准则对本公司年初财务报表相关项目无影响。

## 四、税项

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	5%
营业税	营改增之前的应纳税营业额	5%
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)	增值额	30%-60%

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

云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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2020年1月1日，“年末”系指2020年12月31日，“本年”系指2020年1月1日至12月31日，“上年”系指2019年1月1日至12月31日，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	27.22	237.22
银行存款	2,993.27	1,249,764.90
其他货币资金	6,824,861.87	12,873,562.33
<b>合计</b>	<b>6,827,882.36</b>	<b>14,123,564.45</b>

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	年末余额	年初余额
诉讼冻结	6,824,861.87	12,873,562.33
<b>合计</b>	<b>6,824,861.87</b>	<b>12,873,562.33</b>

注：截止2020年12月31日，本公司因涉诉事项被法院冻结资金余额为6,824,861.87元。

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				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按预期信用风险组合计提坏账准备	1,543,556.18	100.00	1,332,654.87	86.34	210,901.31
其中：账龄组合	1,543,556.18	100.00	1,332,654.87	86.34	210,901.31
无风险组合					
<b>合计</b>	<b>1,543,556.18</b>	<b>100.00</b>	<b>1,332,654.87</b>	<b>—</b>	<b>210,901.31</b>

续表

云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按预期信用风险组合计提坏账准备	2,256,463.12	100.00	1,409,935.82	62.48	846,527.30
其中: 账龄组合	2,256,463.12	100.00	1,409,935.82	62.48	846,527.30
无风险组合					
<b>合计</b>	<b>2,256,463.12</b>	<b>100.00</b>	<b>1,409,935.82</b>	<b>—</b>	<b>846,527.30</b>

1) 按组合计提应收账款坏账准备

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 (%)
2-3年	30,000.00	6,000.00	20.00
3-4年	311,502.18	124,600.87	40.00
4-5年			
5年以上	1,202,054.00	1,202,054.00	100.00
<b>合计</b>	<b>1,543,556.18</b>	<b>1,332,654.87</b>	<b>—</b>

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额
2-3年	30,000.00
3-4年	311,502.18
4-5年	
5年以上	1,202,054.00
<b>合计</b>	<b>1,543,556.18</b>

(3) 本年应收账款坏账准备情况

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	
组合计提	1,409,935.82		77,280.95		1,332,654.87
<b>合计</b>	<b>1,409,935.82</b>		<b>77,280.95</b>		<b>1,332,654.87</b>

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的:

云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	收回或转回金额	收回方式	收回或转回原因
C区房款合计	77,280.95	银行存款	款项收回
<b>合计</b>	<b>77,280.95</b>	—	—

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
云景三期	1,019,850.00	5年以上	66.07	1,019,850.00
云南文化产业投资控股集团有限公司	297,846.00	3-4年	19.30	119,138.40
丽江文产投资开发有限公司	180,000.00	5年以上	11.66	180,000.00
孟姓自然人(B区车位)	30,000.00	2-3年	1.94	6,000.00
鲁姓自然人(B区房款)	13,656.80	3-4年	0.88	5,462.72
<b>合计</b>	<b>1,541,352.80</b>	—	<b>99.85</b>	<b>1,330,451.12</b>

3. 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	6,566,202.46	39,489,313.57
<b>合计</b>	<b>6,566,202.46</b>	<b>39,489,313.57</b>

3.1 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	10,833,989.76	37,821,990.31
保证金	3,945,500.00	11,885,700.00
员工借款	937,796.13	931,256.13
代垫款	2,469.46	
<b>小计</b>	<b>15,719,755.35</b>	<b>50,638,946.44</b>
坏账准备	9,153,552.89	11,149,632.87
<b>合计</b>	<b>6,566,202.46</b>	<b>39,489,313.57</b>

(2) 其他应收款坏账准备计提情况



云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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)	
2020年1月1日 余额	355,807.89		10,793,824.98	11,149,632.87
2020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	3,920.02			3,920.02
本年转回			2,000,000.00	2,000,000.00
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2020年12月31 日余额	359,727.91		8,793,824.98	9,153,552.89

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	2,585,017.03
1-2年	239,064.92
2-3年	
3年以上	12,895,673.40
4-5年	4,257,446.62
5年以上	8,638,226.78
合计	15,719,755.35

(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	
单项计提	10,793,824.98		2,000,000.00		8,793,824.98
组合计提	355,807.89	3,920.02			359,727.91
合计	11,149,632.87	3,920.02	2,000,000.00		9,153,552.89

云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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
龙马社区第四居民小组	2,000,000.00	银行存款	款项收回
<b>合计</b>	<b>2,000,000.00</b>	—	—

(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	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
云南城投兴坤房地产开发有限公司	往来款	3,100,000.00	5年以上	19.72	3,100,000.00
云南红河房地产开发有限公司	关联方往来款	2,582,547.57	1年以内	16.43	
龙马社区第四居民小组	往来款	2,456,213.00	5年以上	15.63	2,456,213.00
昆明市住房公积金管理中心	保证金	2,143,000.00	4-5年	13.63	
云南省省级职工住房资金管理中心	保证金	1,802,500.00	4-5年	11.47	
<b>合计</b>	—	<b>12,084,260.57</b>	—	<b>76.88</b>	<b>5,556,213.00</b>

4. 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	6,790,605.32	6,790,605.32	
开发产品	735,482,332.36	260,403,095.85	475,079,236.51
<b>合计</b>	<b>742,272,937.68</b>	<b>267,193,701.17</b>	<b>475,079,236.51</b>

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	6,790,605.32	6,790,605.32	
开发产品	762,313,499.52	267,087,952.37	495,225,547.15
<b>合计</b>	<b>769,104,104.84</b>	<b>273,878,557.69</b>	<b>495,225,547.15</b>

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	6,790,605.32					6,790,605.32
开发产品	267,087,952.37	104,849.54		6,789,706.06		260,403,095.85
<b>合计</b>	<b>273,878,557.69</b>	<b>104,849.54</b>		<b>6,789,706.06</b>		<b>267,193,701.17</b>

(3) 存货年末余额含有借款费用资本化金额的说明。

存货项目名称	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并增加	本期计提	出售减少	其他减少	
房地产开发	79,075,803.46			2,458,236.85		76,617,566.61

(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
墨江县通关镇公馆村新农村	—	—	—	5,620,905.32	5,620,905.32
哀牢山生态新农村建设公馆	—	—	—	1,169,700.00	1,169,700.00
<b>合计</b>	—	—	—	<b>6,790,605.32</b>	<b>6,790,605.32</b>

(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
艺术家园	2016年	762,313,499.52		26,831,167.16	735,482,332.36
<b>合计</b>		<b>762,313,499.52</b>		<b>26,831,167.16</b>	<b>735,482,332.36</b>

5. 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	8,699,353.39	10,819,521.08
<b>合计</b>	<b>8,699,353.39</b>	<b>10,819,521.08</b>

6. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	445,171.75	498,309.81
固定资产清理		
<b>合计</b>	<b>445,171.75</b>	<b>498,309.81</b>

(1) 固定资产情况

云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公及电子设备	合计
一、账面原值				
1. 年初余额	440,000.00	1,687,145.00	1,048,587.00	3,175,732.00
2. 本年增加金额				
(1) 购置				
3. 本年减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 年末余额	440,000.00	1,687,145.00	1,048,587.00	3,175,732.00
二、累计折旧				
1. 年初余额		1,685,634.52	991,787.67	2,677,422.19
2. 本年增加金额	48,768.08		4,369.98	53,138.06
(1) 计提	48,768.08		4,369.98	53,138.06
3. 本年减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 年末余额	48,768.08	1,685,634.52	996,157.65	2,730,560.25
三、减值准备				
1. 年初余额				
2. 本年增加金额				
(1) 计提				
3. 本年减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 年末余额				
四、账面价值				
1. 年末账面价值	391,231.92	1,510.48	52,429.35	445,171.75
2. 年初账面价值	440,000.00	1,510.48	56,799.33	498,309.81

(2) 年末无未办妥产权证书的固定资产

7. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 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	277,679,908.93	286,438,515.17
可抵扣亏损	639,270,798.26	569,853,347.14
<b>合计</b>	<b>916,950,707.19</b>	<b>856,291,862.31</b>

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

年份	年末金额	年初金额	备注
2020年		84,252,970.62	
2021年	82,751,979.94	82,751,979.94	
2022年	83,518,883.21	83,518,883.21	
2023年	205,098,047.70	205,098,047.70	
2024年	112,591,159.19	114,231,465.67	
2025年	155,310,728.22		
<b>合计</b>	<b>639,270,798.26</b>	<b>569,853,347.14</b>	—

8. 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	7,767,588.25	7,118,402.17
其他	346,803.08	
<b>合计</b>	<b>8,114,391.33</b>	<b>7,118,402.17</b>

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
官渡区域改局	5,230,197.00	尚未结算
昆明艺汇工程监理咨询有限公司	862,000.00	尚未结算
云南晋隆装饰工程有限公司	162,157.89	尚未结算
迅达(中国)电梯有限公司	123,469.77	尚未结算
昆明东云机电设备有限公司	110,000.00	尚未结算
<b>合计</b>	<b>6,487,824.66</b>	—

9. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
商品房预收款		38,760.61
物业租金		208,438.38
<b>合计</b>		<b>247,198.99</b>

(2) 本年无账龄超过一年的重要预收款项。

10. 应付职工薪酬

云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬		2,654,244.62	2,039,768.54	614,476.08
离职后福利-设定提存计划		6,118.92	6,118.92	
<b>合计</b>		<b>2,660,363.54</b>	<b>2,045,887.46</b>	<b>614,476.08</b>

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴		2,333,264.11	1,738,959.94	594,304.17
职工福利费		38,755.00	37,855.00	900.00
社会保险费		115,321.62	106,732.42	8,589.20
其中: 医疗保险费		110,595.39	102,006.19	8,589.20
工伤保险费		218.22	218.22	
其他		4,508.01	4,508.01	
住房公积金		166,903.89	156,221.18	10,682.71
<b>合计</b>		<b>2,654,244.62</b>	<b>2,039,768.54</b>	<b>614,476.08</b>

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险		19,398.24	19,398.24	
失业保险费		-13,279.32	-13,279.32	
<b>合计</b>		<b>6,118.92</b>	<b>6,118.92</b>	

11. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	2,612,809.45	350,208.80
代扣税金	1,795,877.10	1,795,877.10
印花税	367.64	327.66
<b>合计</b>	<b>4,409,054.19</b>	<b>2,146,413.56</b>

12. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,496,623,594.60	1,416,871,026.29
<b>合计</b>	<b>1,496,623,594.60</b>	<b>1,416,871,026.29</b>

云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

12.1 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
关联方往来	1,410,343,787.44	1,075,552,113.21
往来款(非关联方)	18,151,971.23	267,325,816.14
代收代付款项	840,001.88	1,201,460.23
保证金及押金	3,057,773.99	4,037,576.65
认购金	64,230,060.06	68,754,060.06
<b>合计</b>	<b>1,496,623,594.60</b>	<b>1,416,871,026.29</b>

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
云南城投置业股份有限公司	605,398,981.15	资金短缺
云南文化产业投资控股集团有限公司	400,231,207.87	资金短缺
艺术家园车位认购金	61,006,836.01	未达到结转条件
云南融智投资有限公司	42,215,725.70	资金短缺
云文(北京)影业投资有限责任公司	13,048,067.80	资金短缺
<b>合计</b>	<b>1,121,900,818.53</b>	—

13. 实收资本

投资者名称	年初金额		本年增加	本年减少	年末金额	
	投资金额	比例(%)			投资金额	比例(%)
云南城投置业股份有限公司	35,172,413.80	51.00			35,172,413.80	51.00
胡兆祥	17,000,000.00	24.65			17,000,000.00	24.65
云南文化产业投资控股集团有限公司	13,793,103.44	20.00			13,793,103.44	20.00
吕燕	3,000,000.00	4.35			3,000,000.00	4.35
<b>合计</b>	<b>68,965,517.24</b>	<b>100.00</b>			<b>68,965,517.24</b>	<b>100.00</b>

14. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	-934,345,774.89	-440,461,350.89
加:年初未分配利润调整数		

云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年	上年
本年年初余额	-934,345,774.89	-440,461,350.89
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-146,552,510.77	-493,884,424.00
减：提取法定盈余公积		
提取一般风险准备		
本年年末余额	-1,080,898,285.66	-934,345,774.89

15. 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	54,544,069.81	20,041,461.10	48,735,486.34	33,948,415.34
其他业务	3,579,929.34		5,704,056.32	
合计	58,123,999.15	20,041,461.10	54,439,542.66	33,948,415.34

(2) 营业收入具体情况

项目	本年发生额	上年发生额
营业收入	58,123,999.15	/
减：与主营业务无关的业务收入		/
不具备商业实质的收入		/
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	58,123,999.15	/

16. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	205,066.16	190,538.42
教育费附加	87,885.51	81,659.31
地方教育费附加	58,590.31	54,439.52
房产税	596,065.01	1,286,211.64
土地使用税	605,719.86	523,087.10
营业税	279,448.30	208,400.00
土地增值税	1,644,926.52	1,446,725.49
印花税	6,016.81	34,457.46
车船使用税	1,560.00	780.00
合计	3,485,278.48	3,826,298.94

17. 销售费用



云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	705,993.30	701,905.60
广告及业务宣传费	1,380.00	149,930.00
代理费及佣金		816,320.00
促销费	219,872.00	306,851.00
办公费		135,600.20
中介费	-20,926.00	95,026.00
业务招待费		-52.00
低值易耗品		3,500.00
差旅费		4,160.00
其他	200.00	3,440.00
<b>合计</b>	<b>906,519.30</b>	<b>2,216,680.80</b>

18. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	2,066,053.34	1,726,803.38
折旧费	53,138.06	23,371.93
中介机构服务费	2,984,071.92	3,493,097.26
推销费		2,146.85
办公费	12,165.90	14,675.11
业务招待费		895.00
租赁及物业管理费		4,894,328.36
其他零星费用合计	865,152.10	516,177.41
<b>合计</b>	<b>5,980,581.32</b>	<b>10,671,495.30</b>

19. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	83,219,899.55	80,001,111.96
减：利息收入	36,455.46	53,313.28
其他支出	1,864.57	7,205.28
<b>合计</b>	<b>83,185,308.66</b>	<b>79,955,003.96</b>

20. 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
代扣代缴个税返还	1,256.48	
<b>合计</b>	<b>1,256.48</b>	

云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

21. 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	77,280.95	-169,854.78
其他应收款坏账损失	1,996,079.98	-2,730,113.86
<b>合计</b>	<b>2,073,360.93</b>	<b>-2,899,968.64</b>

22. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-104,849.54	-267,087,952.37
<b>合计</b>	<b>-104,849.54</b>	<b>-267,087,952.37</b>

23. 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
违约赔偿收入	430,222.22	570,000.00	430,222.22
<b>合计</b>	<b>430,222.22</b>	<b>570,000.00</b>	<b>430,222.22</b>

24. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失		4,283.15	
赔偿金、违约金支出	93,477,351.15	38,618,830.84	93,477,351.15
<b>合计</b>	<b>93,477,351.15</b>	<b>38,623,113.99</b>	<b>93,477,351.15</b>

25. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用		
递延所得税费用		109,665,037.32
<b>合计</b>		<b>109,665,037.32</b>

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年利润总额	-146,552,510.77

云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额
按法定/适用税率计算的所得税费用	-36,638,127.69
调整以前期间所得税的影响	-1,287,349.90
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	37,925,477.59
所得税费用	

26. 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	58,720.41	297,801.31
投标及履约保证金	1,276,500.00	159,022.00
利息收入	36,455.46	53,313.28
其他	71,798.07	48,146.95
解冻资金	9,939,627.45	
<b>合计</b>	<b>11,383,101.39</b>	<b>558,283.54</b>

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		27,570,000.00
管理费用及销售费用支出		4,895,430.87
支付各类暂收款		1,208,720.04
银行手续费	1,864.57	3,434.04
其他		220,551.30
冻结资金	3,890,926.99	12,873,562.33
<b>合计</b>	<b>3,892,791.56</b>	<b>46,771,698.58</b>

3) 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
支付企业间借款	16,032,547.67	83,677,708.35
<b>合计</b>	<b>16,032,547.67</b>	<b>83,677,708.35</b>

云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>	—	—
净利润	-146,552,510.77	-493,884,424.00
加: 资产减值准备	104,849.54	267,087,952.37
信用减值损失	-2,073,360.93	2,899,968.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	53,138.06	23,371.93
使用权资产折旧 (适用于新租赁准则)		
无形资产摊销		2,146.85
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”填列)		
固定资产报废损失 (收益以“-”填列)		4,283.15
公允价值变动损失 (收益以“-”填列)		
财务费用 (收益以“-”填列)	83,219,899.55	40,633,766.69
投资损失 (收益以“-”填列)		
递延所得税资产的减少 (增加以“-”填列)		109,665,037.32
递延所得税负债的增加 (减少以“-”填列)		
存货的减少 (增加以“-”填列)	20,041,461.10	29,389,331.48
经营性应收项目的减少 (增加以“-”填列)	37,752,265.72	-24,047,245.97
经营性应付项目的增加 (减少以“-”填列)	22,239,823.77	65,800,912.84
其他		
经营活动产生的现金流量净额	14,785,566.04	-2,424,898.70
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年末余额	3,020.49	1,250,002.12
减: 现金的年初余额	1,250,002.12	87,352,609.17
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,246,981.63	-86,102,607.05

(3) 现金和现金等价物

云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
现金	3,020.49	1,250,002.12
其中:库存现金	27.22	237.22
可随时用于支付的银行存款	2,993.27	1,249,764.90
可随时用于支付的其他货币资金		
现金等价物		
其中:三个月内到期的债券投资		
年末现金和现金等价物余额	3,020.49	1,250,002.12

27. 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	6,824,861.87	法院冻结
存货	349,042,062.08	法院查封
合计	355,866,923.95	—

六、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

母公司名称	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	51.00	51.00

注:本公司最终控制方为云南省康旅控股集团有限公司。

(2) 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
云南红河房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
云南城投龙江房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
云南融智投资有限公司	受同一最终控制方控制
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	具有重大影响的投资方

(二) 关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 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
云南红河房地产开发有限公司	提供服务	44,993.00	4,058,751.58
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>44,993.00</b>	<b>4,058,751.58</b>

2. 关联方资金拆借

关联方名称	拆借金额	起始日	到期日	备注
<b>拆入</b>				
云南城投置业股份有限公司	513,350,000.00	2016.1.1	2019.1.1	公司向其取得借款
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	117,000,000.00	2014.8.26	2017.8.27	公司向其取得借款
云南文云南文化产业投资控股集团有限责任公司	62,500,000.00	2014.11.20	2017.11.8	公司向其取得借款
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	20,000,000.00	2013.7.29	2015.12.27	公司向其取得借款
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	57,000,000.00	2013.8.9	2016.1.27	公司向其取得借款
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	5,000,000.00	2013.1.24	2015.12.23	公司向其取得借款
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	10,000,000.00	2015.1.19	2015.12.18	公司向其取得借款
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	38,400,000.00	2017.12.8	2018.5.8	公司向其取得借款
云南融智投资有限公司	77,000,000.00	2015.12.25	2015.12.28	本金已归还利息未还清
云南省康旅控股集团有限公司	90,000,000.00	2020.4.1	2021.4.30	云南省文化厅借款转让

3. 关联方资产转让、债务重组情况

关联方名称	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	以物抵债	48,794,600.00	

(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
应收账款	云南文化产业投资控股集团有限责任公司	297,846.00	119,138.40	297,846.00	59,569.20
其他应收款	云南城投置业股份有限公司			25,560,000.00	
其他应收款	云南红河房地产开发有限公司	2,582,547.57		2,000,000.00	

云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	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
总计		2,880,393.57	119,138.40	27,857,846.00	59,569.20

2. 应付项目

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
其他应付款	云南红河房地产开发有限公司		2,145,224.91
其他应付款	云南城投置业股份有限公司	731,105,866.99	630,959,954.73
其他应付款	云南融智投资有限公司	42,215,725.70	42,215,725.70
其他应付款	云南文化产业投资控股集团有限公司	440,584,611.42	400,231,207.87
其他应付款	云南省康旅控股集团有限公司	196,437,583.33	
总计		1,410,343,787.44	1,075,552,113.21

七、或有事项

(1) 本公司为商品房承购人提供阶段性担保,阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起,至商品房承购人所购住房的《房产证》办妥抵押登记手续之日止。截至2020年12月31日,本公司提供的阶段性担保金额共计人民币21,246,500.00元。

(2) 本公司未决的诉讼案件情况如下:

原告	被告	案由	受理法院	受理时间	类型	诉讼标的金额	保全情况
赵佺	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	房屋买卖合同纠纷	昆明市官渡区人民法院	2020-07-02	执行中	660,000.00	
昆明艺汇工程监理咨询有限公司	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	建设工程合同纠纷	昆明市官渡区人民法院	2020-04-09	执行中	862,000.00	
云南艺术家园商业运营管理有限公司	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	其他合同纠纷	昆明市官渡区人民法院	2020-04-26	执行中	1,915,813.50	查封艺术家园商业1,106.4平方米
云南中垠建筑工程有限责任公司	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	建设工程合同纠纷	昆明市官渡区人民法院	2020-04-27	执行中	92,025.63	
云南文化产业投资控股集团有限公司	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	借款合同纠纷	昆明市中级人民法院	2019-06-25	执行中	14,726,582.00	该六案项下查封艺术家园商业18,276.88平方米
云南文化产业投资控股集团有限公司	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	借款合同纠纷	昆明市中级人民法院	2019-06-25	执行中	43,719,792.00	
云南文化产业投资控股集团有限公司	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	借款合同纠纷	昆明市中级人民法院	2019-06-25	执行中	150,645,943.10	

## 云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

原告	被告	案由	受理法院	受理时间	类型	诉讼标的金额	保全情况
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	借款合同纠纷	昆明市中级人民法院	2019-06-25	执行中	104,202,025.22	
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	借款合同纠纷	昆明市中级人民法院	2019-06-25	执行中	80,028,200.37	
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	借款合同纠纷	昆明市中级人民法院	2019-06-25	执行中	25,971,632.00	
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	借款合同纠纷	昆明市官渡区人民法院	2019-06-28	执行中	6,106,419.50	查封艺术家园商业264.01平方米，冻结银行存款6.07万元
云南融智投资有限公司	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	借款合同纠纷	昆明市中级人民法院	2019-01-03	执行中	113,806,100.00	查封艺术家园商业、车位11,144.09平方米
云南城投置业股份有限公司	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	借款合同纠纷	昆明市中级人民法院	2019-08-14	执行中	597,421,536.42	查封商业、储藏室、车位81,806.52平方米。
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	薛鹏程、张佳磊	房屋买卖合同纠纷	昆明市官渡区人民法院	2017-05-27	执行中	20,000.00	
云文(北京)影业投资有限责任公司	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	借款合同纠纷	昆明市中级人民法院	2018-10-22	执行中	48,671,875.00	冻结银行存款819.9万元
云南中垠建筑工程有限责任公司	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	建设工程合同纠纷	昆明市官渡区人民法院	2020-04-27	执行中	577,238.37	
昆明市五华区人民检察院	云南艺术家园房地产开发经营有限公司、胡兆祥	其他案件	昆明市五华区人民法院		在诉	12,609,345.97	

### 八、承诺事项

截至2020年12月31日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

### 九、资产负债表日后事项

截至报告日，本公司无需披露的重大资产负债表日后事项。



云南艺术家园房地产开发经营有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

十、其他重要事项

本公司之控股股东云南城投置业股份有限公司第八届董事会第五十八次会议、2019年第五次临时股东大会审议通过了《关于公司申请控股子公司云南艺术家园房地产开发经营有限公司破产清算的议案》，同意云南城投置业股份有限公司以债权人身份向人民法院申请对艺术家园进行破产清算。云南城投置业股份有限公司已于2019年12月25日向昆明市官渡区人民法院提交申请材料。截止报告日，法院尚未裁定受理。

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。

云南艺术家园房地产开发经营有限公司

二〇二一年四月二十三日





统一社会信用代码

91110101592354581W

# 营业执照

(副本) (3-1)



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息

**名称** 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

**类型** 特殊普通合伙企业

**执行事务合伙人** 张克、叶韶勋、顾仁荣、李晓英、谭小青

**经营范围** 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

**成立日期** 2012年03月02日

**合伙期限** 2012年03月02日至2042年03月01日

**主要经营场所** 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

登记机关



2021年01月08日



# 会计师事务所 执业证书

名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谭小青

主任会计师：

经营场所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010136

批准执业文号：京财会许可[2011]0056号

批准执业日期：2011年07月07日



证书序号：0014624

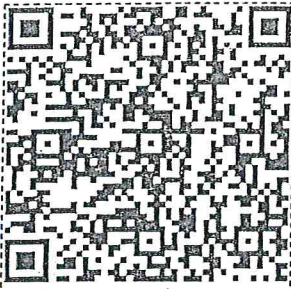
## 说明

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

发证机关：北京市财政局

二〇一一年七月五日

中华人民共和国财政部制



彭让(110001670008)  
已通过2020任职业资格检查  
云南省注册会计师协会

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110001670008  
No. of Certificate

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

发证日期: 二〇〇一年十月十日  
Date of Issuance



2012年3月3日

年 月 日  
/y /m /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2012年3月3日

年 月 日  
/y /m /d



证书编号: 110001670008  
No. of Certificate  
批准注册协会: 云南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 二〇〇一年十月十日  
Date of Issuance



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



# 年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



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 月 日  
/y /m /d

# 年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

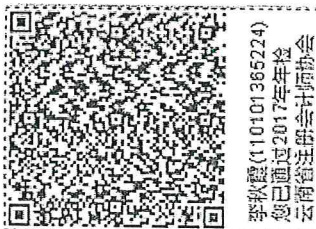
# 年度检验登记

Annual Renewal Registration

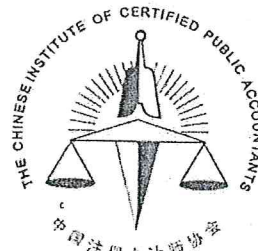
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



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

注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

2016

发证日期:  
Date of Issuance

2016 年 04 月 25 日



姓名	李秋霞
Full name	李秋霞
性别	女
Sex	女
出生日期	1987-09-01
Date of birth	1987-09-01
工作单位	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所
Working unit	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所
身份证号码	532923198709010040
Identity card No	532923198709010040