

云南华侨城实业有限公司  
2020 年度、2019 年度  
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报表	
— 资产负债表	1-2
— 利润表	3
— 现金流量表	4
— 所有者权益变动表	5-6
— 财务报表附注	7-49



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/2021KMAA20130

云南华侨城实业有限公司董事会:

### 一、 审计意见

我们审计了云南华侨城实业有限公司财务报表,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、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了云南华侨城实业有限公司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。

### 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,我们独立于云南华侨城实业有限公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

云南华侨城实业有限公司管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估云南华侨城实业有限公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算云南华侨城实业有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督云南华侨城实业有限公司的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对云南华侨城实业有公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致云南华侨城实业有公司不能持续经营。

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

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



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

本会计报表已经我所审计  
信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

编制单位：云南华侨城实业有限公司

项 目	附注	年末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	105,135,424.94	119,051,379.18
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	3,409,088.94	3,776,890.70
应收款项融资			
预付款项	五、3	976,170.18	922,324.13
其他应收款	五、4	310,299,985.78	379,639,389.23
其中：应收利息	五、4.1	1,494,443.27	
应收股利			
存货	五、5	448,601,735.30	447,472,528.98
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	4,220,774.38	136,969.11
<b>流动资产合计</b>		<b>872,643,179.52</b>	<b>950,999,481.33</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资	五、7	25,556,924.56	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、8	84,980,725.64	84,985,060.29
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、9	699,967,590.11	732,993,938.87
在建工程	五、10	337,002,999.19	325,038,934.98
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、11	236,898,201.18	245,426,498.78
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,384,406,440.68</b>	<b>1,388,444,432.92</b>
<b>资产总计</b>		<b>2,257,049,620.20</b>	<b>2,339,443,914.25</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

本会计报表已经我所审计  
信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

编制单位: 云南华侨城实业有限公司

项 目	附注	年末余额	年初余额
<b>流动负债:</b>			
短期借款	五、12	505,965,258.11	102,532,333.33
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、13	93,852,057.56	97,720,168.09
预收款项	五、14	1,646,338.55	11,408,515.20
合同负债	五、15	5,870,763.81	-
应付职工薪酬	五、16	14,188,495.77	13,421,520.94
应交税费	五、17	107,854,574.10	5,962,891.03
其他应付款	五、18	109,664,806.65	435,985,977.76
其中: 应付利息	五、18.1	18,163,598.63	18,694,989.23
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、19	681,268,010.00	418,800,000.00
其他流动负债	五、20	293,538.19	-
<b>流动负债合计</b>		<b>1,520,603,842.74</b>	<b>1,085,831,406.35</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	五、21	374,092,366.74	931,450,000.00
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>374,092,366.74</b>	<b>931,450,000.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,894,696,209.48</b>	<b>2,017,281,406.35</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本	五、22	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	五、23	284,976.00	284,976.00
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五、24	-637,931,565.28	-678,122,468.10
<b>所有者权益合计</b>		<b>362,353,410.72</b>	<b>322,162,507.90</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>2,257,049,620.20</b>	<b>2,339,443,914.25</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

本会计报表已经我所审计  
信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

编制单位：云南华侨城实业有限公司

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	五、25	20,514,374.23	13,502,987.75
减：营业成本	五、25	55,259,741.32	53,701,198.99
税金及附加	五、26	8,838,270.99	29,785,781.91
销售费用	五、27	8,304,550.03	13,670,345.70
管理费用	五、28	40,482,297.47	43,903,063.60
研发费用			
财务费用	五、29	85,380,751.60	85,300,051.11
其中：利息费用	五、29	86,737,262.86	86,476,822.84
利息收入	五、29	1,402,494.30	1,221,368.16
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	五、30	221,067,822.95	250,929,216.62
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、31	-1,405,652.45	-1,196,203.04
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、32	2,721.80	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		41,913,655.12	36,875,560.02
加：营业外收入	五、33	5,740,589.18	134,200.00
减：营业外支出	五、34	107,066.65	145,356.34
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		47,547,177.65	36,864,403.68
减：所得税费用	五、35	7,356,274.83	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		40,190,902.82	36,864,403.68
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		40,190,902.82	36,864,403.68
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表  
2020年度

本会计报表已经我所审计  
信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)无

编制单位：云南华侨城实业有限公司

项 目	附注	本年金额	上年金额
<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		15,431,931.16	12,836,596.64
收到的税费返还		337,761.14	
收到其他与经营活动有关的现金		7,342,049.52	5,863,142.10
经营活动现金流入小计		23,111,741.82	18,699,738.74
购买商品、接受劳务支付的现金		21,138,169.47	33,000,109.69
支付给职工以及为职工支付的现金		24,150,350.96	27,382,146.43
支付的各项税费		75,597,956.23	83,847,272.54
支付其他与经营活动有关的现金		17,928,406.62	71,649,968.59
经营活动现金流出小计		138,814,883.28	215,879,497.25
经营活动产生的现金流量净额		-115,703,141.46	-197,179,758.51
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		70,000,000.00	373,800,000.00
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		20,000.00	
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		8,000,000.00	50,000,000.00
投资活动现金流入小计		78,020,000.00	423,800,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,579,980.71	101,952.00
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		33,556,924.56	50,120,000.00
投资活动现金流出小计		44,136,905.27	50,221,952.00
投资活动产生的现金流量净额		33,883,094.73	373,578,048.00
<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		801,000,000.00	265,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		51,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		852,000,000.00	265,000,000.00
偿还债务支付的现金		708,239,623.26	358,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		75,856,284.25	81,414,134.33
支付其他与筹资活动有关的现金			6,650,000.00
筹资活动现金流出小计		784,095,907.51	446,564,134.33
筹资活动产生的现金流量净额		67,904,092.49	-181,564,134.33
<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>			
加：期初现金及现金等价物余额		119,051,379.18	124,217,224.02
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		105,135,424.94	119,051,379.18

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

本会计报表已经我所审计  
信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

编制单位：云南华侨城实业有限公司

单位：人民币元

项 目	本年金额											
	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	1,000,000,000.00				284,976.00					-678,122,468.10		322,162,507.90
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,000,000,000.00				284,976.00					-678,122,468.10		322,162,507.90
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										40,190,902.82		40,190,902.82
（一）综合收益总额										40,190,902.82		40,190,902.82
（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.资本公积转增股本												
2.盈余公积转增股本												
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	1,000,000,000.00				284,976.00					-637,931,565.28		362,353,410.72

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

本会计报表已经我所审计  
信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

编制单位：云南华侨城实业有限公司

单位：人民币元

项 目	上年金额											
	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	1,000,000,000.00				284,976.00					-714,986,871.78		285,298,104.22
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,000,000,000.00				284,976.00					-714,986,871.78		285,298,104.22
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										36,864,403.68		36,864,403.68
（一）综合收益总额										36,864,403.68		36,864,403.68
（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.资本公积转增股本												
2.盈余公积转增股本												
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	1,000,000,000.00				284,976.00					-678,122,468.10		322,162,507.90

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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

云南华侨城实业有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)是经云南省昆明市工商行政管理局批准,由深圳华侨城控股股份有限公司(后变更为“深圳华侨城股份有限公司”)、云南省城市建设投资有限公司出资成立的有限责任公司,于2007年12月20日取得企业法人营业执照,注册资本为人民币40,000.00万元。

根据昆明市商务局外资滇胞字【2008】0057号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》以及公司设立合同和修改后章程的规定,本公司于2008年10月23日增资16,000.00万元,新增注册资本由云南省城投投资有限公司、OVERSEAS CHINESE TOWN(HK) COMPANY LIMITED 认缴,变更后注册资本为56,000.00万元,深圳华侨城股份有限公司、云南省城市建设投资有限公司、OVERSEAS CHINESE TOWN(HK) COMPANY LIMITED 持股比例分别为50.00%、30.00%、20.00%。本公司股东云南省城市建设投资有限公司将其持有的本公司30%股权转让给云南城投置业股份有限公司,于2012年2月20日完成工商变更登记,变更后持股情况为深圳华侨城股份有限公司、云南城投置业股份有限公司、OVERSEAS CHINESE TOWN(HK) COMPANY LIMITED 持股比例分别为50.00%、30.00%、20.00%。本公司于2013年2月21日增资44,000.00万元,新增注册资本由深圳华侨城股份有限公司、云南城投置业股份有限公司、OVERSEAS CHINESE TOWN(HK) COMPANY LIMITED 认缴,变更后注册资本为100,000.00万元,持股比例不变。

本公司统一社会信用代码为915301006682928756,注册地址为云南省昆明市阳宗海风景名胜区汤池街道云南华侨城,法定代表人为程大厚,经营期限自2007年12月25日起至2047年12月25日止。本公司的母公司为深圳华侨城股份有限公司,最终控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

公司主要经营范围为云南华侨城的投资开发与经营管理;物业管理;住房租赁经营;住宿及餐饮服务;酒店管理;会议及会展服务;电子商务;园林景观设计 & 施工;体育运动项目开发 & 经营管理(国家禁止及限制类除外);温泉洗浴、水上娱乐及休闲服务;洗涤服务;景区策划;文艺活动策划(演出经纪除外,禁止投资文艺表演团体);舞台美术设计、制作;旅游商品、日用百货、预包装食品批发 & 零售;机动车停放服务;建筑材料、装饰材料、水暖器材、电工器材、家具、五金的批发 & 零售,以上商品及技术的进出口业务(涉及国营贸易、进出口配额许可证、出口配额许可证、特许经营权等专项管理的商品除外)(以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施)(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)。

## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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、财务报表的编制基础

#### (1) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“三、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。本公司财务报表不包含合并财务报表

#### (2) 持续经营

本公司至本报告年末起至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

### 三、重要会计政策及会计估计

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

#### 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、股东权益变动和现金流量等有关信息。

#### 2. 会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

#### 3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 4. 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。

## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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)

---

### 5. 金融资产和金融负债

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

#### (1) 金融资产

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

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产:①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。②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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的,按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额,其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失,计入当期损益。

本公司将同时符合下列条件的金融资产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:①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。②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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的,此类金融资产,除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外,所产生的其他利得或损失,均计入其他综合收益;金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出,计入当期损益。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定,但下列情况除外:①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产,自初始确认起,按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产,在后续期间,按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

本公司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。该指定一经作出,不得撤销。本公司指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资,按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;除了获得股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外,其他相关的利得和损失(包括汇兑损益)均计入其他综合收益,且后续不得转入当期损

## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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)

---

益。当其终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②金融资产发生转移，本公司转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，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风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及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（涉及转移的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）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，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，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的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）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

### (2) 金融负债

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

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初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。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以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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)

---

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：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（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。②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。③不属于以上①或②情形的财务担保合同，以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

本公司将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

### (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本公司优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值，公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

本公司对权益工具的投资以公允价值计量。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。

### (4) 金融资产和金融负债的抵销

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

## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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)

---

### (5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本公司按照以下原则区分金融负债与权益工具：(1) 如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。(2) 如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本公司在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了公司和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果公司作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，本公司计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，不确认权益工具的公允价值变动。

### (6) 金融资产减值

本公司对于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债务工具投资、其他流动资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融资产的预期信用损失分别进行计量。金融资产自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融资产自初始确认后信用风险已显著增



## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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)

加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该资产整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该资产整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融资产，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融资产，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融资产，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据及应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合依据
组合1	应收银行承兑汇票。
组合2	应收账款及其他应收款--应收华侨城集团有限公司及其控制的企业、合营企业、联营企业及其他关联方款项的应收款项。
组合3	其他应收款--应收备用金、保证金、押金、定金等。
组合4	应收账款及其他应收款-除上述组合之外的应收款项。

对于划分为组合的应收票据，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。

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，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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。

本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。

### (7) 金融资产转移

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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

## 6. 存货

### (1) 存货的分类

本公司存货分为房地产存货和非房地产存货两大类。房地产存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品（开发产品）等；非房地产存货包括原材料、库存商品等。

### (2) 存货取得和发出的计价方法

房地产存货按成本进行初始计量，开发产品的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。

1) 公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且本公司拥有收益权的配套设施并能单独出售和计量的计入“投资性房地产”。

## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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) 为开发房地产物业而发生的借款费用的会计政策详见附注四、10 “借款费用” 计价。存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

非房地产存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

领用和发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。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。建造合同预计总成本超过合同总收入的，则形成合同预计损失，提取存货跌价准备，并确认为当期费用。建造合同完工时，将已提取的存货跌价准备冲减合同费用。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销；

## 7. 长期股权投资

(1) 确定对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的判断

本公司长期股权投资主要包括公司持有的能够对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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)

---

共同控制是指按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经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。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。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有的权利的合营安排。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确凿依据主要为在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表,通过在被投资单位财务和经营决策制定过程中的发言权实施重大影响;本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%(含)以上但低于50%的表决权股份,如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策,则不能形成重大影响。在确定能否对被投资单位施加重大影响时,本公司一方面会考虑本公司直接或间接持有的被投资单位的表决权股份,同时考虑本公司和其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资单位的股权后产生的影响,如被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

### (2) 长期股权投资成本确定、后续计量及损益确认方法

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,在合并日按照取得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长期股权投资的初始投资成本。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、所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积中的股本溢价;资本公积中的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,在合并日按照取得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,长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积中的股本溢价;资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

非同一控制下的企业合并:公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益;作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外,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投资成本;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投资成本;投资者投入的长期股权投资,按照投资合同或

## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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)

---

协议约定的价值作为投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

本公司对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；对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的利润或现金股利确认为投资收益。

采用权益法核算时，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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配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。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，按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有比例计算归属于投资企业的部分的基础上确认投资收益。

### (3) 长期股权投资的变更

对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，原持有的分类为可供出售金融资产的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本，其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转入改按权益法核算的当期损益。上述计算所得的初始投资成本，与按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，前者大于后者的，不调整长期股权投资的账面价值；前者小于后者的，差额调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

对因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的长期股权投资，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资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因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在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。购买日之前持有的股权投资分类为可供出售金融资产进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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)

本公司对因处置部分股权投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响,处置后的剩余股权分类为可供出售金融资产的,其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算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;

投资方因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的,在编制个别财务报表时,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响,分类为可供出售金融资产的,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

### (4) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资,在处置该项投资时,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础,按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

## 8. 固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备及其他设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外,本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下:

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	5-40	0-10	2.25-20.00
2	机器设备	5-30	0-10	3.00-20.00
3	运输设备	2-10	0-10	9.00-50.00
4	电子设备	3-10	0-10	9.00-33.33
5	其他设备	3-40	0-10	2.25-33.33

## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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)

---

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

### 9. 在建工程

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

### 10. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过1年以上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的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果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，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

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

### 11. 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、专利权、非专利技术、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；对非同一控制下合并中取得被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产，在对被购买方资产进行初始确认时，按公允价值确认为无形资产。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；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。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产

## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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)

---

为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

### 12. 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用包括专修费和其他费用等。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。长期待摊费用为已经支出但摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。

### 13. 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。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等，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，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险以及年金等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。



## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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)

---

### 14. 收入确认原则和计量方法

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，在合同开始时，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。确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，按照假定客户在取得商品或服务控制权时即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摊销。合同开始日，预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务；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) 在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，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，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，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) 就该商品或服务享有现时收款权利。

(2) 已将该商品的法定所有权转移给客户。

## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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) 已将该商品的实物转移给客户。

(4) 已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。

(5) 客户已接受该商品或服务。

本公司的营业收入主要包括房地产销售收入、商品销售收入、物业出租收入以及物业管理、门票、酒店、旅游团费等提供服务收入。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：

### (1) 房地产销售收入

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的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。

### (2) 销售商品收入

当商品运送到合同指定地点且客户已接受该商品时客户取得商品控制权，确认商品销售收入的实现。本公司按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定商品销售收入金额。公司按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

### (3) 建造合同收入

本公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，本公司根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

### (4) 物业出租收入

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认。

### (5) 物业管理、门票、酒店、旅游团费等提供服务收入

本公司在提供相关服务时确认收入。

### (6) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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)

---

### 15. 政府补助

本公司的政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中，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。如果政府文件中未明确规定补助对象，本公司按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；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(1元)计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。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，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益。

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

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

### 16. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认递延所得税资产。

## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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)

---

### 17. 租赁

1) 融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

#### 2) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### 3) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### 4) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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，其差额作为未确认融资费用。此外，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初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### 5) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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)

### 18. 重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

财政部于2017年颁布了《企业会计准则第14号-收入(修订)》(“新收入准则”)。新收入准则取代了财政部于2006年颁布的《企业会计准则第14号-收入》及《企业会计准则第15号-建造合同》(统称“原收入准则”)。本公司自2020年1月1日起执行新收入准则。变更后的会计政策参见本附注四“重要会计政策和会计估计”相关部分。

为执行新收入准则,本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定,本公司选择仅对在2020年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整,以及对于最早可比期间期初(即2019年1月1日)之前或2020年1月1日之前发生的合同变更予以简化处理,即根据合同变更的最终安排,识别已履行的尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间的分摊交易价格。首次执行的累计影响金额调整首次执行当期期初(即2020年1月1日)的留存收益及财务报表其他相关项目金额,对2019年度财务报表不予调整。

执行新收入准则对公司的影响如下:

变更内容	报表项目	2020年1月1日	2019年12月31日
		(变更后)金额	(变更前)金额
预收款项重分类合同负债、其他流动负债	预收款项	1,726,713.20	11,408,515.20
预收款项重分类合同负债	合同负债	8,882,387.16	—
预收款项中税金部分重分类至其他流动负债	其他流动负债	799,414.84	—

#### (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。

## 四、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	①商品销售收入按13%的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。 ②房地产销售:2016年4月30日前开工的项目,适用简易征收方式,税率5%;2016年4月30日后开工的项目,以扣减土地价款后的收入为计税额,适用一般征收方式,税率9%。 ③不动产租赁:2016年4月30日前取得的房产,适用简易征收方

## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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)

税种	具体税率情况
	式，税率 5%；2016 年 4 月 30 日后取得的房产，适用一般征收方式，税率 9%。 ④动产租赁：适用于融资性租赁及经营性租赁，税率 13%。 ⑤公园门票、文化创意服务：适用体育文化服务或旅游娱乐服务的简易征收或一般征收方式，税率 3%或 6%。 ⑥住宿、餐饮、物业等生活服务：适用一般征收方式，税率 6%。
城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加	城市维护建设税按实际缴纳流转税额的 5%计缴；教育费附加按实际缴纳流转税额的 3%计缴，地方教育费附加按实际缴纳流转税额的 2%计缴。
房产税	按房产原值的 70%的 1.2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴
土地增值税	按预收房款的 2%预缴，按项目实际增值额超过扣除项目的比例分别按增值额的 30%-60%计算。

### 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	110,854.81	135,776.00
银行存款	105,024,570.13	118,915,603.18
其他货币资金		
<b>合计</b>	<b>105,135,424.94</b>	<b>119,051,379.18</b>

注：年末本公司无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项且无存放在境外的货币资金。

#### 2. 应收账款

##### (1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	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				

云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款				
组合 1: 账龄组合	25,787,652.12	99.78	22,434,819.18	87.00
组合 2: 关联方组合	56,256.00	0.22		
<b>组合小计</b>	<b>25,843,908.12</b>	<b>100.00</b>	<b>22,434,819.18</b>	<b>86.81</b>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
<b>合计</b>	<b>25,843,908.12</b>	<b>100.00</b>	<b>22,434,819.18</b>	<b>86.81</b>

(续)

类别	年初余额			
	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				
组合 1: 账龄组合	25,243,609.66	99.97	21,473,730.14	85.07
组合 2: 关联方组合	7,011.18	0.03		
<b>组合小计</b>	<b>25,250,620.84</b>	<b>100.00</b>	<b>21,473,730.14</b>	<b>85.04</b>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
<b>合计</b>	<b>25,250,620.84</b>	<b>100.00</b>	<b>21,473,730.14</b>	<b>85.04</b>

1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的账款

①按账龄组合计提应收账款坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	884,883.72	13,300.73	1.50
1-2年	121,528.11	12,152.81	10.00
2-3年	424,224.74	127,267.42	30.00
3-4年	3,918,573.97	1,959,286.99	50.00
4-5年	231,260.69	115,630.35	50.00
5年以上	20,207,180.89	20,207,180.89	100.00

云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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)

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合计	25,787,652.12	22,434,819.18	

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	916,063.72
1-2年	126,458.11
2-3年	444,370.74
3-4年	3,918,573.97
4-5年	231,260.69
5年以上	20,207,180.89
合计	25,843,908.12

(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	
账龄组合	21,473,730.14	961,089.04			22,434,819.18
合计	21,473,730.14	961,089.04			22,434,819.18

(4) 按欠款方归集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
深圳市龙日园艺景观有限公司	20,000,000.00	5年以上	77.39	20,000,000.00
华夏银行扣保证金账户	4,152,163.55	3-5年; 5年以上	16.07	2,168,746.22
云南华侨城置业有限公司	635,662.00	1年以内	2.46	12,713.24
中高聚龙(北京)体育产业有限公司	300,000.00	2-3年	1.16	90,000.00
临时挂账(散客)	202,347.00	2年以内	0.78	19,262.94
合计	25,290,172.55			22,290,722.40

3. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)



云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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年以内	74,846.05	7.67	84,324.13	9.14
1-2年	84,324.13	8.64		
2-3年			21,000.00	2.28
3年以上	817,000.00	83.69	817,000.00	88.58
<b>合计</b>	<b>976,170.18</b>	<b>100.00</b>	<b>922,324.13</b>	<b>100.00</b>

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
昆明饭店有限公司	810,000.00	5年以上	82.98
深圳高力消防有限公司	69,600.00	2年以内	7.13
中国石油天然气集团公司	32,820.00	1年以内	3.36
昆明新丝路商贸有限公司	30,900.00	1年以内	3.17
云南天外天天然饮料有限责任公司	21,000.00	2年以内	2.15
<b>合计</b>	<b>964,320.00</b>		<b>98.79</b>

4. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	1,494,443.27	
应收股利		
其他应收款	308,805,542.51	379,639,389.23
<b>合计</b>	<b>310,299,985.78</b>	<b>379,639,389.23</b>

4.1 应收利息

项目	年末余额	年初余额
委托贷款	1,494,443.27	
<b>合计</b>	<b>1,494,443.27</b>	

4.2 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
项目往来款	303,800,000.00	373,800,000.00
关联方往来	2,882,063.10	2,744,666.84
其他	6,421,389.10	6,948,068.67
<b>小计</b>	<b>313,103,452.20</b>	<b>383,492,735.51</b>
减：坏账准备	4,297,909.69	3,853,346.28
<b>合计</b>	<b>308,805,542.51</b>	<b>379,639,389.23</b>

云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	2,937,294.31
1-2年	305,533,450.78
2-3年	662,718.84
3-4年	66,117.48
4-5年	69,560.84
5年以上	3,834,309.95
合计	313,103,452.20

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	3,853,346.28			3,853,346.28
上年末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	444,563.41			444,563.41
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	4,297,909.69			4,297,909.69

(4) 本年度无实际核销的其他应收款

(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
------	------	------	----	---------------------	----------

云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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	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
恒大鑫源(昆明)置业有限公司	项目往来款	303,800,000.00	1-2年	97.03	
云南华侨城置业有限公司	关联方往来款	2,532,650.29	1年以内	0.81	50,653.01
昆明住房公积金管理中心宜良县管理部	其他	1,924,096.14	1-2年	0.61	192,409.61
中晟路桥建筑有限公司云南分公司	其他	938,077.32	5年以上	0.30	938,077.32
银广厦集团有限公司	其他	616,443.71	5年以上	0.20	616,443.71
<b>合计</b>	—	<b>309,811,267.46</b>	—	<b>98.95</b>	<b>1,797,583.65</b>

5. 存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
<b>房地产开发项目:</b>	<b>443,192,680.47</b>	<b>223,805.56</b>	<b>442,968,874.91</b>
开发成本	428,307,869.93		428,307,869.93
开发产品	13,092,865.98	223,805.56	12,869,060.42
<b>非房地产开发项目:</b>	<b>5,632,860.39</b>	—	<b>5,632,860.39</b>
原材料	311,571.49	—	311,571.49
库存商品	5,321,288.90	—	5,321,288.90
<b>合计</b>	<b>448,825,540.86</b>	<b>223,805.56</b>	<b>448,601,735.30</b>

(续表)

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
<b>房地产开发项目:</b>	<b>441,400,735.91</b>	<b>223,805.56</b>	<b>441,176,930.35</b>
开发成本	433,325,290.03		433,325,290.03
开发产品	9,867,390.44	223,805.56	9,643,584.88
<b>非房地产开发项目:</b>	<b>6,295,598.63</b>	—	<b>6,295,598.63</b>
原材料	329,405.52	—	329,405.52
库存商品	5,966,193.11	—	5,966,193.11
<b>合计</b>	<b>447,696,334.54</b>	<b>223,805.56</b>	<b>447,472,528.98</b>

云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
已完工开发产品	223,805.56					223,805.56
合计	223,805.56					223,805.56

(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	
已完工开发产品	645,374.73					645,374.73
在建开发产品	10,405,251.22					10,405,251.22
合计	11,050,625.95					11,050,625.95

6. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴以及待抵扣税金	4,220,774.38	136,969.11
合计	4,220,774.38	136,969.11

7. 债权投资

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款	25,556,924.56		25,556,924.56			
合计	25,556,924.56		25,556,924.56			

8. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减小	年末余额
对合营企业投资	84,985,060.29		4,334.65	84,980,725.64
小计	84,985,060.29		4,334.65	84,980,725.64
减: 长期股权投资减值准备				
合计	84,985,060.29		4,334.65	84,980,725.64

(2) 长期股权投资明细

云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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)

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动			
			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
对合营企业投资：						
云南华侨城置业有限公司	85,827,921.84	84,985,060.29			-4,334.65	
合计	85,827,921.84	84,985,060.29			-4,334.65	

(续)

被投资单位	本年增减变动				年末余额	减值准备年末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
对合营企业投资：						
云南华侨城置业有限公司					84,980,725.64	
合计					84,980,725.64	

9. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	699,967,590.11	732,993,938.87
固定资产清理		
合计	699,967,590.11	732,993,938.87

9.1 固定资产

云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他	合计
一、账面原值						
1. 年初余额	296,951,136.02	48,604,151.12	13,068,843.91	7,490,070.69	608,504,637.99	974,618,839.73
2. 本年增加金额		41,584.17		217,854.30		259,438.47
(1) 购置		41,584.17		217,854.30		259,438.47
3. 本年减少金额		2,667.00	345,564.00	18,385.86	85,500.00	452,116.86
(1) 处置或报废		2,667.00	345,564.00	18,385.86	85,500.00	452,116.86
4. 年末余额	296,951,136.02	48,643,068.29	12,723,279.91	7,689,539.13	608,419,137.99	974,426,161.34
二、累计折旧						
1. 年初余额	61,636,596.85	27,322,784.42	11,768,850.77	6,967,845.00	133,928,823.82	241,624,900.86
2. 本年增加金额	9,409,628.12	4,578,021.10	644,067.98	99,735.63	18,527,456.24	33,258,909.07
(1) 计提	9,409,628.12	4,578,021.10	644,067.98	99,735.63	18,527,456.24	33,258,909.07
3. 本年减少金额		1,287.90	328,285.80	14,440.00	81,225.00	425,238.70
(1) 处置或报废		1,287.90	328,285.80	14,440.00	81,225.00	425,238.70
4. 年末余额	71,046,224.97	31,899,517.62	12,084,632.95	7,053,140.63	152,375,055.06	274,458,571.23
三、减值准备						
1. 年初余额						
2. 本年增加金额						
3. 本年减少金额						
4. 年末余额						

云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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	机器设备	运输工具	电子设备	其他	合计
四、账面价值						
1. 年末账面价值	225,904,911.05	16,743,550.67	638,646.96	636,398.50	456,044,082.93	699,967,590.11
2. 年初账面价值	235,314,539.17	21,281,366.70	1,299,993.14	522,225.69	474,575,814.17	732,993,938.87

云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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)

10. 在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	337,002,999.19	325,038,934.98
工程物资		
<b>合计</b>	<b>337,002,999.19</b>	<b>325,038,934.98</b>

10.1 在建工程

(1) 在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
酒店类	316,808,838.64		316,808,838.64	313,306,267.91		313,306,267.91
其他	20,194,160.55		20,194,160.55	11,732,667.07		11,732,667.07
<b>合计</b>	<b>337,002,999.19</b>		<b>337,002,999.19</b>	<b>325,038,934.98</b>		<b>325,038,934.98</b>

注：酒店类在建工程为圣托里尼大酒店建造项目，目前因环保原因处于停工状态。

11. 无形资产

(1) 无形资产明细

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	330,164,898.64	1,582,909.74	331,747,808.38
2. 本年增加金额			
3. 本年减少金额			
4. 年末余额	330,164,898.64	1,582,909.74	331,747,808.38
二、累计摊销			
1. 年初余额	85,336,159.48	985,150.12	86,321,309.60
2. 本年增加金额	8,413,503.03	114,794.57	8,528,297.60
(1) 计提	8,413,503.03	114,794.57	8,528,297.60
3. 本年减少金额			
4. 年末余额	93,749,662.51	1,099,944.69	94,849,607.20
三、减值准备			
1. 年初余额			
2. 本年增加金额			
3. 本年减少金额			
4. 年末余额			



云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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	土地使用权	软件	合计
四、账面价值			
1. 年末账面价值	236,415,236.13	482,965.05	236,898,201.18
2. 年初账面价值	244,828,739.16	597,759.62	245,426,498.78

12. 短期借款

借款类别	年末余额	年初余额
委托借款	255,965,258.11	102,532,333.33
保证借款	250,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>505,965,258.11</b>	<b>102,532,333.33</b>

注1: 保证借款见附注六、(二)2. 关联担保情况;

13. 应付账款

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	22,365,472.81	4,014,048.87
1-2年(含2年)	4,014,048.87	1,634,016.32
2-3年(含3年)	625,590.33	40,184,764.31
3年以上	66,846,945.55	51,887,338.59
<b>合计</b>	<b>93,852,057.56</b>	<b>97,720,168.09</b>

14. 预收款项

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	1,349,559.88	82,179.34
1-2年	114,087.34	354,443.92
2-3年	48,184.33	157,225.89
3年以上	134,507.00	10,814,666.05
<b>合计</b>	<b>1,646,338.55</b>	<b>11,408,515.20</b>

15. 合同负债

项目	年末余额	年初余额
房产销售	5,870,763.81	
<b>合计</b>	<b>5,870,763.81</b>	

云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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)

16. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	11,332,915.93	27,298,605.00	26,504,400.26	12,127,120.67
离职后福利-设定提存计划	2,088,605.01	307,076.35	334,306.26	2,061,375.10
<b>合计</b>	<b>13,421,520.94</b>	<b>27,605,681.35</b>	<b>26,838,706.52</b>	<b>14,188,495.77</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	8,382,619.42	21,976,000.79	21,345,177.57	9,013,442.64
职工福利费	5,500.00	894,182.00	899,682.00	
社会保险费	765,291.96	1,134,978.87	1,099,375.51	800,895.32
其中：医疗保险费	675,690.11	1,101,485.32	1,066,627.46	710,547.97
工伤保险费	27,146.14	2,899.93	1,005.47	29,040.60
生育保险费	62,455.71	30,593.62	31,742.58	61,306.75
住房公积金	468,778.69	1,075,133.92	1,056,456.08	487,456.53
工会经费和职工教育经费	1,706,925.86	462,324.79	344,453.48	1,824,797.17
其他短期薪酬	3,800.00	1,755,984.63	1,759,255.62	529.01
<b>合计</b>	<b>11,332,915.93</b>	<b>27,298,605.00</b>	<b>26,504,400.26</b>	<b>12,127,120.67</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	1,258,439.38	298,423.21	254,703.83	1,302,158.76
失业保险费	43,441.59	7,941.14	4,599.29	46,783.44
企业年金缴费	786,724.04	712.00	75,003.14	712,432.90
<b>合计</b>	<b>2,088,605.01</b>	<b>307,076.35</b>	<b>334,306.26</b>	<b>2,061,375.10</b>

17. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	4,914,259.46	2,776,178.47
企业所得税	7,356,274.83	
土地增值税	95,982,941.62	
房产税		881,862.95
土地使用税		2,010,123.00

云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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
其他税费	-398,901.81	294,726.61
<b>合计</b>	<b>107,854,574.10</b>	<b>5,962,891.03</b>

18. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	18,163,598.63	18,694,989.23
应付股利		
其他应付款	91,501,208.02	417,290,988.53
<b>合计</b>	<b>109,664,806.65</b>	<b>435,985,977.76</b>

18.1 应付利息

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	17,443,820.87	18,694,989.23
短期借款应付利息	719,777.76	
<b>合计</b>	<b>18,163,598.63</b>	<b>18,694,989.23</b>

18.2 其他应付款

款项性质	年末余额	年初余额
关联往来	52,648,671.07	1,654,702.11
押金、保证金	5,611,457.46	5,671,762.74
预提费用	14,105,595.84	10,921,872.31
计提的土地增值税		385,320,700.00
代垫款	2,314,476.22	5,402,835.41
其他	16,821,007.43	8,319,115.96
<b>合计</b>	<b>91,501,208.02</b>	<b>417,290,988.53</b>

19. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	681,268,010.00	418,800,000.00
<b>合计</b>	<b>681,268,010.00</b>	<b>418,800,000.00</b>

20. 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税	293,538.19	
<b>合计</b>	<b>293,538.19</b>	

云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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. 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	367,260,376.74	243,350,000.00
保证借款	688,100,000.00	1,106,900,000.00
<b>小计</b>	<b>1,055,360,376.74</b>	<b>1,350,250,000.00</b>
减：一年内到期部分（附注五、19）	681,268,010.00	418,800,000.00
<b>合计</b>	<b>374,092,366.74</b>	<b>931,450,000.00</b>

注1：保证借款见附注六、（二）2. 关联担保情况；

注2：抵押借款见附注五、38 所有权和使用权受到限制的资产

22. 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
深圳华侨城股份有限公司	500,000,000.00	50.00			500,000,000.00	50.00
OVERSEAS CHINESE TOWN (HK) COMPANY LIMITED	200,000,000.00	20.00			200,000,000.00	20.00
云南城投置业股份有限公司	300,000,000.00	30.00			300,000,000.00	30.00
<b>合计</b>	<b>1,000,000,000.00</b>	<b>100.00</b>			<b>1,000,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

23. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他资本公积	284,976.00			284,976.00
<b>合计</b>	<b>284,976.00</b>			<b>284,976.00</b>

24. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	-678,122,468.10	-714,986,871.78
加：年初未分配利润调整数		
其中：《企业会计准则》新规定追溯调整		
会计政策变更		
重要前期差错更正		

云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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
同一控制合并范围变更		
其他调整因素		
<b>本年年初余额</b>	<b>-678,122,468.10</b>	<b>-714,986,871.78</b>
加：本年归属于母公司所有者的净利润	40,190,902.82	36,864,403.68
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		
转作股本的普通股股利		
<b>本年年末余额</b>	<b>-637,931,565.28</b>	<b>-678,122,468.10</b>

25. 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	18,838,279.58	55,259,741.32	13,330,305.94	53,701,198.99
其他业务	1,676,094.65		172,681.81	
<b>合计</b>	<b>20,514,374.23</b>	<b>55,259,741.32</b>	<b>13,502,987.75</b>	<b>53,701,198.99</b>

26. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	-12,621.41	2,033,501.15
教育费附加（含地方教育费附加）	-6,366.37	2,033,501.11
土地增值税		14,717,251.34
房产税	1,069,244.35	1,560,885.84
土地使用税	26,473.00	8,988,851.80
车船使用税	16,837.50	16,837.50
印花税	26,473.00	403,765.17
其他	-295,809.8	31,188.00
<b>合计</b>	<b>8,838,270.99</b>	<b>29,785,781.91</b>

注：因进项税抵减，城市维护建设税、教育费附加等附加税相应调整，导致本年发生额为负数。

27. 销售费用

项目	本年金额	上年金额
人工成本	6,136,057.13	7,480,950.72

云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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	本年金额	上年金额
折旧摊销费用	251,404.01	264,253.95
能源费用	345,863.27	642,789.41
市场拓展费用	741,846.10	2,855,095.10
日常费用	829,379.52	2,427,256.52
<b>合计</b>	<b>8,304,550.03</b>	<b>13,670,345.70</b>

28. 管理费用

项目	本年金额	上年金额
人工成本	15,262,484.15	16,541,124.65
折旧摊销费用	12,623,600.83	13,038,166.90
能源费用	375,408.55	492,936.19
安全生产费用	181,206.74	217,701.35
日常费用	12,039,597.20	13,613,134.51
<b>合计</b>	<b>40,482,297.47</b>	<b>43,903,063.60</b>

29. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	86,737,262.86	86,476,822.84
减：利息收入	1,402,494.30	1,221,368.16
加：汇兑损失	0.12	
其他支出	45,982.92	44,596.43
<b>合计</b>	<b>85,380,751.60</b>	<b>85,300,051.11</b>

30. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-4,334.65	-842,861.55
处置长期股权投资产生的投资收益	221,072,157.60	251,772,078.17
<b>合计</b>	<b>221,067,822.95</b>	<b>250,929,216.62</b>

31. 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-1,405,652.45	-1,196,203.04
<b>合计</b>	<b>-1,405,652.45</b>	<b>-1,196,203.04</b>

云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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)

32. 资产处置收益（损失以“-”号填列）

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
持有待售处置组处置收益			
非流动资产处置收益	2,721.80		2,721.80
其中:划分为持有待售的非流动资产处置收益			
其中:固定资产处置收益	2,721.80		2,721.80
无形资产处置收益			
未划分为持有待售的非流动资产处置收益			
其中:固定资产处置收益			
无形资产处置收益			
非货币性资产交换收益			
债务重组中因处置非流动资产收益			
<b>合计</b>	<b>2,721.80</b>		<b>2,721.80</b>

33. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
违约金收入		90,000.00	
政府补助	5,740,589.18	41,000.00	5,740,589.18
其他		3,200.00	
<b>合计</b>	<b>5,740,589.18</b>	<b>134,200.00</b>	<b>5,740,589.18</b>

(2) 政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/ 与收益相关
医疗费用补助资金		41,000.00	与收益相关
人力资源和社会保障局吸纳就业补贴	15,000.00		与收益相关
税款减免	5,725,589.18		与收益相关
<b>合计</b>	<b>5,740,589.18</b>	<b>41,000.00</b>	

34. 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
罚款支出		21,526.90	

云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
赔偿费支出	24,000.00		24,000.00
违约金支出		20,812.04	
非常损失		2,233.00	
非流动资产报废损失	83,066.65	784.40	83,066.65
其他		100,000.00	
<b>合计</b>	<b>107,066.65</b>	<b>145,356.34</b>	<b>107,066.65</b>

35. 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	7,356,274.83	
<b>合计</b>	<b>7,356,274.83</b>	

36. 现金流量表项目

(1) 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	40,190,902.82	36,864,403.68
加：资产减值准备		
信用资产减值损失	1,405,652.45	1,196,203.04
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	33,258,909.07	33,791,393.40
使用权资产折旧		
无形资产摊销	8,528,297.60	8,812,865.26
长期待摊费用摊销		31,568.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-2,721.80	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	83,066.65	784.40
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	86,737,262.86	86,476,822.84
投资损失（收益以“-”号填列）	-221,067,822.95	-250,929,216.62
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,129,206.32	-10,607,695.04



云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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	本年金额	上年金额
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	64,163,901.44	-1,375,184.88
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-348,939,206.23	-101,441,703.47
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-115,703,141.46	-197,179,758.51
<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>		
现金的期末余额	105,135,424.94	119,051,379.18
减: 现金的期初余额	119,051,379.18	124,217,224.02
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	-13,915,954.24	-5,165,844.84

(2) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	105,135,424.94	119,051,379.18
其中: 库存现金	110,854.81	135,776.00
可随时用于支付的银行存款	105,024,570.13	118,915,603.18
现金等价物		
年末现金和现金等价物余额	105,135,424.94	119,051,379.18
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		

37. 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金	17,468.73	0.89451	15,625.95
其中: 港币	17,468.73	0.89451	15,625.95

38. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值(万元)	受限原因
固定资产	63,162.77	贷款抵押
合计	63,162.77	—

## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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)

### 六、关联方及关联交易

#### (一) 关联方关系

##### 1. 控股股东及最终控制方

###### (1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
深圳华侨城股份有限公司	深圳	旅游、地产	8,201,793,915.00	直接持股 50.00; 间接持股 20.00	70.00

注:深圳华侨城股份有限公司通过 OVERSEAS CHINESE TOWN(HK) COMPANY LIMITED 间接持有本公司 20%股权,本公司最终母公司为华侨城集团有限公司,本公司最终控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

##### 2. 合营企业及联营企业

本公司的合营企业有关信息详见本附注五.8 长期股权投资披露的相关信息。

##### 3. 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
华侨城物业(集团)有限公司	受同一母公司控制
深圳华侨城水电有限公司	受同一母公司控制
深圳华侨城国际旅行社有限公司	受同一母公司控制
深圳华侨城房地产有限公司	受同一母公司控制
深圳华侨城房地产有限公司	受同一母公司控制
云南世博国际旅行社有限公司	受同一最终控制人控制
云南世博旅游控股集团有限公司	受同一最终控制人控制
华侨城(云南)投资有限公司	受同一最终控制人控制
昆明饭店有限公司	受同一最终控制人控制
康佳集团股份有限公司	受同一最终控制人控制

## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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) 关联交易

#### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### (1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
华侨城物业(集团)有限公司	物业管理费	11,470,474.24	7,250,196.03
深圳华侨城水电有限公司	电费	943,293.90	
<b>合计</b>		<b>12,413,768.14</b>	<b>7,250,196.03</b>

##### (2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳华侨城国际旅行社有限公司	门票收入、酒店客房餐饮收入	74,962.57	
云南世博国际旅行社有限公司	门票收入、酒店客房餐饮收入	130,025.99	
<b>合计</b>	—	<b>204,988.56</b>	

#### 2. 关联担保情况

##### (1) 作为被担保方

担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳华侨城股份有限公司、云南城投置业股份有限公司	188,100,000.00	2015-9-16	2025-9-15	否
深圳华侨城股份有限公司、云南城投置业股份有限公司	500,000,000.00	2016-10-25	2021-10-24	否
深圳华侨城股份有限公司、云南城投置业股份有限公司	250,000,000.00	2020-10-12	2021-10-11	否
深圳华侨城股份有限公司、华侨城(云南)投资有限公司	163,464,391.08	2019-10-22	2022-10-22	否
深圳华侨城股份有限公司、华侨城(云南)投资有限公司	203,795,985.66	2020-1-16	2023-1-16	否

#### 3. 关联方资金拆借

关联方		拆借金额	起始日	到期日
拆出方:	拆入方:			
本公司	云南华侨城置业有限公司	33,556,924.56	2020-1-21至 2020-11-2	2021-1-20至 2021-6-1
云南城投置业股份有限公司	本公司	72,006,853.30	2019-8-11	2021-12-22
云南世博旅游控股集团有限公司	本公司	51,000,000.00	2020-12-23	2021-1-20至 2021-6-1

## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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)

### (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	深圳华侨城国际旅行社有限公司	31,180.00		7,011.18	
应收账款	华侨城(云南)投资有限公司	25,076.00		25,076.00	
预付账款	昆明饭店有限公司	810,000.00		810,000.00	
预付账款	深圳华侨城股份有限公司			1,320.00	
其他应收款	云南华侨城置业有限公司	2,532,650.29		2,494,820.19	
其他应收款	华侨城物业(集团)有限公司	221,492.14		149,069.65	
其他应收款	深圳华侨城房地产有限公司	74,480.00		74,480.00	
其他应收款	深圳华侨城水电有限公司	39,880.67		480.00	
其他应收款	成都天府华侨城实业发展有限公司	13,560.00		13,560.00	
其他应收款	华侨城(云南)投资有限公司			12,257.00	
<b>合计</b>		<b>3,748,319.10</b>		<b>3,588,074.02</b>	

#### 2. 应付项目

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
应付账款	康佳集团股份有限公司	33,508.62	33,508.62
其他应付款	深圳华侨城股份有限公司	1,607,595.63	1,607,595.63
其他应付款	深圳华侨城房地产有限公司	20,160.00	20,160.00
其他应付款	深圳华侨城国际旅行社有限公司	19,566.00	19,566.00
其他应付款	华侨城物业(集团)有限公司	1,099.44	7,130.48
其他应付款	深圳华侨城水电有限公司	250.00	250.00
其他应付款	云南世博旅游控股集团有限公司	51,000,000.00	
<b>合计</b>		<b>52,682,179.69</b>	<b>1,688,210.73</b>

### 七、或有事项

(一) 本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保,承购人以其所购商品房作为抵押物,截至2020年12月31日,尚未结清的担保金额为7,008.94万元。

## 云南华侨城实业有限公司财务报表附注

2020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) 除上述或有事项外，截至2020年12月31日，本公司无需要披露的其他重大或有事项。

### 八、承诺事项

截至2020年12月31日，本公司无需要说明的承诺事项。

### 九、资产负债表日后事项

截止财务报告批准报出日，本公司无重大资产负债表日后事项。

### 十、财务报告批准

本财务报告于2021年4月23日由本公司批准报出。

云南华侨城实业有限公司

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

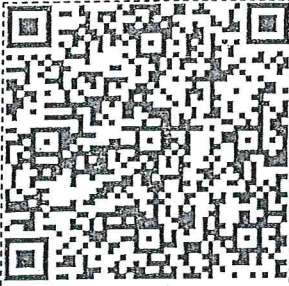
## 说明

- 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

二〇一一年二月五日

中华人民共和国财政部制



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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

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

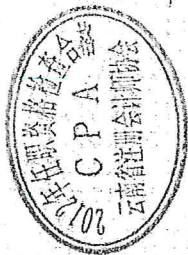


2012年 3月 3日

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



证书编号: 110001580042  
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: 二〇〇五年十月九日  
Date of Issuance



记  
ration

, 继续有效一年。  
d for another year after

夏安雄(110001580042)  
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

2012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.



夏安雄(110001580042)  
已通过2019年检验  
云南省注册会计师协会



夏安雄(110001580042)  
已通过2018年检验  
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.



夏安雄(110001580042)  
已通过2017年检验  
云南省注册会计师协会



夏安雄(110001580042)  
已通过2016年检验  
云南省注册会计师协会



姓名: 夏安雄  
Full name: 夏安雄  
性别: 男  
Sex: 男  
出生日期: 1979-02-20  
Date of birth: 1979-02-20  
工作单位: 信永中和会计师事务所昆明分所  
Working unit: 信永中和会计师事务所昆明分所  
身份证号码: 532126197902200519  
Identity card No.: 532126197902200519