云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司

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	7-35

信永中和
ShineWing
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/2021KMAA20136

云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司财务报表，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，公允反映了云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司 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，我们独立于云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司，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

云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司管理层（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金澜湄国际旅游投资开发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金澜湄国际旅游投资开发有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督云南金澜湄国际旅游投资开发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，就可能导致对云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司不能持续经营。

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

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

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 北京　　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：云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司　　金额单位:人民币元

项　　目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	五.1	8,273,460.90	13,791,259.29
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	五.2	683,305.91	866,263.81
其他应收款	五.3		320.00
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
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	五.4	2,612,981.30	2,557,760.97
流动资产合计		11,569,748.11	17,215,604.07
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五.5	11,207,705.34	12,437,487.95
在建工程	五.6	4,477,851.45	4,266,524.01
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			
其他非流动资产			
非流动资产合计		15,685,556.79	16,704,011.96
资产总计		27,255,304.90	33,919,616.03

法定代表人：　　主管会计工作负责人：李黎群　　会计机构负责人：黄金

资产负债表（续）

2020年12月31日

编制单位：云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司　　金额单位:人民币元

项目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费	五.7	5,559.47	3,999.09
其他应付款	五.8	47,158.65	1,207,551.12
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			
流动负债合计		52,718.12	1,211,550.21
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付款职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		52,718.12	1,211,550.21
所有者权益：			
实收资本	五.9	50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五.10	-22,797,413.22	-17,291,934.18
所有者权益合计		27,202,586.78	32,708,065.82
负债及所有者权益总计		27,255,304.90	33,919,616.03

法定代表人：　　主管会计工作负责人：李黎群　　会计机构负责人：黄金

利润表

2020年度

编制单位：云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司　　金额单位:人民币元

项　　目	附注	2020年度	2019年度
一、营业收入	五.11	165,106.22	103,674.60
减：营业成本	五.11	2,202,619.08	1,854,520.89
税金及附加	五.12	1,170.00	4,237.00
销售费用	五.13	975,615.72	1,603,258.33
管理费用	五.14	2,677,766.44	3,705,211.77
研发费用			
财务费用	五.15	-167,828.70	-342,617.81
其中：利息费用			
利息收入		169,814.16	
加：其他收益	五.16	1,413.70	
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）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“—”号填列）		-5,522,822.62	-6,720,935.58
加：营业外收入	五.17	17,343.58	1,300.51
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		-5,505,479.04	-6,719,635.07
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		-5,505,479.04	-6,719,635.07
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,505,479.04	-6,719,635.07
（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		-5,505,479.04	-6,719,635.07
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：李黎群　　会计机构负责人：黄金

现金流量表

2020年度

编制单位：云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司　　金额单位:人民币元

项　目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		365,835.22	10,514,078.60
经营活动现金流入小计		365,835.22	10,514,078.60
购买商品、接受劳务支付的现金		363.42	56,706.24
支付给职工以及为职工支付的现金		3,870,962.99	4,937,198.07
支付的各项税费			72.00
支付其他与经营活动有关的现金		1,621,507.20	13,823,770.97
经营活动现金流出小计		5,492,833.61	18,817,747.28
经营活动产生的现金流量净额		-5,126,998.39	-8,303,668.68
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		390,800.00	5,924,675.00
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			
投资活动现金流出小计		390,800.00	5,924,675.00
投资活动产生的现金流量净额		-390,800.00	-5,924,675.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
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			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-5,517,798.39	-14,228,343.68
加：期初现金及现金等价物余额		13,791,259.29	28,019,602.97
六、期末现金及现金等价物余额		8,273,460.90	13,791,259.29

法定代表人：　　主管会计工作负责人：李黎群　　会计机构负责人：黄金

所有者权益变动表

2020年度

编制单位：云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司　　单位:人民币元

项目	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	一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	50,000,000.00										-17,291,934.18		32,708,065.82
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	50,000,000.00										-17,291,934.18		32,708,065.82
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）											-5,505,479.04		-5,505,479.04
（一）综合收益总额											-5,505,479.04		-5,505,479.04
（二）所有者投入和减少资本													
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
（三）利润分配													
1.提取盈余公积													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者的分配													
4.其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本													
2.盈余公积转增资本													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1.本年提取													
2.本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	50,000,000.00										-22,797,413.22		27,202,586.78

法定代表人：　　主管会计工作负责人：李黎群　　会计机构负责人：黄金

所有者权益变动表（续）

2020年度

编制单位：云南金洲湄国际旅游投资开发有限公司　　单位：人民币元

项目	2019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	一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	50,000,000.00										-10,572,299.11		39,427,700.89
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	50,000,000.00										-10,572,299.11		39,427,700.89
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）											-6,719,635.07		-6,719,635.07
（一）综合收益总额											-6,719,635.07		-6,719,635.07
（二）所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													
2. 盈余公积转增资本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	50,000,000.00										-17,291,934.18		32,708,065.82

法定代表人：　　主管会计工作负责人：李黎群　　会计机构负责人：黄金

一、公司的基本情况

（一） 注册地、组织形式及总部地址

云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司（以下简称本公司或公司）是由云南城投置业股份有限公司、云南省港航投资建设有限责任公司、深圳市天正投资有限公司及北京润德富宁投资管理有限公司四方共同出资设立的有限责任公司，经勐腊县市场监督管理局批准成立于2016年7月18日，营业执照号：91532800MA6K706M21，注册地址：云南省西双版纳傣族自治州勐腊县新城小磨高速公路入城口普阳物流城A、B、C幢，法定代表人：范文武，注册资本为人民币10,000.00万元，其中：云南城投置业股份有限公司出资人民币35,000,000.00元，占注册资本的35%;云南省港航投资建设有限责任公司出资人民币25,000,000.00元，占注册资本的25%;深圳市天正投资有限公司出资人民币20,000,000.00元，占注册资本的20%，北京润德富宁投资管理有限公司出资人民币20,000,000.00元，占注册资本的20%。

（二） 企业的业务性质和主要经营

本公司经营范围：澜沧江一湄公河通航水域综合航运、旅游及水域内国际游船旅游线路的投资、开发与运营；澜沧江一湄公河沿岸景点及景区的开发、建设与运营；国内旅游业务、出入境旅游业务；文化艺术交流活动；艺术表演服务；市场推广宣传；旅客运输；水利和内河港口工程建筑；室内娱乐活动；旅客票务代理；餐饮服务；酒店管理；承办会议及商品展览展示活动；婚庆礼仪服务；电子游艺厅娱乐活动；日用百货、预包装食品、饮料、茶叶、土特产、酒类、工艺美术品、珠宝玉石销售；市场经营管理服务；场地租赁；设计、制作、代理、发布国内各类广告；摄影扩印服务；电子商务。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，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——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量。

三、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、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计的说明

（一） 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（二） 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（三） 记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础。本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本公司将予以特别说明。

（四） 现金及现金等价物的确定标准

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。

（五） 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融资产的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；委托贷款；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

1）取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；

2）属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

3）属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

1）该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

2）风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；

3）包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

4）包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及本公司持有的其他企业的（不包括在活跃市场上有报价的债务工具），包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）委托贷款

委托贷款的计价及收益确认方法：按实际委托金融机构贷款的金额作为实际成本记账，并按权责发生制原则计算应计利息，如计提的利息到期不能收回的，应当停止计提利息，并将原已计提的利息冲回。

委托贷款期末按账面价值与可回收金额孰低计量：

1） 委托贷款减值准备的确认标准：委托贷款本金高于可收回金额。

2） 委托贷款减值准备的计提方法：每年半年结束或年度终了时，按单项委托贷款可回收金额低于其账面价值的差额提取。

（4）持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

1）出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2）根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

3）出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

（5）可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除

减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。本公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）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，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则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。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债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；初始取得或衍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；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

（1） 发行方或债务人发生严重财务困难；

（2） 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

（3） 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

（4） 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

（5） 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

（6） 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

（7） 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使

权益工具投资人可能无法收回投资成本；

（8） 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

（1）可供出售金融资产的减值准备：

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，判断该权益工具投资是否发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

（1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

（2）本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

8. 金融负债与权益工具的区分及相关处理

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其

所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

（1） 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

1） 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；

2） 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

3） 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；

4） 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

（2） 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

1） 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

2） 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

（3） 金融负债与权益工具的区分

如果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。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，如果是作为现金或其他金融资产的替代品，则该工具是金融负债；如果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，则该工具是权益工具。

（4） 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

（六） 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：单项金额在 200 万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

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. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

（1）信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
账龄分析法组合	账龄分析法	本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，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类
无风险组合	不计提坏账准备	根据业务性质，认定无信用风险，包括：押金、保证金、集团内关联方等

（2）根据信用风险特征组合确定的计提方法

①采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	20	20
3—4 年	40	40
4—5 年	80	80
5 年以上	100	100

②采用其他方法计提坏账准备的

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
无风险组合	--	--

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

（七） 存货

1. 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。

2. 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。

3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4. 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。

5. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

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

6. 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。

7. 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。

（八） 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。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. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量，其中：

（1）外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

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

（3）投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

（4）购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

（1） 固定资产折旧

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之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

（2） 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3） 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

5. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法、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。

（九） 在建工程

1. 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十） 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本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，予以资本化，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。

2. 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的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 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。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

（十一） 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地、软件等。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，本公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

4. 划分本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。

5. 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。

（十二） 长期待摊费用

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

（十三） 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

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。

2. 离职后福利

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

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

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

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

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。

4. 其他长期职工福利

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。

（十四） 收入

本公司的营业收入主要包括房地产开发产品销售收入、土地一级开发收入、物业管理费收入、体育休闲收入和让渡资产使用权收入，收入确认原则如下：

1. 房地产开发产品在满足以下条件时确认收入

买卖双方签订销售合同并在产权部门备案；

房地产开发产品已竣工并验收合格；

公司收到客户的一定比例购房款或取得收取全部购房款权利（如银行同意发放按揭款的书面承诺函等）；

办理了交房手续，或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

2. 土地一级开发收入

对于土地一级开发收入，与土地一级开发相关的经济利益能够流入企业，收入和成本能够可靠地计量和估计，按合同或协议约定的条件达到时，确认收入。

3. 物业管理费收入

在已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

4. 体育休闲收入

已经提供了相关服务，与服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认体育休闲收入的实现。申请入会费和会员费只允许取得会籍，所有其他服务或商品都要另行收费的，在款项收回不存在重大不确定性时，确认收入的实现。

5. 让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益能够流入企业；收入的金额能够可靠地计量。利息收入根据合同或协议规定的存、贷款利率确定；使用费收入按公司与其资产使用者签订的合同或协议确定。

（十五） 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

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

2. 确认递延所得税负债的依据

本公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损所形成的暂时性差异。

五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正的说明

（一） 会计政策变更

本报告期内无重要会计估计变更的影响

（二） 会计估计变更

本报告期无会计估计变更事项。

（三） 重大前期差错更正事项

本报告期无重大前期差错更正事项。

六、税项

公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	6%
城市维护建设税	实际流转税税额	7%
教育费附加	实际流转税税额	3%
地方教育附加	实际流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

七、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
银行存款	8,273,460.90	13,791,259.29
合计	8,273,460.90	13,791,259.29

2. 预付款项

（1）预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内（含 1 年）	80,146.78	11.73	866,263.81	100.00
1-2 年（含 2 年）	603,159.13	88,27		
合计	683,305.91	100.00	866,263.81	100.00

3. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
其他应收款		320.00
合计		320.00

4. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	2,612,981.30	2,557,760.97
合计	2,612,981.30	2,557,760.97

5. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	11,207,705.34	12,437,487.95
固定资产清理		
合计	11,207,705.34	12,437,487.95

（1）固定资产明细

① 固定资产情况

项目	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	13,217,677.35	238,540.07	13,590,730.69
2. 本年增加金额	134,513.27		134,513.27
（1）购置	53,805.31		53,805.31
（2）在建工程转入	80,707.96		80,707.96
（3）企业合并增加			
3. 本年减少金额			
（1）处置或报废			
（2）重分类为投资性房地产			
（3）其他减少			
年末余额	13,352,190.62	238,540.07	13,590,730.69
二、累计折旧			
1. 年初余额	847,776.35	170,953.12	1,018,729.47
2. 本年增加金额	1,321,064.52	43,231.36	1,364,295.88
（1）计提	1,321,064.52	43,231.36	1,364,295.88
3. 本年减少金额			
（1）处置或报废			
（2）重分类为投资性房地产			
（3）其他减少			
年末余额	2,168,840.87	214,184.48	2,383,025.35
三、减值准备			
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			

项目	运输工具	办公设备	合计
（2）重分类为投资性房地产			
年末余额			
四、账面价值			
1.年末账面价值	11,183,349.75	24,355.59	11,207,705.34
2.年初账面价值	12,369,901.00	67,586.95	12,437,487.95

6.在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	4,477,851.45	4,266,524.01
工程物资		
合计	4,477,851.45	4,266,524.01

（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
风情澜沧江-秘境湄公河项目	4,477,851.45		4,477,851.45	4,266,524.01		4,266,524.01
合计	4,477,851.45		4,477,851.45	4,266,524.01		4,266,524.01

① 重要在建工程本年变动情况

工程名称	预算数	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
				本年转入固定资产	本年其他减少	
风情澜沧江-秘境湄公河项目		4,266,524.01	292,035.40	80,707.96		4,477,851.45
合计		4,266,524.01	292,035.40	80,707.96		4,477,851.45

7.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		3,819,395.44	3,819,395.44	
离职后福利-设定提存计划		41,750.81	41,750.81	
辞退福利		14,250.00	14,250.00	
合计		3,875,396.25	3,875,396.25	

（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		3,219,783.88	3,219,783.88	
职工福利费		49,628.00	49,628.00	
社会保险费		234,731.56	234,731.56	
其中：医疗保险费		231,101.70	231,101.70	
工伤保险费		991.16	991.16	
生育保险费		2,638.70	2,638.70	
其他				
住房公积金		315,252.00	315,252.00	
合计		3,819,395.44	3,819,395.44	

（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		39,850.08	39,850.08	
失业保险费		1,900.73	1,900.73	
合计		41,750.81	41,750.81	

8. 应交税费

项目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
个人所得税	3,999.09	65,845.08	64,284.70	5,559.47
合计	3,999.09	65,845.08	64,284.70	5,559.47

9. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
其他应付款	47,158.65	1,207,551.12
合计	47,158.65	1,207,551.12

（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
押金及保证金等		1,207,551.12
代收款	42,583.85	
其他	4,574.80	
合计	47,158.65	1,207,551.12

10. 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(%)
云南城投置业股份有限公司	17,500,000.00	35.00			17,500,000.00	35.00
深圳市天正投资有限公司	10,000,000.00	20.00			10,000,000.00	20.00
北京润德富宁投资管理有限公司	10,000,000.00	20.00			10,000,000.00	20.00
云南省港航投资建设有限责任公司	12,500,000.00	25.00			12,500,000.00	25.00
合计	50,000,000.00	100.00			50,000,000.00	100.00

11. 未分配利润

项目	年末余额	年初余额
上年年末余额	-17,291,934.18	-10,572,299.11
其他调整因素		
本年年初余额	-17,291,934.18	-10,572,299.11
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-5,505,479.04	-6,719,635.07
本年年末余额	-22,797,413.22	-17,291,934.18

12. 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	124,917.48	2,202,619.08		1,854,520.89
其他业务	40,188.74		103,674.60	
合计	165,106.22	2,202,619.08	103,674.60	1,854,520.89

13. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
印花税		2,500.00
车船税	1,170.00	1,737.00
合计	1,170.00	4,237.00

14. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	919,942.65	1,259,229.35
其他	46,428.61	6,996.67
差旅交通费	6,236.06	87,045.44
业务招待费	3,008.40	28,628.71
办公费		
宣传费		221,358.16
物业管理费		
合计	975,615.72	1,603,258.33

15. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	2,031,266.78	2,618,568.71
聘请中介机构费	225,247.27	180,034.52
折旧费	131,191.48	206,113.34
车辆使用费	22,488.51	43,169.83
办公费	6,559.97	23,506.97
差旅费	5,027.63	105,472.19
通讯费	4,520.00	5,500.00
业务招待费	2,500.00	127,171.80
邮寄费	207.00	
保险费		
会议费		3,877.40
董事会费		39,502.47
房租费		
其他	248,757.80	352,294.54
合计	2,677,766.44	3,705,211.77

16. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	169,814.16	345,405.72
加：其他支出	1,985.46	2,787.91
合计	-167,828.70	-342,617.81

17. 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
政府补助	16,970.00		16,970.00
其他	373.58	1,300.51	373.58
合计	17,343.58	1,300.51	17,343.58

（2）政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额
勐腊县公共就业和人才服务中心企业稳岗补贴	16,970.00	

18. 现金流量表项目

（1）现金流量表补充资料

项　目	2020 年度	2018 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-5,505,479.04	-6,719,635.07
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,364,295.88	716,282.44
无形资产摊销		
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		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用		
投资损失		
递延所得税资产减少		
递延所得税负债增加		
存货的减少		
经营性应收项目的减少	183,277.90	-709,171.90
经营性应付项目的增加	-1,169,093.13	-1,591,144.15
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-5,126,998.39	-8,303,668.68
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		

项　目	2020 年度	2018 年度
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	8,273,460.90	13,791,259.29
减：现金的期初余额	13,791,259.29	28,019,602.97
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	-5,517,798.39	-14,228,343.68

（2）现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	8,273,460.90	13,791,259.29
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	8,273,460.90	13,791,259.29
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	8,273,460.90	13,791,259.29
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		

八、或有事项

本公司无需披露的或有事项。

九、承诺事项

本公司无需披露的承诺事项。

十、资产负债表日后事项

本公司无需披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

本公司无需披露的其他重要事项。

十二、财务报告批准

十二、财务报告批准

本财务报告由本公司批准报出。

云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司

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

二〇一五年十月五日

中华人民共和国财政部制

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

证书编号：
No. of Certificate
110001670008

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

发证日期：
Date of Issuance
二〇〇一年 十 月 十 日
/y /m /d

4

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年任职资格检查合格
CPA
云南省注册会计师协会

2012年 3月 3日

年 月 日
/y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2012年任职资格检查合格
CPA
云南省注册会计师协会

2012年 3月 3日

年 月 日
/y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

证书编号：
No. of Certificate
110001670008

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

发证日期：
Date of Issuance
二〇〇一年 十 月 十 日
/y /m /d

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

中国注册会计师 彭让 110001670008

证书编号：
No. of Certificate 110001580042

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

发证日期：
Date of Issuance 二〇〇五 年/y 十 月/m 九 日/d

4

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

2012年任职资格检查合格
CPA
云南省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

2012年 3月 30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

夏安雄(110001580042)
已通过2019年职格检查
云南省注册会计师协会

夏安雄(110001580042)
已通过2018年年检
云南省注册会计师协会

6

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年年检
云南省注册会计师协会

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

8

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 夏安雄
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1979-02-20
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. 532126197902200519

中国注册会计师 夏安雄 110001580042