

昆明七彩云南城市建设投资有限公司
2025 年度审计报告

索引	页码
审计报告	1-2
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	7-47

审计报告

XYZH/2026KMAA2B0054

昆明七彩云南城市建设投资有限公司

昆明七彩云南城市建设投资有限公司:

一、 审计意见

我们审计了昆明七彩云南城市建设投资有限公司（以下简称七彩云南公司）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的资产负债表、2025 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，公允反映了七彩云南公司 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 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，我们独立于七彩云南公司，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

七彩云南公司管理层（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，管理层负责评估七彩云南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七彩云南公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督七彩云南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，就可能导致对七彩云南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七彩云南公司不能持续经营。

（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：

昆明分所

中国注册会计师：

中国 昆明

二〇二六年五月二十六日

资产负债表

2025年12月31日

编制单位：昆明七彩云南城市建设投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	717,911.44	1,958,354.41
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	48,988.24	164,569.39
其他应收款	五、3	30,536,282.72	270,795,234.24
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、4	1,350,377,432.55	1,893,824,110.16
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	3,621,159.63	4,273,221.75
流动资产合计		1,385,301,774.58	2,171,015,489.95
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、6	50,353.95	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、7	429,345.18	541,028.46
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、8		
其他非流动资产			
非流动资产合计		479,699.13	541,028.46
资产总计		1,385,781,473.71	2,171,556,518.41

法定代表人：



主管会计工作负责人：

(Handwritten signature)

会计机构负责人：

(Handwritten signature)

资产负债表 (续)

2025年12月31日

编制单位：昆明七彩云南城市建设投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年12月31日	2024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	五、9	1,175,556,528.54	1,830,857,379.34
预收款项			
合同负债	五、10	1,878,604.39	22,123,143.48
应付职工薪酬	五、11	295,399.49	
应交税费	五、12	3,186,182.06	3,751,567.83
其他应付款	五、13	355,956,172.73	29,745,172.30
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	五、14	14,494,985.93	9,909,064.30
流动负债合计		1,551,367,873.14	1,896,386,327.25
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			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	五、8		
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负 债 合 计		1,551,367,873.14	1,896,386,327.25
所有者权益：			
实收资本	五、15	120,000,000.00	120,000,000.00
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、16	-285,586,399.43	155,170,191.16
所有者权益合计		-165,586,399.43	275,170,191.16
负债和所有者权益总计		1,385,781,473.71	2,171,556,518.41

法定代表人：



主管会计工作负责人

(Handwritten signature)

会计机构负责人：

(Handwritten signature)



利润表
2025年度

编制单位：昆明七彩云南城市建设投资有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	五、17	203,537,644.86	401,768,647.02
减：营业成本	五、17	150,876,744.96	371,900,464.79
税金及附加	五、18	21,708,312.29	-103,161,577.89
销售费用	五、19	22,279,344.76	50,146,708.69
管理费用	五、20	3,677,276.44	4,674,903.15
研发费用			
财务费用	五、21	29,756.32	44,154.38
其中：利息费用			
利息收入	五、21	1,171.54	11,122.60
加：其他收益	五、22	7,207.98	
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、23	-4,495,515.66	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、24	-438,621,717.71	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、25	44,339.62	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-438,099,475.68	78,163,993.90
加：营业外收入	五、26	18,348.62	428,475.41
减：营业外支出	五、27	66,551.74	75,962.28
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-438,147,678.80	78,516,507.03
减：所得税费用	五、28	2,608,911.79	74,371,914.79
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-440,756,590.59	4,144,592.24
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-440,756,590.59	4,144,592.24
（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			
（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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		-440,756,590.59	4,144,592.24
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

Handwritten signature of the accounting officer

会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting officer

现金流量表

2025年度

编制单位：昆明七彩云南城市建设投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年度	2024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		119,061,277.54	378,758,229.08
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		646,995,455.32	463,196,514.18
经营活动现金流入小计		766,056,732.86	841,954,743.26
购买商品、接受劳务支付的现金		725,403,995.18	84,773,279.31
支付给职工以及为职工支付的现金		5,778,511.85	7,612,203.99
支付的各项税费		12,316,152.35	22,318,168.48
支付其他与经营活动有关的现金		22,494,568.75	79,371,826.33
经营活动现金流出小计		765,993,228.13	194,075,478.11
经营活动产生的现金流量净额		63,504.73	647,879,265.15
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			
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			
投资活动产生的现金流量净额			
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			
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			631,140,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			27,569,017.08
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			658,709,017.08
筹资活动产生的现金流量净额			-658,709,017.08
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			
		63,504.73	-10,829,751.93
加：期初现金及现金等价物余额		113,223.77	10,942,975.70
六、期末现金及现金等价物余额			
		176,728.50	113,223.77

法定代表人：



主管会计工作负责人：

(Handwritten signature)

会计机构负责人：

(Handwritten signature)

所有者权益变动表

2025年度

单位：人民币元

编制单位：昆明七彩云南城市建设投资有限公司

项 目	2025年度						所有者权益合计				
	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
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	120,000,000.00								155,170,191.16		275,170,191.16
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	120,000,000.00								155,170,191.16		275,170,191.16
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									-440,756,590.59		-440,756,590.59
（一）综合收益总额									-440,756,590.59		-440,756,590.59
（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	120,000,000.00								-285,586,399.43		-165,586,399.43

法定代表人：



主管会计工作负责人：

陈富印

会计机构负责人：

陈富印

所有者权益变动表 (续)
2025年度

单位: 人民币元

编制单位: 昆明七彩云南城市建设投资有限公司

	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								
一、上年年末余额	120,000,000.00								151,025,598.92		271,025,598.92
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	120,000,000.00								151,025,598.92		271,025,598.92
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)									4,144,592.24		4,144,592.24
(一) 综合收益总额									4,144,592.24		4,144,592.24
(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	120,000,000.00								155,170,191.16		275,170,191.16

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

一、公司的基本情况

昆明七彩云南城市建设投资有限公司(以下简称本公司或公司)成立于2016年8月4日,原由昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司出资3600万元设立,于云南省昆明市晋宁区市场监督管理局注册登记,住所为云南省昆明市晋宁区晋城镇三合村委会办公楼4层。

2016年12月23日,云南城投置业股份有限公司以现金方式认购本公司注册资本8400万元。至此,本公司注册资本为12000万元。其中,云南城投置业股份有限公司出资8400万元,占比70.00%;昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司出资3600万元,占比30.00%。

2018年04月16日,云南城投置业股份有限公司将其持有的5%股份转让给云寿(嘉兴)健康养老产业投资合伙企业(有限合伙),本次股权转让后,公司股东变更为云南城投置业股份有限公司、昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司、云寿(嘉兴)健康养老产业投资合伙企业(有限合伙),持股比例分别为65%、30%、5%。

2018年12月17日云南城投置业股份有限公司与云南凤宇置业有限公司签订了《产权交易合同》,合同约定云南城投置业股份有限公司将其持有的昆明七彩云南城市建设投资有限公司59.5%的股权转让给云南凤宇置业有限公司,本次股权转让后,公司股东变更为云南城投置业股份有限公司、云南凤宇置业有限公司、昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司、云寿(嘉兴)健康养老产业投资合伙企业(有限合伙),持股比例分别为:5.5%、59.5%、30%、5%。

2018年12月31日昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司与云南凤宇置业有限公司签订了《股权转让协议》,协议约定昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司将其持有的昆明七彩云南城市建设投资有限公司的部分股权转让给云南凤宇置业有限公司,本次股权转让后,公司股东变更为云南城投置业股份有限公司、云南凤宇置业有限公司、昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司、云寿(嘉兴)健康养老产业投资合伙企业(有限合伙),持股比例分别为5.5%、85%、4.5%、5%。

2019年9月23日昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司与云南凤宇置业有限公司签订了《股权转让协议》,协议约定昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司将其持有的昆明七彩云南城市建设投资有限公司的剩余4.5%股权转让给云南凤宇置业有限公司,本次股权转让后,公司股东变更为云南城投置业股份有限公司、云南凤宇置业有限公司、国寿云城(嘉兴)健康养老产业投资合伙企业(有限合伙),持股比例分别为5.5%、89.5%、5%。

2020年12月30日云寿(嘉兴)健康养老产业投资合伙企业(有限合伙)与云南城投置业股份有限公司签订了《股权转让协议》,协议约定云寿(嘉兴)健康养老产业投资合伙企业(有限合伙)将其持有的昆明七彩云南城市建设投资有限公司的5%股权转让给云南城投置业股份有限公司,本次股权转让后,公司股东变更为云南凤宇置业有限公司、云南城投置业股份有限公司,持股比例分别为89.5%、10.5%。

本公司的母公司为云南凤宇置业有限公司,公司最终控制方为四川省清凤现代房地产开

发有限责任公司。

本公司营业期限为2016年08月04日至2026年08月03日。统一社会信用代码91530122MA6K76K16W,注册资本人民币壹亿贰仟万元整,法定代表人陈祖富。

本公司属于房地产行业,公司经营范围主要为房地产开发(凭资质证方可经营)、物业管理。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量,并基于本附注“三、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制财务报表。

2. 持续经营

本公司评价了自报告期末起12个月的持续经营能力。本公司最近一期净资产为负数,且所处房地产行业目前尚未出现明显市场回暖迹象,本公司剩余竣工存货存在大额减值,未来长期处于亏损或资不抵债状态的可能性较大。但本公司无外部非关联单位的偿债压力,关联方债务的归还处于可控范围,同时本公司最终控股方四川省清凤现代房地产开发有限责任公司出具了承诺函,承诺为本公司未来正常运转所需资金提供保障。因此,本公司认为以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

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。

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. 金融资产和金融负债

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。

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。

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账款,始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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

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

(1) 按单项计提坏账准备

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

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

(2) 按组合计提坏账准备

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

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

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

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

预期信用损失计量。预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。

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

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

本公司根据以前年度的实际信用损失,并考虑本年的前瞻性信息,计量预期信用损失的会计估计政策为:本公司对信用风险显著不同的应收账款单项确定预期信用损失率;除了单项确定预期信用损失率的应收账款外,本公司采用以账龄特征为基础的预期信用损失模型,通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失,并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。

8. 其他应收款

本公司按照下列情形计量其他应收款损失准备:①信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产,本公司按照未来12个月的预期信用损失的金额计量损失准备;②信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产,本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;③购买或源生已发生信用减值的金融资产,本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

(1) 单项计提坏账准备

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

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

(2) 按组合计提坏账准备

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

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

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

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

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

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

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

9. 存货

(一) 存货的分类

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

(二) 存货的计价方法

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

(三) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

(四) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(五) 低值易耗品和包装物的摊销方法

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

(六) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目,其费用支出单独构成土地开发成本;

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

(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. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外,对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物,若董事会作出书面决议,明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的,也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值,外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出;自行建造投资性房地产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

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

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为:①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司确定投资性房地产的公允价值时,参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格;无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的,参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格,并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计;或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确

定其公允价值。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变,将投资性房地产转换为自用房地产时,以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值,公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时,投资性房地产按照转换当日的公允价值计价,转换当日的公允价值小于原账面价值的,其差额计入当期损益;转换当日的公允价值大于原账面价值的,其差额计入其他综合收益。

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

11. 固定资产

(1) 确认条件

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

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

(2) 折旧方法

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

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

12. 借款费用

(一) 借款费用资本化的确认原则

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

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。

13. 使用权资产

(一) 使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。使用权资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(二) 使用权资产的初始计量

在租赁期开始日,本公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项:①租赁负债的初始计量金额;②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;③承租人发生的初始直接费用,即为达成租赁所发生的增量成本;④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本,属于为生产存货而发生的除外。

(2) 使用权资产的后续计量

(1) 在租赁期开始日后,本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量,即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产,本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的,相应调整使用权资产的账面价值。

(2) 使用权资产的折旧

自租赁期开始日起,本公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途,计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司在确定使用权资产的折旧方法时,根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定,以直线法对使用权资产计提折旧。

本公司在确定使用权资产的折旧年限时,遵循以下原则:能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,在租赁资产剩余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剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(三) 使用权资产的减值

如果使用权资产发生减值,本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值,进行后续折旧。

14. 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。

(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。

15. 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的,以单项资产为基础估计其可收回金额;难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计,根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流

量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明,长期资产的可收回金额低于其账面价值的,将长期资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认,在以后会计期间不得转回。

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

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时,将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,计算可收回金额,并与相关账面价值相比较,确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额,如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认商誉的减值损失。

16. 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。

17. 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。

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。

18. 租赁负债

(1) 初始计量

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

1) 租赁付款额

租赁付款额,是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项,包括:①固定付款额及实质固定付款额,存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;②取决于指数或比率的可变租赁付款额,该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定;③本公司合理确定将行使购买选择权时,购买选择权的行权价格;④租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时,行使终止租赁选择权需支付的款项;⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

2) 折现率

在计算租赁付款额的现值时,本公司采用租赁内含利率作为折现率,本公司因无法确定租赁内含利率的,采用增量借款利率作为折现率。

(2) 后续计量

在租赁期开始日后,本公司按以下原则对租赁负债进行后续计量:①确认租赁负债的利息时,增加租赁负债的账面金额;②支付租赁付款额时,减少租赁负债的账面金额;③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时,重新计量租赁负债的账面价值。

(3) 重新计量

在租赁期开始日后,发生下列情形时,本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债,并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零,但租赁负债仍需进一步调减的,本公司将剩余金额计入当期损益:①实质固定付款额发生变动(该情形下,采用原折现率折现);②保余值预计的应付金额发生变动(该情形下,采用原折现率折现);③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动(该情形下,采用修订后的折现率折现);④购买选择权的评估结果发生变化(该情形下,采用修订后的折现率折现);⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化(该情形下,采用修订后的折现率折现)。

19. 预计负债

预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时,本公司确认为预计负债:

该义务是本公司承担的现时义务;

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司;

该义务的金额能够可靠地计量。

(二) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时,综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的,通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理:

所需支出存在一个连续范围(或区间),且该范围内各种结果发生的可能性相同的,则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围(或区间),或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的,如或有事项涉及单个项目的,则最佳估计数按照最可能发生金额确定;如或有事项涉及多个项目的,则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

20. 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:

(一) 房地产销售收入

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。

21. 政府补助

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。

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。

22. 递延所得税资产和递延所得税负债

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。在资产负债表日,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。

(一)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、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是,同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认:(1)该交易不是企业合并;(2)交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,同时满足下列条件的,确认相应的递延所得税资产:暂时性差异在可预见的未来很可能转回,且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(二)确认递延所得税负债的依据

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:

(1)商誉的初始确认所形成的暂时性差异;

(2)非企业合并形成的交易或事项,且该交易或事项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;

(3)对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异,该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

23. 租赁

(1) 租赁的识别

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

合同中同时包含多项单独租赁的,本公司将合同予以分拆,并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的,本公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

(2) 本公司作为承租人

1) 租赁确认

在租赁期开始日,本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

2) 租赁变更

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

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

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

3) 短期租赁和低价值资产租赁

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

(3) 本公司为出租人

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

如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬,出租人将该项租赁分类为融资租赁,除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的,本公司通常将其分类为融资租赁:①在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给承租人;②承租人有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低,因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权;③资产的所有权虽然不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大

部分;④在租赁开始日,租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值;⑤租赁资产性质特殊,如果不作较大改造,只有承租人才能使用。一项租赁存在下列一项或多项迹象的,本公司也可能将其分类为融资租赁:①若承租人撤销租赁,撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担;②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人;③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

1) 融资租赁会计处理

A. 初始计量

在租赁期开始日,本公司对融资租赁确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时,以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

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

B. 后续计量

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

C. 租赁变更的会计处理

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

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

2) 经营租赁的会计处理

A. 租金的处理

在租赁期内各个期间,本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

B. 提供的激励措施

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

C. 初始直接费用

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

D. 折旧

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

E. 可变租赁付款额

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

F. 经营租赁的变更

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

24. 重要会计政策和会计估计变更

本期无重要会计政策和会计估计变更。

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售的增值额	9%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税税额	2%
土地增值税	房地产开发项目的增值额	30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注1：具备土地增值税清算条件的项目，按《土地增值税暂行条例》清算缴纳，对不具备土地增值税清算条件的项目，按《财政部、国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》（财税字[2006]21号）及各省市的预缴比例进行预缴。

五、财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，期初系指2024年12月31日，期末系指2025年12月31日，本期系指2025年1月1日至12月31日，上期系指2024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	期末余额	期初余额
银行存款	717,911.44	1,958,354.41
合计	717,911.44	1,958,354.41
其中：存放在境外的款项总额		

注：货币资金余额中541,182.94元因作为信贷业务保证金等原因，为使用受限货币资金。

2. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	期末余额				期初余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1年以内	44,313.58	90.46		44,313.58	164,569.39	100.00		164,569.39
1-2年(含2年)	4,674.66	9.54		4,674.66				
合计	48,988.24	100.00		48,988.24	164,569.39	100.00		164,569.39

3. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	30,536,282.72	270,795,234.24
合计	30,536,282.72	270,795,234.24

(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	27,507,203.30	259,510,482.92
代偿按揭款	6,938,415.08	6,276,741.72
员工借款	1,180.00	3,001,180.00
保证金	585,000.00	951,000.00
其他		1,055,829.60
合计	35,031,798.38	270,795,234.24

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	1,690,919.36
1-2年	4,842,011.99
2-3年	6,120,623.73
3-4年	20,000.00
4-5年	356,200.00
5年以上	22,002,043.30
合计	35,031,798.38

(3) 其他应收款按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				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的其他应收款	6,090,599.56	17.39	4,495,515.66	73.81	1,595,083.90
按组合计提坏账准备	28,941,198.82	82.61			28,941,198.82
其中:账龄组合					
无风险组合	28,941,198.82	82.61			28,941,198.82
合计	35,031,798.38	100.00	4,495,515.66	—	30,536,282.72

续表

类别	期初余额				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的其他应收款					
按组合计提坏账准备	270,795,234.24	100.00			270,795,234.24
其中：账龄组合					
无风险组合	270,795,234.24	100.00			270,795,234.24
合计	270,795,234.24	100.00			270,795,234.24

① 其他应收款按单项计提坏账准备

名称	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
贺姓自然人	636,351.39		648,351.39	453,845.97	70.00	预计无法全额收回
晏姓自然人	790,759.15		790,759.15	553,531.41	70.00	预计无法全额收回
谌姓自然人	49,037.66		49,037.66	34,326.36	70.00	预计无法全额收回
熊姓自然人 1			1,118,919.36	783,243.55	70.00	预计无法全额收回
熊姓自然人 2	1,050,957.25		1,050,957.25	735,670.08	70.00	预计无法全额收回
杜姓自然人	686,168.40		686,168.40	480,317.88	70.00	预计无法全额收回
曹姓自然人	972,753.13		972,753.13	680,927.19	70.00	预计无法全额收回
陈姓自然人	1,012,621.55		543,375.55	543,375.55	100.00	预计无法收回
夏姓自然人	230,277.67		230,277.67	230,277.67	100.00	预计无法收回
合计	5,428,926.20		6,090,599.56	4,495,515.66	-	-

② 其他应收款按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

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)	
2025年1月1日余额				
上年初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			4,495,515.66	4,495,515.66
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2025年12月31日余额			4,495,515.66	4,495,515.66

(4) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

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	其他	
按单项计提		4,495,515.66				4,495,515.66
合计	—	4,495,515.66	—	—	—	4,495,515.66

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
云南锦绣天下房地产经纪有限公司	代收代付款项	27,504,203.30	1-3年, 4-5年及5年以上	78.51	
熊姓自然人1	代偿按揭款	1,118,919.36	1年以内	3.19	783,243.55
熊姓自然人2	代偿按揭款	1,050,957.25	1-2年	3.00	735,670.08
曹姓自然人	代偿按揭款	972,753.13	1-2年	2.78	680,927.19
庄姓自然人	代偿按揭款	847,815.52	1-2年	2.42	
合计	—	31,494,648.56			2,199,840.82

4. 存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	759,022,192.26		759,022,192.26
开发产品	983,257,426.38	391,902,186.09	591,355,240.29
合计	1,742,279,618.64	391,902,186.09	1,350,377,432.55

续表

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	635,666,773.70		635,666,773.70
开发产品	1,404,790,462.16	146,633,125.70	1,258,157,336.46
合计	2,040,457,235.86	146,633,125.70	1,893,824,110.16

(2) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末余额	期初余额
古滇未来城(含滇池美岸)	2018年10月	—	759,022,192.26	635,666,773.70
合计	—	—	759,022,192.26	635,666,773.70

(3) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
古滇未来城(含滇池美岸)	2021年5月-2022年8月	1,404,790,462.16		421,533,035.78	983,257,426.38
合计		1,404,790,462.16		421,533,035.78	983,257,426.38

5. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	3,621,159.63	4,273,221.75
合计	3,621,159.63	4,273,221.75

6. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	50,353.95	
合计	50,353.95	

(1) 固定资产情况

项目	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	885,777.44	1,369,933.72	2,255,711.16
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额	182,410.74	394,835.50	577,246.24
(1) 处置或报废	182,410.74	394,835.50	577,246.24
4. 期末余额	703,366.70	975,098.22	1,678,464.92
二、累计折旧			
1. 期初余额	885,777.44	1,369,933.72	2,255,711.16
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额	203,511.74	424,088.45	627,600.19
(1) 处置或报废	203,511.74	424,088.45	627,600.19
4. 期末余额	682,265.70	945,845.27	1,628,110.97
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 年末账面价值	21,101.00	29,252.95	50,353.95
2. 年初账面价值			

7. 无形资产

（1）无形资产明细

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	1,107,390.84	1,107,390.84
2. 本年增加金额		
3. 本年减少金额		
4. 年末余额	1,107,390.84	1,107,390.84
二、累计摊销		
1. 年初余额	566,362.38	566,362.38
2. 本年增加金额	111,683.28	111,683.28
（1）计提	111,683.28	111,683.28
3. 本年减少金额		
4. 年末余额	678,045.66	678,045.66
三、减值准备		
1. 年初余额		
2. 本年增加金额		
3. 本年减少金额		
4. 年末余额		
四、账面价值		
1. 年末账面价值	429,345.18	429,345.18
2. 年初账面价值	541,028.46	541,028.46

8. 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
其他可抵扣暂时性差异	402,225,783.69	146,633,125.70
可抵扣亏损	208,347,024.01	39,032,067.55
合计	610,572,807.70	185,665,193.25

(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

年份	年末金额	年初金额	备注
2029年	39,032,067.55	39,032,067.55	
2030年	169,314,956.46		
合计	208,347,024.01	39,032,067.55	—

9. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	1,154,793,753.11	1,811,729,074.57
其他	20,762,775.43	19,128,304.77
合计	1,175,556,528.54	1,830,857,379.34

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

债权单位名称/单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
四川清风建设工程有限公司	930,706,905.72	尚未结算
成都明杰建筑工程监理有限公司	2,480,000.00	尚未结算
合计	933,186,905.72	-

10. 合同负债

(1) 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	1,878,604.39	22,123,143.48
合计	1,878,604.39	22,123,143.48

11. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬		5,660,543.29	5,365,143.80	295,399.49
离职后福利-设定提存计划		517,174.03	517,174.03	
辞退福利		62,056.00	62,056.00	
合计		6,239,773.32	5,944,373.83	295,399.49

昆明七彩云南城市建设投资有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025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) 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴		4,707,585.97	4,442,906.48	264,679.49
职工福利		455,710.93	455,710.93	
社会保险费		281,126.25	281,126.25	
其中: 医疗保险		242,780.32	242,780.32	
工伤保险		9,909.98	9,909.98	
生育保险		28,435.94	28,435.94	
住房公积金		216,120.14	185,400.14	30,720.00
合计		5,660,543.29	5,365,143.80	295,399.49

(3) 设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		495,496.22	495,496.22	
失业保险		21,677.81	21,677.81	
合计		517,174.03	517,174.03	

12. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
土地使用税	1,262,070.46	1,315,881.97
城市维护建设税	1,064,539.73	1,211,583.76
教育费附加	456,231.31	519,250.18
地方教育费附加	304,154.20	346,166.79
房产税	78,916.13	106,263.60
个人所得税	15,535.84	76,332.95
印花税	4,734.39	176,088.58
合计	3,186,182.06	3,751,567.83

13. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	355,956,172.73	29,745,172.30
合计	355,956,172.73	29,745,172.30

(1) 其他应付款项

① 其他应付款按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	354,553,847.35	28,460,670.52
保证金	280,456.56	179,254.96
代收代付款	51,687.82	37,497.82
其他	1,070,181.00	1,067,749.00
合计	355,956,172.73	29,745,172.30

② 账龄超过1年的重要其他应付款

债权单位名称/单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
云南凤宇置业有限公司	332,592,826.74	往来借款
许姓自然人	8,000,000.00	往来借款
房歌(海南)信息科技有限公司	6,000,000.00	保证金
董姓自然人	4,000,000.00	往来借款
张姓自然人	3,889,085.61	往来借款
合计	354,481,912.35	-

14. 其他流动负债

(1) 其他流动负债分类

项目	期末余额	期初余额
待转土地增值税	4,945,798.16	7,917,981.39
待转销项税	9,549,187.77	1,991,082.91
合计	14,494,985.93	9,909,064.30

15. 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
云南凤宇置业有限公司	107,400,000.00	89.50			107,400,000.00	89.50
云南城投置业股份有限公司	12,600,000.00	10.50			12,600,000.00	10.50
合计	120,000,000.00	100.00			120,000,000.00	100.00

16. 未分配利润

项目	期末余额	期初余额
上期期末余额	155,170,191.16	151,025,598.92
加:年初未分配利润调整数		
本期期初余额	155,170,191.16	151,025,598.92
加:本期归属于母公司所有者的净利润	-440,756,590.59	4,144,592.24
减:提取法定盈余公积		
本期期末余额	-285,586,399.43	155,170,191.16

17. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	203,486,064.22	150,876,744.96	401,672,036.69	371,900,464.79
其他业务	51,580.64		96,610.33	
合计	203,537,644.86	150,876,744.96	401,768,647.02	371,900,464.79

18. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	18,765,143.80	-108,470,144.45
土地使用税	2,552,325.69	2,637,392.83
房产税	159,294.58	202,637.77
印花税	228,685.92	272,407.74
车船使用税	2,862.30	3,642.30
城市维护建设税		1,278,950.12
教育费		548,121.47
地方教育费附加		365,414.33
合计	21,708,312.29	-103,161,577.89

19. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
业务宣传费	7,614,950.67	12,710,928.08
销售代理费	5,352,062.81	21,891,126.00

昆明七彩云南城市建设投资有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025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	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,138,948.21	5,440,933.63
物管费	3,768,488.22	6,751,297.74
办公费	572,077.98	2,161,633.24
营销设施费	343,639.91	475,189.42
中介机构服务费	138,212.13	5,700.00
差旅费	114,023.13	110,484.21
折旧与摊销	10,4324.76	191,180.56
车辆费用	50,612.76	121,759.15
信息化费用	42,089.00	51,006.67
业务招待费	39,915.18	235,469.99
合计	22,279,344.76	50,146,708.69

20. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,112,425.11	2,518,638.30
办公费	793,722.88	457,755.80
中介机构服务费	209,748.65	617,047.61
业务招待费	204,448.48	756,506.86
差旅费	184,700.82	243,333.67
诉讼费	63,075.00	13,919.00
摊销费	7,358.52	15,439.04
折旧费		49,530.87
其他	101,796.98	2,732.00
合计	3,677,276.44	4,674,903.15

21. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用		
减：利息收入	1,171.54	11,122.60
银行手续费及其他	30,927.86	55,276.98
合计	29,756.32	44,154.38

22. 其他收益

项目/产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他	7,207.98	
合计	7,207.98	

23. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-4,495,515.66	
合计	-4,495,515.66	

24. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货减值损失	-438,621,717.71	
合计	-438,621,717.71	

25. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
资产处置收益	44,339.62	
合计	44,339.62	

26. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
其他	18,348.62	428,475.41	18,348.62
合计	18,348.62	428,475.41	18,348.62

27. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
行政罚款或滞纳金支出	49,234.36	34,294.92	49,234.36
其他支出	17,317.38	41,667.36	17,317.38
合计	66,551.74	75,962.28	66,551.74

28. 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,608,911.79	
递延所得税费用		74,371,914.79
合计	2,608,911.79	74,371,914.79

29. 现金流量表项目

(1) 现金流量表补充资料

项目	2025 年度	2024 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-440,756,590.59	4,144,592.24
加: 资产减值准备	438,621,717.71	
信用减值损失	4,495,515.66	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		144,467.19
使用权资产折旧		
无形资产摊销	111,683.28	111,683.28
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	-44,339.62	
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用		
投资损失	7,207.98	
递延所得税资产减少		74,371,914.79
递延所得税负债增加		
存货的减少	104,824,959.90	66,327,938.65
经营性应收项目的减少	237,821,804.52	460,848,239.82
经营性应付项目的增加	-345,018,454.11	41,930,429.18
其他		
经营活动产生的现金流量净额	63,504.73	647,879,265.15

昆明七彩云南城市建设投资有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025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	2025年度	2024年度
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	176,728.50	113,223.77
减: 现金的期初余额	113,223.77	10,942,975.70
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	63,504.73	-10,829,751.93

(2) 现金和现金等价物

项目	期末余额	期初余额
现金	176,728.50	113,223.77
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	176,728.50	113,223.77
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	176,728.50	113,223.77
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		

六、关联方及关联交易

1. 关联方关系

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
云南凤宇置业有限公司	云南昆明	房地产开发	1,000.00	89.50	89.50

注: 公司的最终控制人为黄清平先生。

（2）其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
金堂县现代园林有限责任公司	其他关联关系
房歌（海南）信息科技服务有限责任公司	其他关联关系
四川清风建设工程有限公司	其他关联关系
四川恒筑工程设计有限公司	其他关联关系
昆明房歌信息科技服务有限责任公司	其他关联关系
成都市金优物业服务有限责任公司	其他关联关系
钟祥恒筑贸易有限责任公司	其他关联关系
成都申信房地产经纪有限公司	其他关联关系
成都明杰建筑工程监理有限公司	其他关联关系
云南城投置业股份有限公司	其他关联关系
张凤兰	其他关联关系

2. 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	本期发生额	上期发生额
昆明房歌信息科技服务有限责任公司	销售代理服务 费	4,869,191.32	21,146,797.46
成都市金优物业服务有限责任公司	物业服务费	1,873,170.71	6,751,297.74
成都申信房地产经纪有限公司	物业服务费	1,895,317.51	
合计		8,637,679.54	27,898,095.20

2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
云南城投置业股份有限公司	销售商品	72,378,899.08	
成都市金优物业服务有限责任公司	销售商品	6,583,486.24	
合计		78,962,385.32	

3. 关联方往来余额

（1）应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	钟祥恒筑贸易有限责任公司			232,363,279.62	
其他应收款	金堂县现代园林有限责任公司			1,010,000.00	
合计	-			233,373,279.62	

（2）应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	四川清凤建设工程有限公司	1,150,382,361.36	1,807,324,394.10
其他应付款	云南凤宇置业有限公司	332,592,826.74	6,567,617.74
其他应付款	房歌（海南）信息科技服务有限责任公司	6,000,000.00	6,000,000.00
应付账款	昆明房歌信息科技服务有限责任公司	5,847,648.15	
其他应付款	张凤兰	3,889,085.61	3,889,085.61
应付账款	成都明杰建筑工程监理有限公司	2,480,000.00	2,480,000.00
应付账款	四川恒筑工程设计有限公司	26,195.07	26,195.07
应付账款	成都市金优物业服务有限责任公司	8,425.74	
其他应付款	云南城投置业股份有限公司	1,600.00	1,600.00
合计		1,501,228,142.67	1,826,288,892.52

七、财务报表的批准

本公司财务报表已经本公司董事会批准。

八、或有事项

截至2025年12月31日，本公司无需要说明的重大或有事项。

九、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、其他重要事项

本公司无需要披露的其他重要事项。

昆明七彩云南城市建设投资有限公司
二〇二六年五月二十六日

