

西安东智房地产有限公司
2022年1-6月、2021年度、2020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	5-7
— 财务报表附注	8-57
— 财务报表补充资料	58



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/2022KMAA2B0015

云南城投置业股份有限公司:

一、 审计意见

我们审计了西安东智房地产有限公司（以下简称西安东智）财务报表，包括 2022 年 6 月 30 日、2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的资产负债表，2022 年 1-6 月、2021 年度、2020 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，公允反映了西安东智房地产有限公司 2022 年 6 月 30 日、2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 年 1-6 月、2021 年度、2020 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，我们独立于西安东智，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

西安东智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，管理层负责评估西安东智的持续经营能力，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西安东智、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督西安东智的财务报告过程。

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，就可能导致对西安东智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西安东智公司不能持续经营。

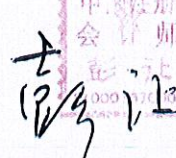

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。





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:  

二〇二二年十二月九日





资产负债表

编制单位：西安东智房地产有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年6月 30日	2021年12月 31日	2020年12月 31日
流动资产：				
货币资金	五、1	5,639,147.63	3,751,052.33	4,823,175.95
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				
其他应收款	五、2	1,116,195.91	136,184,785.16	129,970,672.44
其中：应收利息				
应收股利				
存货	五、3	70,167,900.00	71,087,240.21	71,087,240.21
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	230,571.93	68,170.14	264,366.81
流动资产合计		77,153,815.47	211,091,247.84	206,145,455.41
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	五、5	123,102,057.73	127,517,200.00	142,041,200.00
固定资产	五、6	6,346.95	6,346.95	19,756.17
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	五、7	12,344,757.29	12,301,757.29	12,301,757.29
其他非流动资产				
非流动资产合计		135,453,161.97	139,825,304.24	154,362,713.46
资产总计		212,606,977.44	350,916,552.08	360,508,168.87

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）

编制单位：西安东登房地产有限公司

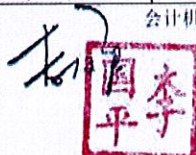
单位：人民币元

项 目	附注	2022年6月 30日	2021年12月 31日	2020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、8	8,837,346.59	9,072,448.86	10,119,310.10
预收款项	五、9		461,685.47	416,890.05
合同负债	五、10	6,351,843.82	1,877,965.72	7,282,832.38
应付职工薪酬	五、11	285,916.28	369,927.77	643,615.85
应交税费	五、12	257,567.09	5,791,106.15	10,714,669.05
其他应付款	五、13	52,352,327.94	51,236,491.83	50,725,128.43
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			7,072.22
流动负债合计		68,085,001.72	68,809,625.80	79,909,518.08
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	五、7	15,260,806.43	15,421,631.16	14,738,757.73
其他非流动负债				
非流动负债合计		15,260,806.43	15,421,631.16	14,738,757.73
负债合计		83,345,808.15	84,231,256.96	94,648,275.81
所有者权益：				
实收资本	五、15	102,050,000.00	102,050,000.00	102,050,000.00
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	五、16	8,504,622.53	8,529,893.21	9,631,519.00
专项储备				
盈余公积	五、17	18,140,209.57	18,140,209.57	17,947,506.78
未分配利润	五、18	566,337.19	137,965,192.34	136,230,867.28
所有者权益合计		129,261,169.29	266,685,295.12	265,859,893.06
负债及所有者权益总计		212,606,977.44	350,916,552.08	360,508,168.87

法定代表人


 万戴印普
 6101930492805

主管会计工作负责人：


 李国平

会计机构负责人：


 李国平





利润表

编制单位：西安东智房地产有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2022年1-6月	2021年度	2020年度
一、营业收入	五、19	5,728,181.38	23,388,467.80	29,649,670.85
减：营业成本	五、19	2,314,705.76	9,161,203.64	-12,291,945.05
税金及附加	五、20	595,631.92	1,264,939.54	16,589,575.43
销售费用	五、21	77,742.96	1,237,089.84	2,870,780.37
管理费用	五、22	952,180.33	2,831,845.74	4,105,866.38
研发费用				
财务费用	五、23	-2,868.82	-7,984.44	-156,155.69
其中：利息费用				
利息收入		4,752.58	11,491.83	160,294.82
加：其他收益	五、24	1,490.52		
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）	五、25	-2,066,742.27	-3,893,951.99	-14,037,700.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、26			295,000.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、27	-919,340.21		
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,193,802.73	5,007,421.49	4,788,849.41
加：营业外收入	五、28	1,441.95		
减：营业外支出	五、29	184,450.00	398,404.60	1,788,734.99
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,376,810.78	4,609,016.89	3,000,114.42
减：所得税费用	五、30	-68,255.15	2,681,989.04	-653,257.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,308,555.63	1,927,027.85	3,653,372.14
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,308,555.63	1,927,027.85	3,653,372.14
（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	五、31	-25,270.68	-1,101,625.79	4,334,872.13
（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		-25,270.68	-1,101,625.79	4,334,872.13
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		-25,270.68	-1,101,625.79	4,334,872.13
六、综合收益总额		-1,333,826.31	825,402.06	7,988,244.27
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

编制单位：西安东智房地产有限公司

单位：人民币元

	附注	2022年1-6月	2021年度	2020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		9,803,086.88	13,832,815.45	34,501,884.91
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	五、32	1,672,662.18	1,149,565.47	540,431.82
经营活动现金流入小计		11,475,749.06	14,982,380.92	35,042,316.73
购买商品、接受劳务支付的现金		48,011.73	1,164,491.58	21,549,021.61
支付给职工以及为职工支付的现金		899,903.74	2,800,839.80	3,265,216.88
支付的各项税费		6,732,438.52	8,575,709.35	5,189,732.70
支付其他与经营活动有关的现金	五、32	908,174.28	2,415,213.64	4,928,786.93
经营活动现金流出小计		8,588,528.27	14,956,254.37	34,932,758.12
经营活动产生的现金流量净额		2,887,220.79	26,126.55	109,558.61
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				8,070.00
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				
投资活动现金流入小计				8,070.00
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	五、32	1,000,000.00	1,100,000.00	
投资活动现金流出小计		1,000,000.00	1,100,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		-1,000,000.00	-1,100,000.00	8,070.00
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	五、32			1,494,027.75
筹资活动现金流出小计				1,494,027.75
筹资活动产生的现金流量净额				-1,494,027.75
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				
加：期初现金及现金等价物余额		174,670.09	1,248,543.54	2,624,942.68
六、期末现金及现金等价物余额				
		2,061,890.88	174,670.09	1,248,543.54

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

单位:人民币元

	2022年1-6月											
	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	102,050,000.00					8,529,893.21		18,140,209.57		137,965,192.34		266,685,295.12
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	102,050,000.00					8,529,893.21		18,140,209.57		137,965,192.34		266,685,295.12
三、本增减变动金额(减少以“-”号填列)						-25,270.68				-137,398,855.15		-137,424,125.83
(一)综合收益总额						-25,270.68				-1,308,555.63		-1,333,826.31
(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	102,050,000.00					8,504,622.53		18,140,209.57		566,337.19		129,261,169.29



会计机构负责人:



主管会计工作负责人:



法定代表人:



所有者权益变动表 (续)

单位:人民币元

	2021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	102,050,000.00							9,631,519.00		17,947,506.78		136,230,867.28		265,859,893.06
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、本年初余额	102,050,000.00							9,631,519.00		17,947,506.78		136,230,867.28		265,859,893.06
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)								-1,101,625.79		192,702.79		1,734,325.06		825,402.06
(一) 综合收益总额								-1,101,625.79				1,927,027.85		825,402.06
(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										192,702.79		-192,702.79		
1.提取盈余公积										192,702.79		-192,702.79		
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	102,050,000.00							8,529,893.21		18,140,209.57		137,965,192.34		266,685,295.12

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）

单位：人民币元

项	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									
一、上年年末余额	102,050,000.00					5,296,646.87		17,582,169.57		132,942,832.35		257,871,648.79
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、本年初余额	102,050,000.00					5,296,646.87		17,582,169.57		132,942,832.35		257,871,648.79
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						4,334,872.13		365,337.21		3,288,034.93		7,988,244.27
（一）综合收益总额						4,334,872.13				3,653,372.14		7,988,244.27
（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								365,337.21		-365,337.21		
1.提取盈余公积								365,337.21		-365,337.21		
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	102,050,000.00					9,631,519.00		17,947,506.78		136,230,867.28		265,859,893.06

主管会计工作负责人：
李平

会计机构负责人：
李平

法定代表人：
万戴印普
6101950492805



西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30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

西安东智房地产有限公司(以下简称本公司或公司)原名为西安东智节能科技有限公司,系由自然人朱洪杰、于优城共同出资组建的有限责任公司。2011年06月14日,经西安市工商行政管理局批准设立,注册资本为5,000.00万元,其中:朱洪杰出资3,000.00万元,股权比例为60%,于优城出资2,000.00万元,股权比例为40%。

2012年11月14日,公司名称变更为西安东智房地产有限公司。

2013年11月,云南城投置业股份有限公司对公司进行增资,增资后注册资本变更为10,205.00万元,其中云南城投置业股份有限公司出资5,205.00万元,股权比例为51%;朱洪杰出资3,000.00万元,股权比例为29.4%;于优城出资2,000.00万元,股权比例为19.6%。

2015年10月,自然人股东朱洪杰和于优城分别将29.4%和19.6%的股权转让给云南城投置业股份有限公司,云南城投置业股份有限公司持有本公司100%股权。

公司注册地:陕西省西安市高新区丈八街办丈八六路南三环辅道34号融城东海A座5层,统一社会信用代码:916101315750924609,注册资本:10,205.00万元人民币,法定代表人:戴普万。

本公司属房地产开发行业,经营范围包括:房地产开发、销售;物业管理(以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定)。

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

本公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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. 外币业务和外币财务报表折算

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

用资本化的原则处理外,均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算,不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的,形成的汇兑差额计入其他综合收益。

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

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30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。

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

账龄	其他应收款计提比例(%)
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

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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计入商品房成本。

(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。

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30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

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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。

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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. 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。

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

14. 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。

15. 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。

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

16. 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，如果各方以在合同中明确(或者以隐含的方式)约定的付款时间为客户或本公司就转让商品的交易提供了重大融资利益，则合同中即包含了重大融资成分。合同中存在重大融资成分的，本

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

租金收入在租期内按直线法平均确认。

(三) 酒店运营收入

酒店运营收入在已提供服务的会计期间确认。

(四) 物业服务收入

物业服务收入在提供物业服务过程中确认。

(五) 商品销售收入

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

(六) 利息收入

利息收入按照基准或实际利率法确认。

17. 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。

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

18. 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。

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

19. 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。使用权资产和租赁负债的确认和计量参见附注四“22. 使用权资产”以及“28. 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

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

20. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

1) 新收入准则

财政部于2017年陆续修订并发布了《企业会计准则第14号——收入》,上述相关会计准则自2018年1月1日起在境内外同时上市的企业,以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业施行,新收入准则自2020年1月1日起在其他境内上市企业施行。本公司于2020年1月1日起执行新收入准则。

2) 新租赁准则

财政部于2018年12月7日发布了《关于修订印发<企业会计准则第21号租赁>的通知》(财会〔2018〕35号,以下简称“新租赁准则”),要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业,自2019年1月1日起施行;其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。根据上述会计准则修订,公司于2021年1月1日起执行新租赁准则。

3) 关于资金集中管理相关列报

财政部于2021年12月30日发布了《关于印发<企业会计准则解释第15号>的通知》(财会〔2021〕35号,以下简称“15号解释”),其中“二、关于资金集中管理相关列报”的相关规定如下:

①列示和披露

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

企业根据相关法规制度,通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理的,对于成员单位归集至集团母公司账户的资金,成员单位应当在资产负债表“其他应收款”项目中列示,或者根据重要性原则并结合本企业的实际情况,在“其他应收款”项目之上增设“应收资金集中管理款”项目单独列示;母公司应当在资产负债表“其他应付款”项目中列示。对于成员单位从集团母公司账户拆借的资金,成员单位应当在资产负债表“其他应付款”项目中列示;母公司应当在资产负债表“其他应收款”项目中列示。

对于成员单位未归集至集团母公司账户而直接存入财务公司的资金,成员单位应当在资产负债表“货币资金”项目中列示,根据重要性原则并结合本企业的实际情况,成员单位还可以在“货币资金”项目之下增设“其中:存放财务公司款项”项目单独列示;财务公司应当在资产负债表“吸收存款”项目中列示。对于成员单位未从集团母公司账户而直接从财务公司拆借的资金,成员单位应当在资产负债表“短期借款”项目中列示;财务公司应当在资产负债表“发放贷款和垫款”项目中列示。

资金集中管理涉及非流动项目的,企业还应当按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》关于流动性列示的要求,分别在流动资产和非流动资产、流动负债和非流动负债列示。

在集团母公司、成员单位和财务公司的资产负债表中,除符合《企业会计准则第37号——金融工具列报》中有关金融资产和金融负债抵销的规定外,资金集中管理相关金融资产和金融负债项目不得相互抵销。

企业应当在附注中披露企业实行资金集中管理的事实,作为“货币资金”列示但因资金集中管理支取受限的资金的金额和情况,作为“货币资金”列示、存入财务公司的资金金额和情况,以及与资金集中管理相关的“其他应收款”、“应收资金集中管理款”、“其他应付款”等列报项目、金额及减值有关信息。

本解释所称的财务公司,是指依法接受银保监会的监督管理,以加强企业集团资金集中管理和提高企业集团资金使用效率为目的,为企业集团成员单位提供财务管理服务的非银行金融机构。

②新旧衔接

15号解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的,应当按照15号解释对比可比期间的财务报表数据进行相应调整。

生效日期:“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行。

该事项对本公司2020年财务报表无影响。

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 重要会计估计变更

本公司报告期内无重要的会计估计变更。

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

(4) 2021年(首次)起执行新租赁准则对本公司年初财务报表相关项目无影响。

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税(注1)	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	5%-13%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税(注2)	增值额	30%-60%

注1:根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号文)的规定,本公司自2019年4月1日起发生增值税应税销售行为或者进口货物,原适用16%和10%税率的,税率分别调整为13%、9%。

注2:具备土地增值税清算条件的项目,按《土地增值税暂行条例》清算缴纳,对不具备土地增值税清算条件的项目,按《财政部、国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》(财税字[2006]21号)及本省市的预缴比例进行预缴。

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,货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
库存现金			
银行存款	2,061,890.88	174,670.09	1,248,543.54
其他货币资金	3,577,256.75	3,576,382.24	3,574,632.41
合计	5,639,147.63	3,751,052.33	4,823,175.95

使用受到限制的货币资金

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
按揭保证金	3,577,256.75	3,576,382.24	3,574,632.41
合计	3,577,256.75	3,576,382.24	3,574,632.41

2. 其他应收款

项目	2022年6月30日余额	2021年12月31日余额	2020年12月31日余额
应收利息			
应收股利			
其他应收款	1,116,195.91	136,184,785.16	129,970,672.44
合计	1,116,195.91	136,184,785.16	129,970,672.44

2.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
往来款	1,000,000.00	136,090,299.52	129,900,272.44
押金	70,200.00	70,200.00	70,400.00
代垫款	45,995.91	24,285.64	
小计	1,116,195.91	136,184,785.16	129,970,672.44
坏账准备			
合计	1,116,195.91	136,184,785.16	129,970,672.44

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	2022年6月30日 余额	2021年12月31日 余额	2020年12月31日 余额
1年以内(含1年)	1,021,710.27	12,279,755.43	115,758,068.63
1-2年	24,285.64	114,992,425.92	9,642,603.81
2-3年	200.00	8,842,603.81	4,500,000.00
3-4年			
4-5年			60,000.00
5年以上	70,000.00	70,000.00	10,000.00
合计	1,116,195.91	136,184,785.16	129,970,672.44

(3) 按欠款方归集的年末余额大额其他应收款情况

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30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	2022年6月30日余额	账龄	占其他应收款2022年6月30日余额合计数的比例(%)	坏账准备2022年6月30日余额
云南城投置业股份有限公司	关联方往来	1,000,000.00	1年以内	89.59	
西安高新技术开发区市政配套服务中心	押金	60,000.00	5年以上	5.38	
代收代付社保	代垫款	45,995.91	1年以内及1-2年	4.12	
零星押金	押金	10,200.00	2-3年及5年以上	0.91	
合计	—	1,116,195.91	—	100.00	

续表

单位名称	款项性质	2021年12月31日余额	账龄	占其他应收款2021年12月31日余额合计数的比例(%)	坏账准备2021年12月31日余额
云南城投置业股份有限公司	关联方往来	136,090,299.52	3年以内	99.93	
西安高新技术开发区市政配套服务中心	押金	60,000.00	5年以上	0.04	
合计	—	136,150,299.52	—	99.97	

续表

单位名称	款项性质	2020年12月31日余额	账龄	占其他应收款2020年12月31日余额合计数的比例(%)	坏账准备2020年12月31日余额
云南城投置业股份有限公司	关联方往来	107,772,687.70	3年以内	82.92	
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	关联方往来	5,140,500.00	1-3年	3.96	
西安高新技术开发区市政配套服务中心	押金	60,000.00	5年以上	0.05	
西安高新财政非税收入结算专户	押金	10,000.00	5年以上	0.01	
通联支付网络服务股份有限公司陕西分公司	POS机押金	400.00	1年以内	0.00	
合计	—	112,983,587.70	—	86.94	

3. 存货

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

(1) 存货分类

项目	2022年6月30日余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	71,087,240.21	919,340.21	70,167,900.00
合计	71,087,240.21	919,340.21	70,167,900.00

续表

项目	2021年12月31日余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	71,087,240.21		71,087,240.21
合计	71,087,240.21		71,087,240.21

续表

项目	2020年12月31日余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	71,087,240.21		71,087,240.21
合计	71,087,240.21		71,087,240.21

(2) 存货跌价准备

项目	2022年1月1日余额	2022年1-6月增加		2022年1-6月减少		2022年6月30日余额
		本期计提	其他	转回或转销	其他转出	
开发产品		919,340.21				919,340.21

(3) 存货余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	2022年1月1日余额	2022年1-6月增加		2022年1-6月减少		2022年6月30日余额
		企业合并增加	本期计提	出售减少	其他减少	
融城东海	6,608,612.46					6,608,612.46

续表

存货项目名称	2021年1月1日余额	2021年增加		2021年减少		2021年12月31日余额
		企业合并增加	本期计提	出售减少	其他减少	
融城东海	6,608,612.46					6,608,612.46

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

续表

存货项目名称	2020年1月1日余额	2020年增加		2020年减少		2020年12月31日余额
		企业合并增加	本期计提	出售减少	其他减少	
融城东海	6,664,705.76			56,093.30		6,608,612.46

(4) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	2022年1月1日余额	本期增加	本期减少	2022年6月30日余额
融城东海	2016年	71,087,240.21			71,087,240.21
合计		71,087,240.21			71,087,240.21

续表

项目名称	竣工时间	2021年1月1日余额	本期增加	本期减少	2021年12月31日余额
融城东海	2016年	71,087,240.21			71,087,240.21
合计		71,087,240.21			71,087,240.21

续表

项目名称	竣工时间	2020年1月1日余额	本期增加	本期减少	2020年12月31日余额
融城东海	2016	71,690,622.23	17,195,717.98	17,799,100.00	71,087,240.21
合计		71,690,622.23	17,195,717.98	17,799,100.00	71,087,240.21

4. 其他流动资产

项目	2022年6月30日余额	2021年12月31日余额	2020年12月31日余额
预售款申报待结转税金	230,571.93	68,170.14	264,366.81
合计	230,571.93	68,170.14	264,366.81

5. 投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、2022年1月1日余额	127,517,200.00	127,517,200.00
二、本期变动	-4,415,142.27	-4,415,142.27
加：外购		
减：处置	2,314,705.76	2,314,705.76
加：公允价值变动	-2,100,436.51	-2,100,436.51
三、2022年6月30日余额	123,102,057.73	123,102,057.73

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

续表

项目	房屋、建筑物	合计
一、2021年1月1日余额	142,041,200.00	142,041,200.00
二、本期变动	-14,524,000.00	-14,524,000.00
加：外购		
减：处置	9,161,213.63	9,161,213.63
加：公允价值变动	-5,362,786.37	-5,362,786.37
三、2021年12月31日余额	127,517,200.00	127,517,200.00

续表

项目	房屋、建筑物	合计
一、2020年1月1日余额	168,245,600.00	168,245,600.00
二、本期变动	-26,204,400.00	-26,204,400.00
加：外购		
减：处置	17,946,529.51	17,946,529.51
加：公允价值变动	-8,257,970.49	-8,257,970.49
三、2020年12月31日余额	142,041,200.00	142,041,200.00

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	2022年6月30日账面价值	未办妥产权证书原因
融城东海	123,102,057.73	尚在办理中
合计	123,102,057.73	

6. 固定资产

项目	2022年6月30日账面价值	2021年12月31日账面价值	2020年12月31日账面价值
固定资产	6,346.95	6,346.95	19,756.17
固定资产清理			
合计	6,346.95	6,346.95	19,756.17

6.1 固定资产

项目	运输工具	办公及电子设备	合计
一、账面原值			
1. 2022年1月1日余额	199,065.00	12,500.00	211,565.00
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	运输工具	办公及电子设备	合计
4. 2022年6月30日余额	199,065.00	12,500.00	211,565.00
二、累计折旧			
1. 2022年1月1日余额	193,093.08	12,124.97	205,218.05
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 2022年6月30日余额	193,093.08	12,124.97	205,218.05
三、减值准备			
1. 2022年1月1日余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 2022年6月30日余额			
四、账面价值			
1. 2022年6月30日账面价值	5,971.92	375.03	6,346.95
2. 2022年1月1日账面价值	5,971.92	375.03	6,346.95

续表

项目	运输工具	办公及电子设备	合计
一、账面原值			
1. 2021年1月1日余额	199,065.00	12,500.00	211,565.00
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 2021年12月31日余额	199,065.00	12,500.00	211,565.00
二、累计折旧			
1. 2021年1月1日余额	179,683.86	12,124.97	191,808.83
2. 本期增加金额	13,409.22		13,409.22
(1) 计提	13,409.22		13,409.22
3. 本期减少金额			
4. 2021年12月31日余额	193,093.08	12,124.97	205,218.05
三、减值准备			
1. 2021年1月1日余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 2021年12月31日余额			
四、账面价值			
1. 2021年12月31日账面价值	5,971.92	375.03	6,346.95
2. 2021年1月1日账面价值	19,381.14	375.03	19,756.17

西安东智房地产有限公司财务报表附注
2020年1月1日至2022年6月30日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

续表

项目	运输工具	办公及电子设备	合计
一、账面原值			
1. 2020年1月1日余额	199,065.00	688,458.00	887,523.00
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 2020年12月31日余额	199,065.00	12,500.00	211,565.00
二、累计折旧			
1. 2020年1月1日余额	147,501.72	666,068.73	813,570.45
2. 本期增加金额	32,182.14	2,389.5	34,571.64
(1) 计提	32,182.14	2,389.5	34,571.64
3. 本期减少金额		656,333.26	656,333.26
4. 2020年12月31日余额	179,683.86	12,124.97	191,808.83
三、减值准备			
1. 2020年1月1日余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 2020年12月31日余额			
四、账面价值			
1. 2020年12月31日账面价值	19,381.14	375.03	19,756.17
2. 2020年1月1日账面价值	51,563.28	22,389.27	73,952.55

7. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	2022年6月30日		2022年1月1日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提土地增值税	49,379,029.16	12,344,757.29	49,207,029.16	12,301,757.29
合计	49,379,029.16	12,344,757.29	49,207,029.16	12,301,757.29

续表

项目	2021年12月31日		2021年1月1日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提土地增值税	49,207,029.16	12,301,757.29	49,207,029.16	12,301,757.29
合计	49,207,029.16	12,301,757.29	49,207,029.16	12,301,757.29

续表

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2020年12月31日		2020年1月1日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备			295,000.00	73,750.00
土地增值税	49,207,029.16	12,301,757.29	34,083,194.39	8,520,798.60
合计	49,207,029.16	12,301,757.29	34,378,194.39	8,594,548.60

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	2022年6月30日余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值调整	41,689,354.44	10,422,338.61
投资性房地产折旧调整	19,353,871.29	4,838,467.82
合计	61,043,225.73	15,260,806.43

续表

项目	2021年12月31日余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值调整	43,789,790.95	10,947,447.74
投资性房地产折旧调整	17,896,733.68	4,474,183.42
合计	61,686,524.63	15,421,631.16

续表

项目	2020年12月31日余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值调整	43,369,352.24	10,842,338.06
投资性房地产折旧调整	15,467,808.19	3,866,952.05
未到纳税时点的利息收入	117,870.48	29,467.62
合计	58,955,030.91	14,738,757.73

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	2022年6月30日 余额	2021年12月31日 余额	2020年12月31日 余额
可抵扣暂时性差异	919,340.21		
合计	919,340.21		

8. 应付账款

(1) 应付账款列示

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2022年6月30日 余额	2021年12月31日 余额	2020年12月31日 余额
应付工程款及货款	8,354,169.91	8,402,181.64	9,647,187.47
应付销售佣金	184,796.00	528,883.00	
应付物业管理相关费用	20,066.68	21,850.22	4,000.00
其他	278,314.00	119,534.00	468,122.63
合计	8,837,346.59	9,072,448.86	10,119,310.10

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	2022年6月30日余额	未偿还或结转的原因
陕西建工第八建筑工程有限公司	3,356,363.33	尚未结算
大秦建设集团有限责任公司	1,969,183.86	尚未结算
重庆全成恒浩建设工程咨询有限公司	463,481.03	尚未结算
上海邮电设计咨询研究院	448,162.00	尚未结算
西安中天辉煌幕墙工程有限公司	240,208.08	尚未结算
合计	6,477,398.30	

续表

单位名称	2021年12月31日余额	未偿还或结转的原因
陕西建工第八建筑工程有限公司	3,356,363.33	尚未结算
大秦建设集团有限责任公司	1,969,183.86	尚未结算
重庆全成恒浩建设工程咨询有限公司	463,481.03	尚未结算
上海邮电设计咨询研究院	448,162.00	尚未结算
西安中天辉煌幕墙工程有限公司	249,527.93	尚未结算
合计	6,486,718.15	

续表

单位名称	2020年12月31日余额	未偿还或结转的原因
陕西建工第八建筑工程有限公司	3,356,363.33	尚未结算
大秦建设集团有限责任公司	1,969,183.86	尚未结算
重庆全成恒浩建设工程咨询有限公司	913,481.03	尚未结算
上海邮电设计咨询研究院	448,162.00	尚未结算
西安海荣投资有限公司	423,413.33	尚未结算
合计	7,110,603.55	

9. 预收款项

(1) 预收款项列示

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2022年6月30日余额	2021年12月31日余额	2020年12月31日余额
物业租金		461,685.47	416,890.05
合计		461,685.47	416,890.05

10. 合同负债

(1) 合同负债情况

项目	2022年6月30日余额	2021年12月31日余额	2020年12月31日余额
商品房预收款	6,351,843.82	1,877,965.72	7,282,832.38
合计	6,351,843.82	1,877,965.72	7,282,832.38

(2) 合同负债的账面价值在本期发生的重大变动情况

项目	2022年1-6月变动金额	变动原因
商品房预收款	4,473,878.10	收到商品房款
合计	4,473,878.10	—

续表

项目	2021年变动金额	变动原因
商品房预收款	-5,404,866.66	结转收入
合计	-5,404,866.66	—

(3) 商品房预售款明细如下：

项目名称	2022年6月30日余额	竣工时间	预售比例(%)
融城东海	6,351,843.82	2016年	84.02
合计	6,351,843.82		—

续表

项目名称	2021年12月31日余额	竣工时间	预售比例(%)
融城东海	1,877,965.72	2016年	82.11
合计	1,877,965.72		—

续表

项目名称	2020年12月31日余额	竣工时间	预售比例(%)
融城东海	7,282,832.38	2016年	80.00
合计	7,282,832.38		—

11. 应付职工薪酬

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(1) 应付职工薪酬分类

项目	2022年1月1日余额	本期增加	本期减少	2022年6月30日余额
短期薪酬	369,927.77	672,990.30	757,001.79	285,916.28
离职后福利-设定提存计划		118,225.08	118,225.08	-
合计	369,927.77	791,215.38	875,226.87	285,916.28

续表

项目	2021年1月1日余额	本期增加	本期减少	2021年12月31日余额
短期薪酬	643,615.85	2,038,998.60	2,312,686.68	369,927.77
离职后福利-设定提存计划		219,819.50	219,819.50	
辞退福利		251,736.16	251,736.16	
合计	643,615.85	2,510,554.26	2,784,242.34	369,927.77

续表

项目	2020年1月1日余额	本期增加	本期减少	2020年12月31日余额
短期薪酬	18,562.59	3,781,003.23	3,155,949.97	643,615.85
离职后福利-设定提存计划		31,223.97	31,223.97	
辞退福利		80,000.00	80,000.00	
合计	18,562.59	3,892,227.20	3,267,173.94	643,615.85

(2) 短期薪酬

项目	2022年1月1日余额	本期增加	本期减少	2022年6月30日余额
工资、奖金、津贴和补贴	344,308.00	503,090.16	568,814.95	278,583.21
职工福利费		7,591.76	7,591.76	
社会保险费		68,234.58	68,234.58	
其中：医疗保险费		65,963.82	65,963.82	
工伤保险费		2,270.76	2,270.76	
住房公积金		84,012.00	84,012.00	
工会经费和职工教育经费	25,619.77	10,061.80	28,348.50	7,333.07
合计	369,927.77	672,990.30	757,001.79	285,916.28

续表

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2021年1月1日 余额	本期增加	本期减少	2021年12月31日 余额
工资、奖金、津贴 和补贴	609,780.95	1,716,430.50	1,981,903.45	344,308.00
职工福利费		11,278.00	11,278.00	
社会保险费		107,746.49	107,746.49	
其中：医疗保险费		104,697.77	104,697.77	
工伤保险费		3,048.82	3,048.82	
住房公积金		169,215.00	169,215.00	
工会经费和职工教育 经费	33,834.90	34,328.61	42,543.74	25,619.77
合计	643,615.85	2,038,998.60	2,312,686.68	369,927.77

续表

项目	2020年1月1日 余额	本期增加	本期减少	2020年12月31 日余额
工资、奖金、津贴 和补贴		3,297,452.07	2,687,671.12	609,780.95
职工福利费		31,981.50	31,981.50	
社会保险费		134,224.94	134,224.94	
其中：医疗保险费		133,853.82	133,853.82	
工伤保险费		371.12	371.12	
住房公积金		227,204.00	227,204.00	
工会经费和职工教育 经费	18,562.59	90,140.72	74,868.41	33,834.90
合计	18,562.59	3,781,003.23	3,155,949.97	643,615.85

(3) 设定提存计划

项目	2022年1月1日余额	本期增加	本期减少	2022年6月30日余额
基本养老保险		113,677.44	113,677.44	
失业保险费		4,547.64	4,547.64	
合计		118,225.08	118,225.08	

续表

项目	2021年1月1日余额	本期增加	本期减少	2021年12月31日余额
基本养老保险		210,468.28	210,468.28	
失业保险费		9,351.22	9,351.22	
合计		219,819.50	219,819.50	

续表

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2020年1月1日余额	本期增加	本期减少	2020年12月31日余额
基本养老保险		29,899.36	29,899.36	
失业保险费		1,324.61	1,324.61	
合计		31,223.97	31,223.97	

12. 应交税费

项目	2022年6月30日余额	2021年12月31日余额	2020年12月31日余额
增值税	43,823.68	318,489.55	1,087,170.69
企业所得税	69,673.57	5,125,628.36	9,182,141.57
城市维护建设税	3,067.66	22,193.61	76,101.95
教育费附加	1,314.71	9,511.55	32,615.12
地方教育费附加	876.47	6,341.03	21,743.41
土地增值税	8,571.43	798.40	60,424.11
房产税	122,380.73	290,355.35	232,245.31
土地使用税	6,825.60	14,426.10	8,191.40
个人所得税		1,388.39	5,843.03
印花税	770.30	451.30	2,623.90
其他	262.94	1,522.51	5,568.56
合计	257,567.09	5,791,106.15	10,714,669.05

13. 其他应付款

项目	2022年6月30日余额	2021年12月31日余额	2020年12月31日余额
应付利息			
应付股利			
其他应付款	52,352,327.94	51,236,491.83	50,725,128.43
合计	52,352,327.94	51,236,491.83	50,725,128.43

13.1 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	2022年6月30日余额	2021年12月31日余额	2020年12月31日余额
关联方往来款	1,518,647.08	743,868.20	437,726.36
其他往来款		299,645.77	4,478.21
保证金及押金	1,454,651.70	985,948.70	1,075,894.70
预提费用	49,379,029.16	49,207,029.16	49,207,029.16
合计	52,352,327.94	51,236,491.83	50,725,128.43

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	2022年6月30日余额	未偿还或结转的原因
云南省康旅控股集团有限公司	743,868.20	逐步支付
西安朗诗寓商业管理有限公司	370,790.00	未到偿付期
合计	1,114,658.20	—

续表

单位名称	2021年12月31日余额	未偿还或结转的原因
西安朗诗寓商业管理有限公司	370,790.00	未到偿付期
西安悦享众诚会务会展服务有限公司	53,237.00	未到偿付期
美康生物科技股份有限公司	46,349.00	未到偿付期
西安市高新区柒卡汽车服务部	44,474.00	未到偿付期
合计	514,850.00	—

续表

单位名称	2020年12月31日余额	未偿还或结转的原因
云南省康旅控股集团有限公司	424,361.36	逐步支付
西安朗诗寓商业管理有限公司	370,790.00	未到偿付期
西安悦享众诚会务会展服务有限公司	53,237.00	未到偿付期
陕西宝瑞诚福瑞汽车销售有限公司	48,318.00	未到偿付期
美康生物科技股份有限公司	46,349.00	未到偿付期
合计	943,055.36	—

14. 其他流动负债

项目	2022年6月30日余额	2021年12月31日余额	2020年12月31日余额
待转销项税额			7,072.22
合计			7,072.22

15. 实收资本

投资者名称	2022年1月1日		本期增加	本期减少	2022年6月30日	
	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	102,050,000.00	100.00			102,050,000.00	100.00
合计	102,050,000.00	100.00			102,050,000.00	100.00

续表

西安东智房地产有限公司财务报表附注
2020年1月1日至2022年6月30日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

投资者名称	2021年1月1日		本期增加	本期减少	2021年12月31日	
	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	102,050,000.00	100.00			102,050,000.00	100.00
合计	102,050,000.00	100.00			102,050,000.00	100.00

续表

投资者名称	2020年1月1日		本期增加	本期减少	2020年12月31日	
	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	102,050,000.00	100.00			102,050,000.00	100.00
合计	102,050,000.00	100.00			102,050,000.00	100.00

16. 其他综合收益

项目	2022年1月1日	本期发生额					2022年6月30日余额
		本期所得税前发生额	减:前期计入其他综合收益当期转入损益	减:所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
二、将重分类进损益的其他综合收益	8,529,893.21	-33,694.24		-8,423.56			8,504,622.53
其他	8,529,893.21	-33,694.24		-8,423.56			8,504,622.53
其他综合收益合计	8,529,893.21	-33,694.24		-8,423.56			8,504,622.53

续表

项目	2021年1月1日	本期发生额					2021年12月31日余额
		本期所得税前发生额	减:前期计入其他综合收益当期转入损益	减:所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2021年1月1日	本期发生额					2021年12月31日余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	9,631,519.00	-1,468,834.38		-367,208.59			8,529,893.21
其他	9,631,519.00	-1,468,834.38		-367,208.59			8,529,893.21
其他综合收益合计	9,631,519.00	-1,468,834.38		-367,208.59			8,529,893.21

续表

项目	2020年1月1日	本期发生额					2020年12月31日余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
二、将重分类进损益的其他综合收益	5,296,646.87	5,779,829.51		1,444,957.38			9,631,519.00
其他	5,296,646.87	5,779,829.51		1,444,957.38			9,631,519.00
其他综合收益合计	5,296,646.87	5,779,829.51		1,444,957.38			9,631,519.00

17. 盈余公积

项目	2022年1月1日余额	本期增加	本期减少	2022年6月30日余额
法定盈余公积	18,140,209.57			18,140,209.57
合计	18,140,209.57			18,140,209.57

续表

项目	2021年1月1日余额	本期增加	本期减少	2021年12月31日余额
法定盈余公积	17,947,506.78	192,702.79		18,140,209.57
合计	17,947,506.78	192,702.79		18,140,209.57

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

续表

项目	2020年1月1日余额	本期增加	本期减少	2020年12月31日余额
法定盈余公积	17,582,169.57	365,337.21		17,947,506.78
合计	17,582,169.57	365,337.21		17,947,506.78

18. 未分配利润

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
上年年末余额	137,965,192.34	136,230,867.28	132,942,832.35
本期年初余额	137,965,192.34	136,230,867.28	132,942,832.35
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-1,308,555.63	1,927,027.85	3,653,372.14
减: 提取法定盈余公积		192,702.79	365,337.21
对所有者的分配	136,090,299.52		
本期年末余额	566,337.19	137,965,192.34	136,230,867.28

19. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	2022年1-6月发生额		2021年度发生额		2020年度发生额	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,721,666.67	2,314,705.76	13,985,584.78	9,161,203.64	18,537,431.43	-12,291,945.05
其他业务	2,006,514.71		9,402,883.02		11,112,239.42	
合计	5,728,181.38	2,314,705.76	23,388,467.80	9,161,203.64	29,649,670.85	-12,291,945.05

(2) 主营业务收入按照产品类型

项目	2022年1-6月发生额		2021年度发生额		2020年度发生额	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
房地产	3,721,666.67	2,314,705.76	13,985,584.78	9,161,203.64	18,537,431.43	-12,291,945.05
合计	3,721,666.67	2,314,705.76	13,985,584.78	9,161,203.64	18,537,431.43	-12,291,945.05

20. 税金及附加

项目	2022年1-6月发生额	2021年度发生额	2020年度发生额
土地增值税	283,671.98	419,545.58	15,679,957.69
房产税	257,937.98	651,404.35	589,319.20
城市维护建设税	18,539.66	85,733.63	148,709.40
土地使用税	13,975.23	29,888.68	34,501.05
教育费附加	7,922.92	36,742.98	63,732.61

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2022年1-6月发生额	2021年度发生额	2020年度发生额
印花税	5,954.10	9,353.60	18,389.60
地方教育费附加	5,319.67	24,495.35	42,488.38
水利基金	1,590.38	7,055.37	11,757.50
车船使用税	720.00	720.00	720.00
合计	595,631.92	1,264,939.54	16,589,575.43

21. 销售费用

项目	2022年1-6月发生额	2021年度发生额	2020年度发生额
职工薪酬	77,742.96	245,991.84	458,289.07
销售代理、佣金策划费		975,759.00	2,356,978.00
销售部门业务经费		15,339.00	54,098.70
折旧摊销费			1,414.60
合计	77,742.96	1,237,089.84	2,870,780.37

22. 管理费用

项目	2022年1-6月发生额	2021年度发生额	2020年度发生额
职工薪酬	713,472.42	2,264,562.42	3,433,938.13
中介机构服务费	34,348.39	71,025.00	165,140.00
折旧、摊销费		13,409.22	33,157.04
业务经费	202,901.69	471,300.10	450,834.14
其他	1,457.83	11,549.00	22,797.07
合计	952,180.33	2,831,845.74	4,105,866.38

23. 财务费用

项目	2022年1-6月发生额	2021年度发生额	2020年度发生额
利息费用			
减: 利息收入	4,752.58	11,491.83	160,294.82
其他支出	1,883.76	3,507.39	4,139.13
合计	-2,868.82	-7,984.44	-156,155.69

24. 其他收益

产生其他收益的来源	2022年1-6月发生额	2021年度发生额	2020年度发生额
代扣代缴个税返还	1,490.52		
合计	1,490.52		

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

25. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2022年1-6月发生额	2021年度发生额	2020年度发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-2,066,742.27	-3,893,951.99	-14,037,700.00
合计	-2,066,742.27	-3,893,951.99	-14,037,700.00

26. 信用减值损失

项目	2022年1-6月发生额	2021年度发生额	2020年度发生额
应收账款坏账损失			295,000.00
合计			295,000.00

27. 资产减值损失

项目	2022年1-6月发生额	2021年度发生额	2020年度发生额
存货跌价准备	-919,340.21		
合计	-919,340.21		

28. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	2022年1-6月发生额	2021年度发生额	2020年度发生额
与企业日常活动无关的政府补助	1,441.95		
合计	1,441.95		

续表

项目	计入2022年1-6月非经常性损益的金额	计入2021年非经常性损益的金额	计入2020年非经常性损益的金额
稳岗补贴	1,441.95		
合计	1,441.95		

(2) 计入当年损益的政府补助

补助项目	2022年1-6月发生额	2021年度发生额	2020年度发生额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	1,441.95			与收益相关
合计	1,441.95			

29. 营业外支出

项目	2022年1-6月发生额	2021年度发生额	2020年度发生额
非流动资产毁损报废损失			11,734.99

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2022年1-6月发生额	2021年度发生额	2020年度发生额
赔偿金、违约金支出	184,450.00	398,404.60	1,777,000.00
合计	184,450.00	398,404.60	1,788,734.99

续表

项目	计入2022年1-6月非经常性损益的金额	计入2021年非经常性损益的金额	计入2020年非经常性损益的金额
其他			11,734.99
赔偿金、违约金支出	184,450.00	398,404.60	1,777,000.00
合计	184,450.00	398,404.60	1,788,734.99

30. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	2022年1-6月发生额	2021年度发生额	2020年度发生额
当年所得税费用	127,146.02	1,631,907.02	8,120,654.11
递延所得税费用	-195,401.17	1,050,082.02	-8,773,911.83
合计	-68,255.15	2,681,989.04	-653,257.72

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
本期利润总额	-1,376,810.78	4,609,016.89	3,000,114.42
按法定/适用税率计算的所得税费用	-344,202.70	1,152,254.22	750,028.61
调整以前期间所得税的影响		1,532,944.07	-1,659,558.75
非应税收入的影响		-80,859.15	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	46,112.50	77,649.90	256,272.42
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵亏损的影响	229,835.05		
所得税费用	-68,255.15	2,681,989.04	-653,257.72

31. 其他综合收益

详见本附注“五、16 其他综合收益”相关内容。

32. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2022年1-6月发生额	2021年度发生额	2020年度发生额
往来款	1,664,887.70	1,138,073.64	380,137.00
利息收入	4,752.58	11,491.83	160,294.82
其他	3,021.90		
合计	1,672,662.18	1,149,565.47	540,431.82

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2022年1-6月发生额	2021年度发生额	2020年度发生额
往来款	838,984.78	866,884.80	1,874,799.89
管理费用及销售费用支出	66,431.23	1,439,834.58	3,049,847.91
银行手续费	1,883.76	3,507.39	4,139.13
营业外支出		15,032.04	
其他	874.51	89,954.83	
合计	908,174.28	2,415,213.64	4,928,786.93

3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2022年1-6月发生额	2021年度发生额	2020年度发生额
支付控股股东借款	1,000,000.00	1,100,000.00	
合计	1,000,000.00	1,100,000.00	

4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2022年1-6月发生额	2021年度发生额	2020年度发生额
偿还控股股东借款本息			1,494,027.75
合计			1,494,027.75

(2) 现金流量表补充资料

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	—	—	—
净利润	-1,308,555.63	1,927,027.85	3,653,372.14
加: 资产减值准备	919,340.21		
信用减值损失			-295,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		13,409.22	34,571.64
使用权资产折旧			
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(收益以“-”填列)			11,734.99
固定资产报废损失(收益以“-”填列)			

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	2,066,742.27	3,893,951.99	14,037,700.00
财务费用(收益以“-”填列)			
投资损失(收益以“-”填列)			
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-43,000.00		-3,707,208.69
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-160,824.73	682,873.43	-3,621,745.77
存货的减少(增加以“-”填列)			603,382.02
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	140,691.52	-6,017,916.05	-2,215,360.93
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	1,272,827.15	-473,219.89	-8,391,886.79
其他			
经营活动产生的现金流量净额	2,887,220.79	26,126.55	109,558.61
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:			
现金的年末余额	2,061,890.88	174,670.09	1,248,543.54
减: 现金的年初余额	174,670.09	1,248,543.54	2,624,942.68
加: 现金等价物的年末余额			
减: 现金等价物的年初余额			
现金及现金等价物净增加额	1,887,220.79	-1,073,873.45	-1,376,399.14

(3) 现金和现金等价物

项目	2022年6月30日 余额	2021年12月31日 余额	2020年12月31日 余额
现金	2,061,890.88	174,670.09	1,248,543.54
其中: 库存现金			
可随时用于支付的银行存款	2,061,890.88	174,670.09	1,248,543.54
可随时用于支付的其他货币资金			
年末现金和现金等价物余额	2,061,890.88	174,670.09	1,248,543.54

33. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2022年6月30日账面 价值	2021年12月31日 账面价值	2020年12月31日账 面价值	受限原因
货币资金	3,577,256.75	3,576,382.24	3,574,632.41	按揭担保保证金
合计	3,577,256.75	3,576,382.24	3,574,632.41	

34. 政府补助

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

种类	2022年1-6月金额	列报项目	计入2022年1-6月损益的金额
稳岗补贴	1,441.95	营业外收入	1,441.95
合计	1,441.95		1,441.95

六、与金融工具相关风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等,各项金融工具的详细情况说明见本附注五。与这些金融工具有关的风险,以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

各类风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡,将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平,使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标,本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险,建立适当的风险承受底线并进行风险管理,并及时可靠地对各种风险进行监督,将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

1) 利率风险

本公司的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险,固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率银行借款有关。对于固定利率借款,本公司的目标是保持其浮动利率。

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率,以消除利率变动的公允价值风险。

2) 价格风险

本公司以市场价格销售钢材制品和商品房,因此受到此等价格波动的影响。

(2) 信用风险

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

于2022年6月30日,可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保,具体包括:

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额;对于以公允价值计量的金融工具而言,账面价值反映了其风险敞口,但并非最大风险敞口,其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险,本公司成立专门部门确定信用额度、进行信用审批,并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外,本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况,以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此,本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行,故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

(3) 流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务,而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限,以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商,以保持一定的授信额度,减低流动性风险。

七、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	2022年6月30日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
投资性房地产				
出租的建筑物		123,102,057.73		123,102,057.73
持续以公允价值计量的资产总额		123,102,057.73		123,102,057.73

续表

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2021年12月31日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
投资性房地产				
出租的建筑物		127,517,200.00		127,517,200.00
持续以公允价值计量的资产总额		127,517,200.00		127,517,200.00

续表

项目	2020年12月31日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
投资性房地产				
出租的建筑物		142,041,200.00		142,041,200.00
持续以公允价值计量的资产总额		142,041,200.00		142,041,200.00

2. 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司投资性房地产公允价值的确定方法为根据具有专业资质的资产评估公司的投资性房地产的评估结果确认为投资性房地产的公允价值。

3. 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间的转换

本公司金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间在本期度无重大的变动。

4. 本期内发生的估值技术变更及变更原因

本公司金融工具及投资性房地产的公允价值估值技术在本期度未发生变更。

5. 不以公允价值计量但以公允价值披露的资产和负债

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、应付款项。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

西安东智房地产有限公司财务报表附注
2020年1月1日至2022年6月30日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

八、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 (万元)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的 表决权 比例(%)
云南城投置业股份有限公司	云南昆明	房地产开发	160,568.69	100.00	100.00

注:本公司最终控制人为云南省康旅控股集团有限公司。

(2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	2022年1月 1日(万元)	2022年1-6 月增加	2022年1-6 月减少	2022年6月 30日(万元)
云南城投置业股份有限公司	160,568.69			160,568.69

2. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
云南城投物业服务服务有限公司	受同一控股股东控制
云南城投众和建设集团有限公司	受同一最终控制方控制
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	受同一最终控制方控制
云南省康旅控股集团有限公司	最终控制方

(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	2022年1-6月 发生额	2021年发生额	2020年发生额
云南城投物业服务 有限公司	物业管理费	28,116.69	118,293.83	44,183.38

(2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	2022年1-6月 发生额	2021年发生额	2020年发生额
云南城投置业股 份有限公司	利息收入		4,478,475.75	6,724,248.97

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	2022年1-6月 发生额	2021年发生额	2020年发生额
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	利息收入		323,436.60	312,949.09

2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

(1) 受托管理/承包情况

委托方名称	受托方名称	委托资产类型	委托起始日	委托终止日	托管费定价依据	确认的托管费
云南省康旅控股集团有限公司	西安东智房地产有限公司	其他资产托管	2017.11.22	2025.11.21	行业标准	-

注：2017年11月22日签署了《委托经营管理合同》，本公司接受最终控制方云南省康旅控股集团有限公司委托，对其合法拥有的位于陕西省西安市融城东海项目的物业（总建筑面积为16,170.03平方米）进行经营管理，委托期限8年，西安东智房地产有限公司参照行业标准拟向云南省康旅控股集团有限公司收取的管理费总计不超过2,000.00万元。

3. 关联方资金拆借

本公司向云南城投置业股份有限公司拆出资金，截止2022年6月30日，拆出资金本息合计余额为1,000,000.00元。

4. 关联担保情况

(1) 作为担保方

被担保方名称	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
云南城投置业股份有限公司	12,000.00	2021.9.30	2022.9.9	否
合计	12,000.00	—	—	—

西安东智房地产有限公司财务报表附注
 2020年1月1日至2022年6月30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	2022年6月30日余额		2021年12月31日余额		2020年12月31日余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款							
	云南城投置业股份有限公司	1,000,000.00		136,090,299.52		107,772,687.70	
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司					5,140,500.00	

西安东智房地产有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2. 应付项目

项目名称	关联方	2022年6月30日余额	2021年12月31日余额	2020年12月31日余额
应付账款				
	云南城投众和建设集团有限公司	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	云南城投物业服务有限公司	16,066.68	12,050.02	
预收款项				
	云南城投众和建设集团有限公司			8,048.89
其他应付款				
	云南省康旅控股集团有限公司	1,515,747.08	743,868.20	424,361.36
	云南城投众和建设集团有限公司			13,365.00
	云南城投置业股份有限公司	2,900.00		

(四) 关联方承诺

截至2022年6月30日,本公司无需披露的重大关联方承诺事项。

九、或有事项

对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响:本公司为商品房承购人提供阶段性担保,阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起,至商品房承购人所购住房的房屋所有权证办妥抵押登记手续之日止。截至2022年6月30日,本公司提供的阶段性担保金额合计2,068.68万元。

除存在上述或有事项外,截至2022年6月30日,本公司无其他需要说明的重大或有事项。

十、承诺事项

截至2022年6月30日,本公司无应披露未披露的重大承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日,本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

截止2022年6月30日本公司无需说明的其他重要事项。

西安东智房地产有限公司财务报表补充资料

2020年1月1日至2022年6月30日

(本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

财务报表补充资料

1. 本期非经常性损益明细表

项目	2022年1-6月 金额	2021年度金额	2020年度金额	说明
非流动资产处置损益			-11,734.99	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-2,066,742.27	-3,893,951.99	-14,037,700.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-183,008.05	-398,404.60	-1,777,000.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
小计	-2,249,750.32	-4,292,356.59	-15,826,434.99	
减：所得税影响额	-562,437.58	-1,073,089.15	-3,956,608.75	
少数股东权益影响额（税后）				
合计	-1,687,312.74	-3,219,267.44	-11,869,826.24	—





营业执照

统一社会信用代码

91110101592354581W



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

(副本) (3-1)

名称 信永中和会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

负责人 张克, 叶韶勋, 顾仁霖, 李晓英, 潘小青

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,出具有关审计报告;接受行政机关委托办理财务审计、会计咨询、税务咨询、法律事务咨询、管理咨询、资产评估;审计专项事项调查,提供会计、税务咨询;法律、法规规定的其他业务。(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;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;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



2022年03月04日

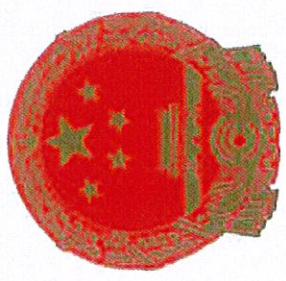
证书序号: 0014624

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
 二〇一一年五月五日

中华人民共和国财政部制



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



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



彭让(110001670008)
已通过2021年任职资格检查
云南省注册会计师协会



登记
Registration

合格, 继续有效一年。
valid for another year after

证书编号:
No. of Certificate

110001670008

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 /y /m /d



2012年 3月 3日

年 月 日
/y /m /d

4

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 3月 3日

年 月 日
/y /m /d



110001670008

证书编号:
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 /y /m /d



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



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.



李秋霞(110101365224)
已通过2019任职资格检查
云南省注册会计师协会



李秋霞(110101365224)
已通过2020任职资格检查
云南省注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



李秋霞(110101365224)
已通过2021任职资格检查
云南省注册会计师协会



ly /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.



李秋霞(110101365224)
您已通过2018年检验
云南省注册会计师协会



李秋霞(110101365224)
您已通过2017年检验
云南省注册会计师协会



证书编号:
No. of Certificate
110101365224

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
云南省注册会计师协会
2016

发证日期:
Date of Issuance
2016 年 /m /d
04 月 /m /d
25 日 /d



姓名: 李秋霞
Full name: 李秋霞

性别: 女
Sex: 女

出生日期: 1987-09-01
Date of birth: 1987-09-01

工作单位: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所
Working unit: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所

身份证号码: 532929198709010040
Identity card No. 532929198709010040