

# 专项审计报告

---

黄山云际置业有限公司

容诚专字[2021]230Z1017号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京



扫描全能王 创建

## 专项审计报告

容诚专字[2021]230Z1017号

黄山旅游发展股份有限公司:

我们接受委托,对黄山云际置业有限公司(以下简称云际置业或公司)截至2021年1月31日的账面资产、负债情况进行审计。按照规定编制相关财务报表、提供与本次审计相关的资料并保证其真实、合法、完整是云际置业管理层的责任。我们的责任是在执行审计工作的基础上,发表专项审计意见。我们的审计是依据《中国注册会计师审计准则》进行的。在审计过程中,我们结合云际置业的实际情况,实施了包括抽查会计记录、函证、监盘等我们认为必要的审计程序。我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了云际置业2021年1月31日的财务状况。现将本次审计结果报告如下:

### 一、公司基本情况

2018年12月7日,云际置业在黄山市市场监督管理局注册成立,领取了黄山市市场监督管理局颁发的注册号为341000000110071的《企业法人营业执照》。云际置业设立时的注册资本为2,000.00万元。

其设立时股东及持股比例为:

股东名称	出资金额(单位:万元)	出资比例(%)
黄山蓝城小镇投资有限公司	2,000.00	100.00
合计	2,000.00	100.00

2019年1月2日,经公司股东决议同意云际置业注册资本由2,000.00万元增加至15,000.00万元,新增出资由黄山蓝城小镇投资有限公司认缴。

变更后股东及持股比例为:

股东名称	出资金额(单位:万元)	出资比例(%)
黄山蓝城小镇投资有限公司	15,000.00	100.00
合计	15,000.00	100.00



公司注册地址：安徽省黄山市屯溪区迎宾大道 54 号

公司法定代表人：江平静

经营范围：房地产开发，文化旅游资源的开发，文化旅游体育项目(不含高危体育项目)的筹划、建设和运营及信息咨询，休闲娱乐、酒店设施的建设，旅游项目开发，会展服务，工艺美术品(不含象牙及其制品)的研发、销售，建筑工程项目管理，企业管理咨询，建筑工程咨询，建筑工程，建筑装饰工程，物业管理，建筑设计，健康信息咨询(不含医疗)，室内外装饰设计，住宿服务，餐饮服务。(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)

## 二、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### 2. 持续经营

公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响公司持续经营能力的事项，公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

## 三、公司主要会计政策和会计估计

公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

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、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

公司正常营业周期为一年。

### 4. 记账本位币

公司的记账本位币为人民币。



## 5. 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短(一般是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。

## 6. 金融工具

### (1) 金融资产的分类

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,前者主要是指本公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具投资。这类资产在初始计量时按照取得时的公允价值作为初始确认金额,相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息但尚未领取的债券利息,单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利,确认为投资收益。资产负债表日,本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时,其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益,同时调整公允价值变动损益。

#### ②持有至到期投资

主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定,且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息,单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入,计入投资收益。处置持有至到期投资时,将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### ③应收款项

应收款项主要包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收合同或协议价款作为初始确认金额。

#### ④可供出售金融资产

主要是指本公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。可供出售金融资产按照取得该



金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量且公允价值变动计入资本公积。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资收益；同时，将原计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

## (2) 金融负债的分类

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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。这类金融负债在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。其他金融负债，是指以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。

## (3) 金融资产的重分类

因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，本公司将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。持有至到期投资部分出售或重分类的金额较大，且不属于《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十六条所指的例外情况，使该投资的剩余部分不再适合划分为持有至到期投资的，本公司将该投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量，但在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不再将该金融资产划分为持有至到期投资。重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

## (4) 金融负债与权益工具的区分

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。



②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量(例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格)的变动而变动，该合同分类为金融负债。

#### (5) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

##### ①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或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，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，注重转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单独将转入的金融资产整体出售给与其不存在关联方关系的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，表明企业已放弃对该金融资产的控制。本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

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：A.所转移金融资产的账面价值；B.因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分(在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分)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：A.终止确认部分的账面价值；B.终止确认部分的对价，与



原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

### ②继续涉入所转移的金融资产

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,且未放弃对该金融资产控制的,按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度,是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

### ③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,继续确认所转移金融资产整体,并将收到的对价确认为一项金融负债。该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间,企业继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。所转移的金融资产以摊余成本计量的,确认的相关负债不得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。

## (6) 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,终止确认该金融负债或其一部分。将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托,偿付债务的现时义务仍存在的,不终止确认该金融负债,也不终止确认转出的资产。与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的,终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

## (7) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不得相互抵销。但同时满足下列条件的,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:①本公司具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;②本公司计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移,转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。



## (8) 金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

### ①金融资产发生减值的客观证据:

- A. 发行方或债务人发生严重财务困难;
- B. 债务人违反了合同条款, 如偿付利息或本金发生违约或逾期等;
- C. 债权人出于经济或法律等方面的考虑, 对发生财务困难的债务人作出让步;
- D. 债务人可能倒闭或进行其他财务重组;
- E. 因发行方发生重大财务困难, 该金融资产无法在活跃市场继续交易;

F. 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少, 但根据公开的数据对其进行总体评价后发现, 该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量;

G. 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化, 使权益工具投资人可能无法收回投资成本;

H. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌;

I. 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

### ②金融资产的减值测试(不包括应收款项)

#### A. 持有至到期投资减值测试

持有至到期投资发生减值时, 将该持有至到期投资的账面价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失) 现值, 减记的金额确认为资产减值损失, 计入当期损益。

预计未来现金流量现值, 按照该持有至到期投资的原实际利率折现确定, 并考虑相关担保物的价值(取得和出售该担保物发生的费用予以扣除)。原实际利率是初始确认该持有至到期投资时计算确定的实际利率。对于浮动利率的持有至到期投资, 在计算未来现金流量现值时可采用合同规定的现行实际利率作为折现率。即使合同条款因债务方或金融资产发行方发生财务困难而重新商定或修改, 在确认减值损失时, 仍用条款修改前所计算的该金融资产的原实际利率计算。

对持有至到期投资确认减值损失后, 如有客观证据表明该持有至到期投资价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关(如债务人的信用评级已提高等), 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。持有至到期投资发生减值后, 利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算





确认。

#### B. 可供出售金融资产减值测试

在资产负债表日本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析,判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下,如果可供出售金融资产的期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%,或者持续下跌时间已达到或超过 12 个月,在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,可以认定该可供出售金融资产已发生减值,确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的,在确认减值损失时,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,计入资产减值损失。

可供出售债务工具金融资产是否发生减值,可参照上述可供出售权益工具投资进行分析判断。可供出售权益工具投资发生的减值损失,不得通过损益转回。可供出售债务工具金融资产发生减值后,利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

#### (9) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、7。

#### 7. 公允价值计量

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值,不存在主要市场的,本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。

主要市场,是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场;最有利市场,是指在考虑交易费用和运输费用后,能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

#### ① 估值技术

本公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值,使用多种估值技术计量公允价值的,考



考虑各估值结果的合理性,选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中,优先使用相关可观察输入值,只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,才使用不可观察输入值。可观察输入值,是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值,是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设最佳信息取得。

## ② 公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次,并首先使用第一层次输入值,其次使用第二层次输入值,最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

## 8. 应收账款

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款等。

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:①单项金额重大的判断依据或金额标准:本公司将 100 万元以上应收款项(包括应收账款、其他应收款)确定为单项金额重大。②单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法:对于单项金额重大的应收款项,单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,并据此计提相应的坏账准备。

按组合计提坏账准备的应收款项

### ① 确定组合的依据:

A. 以账龄作为信用风险特征的组合:对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项汇同单项金额不重大的应收款项,按款项发生时间作为信用风险特征组合。

B. 子公司应收款项组合:本公司对可以实施控制并纳入合并报表范围内的下属子公司的应收款项作为信用风险特征组合。

### ② 按组合计提坏账准备的计提方法:

A. 以账龄作为信用风险特征的组合:按账龄划分为若干组合,并按不同账龄段相应的比例计提坏账准备。



## B. 子公司应收款项组合：不计提坏账准备。

本公司根据以前年度按账龄划分的应收款项组合的实际损失率为基础，并结合现实情况，确定各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例如下：

单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同，已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
一年以内	0.00	0.00
一至二年	1.00	1.00
二至三年	3.00	3.00
三年以上	5.00	5.00

## 9. 存货

### (1) 存货的分类

存货是指本公司在日常经营活动中持有以备出售或耗用的商品、物料用品、处在生产(建造)过程中的在产品等，包括房地产开发成本、开发产品等。

### (2) 发出存货的计价方法

公司除房地产开发产品以外的存货发出按加权平均法计价，房地产开发产品发出时采用个别认定法确定实际成本。其中：

①开发用地的核算方法：购买开发用的土地，根据《土地转让协议书》支付地价款，在办理产权证后，计入“开发成本—土地征用及拆迁补偿费”中核算。项目整体开发的，待开发房产竣工后，全部转入开发产品；项目分期开发的，按各期开发产品实际占地面积占开发用土地总面积的比例分摊计入各期商品房成本。拟在后期开发的土地仍保留在“开发成本—土地征用及拆迁补偿费”中。

②公共配套设施费用的核算方法：A.不能有偿转让的公共配套设施：分期开发的项目，公司将尚未发生的公共配套设施费采用预提的方法在开发成本中计提，待各期开发产品办理竣工验收后，按各期开发产品占地面积占开发用土地总面积的比例分摊计入各期商品房成本。整体开发的项目，实际发生的支出计入开发成本—公共配套设施费，待开发房产竣工后，全部转入商品房成本。B.能有偿转让的公共配



套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集成本。

### (3) 存货的盘存制度

采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

### (4) 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①产成品、房地产开发产品等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，以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其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础。

②需要经过建造或加工的房地产开发成本等存货，在正常生产经营过程中，以所建造或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其可变现净值。如果用其生产的产品的可变现净值高于成本，则该存货按成本计量；如果建造或加工成本的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该存货按可变现净值计量，按其差额计提存货跌价准备。

③存货跌价准备一般按单个存货项目计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

④资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## 10. 长期股权投资

公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。公司能够对被投资单位施加重大影响的，为公司的联营企业。

### (1) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据



共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%(含 20%)以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

## (2)初始投资成本确定

① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

B. 同一控制下的企业合并，合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

C. 非同一控制下的企业合并，以购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资



产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

② 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

B. 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

### (3) 后续计量及损益确认方法

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

#### ① 成本法

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

#### ② 权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

公司长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，



分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，应按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按公允价值计量，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

## 11. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用年限超过一年的单位价值较高的有形资产。

### (1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：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。固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。



(2)各类固定资产的折旧方法：公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20	5.00	4.75
机械设备	10	5.00	9.50
运输设备	5	5.00	19.00
其他设备	3	5.00	31.67

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

## 12. 在建工程

### (1)在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

### (2)在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

## 13. 借款费用

### (1)借款费用资本化的确认原则和资本化期间

公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连





续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

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，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

#### (2)借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按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。

### 14. 无形资产

#### (1)无形资产的计价方法

无形资产按取得时的实际成本入账。

#### (2)无形资产使用寿命及摊销

##### ①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	50 年	法定使用权
软件及其他	5 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，在资产负债表日进行减值测试。当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，将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，同时计提相应的无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

##### ③无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，公司在取得时判定其使用寿命，在使用寿命内



采用直线法摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额，残值为零。但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内采用直线法摊销。

### (3)划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

①公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。

②在公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

③开发阶段的支出同时满足下列条件时确认为无形资产：(A)完成该无形资产使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(B)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(C)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；(D)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；(E)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## 15. 职工薪酬

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

### (1)短期薪酬的会计处理方法

#### ①职工基本薪酬(工资、奖金、津贴、补贴)

公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。



## ②职工福利费

公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

## ④短期带薪缺勤

公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

## ⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，公司确认相关的应付职工薪酬：

- A.企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- B.因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

## (2)离职后福利的会计处理方法

### ①设定提存计划

公司在职工为其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。

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，公司参照相应的折现率(根据资产负债表日与设定提存计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定)，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

### ②设定受益计划

A. 确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归



属期间。公司按照相应的折现率(根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定)将设定受益计划所产生的义务予以折现,以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

#### B.确认设定受益计划净负债或净资产

设定受益计划存在资产的,公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的,公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

#### C.确定应计入资产成本或当期损益的金额

服务成本,包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中,除了其他会计准则要求或允许计入资产成本的当期服务成本之外,其他服务成本均计入当期损益。

设定受益计划净负债或净资产的利息净额,包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息,均计入当期损益。

#### D.确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动,包括:

(a)精算利得或损失,即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少;

(b)计划资产回报,扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额;

(c)资产上限影响的变动,扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益,并且在后续会计期间不允许转回至损益,但公司可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

#### (3)辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:

①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;



②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率(根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定)将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

#### (4)其他长期职工福利的会计处理方法

##### ①符合设定提存计划条件的

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

##### ②符合设定受益计划条件的

在报告期末，公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

A.服务成本；

B.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；

C.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## 16. 收入

### (1)一般原则

#### ① 销售商品收入

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

#### ② 提供劳务收入

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣



除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额,确认当期提供劳务收入;同时,按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额,结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的,分别下列情况处理:A.已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本。B.已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认提供劳务收入。

### ③ 让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益很可能流入企业,收入的金额能够可靠地计量时,分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额:A.利息收入金额,按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。B.使用费收入金额,按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### (2) 具体方法

公司收入确认的具体方法如下:

房地产开发业务:公司已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方,不再对该房产实施继续管理权和实际控制权,相关的收入已经收到或取得了收款的证据,并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时,确认营业收入的实现。即本公司在房屋竣工并在相关主管部门备案,签定了销售合同,取得了买方付款证明,开具了发票,办理商品房移交手续时,确认收入的实现。

## 17. 政府补助

### (1) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的,才能予以确认:

- ① 公司能够满足政府补助所附条件;
- ② 公司能够收到政府补助。

### (2) 政府补助的计量

政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量;公允价值不能可靠取得的,按照名义金额1元计量。

### (3) 政府补助的会计处理

- ① 与资产相关的政府补助



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划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

#### ② 与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；

用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，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，按照经济业务实质，计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

#### ③ 政策性优惠贷款贴息

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，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

#### ④ 政府补助退回

已确认的政府补助需要返还时，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. 重要会计政策和会计估计的变更

#### (1)重要会计政策变更

本报告期内，本公司无重要会计政策变更。

#### (2)重要会计估计变更



本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

#### 四、主要税种及税率

税种	计税依据	税率(%)
增值税	应税销售额	6、9、13
城市建设税	实际缴纳的流转税额	7
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

#### 五、云际置业 2021 年 1 月 31 日资产负债情况

(一) 经审计，云际置业 2021 年 1 月 31 日资产负债情况如下：

项目	金额	项目	金额
货币资金	87,314.02	应付账款	50,000.00
应收账款	391,560.00	应付职工薪酬	222,174.66
其他应收款	44,999.94	应交税费	1,099.90
存货	133,266,993.71	其他应付款	1,206,796.39
其他流动资产	17,257,330.39	流动负债合计	1,480,070.95
流动资产合计	151,048,198.06	非流动负债合计	0.00
固定资产	315,157.16	负债合计	1,480,070.95
非流动资产合计	315,157.16	实收资本	150,000,000.00
		未分配利润	-116,715.73
		所有者权益合计	149,883,284.27
资产合计	151,363,355.22	负债及所有者权益合计	151,363,355.22

#### (二) 资产负债主要项目注释

##### 1. 货币资金

项目	2021 年 1 月 31 日
银行存款	87,314.02
合计	87,314.02

##### 2. 应收账款

###### (1) 分类列示

类别	2021 年 1 月 31 日





	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提率(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	391,560.00	100.00	-	-	391,560.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	391,560.00	100.00	-	-	391,560.00

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2021年1月31日		
	应收账款	坏账准备	计提率(%)
1年以内	391,560.00	-	-
合计	391,560.00	-	-

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

根据公司会计政策，本期末未计提坏账准备。

### 3. 其他应收款

(1) 分类列示

项目	2021年1月31日
应收利息	-
应收股利	-
其他应收款	44,999.94
合计	44,999.94

(2) 其他应收款分类披露

类别	2021年1月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提率(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	45,131.25	100.00	131.31	0.29	44,999.94
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	45,131.25	100.00	131.31	0.29	44,999.94

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款



账 龄	2021年1月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提率(%)
1年以内			
1至2年	32,000.00	-	-
合 计	13,131.25	131.31	1.00
	45,131.25	131.31	0.29

## (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为131.31元, 本期无收回前期已核销其他应收账款坏账准备。

## (4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2021年1月31日
备用金	30,000.00
往来款	15,131.25
小 计	45,131.25
减: 坏账准备	131.31
合 计	44,999.94

## 4. 存货

项 目	2021年1月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	133,266,993.71	-	133,266,993.71
合 计	133,266,993.71	-	133,266,993.71

## 5. 其他流动资产

项 目	2021年1月31日
待抵扣进项税	11,657,330.39
理财产品	5,600,000.00
合 计	17,257,330.39

## 6. 固定资产

## (1) 分类列示

项 目	2021年1月31日
固定资产	315,157.16
固定资产清理	-
合 计	315,157.16



## (2) 固定资产

## ① 固定资产情况

项 目	运输设备	其他设备	合 计
一、账面原值			
1.期初余额			
2.本期增加金额	347,704.78	105,748.32	453,453.10
(1)购置	-	-	-
(2)在建工程转入	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
(1)处置或报废	-	-	-
(2)转入在建工程	-	-	-
4.期末余额	347,704.78	105,748.32	453,453.10
二、累计折旧			
1.期初余额	104,601.27	25,735.59	130,336.86
2.本期增加金额	5,505.33	2,453.75	7,959.08
(1)计提	5,505.33	2,453.75	7,959.08
3.本期减少金额	-	-	-
(1)处置或报废	-	-	-
(2)转入在建工程	-	-	-
4.期末余额	110,106.60	28,189.34	138,295.94
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.期末账面价值	237,598.18	77,558.98	315,157.16
2.期初账面价值	243,103.51	80,012.73	323,116.24

## 7. 应付账款

## (1) 应付账款列示

项 目	2021年1月31日
应付工程款	50,000.00
合 计	50,000.00



## 8. 应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

项目	2020年12月31日	本期增加	本期减少	2021年1月31日
一、短期薪酬	219,974.66	152,858.46	150,658.46	222,174.66
二、离职后福利-设定提存计划	-	16,886.68	16,886.68	-
合计	219,974.66	169,745.14	167,545.14	222,174.66

## (2) 短期薪酬列示

项目	2020年12月31日	本期增加	本期减少	2021年1月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	219,974.66	125,050.40	125,050.40	219,974.66
二、职工福利费	-	5,886.70	3,686.70	2,200.00
三、社会保险费	-	8,814.36	8,814.36	-
其中：医疗保险费	-	8,565.68	8,565.68	-
工伤保险费	-	248.68	248.68	-
生育保险费	-	-	-	-
四、住房公积金	-	13,107.00	13,107.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合计	219,974.66	152,858.46	150,658.46	222,174.66

## (3) 设定提存计划列示

项目	2020年12月31日	本期增加	本期减少	2021年1月31日
1.基本养老保险	-	16,356.44	16,356.44	-
2.失业保险费	-	530.24	530.24	-
合计	-	16,886.68	16,886.68	-

## 9. 应交税费

## (1) 分类列示

项目	2021年1月31日
应交个人所得税	1,099.90
合计	1,099.90

## 10. 其他应付款

## (1) 分类列示



项目	专项审计报告
应付利息	2021年1月31日
应付股利	-
其他应付款	-
合计	1,206,796.39
(2) 其他应付款	1,206,796.39

项目	2021年1月31日
保证金及押金	
往来款	163,421.15
其他	960,000.00
合计	83,375.24
	1,206,796.39

### 11. 实收资本

股东	2021年1月31日
黄山蓝城小镇投资有限公司	150,000,000.00
合计	150,000,000.00

### 12. 未分配利润

项目	2021年1月31日
上期末未分配利润	-71,831.12
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-44,884.61
期末未分配利润	-116,715.73

### 六、其他事项说明

本报告仅供黄山旅游发展股份有限公司评估之目的使用，不得用作任何其他目的。

### 七、附表

附表 1：资产负债表

附表 2：利润表



(以下无正文,为黄山云际置业有限公司容诚专字[2021]230Z1017号报告之签字盖章页)



中国注册会计师: 廖传宝



中国注册会计师: 徐林



中国注册会计师: 石周琪



2021年3月26日



附表1:

### 资产负债表

2021年1月31日

编制单位: 黄山云际置业有限公司

资 产		附注	2021年1月31日	负债和所有者权益		附注	2021年1月31日
流动资产:				流动负债:			
货币资金		五、1	87,314.02	短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款		五、2	391,560.00	应付账款	五、7	50,000.00	
预付款项				预收款项			
其他应收款		五、3	44,999.94	应付职工薪酬	五、8	222,174.66	
其中: 应收利息				应交税费	五、9	1,099.90	
应收股利				其他应付款	五、10	1,206,796.39	
存货		五、4	133,266,993.71	其中: 应付利息			
持有待售资产				应付股利			
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产		五、5	17,257,330.39	一年内到期的非流动负债			
流动资产合计			151,048,198.06	其他流动负债			
非流动资产:				流动负债合计		1,480,070.95	
可供出售金融资产				非流动负债:			
持有至到期投资				长期借款			
长期应收款				应付债券			
长期股权投资				其中: 优先股			
投资性房地产				永续债			
固定资产		五、6	315,157.16	长期应付款			
在建工程				长期应付职工薪酬			
生产性生物资产				预计负债			
油气资产				递延收益			
无形资产				递延所得税负债			
开发支出				其他非流动负债			
商誉				非流动负债合计			
长期待摊费用				负债合计		1,480,070.95	
递延所得税资产				所有者权益:			
其他非流动资产				股本	五、11	150,000,000.00	
非流动资产合计			315,157.16	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、12	-116,715.73	
				所有者权益合计		149,883,284.27	
资产总计			151,363,355.22	负债和所有者权益总计		151,363,355.22	

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



附表2:

## 利润表

2021年1月

编制单位: 黄山云际置业有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项 目	附注	2021年1月
<b>一、营业收入</b>		
减: 营业成本		
税金及附加		
销售费用		9,367.94
管理费用		35,393.62
研发费用		
财务费用		
其中: 利息费用		
利息收入		
加: 其他收益		
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		
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		-131.31
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		
<b>二、营业利润 (亏损以“-”号填列)</b>		<b>-44,892.87</b>
加: 营业外收入		8.26
减: 营业外支出		
<b>三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)</b>		<b>-44,884.61</b>
减: 所得税费用		
<b>四、净利润 (净亏损以“-”号填列)</b>		<b>-44,884.61</b>
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-44,884.61
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(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. 现金流量套期储备		
5. 外币财务报表折算差额		
<b>六、综合收益总额</b>		<b>-44,884.61</b>

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

