

云尚发展（淄博）有限公司

2019 年 9 月-2019 年 11 月

审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	1-3
合并资产负债表	1
合并利润表	2
合并现金流量表	3
合并所有者权益变动表	4
所有者权益变动表（母公司）	5
合并财务报表附注	6-25

审计报告

致同审字(2020)第 530ZC1549 号

云尚发展（淄博）有限公司：

一、审计意见

我们审计了云尚发展（淄博）有限公司（以下简称“云尚淄博公司”）合并财务报表，包括 2019 年 11 月 30 日的合并资产负债表，2019 年 9-11 月的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表及相关合并财务报表附注。

我们认为，后附的合并财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了云尚淄博公司 2019 年 11 月 30 日的合并财务状况以及 2019 年 9-11 月的合并经营成果和合并现金流量。

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“注册会计师对合并财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于云尚淄博公司，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、管理层和治理层对合并财务报表的责任

云尚淄博公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制合并财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使合并财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制合并财务报表时，管理层负责评估云尚淄博公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算云尚淄博公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督云尚淄博公司的合并财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对合并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合并财务报表使用者依据合并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合并财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对云尚淄博公司的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合并财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计

报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致云尚淄博公司不能持续经营。

(5) 评价合并财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价合并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



二〇二〇年二月十日



合并资产负债表

2019年11月30日

编制单位：云尚发展（淄博）有限公司

项 目	合并 附注	合 并 期末余额	母公 司附 注	母公 司 期末余额	项 目	合并 附注	合 并 期末余额	母公 司附 注	母公 司 期末余额
流动资产：					流动负债：				
货币资金	七、1	9,558.60		9,558.60	短期借款				
交易性金融资产		-		-	应付票据				
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产		-		-	应付账款	七、3	268,827,820.00		
应收票据		-		-	预收款项				
应收账款		-		-	应付职工薪酬				
预付款项					应交税费				
其他应收款			九、1	66,992,180.00	其他应付款	七、4	18,180,000.00		18,180,000.00
其中：应收利息					其中：应付利息		-		-
应收股利					应付股利		-		-
存货	七、2	335,820,000.00			持有待售负债		-		-
持有待售资产		-		-	一年内到期的非流动负债		-		-
一年内到期的非流动资产		-		-	其他流动负债				
其他流动资产					流动负债合计		267,007,820.00		18,180,000.00
流动资产合计		335,829,558.60		67,001,738.60	非流动负债：				
非流动资产：					长期借款				
长期应收款		-		-	应付债券				
长期股权投资		-		-	长期应付款				
投资性房地产		-		-	预计负债				
固定资产		-		-	递延收益				
在建工程		-		-	递延所得税负债				
生产性生物资产		-		-	其他非流动负债				
油气资产		-		-	非流动负债合计		-		-
无形资产		-		-	负债合计		267,007,820.00		18,180,000.00
开发支出		-		-					
商誉		-		-	实收资本	七、5	49,000,000.00		49,000,000.00
长期待摊费用		-		-	其中：优先股		-		-
递延所得税资产		-		-	永续债		-		-
其他非流动资产		-		-	资本公积	七、6	23,490.00		23,490.00
					减：库存股		-		-
					其他综合收益		-		-
					专项储备		-		-
					盈余公积		-		-
					未分配利润	七、7	-201,751.40		-201,751.40
非流动资产合计		-		-	所有者权益合计		48,821,738.60		48,821,738.60
资产总计		335,829,558.60		67,001,738.60	负债和所有者权益总计		335,829,558.60		67,001,738.60

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

吴月

公司会计机构负责人：

李新



合并利润表

2019年9-11月

编制单位：云梦发展（淄博）有限公司

单位：人民币元

3703003033196 项目	附注	合并	母公司
		本期金额	本期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用			
研发费用			
财务费用	七、8	201,751.40	201,751.40
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			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-201,751.40	-201,751.40
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-201,751.40	-201,751.40
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-201,751.40	-201,751.40
（一）按经营持续性分类：			
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-201,751.40	-201,751.40
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			
六、综合收益总额		-201,751.40	-201,751.40
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：





合并现金流量表

2019年9-11月

编制单位：云尚发展（淄博）有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	合 并	母 公 司
		本期金额	本期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		10,000.00	10,000.00
经营活动现金流入小计		10,000.00	10,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金		67,187,531.40	
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金			67,187,531.40
经营活动现金流出小计		67,187,531.40	67,187,531.40
经营活动产生的现金流量净额	七、9	(67,177,531.40)	(67,177,531.40)
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		-	-
购置固定资产、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		49,023,490.00	49,023,490.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金			
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		20,010,000.00	20,010,000.00
筹资活动现金流入小计		69,033,490.00	69,033,490.00
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			
其中：子公司支付少数股东的现金股利			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,830,000.00	1,830,000.00
其中：子公司减资支付给少数股东的现金			
筹资活动现金流出小计		1,830,000.00	1,830,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		67,203,490.00	67,203,490.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(16,400.00)	(16,400.00)
五、现金及现金等价物净增加额		9,558.60	9,558.60
加：期初现金及现金等价物余额		-	-
六、期末现金及现金等价物余额		9,558.60	9,558.60

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

王育

公司会计机构负责人：

陈永华



合并所有者权益变动表

2019年9-11月

编制单位: 云尚发展(淄博)有限公司

单位: 人民币元

项目	本期金额							
	实收资本	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	所有者权益合计
一、上年年末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加: 会计政策变更	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	49,000,000.00	23,490.00	-	-	-	-	-201,751.40	48,821,738.60
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-201,751.40	-201,751.40
(二) 所有者投入和减少资本	49,000,000.00	23,490.00	-	-	-	-	-	49,023,490.00
1. 所有者投入的资本	49,000,000.00	23,490.00	-	-	-	-	-	49,023,490.00
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. 所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用(以负号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	49,000,000.00	23,490.00	-	-	-	-	-201,751.40	48,821,738.60

公司法定代表人:



主管会计工作的公司负责人:

王育

公司会计机构负责人:

张永华



所有者权益变动表（母公司）

2019年9-11月

编制单位：云尚发展（无锡）有限公司

单位：人民币元

项目	本期金额							所有者权益合计
	实收资本	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	
一、上年年末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—
其他								
二、本年初余额	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	49,000,000.00	23,490.00	-	-	-	-	-201,751.40	48,821,738.60
（一）综合收益总额							-201,751.40	-201,751.40
（二）所有者投入和减少资本	49,000,000.00	23,490.00	-	-	-	-	-	49,023,490.00
1. 所有者投入的资本	49,000,000.00	23,490.00						49,023,490.00
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. 所有者的分配								
3. 其他								
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本								
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取								
2. 本期使用（以负号填列）								
（六）其他								
四、本期期末余额	49,000,000.00	23,490.00	-	-	-	-	-201,751.40	48,821,738.60

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

具育

公司会计机构负责人：

陈永生

合并财务报表附注

一、公司基本情况

云尚发展（淄博）有限公司（以下简称“本公司”）经山东省淄博市市场监督管理局批准，取得统一社会信用代码为 91370300MA3QM6H861 的营业执照，成立日期为 2019 年 09 月 24 日，公司主体类型为有限责任公司(台港澳与境内合资)，公司法定代表人：潘佳伟，注册资本 10,000.00 万元人民币整，实收资本 4,900.00 万元。本公司系北京名尚都市投资有限公司控股子公司，其持股比例为 51.00%，另外名尚国际（香港）有限公司持股比例 29%，淄博市淄川区财金控股有限公司持股比例 20%。

本公司注册地址：山东省淄博市淄川经济开发区管委会办公楼 701 室。

公司主要经营范围：房地产开发、销售；房屋租赁；物业管理；文化旅游项目的开发、运营及管理；文化景区建设、运营及管理；医养项目的开发、运营及管理；商业项目的规划、设计及运营管理；商业地产策划；商业信息技术开发应用服务；承接水利、水电、绿化、市政工程业务及工程维护；广告设计、制作、发布、代理；企业管理咨询；园林绿化；建筑、装饰材料、苗木销售。（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

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、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”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策及会计估计

1、具体会计政策和会计估计提示：

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。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

3、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、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。

5、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

6、合并财务报表的编制方法

(1)合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

本公司为投资性主体的会计政策：本公司仅将为本公司投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表。

(2)合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

(3)增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

7、现金及现金等价物的确定标准

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。

8、外币业务和外币报表折算

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。

9、应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

(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，对于应收本集团关联方、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
其中：1年以内分项	5
1—2年	10
2—3年	20
3—4年	40
4—5年	80
5年以上	100

10、存货

(1)存货的分类

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

(2)存货的计价方法

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

(3) 存货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。

(4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

A、低值易耗品采用一次转销法；

B、包装物采用一次转销法。

C、其他周转材料采用一次转销法摊销。

(6) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

(7) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

11、长期股权投资

(1) 初始投资成本的确定

A、企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注五、5 同一控制下和非同一

控制下企业合并的会计处理方法。

B、其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。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。

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；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2)后续计量及损益确认

A、成本法

本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，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有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。

B、权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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

本公司取得长期股权投资后，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；并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；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分

予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

(3)长期股权投资核算方法的转换

A、公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的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转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

B、公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

C、权益法核算转公允价值计量

本公司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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，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。

D、成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

E、成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

F、长期股权投资的处置

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

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- a、这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- b、这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- c、一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- d、一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

- a、在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。
- b、在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的

差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

a、在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

b、在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(5)共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

12、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。

13、固定资产

确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，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。

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
------	-----	-----	---	-------------

14、借款费用

(1)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：

- A、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；
- B、借款费用已经发生；
- C、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2)借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

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

(3)暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(4)借款费用资本化金额的计算方法

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

预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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

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

15、无形资产

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。

16、职工薪酬

短期薪酬的会计处理方法

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。

离职后福利的会计处理方法

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。

17、预计负债

(1)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。

(2)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。

18、收入

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

(1)房地产开发产品在满足以下条件时确认收入

A、买卖双方签订销售合同并在产权部门备案；

B、房地产开发产品已竣工并验收合格；

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

D、办理了交房手续，或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

(2)土地一级开发收入

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

(3)物业管理费收入

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

(4)体育休闲收入

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

(5)让渡资产使用权收入

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

19、政府补助

(1)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。

(2)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。

20、递延所得税资产/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。

(1)确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、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。

(2)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：

A、商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

B、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；

C、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。

四、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

本公司2019年9-11月无应披露的会计政策、会计估计变更、重要前期差错更正等事项。

五、税项

（一）主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税

额后的差额计缴增值税。

城市维护建设税 按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。

企业所得税 按应纳税所得额的 25% 计缴。

六、企业合并及合并财务报表

（一）本期纳入合并报表范围的子公司基本情况

企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
云尚商业地产（淄博）有限公司	2 级	有限责任公司	中国（山东省）淄博市	淄博市	房地产开发业	0.00	100.00	100.00	1800.00 万元	新设投资

七、财务报表项目注释

“期末”指 2019 年 11 月 30 日，“期初”指本公司成立之日 2019 年 9 月 24 日，“本期”指 2019 年 9-11 月。

1、货币资金

项 目	期末余额
银行存款	9,558.60

截止 2019 年 11 月 30 日本公司不存在受限制的货币资金。

2、存货

存货分类

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发成本	335,820,000.00	--	335,820,000.00

本公司于 2019 年 9 月 27 日 00:00:00 至 2019 年 10 月 28 日 09:00:00 在淄博市公共资源交易中心举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，本公司竞得 370302003002GB00288[淄川区 2019（增量）-010]号宗地，面积为 111,492.00 平方米，该宗地位于庆淄路预留地以东，商城西路预留地以北，成交价为人民币（大写）叁亿叁仟伍佰捌拾贰万元整（¥335,820,000.00）。本公司新设成立全资子公司云尚商业地产（淄博）有限公司于 2019 年 11 月 11 日与淄博市自然资源局签订淄博-01-2019-3010 号国有建设用地使用权出让合同，由其负责开发建设该宗土地。

3、应付账款

账 龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	268,827,820.00

重要应付账款

债权人单位名称	期末余额	未偿还原因
淄博市公共资源交易中心	268,827,820.00	协议未到期

截止 2019 年 11 月 30 日应付账款为本公司下属全资子公司云尚商业地产（淄博）有限公司竞得的 370302003002GB00288[淄川区 2019（增量）-010]号宗地未支付的土地款。该宗地成交价为 335,820,000.00 元。本公司截止 2019 年 11 月 30 日累计支付土地款人民币 38,170,000.00 元和 4,100,000.00 美元。支付的美元由于未换汇且美元为非结算货币，淄博市公共资源交易中心于 2019 年 12 月 5 日退回 4,100,000.00 美元。截止 2019 年 11 月 30 日 4,100,000.00 美元换算为人民币余额为 28,822,180.00 元，故本公司支付土地款换算为人民币合计为 66,992,180.00 元。剩余土地款将在 2019 年 12 月 11 日和 2020 年 2 月 29 日分两次支付完毕。

4、其他应付款

项 目	期末余额
其他应付款	18,180,000.00

(1) 其他应付款

项 目	期末余额
福州万融投资有限公司	18,180,000.00

说明：截止 2019 年 11 月 30 日其他应付款为本公司关联方福州万融投资有限公司提供给本公司的借款。该项借款本金 20,000,000.00 元，借款期限为 6 个月，自 2019 年 10 月 25 日起至 2020 年 4 月 25 日止，借款执行年利率 8%，借款免息期自借款起算日至 2019 年 11 月 30 日。本公司于 2019 年 11 月 27 日归还借款本金 1,820,000.00 元。截止 2019 年 11 月 30 日本公司借款余额为 18,180,000.00 元，实际承担的借款利息为 0.00 元。

5、实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本年减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
北京名尚都市投资有限公司	--	--		--	--	51.00%
淄博市淄川区财金控股有限公司	--	--	20,000,000.00	--	20,000,000.00	20.00%
名尚国际（香港）有限公司	--	--	29,000,000.00	--	29,000,000.00	29.00%

合 计	--	--	49,000,000.00	49,000,000.00	100.00%
-----	----	----	---------------	---------------	---------

注：根据本公司股东签署的公司章程，北京名尚都市投资有限公司持有本公司 51% 股份，以现金方式出资，认缴出资 5100 万元，于本公司成立之日三年内（2022 年 9 月 30 日前）将认缴出资额全额实缴至本公司账户；淄博市淄川区财金控股有限公司持有本公司 20% 的股份，以现金方式出资，认缴出资 2000 万元；名尚国际（香港）有限公司持有本公司 29% 的股份，以现金方式出资，认缴出资 2900 万元；本公司公司章程约定淄博市淄川区财金控股有限公司和名尚国际（香港）有限公司应于 2019 年 10 月 31 日之前，将认缴的出资额全额实缴至本公司账户。本公司于 2019 年 10 月 17 日收到名尚国际（香港）有限公司投资款 410 万美元，根据中国人民银行当日外汇汇率中间价折算为人民币为 29,023,490.00 元，溢价部分 23,490.00 计入资本公积-资本溢价。本公司于 2019 年 10 月 24 日收到淄博市淄川区财金控股有限公司投资款 2,000.00 万元。截止 2019 年 11 月 30 日本公司实收资本为 4,900.00 万元，控股母公司北京名尚都市投资有限公司持有本公司 51% 股份未实际出资。

6、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	--	23,490.00	--	23,490.00

注：本公司于 2019 年 10 月 17 日收到名尚国际（香港）有限公司投资款 4,100,000.00 美元，根据中国人民银行当日外汇汇率中间价折算为人民币为 29,023,490.00 元，溢价部分 23,490.00 元计入资本公积-资本溢价。详见本附注“六、4、实收资本”。

7、未分配利润

项 目	本期发生额
调整前 上期末未分配利润	--
调整 期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	--
调整后 期初未分配利润	--
加：本期净利润	-201,751.40
期末未分配利润	-201,751.40

8、财务费用

项目	本期发生额
手续费	441.40
汇兑损失	201,310.00
合计	201,751.40

9、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额
------	-------

补充资料	本期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	-201,751.40
加：财务费用（收益以“－”号填列）	16,400.00
存货的减少（增加以“－”号填列）	-335,820,000.00
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	268,827,820.00
经营活动产生的现金流量净额	-67,177,531.40
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--
3、现金及现金等价物净变动情况：	--
现金的期末余额	9,558.60
减：现金的期初余额	--
现金及现金等价物净增加额	9,558.60

八、关联方及关联交易

1、本公司的股东公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
北京名尚都市投资有限公司	中国（北京）朝阳区	租赁和商务服务业	5000.00万元	51.00	51.00

2、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
名尚国际（香港）有限公司	股东
淄博市淄川区财金控股有限公司	股东
福州万融投资有限公司	其他关联关系（与本公司股东名尚国际（香港）有限公司受同一控制）

3、关联交易情况

①关联方应收应付款项余额

项目	期末余额	
	金额	比例（%）
其他应付款		
福州万融投资有限公司	18,180,000.00	100.00

云尚发展（淄博）有限公司

合并财务报表附注

2019 年 9-11 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

九、母公司主要财务报表项目注释

1、其他应收款项按账龄披露

账 龄	期末余额	
	金 额	比例%
1 年以内	66,992,180.00	100.00%

2、按应收对象归集的其他应收款单位情况

单位名称	预付款项期末余额
云尚商业地产（淄博）有限公司（人民币户）	38,170,000.00
云尚商业地产（淄博）有限公司（美元户）	28,822,180.00
合 计	66,992,180.00

截止 2019 年 11 月 30 日本公司累计代本公司全资子公司云尚商业地产（淄博）有限公司支付土地保证金 66,992,180.00 元，其中 38,170,000.00 元人民币，4,100,000.00 美元，截止 2019 年 11 月 30 日 4,100,000.00 美元换算为人民币余额为 28,822,180.00 元。

十、或有事项

截至 2019 年 11 月 30 日，本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

十一、资产负债表日后事项

截至 2020 年 2 月 10 日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十二、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

本公司无按照有关财务制度应披露的其他内容。

十三、财务报表之批准

本合并财务报表及合并财务报表附注业经本公司于 2020 年 2 月 10 日经董事会批准报出。

