

烟台康云产业发展有限公司

审计报告

中天运[2020]审字第 02467 号



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

目 录

- 1、 审计报告
- 2、 资产负债表
- 3、 利润表
- 4、 现金流量表
- 5、 所有者权益变动表
- 6、 财务报表附注

审计报告

中天运[2020]审字第 02467 号

烟台康云产业发展有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了烟台康云产业发展有限公司（以下简称烟台康云）的财务报表，包括 2020 年 12 月 15 日的资产负债表，2020 年 1 月 1 日至 12 月 15 日的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

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，公允反映了烟台康云 2020 年 12 月 15 日财务状况以及 2020 年 1 月 1 日至 12 月 15 日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，我们独立于烟台康云，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

烟台康云管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估烟台康云的持续经营能力，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烟台康云、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督烟台康云的财务报告过程。

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，就可能对烟台康云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烟台康云不能持续经营。

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

（6）就烟台康云中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。

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。

中天运会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：

中国·北京

二〇二〇年十二月二十一日

中国注册会计师：

资产负债表

编制单位：烟台康云产业发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020 年 12 月 15 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、（一）	12,373,116.54	1,000.00
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	七、（二）	19,600,000.00	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	七、（三）	4,397,363.65	
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	七、（四）	255,780.71	
流动资产合计		36,626,260.90	1,000.00
非流动资产：			
债权投资			—
可供出售金融资产		—	
其他债权投资			—
持有至到期投资		—	
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			

开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产	七、（五）	617,600,000.00	
非流动资产合计		617,600,000.00	
资产总计		654,226,260.90	1,000.00
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：烟台康云产业发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020 年 12 月 15 日	2019 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			—
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费			
其他应付款	七、（六）	651,228,000.00	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		651,228,000.00	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			

预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		651,228,000.00	
所有者权益：			
实收资本	七、（七）	3,001,000.00	1,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	七、（八）	-2,739.10	
所有者权益合计		2,998,260.90	1,000.00
负债和所有者权益总计		654,226,260.90	1,000.00
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	

利润表

编制单位：烟台康云产业发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020 年 1 月 1 日 至 12 月 15 日	2019 年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	七、（九）	750.00	
销售费用			
管理费用	七、（十）	1,217.87	
研发费用			
财务费用	七、（十一）	771.23	
其中：利息费用			
利息收入		1,438.25	
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）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,739.10	
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）		-2,739.10	
减：所得税费用	七、（十二）		
四、净利润（亏损总额以“-”号填列）		-2,739.10	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			

4、企业自身信用风险公允价值变动			—
.....			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			—
3、可供出售金融资产公允价值变动损益		—	
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			—
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		—	
6、其他债权投资信用减值准备			—
7、现金流量套期储备			
8、外币财务报表折算差额			
.....			
六、综合收益总额		-2,739.10	
七、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			
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：烟台康云产业发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020 年 1 月 1 日 至 12 月 15 日	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,438.25	
经营活动现金流入小计		1,438.25	
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		750.00	
支付其他与经营活动有关的现金		88,264.58	
经营活动现金流出小计		89,014.58	
经营活动产生的现金流量净额		-87,576.33	
二、投资活动产生的现金流量：			

收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		641,768,307.13	
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		641,768,307.13	
投资活动产生的现金流量净额		-641,768,307.13	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,000,000.00	1,000.00
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		651,228,000.00	
筹资活动现金流入小计		654,228,000.00	1,000.00
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			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		654,228,000.00	1,000.00
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		12,372,116.54	1,000.00
加：期初现金及现金等价物余额		1,000.00	
六、期末现金及现金等价物余额		12,373,116.54	1,000.00
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

编制单位：烟台康云产业发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020 年 1 月 1 日至 12 月 15 日										
		实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额		1,000.00										1,000.00
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额		1,000.00										1,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		3,000,000.00									-2,739.10	2,997,260.90
（一）综合收益总额											-2,739.10	-2,739.10
（二）所有者投入和减少资本		3,000,000.00										3,000,000.00
1.所有者投入的普通股		3,000,000.00										3,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积												
2.对所有者（或股东）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（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
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) 专项储备提取和使用											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额		3,001,000.00								-2,739.10	2,998,260.90
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

编制单位：烟台康云产业发展有限公司

单位：人民币
元

项 目	附注	2019 年度										
		实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额												
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额												
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		1,000.00										1,000.00
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本		1,000.00										1,000.00
1.股东投入的普通股		1,000.00										1,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积												
2.对所有者（或股东）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(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
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) 专项储备提取和使用											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	1,000.00										1,000.00
法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____											

烟台康云产业发展有限公司

财务报表附注

2020 年 1 月 1 日——2020 年 12 月 15 日

(除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

烟台康云产业发展有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系由康佳集团股份有限公司和毅康控股（烟台）有限公司共同出资设立的有限责任公司。

统一社会信用代码：91370600MA3RB0FTXQ

类型：其他有限责任公司

法定代表人：张连成

注册资本：3000 万

成立日期：2019 年 12 月 30 日

住所：中国（山东）自由贸易试验区烟台片区烟台开发区长江路 300 号业达智谷 18 楼 1813 号

经营范围：一般项目：企业总部管理；企业管理；酒店管理；商业综合体管理服务；资产评估；市场调查；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；环保咨询服务；建筑材料批发；规划设计管理；会议及展览服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

本公司的最终控制方是国务院国有资产监督管理委员会。

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，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和 42 项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 15 日的财务状况以及 2020 年 1 月 1 日至 12 月 15 日的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。

（三）记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

（四）企业合并

1、企业合并的处理方法

本公司将两个或者两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项确定为企业合并。

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并两种类型。

(1) 同一控制下企业合并并在合并日的会计处理

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并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计量。合并方长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

(2) 非同一控制下企业合并并在购买日的会计处理

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

本公司作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的合并对价（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉，如为负数则计入当期损益。本公司将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额，为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司会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的以后可重分类进损益的其他综合收益及权益法核算下的其他所有者权益变动，于购买日转入当期投资收益。

(3) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。本公司对商誉不摊销，以成本减累计减值准备在资产负债表内列示。商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

2、企业合并合并财务报表的编制方法

对于同一控制下企业合并取得的子公司，在合并日编制合并报表时，视同该企业合并于最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在购买日编制合并报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。从购买日之后起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

3、购买日或出售日的确定方法

(1) 对于非同一控制下的购买股权而增加子公司的，其购买日的确定方法：

同时满足下列条件的，确定实现了控制权的转移的时点：①企业合并合同或协议已获取股东大会（或股东会或类似权利机构）批准通过；②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准；③参与合并各方已办理了必要的财产权转移手续；④购买方已支付合并价款的 50%以上，且有能力、有计划支付剩余款项；⑤购买方实际上已经控制了被购买方的相关活动，并享有可变回报。

（2）对于非同一控制下出售股权减少子公司的，其出售日的确定方法：

同时满足下列条件的，确定丧失控制权的时点：①出售协议已获股东大会（或股东会或类似权利机构）批准通过；②如股权转让需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准；③与购买方已办理必要的财产交接手续；④已取得购买价款超过 50%以上，且剩余款项很可能收回；⑤企业实质上不再控制子公司的相关活动，也不能从所持的股权中获得可变回报。

4、购买日相关交易公允价值的确定方法

对于非同一控制下企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值一般根据资产或负债的属性，分别考虑未来经济利益流入（或流出）等因素确定。采用现值、可变现净值、活跃市场价格或估值技术确定的公允价值等。

（五）现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

（六）金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

本公司的金融工具包括货币资金、债券投资、除长期股权投资以外的股权投资、应收款项、应付款项、借款、应付债券及股本等。

1、金融资产及金融负债的确认和计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，在资产负债表内确认。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。

金融负债于初始确认时分类为：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）以及其他金融负债。

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。后续计量则分类进行处理：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量。

本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动

形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额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可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

2、金融资产转移的确认和计量

本公司金融资产转移的确认依据：金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，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，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。

本公司金融资产转移的计量：金融资产满足终止确认条件，应进行金融资产转移的计量，即将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分的账面价值与终止确认部分的收到对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

3、金融负债终止确认条件

本公司金融负债终止确认条件：金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

5、金融资产减值

本公司在资产负债日对除以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产进行减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，则应当对该金融资产进行减值测试，根据测试结果计提减值准备。

金融资产发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

金融资产发生事实损失，应当对金融资产按照本公司的审批程序进行核销处理。

6、金融资产和金融负债的抵消

金融资产和金融负债应当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，应当以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 企业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) 企业计划以净额结算，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。

7、金融负债和权益工具的区分及相关处理

(1) 金融负债和权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工具定义及相关条件，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。在同时满足下列条件的情况下，本公司将发行的金融工具分类为权益工具：

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

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

本公司将符合金融负债定义，但同时具备规定特征的可回售工具，或仅在清算时才有义务向另一方按比例交付其净资产的金融工具划分为权益工具。

除上述之外的金融工具或其组成部分，分类为金融负债。

(2) 相关处理

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

本公司发行复合金融工具，包含金融负债和权益工具成分，初始计量时先确定金融负债成分的公允价值（包含非权益性嵌入衍生工具的公允价值），复合金融工具公允价值中扣除负债成分的公允价值差额部分，确认为权益工具的账面价值。

(七) 金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，除了单项评估信用风险的应收票据外，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分

②应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
账龄组合	本组合为无需单项评估信用风险，以账龄作为信用风险特征的应收款项。
工程款组合	本组合为工程相关应收款项。
合并范围内公司组合	应收合并范围内公司的款项

③其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、

或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
账龄组合	本组合为无需单项评估信用风险，以账龄作为信用风险特征的其他应收款。
低风险组合	本组合以备用金、保证金、押金等风险极低的其他应收款为信用风险特征。
合并范围内公司组合	应收合并范围内公司的其他应收款。

④长期应收款（包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。除了单项评估信用风险的长期应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
融资租赁组合	以融资租赁相关的长期应收款为信用风险特征
特许经营权组合	以PPP项目等相关的长期应收款为信用风险特征

（八）存货

1、存货的分类

本公司存货主要包括原材料、半成品、库存商品、发出商品、周转材料、房地产存货（开发产品、开发成本）、建造合同形成的已完工未结算资产。

开发产品是指已建成、待出售的物业。

开发成本是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

建造合同形成的已完工未结算资产指在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分。

2、存货取得和发出的计价方法

一般存货的计价方法：

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按移动加权平均法计价；库存商品以计划成本核算，对库存商品的计划成本和实际成本之间的差异，通过成本差异科目核算，并按期结转发出存货应负担的成本差异，将计划成本调整为实际成本。

房地产存货的计价方法：

房地产存货按成本进行初始计量，存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的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。存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

建造合同的计价方法：

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵

销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的确认标准和计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用五五摊销法摊销。包装物采用一次转销法摊销。

（九）职工薪酬

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

1、短期薪酬

短期薪酬，是指企业预期在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内将全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。因解除与职工的劳动关系给予的补偿属于辞退福利的范畴。

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、离职后福利

离职后福利，是指企业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，属于短期薪酬和辞退福利的除外。

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划两种类型。

本公司设定提存计划在职工提供服务的会计期间计算应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本公司设定提存计划主要指计提的基本养老保险和失业保险。

本公司设定受益计划是在与职工达成协议或制定章程或办法后，根据条款规定根据预期累计福利单位法确定形成最终现时义务，并归属于职工提供设定收益计划义务的服务期间，计入归属期间的当期损益或相关资产成本。

3、辞退福利

辞退福利，是指企业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。

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提出给予补偿，在（1）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（2）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。

辞退福利预期在其确认的年度报告结束后十二个月内完全支付的，应当按照短期薪酬的相关规定处理；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，应当按照其他长期职工福利的有关规定处理。

4、其他长期职工福利

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。

（十）公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

1、公允价值计量的范围

本公司于每个资产负债表日以公允价值计量上市的权益工具投资和衍生金融工具。

2、估值技术

除特别声明外，本公司按下述原则计量公允价值：

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

无。

六、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应交增值税为销项税额减可抵扣进项税额后的余额	13%、9%
企业所得税	应纳税所得额	25%

七、财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项 目	2020 年 12 月 15 日	2019 年 12 月 31 日
库存现金		
银行存款	12,373,116.54	1,000.00
其他货币资金		
合 计	12,373,116.54	1,000.00
其中：存放在境外的款项总额		

(二) 其他应收款

项 目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	19,600,000.00	
合 计	19,600,000.00	

其他应收款项

种 类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	19,600,000.00							
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项								
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项								
合 计	19,600,000.00	100.00						

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			年初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	19,600,000.00					

(三) 存货

项 目	2020 年 12 月 15 日	2019 年 12 月 31 日
其他	4,397,363.65	

(四) 其他流动资产

项 目	2020 年 12 月 15 日	2019 年 12 月 31 日
待抵扣进项税	255,780.71	
合 计	255,780.71	

(五) 其他非流动资产

项 目	2020 年 12 月 15 日	2019 年 12 月 31 日
-----	------------------	------------------

项 目	2020 年 12 月 15 日	2019 年 12 月 31 日
土地款	617,600,000.00	
合 计	617,600,000.00	

(六) 其他应付款

项 目	2020 年 12 月 15 日	2019 年 12 月 31 日
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	651,228,000.00	
合 计	651,228,000.00	

1.其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项 目	2020 年 12 月 15 日	2019 年 12 月 31 日
借款本金	651,228,000.00	
借款利息		
合 计	651,228,000.00	

注：本公司与康佳集团股份有限公司于 2020 年 11 月 20 日签订贷款合同，康佳集团股份有限公司向本公司提供 339,000,000.00 元贷款，用于“烟台康云古现一期项目土地款”，合同约定借款期限一年，即从 2020 年 11 月 23 日起至 2021 年 11 月 22 日。双方另约定，2020 年 11 月 23 日至 2020 年 12 月 31 日（或 2020 年股权转让日），贷款利率为 0.00%，2021 年 1 月 1 日（或 2020 年股权转让次日）至 2021 年 11 月 22 日，贷款率为 8.00%。

本公司与毅康控股（烟台）有限公司于 2020 年 11 月 20 日签订贷款合同，毅康控股（烟台）有限公司向本公司提供 325,850,000.00 元贷款，用于“烟台康云古现项目一期土地款”，合同约定借款期限一年，即从 2020 年 11 月 23 日起至 2021 年 11 月 22 日。贷款利率以康佳集团股份有限公司提供的利率浮动方式为准，从 2021 年 1 月 1 日起开始计算。

(七) 实收资本

投资者名称	2019 年 12 月 31 日		本期增加	本期减少	2020 年 12 月 15 日	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
康佳集团股份有限公司	1,530,000.00	50.98				
毅康控股（烟台）有限公司	1,471,000.00	49.02			1,000.00	100.00
合计	3,001,000.00	100.00			1,000.00	100.00

(八) 未分配利润

项 目	2020 年 1 月 1 日至 12 月 15 日	2019 年度
本期年初余额		
本期增加额	-2,739.10	

项 目	2020 年 1 月 1 日至 12 月 15 日	2019 年度
其中：本期净利润转入	-2,739.10	
其他调整因素		
本期减少额		
其中：本期提取盈余公积数		
本期分配现金股利数		
本期期末余额	-2,739.10	

（九）税金及附加

项 目	2020 年 1 月 1 日至 12 月 15 日	2019 年度
印花税	750.00	
合计	750.00	

（十）管理费用

项 目	2020 年 1 月 1 日至 12 月 15 日	2019 年度
差旅费	777.87	
办公费	440.00	
合计	1,217.87	

（十一）财务费用

项 目	2020 年 1 月 1 日至 12 月 15 日	2019 年度
利息费用		
减：利息收入	1,438.25	
汇兑损益		
其他支出	2,209.48	
合计	771.23	

（十二）所得税费用

1.所得税费用

项 目	2020 年 1 月 1 日至 12 月 15 日	2019 年度
当期所得税费用		
递延所得税调整		
其他		
合计		

2.会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2020 年 1 月 1 日至 12 月 15 日	2019 年度
利润总额	-2,739.10	
按法定/适用税率计算的所得税费用	-684.78	
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响		

项 目	2020 年 1 月 1 日至 12 月 15 日	2019 年度
不可抵扣的成本、费用和损失的影响		
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-684.78	
其他		
所得税费用		

（十二）现金流量表

1.将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	2020 年 1 月 1 日至 12 月 15 日	2019 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	-2,739.10	
加：资产减值准备		
信用资产减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
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“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-84,837.23	
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-87,576.33	
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的期末余额	12,373,116.54	
减：现金的年初余额	1,000.00	
加：现金等价物的期末余额		

补充资料	2020 年 1 月 1 日至 12 月 15 日	2019 年度
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	12,372,116.54	

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	2020 年 12 月 15 日	2019 年 12 月 31 日
一、现金	12,373,116.54	1,000.00
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	12,373,116.54	1,000.00
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	12,373,116.54	1,000.00
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

八、或有事项

无。

九、资产负债表日后事项

无。

十、关联方关系及其交易

（一）本企业的母公司有关信息

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（%）
康佳集团股份有限公司	深圳	彩电业务、手机业务、白电业务、供应链贸易	240794.5408 万元	50.98	51.00

（二）本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	备注
毅康控股（烟台）有限公司	本公司股东	
烟台康云置业发展有限公司	本公司之子公司	

（三）关联方应收应付款项

项目名称	关联方名称	2020 年 12 月 15 日	2019 年 12 月 31 日
其他应付款	康佳集团股份有限公司	339,000,000.00	
其他应付款	毅康控股（烟台）有限公司	312,228,000.00	
其他应收款	烟台康云置业发展有限公司	19,600,000.00	

十一、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十二、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2020 年 12 月 15 日决议批准。

烟台康云产业发展有限公司

2020 年 12 月 23 日