

广西青云置业有限公司
2020年6月30日清产核资专项审计报告
众环粤专字[2020]0551号



MAZARS
中 审 众 环

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所
广州市越秀区解放南路 123 号金汇大厦 27 楼
邮政编码：510115

Mazars Certified Public Accountants
LLP Guangdong branch
Jinhui Building
No. 123 Jiefang Road, Yuexiu District
Guangzhou, 510115

电话 Tel: 020-38783489
传真 Fax: 020-38783856

广西青云置业有限公司 2020 年 6 月 30 日清产核资专项审计报告

众环粤专字[2020]0551 号

广西青云置业有限公司：

我们接受委托，对广西青云置业有限公司（以下简称“青云置业”或“公司”）基准日为 2020 年 6 月 30 日的净资产状况进行清查审计工作并出具审计报告。

我们的审计是在青云置业提供的会计凭证、会计账簿、财务报表及其他相关资料的基础上进行的，资料的真实性、合法性、完整性由青云置业负责。我们的责任是按照《中华人民共和国注册会计师法》、《中国注册会计师审计准则》等有关法律、法规的规定，并按照注册会计师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对青云置业在 2020 年 6 月 30 日的净资产状况进行审计并发表意见。

我们结合青云置业的实际情况，实施了包括抽查会计记录、函证、检查、实物盘点等我们认为必要的审计程序。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。审计工作已完成，现将有关情况报告如下：

一、公司基本情况

广西青云置业有限公司由广西粤桂产业控股股份有限公司投资，于 2018 年 11 月 16 日经贵港市工商行政管理局港北区分局核准登记正式成立。本公司法人营业执照统一社会信用代码：91450800MA5NH 262X7，法定代表人赵松。

1. 本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式：有限公司。

本公司注册地址：广西贵港市幸福路 100 号。

本公司总部办公地址：广东省广州市荔湾区流花路 85 号建工大厦 3 层。

2. 本公司的业务性质和主要经营活动

本公司主要从事房地产开发、经营，土地开发、土地整治服务，对土地、房地产的投资。



3. 母公司以及集团最终母公司的名称

本公司母公司为广西粤桂产业控股股份有限公司，实际控制人为广东省产业集团有限公司，最终控制人为广东省人民政府国有资产监督管理委员会。

二、相关资产、负债及净资产的基本状况

截至2020年6月30日，青云置业资产、负债及净资产的账面数及核实情况如下：

项目	金额
资产总额	350,898,627.54
负债总额	360,396,070.11
其中:流动负债	360,396,070.11
净资产总额	-9,497,442.57

三、主要会计政策

1. 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”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定（2014年修订）》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，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。

2. 会计年度

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币



公司以人民币为记账本位币。

4. 存货

(1) 存货的分类

存货分类为：本公司存货为房产开发产品。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，领用和发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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，可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

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

5. 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发



生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,开始资本化;构建或者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时,停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用,减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化;一般借款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,确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内,外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化;外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的,暂停借款费用的资本化,直至资产的购建或生产活动重新开始。

6.税项

税种	计税依据	税率
增值税	当期销项税额-当期进项税额	13%、9%
城市维护建设税	按应缴流转税计缴	7%
教育费附加	按应缴流转税计缴	3%
地方教育费附加	按应缴流转税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额	25%
土地使用税	按产权土地面积计缴	2元/平方米

本公司发生增值税应税销售行为或者进口货物,于2019年1~3月期间的适用税率为16%/10%,根据《财政部、国家税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、国家税务总局、海关总署公告[2019]39号)规定,自2019年4月1日起,适用税率调整为13%/9%。



四、财务报表主要项目注释

以下注释项目除非特别注明之外，期末余额是指 2020 年 6 月 30 日账面数，金额单位为人民币元。

1.货币资金

项目	期末余额
银行存款	596,937.26
合计	596,937.26

【注】期末本公司不存在有潜在收回风险的款项。

2.存货

(1) 存货分类

项 目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
房产开发产品	350,260,768.02		350,260,768.02
合 计	350,260,768.02		350,260,768.02

(2) 存货跌价准备：无。

(3) 存货年末余额中含有借款费用资本化金额：无。

3.其他流动资产

项目	期末余额
待抵扣进项税额	40,922.26
合计	40,922.26

4.应交税费

项目	期末余额
土地使用税	113,108.52
合计	113,108.52

5.其他应付款

项目	期末余额
其他应付款	360,282,961.59

项目	期末余额
合计	360,282,961.59

【注 1】上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

【注 2】本公司本报告期无应付利息、应付股利。

其他应付款

①按款项性质列示

项目	期末余额
合并范围内关联方往来	360,282,961.59
合计	360,282,961.59

【注 2】本公司其他应付款年末余额系母公司“广西粤桂广业控股股份有限公司”提供的借款及借款产生的利息。

②账龄超过 1 年的重要其他应付款：无。

6.实收资本

单位名称	期末余额	持股比例（%）
广西粤桂广业控股股份有限公司	1,000,000.00	100.00
合计	1,000,000.00	100.00

7.未分配利润

项目	期末余额
未分配利润	-10,497,442.57

五、 审计结论

经审计，截止至 2019 年 12 月 31 日广西青云置业有限公司资产总额为 350,898,627.54 元，负债总额为 360,396,070.11 元，净资产为-9,497,442.57 元。

六、 报告使用范围

本报告仅供委托方核实企业资产权益使用，未经会计师事务所书面同意，不得见诸于公开媒体。因使用报告不当所造成的后果，与执行本审计业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。



MAZARS
中 审 众 环

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所
广州市越秀区解放南路123号金汇大厦27楼
邮政编码：510115

Mazars Certified Public Accountants
LLP Guangdong branch
Jinhui Building
No. 123 Jiefang Road, Yuexiu District
Guangzhou, 510115

电话 Tel: 020-38783489
传真 Fax: 020-38783856

附送资料:


1. 附表一、广西青云置业有限公司资产负债表
2. 附表二、广西青云置业有限公司重要科目明细表

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



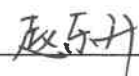
中国·广州

中国注册会计师:


王兵



中国注册会计师:


赵东升



2020年07月27日