

## 北京道乐科技发展有限公司

## 审计报告

2018年9月30日

目 录

	页次
一、审计报告	1-4
二、资产负债表	5-6
三、利润表	7
四、现金流量表	8
五、股东权益变动表	9-10
七、财务报表附注	11-39

委托单位：阳光新业地产股份有限公司

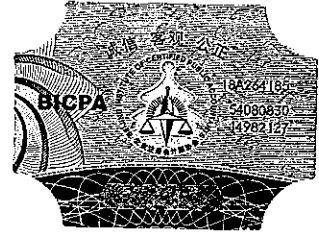
审计单位：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

联系电话：（010）85886680

传真号码：（010）85886690

网 址：<http://www.Reanda.com>

# 审计报告



利安达审字【2018】第 2220 号

北京道乐科技发展有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了北京道乐科技发展有限公司财务报表，包括 2018 年 9 月 30 日的资产负债表，2018 年 1-9 月的利润表、现金流量表、股东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，公允反映了北京道乐科技发展有限公司 2018 年 9 月 30 日的财务状况以及 2018 年 1-9 月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，我们独立于北京道乐科技发展有限公司，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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项为投资性房地产公允价值的评估

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>投资性房地产公允价值的评估</p> <p>北京道乐科技发展有限公司对投资性房地产的披露见财务报表附注四、8 及附注七、4。北京道乐科技发展有限公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量，于 2018 年 9 月 30 日，以公允价值计量的投资性房地产账面价值为人民币 497,750,000.00 元，于 2018 年 1 月至 9 月计入公允价值变动收益的投资性房地产评估增值约人民币 84,290,000.00 元。评估值由北京道乐科技发展有限公司参考其聘请的独立第三方评估师(以下简称“评估师”)执行的评估决定。</p> <p>管理层对投资性房地产公允价值进行评估时涉及重要的会计估计和判断，主要包括估值技术的确定及对应评估方法下关键输入值的选择，其中，估值技术根据物业所处发展周期及市场环境的不同通常包括直接资本化法、现金流折现法和市场比较法。直接资本化法的关键输入值包括租金水平、出租率及贴现率；市场比较法的关键输入值包括可比案例价格。</p> <p>鉴于该事项涉及重要会计估计和判断，以及对财务报表的重大影响，我们在审计工作中对该事项予以了特别关注。</p>	<p>我们评估了评估师的胜任能力，专业能力及其客观性。</p> <p>我们与北京道乐科技发展有限公司管理层沟通了投资性房地产选用的估值技术，取得和查看了由评估师出具的北京道乐科技发展有限公司评估报告，并结合北京道乐科技发展有限公司投资性房地产的实际开发状况，评估了评估师选取的相关估值技术的相关性和合理性。</p> <p>我们对投资性房地产公允价值评估时使用的关键输入值执行如下程序：将评估师所使用的出租率及租金水平核对至管理层记录；将评估师使用的贴现率及资本化率与行业水平进行比对；通过收集和比较市场可比案例的售价、楼龄，地理位置及物业面积信息，对评估师使用的可比案例价格进行了评估。</p> <p>基于所实施的审计程序，我们取得的证据支持了管理层在投资性房地产公允价值的评估中对采用的评估方法及对关键输入值作出的重要会计估计和判断。</p>

#### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

北京道乐科技发展有限公司管理层（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，管理层负责评估北京道乐科技发展有限公司的持续经营能力，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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

## 五、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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）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，就可能导致对北京道乐科技发展有限公司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北京道乐科技发展有限公司不能持续经营。

（五）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。

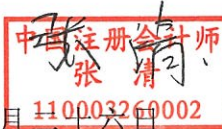
我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而

构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师 

中国注册会计师   
二〇一八年十二月二十六日



# 资产负债表

编制单位：北京道乐科技发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2018年9月30日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	9,398,991.34	7,683,038.42
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	七、2	24,084,909.58	28,341,451.03
预付款项			
其他应收款	七、3	11,273,866.98	245,408,724.63
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>44,757,767.90</b>	<b>281,433,214.08</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	七、4	497,750,000.00	413,460,000.00
固定资产	七、5	1,886.75	2,163.50
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			
<b>非流动资产合计</b>		<b>497,751,886.75</b>	<b>413,462,163.50</b>
<b>资产总计</b>		<b>542,509,654.65</b>	<b>694,895,377.58</b>



## 资产负债表（续）

编制单位：北京道禾科技发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	2018年9月30日	2017年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	七、6	422,466.11	5,760,983.43
预收款项			4,920,636.01
应付职工薪酬			
应交税费	七、7	1,426,980.39	117,186.04
其他应付款	七、8	8,602,555.58	236,803,166.21
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、9	16,838,075.49	16,674,968.21
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>27,290,077.57</b>	<b>264,276,939.90</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七、10	148,340,138.28	160,628,920.58
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、11	72,552,957.37	50,240,736.63
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>220,893,095.65</b>	<b>210,869,657.21</b>
<b>负债合计</b>		<b>248,183,173.22</b>	<b>475,146,597.11</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	七、12	95,000,000.00	95,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、13	4,516.99	4,516.99
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	七、14	199,321,964.44	124,744,263.48
<b>股东权益合计</b>		<b>294,326,481.43</b>	<b>219,748,780.47</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>542,509,654.65</b>	<b>694,895,377.58</b>

载于第11页至第39页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第10页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

郭春峰

主管会计工作负责人：

郭春峰

会计机构负责人：

张立平



# 利润表

编制单位：北京道乐科技发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	2018年1 - 9月	2017年度
一、营业收入	七、15	22,806,951.66	30,409,268.88
减：营业成本			
税金及附加	七、16	2,680,061.58	3,725,461.59
销售费用	七、17	1,299,502.50	4,286,030.44
管理费用	七、18	46,894.58	672,120.27
研发费用			
财务费用	七、19	9,539,160.59	12,627,658.27
其中：利息费用		9,547,811.57	12,656,446.70
利息收入		17,763.98	39,111.43
资产减值损失			
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）	七、20	84,290,000.00	410,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		93,531,332.41	9,507,998.31
加：营业外收入	七、21	3,885,744.00	
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		97,417,076.41	9,507,998.31
减：所得税费用	七、22	22,839,375.45	1,649,127.82
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		74,577,700.96	7,858,870.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		74,577,700.96	7,858,870.49
（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）以后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净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
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、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		74,577,700.96	7,858,870.49
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

载于第11页至第39页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第10页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人： 郭春峰 主管会计工作负责人： 郭春峰 会计机构负责人： 张立平





## 现金流量表

编制单位：北京道乐科技发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2018年1 - 9月	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		23,250,000.00	31,000,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、23	251,330,288.30	26,380.06
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>274,580,288.30</b>	<b>31,026,380.06</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		2,490,674.42	5,136,747.20
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		3,008,100.88	5,200,347.94
支付其他与经营活动有关的现金	七、23	245,406,748.19	464,910.93
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>250,905,523.49</b>	<b>10,802,006.07</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>23,674,764.81</b>	<b>20,224,373.99</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		388,048.00	
投资支付的现金			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>388,048.00</b>	
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-388,048.00</b>	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			37,740,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>			<b>37,740,000.00</b>
偿还债务支付的现金		15,000,000.00	20,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,570,763.89	9,584,263.88
支付其他与筹资活动有关的现金			37,000,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>21,570,763.89</b>	<b>66,584,263.88</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-21,570,763.89</b>	<b>-28,844,263.88</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		1,715,952.92	-8,619,889.89
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>7,683,038.42</b>	<b>16,302,928.31</b>
		9,398,991.34	7,683,038.42

载于第11页至第39页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第10页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

郭春峰

主管会计工作负责人：

郭春峰

会计机构负责人：张立平

# 股东权益变动表

编制单位：北京通乐科技发展有限公司

金额单位：人民币元

2018年1-9月

项 目

项 目	股本		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	股东权益合计
	优先股	永续债	其他	其他	其他								
一、上年年末余额	95,000,000.00					4,516.99						124,744,263.48	219,748,780.47
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	95,000,000.00					4,516.99						124,744,263.48	219,748,780.47
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）													
（一）综合收益总额													
（二）股东投入和减少资本													
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
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、对股东的分配													
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
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													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	95,000,000.00					4,516.99						199,321,964.44	294,326,481.43

载于第11页至第39页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第10页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 

# 股东权益变动表 (续)

金额单位: 人民币元

项目	2017年度							股东权益合计				
	股本	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
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	95,000,000.00				4,516.99						116,885,392.99	211,889,909.98
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	95,000,000.00				4,516.99						116,885,392.99	211,889,909.98
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)												
(一) 综合收益总额												
(二) 股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
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、对股东的分配												
4、其他												
(四) 股东权益内部结转												
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												
(五) 专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	95,000,000.00				4,516.99						124,744,263.48	219,748,780.47

载于第11页至第39页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第10页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人 

主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



## 北京道乐科技发展有限公司

## 财务报表附注

截止2018年9月30日

(除特别说明外,金额以人民币元表述)

## 一、公司基本情况

北京道乐科技发展有限公司(以下简称“本公司”)系由北京市工商行政管理局批准,于2005年5月24日在北京市成立的有限责任公司(中外合作),营业期限:2007年5月31日至2027年5月30日。

统一社会信用代码:91110000775475394N

法定代表人:李国平

注册地址:北京市怀柔区开放东路13号院4号楼第三层办公区302室

注册资本:9500万元人民币

经营范围:电子信息、机电一体化、新能源、生物制药及环保技术的开发与服务;投资咨询;图文设计;企业形象策划;出租自有商业用房(X京房权证朝字第794247号);物业管理,发布广告。(该公司2007年5月31日前为内资企业,于2007年5月31日后变更为外商投资企业;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)

本财务报表经公司董事会于2018年12月26日批准报出。

## 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”),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。

## 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2018年9月30日的财务状况及2018年1月至9月的经营成果和现金流量等有关信息。此外,本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

## 四、重要会计政策和会计估计

## 1、会计期间

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。

本报告期为2018年1月1日至2018年9月30日。

## 2、记账本位币

本公司记账本位币为人民币。

## 3、记账基础和计价原则

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。除某些金融工具和投资性房地产外，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。

## 4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为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。

## 5、外币业务和外币报表折算

### (1)外币交易的折算方法

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率（或近似汇率）将外币金额折算为人民币入账。

### (2)对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，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的记账本位币金额计量。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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### (3)外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置

当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 6、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### (1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### (2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

#### 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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可

靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

### ②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

### ③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

### ④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收

益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

### (3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### ①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产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。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### ②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原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。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

#### (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该



金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### (5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时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的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

##### ②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

##### ③财务担保合同

不属于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的财务担保合同，以公允

价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

#### (6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）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。

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) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

#### (8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### (9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

### 7、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

#### (1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项

发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

## （2）坏账准备的计提方法

### ①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项各类别中，余额前五名并且单项金额超过2,500,000元的应收第三方款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

### ②按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现实情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据	款项性质及风险特征
组合1	除单项计提和组合二之外的所有客户，对于此类信用风险特征组合的应收款项坏账准备以应收款项的余额为基础计提坏账。
组合2	根据业务性质和客户的历史交易情况，认定无回收风险的应收款项不计提坏账准备。不计提坏账准备的应收款项，主要是应收关联方的款项、债务人提供担保的应收款项、押金、备用金款项，不计提坏账。
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合1	余额百分比法
组合2	不计提坏账

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备情况如下：

组合名称	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
组合1	0.3	0.3
组合2	--	--

### ③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项
坏账准备的计提方法	根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

## 8、投资性房地产

### （1）投资性房地产的初始计量

本公司投资性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和已出租的建筑物。

本公司对没有正式明确以出租获取租金作为长期持有目的的出租开发产品，不确认为投资性房地产，在“存货-意图出售而暂时出租的开发产品”项目核算；对于以出租为目的的开发产品，将其账面价值转入投资性房地产核算。

本公司的投资性房地产按其成本进行初始计量，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。

## (2)投资性房地产的后续计量

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

### A.选择公允价值模式计量的依据

公司采用公允价值模式计量投资性房地产，应当同时满足以下两个条件：

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。

本公司目前投资性房地产项目主要位于北京市朝阳区四环外五环内，主要为较成熟商业区的商业物业，有较为活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

### B.公允价值确定原则

公司针对不同物业市场交易情况，采用以下不同的估价方法：

①公司投资性房地产本身有交易价格时，以公司投资性房地产管理部门商业物业经营部提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。

②公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司投资性房地产管理部门商业物业经营部进行市场调研，并出具市场调研报告，以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时，公司聘请具有相关资质的评估机构，对本公司投资性房地产采用收益法并参考公开市场价格进行公允价值评估，以其评估金额作为本公司投资性房地产的公允价值。

③公司估价时，应从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构，或具有相关资质的房地产中介服务机构获取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做出合理的估计。

④对本身无交易价格的投资性房地产，参照市场上至少三个以上类似可比项目物业的交易价格，并按照影响标的物业价值的相关因素进行价格修正，以此为基础，最终确定标的物业的公允价值。公司对可比项目估价时应编制调整因素标准表，根据投资性房地产的类型，分别商圈位置、周边交通便捷度、商业繁华度、房屋状况、设备及装修、交易时间、交易方式、所在楼层、地理位置、人文价值、周边环境等确定调整系数范围。

### C.本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素

①假设投资性房地产在公开市场上进行交易且将按现有用途继续使用；

②国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等未来不会发生重大变化；

③无可能对企业经营产生重大影响的其他不可抗力及不可预见因素。

### D.对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序

① 投资性房地产公允价值的首次确认

对于公司自行建造、外购、自用房地产等首次转换为投资性房产的，首次转换日公允价值小于账面价值的差额，借记公允价值变动损益，公允价值大于账面价值的差额贷记其他综合收益。

## ② 转换日后投资性房地产公允价值的后续计量

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。公司以单项投资性房地产为基础估计其期末公允价值。对于单项投资性房地产的期末公允价值发生大幅变动时，以资产负债表日单项投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

## 9、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### (2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
办公设备	5年	5	19

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、12“非流动非金融资产减值”。

### (4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

### (5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、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。

#### 10、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、12“非流动非金融资产减值”。

#### 11、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。

#### 12、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减

值损失。可收回金额为资产的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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，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。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### 13、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

#### 14、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

#### 15、股份支付

##### （1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

##### ①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

##### ②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

##### （2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益



工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

## 16、优先股、永续债等其他金融工具

### (1) 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具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如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则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，则本公司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。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

### (2) 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、17“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

## 17、收入

### (1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，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，确认商品销售收入的实现。

## (2)提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例/已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

## (3)使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

## (4)利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

## (5)公司收入确认与成本结转的具体原则与方法

本公司经营租赁的租金收入于租赁期内以直线法予以确认。

## 18、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿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；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。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，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，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。

#### 19、递延所得税资产/递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

#### 20、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

租赁业务符合下列一项或数项标准的，通常属于融资租赁：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，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。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。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

以融资租赁方法出租的资产，于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

## 21、公允价值计量

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

(1) 公允价值计量的资产和负债

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。本公司在下列情况中认为交易价格与公允价值不相等：①交易发生在关联方之间，且无证据表明该关联方交易是在市场条件下进行的。②交易是被迫的。③交易价格所代表的计量单元不同于以公允价值计量的相关资产或负债的计量单。④交易的市场不是相关资产或负债的主要市场（或最有利市场）。

其他相关会计准则要求或允许本公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，并且交易价格与公允价值不相等的，交易价格与公允价值的差额应当按照其他相关会计准则的要求进行处理。如果其他相关会计准则对此未作出明确规定的，本公司将该差额计入当期损益。(2)

#### 估值技术

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，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。本公司使用其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

公允价值计量基于输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

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。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。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。第二层次输入值包括：①活跃市场中类似资产或负债的报价。②非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价。③除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率、收益率曲线、隐含波动率、信用利差等。④市场验证的输入值。第三层次输入值是不可观察输入值，本公司只有在相关资产或负债不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用第三层次输入值。

本公司在以公允价值计量资产和负债时，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。

#### (2) 会计处理方法

本公司以公允价值计量相关资产或负债、公允价值变动应当计入当期损益还是其他综合收益等会计处理问题，由要求或允许本公司采用公允价值进行计量或披露的其他相关会计准则规范，参见本附注四中其他部分相关内容。

### 五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

#### 1、会计政策变更

##### (1)因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017年4月28日，财政部以财会[2017]13号发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起实施。2017年5月10日，财政部以财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》，自2017年6月12日起实施。

《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。本财务报表已按该准则对实施日（2017年5月28日）存在的终止经营对可比年度财务报表列报和附注的披露进

行了相应调整。

执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之前，本公司将取得的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之后，对2017年1月1日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支；与资产相关的政府补助冲减相关资产的账面价值。

## 2、会计估计变更

本公司2018年1月至9月无应披露的会计估计变更。

## 3、重大会计判断和估计

本公司2018年1月至9月无应披露的重要前期差错更正。

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以简易征收税率)	5%
城市维护建设税	应交流转税额	5%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%
房产税	租金收入	12%
企业所得税	应纳税所得额	25%

### 2、税收优惠及批文

无

## 七、财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，期初指2017年12月31日，期末指2018年9月30日，本期指2018年1月至9月，上年指2017年度。

### 1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		246.77
银行存款	9,398,991.34	7,682,791.65
其他货币资金		
合计	9,398,991.34	7,683,038.42
其中：存放在境外的款项总额		

### 2、应收票据及应收账款

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	24,084,909.58	28,341,451.03
合计	24,084,909.58	28,341,451.03

## (1)应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1					
组合 2	24,084,909.58	100.00			24,084,909.58
组合小计	24,084,909.58	100.00			24,084,909.58
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	24,084,909.58	100.00			24,084,909.58

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1					
组合 2	28,341,451.03	100.00			28,341,451.03
组合小计	28,341,451.03	100.00			28,341,451.03
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	28,341,451.03	100.00			28,341,451.03

## (2)按欠款方归集的年末余额的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占总额的比例 (%)
北京金百联创资产管理有限公司	客户	24,084,909.58	1年以内	100.00
合计		24,084,909.58		100.00

## 3、其他应收款

## (1)其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1					

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
组合 2	11,273,866.98	95.54			11,273,866.98
组合小计	11,273,866.98	95.54			11,273,866.98
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	526,231.47	4.46	526,231.47	100.00	
合计	11,800,098.45	100.00	526,231.47		11,273,866.98

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1					
组合 2	245,408,724.63	99.79			245,408,724.63
组合小计	245,408,724.63	99.79			245,408,724.63
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	526,231.47	0.21	526,231.47	100.00	-
合计	245,934,956.10	100.00	526,231.47		245,408,724.63

## ①年末单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
北京科技研究院	526,231.47	526,231.47	100.00
合计	526,231.47	526,231.47	100.00

## (2)按欠款方归集的年末余额主要的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占总额的比例 (%)	坏账准备
北京高华瑞丰投资有限公司	内部往来	11,176,666.67	1年以内	99.14	
北京道乐投资有限公司	垫付款	90,241.59	5年以上	0.80	
北京市财政局	押金	6,958.72	5年以上	0.06	
合计		11,273,866.98		100.00	

## 4、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	北苑路 28 号院 1 楼
一、期初余额	413,460,000.00
二、本年变动	84,290,000.00
其中：公允价值变动	84,290,000.00



项目	北苑路 28 号院 1 楼
三、期末余额	497,750,000.00

## 5、固定资产

### (1)固定资产情况

项目	办公设备	合计
一、账面原值		
1、期初余额	22,921.00	22,921.00
2、本期增加金额		
(1) 购置		
3、本期减少金额		
(1) 处置或报废		
4、期末余额	22,921.00	22,921.00
二、累计折旧		
1、期初余额	20,757.50	20,757.50
2、本期增加金额	276.75	276.75
(1) 计提	276.75	276.75
3、本期减少金额		
(1) 处置或报废		
4、期末余额	21,034.25	21,034.25
三、减值准备		
1、期初余额		
2、本期增加金额		
(1) 计提		
3、本期减少金额		
(1) 处置或报废		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值	1,886.75	1,886.75
2、期初账面价值	2,163.50	2,163.50

## 6、应付票据及应付账款

种类	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	422,466.11	5,760,983.43
合计	422,466.11	5,760,983.43

### (1)应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
建设工程款		3,704,744.00
物业运营款	422,466.11	2,056,239.43

项目	期末余额	期初余额
合计	422,466.11	5,760,983.43

## (2)账龄超过1年的重要应付账款

项目	款项性质	期末余额
天津家顺物业管理有限公司	物业运营款	360,685.89
合计		360,685.89

## 7、应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	527,154.71	
城市维护建设税	3,235.82	58,592.96
教育费附加	3,235.94	58,593.08
房产税	885,714.33	
土地使用税	7,639.59	
合计	1,426,980.39	117,186.04

## 8、其他应付款

## (1)按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	8,054,068.97	236,357,402.30
其中：工程项目保证金	20,000.00	20,000.00
租赁保证金	8,000,000.00	8,000,000.00
社保款	671.00	671.00
关联方往来款		228,303,333.33
个税返还	33,397.97	33,397.97
应付利息	548,486.61	445,763.91
应付股利		
合计	8,602,555.58	236,803,166.21

## (2)账龄超过1年的重要其他应付款

项目	款项性质	期末余额
北京金百联创资产管理有限公司	租赁保证金	8,000,000.00
合计		8,000,000.00

## (3)应付利息情况

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	548,486.61	445,763.91
合计	548,486.61	445,763.91

## 9、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	16,838,075.49	16,674,968.21

项目	期末余额	期初余额
合计	16,838,075.49	16,674,968.21

### 10、长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	148,340,138.28	160,628,920.58
合计	148,340,138.28	160,628,920.58

(1) 本公司于 2014 年 5 月 20 日向中国工商银行股份有限公司北京珠市口支行借款 250,000,000.00 元（借款合同编号为：02000031-2014 年（珠市）字 0018 号），借款期限为 2014 年 5 月 20 日至 2020 年 4 月 19 日，借款利率为提款日与借款期限相对应档次的中国人民银行基准贷款利率，借款人提款后，借款利率以 12 个月为一期，一期一调整，分段计息，由本公司朝阳区北苑路 28 号院 1 号楼(土地证：京朝国用（2006 出）第 0041 号；房权证：X 京房权证朝字第 794247 号）为其提供 854,050,000.00 元的最高额抵押保证（抵押合同编号为：02000031-2014 年珠市（抵）字 0009 号）。

(2) 中国工商银行北京珠市口支行 02000031-2014 年（珠市）字 0018 号借款的融资费用共计 1519 万元，以实际利率法在借款期限 71 个月内摊销。

### 11、递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	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计量	256,384,497.69	64,096,124.42	165,786,498.76	41,446,624.69
融资顾问费摊销	4,821,786.24	1,205,446.56	7,314,674.67	1,828,668.67
经营性租赁以直线法确认的收入	29,005,545.55	7,251,386.39	27,861,773.09	6,965,443.27
合计	290,211,829.48	72,552,957.37	200,962,946.52	50,240,736.63

### 12、股本

股东	期初余额		本期增减变动	期末余额	
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)
阳光新业地产股份有限公司	48,480,000.00	51.03		48,480,000.00	51.03
RECO BEIYUAN PRIVATE LIMITED	46,120,000.00	48.55		46,120,000.00	48.55
北京道乐投资有限公司	300,000.00	0.32		300,000.00	0.32
北京奥利阳投资顾问有限责任公司	100,000.00	0.11		100,000.00	0.11
合计	95,000,000.00	100.00		95,000,000.00	100.00

### 13、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	4,516.99			4,516.99
合计	4,516.99	-	-	4,516.99

2007 年 4 月 24 日，新加坡瑞阳私人有限公司增资 48,917.00 美元，折合 378,094.17 元

人民币,其中增加注册资本 373,577.18 元人民币,溢缴 4,516.99 元人民币计入公司资本公积。

#### 14、未分配利润

项目	本期	上年
调整前上年末未分配利润	124,744,263.48	116,885,392.99
调整年初未分配利润合计数(调增+,调减-)		
调整后年初未分配利润	124,744,263.48	116,885,392.99
加:本期归属于母公司股东的净利润	74,577,700.96	7,858,870.49
减:提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	199,321,964.44	124,744,263.48

#### 15、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房屋出租	22,806,951.66		30,409,268.88	
合计	22,806,951.66		30,409,268.88	

#### 16、税金及附加

项目	本期发生额	上年发生额
城市维护建设税		76,023.12
教育费附加		76,023.24
房产税	2,657,142.90	3,542,857.05
土地使用税	22,918.68	30,558.18
合计	2,680,061.58	3,725,461.59

#### 17、销售费用

项目	本期发生额	上年发生额
人力资源费	1,150.20	104,350.26
行政办公费		8,295.00
商业物业经营费用	1,298,075.55	3,326,562.43
固定资产折旧	276.75	369.00
运营管理费		846,453.75
合计	1,299,502.50	4,286,030.44

#### 18、管理费用

项目	本期发生额	上年发生额
人力资源费	1,256.58	1,799.41
行政办公费	45,638.00	48,071.18
固定资产折旧		2,249.68

项目	本期发生额	上年发生额
资产管理费		620,000.00
合计	46,894.58	672,120.27

**19、财务费用**

项目	本期发生额	上年发生额
利息支出	9,547,811.57	12,656,446.70
减：利息收入	17,763.98	39,111.43
汇兑损失		
减：汇兑收益		
银行手续费	9,113.00	10,323.00
合计	9,539,160.59	12,627,658.27

**20、公允价值变动收益**

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	84,290,000.00	410,000.00
合计	84,290,000.00	410,000.00

**21、营业外收入**

项目	本期发生额	上年发生额
与企业日常活动无关的政府补助	181,000.00	
确认无法支付的应付账款	3,704,744.00	
合计	3,885,744.00	

**22、所得税费用**

项目	本期发生额	上年发生额
当期所得税费用	527,154.71	
递延所得税费用	22,312,220.74	1,649,127.82
合计	22,839,375.45	1,649,127.82

**23、现金流量表项目****(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项目	本年发生额	上年发生额
北京高华瑞丰投资有限公司	5,820,000.00	
北京瑞金阳光投资有限公司	212,000,000.00	
北京艺力设计工程有限公司	33,300,000.00	
成都锦尚置业有限公司	11,524.32	
政府补助	181,000.00	
其他	17,763.98	26,380.06
合计	251,330,288.30	26,380.06

**(2) 支付其他与经营活动有关的现金**

项目	本年发生额	上年发生额
北京上东房地产经纪有限公司	28,350,000.00	
北京瑞丰阳光投资有限公司	137,360,000.00	
阳光新业地产股份有限公司	61,240,000.00	
北京高华瑞丰投资有限公司	18,350,000.00	
其他	106,748.19	464,910.93
合计	245,406,748.19	464,910.93

## 24、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	74,577,700.96	7,858,870.49
加：资产减值准备		-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	276.75	2,618.68
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）	-84,290,000.00	-410,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	9,547,811.57	12,656,446.70
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）	22,312,220.74	1,649,127.82
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）	238,391,399.10	-1,625,459.36
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-236,864,644.31	92,769.66
其他		
经营活动产生的现金流量净额	23,674,764.81	20,224,373.99
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	9,398,991.34	7,683,038.42
减：现金的期初余额	7,683,038.42	16,302,928.31
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,715,952.92	-8,619,889.89

## (2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	9,398,991.34	7,683,038.42
其中：库存现金		246.77
可随时用于支付的银行存款	9,398,991.34	7,682,791.65
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	9,398,991.34	7,683,038.42
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## 八、关联方及关联交易

## 1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
阳光新业地产股份有限公司	广西壮族自治区	房地产	749,913,309.00	51.03	51.03

## 2、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
北京道乐投资有限公司	本公司之股东
北京瑞金阳光投资有限公司	受同一母公司控制
北京艺力设计工程有限公司	受同一母公司控制
北京瑞丰阳光投资有限公司	受同一母公司控制
北京上东房地产经纪有限公司	受同一母公司控制
北京瑞景阳光商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
成都锦尚置业有限公司	受同一最终控制方控制
北京高华瑞丰投资有限公司	受同一最终控制方控制

## 3、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
北京艺力设计工程有限公司			33,300,000.00	
北京瑞金阳光投资有限公司			212,000,000.00	
北京道乐投资有限公司	90,241.59		90,241.59	
北京高华瑞丰投资有限公司	11,176,666.67			

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
成都锦尚置业有限公司			11,524.32	
合计	11,266,908.26		245,401,765.91	

## (2) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
应付账款		
北京瑞景阳光商业管理有限公司		382,757.09
合计		382,757.09
其他应付款:		
北京上东房地产经纪有限公司		28,350,000.00
阳光新业地产股份有限公司		61,240,000.00
北京瑞丰阳光投资有限公司		137,360,000.00
北京高华瑞丰投资有限公司		1,353,333.33
合计		228,303,333.33

## 九、承诺及或有事项

## 1、重大承诺事项

本公司无需要披露的重大承诺事项。

## 2、或有事项

本公司无需要披露的重大或有事项。

## 十、资产负债表日后事项

本公司于2018年11月2日进行工商变更，变更后法定代表人为郭春锋。

## 十一、其他重要事项

本公司无需要披露的其他重要事项。



北京道乐科技发展有限公司  
二〇一八年十二月二十六日





# 营业执照

(副本) (4-1)

统一社会信用代码 911101050805090096

**名称** 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)  
**类型** 特殊普通合伙企业  
**主要经营场所** 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室  
**执行事务合伙人** 黄锦辉  
**成立日期** 2013年10月22日  
**合伙期限** 2013年10月22日至 长期  
**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; 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询; 税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018年 12月 19日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

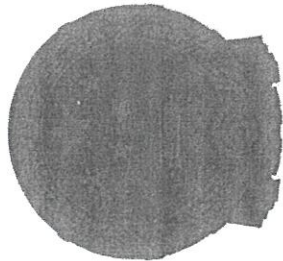
证书序号: 0000109

## 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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

# 执业证书

名称: 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 黄锦辉

主任会计师: 黄锦辉

经营场所: 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000154

批准执业文号: 京财会许可[2013]0061号

批准执业日期: 2013年10月11日



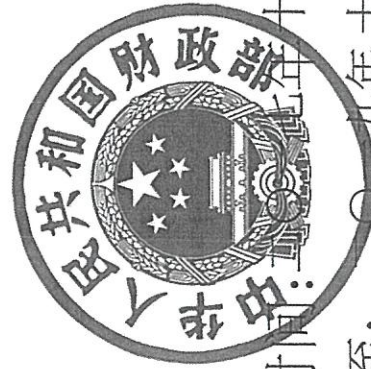
证书序号：000111

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
利安达会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。



首席合伙人：黄锦辉



证书号：15 发证时间：二〇一〇年十一月二十七日  
证书有效期至：二〇一〇年十一月二十七日



姓名 邱文星  
Full name \_\_\_\_\_

性别 男  
Sex \_\_\_\_\_

出生日期 1972年4月26日  
Date of birth \_\_\_\_\_

工作单位 北京敬业瑞之会计师事务所  
Working unit \_\_\_\_\_

身份证号码 320106720426121  
Identity card No. \_\_\_\_\_



# 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.

2009.1.20



北京注册会计师协会

2008年 3月 格检查台  
2008年 3月 格检查台



2017



2016

This certificate is valid for another year after this renewal.



2012



2006年 3月 格检查台

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



事务所  
CPAs

转出协会  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014年 10 月 13 日 /m /d



同意调入

Agree the holder to be transferred to



事务所  
CPAs

转入协会  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014年 10 月 13 日 /m /d

转出: 兴华 2017.11.8.  
转入: 中天华瑞 2017.11.8.  
事项

- 一、注册会计师执业业务，必要时须向委托方出示本证书，不得转让、涂改。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



记  
tration

姓名：邱文星

证书编号：110000520806

格，继续有效一年。  
id for another year after

this renewal.

证书编号：  
No. of Certificate

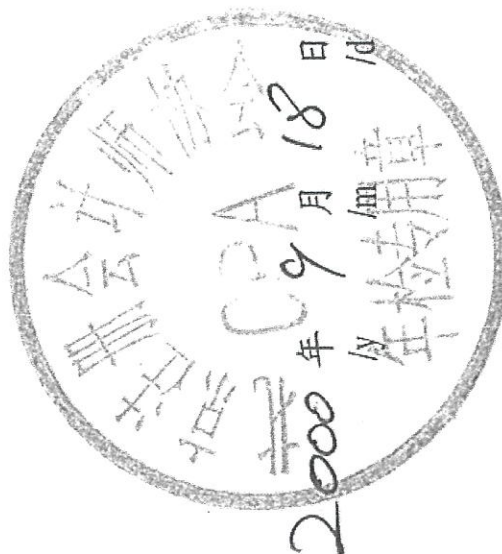
110000520806

批准注册协会：  
Authorized Institute of CPAs

北京注册会计师协会

发证日期：  
Date of Issuance

1999年 6月 1日  
/y /m /d





姓

Full name



性

别

Sex

男

出生日期

1964-11-11

Date of birth

工作单位

北京正旭会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码

220204196411110031

Identity card No.

013032



年度检验登记  
Annual Renewal Registration



本证书经  
This certi  
this rene  
效一年。  
ar after

证书编号:  
No. of Certificate

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance



姓名: 张清  
证书编号: 110003260002

会计师协会

年 月 日  
从业资格检查 /d

北京注册会计师协会  
/y /m /d

2006-7-5

转入: 利安达 (19)

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2008年 12月 17日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

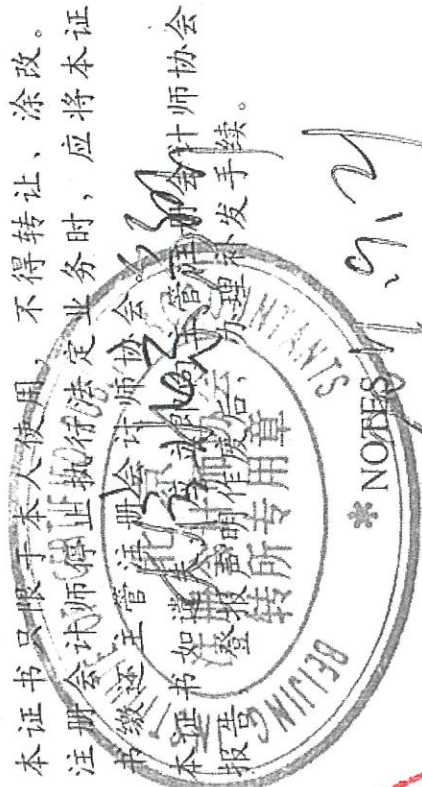
事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2008年 12月 17日  
/y /m /d

### 注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应及时向注册会计师协会登报声明作废旧章，补办手续。



1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

