

北京大地盛业房地产土地评估有限公司

2023 年度审计报告

东审会【2024】A23-073 号

| 项目内容 | 序号 |
|-----------------------------|----|
| 审计报告 | 1 |
| 资产负债表 | 2 |
| 利润表 | 3 |
| 现金流量表 | 4 |
| 所有者权益变动表 | 5 |
| 财务报表附注 | 6 |
| 北京东审会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照副本复印件 | 7 |
| 北京东审会计师事务所（特殊普通合伙）执业资格证书复印件 | 8 |



北京东审会计师事务所（特殊普通合伙）



审计报告

东审会【2024】A23-073号

北京大地盛业房地产土地评估有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了北京大地盛业房地产土地评估有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度的利润表、现金流量表、所有者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，公允反映了贵公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度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，我们独立于贵公司，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、 管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司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，管理层负责评估贵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。



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：

（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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（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，就可能导致对贵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贵公司不能持续经营。

（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。



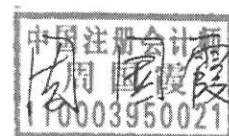
本审计报告不得用于上市、发债及新三板等证券市场使用,不得用于有证券资质需求的投融资、业绩对赌使用,因超范围使用不当造成的后果,与执行本审计业务的注册会计师及本会计师事务所无关。

北京东审会计师事务所(特殊普通合伙)

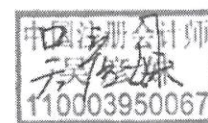


2024年04月07日

中国注册会计师:



中国注册会计师:



北京东审会计师事务所(特殊普通合伙)



资产负债表

2023年12月31日

编制单位：北京大地盛业房地产土地评估有限公司

会企01表

单位：元

| 资产 | 行次 | 期末余额 | 上年期末余额 |
|----------------|-----------|----------------------|----------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 1 | 961,295.60 | 1,462,181.29 |
| 交易性金融资产 | 2 | 8,310,000.00 | |
| 衍生金融资产 | 3 | | |
| 应收票据 | 4 | | |
| 应收账款 | 5 | 209,738.00 | 7,039,446.50 |
| 应收款项融资 | 6 | | |
| 预付款项 | 7 | | |
| 其他应收款 | 8 | 10,096,063.66 | 16,171,601.71 |
| 存货 | 9 | | |
| 合同资产 | 10 | | |
| 持有待售资产 | 11 | | |
| 一年内到期的非流动资产 | 12 | | |
| 其他流动资产 | 13 | 194,991.51 | |
| 流动资产合计 | 14 | 19,772,088.77 | 24,673,229.50 |
| 非流动资产： | | | |
| 债权投资 | 15 | | |
| 其他债权投资 | 16 | | |
| 长期应收款 | 17 | | |
| 长期股权投资 | 18 | | 250,000.00 |
| 其他权益工具投资 | 19 | | |
| 其他非流动金融资产 | 20 | | |
| 投资性房地产 | 21 | | |
| 固定资产 | 22 | 544,205.66 | 1,215,407.07 |
| 在建工程 | 23 | | |
| 生产性生物资产 | 24 | | |
| 油气资产 | 25 | | |
| 使用权资产 | 26 | | |
| 无形资产 | 27 | 11,930.19 | 40,562.67 |
| 开发支出 | 28 | | |
| 商誉 | 29 | | |
| 长期待摊费用 | 30 | | |
| 递延所得税资产 | 31 | | |
| 其他非流动资产 | 32 | | |
| 非流动资产合计 | 33 | 556,135.85 | 1,505,969.74 |
| 资产总计 | 34 | 20,328,224.62 | 26,179,199.24 |

公司法定代表人：

董-翥

主管会计工作负责人：

龙芳

会计机构负责人：

江明壕



资产负债表

2023年12月31日

会企01表

单位：元

编制单位：北京大地盛业房地产土地评估有限公司

| 负债和所有者权益（或股东权益） | 行次 | 期末余额 | 上年期末余额 |
|--------------------------|-----------|----------------------|----------------------|
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | 35 | | |
| 交易性金融负债 | 36 | | |
| 衍生金融负债 | 37 | | |
| 应付票据 | 38 | | |
| 应付账款 | 39 | 2,860,733.94 | 3,650,000.00 |
| 预收款项 | 40 | 8,279,937.51 | 9,483,166.60 |
| 合同负债 | 41 | | |
| 应付职工薪酬 | 42 | 945,108.91 | |
| 应交税费 | 43 | 30,384.85 | 498,588.50 |
| 其他应付款 | 44 | 806,574.18 | 6,907,430.99 |
| 持有待售负债 | 45 | | |
| 一年内到期的非流动负债 | 46 | | |
| 其他流动负债 | 47 | | |
| 流动负债合计 | 48 | 12,922,739.39 | 20,539,186.09 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | 49 | | |
| 应付债券 | 50 | | |
| 其中：优先股 | 51 | | |
| 永续债 | 52 | | |
| 租赁负债 | 53 | | |
| 长期应付款 | 54 | | |
| 预计负债 | 55 | | |
| 递延收益 | 56 | | |
| 递延所得税负债 | 57 | | |
| 其他非流动负债 | 58 | | |
| 非流动负债合计 | 59 | | |
| 负债合计 | 60 | 12,922,739.39 | 20,539,186.09 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 实收资本（或股本） | 61 | 5,000,000.00 | 5,000,000.00 |
| 其他权益工具 | 62 | | |
| 其中：优先股 | 63 | | |
| 永续债 | 64 | | |
| 资本公积 | 65 | | |
| 减：库存股 | 66 | | |
| 其他综合收益 | 67 | | |
| 专项储备 | 68 | | |
| 盈余公积 | 69 | 4,504,607.32 | 4,504,607.32 |
| 未分配利润 | 70 | -2,099,122.09 | -3,864,594.17 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 71 | 7,405,485.23 | 5,640,013.15 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 72 | 20,328,224.62 | 26,179,199.24 |

公司法定代表人：

董-翊

主管会计工作负责人：

龙芳

会计机构负责人：

江明珍



利 润 表

2023年度

编制单位：北京大地盛业房地产土地评估有限公司

会企02表

单位：元

| 项 目 | 行次 | 本期金额 | 上年同期金额 |
|-------------------------------|----|---------------|---------------|
| 一、营业收入 | 1 | 34,944,367.63 | 29,905,239.24 |
| 减：营业成本 | 2 | 17,363,036.74 | 5,969,222.31 |
| 税金及附加 | 3 | 61,488.69 | 101,819.54 |
| 销售费用 | 4 | 4,940,055.09 | 18,430,016.06 |
| 管理费用 | 5 | 10,088,379.31 | 7,330,170.55 |
| 研发费用 | 6 | | |
| 财务费用 | 7 | -28,327.95 | 1,472.61 |
| 其中：利息费用 | 8 | | |
| 利息收入 | 9 | 32,990.86 | 2,722.00 |
| 加：其他收益 | 10 | 44,452.57 | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 11 | 74,780.23 | 51,714.72 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 12 | | |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） | 13 | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | 14 | | |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 15 | | |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | 16 | | |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | 17 | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | 18 | | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | 19 | 2,638,968.55 | -1,875,747.11 |
| 加：营业外收入 | 20 | | 59,708.95 |
| 减：营业外支出 | 21 | | 13,056.03 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 22 | 2,638,968.55 | -1,829,094.19 |
| 减：所得税费用 | 23 | 109,627.39 | 37,008.73 |
| 四、净利润（亏损以“-”号填列） | 24 | 2,529,341.16 | -1,866,102.92 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | 25 | 2,529,341.16 | -1,866,102.92 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | 26 | | |
| 五、其他综合收益的税后净额 | 27 | | |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | 28 | | |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额 | 29 | | |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益 | 30 | | |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动 | 31 | | |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动 | 32 | | |
| 5. 其他 | 33 | | |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | 34 | | |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益 | 35 | | |
| 2. 其他债权投资公允价值变动 | 36 | | |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | 37 | | |
| 4. 其他债权投资信用减值准备 | 38 | | |
| 5. 现金流量套期储备 | 39 | | |
| 6. 外币财务报表折算差额 | 40 | | |
| 7. 其他 | 41 | | |
| 六、综合收益总额 | 42 | 2,529,341.16 | -1,866,102.92 |
| 七、每股收益： | 43 | | |
| （一）基本每股收益 | 44 | | |
| （二）稀释每股收益 | 45 | | |

公司法定代表人：

董 琦

主管会计工作负责人：

龙 芳

会计机构负责人：

江 明 琦



现金流量表

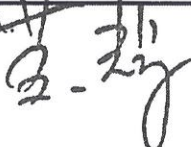
2023年度


编制单位：北京大地盛业房地产土地评估有限公司

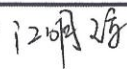
会企03表

单位：元

| 项 目 | 行次 | 本期数 | 上年同期数 |
|---------------------------|----|---------------|---------------|
| 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 | 1 | 40,570,847.04 | 26,786,798.09 |
| 收到的税费返还 | 2 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 3 | 46,704,206.32 | 33,622,350.40 |
| 经营活动现金流入小计 | 4 | 87,275,053.36 | 60,409,148.49 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 5 | 18,152,302.80 | 13,327,169.79 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 6 | | 3,667,751.18 |
| 支付的各项税费 | 7 | 171,116.08 | 123,610.44 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 8 | 60,921,906.60 | 49,055,356.16 |
| 经营活动现金流出小计 | 9 | 79,245,325.48 | 66,173,887.57 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 10 | 8,029,727.88 | -5,764,739.08 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | 11 | 65,570,000.00 | 29,640,000.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | 12 | 74,780.23 | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 13 | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 14 | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 15 | | |
| 投资活动现金流入小计 | 16 | 65,644,780.23 | 29,640,000.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 17 | 295,393.80 | 200,707.08 |
| 投资支付的现金 | 18 | 73,880,000.00 | 22,660,000.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 19 | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 20 | | |
| 投资活动现金流出小计 | 21 | 74,175,393.80 | 22,860,707.08 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 22 | -8,530,613.57 | 6,779,292.92 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 23 | | |
| 取得借款收到的现金 | 24 | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 25 | | |
| 筹资活动现金流入小计 | 26 | | |
| 偿还债务支付的现金 | 27 | | |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 28 | | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 29 | | |
| 筹资活动现金流出小计 | 30 | | |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 31 | | |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | 32 | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 33 | -500,885.69 | 1,014,553.84 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 34 | 1,462,181.29 | 447,627.45 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 35 | 961,295.60 | 1,462,181.29 |

公司法定代表人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 



所有者权益变动表

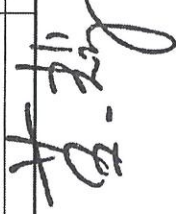
2023年度

会企01表
单位：元

编制单位：北京天地置业房地产土地评估有限公司


| 项 目 | 本期数 | | | | | | | | | |
|-----------------------|--------------|--------|-----|------|-------|--------|------|--------------|---------------|--------------|
| | 实收资本(或股本) | 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 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| | | 优先股 | 永续债 | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 5,000,000.00 | | | | | | | 4,504,607.32 | -3,864,594.17 | 5,640,013.15 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 5,000,000.00 | | | | | | | 4,504,607.32 | -3,864,594.17 | 5,640,013.15 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | | | | | | | | | | |
| (一) 综合收益总额 | | | | | | | | | 1,765,472.08 | 1,765,472.08 |
| (二) 所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | 2,529,341.16 | 2,529,341.16 |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | |
| (三) 利润分配 | | | | | | | | | -763,869.08 | -763,869.08 |
| 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 | | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | |
| (六) 其他 | | | | | | | | | | |
| 四、本年年末余额 | 5,000,000.00 | | | | | | | 4,504,607.32 | -2,099,122.09 | 7,405,485.23 |

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

龙芳

会计机构负责人：

江明远



所有者权益变动表

2023年度

会企04表
单位：元

编制单位：北京大地益业房地产土地资产评估有限公司

| 项 | 行次 | 实收资本(或股本) | | | | 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 | 未分配利润 | 所有者权益合计 | |
|-----------------------|----|--------------|---|---|---|--------|-----|--|------|-------|--------|--------------|---------------|--------------|---------|----|
| | | 上年同期数 | | | | 优先股 | 永续债 | | | | | | | | | 其他 |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | | | | | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 1 | 5,000,000.00 | | | | | | | | | | 4,504,607.32 | -1,117,757.31 | 8,386,850.01 | | |
| 加：会计政策变更 | 2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | 3 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | 4 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 5 | 5,000,000.00 | | | | | | | | | | 4,504,607.32 | -1,117,757.31 | 8,386,850.01 | | |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | 6 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (一) 综合收益总额 | 7 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (二) 所有者投入和减少资本 | 8 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 所有者投入的普通股 | 9 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | 10 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | 11 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | 12 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (三) 利润分配 | 13 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | 14 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 对所有者(或股东)的分配 | 15 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | 16 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (四) 所有者权益内部结转 | 17 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | 18 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本) | 19 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | 20 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | 21 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. 其他综合收益结转留存收益 | 22 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. 其他 | 23 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (五) 专项储备 | 24 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | 25 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | 26 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (六) 其他 | 27 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四、本年期末余额 | 28 | 5,000,000.00 | | | | | | | | | | 4,504,607.32 | -3,864,594.17 | 5,640,013.15 | | |

会计机构负责人：江明强

主管会计工作负责人：龙芳

公司法定代表人：李林



北京大地盛业房地产土地评估有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别说明，金额以人民币元表述)

一、公司基本情况

北京大地盛业房地产土地评估有限公司（以下简称“本公司”）成立于 2003 年 08 月 22 日，统一社会信用代码为 911101057541810208。企业注册地址：北京市朝阳区和平街西苑甲 12 号楼二层 203 室，注册资本：500.00 万元。营业期限：无固定期限；法定代表人：黄辉。

本公司经营范围：房地产评估；土地评估；房地产信息咨询（不含中介服务）；资产评估；物业管理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

二、财务报表编制基础

（一）编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）持续经营能力评价

本公司财务报表以持续经营为基础列报。本公司自报告期末起 12 个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、公司主要会计政策、会计估计

（一）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 2023 年 12 月 31 日的财务状况及 2023 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

本公司以公历 1 月 1 日起 12 月 31 日止为一个会计年度。



(三) 营业周期

本公司以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 记账基础和计价原则

根据企业准则的相关规定，公司会计核算以权责发生制为基础。除特别说明的计价基础外，本财务报表均以历史成本为计量基础。

(六) 现金及现金等价物的确定标准

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。将本公司持有的同时具备期限短（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。

(七) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

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，对外币货币性项目，按资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，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；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，差额计入当期损益或确认为其他综合收益。

2. 外币财务报表的折算

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；所有者权益项目除“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，采用交易发生日的交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。



(八) 金融工具

1. 金融工具的分类

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产；
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：

- (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；
- (2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；
- (3) 不属于上述（1）或（2）的财务担保合同，以及不属于上述（1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；
- (4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融工具的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

本公司于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。

初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法：

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 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



采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 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，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；

② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。



4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。

公司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，分别下列情况处理：

(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；

(2) 保留了对该金融资产控制的，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；

(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为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）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：



(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为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）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 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；

(2) 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，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(九) 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计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准



备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

(2) 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 | 涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项 |
| 坏账准备的计提方法 | 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的提坏账准备 |

(3) 按组合计提坏账准备应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

| 组合类型 | 确定组合的依据 | 按组合计提坏账准备的计提方法 |
|------|---------|----------------|
| 账龄组合 | 账龄状态 | 账龄分析法 |

(十) 存货

1. 存货分类：

在途物资、原材料、周转材料等。

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，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按个别认定法。

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。存货跌价准备按单个存货类别的成本高于其可变现净值的差额提取。

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. 对低值易耗品采用一次转销法，对包装物采用一次转销法。

5. 存货的盘存制度为定期盘存制。



(十一) 合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

(十二) 合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

1. 合同履约成本

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4. 合同成本减值



上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(十三) 持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《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》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债



的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：1. 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2. 可收回金额。

(十四) 长期股权投资

1. 控制、共同控制、重大影响的判断标准

控制，是指投资方拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。本公司能够对被投资单位实施控制的权益性投资，即对子公司投资。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2. 初始投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产



交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

(1) 长期股权投资的核算

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

对子公司的投资，采用成本法核算，对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，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，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，不调整长期股权投资的投资成本；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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，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；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（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值同时确认资本公积（其他资本公积）。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

(十五) 投资性房地产

1. 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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产的取得



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。

3. 投资性房地产的后续计量

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产采用与同类固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策；对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更。成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更处理。已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。

4. 投资性房地产的转换

投资性房地产的用途改变为自用，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。

自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

5. 投资性房地产的减值

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、（二十一）“长期资产减值”。

6. 投资性房地产的处置

企业出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将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。

（十六）固定资产

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。

1. 固定资产的初始计量

（1）外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发



生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

(2) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

(3) 自行建造固定资产的成本，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。

(4) 债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

2. 固定资产的后续计量

(1) 固定资产折旧方法，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 | 使用年限（年） | 残值率（%） | 年折旧率（%） |
|------|---------|--------|---------|
| 办公设备 | 5 | 5.00 | 19.00 |
| 交通工具 | 5 | 5.00 | 19.00 |
| 电子设备 | 3 | 5.00 | 31.67 |

(2) 固定资产的后续支出，符合固定资产确认条件的，应当计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；不符合固定资产确认条件的，应当计入当期损益。

(3) 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、（二十一）“长期资产减值”。

3. 固定资产的处置

发生固定资产出售、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营业外收支或资产处置收益。

（十七）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价



值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十八) 使用权资产

1. 使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。使用权资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 使用权资产的初始计量

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

(1) 租赁负债的初始计量金额；

(2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

(3) 承租人发生的初始直接费用；

(4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

3. 使用权资产的后续计量

(1) 本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

(2) 本公司对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司对使用权资产按照年限平均法计提折旧。

(3) 本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

(4) 资产负债表日，有迹象表明使用权资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额



计提相应的减值准备。

(十九) 无形资产

1. 无形资产的初始计量

无形资产包括专利权及、专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 无形资产的后续计量

(1) 使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额应当按照与该项无形资产有关的经济利益预期实现方式在使用寿命内系统合理摊销，无法可靠确定预期实现方式的，应当采用直线法摊销。

(2) 使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

3. 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4. 无形资产的处置

出售无形资产时，所得价款与该项无形资产的账面价值之间的差额，计入当期损益。

(二十) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费



用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十一) 长期资产减值

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。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

(二十二) 借款费用

1. 借款费用确认原则

本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，予以资本化，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。

2. 借款费用资本化期间

(1) 开始资本化：当以下三个条件同时具备时，因专门借款而发生的利息，折价或溢价的摊销和汇兑差额开始资本化：



- 1) 资本支出已经发生;
- 2) 借款费用已经发生;
- 3) 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

(2) 暂停资本化: 若固定资产的购建活动发生非正常中断, 并且中断时间连续超过 3 个月, 暂停借款费用的资本化, 并将其确认为当期费用, 直至资产的购建活动重新开始。

(3) 停止资本化: 当所购建的固定资产达到预定可使用状态时, 停止其借款费用的资本化。

3. 借款利息资本化金额的确定

(1) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的, 应当以专门借款当期实际发生的利息费用, 减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

(2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的, 企业应当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。

4. 外币借款的处理

在资本化期间, 外币专门借款本金及其利息的汇兑差额, 应当予以资本化; 除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额应当作为财务费用, 计入当期损益。

(二十三) 合同负债

本公司应当根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

(二十四) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为本公司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。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。



(1) 在职工为本公司提供服务的会计期间，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。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

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

(1) 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；

(2) 本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十五) 租赁负债



在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

租赁付款额，是指公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

1. 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
3. 购买选择权的行权价格，前提是本公司合理确定将行使该选择权；
4. 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权；
5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，本公司采用增量借款利率作为折现率。

(二十六) 预计负债

1. 确认原则

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为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公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 计量方法

公司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初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(二十七) 股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付



授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

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的，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，相应增加所有者权益。

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

（3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。



(二十八) 收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，本公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- (1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- (2) 客户能够控制本公司履约过程中在建商品或服务；
- (3) 本公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

- (1) 本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- (2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- (3) 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- (4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- (5) 客户已接受该商品；
- (6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。



(3) 合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，本公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

(二十九) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：

(1) 本公司能够满足政府补助所附的条件；

(2) 本公司能够收到政府补助。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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。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，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。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，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法



(1) 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本公司提供贷款的，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。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(三十) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间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，转回减记的金额。

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：

- (1) 企业合并；
- (2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(三十一) 租赁

1. 租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2. 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。



同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

- (1) 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；
- (2) 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

3. 公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

4. 本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租



赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(2) 融资租赁

在租赁开始日，本公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

5. 租赁变更的会计处理

(1) 租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 2) 的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

(2) 租赁变更未作为一项单独租赁

① 本公司作为承租人

在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的公司增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：

a. 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

b. 其他租赁变更，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

② 本公司作为出租人

如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。



四、重要会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正的说明

(一) 会计政策变更

本公司报告期内不存在会计政策变更事项。

(二) 会计估计变更

本公司报告期内不存在会计估计变更事项。

(三) 重大会计差错

本公司报告期内无重大会计差错更正事项。

五、税项

(一) 主要税种及税率列示如下：

| 税 种 | 计税依据 | 税 率 |
|---------|---|-----|
| 增值税 | 按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 | 6% |
| 城市维护建设税 | 流转税额 | 5% |
| 教育费附加 | 流转税额 | 3% |
| 地方教育附加 | 流转税额 | 2% |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% |
| 个人所得税 | --- | --- |

(二) 税收优惠政策

根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）第二条、《财政部 税务总局公告2022年第13号》第一条、《财政部 税务总局公告2023年第6号》第一条、《财政部 税务总局公告2023年第12号》第三条的规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。



六、会计报表主要项目注释

(一) 资产负债表项目注释

1. 货币资金

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|------------|--------------|
| 现金 | 31,265.91 | 48,193.78 |
| 银行存款 | 930,029.69 | 1,413,987.51 |
| 其他货币资金 | 0.00 | 0.00 |
| 合计 | 961,295.60 | 1,462,181.29 |

2. 交易性金融资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------------------------|--------------|------|
| 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 | 8,310,000.00 | 0.00 |
| 其中：理财产品 | 8,310,000.00 | 0.00 |
| 合计 | 8,310,000.00 | --- |

3. 应收账款

(1) 账龄分析：

| 账龄 | 期末余额 | 期末总额占比 | 期末坏账准备 | 期初余额 | 期初总额占比 | 期初坏账准备 |
|-------|------------|---------|--------|--------------|---------|--------|
| 1 年以内 | 209,738.00 | 100.00% | 0.00 | 5,602,556.50 | 79.59% | 0.00 |
| 1-2 年 | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 113,940.00 | 1.62% | 0.00 |
| 2-3 年 | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 1,500.00 | 0.02% | 0.00 |
| 3 年以上 | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 1,321,450.00 | 18.77% | 0.00 |
| 合计 | 209,738.00 | 100.00% | --- | 7,039,446.50 | 100.00% | --- |

(2) 主要债务单位明细情况如下：

| 单位名称 | 期末余额 | 占应收账款总额比例 | 款项性质 |
|------------------|------------|-----------|------|
| 北京展鹏世纪投资管理有限公司 | 130,000.00 | 61.98% | 货款 |
| 愿景明德（北京）控股集团有限公司 | 43,000.00 | 20.50% | 货款 |
| 北京城信发塑钢门窗有限公司 | 14,000.00 | 6.67% | 货款 |
| 苍南县自然资源和规划局 | 12,222.00 | 5.83% | 货款 |
| 龙港市自然资源与规划建设局 | 7,516.00 | 3.58% | 货款 |



| | | | |
|-----|------------|--------|---|
| 合 计 | 206,738.00 | 98.56% | — |
|-----|------------|--------|---|

4. 其他应收款

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|---------------|---------------|
| 应收利息 | 0.00 | 0.00 |
| 应收股利 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应收款 | 10,096,063.66 | 16,171,601.71 |
| 合 计 | 10,096,063.66 | 16,171,601.71 |

(1) 其他应收款

①账龄分析:

| 账 龄 | 期末余额 | 期末总额占 比 | 期末坏账准 备 | 期初余额 | 期初总额占 比 | 期初坏账准 备 |
|-------|---------------|------------|------------|---------------|------------|------------|
| 1 年以内 | 6,243,262.96 | 61.84% | 0.00 | 10,447,604.97 | 64.60% | 0.00 |
| 1-2 年 | 756,000.00 | 7.49% | 0.00 | 245,140.20 | 1.52% | 0.00 |
| 2-3 年 | 69,800.00 | 0.69% | 0.00 | 2,439,220.07 | 15.08% | 0.00 |
| 3 年以上 | 3,027,000.70 | 29.98% | 0.00 | 3,039,636.47 | 18.80% | 0.00 |
| 合 计 | 10,096,063.66 | 100.00% | --- | 16,171,601.71 | 100.00% | --- |

②主要债务单位明细情况如下:

| 单位名称 | 期末余额 | 占其他应收款总额 比例 | 款项性质 |
|-----------------|--------------|----------------|------|
| 大地鸿鼎信息咨询公司 | 3,500,000.00 | 34.67% | 往来款 |
| 北京住总京顺房地产开发有限公司 | 2,013,000.00 | 19.94% | 往来款 |
| 北京飞天门窗制品有限公司 | 2,000,000.00 | 19.81% | 往来款 |
| 合 计 | 7,513,000.00 | 74.42% | — |

5. 其他流动资产

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|------------|------|
| 其他流动资产 | 194,991.51 | 0.00 |
| 合 计 | 194,991.51 | --- |



6. 长期股权投资

| 被投资单位 | 持股比例 | 期初余额 | 本期增减变动 追加投资 | 本期增减变动 减少投资 | 本期增减变动 权益法调整 | 本期增减变动 其他综合收益 调整 |
|-----------------------|---------|------------|----------------|----------------|-----------------|------------------------|
| 北京盛鸿园 园林绿化有限 公司 | 100.00% | 250,000.00 | 0.00 | 0.00 | -250,000.00 | 0.00 |
| 合 计 | --- | 250,000.00 | --- | --- | -250,000.00 | --- |

续表

| 被投资单位 | 本期增减变 动其他权益 变动 | 本期增减变动 宣告发放的现 金股利或利润 | 本期增减变动 计提减值准备 | 本期增减变动 其他 | 期末余额 | 减值准备期末 余额 |
|-----------------------|----------------------|----------------------------|------------------|--------------|------|--------------|
| 北京盛鸿园 园林绿化有限 公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 合 计 | --- | --- | --- | --- | --- | --- |

7. 固定资产

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|------------|--------------|
| 固定资产 | 544,205.66 | 1,215,407.07 |
| 固定资产清理 | 0.00 | 0.00 |
| 合 计 | 544,205.66 | 1,215,407.07 |

(1) 固定资产

| 类 别 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|----------------------|--------------|------------|------|--------------|
| 一、原价合计 | 3,394,566.93 | 295,393.80 | 0.00 | 3,689,960.73 |
| 其中：电子设备 | 670,876.68 | 0.00 | 0.00 | 670,876.68 |
| 运输工具 | 2,588,156.75 | 295,393.80 | 0.00 | 2,883,550.55 |
| 办公家具 | 135,533.50 | 0.00 | 0.00 | 135,533.50 |
| 二、累计折旧合计 | 2,179,159.86 | 966,595.21 | 0.00 | 3,145,755.07 |
| 其中：电子设备 | 644,780.12 | 26,096.56 | 0.00 | 670,876.68 |
| 运输工具 | 1,407,084.47 | 938,906.91 | 0.00 | 2,345,991.38 |
| 办公家具 | 127,295.27 | 1,591.74 | 0.00 | 128,887.01 |
| 三、固定资产减值准备累计金 额合计 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 四、固定资产账面价值合计 | 1,215,407.07 | --- | --- | 544,205.66 |



8. 无形资产

| 类别 | 期初余额 | 本期增加 | 本期摊销 | 期末余额 |
|------------------|------------|-----------|------|------------|
| 一、原价合计 | 286,324.79 | 0.00 | 0.00 | 286,324.79 |
| 其中：软件 | 286,324.79 | 0.00 | 0.00 | 286,324.79 |
| 二、累计摊销合计 | 245,762.12 | 28,632.48 | 0.00 | 274,394.60 |
| 其中：软件 | 245,762.12 | 28,632.48 | 0.00 | 274,394.60 |
| 三、无形资产减值准备累计金额合计 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 四、无形资产账面价值合计 | 40,562.67 | — | — | 11,930.19 |

9. 应付账款

(1) 账龄分析：

| 账龄 | 期末余额 | 期末余额占比 | 期初余额 | 期初余额占比 |
|------|--------------|---------|--------------|---------|
| 1年以内 | 960,733.94 | 33.58% | 1,750,000.00 | 47.95% |
| 1-2年 | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 0.00% |
| 2-3年 | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 0.00% |
| 3年以上 | 1,900,000.00 | 66.42% | 1,900,000.00 | 52.05% |
| 合计 | 2,860,733.94 | 100.00% | 3,650,000.00 | 100.00% |

(2) 主要债权单位明细情况如下：

| 单位名称 | 期末余额 | 占应付账款余额比例 | 款项性质 |
|----------------|--------------|-----------|------|
| 北京清源博文咨询服务有限公司 | 1,900,000.00 | 66.42% | 服务费 |
| 北京盛鸿兴瑞科技发展有限公司 | 880,733.94 | 30.79% | 服务费 |
| 合计 | 2,780,733.94 | 97.21% | — |

10. 预收款项

(1) 账龄分析：

| 账龄 | 期末余额 | 期末原值占比 | 期初余额 | 期初原值占比 |
|------|--------------|--------|--------------|--------|
| 1年以内 | 1,953,033.49 | 23.59% | 2,608,813.32 | 27.51% |
| 1-2年 | 450,834.32 | 5.44% | 2,927,305.68 | 30.87% |
| 2-3年 | 1,941,022.10 | 23.44% | 2,092,289.29 | 22.06% |
| 3年以上 | 3,935,047.60 | 47.53% | 1,854,758.31 | 19.56% |



| | | | | |
|-----|--------------|---------|--------------|---------|
| 合 计 | 8,279,937.51 | 100.00% | 9,483,166.60 | 100.00% |
|-----|--------------|---------|--------------|---------|

(2) 主要债权单位明细情况如下:

| 类 别 | 期末余额 | 占预收账款余额比例 | 款项性质 |
|----------------|--------------|-----------|------|
| 高法司法鉴定 | 784,414.49 | 9.47% | 服务费 |
| 中国原子能科学研究所 | 392,300.00 | 4.74% | 服务费 |
| 中国煤炭资产管理集团有限公司 | 341,160.00 | 4.12% | 服务费 |
| 北京大学 | 272,160.00 | 3.29% | 服务费 |
| 合 计 | 1,790,034.49 | 21.62% | — |

11. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

| 项 目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|----------------|------|--------------|--------------|------------|
| 工资、奖金、津贴、社保和补贴 | 0.00 | 4,760,743.35 | 3,815,634.44 | 945,108.91 |
| 辞退福利 | 0.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 0.00 |
| 一年内到期的其他福利 | 0.00 | 11,000.00 | 11,000.00 | 0.00 |
| 合 计 | --- | 4,776,743.35 | 3,831,634.44 | 945,108.91 |

12. 应交税费

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|-----------|------------|
| 企业所得税 | 26,475.80 | 550,336.95 |
| 增值税 | 0.00 | -56,290.50 |
| 城市维护建设税 | 0.00 | 362.43 |
| 教育附加 | 0.00 | 258.88 |
| 个人所得税 | 3,909.05 | 3,920.74 |
| 合 计 | 30,384.85 | 498,588.50 |

13. 其他应付款

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|------|------|
| 应付利息 | 0.00 | 0.00 |
| 应付股利 | 0.00 | 0.00 |



| | | |
|-------|------------|--------------|
| 其他应付款 | 806,574.18 | 6,907,430.99 |
| 合 计 | 806,574.18 | 6,907,430.99 |

(2) 其他应付款

① 账龄分析

| 账龄 | 期末余额 | 期末余额占比 | 期初余额 | 期初余额占比 |
|-------|------------|---------|--------------|---------|
| 1 年以内 | 806,574.18 | 100.00% | 5,083,070.99 | 73.59% |
| 1-2 年 | 0.00 | 0.00% | 1,700,000.00 | 24.61% |
| 2-3 年 | 0.00 | 0.00% | 16,200.00 | 0.23% |
| 3 年以上 | 0.00 | 0.00% | 108,160.00 | 1.57% |
| 合 计 | 806,574.18 | 100.00% | 6,907,430.99 | 100.00% |

②主要债权方明细情况如下:

| 债权方名称 | 期末余额 | 占其他应付款余额比例 | 款项性质 |
|-------|-----------|------------|------|
| 洪秋月 | 18,887.00 | 2.34% | 备用金 |
| 刘煜昆 | 17,241.31 | 2.14% | 备用金 |
| 王爱玲 | 13,999.00 | 1.74% | 备用金 |
| 周宗楚 | 13,347.70 | 1.65% | 备用金 |
| 合 计 | 63,475.01 | 7.87% | — |

14. 实收资本

| 投资者名称 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|-------|--------------|-----------|-----------|--------------|
| 张晓明 | 0.00 | 50,000.00 | 0.00 | 50,000.00 |
| 黄辉 | 3,540,000.00 | 0.00 | 50,000.00 | 3,490,000.00 |
| 陈友木 | 1,450,000.00 | 0.00 | 0.00 | 1,450,000.00 |
| 黄波 | 10,000.00 | 0.00 | 0.00 | 10,000.00 |
| 合 计 | 5,000,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | 5,000,000.00 |

15. 资本公积

| 项 目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|------|------|--------------|--------------|------|
| 资本公积 | 0.00 | 1,250,000.00 | 1,250,000.00 | 0.00 |
| 合 计 | --- | 1,250,000.00 | 1,250,000.00 | --- |



16. 专项储备

| 项 目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|-------|------|--------------|------|--------------|
| 专项风险金 | 0.00 | 4,914,503.43 | 0.00 | 4,914,503.43 |
| 合 计 | --- | 4,914,503.43 | --- | 4,914,503.43 |

17. 盈余公积

| 项 目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|------|--------------|------|------|--------------|
| 盈余公积 | 4,504,607.32 | 0.00 | 0.00 | 4,504,607.32 |
| 合 计 | 4,504,607.32 | --- | --- | 4,504,607.32 |

18. 未分配利润

| 项 目 | 本期金额 | 上期金额 |
|------------|---------------|---------------|
| 期初未分配利润 | -3,864,594.17 | -1,117,757.31 |
| 加：本期净利润 | 2,529,341.16 | -1,866,102.92 |
| 减：提取法定盈余公积 | 0.00 | 0.00 |
| 提取任意盈余公积金 | 0.00 | 0.00 |
| 提取一般风险准备 | 4,914,503.43 | 0.00 |
| 应付普通股股利 | 0.00 | 0.00 |
| 转作股本的普通股股利 | 0.00 | 0.00 |
| 分公司上交利润 | 0.00 | 0.00 |
| 其他 | 763,869.08 | 880,733.94 |
| 期末未分配利润 | -7,013,625.52 | -3,864,594.17 |

(二) 利润表项目注释

19. 营业收入和营业成本

| 项 目 | 本期收入 | 本期成本 | 上期收入 | 上期成本 |
|------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 主营业务 | 34,944,367.63 | 17,363,036.74 | 29,905,239.24 | 5,969,222.31 |
| 其他业务 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 合 计 | 34,944,367.63 | 17,363,036.74 | 29,905,239.24 | 5,969,222.31 |



20. 税金及附加

| 项 目 | 本期发生额 | 上年同期发生额 |
|---------|-----------|------------|
| 城市维护建设税 | 35,868.40 | 59,394.74 |
| 教育费附加 | 15,372.18 | 25,454.89 |
| 地方教育费附加 | 10,248.11 | 16,969.91 |
| 合 计 | 61,488.69 | 101,819.54 |

21. 销售费用

| 项 目 | 本期发生额 | 上年同期发生额 |
|------|--------------|---------------|
| 销售费用 | 4,940,055.09 | 18,430,016.06 |
| 合 计 | 4,940,055.09 | 18,430,016.06 |

22. 管理费用

| 项 目 | 本期发生额 | 上年同期发生额 |
|------|---------------|--------------|
| 管理费用 | 10,088,379.31 | 7,330,170.55 |
| 合 计 | 10,088,379.31 | 7,330,170.55 |

23. 财务费用

| 项 目 | 本期发生额 | 上年同期发生额 |
|--------|------------|----------|
| 利息费用 | 0.00 | 0.00 |
| 减：利息收入 | 32,990.86 | 2,722.00 |
| 汇兑损失 | 0.00 | 0.00 |
| 减：汇兑收益 | 0.00 | 0.00 |
| 手续费支出 | 4,662.91 | 4,194.61 |
| 其他 | 0.00 | 0.00 |
| 合 计 | -28,327.95 | 1,472.61 |

24. 其他收益

| 项 目 | 本期发生额 | 上年同期发生额 |
|------|-----------|---------|
| 其他收益 | 44,452.57 | 0.00 |
| 合 计 | 44,452.57 | --- |



25. 投资收益

| 项 目 | 本期发生额 | 上年同期发生额 |
|------|-----------|-----------|
| 投资收益 | 74,780.23 | 51,714.72 |
| 合 计 | 74,780.23 | 51,714.72 |

26. 营业外收入

| 项 目 | 本期发生额 | 上年同期发生额 |
|-----|-------|-----------|
| 其他 | 0.00 | 59,708.95 |
| 合 计 | --- | 59,708.95 |

27. 营业外支出

| 项 目 | 本期发生额 | 上年同期发生额 |
|-----|-------|-----------|
| 其他 | 0.00 | 13,056.03 |
| 合 计 | --- | 13,056.03 |

28. 所得税费用

| 项 目 | 本期发生额 | 上年同期发生额 |
|-------|------------|-----------|
| 所得税费用 | 109,627.39 | 37,008.73 |
| 合 计 | 109,627.39 | 37,008.73 |

(三) 现金流量表补充资料

| 补充资料 | 本期金额 | 上期金额 |
|-------------------------|--------------|---------------|
| 1、将净利润调节为经营活动现金流量： | --- | --- |
| 净利润 | 2,529,341.16 | -1,866,102.92 |
| 加：资产减值损失 | 0.00 | 0.00 |
| 信用减值损失 | 0.00 | 0.00 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 289,097.91 | 108,565.68 |
| 使用权资产折旧 | 0.00 | 0.00 |
| 无形资产摊销 | 28,632.48 | 28,632.48 |
| 长期待摊费用摊销 | 0.00 | 0.00 |



| | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| 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） | 0.00 | 11,736.55 |
| 固定资产报废损失（收益以“－”号填列） | 0.00 | 0.00 |
| 公允价值变动损失（收益以“－”号填列） | 0.00 | 0.00 |
| 财务费用（收益以“－”号填列） | 0.00 | 0.00 |
| 投资损失（收益以“－”号填列） | -74,780.23 | -51,714.72 |
| 递延所得税资产减少（增加以“－”号填列） | 0.00 | 0.00 |
| 递延所得税负债增加（减少以“－”号填列） | 0.00 | 0.00 |
| 存货的减少（增加以“－”号填列） | 0.00 | 0.00 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列） | 12,905,246.55 | 571,399.78 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列） | -7,616,446.70 | -3,775,245.44 |
| 其他 | -31,363.29 | -792,010.49 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 8,029,727.88 | -5,764,739.08 |
| 2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动： | --- | --- |
| 债务转为资本 | 0.00 | 0.00 |
| 一年内到期的可转换公司债券 | 0.00 | 0.00 |
| 融资租入固定资产 | 0.00 | 0.00 |
| 3、现金及现金等价物净变动情况： | --- | --- |
| 现金的年末余额 | 961,295.60 | 1,462,181.29 |
| 减：现金的年初余额 | 1,462,181.29 | 447,627.45 |
| 加：现金等价物的年末余额 | 0.00 | 0.00 |
| 减：现金等价物的年初余额 | 0.00 | 0.00 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -500,885.69 | 1,014,553.84 |

七、关联方关系及关联方交易

（一）关联方关系

1. 本公司股东

| 关联方 | 持股比例 | 表决权比例 |
|-----|--------|--------|
| 黄辉 | 69.80% | 69.80% |
| 陈友木 | 29.00% | 29.00% |
| 张晓明 | 1.00% | 1.00% |



| | | |
|----|-------|-------|
| 黄波 | 0.20% | 0.20% |
|----|-------|-------|

八、其他重要事项

(一) 或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

(二) 承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

(三) 资产负债表日后非调整事项

截至审计报告日，本公司不存在应披露的资产负债表日后非调整事项。

(四) 其他

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

九、会计报表的批准报出

本会计报表已经本公司董事会（股东会）于 2024 年 04 月 07 日批准报出。

北京大地盛业房地产土地评估有限公司

2024 年 04 月 07 日



北京东亭会计师事务所(特殊普通合伙)





证书编号:
No. of Certificate

110003950021

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

2015 02 13



登记

注册

会

is v

re wal.

2016

re wal.

2017

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.

re wal.



姓名: 周国霞

证书编号: 110003950021

仅供审计报告使用

年 月 日

年

月

日



姓名: 周国霞

Sex: 女

出生日期: 1983-09-29

Working unit: 北京东审会计师事务所(普通合伙)

身份证号码: 342921198309294420

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.

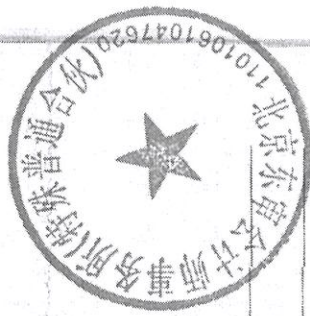
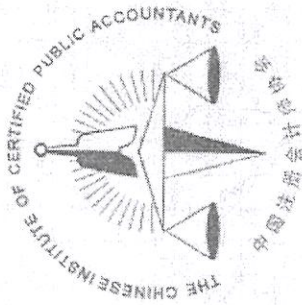
证书编号:
No. of Certificate 110003950067

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 2024 年 09 月 22 日
y m d

4

5



姓名: 吴懿妹
Full name: 吴懿妹
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1992-10-02
Date of birth: 1992-10-02
工作单位: 北京东审会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 北京东审会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码: 130929199210021262
Identity card No.: 130929199210021262



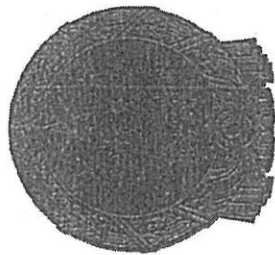
仅供审计报告使用



证书序号: 0014621

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》。



会计师事务所 执业证书

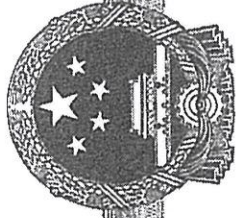
名称: 北京东审会计师事务所(特殊普通合伙)
 首席合伙人: 李丽
 主任会计师:
 经营场所: 北京市东城区崇文门外大街7号B幢11层
 11-1



仅供审计报告使用

组织形式: 普通合伙
 执业证书编号: 110000395
 批准执业文号: 京财会[2005]1668号
 批准执业日期: 2005年10月11日





营业执照

(副本)(2-1)

统一社会信用代码

91110102781700826T



扫描市场主体身
份码了解更多政
策、法规、许可、
监管信息，体验
更多应用服务。

名称 北京东申会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李丽

经营范围

审计企业会计报表，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，出具有关的报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、财务会计培训；法律、法规规定的其它业务。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 449万元

成立日期 2005年10月17日

主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街7、9号1幢11层11-1

仅供审计报告使用



登记机关

2024年01月15日

企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

