

北京大地盛业房地产土地评估有限公司

2024 年度审计报告

东审会【2025】A23-028 号

北京东审会计师事务所(特殊普通合伙)

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)执业证书复印件	7
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	8

审计报告

东审会【2025】A23-028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 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 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 2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 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） 中国注册会计师：

（公章）

中国·北京

2025年03月28日

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

2024年12月31日

会企01表

编制单位：北京大地盛业房地产土地评估有限公司

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	1,947,747.98	961,295.60
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	320,940.00	209,738.00
应收款项融资	6	-	-
预付款项	7	6,928.47	-
其他应收款	8	22,984,711.06	10,096,063.66
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	313,271.54	194,991.51
流动资产合计	14	25,573,599.05	19,772,088.77
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	-	-
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	316,616.84	544,205.66
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
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	316,616.84	556,135.85
资产总计	34	25,890,215.89	20,328,224.62

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资 产 负 债 表

2024年12月31日

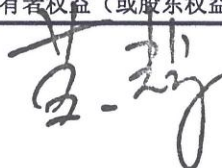
会企01表

编制单位：北京大地盛业房地产土地评估有限公司

单位：元

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	4,310,535.77	2,860,733.94
预收款项	40	8,403,545.11	8,279,937.51
合同负债	41	-	-
应付职工薪酬	42	1,453,590.36	945,108.91
应交税费	43	123,428.31	30,384.85
其他应付款	44	2,644,711.98	806,574.18
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	16,935,811.53	12,922,739.39
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	16,935,811.53	12,922,739.39
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	6,822,788.40	4,914,503.43
盈余公积	69	4,504,607.32	4,504,607.32
未分配利润	70	-7,372,991.36	-7,013,625.52
所有者权益（或股东权益）合计	71	8,954,404.36	7,405,485.23
负债和所有者权益（或股东权益）总计	72	25,890,215.89	20,328,224.62

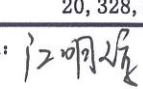
公司法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



利 润 表

2024年度

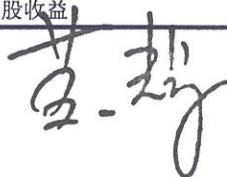
会企02表

单位：元


编制单位：北京大地盛业房地产土地评估有限公司

项 目	行次	本期金额	上年同期金额
一、营业收入	1	38,165,699.39	34,944,367.63
减：营业成本	2	24,368,098.32	17,363,036.74
税金及附加	3	89,111.45	61,488.69
销售费用	4	5,379,721.40	4,940,055.09
管理费用	5	6,849,659.68	10,088,379.31
研发费用	6	-	-
财务费用	7	-2,362.42	-28,327.95
其中：利息费用	8	-	-
利息收入	9	4,284.13	32,990.86
加：其他收益	10	2,669.85	44,452.57
投资收益（损失以“-”号填列）	11	351,419.41	74,780.23
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	835,560.22	2,638,968.55
加：营业外收入	20	-	-
减：营业外支出	21	100,000.00	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22	1,735,560.22	2,638,968.55
减：所得税费用	23	108,988.06	109,627.39
四、净利润（亏损以“-”号填列）	24	1,626,572.16	2,529,341.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	25	1,626,572.16	2,529,341.16
（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	1,626,572.16	2,529,341.16
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：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

2024年度

会企03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

项	行次	本年数	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	40,849,095.95	40,570,847.04
收到的税费返还	2	37,008.73	-
收到其他与经营活动有关的现金	3	42,764,544.03	46,704,206.32
经营活动现金流入小计	4	83,650,648.71	87,275,053.36
购买商品、接受劳务支付的现金	5	18,180,561.76	18,152,302.80
支付给职工以及为职工支付的现金	6	8,918,083.29	-
支付的各项税费	7	1,133,304.23	171,116.08
支付其他与经营活动有关的现金	8	63,093,666.46	60,921,906.60
经营活动现金流出小计	9	91,325,615.74	79,245,325.48
经营活动产生的现金流量净额	10	-7,674,967.03	8,029,727.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	11	69,410,000.00	65,570,000.00
取得投资收益收到的现金	12	351,419.41	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	69,761,419.41	65,644,780.23
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
投资支付的现金	18	61,100,000.00	73,880,000.00
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	61,100,000.00	74,175,393.80
投资活动产生的现金流量净额	22	8,661,419.41	-8,530,613.57
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			
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	986,452.38	-500,885.69
加：期初现金及现金等价物余额	34	961,295.60	1,462,181.29
六、期末现金及现金等价物余额	35	1,947,747.98	961,295.60

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

2024年度

会企04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



项 目	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
		优先股	永续债	其他	永续债	其他							
一、上年期末余额	1	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	4,914,503.43	4,504,607.32	-7,013,625.52	7,405,485.23
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	-	-	-	-	-	-	-	4,914,503.43	4,504,607.32	-7,091,278.55	7,327,832.20
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	-	-	-	-	-	-	1,908,284.97	-	-281,712.81	1,626,572.16
(一) 综合收益总额	7											1,626,572.16	1,626,572.16
(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									1,908,284.97	-	-1,908,284.97	-
1. 本期提取	25									1,908,284.97	-	-1,908,284.97	-
2. 本期使用	26												
(六) 其他	27												
四、本年期末余额	28	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	6,822,788.40	4,504,607.32	-7,372,991.36	8,954,404.36

公司法定代表人：

曹一扬

主管会计工作负责人：

龙芳

会计机构负责人：

江明月

所有者权益变动表

2024年度

单位：元

编制单位：北京大地盛业房地产土地评估有限公司

项目	行次	上年同期数									
		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	其他						
一、上年期末余额	1	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,640,013.15
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	-	-	-	-	-	-	-	-	5,640,013.15
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	-	-	-	4,914,503.43	-	-	-	1,765,472.08
(一) 综合收益总额	7										2,529,341.16
(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	-	-	-	-	4,914,503.43	-	4,504,607.32	-7,013,625.52	7,405,485.23

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

北京大地盛业会计师事务所(普通合伙)

北京大地盛业房地产土地评估有限公司

财务报表附注

2024 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：人民币500万元。营业期限：长期；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2024年12月31日的财务状况及2024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。

5. 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者本公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否

已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

本公司按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产。

(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) 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	3	5.00	31.67
交通工具	4	5.00	23.75
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、(十二)“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。

(十一) 无形资产

1. 无形资产的初始计量

无形资产包括软件等，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。

(十二) 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。

(十三) 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。

(十四) 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。

(十五) 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。

(十六) 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。

(十七) 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。

(十八) 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。

6. 售后租回

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者出租人未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预付租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为出租人向承租人

提供的额外融资进行会计处理；同时按照公允价值调整相关销售利得或损失。售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

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	7%
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 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号）、《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）第三条、《国家税务总局关于落实小型微利企业所得税优惠政策征管问题的公告》（国家税务总局公

告 2023 年第 6 号) 的规定, 对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税政策, 延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

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	36,633.34	31,265.91
银行存款	1,911,114.64	930,029.69
其他货币资金	0.00	0.00
合 计	1,947,747.98	961,295.60

2、交易性金融资产

项 目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	8,310,000.00
其中： 其他	0.00	8,310,000.00
合 计	---	8,310,000.00

3、应收账款

(1) 按账龄列示

账 龄	期末余额	占余额比例	坏账准备	期初余额	占余额比例	坏账准备
1 年以内	277,940.00	86.60%	0.00	209,738.00	100.00%	0.00
1—2 年	43,000.00	13.40%	0.00	0.00	0.00%	0.00
2—3 年	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
3 年以上	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
合 计	320,940.00	100.00%	---	209,738.00	100.00%	---

(2) 按欠款方归集的期末余额共四名的应收账款情况如下：

单位名称	期末余额	占应收账款余额比例	款项性质
北京丰台站前开发建设有限公司	200,000.00	62.32%	货款
温州市鹿城区城乡改造和编研中心	59,940.00	18.68%	货款
愿景明德（北京）控股集团有限公司	43,000.00	13.40%	货款
北京保障房中心有限公司	18,000.00	5.60%	货款
合 计	320,940.00	100.00%	---

4、预付款项

(1) 按账龄列示

账龄	期末余额	占余额比例	期初余额	占余额比例
1 年以内	6,928.47	100.00%	0.00	0.00%
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	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合计	6,928.47	100.00%	---	---

(2) 按预付对象归集的期末余额共一名的预付款情况如下:

单位名称	期末余额	占预付款项余额比例	款项性质
金房源集团股份有限公司	6,928.47	100.00%	供暖费
合计	6,928.47	100.00%	---

5、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	22,984,711.06	10,096,063.66
合计	22,984,711.06	10,096,063.66

(1) 其他应收款

①按账龄列示

账龄	期末余额	占余额比例	坏账准备	期初余额	占余额比例	坏账准备
1 年以内	19,260,310.36	83.80%	0.00	6,243,262.96	61.84%	0.00
1—2 年	3,724,400.70	16.20%	0.00	756,000.00	7.49%	0.00
2—3 年	0.00	0.00%	0.00	69,800.00	0.69%	0.00
3 年以上	0.00	0.00%	0.00	3,027,000.70	29.98%	0.00
合计	22,984,711.06	100.00%	---	10,096,063.66	100.00%	---

②按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下:

单位名称	期末余额	占其他应收款余额的比例	款项性质
北京飞天门窗制品有限责任公司	6,750,000.00	29.37%	往来款
北京鸿鼎置业有限公司	6,000,000.00	26.10%	往来款
北京大地鸿鼎信息咨询有限公司	5,000,000.00	21.75%	往来款
北京住总京顺房地产开发有限公司	2,013,000.00	8.76%	往来款

北京大地盛业投资管理有限公司	1,200,000.00	5.22%	往来款
合 计	20,963,000.00	91.20%	---

6、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税	114,092.83	194,991.51
未交增值税	199,178.71	0.00
合 计	313,271.54	194,991.51

7、固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	316,616.84	544,205.66
固定资产清理	0.00	0.00
合 计	316,616.84	544,205.66

(1) 固定资产分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	3,689,960.73	0.00	0.00	3,689,960.73
其中：运输工具	2,883,550.55	0.00	0.00	2,883,550.55
电子设备	670,876.68	0.00	0.00	670,876.68
办公设备	135,533.50	0.00	0.00	135,533.50
二、累计折旧合计	3,145,755.07	227,588.82	0.00	3,373,343.89
其中：运输工具	2,345,991.38	223,946.03	0.00	2,569,937.41
电子设备	670,876.68	0.00	0.00	670,876.68
办公设备	128,887.01	3,642.79	0.00	132,529.80
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	544,205.66	---	---	316,616.84

8、无形资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原值合计	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	274,394.60	11,930.19	0.00	286,324.79
其中：其中：软件	274,394.60	11,930.19	0.00	286,324.79

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	11,930.19	---	---	0.00

9、应付账款

(1) 按账龄列示

账龄	期末余额	占余额比例	期初余额	占余额比例
1年以内	4,310,535.77	100.00%	960,733.94	33.58%
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	0.00	0.00%	1,900,000.00	66.42%
合计	4,310,535.77	100.00%	2,860,733.94	100.00%

(2) 按债权单位归集的期末余额前五名的应付账款情况如下：

单位名称	期末余额	占应付账款余额的比例	款项性质
名洋灏正房地产土地评估（北京）有限公司	2,015,640.00	46.76%	服务费
天津坤元汇洋商贸有限公司	418,909.77	9.72%	服务费
北京盛鸿兴瑞科技发展有限公司	400,000.00	9.28%	服务费
北京信远万柳房地产开发有限公司	320,000.00	7.42%	服务费
北京百达房地产经纪有限公司	315,000.00	7.31%	服务费
合计	3,469,549.77	80.49%	---

10、预收款项

(1) 按账龄列示

账龄	期末余额	占余额比例	期初余额	占余额比例
1年以内	1,196,670.09	14.24%	1,953,033.49	23.59%
1-2年	1,032,529.00	12.29%	450,834.32	5.44%
2-3年	417,776.32	4.97%	1,941,022.10	23.44%
3年以上	5,756,569.70	68.50%	3,935,047.60	47.53%
合计	8,403,545.11	100.00%	8,279,937.51	100.00%

(2) 按预收对象归集的期末余额前五名的预收款项情况如下：

单位名称	期末余额	占预收款项余额的比例	款项性质
金融部	6,022,846.02	71.67%	服务费
高法司法鉴定	1,025,970.09	12.21%	服务费

中国原子能科学研究所	392,300.00	4.67%	服务费
中国煤炭资产管理集团有限公司	313,130.00	3.73%	服务费
北京大学	272,000.00	3.24%	服务费
合 计	8,026,246.11	95.52%	---

11、应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	945,108.91	7,460,394.74	7,060,541.04	1,344,962.61
社会保险费	0.00	1,297,741.19	1,189,113.44	108,627.75
住房公积金	0.00	417,600.00	417,600.00	0.00
合 计	945,108.91	9,175,735.93	8,667,254.48	1,453,590.36

12、应交税费

项 目	期末余额	期初余额
企业所得税	95,398.71	26,475.80
个人所得税	21,798.76	3,909.05
印花税	6,230.84	0.00
合 计	123,428.31	30,384.85

13、其他应付款

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	2,644,711.98	806,574.18
合 计	2,644,711.98	806,574.18

(1) 其他应付款

①按账龄列示

账 龄	期末余额	占余额比例	期初余额	占余额比例
1 年以内	971,711.98	36.74%	806,574.18	100.00%
1—2 年	1,673,000.00	63.26%	0.00	0.00%
2—3 年	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3 年以上	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合 计	2,644,711.98	100.00%	806,574.18	100.00%

②按债权单位归集的期末余额前五名的其他应付款情况如下：

单位名称	期末余额	占其他应付款余额比例	款项性质
北京清源博文咨询服务有限公司	1,673,000.00	63.26%	项目款
常鑫	175,317.00	6.63%	备用金
肖华	150,000.00	5.67%	备用金
宋健	62,269.80	2.35%	备用金
合 计	2,060,586.80	77.91%	---

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
潘汇	0.00	50,000.00	0.00	50,000.00
毛建新	0.00	50,000.00	0.00	50,000.00
张晓明	50,000.00	0.00	0.00	50,000.00
黄波	10,000.00	0.00	10,000.00	0.00
黄辉	3,490,000.00	0.00	90,000.00	3,400,000.00
陈友木	1,450,000.00	0.00	0.00	1,450,000.00
合 计	5,000,000.00	100,000.00	100,000.00	5,000,000.00

15、专项储备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
专项储备	4,914,503.43	1,908,284.97	0.00	6,822,788.40
合 计	4,914,503.43	1,908,284.97	---	6,822,788.40

16、盈余公积

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

17、未分配利润

项 目	本期发生额	上年同期发生额
调整前上期末未分配利润	-7,013,625.52	-3,864,594.17
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-77,653.03	-763,869.08
调整后期初未分配利润	-7,091,278.55	-4,628,463.25
加: 本期净利润	1,626,572.16	2,529,341.16

减：提取法定盈余公积	0.00	0.00
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	1,908,284.97	4,914,503.43
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
其他	0.00	0.00
期末未分配利润	-7,372,991.36	-7,013,625.52

(二) 利润表项目注释

1、营业收入和营业成本

项 目	本期营业收入	本期营业成本	上期营业收入	上期营业成本
主营业务	38,165,699.39	24,368,098.32	34,944,367.63	17,363,036.74
其中：提供劳务	38,165,699.39	24,368,098.32	34,944,367.63	17,363,036.74
其他业务	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	38,165,699.39	24,368,098.32	34,944,367.63	17,363,036.74

2、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	33,231.92	35,868.40
教育费附加	14,242.24	15,372.18
地方教育附加	9,494.81	10,248.11
车船使用税	11,250.00	0.00
印花税	20,892.48	0.00
合 计	89,111.45	61,488.69

3、销售费用

项 目	本期发生额	上年同期发生额
房租-员工宿舍	829,285.72	0.00
物业费、供暖费	8,100.00	0.00
办公设备	95,679.60	0.00
通讯费	3,624.89	3,111.20
其他办公费	124,548.29	689,998.85
月度工资	506,713.92	564,414.50
社保（单位）	136,635.41	0.00

住房公积金（单位）	34,776.00	0.00
医疗补助	258.05	0.00
团建	35,061.54	0.00
其他福利费	288,979.86	181,567.26
维修保养	10,611.05	178,587.31
市内交通费	99,936.69	152,461.71
会议费	150.00	11,781.66
广宣费	2,586,152.72	690,438.34
业务招待费	308,454.70	106,759.04
差旅费	288,381.53	102,805.18
其他税金	8,571.43	0.00
其他支出	13,800.00	83,762.48
房租物业水电	0.00	1,385,613.20
咨询费	0.00	758,204.36
培训费	0.00	30,550.00
合 计	5,379,721.40	4,940,055.09

4、管理费用

项 目	本期发生额	上年同期发生额
办公楼房租	1,210,068.10	2,975,129.29
员工宿舍房租	541,651.38	0.00
物业费、供暖费	120,834.26	0.00
水费	133.00	0.00
电费	2,118.83	0.00
办公用品	282,198.74	505,802.01
办公设备	222,689.87	0.00
通讯费	34,339.30	49,305.62
其他办公费	816,850.39	0.00
房屋装修、维修费	28,296.48	123,461.44
月度工资	669,995.46	927,615.31
专项奖金	36,000.00	0.00
社保（单位）	97,722.00	1,801,162.27

住房公积金（单位）	43,920.00	0.00
其他福利费	342,985.99	486,425.24
燃油费	61,946.90	0.00
车辆保险	34,013.46	0.00
维修保养	52,531.94	0.00
市内交通费	72,109.91	260,434.16
广宣费	0.00	352,981.10
业务招待费	286,387.88	142,840.37
差旅费	48,023.80	126,629.86
技术咨询费	94,339.62	1,118,184.66
技术服务费	0.00	125,471.70
劳务费	1,700.00	0.00
工会经费	23,910.00	23,370.00
会费	106,500.00	155,700.00
固定资产折旧	227,588.82	289,097.91
无形资产摊销	11,930.19	0.00
服务费	1,357,520.07	0.00
其他支出	21,353.29	520,309.02
税金	0.00	67,869.91
培训费	0.00	36,589.44
合 计	6,849,659.68	10,088,379.31

5、财务费用

项 目	本期发生额	上年同期发生额
利息支出	0.00	0.00
减：利息收入	4,284.13	32,990.86
汇兑损失	0.00	0.00
减：汇兑收益	0.00	0.00
手续费	1,921.71	4,062.91
其他	0.00	600.00
合 计	-2,362.42	-28,327.95

6、其他收益

项 目	本期发生额	上年同期发生额
政府补助	2,669.85	44,452.57
合 计	2,669.85	44,452.57

7、投资收益（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上年同期发生额
理财收益	351,419.41	74,780.23
合 计	351,419.41	74,780.23

8、营业外支出

项 目	本期发生额	上年同期发生额
捐赠支出	100,000.00	0.00
合 计	100,000.00	---

9、所得税费用

项 目	本期发生额	上年同期发生额
所得税费用	108,988.06	109,627.39
合 计	108,988.06	109,627.39

(三) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上年同期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	---	---
净利润	1,626,572.16	2,529,341.16
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	227,588.82	289,097.91
使用权资产折旧	0.00	0.00
无形资产摊销	11,930.19	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	0.00
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）	-351,419.41	-74,780.23
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）	-13,125,057.90	12,905,246.55
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,013,072.14	-7,616,446.70
其他	-77,653.03	-31,363.29
经营活动产生的现金流量净额	-7,674,967.03	8,029,727.88
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	1,947,747.98	961,295.60
减：现金的年初余额	961,295.60	1,462,181.29
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	986,452.38	-500,885.69

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	68.00%	68.00%
陈友木	29.00%	29.00%
毛建新	1.00%	1.00%
潘汇	1.00%	1.00%
张晓明	1.00%	1.00%

(二) 本公司的关联方交易**1. 其他应收款**

关联方	期末余额
黄辉	7,356.00

八、其他重要事项**(一) 或有事项**

截至 2024 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 2024 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 2024 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 2025 年 03 月 28 日批准报出。

北京大地盛业房地产土地评估有限公司

2025 年 03 月 28 日





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



姓名: 周国霞

证书编号: 110003950021

仅供审计报告使用

年 月 日
/y /m /d



姓名: 周国霞

性别: 女

出生日期: 1983-08-29

工作单位: 北京东审会计师事务所(普通合伙)

身份证号码: 342921198309294420

Identity card No.



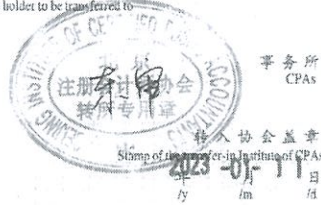
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

10

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
年 月 日
/ /

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
年 月 日
/ /

11



王亚学 110004910043

证书编号:
No. of Certificate 110004910043

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 2022 年 03 月 21 日

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.

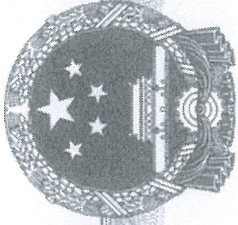
5



姓名 王亚学
性别 女
出生日期 1990-10-11
工作单位 北京东审鼎立国际会计师事务所有限公司
身份证号码 130523199010110820



以供审计报告使用



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
了解更多登记、备案、
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

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 崔军胜、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；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 1000 万元

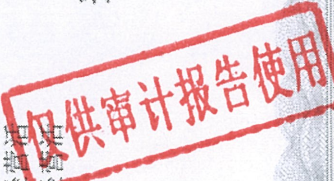
成立日期 2005 年 10 月 17 日

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



2022年 01月 20日

登记机关



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。

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制