

北京瑞景阳光物业管理有限公司

2015年1月1日-2015年2月28日

财务报表

审计报告书



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

目录

一、审计报告 1—2页

二、审计报告附件

1、资产负债表	3—4 页
2、利润表	5 页
3、现金流量表	6 页
4、所有者权益变动表	7—8 页
5、财务报表附注	9—36 页

三、审计报告附件

- 1、审计报告签字注册会计师执业资格证书复印件
- 2、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）企业法人营业执照复印件

专项审计报告

中兴华专字[2015]BJ05-004 号

北京瑞景阳光物业管理有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京瑞景阳光物业管理有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2015 年 2 月 28 日的资产负债表，2015 年 1—2 月份的利润表、现金流量表和股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的适当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，贵公司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 2015 年 2 月 28 日的财务状况以及 2015 年 1-2 月份的经营成果和现金流量。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：

中国·北京

中国注册会计师：

二〇一五年三月十八日

资产负债表

单位：北京瑞景阳光物业管理有限公司

行号	项目	附注	2015年2月28日	2014年12月31日
1	流动资产：			
2	货币资金	注释六、1	42,733,891.47	28,895,130.75
3	短期投资			
4	交易性金融资产			
5	衍生金融资产			
6	应收票据			
7	应收账款	注释六、2	116,921.85	100,067.74
8	预付款项			
9	应收利息			
10	其他应收款	注释六、3	248,204,558.73	248,186,398.08
11	应收股利			
12	买入返售金融资产			
13	存货			
14	一年内到期的非流动资产			
15	其他流动资产			
16	流动资产合计		291,055,372.05	277,181,596.57
17	非流动资产：			
18	发放贷款及垫款			
19	可供出售金融资产			
20	持有至到期投资			
21	长期应收款			
22	长期股权投资			
23	投资性房地产	注释六、4	1,002,000,000.00	1,002,000,000.00
24	固定资产	注释六、5	103,797.73	93,112.59
25	在建工程			
26	工程物资			
27	固定资产清理			
28	无形资产			
29	开发支出			
30	商誉			
31	长期待摊费用			
32	递延所得税资产			
33	其他非流动资产			
34				
35	非流动资产合计		1,002,103,797.73	1,002,093,112.59
36				
37	资产总计		1,293,159,169.78	1,279,274,709.16

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表（续）

单位：北京瑞景阳光物业管理有限公司

行号	项目	附注	2015年2月28日	2014年12月31日
1	流动负债：			
2	短期借款			
3	向中央银行借款			
4	吸收存款及同业存放			
5	拆入资金			
6	交易性金融负债			
7	衍生金融负债			
8	应付票据			
9	应付账款	注释六、6	107,015.93	686,035.67
10	预收款项	注释六、7	10,152,573.24	5,997,474.82
11	卖出回购金融资产款			
12	应付手续费及佣金			
13	应付职工薪酬	注释六、8		828,814.72
14	应交税费	注释六、9	671,403.56	-249,123.76
15	应付利息	注释六、10	7,196,494.12	1,144,794.46
16	应付股利			
17	其他应付款	注释六、11	25,797,145.37	24,795,453.37
18	其他应交款			
19	一年内到期的非流动负债			
20	其他流动负债			
21	流动负债合计		43,924,632.22	33,203,449.28
22	非流动负债：			
23	长期借款	注释六、12	512,500,000.00	512,500,000.00
24	应付债券			
25	长期应付款			
26	专项应付款			
27	预计负债			
28	递延所得税负债	注释六、13	87,075,118.12	86,217,669.44
29	其他非流动负债			
30	非流动负债合计		599,575,118.13	598,717,669.44
31	负债合计		643,499,750.35	631,921,118.72
32	所有者（股东）权益：			
33	实收资本（股本）	注释六、14	380,000,000.00	380,000,000.00
34	资本公积			
35	减：库存股			
36	盈余公积	注释六、15	1,092,706.76	1,092,706.76
37	一般风险准备			
38	未分配利润	注释六、16	268,566,712.68	266,260,883.68
39	归属于母公司所有者权益合计		649,659,419.44	647,353,590.44
40	少数股东权益			
41	所有者权益合计		649,659,419.44	647,353,590.44
42	负债和所有者权益总计		1,293,159,169.78	1,279,274,709.16

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

单位：北京瑞景阳光物业管理有限公司

行号	项目	附注	2015年1-2月	2014年
1	一、营业收入		11,687,350.08	71,534,383.64
2	其中：主营业务收入	注释六、17	11,495,480.12	70,659,547.51
3	其他业务收入		191,869.96	874,836.13
4	利息收入			
5	已赚保费			
6	手续费及佣金收入			
7				
8	减：营业成本		-	-
9	其中：主营业务成本			
10	其他业务成本			
11	利息支出			
12	手续费及佣金支出			
13	退保金			
14	赔付支出净额			
15	提取保险合同准备金净额			
16	保单红利支出			
17	分保费用			
18				
19	营业税金及附加	注释六、18	1,730,902.62	10,680,771.27
20	业务及管理费			
21	销售费用	注释六、19	525,382.83	5,433,730.25
22	管理费用	注释六、20	214,323.29	3,466,570.34
23	财务费用	注释六、21	6,053,463.66	35,755,096.29
24	资产减值损失			416,957.10
25	加：公允价值变动损益		-	13,000,000.00
26	投资收益		-	-
27	其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
28	汇兑收益		-	-
29				
30	二、营业利润		3,163,277.68	28,781,258.39
31	加：营业外收入	注释六、22		981,530.10
32	减：营业外支出			
33	其中：非流动资产处置损失		-	-
34	三、利润总额		3,163,277.68	29,762,788.49
35	减：所得税费用	注释六、23	857,448.69	8,039,395.89
36	四、净利润		2,305,829.00	21,723,392.60
37	五、其他综合收益		-	-
38	六、综合收益总额		2,305,829.00	21,723,392.60

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

单位：北京瑞景阳光物业管理有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2015年1-2月	2014年
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		15,826,974.39	71,230,092.81
收到的税费返回		-	1,255,793.80
收到其他与经营活动有关的现金		131,003,000.00	432,243,972.98
经营活动现金流入小计		146,829,974.39	504,729,859.59
购买商品、接受劳务支付的现金		922,994.22	2,578,564.69
支付给职工以及为职工支付的现金		-	3,652,439.97
支付的各项税费		925,880.27	10,869,594.61
支付其他与经营活动有关的现金		131,142,339.18	505,891,802.19
经营活动现金流出小计		132,991,213.67	522,992,401.46
经营活动产生的现金流量净额		13,838,760.72	-18,262,541.87
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		-	-
投资活动产生的现金流量净额		-	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		-	520,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	520,000,000.00
偿还债务支付的现金		-	435,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	40,197,963.88
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		-	475,197,963.88
筹资活动产生的现金流量净额		-	44,802,036.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		13,838,760.72	26,539,494.25
加：期初现金及现金等价物余额		28,895,130.75	2,355,636.50
六、期末现金及现金等价物余额		42,733,891.47	28,895,130.75

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：北京瑞景阳光物业管理有限公司

2015 年 1-2 月

单位：元

项目	所有者权益								所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	380,000,000.00		-	-	1,092,706.76		266,260,883.68		20,361,628.03
加：会计政策变更									-
前期差错更正									-
其他									-
二、本年初余额	380,000,000.00	-	-	-	1,092,706.76	-	266,260,883.68	-	647,353,590.44
三、本年增减变动金额		-	-	-	-	-	2,305,829.00	-	2,305,829.00
（一）净利润							2,305,829.00		2,305,829.00
（二）其他综合收益									-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	2,305,829.00	-	2,305,829.00
（三）所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本									-
2. 股份支付计入所有者权益的金额									-
3. 其他									-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积									-
2.提取一般风险准备									-
3. 对所有者（或股东）的分配									-
4. 其他									-
（五）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. 其他									-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取									-
2. 本期使用									-
四、本年年末余额	380,000,000.00	-	-	-	1,092,706.76	-	268,566,712.68	-	649,659,419.44

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

所有者权益变动表

编制单位：北京瑞景阳光物业管理有限公司

2014 年 1-12 月

单位：元

项目	所有者权益								所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	380,000,000.00				1,092,706.76		8,321,189.08		389,413,895.84
加：会计政策变更							236,216,302.00		236,216,302.00
前期差错更正									-
其他									-
二、本年初余额	380,000,000.00	-	-	-	1,092,706.76	-	244,537,491.08	-	625,630,197.84
三、本年增减变动金额		-	-	-		-	21,723,392.60	-	21,723,392.60
（一）净利润							21,723,392.60		21,723,392.60
（二）其他综合收益									-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	21,723,392.60	-	21,723,392.60
（三）所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-		-	-
1.所有者投入资本									-
2. 股份支付计入所有者权益的金额									-
3. 其他									-
（四）利润分配	-	-	-	-		-		-	-
1. 提取盈余公积							-		-
2.提取一般风险准备									-
3. 对所有者（或股东）的分配									-
4. 其他									-
（五）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. 其他									-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-		-	-
1. 本期提取									-
2. 本期使用									-
四、本年年末余额	380,000,000.00	-	-	-	1,092,706.76	-	266,260,883.68	-	647,353,590.44

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

北京瑞景阳光物业管理有限公司

财务报表附注

2015年1月1日-2015年02月28日

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

注释一、公司基本情况

北京瑞景阳光物业管理有限公司(以下简称“本公司”), 注册资本38000万元。股东为阳光新业地产股份有限公司及君汇(香港)有限公司。公司于2007年01月26日经北京市工商行政管理局怀柔分局批准成立, 取得了《企业法人营业执照》(注册号为: 110116002942094)。2009年11月5日经北京市工商行政管理局核准该企业由内资企业变更为外商投资企业。营业期限自2009年11月05日至2029年11月04日。

注册地址:北京市怀柔区迎宾中路1号502室

法定代表人: 万林义

经营范围: 对北京瑞景阳光物业管理有限公司所购房产进行经营管理,从事出租、出售、物业管理活动; 经济信息咨询。

2. 公司股东及注册资本变更情况

2008年5月, 公司控股股东广西阳光股份有限公司经广西壮族自治区工商行政管理局核准更名为阳光新业地产股份有限公司。

2009年3月公司变更事项包括(1) 公司通过股权并购的方式变更为中外合资企业; (2) 增加新加坡股东RecoShincPte Ltd., 并转让原注册资本的45%与新股东; (3) 增资2900万元, 将注册资本变更为30000万元, 新增部分按股权结构现有股东均以货币出资。

截止2009年12月31日, 公司注册资本30000万元, 实收资本30000万元; 阳光新业地产股份有限公司出资16500万元, 占公司注册资本的55%, RecoShincPte Ltd. 出资13500万元, 占公司注册资本的45%。

2011年02月20日, 公司董事会通过决议, 将公司注册资本由30000万元增至38000万元; 并由现有股东按持股比例以现金方式入资。

2011 年底，公司收到股东 RecoShincPte Ltd. 增资款 5,688,102.39 美元。

2012 年 3 月 31 日公司办理完成结汇事项，折合人民币 3600 万元，同时收到股东阳光新业地产股份有限公司增资款 4400 万元，截至 2012 年 8 月 31 日，该增资事项的工商、税务等相关手续全部完成。

2014 年 6 月 24 日，经董事会会议决议，RecoShincPte Ltd（新加坡）同意向君汇（香港）有限公司出售其持有的北京瑞景 45% 股权。

截止 2015 年 2 月 28 日，公司注册资本 38000 万元，实收资本 38000 万元，出资及持股比例如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	阳光新业地产股份有限公司	20,900.00	55.00	货币
2	君汇（香港）有限公司	17,100.00	45.00	货币
合计		38,000.00	100.00	

注释二、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、以及其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）。本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2002 年 04 月 23 日颁布的企业会计准则及应用指南的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

注释三、遵循公司会计准则的声明

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 2015 年 02 月 28 日的公司财务状况以及 2015 年 1-2 月的公司经营成果和现金流量。

注释四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）会计期间

本公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本公司记账本位币为人民币。

（三）计量属性

本公司财务报表项目采用历史成本为计量属性，对于符合条件的项目，采用公允价值计量。

（四）现金及现金等价物的确定标准

编制现金流量表时，现金是指库存现金及可随时用于支付的存款；现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

（五）金融工具

金融工具分为金融资产与金融负债。

1.金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于公司对金融资产的持有意图和持有能力。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

（2）应收款项

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，包括应收账款和其他应收款等。

（3）可供出售金融资产

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及未被划分为其他类的金融资产。

（4）持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起 12 个月内到期的持有至到期投资在资产负债表

中列示为其他流动资产或一年内到期的非流动资产。

2.金融资产的确认和计量

金融资产于公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时结转公允价值变动损益。

(2) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。除减值损失及外币可供出售金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(3) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(4) 应收款项

应收款项包括对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及所持有的其他企业无活跃市场报价的债务工具，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款等。应收款项以向购货

方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

对于有活跃市场报价的金融资产，采用活跃市场报价确定公允价值。对于无活跃市场报价的金融资产，采用未来现金流量折现等估值方法确定公允价值。

3.金融资产转移

当某项金融资产转移后，该金融资产收取现金流量的合同权利已终止或与该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移至转入方时，终止确认该金融资产。

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) 所转移金融资产的账面价值；

因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊。

(2) 终止确认部分的账面价值；

终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权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可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4.金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果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，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因

公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，直接计入股东权益。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发生的减值损失，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

5.金融负债

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两类。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量，其他金融负债按摊余成本计量。

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。公司将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的现时义务仍存在的，不应当终止确认该金融负债，也不能终止确认转出的资产。

公司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，应当终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，应当终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，公司应当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。

公司回购金融负债一部分的，应当在回购日按照继续确认部分和终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

（六）应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

应收款项包括应收账款和其他应收款。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项每季末进行减值测试。

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当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时，计提坏账准备。单项金额重大的判断标准为：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。单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：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，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

(3) 确定组合的依据如下：

关联方组合	对本公司关联方的应收款项
单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	单独进行减值测试无减值迹象的应收第三方款项
其他第三方组合	应收第三方款项（不包含单独进行减值测试无减值迹象的应收第三方款项）

(4) 按组合计提坏账准备的计提方法如下：

关联方组合	余额百分比法
单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	余额百分比法
其他第三方组合	余额百分比法

(5) 组合中，采用余额百分比法的坏账准备计提比例列示如下：

关联方组合	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	——	——
其他第三方组合	0.3%	0.3%

(6) 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为：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为：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。

(七) 存货

1. 存货的确认

存货，是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

存货同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (1) 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该存货的成本能够可靠地计量。

2. 存货分类

存货分类为原材料、包装物、低值易耗品、库存商品（包括产成品、外购商品、自制半成品等）、发出商品等。

3. 存货的初始计量

存货应当按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

(1) 外购的存货成本，包括购买价款、相关税费、运输费、装卸费、保险费以及其他可归属于存货采购成本的费用。

(2) 存货的加工成本，包括直接人工以及按照一定方法分配的制造费用。

(3) 存货的其他成本，是指除采购成本、加工成本以外的，使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。

(4) 应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。

(5) 投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(6) 非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的存货以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入存货的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本，不确认损益。

(7) 债务重组取得债务人用以清偿债务的存货，按其公允价值入账，重组债权的账面余额与受让存货的公允价值之间的差额，计入当期损益。

(8) 企业提供劳务的，所发生的从事劳务提供人员的直接人工和其他直接费用以及可归属的间接费用，计入存货成本。

4.发出存货的计价方法

存货发出时按月末一次加权平均法计价。

5.存货的盘存制度

存货的盘存采用永续盘存制。

6.周转材料（低值易耗品和包装物）的摊销方法

周转材料（低值易耗品和包装物）在领用时一次计入成本费用。

7.存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；

需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（八）长期股权投资

1.投资成本确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。对于长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。

对于通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为全部投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，本公司会于投资处置时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

对于其他非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为长期股权投资的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2.后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

成本法下公司确认投资收益，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，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。按照上述规定确认自被投资单位应分得的现金股利或利润后，考虑长期股权投资是否发生减值。如出现长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额等情况时，对长期股权投资进行

减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。

（2）权益法核算的长期股权投资

本公司对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本公司能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本公司与其他投资方对其实施共同控制的被投资单位。

采用权益法核算时，长期股权投资的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初始投资成本；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，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，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进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，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。

（3）处置长期股权投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的部分按相应的比例转入当期损益。

3.确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业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，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

4.减值测试方法及减值准备计提方法

按成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》处理；其他长期股权投资，其减值按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》处理。

（九）投资性房地产

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：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。

投资性房地产的用途改变为自用时，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，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

（十）固定资产

1. 固定资产的初始确认条件

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。固定资产分类为：运输设备、电子设备和办公设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

（1）外购固定资产的成本，以购买价款、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确定。

(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。

(5) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

3. 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；其他后续支出于发生时计入当期损益。

4. 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	34-40	3-5.00	2.4-2.9
运输工具	5-9	3-5.00	10.6-19.4
办公设备	5-9	5.00	10.6-19.0

每年年度终了，应对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。必要时，作适当调整。

5. 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

本公司于资产负债表日检查固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产

的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

6. 固定资产的处置

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金额计入当期损益。

7. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租赁，是指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。公司将符合下列一项或数项标准的租赁认定为融资租赁：

- (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。
- (6) 在租赁期开始日，融资租入固定资产的入账价值为租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者。

(十一) 在建工程

在建工程成本按实际成本确定，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。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

所建造的固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价

值，但不调整原已计提的折旧额。

本公司在每一个资产负债表日检查在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十二）借款费用

1.借款费用资本化的确认原则

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。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

2.借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，借款费用暂停资本化，直至资产的购建活动重新开始。

3.借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性

投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前,予以资本化。

一般借款应予资本化的利息金额根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出按年加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的,按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额,调整每期利息金额。

(十三) 无形资产

1. 无形资产

(1) 无形资产的计价方法

无形资产按取得时的实际成本入账。

外购无形资产的成本,包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形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,无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

土地使用权按使用年限平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的,全部作为固定资产。

软件使用费按预计使用年限平均摊销。

无形资产类别	估计使用年限(年)
非专利技术	10
软件	5

每期末,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核;如必要,对使用寿命进行调整。对于使用寿命有限的无形资产,在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

2. 研究与开发支出

公司根据研发活动是否在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件为主要判断依据,划分研究阶段和开发阶段。

已进行的研究活动将来是否会转入开发、开发后是否会形成无形资产等均具有较大的不确

定性时，研发项目处于研究阶段；当研发项目在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件时，研发项目进入开发阶段。

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：

- (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) 管理层具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 能够证明该无形资产将如何产生经济利益；
- (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。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

3.无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

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。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十四) 长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

(十五) 收入

1.销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；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，确认商品销售收入实现。

2.提供劳务

在提供劳务交易的总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益很可能流入企业，劳务的完成程度能够可靠地确定时，按完工百分比法确认收入。

3.让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业,收入的金额能够可靠地计量时,分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额:

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4.建造合同

期末，建造合同的结果能够可靠地估计的，根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则合同成本在发生时作为费用，不确认收入。

(十六) 政府补助

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。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属于与资产相关的政府补助；除与资产相关的政府补助之外的政府补助为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

1.用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

2.用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（十七）递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，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暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

本公司确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非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。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本公司才确认递延所得税资产。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。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意

图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（十八）职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

注释五、税项

公司适用的主要税种及税率

税（费）种	计税（费）依据	税（费）率
营业税	应税营业收入	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	租金收入或房屋及土地使用权计税余值	12%或 1.2%

注释六、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	2015年2月28日	2014年12月31日
现金	1,770.79	170.79
银行存款	42,732,120.68	28,894,959.96
其他货币资金	-	-
合计	42,733,891.47	28,895,130.75

2、应收账款

（1）按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

项目	2015年2月28日			
	余额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	8,329.20	7.11	-	8,329.20
3年以上	108,876.26	92.89	283.61	108,592.65
合计	117,205.46	100.00%	283.61	116,921.85

续表一

项目	2014年12月31日			
	余额	比例(%)	坏账准备	净额
3年以上	100,351.35	100.00	283.61	100,067.74
合计	100,351.35	100.00	283.61	100,067.74

(2) 报告期实际核销的应收账款

截至2015年2月28日, 本公司无实际核销的应收账款。

(3) 期末应收账款中持公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项

截至2015年2月28日, 应收账款中不存在应收持有本公司5%(含5%)以上表决权股份股东的款项。

(4) 2015年2月28日应收账款中欠款金额较大的

序号	单位名称	与本公司关系	2015年2月28日	占应收账款比例(%)
1	租户单位甲	非关联方	87,234.52	80.12
2	租户单位乙	非关联方	21,641.74	19.88
	合计		108,876.26	100.00

3、其他应收款

(1) 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

项目	2015年2月28日			
	余额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	248,192,558.73	99.99	-	248,192,558.73
2至3年	12,000.00	0.01	-	12,000.00
合计	248,204,558.73	100.00	=	248,204,558.73

续表一

项目	2014年12月31日			
	余额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	248,174,398.08	99.99	-	248,174,398.08
1至2年	12,000.00	0.01	-	12,000.00
合计	248,186,398.08	100.00	=	248,186,398.08

(2) 截至2015年2月28日其他应收款中欠款金额前三名

序号	单位名称/性质	与本公司关系	2015年2月28日	占其他应收账款比例(%)
1	天津建设新汇商贸有限公司	关联方	100,000,000.00	40.29
2	阳光新业地产股份有限公司	关联方	99,174,398.08	39.96
3	北京星泰房地产开发有限公司	关联方	49,000,000.00	19.74
	合计		248,174,398.08	99.99

4、投资性房地产

项目	2015年2月28日	2014年12月31日
房屋、建筑物	1,002,000,000.00	1,002,000,000.00
合计	<u>1,002,000,000.00</u>	<u>1,002,000,000.00</u>

5、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年2月28日
1.固定资产原价	431,510.00	22,600.00	-	454,110.00
办公设备	431,510.00	22,600.00	-	454,110.00
2.累计折旧	338,397.41	11,914.86	-	350,312.27
办公设备	338,397.41	11,914.86	-	350,312.27
3.固定资产减值准备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
4.固定资产净额	93,112.59	-	-	103,797.73
办公设备	93,112.59	-	-	103,797.73

(2) 2015年2月28日用于担保的固定资产

截至2015年2月28日，本公司无用于担保的固定资产。

6、应付账款

(1) 应付账款账龄结构

账龄	2015年2月28日		2014年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	107,015.93	100.00	686,035.67	100.00
合计	<u>107,015.93</u>	<u>100.00</u>	<u>686,035.67</u>	<u>100.00</u>

(2) 截至2015年2月28日应付账款大额明细情况

债务单位	款项内容	期末余额	占应付账款比例(%)
供方单位丙	采购	77,885.93	72.78
供方单位丁	采购	28,000.00	26.16
合计		<u>105,885.93</u>	<u>98.94</u>

7、预收款项

(1) 预收账款账龄结构

账龄	2015年2月28日		2014年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	10,152,573.24	100.00	5,997,474.82	100.00
合计	<u>10,152,573.24</u>	<u>100.00</u>	<u>5,997,474.82</u>	<u>100.00</u>

(2) 截至2015年2月28日预收账款大额金额明细情况

债务单位	款项内容	期末余额	占预收账款比例 (%)
租户单位戊	租金	8,512,105.93	83.84
租户单位己	租金	339,118.02	3.34
租户单位庚	租金	191,217.86	1.88
租户单位辛	租金	155,618.00	1.53
租户单位壬	租金	133,173.73	1.31
合 计		9,331,233.54	91.91

截至 2015 年 2 月 28 日，预收账款中不存在应收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东的款项。

8、应付职工薪酬

项目	2015 年 2 月 28 日	本期增加额	本期减少额	2014 年 12 月 31 日
1. 工资、奖金、津贴和补贴	828,814.72	228,077.50	1,056,892.22	-
2. 职工福利费	-	-	-	-
3. 社会保险费	-	92,175.40	92,175.40	-
4. 住房公积金	-	34,428.00	34,428.00	-
5. 工会经费职工教育经费	-	-	-	-
6. 非货币性福利	-	-	-	-
7. 辞退福利	-	-	-	-
8. 补充医疗保险	-	-	-	-
9. 其他	-	-	-	-
合计	828,814.72	354,680.90	1,183,495.62	≡

9、应交税费

税 种	2015 年 2 月 28 日	2014 年 12 月 31 日
房产税	1,058,904.00	-
营业税	-475,097.25	-241,498.57
其他	87,596.81	-7,625.19
合 计	671,403.56	-249,123.76

10、应付利息

项目	2015 年 2 月 28 日	2014 年 12 月 31 日
交通银行股份有限公司北京东单支行	7,196,494.12	1,144,794.46
合 计	7,196,494.12	1,144,794.46

注：交通银行北京东单支行 2014 年 06410139 号借款合同，本期利率为 7.205%。

11、其他应付款

(1) 其他应付账款账龄结构

账龄	2015 年 2 月 28 日	2014 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	5,356,927.49	20.77	4,351,921.00	17.55
1 至 2 年	5,048,558.17	19.57	5,048,558.17	20.36
3 年以上	15,391,659.71	59.66	15,394,974.20	62.09
合计	25,797,145.37	100.00	24,795,453.37	100.00

(2) 截至 2015 年 2 月 28 日其他应付账款大额明细情况

债务单位	期末余额	占其他应付账款比例 (%)
AZT 承包商	14,948,354.44	57.95
租户保证金	4,739,925.54	18.37
合计	19,688,279.98	76.32

12、长期借款

项目	2015 年 2 月 28 日	2014 年 12 月 31 日
交通银行股份有限公司北京东单支行	512,500,000.00	512,500,000.00
合计	512,500,000.00	512,500,000.00

注：交通银行北京东单支行 2014 年 06410139 号借款合同借款金额为 512,500,000.00 元，借款期限为 2014 年 6 月 27 日至 2028 年 6 月 27 日。

13、递延所得税负债

项目	2015 年 2 月 28 日	2014 年 12 月 31 日
投资性房地产公允价值变动	87,075,118.12	86,217,669.44
合计	87,075,118.12	86,217,669.44

14、实收资本

(1) 各期股本情况如下：

股东名称	2015 年 2 月 28 日	2014 年 12 月 31 日
阳光新业地产股份有限公司	209,000,000.00	209,000,000.00
君汇（香港）有限公司	171,000,000.00	171,000,000.00
合计	380,000,000.00	380,000,000.00

(2) 实收资本变动情况：

投资者名称	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 2 月 28 日	持股比例 (%)
阳光新业地产股份有限公司	209,000,000.00	-	-	209,000,000.00	55.00
君汇（香港）有限公司	171,000,000.00	-	-	171,000,000.00	45.00
合计	380,000,000.00	=	=	380,000,000.00	100.00

15、盈余公积

项目	2015年2月28日	2014年12月31日
法定盈余公积	1,092,706.76	1,092,706.76
合计	1,092,706.76	1,092,706.76

16、未分配利润

项目	2015年2月28日	2014年12月31日
调整前上年末未分配利润	266,260,883.68	244,537,491.08
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	266,260,883.68	244,537,491.08
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,305,829.00	21,723,392.60
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	268,566,712.68	266,260,883.68

17、营业收入

（1）营业收入

项目	本期数	上年数
营业收入	11,687,350.08	71,534,383.64
物业租赁收入	11,495,480.12	70,659,547.51
其他业务收入	191,869.96	874,836.13

18、主营业务税金及附加

税种	本期数	上年数
营业税	584,367.50	3,578,285.18
房产税	1,058,904.00	6,353,424.00
其他	87,631.12	749,062.09
合计	1,730,902.62	10,680,771.27

19、销售费用

项目	本期数	上年数
工资	101,673.65	718,651.42
社会保险费	42,370.39	221,146.00
住房公积金	13,538.00	83,707.00
折旧费	11,914.86	83,646.03
外包费	30,879.93	111,172.92
办公费	24,318.24	383,798.45
营销费	300,687.76	3,831,608.43

合 计	525,382.83	5,433,730.25
-----	-------------------	---------------------

20、管理费用

项目	本期数	上年数
工资	126,403.85	2,348,512.69
社会保险	62,111.44	321,909.80
住房公积金	20,890.00	131,508.00
办公费	958.00	616,159.89
折旧费	-	356.96
外包费	3,960.00	15,183.00
税金	-	32,940.00
合 计	214,323.29	3,466,570.34

21、财务费用

项目	本期数	上年数
利息支出	6,051,699.66	33,194,805.58
减：利息收入	-	-50,141.84
利息净支出	-	33,144,663.74
手续费支出	1,764.00	2,610,432.55
合 计	6,053,463.66	35,755,096.29

22、营业外收入

项目	本期数	上年数
其他	-	981,530.10
合 计	-	981,530.10

23、所得税费用

项目	本期数	上年数
本期所得税费用	-	-
递延所得税费用	857,448.69	8,039,395.89
合 计	857,448.69	8,039,395.89

注释七、关联方及关联交易**1.关联方关系**

关联方的认定标准：

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

A. 本公司的母公司；

- B. 本公司的子公司；
- C. 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- D. 对本公司实施共同控制的投资方；
- E. 对本公司施加重大影响的投资方；
- F. 本公司的合营企业；
- G. 本公司的联营企业；
- H. 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- I. 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- J. 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司第一大股东情况

第一大股东名称	类型	对本企业的持股比例	对本企业的表决权比例
阳光新业地产股份有限公司	有限公司	55.00%	55.00%

关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
君汇（香港）有限公司	股东
北京星泰房地产开发有限公司	受同一母公司控制
阳光新业地产股份有限公司	母公司
天津建设新汇商贸有限公司	受同一股东控制

2.关联方交易

i. 报告期发生的关联交易情况

单位名称	2015年2月28日
天津建设新汇商贸有限公司	100,000,000.00
北京星泰房地产开发有限公司	49,000,000.00
阳光新业地产股份有限公司	99,174,398.08

注释八、期后事项

无

注释九、或有事项

无

注释十、承诺事项

无

注释十一、其他重要事项

无

注释十二、财务报表的批准报出

本财务报表已经本公司于 2015 年 3 月 18 日批准报出。

北京瑞景阳光物业管理有限
公司

二〇一五年三月十八日

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

日期：2015 年 3 月 18 日

日期：2015 年 3 月 18 日

日期：2015 年 3 月 18 日