

北京瑞腾阳光物业管理有限
公司

审 计 报 告

大信审字[2017]第 1-00507 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn



审计报告

大信审字[2017]第 1-00507 号

北京瑞腾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腾阳光物业管理有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2017 年 1 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年 1 月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，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，注册会计师考虑与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恰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。



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

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2017年1月31日的财务状况以及2017年1月的经营成果和现金流量。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年二月二十三日

合并资产负债表

编制单位：北京瑞腾阳光物业管理有限公司 2017年1月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	六、（一）	3,445,292.90	7,240,419.17
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、（二）	20,022.86	420,066.27
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、（三）	39,725,152.31	53,725,152.31
存货	六、（四）	4,112,132.16	4,112,132.16
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、（五）	41,273.13	22,774.18
流动资产合计		47,343,873.36	65,520,544.09
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	六、（六）	1,285,395,900.00	928,260,000.00
固定资产	六、（七）	14,351,431.99	14,444,764.59
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、（八）	37,776,747.09	37,809,104.85
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	六、（九）	867,615.64	904,503.07
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,338,391,694.72	981,418,372.51
资产总计		1,385,735,568.08	1,046,938,916.60

法定代表人：杨宁



主管会计工作负责人：迟迟

迟迟

会计机构负责人：金廉廉



合并资产负债表(续)

编制单位: 北京瑞腾阳光物业管理有限公司 2017年1月31日

单位: 人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、(十一)	24,892,387.30	28,225,152.09
预收款项	六、(十二)	9,714,270.58	10,806,861.62
应付职工薪酬		-	-
应交税费	六、(十三)	347,139.71	328,297.38
应付利息	六、(十四)	2,986,990.35	720,907.92
应付股利			
其他应付款	六、(十五)	11,176,243.47	12,410,400.83
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、(十六)	35,000,000.00	32,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		84,117,031.41	84,991,619.84
非流动负债:			
长期借款	六、(十七)	507,000,000.00	524,500,000.00
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、(十)	243,488,506.46	153,976,346.55
其他非流动负债			
非流动负债合计		750,488,506.46	678,476,346.55
负债合计		834,605,537.87	763,467,966.39
所有者权益:			
实收资本(或股本)	六、(十八)	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
资本公积			
减: 库存股			
其他综合收益	六、(十九)	13,178,917.28	13,178,917.28
专项储备			
盈余公积	六、(十九)	9,402,807.37	9,402,807.37
未分配利润	六、(二十)	245,151,824.44	71,173,551.94
归属于母公司所有者权益合计		277,733,549.09	103,755,276.59
少数股东权益		273,396,481.13	179,715,673.62
所有者权益合计		551,130,030.22	283,470,950.21
负债和所有者权益总计		1,385,735,568.08	1,046,938,916.60

法定代表人: 杨宁

主管会计工作负责人: 迟超

会计机构负责人: 金廉廉



母 公 司 资 产 负 债 表

编制单位：北京瑞腾阳光物业管理有限公司 2017年1月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		97,227.00	97,597.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十一、（一）	9,900,000.00	9,900,000.00
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		9,997,227.00	9,997,597.00
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、（二）	336,764,028.12	336,764,028.12
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		336,764,028.12	336,764,028.12
资产总计		346,761,255.12	346,761,625.12

法定代表人：杨宁



主管会计工作负责人：迟超

迟超

会计机构负责人：金廉廉



母 公 司 资 产 负 债 表 (续)

编制单位：北京瑞腾阳光物业管理有限公司 2017年1月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费			
应付利息			
应付股利			
其他应付款		240,000,000.00	240,000,000.00
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		240,000,000.00	240,000,000.00
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	
负债合计		240,000,000.00	240,000,000.00
所有者权益：			
实收资本（或股本）		10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
资本公积		96,764,028.12	96,764,028.12
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润		-2,773.00	-2,403.00
所有者权益合计		106,761,255.12	106,761,625.12
负债和所有者权益总计		346,761,255.12	346,761,625.12

法定代表人：杨宇

主管会计工作负责人：迟超

会计机构负责人：金廉廉



迟超

金廉廉

合并利润表

编制单位：北京瑞腾阳光物业管理有限公司

2017年1月

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	六、(二十一)	2,852,202.87	24,466,854.21
减：营业成本	六、(二十一)	-	
营业税金及附加	六、(二十二)	252,720.35	6,327,236.24
销售费用	六、(二十三)	65,552.78	9,427,716.54
管理费用	六、(二十四)	229,492.40	1,607,369.24
财务费用	六、(二十五)	2,269,097.43	28,330,327.36
资产减值损失		-	1,641,581.36
加：公允价值变动收益	六、(二十六)	357,135,900.00	28,140,000.00
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		357,171,239.91	5,272,623.47
加：营业外收入		-	
其中：非流动资产处置利得		-	
减：营业外支出			56,616.43
其中：非流动资产处置损失			5,724.59
三、利润总额		357,171,239.91	5,216,007.04
减：所得税费用	六、(二十七)	89,512,159.91	9,768,934.05
四、净利润		267,659,080.00	-4,552,927.01
其中：归属于母公司所有者的净利润		173,978,272.50	-2,960,243.61
少数股东损益		93,680,807.50	-1,592,683.40
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
1. 以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
(1) 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
(2) 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(3) 其他			
2. 以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
(1) 权益法核算的在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
(2) 可供出售金融资产公允价值变动损益			
(3) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(4) 现金流量套期损益的有效部分			
(5) 外币财务报表折算差额			
(6) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		267,659,080.00	-4,552,927.01
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		173,978,272.50	-2,960,243.61
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		93,680,807.50	-1,592,683.40
七、每股收益			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：杨宇



主管会计工作负责人：迟超

迟超

会计机构负责人：金廉廉



母 公 司 利 润 表

编制单位：北京瑞腾阳光物业管理有限公司

2017年1月

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用			2,000.00
财务费用		370.00	403.00
资产减值损失			
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		-370.00	-2,403.00
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		-370.00	-2,403.00
减：所得税费用		-	-
四、净利润		-370.00	-2,403.00
五、其他综合收益的税后净额		-	-
1. 以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
(1) 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
(2) 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(3) 其他			
2. 以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
(1) 权益法核算的在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
(2) 可供出售金融资产公允价值变动损益			
(3) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(4) 现金流量套期损益的有效部分			
(5) 外币财务报表折算差额			
(6) 其他			
六、综合收益总额		-370.00	-2,403.00
七、每股收益			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：杨宁 

主管会计工作负责人：迟超

会计机构负责人：金廉廉



合并现金流量表

编制单位：北京瑞腾阳光物业管理有限公司

2017年1月

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
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		1,076,343.55	29,925,297.90
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	六、（二十八）	14,000,000.00	168,504,895.09
经营活动现金流入小计		15,076,343.55	198,430,192.99
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
支付的各项税费		458,229.14	7,059,042.60
支付其他与经营活动有关的现金	六、（二十八）	390,523.68	120,254,412.49
经营活动现金流出小计		848,752.82	127,313,455.09
经营活动产生的现金流量净额		14,227,590.73	71,116,737.90
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	10,000,000.00
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
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		3,022,717.00	26,622,018.71
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		3,022,717.00	26,622,018.71
投资活动产生的现金流量净额		-3,022,717.00	-16,622,018.71
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金		15,000,000.00	25,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	28,604,050.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		15,000,000.00	53,604,050.00
筹资活动产生的现金流量净额		-15,000,000.00	-53,604,050.00
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			
加：年初现金及现金等价物余额		7,240,419.17	6,349,749.98
六、期末现金及现金等价物余额		3,445,292.90	7,240,419.17

法定代表人：杨宁



主管会计工作负责人：迟超

迟超

会计机构负责人：金廉廉



母 公 司 现 金 流 量 表

编制单位：北京瑞腾阳光物业管理有限公司

2017年1月

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流入小计			
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		370.00	9,902,403.00
经营活动现金流出小计		370.00	9,902,403.00
经营活动产生的现金流量净额		-370.00	-9,902,403.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			10,000,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			10,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
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			10,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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			
		-370.00	97,597.00
加：年初现金及现金等价物余额		97,597.00	
六、期末现金及现金等价物余额			
		97,227.00	97,597.00

法定代表人：杨宁



主管会计工作负责人：迟超

迟超

会计机构负责人：金廉廉

金廉廉

合并所有者权益变动表

编制单位：北京瑞麟阳光物业管理有限公司

2017年1月

单位：人民币元

项 目	本 期 金 额										所有者 权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	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	小计	少数股东权益	
一、上年年末余额	10,000,000.00	-	-	-	13,178,917.28	-	9,402,807.37	71,173,551.94	103,755,276.59	179,715,673.62	283,470,950.21
加：会计政策变更											
前期差错更正											
二、本年初余额	10,000,000.00	-	-	-	13,178,917.28	-	9,402,807.37	71,173,551.94	103,755,276.59	179,715,673.62	283,470,950.21
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额								173,978,272.50	173,978,272.50	93,680,807.50	267,659,080.00
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入资本											
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											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(五) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动											
5. 其他											
四、本期末余额	10,000,000.00	-	-	-	13,178,917.28	-	9,402,807.37	245,151,824.44	277,733,549.09	273,396,481.13	551,130,030.22



法定代表人：杨宁

主管会计工作负责人：迟超

迟超

会计机构负责人：金廉康



合并所有者权益变动表

编制单位：北京瑞腾阳光物业管理有限公司

2017年1月

单位：人民币元

项 目	上 期 金 额																								
	归属于母公司所有者权益																								
	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	小计	少数股东权益	所有者 权益合计														
一、上年年末余额																									
加：会计政策变更																									
前期差错更正																									
二、本年期初余额																									
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)																									
(一) 综合收益总额	10,000,000.00				13,178,917.28							9,402,807.37	71,173,551.94	103,755,276.59	179,715,673.62									283,470,950.21	
(二) 所有者投入和减少资本	10,000,000.00												-2,960,243.61	-2,960,243.61	-1,592,683.40									-4,552,927.01	
1. 所有者投入资本	10,000,000.00		336,715,520.19											346,715,520.19	181,308,357.03									528,023,877.22	
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																									
1. 提取盈余公积			336,715,520.19																						
2. 对所有者(或股东)的分配																									
3. 其他																									
(四) 专项储备																									
1. 本期提取																									
2. 本期使用																									
(五) 所有者权益内部结转																									
1. 资本公积转增股本			-336,715,520.19		13,178,917.28							9,402,807.37	74,133,795.55	-240,000,000.00											-240,000,000.00
2. 盈余公积转增股本																									
3. 盈余公积弥补亏损																									
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动																									
5. 其他																									
四、本期末余额	10,000,000.00				13,178,917.28							9,402,807.37	74,133,795.55	-240,000,000.00	179,715,673.62										-240,000,000.00
					13,178,917.28							9,402,807.37	71,173,551.94	103,755,276.59	179,715,673.62										283,470,950.21

法定代表人：杨宁

主管会计工作负责人：迟超

迟超

会计机构负责人：金康康



母公司所有者权益变动表 (续)

编制单位: 北京瑞腾阳光物业管理有限公司

2017年1月

单位: 人民币元

项 目	上 期 金 额								
	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
一、上年年末余额									
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	10,000,000.00	-	96,764,028.12	-	-	-	-	-2,403.00	106,761,625.12
(一) 综合收益总额								-2,403.00	-2,403.00
(二) 所有者投入和减少资本	10,000,000.00	-	96,764,028.12	-	-	-	-	-	106,764,028.12
1. 所有者投入资本	10,000,000.00								10,000,000.00
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者 (或股东) 的分配									
3. 其他									
(四) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本									
2. 盈余公积转增资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动									
5. 其他									
四、本期末余额	10,000,000.00	-	96,764,028.12	-	-	-	-	-2,403.00	106,761,625.12



法定代表人: 杨宁

主管会计工作负责人: 迟超

迟超

会计机构负责人: 金流康



北京瑞腾阳光物业管理有限公司 财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

(一) 企业的历史沿革

北京瑞腾阳光物业管理有限公司(以下简称“本公司”)于2016年08月10日由北京新瑞阳光房地产开发有限公司(以下简称“新瑞阳光”)成立, 注册资本10,000,000.00元, 北京新瑞阳光房地产开发有限公司持有本公司100%的股权。

本公司注册地址为北京市西城区西直门外大街112号11层02号

本公司统一信用代码: 91110102MA007HG466, 营业期限自2016年08月10日至2036年08月09日, 法定代表人: 杨宁。

2016年12月22日, 股东会决议通过原股东北京新瑞阳光房地产开发有限公司同意将北京瑞腾阳光物业管理有限公司中的股权1000万元(人民币)转让给股东阳光新业地产股份有限公司。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

本公司所处行业: 商务服务业

本公司主要经营活动: 物业管理; 企业管理; 技术咨询; 技术服务; 经济贸易咨询; 承办展览展示活动; 设计、制作、代理、发布广告; 房地产开发。

(三) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表以签字人及其签字日期为准。

(四) 本年度合并财务报表范围

本报告期合并财务报表范围包括: 北京瑞腾阳光物业管理有限公司以及子公司北京阳光苑商业投资有限公司

二、重要会计政策和会计估计

(一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定(以下合称“企业会计准则”), 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司2016年11月30日的财务状况、2016年度的经营成果和现金流量等相关信息。

(三) 会计期间及营业周期

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。以一年12个月作为正常营业周期，并以营业周期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) 企业合并

1、同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为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之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2、统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

3、合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

4、合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实时控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

(七) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1、合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

2、共同经营的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按其份额确认共同持有的资产或负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3、合营企业的会计处理

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理，不享有共同控制的参与方应当根据其对该合营企业的影响程度进行会计处理。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短（一般指从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项各类别中，余额前五名并且单项金额超过2,500,000元的应收第三方款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据应收款项的预计未来现金流量现值与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，与经单独计提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，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现实情况确定应计提的坏账准备。

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备情况如下：

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

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项
坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认

(十) 存货

1、存货的分类

存货是指本公司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。主要包括开发成本、开发产品等，按成本与可变现净值孰低计量。

2、存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低列示，可变现净值是指单个开发成本、开发产品资产负债表日的预计售价减进一步开发的成本、变现手续费、中介代理和销售所必需的预计税金、费用后的净值。

3、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次摊销法摊销。

(十一) 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本公司对合营企业和联营企业的长期股权投资；以及本公司对被投资单位不具有控制、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。

子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资单位；合营企业是指本公司能够与其他方对其实施共同控制的被投资单位；联营企业是指本公司能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、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。

1、初始投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，长期股权投资成本为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。对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金

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

2、后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，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，以初始投资成本作为长期股权投资成本；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，并相应调增长期股权投资成本。采用权益法核算的长期股权投资，本公司按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，但本公司负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，在本公司持股比例不变的情况下，按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从其经营活动中获取利益。在确定能否对被投资单位实施控制时，被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素也同时予以考虑。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所享有的控制，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。重大影响是指对被投资单位的财务和经营政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。

4、长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其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。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的其他长期股权投资发生减值时，按其账面价值超过按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认减值损失。减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分

(十二) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。本集团对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。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，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。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，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入当期损益，转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入其他综合收益。对于在建投资性房地产(包括本集团首次取得的在建投资性房地产)，如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后(两者孰早)，再以公允价值计量。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的金额计入当期损益。当投资性房地产的可收回金额低于账面价值时，账面价值减记至可收回金额

在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程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。

(十三) 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；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

固定资产按照成本进行初始计量。

(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。

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。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第17号-借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(2) 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。

(3) 投资者投入固定资产的成本，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。

(4) 固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益。以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

(5) 非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，

分别按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号-债务重组》、《企业会计准则第20号-企业合并》、《企业会计准则第21号-租赁》的有关规定确定。

4、固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、办公设备等；折旧方法采用年限平均法。根据固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

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

已计提减值准备的固定资产的折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核：对本公司至少于每年年度终了

时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

5、固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

6、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

（十四）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。

2、资本化金额计算方法

资本化期间，是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。在购建或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，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照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；占用一般借款按照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，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

(十五) 无形资产

无形资产包括土地使用权和软件等，以成本计量。

(1) 土地使用权

土地使用权按实际使用年限平均摊销。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。

(2) 软件

软件按预计使用寿命 10 年平均摊销。定期复核使用寿命和摊销方法。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(3) 无形资产减值

当无形资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。

(十六) 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(十七) 资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，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。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再

根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(十八) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬

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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利与辞退福利

本公司在职工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。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司向职工提供辞退福利时，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：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；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。

3、其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(十九) 预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能

结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十) 收入

收入的金额按照本集团在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

(a) 销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，并且既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认销售收入的实现。出售开发产品的收入在同时满足以下条件时确认收入：

开发产品完工并验收合格；

签订具有法律约束力的销售合同，履行了销售合同规定的主要义务；

价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回；

已按合同约定的交付期限通知买方并在规定时间内办理完商品房实物移交手续，若买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后的次日，按合同约定视同已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方。

(b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

(c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

(二十一) 政府补助

1、政府补助类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本），主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两类型。

2、政府补助会计处理

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；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别

下列情况处理：用于补偿企业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；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

3、区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

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，确认为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，确认为与收益相关的政府补助。

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：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，确认为与资产相关的政府补助；本公司取得的除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

4、与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

本公司取得的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

5、政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

(二十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

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，确定该计税基础为其差额），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、递延所得税资产的确认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。如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，则减记递延所得税资产的账面价值。

3、对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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，确认递延所得税资产。

(二十三) 租赁

本公司租赁分类为融资租赁和经营租赁。融资租赁的判断标准为：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，认定为融资租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件：在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；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会行使这种选择权；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；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；租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。对于不满足上述条件的租赁，认定为经营租赁。本公司没有融资租赁。经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(二十四) 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或本公司某一组成部分划分为持有待售：a 本公司已经就处置该非流动资产或该组成部分作出决议；b 本公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；c 该项转让将在一年内完成。符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示为其他流动资产。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。终止经营为已被处置或被划归为持有待售的、于经营上和编制财务报表时能够在本公司内单独区分的组成部分。

(二十五) 所得税

(1) 本公司采用资产负债表债务法核算所得税。

(2) 本公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在的暂时性差异，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

(3) 递延所得税资产的确认

①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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

②本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B. 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。

③对于按照税法规定可以结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,视同可抵扣暂时性差异处理,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。

(4) 递延所得税负债的确认

①除下列交易中产生的递延所得税负债以外,本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债:

A. 商誉的初始确认;

B. 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认:

a. 该项交易不是企业合并;

b. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

②本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,确认相应的递延所得税负债。但是,同时满足下列条件的除外:

A. 投资企业能够控制暂时性差异转回的时间;

B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(5) 所得税费用的计量

本公司将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事项。

(6) 递延所得税资产的减值

①在资产负债表日应当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取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。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分,其减记金额也应计入所有者权益外,其他的情况应减记当期的所得税费用。

②在很可能取得足够的应纳税所得额时,减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

(二十六) 重要的会计政策和会计估计

本公司根据历史经验和其他因素,包括对未来事项的合理预期,对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险:

(1) 房地产开发产品成本

本公司确认开发产品成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出重要估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时,其差额将影响相应的开发产品

成本。

(2) 税项

本公司房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，很多交易和事项的最终税务处理都存在不确定性。在计提土地增值税和企业所得税等税金时，本公司需要作出重要估计和判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

(3) 存货跌价准备

本公司于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及至完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货跌价准备产生影响。

(4) 商誉减值准备的会计估计

本公司每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组和资产组组合的可收回金额为其预计未来现金流量的现值，其计算需要采用会计估计。如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量估计所基于的预计租金水平进行重新修订，且修订后的预计租金低于目前基于的预计租金，则本公司需对商誉计提减值准备。如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本公司需对商誉计提减值准备。如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层的估计，本公司不能转回原已计提的商誉减值损失。

(5) 收入确认

在正常的商业环境下，本公司与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本公司将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户需支付至少购房款总额的30%至50%作为首付款，而本公司将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为6个月至2年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

在三方按揭贷款担保协议下，本公司仅在担保时限内需要对购房客户尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅会在购房者违约不偿还按揭贷款的情况下向本公司追索。

根据本公司销售类似开发产品的历史经验，本公司相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本公司向银行承担担保责任的比率较低且本公司可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任担保责任而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况下，本公司一般情况下可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本公司认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有重大影响。

三、主要会计政策变更、会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 主要会计政策、会计估计变更的说明

(1) 主要会计政策变更的说明

本公司本期无会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更的说明

本公司本期无会计估计变更事项。

(二) 前期差错

本公司本期无会计差错更正事项

四、税项

本公司适用的税种及税率如下：

税 种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	5%
营业税	应纳税营业额	5%
城市建设维护税	按实际缴纳营业税额和增值税额之和计算	5%
教育费附加	按实际缴纳营业税额和增值税额之和计算	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司及纳入合并范围的结构化主体情况

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	享有的表决权	取得方式
1	北京阳光苑商业投资有限公司	北京市大兴区魏善庄镇原半壁店工业公司院内	北京市	项目投资；投资管理；资产管理；经济信息咨询；技术开发、技术转让。	65%	65%	同一控制下的企业合并

(二) 重要的非全资子公司情况

1、少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	北京阳光苑商业投资有限公司	65%	93,680,807.50		273,396,481.13

2、主要财务信息（划分为持有待售的除外）

项 目	本期数	上期数
	北京阳光苑商业投资有限公司	北京阳光苑商业投资有限公司
流动资产	277,346,646.36	295,522,947.09
非流动资产	1,338,391,694.72	981,418,372.51
资产合计	1,615,738,341.08	1,276,941,319.60
流动负债	84,117,031.41	84,991,619.84
非流动负债	750,488,506.46	678,476,346.55
负债合计	834,605,537.87	763,467,966.39
营业收入	2,852,202.87	24,466,854.21
净利润	267,659,450.00	-4,550,524.01
经营活动现金流量	14,227,960.73	81,019,140.90

(三) 本期新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

1、本期新纳入合并范围的子公司或结构化主体

名 称	期末净资产	本期净利润
北京阳光苑商业投资有限公司	781,132,803.22	267,659,450.00

(四) 本期发生的同一控制下企业合并

北京瑞腾阳光物业管理有限公司 2016 年 9 月收购北京阳光苑商业投资有限公司

公司名称	合并日	账面净资产	交易对价	实际控制人	本年初至合并日的相关情况			
					收入	净利润	现金净增加额	经营活动现金流量净额
北京阳光苑商业投资有限公司	2016年9月	518,098,504.80	240,000,000.00	阳光新业地产股份有限公司	15,873,220.99	74,627.58	-909,230.34	68,987,954.77

(五) 母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况

子企业名称	子企业所有者权益总额（以“归属于母公司所有者权益”填列）			母公司在子企业所有者权益中享有的份额		
	年初余额	本期变动	期末余额	年初余额	本期变动	期末余额
北京阳光苑商业投资有限公司	513,473,353.21	267,659,450.00	781,132,803.22	333,757,679.59	173,978,642.50	507,736,322.09

六、合并财务报表重要项目注释

以下注释项目，除非特别指出，年初指 2017 年 1 月 1 日，期末指 2017 年 1 月 31 日。上年指 2016 年度，本期指 2017 年 1 月。

(一) 货币资金

1、 货币资金分类列示

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	其中：外币金额	金额	其中：外币金额
现金	941.30	--	941.30	--
银行存款	3,444,351.60	--	7,239,477.87	--
其他货币资金		--		--
合 计	3,445,292.90	--	7,240,419.17	--

(二) 应收账款

1、 应收账款分类

类 别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	20,022.86	100.00%		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	20,022.86	100.00%		

类 别	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	420,066.27	100.00%		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-		
合 计	420,066.27	100.00%		

2、 按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款情况

组合名称	期末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备
应收非关联方	20,022.86	100.00%		420,066.27	100.00%	
应收关联方						
合 计	20,022.86	100.00%		420,066.27	100.00%	

3、 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
华联咖世家(北京)餐饮管理有限公司	20,022.86	100.00%	-
合 计	20,022.86	100.00%	-

(三) 其他应收款

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
应收非关联方	946,591.99	2.29%	2,839.78	0.30%
应收关联方	38,781,400.10	93.73%		
组合合计	39,727,992.09	96.02%	2,839.78	0.30%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,646,520.92	3.98%	1,646,520.92	100.00%
合 计	41,374,513.01	100.00%	1,649,360.70	

(续)

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
应收非关联方	946,591.99	1.71%	2,839.78	0.30%
应收关联方	52,781,400.10	95.32%		
组合合计	53,727,992.09	97.03%	2,839.78	0.30%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,646,520.92	2.97%	1,646,520.92	100.00%
合 计	55,374,513.01	100.00%	1,649,360.70	

1、 按组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款情况

组合名称	期末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备
应收非关联方	946,591.99	0.30%	2,839.78	946,591.99	0.30%	2,839.78
应收关联方	38,781,400.10			52,781,400.10		
合 计	39,727,992.09		2,839.78	53,727,992.09		2,839.78

2、 单项计提坏账准备的其他应收款

(1) 期末单项金额虽不重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
李忠文	1,646,520.92	1,646,520.92	5年以上	100.00%	确认无法收回
合计	1,646,520.92	1,646,520.92	5年以上	—	—

3、 其他应收款大额单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
阳光新业地产股份有限公司	关联方	5,622,565.10	1至2年; 3至4年	14.15%
北京瑞丰阳光投资有限公司	关联方	19,650,010.00	2至3年	49.46%
北京高华瑞丰投资有限公司	关联方	13,250,000.00	1年以内;1至2年	33.35%
合计	--	38,522,575.10	--	96.97%

(四) 存货

1、 存货的分类

存货项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	4,112,132.16	--	4,112,132.16	4,112,132.16	--	4,112,132.16
合计	4,112,132.16	--	4,112,132.16	4,112,132.16	--	4,112,132.16

(五) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
城市维护建设税	21,160.80	11,911.33
教育费附加	20,112.33	10,862.85
合计	41,273.13	22,774.18

(六) 投资性房地产

1、 按公允价值计量的投资性房地产

项目	年初公允价值	本期增加额			本期减少额		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	476,849,664.21						476,849,664.21
其中：房屋、建筑物	248,770,338.20						248,770,338.20
土地使用权	228,079,326.01						228,079,326.01
二、公允价值变动	451,410,335.79			357,135,900.00			808,546,235.79
三、投资性房地产账面价值	928,260,000.00						1,285,395,900.00

注：1、关于投资性房地产公允价值的确认见“十、其他重大事项”说明。

2、土地使用权证【京西国用（2103出）第00001号】、房屋所有权证【X京房产权证西字第100394号】。

(七) 固定资产

1、 固定资产分类列示

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	26,220,744.74			26,220,744.74
其中：房屋及建筑物	22,112,589.65			22,112,589.65
运输工具	3,979,240.09			3,979,240.09
办公设备	128,915.00			128,915.00
二、累计折旧合计	11,775,980.15	93,332.60		11,869,312.75
其中：房屋及建筑物	8,176,695.51	30,559.89		8,207,255.40
运输工具	3,484,262.15	62,553.59		3,546,815.74
办公设备	115,022.49	219.12		115,241.61
三、固定资产账面净值合计	14,444,764.59			14,351,431.99
其中：房屋及建筑物	13,935,894.14			13,905,334.25
运输工具	494,977.94			432,424.35
办公设备	13,892.51			13,673.39
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
运输工具				
办公设备				
五、固定资产账面价值合计	14,444,764.59			14,351,431.99
其中：房屋及建筑物	13,935,894.14			13,905,334.25
运输工具	494,977.94			432,424.35
办公设备	13,892.51			13,673.39

(八) 无形资产

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	39,041,514.93			39,041,514.93
其中：土地使用权	39,041,514.93			39,041,514.93
二、累计摊销额合计	1,232,410.08	32,357.76		1,264,767.84
其中：土地使用权	1,232,410.08	32,357.76		1,264,767.84
三、无形资产减值准备合计				
其中：土地使用权				
四、无形资产账面价值合计	37,809,104.85			37,776,747.09
其中：土地使用权	37,809,104.85			37,776,747.09

(九) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
阳光大厦 10 层办公区室内装饰项目精装修施工合同	766,203.88		31,925.17		734,278.71	--
写字楼 10F 男女卫生间及北侧小阳台防水维修工程合同	39,093.52		1,628.93		37,464.59	--
阳光大厦 11、12 层室内装饰工程合同	80,000.12		3,333.33		76,666.79	--
华泰财险	13,205.55				13,205.55	--
太平财险	6,000.00				6,000.00	--
合 计	904,503.07		36,887.43		867,615.64	--

(十) 递延所得税资产、递延所得税负债

1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项 目	期末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
递延所得税资产：				
小 计				
递延所得税负债：				
投资性房地产公允价值变动	243,488,506.46	973,041,286.19	153,976,346.55	615,905,386.19
小 计	243,488,506.46	973,041,286.19	153,976,346.55	615,905,386.19

(十一) 应付账款

1、按账龄列示

项 目	期末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)		6,129,842.40
1 至 2 年 (含 2 年)	5,819,794.61	9,548,559.02
2 至 3 年 (含 3 年)	6,525,842.02	
5 年以上	12,546,750.67	12,546,750.67
合 计	24,892,387.30	28,225,152.09

2、账龄超过一年的大额应付账款情况

债权单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
阳光大厦项目	14,852,939.81	2至3年; 5年以上	暂估工程款, 尾款尚未支付
盛世嘉园项目	4,184,752.88	5年以上	暂估工程款, 尾款尚未支付
天津家顺物业管理有限公司北京分公司	5,697,851.61	1至2年	尚未到付款期
合计	22,060,409.69	--	--

(十二) 预收款项

1、按账龄列示

项目	期末余额	年初余额
1年以内(含1年)	1,239,658.23	10,709,361.62
1至2年(含2年)	8,378,362.35	--
3至4年(含4年)	--	97,500.00
4至5年(含5年)	96,250.00	--
合计	9,714,270.58	10,806,861.62

2、账龄超过1年的大额预收账款:

债权单位名称	所欠金额	账龄	未结转原因
北京虹信北方通信技术有限公司	96,250.00	4-5年	租赁期限未到
合计	96,250.00	--	--

3、预收款项中外币余额情况: 无

(十三) 应交税费

税种	期末余额	年初余额
增值税	108,680.37	328,297.38
房产税	220,779.76	--
土地使用税	17,679.58	--
合计	347,139.71	328,297.38

(十四) 应付利息

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	2,986,990.35	720,907.92
合计	2,986,990.35	720,907.92

(十五) 其他应付款

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	--	--	5,030,871.60	41.00%
1至2年(含2年)	4,703,167.24	42.00%	1,752,963.44	14.00%
2至3年(含3年)	889,373.44	8.00%	--	--
3至4年(含4年)	--	--	608,389.97	5.00%
4至5年(含5年)	604,637.32	5.00%	4,979,065.47	40.00%
5年以上	4,979,065.47	45.00%	39,110.35	--
合 计	11,176,243.47	100.00%	12,410,400.83	100.00%

1、账龄超过1年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金额	其他应付款性质或内容
华能贵诚信托有限公司	2,452,135.00	租赁保证金
长城证券有限责任公司	1,794,245.10	租赁保证金
北京天智盈置业有限公司	930,687.96	租赁保证金
北京首创风度房地产开发有限责任公司	881,553.93	往来款
北京四十人论坛顾问有限公司	846,241.56	租赁保证金
京津同城(天津)投资有限公司	705,461.97	租赁保证金
北京花千树信息科技有限公司北京分公司	567,837.47	租赁保证金
新华人寿保险股份有限公司北京分公司	549,397.08	租赁保证金
合 计	8,727,560.07	--

(十六) 一年内到期的非流动负债

类 别	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	35,000,000.00	32,500,000.00
合 计	35,000,000.00	32,500,000.00

(十七) 长期借款

借款条件	期末余额	年初余额
抵押借款	507,000,000.00	524,500,000.00
合 计	507,000,000.00	524,500,000.00

(十八) 实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	比例%			投资金额	比例%
阳光新业地产股份有限公司	10,000,000.00	100.00%	--	--	10,000,000.00	100.00%
合 计	10,000,000.00	100.00%	--	--	10,000,000.00	100.00%

(十九) 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	9,402,807.37	--	--	9,402,807.37
合 计	9,402,807.37	--	--	9,402,807.37

(二十) 未分配利润

项 目	期末余额	年初余额
调整前上年未分配利润	71,173,551.94	
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	71,173,551.94	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	173,978,272.50	-2,960,243.61
所有者投入和减少资本		
减: 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
其他		74,133,795.55
期末未分配利润	245,151,824.44	71,173,551.94

(二十一) 营业收入和营业成本

1、按明细列示

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	2,852,202.87	--	24,466,854.21	--
物业租赁收入	2,852,202.87	--	24,466,854.21	--
二、其他业务小计	--	--	--	--
合 计	2,852,202.87	--	24,466,854.21	--

2、主营业务按行业分项列示

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业管理	2,852,202.87	--	24,466,854.21	--
合 计	2,852,202.87	--	24,466,854.21	--

3、主营业务按地区分项列示

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
华北	2,852,202.87	--	24,466,854.21	--
合 计	2,852,202.87	--	24,466,854.21	--

4、前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
北京天智盈置业有限公司	260,696.92	9.14%
中国畜牧业协会	192,289.60	6.74%
华能贵诚信托有限公司	703,549.08	24.67%
长城证券有限责任公司	494,695.13	17.34%
北京四十人论坛顾问有限公司	411,233.32	14.42%
合 计	2,062,464.05	72.31%

(二十二) 营业税金及附加

项 目	计缴标准	本期发生额	上期发生额
营业税	5%	--	522,551.79
城建税	5%	7,130.51	66,312.57
教育费附加	5%	7,130.50	66,312.69
土地增值税		--	71,370.30
房产税	1.20%	220,779.76	5,388,533.93
土地使用税	24 元/平方米	17,679.58	212,154.96
合 计	--	252,720.35	6,327,236.24

(二十三) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
招商推广费	--	1,885,751.60
商业运营费	65,552.78	7,499,317.94
日常行政办公费	--	42,647.00
合 计	65,552.78	9,427,716.54

(二十四) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
日常行政办公费	5,932.54	393,071.02
固定资产折旧	125,690.36	1,106,638.22
专项行政办公费	--	107,660.00
印花税	97,869.50	--
合 计	229,492.40	1,607,369.24

(二十五) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,266,082.43	28,344,327.78
减：利息收入		20,221.42
手续费支出	3,015.00	6,221.00
合 计	2,269,097.43	28,330,327.36

(二十六) 公允价值变动损益

项 目	本期发生额	上期发生额
投资性房地产公允价值变动	357,135,900.00	28,140,000.00
合 计	357,135,900.00	28,140,000.00

(二十七) 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
递延所得税调整	89,512,159.91	9,768,934.05
合 计	89,512,159.91	9,768,934.05

(二十八) 合并现金流量表

1、 现金流量表补充资料

项 目	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	267,659,080.00	-4,552,927.01
加：资产减值准备	-	1,641,581.36
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	93,332.60	490,433.18
无形资产摊销	32,357.76	616,205.04
长期待摊费用摊销	36,887.43	442,649.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	56,616.43
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-357,135,900.00	-28,140,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	2,307,355.56	28,344,327.78
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	89,512,159.91	9,768,934.05
存货的减少（增加以“-”号填列）	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	14,400,043.41	72,351,476.03
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,677,725.94	-9,902,558.12
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	14,227,590.73	71,116,737.90
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		

项 目	本期金额	上期金额
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,445,292.90	7,240,419.17
减：现金的年初余额	7,240,419.17	6,349,749.98
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-3,795,126.27	890,669.19

2、当期取得或处置子公司及其他营业单位的相关情况

项 目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1.取得子公司及其他营业单位的价格		240,000,000.00
2.取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4.取得子公司的净资产		513,473,353.21
流动资产		295,522,947.09
非流动资产		981,418,372.51
流动负债		84,991,619.84
非流动负债		678,476,346.55
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1.处置子公司及其他营业单位的价格		
2.处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
4.处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

3、现金及现金等价物

项 目	期末余额	年初金额
一、现金	3,445,292.90	7,240,419.17
其中：库存现金	941.30	941.30
可随时用于支付的银行存款	3,444,351.60	7,239,477.87

项 目	期末余额	年初金额
可随时用于支付的其他货币资金	-	
可用于支付的存放中央银行款项	-	
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物	-	
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,445,292.90	7,240,419.17
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

4、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
往来款	14,000,000.00	162,670,000.00
押金、保证金	-	2,551,675.85
利息收入	-	20,221.42
其他	-	3,262,997.82
合 计	14,000,000.00	168,504,895.09

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
往来款	-	114,900,000.00
宣传推广费	-	1,099,739.00
运营维护费	28,665.35	287,989.40
行政办公	5,932.54	430,965.02
银行手续费	3,015.00	6,221.00
中介咨询费	-	1,008,552.25
其他	352,910.79	2,520,945.82
合 计	390,523.68	120,254,412.49

七、公允价值

(一) 按公允价值层级对以公允价值计量的资产和负债进行分析

项 目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	期末余额
一、持续的公允价值计量			1,285,395,900.00	1,285,395,900.00
(一) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				

项 目	第一层次公 允价值计量	第二层次公 允价值计量	第三层次公允价 值计量	期末余额
1、交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融工具				
2、指定为公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产				
1、债务工具投资				
2、权益工具投资				
3、其他				
(三) 投资性房地产			1,285,395,900.00	1,285,395,900.00
1、出租的土地使用权				
2、出租的建筑物			1,285,395,900.00	1,285,395,900.00
3、持有并准备增值后转让的土地使 用权				
(四) 生物资产				
1、消耗性生物资产				
2、生物性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额				
二、非持续的公允价值计量				
非持续以公允价值计量的资产总额				

注：本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。报告期间本期内未发生各层级之间转换。对于不在活跃市场上交易的投资性房地产，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、EBITDA乘数、缺乏流动性折价等。

(二) 第三层级公允价值计量

项目	年初余额	计入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算			期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售		
(一) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产										
1、交易性金融资产										
(1) 债务工具投资										
(2) 权益工具投资										
(3) 衍生金融工具										
2、指定为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产										
(1) 债务工具投资										
(2) 权益工具投资										
(二) 可供出售金融资产										
1、债务工具投资										
2、权益工具投资										
3、其他										
(三) 投资性房地产	451,410,335.79	357,135,900.00	-	-	-	-	-	-	808,546,235.79	451,410,335.79
1、出租的土地使用权										
2、出租的建筑物	451,410,335.79	357,135,900.00							808,546,235.79	451,410,335.79
3、持有并准备增值后转让的土地使用权										
(四) 生物资产										
1、消耗性生物资产										
2、生物性生物资产										
合计	451,410,335.79	357,135,900.00	-	-	-	-	-	-	808,546,235.79	451,410,335.79

八、承诺事项

借款银行	借款用途	担保人、抵押人、抵押物	金额	抵押起始日	抵押到期日	合同编号	抵押是否已经履行完毕
交通银行北京东单北大街支行	用于置换阳光新业地产股份有限公司借款及中国工商银行股份有限公司借款	担保人：阳光新业地产股份有限公司；抵押人：北京阳光苑商业投资有限公司；抵押物：土地使用权证【京西国用（2103出）第00001号】、房屋所有权证【X京房产权证西字第100394号】	557,000,000.00	2013.1.10	2027.1.10	担保合同编号：06310015 抵押合同编号：06310015	否

九、其他重大事项

本公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，

2016年12月31日投资性房地产公允价值的确认依据为：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的估价报告，编号为：F/BJ/1612/2266-2/FH 房地产估价报告。

评估方式：收益还原法。

评估结果：北京市西城区西直门外大街112号阳光大厦部分商业办公房地产，建筑面积为48,664.10平方米房屋所有权及相应分摊土地使用权，2016年12月31日其市场价值为人民币928,260,000.00元。

2017年1月31日投资性房地产公允价值的确认依据为：北京中同华资产评估有限公司出具的估价报告，编号为：中同华评报（2017）第059号房地产估价报告。

评估方式：市场比较法。

评估结果：北京市西城区西直门外大街112号阳光大厦部分商业办公房地产，建筑面积为48,664.10平方米房屋所有权及相应分摊土地使用权，2017年1月31日其市场价值为人民币1,285,395,900.00元。

两种评估结果差异为357,135,900.00元，对本公司财务报表的影响为：净利润增加267,851,925.00元，净资产增加267,851,925.00元。

十、关联方关系及其交易

(一) 本企业的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
阳光新业地产股份有限公司	南宁市江南路230号 南宁经济技术开发区	房地产业	74991.330900 万元	100	100

(二) 本企业的子公司

子公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
北京阳光苑商业投资有限公司	其他有限责任公司	北京市大兴区魏善庄镇原半壁店工业公司院内	杨宁	商务服务业	7219 万元	65	65	700005654

(三) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京瑞丰阳光投资有限公司	阳光新业地产股份有限公司之子公司
北京宏诚展业房地产开发有限公司	阳光新业地产股份有限公司之子公司
北京星泰房地产开发有限公司	阳光新业地产股份有限公司之子公司
北京瑞金阳光投资有限公司	阳光新业地产股份有限公司之子公司
北京首创风度房地产开发有限责任公司	阳光新业地产股份有限公司之子公司
天津瑞尚投资有限公司	阳光新业地产股份有限公司之子公司
北京新瑞阳光房地产开发有限公司	阳光新业地产股份有限公司之子公司
烟台阳光嘉鑫房地产开发有限公司	阳光新业地产股份有限公司之子公司
烟台阳光骊锦房地产开发有限公司	阳光新业地产股份有限公司之子公司
北京瑞景阳光物业管理有限公司	阳光新业地产股份有限公司之子公司
沈阳世达物流有限责任公司	阳光新业地产股份有限公司之子公司
北京道乐科技发展有限公司	阳光新业地产股份有限公司之子公司
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	阳光新业地产股份有限公司之子公司
天津阳光滨海房地产开发有限公司	阳光新业地产股份有限公司之子公司
北京艺力设计工程有限公司	阳光新业地产股份有限公司之子公司
北京新业阳光商业管理有限公司	阳光新业地产股份有限公司之子公司
北京上东房地产经纪有限公司	阳光新业地产股份有限公司之子公司
北京高华瑞丰投资有限公司	北京瑞丰阳光投资有限公司之子公司

(四) 关联交易情况

1. 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应收款	阳光新业地产股份有限公司	5,622,565.10	5,622,565.10
其他应收款	北京瑞丰阳光投资有限公司	19,650,010.00	19,650,010.00

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应收款	北京高华瑞丰投资有限公司	13,250,000.00	27,250,000.00
其他应付款	北京星泰房地产开发有限公司	153,218.32	153,218.32
其他应付款	北京首创风度房地产开发有限责任公司	881,553.93	881,553.93
	合计	39,557,347.35	53,557,347.35

十一、母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
应收非关联方	--	--	--	--
应收关联方	9,900,000.00	100.00%	--	--
组合合计	--	--	--	--
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
合 计	9,900,000.00	100.00%	--	--

种 类	年初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
应收非关联方	--	--	--	--
应收关联方	9,900,000.00	100.00%	--	--
组合合计	--	--	--	--
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
合 计	9,900,000.00	100.00%	--	--

1、按组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款情况

组合名称	期末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备
应收非关联方						
应收关联方	9,900,000.00	100.00%		9,900,000.00	100.00%	
合 计	9,900,000.00			9,900,000.00		

(二) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	336,764,028.11	--	336,764,028.11	--	--	--
合计	336,764,028.11	--	336,764,028.11	--	--	--

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京阳光苑商业投资有限公司	240,000,000.00	--	336,764,028.11	--	336,764,028.11	--	--
合计	240,000,000.00	--	336,764,028.11	--	336,764,028.11	--	--

(三) 现金流量表补充资料

项目	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	-370.00	-2,403.00
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)		-9,900,000.00
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)		
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-370.00	-9,902,403.00
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

项 目	本期金额	上期金额
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	97,227.00	97,597.00
减: 现金的年初余额	97,597.00	
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-370.00	97,597.00

十二、 财务报表的批准

本财务报表以签字人及其签字日期为准。

北京瑞腾阳光物业管理有限公司

二〇一七年二月二十三日

第 15 页至第 51 页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人



签名: _____

日期: _____

主管会计工作负责人

签名: 区

日期: 2017.2.23

会计机构负责人

签名: 区

日期: 2017.2.23



编号: 002505476

营业执照

统一社会信用代码 91110108590611484C

名称 大信会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

执行事务合伙人 胡咏华, 吴卫星

成立日期 2012年03月06日

合伙期限 2012年03月06日至 2112年03月05日

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

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

登记机关

2016年1月28日





证书序号：000162

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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

首席合伙人：吴卫星

证书号：52

发证时间：二〇一六年九月

证书有效期至：二〇一六年九月



证书序号: NO. 019863

说明

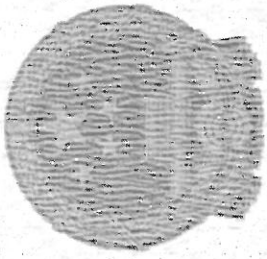
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一七年一月二十五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 胡咏华

办公场所: 北京市海淀区知春路一号学院国际大厦15层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010141

注册资本(出资额): 3310万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0073号

批准设立日期: 2011-09-09

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.



年 / 月 / 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.

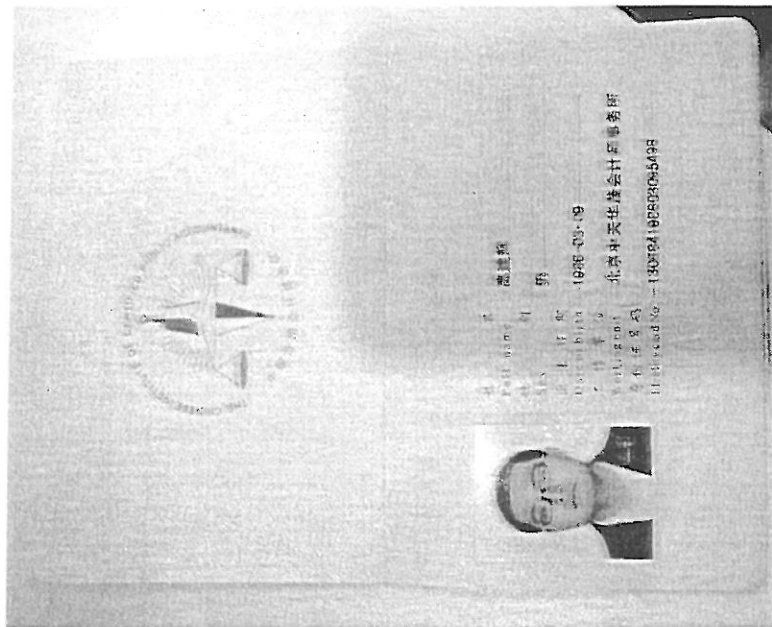


年 / 月 / 日



姓名: 孙庆华
性别: 女
出生日期: 1984年12月06日
工作单位: 中税国际会计师事务所
身份证号码: 22060219841206032X





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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年 10月 13日
年 月 日

事务所
CPA
中天仕德

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年 10月 13日
年 月 日

事务所
CPA
天信

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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年 10月 10日
年 月 日

事务所
CPA
天信

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年 10月 10日
年 月 日

事务所
CPA
天信

Scanned by CamScanner