

乌鲁木齐居然之家物业服务有限责任公司

模拟财务报表审计报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层 邮编：100073

电话：(010) 51423818

传真：(010) 51423816

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编号：京24BRPDCTN5



目 录

一、审计报告

二、审计报告附送

- 1.模拟资产负债表
2. 模拟利润表
3. 模拟现金流量表
4. 模拟所有者权益变动表
5. 模拟财务报表附注

三、审计报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件





中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（location）：北京市丰台区丽泽路20号丽泽SOHO B座20层

20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China

电话（tel）：010-51423818 传真（fax）：010-51423816

审计报告

中兴华审字（2024）第017086号

北京居然之家商业物业有限公司：

一、审计意见

我们审计了乌鲁木齐居然之家物业服务有限责任公司（以下简称“乌鲁木齐居然物业”）的模拟财务报表，包括2024年11月30日的模拟资产负债表，2024年1-11月的模拟利润表、模拟现金流量表、模拟所有者权益变动表以及相关模拟财务报表附注。

我们认为，后附的模拟财务报表在所有重大方面按照模拟财务报表附注二、所述的编制基础编制。公允反映了乌鲁木齐居然物业2024年11月30日的模拟财务状况以及2024年1-11月的模拟经营成果。

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，我们独立于乌鲁木齐居然物业，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、强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注模拟财务报表附注二、对编制基础的说明。乌鲁木齐居然物业编制模拟财务报表是为了北京居然之家商业物业有限公司（以下简称“北京居然物业”）拟收回红光山居然之家生活广场在建工程项目之目的。因此，模拟财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。



四、其他事项——对审计报告的发送对象和使用的限制

我们的报告仅供模拟财务报表附注二所述北京居然物业拟收回红光山居然之家生活广场在建工程项目之用，而不应发送至除该事项相关方以外的其他方或为其使用。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

乌鲁木齐居然物业管理层负责按照模拟财务报表附注二所述的编制基础编制模拟财务报表，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。

在编制模拟财务报表时，管理层负责评估乌鲁木齐居然物业的持续经营能力，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、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督乌鲁木齐居然物业的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对模拟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的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的模拟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。

（2）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。

（3）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。





（4）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，就可能对乌鲁木齐居然物业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模拟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乌鲁木齐居然物业不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，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。

[以下无正文]



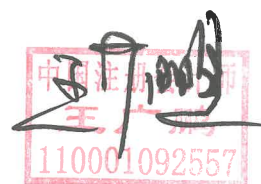


（此页无正文，为乌鲁木齐居然之家物业服务有限责任公司中兴华审字（2024）第 017086 号报告之签字盖章页。）



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：
（项目合伙人）



中国·北京

中国注册会计师：



二零二四年十二月十二日



模拟资产负债表



编制单位：乌鲁木齐居然之家物业服务有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年11月30日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	11,312.66	3,391.42
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	六、2	3,051,894.06	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、3	4,852,416.72	
流动资产合计		7,915,623.44	3,391.42
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程	六、4	1,006,393,254.88	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
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		1,006,393,254.88	
资产总计		1,014,308,878.32	3,391.42

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：

高雪梅

会计机构负责人：

高



模拟资产负债表 (续)

编制单位：乌鲁木齐居然之家物业服务有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年11月30日	2023年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、5	59,726,119.50	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	六、6	27,572.00	
应交税费	六、7	16.65	
其他应付款	六、8	954,550,120.86	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,014,303,829.01	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		1,014,303,829.01	
所有者权益：			
实收资本	六、9	1,000,000.00	1,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、10	185,108.61	145,108.61
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	六、11	-1,180,059.30	-1,141,717.19
所有者权益合计		5,049.31	3,391.42
负债和所有者权益总计		1,014,308,878.32	3,391.42

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：

高雪梅

会计机构负责人：

高雪梅



模拟利润表

编制单位：乌鲁木齐居然之家物业服务有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年度1-11月	2023年度
一、营业总收入			
其中：营业收入			
二、营业总成本		38,342.11	29,775.57
其中：营业成本			
税金及附加	六、12	6.25	
销售费用			
管理费用	六、13	38,342.43	29,755.13
研发费用			
财务费用	六、14	-6.57	20.44
其中：利息费用			
利息收入		6.57	17.56
加：其他收益	六、15		25.12
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-38,342.11	-29,750.45
加：营业外收入			
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-38,342.11	-29,750.45
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-38,342.11	-29,750.45
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-38,342.11	-29,750.45
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-38,342.11	-29,750.45
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-38,342.11	-29,750.45
归属于母公司股东的综合收益总额		-38,342.11	-29,750.45
归属于少数股东的综合收益总额			

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：

高雪梅

会计机构负责人：

高雪梅



模拟现金流量表

编制单位：乌鲁木齐居然之家物业服务有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年度1-11月	2023年度
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	六、17	6.57	1,031.04
经营活动现金流入小计		6.57	1,031.04
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		32,079.08	15,945.53
支付的各项税费		6.25	5.62
支付其他与经营活动有关的现金	六、17		1,026.36
经营活动现金流出小计		32,085.33	16,977.51
经营活动产生的现金流量净额		-32,078.76	-15,946.47
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			
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			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		40,000.00	50,000.00
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		40,000.00	50,000.00
偿还债务支付的现金			32,897.13
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
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			32,897.13
筹资活动产生的现金流量净额		40,000.00	17,102.87
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		7,921.24	1,156.40
加：期初现金及现金等价物余额		3,391.42	2,235.02
六、期末现金及现金等价物余额		11,312.66	3,391.42

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：


田峻
8501040411380

主管会计工作负责人：

高晓梅

会计机构负责人：

高晓梅



模拟所有者权益变动表

单位：人民币元

项	2024年度1-11月							
	实收资本	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	1,000,000.00	145,108.61					-1,141,717.19	3,391.42
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,000,000.00	145,108.61					-1,141,717.19	3,391.42
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		40,000.00					-38,342.11	1,657.89
（一）综合收益总额							-38,342.11	-38,342.11
（二）股东投入和减少资本		40,000.00						40,000.00
1.所有者投入的资本		40,000.00						40,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
（三）利润分配								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者的分配								
4.其他								
（四）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.设定受益计划变动额结转留存收益								
5.其他综合收益结转留存收益								
6.其他								
（五）专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本年年末余额	1,000,000.00	185,108.61					-1,180,059.30	5,049.31

高爱梅

会计机构负责人：

高爱梅

主管会计工作的公司负责人：

9

田峻
650104041398

（后附财务报表附注是本财务报表的重要组成部分）

法定代表人：



模拟所有者权益变动表 (续)

单位: 人民币元

		2023年度						
项 目	实收资本	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	1,000,000.00						-1,111,966.74	-111,966.74
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,000,000.00						-1,111,966.74	-111,966.74
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)		145,108.61					-29,750.45	115,358.16
(一) 综合收益总额							-29,750.45	-29,750.45
(二) 股东投入和减少资本		145,108.61						145,108.61
1. 所有者投入的资本		145,108.61						145,108.61
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(三) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者的分配								
4. 其他								
(四) 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. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本年年末余额	1,000,000.00	145,108.61					-1,141,717.19	3,391.42

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

会计机构负责人:



田峻

田峻



乌鲁木齐居然之家物业服务有限责任公司

模拟财务报表附注

一、公司基本情况

1、乌鲁木齐居然之家物业服务有限责任公司

乌鲁木齐居然之家物业服务有限责任公司（以下简称“本公司”）成立于2019年3月28日，由乌鲁木齐市水磨沟区市场监督管理局正式批准设立，并获得统一社会信用代码91650105MA78AB3E5W的企业法人营业执照。本公司的注册资本为人民币100万元，控股股东为乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司，持股比例为100%。公司法定代表人为田峻先生。

本公司注册地及总部位于中国新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区七道湾乡振业街南七巷2号。

作为一家专注于房地产的综合性服务企业，本公司的经营范围广泛，涵盖了以下多个方面：物业管理与服务、清洁服务、停车场管理、供暖服务、机械设备维修及租赁、房屋租赁、商务信息咨询、地坪工程、园林绿化养护工程、室内外装饰装修工程、电力工程、安防系统工程、楼宇智能化工程施工、餐饮管理

本公司自成立以来一直保持良好的运营状态，目前处于存续（在营、开业、在册）状态。

2、红光山居然之家生活广场在建工程项目

乌鲁木齐红光山居然之家生活广场项目（以下简称“红光山项目”）于2018年由北京居然之家商业地产有限公司（现更名为“北京居然之家商业物业有限公司”）（以下简称“北京居然物业”）委托乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司（以下简称“居然沃华地产”）代建，计划总投资额15.91亿元，北京居然物业已于2018年至2021年分批向居然沃华地产支付代建款，合计954,550,120.86元，红光山项目是集家居零售、办公空间、餐饮娱乐于一体的综合性商业综合体。整体分为购物中心及两座商业公寓（or酒店公寓），于2018年8月开工建设，占地面积41,591.81m²，规划总建筑面积203,742.03m²，其中地上建筑面积142,686.89m²，地下建筑面积61,055.14m²。项目地址位于乌鲁木齐市水磨沟区振业街南七巷2号。截至2024年11月30日项目已基本完成封顶作业，现场个别区域已经满足架体拆除条件。

3、模拟财务报表编制范围

本次纳入模拟财务报表范围的情况如下所示：



序号	公司/项目	所在地区	简称
1	乌鲁木齐居然之家物业服务有限责任公司	乌鲁木齐	本公司
2	红光山居然之家生活广场在建工程项目	乌鲁木齐	红光山居然项目

4、财务报表的批准报出

本模拟财务报表业经本公司董事会于2024年12月12日决议批准报出。

二、模拟财务报表的编制基础

1、编制目的

本模拟财务报表旨在反映本公司合并红光山项目后的财务状况、经营成果和现金流量，为北京居然物业拟收回红光山居然之家生活广场在建工程项目提供财务信息支持。

2、编制假设与基础

持续经营假设：假设本公司及红光山项目在可预见的未来将持续经营，不会出现清算、破产等终止经营的情况，以持续经营为基础编制模拟财务报表。

会计主体假设：明确会计主体为本公司，将与红光山项目相关的经济业务和事项纳入模拟报表编制范围。

权责发生制基础：以权责发生制为记账基础，凡是当期已经实现的收入和已经发生或应当负担的费用，无论款项是否收付，都应当作为当期的收入和费用；凡是不属于当期的收入和费用，即使款项已在当期收付，也不应当作为当期的收入和费用。

3、项目相关信息及核算原则

项目投资与资金往来：北京居然物业已支付的代建款 954,550,120.86 元确认为红光山项目开发成本的资金来源，在本公司模拟报表中作为负债（如“其他应付款 - 北京居然物业代建款”）列示，反映对北京居然物业的资金债务关系，后续根据项目进度和资金使用情况调整开发成本及相关负债余额，准确核算项目建设资金流动与成本归集。

资产确认与计量：

在建工程：根据工程实际进度和支出，将符合资本化条件的建筑安装工程支出、设备购置支出、土地开发成本等在“在建工程”科目核算，按实际成本计量，反映红光山项目截至 2024 年 11 月 30 日的建设投入状态，已基本完成封顶作业部分及满足拆除条件区域的成本按合理分摊和计量原则计入在建工程账面价值，后续随着项目竣工验收逐步转入固定资产等相关科目。

收入确认原则：在项目尚未达到预定可使用状态前，不确认与项目运营相关的主营业务收入。



后续根据项目规划用途，如购物中心出租、公寓销售或出租等业务模式，分别按照相应会计准则在满足收入确认条件时确认收入，购物中心按租赁期分摊租金收入，公寓销售在交付且风险报酬转移时确认销售收入，确保收入确认合规准确，真实反映项目盈利情况。

4、报表编制范围和方法

编制范围确定：假设本公司于2024年11月30日对红光山项目实施控制，将红光山项目的资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润纳入财务报表编制范围。

编制方法：采用购买法进行模拟合并处理，以红光山项目账面价值为基础，结合相关交易安排调整财务数据，对代建款、项目资产增值或减值等因素综合考虑，确保合并报表在符合会计准则前提下，准确反映本公司并入红光山项目后的财务状况。

三、遵循企业会计准则的声明

除本模拟财务报表附注二所述事项外，本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

1、会计期间

本公司采用公历年度，即从每年1月1日至12月31日止为一个会计期间。

2、记账本位币

本公司记账本位币为人民币。本公司下属子公司根据其经营所处的主要经济环境确定其记账本位币。本财务报表以人民币列示。

3、现金及现金等价物的确定标准

(1) 现金是指库存现金及可随时用于支付的银行存款。

(2) 现金等价物为本公司持有的期限短（一般是指从购买日起3个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

4、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

A、期末或结算外币货币性项目，采用当日即期汇率折算，该项目因当日即期汇率不同于该项目初始入账时或前一期末即期汇率而产生的汇率差额计入当期损益。

B、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，不改变其记账本位币金额。



C、以成本与可变现净值孰低计量的存货，如果其可变现净值以外币确定，在确定存货的期末价值时，先将其可变现净值折算为记账本位币，再与以记账本位币反映的存货成本进行比较。

D、以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产成本。

（2）外币财务报表的折算

期末，本公司以外币为记账本位币的子公司在编制折合人民币财务报表时，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”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下单独作为“其他综合收益”项目列示。

5、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。在本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

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：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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以



未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债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负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司



将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的的影响金额）计入当期损益。

其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

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

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金



资产或承担的负债)之间的差额,计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的,同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

(6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的,本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格,且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的,本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时,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,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,使用不可输入值。

(7) 权益工具

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

本公司权益工具在存续期间分派股利(含分类为权益工具的工具所产生的“利息”)的,作为利润分配处理。

6、金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产,以预期信用损失为基础确认损失准备。本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息,以发生违约的风险为权重,计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额,确认预期信用损失。于每个资产负债表日,本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的,处于第一阶段,本公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备;金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的,处于第二阶段,本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备;金融工具自初始确认后已经发生信用减值的,处于第三阶段,本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准



备。对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

组合	项目
应收商户及其他组合	商户及其他
其他应收关联方组合	关联方
押金和保证金组合	押金和保证金
其他组合	其他

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

7、存货

（1）存货的分类

本公司存货主要包括：库存商品及低值易耗品。

（2）发出存货的计价方法

计价方法：按加权平均法核算

存货取得时按实际成本计价。本公司低值易耗品和库存商品购进时按实际成本入账，库存商品发出时按加权平均法结转成本。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

本公司期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

存货可变现净值的确定依据：



(1) 对由于存货毁损、全部或部分过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本高于可变现净值的，按可变现净值低于存货成本部分，计提存货跌价准备。

(2) 存货跌价准备按单个存货项目的成本与可变现净值计量，对于数量繁多、单价较低的存货，按存货的类别计量成本与可变现净值。

(3) 资产负债表日，本公司如果是为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同或协议价确定可变现净值。本公司持有的存货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。同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其相对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(4) 当存货存在以下一项或若干项情况时，将存货账面价值全部转入当期损益：

A、已霉烂变质的存货；

B、已过期且无转让价值的存货；

C、生产中已不再需要，并且已无使用价值和转让价值的存货；

D、其他足以证明已无使用价值和转让价值的存货。

(5) 当存在下列情况之一时，计提存货跌价准备：

A、市价持续下跌，并且在可预见的未来无回升的希望；

B、因企业所提供的商品或劳务过时或消费者偏好改变而使市场的需求发生变化，导致市场价格逐渐下跌；

C、其他足以证明该项存货实质上已经发生减值的情形。

(6) 下列存货不计提存货跌价准备：

A、低值易耗品；

B、已购入但尚未验收入库的材料、商品；

(4) 存货的盘存制度

公司及其子公司存货采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品摊销方法：一次摊销法。

包装物摊销方法：一次摊销法。



8、长期股权投资

(1) 初始投资成本的确定

本公司长期股权投资在取得时按初始投资成本计量。初始投资成本一般为取得该项投资而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。但同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，其初始投资成本为合并日取得的被合并方所有者权益的账面价值份额。

(2) 后续计量及损益确认

本公司对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算。

本公司在按权益法对长期股权投资进行核算时，先对被投资单位的净利润按照取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再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。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；对长期股权投资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。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，公司按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照金融工具有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对剩余



股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，本公司对该项安排实施共同控制；本公司对一个企业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，本公司能够对被投资单位施加重大影响。

9、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公司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。

本公司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。

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。

10、固定资产

（1）固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物，运输设备，办公、电子、电器设备及专用设备。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。



与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，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；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

（2）固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

类别	折旧方法	预计使用寿命	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20年-50年	0.00%-5.00%	2.00%-5.00%
运输设备	年限平均法	5年-14年	0.00%-5.00%	6.79%-20.00%
办公、电子、电器设备	年限平均法	5年	5.00%	19.00%
专用设备	年限平均法	5年-10年	0.00%	10.00%-20.00%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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为融资租赁。融资租入固定资产以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中的较低者作为租入资产的入账价值。租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用。

（4）融资租入固定资产的认定依据和计量方法

融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时将取得租入资产所有权的，租入固定资产在其预计使用寿命内计提折旧；否则，租入固定资产在租赁期与该资产预计使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（5）固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

11、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。

12、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。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

A、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；

B、借款费用已经发生；

C、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。

（2）借款费用资本化期间

本公司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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

（3）暂停资本化期间

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，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（4）借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款时，本公司以专门借款当期实际发生的利息费用扣除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差额作为专门借款利息的资本化金额。为购建或者生产符合资本化条件的资产占用一般借款时，本公司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加权平均利率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

13、无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定



的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末对无形资产进行逐项检查，当存在市价大幅度下跌等表明资产可能发生减值的迹象时，计提无形资产减值准备。计提时，按单项无形资产可收回金额低于其账面价值的差额确认无形资产减值准备。无形资产减值准备一经确认，在以后会计期间不得转回。本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

（2）内部研究开发支出会计政策

本公司的研究开发项目划分为研究阶段和开发阶段，满足资本化条件的开发阶段的支出予以资本化，在达到预定用途时确认为无形资产，除此之外的支出计入当期损益。

开发支出资本化条件包括：

- A、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；
- B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C、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，应当证明其有用性；
- D、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；
- E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

14、长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、长期待摊费用及对子公司、合营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。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。

15、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。经营租入固定资产改良的摊销年限为10年。

16、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，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。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间，将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。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

（3）辞退福利的会计处理方法

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日，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。



17、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- A、该义务是本公司承担的现时义务；
- B、该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- C、该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

18、收入

(1) 租赁及其管理

①自有/租赁商场的租赁收入

系本公司为签约入驻自有/租赁商场的商户提供展位租赁而取得的收入，按有关合同或协议约定的出租面积、单价、合同期限等计算确定并在合同期限内按照直线法确认收入

②自有/租赁商场的管理收入

系本公司为签约入驻自有/租赁商场的商户提供管理服务而取得的收入，本公司按合同约定的收费方法计算确定的金额，在提供管理服务期间确认收入。

(2) 加盟管理

①商业咨询费及招商服务收入

系本公司按照有关合同或协议约定，于服务完成时确认相应向加盟商场合作方或由其设立的项目公司提供咨询、招商等服务而取得的收入。本公司在提供相关商业咨询及招商服务时间段内按照履约进度确认收入。

②权益金类收入

权益金类收入主要包括权益金和委托管理费。权益金是指加盟商为获得“居然之家”商标商号使用权而向本公司支付的品牌使用费。委托管理费是加盟商委托本公司对加盟店进行管理和指导而向本公司支付的费用。本公司按合同约定的收费方式计算权益金类收入的金额，在提供管理服务期间确认收入。

(3) 战略咨询费收入



系本公司与品牌厂家及商户签订协议，在协议有效期内持续提供经营分析、信息咨询、招商对接及展位协调等服务而取得收入。本公司按协议约定的金额在协议有效期内按照履约进度确认收入。

（4）联合营销收入

系本公司与品牌厂家及商户签订协议，在协议有效期内开展联合营销活动、提供企划服务、媒体制作等而取得的收入。本公司按协议约定的金额在协议有效期内按照履约进度确认收入。

（5）装修及设计收入

本公司对外提供家居设计及装修工程服务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入。于资产负债表日，本公司对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本公司已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（6）商品销售

①经销收入

系本公司超市、百货和家居建材产品的销售而取得的收入。本公司履行了合同中的履约义务，客户取得相关商品或服务的控制权时，确认相关的商品销售收入。

本公司实施奖励积分计划，顾客因购买产品而获得的奖励积分，可在未来购买产品时抵减购买价款。本公司根据销售产品和奖励积分各自单独售价的相对比例，将销售取得的货款在产品销售收入与奖励积分之间进行分配，与奖励积分相关的部分先确认为合同负债，待顾客兑换奖励积分或奖励积分失效时，结转计入收入。

②代理销售收入

系本公司为委托方提供代理销售所收取的收入，按照已收及应收对价总金额减去应支付给委托方的金额后的净额确认收入。

③联营收入

系本公司百货及超市业态以联营形式销售商品取得的收入。本公司根据联营合同约定对销售收益收取一定比例的分成，将收取的分成确认为联营收入。

④利息收入

金融资产的利息收入根据让渡资金使用权的时间和实际利率在发生时计入当期损益。利息收入



包括折价或溢价摊销，或生息资产的初始账面价值与其按实际利率基准计算的到期日金额之间其他差异的摊销。已减值金融资产的利息收入，按确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率进行计算。

⑤担保业务收入

担保业务收入于财务担保合同成立并承担相应担保责任，与财务担保合同相关的经济利益很可能流入，并与财务担保合同相关的净收入能够可靠计量时予以确认。居然保理按照在签订财务担保合同时，按照约定的担保授信金额及担保费率计提预计负债，并在合同期限内按直线法摊销并确认为收入。

(7) 房地产销售收入

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

19、政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。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。

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与购建固定资产、无形资产等长期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，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。与收益相关的政府补助，按照以下情况进行会计处理：

①用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；

②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。

已确认的政府补助需要返还时，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：

①初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

②存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；



③属于其他情况的，直接计入当期损益。

20、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础的，确认所产生的递延所得税资产。

本公司期末对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当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，本公司以原减记的金额为限，予以转回。

(2) 确认递延所得税负债的依据

资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础的，确认所产生的递延所得税负债。

21、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本公司作为承租人

本公司于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本公司将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本公司的使用权资产包括租入的房屋及建筑物等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本公司将其作为一项单独租赁进行会计处理：

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) 增加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。当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，本公司在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应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。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

本公司作为出租人

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

(1) 经营租赁的会计处理方法

本公司经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本公司将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本公司选择采用简化方法，将减免的租金作为或有租金，在减免期间将减免金额冲减收入。

除符合条件的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

(2) 融资租赁的会计处理方法

于租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认相关资产。本公司将应收融资租赁款列示为长期应收款，自资产负债表日起一年内(含一年)收取的应收融资租赁款列示为一年内到期的非流动资产。

22、其他重要的会计政策和会计估计：无。

23、前期会计差错更正：无。

24、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法：无。



五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	7%
教育费附加	3%
地方教育费附加	2%
企业所得税	25%
土地增值税	超率累计税率，以实际清算时为准

2、税收优惠：无

六、模拟财务报表项目注释

以下注释项目（含公司模拟财务报表主要项目注释）除非特别指出，“期末”指2024年11月30日，“上年年末”指2023年12月31日，“本期”指2024年1-11月，“上期”指2023年度。

1、货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金		
银行存款	11,312.66	3,391.42
其他货币资金		
合 计	11,312.66	3,391.42

注：截至本期末，无使用受到限制的货币资金。

2、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,051,894.06	
合 计	3,051,894.06	

(1) 应收利息：无

(2) 应收股利：无

(3) 其他应收款



① 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	3,051,894.06	
小计	3,051,894.06	
减：坏账准备		
合计	3,051,894.06	

② 坏账准备计提情况

③ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司	往来款	3,051,894.06	1年以内	100.00%	
合计	——	3,051,894.06	——		

注：应收乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司款项系模拟并入红光山项目形成。

3、其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
暂估进项税	4,852,416.72	
合计	4,852,416.72	

注：暂估进项税系模拟并入红光山项目形成。

4、在建工程

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	1,006,393,254.88	
减：减值准备		
合计	1,006,393,254.88	

(1) 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
红光山居然之家生活广场项目在建工程项目	1,006,393,254.88		1,006,393,254.88			
合计	1,006,393,254.88		1,006,393,254.88			

注：假设红光山居项目于2024年11月30日并入本公司报表。



(3) 本期计提在建工程减值准备情况
无。

5、 应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	期末余额	上年年末余额
应付工程款	59,726,119.50	
合 计	59,726,119.50	

注：应付工程款系模拟并入红光山项目形成。

6、 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬		61,689.73	34,117.73	27,572.00
二、离职后福利-设定提存计划				
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计		61,689.73	34,117.73	27,572.00

(2) 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		61,689.73	34,117.73	27,572.00
合 计		61,689.73	34,117.73	27,572.00

注：短期薪酬本期增加分别计入管理费用38,342.43元和在建工程23,347.30元。

(3) 设定提存计划列示

无。

7、 应交税费

项 目	期末余额	上年年末余额
个人所得税	16.65	
合 计	16.65	

8、 其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		



项 目	期末余额	上年年末余额
其他应付款	954,550,120.86	
合 计	954,550,120.86	

(1) 应付利息：无

(2) 应付股利：无

(3) 其他应付款

①按款项性质列示

项 目	期末余额	上年年末余额
代建款	954,550,120.86	
合 计	954,550,120.86	

注：代建款源于模拟并入红光山项目产生，具体为北京居然物业支付给居然沃华地产的红光山项目代建费用。

9、实收资本

投资者名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
合 计	1,000,000.00			1,000,000.00

10、资本公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	145,108.61	40,000.00		185,108.61
合 计	145,108.61	40,000.00		185,108.61

11、未分配利润

项 目	本 期	上 期
调整前上年末未分配利润	-1,141,717.19	-1,111,966.74
调整上年年末未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后上年年末未分配利润	-1,141,717.19	-1,111,966.74
加：本期归属于母公司股东的净利润	-38,342.11	-29,750.45
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		
期末未分配利润	-1,180,059.30	-1,141,717.19

12、税金及附加



项 目	本期金额	上期金额
印花税	6.25	
合 计	6.25	

13、 管理费用

项 目	本期金额	上期金额
人员费用	38,342.43	29,755.13
合 计	38,342.43	29,755.13

14、 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出		
减：利息收入	6.57	17.56
手续费支出		38.00
合 计	-6.57	20.44

15、 其他收益

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
代扣个人所得税手续费返还		25.12	
合 计		25.12	

16、 现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
其他	6.57	1,031.04
合 计	6.57	1,031.04

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
其他		1,026.36
合 计		1,026.36

17、 现金流量表补充资料

(1) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	11,312.66	3,391.42
其中：库存现金		



项 目	期末余额	上年年末余额
可随时用于支付的银行存款	11,312.66	3,391.42
可随时用于支付的其他货币资金		
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	11,312.66	3,391.42

18、 外币货币性项目：无

七、关联方及关联交易

1、本公司母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司	乌鲁木齐	房地产开发经营	2000 万元人民币	100	100

2、其他关联方情况

企业名称	与本公司的关系
北京居然之家商业物业有限公司	与本公司同受最终控股母公司控制

3、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司	3,051,894.06			
合 计	3,051,894.06			

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	上年年末余额
其他应付款：		
北京居然之家商业物业有限公司	954,550,120.86	
合 计	954,550,120.86	

八、股份支付：无

九、承诺及或有事项：无



十、资产负债表日后事项：无

十一、其他重要事项

1、截至 2024 年 11 月 30 日，合同已完工，乌鲁木齐红光山居然之家生活广场项目存在应付未付合同款合计 59,726,119.50 元。

合作单位	合同内容	应付未付金额（含税）
湖北中进建设集团有限公司	红光山居然之生活广场项目工程总包	56,736,524.22
上海其间建筑设计有限公司	项目工程总体规划设计及概念设计、建筑方案设计、景观方案设计、设计管理服务	229,500.00
新疆维吾尔自治区建筑设计研究院	项目工程修建性详细规划、建筑单体方案优化、单体施工图、外网的设计及可研报告	1,882,720.00
浙江嘉华建筑设计研究院有限公司新疆分公司	外立面幕墙设计施工图深度招标图设计及全过程咨询顾问服务	663,132.00
新疆汇众诚安消防科技有限公司	消防咨询服务	53,600.00
中佳勘察设计有限公司	基坑变形观测及楼体沉降观测工程	123,143.28
北京信诺亿科环境技术有限公司	水土保持方案、检测、验收技术服务	37,500.00
合计	——	59,726,119.50

2、截至 2024 年 11 月 30 日，乌鲁木齐红光山居然之家生活广场项目存在未执行完毕合同 4 项，预计在未来期间产生负债 7,070,191.97 元。

合作单位	合同内容	或有负债（含税）
新疆昱天建设工程项目管理有限公司	项目工程造价咨询服务	727,834.55
中正信咨询集团有限公司	项目全过程造价咨询审计服务	1,341,245.02
新疆卓越工程项目管理有限公司	建设工程监理咨询服务	3,111,112.40
乌鲁木齐中诚智和税务师事务所有限公司	税收政策咨询，设计合理的税收安排和股权架构服务、税收管理服务	1,890,000.00
合计	——	7,070,191.97

注：上述或有负债源于尚未执行完毕的合同，因其合同约定事项尚未达成，不满足会计准则中负债确认的条件，因此未在模拟财务报表中列示。提请报告使用者关注这些合同在后续履行过程中可能形成的负债。



3、合作方博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司为乌鲁木齐红光山居然之家生活广场项目提供商业综合体外立面设计服务，因其提供的工作成果无法满足当地规划要求，外立面报规无法通过，所以双方决定提前终止合同，但双方未就终止事项签订协议，未来存在合作方博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司继续要求执行合同索要合同款的风险，我们提请报告使用者关注该风险。

4、在资产负债表日，本公司存在一笔来自居然沃华地产的其他应收款，金额为人民币3,051,894.06元，截至本报告日，居然沃华地产已全部支付上述其他应收款。

十二、财务报表的批准

本模拟财务报表业经本公司于2024年12月12日决议批准。

乌鲁木齐居然之家物业服务有限责任公司



二零二四年十二月十二日

