

同昌盛业（北京）科技发展有限公司

审计报告及财务报表

二〇二〇年度

财务报表审计报告



防伪编码: 31000006202174897L

被审计单位名称: 同昌盛业(北京)科技发展有限公司

审计期间: 2020

报告文号: 信会师报字[2021]第ZA50954号

签字注册会计师: 任家虎

注师编号: 310000062175

签字注册会计师: 吴海燕

注师编号: 310000032116

事务所名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

事务所电话: 021-23280000

事务所地址: 南京东路61号4楼

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具, 业务报告的法律主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。

报告防伪信息查询网址: <https://zxfw.shcpa.org.cn/codeSearch>

同昌盛业（北京）科技发展有限公司

审计报告及财务报表

（2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止）

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-11
	财务报表附注	1-57

审计报告

信会师报字[2021]第 ZA50954 号

同昌盛业（北京）科技发展有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了同昌盛业（北京）科技发展有限公司（以下简称同昌盛业（北京））财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度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相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了同昌盛业（北京）2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于同昌盛业（北京），并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估同昌盛业（北京）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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督同昌盛业（北京）的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对同昌盛业（北京）持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致同昌盛业（北京）不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、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。

（六）就同昌盛业（北京）中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

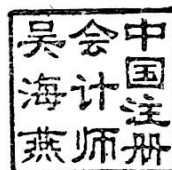
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师: 任家虎



中国注册会计师: 吴海燕



中国·上海

二〇二一年四月二十日

同昌盛业（北京）科技发展有限公司
合并资产负债表
2020年12月31日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	(一)	18,817,383.26	21,114,265.51
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	16,603,539.53	15,426,836.66
应收款项融资			
预付款项	(三)	2,600.00	
其他应收款	(四)	47,423,008.28	48,246,649.11
买入返售金融资产			
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			34,990.78
流动资产合计		82,846,531.07	84,822,742.06
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(五)	9,472,269.85	
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	(六)	78,505.57	107,586.50
在建工程			
无形资产	(七)	2,535.64	16,043.61
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(八)	29,644,446.72	31,721,586.49
递延所得税资产	(九)	2,029,574.23	1,698,281.79
其他非流动资产	(十)	15,000,000.00	15,000,000.00
非流动资产合计		56,227,332.01	48,543,498.39
资产总计		139,073,863.08	133,366,240.45

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

同昌盛业（北京）科技发展有限公司
合并资产负债表（续）
2020 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	(十一)	4,675,700.00	4,922,300.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(十二)	63,680,573.57	58,178,649.95
预收款项	(十三)	5,968,343.50	8,852,370.39
合同负债	(十四)	4,781,556.52	
应付职工薪酬	(十五)	524,328.16	488,050.94
应交税费	(十六)	1,381,031.83	1,466,174.26
其他应付款	(十七)	57,458,642.02	34,710,936.17
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(十八)		4,931,555.69
其他流动负债			
流动负债合计		138,470,175.60	113,550,037.40
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
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		138,470,175.60	113,550,037.40
所有者权益：			
股本			
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(十九)		12,500,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	(二十)	-3,318,414.32	2,697,902.24
归属于母公司所有者权益合计		-3,318,414.32	15,197,902.24
少数股东权益		3,922,101.80	4,618,300.81
所有者权益合计		603,687.48	19,816,203.05
负债和所有者权益总计		139,073,863.08	133,366,240.45

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

同昌盛业（北京）科技发展有限公司
母公司资产负债表
2020 年 12 月 31 日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注十三	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		27.50	
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			
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			
流动资产合计		27.50	
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	(一)	22,768,374.54	
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			
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		22,768,374.54	
资产总计		22,768,402.04	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

同昌盛业（北京）科技发展有限公司
母公司资产负债表（续）
2020 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十三	期末余额	上年年末余额
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		20,000.00	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		6,562.50	
其他应付款		26,250,200.00	
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		26,276,762.50	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
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		26,276,762.50	
所有者权益：			
股本			
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		796,104.69	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润		-4,304,465.15	
所有者权益合计		-3,508,360.46	
负债和所有者权益总计		22,768,402.04	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

同昌盛业（北京）科技发展有限公司
合并利润表
2020 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		95,709,980.49	115,989,886.00
其中：营业收入	(二十一)	95,709,980.49	115,989,886.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		100,170,339.51	105,192,896.56
其中：营业成本	(二十一)	92,885,029.98	96,883,089.80
税金及附加	(二十二)	534,834.06	515,629.06
销售费用	(二十三)	753,728.00	695,003.66
管理费用	(二十四)	5,675,149.52	5,752,647.91
研发费用			
财务费用	(二十五)	321,597.95	1,346,526.13
其中：利息费用		316,464.42	1,417,049.56
利息收入		123,852.08	118,076.78
加：其他收益	(二十六)	1,292,642.62	31,315.89
投资收益（损失以“-”号填列）	(二十七)	-3,891,475.82	101,446.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,277,730.15	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）	(二十八)	-63,529.58	-72,893.64
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）		-7,122,721.80	10,856,858.27
加：营业外收入	(二十九)	81,910.04	252,675.41
减：营业外支出	(三十)	2,996.25	1,050.84
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-7,043,808.01	11,108,482.84
减：所得税费用	(三十一)	-331,292.44	1,370,267.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,712,515.57	9,738,215.34
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,712,515.57	9,738,215.34
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）		-6,016,316.56	7,585,311.89
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-696,199.01	2,152,903.45
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者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		-6,712,515.57	9,738,215.34
归属于母公司所有者的综合收益总额		-6,016,316.56	7,585,311.89
归属于少数股东的综合收益总额		-696,199.01	2,152,903.45
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

同昌盛业（北京）科技发展有限公司
母公司利润表
2020 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十三	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		6,562.50	
销售费用			
管理费用		20,000.00	
研发费用			
财务费用		172.50	
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	(二)	-4,277,730.15	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,277,730.15	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-4,304,465.15	
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-4,304,465.15	
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,304,465.15	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、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			
六、综合收益总额		-4,304,465.15	
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

同昌盛业（北京）科技发展有限公司
合并现金流量表
2020 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	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		102,564,324.63	122,085,594.60
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,712,693.17	6,439,856.16
经营活动现金流入小计		109,277,017.80	128,525,450.76
购买商品、接受劳务支付的现金		88,423,594.75	101,385,571.84
支付给职工以及为职工支付的现金		4,265,775.34	5,041,736.88
支付的各项税费		3,980,687.12	7,138,869.58
支付其他与经营活动有关的现金		9,687,570.29	9,388,936.65
经营活动现金流出小计		106,357,627.50	122,955,114.95
经营活动产生的现金流量净额		2,919,390.30	5,570,335.81
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		20,500,000.00	7,500,000.00
取得投资收益收到的现金		390,204.19	101,446.58
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		20,890,204.19	7,601,446.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		111,856.63	23,974.35
投资支付的现金		20,500,000.00	7,500,000.00
质押贷款净增加额			
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		20,611,856.63	7,523,974.35
投资活动产生的现金流量净额		278,347.56	77,472.23
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		4,777,700.00	8,922,300.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,777,700.00	8,922,300.00
偿还债务支付的现金		9,024,300.00	18,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,248,020.11	1,886,202.46
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		10,272,320.11	19,886,202.46
筹资活动产生的现金流量净额		-5,494,620.11	-10,963,902.46
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		-2,296,882.25	-5,316,094.42
加：期初现金及现金等价物余额		21,114,265.51	26,430,359.93
六、期末现金及现金等价物余额		18,817,383.26	21,114,265.51

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

同昌盛业（北京）科技发展有限公司
母公司现金流量表
2020 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十三	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		200.00	
经营活动现金流入小计		200.00	
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		172.50	
经营活动现金流出小计		172.50	
经营活动产生的现金流量净额		27.50	
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			
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		27.50	
加：期初现金及现金等价物余额			
六、期末现金及现金等价物余额		27.50	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

同昌盛业（北京）科技发展有限公司
合并所有者权益变动表
2020 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	本期金额													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	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	一般风险准备	未分配利润	小计		
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额				12,500,000.00							2,697,902.24	15,197,902.24	4,618,300.81	19,816,203.05
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额				12,500,000.00							2,697,902.24	15,197,902.24	4,618,300.81	19,816,203.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-12,500,000.00							-6,016,316.56	-18,516,316.56	-696,199.01	-19,212,515.57
（一）综合收益总额											-6,016,316.56	-6,016,316.56	-696,199.01	-6,712,515.57
（二）所有者投入和减少资本				-12,500,000.00								-12,500,000.00		-12,500,000.00
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他				-12,500,000.00								-12,500,000.00		-12,500,000.00
（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（或股东）的分配														
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额											-3,318,414.32	-3,318,414.32	3,922,101.80	603,687.48

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

同昌盛业（北京）科技发展有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2020 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	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	一般风险准备	未分配利润			小计
优先股		永续债	其他											
一、上年年末余额											-4,887,409.65	-4,887,409.65	2,465,397.36	-2,422,012.29
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额											-4,887,409.65	-4,887,409.65	2,465,397.36	-2,422,012.29
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					12,500,000.00						7,585,311.89	20,085,311.89	2,152,903.45	22,238,215.34
（一）综合收益总额											7,585,311.89	7,585,311.89	2,152,903.45	9,738,215.34
（二）所有者投入和减少资本					12,500,000.00							12,500,000.00		12,500,000.00
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					12,500,000.00							12,500,000.00		12,500,000.00
（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（或股东）的分配														
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额					12,500,000.00						2,697,902.24	15,197,902.24	4,618,300.81	19,816,203.05

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

同昌盛业（北京）科技发展有限公司
母公司所有者权益变动表
2020 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	本期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
优先股		永续债	其他								
一、上年年末余额											
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额											
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					796,104.69					-4,304,465.15	-3,508,360.46
（一）综合收益总额										-4,304,465.15	-4,304,465.15
（二）所有者投入和减少资本					796,104.69						796,104.69
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					796,104.69						796,104.69
（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）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额					796,104.69					-4,304,465.15	-3,508,360.46

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

同昌盛业（北京）科技发展有限公司

二〇二〇年度财务报表附注

（除特殊注明外，金额单位均为人民币元）

一、 公司基本情况

（一） 公司概况

同昌盛业（北京）科技发展有限公司（以下简称公司或本公司），成立于 2020 年 4 月 23 日，认缴注册资本为人民币 10.00 万元，由自然人股东唐耀、徐东与谭诚分别出资人民币 7.50 万元（占注册资本 75.00%）、1.50 万元（占注册资本 15.00%）和人民币 1.00 万元（占注册资本 10.00%）设立。2020 年 12 月 8 日，同昌盛业（北京）科技发展有限公司召开董事会，各股东将其所持有的出资转让给北京同昌盛业创新科技文化发展有限公司。

截至 2020 年 12 月 31 日止，注册资本为 10.00 万元，注册地：北京市朝阳区望京东园一区 120 号楼-2 至 6 层。本公司主要经营活动为：餐饮服务；销售食品；技术推广服务；物业管理；出租办公用房；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；会议及展览服务；餐饮管理；企业管理咨询；公共关系服务；包装服务（不含危险品包装）；票务代理；销售日用品、家用电器、针纺织品、服装、鞋帽、文具用品、钟表、眼镜、工艺品、五金交电、家具、建筑材料、汽车配件、仪器仪表、体育用品、通讯设备、计算机、软件及辅助设备、摄影器材；代收洗衣服务；摄影、扩印服务；设计、制作、代理、发布广告。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二） 合并财务报表范围

本公司子公司的相关信息详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”。

本公司于 2020 年 4 月以同一控制下企业合并方式，合并子公司同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司、同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司 2 家子公司。

本公司在编制合并财务报表时视同前述 2 家子公司自最终控制方控制时即以目前的状态一直持续存在。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

(二) 持续经营

公司自报告期末起 12 个月的持续经营能力不存在重大怀疑。

三、 重要会计政策及会计估计

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“三、（二十）长期待摊费用”、“三、（二十五）收入”。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）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的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得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。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，确认为商誉；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差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- i．这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii．这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii．一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv．一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、(十三)长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

(九) 外币业务和外币报表折算

外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

(十) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同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。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类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（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地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（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

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以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，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（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用

计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已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；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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；
- （2）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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）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之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- （1）终止确认部分的账面价值；
- （2）终止确认部分的对价，与原直接计入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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）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、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则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时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与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。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本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，并优先使用相关可观察输入值。只有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，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

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。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融

工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

除单项评估信用风险的应收款项外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定的组合如下：

组合名称	确定组合的依据
组合 1（账龄风险特征组合）	未进行单项及其他组合计提减值的应收账款、其他应收款等
组合 2（租赁合同约定的租赁保证金、押金）	租赁合同约定的租赁保证金、押金
组合 3（关联方往来款项）	关联方往来款项

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

（十一）合同资产

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

1、 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“三、（十）、6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

(十二) 持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

(十三) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）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，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。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。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于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，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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，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初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的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。

3、 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，除非投资符合持有待售的条件。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，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，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差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，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）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置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，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，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，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为金融资产，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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

（十四）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租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）。

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。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(十五) 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，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。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。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）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、 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。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。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
电子用品	年限平均法	5	5	19.00
办公设备	年限平均法	5	5	19.00

3、 固定资产处置

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。

(十六) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产、长期待摊费用等的入账价值。所建造的固定资产、改造工程等在工程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、长期待摊费用等，并按本公司固定资产折旧政策、长期待摊费用摊销政策等计提固定资产的折旧、长期待摊费用的摊销，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或摊销额。

(十七) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、 借款费用资本化期间

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。

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。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

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的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(十八) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项 目	预计使用寿命	依 据
办公及财务软件	60 个月	预计受益期

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。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(十九) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，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。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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，在以后会计期间不予转回。

(二十) 长期待摊费用

长期待摊费用为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。公司长期待摊费用包括经营租入物业或房屋的功能性改造工程支出、项目租赁补偿款、自用办公室的装修费、项目运营过程中局部设施的升级更新支出等。

公司主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得既有物业的经营权，通过重新市场定位和设计、改造后对外出租，以获得租金、物业管理等项目运营收入。

公司租入物业通常为老旧工业厂房、仓库等，内部设施欠缺，不具备商业、办公等园区运营所需的基本功能或物业条件，需要于项目招商运营前按照设计要求进行物业整体的功能性改造，部分功能性改造如电力扩容等根据项目运营情况及改造计划于项目运营期间补充实施，功能性改造工程支出内容主要包括工程前期费用、建筑安装费、基础设施费等。在项目运营过程中会对局部设施进行升级更新，所形成的资产预计可以在较长时间内使用，确认为长期待摊费用。

1、 摊销方法

各类长期待摊费用在不超过租赁期的预计受益期内平均摊销。

2、 摊销年限

（1）经营租入物业或房屋的功能性改造工程支出，在不超过租入物业或房屋的租赁期的预计受益年限内平均摊销，其中公共部位装修预计受益年限为 10 年、电梯预计受益年限为 15 年、中央空调预计受益年限为 10 年，其余部分为基础性功能改造预计受益年限不短于租赁期限。实际摊销年限取预计受益年限与物业租赁期两者较短的年限。

（2）项目租赁补偿款在整个物业或房屋的租赁期内平均摊销。

（3）自用办公室的装修费，预计受益年限为 5 年，实际摊销年限取预计受益年限与物业租赁期两者较短的年限。

（4）项目运营过程中发生的局部设施升级更新支出，在不超过租入物业或房屋的租赁期的预计受益年限内平均摊销，预计受益年限为 3 年。实际摊销年限取预计受益年限与物业租赁期两者较短的年限。

(二十一) 合同负债

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十二) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的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，在职工为本公司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。

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，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，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：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；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。

(二十三) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

详见本附注“五、(二十三) 预计负债”。

(二十四) 股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1、 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。对于授予后立即可行权的股份支付交易，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内每个资产负债表

日，本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计，按照授予日公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2、 以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的股份支付交易，本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内的每个资产负债表日，本公司以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(二十五) 收入

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回

的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

2、 具体原则

1、 物业出租业务

公司以租赁方式取得既有建筑（群）经营权，将该建筑（群）整体改造配套硬件设施，通过招商出租提供物业使用权以获得租金收入。公司根据与客户签订的合同向租户提供物业出租服务，根据合同按期与客户结算收款，并确认物业出租营业收入。

2、 物业管理及其他服务业务

公司根据与客户签订的合同向租户提供物业管理及其他服务,根据合同按期与客户结算收款, 并确认物业服务、水电、推广等物业管理营业收入。

(二十六) 合同成本

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本,不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的,在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产:

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销;但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的,本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产,其账面价值高于下列两项的差额的,本公司对超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化,使得前述差额高于该资产账面价值的,本公司转回原已计提的减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十七) 政府补助

1、 类型

政府补助,是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产,分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为:指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司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为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

2、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，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。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 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)的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该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、联营企业及合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。

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。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，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，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；
- 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。

(二十九) 租赁

经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

（三十）终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- （2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- （3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

（三十一）重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则第 14 号——收入》（2017 年修订）（以下简称“新收入准则”）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容 和原因	受影响的报表 项目	对 2020 年 1 月 1 日余额的影响金额	
		合并	母公司
将企业在向客户转让商品前收到的	预收款项	-4,187,086.09	
合同对价重分类至合同负债。	合同负债	4,187,086.09	

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下（增加/（减少））：

受影响的资产负债表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
	合并	母公司
预收款项	-4,781,556.52	
合同负债	4,781,556.52	

（2）执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”），自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）执行《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》

财政部于 2019 年 12 月 16 日发布了《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》（财会〔2019〕22 号），适用于按照《碳排放权交易管理暂行办法》等有关规定开展碳排放权交易业务的重点排放单位中的相关企业（以下简称重点排放企业）。该规定自 2020 年 1 月 1 日起施行，重点排放企业应当采用未来适用法应用该规定。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行该规定，比较财务报表不做调整，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(4) 执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于2020年6月19日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），自2020年6月19日起施行，允许企业对2020年1月1日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

执行该准则未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
预收账款	8,852,370.39	4,665,284.30	-4,187,086.09		-4,187,086.09
合同负债	不适用	4,187,086.09	4,187,086.09		4,187,086.09

四、税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、9%、13%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

注：本公司子公司同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司租金收入适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额，本公司子公司同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司租金收入税率为9%；水电费收入缴纳增值税，水费收入税率为9%，电费收入税率为13%。

(二) 税收优惠

根据财政部、税务总局、海关总署发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）第七条的规定，自2019年4月1日至2021年12月31日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。本公司子公司同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司、同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司经申请享受该优惠政策。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	1,801.80	3,094.80
银行存款	18,815,581.46	21,111,170.71
合计	18,817,383.26	21,114,265.51

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	17,477,410.03	16,238,775.43
小计	17,477,410.03	16,238,775.43
减：坏账准备	873,870.50	811,938.77
合计	16,603,539.53	15,426,836.66

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	17,477,410.03	100.00	873,870.50	5.00	16,603,539.53	16,238,775.43	100.00	811,938.77	5.00	15,426,836.66
其中：										
账龄风险特征组合	17,477,410.03		873,870.50		16,603,539.53	16,238,775.43		811,938.77		15,426,836.66
合计	17,477,410.03	100.00	873,870.50		16,603,539.53	16,238,775.43	100.00	811,938.77		15,426,836.66

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
账龄风险特征组合	17,477,410.03	873,870.50	5.00

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款	811,938.77	811,938.77	61,931.73			873,870.50

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 12,085,673.09 元，占应收账款期末余额合计数的比例 69.15%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 604,283.65 元。

(三) 预付款项

预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	2,600.00	100.00		

(四) 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		
其他应收款项	47,423,008.28	48,246,649.11
合计	47,423,008.28	48,246,649.11

其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	6,473,954.01	10,003,996.99
1 至 2 年	10,000,000.00	9,245,396.52
2 至 3 年	9,245,396.52	21,307,478.39
3 至 4 年	20,642,678.39	7,692,627.06
4 至 5 年	1,065,427.06	
小计	47,427,455.98	48,249,498.96
减：坏账准备	4,447.70	2,849.85
合计	47,423,008.28	48,246,649.11

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	47,427,455.98	100.00	4,447.70	0.01	47,423,008.28	48,249,498.96	100.00	2,849.85	0.01	48,246,649.11
其中：										
账龄风险特征组合	12,454.01	0.03	4,447.70	35.71	8,006.31	12,996.99	0.03	2,849.85	21.93	10,147.14
关联方往来款项	47,415,001.97	99.97			47,415,001.97	48,236,501.97	99.97			48,236,501.97
合计	47,427,455.98	100.00	4,447.70		47,423,008.28	48,249,498.96	100.00	2,849.85		48,246,649.11

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
账龄风险特征组合	12,454.01	4,447.70	35.71
关联方往来款项	47,415,001.97		
合计	47,427,455.98	4,447.70	

（3）坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	2,849.85			2,849.85
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,597.85			1,597.85
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	4,447.70			4,447.70

（4）本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款	2,849.85	1,597.85			4,447.70

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
关联方往来款项	47,415,001.97	48,236,501.97
往来款及其他	12,454.01	12,996.99
合计	47,427,455.98	48,249,498.96

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 项期末余额合 计数的比例(%)	坏账准备 期末余额
同昌盛业（北京） 资产管理顾问有 限公司	关联方往来款 项	34,441,073.58	5 年以内	72.62	
赤壁新荟城 1 有限 公司	关联方往来款 项	12,973,928.39	5 年以内	27.36	
广东新视野信息 科技有限公司	往来款及其他	8,500.00	4-5 年	0.02	4,250.00
孙炜	往来款及其他	3,948.00	1 年以内	0.01	197.40
韩瑞东	往来款及其他	6.01	1 年以内	0.00	0.30
合计		47,427,455.98		100.00	4,447.70

(五) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营企业											
北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司		13,750,000.00		-4,277,730.15						9,472,269.85	

(六) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	78,505.57	107,586.50
固定资产清理		
合计	78,505.57	107,586.50

2、 固定资产情况

项目	电子用品	办公设备	合计
1. 账面原值			
（1）上年年末余额	899,932.69	202,871.23	1,102,803.92
（2）本期增加金额	108,938.06	2,918.57	111,856.63
—购置	108,938.06	2,918.57	111,856.63
（3）本期减少金额			
—处置或报废			
（4）期末余额	1,008,870.75	205,789.80	1,214,660.55
2. 累计折旧			
（1）上年年末余额	882,684.67	112,532.75	995,217.42
（2）本期增加金额	120,188.66	20,748.90	140,937.56
—计提	120,188.66	20,748.90	140,937.56
（3）本期减少金额			
—处置或报废			
（4）期末余额	1,002,873.33	133,281.65	1,136,154.98
3. 减值准备			
（1）上年年末余额			
（2）本期增加金额			
—计提			
（3）本期减少金额			
—处置或报废			
（4）期末余额			
4. 账面价值			
（1）期末账面价值	5,997.42	72,508.15	78,505.57
（2）上年年末账面价值	17,248.02	90,338.48	107,586.50

(七) 无形资产

无形资产情况

项目	办公及财务软件
1. 账面原值	
（1）上年年末余额	106,740.84
（2）本期增加金额	
—购置	
（3）本期减少金额	
—处置	
（4）期末余额	106,740.84
2. 累计摊销	
（1）上年年末余额	90,697.23
（2）本期增加金额	13,507.97
—计提	13,507.97
（3）本期减少金额	
—处置	
（4）期末余额	104,205.20
3. 减值准备	
（1）上年年末余额	
（2）本期增加金额	
—计提	
（3）本期减少金额	
—处置	
（4）期末余额	
4. 账面价值	
（1）期末账面价值	2,535.64
（2）上年年末账面价值	16,043.61

(八) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
基础性功能改造	30,165,305.18		1,887,731.28	45,156.49	28,232,417.41
自用办公室装修费	190,227.25		53,181.84		137,045.41
局部设施升级更新	1,366,054.06		91,070.16		1,274,983.90
合计	31,721,586.49		2,031,983.28	45,156.49	29,644,446.72

(九) 递延所得税资产和递延所得税负债

未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差	递延所得税资	可抵扣暂时性差	递延所得税资
	异	产	异	产
资产减值准备	878,318.20	219,579.56	821,456.01	203,697.16
可抵扣亏损	7,239,978.69	1,809,994.67	5,978,338.52	1,494,584.63
合计	8,118,296.89	2,029,574.23	6,799,794.53	1,698,281.79

(十) 其他非流动资产

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
租赁保证金	15,000,000.00		15,000,000.00	15,000,000.00		15,000,000.00

(十一) 短期借款

短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	4,675,700.00	4,922,300.00

(十二) 应付账款

应付账款列示

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	52,345,894.42	50,429,364.68
1-2 年	11,252,060.44	7,728,734.97
2-3 年	62,068.41	20,550.30
3 年以上	20,550.30	
合计	63,680,573.57	58,178,649.95

(十三) 预收款项

预收款项列示

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	5,696,571.53	7,861,296.76
1-2 年	88,016.53	159,372.10
2-3 年	14,362.28	539,075.55
3 年以上	169,393.16	292,625.98
合计	5,968,343.50	8,852,370.39

(十四) 合同负债

合同负债情况

项目	期末余额
预收服务费等	4,781,556.52

(十五) 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
短期薪酬	481,550.94	4,214,476.86	4,171,699.64	524,328.16
离职后福利-设定提存计划	6,500.00	44,523.02	51,023.02	
辞退福利		43,052.68	43,052.68	
合计	488,050.94	4,302,052.56	4,265,775.34	524,328.16

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	471,878.34	3,608,921.83	3,583,726.04	497,074.13
(2) 职工福利费		7,453.48	7,453.48	
(3) 社会保险费	3,432.60	261,796.55	237,975.12	27,254.03
其中：医疗保险费	3,145.68	260,732.08	236,623.73	27,254.03
工伤保险费	78.00	1,064.47	1,142.47	
生育保险费	208.92		208.92	
(4) 住房公积金	6,240.00	336,305.00	342,545.00	
合计	481,550.94	4,214,476.86	4,171,699.64	524,328.16

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	6,240.00	42,402.88	48,642.88	
失业保险费	260.00	2,120.14	2,380.14	
合计	6,500.00	44,523.02	51,023.02	

(十六) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	502,852.31	273,974.05
企业所得税	712,628.64	1,151,250.37
个人所得税	35,955.80	9,108.34
城市维护建设税	33,445.05	17,656.39
教育费附加	14,333.60	7,567.02
地方教育费附加	9,555.73	5,044.69
印花税	72,260.70	1,573.40
合计	1,381,031.83	1,466,174.26

(十七) 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		
其他应付款项	57,458,642.02	34,710,936.17
合计	57,458,642.02	34,710,936.17

其他应付款项

按账龄列示

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	36,000,209.88	7,355,929.35
1-2 年	4,932,888.31	8,039,275.71
2-3 年	5,384,686.25	5,644,775.13
3 年以上	11,140,857.58	13,670,955.98
合计	57,458,642.02	34,710,936.17

(十八) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款		4,931,555.69

(十九) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	12,500,000.00		12,500,000.00	

注：公司于 2020 年 4 月 30 日以同一控制下企业合并方式收购同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司、同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司的 80%、65% 股权，本公司在编制合并财务报表时视同前述 2 家子公司自最终控制方控制时即以目前的状态一直持续存在。在编制比较报表时，应将被合并方的有关资产、负债并入后，因合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的资本公积。上述资本公积为按前述方法在编制合并财务报表时所形成。

(二十) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	2,697,902.24	-4,887,409.65
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	2,697,902.24	-4,887,409.65
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-6,016,316.56	7,585,311.89
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
期末未分配利润	-3,318,414.32	2,697,902.24

(二十一) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	95,709,980.49	92,885,029.98	115,989,886.00	96,883,089.80
其他业务				
合计	95,709,980.49	92,885,029.98	115,989,886.00	96,883,089.80

(二十二) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
印花税	131,947.90	72,572.40
城市维护建设税	235,016.91	258,449.73
教育费附加	100,721.53	110,764.15
地方教育费附加	67,147.72	73,842.78
合计	534,834.06	515,629.06

(二十三) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	753,728.00	597,916.28
业务宣传费		97,087.38
合计	753,728.00	695,003.66

(二十四) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	2,654,809.59	3,246,899.01
咨询费	885,321.84	836,462.31
摊销及折旧费	1,616,428.28	1,532,468.42
办公会议费	4,093.70	34,638.89
业务招待费	498,825.66	95,211.64
差旅费	14,050.52	5,221.06
其他	1,619.93	1,746.58
合计	5,675,149.52	5,752,647.91

(二十五) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	316,464.42	1,417,049.56
减：利息收入	123,852.08	118,076.78
手续费	128,985.61	47,553.35
合计	321,597.95	1,346,526.13

(二十六) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	1,071,700.00	
进项税加计抵减	218,133.91	31,315.89
代扣个人所得税手续费	2,808.71	
合计	1,292,642.62	31,315.89

计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
政府扶持资金	1,071,700.00		与收益相关

(二十七) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-4,277,730.15	
理财收益	386,254.33	101,446.58
合计	-3,891,475.82	101,446.58

(二十八) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	61,931.73	80,443.79
其他应收款坏账损失	1,597.85	-7,550.15
合计	63,529.58	72,893.64

(二十九) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额
罚款收入	46,480.00	250,453.39
其他	35,430.04	2,222.02
合计	81,910.04	252,675.41

(三十) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
其他	2,996.25	1,050.84

(三十一) 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用		2,883,075.54
递延所得税费用	-331,292.44	-1,512,808.04
合计	-331,292.44	1,370,267.50

(三十二) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-6,712,515.57	9,738,215.34
加：信用减值损失	63,529.58	72,893.64
资产减值准备		
固定资产折旧	140,937.56	112,635.55
油气资产折耗		
无形资产摊销	13,507.97	21,745.98
长期待摊费用摊销	2,031,983.28	2,092,220.83
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）	316,464.42	1,417,049.56
投资损失（收益以“－”号填列）	3,891,475.82	-101,446.58
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-331,292.44	-1,512,808.04
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）	-384,200.84	3,154,612.35
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	3,889,500.52	-9,424,782.82
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,919,390.30	5,570,335.81
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		

同昌盛业（北京）科技发展有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

补充资料	本期金额	上期金额
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	18,817,383.26	21,114,265.51
减：现金的期初余额	21,114,265.51	26,430,359.93
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,296,882.25	-5,316,094.42

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	18,817,383.26	21,114,265.51
其中：库存现金	1,801.80	3,094.80
可随时用于支付的银行存款	18,815,581.46	21,111,170.71
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	18,817,383.26	21,114,265.51
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(三十三) 政府补助

与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用 损失的金额		计入当期损益或冲减相 关成本费用损失的项目
		本期金额	上期金额	
政府扶持资金	1,071,700.00	1,071,700.00		其他收益

六、 合并范围的变更

(一) 同一控制下企业合并

1、 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润
同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司	80.00%	同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司与本公司同受唐耀最终控制，且该控制非暂时性。	2020年5月21日	控制权移交日	18,410,313.44	-1,566,036.60
同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司	65.00%	同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司与本公司同受唐耀最终控制，且该控制非暂时性。	2020年5月12日	控制权移交日	3,278,836.30	-998,412.72

2、 合并成本

	同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司	同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司
现金	6,000,000.00	6,500,000.00
非现金资产的账面价值		
发行或承担的债务的账面价值		
发行的权益性证券的面值		
或有对价		
合并成本合计	6,000,000.00	6,500,000.00

3、 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项目	同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司		同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
资产：	120,230,134.64	110,629,670.71	23,982,285.79	22,736,569.74
货币资金	22,379,982.57	17,449,491.70	3,351,026.21	3,664,773.81

同昌盛业（北京）科技发展有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

项目	同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司		同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
应收款项	66,535,865.64	61,348,691.07	3,133,233.38	2,324,794.70
预付账款			676,567.86	
其他流动资产				34,990.78
固定资产	82,031.26	94,214.23	11,904.52	13,372.27
无形资产	8,748.62	14,864.36	786.17	1,179.25
长期待摊费用	21,067,594.96	21,549,301.60	9,971,439.01	10,172,284.89
递延所得税资产	155,911.59	173,107.75	1,837,328.64	1,525,174.04
其他非流动资产	10,000,000.00	10,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
负债：	106,347,036.22	95,180,535.69	20,613,630.48	18,369,501.71
借款		4,931,555.69	964,050.67	4,922,300.00
应付款项	94,553,915.02	80,505,397.37	16,486,435.52	12,384,188.75
预收款项	10,216,922.95	7,849,617.17	3,149,646.36	1,002,753.22
应付职工薪酬	146,415.41	430,056.41	13,352.32	57,994.53
应交税费	1,429,782.84	1,463,909.05	145.61	2,265.21
净资产	13,883,098.42	15,449,135.02	3,368,655.31	4,367,068.03
减：少数股东权益				
取得的净资产	13,883,098.42	15,449,135.02	3,368,655.31	4,367,068.03

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司	北京	北京	经营服务	80.00%		同一控制下企业合并
同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司	北京	北京	经营服务	65.00%		同一控制下企业合并

2、 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东 持股比例	本期归属于少数 股东的损益	本期向少数股 东宣告分派的 股利	期末少数股东 权益余额
同昌盛业新荟城壹（北京） 商业管理有限公司	20.00%	-195,491.52		2,894,335.48
同昌盛业新荟城叁（北京） 商业管理有限公司	35.00%	-500,707.49		1,027,766.32

同昌盛业（北京）科技发展有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额						上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动 负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动 负债	负债合计
同昌盛业新 荟城壹（北 京）商业管 理有限公司	77,714,374.46	30,346,161.25	108,060,535.71	93,588,858.29		93,588,858.29	78,798,182.77	31,831,487.94	110,629,670.71	95,180,535.69		95,180,535.69
同昌盛业新 荟城叁（北 京）商业管 理有限公司	5,132,129.11	16,408,900.91	21,541,030.02	18,604,554.81		18,604,554.81	6,024,559.29	16,712,010.45	22,736,569.74	18,369,501.71		18,369,501.71

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
同昌盛业新荟城壹（北京）商 业管理有限公司	82,052,526.65	-977,457.60	-977,457.60	4,722,094.22	101,133,760.63	8,369,812.77	8,369,812.77	3,407,739.77
同昌盛业新荟城叁（北京）商 业管理有限公司	13,657,453.84	-1,430,592.82	-1,430,592.82	-1,802,731.42	14,856,125.37	1,368,402.57	1,368,402.57	2,162,596.04

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业

合营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司	北京	北京	经营服务	47.83		权益法

2、 重要合营企业的主要财务信息

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司	北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司
流动资产	43,756,998.60	
非流动资产	28,489,220.58	
资产合计	72,246,219.18	
流动负债	38,512,636.12	
非流动负债		
负债合计	38,512,636.12	
少数股东权益	14,338,077.29	
归属于母公司股东权益	19,395,505.77	
按持股比例计算的净资产份额	9,276,113.99	
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他	196,155.86	
对联营企业权益投资的账面价值	9,472,269.85	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-16,145,764.18	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-16,145,764.18	
本期收到的来自联营企业的股利		

八、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。上述金融风险以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

公司执行董事全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任，但是执行董事已授权本公司财务部设计和实施能确保风险管理目标和政策得以有效执行的程序。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

（一）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司客户主要采用预付租金方式，也面临部分客户延期支付租金、物业费等导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估。公司对每一客户均设置了预收租金月数或付款周期，并在租赁合同中约定，客户在确定承租物业时需向公司缴纳一定数额的租赁保证金。该预收月数或付款周期为无需获得额外批准的最大额度。部分客户因临时经营周转困难需延期支付租金或物业费的，经公司业务部门进行风险评估属于合理范围内的并履行必要审批程序后准予延长信用期。

公司通过对已有客户租金和物业费收缴情况以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。对被评为“高风险”级别的客户，公司会加强租金及物业费的收缴工作，并在续签租赁合同时考虑延长预收租金月数或调整付款周期。

（二）流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

(三) 市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

1、 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行借款。

在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，对本公司的净利润影响如下。管理层认为 100 个基点合理反映了利率可能发生变动的合理范围。

单位：万元

利率变化	对净利润的影响	
	期末余额	上年年末余额
上升 100 个基点	-0.60	-0.57
下降 100 个基点	0.60	0.57

2、 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本公司期末不存在以其他货币计价的金融资产和金融负债。

3、 其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。

本公司期末未持有各类权益工具投资。

九、 关联方及关联交易

(一) 本公司的实际控制人情况

本公司最终控制方是：唐耀

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
同昌盛业（北京）资产管理顾问有限公司	母公司股东担任董事的其他企业
赤壁新荟城 1 有限公司	本公司子公司同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司的其他参股公司
徐冬	曾为本公司股东
谭诚	母公司股东，曾为本公司股东

(五) 关联交易情况

关联担保情况

本公司作为被担保方：

担保方	银行借款担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
同昌盛业（北京）资产管理顾问有限公司、唐耀、徐冬、谭诚	4,000,000.00	2017 年 2 月 20 日	2020 年 4 月 5 日	是
唐耀，谭诚	102,000.00	2020 年 1 月 15 日	2020 年 3 月 14 日	是
唐耀，谭诚	960,000.00	2020 年 3 月 4 日	2021 年 3 月 3 日	否
唐耀，谭诚	3,715,700.00	2020 年 6 月 24 日	2021 年 6 月 23 日	否

(六) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	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					
	同昌盛业（北京）资产管理顾问有限公司	34,441,073.58		37,098,273.58	
	赤壁新荟城 1 有限公司	12,973,928.39		11,138,228.39	

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款			
	同昌盛业（北京）资产管理顾问有限公司	26,250,000.00	

十、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响：

序号	承租方	出租方	租赁期限 (月)	租赁合同约定租金总额 (万元)	截止 2020 年 12 月 31 日尚 未执行的租赁合同金额 (万元)
1	同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司	北京宝星置业有限公司	240	77,375.00（不包含提成租金）	59,000.00（不包含提成租金）
2	同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司	北京荣昌投资管理有限公司	240	21,139.27	19,033.58

(二) 或有事项

截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的重要或有事项。

十一、 资产负债表日后事项

截至本财务报告日止，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十二、 其他重要事项

终止经营

归属于母公司所有者的持续经营净利润和终止经营净利润

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司所有者的持续经营净利润	-6,016,316.56	7,585,311.89
归属于母公司所有者的终止经营净利润		

十三、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 长期股权投资

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
对子公司投资	13,296,104.69		13,296,104.69			
对合营企业投资	9,472,269.85		9,472,269.85			
合计	22,768,374.54		22,768,374.54			

1、 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	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
同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司		11,106,478.74		11,106,478.74		
同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司		2,189,625.95		2,189,625.95		
合计		13,296,104.69		13,296,104.69		

2、 对合营企业投资											
被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减值 准备	其他		
合营企业											
北京同昌盛业城市更新 科技发展有限公司		13,750,000.00		-4,277,730.15						9,472,269.85	

(二) 投资收益		
项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-4,277,730.15	

同昌盛业（北京）科技发展有限公司
二〇二一年四月二十日