

嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金
购入基础设施项目交割审计情况的公告

一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	嘉实物美消费 REIT
场内简称	物美消费（扩位证券简称：嘉实物美消费 REIT）
公募 REITs 代码	508011
公募 REITs 合同生效日	2024 年 1 月 31 日
基金管理人名称	嘉实基金管理有限公司
基金托管人名称	北京银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》

二、交割审计情况

嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）发售并购

入基础设施项目事项（以下简称“本次交易”），已由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司北京物美小马厂商业有限公司、北京玉蜓桥物美科技发展有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计报告（详见附件：北京物美小马厂商业有限公司-安永华明（2024）专字第 80009642_A1 号、北京玉蜓桥物美科技发展有限公司-安永华明（2024）专字第 80009644_A1 号、北京美廉美连锁商业有限公司-安永华明（2024）专字第 80009646_A1 号）。

根据交割审计报告，3 个购入项目公司于交割审计基准日（2024 年 1 月 31 日）总资产合计 714,310,202.61 元，负债合计 617,553,946.20 元，所有者权益合计 96,756,256.41 元。本基金后续将根据本次交易相关协议约定以及交割审计情况，按计划完成交易对价支付工作。

特此公告

嘉实基金管理有限公司

2024 年 4 月 2 日

北京物美小马厂商业有限公司

已审财务报表

2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间



目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 4
二、 已审财务报表	
资产负债表	5 - 6
利润表	7
所有者权益变动表	8
现金流量表	9
财务报表附注	10 - 25





Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 17, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue
Dongcheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼17层
邮政编码：100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明（2024）专字第80009642_A01号
北京物美小马厂商业有限公司

北京物美小马厂商业有限公司：

一、 审计意见

我们审计了北京物美小马厂商业有限公司的财务报表，包括2024年1月31日的资产负债表，2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的北京物美小马厂商业有限公司的财务报表在所有重大方面按照附注二所述的编制基础编制。

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，我们独立于北京物美小马厂商业有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 强调事项-编制基础

我们提醒财务报表使用者关注附注二对编制基础的说明。北京物美小马厂商业有限公司的财务报表仅为嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金收购北京物美小马厂商业有限公司进行交割参考之目的而编制。因此，该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-对审计报告使用的限制

我们的报告仅供北京物美小马厂商业有限公司及相关机构使用，而不应为除北京物美小马厂商业有限公司及相关机构以外的其他方使用。



审计报告（续）

安永华明（2024）专字第80009642_A01号
北京物美小马厂商业有限公司

五、管理层对财务报表的责任

北京物美小马厂商业有限公司管理层负责按照财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制财务报表是可以接受的），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，管理层负责评估北京物美小马厂商业有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

六、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：

- （1）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。



审计报告（续）

安永华明（2024）专字第80009642_A01号
北京物美小马厂商业有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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：（续）

- （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，就可能导致对北京物美小马厂商业有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于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北京物美小马厂商业有限公司不能持续经营。

我们与管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。



审计报告（续）

安永华明（2024）专字第80009642_A01号
北京物美小马厂商业有限公司

（本页无正文）



王静

中国注册会计师：王 静



张凯丽

中国注册会计师：张凯丽

中国 北京

2024 年 3 月 31 日



北京物美小马厂商业有限公司
资产负债表
2024年1月31日

人民币元

<u>资产</u>	<u>附注五</u>	<u>2024年1月31日</u>
流动资产		
货币资金	1	16,688,199.17
应收账款	2	38,646.93
预付款项	3	14,384.60
其他应收款	4	1,998.40
其他流动资产	5	<u>694,074.03</u>
流动资产合计		<u>17,437,303.13</u>
非流动资产		
投资性房地产	6	77,864,399.60
递延所得税资产	7	<u>1,213,668.48</u>
非流动资产合计		<u>79,078,068.08</u>
资产总计		<u>96,515,371.21</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



北京物美小马厂商业有限公司
资产负债表（续）
2024年1月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注五	2024年1月31日
流动负债		
应付账款	8	385,509.92
预收款项	9	3,498,621.26
应交税费	10	622,586.47
其他应付款	11	80,013,951.82
流动负债合计		84,520,669.47
负债合计		84,520,669.47
所有者权益		
实收资本	12	10,000,000.00
盈余公积	13	603,081.34
未分配利润	14	1,391,620.40
所有者权益合计		11,994,701.74
负债和所有者权益总计		96,515,371.21

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

李新

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



北京物美小马厂商业有限公司

利润表

2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间

人民币元

	附注五	2023年7月1日至 2024年1月31日 止七个月期间
营业收入	15	11,319,439.88
减：营业成本	15	2,583,930.41
税金及附加	16	1,516,353.55
管理费用		20,138.44
财务费用	17	(4,311.04)
其中：利息收入		<u>5,642.28</u>
营业利润		7,203,328.52
加：营业外收入		<u>0.13</u>
利润总额		7,203,328.65
减：所得税费用	18	<u>1,800,832.16</u>
净利润		<u>5,402,496.49</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



北京物美小马厂商业有限公司

所有者权益变动表

2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间

人民币元

	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间				
一、 本年期初余额	10,000,000.00	62,831.69	(3,470,626.44)	6,592,205.25
二、 本期增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	5,402,496.49	5,402,496.49
(二) 利润分配			(540,249.65)	-
1 提取盈余公积		540,249.65		
三、 本期末余额	<u>10,000,000.00</u>	<u>603,081.34</u>	<u>1,391,620.40</u>	<u>11,994,701.74</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



北京物美小马厂商业有限公司
现金流量表
 2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间

人民币元

	附注五	2023年7月1日至 2024年1月31日止七 个月期间
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		20,164,378.45
收到其他与经营活动有关的现金		<u>7,923,330.92</u>
经营活动现金流入小计		<u>28,087,709.37</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		(45,909.73)
支付的各项税费		(3,565,939.44)
支付其他与经营活动有关的现金		<u>(7,888,480.29)</u>
经营活动现金流出小计		<u>(11,500,329.46)</u>
经营活动产生的现金流量净额	19	<u>16,587,379.91</u>
二、 现金及现金等价物净增加额	20	16,587,379.91
加：期初现金及现金等价物余额		<u>100,819.26</u>
三、 期末现金及现金等价物余额		<u>16,688,199.17</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



一、 基本情况

北京物美小马厂商业有限公司（“本公司”）是2005年11月在中华人民共和国北京市成立的有限责任公司。营业执照号码为91110108782529127E。

本公司持有位于北京市海淀区北小马厂6号的物美华天项目(以下简称“华天项目”)。

本公司营业期限为 30 年，主要从事出租商业用房。

二、 财务报表的编制基础

（一） 编制基础

本财务报表根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计编制了2024年1月31日的资产负债表、2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及对财务报表使用者而言重要的附注项目。2024年1月31日的资产负债表、2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表未根据企业会计准则的规定列示可比会计期间的比较数据以及相应的财务报表附注；未披露“与金融工具相关的风险”、“关联交易”等相关性较低的附注项目，部分附注项目的披露已适当简化。

（二） 持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。



三、重要会计政策和会计估计

本公司及本公司2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

本公司会计期间自2023年7月1日起至2024年1月31日止。

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

3. 现金及现金等价物

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。

4. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融工具的确认和终止确认（续）

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时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分类为：以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债。对于以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。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变化情况。



三、重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融工具减值（续）

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

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

金融工具抵销

同时满足下列条件的，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：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。

金融资产转移

本公司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。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。



三、重要会计政策和会计估计（续）

5. 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。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	38年	5%	2.51%

本公司至少于每年年度终了对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

6. 资产减值

对除金融资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试；对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每期末进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。



三、重要会计政策和会计估计（续）

7 递延所得税资产和递延所得税负债

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，该计税基础与其账面数之间的差额)，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。

确认递延所得税资产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。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，转回减记的金额。

公司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者事项。

8. 租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

作为出租人

租赁开始日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，除此之外的均为经营租赁。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。



三、重要会计政策和会计估计（续）

9. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值进行重大调整。

判断

在应用本公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

经营租赁——作为出租人

本公司就投资性房地产签订了租赁合同。本公司认为，根据租赁合同的条款，本公司保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

金融工具减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

除金融资产之外的非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。



四、 税项

本公司本期度主要税项及其税率列示如下：

增值税	按税法规定的物业服务收入的6%计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税。对于按照简易征收办法计算的不动产经营租赁服务收入，按税法规定的不动产经营租赁收入的5%计算应纳税额
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴
教育费附加	按实际缴纳的增值税的3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税的2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
房产税	从租计征部分按房产的租金收入的12%计缴；从价计征部分按应税房产原值*(1-30%)*1.2%计缴。
印花税	按签署合同金额的0.1%计缴
土地使用税	按实际占用的土地面积*24元/平方米计缴

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

2024年1月31日

银行存款

16,688,199.17

2. 应收账款

2024年1月31日

应收账款

38,646.93

减：坏账准备

-

合计

38,646.93

应收账款的账龄分析如下：

2024年1月31日

1年以内

38,646.93

减：坏账准备

-

合计

38,646.93



五、 财务报表主要项目注释

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2024年1月31日
一年以内	<u>14,384.60</u>

4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2024年1月31日
一年以内	<u>1,998.40</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>-</u>
合计	<u>1,998.40</u>

5. 其他流动资产

	2024年1月31日
按直线法确认尚未结算的房产租赁收入	<u>694,074.03</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

6. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

	房屋建筑物
原价	
期初及期末余额	<u>148,906,644.56</u>
累计折旧和摊销	
期初余额	68,861,123.40
计提	<u>2,181,121.56</u>
期末余额	<u>71,042,244.96</u>
账面价值	
期末	<u>77,864,399.60</u>
期初	<u>80,045,521.16</u>

7. 递延所得税资产

	2024年1月31日	
	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产
递延所得税资产		
折旧及摊销差异	<u>4,854,673.91</u>	<u>1,213,668.48</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 应付账款

应付账款不计息，并通常在1个季度内清偿。

2024年1月31日

应付物业及冷暖费 385,509.92

9. 预收款项

2024年1月31日

预收租金及物业费 3,316,179.38

其他 182,441.88

合计 3,498,621.26

10. 应交税费

2024年1月31日

增值税 147,494.96

城市维护建设税 12,633.68

教育费附加 9,024.05

房产税 279,524.96

企业所得税 34,917.02

印花税 133,615.30

土地使用税 5,376.50

合计 622,586.47

11. 其他应付款

2024年1月31日

往来款 74,702,346.90

押金及保证金 5,308,604.92

其他 3,000.00

合计 80,013,951.82



五、 财务报表主要项目注释（续）

12. 实收资本

	2024年1月31日
股本	<u>10,000,000.00</u>

13. 盈余公积

	2023年7月1日	本期增加	本期减少	2024年1月31日
法定盈余公积	<u>62,831.69</u>	<u>540,249.65</u>	<u>-</u>	<u>603,081.34</u>

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加实收资本。

14. 未分配利润

	2024年1月31日
上年期末未分配利润	(3,470,626.44)
净利润	5,402,496.49
减：提取法定盈余公积	<u>540,249.65</u>
期末未分配利润	<u>1,391,620.40</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

15. 营业收入和营业成本

2023年7月1日至
2024年1月31日止七
个月期间

主营业务收入	<u>11,319,439.88</u>
主营业务成本	<u>2,583,930.41</u>

16. 税金及附加

2023年7月1日至
2024年1月31日
止七个月期间

房产税	1,245,044.71
印花税	143,281.17
城市维护建设税	52,728.78
教育费附加	37,663.40
土地使用税	<u>37,635.49</u>
合计	<u>1,516,353.55</u>

17. 财务费用

2023年7月1日至
2024年1月31日
止七个月期间

利息支出	-
减：利息收入	5,642.28
手续费	<u>1,331.24</u>
合计	<u>(4,311.04)</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

18. 所得税费用

	2023年7月1日至 2024年1月31日 止七个月期间
当期所得税费用	1,818,882.93
递延所得税	(<u>18,050.77</u>)
合计	<u>1,800,832.16</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2023年7月1日至 2024年1月31日 止七个月期间
利润总额	7,203,328.65
按法定税率计算的所得税费用（25%）	1,800,832.16
不可抵扣的费用	-
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵 扣亏损	<u>-</u>
按本公司实际税率计算的所得税费用	<u>1,800,832.16</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

19. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2023年7月1日至 2024年1月31日止七 个月期间
净利润	5,402,496.49
加：投资性房地产折旧及摊销	2,186,636.56
递延所得税资产增加	(18,050.77)
经营性应收项目的减少	2,763,901.90
经营性应付项目的增加	<u>6,252,395.73</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>16,587,379.91</u>

20. 现金及现金等价物

	2024年1月31日
现金	
其中：可随时用于支付的银行存款	<u>16,688,199.17</u>
期末现金及现金等价物余额	<u>16,688,199.17</u>
	2024年1月31日
现金的期末余额	16,688,199.17
减：现金的期初余额	<u>100,819.26</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>16,587,379.91</u>

六、 特殊事项说明

2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间，本公司并无重大特殊事项。





营业执照

(副本) (8-1)

统一社会信用代码

91110000051411390A



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 毛鞍宁

出资额 10000 万元

成立日期 2012 年 08 月 01 日

主要经营场所

北京市东城区东长安街1号永华广场安永
大楼17层01-12室

经营范围

许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；信息系统集成服务；知识产权服务（专利代理服务除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）



登记机关

2024年02月27日



证书序号: 0004095

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，准予从事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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所 执业证书

名称: 安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)
 首席合伙人: 毛鞍宁
 主任会计师:
 经营场所: 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式: 特殊的普通合伙企业
 执业证书编号: 11000243
 批准执业文号: 财会函(2012)35号
 批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日





2020年11月10日 星期二

会计司 搜索

返回主站

当前位置: 首页>工作通知

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息
(截至2020年11月10日)

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000514213904	11000003	2020-11-02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108M400719006	1100274	2020-11-02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020855763270	1100006	2020-11-02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	911100005964938206	11000241	2020-11-02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108580676050Q	1100148	2020-11-02
6	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105590611484C	11010141	2020-11-02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	9131000005587870XB	31000012	2020-11-02
8	中证会计师事务所(特殊普通合伙)	91320200078283333C	32020028	2020-11-02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	9144010108527260072	44010079	2020-11-02
10	广东中联广信会计师事务所(特殊普通合伙)	91440101M4914331781	44010157	2020-11-02
11	和信会计师事务所(特殊普通合伙)	913701000611889223	37010001	2020-11-02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	91350100081372028L	35010001	2020-11-02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101050805690096	11000154	2020-11-02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	913101015686093761L	31000005	2020-11-02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	911201160756417077	12010023	2020-11-02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	914403007703291606	47470029	2020-11-02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	913100000609131343	31000007	2020-11-02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020554927874	11010032	2020-11-02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010856949923XD	11010130	2020-11-02
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106086242261L	31000008	2020-11-02
21	深圳惠德会计师事务所(普通合伙)	91440300770332722R	47470034	2020-11-02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	91510500085391472Y	51010003	2020-11-02
23	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000085046285W	32000025	2020-11-02
24	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795687109	13020011	2020-11-02
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000831585821	32000010	2020-11-02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	913300005793421213	33000001	2020-11-02

27	天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089649376	11000374	2020-11-02
28	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085923425568	11010150	2020-11-02
29	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	9161013607340169X2	61010047	2020-11-02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101592354581W	11010136	2020-11-02
31	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000756522412	11010075	2020-11-02
32	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	911101050854558861W	11000102	2020-11-02
33	尤尼泰普会计师事务所(特殊普通合伙)	91370200MA3TC64B979	37020009	2020-11-02
34	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105592342655X	11010156	2020-11-02
35	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	91300000087374063A	33000014	2020-11-02
36	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	92089698790Q	11000162	2020-11-02
37	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9136088390411	13010011	2020-11-02
38	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	3061301173Y	11010170	2020-11-02
39	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9106081978608B	42010045	2020-11-02
40	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102089661664J	11000204	2020-11-02
41	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101085530784F	11000168	2020-11-02
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376369XD	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146K	11000167	2020-11-02
44	中审天通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085K	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108083889906D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	91310111084119251J	31000003	2020-11-02

本表信息是根据会计师事务所首次备案材料生成,行政机关仅对备案材料完备性进行审核,会计师事务所对相关信息的真实性、准确性、完整性负责;为会计师事务所从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。
按照会计师事务所名称首字母排序,排名不分先后。
本表为会计师事务所基本信息,注册会计师基本信息,近三年行政处罚信息详见附件。

附件:

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截至2020年10月10日).xls

发布日期: 2020年11月03日



【本中小】【打印此页】【关闭窗口】



网站地图 | 联系我们

主办单位: 中华人民共和国财政部

京ICP备05002866号 京公网安备11010202000006号

技术支持: 财政部信息中心

中华人民共和国财政部 版权所有, 如需转载, 请注明来源



北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

已审财务报表

2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间



目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 4
二、 已审财务报表	
资产负债表	5 - 6
利润表	7
所有者权益变动表	8
现金流量表	9
财务报表附注	10 - 25





Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 17, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue
Dongcheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼17层
邮政编码：100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明（2024）专字第80009644_A01号
北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

北京玉蜓桥物美科技发展有限公司：

一、 审计意见

我们审计了北京玉蜓桥物美科技发展有限公司的财务报表，包括2024年1月31日的资产负债表，2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的北京玉蜓桥物美科技发展有限公司的财务报表在所有重大方面按照附注二所述的编制基础编制。

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，我们独立于北京玉蜓桥物美科技发展有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 强调事项-编制基础

我们提醒财务报表使用者关注附注二对编制基础的说明。北京玉蜓桥物美科技发展有限公司的财务报表仅为嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金收购北京玉蜓桥物美科技发展有限公司进行交割参考之目的而编制。因此，该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-对审计报告使用限制

我们的报告仅供北京玉蜓桥物美科技发展有限公司及相关机构使用，而不应为除北京玉蜓桥物美科技发展有限公司及相关机构以外的其他方使用。



审计报告（续）

安永华明（2024）专字第80009644_A01号
北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

五、管理层对财务报表的责任

北京玉蜓桥物美科技发展有限公司管理层负责按照财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制财务报表是可以接受的），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，管理层负责评估北京玉蜓桥物美科技发展有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

六、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：

- （1）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。



审计报告（续）

安永华明（2024）专字第80009644_A01号
北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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：（续）

- （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，就可能对北京玉蜓桥物美科技发展有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致北京玉蜓桥物美科技发展有限公司不能持续经营。

我们与管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。



审计报告（续）

安永华明（2024）专字第80009644_A01号
北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

（本页无正文）



王静

中国注册会计师：王 静



张凯丽

中国注册会计师：张凯丽

中国 北京

2024 年 3 月 31 日



北京玉蜓桥物美科技发展有限公司
资产负债表
2024年1月31日

人民币元

<u>资产</u>	<u>附注五</u>	<u>2024年1月31日</u>
流动资产		
货币资金	1	55,350,984.90
应收账款	2	55,755.87
预付款项	3	40,649.40
其他应收款	4	1,156,095.72
其他流动资产	5	<u>4,102,236.28</u>
流动资产合计		<u>60,705,722.17</u>
非流动资产		
投资性房地产	6	482,182,751.45
递延所得税资产	7	<u>10,456,555.00</u>
非流动资产合计		<u>492,639,306.45</u>
资产总计		<u>553,345,028.62</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

资产负债表（续）

2024年1月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注五	2024年1月31日
流动负债		
应付账款	8	2,414,867.40
预收款项	9	13,796,121.24
应交税费	10	2,145,199.85
其他应付款	11	508,211,494.70
流动负债合计		<u>526,567,683.19</u>
负债合计		<u>526,567,683.19</u>
所有者权益		
实收资本	12	5,000,000.00
盈余公积	13	2,500,000.00
未分配利润	14	<u>19,277,345.43</u>
所有者权益合计		<u>26,777,345.43</u>
负债和所有者权益总计		<u>553,345,028.62</u>

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：李新

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

利润表

2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间

人民币元

	附注五	2023年7月1日至 2024年1月31日止 七个月期间
营业收入	15	41,870,612.86
减：营业成本	15	15,543,102.83
税金及附加	16	5,621,177.94
管理费用		294,532.94
财务费用	17	(11,096.99)
其中：利息收入		13,577.54
营业利润		20,422,896.14
加：营业外收入		18.88
利润总额		20,422,915.02
减：所得税费用	18	<u>5,105,728.76</u>
净利润		<u>15,317,186.26</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



北京玉蜓桥物美科技发展有限公司
所有者权益变动表
2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间

人民币元

	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、 本期期初余额	5,000,000.00	1,856,784.99	4,603,374.18	11,460,159.17
二、 本期增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	15,317,186.26	15,317,186.26
(二) 利润分配				
1 提取盈余公积	-	643,215.01	(643,215.01)	-
三、 本期期末余额	5,000,000.00	2,500,000.00	19,277,345.43	26,777,345.43

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



北京玉蜓桥物美科技发展有限公司
 现金流量表
 2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间

人民币元

	<u>附注五</u>	<u>2023年7月1日至 2024年1月31日 止七个月期间</u>
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		75,736,261.89
收到的税费返还		18.88
收到其他与经营活动有关的现金		<u>146,782,019.82</u>
经营活动现金流入小计		<u>222,518,300.59</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		(102,938.90)
支付的各项税费		(11,105,658.48)
支付其他与经营活动有关的现金		<u>(156,043,344.96)</u>
经营活动现金流出小计		<u>(167,251,942.34)</u>
经营活动产生的现金流量净额	19	<u>55,266,358.25</u>
二、 现金及现金等价物净增加额	20	55,266,358.25
加：期初现金及现金等价物余额		<u>84,626.65</u>
三、 期末现金及现金等价物余额		<u><u>55,350,984.90</u></u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



一、 基本情况

北京玉蜓桥物美科技发展有限公司（“本公司”）是2005年11月在中华人民共和国北京市成立的有限责任公司。营业执照号码为91110106782548969H。

本公司持有位于北京市丰台区大成路6号院1号楼的物美大成路项目及北京市丰台区蒲方路9号院8号楼的物美玉蜓桥项目(以下简称“玉蜓桥项目”)。

本公司营业期限为 30 年，主要从事出租商业用房。

二、 财务报表的编制基础

（一） 编制基础

本财务报表根据实际发生的交易事项（含实际分立情况），按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计编制了2024年1月31日的资产负债表、2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及对财务报表使用者而言重要的附注项目：2024年1月31日的资产负债表、2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表未根据企业会计准则的规定列示可比会计期间的比较数据以及相应的财务报表附注；未披露“与金融工具相关的风险”、“关联交易”等相关性较低的附注项目，部分附注项目的披露已适当简化。

（二） 持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。



三、重要会计政策和会计估计

本公司及本公司2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

本公司会计期间自2023年7月1日起至2024年1月31日止。

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

3. 现金及现金等价物

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。

4. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。



三、重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融工具的确认和终止确认（续）

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时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分类为：以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债。对于以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。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变化情况。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融工具减值（续）

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

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

金融工具抵销

同时满足下列条件的，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：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。

金融资产转移

本公司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。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。



三、重要会计政策和会计估计（续）

5. 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。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	14-37年	5%	2.57%-6.79%

本公司至少于每年年度终了对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

6. 资产减值

对除金融资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试；对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每期末进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。



三、重要会计政策和会计估计（续）

7 递延所得税资产和递延所得税负债

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，该计税基础与其账面数之间的差额)，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。

确认递延所得税资产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。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，转回减记的金额。

公司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者事项。

8. 租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

作为出租人

租赁开始日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，除此之外的均为经营租赁。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。



三、重要会计政策和会计估计（续）

9. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值进行重大调整。

判断

在应用本公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

经营租赁——作为出租人

本公司就投资性房地产签订了租赁合同。本公司认为，根据租赁合同的条款，本公司保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

金融工具减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

除金融资产之外的非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。



四、 税项

本公司本期度主要税项及其税率列示如下：

增值税	按税法规定的物业服务收入的6%计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税。对于按照简易征收办法计算的不动产经营租赁服务收入，按税法规定的不动产经营租赁收入的5%计算应纳税额
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴
教育费附加	按实际缴纳的增值税的3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税的2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
房产税	从租计征部分按房产的租金收入的12%计缴；从价计征部分按应税房产原值 $\times(1-30\%) \times 1.2\%$ 计缴。
印花税	按签署合同金额的0.1%计缴
土地使用税	按实际占用的土地面积 $\times 3$ 元/平方米计缴与按实际占用的土地面积 $\times 18$ 元/平方米计缴

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

2024年1月31日

银行存款 55,350,984.90

2. 应收账款

2024年1月31日

应收账款 55,755.87

减：坏账准备 _____ -

合计 55,755.87

应收账款的账龄分析如下：

2024年1月31日

1年以内 55,755.87

减：坏账准备 _____ -

合计 55,755.87



五、 财务报表主要项目注释（续）

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2024年1月31日
一年以内	<u>40,649.40</u>

4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2024年1月31日
1年以内	<u>1,156,095.72</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>-</u>
合计	<u>1,156,095.72</u>

5. 其他流动资产

	2024年1月31日
按直线法确认尚未结算的房产租赁收入	<u>4,102,236.28</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

6. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

	房屋建筑物
原价	
期初及期末余额	<u>798,912,715.89</u>
累计折旧和摊销	
期初余额	303,838,475.78
计提	<u>12,891,488.66</u>
期末余额	<u>316,729,964.44</u>
账面价值	
期末	<u>482,182,751.45</u>
期初	<u>495,074,240.11</u>

7. 递延所得税资产

	2024年1月31日	
	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产
递延所得税资产		
折旧及摊销差异	<u>41,826,219.99</u>	<u>10,456,555.00</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 应付账款

应付账款不计息，并通常在1个季度内清偿。

	2024年1月31日
应付物业及冷暖费	<u>2,414,867.40</u>

9. 预收款项

	2024年1月31日
预收租金及物业费	10,745,105.39
其他	<u>3,051,015.85</u>
合计	<u>13,796,121.24</u>

10. 应交税费

	2024年1月31日
增值税	348,877.69
城市维护建设税	27,241.75
教育费附加	19,458.40
企业所得税	1,218,630.02
印花税	522,007.23
土地使用税	<u>8,984.76</u>
合计	<u>2,145,199.85</u>



北京玉蜓桥物美科技发展有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

11. 其他应付款

	2024年1月31日
往来款项	490,926,878.03
押金及保证金	15,783,864.57
其他	<u>1,500,752.10</u>
合计	<u>508,211,494.70</u>

12. 实收资本

	2024年1月31日
股本	<u>5,000,000.00</u>

13. 盈余公积

	2023年7月1日	本期增加	本期减少	2024年1月31日
法定盈余公积	<u>1,856,784.99</u>	<u>643,215.01</u>	<u>-</u>	<u>2,500,000.00</u>

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加实收资本



五、 财务报表主要项目注释（续）

14. 未分配利润

	2024年1月31日
上期期末未分配利润	4,603,374.18
净利润	15,317,186.26
减：计提盈余公积	<u>643,215.01</u>
期末未分配利润	<u>19,277,345.43</u>

15. 营业收入和营业成本

	2023年7月1日至 2024年1月31日 止七个月期间
主营业务收入	<u>41,870,612.86</u>
主营业务成本	<u>15,543,102.83</u>

16. 税金及附加

	2023年7月1日至 2024年1月31日 止七个月期间
房产税	4,635,408.85
印花税	636,411.03
城市维护建设税	167,104.42
教育费附加	119,360.32
土地使用税	<u>62,893.32</u>
合计	<u>5,621,177.94</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

17. 财务费用

	2023年7月1日至 2024年1月31日 止七个月期间
利息支出	-
减：利息收入	(13,577.54)
手续费	<u>2,480.55</u>
合计	<u>(11,096.99)</u>

18. 所得税费用

	2023年7月1日至 2024年1月31日 止七个月期间
当期所得税费用	6,678,705.47
递延所得税	(1,572,976.71)
合计	<u>5,105,728.76</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2023年7月1日至 2024年1月31日 止七个月期间
利润总额	20,422,915.02
按法定税率计算的所得税费用（25%）	5,105,728.76
不可抵扣的费用	-
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵 扣亏损	<u>-</u>
按本公司实际税率计算的所得税费用	<u>5,105,728.76</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

19. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2023年7月1日至 2024年1月31日止 七个月期间
净利润	15,317,186.26
加：投资性房地产折旧及摊销	12,891,488.66
递延所得税资产增加	(1,572,976.71)
经营性应收项目的减少	8,482,034.38
经营性应付项目的增加	<u>20,148,625.66</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>55,266,358.25</u>

20. 现金及现金等价物

	2024年1月31日
现金	
其中：可随时用于支付的银行存款	<u>55,350,984.90</u>
期末现金及现金等价物余额	<u>55,350,984.90</u>

	2023年7月1日至 2024年1月31日止 七个月期间
现金的期末余额	55,350,984.90
减：现金的期初余额	<u>84,626.65</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>55,266,358.25</u>

六、 特殊事项说明

2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间，本公司并无重大特殊事项。





营业执照

(副本) (8-1)

统一社会信用代码

91110000051411390A



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 毛鞍宁

出资额 10000 万元

成立日期 2012 年 08 月 01 日

主要经营场所

北京市东城区东长安街1号永拓广场
永拓大厦17层01-12室

经营范围

许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；信息系统集成服务；知识产权服务（专利代理服务除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）



登记机关

2024年 02月 27日



证书序号: 0004095

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，准予从事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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所 执业证书

名称: 安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)
 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

首席合伙人: 毛鞍宁

主任会计师:

经营场所:

组织形式: 特殊的普通合伙企业

执业证书编号: 11000243

批准执业文号: 财会函(2012)35号

批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日





从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息 (截至2020年11月10日)

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000514213904	11000003	2020-11-02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108M400719006	1100274	2020-11-02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020855763270	1100006	2020-11-02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000596493826	1100241	2020-11-02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108580676050Q	1100148	2020-11-02
6	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105590611484C	1101041	2020-11-02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	9131000005587870XB	31000012	2020-11-02
8	中证会计师事务所(特殊普通合伙)	91320200078283333C	32020028	2020-11-02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	9144010108527280072	44010079	2020-11-02
10	广东中联广信会计师事务所(特殊普通合伙)	91440101M491031718	44010157	2020-11-02
11	和信会计师事务所(特殊普通合伙)	913701000611889223	37010001	2020-11-02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	91350100081372028L	35010001	2020-11-02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101050805690096	11000154	2020-11-02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91310101568603761L	31000005	2020-11-02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	911201160756417077	12010023	2020-11-02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	914403007703291606	47470029	2020-11-02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	913100000609131343	31000007	2020-11-02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020554927874	11010032	2020-11-02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108569499231D	11010130	2020-11-02
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106086242261L	31000008	2020-11-02
21	深圳惠英会计师事务所(普通合伙)	91440300770332722R	47470034	2020-11-02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	91510500085391472Y	51010003	2020-11-02
23	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000085046285W	32000025	2020-11-02
24	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795687109	13020011	2020-11-02
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000831585821	32000010	2020-11-02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	913300005793421213	33000001	2020-11-02

27	天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089649376	11000374	2020-11-02
28	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085923425568	11010150	2020-11-02
29	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	9161013607340169X2	61010047	2020-11-02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101592354581W	11010136	2020-11-02
31	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000756522412	11010075	2020-11-02
32	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	911101050854558861W	11000102	2020-11-02
33	尤尼泰普会计师事务所(特殊普通合伙)	91370200M4370438979	37020009	2020-11-02
34	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105592342655X	11010156	2020-11-02
35	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	91330000087374063A	33000014	2020-11-02
36	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	92089698790Q	11000162	2020-11-02
37	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9136088390411	13010011	2020-11-02
38	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	3061301173Y	11010170	2020-11-02
39	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9106081978608B	42010045	2020-11-02
40	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	110102089661664J	11000204	2020-11-02
41	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101085530784F	11000168	2020-11-02
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376369XD	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146K	11000167	2020-11-02
44	中审天通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085K	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108083889906D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	9131011084119251J	31000003	2020-11-02

本表信息是根据会计师事务所首次备案材料生成,行政机关仅对备案材料完备性进行审核,会计师事务所对相关信息的真实性、准确性、完整性负责;为会计师事务所从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。

按照会计师事务所名称首字母排序,排名不分先后。

本表为会计师事务所基本信息,注册会计师基本信息,近三年行政处罚信息详见附件。

附件:

从事证券服务业务会计师事务所备案及基本信息(截至2020年10月10日).xls

发布日期: 2020年11月03日



【本中心】【打印此页】【关闭窗口】



网站地图 | 联系我们

主办单位: 中华人民共和国财政部
地址: 北京100001 京ICP备05002866号 京公网安备11010202000006号
技术支持: 财政部信息中心
财政部信息中心

中华人民共和国财政部 版权所有, 如需转载, 请注明来源



北京美廉美连锁商业有限公司

已审财务报表

2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间



目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 4
二、 已审财务报表	
资产负债表	5 - 6
利润表	7
所有者权益变动表	8
现金流量表	9
财务报表附注	10 - 25





Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 17, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue
Dongcheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼17层
邮政编码：100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明（2024）专字第80009646_A01号
北京美廉美连锁商业有限公司

北京美廉美连锁商业有限公司：

一、 审计意见

我们审计了北京美廉美连锁商业有限公司的财务报表，包括2024年1月31日的资产负债表，2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的北京美廉美连锁商业有限公司的财务报表在所有重大方面按照附注二所述的编制基础编制。

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，我们独立于北京美廉美连锁商业有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 强调事项-编制基础

我们提醒财务报表使用者关注附注二对编制基础的说明。北京美廉美连锁商业有限公司的财务报表仅为嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金收购北京美廉美连锁商业有限公司进行交割参考之目的而编制。因此，该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-对审计报告使用限制

我们的报告仅供北京美廉美连锁商业有限公司及相关机构使用，而不应为除北京美廉美连锁商业有限公司及相关机构以外的其他方使用。



审计报告（续）

安永华明（2024）专字第80009646_A01号
北京美廉美连锁商业有限公司

五、管理层对财务报表的责任

北京美廉美连锁商业有限公司管理层负责按照财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制财务报表是可以接受的），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，管理层负责评估北京美廉美连锁商业有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

六、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：

- （1）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。



审计报告（续）

安永华明（2024）专字第80009646_A01号
北京美廉美连锁商业有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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：（续）

- （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，就可能导致对北京美廉美连锁商业有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致北京美廉美连锁商业有限公司不能持续经营。

我们与管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。



审计报告（续）

安永华明（2024）专字第80009646_A01号
北京美廉美连锁商业有限公司

（本页无正文）



王静

中国注册会计师：王 静



张凯丽

中国注册会计师：张凯丽

中国 北京

2024 年 3 月 31 日



北京美廉美连锁商业有限公司
资产负债表
2024年1月31日

人民币元

<u>资产</u>	<u>附注五</u>	<u>2024年1月31日</u>
流动资产		
货币资金	1	10,109,463.36
应收账款	2	13,000.90
预付款项	3	19,350.72
其他应收款	4	1,431,293.97
其他流动资产	5	<u>592,640.73</u>
流动资产合计		<u>12,165,749.68</u>
非流动资产		
投资性房地产	6	50,489,333.55
递延所得税资产	7	656,579.62
其他非流动资产	8	<u>1,138,139.93</u>
非流动资产合计		<u>52,284,053.10</u>
资产总计		<u>64,449,802.78</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



北京美廉美连锁商业有限公司

资产负债表（续）

2024年1月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注五	2024年1月31日
流动负债		
应付账款	9	101,236.92
预收款项	10	2,151,816.51
应交税费	11	659,697.21
其他应付款	12	3,552,842.90
流动负债合计		6,465,593.54
负债合计		6,465,593.54
所有者权益		
实收资本	13	15,000,000.00
资本公积	14	57,280,760.03
未分配利润	15	(14,296,550.79)
所有者权益合计		57,984,209.24
负债和所有者权益总计		64,449,802.78

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

李新

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



北京美廉美连锁商业有限公司

利润表

2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间

人民币元

	附注五	2023年7月1日至 2024年1月31日 止七个月期间
营业收入	16	8,880,041.70
减：营业成本	16	1,527,852.89
税金及附加	17	1,145,626.76
管理费用		27,091.00
财务费用	18	(3,164.94)
其中：利息收入		5,182.89
营业利润		6,182,635.99
利润总额		6,182,635.99
减：所得税费用	19	1,545,659.00
净利润		<u>4,636,976.99</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



北京美廉美连锁商业有限公司

所有者权益变动表

2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间

人民币元

	实收资本	资本公积	未分配利润	所有者权益合计
2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间				
一、 本年期初余额	15,000,000.00	57,280,760.03	(18,933,527.78)	53,347,232.25
二、 本期增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	4,636,976.99	4,636,976.99
三、 本期末余额	15,000,000.00	57,280,760.03	(14,296,550.79)	57,984,209.24

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



北京美廉美连锁商业有限公司
 现金流量表
 2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间

人民币元

	<u>附注五</u>	<u>2023年7月1日至 2024年1月31日 止七个月期间</u>
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		12,907,997.60
收到其他与经营活动有关的现金		<u>113,470,512.82</u>
经营活动现金流入小计		<u>126,378,510.42</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		(688,156.28)
支付的各项税费		(4,060,535.76)
支付其他与经营活动有关的现金		<u>(111,531,999.19)</u>
经营活动现金流出小计		<u>(116,280,691.23)</u>
经营活动产生的现金流量净额	20	<u>10,097,819.19</u>
二、 现金及现金等价物净增加额	21	10,097,819.19
加：期初现金及现金等价物余额		<u>11,644.17</u>
三、 期末现金及现金等价物余额		<u>10,109,463.36</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



一、 基本情况

北京美廉美连锁商业有限公司（“本公司”）是1996年4月在中华人民共和国北京市成立的有限责任公司。营业执照号码为91110109101373009N。

本公司持有位于北京市西城区安德路118号楼的物美德胜门项目(以下简称“德胜门项目”)。

本公司营业期限为 50 年，主要从事出租商业用房。

二、 财务报表的编制基础

（一） 编制基础

本财务报表根据实际发生的交易事项（含实际分立情况），按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计编制了2024年1月31日的资产负债表、2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及对财务报表使用者而言重要的附注项目：2024年1月31日的资产负债表、2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表未根据企业会计准则的规定列示可比会计期间的比较数据以及相应的财务报表附注；未披露“与金融工具相关的风险”、“关联交易”等相关性较低的附注项目，部分附注项目的披露已适当简化。

（二） 持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。



三、重要会计政策和会计估计

本公司及本公司2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

本公司会计期间自2023年7月1日起至2024年1月31日止。

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

3. 现金及现金等价物

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。

4. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。



三、重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融工具的确认和终止确认（续）

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时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分类为：以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债。对于以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。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变化情况。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融工具减值（续）

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

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

金融工具抵销

同时满足下列条件的，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：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。

金融资产转移

本公司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。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。



三、重要会计政策和会计估计（续）

5. 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。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	39年	5%	2.44%

本公司至少于每年年度终了对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

6. 资产减值

对除金融资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试；对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每期末进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。



三、重要会计政策和会计估计（续）

7 递延所得税资产和递延所得税负债

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，该计税基础与其账面数之间的差额)，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。

确认递延所得税资产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。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，转回减记的金额。

公司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者事项。

8. 租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

作为出租人

租赁开始日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，除此之外的均为经营租赁。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。



三、重要会计政策和会计估计（续）

9. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值进行重大调整。

判断

在应用本公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

经营租赁——作为出租人

本公司就投资性房地产签订了租赁合同。本公司认为，根据租赁合同的条款，本公司保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

金融工具减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

除金融资产之外的非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。



四、 税项

本公司本期度主要税项及其税率列示如下：

增值税	按税法规定的物业服务收入的6%计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税。对于按照简易征收办法计算的不动产经营租赁服务收入，按税法规定的不动产经营租赁收入的5%计算应纳税额
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的5%计缴
教育费附加	按实际缴纳的增值税的3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税的2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
房产税	从租计征部分按房产的租金收入的12%计缴；从价计征部分按应税房产原值 $\times(1-30\%) \times 1.2\%$ 计缴。
印花税	按签署合同金额的0.1%计缴
土地使用税	按实际占用的土地面积 $\times 24$ 元/平方米计缴与按实际占用的土地面积 $\times 12$ 元/平方米计缴

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

2024年1月31日

银行存款 10,109,463.36

2. 应收账款

2024年1月31日

应收账款 13,000.90

减：坏账准备 -

合计 13,000.90

应收账款的账龄分析如下：

2024年1月31日

1年以内 13,000.90

减：坏账准备 -

合计 13,000.90



五、 财务报表主要项目注释（续）

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2024年1月31日
一年以内	<u>19,350.72</u>

4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2024年1月31日
1年以内	1,431,293.97
减：其他应收款坏账准备	<u>-</u>
合计	<u>1,431,293.97</u>

5. 其他流动资产

	2024年1月31日
按直线法确认尚未结算的房产租赁收入	<u>592,640.73</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

6. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

	房屋建筑物
原价	
期初及期末余额	100,828,497.00
累计折旧和摊销	
期初余额	48,912,547.47
计提	<u>1,426,615.98</u>
期末余额	<u>50,339,163.45</u>
账面价值	
期末	<u>50,489,333.55</u>
期初	<u>51,915,949.53</u>

7. 递延所得税资产

	2024年1月31日	
	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产
递延所得税资产		
折旧及摊销差异	<u>2,626,318.49</u>	<u>656,579.62</u>

8. 其他非流动资产

	2024年1月31日
留抵进项税	1,138,139.93
减：其他非流动资产减值损失	<u>-</u>
合计	<u>1,138,139.93</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 应付账款

应付账款不计息，并通常在1个季度内清偿。

2024年1月31日

应付物业及冷暖费 101,236.92

10. 预收款项

2024年1月31日

预收租金及物业费 2,127,202.40
其他 24,614.11

合计 2,151,816.51

11. 应交税费

2024年1月31日

增值税 113,020.04
房产税 157,585.26
城市维护建设税 5,651.00
教育费附加 5,651.00
企业所得税 353,861.38
印花税 10,888.59
土地使用税 13,039.94

合计 659,697.21



五、 财务报表主要项目注释（续）

12. 其他应付款

2024年1月31日

往来款项	98,592.33
押金及保证金	3,451,595.70
其他	<u>2,654.87</u>
合计	<u><u>3,552,842.90</u></u>

13. 实收资本

2024年1月31日

股本	<u>15,000,000.00</u>
----	----------------------

14. 资本公积

资本溢价

期初及期末余额	<u>57,280,760.03</u>
---------	----------------------



五、 财务报表主要项目注释（续）

15. 未分配利润

	2024年1月31日
上年期末未分配利润	(18,933,527.78)
净利润	<u>4,636,976.99</u>
期末未分配利润	<u>(14,296,550.79)</u>

16. 营业收入和营业成本

	2023年7月1日至 2024年1月31日 止七个月期间
主营业务收入	<u>8,880,041.70</u>
主营业务成本	<u>1,527,852.89</u>

17. 税金及附加

	2023年7月1日至 2024年1月31日 止七个月期间
房产税	916,642.32
印花税	91,500.96
城市维护建设税	23,101.94
教育费附加	23,101.93
土地使用税	<u>91,279.61</u>
合计	<u>1,145,626.76</u>

18. 财务费用

	2023年7月1日至 2024年1月31日 止七个月期间
利息支出	-
减：利息收入	5,182.89
手续费	<u>2,017.95</u>
合计	<u>(3,164.94)</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

19. 所得税费用

	2023年7月1日至 2024年1月31日 止七个月期间
当期所得税费用	1,553,089.29
递延所得税	(7,430.29)
合计	<u>1,545,659.00</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2023年7月1日至 2024年1月31日 止七个月期间
利润总额	6,182,635.99
按法定税率计算的所得税费用（25%）	1,545,659.00
不可抵扣的费用	
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵 扣亏损	<u>-</u>
按本公司实际税率计算的所得税费用	<u>1,545,659.00</u>

20. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2023年7月1日至 2024年1月31日 止七个月期间
净利润	4,636,976.99
加：投资性房地产折旧及摊销	1,426,615.98
递延所得税资产减少增加	(7,430.29)
经营性应收项目的减少	2,035,460.75
经营性应付项目的增加	<u>2,006,195.76</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>10,097,819.19</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

21. 现金及现金等价物

	2024年1月31日
现金	
其中：可随时用于支付的银行存款	<u>10,109,463.36</u>
期末现金及现金等价物余额	<u>10,109,463.36</u>
	2023年7月1日至 2024年1月31日 止七个月期间
现金的期末余额	10,109,463.36
减：现金的期初余额	<u>11,644.17</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>10,097,819.19</u>

六、 特殊事项说明

2023年7月1日至2024年1月31日止七个月期间，本公司并无重大特殊事项。





营业执照

(副本) (8-1)

统一社会信用代码

91110000051411390A



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企

执行事务合伙人 毛鞍宁

出资额 10000 万元

成立日期 2012 年 08 月 01 日

主要经营场所

北京市东城区东长安街1号永拓广场安永
大楼17层01-12室

经营范围

许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；信息系统集成服务；知识产权服务（专利代理服务除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）



登记机关

2024年 02月 27日



证书序号: 0004095

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，准予从事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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所 执业证书

名称: 安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)
 首席合伙人: 毛鞍宁
 主任会计师:
 经营场所: 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式: 特殊的普通合伙企业
 执业证书编号: 11000243
 批准执业文号: 财会函(2012)35号
 批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日





2020年11月10日 星期二

会计司 搜索

返回主页

当前位置: 首页 > 工作通知

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息 (截至2020年11月10日)

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000514213904	11000003	2020-11-02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108M400719006	1100274	2020-11-02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020855763270	1100006	2020-11-02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000596493826	11000241	2020-11-02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108580676050Q	1100148	2020-11-02
6	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105590611484C	11010141	2020-11-02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	9131000005587870XB	31000012	2020-11-02
8	中证会计师事务所(特殊普通合伙)	91320200078283333C	32020028	2020-11-02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	9144010108527260072	44010079	2020-11-02
10	广东中联羊城会计师事务所(特殊普通合伙)	91440101M4914331781	44010157	2020-11-02
11	和信会计师事务所(特殊普通合伙)	913701000611889223	37010001	2020-11-02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	91350100081372028L	35010001	2020-11-02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101050805690096	11000154	2020-11-02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	913101015686093761L	31000005	2020-11-02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	911201160736417077	12010023	2020-11-02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	914403007703291606	47470029	2020-11-02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	913100000609131343	31000007	2020-11-02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020554927874	11010032	2020-11-02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108569499231D	11010130	2020-11-02
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106086242261L	31000008	2020-11-02
21	深圳惠德会计师事务所(普通合伙)	91440300770332722R	47470034	2020-11-02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	91510500083391472Y	51010003	2020-11-02
23	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000085046285W	32000025	2020-11-02
24	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795687109	13020011	2020-11-02
25	天德会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000831585821	32000010	2020-11-02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	913300005793421213	33000001	2020-11-02

27	天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089649376	11000374	2020-11-02
28	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085923425668	11010150	2020-11-02
29	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	9161013607340169X2	61010047	2020-11-02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101592354581W	11010136	2020-11-02
31	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000785622412	11010075	2020-11-02
32	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105085458861W	11000102	2020-11-02
33	尤尼泰普会计师事务所(特殊普通合伙)	91370200M4370438979	37020009	2020-11-02
34	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105592342655X	11010156	2020-11-02
35	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	91330000087374063A	33000014	2020-11-02
36	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	92089698790Q	11000162	2020-11-02
37	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9136088390411	13010011	2020-11-02
38	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	3061301173Y	11010170	2020-11-02
39	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9106081978608B	42010045	2020-11-02
40	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	110102089661664J	11000204	2020-11-02
41	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101085530784F	11000168	2020-11-02
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102083763691D	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146K	11000167	2020-11-02
44	中审天通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085K	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010808889906D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	91310111084119251J	31000003	2020-11-02

本表信息是根据会计师事务所首次备案材料生成,行政机关仅对备案材料完备性进行审核,会计师事务所对相关信息的真实性、准确性、完整性负责;为会计师事务所从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。

排名以会计师事务所名称首字母排序,排名不分先后。

本表为会计师事务所基本信息,注册会计师基本信息,近三年行政处罚信息详见附件。

附件:

从事证券服务业务会计师事务所备案及基本信息(截至2020年10月10日).xls

发布日期: 2020年11月03日



【本中小】【打印此页】【关闭窗口】



网站地图 | 联系我们

主办单位: 中华人民共和国财政部
地址: 北京100001 京ICP备05002866号
技术支持: 财政部信息中心

中华人民共和国财政部 版权所有, 如需转载, 请注明来源

