

本报告依据中国资产评估准则编制

北京天海工业有限公司拟收购北京京城海通科技文化发展
有限公司 2%股权所涉及的北京京城海通科技文化发展
有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中同华评报字（2022）第 050309 号
共一册 第一册



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co., Ltd.

日期：2022 年 4 月 10 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020005202200559
合同编号:	中同华合同字(2022)0346号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中同华评报字(2022)第050309号
报告名称:	北京天海工业有限公司拟收购北京京城海通科技文化发展有限公司2%股权所涉及的北京京城海通科技文化发展有限公司股东全部权益价值评估项目
评估结论:	23,086,560.81元
评估机构名称:	北京中同华资产评估有限公司
签名人员:	夏钰彬 (资产评估师) 会员编号: 11210390 李静静 (资产评估师) 会员编号: 11140086
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年04月26日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	21
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	25
十二、资产评估报告使用限制说明	31
十三、资产评估报告日	31
资产评估报告附件	33

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

北京天海工业有限公司拟收购北京京城海通科技文化发展有限公司
2%股权所涉及的北京京城海通科技文化发展有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告摘要

中同华评报字（2022）第 050309 号

北京天海工业有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对北京京城海通科技文化发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：对北京京城海通科技文化发展有限公司的股东全部权益价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为北京天海工业有限公司拟收购北京京城海通科技文化发展有限公司2%股权之行为提供价值参考依据。

评估对象：北京京城海通科技文化发展有限公司股东全部权益价值。

评估范围：北京京城海通科技文化发展有限公司于评估基准日经过审计的全部资产及负债。

评估基准日：2021年12月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	6,198.23	6,198.23	-	-
非流动资产	2	25,176.88	25,179.79	2.91	0.01
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	0.51	1.87	1.36	269.26

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
在建工程	6				
无形资产	7	0.71	2.27	1.56	218.15
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	25,175.66	25,175.66	-	-
资产总计	10	31,375.11	31,378.03	2.92	0.01
流动负债	11	3,553.79	3,553.79	-	-
非流动负债	12	25,515.58	25,515.58	-	-
负债总计	13	29,069.37	29,069.37	-	-
净资产（所有者权益）	14	2,305.74	2,308.66	2.92	0.13

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京天海工业有限公司拟收购北京京城海通科技文化发展有限公司
2%股权所涉及的北京京城海通科技文化发展有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

中同华评报字（2022）第 050309 号

北京天海工业有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对北京京城海通科技文化发展有限公司的股东全部权益在2021年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为北京天海工业有限公司，被评估单位为北京京城海通科技文化发展有限公司，资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：北京天海工业有限公司（以下简称“北京天海”或委托人）

统一社会信用代码：911100006000036940

企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营场所：北京市朝阳区天盈北路9号

法定代表人：李俊杰

注册资本：9,071.95 万美元

经营期限：1992-07-18 至 2032-07-17

经营范围：生产气瓶、蓄能器、压力容器及配套设备、附件、灭火器、灭火系统产品及配件、医疗器械用气瓶、救生器材用瓶、饮食机械用气瓶及配件、燃气汽车用气瓶、缠绕瓶及配件、储气式特种集装箱、集束装置、低温气瓶及配件、液化天然气瓶及配件、铝胆、铝瓶及配件、新型增强复合材料（碳纤维、有机纤维及高强度玻璃

纤维等复合材料)及制品、复合气瓶(车用天然气储气瓶、呼吸器储气瓶、水处理容器)、复合气瓶测试设备;提供自产产品的安装、调试、维修、技术咨询、技术服务;销售自产产品;从事低温储运容器的批发;提供售后服务及维修服务;货物进出口、技术进出口、代理进出口;出租商业用房。(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。)

2. 委托人简介

北京天海是北京京城机电股份有限公司(简称京城股份,H股证券代码 00187,A股证券代码 600860)所属主要骨干企业,是拥有八个专业气体储运装备生产基地(北京天海、明晖天海、天海低温、天津天海、上海天海、江苏天海、宽城天海、天海氢能),及一个汽车底盘改装基地(北京攀尼高空作业设备有限公司)和一个美国公司的集团公司。公司具有 A1、A2、C2、C3 级压力容器设计资格和 A1、A2、B1、B2、B3、C2、C3、D1、D2 级压力容器制造资格。可生产 800 余个品种规格的钢质无缝气瓶、缠绕气瓶、蓄能器壳体、无石棉填料乙炔瓶、焊接绝热气瓶、碳纤维全缠绕复合气瓶(含车用)、低温罐箱及加气站等系列产品,公司的产品广泛应用于汽车、化工、消防、医疗、石油、能源、城建、食品、冶金、机械、电子等行业。

(二) 被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称:北京京城海通科技文化发展有限公司(以下简称“京城海通”或被评估单位)

统一社会信用代码:91110105MA01ECD856

企业类型:有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

经营场所:北京市朝阳区天盈北路 9 号 34 号楼 01-06 层

法定代表人:魏明康

注册资本:8000 万人民币

经营期限:2018-08-30 至 2038-08-29

经营范围:组织文化艺术交流活动(不含演出);物业管理;经济贸易咨询;出租办公用房;机动车公共停车场服务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产

2. 企业历史沿革

京城海通为北京天海与北京能通租赁公司（以下简称“北京能通”）合作，在北京市朝阳区天盈北路 9 号设立的合资公司，共同开发将北京天海原五方桥厂区打造为园林式高端科技创新、文化创意及商务办公为主要功能的综合性聚集产业园并进行运营。

截至评估基准日，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	注册资本(万元)	实收资本(万元)	出资比例(%)
1	北京能通租赁公司	4,080.00	4,080.00	51.00
2	北京天海工业有限公司	3,920.00	3,920.00	49.00
合计		8,000.00	8,000.00	100.00

3. 主营业务简介

京城海通主要从事科技创新产业园项目的整体厂区进行改造升级、招商运营、增值服务、场地租赁、物业管理等综合服务。目前经营项目为天海科技广场，位于北京市朝阳区天盈北路 9 号，用途为科技园区，现已对外出租。主要经营模式为承租老旧园区的工业厂房，并对园区环境、建筑外观等进行升级改造后，将其作为科技产业园用途对外转租。

4. 近年企业的资产、负债和财务、经营状况

近年及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

金额单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总额	2,602.96	3,160.19	31,378.03
负债总额	3,758.89	4,521.72	29,069.37
净资产	-1,155.93	-1,361.53	2,305.74
项目	2019 年	2020 年	2021 年
营业收入	5.27	0.20	5,548.42
利润总额	-3,110.77	-2,571.56	2,113.22
净利润	-3,110.77	-2,571.56	2,113.22

以上 2019 年、2020 年财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，基准日财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 XYZH/2022BJAA30172 号无保留意见审计报告。

5. 执行的主要会计政策

（一）会计期间

京城海通会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（二）记账本位币

京城海通以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

京城海通会计核算以权责发生制为记账基础，除交易性金融资产、可供出售金融资产等以公允价值计量外，以历史成本为计价原则。

（四）现金及现金等价物的确定标准

京城海通现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款，现金流量表之现金等价物系指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

（五）固定资产

京城海通固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产包括办公设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，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；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产外，京城海通对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。京城海通固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	办公设备和其他	3	10	30

京城海通于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

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。

(六) 使用权资产

使用权资产，是指京城海通作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

1、初始计量：

在租赁期开始日，京城海通按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

2、后续计量：

在租赁期开始日后，京城海通采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。

京城海通按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

3、使用权资产的折旧：

自租赁期开始日起，京城海通对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

京城海通在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

京城海通在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

如果使用权资产发生减值，京城海通按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

(七) 无形资产

京城海通无形资产包括非专利技术，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

（八）长期待摊费用

京城海通的长期待摊费用包括前期工程费用、基础设施费和零星工程费。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（九）收入确认原则

京城海通的营业收入主要包括房屋租赁费及场地租赁费等。

京城海通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的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，京城海通在合同开始时，按照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，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是京城海通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。京城海通确认的交易价格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。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，京城海通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。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，京城海通预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

6.适用税种及税率情况

税种	税率
所得税	25%
增值税	6%、9%、10%
城市维护建设税	5%
教育税附加	3%
地方教育费附加	2%
印花税	0.1%
水资源税	4.3 元/吨

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的被评估单位为委托人的二级子公司。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

本次评估是对北京京城海通科技文化发展有限公司的股东全部权益价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为北京天海工业有限公司拟收购北京京城海通科技文化发展有限公司2%股权之行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是京城海通的股东全部权益价值。

评估范围是京城海通的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元		
序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	61,982,334.93
2	货币资金	59,652,894.25
3	其他流动资产	2,329,440.68
4	二、非流动资产合计	251,768,760.98
5	固定资产	5,066.95
6	其中：建筑物类	
7	设备类	5,066.95
8	使用权资产	238,738,306.99
9	无形资产	7,120.71
10	其中：土地使用权	
11	其他无形资产	7,120.71
12	长期待摊费用	13,018,266.33
13	三、资产总计	313,751,095.91
14	四、流动负债合计	35,537,884.38
15	应付账款	158,400.00
16	预收款项	4,158,370.55
17	应付职工薪酬	463,416.62
18	应交税费	35,141.28
19	其他应付款	19,874,270.14
20	一年内到期的非流动负债	10,848,285.79
21	五、非流动负债合计	255,155,827.93
22	租赁负债	255,155,827.93
23	六、负债合计	290,693,712.31
24	七、净资产(所有者权益)	23,057,383.60

上述资产与负债账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了XYZH/2022BJAA30172号无保留意见审计报告。

(一) 本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，

北京天海工业有限公司拟收购北京京城海通科技文化发展有限公司 2%股权所涉及的
北京京城海通科技文化发展有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告
委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和
评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产包括：机器设备、其他无形资产、使用权资产和长期待摊费用，实物资产主要分布在京城海通办公室内。主要资产的类型及特点如下：

1. 机器设备

电子设备共计14项，为各类计算机、打印机、复印机等办公用设备，分布在公司内。企业设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态较佳。

2.其他无形资产

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产为用友软件 U8V13.0。评估基准日其他无形资产原始入账价值为 20,344.83 元，账面价值为 7,120.71 元。该其他无形资产为被评估单位于 2018 年期间外购获得，基准日可正常使用。

3、使用权资产

使用权资产为京城海通作为承租人可在租赁期内使用租赁房屋——天海科技广场的权利，账面价值 238,738,306.99 元。

4、长期待摊费用

长期待摊费用包括五方桥环境改造一期的前期工程费、基础设施费、零星工程费用，在 2018 年 10 月至 2021 年 12 月期间发生，账面价值 13,018,266.33 元。

（三）企业申报的表外资产的情况

截止基准日京城海通申报范围内无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额
本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用在租赁合同有效期内持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2021年12月31日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1.《北京天海工业有限公司董事会 2022 年第七次董事会决议》（北天董（决）[2022]7 号）；
- 2.《关于聘请评估机构对北京天海工业有限公司取得北京京城海通科技文化发展有限公司控股权项目开展评估的批复》（京机房（复）[2022]15 号）。

（二）法律法规依据

- 3.《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 4.《中华人民共和国公司法》（根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；
- 5.《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 6.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改）；
- 7.《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008 年国务院令 第 512 号）
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令 第 691 号）；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令 第 65 号）；
11. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；
12. 《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）；
13. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
14. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 第 91 号,1991）；
15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 第 378 号,国务院令 第 709 号 2019 年 3 月 2 日修订）；
16. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 第 14 号，2001）；
17. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令 第 12 号令，2005）；
18. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令 第 32 号令，2016 年 6 月 24 日）；
19. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274 号）；
20. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号）；
21. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64 号）；
22. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
23. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》（2008 京国资发〔2008〕5 号）；
24. 北京市人民政府国有资产监督管理委员会《关于深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》（京国资发〔2019〕2 号）；
25. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);
- 2.《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
- 7.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
- 8.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- 9.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- 11.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号);
- 12.《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号);
- 13.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
- 14.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
- 15.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)。

(四) 权属依据

1. 设备发票、入账凭证;
2. 无形资产购置合同、发票;
3. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及以前年度的财务报表、审计报告;
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料;
3. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 (LPR);
4. 2021 机电产品价格信息查询系统;
5. 市场询价资料;
6. 国家宏观、行业统计分析资料;
7. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料;
8. 可比上市公司的相关资料;
9. 同花顺 iFinD 金融数据终端;
10. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他依据

1. 京城海通提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 北京天海与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

资产基础法适用的前提条件是：

- （1）评估对象能正常使用或者在用；
- （2）评估对象能够通过重置途径获得；
- （3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。评估方法选择理由如下：

选取资产基础法评估的理由：京城海通评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

未选用市场法评估的理由：被评估单位主营业务为房地产租赁经营，营业规模较小，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业

（二）评估方法简介

1. 收益法

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值，D 为负息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：R_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；r：折现率；P_n：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

1)自由现金流 R_i 的确定

$R_i = \text{净利润} + \text{折旧/摊销} + \text{税后利息支出} - \text{营运资金增加} - \text{资本性支出}$

2)折现率 r 采用加权平均资本成本 (WACC) 确定，公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中： R_e ：权益资本成本； R_d ：债权期望报酬率； T ：所得税率。

3)权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中： R_e 为权益资本成本； R_f 为无风险利率； β 为贝塔系数； ERP 为股权市场风险溢价； R_s 为特定风险报酬率

折现率中主要参数确定情况如下：

(1) 无风险利率 (R_f)

我们通过同花顺 iFinD 在沪、深两市选择从评估基准日至国债到期日剩余期限超过 10 年期的公开交易国债，并筛选（例如：去掉交易异常和向商业银行发行的国债）获得其按照复利规则计算的到期收益率 (YTM)，取筛选出的所有国债到期收益率的平均值作为本次评估的无风险利率。

(2) 股权市场风险溢价 (ERP)

股权市场风险溢价是投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益即投资者投资股票市场所期望的超过无风险利率的溢价。我们选择利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算股权市场风险溢价，目前国内沪、深两市有许多指数，能够较好反映上海和深圳证券市场股票风险状况参考样本为沪深 300 指数，因此，我们确定以沪深 300 指数所对应的 300 只成份股作为计算股权市场风险溢价的具体样本，考虑到证券市场股票波动的特性，我们选择 10 年的间隔期作为股权市场风险溢价的计算年期，也就是说每只成份股的投资回报率都是需要计算其十年的平均值投资回报率作为其未来可能的期望投资回报率。我们借助 iFinD 的数据系统提供所选择的各成份股每年年末收盘价是 iFinD 数据中的年末定点“后复权”价，通过计算年期内的几何平均收益率和各年的无风险利率确定各年的股权市场风险溢价。

具体计算方法是将每年沪深 300 指数成份股收益几何平均值计算出来后，需要将 300 个股票收益率计算平均值作为本年几何平均值的计算 ERP 结论，这个平均值我们

采用加权平均的方式，权重则选择每个成份股在沪深 300 指数计算中的权重。通过估算我们可以分别计算出计算年期内 10 年每年的市场风险超额收益率 $ERPI$ ，剔除最大值、最小值，并取平均值后可以得到最终的股权市场风险溢价。

(3) 可比公司选取

根据被评估单位的主营业务、经营成果等情况，在本次评估中，我们初步采用以下基本标准作为筛选对比公司的选择标准：

- 对比公司近两年为盈利公司；
- 对比公司必须为至少有两年上市历史；
- 对比公司只发行人民币 A 股；
- 对比公司所从事的行业或其主营业务与被评估单位相同或相似，或者受相同经济因素的影响，并且主营该行业历史不少于 2 年。

根据上述四项原则，我们利用同花顺 iFinD 金融数据终端进行筛选，综合考虑可比公司与被评估单位在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面因素，最终选取确定可比上市公司。

(4) 资本结构

收益法评估时采用的资本结构主要包括：

- 可比公司资本结构平均值作为目标资本结构；
- 被评估单位真实资本结构；
- 变动资本结构。

我们通过分析被评估单位与可比公司在融资能力、融资成本等方面的差异，并结合被评估单位未来年度的融资规划情况，因考虑被评估单位未来年度开始盈利，且评估基准日仅有少量内部借款，预计未来不再需要额外借款，故最终采用被评估单位实际资本结构作为最终的资本结构。

(5) 贝塔系数

① 我们通过上述可比公司确定标准选取确定的上市公司，选取 iFinD 公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值，上述 β 值是含有对比公司自身资本结构的 β 值。

② 根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered β ：

$$\text{Unlevered}\beta = \text{Levered}\beta / [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率。

将对比公司的 Unlevered β 计算出来后，取其平均值作为被评估单位的 Unlevered β 。

③再将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位 Levered β :

$$\text{Levered}\beta = \text{Unlevered}\beta \times [1 + (1-T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T：适用所得税率；

④我们估算 β 系数的目的是估算折现率，该折现率是用来折现未来的预期收益，因此折现率应该是未来预期的折现率，因此要求估算的 β 系数也应该是未来的预期 β 系数。

我们采用的 β 系数估算是采用历史数据，因此我们实际估算的 β 系数应该是历史的 β 系数而不是未来预期的 β 系数。为了估算未来预期的 β 系数，我们对采用历史数据估算的 β 系数进行 Blume 调整。

Blume 提出的调整思路及方法如下：

$$\beta_a = 0.35 + 0.65\beta_h$$

其中： β_a 为调整后的 β 值， β_h 为历史 β 值。

(6) 特定风险报酬率

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合 (Portfolio) 的组合投资回报率，资本定价模型不能直接估算单个公司的投资回报率，一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额回报率。

特定风险报酬率主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价，我们通过对企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素进行分析，结合评估人员以往执业经验判断综合分析确定特定风险报酬率。

(7) 债权期望报酬率

债权期望报酬率实际上是被评估单位的债权投资者期望的投资回报率。

不同的企业，由于企业经营状态不同、资本结构不同等，企业的偿债能力会有所不同，债权人所期望的投资回报率也应不尽相同，因此企业的债权投资回报率与企业的财务风险，即资本结构密切相关。

我们在考虑被评估单位的经营业绩、资本结构、信用风险、抵质押以及担保等因素，参考全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 (LPR) 为基础调整确定债权期望报酬率。

4)终值 P_n 的确定

根据企业价值准则规定,资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等,选择恰当的方法估算预测期后的价值。

企业终值一般可采用永续增长模型(固定增长模型)、价格收益比例法、账面价值法等确定。

5)非经营性资产负债(含溢余资产) $\sum C_i$ 的价值

非经营性资产负债(含溢余资产)在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。包括溢余资金、应付账款和其他应付款。

对非经营性资产负债,本次评估采用成本法进行评估。

2. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估,各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出,所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法,应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下:

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、其他流动资产。

1. 货币资金,包括现金和银行存款,通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等,以核实后的价值确定评估值。

2.其他流动资产

对于尚存资产或权利的价值如期末留抵进项税,核实了形成依据和明细过程,以确认账面记录的合法性、真实性,以经核实无误的账面值作为评估值。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括电子设备、使用权资产、其他无形资产、长期待摊费用。

1.电子设备

根据评估目的和被评估设备的特点,主要采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置全价 $\times$ 成新率

1) 重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

2) 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

2.使用权资产

使用权资产是反映被评估单位承租使用的资产在剩余租赁期内使用租赁资产权利的价值。评估人员核对了租赁合同、使用权资产计算表,并根据《企业会计准则第21号——租赁》核实账面记录是否正确。经核实,使用权资产账面值为被评估单位取得并持有的使用权资产付款额的成本,扣减截止评估基准日累计折旧后的净值。本次评估以经核实无误的账面值作为评估值。

3.其他无形资产

对于外购的软件类无形资产,对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件,按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。

4.长期待摊费用

了解待摊费用支出和摊余情况,以及形成新资产和权利及尚存情况。根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

流动负债、非流动负债的评估

负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和租赁负债。

各类负债在查阅核实的基础上,根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈,明确评估业务基本事项,对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价,订立资产评估委托合同;确定项目负责人,组成评估项目组,编制资产评估计划;辅导被评估单位填报资产评估申报表,准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况,按照评估程序准则和其他相关规定的要求,评估

人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

我公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在租赁合同有效期内可持续不断地经营下去。

(二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管

4. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产；

9. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

（三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估采用资产基础法和收益法对京城海通股东全部权益的市场价值进行评估。京城海通截止评估基准日2021年12月31日经审计后资产账面价值为31,375.11万元，负债为29,069.37万元，净资产为2,305.74万元。

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为31,375.11万元，评估值为31,378.03万元，增值率0.01%；负债账面价值为29,069.37万元，评估值为29,069.37万元，无评估增减值；净资产账面价值为2,305.74万元，评估值为2,308.66万元，增值率0.13%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	6,198.23	6,198.23	-	-
非流动资产	2	25,176.88	25,179.79	2.91	0.01
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	0.51	1.87	1.36	269.26
在建工程	6				
无形资产	7	0.71	2.27	1.56	218.15
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	25,175.66	25,175.66	-	-
资产总计	10	31,375.11	31,378.03	2.92	0.01
流动负债	11	3,553.79	3,553.79	-	-
非流动负债	12	25,515.58	25,515.58	-	-
负债总计	13	29,069.37	29,069.37	-	-
净资产（所有者权益）	14	2,305.74	2,308.66	2.92	0.13

（二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为23,200.00万元，增值率906.19%。

（三）评估结论的选取

资产基础法的评估值为2,308.66万元；收益法的评估值23,200.00万元，两种方法的评估结果差异20,891.34万元，差异率90.05%。

基于以下因素，本次选用资产基础法结果作为最终评估结论，即：京城海通的股东全部权益价值评估结果为2,308.66万元。

考虑到承租方实际经营前需对园区内电力、水利等进行前期改造，目前尚未办理施工许可证，无法保证未来可按时改造并开始运营；且被评估单位所签约的转租合同为长租约，每租赁年度的租约金额较大，且合同约定的违约成本较低，故导致合同继续履行的风险较大。若产生违约事项，则未来年度的合同租金将无法收回，收益法中所确定的特有风险报酬率无法完全体现未来租金无法收回的全部风险。故评估师经过比较分析，认为资产基础法的评估结果能更全面、合理地反映京城海通的所有者权益价值。

(四) 评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估不存在权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现京城海通存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估未利用专家工作及相关报告。

(五) 重大期后事项

未发现京城海通存有重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况
无。

(七) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系
无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形
本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基

础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

5. 本次被评估单位运营的天海科技广场所签订的历史租赁合同情况如下：

(1) 租入合同：

序号	出租方	承租方	合同面积 (m ²)	租赁期间	租金标准
1	北京京城机电资产管理有限公司	北京京城海通科技文化发展有限公司	45,143.62	2018/9/4—2036/9/3 免租期半年	2018年9月4日起租，房屋租金 1.43 元/日/平方米，每满三年在前一年租金的基础上递增 5%。无租赁保证金

于评估基准日时点，租入合同对应的租金水平为1.43元/日/平方米（含增值税价）。

1) 租赁物的装修、改造条款约定如下：

A. 承租方拟进行的施工工程包括但不限于全部建筑外立面装修、部分建筑改扩建、管线道路改造、配套设备设施安装及景观绿化营建等。承租期间，需要对标的资产有证房屋的主体结构按现状履行最大限度的保护义务，不得在改造、开发、使用过程中对出租方利益或公共利益造成损害。

B. 承租方对租赁物进行任何装修、改造工程，包括但不限于承租方对租赁物进行装饰、装修、分隔、修建、改建或安装更换设备、进行电力增容、改造给排水管道、改造煤气管道、安装改造排污环卫设施、设置通信网络、设置招牌广告等，应自行办理所需全部手续并承担由此产生的全部费用。如需以出租方名义或共同申请办理的，出租方应予以积极配合。

C. 承租方对租赁物进行重大改造，需提前将改造的方案计划以及进度安排的纲要提交给出租方，协商一致后再行实施。

D. 承租方对租赁物的重大装修、改造设计文件须由有资质的单位出具，并经有资质的单位出具相应图审意见。承租方确保装修、改造工程质量符合国家有关消防、安全、环保等方面技术性标准。

E. 承租方应选择符合国家法律法规的规定、具有政府主管部门批准颁发的相关行业营业执照和资质许可的装修公司或施工单位对租赁物进行重大装修、改造。承租方在对租赁物进行重大装修、改造前，应先将装修公司或施工单位的施工资质和营业执照呈报出租方予以备案。

(2) 租出合同：

序号	出租方	承租方	合同面积 (m ²)	租赁期间	租金标准
1	北京京城海通科技文化发展有限公司	深圳腾龙科技股份有限公司	45,043.62	2020/12/21-2036/10/18 免租期： 2022/7/21-2023/1/20	2021年2月21日至2022年2月20日的租金总额为65,083,929.64元（含增值税价）。该租金每三个租赁年度上调5%（基于起始租金）

（合同面积比证载面积 45,143.62 m²少 100 m²，原因为双方约定该 100 m²作为京城海通自用面积，不对外出租计算租金。）

1) 每租赁年度具体租金数额详见下表（因免租期在 2022 年 2 月 21 日至 2023 年 2 月 20 日期间内，该租赁期内乙方实际支付的租金应扣减去免租期租金）

起止日期	保证金（元）	年租金（元）
2021/2/21-2022/2/20	16,270,982.41	65,083,929.64
2022/2/21-2023/2/20	16,270,982.41	65,083,929.64
2023/2/21-2024/2/20	16,270,982.41	65,083,929.64
2024/2/21-2025/2/20	17,084,531.53	68,338,126.12
2025/2/21-2026/2/20	17,084,531.53	68,338,126.12
2026/2/21-2027/2/20	17,084,531.53	68,338,126.12
2027/2/21-2028/2/20	17,938,758.11	71,755,032.43
2028/2/21-2029/2/20	17,938,758.11	71,755,032.43
2029/2/21-2030/2/20	17,938,758.11	71,755,032.43
2030/2/21-2031/2/20	18,835,696.01	75,342,784.05
2031/2/21-2032/2/20	18,835,696.01	75,342,784.05
2032/2/21-2033/2/20	18,835,696.01	75,342,784.05
2033/2/21-2034/2/20	19,777,480.81	79,109,923.25
2034/2/21-2035/2/20	19,777,480.81	79,109,923.25
2035/2/21-2036/2/20	19,777,480.81	79,109,923.25
2036/2/21-2036/10/18	20,766,354.85	83,065,419.41

于评估基准日时点，租出合同对应的租金水平为4.01元/日/平方米（含增值税）。

2) 若承租方于2021年2月20日前获得政府前置审批手续，则承租方按租赁季度（即叁个月）预付房屋租金，承租方须于2021年2月20日前向出租方一次性支付第一个租赁季度（归属期2021年2月21日至2021年5月20日）的租金计16,270,982.41元（大写：人

民币壹仟陆佰贰拾柒万零玖佰捌拾贰元肆角壹分)。若承租方于2021年3月20日前获得政府前置审批手续,承租方须于2021年3月20日前向出租方支付2021年3月21日至2021年5月20日的租金合计10,847,321.60元(大写:人民币壹仟零捌拾肆万柒仟叁佰贰拾壹元陆角整)。为免歧义,每租赁季度的租金按照上文租金计算表全年租金的四分之一计算,而非当季度具体天数。没狭义租赁季度的租金,由承租方在前一个租金支付期的最后一个月的10日内,一次性预付给出租方。以后的租金缴纳时间以此类推,承租需按租金列表向出租方支付租金。出租方收到租金30日内向承租方提供增值税专用发票。

3) 保证金支付及其返还约定如下:

A. 承租方保证金总额按照当年度月平均租金额度的三倍计算并缴纳,后续随当年度租金调整而调整,起始保证金为16,270,982.41元(大写:人民币壹仟陆佰贰拾柒万零玖佰捌拾贰元肆角壹分),根据审批进度,承租方于2021年2月20日或者2021年3月20日前支付第一个租赁季度租金的同日支付剩余保证金(合同签署当日支付的200万定金自动转为部分保证金)计14,270,982.41元(大写:壹仟肆佰贰拾柒万零玖佰捌拾贰元肆角壹分)。后续保证金随当年度租金上调比例作相应调整,承租方须按每年上调后的保证金标准向出租方补足保证金差额,于保证金上涨当日的前10天进行补足。

B. 如承租方在合同期内发生违约事项,出租方书面通知承租方后有权从保证金中直接扣除相关费用。扣除费用后,承租方如继续履行合同,应在10个工作日内将保证金补齐,否则出租方有权从下期租金或其他预付费中自行扣除相应金额补足保证金;租金或其他预付费被扣除保证金后,应在被扣除三日内对其予以补足,否则,按违约交纳租金或其他预付费处理;

C. 租赁期间,如承租方不存在任何违约事项,或违约事项之争议以扣减保证金以外的方式解决,本合同期满或本合同提前终止且房屋完好交还出租方并结清所有费用后,上述房屋保证金由出租方在承租方合同期满并完好交还房屋后20个工作日之内无息返还给承租方。

4) 房屋维护等相关条款约定如下:

A. 租赁期间,租赁房屋及水、电、暖、道路、通讯等所有设施的维修维护全部由承租方自行维修维护。

B. 承租方应保证租赁房屋及包括但不限于门窗、电线、电气设施等处于安全、良好状态。该等设施出现故障或危险,承租方应自行维修、更换。承租方无法维修、更

C. 承租方自行负责园区及租赁房屋的卫生、绿化及物业管理工作。

5) 其他费用及其支付：

承租方有权单独设立水表、电表单独结算费用，经有权部门审批后，有权进行水、电增容。为免歧义，承租方设立水表、电表单独结算费用前后，出租方代为征收的水电费的计价标准与供水和供电单位的收费标准一致。租赁期限内的水费、电费，承租方须于每个租赁月度的20日支付，出租方代为征收。出租方在收到水电费后须于20天内提供代收水、电费的发票给承租方。租赁房屋在承租方进行独立水电接驳后，按照有关管理部门的规定自行交纳水费、电费。

6) 承租方的违约责任及相关赔偿方式、标准与范围

A. 本合同有效期内，如发生以下任一情况则视为承租方一般违约：

(a) 承租方数据中心项目于前述申报期内获得政府前置审批手续后，由于电力、消防、结构施工等方面的原因致使承租方无法租赁本合同约定的租赁房屋；

(b) 承租方无论何种原因需要提前退租全部或部分租赁房屋，未提前三个月向出租方提出申请并征得出租方书面同意的。

B. 若承租方发生上述一般违约情形，承租方须承担以下全卸责任和赔偿：

(a) 承租方必须按照三个月的租金标准向出租方支付违约金并补交全部免租期租金；

(b) 承租方投入的装修及设备损失全部自行承担，无论何种情况下，承租方均不应要求出租方予以赔偿；

(c) 承租方必须在撤离前结清实际发生的租金、水、电暖、空调等所有费用，在承租方结清费用并完好交还房屋后的20个工作日内，出租方退还承租方相应的房屋保证金及预付但未实际发生的其他费用。

C. 在合同有效期内，如发生以下任一情况则视为承租方严重违约：

(a) 未经出租方书面同意，承租方私自拆改变动房屋结构、损坏房屋及设施设备，在收到出租方书面通知后十五日内未按出租方要求采取补救措施的；

(b) 在租赁期间利用该房屋进行违法活动，违反国家有关法律法规规定的；

(c) 拖欠租金、保证金越过六十日的；

(d) 在房屋租赁期间损害社会公众利益或侵害出租方正当权益的。

D. 若承租方发生上述严重违约情形，双方立即协商并督促承租方在十五日内改

正，若协商不成或承租方未在十五日内改正的，出租方有权单方解除本合同，同时承租方须承担以下全部责任和赔偿：

- (a) 承租方须按照叁个月的房屋租金的标准向出租方支付违约金；
- (b) 承租方须补交全部免租期租金并结清实际发生的租金、违约金、物业、能源等费用；
- (c) 承租方支付的所有保证金及预付的租金等出租方不予退还；
- (d) 承租方投入的装修及设备损失全部自行承担，无论何种情况下，承租方均不应要求出租方予以赔偿；
- (e) 承租方还需承担由于上述违约事项给出租方或第三方造成的直接经济损失。

E. 若发生以上一般违约或严重违约的情况，承租方在履行上述赔偿责任的同时，必须按本合同第五条第11款约定履行义务，出租方按此条款约定行使权利。

(第五条第11款约定：本合同租赁期届满或因任何情况提前终止时，承租方必须在租赁期满之日或本合同提前终止或解除之日起六十日内搬出全部物件并向出租方完好交还租赁房屋。如承租方未能在租赁期满或本合同提前终止或解除之日起六十日内搬出全部物件，违约继续占用本合同租赁房屋全部或部分，均需按本合同约定的对应期间单日单位面积租金的150%，乘以实际占用面积及时间，按日向出租方支付违约占用费。同时，出租方有权随时收回租赁房屋，并且提存租赁房屋内所有遗留物，为遗留物之提存而发生的相关费用由乙方承担。)

6.本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺iFinD中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

7.本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

8.本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

9. 本评估结论未考虑控制权溢价或缺乏控制权折价对评估对象价值的影响。

10. 本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

（一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期2022年4月10日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师：(夏钰彬)



资产评估师：(李静静)



北京中同华资产评估有限公司

2022年4月10日



资产评估报告附件

附件一：有关经济行为文件

1. 《北京天海工业有限公司董事会 2022 年第七次董事会决议》（北天董（决）[2022]7 号）；
2. 《关于聘请评估机构对北京天海工业有限公司取得北京京城海通科技文化发展有限公司控股权项目开展评估的批复》（京机房（复）[2022]15 号）。

附件二：被评估单位专项审计报告

附件三：委托人、被评估单位法人营业执照复印件

附件四：委托人产权登记表

附件五：评估对象涉及的主要权属证明资料

1. 设备购置发票；

附件六：委托人、被评估单位承诺函原件

附件七：签名资产评估师的承诺函

附件八：资产评估机构备案文件或者资格证明文件

附件九：资产评估机构法人营业执照副本

附件十：签名资产评估师资格证明文件

附件十一：资产评估委托合同

北京天海工业有限公司董事会

北天董（决）[2022]7号

2022年第七次董事会决议

会议时间：2022年3月10日

会议地点：视频会

出席董事：李俊杰 张继恒 李哲

列席人员：田东强 栾杰 李铄哲 刘汝平

北京天海工业有限公司2022年第七次董事会以视频会方式召开。本次会议应到董事3人，实到3人。列席会议人员：股份公司监事田东强、股份公司董秘栾杰、天海公司总法律顾问李铄哲、天海公司董秘刘汝平。会议由董事长李俊杰主持，符合《公司法》和公司《章程》的有关规定。会议经认真审议并以3票同意，0票反对，0票弃权，形成决议如下：

一、审议通过了关于北京天海工业有限公司取得北京京城海通科技文化发展有限公司控股权操作方式变更及调整评估基准日项目的议案。

1. 同意北京天海工业有限公司通过购买股权的方式取得北京京城海通科技文化发展有限公司51%控股权（经上级单位批准后实施）。同意启动本项目审计评估工作。

2. 同意调整评估基准日为2021年12月31日。

3. 同意聘请北京中同华资产评估有限公司开展评估工作，评估服务费为6万元。

二、审议通过了关于天海工业开展股权合作暨参与申报通州潮县数据中心建设项目的议案。

1. 同意北京天海工业有限公司与龙投（海南）投资合伙企业（有限合伙）共同投资设立北京天腾数据科技有限公司（暂定名）。同意北京天海工业有限公司出资30万元人民币，持股30%。

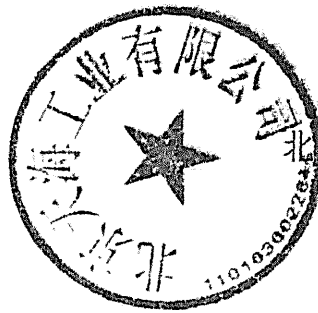
2. 同意北京天腾数据科技有限公司向伯康云科（北京）科技有限公司增资，增资后持股30%。



3. 同意《天海工业开展股权合作暨参与申报通州潮县数据中心建设项目实施方案》。

4. 同意《出资协议书》、《北京天腾数据科技有限公司章程》、《增资协议》、《伯康云科（北京）科技有限公司章程》。

（以下无正文）



北京京城机电控股有限责任公司

京机房（复）〔2022〕15号

关于聘请评估机构对北京天海工业有限公司取得 北京京城海通科技文化发展有限公司 控股权项目开展评估的批复

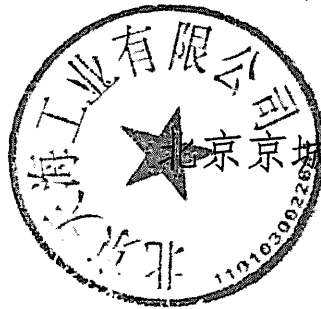
北京京城机电股份有限公司：

你公司《关于聘请评估机构对北京天海工业有限公司取得北京京城海通科技文化发展有限公司控股权项目开展评估的请示》（京机股（请）〔2022〕3号）收悉，经京城机电2022年3月16日总经理办公会研究，批复如下：

同意你公司聘请评估机构对北京京城海通科技文化发展有限公司价值进行评估。评估目的：股权转让；评估基准日：2021年12月31日。

请你公司接此批复后，履行相应程序，抓紧做好相关工作。

特此批复。



2022年3月21日

北京京城机电控股有限责任公司办公室

2022年3月21日印发

北京京城海通科技文化发展有限公司

2021 年度

审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报表	
— 资产负债表	1-2
— 利润表	3
— 现金流量表	4
— 所有者权益变动表	5-6
— 财务报表附注	7-37

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110101362022651004825
报告名称:	2021 年度审计报告
报告文号:	XYZH/2022BJAA30172
被审(验)单位名称:	北京京城海通科技文化发展有限公司
会计师事务所名称:	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
业务类型:	财务报表审计
报告意见类型:	无保留意见
报告日期:	2022 年 03 月 17 日
报备日期:	2022 年 04 月 13 日
签字人员:	马传军(110001570009), 闫欢(110101360118)
 (可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明: 本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备, 不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。



信永中和会计师事务所

ShineWing

certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No. 8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

审计报告

XYZH/2022BJAA30172

北京京城海通科技文化发展有限公司:

一、 审计意见

我们审计了北京京城海通科技文化发展有限公司(以下简称京城海通公司)财务报表,包括2021年12月31日的资产负债表,2021年度的利润表、现金流量表、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,公允反映了京城海通公司2021年12月31日的财务状况以及2021年度的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,我们独立于京城海通公司,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、 管理层和治理层对财务报表的责任

京城海通公司管理层(以下简称管理层)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,管理层负责评估京城海通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,除非管理层计划清算京城海通公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督京城海通公司的财务报告过程。

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：

(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。

(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，就可能导致对京城海通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京城海通公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）



中国 北京

中国注册会计师：

张永海



中国注册会计师：

江欣



二〇二二年三月十七日

编制单位：北京京城海通科技文化发展有限公司

资产负债表

2021年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	七、（一）	59,652,894.25	10,686,538.63
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
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			
其中：应收股利			
存货			
其中：原材料			
库存商品（产成品）			
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	七、（二）	2,329,440.68	5,664,162.61
流动资产合计		61,982,334.93	16,350,701.24
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	七、（三）	5,066.95	18,408.41
其中：固定资产原价		47,104.34	47,104.34
累计折旧		42,037.39	28,695.93
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、（四）	238,738,306.99	255,060,185.71
无形资产	七、（五）	7,120.71	11,189.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、（六）	13,018,266.33	13,321,677.31
递延所得税资产			
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		251,768,760.98	268,411,461.10
资产总计		313,751,095.91	284,762,162.34

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表 (续)

2021年12月31日

编制单位: 北京京城海通科技文化发展有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、(七)	158,400.00	341,456.44
预收款项	七、(八)	4,158,370.55	
合同负债			
应付职工薪酬	七、(九)	463,416.62	513,506.70
其中: 应付工资		453,791.26	506,551.28
应付福利费			
应交税费	七、(十)	35,141.28	61,203.49
其中: 应交税金		35,141.28	61,203.49
其他应付款	七、(十一)	19,874,270.14	20,505,308.56
其中: 应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、(十二)	10,848,285.79	10,951,880.48
其他流动负债			
流动负债合计		35,537,884.38	32,373,355.67
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	七、(十三)	255,155,827.93	266,004,113.72
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中: 特准储备基金			
非流动负债合计		255,155,827.93	266,004,113.72
负 债 合 计		290,693,712.31	298,377,469.39
所有者权益			
实收资本	七、(十四)	80,000,000.00	64,459,545.54
国家资本			
国有法人资本		39,200,000.00	23,659,545.54
集体资本			
民营资本		40,800,000.00	40,800,000.00
外商资本			
实收资本净额		80,000,000.00	64,459,545.54
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积			
减: 库存股			
其他综合收益			
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积			
其中: 法定公积金			
任意公积金			
未分配利润	七、(十五)	-56,942,616.40	-78,074,852.59
所有者权益合计		23,057,383.60	-13,615,307.05
负债和所有者权益总计		313,751,095.91	284,762,162.34

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





利润表

2021年度

编制单位：北京东王科技文化发展有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	七、(十六)	55,484,159.84	2,000.00
减：营业成本	七、(十六)	23,319,209.80	21,291,151.66
税金及附加	七、(十七)	162,255.43	140,756.96
销售费用	七、(十八)	33,018.87	-7,757.83
管理费用	七、(十九)	2,725,660.80	3,866,500.79
研发费用			
财务费用	七、(二十)	10,211,592.93	433,134.58
其中：利息费用		10,573,192.31	455,186.32
利息收入		362,098.57	22,276.47
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益	七、(二十一)		3,505.30
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		19,032,422.01	-25,718,280.86
加：营业外收入	七、(二十二)	2,099,814.18	2,700.00
其中：政府补助			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		21,132,236.19	-25,715,580.86
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		21,132,236.19	-25,715,580.86
（一）持续经营净利润		21,132,236.19	-25,715,580.86
（二）终止经营净利润			
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			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		21,132,236.19	-25,715,580.86

法定代表人：

主管会计工作负责人：

3



会计机构负责人：

现金流量表

2021年度

单位：人民币元

编制单位：北京京城海通科技文化发展有限公司

项 目	附注	本金额	上年金额
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		79,354,912.04	2,120.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,837,875.28	2,043,628.59
经营活动现金流入小计		82,192,787.32	2,045,748.59
购买商品、接受劳务支付的现金		23,928,454.76	21,986,577.21
支付给职工及为职工支付的现金		3,098,534.82	3,846,779.32
支付的各项税费		203,804.43	30,292.36
支付其他与经营活动有关的现金		5,720,217.13	133,969.91
经营活动现金流出小计		32,951,011.14	25,997,618.80
经营活动产生的现金流量净额	七、（二十三）	49,241,776.18	-23,951,870.21
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		612,203.78	9,313,125.78
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		612,203.78	9,313,125.78
投资活动产生的现金流量净额		-612,203.78	-9,313,125.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		15,540,454.46	23,659,545.54
取得借款收到的现金			15,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		15,540,454.46	38,659,545.54
偿还债务支付的现金		15,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		203,671.24	312,295.90
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		15,203,671.24	312,295.90
筹资活动产生的现金流量净额		336,783.22	38,347,249.64
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	七、（二十三）	48,966,355.62	5,082,253.65
加：期初现金及现金等价物余额	七、（二十三）	10,686,538.63	5,604,284.98
六、期末现金及现金等价物余额	七、（二十三）	59,652,894.25	10,686,538.63

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表
2021年度

单位：人民币元

编制单位：北京京城通利科技发展有限公司

项 目	行次	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	1	64,459,545.54										
加：会计政策变更	2											
前期差错更正	3											
其他	4											
二、本年年初余额	5	64,459,545.54										
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	15,540,454.46										
（一）综合收益总额	7											
（二）所有者投入和减少资本	8	15,540,454.46										
1.所有者投入资本	9	15,540,454.46										
2.其他权益工具持有者投入资本	10											
3.股份支付计入所有者权益的金额	11											
4.其他	12											
（三）专项储备提取和使用	13											
1.提取专项储备	14											
2.使用专项储备	15											
（四）利润分配	16											
1.提取盈余公积	17											
其中：法定公积金	18											
任意公积金	19											
2.对所有者的分配	20											
3.其他	21											
（五）所有者权益内部结转	22											
1.资本公积转增资本	23											
2.盈余公积转增资本	24											
3.盈余公积弥补亏损	25											
4.设定受益计划变动额结转留存收益	26											
5.其他综合收益结转留存收益	27											
6.其他	28											
四、本年年末余额	29	80,000,000.00									-56,942,616.40	23,057,383.60

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（此处有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人的签字）



所有者权益变动表 (续)

2021年度

单位: 人民币元

编制单位: 北京京城海通科技发展有限公司

行次	实收资本	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	40,800,000.00										
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年末余额	40,800,000.00										
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	23,659,545.54										
(一) 综合收益总额											
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入资本	23,659,545.54										
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 专项储备提取和使用											
1. 提取专项储备											
2. 使用专项储备											
(四) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
其中: 法定公积金											
任意公积金											
2. 对所有者的分配											
3. 其他											
(五) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											
2. 盈余公积转增资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 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											
四、本年年末余额	64,459,545.54										

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



一、 公司的基本情况

（一）企业注册地、组织形式

北京京城海通科技文化发展有限公司（以下简称本公司）成立于 2018 年 8 月 30 日，注册资本为 8,000.00 万元，其中：北京天海工业有限公司认缴出资额 3,920.00 万元，占注册资本的 49.00%；北京能通租赁公司认缴出资额 4,080.00 万元，占注册资本的 51.00%。本公司的统一社会信用代码 91110105MA01ECD856，法定代表人：魏明康，注册地址：北京市朝阳区天盈北路 9 号 34 号楼 01-06 层。

（二）企业的业务性质和主要经营活动

本公司主营经营范围：组织文化艺术交流活动（不含演出）；物业管理；经济贸易咨询；出租办公用房；机动车公共停车场服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

（三）营业期限

营业期限：2018 年 8 月 30 日至 2038 年 8 月 29 日。

二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况及 2021 年度的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（二）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，除交易性金融资产等以公允价值计量外，以历史成本为计价原则。

（四）现金及现金等价物的确定标准

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款，现金流量表之现金等价物系指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

（五）外币业务

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

（六）金融资产和金融负债

1. 金融资产

本公司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。

（1）金融资产分类、确认依据和计量方法

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征，将金融资产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、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的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①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；②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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；以摊余成本进行后续计量。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产，按照实际利率法摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益。

本公司将同时符合下列条件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：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产所产生的所有利得或损失，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

本公司将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经作出，不得撤销。本公司指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；除了获得股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，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。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和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之外的金融资产。本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

本公司在改变管理金融资产的业务模式时，对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

（2）金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②金融资产发生转移，本公司转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，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风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收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同时符合下列条件：公司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，仅为对本金金额为基础的利息的支付）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，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，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：公司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，仅为对本金金额为基础的利息的支付）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

(3) 预期信用损失

1) 适用范围

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：①债权投资；②租赁应收款；③合同资产；④应收款项；⑤财务担保合同。

2) 预期信用损失的确定方法及会计处理

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司对于下列各项目，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：《企业会计准则第 14 号-收入准则》规范的交易形成应收款项或合同资产损失准备，无论该项目是否包含重大融资成分。

除上述项目外，对其他项目，本公司按照下列情形计量损失准备：①信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产，本公司按照未来 12 个月的预期信用损失的金额计量损失准备；②信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产，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损失准备；③购买或源生已发生信用减值的金融资产，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。

信用风险自初始确认后是否显著增加的判断。本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率，来判定金融工具信用风险是否显著增加。但是，如果本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常情况下，如果逾期超过 30 日，则表明金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司在无须付出不必要的额外成本或努力的情况下即可获得合理且有依据的信息，证明即使逾期超过 30 日，信用风险自初始确认后仍未显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

以组合为基础的评估。对于应收款项，本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的，所以本公司按照信用风险评级为共同风险特征，对其进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

预期信用损失计量。①金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。②租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。其中，用于确定预期信用损失的现金流量，与本公司按照租赁准则用于计量租赁应收款项的现金流量保持一致。

应收票据、应收账款以及其他应收款计提预期信用损失方法见“四、（七）应收票据”、“四、（八）应收账款”以及“四、（十）其他应收款”。

2. 金融负债

(1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

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和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，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。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本公司金融资产和金融负债以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本公司优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

本公司对权益工具的投资以公允价值计量。但在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

4. 金融资产和金融负债的抵销

本公司的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）本公司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；（2）本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

5. 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本公司按照以下原则区分金融负债与权益工具：（1）如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。（2）如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本公司在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，本公司计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，不确认权益工具的公允价值变动。

（七）应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法：

本公司对于《企业会计准则第 14 号-收入》准则规范的交易形成且不含重大融资成分的应收票据，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。

信用风险自初始确认后是否显著增加的判断。本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率额该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率，来判定金融工具信用风险是否显著增加。但是，如果本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常情况下，如果逾期超过 30 日，则表明金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司在无须付出不必要的额外成本或努力的情况下即可获得合理且有依据的信息，证明即使逾期超过 30 日，信用风险自初始确认后仍未显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

以组合为基础的评估。对于应收票据，本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行，所以本公司按照金融工具类型、信用风险评级、初始确认日期、剩余合同期限为共同风险特征，对应收票据进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

预期信用损失计量。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司在资产负债表日计算应收票据预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前应收票据减值准备的账面金额，本公司将其差额确认为应收票据减值损失，借记“信用减值损失”，贷记“坏账准备”。相反，本公司将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本公司实际发生信用损失，认定相关应收票据无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“坏账准备”，贷记“应收票据”。若核销金额大于已计提的损失准备，按其差额借记“信用减值损失”。

本公司根据以前年度的实际信用损失，并考虑本年的前瞻性信息，以单项工具和组合为基础计量预期信用损失的会计估计政策如下：

单项工具层面	
单项资产	坏账准备计提情况
商业承兑票据	组合为基础计量违约损失率
银行承兑汇票（持有到期）	未发生信用减值

（八）应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法：

本公司对于《企业会计准则第 14 号-收入》准则规范的交易形成且不含重大融资成分的应收账款，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。

信用风险自初始确认后是否显著增加的判断。本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率，来判定金融工具信用风险是否显著增加。但是，如果本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常情况下，如果逾期超过 30 日，则表明金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司在无须付出不必要的额外成本或努力的情况下即可获得合理且有依据的信息，证明即使逾期超过 30 日，信用风险自初始确认后仍未显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

以组合为基础的评估。对于应收账款，本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行，所以本公司按照金融工具类型、信用风险评级、初始确认日期、剩余合同期限为共同风险特征，对应收账款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

预期信用损失计量。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司在资产负债表日计算应收账款预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前应收账款减值准备的账面金额，本公司将其差额确认为应收账款减值损失，借记“信用减值损失”，贷记“坏账准备”。相反，本公司将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本公司实际发生信用损失，认定相关应收账款无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“坏账准备”，贷记“应收账款”。若核销金额大于已计提的损失准备，按其差额借记“信用减值损失”。

本公司根据以前年度的实际信用损失，并考虑本年的前瞻性信息，以单项工具和组合为基础计量预期信用损失的会计估计政策如下：

单项工具层面	
单项资产	坏账准备计提情况
合并范围内关联方	未发生信用减值
交易对象信用评级下降	信用风险显著增加
账龄组合	组合为基础计量违约损失率

（九）应收款项融资

应收款项融资反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等。本公司将既以收取合同现金流量为目的又以出售为目的，信用级别较高银行承兑的银行承兑汇票分类为应收款项融资。

会计处理方法参照上述四、（六）金融资产和金融负债中划分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相关内容。

（十）其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法：

本公司按照下列情形计量其他应收款损失准备：①信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产，本公司按照未来 12 个月的预期信用损失的金额计量损失准备；②信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产，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损失准备；③购买或源生已发生信用减值的金融资产，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。

以组合为基础的评估。对于其他应收款，本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行，所以本公司按照金融工具类型、信用风险评级、初始确认日期、剩余合同期限为共同风险特征为共同风险特征，对其他应收款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

单项工具层面	
单项资产	坏账准备计提情况
应收股利、应收利息	未发生信用减值
合并范围内关联方	未发生信用减值
交易对象信用评级下降	信用风险显著增加
账龄组合	组合为基础计量违约损失率

（十一）合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本公司已向客户转让商品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。如本公司向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，本公司将该收款权利作为合同资产。

2. 合同资产的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，参照上述四、（八）应收账款相关内容。

会计处理方法，本公司在资产负债表日计算合同资产预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，本公司将其差额确认为减值损失，借记“资产减值损失”，贷记“合同资产减值准备”。相反，本公司将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本公司实际发生信用损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“合同资产减值准备”，贷记“合同资产”。若核销金额大于已计提的损失准备，按其差额借记“资产减值损失”。

（十二）固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产包括办公设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，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；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
办公设备和其他	3	10	30

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

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。

（十三）在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

（十四）使用权资产

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

1. 初始计量

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

2. 后续计量

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。

本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

3. 使用权资产的折旧。

自租赁期开始日起，本公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

本公司在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

如果使用权资产发生减值，本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

（十五）无形资产

本公司无形资产包括软件等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

本公司对非同一控制下企业合并中取得的被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产，在对被购买方资产进行初始确认时，满足以下条件之一的，按公允价值确认为无形资产：1. 源于合同性权利或其他法定权利；2. 能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

（十六）研究与开发

本公司的研究开发支出根据其性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出 and 开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

1. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

2. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
3. 运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；
4. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
5. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

（十七）长期待摊费用

本集团的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的周转瓶费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十八）非金融长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本公司将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指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。

出现减值的迹象如下：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

（十九）合同负债

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本公司在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

（二十）职工薪酬

本公司的职工薪酬是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1. 短期薪酬，是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。本公司的短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入当期损益或相关资产成本。短期薪酬为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2. 离职后福利，是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与本公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，属于短期薪酬和辞退福利的除外。

本公司的设定提存计划，是指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以及企业年金等，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。

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3. 辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。对于职工虽然没有与本公司解除劳动合同，但未来不再为本公司提供服务，不能为本公司带来经济利益，本公司承诺提供实质上具有辞退福利性质的经济补偿的，如发生“内退”的情况，在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理，在其正式退休日期之后，按照离职后福利处理。

本公司向职工提供辞退福利的，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时、本公司确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

对于辞退福利预期在年度报告期间期末后十二个月内不能完全支付的辞退福利，实质性辞退工作在一年内实施完毕但补偿款项超过一年支付的辞退计划，本公司选择恰当的折现率，以折现后的金额计量应计入当期损益的辞退福利金额。

4. 其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定受益计划条件的，本公司按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债组成部分：服务成本；其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十一）租赁负债

1. 初始计量

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

（1）租赁付款额

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

（2）折现率

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，该利率是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。本公司因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为

折现率。该增量借款利率，是指本公司在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。该利率与下列事项相关：

①本公司自身情况，即集团的偿债能力和信用状况；②“借款”的期限，即租赁期；③“借入”资金的金额，即租赁负债的金额；④“抵押条件”，即标的资产的性质和质量；⑤经济环境，包括承租人所处的司法管辖区、计价货币、合同签订时间等。本公司以银行贷款利率或本公司最近一期类似资产抵押贷款利率为基础，考虑上述因素进行调整而得出该增量借款利率。

2. 后续计量

在租赁期开始日后，本公司按以下原则对租赁负债进行后续计量：①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。周期性利率是指本公司对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率，或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时，本公司所采用的修订后的折现率。

3. 重新计量

在租赁期开始日后，发生下列情形时，本公司按照变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。①实质固定付款额发生变动；②担保余值预计的应付金额发生变动；③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；④购买选择权的评估结果发生变化；⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化。

（二十二）预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并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。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。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

（二十三）收入确认原则

本公司的营业收入主要包括房屋租赁费及场地租赁费等。

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的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始时，按照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，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。本公司确认的交易价格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。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。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。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本公司在合同中的履约义务满足下列条件之一时，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：

1. 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；
2. 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
3. 在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间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，并按照完工百分比法确定履约进度。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，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：

1. 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
2. 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户；
3. 本公司已将该商品的实物转移给客户；
4. 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；
5. 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

（二十四）合同成本

1. 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即本公司为履行合同发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，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，包括直接人工、直接材料、制造费用、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；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。

合同取得成本，即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；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

2. 与合同成本有关的资产的摊销

本公司与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

3. 与合同成本有关的资产的减值

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

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，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应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。

（二十五）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1 元)计量。

本公司的政府补助区分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中，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。如果

政府文件中未明确规定补助对象，本公司按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益。确认为递延收益的与资产相关的政府补助，在相关资产使用寿命内按照平均年限法分期计入损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

（二十六）递延所得税资产和递延所得税负债

本公司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。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产，当预计到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时，应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（二十七）租赁

1. 租赁的识别

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。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。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别对各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

2. 本公司作为承租人

（1）租赁确认

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的确认和计量见“四、（十四）使用权资产”以及“四、（二十一）租赁负债”。

（2）租赁变更

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，本公司采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

3. 本公司为出租人

在 1. 评估的该合同为租赁或包含租赁的基础上，本公司作为出租人，在租赁开始日，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

如果一项租赁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，出租人将该项租赁分类为融资租赁，除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常将其分类为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权；③资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（不低于租赁资产使用寿命的 75%）；④在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值（不低于租赁资产公允价值的 90%。）；⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。一项租赁存在下列一项

或多项迹象的，本公司也可能将其分类为融资租赁：①若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担；②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人；③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

（1）融资租赁会计处理

初始计量

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：①承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额；存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；④承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

后续计量

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。该周期性利率，是指确定租赁投资净额采用内含折现率（转租情况下，若转租的租赁内含利率无法确定，采用原租赁的折现率（根据与转租有关的初始直接费用进行调整）），或者融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁条件时按相关规定确定的修订后的折现率。

租赁变更的会计处理

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

如果融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁条件的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。

（2）经营租赁的会计处理

租金的处理

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

提供的激励措施

提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，免租期内应当确认租金收入。本公司承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

初始直接费用

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

折旧

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

可变租赁付款额

本公司取得的与经营租赁有关的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。

经营租赁的变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（二十八）持有待售

1. 本公司将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：（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。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将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。

2. 本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时，比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

3. 本公司因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件

时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

4. 后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

5. 对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用相关计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外，各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

6. 持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

7. 持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件，而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

8. 终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更及影响

财政部于 2017 年和 2018 年陆续修订印发了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会（2017）8 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会（2017）14 号）和《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会（2017）9 号）、《企业会计准则第 14 号——收入》（财会[2017]22 号）和《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会[2018]35 号），本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行。

首次执行新准则调整执行当年年初财务报表相关项目的情况

受影响的项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
资产合计	31,601,918.36	284,762,162.34	253,160,243.98
流动资产合计	18,250,642.97	16,350,701.24	-1,899,941.73
其中：预付账款	1,899,941.73	0.00	-1,899,941.73

受影响的项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
非流动资产合计	13,351,275.39	268,411,461.10	255,060,185.71
其中：使用权资产	0.00	255,060,185.71	255,060,185.71
负债合计	45,217,225.41	298,377,469.39	253,160,243.98
流动负债合计	45,217,225.41	32,373,355.67	-12,843,869.74
其中：其他应付款	44,301,058.78	20,505,308.56	-23,795,750.22
一年内到期的非流动负债	0.00	10,951,880.48	10,951,880.48
非流动负债合计	0.00	266,004,113.72	266,004,113.72
其中：租赁负债	0.00	266,004,113.72	266,004,113.72
所有者权益/股东权益合计	-13,615,307.05	-13,615,307.05	0.00

(二) 会计估计变更及影响

无。

(三) 重要前期差错更正及影响

无。

六、 税项

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额	9%、6%
城市维护建设税	应纳增值额	5%
教育费附加	应纳增值额	3%
地方教育费附加	应纳增值额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

七、 财务报表重要项目的说明

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指 2021 年 1 月 1 日，“年末”系指 2021 年 12 月 31 日，“本年”系指 2021 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2020 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，除另有注明外，货币单位为人民币元。

(一) 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	4,694.00	14,694.00
银行存款	59,648,200.25	10,671,844.63
其他货币资金	0.00	0.00
合计	59,652,894.25	10,686,538.63

(二) 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
留抵增值税	2,329,440.68	5,664,162.61

(三) 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	5,066.95	18,408.41
固定资产清理	0.00	0.00
合计	5,066.95	18,408.41

固定资产情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
账面原值合计	47,104.34	0.00	0.00	47,104.34
其中：办公设备	47,104.34	0.00	0.00	47,104.34
累计折旧合计	28,695.93	13,341.46	0.00	42,037.39
其中：办公设备	28,695.93	13,341.46	0.00	42,037.39
固定资产减值合计	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：办公设备	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产账面价值	18,408.41	—	—	5,066.95
其中：办公设备	18,408.41	—	—	5,066.95

(四) 使用权资产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
账面原值合计	255,060,185.71	0.00	0.00	255,060,185.71
土地及房屋使用权	255,060,185.71	0.00	0.00	255,060,185.71
累计折旧合计	0.00	16,321,878.72	0.00	16,321,878.72
土地及房屋使用权	0.00	16,321,878.72	0.00	16,321,878.72
减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
土地及房屋使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
账面价值合计	255,060,185.71	—	—	238,738,306.99
土地及房屋使用权	255,060,185.71	—	—	238,738,306.99

(五) 无形资产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
原值合计	20,344.83	0.00	0.00	20,344.83
其中：软件	20,344.83	0.00	0.00	20,344.83
累计摊销合计	9,155.16	4,068.96	0.00	13,224.12
其中：软件	9,155.16	4,068.96	0.00	13,224.12
减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：软件	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
账面价值合计	11,189.67	—	—	7,120.71
其中：软件	11,189.67	—	—	7,120.71

(六) 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	期末余额
五方桥厂区环境改造工程(一期)	13,321,677.31	0.00	840,115.45	0.00	12,481,561.86
零星工程	0.00	918,185.51	381,481.04	0.00	536,704.47
合计	13,321,677.31	918,185.51	1,221,596.49	0.00	13,018,266.33

(七) 应付账款

1. 应付账款账龄

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	0.00	183,056.44
1-2 年	0.00	158,400.00
2-3 年	158,400.00	0.00
合计	158,400.00	341,456.44

2. 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
北京方瑞工程造价咨询有限公司	158,400.00	尚未支付

(八) 预收账款

项目	年末余额	年初余额
预收租赁费	4,158,370.55	0.00
其中：1 年以上	0.00	0.00

(九) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	513,506.70	2,796,013.83	2,852,052.17	457,468.36
离职后福利-设定提存计划	0.00	216,647.4	210,699.14	5,948.26
合计	513,506.70	3,012,661.23	3,062,751.31	463,416.62

2. 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	506,551.28	2,477,520.62	2,530,280.64	453,791.26
职工福利费	0.00	22,380.00	22,380.00	0.00

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
社会保险费	6,955.42	138,111.21	141,389.53	3,677.10
其中：医疗保险费及生育保险费	6,955.42	130,327.02	133,749.54	3,532.90
工伤保险费	0.00	7,784.19	7,639.99	144.20
住房公积金	0.00	158,002.00	158,002.00	0.00
工会经费和职工教育经费	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	513,506.70	2,796,013.83	2,852,052.17	457,468.36

3. 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	0.00	209,204.80	203,436.80	5,768.00
失业保险费	0.00	7,442.60	7,262.34	180.26
合计	0.00	216,647.4	210,699.14	5,948.26

(十) 应交税费

项目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
个人所得税	5,176.59	267,522.93	260,065.27	12,634.25
印花税	10.80	99,247.53	76,751.30	22,507.03
水资源税	56,016.10	63,007.90	119,024.00	0.00
合计	61,203.49	429,778.36	455,840.57	35,141.28

(十一) 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00
其他应付款项	19,874,270.14	20,505,308.56
合计	19,874,270.14	20,505,308.56

其他应付款项

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	14,530,447.48	17,505,308.56
1-2 年（含 2 年）	2,343,822.66	3,000,000.00
2-3 年（含 3 年）	3,000,000.00	0.00
3 年以上	0.00	0.00
合计	19,874,270.14	20,505,308.56

(1) 其他应付款项按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
关联方资金拆借本金及利息	3,393,924.68	18,251,424.67

款项性质	年末余额	年初余额
代垫款项等	103,100.21	141,258.04
应付押金	16,270,982.41	2,000,000.00
其他	106,262.84	112,625.85
合计	19,874,270.14	20,505,308.56

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
深圳腾龙控股股份有限公司	16,270,982.41	尚未结算
北京天海工业有限公司	3,251,424.67	尚未结算
合计	19,522,407.08	-

(十二) 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的租赁负债	10,848,285.79	10,951,880.48

(十三) 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁负债额	370,744,350.54	391,923,252.08
减：未确认的融资费用	104,740,236.82	114,967,257.88
减：重分类至一年内到期的非流动负债	10,848,285.79	10,951,880.48
租赁负债净额	255,155,827.93	266,004,113.72

(十四) 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
北京能通租赁公司	40,800,000.00	63.30	0.00	0.00	40,800,000.00	51.00
北京天海工业有限公司	23,659,545.54	36.70	15,540,454.46	0.00	39,200,000.00	49.00
合计	64,459,545.54	100.00	15,540,454.46	0.00	80,000,000.00	100.00

注：本年实收资本增加为北京天海工业有限公司实缴出资。

(十五) 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
期初余额	-78,074,852.59	-52,359,271.73
本期增加	21,132,236.19	-25,715,580.86
其中：本期净利润转入	21,132,236.19	-25,715,580.86
本期减少	0.00	0.00
期末余额	-56,942,616.40	-78,074,852.59

(十六) 营业收入、营业成本

项目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	55,484,159.84	23,319,209.80	0.00	21,291,151.66
其他业务	0.00	0.00	2,000.00	0.00
合计	55,484,159.84	23,319,209.80	2,000.00	21,291,151.66

(十七) 税金及附加

项目	本年金额	上年金额
印花税	99,247.53	7,625.86
水资源税	63,007.90	133,131.10
合计	162,255.43	140,756.96

(十八) 销售费用

项目	本年金额	上年金额
广告费	33,018.87	-7,757.83

(十九) 管理费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	2,505,006.59	2,512,556.51
水电费	127,429.90	334,808.42
聘请中介机构费	54,245.28	94,811.32
办公费	17,319.35	30,584.40
折旧费	13,341.46	14,131.33
无形资产摊销	4,068.96	4,068.96
业务招待费	549.00	1,485.00
长期待摊费用摊销	0.00	872,546.85
其他	3,700.26	1,508.00
合计	2,725,660.80	3,866,500.79

(二十) 财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息费用	10,573,192.31	455,186.32
减：利息收入	362,098.57	22,276.47
加：其他支出	499.19	224.73
合计	10,211,592.93	433,134.58

(二十一) 其他收益

项目	本年金额	上年金额
稳岗补贴	0.00	3,505.30

(二十二) 营业外收入

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
罚没收入	0.00	2,700.00	0.00
废料收入	2,099,814.18	0.00	2,099,814.18
合计	2,099,814.18	2,700.00	2,099,814.18

(二十三) 现金流量表

1. 现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	—	—
净利润	21,132,236.19	-25,715,580.86
加：资产减值准备	0.00	0.00
固定资产折旧	13,341.46	14,131.33
使用权资产折旧	16,321,878.72	0.00
无形资产摊销	4,068.96	4,068.96
投资性房地产折旧	0.00	0.00
长期待摊费用摊销	1,221,596.49	872,546.85
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）	0.00	0.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	10,573,192.31	455,186.32
投资损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	0.00	0.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	0.00	0.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	0.00	-1,470,776.51
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-24,537.95	1,888,553.70
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	49,241,776.18	-23,951,870.21
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	—	—
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况	—	—

项目	本年金额	上年金额
现金的期末余额	59,652,894.25	10,686,538.63
减：现金的期初余额	10,686,538.63	5,604,284.98
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	48,966,355.62	5,082,253.65

2. 现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
现金	59,652,894.25	10,686,538.63
其中：库存现金	4,694.00	14,694.00
可随时用于支付的银行存款	59,648,200.25	10,671,844.63
现金等价物	0.00	0.00
期末现金及现金等价物余额	59,652,894.25	10,686,538.63

八、或有事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
北京能通租赁公司	北京市海淀区西三环北路 11 号 19 号楼二层 210 室	租赁业	1,000.00	51.00	51.00

2. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
北京天海工业有限公司	本公司少数股东
北京京城机电资产管理有限责任公司	少数股东关联方

(二) 关联交易

1. 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的 租赁费	上年确认的 租赁费
其他关联方				
北京天海工业有限公司	本公司	房屋、设备	0.00	2,139,269.39
北京京城机电资产管理有限责任公司	本公司	房屋、设备	26,548,899.78	15,701,059.78

2. 关联方资金拆借

关联方名称	拆借金额（拆入）	起始日	到期日	备注
控股股东及最终控制方名称				
北京能通租赁公司	15,000,000.00	2020-7-1	2021-6-30	—
其他关联方				
北京天海工业有限公司	3,000,000.00	2019-3-29	2024-3-28	—

3. 关联方利息费用

关联方名称	本年金额	上年金额
控股股东及最终控制方名称		
北京能通租赁公司	203,671.24	312,295.91
其他关联方		
北京天海工业有限公司	142,500.00	142,890.41

(三) 关联方往来余额

关联方其他应付款项

关联方（项目）	年末余额	年初余额
其他关联方		
其中：北京天海工业有限公司	3,497,024.89	18,392,682.71

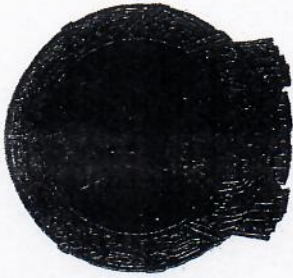
十一、 财务报表的批准

本财务报表已经本公司批准报出。

北京京城海通科技文化发展有限公司

二〇二二年三月十七日





证书序号: 0014624

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 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: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 谭小青

主任会计师:

经营场所: 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010136

批准执业文号: 京财会计许可[2011]0056号

批准执业日期: 2011年07月07日



中华人民共和国财政部制



营业执照

统一社会信用代码

91110101592354581W



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

(副本) (3-1)

名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

出资人 张克,叶韶勋,顾仁泰,李晓英,谭小青

经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、变更、清算事宜中的审计业务,出具相关审计报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(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。)

成立日期 2012年03月02日

合伙期限 2012年03月02日至 2042年03月01日

主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

登记机关



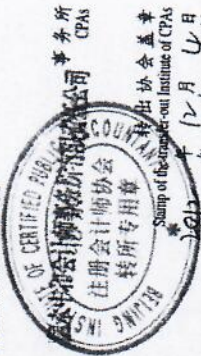
2022年02月04日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年度检验登记

Annual Renewal Registration

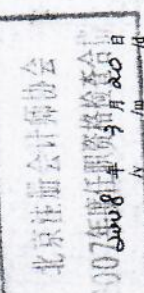
本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名：马传军

证书编号：110001570009



2007年3月30日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.



2007年3月30日



姓名：马传军
Full name: Ma Chuanjun
性别：男
Sex: Male
出生日期：1970年08月22日
Date of birth: 1970.08.22
工作单位：信永中和会计师事务所
Working unit: Xinyongzhonghe CPAs
身份证号码：340104197008223016
Identity card No.: 340104197008223016



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：110001570009

No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Beijing Institute of CPAs

发证日期：2001年10月30日
Date of Issuance: 2001.10.30



2001年10月30日





姓名 Full name 闫欢
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1988-08-10
工作单位 Working unit 信永中和会计师事务所(特
殊普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 230119198808100325



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



证书编号: 110101360118
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 05 月 18 日
Date of Issuance

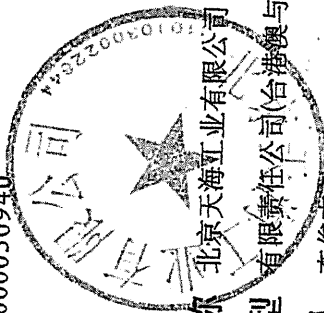
姓名: 闫欢
证书编号: 110101360118

年 月 日
/ /

照执业营

统一社会信用代码

911100006000036940



各

米

法定代表人

圍
規
畫
經

北京天海工业有限公司
香港有限公司(台港澳与
型

李俊傑

圍
規
畫
經

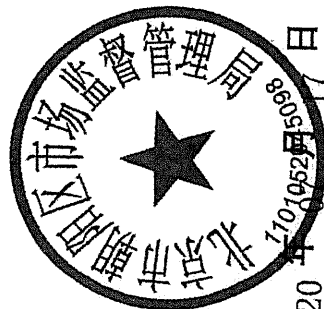
注册资本 美元9071.95万元

成立日期 1992年07月18日

营业期限 1992年07月18日至 2032年07月17日

住所 北京市朝阳区天盈北路9号

登记机关



2020年07月05日



(副本) (2-1)

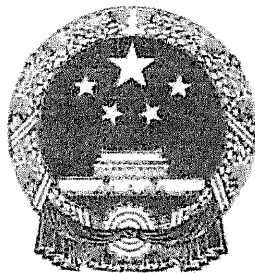
生器、瓶、配液材料及水装(须经营的
产、灭、饮、然、品、温、口、主、准、活、动、
气、瓶、系、机、气、纤、复、器、储、体、不、动、
蓄、能、品、用、特、配、气、瓶、复、修、容、进、自、事、
器、品、集、机、维、合、技、的、出、主、经、家、和、本、
压、力、件、及、配、装、铝、罐、用、瓶、测、询、代、理、营、门、市、
容、器、医、集、胆、和、然、试、技、提、进、项、批、产、
器、及、疗、热、束、铝、罐、气、储、备、提、售、出、目、准、业、
套、设、用、车、低、压、维、呼、自、销、售、及、租、经、准、止、
备、瓶、气、温、新、等、吸、产、售、维、修、业、活、内、容、限、制、
附、件、救、瓶、气、瓶、型、型、复、器、品、自、服、用、动、
件、生、器、统、统、及、配、增、材、气、瓶、安、品、法、
灭、火、材、用、及、合、(复、料)、安、品、法、
生、器、统、统、及、配、增、材、气、瓶、安、品、法、

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



营业执照

(副本) (2-1)

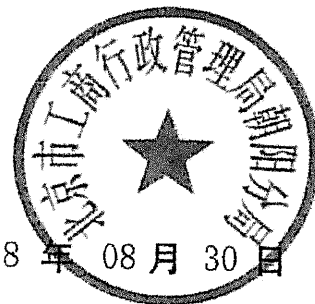
统一社会信用代码 91110105MA01ECD856

名称 北京京城海通科技文化发展有限公司
类型 有限责任公司(外商投资企业与内资合资)
住所 北京市朝阳区天盈北路9号34号楼01-06层
法定代表人 魏明康
注册资本 8000万元
成立日期 2018年08月30日
营业期限 2018年08月30日至2038年08月29日
经营范围 组织文化艺术交流活动(不含演出);物业管理;经济贸易咨询;出租办公用房;机动车公共停车场服务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

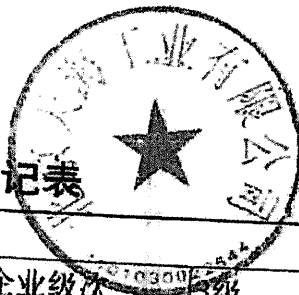
登记机关



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

2018年08月30日

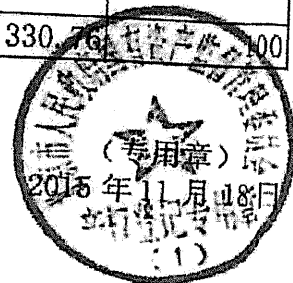
编号: 110000 20151117 00690



企业产权登记表

企业名称	北京天海工业有限公司			
国家出资企业	北京京城机电控股有限责任公司			
注册地点	北京市-朝阳区		企业级次	3级
组织形式	中外合资企业		注册日期	1992-07-18
		注册资本(万元)	6,140.18	美元
序号	出资人名称	实缴资本(万元)	认缴资本(万元)	股权比例(%)
1	北京京城机电股份有限公司	35,177.57	35,177.57	88.5
2	京城控股(香港)有限公司	4,153.19	4,153.19	11.5
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计	*****	39,330.76	39,330.76	100

经办人: 邹娜



备注:

1. 本表是出资人在发放时点对所投资企业产权状况信息的记载
2. 本表所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等资料, 以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责, 不因出具本表而转移相关各方的责任

记账凭证

Unit [001]北京京城海通科技发展有限公司

日期: 2018-10-22

第0011号 - 0001/0001

摘要 Summary	会计科目 Account	借方 Debit	贷方 Credit
购入保险柜等办公用家具管理费用/办公费		1,278.00	
直接购入资产:	固定资产/办公设备及其他	15,796.00	
直接购入资产:	银行存款/人民币/华夏银行光华支行(基本户)		17,074.00
合 计 Total	壹万柒仟零柒拾肆元整	17,074.00	17,074.00

记账人 Recorded by

岳悦

复核人 Checked by

岳悦

制单人 Produced by

徐亚志

客户回单 网上支付跨行清算业务

交易日期:2018-10-18

交易流水号:2126481

名称:北京京城海通科技文化发展有限公司

借贷标志:贷记

金额:17,074.00

00000800676

识:住

NY

对方账号:6217920607557233

交易对方名称:高杨

交易对方银行行号:310290000013

交易对方银行名称:上海浦东发展银行

来源或用途:网上支付跨行清算

业务参考号:

凭证号码:

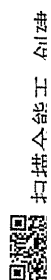
回单编码:358869097JK!

摘要:财务部办公用品(京东购)

业务类型:

打印时间:2018-11-23 13:27:32

自助设备打印, 注意避免重复



支出凭单

(11)

部门: 行政部		2018 年 9 月 18 日	
支付方式:	(1) 支票() 支票号码: 限额: 元		
	(2) 电汇(✓) (3) 自行垫支() (4) 支付现金()		
收款单位:	名称: 高杨		电话:
	地址:		邮编:
	开户行: 上海浦东发展银行北京富力城支行		账号: 6217 9206 0755 7233
序号	报销事项分类		金额
1	财务部办公设备(京东购买)		17074.00
2			
3			
合计金额:	(大写) 仟 佰 ⑩ 拾壹万柒仟零佰柒拾肆元零角零分		¥ 17074.00
董事长	总经理	常务副总经理	财务总监
	刘悦		
		主管副总	部门经理
			刘悦
			高杨
主管会计签字: 徐玉志		出纳签字: 张亮	

中国工商银行



2018年10月18日

2015年10月10日				
名称	北京京城海通科技文化发展有限公司	收款人	全称	高杨
账号	10262000000800676		账号	6217920607557233
开户银行	北京分行光华支行		开户银行	上海浦东发展银行
行号	0262		行号	310290000013
金额(大写)	壹万柒仟零柒拾肆元整			
金额(小写)	17,074.00			
摘要	财务部办公用品(京东购)			

电子回单验证码: **SKSMh20keAv6**

请登录华夏银行官方网站www.hxb.com.cn通过“电子回单查询”功能查验电子回单真伪。
交易最终结果请以资金实际入账为准。



京东采购申请单

名称	规格型号	单价 (元)	数量	总价 (元)
台式机	戴尔, 八代i5-8400 4G 128GSSD+1T 双硬盘 WIFI 蓝牙 21.5英寸	1299	2	2598
台式机	戴尔, i7-7700 8G 1T 2G独显 WIFI 蓝牙 21.5英寸	5699	1	5699
保管柜	得力, 高60cm 指纹锁+密码锁 黑27116	899	1	899
移动硬盘	西部数据, 1TB 2.5英寸 经典黑 硬件加密存储	379	1	379
打印复印扫描一体机	惠普, M132nw 【黑白三合一wifi版】	1499	1	1499
合计				17074

从京东比价采购。

刘明华

刘明

魏明华



京东采购申请单

名称	规格型号	单价 (元)	数量	总价 (元)
台式机	戴尔, 八代i5-8400 4G 128GSSD+1T 双硬盘 WIFI 蓝牙 21.5英寸	4299	2	8598
台式机	戴尔, i7-7700 8G 1T 2G独显 WIFI 蓝牙 21.5英寸	5699	1	5699
保管柜	得力, 高60cm 指纹锁+密码锁 黑27116	899	1	899
移动硬盘	西部数据, 1TB 2.5英寸 经典黑 硬件加密存储	379	1	379
打印复印扫描一体机	惠普, M132nw 【黑白三合一wifi版】	1499	1	1499
合计				17074

从京东商城订购。

刘明华

刘明

魏明华



北京增值税电子普通发票

发票代码:011001800211

发票号码:81194761

机器编号: 661619947001

开票日期: 2018 年09 月19 日

校验码:5754 43323 05081 16477

北京市税务局					发票号码: 57754 43323 05081 10417			
名称: 北京京城海通科技发展有限公司		纳税人识别号: 91110105MA01ECD856			密码区			
地址、电话:		开户行及账号:						
购买方								
货物或应税劳务、服务名称 (详见销货清单)		规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
						13617.24	16%	2178.76
合 计						¥13617.24		¥2178.76
价税合计(大写)		⊗ 壹万伍仟柒佰玖拾陆圆整 (小写)¥15796.00						

名称: 北京京东锐贸易有限公司
纳税人识别号: 91110112MA01831F9A
地址、电话: 北京市通州区物流基地兴贸二街16号8007室 010-57807000
开户行及账号: 交通银行股份有限公司北京海淀支行 110060576018800039919

订单号: 78014090386-IMEI54N6PR2JW37B92,4113CP
2\VNERNH25484



销售方:(章)

开票人: 京东商城

复核:



扫描全能王 创建

销售货物或者提供应税劳务、服务清单

北京京城通科技文化发展有限公司
 名称: 北京京达达贸易有限公司
 纳税人识别号: 011001800211

号码: 91194761

共 1 页 第 1 页

序号	货物(劳务)名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
1	*电子计算机*戴尔(DELL)成就3670 商用办公台式电脑整机(八代i5-8400 4G 128GSSD IT 三年上门服务	无	台	2	4050.86	8101.72	16%	1296.28
2	*电子计算机*戴尔(DELL)成就3670 商用办公台式电脑整机(八代i5-8400 4G 128GSSD IT 三年上门服务	无	台	1	5171.55	5171.55	16%	827.45
3	*电子计算机*戴尔(DELL)成就3668 商用办公台式电脑整机(i7-7700 8G 1 T2G独显 三年上门服务	无	台	1	1464.66	1464.66	16%	234.34
4	*电子计算机*戴尔(DELL)成就3668 商用办公台式电脑整机(i7-7700 8G 1 T2G独显 三年上门服务	无	台	1	1464.66	1464.66	16%	234.34
5	*复印胶版印制设备*惠普 (HP) M1 32nw黑白激光三合一无线多功能打 印机一体机 (打印、复印、扫描)	无	台	1	1464.66	1464.66	16%	234.34
6	*复印胶版印制设备*惠普 (HP) M1 32nw黑白激光三合一无线多功能打 印机一体机 (打印、复印、扫描)	无	台	1	1464.66	1464.66	16%	234.34
小计						Y 13617.24		Y 2178.76
总计						Y 13617.24		Y 2178.76
备注	订单号: 78014090386 IMEL54NGPR2JW37B02.4113CP2.VNPNH25484							

销售方(章):



填开日期: 2018 年 09 月 19 日



扫描全能王 创建

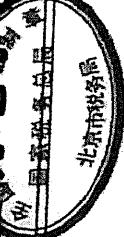
北京增值税电子普通发票

发票代码:011001800311

发票号码:49056197

开票日期:2018年09月19日

校验码:48771 01446 03289 03224



北京京城海通科技发展有限公司

发票号:91110105MA01ECD856

电话:

开户行及账号:

货物或应税劳务、服务名称
计算机外部设备*西部数据(WD)
My Passport 1TB 2.5英寸经典黑
硬件加密存储 移动硬盘 WDBYNN0
*计算机外部设备*西部数据(WD)
My Passport 1TB 2.5英寸经典黑
硬件加密存储 移动硬盘 WDBYNN0

规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
无	台	1	447.41	447.41	16%	71.59
				-120.69	16%	-19.31
				¥326.72		¥52.28

合计

价税合计(大写)

叁佰柒拾玖圆整

(小写)¥379.00

名称:北京京世纪信息技术有限公司
纳税人识别号:91110302562134916R
地址、电话:北京经济技术开发区科创十一街18号院C座2层215室 010-57807000
开户行及账号:交行北京海淀支行 110060576018150093527

收款人:京东商城

复核:

开票人:京东商城

销售方:(章)



扫描全能王 创建

北京增值税电子普通发票

发票代码:011001800311

发票号码:49206708

开票日期:2018年09月21日

校验码:85313 32714 33301 38984



名称:北京京城通科技发展有限公司

税号:91110105MA01ECD856

电话:

开户及账号:

经营范围:票务、服务名称

金属制品*得力(deli)和雅系列指紋

密码双保险保管箱60cm小型办公

家用保管柜 邮岩黑27116

*金属制品*得力(deli)和雅系列指紋

密码双保险保管箱60cm小型办公

家用保管柜 邮岩黑27116

规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
无	台	1	1033.62	1033.62	16%	165.38
				-258.62	16%	-41.38
合计				¥775.00		¥124.00

价税合计(大写)

捌佰玖拾玖圆整

(小写)¥899.00

名称:北京京城通科技发展有限公司

纳税人识别号:91110302562134916R

地址:电话:北京经济技术开发区科创十一街18号院C座2层215室010-57807000

开户行及账号:交通银行北京海英支行110000576018150083627

订单号:78013129311

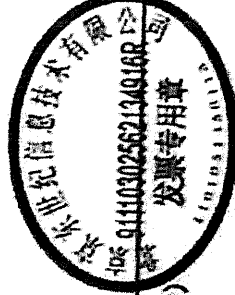
备注

收款人:京东商城

复核:

开票人:京东商城

销售方:(章)



银行凭证

日期: 2018-12-28

第0015号 - 0001/0001

[001]北京城海通科技发展有限公司

摘要 Summary	会计科目 Account	借方 Debit	贷方 Credit
直接购入资产. 打印机及 电脑	固定资产/办公设备及其他	19,853.44	
直接购入资产. 打印机及 电脑	其他应付款/其他/未抵扣增值税	3,176.56	
直接购入资产. 打印机及 电脑 网银汇款 2018.12.28	银行存款/人民币/华夏银行光华支行(基本户)		23,030.00
合计 Total	贰万叁仟零叁拾元整	23,030.00	23,030.00

记账人
Recorded by

岳悦

复核人
Checked by

岳悦

制单人
Produced by

武亚伟

附单据数
Number of Notes

1

张

已记账



扫描全能王 创建

客户回单 网上支付跨行清算业务

交易日期:2018-12-28

交易流水号:8614777

名称:北京城海通科技文化发展有限公司

借贷标志:贷记

金额:23,030.00

00000800676

往

对方账号:7111210182200060001

对方名称:北京简捷佳业科贸有限公司

交易对方银行行号:302100011000

交易对方银行名称:中信银行股份有限公司

来源或用途:网上支付跨行清算

业务参考号:

凭证号码:

回单编码:082112609FN1

打印时间:2019-01-18 13:33:06

摘要:购买项目人员使用电脑,打印机以及一体机
业务类型:



自助设备打印,注意避免重复



扫描全能王 创建

支付申请单

部门: 行政部	2018 年 月 日	
用途:	京城海通项目人员用电磁、打印机和一体机	
支付方式:	(1) 支票 () 支票号码:	限额:
	(2) 电汇 (✓) (3) 自行垫支 () (4) 支票	
收款单位:	名称: 北京简捷佳业科技有限公司	电话:
	地址:	邮编:
开户行: 中信银行北京中关村支行 账号: 7111210182200060001		
支付金额:	(大写) 仟 佰 ⑧拾贰万叁仟零壹拾零元零角零分	¥ 23030.00
董事长	总经理	常务副总经理
财务总监	部门经理	经办人

主管会计签字: 张

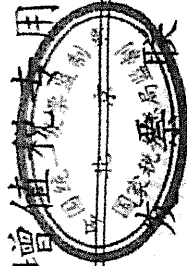
出纳签字: 张



北京增值税专用发票

100182130

No 35922959



开票日期: 2006.09.16

名称: 北京京城海通科技发展有限公司
纳税人识别号: 91110105MA01ECD856
地址: 北京市朝阳区天露北路9号34号楼01-06层 010-67203682
开户行及账号: 华夏银行北京光华支行 102620000000800676

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
*计算机整机产品*惠普激光一体	M227fdw	台	1	2370.689552	2370.69	16%	379.31
*计算机外部设备*惠普彩色激光	M254dw	台	1	2500.00	2500.00	16%	400.00
*计算机外部设备*惠普彩色激光	M477fdw	台	1	6551.7241379	6551.72	16%	1048.28
*电子计算机*电脑	戴尔 成就3570	台	2	4215.5172414	8431.03	16%	1348.97
合计					¥19853.44		¥3176.56

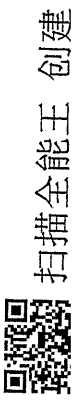
价税合计(大写) 贰万叁仟零叁拾圆整

(小写) ¥23030.00

名称: 北京简捷佳业科贸有限公司
纳税人识别号: 91110108678763327A
地址: 北京市海淀区上地东路1号院1号楼6层601-40 62619976
开户行及账号: 中信银行北京中关村支行7111210182200060001



收款人: 复核: 开票人: 王刚



扫描全能王 创建

北京京城海通科技发展有限公司 比价采购登记表

京城海通项目人员用电脑、打印机和一体机

根据天津五方桥厂开发的具体情况以及项目人员的办公要求，市场部需要配置两台台式电脑、两台彩色打印机和一台复印扫描一体机，行政部需要配置一台打印复印扫描一体机，经过了解，我们选择了北京简捷佳业科贸有限公司、北京鑫鑫旭航电子商贸中心和北京通越汇丰科贸有限公司三家单位对上述产品进行报价，报价结果如下表（详见报价单）：

比价综合排名			
序号	单位名称	报价（元）	综合排名
1	北京简捷佳业科贸有限公司	23030	1
2	北京鑫鑫旭航电子商贸中心	24150	2
3	北京通越汇丰科贸有限公司	24600	3

经过比较，北京简捷佳业科贸有限公司价格最低，该单位是长期销售计算机、电子产品公司，建议从北京简捷佳业科贸有限公司购买电脑、打印机和一体机。

签字：高杨 日期：2018.11.19

部门领导
意见

同意

签字：高杨 日期：2018.11.19

副总经理
意见

高杨

签字： 日期：2018.11.24

董事长
意见

高杨

签字： 日期：2018.11.21

总经理
(法人代表)
意见

高杨

签字： 日期：

京城海通编制

扫描全能王 6.1.2.8

银行凭证

日期: 2019-1-28

第0024号 - 0001/0001

[001]北京城海通科技文化发展有限公司

摘要 Summary	会计科目 Account	借方 Debit	贷方 Credit
直接购入资产. 发票认证 专用扫描仪	固定资产/办公设备及其他	3,750.00	
直接购入资产. 发票认证 专用扫描仪	银行存款/人民币/华夏银行光华支行(基本户)		4,350.00
付抵扣认证系统费用	管理费用/办公费/抵扣认证系统费 财务部	480.00	
扫描仪进项税 12288812	应交税费/增值税/进项税额/进项税额(16%)	600.00	
付抵扣认证系统费用 网 银汇款 2019.01.07	银行存款/人民币/华夏银行光华支行(基本户)		480.00
合计 Total	肆仟捌佰叁拾元整	4,830.00	4,830.00

记账人 Recorded by

岳悦

复核人 Checked by

岳悦

制单人 Produced by

武亚伟

附单据数

5

张 Number of Notes

武亚伟已审核



扫描全能王 创建

客户回单 网上支付跨行清算业务

交易日期:2019-01-07

交易流水号:8929020

名称:北京城海通科技文化发展有限公司

借贷标志:贷记

金额:4,830.00

账号:110060974018010045016

对方名称:北京中兴通网络科技有限公司海淀销售分公司

对方银行行号:3012900000007

对方银行名称:交通银行

用途:网上支付跨行清算

业务参考号:

凭证号码:

单编号:2481188970T1

打印时间:2019-01-18 13:36:40

摘要:购买发票认证系统
业务类型:



自助设备打印, 注意避免重复



支出凭证单

年 月 日

支票号码:

限额: 元

(1) 支票 ()

(2) 电汇 (✓)

(3) 自行垫支 () (4) 支付现金 ()

名称: 北京中兴通网络科技有限公司

电话:

地址:

邮编:

开户行:

账号:

收款单位:

报销事项分类

金额

序号

1 发票认证专用扫描仪

4330.00

2 抵扣认证系统

480.00

3

(大写) 仟 佰 拾 万 肆 仟 捌 佰 叁 拾 零 元 零 角 零 分

¥ 4830.00

合计金额:

董事长

总经理

常务副总经理

财务总监

主管副总

部门经理

领用经手人

主管会计签字:

出纳签字: 张亮



北京增值税专用发票

No 12288812

100182130

发票联

开票日期

北京京城通科技发展有限公司

91110105MA01ECD856

北京市朝阳区天盈北路9号34号楼01-06层 010-67203682

华夏银行北京光华支行 10262000000800676

910026*20 92743/3-333
45230*47-19-7751 66 633
023 851 673 995547-69-47-
124 3570245*191/-5 633 38

价税合计(大写)

肆仟叁佰伍拾圆整

规格型号

D520+

单位

台

数量

1

单价

3750.00

金额

3750.00

税率

16%

税额

600.00

合计

¥4350.00

发票联 购买方记账凭证

北京中兴通网络科技股份有限公司

9111010869957658XJ

北京市丰台区西四环南路10号院东区10号楼3层3-12 010-59738003

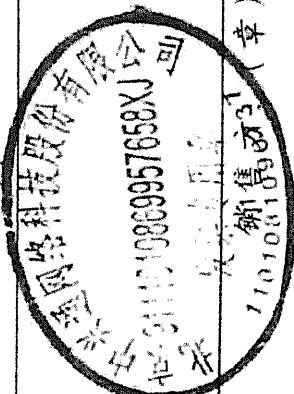
交行上地支行 110060974018010033001

备注

开票人: 迟航

复核: 张园四

收款人: 冯明



扫描全能王 创建

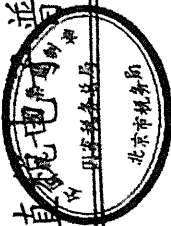
北京增值电信业专用发票

发票代码: 011001800311

发票号码: 42246186

开票日期: 2019年01月08日

校验码: 16261 31960 03222 67866



发票号码: 49009799793

名称: 北京京城海通科技发展有限公司

纳税人识别号: 91110105MA01ECD856

开票人: 郑祖强

开票日期: 2019年01月08日

开票地点: 北京市

开票电话: 010-58738071

开票银行: 交通银行北京土地支行

开票账号: 110060974018010045016

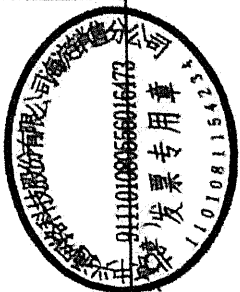
品名	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
增值税劳务、服务名称 中兴通e金简税软件系统	V1.2		1	413.793103	413.79	16%	66.21
合计							¥66.21

(小写) ¥480.00

肆佰捌拾元整

含税合计 (大写)

名称	备注
北京中兴通网络科技有限公司海通销售分公司	
纳税人识别号: 911101080556016473	
地址、电话: 北京市西城区德胜门内大街15号中民大厦4层406010-58738071	
开户行及账号: 交通银行北京土地支行110060974018010045016	



收款人: 耿美琴

复核: 施真荣

开票人: 郑祖强

销售方



扫描全能王 创建

请及时发送您的汇款截图和汇款信息表！

尊敬的纳税人，您好！

请您将本年度企业所得税（进项管家）服务费，汇至以下账号

汇款账号

公司名称：北京中兴通网络科技股份有限公司海淀销售分公司

开户银行：交通银行土地支行

银行账号：110060974018010045016

（不建议现金汇款！多家公司同时汇款，请分多笔！）

1. 请您付款时务必在备注/附言/摘要中填写企业简称或税号，方便和其他用户区分。

2. 汇款成功后，请您将汇款凭证截图或照片，及企业信息表回复至此邮箱，以便我们后期服务，以下内容缺一不可，感谢您的配合

主题格式：税号+企业名称

邮件附件：汇款截图或清楚的照片 以及汇款信息表

3. 我们收到凭证后，核对无误后，会在1个工作日内将您的款项原路退回，请您耐心等待，如有疑问，请随时与我们联系。

4. 发票为增值税普通电子发票，续费完成后会以短信的形式发送至您的手机，请勿删除

北京京城海通科技发展有限公司 直接采购登记表

项目名称	京城海通科技创新产业园项目——增值税发票认证系统	
厂家名称	北京中兴通网络科技有限公司	价格(元)
		4830
因公司业务需要,特申请购买增值税发票认证抵扣系统,包含发票认证专用扫描仪4350元,价格; 申请增值税抵扣认证系统服务,价格480元/年。		
负责人意见	签字: 武玉伟	日期: 2018.12.26
部门领导意见	签字: 高晓	日期: 2018.12.26
副总经理意见	签字: 张林	日期: 2018.12.26
董事长意见	签字: 孙永平	日期: 2018.12.26
总经理(法人代表)意见	签字:	日期:

京城海通项目组编制



委托人承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因北京天海工业有限公司拟收购北京京城海通科技文化发展有限公司 2%股权的需要，特委托贵公司对北京京城海通科技文化发展有限公司的股东全部权益的市场价值进行评估，评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
3. 负责委托具备合法资质的会计师事务所对被评估单位评估基准日的资产、负债进行了审计；
4. 负责协调被评估单位为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
5. 被评估单位提供的评估明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；
6. 按照资产评估业务委托合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
7. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

法定代表人签字：



北京天海工业有限公司（盖章）



2022年4月1日

被评估单位承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因北京天海工业有限公司拟收购北京京城海通科技文化发展有限公司 2% 股权的需要，同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的北京京城海通科技文化发展有限公司的股东全部权益的市场价值进行评估，评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，北京京城海通科技文化发展有限公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 北京京城海通科技文化发展有限公司所提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整、合规；
3. 北京京城海通科技文化发展有限公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
4. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
5. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
9. 北京京城海通科技文化发展有限公司及公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

法定代表人签字：



北京京城海通科技文化发展有限公司（盖章）

2022年4月1日



资产评估师承诺函

北京天海工业有限公司：

受贵单位委托，我们对北京天海工业有限公司拟收购北京京城海通科技文化发展有限公司2%股权之行为所涉及的北京京城海通科技文化发展有限公司股东全部权益的市场价值，以2021年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的执业资格。
- 2.评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4.根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6.评估结论合理。
- 7.评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2022年4月10日

资产评估资质证书

北京市财政局

京财资评备(2021)0095号

变更备案公告

北京中同华资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定,予以备案。变更备案的相关信息如下:

北京中同华资产评估有限公司股东由季琨(资产评估师证书编号:11001513)、赵强(资产评估师证书编号:11001723)、贾瑞东(资产评估师证书编号:11020089)、吕艳冬(资产评估师证书编号:11001517)、杨洋(资产评估师证书编号:11030075)、宋兆东(资产评估师证书编号:53000043)、管伯渊(资产评估师证书编号:11030033)、李伯阳(资产评估师证书编号:11020097)、方军哲(资产评估师证书编号:23000056)、刘欣(资产评估师证书编号:12000290)、徐建福(资产评估师证书编号:31000013)、董玉香(资产评估师证书编号:51040097)、范海兵(资产评估师证书编号:11080080),变更为季琨(资产评估师证书

编号:11001513)、赵强(资产评估师证书编号:11001723)、贾瑞东(资产评估师证书编号:11020089)、吕艳冬(资产评估师证书编号:11001517)、杨洋(资产评估师证书编号:11030075)、宋兆东(资产评估师证书编号:53000043)、管伯渊(资产评估师证书编号:11030033)、李伯阳(资产评估师证书编号:11020097)、刘欣(资产评估师证书编号:12000290)、徐建福(资产评估师证书编号:31000013)、董玉香(资产评估师证书编号:51040097)、范海兵(资产评估师证书编号:11080080)、赵玉玲(资产评估师证书编号:11040045)、曹保桂(资产评估师证书编号:11060067)、张全勇(资产评估师证书编号:21120016)、赵超超(矿业权评估师证书编号:2102201701139)。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。



证券期货相关业务评估资格证书

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查,批准
北京中同华资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号: 财企[2009]2号 证书编号: 0100020009
变更文号: 财办企[2010]53号
序列号: 000098

发证时间: 二〇一〇年 月 日





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：夏钰彬

性别：男

登记编号：11210390

单位名称：北京中同华资产评估有限公司

初次执业登记日期：2021-12-20

年检信息：2021年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：夏钰彬

本人印鉴：夏钰彬
11210390



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2021-12-22

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李静静

性别：女

登记编号：11140086

单位名称：北京中同华资产评估有限公司

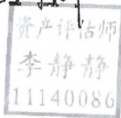
初次执业登记日期：2014-09-18

年检信息：通过（2021-04-27）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：李静静

本人印鉴：



打印日期：2021-06-01



(扫描二维码，查询评估师信息)

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估委托合同

Assets assessment agency contract

北京中同华资产评估有限公司

CHINA ALLIANCE APPRAISAL CO.,LTD

资产评估委托合同

中同华合同字[2022]0346号

甲方（委托人）：北京天海工业有限公司

乙方（受托人）：北京中同华资产评估有限公司

一、委托项目名称：北京天海工业有限公司拟收购北京京城海通科技文化发展有限公司 2%股权所涉及的北京京城海通科技文化发展有限公司股东全部权益价值评估项目

二、评估目的：对北京京城海通科技文化发展有限公司的股东全部权益价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为北京天海工业有限公司拟收购北京京城海通科技文化发展有限公司 2%股权之行为提供价值参考依据

三、评估对象和评估范围：评估对象为北京京城海通科技文化发展有限公司股东全部权益价值，评估范围为北京京城海通科技文化发展有限公司于评估基准日经过审计的全部资产及负债。

四、评估基准日：2021 年 12 月 31 日

五、资产评估报告的使用者及使用范围

（一）本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用者使用，其他任何机构和人员不能成为资产评估报告的使用人。

（二）《资产评估报告》仅供上述使用者按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用，乙方对上述报告使用者不当使用所造成的后果不承担责任。

（三）委托人或者其他资产评估报告使用者应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

（四）未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

（五）未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

六、评估报告提交期限和方式：

乙方收到甲方作为委托人应提供的全部资料后，组织评估人员在 28 个工作日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提交资产评估报告交换意见稿，经充分交换意见且甲方同意后，乙方以快递方式向甲方指定地点提交正式资产评估报告共 肆 份，另提交评估报告电子版一份。纸质报告以快递（或自取等）方式提交正式资产评估报告。

七、评估服务费及支付方式

1. 甲方、乙方协商本次资产评估服务费为：评估专业服务费用为人民币 上述服务费包含 6% 的增值税税金，乙方人员差旅费用。

2. 支付方式：本合同经双方签章后 5 个工作日内，由甲方支付给乙方本合同总费用的 50%，即人民币 在甲方收到乙方提交的交换意见稿（以电子邮件发送时间为提交时间）



资产评估委托合同

Assets assessment agency contract

北京中同华资产评估有限公司

CHINA ALLIANCE APPRAISAL CO.,LTD

后 5 日内, 由甲方支付给乙方本合同评估服务费的 30%, 即人民币

在

甲方收到乙方提交的正式资产评估报告后 5 日内, 由甲方支付给乙方本合同评估服务费的 20% 即人民币
每次付款前, 乙方应向甲方开具与付款金额相等的增值税发票。

3. 如本合同因甲方原因而中止, 甲方应按照乙方完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

4. 乙方账号如下:

户 名: 北京中同华资产评估有限公司

开户银行: 交通银行北京百万庄支行

开户账号: 1100 6113 7018 01001 9658

八、其他约定

(一) 委托人应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助; 委托人应当根据资产评估业务需要, 负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

(二) 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性, 恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任; 委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认, 确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式; 委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的, 资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

(三) 委托人或者其他相关当事人需要出具《承诺函》和《企业关于进行资产评估有关事项的说明》, 以确认资产评估所对应的经济行为符合国家法律规定并已获得恰当的批准, 所提供资料的真实、准确、完整, 以及对资产评估委托业务的基本事项的确认。

(四) 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则, 对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告, 是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

九、资产评估委托合同的变更、中止、解除

(一) 资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确, 或者在合同履行中约定内容发生变化的, 资产评估机构可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同, 或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。补充合同或者新的委托合同未达成前, 本委托合同仍然有效。

(二) 委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的, 委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度, 或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的, 资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同当事人可以约定由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度, 或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。



资产评估委托合同

Assets assessment agency contract

北京中同华资产评估有限公司

CHINA ALLIANCE APPRAISAL CO.,LTD

因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限,资产评估机构无法履行资产评估委托合同,资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同;当事人可以在资产评估委托合同中约定由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

因上述第九条第(二)款事项导致资产评估业务提前终止的,在资产评估机构已经收到委托人启动评估通知的情况下,委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。具体支付方式如下:

1. 乙方及其资产评估专业人员已结束现场工作,尚未提供初步评估结果,未提供评估报告初稿的,甲方共需支付给乙方本合同评估服务费的 50%。

2. 乙方及其资产评估专业人员已结束现场工作,并提供了初步评估结果(初步评估结果为评估人员完成评估值测算工作,但评估结论未经乙方质控部门审核)的,甲方共需支付给乙方本合同评估服务费的 70%。

3. 乙方及其资产评估专业人员已结束现场工作及完成评估测算,并提供了评估报告交换意见稿(以电子邮件发送时间为提交时间),甲方共需支付给乙方本合同评估服务费的 80%。

4. 乙方及其资产评估专业人员已结束现场工作及完成评估测算,提供了评估报告送审稿(以电子邮件发送时间为提交时间),且配合完成回复核准备案单位及评审专家的审核意见(包括但不限于对审核意见的书面答复、会议汇报、口头沟通)及修改评估报告等工作,但因非资产评估报告本身技术原因导致的本项目未通过备案或核准,甲方不需乙方提供纸质版报告时,甲方亦应全额支付合同。

十、资产评估委托合同争议的解决

凡因本合同或与本合同有关的一切争议,甲、乙双方应友好协商解决,协商不成的,提交中国国际经济贸易仲裁委员会进行仲裁,仲裁庭审地为北京,仲裁裁决是终局,对签约各方均有约束力。

十一、违约责任

甲、乙双方按照《中华人民共和国民法典》的规定承担相应的违约责任。签约各方因不可抗力无法履行委托合同的,根据不可抗力的影响,可以部分或者全部免除责任,法律另有规定的除外。

十二、委托合同的有效期限

本委托合同经甲、乙双方签章后生效,约定事项全部完成后失效。

十三、对其他有关事项的约定

本委托合同一式肆份,甲方持 贰 份,乙方持 贰 份。



资产评估委托合同

Assets assessment agency contract

北京中同华资产评估有限公司
CHINA ALLIANCE APPRAISAL CO.,LTD

(本页无正文, 为签字盖章专页)

甲方(委托人)名称: 北京天海工业有限公司

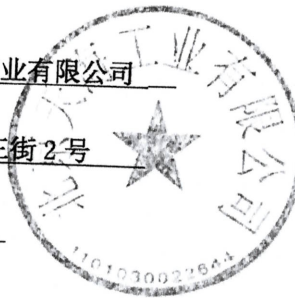
住所: 北京市通州区漷县镇漷县南三街2号

负责人: 刘明

联系方式: _____

合同签署时间: 2022年3月30日

合同签署地点: 北京



乙方(受托人)名称: 北京中同华资产评估有限公司

住所: 北京市丰台区丽泽路16号院北京汇亚大厦28层

法定代表人授权代表: 杨洋

联系方式: 13691362227

合同签署时间: 2022年3月30日

合同签署地点: 北京



本报告依据中国资产评估准则编制

北京天海工业有限公司拟收购北京京城海通科技文化发展
有限公司 2%股权所涉及的北京京城海通科技文化发展
有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中同华评报字（2022）第 050309 号

共一册 第一册

（评估明细表）



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co., Ltd.

日期：2022 年 4 月 10 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位名称：北京京城海通科技发展有限公司

表1

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
1	6,198.23	6,198.23			
2	25,176.88	25,179.79		2.91	0.01
3					
4					
5	0.51	1.87		1.36	269.26
6					
7	0.71	2.27		1.56	218.15
8					
9	25,175.66	25,175.66		-	-
10	31,375.11	31,378.03		2.92	0.01
11	3,553.79	3,553.79		-	-
12	25,515.58	25,515.58		-	-
13	29,069.37	29,069.37		-	-
14	2,305.74	2,308.66		2.92	0.13

评估机构：北京中同华资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位名称：北京京城海通科技发展有限公司

表2 金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	61,982,334.93	61,982,334.93	-	-
2	货币资金	59,652,894.25	59,652,894.25	-	-
3	其他流动资产	2,329,440.68	2,329,440.68	-	-
4	二、非流动资产合计	251,797,938.19	251,797,938.19	29,177.21	0.01
5	固定资产	5,066.95	18,710.00	13,643.05	269.26
6	其中：建筑物类				
7	设备类	5,066.95	18,710.00	13,643.05	269.26
8	使用权资产	238,738,306.99	238,738,306.99	-	-
9	无形资产	7,120.71	22,654.87	15,534.16	218.15
10	其中：土地使用权				
11	其他无形资产	7,120.71	22,654.87	15,534.16	218.15
12	长期待摊费用	13,018,266.33	13,018,266.33	-	-
13	三、资产总计	313,751,095.91	313,780,273.12	29,177.21	0.01
14	四、流动负债合计	35,537,884.38	35,537,884.38	-	-
15	应付账款	158,400.00	158,400.00	-	-
16	预收款项	4,158,370.55	4,158,370.55	-	-
17	应付职工薪酬	463,416.62	463,416.62	-	-
18	应交税费	35,141.28	35,141.28	-	-
19	其他应付款	19,874,270.14	19,874,270.14	-	-
20	一年内到期的非流动负债	10,848,285.79	10,848,285.79	-	-
21	五、非流动负债合计	255,155,827.93	255,155,827.93	-	-
22	租赁负债	255,155,827.93	255,155,827.93	-	-
23	六、负债合计	290,693,712.31	290,693,712.31	-	-
24	七、净资产(所有者权益)	23,057,383.60	23,086,560.81	29,177.21	0.13

评估机构：北京同华资产评估有限公司



非流动资产评估汇总表

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位名称：北京京城海通科技文化发展有限公司

科目名称		账面价值		评估价值		增值		增值率%	
序号									
4-1	可供出售金融资产								
4-2	持有至到期投资								
4-3	长期应收款								
4-4	长期股权投资								
4-5	投资性房地产								
4-6	固定资产		5,066.95		18,710.00		13,643.05		269.26
4-6-1	其中：建筑物类								
4-6-2	设备类		5,066.95		18,710.00		13,643.05		269.26
4-7	在建工程								
4-8	工程物资								
4-9	固定资产清理								
4-10	生产性生物资产								
4-11	使用权资产								
4-12	无形资产		238,738,306.99		238,738,306.99		-		0.00
4-12-1	其中：土地使用权		7,120.71		22,654.87		15,534.16		218.15
4-12-2	其他无形资产		7,120.71		22,654.87		15,534.16		218.15
4-13	开发支出								
4-14	商誉								
4-15	长期待摊费用								
4-16	递延所得税资产		13,018,266.33		13,018,266.33		-		0.00
4-17	其他非流动资产								
非流动资产合计			251,768,760.98		251,797,938.19		29,177.21		0.01

被评估单位填表人：岳悦

填表日期：2022年3月30日

评估人员：李静静 夏钰彬 杨慧泽

固定资产-电子设备评估明细表

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位名称：北京京城海通科技发展有限公司

表4-6-2-3
金额单位: 人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：岳悦
填表日期：2022年3月30日

评估人员：李静静 夏钰彬 杨慧泽

共20页,第10页

无形资产-其他无形资产评估明细表

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位名称: 北京城海通科技发展有限公司

表4-12-3
金额单位：人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：岳悦
填表日期：2022年3月30日

评估人员：李静静 夏钰彬 杨慧泽

资产评估结果汇总表（收益法）

评估基准日：2021年12月31日

表1

被评估企业名称：北京京城海通科技文化发展有限公司

项 目	账面价值	评估值	增减值	减值率(%)
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	6,198.23		
非流动资产	2	25,176.88		
其中：长期股权投资	3			
投资性房地产	4			
固定资产	5	0.51		
在建工程	6	-		
无形资产	7	0.71		
其中：土地使用权	8			
其他非流动资产	9	25,175.66		
资产总计	10	31,375.11		
流动负债	11	3,553.79		
非流动负债	12	25,515.58		
负债总计	13	29,069.37		
净 资 产	14	2,305.74	23,200.00	906.19

评估机构：北京中同华资产评估有限公司



股权投资测算表

评估基准日：2021年12月31日

被评估企业名称：北京京城海通科技文化发展有限公司

项目		未来预测														
		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年1-10月
经营现金流		1,006.39	3,228.94	3,160.34	2,837.37	2,809.33	3,006.65	2,968.52	2,943.91	3,151.06	3,116.09	3,079.76	3,302.58	3,265.83	3,233.26	4,642.69
减：资本性支出		-	0.20	0.20	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.45
营运资金增加/减少		642.79	-1,755.41	-160.70	28.12	18.47	-159.83	36.44	15.95	-167.81	34.64	24.18	-180.00	36.38	21.41	1,163.08
企业自由现金流		363.60	4,982.15	3,320.84	2,808.64	2,790.26	3,165.87	2,931.48	2,927.36	3,318.27	3,080.85	3,054.97	3,481.98	3,228.84	3,211.25	3,479.16
折现年限		0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50	10.50	11.50	12.50	13.50	14.40
折现系数		0.93	0.82	0.71	0.62	0.54	0.47	0.41	0.36	0.31	0.27	0.24	0.21	0.18	0.16	0.14
企业自由现金流现值		339.65	4,061.06	2,362.04	1,743.21	1,511.17	1,496.16	1,208.89	1,053.40	1,041.94	844.14	730.41	726.45	587.81	510.13	488.89
经营性资产收益折现值																

经营性资产收益折现值	18,705.36
减：付息负债	339.39
加：非经营性资产净值	5,034.34
营运资金回收	-182.03
股东全部权益价值	23,200.00

评估机构：北京中同华资产评估有限公司



折现率计算表（加权平均资本成本）

评估基准日：2021年12月31日

被评估企业名称：北京京城海通科技文化发展有限公司

对比公司名称	股票代码	负息负债 (D)	债权比例	股权公平市 场价值 (E)(2)	股权价值 比例	含资本结构 因素的 Beta (Levered Beta)	剔除资本 结构因素 的 Beta (Unl evered Beta)	所得税税 率(T)	加权平均资本成本 (WACC)	备注
市北高新	600604.SH	1,015,798	33.7%	1,996,436	66.3%	1.1245	0.8139	25%		
浦东金桥	600648.SH	1,827,940	35.2%	3,361,519	64.8%	1.2777	0.9076	25%		
陆家嘴	600663.SH	5,101,827	32.2%	10,756,478	67.8%	1.0732	0.7916	25%		
对比公司Unlevered Beta 平均值										
对比公司平均资本结构			0.0%		100.0%		0.8377			股权公平市场价值=流通股股权总数*股票收盘价+限制流通股股数*每股净资产+少数股东权益
被评估企业账面资本结构										Levered β =Unlevered β ×[1+D/E×(1-T)]
被评估企业的目标资本结构			0.0%		100.0%	0.8377		25%		Unlevered β =levered β ÷[1+D/E×(1-T)]
Beta系数的Blume调整						0.8945				
无风险收益率 (Rf)										$\beta_a = \beta_h \times 0.65 + 0.35$
超额风险收益率 (Rf-Rm)									3.41%	
公司特有风险超额收益率 (Rs)									6.94%	
股权收益率 (Re)									5.0%	
债权收益率 (Rd)									14.62%	Re=Rf+ β ×ERP+Rs
加权平均资本成本 (WACC)									4.65%	五年期以上的LPR
被评估企业折现率取值									14.62%	WACC=Re×E/(D+E)+Rd×(1-T)×D/(D+E)
									14.60%	

单位：万元

资产负债调整表

评估基准日：2021年12月31日

被评估企业名称:北京京城海通科技文化发展有限公司

营运资金基准日账面值

金额单位: 万元

项目	2019年	2020年	2021年	非经营资产、非经营负债调整	负息负债调整	调整后账面值	评估值	调整原因	备注
一、流动资产合计	1,087.52	1,825.06	6,198.23			1,144.24			
货币资金	560.43	1,068.65	5,965.29	5,054.00		911.29			
交易性金融资产						-			
应收票据						-			
应收账款						-			
预付款项	61.33	189.99				-			
应收利息						-			
应收股利						-			
其他应收款						-			
存货						-			
一年内到期的非流动资产						-			
其它流动资产	465.76	566.42	232.94			-			
二、非流动资产合计	1,515.44	1,335.13	25,176.88	-		1,303.05			
可供出售金融资产						-			
持有至到期投资						-			
长期应收款						-			
长期股权投资						-			
投资性房地产						-			
固定资产	3.25	1.84	0.51			-			
其中：建筑物类						0.51			
设备类						-			
在建工程	18.62					-			
工程物资						-			
固定资产清理						-			
生产性生物资产						-			
使用权资产			23,873.83			-			
无形资产	1.53	1.12	0.71			23,873.83			
其中：土地使用权						0.71			
其他无形资产						-			
开发支出						-			
商誉						-			
长期待摊费用	1,492.04	1,332.17	1,301.83			-			
递延所得税资产						1,301.83			
其他非流动资产						-			
三、资产总计	2,602.96	3,160.19	31,375.11	-		-			
四、流动负债合计	3,758.89	4,521.72	3,553.79						
短期借款						-			
交易性金融负债						-			
应付票据						-			
应付账款	963.07	34.15	15.84	15.84		-			
预收款项			415.84			-			
应付职工薪酬		51.35	46.34			415.84			
应交税费	36.58	6.12	3.51			46.34			
应付利息	2.37					3.51			
应付股利						-			
其它应付款	2,756.87	4,430.11	1,987.43	3.82	339.39	-			
一年内到期的非流动负债			1,084.83			1,644.22			
其他流动负债						1,084.83			
五、非流动负债合计	-	-	25,515.58			-			
长期借款						25,515.58			
应付债券						-			
租赁负债			25,515.58			-			
专项应付款						25,515.58			
递延收益						-			
递延所得税负债						-			
其他非流动负债						-			

利润预测表

被评估企业名称: 北京京城海通科技发展有限公司

评估基准日: 2021年12月31日

项目		历史数据					未来预测													
		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年1-10月
一、营业收入																				
减：营业成本																				
营业税金及附加																				
销售费用																				
管理费用																				
财务费用																				
资产减值损失																				
加：公允价值变动收益																				
投资收益																				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益																				
其他收益																				
二、营业利润																				
加：营业外收入																				
减：营业外支出																				
其中：非流动资产处置损失																				
三、利润总额																				
减：所得税费用																				
四、净利润																				
加：税后利息支出																				
折旧摊销																				
五、经营现金流																				

单位：人民币万元

单位: 人民币万元

非经营性资产、负债评估表

评估基准日：2021年12月31日

表6

被评估企业名称：北京京城海通科技文化发展有限公司

项目	账面价值	评估值	备注
非经营性资产			
溢余资金	5,054.00	5,054.00	
非经营性资产小计	5,054.00	5,054.00	
非经营性负债			
应付账款	15.84	15.84	
其它应付款	3.82	3.82	
非经营性负债小计	19.66	19.66	
非经营性资产、负债净值	5,034.34	5,034.34	

单位：万元

估基准日：2021年12月31日

资产评估企业名称：北京京城海通科技发展有限公司

未来預測

[illegible]

营业收入预测表

被评估企业名称：北京京城通科技文化发展有限公司

评估基准日：2021年12月31日

项目	单位	历史数据			未来预测															单位：人民币万元
		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年-1-10月	
一、主营业务收入	万元			5,548.42	3,333.81	5,639.28	6,228.09	6,269.55	6,269.55	6,539.49	6,583.03	6,583.03	6,866.47	6,912.18	6,912.18	7,209.79	7,257.79	7,257.79	8,628.71	
可出租总面积	m²				45,043.62	45,043.62	45,043.62	45,043.62	45,043.62	45,043.62	45,043.62	45,043.62	45,043.62	45,043.62	45,043.62	45,043.62	45,043.62	45,043.62	45,043.62	
预计出租率	%				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
预计出租单价（不含税）	元/平方米/天																			
出租收入	万元			5,548.42	3,333.81	5,639.28	6,228.09	6,269.55	6,269.55	6,539.49	6,583.03	6,583.03	6,866.47	6,912.18	6,912.18	7,209.79	7,257.79	7,257.79	8,628.71	
二、其他业务收入	万元																		100%	
代收水费	万元	5.27	0.20	-	30.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,628.71	
场地租赁	万元																			
免租期物业管理费	万元	5.27	0.20	-																
合计	万元	5.27	0.20	5,548.42	3,383.81	5,639.28	6,228.09	6,269.55	6,269.55	6,539.49	6,583.03	6,583.03	6,866.47	6,912.18	6,912.18	7,209.79	7,257.79	7,257.79	8,628.71	

营业成本预测表

评估基准日：2021年12月31日

被评估企业名称：北京京城海通科技发展有限公司

单位：人民币万元

项目	历史数据			未来数据预测															
	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年1-10月	
主营业务成本	2,646.18	2,129.12	2,331.92	2,238.51	2,270.49	2,276.71	2,350.40	2,383.98	2,383.98	2,474.42	2,503.15	2,503.15	2,591.25	2,635.47	2,628.27	2,720.78	2,759.65	2,207.69	
单位租金标准（元/㎡/天）（不含税）				1.31	1.38	1.38	1.38	1.45	1.45	1.45	1.45	1.52	1.52	1.52	1.59	1.59	1.67	1.67	
计算租金面积（㎡）				45,143.62	45,143.62	45,143.62	45,143.62	45,143.62	45,143.62	45,143.62	45,143.62	45,143.62	45,143.62	45,143.62	45,143.62	45,143.62	45,143.62	45,143.62	
租金支出	2,646.18	2,129.12	230.83	2,237.82	2,269.80	2,276.02	2,349.71	2,383.29	2,383.29	2,473.73	2,502.46	2,502.46	2,590.56	2,634.78	2,627.58	2,720.09	2,758.96	2,207.17	
物业服务费			77.00																
其它（园区修理费、代收水费、通信装置检测、水质监测）			0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.52	
使用固定资产折旧			1,380.07																
长期待摊费用摊销			86.51	88.25	88.25	88.25	88.25	88.25	88.25	88.25	88.25	88.25	88.25	88.25	88.25	88.25	88.25	66.36	
招商劳务费			506.05																
职工薪酬-销售人员			50.77																
合计	2,646.18	2,129.12	2,331.92	2,238.51	2,270.49	2,276.71	2,350.40	2,383.98	2,383.98	2,474.42	2,503.15	2,503.15	2,591.25	2,635.47	2,628.27	2,720.78	2,758.65	2,207.69	

管理费用预测表

评估基准日：2021年12月31日

被评估企业名称：北京瑞通源科技发展有限公司

序号	费用明细项	历史数据			未来预测数据															单位：人民币万元
		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年1-10月	
1	职工薪酬	266.39	251.28	250.50	170.34	173.75	177.22	180.77	184.38	188.07	191.83	195.67	199.58	203.57	207.64	211.80	216.03	220.35	224.76	
2	折旧费	1.38	1.41	1.33	0.04	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.15	
3	办公费	4.55	3.06	1.73	1.73	1.77	1.80	1.84	1.87	1.91	1.95	1.99	2.03	2.07	2.11	2.15	2.20	2.24	1.71	
4	差旅费	15.18	-	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.07	0.05	
5	无形资产摊销	0.41	0.41	0.41	0.41	0.31	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.31	
6	长期待摊费用摊销	89.73	87.25																	
7	业务招待费	3.71	0.15	0.05	0.05	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.05	
8	聘请中介机构费	6.05	9.48	5.42	6.69	6.83	6.96	7.10	7.25	7.39	7.54	7.69	7.84	8.00	8.16	8.32	8.49	8.66	6.82	
9	其他（桶装水费）	8.52	0.15	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.24	
10	能源费（污水处理费）	50.07	33.48	12.74	12.74	13.00	13.26	13.52	13.79	14.07	14.35	14.64	14.93	15.23	15.53	15.84	16.16	16.48	12.61	
11	物业费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	合 计	445.98	386.65	272.57	192.38	196.27	200.28	204.26	208.33	212.48	216.71	221.03	225.43	229.92	234.50	239.17	243.93	248.80	246.50	

人工费用预测表

评估基准日：2021年12月31日

被评估企业名称：北京京城海通科技发展有限公司

[illegible]

财务费用预测表

评估基准日：2021年12月31日

被评估企业名称：北京城海通科技文化发展有限公司

[illegible]

付息负债明细表

评估基准日：2021年12月31日

被评估企业名称：北京京城海通科技文化发展有限公司

序号	负债类型	负债具体明细项	借款日期	到期日期	借款利率	借款金额	借款截止基准日 余额	借款主要用途	备注
1		北京天海借款	2019/3/29	2024/3/28	4.75%	300.00	300.00		
2		北京天海借款利息					39.39		
		负息负债净值					339.39		

单位：人民币 万元

营业外收支预测表

评估基准日：2021年12月31日

被评估企业名称：北京京城海通科技发展有限公司

[illegible]

折旧/摊销预测表

评估基准日：2021年12月31日

被评估企业名称：北京京城海通科技发展有限公司

[illegible]