

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



罗顿发展股份有限公司拟进行资产剥离所涉及的
北京罗顿建设工程有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

中瑞评报字[2020]第 000671 号

(共一册，第一册)



中瑞世联资产评估集团有限公司

2020年8月14日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1143020020202000844

资产评估报告名称： 罗顿发展股份有限公司拟进行资产剥离所涉及的
北京罗顿建设工程有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

资产评估报告文号： 中瑞评报字[2020]第000671号

资产评估机构名称： 中瑞世联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员： 夏薇(资产评估师)、蔡建华(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	18
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	23
十二、评估报告使用限制说明.....	24
十三、评估报告日.....	26
资产评估报告附件.....	27

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

七、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考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

罗顿发展股份有限公司拟进行资产剥离所涉及的 北京罗顿建设工程有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

中瑞评报字[2020]第 000671 号

罗顿发展股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，对北京罗顿建设工程有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为罗顿发展股份有限公司拟进行资产剥离提供价值参考。

评估对象：北京罗顿建设工程有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：北京罗顿建设工程有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产(固定资产)、流动负债。

评估基准日：2020 年 5 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估，具体评估结论如下：

北京罗顿建设工程有限公司评估基准日纳入评估范围的总资产账面价值为 4,423.72 万元，评估价值为 4,425.92 万元，评估增值 2.20 万元，增值率 0.05%；纳入评估范围的负债账面价值为 1,126.72 万元，评估价值 1,126.72 万元，评估无增减值；资产净值账面价值为 3,297.00 万元，评估价值为 3,299.20 万元，评估增值 2.20 万元，增值率 0.07%。

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	4,423.72	4,423.72	-	-
非流动资产	2	-	2.20	2.20	
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	

持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	-	2.20	2.20	-
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	-	-	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	4,423.72	4,425.92	2.20	0.05
流动负债	21	1,126.72	1,126.72	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	1,126.72	1,126.72	-	-
净资产（所有者权益）	24	3,297.00	3,299.20	2.20	0.07

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

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，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

1. 本次评估结果仅为罗顿发展股份有限公司拟进行资产剥离提供价值参考依据，不能作为其他目的使用。
2. 其他特别事项详见资产评估报告正文。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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。

罗顿发展股份有限公司拟进行资产剥离所涉及的
北京罗顿建设工程有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中瑞评报字[2020]第 000671 号

罗顿发展股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法，对贵公司拟进行部分资产剥离涉及的北京罗顿建设工程有限公司的股东全部权益在 2020 年 5 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委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为罗顿发展股份有限公司，被评估单位为北京罗顿建设工程有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一） 委托人概况

1. 注册登记情况

名称：罗顿发展股份有限公司（以下简称：“罗顿股份”）

统一社会信用代码：91460000708852903E

类型：股份有限公司(上市)

住所：海南省海口市人民大道 68 号

法定代表人：高松

注册资本：43,901.1169 万元

成立日期：1993-05-06

营业期限：1993-05-06 至 2069-05-05

经营范围：宾馆酒店投资，酒店管理与咨询；企业管理与咨询；装饰工程设计、咨询及施工；电子产品，生产销售网卡、调制解调器、铜轴调制解调器、数字用户环路设备、以太网交换机、路由器、交换路由器、基站、基站控制器、移动通讯终端、接入网

及相关设备。

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

(1) 1993年5月6日，设立

公司系由海南黄金海岸综合开发总公司 1993 年 5 月 6 日出资成立，注册资本 1,000.00 万元，实收资本 1,000.00 万元，公司名称为海南黄金海岸物业管理服务公司。

成立时，股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	海南黄金海岸综合开发总公司	货币	1,000.00	100.00%
合计			1,000.00	100.00%

(2) 1995年1月18日，第一次股转

1995 年 1 月 18 日，股东会决议同意股东海南黄金海岸综合开发总公司的 12% 股权转让给海口黄金海岸技术投资有限公司，并签署了《股权转让协议》，公司名称更改为海南黄金海岸管理服务公司。

本次股权转让完成后，被评估单位股东及出资情况如下表所示：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	海南黄金海岸综合开发总公司	货币	880.00	88%
2	海口黄金海岸技术投资有限公司	货币	120.00	12%
合计			1,000.00	100.00%

(3) 1996年1月22日，第一次增资

1996 年 1 月 22 日，股东会同意公司将注册资本由 1,000.00 万元增资到 1,260.00 万元。

本次增资完成后，被评估单位股东及出资情况如下表所示：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	海南黄金海岸综合开发总公司	货币	1,140.00	90.476%
2	海口黄金海岸技术投资有限公司	货币	120.00	9.524%
合计			1,260.00	100.00%

(4) 1997年1月20日，第二次增资

1997 年 1 月 20 日，股东会同意将注册资本 1,260.00 万元增资到 6,750.00 万元，由原股东海南黄金海岸综合开发公司、海口黄金海岸技术投资有限公司和新股东海口金海岸罗顿国际旅业发展有限公司共同出资。

罗顿发展股份有限公司拟进行部分资产剥离涉及的
北京罗顿建设工程有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

本次增资完成后，被评估单位股东及出资情况如下表所示：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	海南黄金海岸综合开发总公司	货币	4,887.00	72.40%
2	海口金海岸罗顿国际旅业发展有限公司	货币	1,350.00	20.00%
3	海口黄金海岸技术产业投资有限公司	货币	513.00	7.60%
合计			6,750.00	100.00%

（5）1997年11月11日，第二次股权转让

1997年11月11日，股东会同意原股东海南黄金海岸集团有限公司（其前身为海南黄金海岸综合开发总公司）将7%股权转让给海口国能物业发展有限公司和海南大宇实业有限公司，并签订了《股权转让协议》，公司名称变更为海南黄金海岸发展有限公司。

本次股权转让完成后，被评估单位股东及出资情况如下表所示：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	海南黄金海岸集团有限公司	货币	4,414.50	65.40%
2	海口金海岸罗顿国际旅业发展有限公司	货币	1,350.00	20.00%
3	海口黄金海岸技术产业投资有限公司	货币	513.00	7.60%
4	海口国能物业发展有限公司	货币	337.50	5.00%
	海南大宇实业有限公司	货币	135.00	2.00%
合计			6,750.00	100.00%

（6）1999年3月4日，第三次增资

1999年3月4日，股东会同意将注册资本从6,750.00万元增加到15,716.1243万元，公司名称变更为海南罗顿旅业股份有限公司。

本次增资完成后，被评估单位股东及出资情况如下表所示：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	海南黄金海岸集团有限公司	货币	7,008.3453	44.593%
2	海口金海岸罗顿国际旅业发展有限公司	货币	2,143.2249	13.637%
3	海口黄金海岸技术产业投资有限公司	货币	814.4254	5.182%
4	海口国能物业发展有限公司	货币	535.8062	3.409%
5	海南大宇实业有限公司	货币	214.3225	1.364%
6	其他股	货币	5000.00	31.814%
合计			15,716.1243	100.00%

（7）1999年7月19日，变更公司名称

1999年7月19日，股东会同意公司将公司名称从海南罗顿旅业股份有限公司变更

为海南罗顿发展股份有限公司。

(8) 2000年5月8日,变更公司名称

2000年5月8日,股东会决议同意将公司名称从海南罗顿发展股份有限公司变更为罗顿发展股份有限公司。

(9) 2000年9月11日,第四次增资

2000年9月11日,股东会同意将公司注册资本从15,716.1243万元增加23,574.19万元。

本次增资完成后,被评估单位股东及出资情况如下表所示:

序号	股东名称	出资方式	出资额(万元)	出资比例
1	海南黄金海岸集团有限公司	货币	10,512.52	44.593%
2	海口金海岸罗顿国际旅业发展有限公司	货币	3214.84	13.637%
3	海口黄金海岸技术产业投资有限公司	货币	1,221.64	5.182%
4	海口国能物业发展有限公司	货币	803.71	3.409%
5	海南大宇实业有限公司	货币	321.48	1.364%
6	其他股	货币	7,500.00	31.814%
合计			23,574.19	100.00%

(10) 2003年1月29日,第五次增资

2003年1月29日,股东会同意将注册资本由23,574.19万元增资到25,824.19万元,新增为社会公众股。

本次增资完成后,被评估单位股东及出资情况如下表所示:

序号	股东名称	出资方式	出资额(万元)	出资比例
1	海南黄金海岸集团有限公司	货币	10,512.52	40.707%
2	海口金海岸罗顿国际旅业发展有限公司	货币	3,214.8374	12.449%
3	海口黄金海岸技术产业投资有限公司	货币	1,221.6381	4.731%
4	海口国能物业发展有限公司	货币	803.7093	3.112%
5	海南大宇实业有限公司	货币	321.4837	1.245%
6	社会公众股	货币	9,750.00	37.755%
合计			25,824.19	100.00%

(11) 2003年7月21日,第六次增资

2003年7月21日,公司实施了2002年度利润分配及公积金转增股本方案,以总股本258,241,864股为基数,用资本公积金向全体股东实施了每10股转增7股的方案。

本次增资完成后,被评估单位股东及出资情况如下表所示:

序号	股东名称	出资方式	出资额(万元)	出资比例
----	------	------	---------	------

罗顿发展股份有限公司拟进行部分资产剥离涉及的
北京罗顿建设工程有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	海南黄金海岸集团有限公司	货币	17,871.2804	40.708%
2	海口金海岸罗顿国际旅业发展有限公司	货币	5,465.2236	12.4449%
3	海口黄金海岸技术产业投资有限公司	货币	2,076.7848	4.731%
4	海口国能物业发展有限公司	货币	1,366.3058	3.112%
5	海南大宇实业有限公司	货币	546.5223	1.245%
6	社会公众股	货币	16575.00	37.755%
合计			43,901.12	100.00%

（二）、被评估单位概况

1. 注册情况

名称：北京罗顿建设工程有限公司

统一社会信用代码：91110114788951951Y

类型：其他有限责任公司

住所：北京市昌平区沙河镇丰善村东三层 306 室

法定代表人：王飞

注册资本： 3,000 万(元)

成立日期： 2006-05-19

营业期限： 2006-05-19 至 2026-05-18

经营范围：施工总承包；专业承包；设备安装；技术咨询；工程项目管理。（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。

2. 基准日股权结构

序号	发起人/股东	持股比例	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）
1	罗顿发展股份有限公司	90.67%	2,720	2,720
2	上海罗顿装饰工程有限公司	9.33%	280	280
合计		100%	3,000.00	3,000.00

3. 近二年一期的资产、财务、经营状况

被评估单位近二年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

科目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年5月31日
货币资金	21,955.51	72,452.95	91,128.29

罗顿发展股份有限公司拟进行部分资产剥离涉及的
北京罗顿建设工程有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

交易性金融资产			
其他应收款	55,746,848.43	55,596,848.43	43,396,848.43
存货			
合同资产			
其他流动资产	749,182.36	749,182.36	749,182.36
流动资产合计	56,517,986.30	56,418,483.74	44,237,159.08
可供出售金融资产			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
固定资产			
在建工程			
无形资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计			
资产总计	56,517,986.30	56,418,483.74	44,237,159.08
应付账款	3,909,146.47	3,839,146.47	3,814,146.47
预收款项			
应付职工薪酬	78,608.00	20,900.00	20,900.00
应交税费	5,943,587.56	5,945,542.60	5,945,257.20
其他应付款	1,136,866.62	1,486,866.62	1,486,866.62
流动负债合计	11,068,208.65	11,292,455.69	11,267,170.29
非流动负债合计	-	-	-
负债总计	11,068,208.65	11,292,455.69	11,267,170.29
净资产	45,449,777.65	45,126,028.05	32,969,988.79

被评估单位近二年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2018年	2019年	2020年1-5月
一、主营业务收入			
减：营业成本			
税金及附加	25.00		
销售费用			
管理费用	334,714.80	323,135.41	155,706.92
研发费用			
财务费用	861.03	614.19	332.34
加：其他收益			
投资收益			
公允价值变动损失			

罗顿发展股份有限公司拟进行部分资产剥离涉及的
北京罗顿建设工程有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

信用减值损失			
资产减值损失			
资产处置收益			
三、营业利润	-335,600.83	-323,749.60	-156,039.26
加：营业外收入			
减：营业外支出			
四、利润总额	-335,600.83	-323,749.60	-156,039.26
减：所得税			0.00
五、净利润	-335,600.83	-323,749.60	-156,039.26

被评估单位 2018 年度数据未经审计，2019 年和基准日数据经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并分别出具了天健深审（2020）1096 号、天健审（2020）3-434 号标准无保留意见的审计报告。

4.委托人和被评估单位之间的关系

委托人是被评估单位的控股股东。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

中瑞世联资产评估集团有限公司接受罗顿发展股份有限公司的委托，对拟进行资产剥离涉及的罗顿发展股份有限公司北京罗顿建设工程有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为北京罗顿建设工程有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为北京罗顿建设工程有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产，资产账面价值为 4,423.72 万元；负债包括流动负债，负债账面价值为 1,126.72 万元；资产净值账面价值为 3,297.00 万元。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
----	------	------

罗顿发展股份有限公司拟进行部分资产剥离涉及的
北京罗顿建设工程有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

一	流动资产合计	44,237,159.08
1	货币资金	91,128.29
2	交易性金融资产	
3	应收账款	
4	其他应收款	43,396,848.43
5	合同资产	
6	其他流动资产	749,182.36
二	非流动资产合计	
1	其他权益工具投资	
2	长期股权投资	
3	固定资产	
4	无形资产	
三	资产总计	44,237,159.08
四	流动负债	11,267,170.29
1	应付账款	3,814,146.47
2	预收账款	-
1	应付职工薪酬	20,900.00
2	应交税费	5,945,257.20
4	其他应付款	1,486,866.62
五	非流动负债	
1	递延所得税负债	
六	负债总计	11,267,170.29
七	净资产	32,969,988.79

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。账面价值业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了天健审〔2020〕3-434号标准无保留意见审计报告。

(三) 企业主要资产情况

1. 其他应收款是内部往来等,账面余额为 43,396,848.43 元,坏账准备 0.00 元,账面净值 43,396,848.43 元。

2. 固定资产

评估范围内的固定资产主要包括车辆和电子设备。

(1) 车辆

纳入本次评估的车辆共 2 辆,为伊兰特轿车、金杯车等,购置时间为 2006、2007 年。于评估现场勘查日,车辆可正常使用。

(2) 电子设备

纳入本次评估的电子设备共 6 项,购置时间为 2006-2007 年,电子设备主要包括电

脑、打印机、相机等，分布在各办公区域内。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本项目所涉及范围内的各项资产、负债的账面价值均引用自天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审〔2020〕3-434号标准无保留意见的审计报告。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象的价值类型为市场价值。

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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2020年5月31日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到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等因素综合确定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

委托人与中瑞世联资产评估集团有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日，中华人民共和国主席令第四十六号，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）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日，中华人民共和国主席令第十五号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2019年1月2日，中华人民共和国财政部令第九十七号，财政部部务会议审议通过）；

4. 《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通过)；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日）；
6. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第691号）（2017年11月19日）；
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
8. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
9. 《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）。
10. 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—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
8. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）
12. 《企业会计准则—基本准则》（2014年7月23日，根据中华人民共和国财政部令 第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订）；
13. 《资产评估执业准则——资产评估方法》的通知（中评协〔2019〕35号）。

（四）权属依据

1. 部分设备购置合同或发票复印件；
2. 车辆行驶证；
3. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
2. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
3. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 《机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
5. 《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；
6. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
7. 近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果；
8. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；
2. 中瑞世联资产评估集团有限公司数据库。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

国内外与被评估单位相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法。

本次评估的目的是被评估企业拟进行部分资产剥离，被评估单位至评估基准日已处于停业状态，且连续多年亏损，未来收益无法合理预测，故不适应收益法。资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。由于被评估企业持续经营，被评估企业具备可利用的历史资料，在充分考虑资产的实体性贬

值、功能性贬值和经济性贬值基础上，能够采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

（1）货币资金

包括现金、银行存款和其他货币资金，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）其他应收款

在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值。对企业计提的坏帐准备评估为零。

（3）其他流动资产

其他流动资产主要是预交的所得税等，评估人员查阅了相关会计凭证和纳税申报表，以核实后的金额确定评估值。

2. 设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。对于部分购置年代较早的电子设备和车辆，按照评估基准日的二手市场价格确定评估值。车辆于评估人员现场勘查日已出售，评估人员查阅了相关的银行付款流水，以其处置价格确定评估值。

2.1 成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

（1）重置价值的确定

重置全价=设备含税购置价+运杂费+安调费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①设备购置价

对于大型关键设备，主要是通过查阅设备的订货合同、发票，查询《2020年机电产品报价手册》中设备价格或向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近

期同类设备的价格确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②运杂费

根据设备生产厂商与设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、价值以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。对于设备购置价中已包含运杂费的，不再单独考虑运杂费。

设备运杂费=设备购置费×运杂费率

③安装调试费

安装工程费是指设备安装调试费用和基础费，若设备购置价中包含安装工程费，则不再单独考虑。否则参考《资产评估常用数据与参数手册》计算，公式如下：

安装工程费=设备购置价×安装工程费率

④其他费用

其他费用包括项目建设管理费和环境影响评价费，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

⑤资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安调费+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

⑥可抵扣增值税

根据财税[2008]170号、财税[2013]106号、财税[2016]36号、财税[2018]32号、财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价*13%/（1+13%）+运杂费*9%/（1+9%）+安装调试费*6%/（1+6%）+其他费用可抵税金额

3) 对于车辆重置全价的确定

选取参照当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并综合考虑车辆购置附加税和其他费用后予以确定，其计算公式如下：

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

车辆购置税=车辆不含税售价×税率 10%

可抵扣增值税=购置价*13%/（1+13%）

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等。

4) 电子设备重置全价的确定

被评估电子设备类资产因不需要安装，且都是本地购置，故重置全价一般包括：设备购置价。电子设备重置全价计算公式如下：

电子设备重置全价=设备购置价-可抵扣的增值税

(2) 综合成新率的确定

1) 主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=理论成新率*40%+勘察成新率*60%

其中：

①理论成新率

按机器设备的已使用年限，评估确定的不同类型设备的经济寿命年限及根据现场勘察情况和设备的大修周期确定的超过经济寿命年限的尚可使用年限，计算成新率：

理论成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%或[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%（第一个公式一般用于经济寿命年限期内的设备，第二个公式一般用于超期服役的设备）

②勘察成新率

通过现场勘察设备现状及查阅有关运行、修理、管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，确定其勘察成新率。

2) 对于车辆，主要采用理论成新率和评估人员现场勘察成新率综合确定。

综合成新率=理论成新率 40%+勘察成新率 60%

①理论成新率的确定

根据最新《机动车强制报废标准规定》中规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法）。

计算公式如下：

年限法成新率（无强制报废年限）=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）
×100%

年限法成新率（有强制报废年限）=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限
×100%

行驶里程成新率=（经济行驶里程-已行驶里程）/经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

②现场勘查成新率的确定

通过评估人员向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，在理论成新率的基础上作出现场勘查技术鉴定成新率

综合成新率=理论成新率 40%+勘察成新率 60%

3) 对于电子设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；计算公式如下：

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

2.2 市场法

市场法是通过询价了解到与被评估车辆同型号车辆的二手市场价值，再通过系数修正进行测算。

评估价值=参照物市场价值×交易因素调整系数×时间因素调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数

3. 负债

负债为流动负债，具体包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2020 年 6 月 15 日至 2020 年 8 月 14 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估

工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于2020年6月15日至2020年6月23日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。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进

一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- (2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (4) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 基础假设

1. 交易假设

假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2. 公开市场假设

假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3. 持续使用假设

假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）一般假设

1. 假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设评估基准日后被评估单位持续经营。

3. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

5. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

（三）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

2. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

3. 假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

4. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

5. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制。

6. 评估人员已对评估对象所涉及设备等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽

职对其内部存在问题进行了解，但因技术条件限制，未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的机器设备、车辆等无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

7. 假设被评估单位生产、经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

8. 假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

9. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

本次资产评估采用资产基础法对北京罗顿建设工程有限公司的股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

北京罗顿建设工程有限公司评估基准日纳入评估范围的总资产账面价值为 4,423.72 万元，评估价值为 4,425.92 万元，评估增值 2.20 万元，增值率 0.05%；纳入评估范围的负债账面价值为 1,126.72 万元，评估价值 1,126.72 万元，评估无增减值；资产净值账面价值为 3,297.00 万元，评估价值为 3,299.20 万元，评估增值 2.20 万元，增值率 0.07%。

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	4,423.72	4,423.72	-	-
非流动资产	2	-	2.20	2.20	
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-

罗顿发展股份有限公司拟进行部分资产剥离涉及的
北京罗顿建设工程有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

长期股权投资	6	-	-	-	
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	-	2.20	2.20	
在建工程	9	-	-	-	
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	-	
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	-	-	-	
开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	
长期待摊费用	17	-	-	-	
递延所得税资产	18	-	-	-	
其他非流动资产	19	-	-	-	
资产总计	20	4,423.72	4,425.92	2.20	0.05
流动负债	21	1,126.72	1,126.72	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	1,126.72	1,126.72	-	-
净资产（所有者权益）	24	3,297.00	3,299.20	2.20	0.07

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

即北京罗顿建设工程有限公司的股东全部权益价值为3,299.20万元(大写金额叁仟贰佰玖拾玖万贰仟元整)。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

股东全部权益价值账面价值为3,297.00万元，评估价值为3,299.20万元，评估增值2.20万元，增值率0.07%，评估增值主要原因是固定资产的经济折旧年限长于企业会计折旧年限所致。



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：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本项目所涉及范围内的各项资产、负债的账面价值均引用自天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审〔2020〕3-434号标准无保留意见的审计报告。

（二）关于评估程序受到限制的情形特别说明

本次评估范围内各项设备资产的技术规格或参数资料，是由被评估单位提供的，对被评估单位申报评估的设备，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，如设备内部构造，评估人员通过向被评估企业有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

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。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

资产评估报告应当说明对特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，并提示资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：罗顿发展股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 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。

5. 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。

（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评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告系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

罗顿发展股份有限公司拟进行部分资产剥离涉及的
北京罗顿建设工程有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，后方可正式使用。

(本页为签章页，无正文)

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 8 月 14 日。

资产评估师：夏薇



资产评估师
夏薇
43080003

资产评估师：蔡建华



资产评估师
蔡建华
47000315

中瑞世联资产评估集团有限公司



资产评估报告附件

- 附件一、被评估单位审计报告
- 附件二、委托人和被评估单位营业执照复印件
- 附件三、委托人和被评估单位产权登记证
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 附件六、签名资产评估师的承诺函
- 附件七、资产评估机构营业执照副本复印件
- 附件八、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件

北京罗顿建设工程有限公司

审计报告

目 录

一、审计报告	第 1—3 页
二、财务报表	第 4—7 页
(一) 资产负债表	第 4 页
(二) 利润表	第 5 页
(三) 现金流量表	第 6 页
(四) 所有者权益变动表	第 7 页
三、财务报表附注	第 8—21 页

审计报告

天健审〔2020〕3-434号

北京罗顿建设工程有限公司股东：

一、审计意见

我们审计了北京罗顿建设工程有限公司（以下简称北京工程公司）财务报表，包括2020年5月31日的资产负债表，2020年1-5月的利润表、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，公允反映了北京工程公司2020年5月31日的财务状况，以及2020年1-5月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，我们独立于北京工程公司，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

北京工程公司管理层（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，管理层负责评估北京工程公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、

终止运营或别无其他现实的选择。

北京工程公司治理层（以下简称治理层）负责监督北京工程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：

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

（五）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。



中国注册会计师：

李联之印

中国注册会计师：

孙慧敏印

二〇二〇年八月十四日

资产负债表

2020年5月31日

会企01表

编制单位：北京罗顿建设工程有限公司

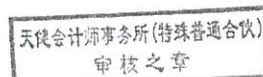
单位：人民币元

资 产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	91,128.29	72,452.95	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款	4	3,814,146.47	3,839,146.47
应收款项融资				预收款项			
预付款项				合同负债			
其他应收款	2	43,396,848.43	55,596,848.43	应付职工薪酬	5	20,900.00	20,900.00
存货				应交税费	6	5,945,257.20	5,945,542.60
合同资产				其他应付款	7	1,486,866.62	1,486,866.62
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			
其他流动资产	3	749,182.36	749,182.36	其他流动负债			
流动资产合计		44,237,159.08	56,418,483.74	流动负债合计		11,267,170.29	11,292,455.69
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款			
债权投资				应付债券			
其他债权投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资				租赁负债			
其他权益工具投资				长期应付款			
其他非流动金融资产				长期应付职工薪酬			
投资性房地产				预计负债			
固定资产				递延收益			
在建工程				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计			
使用权资产				负债合计		11,267,170.29	11,292,455.69
无形资产				所有者权益(或股东权益)：			
开发支出				实收资本(或股本)	8	30,000,000.00	30,000,000.00
商誉				其他权益工具			
长期待摊费用				其中：优先股			
递延所得税资产				永续债			
其他非流动资产				资本公积			
非流动资产合计				减：库存股			
				其他综合收益			
资产总计		44,237,159.08	56,418,483.74	专项储备			
				盈余公积	9	2,531,216.12	2,531,216.12
				未分配利润	10	438,772.67	12,594,811.93
				所有者权益合计		32,969,988.79	45,126,028.05
				负债和所有者权益总计		44,237,159.08	56,418,483.74

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



利 润 表

2020年1-5月

会企02表

编制单位：北京罗顿建设工程有限公司

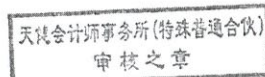
单位：人民币元

项 目	注 释 号	本 期 数	上 年 数
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用		155,706.92	323,135.41
研发费用			
财务费用		332.34	614.19
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
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）		-156,039.26	-323,749.60
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-156,039.26	-323,749.60
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-156,039.26	-323,749.60
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-156,039.26	-323,749.60
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-156,039.26	-323,749.60
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

2020年1-5月

会企03表

编制单位：北京罗顿建设工程有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		200,067.66	500,215.81
经营活动现金流入小计		200,067.66	500,215.81
购买商品、接受劳务支付的现金		25,000.00	70,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		155,958.32	374,634.37
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		434.00	5,084.00
经营活动现金流出小计		181,392.32	449,718.37
经营活动产生的现金流量净额		18,675.34	50,497.44
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		72,452.95	21,955.51
六、期末现金及现金等价物余额			
		91,128.29	72,452.95

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2020年1-5月

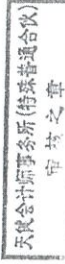
单位：人民币元

项 目	本期数							上期数						
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债						其他	优先股				
一、上年年末余额	30,000,000.00			2,531,216.12	12,594,811.93	45,126,028.05	30,000,000.00				2,531,216.12	12,918,561.53	45,449,777.65	
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	30,000,000.00			2,531,216.12	12,594,811.93	45,126,028.05	30,000,000.00				2,531,216.12	12,918,561.53	45,449,777.65	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-12,156,039.26	-12,156,039.26						-323,749.60	-323,749.60	
（一）综合收益总额					-156,039.26	-156,039.26						-323,749.60	-323,749.60	
（二）所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配					-12,000,000.00	-12,000,000.00								
1. 提取盈余公积														
2. 对所有者（或股东）的分配					-12,000,000.00	-12,000,000.00								
3. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期末余额	30,000,000.00			2,531,216.12	138,772.67	32,969,988.79	30,000,000.00				2,531,216.12	12,594,811.93	45,126,028.05	

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

法定代表人：



北京罗顿建设工程有限公司

财务报表附注

2020年1-5月

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

北京罗顿建设工程有限公司（以下简称公司或本公司）系由罗顿发展股份有限公司和上海罗顿装饰工程有限公司投资设立，于2006年5月19日在北京市市场监督管理局登记注册。现有注册资本3000万元。现持有统一社会信用代码为91110114788951951Y的营业执照。

本公司经营范围：施工总承包；专业承包；设备安装；技术咨询；工程项目管理。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策、会计估计和前期差错

（一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为2020年1月1日起至2020年5月31日止。

（三）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款，现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(六) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将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。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2）保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与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为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入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为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值是在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；

（2）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，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

（3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使

用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

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。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该

金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——合并范围内关联方组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——账龄组合	账龄	

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收账款 预期信用损失率(%)
1年以内(含,下同)	5.00
1-2年	10.00
2-3年	20.00
3-4年	40.00
4-5年	80.00
5年以上	100.00

6. 金融资产和金融负债的抵销

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的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 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) 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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(七) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将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，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；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中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允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 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；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，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；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及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等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(八) 收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

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) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务；(3) 公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且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，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，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，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控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，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。

(3) 合同中存在重大融资成分的，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，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。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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。

(九) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项

目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（十）租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

（十一）重要会计政策和会计估计变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称新收入准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执

行日执行新准则的累积影响数调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日财务报表无影响。

2. 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

四、税（费）项

主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率 (%)
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3
城市维护建设税	实际缴纳的应缴流转税税额	7
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2
企业所得税	实际缴纳的税所得额	25

五、财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指财务报表上年年末数按新收入准则调整后的 2020 年 1 月 1 日的数据。

（一）资产负债表项目注释

1. 货币资金

项 目	期 末 数
库存现金	1,781.51
银行存款	89,346.78
合 计	91,128.29

2. 其他应收款

（1）明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期 末 数				账 面 价 值
	账 面 余 额		坏 账 准 备		
	金 额	比 例 (%)	金 额	计 提 比 例 (%)	

单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	43,396,848.43	100.00		43,396,848.43
合计	43,396,848.43	100.00		43,396,848.43

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合并范围内关联方组合	43,396,848.43		
小计	43,396,848.43		

(2) 应收关联方款项

关联方名称	期末数
罗顿发展股份有限公司	34,954,000.00
海南金海岸装饰工程有限公司	3,862,848.43
上海罗顿装饰工程有限公司	4,580,000.00
小计	43,396,848.43

3. 其他流动资产

项目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
企业所得税	749,182.36		749,182.36
合计	749,182.36		749,182.36

4. 应付账款

期末无应付关联方账款。

5. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项目	期末数
短期薪酬	20,900.00
合计	20,900.00

(2) 短期薪酬明细情况

项目	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	20,900.00
小计	20,900.00

6. 应交税费

项 目	期末数
增值税	5,504,308.92
城市维护建设税	275,215.43
教育费附加	98,437.93
地方教育附加	65,625.28
代扣代缴个人所得税	1,669.64
合 计	5,945,257.20

7. 其他应付款

应付关联方账款

种 类	期末数
海南罗顿园林景观工程有限公司	1,481,866.62
合 计	1,481,866.62

8. 实收资本

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
罗顿发展股份有限公司	27,200,000.00			27,200,000.00
上海罗顿装饰工程有限公司	2,800,000.00			2,800,000.00
合 计	30,000,000.00			30,000,000.00

9. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	2,531,216.12			2,531,216.12
合 计	2,531,216.12			2,531,216.12

10. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	12,594,811.93	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	12,594,811.93	
加：本期净利润	-156,039.26	
减：应付普通股股利	12,000,000.00	
期末未分配利润	438,772.67	

(2) 2020 年根据股东会决议，以现金分红形式向全部在册股东按出资比例进行现金分

红，本次现金分红人民币 12,000,000.00 元。

(三)现金流量表项目注释

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-156,039.26	-323,749.60
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	200,000.00	500,000.00
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-25,285.40	-125,752.96
其他		
经营活动产生的现金流量净额	18,675.34	50,497.44
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
(3) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	91,128.29	72,452.95
减：现金的期初余额	72,452.95	21,955.51
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	18,675.34	50,497.44

2. 现金和现金等价物

项 目	期末数	上年年末数
(1) 现金	91,128.29	72,452.95
其中：库存现金	1,781.51	1,579.36

可随时用于支付的银行存款	89,346.78	70,873.59
可随时用于支付的其他货币资金		
(2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
(3) 期末现金及现金等价物余额	91,128.29	72,452.95
其中：公司使用受限制的现金和现金等价物		

六、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

关联方名称	与本公司的关系
罗顿发展股份有限公司	母公司
上海罗顿装饰工程有限公司	母公司之子公司
海南金海岸装饰工程有限公司	母公司之子公司
海南罗顿园林景观工程有限公司	母公司之孙公司

(二) 关联方交易情况

关联方未结算项目金额详见本财务报表相关项目注释。

七、其他重要事项

(一) 或有事项

截至资产负债表日，本公司无需要披露的重大或有事项。

(二) 承诺事项

截至资产负债表日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

(三) 资产负债表日后事项中的非调整事项

截至本财务报告日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

北京罗顿建设工程有限公司

二〇二〇年八月十四日

证书序号: 0007666

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》。



发证机关:

2019 年 12 月 25 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 天健会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 胡少先

主任会计师:

经营场所: 浙江省杭州市西溪路128号6楼

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 330000001

批准执业文号: 浙财会(2011)25号

批准执业日期: 1998年11月21日设立, 2011年12月29日改制



仅为北京罗顿建设工程有限公司2020年5月31日报告的复印件(原件与复印件一致), 仅用于说明天健会计师事务所(特殊普通合伙)具有执业资质未经本所书面同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向第三方传送给披露。



证书序号：000390

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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

首席合伙人：胡少先



证书号：44

发证时间：二〇二〇年十一月八日

证书有效期至：二〇二一年十一月八日



仅为北京罗顿建设工程有限公司 2020 年 5 月 31 日报告之目的而提供文件的复印件（原件与复印件一致），仅用于说明 天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券期货相关业务执业资质 未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
913300005793421213 (1/3)

扫描二维码
即可查询企业
信用信息
国家企业信用信息公示系统
网址: www.gsxt.gov.cn



名称 天健会计师事务所(特殊普通合伙) 成立日期 2011年07月18日

类型 特殊普通合伙企业 合伙期限 2011年07月18日至长期

执行事务合伙人 胡少先 主要经营场所 浙江省杭州市西湖区西溪路128号6楼

经营范围 审计企业会计报表、出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度决算审计; 代理记账、会计审计、验资、鉴证、税务咨询、管理咨询、会计培训; 信息系统审计; 法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

仅为北京罗顿建设工程有限公司2020年5月31日截止普通合伙人提供的复印件(原件与复印件一致), 仅用于说明天健会计师事务所(特殊普通合伙)合法营业, 未经本所书面同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向第三方传递或披露。

2020



姓名 李联
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1971-11-27
Date of birth
工作单位 天健会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
Work unit
身份证号码 420106197111272477
Identity card No



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.



330000015447
深圳市注册会计师协会

年 月 日
Year Month Day

年 月 日
Year Month Day

仅为北京罗顿建设工程有限公司 2020 年 5 月 31 日审计之目的而提供文件的复印件，仅用于说明李联是中国注册会计师，未经本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
Year Month Day

证书编号: 330000015447
No. of Certificate
所属注册会计师协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2015 年 06 月 15 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
Year Month Day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y
月 /m
日 /d



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.



日 /d

330000015446
深圳市注册会计师协会



姓名 孙慧敏
Full name _____
性别 女
Sex _____
出生日期 1982-04-10
Date of birth 天健会计师事务所（特殊普通合伙）
工作单位 深圳分所
Working unit _____
身份证号码 410725198204100440
Identity card No. _____



仅为北京罗顿建设工程有限公司2020年5月31日报告之目的而提供文件的复印件，仅供特殊普通合伙使用，未经本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 /y
月 /m
日 /d



营业执照

(副本) (副本号:2-1)

统一社会信用代码 91460000708852903E

名 称	罗顿发展股份有限公司
类 型	股份有限公司(上市)
住 所	海南省海口市人民大道68号
法定代表人	高松
注册 资 本	肆亿叁仟玖佰零壹万壹仟壹佰陆拾玖元人民币
成 立 日 期	1993年05月06日
营 业 期 限	1993年05月06日至2069年05月05日
经 营 范 围	宾馆酒店投资, 酒店管理与咨询; 企业管理与咨询; 装饰工程设计、咨询及施工; 电子产品, 生产销售网卡、调制解调器、铜轴调制解调器、数字用户环路设备、以太网交换机、路由器、交换路由器、基站、基站控制器、移动通讯终端、接入网及相关设备。(一般经营项目自主经营, 许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关



2016年11月15日



编号:0 01720792

营业执照

统一社会信用代码 91110114788951951Y

名称	北京罗顿建设工程有限公司
类型	其他有限责任公司
住所	北京市昌平区沙河镇丰善村东三层306室
法定代表人	王飞
注册资本	3000万元
成立日期	2006年05月19日
营业期限	2006年05月19日至2026年05月18日
经营范围	施工总承包；专业承包；设备安装；技术咨询；工程项目管理。 (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



2016年03月28日

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。

委托人承诺函

中瑞世联资产评估集团有限公司：

因我公司为进行部分资产剥离的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的北京罗顿建设工程有限公司的全部资产和负债进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定。
2. 所提供的资产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分。
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。
4. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。
5. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人：罗顿发展股份有限公司



法定代表人(签字)：



2020年6月15日

被评估单位承诺函

中瑞世联资产评估集团有限公司：

因我公司拟进行部分资产剥离所涉及的部分资产和负债的市场价值的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司申报的全部资产和负债进行评估，评估基准日为 2020 年 5 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. 本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；
2. 本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已揭示充分，无任何隐瞒事项；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 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；
5. 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；
6. 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；
7. 负责委托具备合法资质的会计师事务所对被评估单位在评估基准日的资产、负债进行了审计；
8. 按照评估委托合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
9. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
10. 本公司及本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。

被评估单位：

法定代表人(签字)：



年 月 日

资产评估师承诺函

罗顿发展股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟进行部分资产剥离所涉及的北京罗顿建设工程有限公司的全部资产及负债进以 2020 年 5 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. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



资产评估师签名：



2020 年 8 月 14 日



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

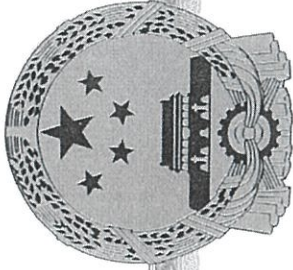
中瑞世联资产评估集团有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号
变更文号：财办资[2020]2号
序列号：000169

证书编号：0731019001

发证时间：二〇二〇年十一月十五日





营业执照

统一社会信用代码
91110102678011336A

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



名称 中瑞世联资产评估集团有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 何源泉

注册资本 5000万元
成立日期 2008年07月23日
营业期限 2008年07月23日至 2028年07月22日

经营范围 从事证券、期货相关评估业务；探矿权和采矿权评估（采矿业其他许可证书有效期至2021年3月31日）；从事各类单项资产评估、房地产业整体资产评估；市场所需的其他资产评估项目评估；商品房价格评估；工程造价评估；房地产咨询；企业管理咨询；商品工程咨询；技术咨询；土地调查评估服务；艺术品鉴定评估；（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。）

住所 北京市海淀区西直门北大街32号院1号楼13层1606-1



登记机关 2020年04月14日



资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：夏薇

性别：女

登记编号：43080003

单位名称：中瑞世联资产评估(北京)有限公司

初次执业登记日期：2008-06-17

年检信息：通过(2018-03-30)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：夏薇

本人印鉴：



打印日期：2019-04-28

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：蔡建华

性别：男

登记编号：47000315

单位名称：中瑞世联资产评估(北京)有限公司

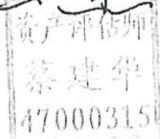
初次执业登记日期：1998-07-10

年检信息：通过(2018-03-30)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2019-04-28

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年5月31日

表1

被评估单位：北京罗顿建设工程有限公司

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		4,423.72		4,423.72		-		-
非流动资产		-		2.20		2.20		
其中：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		-		2.20		2.20		
在建工程		-		-		-		
工程物资		-		-		-		
固定资产清理		-		-		-		
生产性生物资产		-		-		-		
油气资产		-		-		-		
无形资产		-		-		-		
开发支出		-		-		-		
商誉		-		-		-		
长期待摊费用		-		-		-		
递延所得税资产		-		-		-		
其他非流动资产		-		-		-		
资产总计		4,423.72		4,425.92		2.20		0.05
流动负债		1,126.72		1,126.72		-		-
非流动负债		-		-		-		-
负债总计		1,126.72		1,126.72		-		-
净资产（所有者权益）		3,297.00		3,299.20		2.20		0.07

评估机构：中瑞世联资产评估集团有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年5月31日

表2

被评估单位：北京罗顿建设工程有限公司

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	44,237,159.08	44,237,159.08	-	-
2	货币资金	91,128.29	91,128.29	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付账款	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	43,396,848.43	43,396,848.43	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	749,182.36	749,182.36	-	-
13	二、非流动资产合计	-	21,992.00	21,992.00	
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	-	21,992.00	21,992.00	
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	44,237,159.08	44,259,151.08	21,992.00	0.05

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年5月31日

表2

被评估单位：北京罗顿建设工程有限公司

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%
32	四、流动负债合计	11,267,170.29	11,267,170.29	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	3,814,146.47	3,814,146.47	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	20,900.00	20,900.00	-	-
39	应交税费	5,945,257.20	5,945,257.20	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	1,486,866.62	1,486,866.62	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	11,267,170.29	11,267,170.29	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	32,991,988.79	32,991,980.79	-8.00	-0.02

评估机构：中瑞世联资产评估集团有限公司



货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2020年5月31日

表3-1-2

金额单位：人民币元

被评估单位：北京罗顿建设工程有限公司

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	沙河工行	02000117192000478	人民币			89,346.78	89,346.78		-	
合 计						89,346.78	89,346.78		-	

被评估单位填表人：汤晓慧
填表日期：2020年5月31日

评估人员：夏静、蓝方寅

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2020年5月31日

表3-11
金额单位：人民币元

被评估单位：北京罗顿建设工程有限公司

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	企业所得税	2019/12	所得税		749,182.36	749,182.36		-	
合 计				-	749,182.36	749,182.36	-	-	

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年5月31日

表4

被评估单位：北京罗顿建设工程有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
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	-	21,992.00	21,992.00	
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	油气资产	-	-	-	-
4-12	无形资产	-	-	-	-
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	-	-	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-
4	非流动资产余额合计	-	21,992.00	21,992.00	
4	减：减值准备	-	-	-	-
4	非流动资产净值合计	-	21,992.00	21,992.00	

被评估单位填表人：汤晓慧

共1页 第1页

填表日期：2020年6月15日

评估人员：夏静、蓝方寅

固定资产评估汇总表

评估基准日：2020年5月31日

表4-6

被评估单位：北京罗顿建设工程有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	251,342.40	-	81,440.00	21,992.00	-169,902.40	21,992.00	-169,902.40	-67.60
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产-车辆	224,392.40	-	74,500.00	20,440.00	-149,892.40	20,440.00	-149,892.40	-66.80
4-6-6	固定资产-电子设备	26,950.00	-	6,940.00	1,552.00	-20,010.00	1,552.00	-20,010.00	-74.25
4-6-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6	固定资产余额合计	251,342.40	-	81,440.00	21,992.00	-169,902.40	21,992.00	-169,902.40	-67.60
	减：减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6	固定资产净值合计	251,342.40	-	81,440.00	21,992.00	-169,902.40	21,992.00	-169,902.40	-67.60

被评估单位填表人：汤晓慧

填表日期：2020年6月15日

评估人员：夏静、蓝方真

共1页 第1页

固定资产—车辆评估明细表

评估基准日：2020年5月31日

表4-6-5
金额单位：人民币元

被评估单位：北京罗顿建设工程有限公司

序号	车辆牌号	车辆名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程 (公里)	账面价值		评估价值		增值率%	备注		
										原值	净值	原值	成新率%				
1	京GNY375	伊兰特轿车	北京现代BH7200MW	北京现代汽车	辆	1	2006/10/30	2006/10	24549.7	137,854.00	-	10,900.00	10,900.00				
2	京GT2723	金杯车	金杯SY6483W1B	沈阳华晨金杯	辆	1	2007/6/30	2007/06	62776	86,538.40	-	63,600.00	9,540.00	15			
账面余额合计																	
减：减值准备																	
账面净值合计																	
											224,392.40	-	74,500.00	20,440.00			
											224,392.40	-	74,500.00	20,440.00			

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2020年5月31日

表4-6-6

被评估单位：北京罗顿建设工程有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
1	002	票据打印机	LQ-635	爱普生	台	1	2006/10	2006/10	2,800.00	-	1,370.00	15	206.00	
2	005	打印机	LASTERJET I	惠普	台	1	2006/11	2006/11	2,050.00	-	1,020.00	15	153.00	
3	022	数码相机	L340	尼康	台	1	2007/05	2007/05	2,600.00	-	1,030.00	15	155.00	
4	023	数码摄像机	R38	康佳	台	1	2007/05	2007/05	5,000.00	-	2,920.00	15	438.00	
5	024	电脑			台	3	2007/06	2007/06	11,200.00	-	450.00		450.00	
6	025	电脑			台	1	2007/08	2007/08	3,300.00	-	150.00		150.00	
账面余额合计									26,950.00	-	6,940.00		1,552.00	
减：减值准备														
账面净值合计									26,950.00	-	6,940.00		1,552.00	

被评估单位填表人：汤晓慧
填表日期：2020年5月31日

评估人员：夏静、蓝方寅

应付账款评估明细表

评估基准日：2020年5月31日

表5-4

金额单位：人民币元

被评估单位：北京罗顿建设工程有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	北京天宏立业商贸中心/沙河	2019/10	工程款	285,408.74	285,408.74	
2	北京市天和鑫迈管道科技有限公司/沙河	2019/10	工程款	15,399.81	15,399.81	
3	北京市宝利新型建筑材料厂/沙河	2019/10	工程款	34,647.40	34,647.40	
4	北京美丽之家建材经营部/沙河	2019/10	工程款	131,106.25	131,106.25	
5	北京曙光大杜社铸造厂/沙河	2019/10	工程款	70,500.00	70,500.00	
6	北京市昌平区京昌建材商店/沙河	2019/10	工程款	139,820.30	139,820.30	
7	晋江恒达陶瓷有限公司/沙河	2019/10	工程款	81,477.00	81,477.00	
8	北京顺通达运输公司/沙河	2019/10	工程款	12,205.00	12,205.00	
9	北京市北方长城泵业有限公司/沙河	2019/10	工程款	6,050.00	6,050.00	
10	北京市金厦建筑新技术工程开发公司/沙河	2019/10	工程款	45,907.60	45,907.60	
11	北京长龙盛轻型建材有限公司/沙河	2019/10	工程款	16,151.83	16,151.83	
12	北京东源物资运输有限公司/沙河	2019/10	工程款	32,977.55	32,977.55	
13	北京市久波建材经销部/沙河	2019/10	工程款	494,250.88	494,250.88	
14	北京市安庆昌安建材经销部/沙河	2019/12	工程款	660.00	660.00	
15	北京盛世亚达商贸中心/沙河	2019/12	工程款	19,472.30	19,472.30	
16	北京第一低压电器有限公司/沙河	2019/12	工程款	798.00	798.00	
17	北京北松科技有限责任公司/沙河	2019/12	工程款	22,593.48	22,593.48	
18	奥特茂林水泥制品厂/沙河	2019/12	工程款	35,618.50	35,618.50	
19	北京凯宸电气设备有限公司/沙河	2019/12	工程款	1,300.00	1,300.00	
20	北京新星旭日商贸有限公司/沙河	2019/12	工程款	3,848.00	3,848.00	
21	北京泰和利钻孔加固工程有限公司/沙河	2019/12	工程款	36,423.00	36,423.00	
22	盘锦六合防水材料有限公司/沙河	2019/12	工程款	68,967.57	68,967.57	
23	暂估材料费/沙河	2020/04	工程款	203,160.83	203,160.83	
24	北京金锐菱建材有限公司/沙河	2020/05	工程款	3,096.00	3,096.00	
25	北京市兴成顺达建材经营部/沙河	2020/05	工程款	13,080.00	13,080.00	

被评估单位填表人：汤晓慧
填表日期：2020年5月31日

评估人员：夏静、蓝方寅

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2020年5月31日

表5-6
金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2020/05	20,900.00	20,900.00	
合 计			20,900.00	20,900.00	

