

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**上海华明电力设备制造有限公司
拟进行股权收购涉及的上海凌凯物业管理有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

苏中资评报字(2021)第 1049 号

(共 1 册, 第 1 册)

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇二一年七月八日

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： 3232020077202100253

资产评估报告名称： 上海华明电力设备制造有限公司拟进行股权收购
涉及的上海凌凯物业管理有限公司股东全部权益
价值资产评估报告

资产评估报告文号： 苏中资评报字(2021)第1049号

资产评估机构名称： 江苏中企华中天资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 沙俊彪(资产评估师)、周雷刚(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、被评估单位和其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型	8
五、 评估基准日	8
六、 评估依据	8
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程 and 情况	16
九、 评估假设	18
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	19
十二、 资产评估报告使用限制说明	19
十三、 资产评估报告日	20
资产评估报告附件	22

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、本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。

三、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。

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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由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、根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。

六、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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。

八、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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

上海华明电力设备制造有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受上海华明电力设备制造有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对上海凌凯物业管理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：

1、评估目的：确定上海凌凯物业管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上海华明电力设备制造有限公司拟进行股权收购提供价值参考意见。

2、评估对象：上海凌凯物业管理有限公司的股东全部权益价值。评估范围：由此涉及的上海凌凯物业管理有限公司所申报的各项资产和负债。

3、评估基准日：2021年5月31日

4、价值类型：市场价值

5、评估方法：资产基础法

6、评估结论：

上海凌凯物业管理有限公司评估基准日总资产账面价值为 17,613.10 万元，评估值为 19,712.65 万元，增值额为 2,099.56 万元，增值率为 11.92%；总负债账面价值为 17,214.13 万元，评估值为 17,214.13 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 398.97 万元，净资产评估值为 2,498.52 万元，增值额为 2,099.56 万元，增值率为 526.25%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

被评估单位：上海凌凯物业管理有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	858.22	858.22		
二、非流动资产	2	16,754.88	18,854.43	2,099.56	12.53%
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4	16,754.88	18,854.43	2,099.56	12.53%
固定资产	5				
在建工程	6				
无形资产	7				

长期待摊费用	8				
递延所得税资产	9				
资产总计	10	17,613.10	19,712.65	2,099.56	11.92%
三、流动负债	11	17,214.13	17,214.13		
四、非流动负债	12				
负债总计	13	17,214.13	17,214.13		
净资产	14	398.97	2,498.52	2,099.56	526.25%

小数点后保留两位小数

在本资产评估报告所列的假设前提条件下，上海凌凯物业管理有限公司在评估基准日的股东全部权益价值 2,498.52 万元（大写为人民币贰仟肆佰玖拾捌万伍仟贰佰元整）。

本评估结论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限自评估基准日 2021 年 5 月 31 日至 2022 年 5 月 30 日。

7、特别事项说明：

（1）委估范围内的资产清单由上海凌凯物业管理有限公司申报并承诺申报资产均属于上海凌凯物业管理有限公司所有，上海凌凯物业管理有限公司对资产申报的真实性、正确性、完整性负责；

（2）委估范围内的 A1 办公楼面积为 13,482.62 平方米，证载面积为 10,462.62 平方米，证载面积未包含 3,020.00 平方米的地下室，地下室面积数量由被评估企业依据规划许可证等资料申报并经评估人员核实；除此以外的投资性房地产中有五项建筑面积共计 791.94 平方米的房屋尚未取得产权证书，该部分房屋面积数量由被评估企业申报并经评估人员核实，若该建筑面积与未来办理的不动产权证证载面积有差异，应根据差异重新调整评估结果；

（3）至评估基准日，上海凌凯物业管理有限公司承诺无抵（质）押、对外担保、保证等或有事项及对评估结果有重大影响的期后事项，我们通过核查也未发现被评估单位基准日存在抵（质）押、担保、保证等或有事项，至评估报告日也未发现对评估结果有重大影响的期后事项。

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。同时提请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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

上海华明电力设备制造有限公司
拟进行股权收购涉及的上海凌凯物业管理有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告正文

苏中资评报字(2021)第 1049 号

上海华明电力设备制造有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海华明电力设备制造有限公司拟进行股权收购涉及的上海凌凯物业管理有限公司股东全部权益在 2021 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为上海华明电力设备制造有限公司，被评估单位为上海凌凯物业管理有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

1. 企业简介

企业名称：上海华明电力设备制造有限公司

统一社会信用代码：913101076076323035

成立日期：1995 年 4 月 3 日

住所：上海市普陀区同普路 977 号

法定代表人：肖毅

注册资本：3911.225 万元人民币

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

主要经营范围：电力设备（除专项）（生产，销售，咨询）；从事货物及技术的进出口业务。【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】

(二) 被评估单位简介

1. 企业简介

企业名称：上海凌凯物业管理有限公司

统一社会信用代码：91310120MA1HNLFD9E

成立日期：2018 年 2 月 27 日

住所：上海市奉贤区庄行镇大叶公路 1939 号第 1 幢 2003 室

法定代表人：肖日明

注册资本：50 万元人民币

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

主要经营范围：物业管理，保洁服务，建筑物清洁服务，害虫防治服务，绿化养护，停车场经营管理。【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】。

2. 公司历史沿革

上海凌凯物业管理有限公司成立于 2018 年 2 月，系由上海华明电力设备集团有限公司独家出资 50 万元设立。

公司设立时，上海凌凯物业管理有限公司的股东及出资情况如下：

股东	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）	出资比例
上海华明电力设备集团有限公司	50.00	50.00	100.00%
合计	50.00	50.00	100.00%

截至评估基准日，上海凌凯物业管理有限公司上述股权结构未发生变化。

3. 被评估单位近三年一期的财务和经营状况

被评估单位近三年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 5 月
流动资产	46.63	501.02	17,478.25	858.22
投资性房地产	-	-	-	16,754.88
递延所得税资产	-	-	63.95	-
资产总计	46.63	501.02	17,542.20	17,613.10
流动负债	0.05	113.61	17,341.60	17,214.13
负债合计	0.05	113.61	17,341.60	17,214.13
所有者权益	46.58	387.41	200.60	398.97

被评估单位近三年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-5 月
一、营业收入			-	275.23
减：营业成本			-	189.35
营业税金及附加			-	73.22
销售费用			-	-
管理费用	3.43	5.46	5.52	4.11
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-0.01	-0.84	-1.15	-0.15
资产减值损失				
信用减值损失			255.80	-255.80
其他收益				
投资收益				

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-5 月
二、营业利润	-3.42	-4.63	-260.17	264.48
加：营业外收入	-	459.07	8.78	-
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额	-3.42	454.44	-251.39	264.48
减：所得税费用	-	113.61	-63.73	66.12
四、净利润	-3.42	340.83	-187.66	198.36

被评估单位 2018 年、2019 年财务报表未经审计，为企业申报数；2020 年以及基准日财务报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

4.委托人与被评估单位关系

委托人与被评估单位为股权收购关系。

(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

确定上海凌凯物业管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上海华明电力设备制造有限公司拟进行股权收购提供价值参考意见。

三、 评估对象和评估范围

评估对象是上海凌凯物业管理有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为由此涉及的上海凌凯物业管理有限公司所申报的各项资产和负债，具体内容如下表：

项 目	账面金额（万元）
流动资产	858.22
投资性房地产	16,754.88
资产总额	17,613.10
流动负债	17,214.13
非流动负债	-
负债总额	17,214.13

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。评估基准日，评估范围内的资产、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。

评估范围内主要资产的情况如下：

1、主要资产概况

(1)流动资产主要包括货币资金和其他流动资产。

(2)投资性房地产-房屋：包括建筑物、构筑物及相关附属设备。其中：

①建筑物：委估范围内的房屋位于贵州省遵义市汇川区武汉路临 1 号厂区内，房屋共计 13 项，总建筑面积 60,044.86 平方米，其中 8 项房屋已取得不动产权证，证载总建筑面积 56,232.92 平方米，证载权利人为上海凌凯物业管理有限公司，另有 3,020.00 平方米的 A1 办公楼地下室未计入证载面积；另外 5 项共计 791.94 平方米的房屋尚未取得产权证书。主要房产如下：

A1 办公楼为地上五层、地下一层的钢混结构建筑，已取得不动产权证，权证编号为黔(2021)遵义市不动产权第 0008487 号，证载建筑面积 10,462.62 平方米，房屋实际总面积 13,482.62 平方米(含地下室 3020 平方米未计入证载面积)，房屋层高约 3.1 米，钢筋砼独立基础，钢筋砼柱梁板承重，砖围护墙，现浇板刚性防水屋面，地砖地面，塑钢门窗，面砖外墙，涂料粉刷内墙，内部照明、消防、生活用水等设施齐全；B2 厂房为主体二层、局部一层的钢结构车间，已取得不动产权证，权证编号为黔(2021)遵义市不动产权第 0009826 号，证载总建筑面积 8,760.94 平方米，车间层高约 9.5 米，砼独立基础，型钢柱承重，彩钢板及砖围护墙，钢结构彩钢板屋面，环氧树脂地面，钢门，塑钢窗，内墙涂料粉刷，车间内照明、动力配电系统、消防、生产生活用水等设施齐全。、厂区内房屋维护保养情况较好，外观较新，设备设施功能完善。

②构筑物：委估构筑物共计 18 项，主要为篮球场、道路场地、围墙、环保区水池、边坡治理挡土墙等土方工程等。

③附属设备：纳入本次评估范围的设备主要为中央空调、安防工程、污水处理设备、变配电工程、伸缩门、10KV 配电工程安装、桌椅家具、食堂设备等，设备账面价值并入投资性房地产中。

(3) 投资性房地产-土地：委估范围内的四宗土地使用权均位于贵州省遵义市汇川区武汉路临 1 号，总面积 98,693.00 平方米，具体明细如下：

序号	土地权证编号	土地位置	用途	类型	准用年限	终止日期	开发程度	面积(m ²)	使用权人
1	黔(2021)遵义市不动产权第 0008487 号	贵州省遵义市汇川区武汉路临 1 号<四>	工业用地	出让	50.00	2061/3/21	五通一平	8,900.00	上海凌凯物业管理有限公司
2	黔(2021)遵义市不动产权第 0008504、0008495、0008501 号	贵州省遵义市汇川区武汉路临 1 号<二>	工业用地	出让	50.00	2061/3/21	五通一平	41,192.00	上海凌凯物业管理有限公司
3	黔(2021)遵义市不动产权第 0008498、0008510 号	贵州省遵义市汇川区武汉路临 1 号<一>	工业用地	出让	50.00	2061/3/21	五通一平	27,311.00	上海凌凯物业管理有限公司
4	黔(2021)遵义市不动产权第 0009827、0009826 号	贵州省遵义市汇川区武汉路临 1 号<三>	工业用地	出让	50.00	2061/3/21	五通一平	21,290.00	上海凌凯物业管理有限公司
	合计							98,693.00	

以上委估投资性房地产均通过司法拍卖的方式取得，并已办理整体移交手续。

根据上海凌凯物业管理有限公司提供的协议，上述不动产中 1#、2#宗地及地上的 A1 办公楼第 4-5 层和地下车库、B3 厂房、B4 厂房和 B5 厂房在评估基准日已出租，出租期限至 2021 年 12 月 31 日。

2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业未申报需评估的账面记录和未记录的无形资产。

3、企业申报的表外资产的类型、数量

本次企业未申报其他需要单独评估的表外资产。

4、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

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件和被评估资产自身特点等因素，本次评估需要的结果是在正常市场条件下可以正常实现的公允价值，无任何特定背景及因素影响，故选取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

本报告评估基准日是 2021 年 5 月 31 日。

该基准日是委托人根据其实施的经济行为实际情况而确定的。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

(一)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 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)；

3.《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 号修订)；

4.《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通过修正)；

5.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号);

6.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号, 国务院令第 691 号修订);

7.《财政部 税务总局 海关总署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);

8.《中华人民共和国土地管理法》(2019 年修订版)(中华人民共和国主席令第 32 号);

9.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号);

10.《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 55 号)。

(二)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——资产评估报告》(中评协[2018]35 号);

4.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 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.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号);

9.《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);

10.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号);

11.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

12.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

13.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。

(三)权属依据

1.企业法人营业执照、公司章程;

2.企业持有的不动产权证;

3.其他权属证明资料。

(四)取价依据

1.中国人民银行公布执行的评估基准日贷款市场报价利率(LPR);

2.贵州省建筑与装饰工程计价定额(2016 版);

3.《关于调整贵州省建设工程计价依据规费费率的通知》(黔建建字【2019】317 号);

4. 《关于重新调整贵州省建设工程计价依据增值税税率的通知》(黔建建字【2019】121号);

5. 《贵州省遵义市长征工业园项目造价复核报告书》(鲁班结审【2020】63号);

6. 评估人员现场勘察记录及收集的房地产市场调查资料;

7. 中国土地市场网公布的遵义地区土地成交信息;

8. 《2021 机电产品报价手册》;

9. 厂商在线报价或电询;

10. 与此次资产评估有关的其他资料。

(五)其他参考依据

1. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);

2. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表。

七、 评估方法

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,合理评估企业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。

本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下:

本次评估不考虑采用市场法,主要是因为上海凌凯物业管理有限公司的股权与上市公司流通股比较起来相对封闭无法获得可比且有效的市场参照对象;同时,在非上市类公司中,由于其市场公开资料较为缺乏,亦无法获得可比且有效的市场参照对象,故本次评估无法采用市场法。

本次评估不考虑采用收益法,主要是因为上海凌凯物业管理有限公司的主营业务为:物业管理,保洁服务,建筑物清洁服务,害虫防治服务,绿化养护,停车场经营管理。但企业自2018年成立至2020年末,公司尚未开展业务。对于公司拍卖取得的不动产,公司将在未来合适时宜出售该资产,目前作短时租赁,租赁到期日为2021年12月31日。故本次评估缺乏收益法预测的前提及基础,因此未采用收益法评估。

上海凌凯物业管理有限公司各项资产负债的内容权属较清晰,已经过清查盘点并整理成册,与账面记录能够核对,对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘察辨别,符合采用资产基础法评估的基本条件。

综上所述,根据本次评估目的并结合委估资产特点和收益情况分析,我们认为上海凌凯物业管理有限公司具备了采用资产基础法进行评估的基本条件,故本次评估对上海凌凯物业管理有限公司股东全部权益采用资产基础法进行评估。

1. 流动资产

(1)货币资金,核算内容为现金和银行存款。现金,评估人员会同被评估单位主管会计人员监盘库存现金,制定“库存现金盘点表”,并根据实存金额推算评估基准日的应存金额,与现金日记账余额进行核对,按核对无误后账面值确定评估值。银行存款通过账面余额与银行对账单、银行存款余额调节表核对,以核实无误后的账面值作为评估值。

(2)其他流动资产,核算内容为企业待抵扣的进项税,评估人员首先核对明细账与总账、报表余额是否相符,核对与评估明细表是否相符,核对了进项税形成原因。评估师在核实无误的基础上,根据账面值确定评估值。

2. 投资性房地产-房屋构筑物

房屋建筑物的评估方法一般有市场法、收益法和成本法,委估房屋建筑物属生产性房产,由于市场发育不完全交易案例较少,故不采用市场法评估;目前此不动产处于短期租赁中,后续租金难以确定,且由于此不动产规模较大,在市场上难以取得类似整体出租租金,因此难以采用收益法评估。

成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象,所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额,以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。或首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新,即求出成新率,然后用全部成本与成新率相乘,得到的乘积作为评估值,该方法基本公式如下:

委估对象价值=重置价值×成新率。

在资产评估中以工程决算、概算指标为依据,根据现场勘测,结合所评房屋的结构构造情况,按现行工程造价计价程序,调整人工、机械、材料差价,计取分部分项工程费、措施费、规费、税金等,考虑必要的前期费用、资金成本,据以确定评估原值。

A、计算公式

建安工程造价=分部分项工程费+措施费+规费+税金+安装工程造价

评估原值=建安工程造价+前期费用+资金成本-可抵扣增值税

评估净值=评估原值×成新率

B、有关重置成本参数的确定

(1)材料差价

依据广材助手软件公布的遵义市 2021 年 5 月的建筑工程材料指导价，确定本次评估材差系数及主要材料差价。

(2)安装工程造价

根据现场勘察、了解委估资产包括的工程内容，调整决算或者参考同类建筑物的安装工程费用确定其造价。

(3)前期费用

前期费用考虑了建设单位管理费、勘探设计费、工程监理费、工程招投标代理服务费等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。

(4)资金成本

建设周期按所评估工程的工程量及建筑物规模，参照《全国统一建筑物安装工程工期定额》，确定工程合理建设工期，采用基准日银行所公布的贷款市场报价利率，评估时按正常建设期均匀投入的方式测算资金成本。

(5)可抵扣增值税

根据“财税[2016]36 号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》海关总署公告 2019 年第 39 号，自 2019 年 4 月 1 日起，增值税一般纳税人产生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。

建安工程造价可抵扣增值税=建安工程含税造价/109%×9%

前期费及其他费用可抵扣增值税=建安工程含税造价×前期费率(不含建设单位管理费)/106%×6%。

C、成新率的确定

评估人员通过现场勘察，对建筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及安装配套设施等作了较为详细的观测记录，并区分不同的工程结构进行分析比较，同时结合所评建筑物的购造年限及平时的维护保养和使用状况等因素，参照建设部有关房屋建筑物的使用寿命年限和房屋新旧程度鉴定的有关规定，对房屋和构筑物采用年限法确定其成新率。

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

D、评估值的确定

评估净值=评估原值×成新率

3. 投资性房地产-土地

对土地使用权的一般评估方法主要有市场法、收益法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法和基准地价系数修正法等。

本次评估的宗地，由于估价对象为工业用地，单独的土地收益难以确指。故不宜采用收益法评估。

假设开发法一般用于待开发住宅或商业宗地的评估，本次评估的为工业用地，一般不适用假设开发法。

根据市场调查，该宗地位于城市建成区，单纯的土地征地及补偿费用不足以覆盖其取得成本，而宗地周边近年来又没有进行过类似工业用地的城市拆迁行为，土地取得成本难以测算，难以采用成本逼近法测算其土地价值；且土地的增值收益难以确定，故不适用成本逼近法。

遵义地区可查询到的基准地价未公布修正体系，故不采用基准地价系数修正法。

估价对象所在区域可获得的近期挂牌出让的案例较多。可以建立可比体系进行评估，因此本次评估采用了市场法。综上所述，本次评估采用市场法评估委估宗地地价。

市场法是指将评估对象与评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干参照物，就交易情况、交易期日、区域因素、个别因素等条件与委估对象进行对照、比较，并对参照物价格加以修正，从中确定委估对象价值。该方法基本公式如下：

待估宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

不动产状况修正系数=区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

(1)搜集交易实例

运用市场法评估，首先需要拥有大量真实的交易实例。只有拥有了大量真实的交易实例，才能把握正常的市场价格行情，才能评估出客观合理的价格或价值。通过查阅报刊、网络资源广告、信息等资料，了解土地成交价格资料和有关交易情况。

(2)选取可比实例

评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个与待估宗地用途、区域位置相近的案例作参照物。

(3)建立价格可比基础

选取了可比实例之后,应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理,使其之间的口径一致、相互可比,并统一到需要求取的评估对象的价格单位上,为进行后续的比较修正建立共同的基础。

(4)进行交易情况修正

进行交易情况修正的目的是排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可比实例,成交价格的偏差,将其成交价格修正为正常价格。

(5)进行交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期时的价格,是在其成交日期时的土地市场状况下形成的。要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格,应是在评估基准日时的土地市场状况下形成的。如果成交日期与评估基准日不同,土地市场状况可能发生了变化,价格就有可能不同。因此,应将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格,这样才能将其作为评估对象的价格。

(6)进行宗地状况修正

通过待估宗地与可比实例各因素条件的分析比较,主要包括区位状况因素、实物状况因素和权益状况因素,区位状况因素修正的内容主要包括:区域位置级别、产业聚集程度、交通便捷程度等因素;实物状况因素修正的内容主要包括:面积、宗地形状、宗地内外开发程度等因素;权益状况因素修正的内容主要包括:规划条件、共有情况、限制权力情况等因素。通过对影响房地产成交价格的各项因素进行比较,确定可比实例相对于待估房地产影响因素的综合系数。

(7)求出比准价格

各参照物在交易价格的基础上进行期日修正、交易情况修正、宗地状况修正,确定修正后的比准价格。根据最终测算的可比实例的比准价格,如果价格比较接近,则采用算术平均值确定委估物业的基价,如果价格有较大差异,分析原因后采用加权平均法确定待估宗地的基价。

(8)年期修正

以上计算的是出让年限为法定年期的土地价值,还需进行年期修正,公式为

$$K=(1-1/(1+r)^n)/(1-1/(1+r)^m)$$

K.....年期修正系数

r.....土地还原利率

n.....土地剩余使用年限

m.....市场交易价格设定的土地使用年限

(9)评估结果的确定

宗地面积和宗地单价的乘积并考虑相应的契税即为评估值。

4. 设备

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。由于本次委估的设备并非资产组或资产组合，不具有独立获利能力，本次评估不适用收益法，由于难以收集足够数量的可比交易案例，故市场法也不适用。

根据各类设备的特点、评估的价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

成本法指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，从而确定委估对象价值的方法，具体计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

A、重置全价的确定

(1)机器设备

①凡能查询评估基准日市场购买价的国产设备以国内市场购置价加运杂费和安装调试费等费用确定其重置全价，供货商免费送货上门的设备其运杂费率为零；不需要安装调试或供货价中已经包含安装调试费的设备，其安装调试费率为零。

②对无现行价格可询的设备，依据其性能、特点及技术参数在与类似的物品比较的基础上进行修正，用类比法确定重置全价。

重置全价=设备购置价+安装费+运杂费+前期费用等其他费用—可抵扣增值税

B、综合成新率的确定

(1)机器设备：

对于机器及电子设备，采用年限法和现场勘察法确定综合成新率，年限法通过已使用年限和经济使用年限（经济寿命）计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况，维护保养情况和所处环境等确定勘察成新率。如果设备运行状况良好，负荷正常，外观无明显损伤确实，则现场勘察成新率等同于年限法成新率，不另做调整。

成新率的计算公式如下：

年限成新率=（经济使用年限—已使用年限）÷经济使用年限×100%

综合成新率=年限成新率×40%+观察法成新率×60%

C、评估净值的确定

评估净值=重置全价×综合成新率

5. 负债

本次评估的负债为流动负债，其中流动负债包括预收账款、应交税费和其他应付款。各项负债的评估方法如下：

(1)预收账款：核算内容为预收贵州长征电气有限公司的房租款。评估人员核实了有关合同，在确认其真实性的基础上，以核实后账面值确认评估值。

(2)其他应付款：主要为应付的关联方往来款和土地拍卖款等。评估人员首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并就账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其次，我们再选择金额较大的应付款项进行发生额测试，经核实，应付款项账实相符。本次评估以经核实后账面价值作为评估值。

(3) 应交税费：核算内容为房产税、印花税、企业所得税和城镇土地使用税。清查时，评估人员首先了解企业现行的税目、税率和税收优惠政策，查阅企业纳税凭证，然后通过对企业账簿、纳税申报表，核实企业应纳税额计提和缴纳的准确性，经核实，应交税费账实相符。本次评估以核实无误的账面价值作为评估值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2021 年 6 月 18 日至 2021 年 7 月 8 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

2021 年 6 月 18 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队

(三) 现场调查

评估人员于 2021 年 6 月 20 日至 2021 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评估机构提供的资料

评估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

评估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，评估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

评估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”。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，权属资料完善、清晰。

2. 尽职调查

评估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

评估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

评估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，撰写并形成资产评估报告初稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成资产评估报告初稿后提交签字人进行审核，并形成初步资产评估报告，最终由公司审核部完成三、四级独立审核。

(七) 出具正式资产评估报告

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,根据反馈意见进行独立分析并合理修改后出具正式资产评估报告。

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:

1. 假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
2. 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;
3. 假设公司完全遵守所有有关的法律法规;
4. 假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化;
5. 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响;
6. 假设评估基准日后被评估单位持续经营。

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

上海凌凯物业管理有限公司评估基准日总资产账面价值为 17,613.10 万元,评估值为 19,712.65 万元,增值额为 2,099.56 万元,增值率为 11.92%;总负债账面价值为 17,214.13 万元,评估值为 17,214.13 万元,评估无增减值;净资产账面价值为 398.97 万元,净资产评估值为 2,498.52 万元,增值额为 2,099.56 万元,增值率为 526.25%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

被评估单位:上海凌凯物业管理有限公司

金额单位:人民币万元

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	858.22	858.22		
二、非流动资产	2	16,754.88	18,854.43	2,099.56	12.53%
其中:长期股权投资	3				
投资性房地产	4	16,754.88	18,854.43	2,099.56	12.53%
固定资产	5				
在建工程	6				
无形资产	7				
长期待摊费用	8				

递延所得税资产	9				
资产总计	10	17,613.10	19,712.65	2,099.56	11.92%
三、流动负债	11	17,214.13	17,214.13		
四、非流动负债	12				
负债总计	13	17,214.13	17,214.13		
净资产	14	398.97	2,498.52	2,099.56	526.25%

小数点后保留两位小数

在本资产评估报告所列的假设前提条件下，上海凌凯物业管理有限公司在评估基准日的股东全部权益价值 2,498.52 万元（大写为人民币贰仟肆佰玖拾捌万伍仟贰佰元整）。

本评估结论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限自评估基准日 2021 年 5 月 31 日至 2022 年 5 月 30 日。

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专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）委估范围内的资产清单由上海凌凯物业管理有限公司申报并承诺申报资产均属于上海凌凯物业管理有限公司所有，上海凌凯物业管理有限公司对资产申报的真实性、正确性、完整性负责；

（二）委估范围内的 A1 办公楼面积为 13,482.62 平方米，证载面积为 10,462.62 平方米，证载面积未包含 3,020.00 平方米的地下室，地下室面积数量由被评估企业依据规划许可证等资料申报并经评估人员核实；除此以外的投资性房地产中有五项建筑面积共计 791.94 平方米的房屋尚未取得产权证书，该部分房屋面积数量由被评估企业申报并经评估人员核实，若该建筑面积与未来办理的不动产权证证载面积有差异，应根据差异重新调整评估结果；

（三）至评估基准日，上海凌凯物业管理有限公司承诺无抵（质）押、对外担保、保证等或有事项及对评估结果有重大影响的期后事项，我们通过核也未发现被评估单位基准日存在抵（质）押、担保、保证等或有事项，至评估报告日，也未发现对评估结果有重大影响的期后事项。

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

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：上海华明电力设备制造有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，不得被其他任何第三方使用或依赖。

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专业人员不承担责任；

(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评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 7 月 8 日。

(此页为签字盖章页)

资产评估师:

沙俊彪
32200278

资产评估师:

周雷刚
32050049

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇二一年七月八日



资产评估报告附件

- 附件一、被评估单位基准日审计报告复印件；
- 附件二、委托人、被评估单位营业执照复印件；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五、江苏省财政厅苏财工贸[2018]22 号备案公告复印件；
- 附件六、中国证券监督管理委员会从事证券服务业务评估机构备案公告；
- 附件七、证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件八、资产评估机构营业执照副本复印件；
- 附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十、资产评估汇总表、明细表

上海凌凯物业管理有限公司

2021 年 1-5 月

审计报告

索引	页码
报告防伪页	
审计报告	
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	7-40

山东省 注册会计师 行业报告防伪页

报告标题： 审计报告
报告文号： XYZH/2021JNAA10149
客户名称： 华明电力装备股份有限公司
报告时间： 2021-07-07
签字注册会计师： 路清 （CPA: 370100340002）
陈成彪 （CPA: 110101360046）



报告编号: XYZH/2021JNAA10149
报告时间: 2021-07-07

事务所名称： 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
事务所电话： 010-65542288
传真： 010-65547190
通讯地址： 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层
电子邮件： wangna_jn@shinewing.com

报告防伪网站地址: <http://www.shinewing.com>



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/2021JNAA10149

上海凌凯物业管理有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了上海凌凯物业管理有限公司（以下简称凌凯物业公司）财务报表，包括2021年5月31日的资产负债表，2021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，公允反映了凌凯物业公司2021年5月31日的财务状况以及2021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，我们独立于凌凯物业公司，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

凌凯物业公司管理层（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，管理层负责评估凌凯物业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凌凯物业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督凌凯物业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，就可能导致对凌凯物业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凌凯物业公司不能持续经营。

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（普通合伙）



中国 北京

中国注册会计师：

路洁

中国注册会计师：

陈成毅

二〇二一年七月七日





资产负债表

2021年5月31日

编制单位：上海盛利物业管理有限公司

单位：人民币元

项	附注	2021年5月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	1,061,740.51	40,068.59
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	五、2	-	126,140,474.00
其他应收款	五、3	-	48,602,000.00
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、4	7,520,453.92	
流动资产合计		8,582,194.43	174,782,542.59
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、5	167,548,757.46	
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、6	-	639,500.00
其他非流动资产			
非流动资产合计		167,548,757.46	639,500.00
资产总计		176,130,951.89	175,422,042.59

法定代表人：

肖日

主管会计工作负责人：

彭捷

会计机构负责人：

彭捷

资产负债表 (续)

2021年6月31日

编制单位: 上海凯御物业管理有限公司

单位: 人民币元

项	附注	2021年6月31日	2020年12月31日
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项	五、7	4,200,000.00	
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费	五、8	753,954.70	2,203.36
其他应付款	五、9	167,187,335.55	173,413,800.00
其中: 应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		172,141,290.25	173,416,003.36
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		172,141,290.25	173,416,003.36
股东权益:			
实收资本	五、10	500,000.00	500,000.00
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			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润		3,489,661.64	1,606,039.23
股东权益合计		3,989,661.64	2,006,039.23
负债和股东权益总计		176,130,951.89	175,422,042.59

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1-5月

编制单位：上海明尚物业管理有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年1-5月	2020年度
一、营业收入	五、11	2,752,293.58	
减：营业成本	五、11	1,893,532.14	
税金及附加	五、12	732,247.23	
销售费用			
管理费用		41,134.68	55,200.00
研发费用			
财务费用	五、13	-1,450.35	-11,467.23
其中：利息费用			
利息收入		2,380.59	12,738.63
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）	五、14	2,558,000.00	-2,558,000.00
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）		2,644,829.88	-2,601,732.77
加：营业外收入			87,800.00
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,644,829.88	-2,513,932.77
减：所得税费用	五、15	661,207.47	-637,296.64
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,983,622.41	-1,876,636.13
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,983,622.41	-1,876,636.13
（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（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		1,983,622.41	-1,876,636.13
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2020年1-5月

编制单位：上海淮凯物业管理有限公司

单位：人民币元

	附注	2021年1-5月	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			87,800.00
收到其他与经营活动有关的现金		2,380.59	12,738.63
经营活动现金流入小计		2,380.59	100,538.63
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		27,600.00	41,400.00
支付的各项税费		2,203.36	1,127,558.45
支付其他与经营活动有关的现金		930.24	1,271.40
经营活动现金流出小计		30,733.60	1,170,229.85
经营活动产生的现金流量净额		-28,353.01	-1,069,691.22
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		500,000.00	
投资活动现金流入小计		500,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		42,809,975.07	126,140,474.00
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			500,000.00
投资活动现金流出小计		42,809,975.07	126,640,474.00
投资活动产生的现金流量净额		-42,309,975.07	-126,640,474.00
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		43,360,000.00	122,740,000.00
筹资活动现金流入小计		43,360,000.00	122,740,000.00
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		43,360,000.00	122,740,000.00
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		1,021,671.92	-4,970,165.22
加：期初现金及现金等价物余额		40,068.59	5,010,233.81
六、期末现金及现金等价物余额		1,061,740.51	40,068.59

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



股东权益变动表

2021年1-6月

单位：人民币元

项	2021年1-5月										
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	500,000.00								1,506,039.23		2,006,039.23
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	500,000.00								1,506,039.23		2,006,039.23
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									1,983,622.41		1,983,622.41
（一）综合收益总额									1,983,622.41		1,983,622.41
（二）股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	500,000.00								3,489,661.64		3,989,661.64

新捷

会计机构负责人：

新捷

主管会计工作负责人：

明肖印

法定代表人：



股东权益变动表 (续)
2021年1-5月

编制单位: 上海成德物业管理有限公司 单位: 人民币元

项 目	股本	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	500,000.00								3,382,675.36		3,882,675.36
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	500,000.00										
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额											
(二) 股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
(四) 股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	500,000.00								1,506,039.33		1,986,039.33

法定代表人: 张捷

主管会计工作负责人: 张捷

会计机构负责人: 张捷



一、公司的基本情况

上海凌凯物业管理有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）成立于 2018 年 2 月 27 日，取得上海市奉贤区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 9131012074375767XQ 的营业执照，截至 2021 年 5 月 31 日，公司注册资本为人民币 50 万元；法定代表人：肖日明；注册地址：上海市奉贤区庄行镇大叶公路 1939 号第 1 幢 2003 室。

公司经营范围：物业管理，保洁服务，建筑物清洁服务，害虫防治服务，绿化养护，停车场经营管理。（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）。

二、财务报表的编制基础

1. 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“三、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

2. 持续经营

本公司自报告年末起 12 个月具有持续经营能力。

三、重要会计政策及会计估计

1. 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的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

上海凌凯物业管理有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本公司作为合并方,在同一控制下企业合并中取得的资产和负债,在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和(通过多次交易分步实现的企业合并,其合并成本为每一单项交易的成本之和)。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核,经复核后,合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,将其差额计入合并当期营业外收入。

6. 合并财务报表的编制方法

本公司将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额,分别在合并财务报表少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司,其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时,对上期财务报表的相关项目进行调整,视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,编制合并报表时,视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整,在编制比较报表时,以不早于本公司和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限,将被合并方的有关资产、负债并入本公司合并财务报表的比较报表中,并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算,本公司在达到合并之前持有的长期股权投资,在取得原股权之日与本公司和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动,应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司,经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日

上海凌凯物业管理有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,编制合并报表时,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动,在购买日所属当期转为投资损益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,在合并财务报表中,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本溢价或股本溢价,资本公积不足冲减的,调整留存收益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的,在编制合并财务报表时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资损益,同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等,在丧失控制权时转为当期投资损益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

7. 现金及现金等价物

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。

8. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

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。

(2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益类项目除“未分配利润”外,均按业务发生时的即期汇率折算;利润表中的收入与费用项目,采用交易发生日的即期汇率的近似汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额,在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额,在现金流量表中单独列示。

9. 金融资产和金融负债

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

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。除被指定为被套期项目的,按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额,其摊销、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。除被指定为被套期项目的,此类金融资产,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,所产生的其他利得或损失,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

上海凌凯物业管理有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。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。

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)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)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。

(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。除下列各项外,本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和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。②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。③不属于以上①或②情形的财务担保合同,以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

本公司将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的,按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

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,考虑了公司成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果公司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。

10. 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

(1) 预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产(含应收款项)、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(含应收款项融资)、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会计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。其中,对于企业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。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加,将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段,对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法:金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的,本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备,并按照其账面余额(即未扣除减值准备)和实际利率计算利息收入;金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的,本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备,并按照其账面余额(即未扣除减值准备)和实际利率计算利息收入;初始确认后发生信用减值的,本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备,并按照其摊余成本(账面余额减已计提减值准备)和实际利率计算利息收入。

1) 较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具,本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较,而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。如果金融工具的违约风险较低,债务人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强,并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低债务人履行其合同现金流量义务的能力,该金融工具被视为具有较低的信用风险。

2) 应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

本公司对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项(无论是否含重大融资成分),以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款,均采用简化方法,即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评估信用风险。除了单项评估信用风险的金融资产外,本公司根据信用风险特征将应收票据、应收账款、应收款项融资划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据、应收款项融资,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况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。对于划分为组合的应收账款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况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。

3) 购买或源生的已发生信用减值的金融资产

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,本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,并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

4) 其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产,本公司按照一般方法,即“三阶段”模型计量损失准备。

本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。

当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款,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。

(2) 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化,本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,并根据金融工具的种类,抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债(贷款承诺或财务担保合同)或计入其他综合收益(以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资)。

11. 存货

本公司存货主要包括原材料、在产品及半成品、产成品、发出商品等。

存货实行永续盘存制,存货在取得时按实际成本计价;领用存货,采用加权平均法确定其实际成本。

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价,对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因,预计其成本不可收回的部分,提取存货跌价准备。库存商品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取;其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

库存商品、在产品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货,其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定;用于生产而持有的材料存货,其可

变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

12. 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 10. 预期信用损失的确定方法中 2)

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”。

13. 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(或类似费用)、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。

14. 长期股权投资

本公司长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

本公司对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排,并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%(含)以上但低于50%的表决权时,通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位20%以下表决权的,还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的,为本公司的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的,长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的,在合并日,根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的,原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整,在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的,原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外,以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为投资成本;以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本;投资者投入的长期股权投资,按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本;以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资,根据相关企业会计准则的规定确定投资成本。

本公司对子公司投资采用成本法核算,对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资,在追加投资时,按照追加投资支付的成本及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润,按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资,随着被投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认净资产的公允价值为基础,按照本公司的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于投资方的部分,对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资,因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的,处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

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

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不

能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

本公司对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的,对每一项交易分别进行会计处理。属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理,但是,在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额,确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

15. 投资性房地产

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋建筑物。

本公司投资性房地产按其成本作为入账价值,外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出;自行建造投资性房地产的成本,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。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量,按其预计使用寿命及净残值率采用平均年限法计提折旧或摊销。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用房屋建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策,出租用土地使用权采用与本公司无形资产相同的摊销政策。

当投资性房地产的用途改变为自用时,则自改变之日起,将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时,则自改变之日起,将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时,以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置,或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

16. 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。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外,本公司对所有固定资产计

上海凌凯物业管理有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

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:

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	20-35	5	2.71-4.75
2	机器设备	5-18	5	5.28-19.00
3	运输设备	4-5	5	19.00-23.75
4	办公、电子及其他设备	3-8	5	11.88-31.67

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。

融资租入固定资产以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中的较低者作为租入资产的入账价值。租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时将取得租入资产所有权的,租入固定资产在其预计使用寿命内计提折旧;否则,租入固定资产在租赁期与该资产预计使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

17. 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。

18. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用,在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,开始资本化;当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时,停止资本化,其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常

中断、且中断时间连续超过3个月,暂停借款费用的资本化,直至资产的购建或生产活动重新开始。

专门借款当期实际发生的利息费用,扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化;一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

19. 使用权资产

(1) 初始计量

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。

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。

20. 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术、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。对非同一控制下合并中取得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,按公允价值确认为无形资产。

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,本公司对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核。

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段支出,于发生时计入当期损益;开发阶段支出,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。

21. 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,当存在减值迹象时,本公司进行减值测试。有迹象表明一项资产可能发生减值的,公司以单项资产为基础估计其可收回金额,难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。减值测试后,若该资产的账面价值超过其可收回金额,按其差额计提减值准备并计入减值损失。

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。

本公司进行商誉减值测试时,对于因企业合并形成的商誉的账面价值,自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组;难以分摊至相关的资产组的,将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时,按照各资产组或者资产组组合的

公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的,按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,计算可收回金额,并与相关账面价值相比较,确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额,如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认商誉的减值损失。

上述资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

22. 长期待摊费用

本公司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)的各项费用,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。

23. 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。

24. 租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的期末账面价值。

(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,即公司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。

本公司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(该情形下,采用原折现率折现);②保余值预计的应付金额发生变动(该情形下,采用原折现率折现);③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动(该情形下,采用修订后的折现率折现);④购买选择权的评估结果发生变化(该情形下,采用修订后的折现率折现);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(该情形下,采用修订后的折现率折现)。

25. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费等,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,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费等,按照公司承担的风险和义务,分类

上海凌凯物业管理有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

为设定提存计划。对于设定提存计划根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

辞退福利是由于公司在职工劳动合同到期之前决定解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿产生,在企业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、企业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,其中对超过一年予以支付补偿款,按适当的折现率折现后计入当期损益。

26. 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。

27. 收入确认原则

本公司的营业收入主要包括物业管理收入、服务收入、其他业务收入,收入确认原则如下:

本公司与客户之间的合同同时满足下列五项条件的,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:一是合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务;二是该合同明确了合同各方与转让商品相关的权利义务;三是该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款;四是该合同具有商业实质,即履行该合同将改变公司未来现金流量的风险、时间分布或金额;五是公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

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

上海凌凯物业管理有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行,取决于合同条款及相关法律规定。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,并按照已经发生的成本占估计总成本的比例确定履约进度。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。在判断客户是否已经取得商品或服务的控制权时,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。

28. 政府补助

政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量,公允价值不能可靠取得的,按照名义金额(1元)计量。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。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。

本公司将与公司日常活动相关的政府补助,计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

本公司取得政策性优惠贷款贴息,财政将贴息资金拨付给贷款银行,由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的,公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用;财政将贴息资金直接拨付给公司的,公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

本公司已确认的政府补助需要退回的,在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理:初始确认时冲减相关资产账面价值的,调整资产账面价值;存在相关递延收益的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益;属于其他情况的,直接计入当期损益。

29. 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。

30. 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

在租赁开始日,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详见“19. 使用权资产”和“24. 租赁负债”。

在本公司作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债。

1) 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或延长了租赁期限;②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长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。

2) 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。

31. 持有待售

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

32. 终止经营

终止经营,是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分,且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别:(1)该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区;(2)该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分;(3)该组成部分是专为转售而取得的子公司。

33. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注
财政部于 2017 年 3 月 31 日发布了<关于修订印发《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的通知> (财会〔2017〕7 号) 根据要求, 在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业, 自 2018 年 1 月 1 日起施行; 其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行; 执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。本公司自 2020 年 1 月 1 日执行。	公司应当根据首次执行该准则的累积影响数调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额, 对可比期间信息不予调整。
财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了<关于修订印发《企业会计准则 14 号——收入》的通知> (财会〔2017〕22 号), 根据要求, 在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业自 2018 年 1 月 1 日起施行该准则, 其他境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起施行该准则, 执行企业会计准则的非上市企业, 自 2021 年 1 月 1 日起施行。本公司自 2021 年 1 月 1 日执行。	公司应当根据首次执行该准则的累积影响数调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额, 对可比期间信息不予调整。
财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了<关于修订印发《企业会计准则第 21 号——租赁》的通知> (财会〔2018〕35 号) (以下简称“新租赁准则”), 根据要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业, 自 2019 年 1 月 1 日起施行; 其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。本公司自 2021 年 1 月 1 日执行。	公司应当根据首次执行该准则的累积影响数调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额, 对可比期间信息不予调整。

说明:

执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则, 本公司报表没有调整。

(2) 重要会计估计变更

本年无重要会计估计变更事项。

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售、服务收入	13%、9%、6%
城市维护建设税	应缴纳的流转税额	7%
教育费附加	应缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	应缴纳的流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

上海凌凯物业管理有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

五、财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指 2020 年 12 月 31 日，“期末”系指 2021 年 5 月 31 日，“本期”系指 2021 年 1 月 1 日至 5 月 31 日，“上期”系指 2020 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	5,535.00	23,585.00
银行存款	1,056,205.51	16,483.59
其他货币资金		
合计	1,061,740.51	40,068.59

2. 预付款项

项目	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内			126,140,474.00	100.00
1—2 年				
2—3 年				
3 年以上				
合计			126,140,474.00	100.00

3. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款		48,602,000.00
合计		48,602,000.00

3.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
备用金借款		
关联方往来款		50,660,000.00
非关联方往来款		
出口退税		
保证金		500,000.00
其他		

上海凌凯物业管理有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年5月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

款项性质	期末余额	期初余额
合计		51,160,000.00

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	2,558,000.00			2,558,000.00
2021年1月1日其他应收款账面余额在本期	—	—	—	—
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	-2,558,000.00			-2,558,000.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年5月31日余额	0.00			0.00

(3) 其他应收款坏账准备情况

本期公司计提其他应收款坏账准备-2,558,000.00元,无收回或转回的重要的坏账准备。

(4) 本期无实际核销的其他应收款金额。

4. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
期末留抵进项税	7,520,453.92	
合计	7,520,453.92	

5. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额				

上海凌凯物业管理有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
2. 本期增加金额	136,119,637.86	33,322,651.74		169,442,289.60
(1) 外购	136,119,637.86	33,322,651.74		169,442,289.60
.....				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
.....				
4. 期末余额	136,119,637.86	33,322,651.74		169,442,289.60
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额	1,616,420.70	277,111.44		1,893,532.14
(1) 计提或摊销	1,616,420.70	277,111.44		1,893,532.14
.....				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
.....				
4. 期末余额	1,616,420.70	277,111.44		1,893,532.14
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
.....				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
.....				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	134,503,217.16	33,045,540.30		167,548,757.46
2. 期初账面价值				

6. 递延所得税资产

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

上海凌凯物业管理有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
资产减值准备			2,558,000.00	639,500.00
合计			2,558,000.00	639,500.00

7. 预收款项

项目	年末余额	年初余额
合计	4,200,000.00	
其中：1 年以上		

(2) 年末本公司无账龄超过 1 年的重要预收款项。

8. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	21,707.47	2,203.36
印花税	7,200.00	
房产税	330,275.23	
城镇土地使用税	394,772.00	
合计	753,954.70	2,203.36

9. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	167,187,335.55	173,413,800.00
合计	167,187,335.55	173,413,800.00

9.1 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
押金保证金		
关联方往来款	166,127,334.68	173,413,800.00
非关联方往来款	1,060,000.87	
待付费用		
其他		
合计	167,187,335.55	173,413,800.00

(2) 年末本公司无账龄超过 1 年的重要其他应付款。

上海凌凯物业管理有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

10. 实收资本

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	年末余额
上海华明电力设备集团有限公司	500,000.00			500,000.00
合计	500,000.00			500,000.00

11. 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	2,752,293.58	1,893,532.14		
合计	2,752,293.58	1,893,532.14		

12. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	330,275.23	
城镇土地使用税	394,772.00	
印花税	7,200.00	
合计	732,247.23	

13. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用		
减: 利息收入	2,380.59	12,738.63
加: 汇兑损失		
加: 其他支出	930.24	1,271.40
合计	-1,450.35	-11,467.23

14. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失		
其他应收款坏账损失	2,558,000.00	-2,558,000.00
合计	2,558,000.00	-2,558,000.00

15. 所得税费用

(1) 所得税费用

上海凌凯物业管理有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税	21,707.47	2,203.36
递延所得税	639,500.00	-639,500.00
合计	661,207.47	-637,296.64

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
本年利润总额	2,644,829.88
按适用税率计算的所得税费用	661,207.47
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
可加计扣除费用的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
其他	
所得税费用	661,207.47

16. 现金流量表项目

(1) 现金流量表补充资料

1) 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,983,622.41	-1,876,636.13
加: 资产减值准备	-2,558,000.00	2,558,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,616,420.70	
无形资产摊销	277,111.44	
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“-”填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损益(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)		
投资损失(收益以“-”填列)		
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	639,500.00	-639,500.00
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)		
存货的减少(增加以“-”填列)		

上海凌凯物业管理有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上期发生额
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)		
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-1,987,007.56	-1,111,555.09
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-28,353.01	-1,069,691.22
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:		
现金的年末余额	1,061,740.51	40,068.59
减: 现金的年初余额	40,068.59	5,010,233.81
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,021,671.92	-4,970,165.22

2) 现金和现金等价物

项目	本期金额	上期金额
现金		
其中: 库存现金	5,535.00	23,585.00
可随时用于支付的银行存款	1,056,205.51	16,483.59
可随时用于支付的其他货币资金		
现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
期末现金和现金等价物余额	1,061,740.51	40,068.59

六、与金融工具相关风险

本公司无需要说明的与金融工具相关风险。

七、承诺事项

本公司无需要说明的重大承诺事项。

八、或有事项

本公司无需要说明的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

上海凌凯物业管理有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本公司无需要说明的重大资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

本公司无需要说明的其他重要事项。

十一、财务报告批准

本财务报告于 2021 年 7 月 7 日由本公司董事会批准报出。





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



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

执行事务合伙人 张克、叶韶勋、顾仁荣、李晓芳、谭小青

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

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、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；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。（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；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。）



登记机关

2021年 01月 08日



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：京财会许可[2011]0056号

批准执业日期：2011年07月07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》。



中华人民共和国财政部制



姓名	性别	出生日期	身份证号
王 强	男	1980-03-21	370106198003210011
学历	学位	毕业院校	注册会计师
本科	学士	山东经济学院	注册会计师
专业	类别	执业领域	注册会计师
审计	非执业	注册会计师	注册会计师
签字	日期	盖章	盖章



山东省注册会计师协会
2018年
年度检验合格专用章

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

执业证书号: 370106040002
执业机构: 山东德信会计师事务所
有效期至: 2018年08月27日

山东省注册会计师协会
2017年
年度检验合格专用章

山东省注册会计师协会
2016年
年度检验合格专用章



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

山东省注册会计师协会
2015年
年度检验合格专用章

山东省注册会计师协会
2014年
年度检验合格专用章

山东省注册会计师协会
2013年
年度检验合格专用章

2016年08月09日

2015年8月19日



姓名: 陈成斌
 Full name: 陈成斌
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1987-07-07
 Date of birth: 1987-07-07
 工作单位: 德县中和会计师事务所(普通合伙)
 Working unit: 德县中和会计师事务所
 身份证号码: 3713261987070703798
 Identity card No.: 3713261987070703798



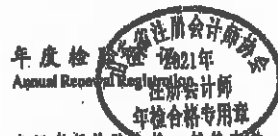
证书年检合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



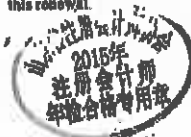
证书编号: 1501010089873
No. of Certificate: 1501010089873

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute: Shandong Registered Accountants Association

发证日期: 2013 年 3月 1日
Date of Issuance: 2013 03 01



本证书年检合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2015年 3月 1日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

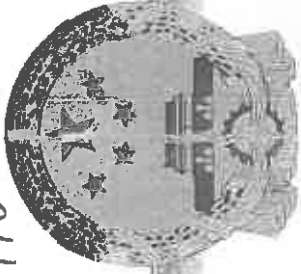
本证书年检合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年 03月 09日

年 月 日

21776



营业执照

统一社会信用代码

913101076076323035

证照编号: 07000000202101290044



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	上海华明电力设备制造有限公司	注册资本	人民币3911.2250万元整
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）	成立日期	1995年04月03日
法定代表人	肖毅	营业期限	1995年04月03日至 2041年04月02日
经营范围	电力设备（除专项）（生产，销售，咨询）；从事货物及技术的进出口业务。 【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

2021年01月29日



营业执照

统一社会信用代码 91310120MA1MNLFD9E

证照编号 26000000201802270321

名称 上海凌凯物业管理有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
住所 上海市奉贤区庄行镇大叶公路1939号第1幢2003室
法定代表人 肖日明
注册资本 人民币50.0000万元整
成立日期 2018年2月27日
营业期限 2018年2月27日至2038年2月26日
经营范围 物业管理,保洁服务,建筑物清洁服务,害虫防治服务,绿化养护,停车场经营管理。
【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

2018年02月27日



权利人	上海凌凯物业管理有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	贵州省遵义市汇川区武汉路临1号异地搬迁扩能技改一期工程A1（办公楼）		
不动产单元号	520303100009GB00734F00010000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/办公		
面积	共有宗地面积：8900平方米/建筑面积：10462.62平方米		
使用期限	2011年03月21日起2061年03月21日止		
权利其他状况	房屋结构：其它结构 总层数：5 竣工日期：2013年07月01日		

该房系2020年12月根据贵州省贵阳市中级人民法院协助执行通知书（2020）黔01执591之二及贵州省贵阳市中级人民法院执行裁定书（2020）黔01执591之一裁定所得。



权利人	上海凌凯物业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	贵州省遵义市汇川区武汉路临1号异地搬迁扩能技改一期工程B5（厂房）
不动产单元号	520303100010GB01180F000300000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业、交通、仓储/办公
面积	共有宗地面积：41192平方米/建筑面积：12634.48平方米
使用期限	2011年03月21日起至2061年03月21日止
权利其他状况	房屋结构：其它结构 总层数：2 竣工日期：2013年03月01日

该房系2020年12月根据贵州省贵阳市中级人民法院协助执行通知书（2020）黔01执591之二及贵州省贵阳市中级人民法院执行裁定书（2020）黔01执591之一裁定所得。



权利人	上海凌凯物业管理有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	贵州省遵义市汇川区武汉路临1号异地搬迁扩能技改一期工程B3 (厂房)	
不动产单元号	520303100010GB01180F00010000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/工业、交通、仓储	
面积	共有宗地面积: 41192平方米/建筑面积: 9344.96平方米	
使用期限	2011年03月21日起2061年03月21日止	
权利其他状况	房屋结构: 其它结构 总层数: 2 竣工日期: 2012年11月01日	

该房系2020年12月根据贵州省贵阳市中级人民法院执行裁定书(2020)黔01执591之一及贵州省贵阳市中级人民法院协助执行通知书(2020)黔01执591之二裁定所得。



权利人	上海凌凯物业管理有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	贵州省遵义市汇川区武汉路临1号异地搬迁扩能技改一期工程B7（厂房）	
不动产单元号	520303100010GB01179F00010000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/工业、交通、仓储/办公	
面积	共有宗地面积：27311平方米/建筑面积：1349.64平方米	
使用期限	2011年03月21日起至2061年03月21日止	
权利其他状况	房屋结构：其它结构 总层数：2 竣工日期：2012年12月01日	

该房系2020年12月根据贵州省贵阳市中级人民法院执行裁定书（2020）黔01执591之一及贵州省贵阳市中级人民法院协助执行通知书（2020）黔01执591之二裁定所得。



权利人	上海凌凯物业管理有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	贵州省遵义市汇川区武汉路临1号异地搬迁扩能技改一期工程B8（厂房）	
不动产单元号	520303100010GB01179F00020000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/工业、交通、仓储/工业/办公	
面积	共有宗地面积：27311平方米/建筑面积：2657.2平方米	
使用期限	2011年03月21日起至2061年03月21日止	
权利其他状况	房屋结构：其它结构 总层数：2 竣工日期：2012年12月01日	

该房系2020年12月根据贵州省贵阳市中级人民法院执行裁定书（2020）黔01执591之一及贵州省贵阳市中级人民法院协助执行通知书（2020）黔01执591之二裁定所得。



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 52001646601



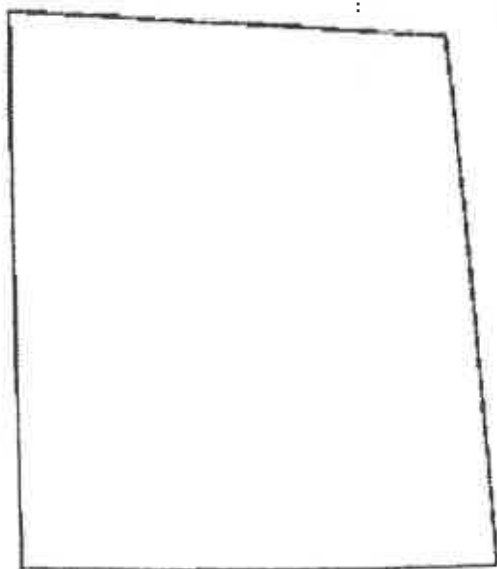
权利人	上海凌凯物业管理有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	贵州省遵义市汇川区高桥镇异地搬迁扩能技改二期工程B1幢	
不动产单元号	520303100010GB01178F00020000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/工业、交通、仓储/办公	
面积	共有宗地面积：21290平方米/建筑面积：3506.46平方米	
使用期限	2011年03月22日起至2061年03月21日止	
权利其他状况	房屋结构：其它结构 总层数：2 竣工日期：2012年05月01日 自然幢土地用途： 工业用地，出让，2011年03月22日起，2061年03月21日止 工业用地，出让	

该房系2021年2月根据执行裁定书(2020)新0102执恢307号之三，协助执行通知书(2020)新0102执恢307号之三申请判决所得。





0.05 0 0.05 千米



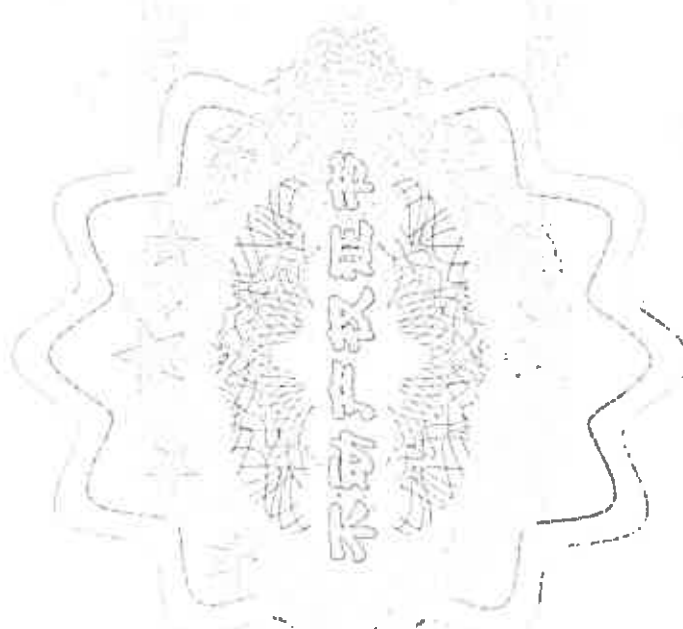


根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

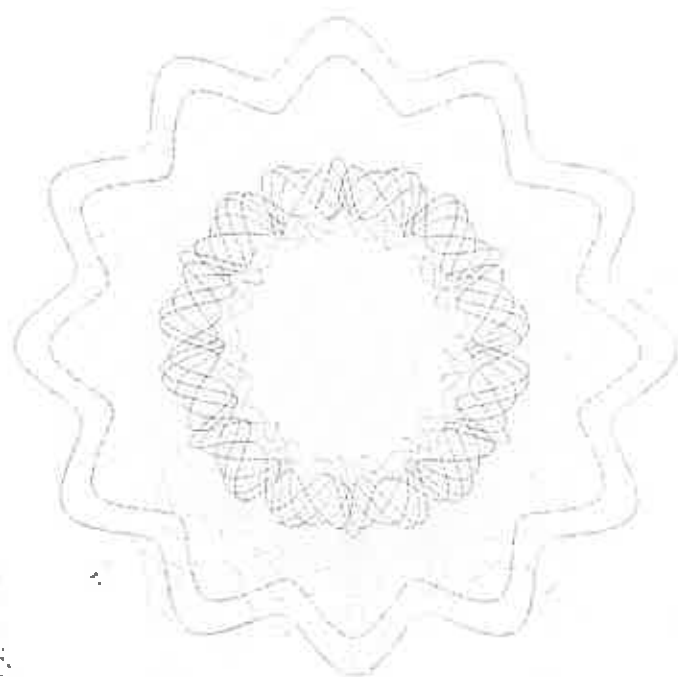
编号 NO 52001646602



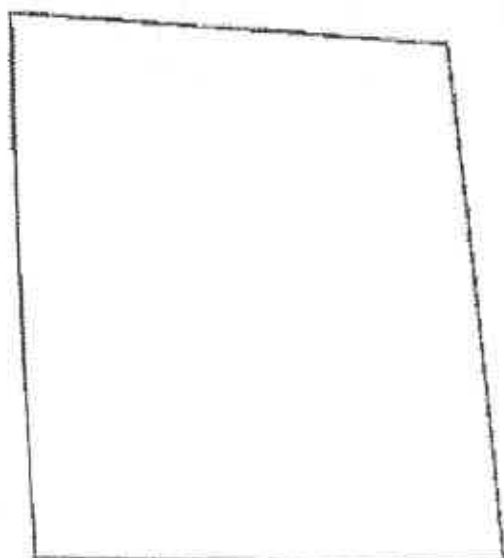
权利人	上海凌凯物业管理有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	贵州省遵义市汇川区高桥镇异地搬迁扩能技改一期工程B2幢	
不动产单元号	520303100010GB01178F00010000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/工业、交通、仓储/办公	
面积	共有宗地面积：21290平方米/建筑面积：8760.94平方米	
使用期限	2011年03月22日起至2061年03月21日止	
权利其他状况	房屋结构：其它结构 总层数：2 竣工日期：2012年05月01日	

该房系2021年2月根据执行裁定书(2020)新0102执恢307号之三，协助执行通知书(2020)新0102执恢307号之三申请判决所得。





0.05 0 0.05 千米



上海华明电力设备制造有限公司

承 诺 函

江苏中企华中天资产评估有限公司：

因上海华明电力设备制造有限公司拟进行股权收购事宜，特委托你公司对该经济行为所涉及的上海凌凯物业管理有限公司申报的各项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，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 三、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、 纳入资产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；
- 五、 纳入资产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；
- 六、 纳入资产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；
- 七、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

上海华明电力设备制造有限公司(印章)

法定代表人（签字或盖章）



2021年7月8日

上海凌凯物业管理有限公司

承 诺 函

江苏中企华中天资产评估有限公司：

因上海华明电力设备制造有限公司拟进行股权收购事宜，特委托你公司对该经济行为所涉及的上海凌凯物业管理有限公司申报的各项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，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 三、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、 纳入资产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；
- 五、 纳入资产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；
- 六、 纳入资产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；
- 七、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

上海凌凯物业管理有限公司(印章)

法定代表人（签字或盖章）



2021年1月8日

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕22号

备案公告

江苏中企华中天资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》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。

一、资产评估机构名称为江苏中企华中天资产评估有限公司，组织形式为有限公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为谢肖琳。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年1月19日印发

中国证券监督管理委员会
从事证券服务业务评估机构备案公告

网站公告地址：[从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（截止 2020 年 10 月 10 日）](#)（csrc.gov.cn）



从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（截止2020年10月10日）

从事证券服务业务资产评估机构名单			
序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
33	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020-11-03



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

江苏中企华中天资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企〔2009〕23号 证书编号：0250043002

变更文号：财办资〔2018〕12号

序列号：000150

发证时间：

四月



编号 320402000201712250115



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913204021371842774 (1/1)

名称 江苏中企华中天资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 天宁区北塘河路8号恒生科技园二区6幢1号
法定代表人 谢肖琳
注册资本 1000万元整
成立日期 1993年03月02日
营业期限 1993年03月02日至*****
经营范围 证券业务资产评估及各类单项资产评估, 企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估, 工程造价咨询, 财会咨询, 信息服务, 房地产评估。(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



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2017年11月9日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：周雷刚

性别：男

登记编号：32050049

单位名称：江苏中企华中天资产评估有限公司



初次执业登记日期：2005-08-19

年检信息：通过（2020-07-14）

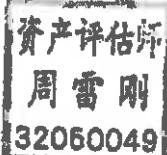
（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

周雷刚

本人印鉴：



打印日期：2020-07-25



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://ex.cas.org.cn>

资产评估结果汇总表

表1

被评估单位：上海凌凯物业管理有限公司

评估基准日：2021年5月31日

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%
1	流动资产	858.22	858.22		
2	非流动资产	16,754.88	18,854.43	2,099.56	12.53%
3	其中：债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产	16,754.88	18,854.43	2,099.56	12.53%
10	固定资产				
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产				
15	无形资产				
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产				
20	其他非流动资产				
21	资产总计	17,613.10	19,712.65	2,099.56	11.92%
22	流动负债	17,214.13	17,214.13		
23	非流动负债				
24	负债合计	17,214.13	17,214.13		
25	净资产（所有者权益）	398.97	2,498.52	2,099.56	526.25%

评估机构：江苏中企华中天资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

表2

被评估单位：上海凌凯物业管理有限公司			评估基准日：2021年5月31日		金额单位：人民币元	
序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率	
1	一、流动资产合计					
2	货币资金	8,582,194.43	8,582,194.43			
3	交易性金融资产	1,061,740.51	1,061,740.51			
4	衍生金融资产					
5	应收票据					
6	应收账款					
7	应收款项融资					
8	预付账款					
9	其他应收款					
10	存货					
11	合同资产					
12	持有待售资产					
13	一年内到期的非流动资产					
14	其他流动资产	7,520,453.92	7,520,453.92			
15	二、非流动资产合计	167,548,757.46	188,544,341.00	20,995,583.54	12.53%	
16	债权投资					
17	其他债权投资					
18	长期应收款					
19	长期股权投资					
20	其他权益工具投资					
21	其他非流动金融资产					
22	投资性房地产	167,548,757.46	188,544,341.00	20,995,583.54	12.53%	
23	固定资产					
24	在建工程					
25	生产性生物资产					
26	油气资产					
27	使用权资产					
28	无形资产					
29	开发支出					
30	商誉					
31	长期待摊费用					
32	递延所得税资产					
33	其他非流动资产					
34	三、资产总计	176,130,951.89	197,126,535.43	20,995,583.54	11.92%	

资产评估结果分类汇总表

表2

被评估单位：上海凌凯物业管理有限公司			评估基准日：2021年5月31日		金额单位：人民币元	
序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率	
35	四、流动负债合计	172,141,290.25	172,141,290.25			
36	短期借款					
37	交易性金融负债					
38	衍生金融负债					
39	应付票据					
40	应付账款					
41	预收款项	4,200,000.00	4,200,000.00			
42	合同负债					
43	应付职工薪酬					
44	应交税费	753,954.70	753,954.70			
45	其他应付款	167,187,335.55	167,187,335.55			
46	持有待售负债					
47	一年内到期的非流动负债					
48	其他流动负债					
49	五、非流动负债合计					
50	长期借款					
51	应付债券					
52	长期应付款					
53	租赁负债					
54	预计负债					
55	递延收益					
56	递延所得税负债					
57	其他非流动负债					
58	六、负债总计	172,141,290.25	172,141,290.25			
59	七、净资产（所有者权益）	3,989,661.64	24,985,245.18	20,995,583.54	526.25%	

其他流动资产评估明细表

表3-13

评估基准日:2021年5月31日

被评估单位：上海凌凯物业管理有限公司

金额单位:人民币元

[illegible]

被评估单位填表人: 彭捷

填表日期: 2021/6/20

评估人员：沙俊彪

非流动资产评估汇总表

表4

被评估单位：上海凌凯物业管理有限公司		评估基准日：2021年5月31日		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
4-1	债权投资				
4-2	其他债权投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	其他权益工具投资				
4-6	其他非流动金融资产				
4-7	投资性房地产	167,548,757.46	188,544,341.00	20,995,583.54	12.53%
4-8	固定资产				
4-9	在建工程				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	使用权资产				
4-13	无形资产				
4-14	开发支出				
4-15	商誉				
4-16	长期待摊费用				
4-17	递延所得税资产				
4-18	其他非流动资产				
	非流动资产合计	167,548,757.46	188,544,341.00	20,995,583.54	12.53%

被评估单位填表人：彭捷

填表日期：2021/6/20

评估人员：沙俊彪

投资性房地产——房屋评估明细表（采用成本模式计量）

表4-7

评估单位：上海凌凯物业管理有限公司										评估基准日：2021年5月31日				金额单位：人民币元	
序号	权证编号+幢号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积	成本单价(元/m²)	帐面价值		评 估 价 值			增值率(%)	评估单价 (元/m2)	备注	
							原值	净值	原值	成新率	净值				
	合 计	****	****	****	61,016.46		136,119,637.86	134,503,217.16	193,796,800.00	79%	152,558,841.00	13.42%		****	
1	黔（2021）遵义市不动产权第0008487号	建筑物A1办公楼	钢混	2013年7月	13,482.62	2,348.66	31,666,093.03	31,290,058.19	33,716,000.00	87%	29,332,920.00	-6.25%	2,500.70	账面价值包含34#-35#	
2	黔（2021）遵义市不动产权第0008501号	建筑物B3厂房	钢	2012年11月	9,344.96	1,421.10	13,280,125.57	13,122,424.07	19,350,500.00	83%	16,060,915.00	22.39%	2,070.69		
3	黔（2021）遵义市不动产权第0008495号	建筑物B4厂房	钢	2012年10月	7,516.62	1,421.17	10,682,365.32	10,555,512.24	20,074,300.00	83%	16,661,669.00	57.85%	2,670.66		
4	黔（2021）遵义市不动产权第0008504号	建筑物B5厂房	钢混	2013年3月	12,634.48	1,679.63	21,221,208.29	20,969,206.43	21,892,100.00	84%	18,389,364.00	-12.30%	1,732.73		
5		建筑物B6厂房（配电房）无产权证	钢混	2012年12月	394.00	970.37	382,326.04	377,785.93	845,800.00	83%	702,014.00	85.82%	2,146.70		
6	黔（2021）遵义市不动产权第0008498号	建筑物B7厂房	钢	2012年12月	1,349.64	1,421.47	1,918,477.21	1,895,695.30	2,997,500.00	83%	2,487,925.00	31.24%	2,220.96		
7	黔（2021）遵义市不动产权第0008510号	建筑物B8厂房	钢混	2012年12月	2,657.20	1,550.34	4,119,560.82	4,070,641.02	4,837,800.00	83%	4,015,374.00	-1.36%	1,820.64		
8	黔（2021）遵义市不动产权第0009827号	38块建筑物B1厂房	钢	2012年5月	3,506.46	1,251.24	4,387,411.70	4,335,311.18	8,276,000.00	82%	6,786,320.00	56.54%	2,360.22		
9	黔（2021）遵义市不动产权第0009826号	38块建筑物B2厂房	钢	2012年5月	8,760.94	1,251.24	10,962,010.30	10,831,836.41	17,683,500.00	82%	14,500,470.00	33.87%	2,018.45		
10		建筑物附属物	混合	2012年12月		-	640,112.71	632,511.39				-100.00%	-	账面价值包含11#-25#、36#	
11		环保区加药总控室	钢混	2012年12月	26.56	-			37,900.00	83%	31,457.00		1,426.96		
12		环保区设备间	钢混	2012年12月	22.36	-		-	31,900.00	83%	26,477.00		1,426.65		
13		一级隔油池	砼	2012年12月	-	-		-	12,500.00	72%	9,000.00		-		
14		二级隔油池	砼	2012年12月	-	-		-	5,700.00	72%	4,104.00		-		

被评估单位填表人：彭捷

填表日期：2021/6/20

评估人员：沙俊彪

投资性房地产——房屋评估明细表（采用成本模式计量）

表4-7

被评估单位：上海凌凯物业管理有限公司										评估基准日：2021年5月31日				金额单位：人民币元	
序号	权证编号+幢号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积	成本单价(元/m²)	帐面价值		评 估 价 值			增值率(%)	评估单价 (元/m²)	备注	
							原值	净值	原值	成新率	净值				
15		三级隔油池	砼	2012年12月	-	-	-	-	5,700.00	72%	4,104.00	-	-		
16		调节池	砼	2012年12月	-	-	-	-	41,500.00	72%	29,880.00	-	-		
17		反应池	砼	2012年12月	-	-	-	-	3,600.00	72%	2,592.00	-	-		
18		斜管沉淀池	砼	2012年12月	-	-	-	-	33,200.00	72%	23,904.00	-	-		
19		PH调节池	砼	2012年12月	-	-	-	-	3,000.00	72%	2,160.00	-	-		
20		气浮基础	砼	2012年12月	-	-	-	-	2,300.00	72%	1,656.00	-	-		
21		中间池	砼	2012年12月	-	-	-	-	5,900.00	72%	4,248.00	-	-		
22		清水池	砼	2012年12月	-	-	-	-	24,900.00	72%	17,928.00	-	-		
23		过滤器基础	砼	2012年12月	1.20	-	-	-	500.00	72%	360.00	-	416.67		
24		干化池	砼	2012年12月	-	-	-	-	5,300.00	72%	3,816.00	-	-		
25		污泥脱水机棚及底	简易	2012年12月	16.40	-	-	-	4,900.00	45%	2,205.00	-	298.78		
26		危险品库	钢混	2012年12月	76.86	1,133.10	87,090.11	86,055.91	117,600.00	83%	97,608.00	13.42%	1,530.05	二次分摊	
27		空压机房	钢	2012年12月	272.16	1,036.72	282,154.17	278,803.59	381,000.00	83%	316,230.00	13.42%	1,399.91	二次分摊	
28		篮球场	砼	2015年6月	950.00	284.99	270,742.37	267,527.31	379,300.00	80%	303,440.00	13.42%	399.26	二次分摊	
29		绿化	苗木	2012年12月	1.00	1,769,586.58	1,769,586.58	1,718,572.74	1,983,300.00	-	1,983,300.00	13.42%	1,983,300.00	二次分摊	
30		土方工程（平场及边坡治理等）	其它	2012年12月	1.00	15,678,274.78	15,678,274.78	15,492,095.27	24,405,200.00	72%	17,571,744.00	13.42%	24,405,200.00	二次分摊	
31		附属项目及零星工程（道路、围墙、门卫、挡土墙等）	其它	2012年12月	1.00	15,323,597.28	15,323,597.28	15,141,629.56	23,853,100.00	72%	17,174,232.00	13.42%	23,853,100.00	二次分摊	
32		停车场工程、舞台文化墙工程、台阶踏步工程等	其它	2012年12月	1.00	1,095,575.12	1,095,575.12	1,082,565.16	1,705,400.00	72%	1,227,888.00	13.42%	1,705,400.00	二次分摊	
33		厂房附属设备		2012年5月		-	2,352,926.47	2,324,985.47				-100.00%	-	二次分摊，明细为37#、41#	
34		中央空调		2012年5月		-			2,295,400.00	43%	987,022.00		*	账面值在1#	
35		安防工程		2012年5月		-			1,486,700.00	55%	817,685.00		*	账面值在1#	
36		污水处理设备		2012年5月		-			976,400.00	35%	341,740.00		-	账面值在10#	

被评估单位填表人：彭捷

填表日期：2021/6/20

评估人员：沙俊彪

投资性房地产——房屋评估明细表（采用成本模式计量）

表4-7

评估基准日:2021年5月31日

被评估单位：上海凌凯物业管理有限公司

金额单位: 人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：彭捷

填表日期: 2021/6/20

评估人员: 沙俊彪

投资性房地产——土地使用权评估明细表（采用成本模式计量）

表4-7

评估基准日:2021年5月31日

被评估单位：上海凌凯物业管理有限公司

金额单位:人民币元

[illegible]

被评估单位负责人 彭捷

填表日期: 2021/6/20

评估人员: 沙俊彪

总17页第13页

