

本报告依据中国资产评估准则编制

苏州新区高新技术产业股份有限公司拟对
苏州高新福瑞融资租赁有限公司增资事宜
涉及苏州高新福瑞融资租赁有限公司股东全部权益
资产评估报告

中通评报字[2021]22157号

共一册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司

二〇二一年十月十五日

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： 3211020057321101202100150

资产评估报告名称： 苏州新区高新技术产业股份有限公司拟对苏州高新福瑞融资租赁有限公司增资事宜涉及苏州高新福瑞融资租赁有限公司股东全部权益资产评估报告

资产评估报告文号： 中通评报字[2021]22157号

资产评估机构名称： 中通诚资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 姚雪勇(资产评估师)、郭静文(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

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声 明	1
摘 要	2
正 文	
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概况	6
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	26
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	30
十二、资产评估报告使用限制说明	32
十三、资产评估报告日	33
附 件	34



资产评估师声明

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、行政法规规定及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未按前述要求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对其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坚持独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，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、负债清单及其他相关资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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，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、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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。



摘 要

一、本次评估对应的经济行为

本次评估对应的经济行为是苏州新区高新技术产业股份有限公司拟对苏州高新福瑞融资租赁有限公司增资事宜。

二、评估目的

因苏州新区高新技术产业股份有限公司拟对苏州高新福瑞融资租赁有限公司增资事宜，委托人委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的苏州高新福瑞融资租赁有限公司股东全部权益，于评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，并形成资产评估报告。

三、评估对象和评估范围

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。

评估对象为苏州高新福瑞融资租赁有限公司股东全部权益。

评估范围包括由苏州高新福瑞融资租赁有限公司申报的评估基准日各项资产及负债。

四、价值类型

市场价值

五、评估基准日

2021年6月30日

六、评估方法

资产基础法、收益法。选择资产基础法测算结果作为最终评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

除本报告特别事项说明对评估结论的影响外，在报告正文所设定的假设及限制条件成立的前提下，在评估基准日2021年6月30日，苏州高新福瑞融资租赁有限公司股东全部权益评估值37,840.43万元，大写人民币叁亿柒仟捌佰肆拾万肆仟叁佰圆整（精确到百元），与账面价值37,277.13万元相比，增值563.30万元，增值率为1.51%。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2021年6月30日起，至2022年6月29日止。根据国有资产评估管理的相关规定，本资产评估报告须经备案（或核准）后使用。



八、对评估结论产生影响的特别事项

(一)涉及重要的利用专业报告情况

1.本次评估之财务报表已经苏州立信会计师事务所有限公司审计，并于2021年9月22日出具的苏立信专字（2021）3240号《专项审计报告》。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估资料不完整的情形

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1.北京神雾回租项目

截至评估基准日，苏州高新福瑞融资租赁有限公司一年内到期的非流动资产科目应收神雾科技集团股份有限公司（以下简称“神雾科技公司”）挂账7,867.26万元，同时公司对其全额计提了坏账准备。

该款项系2016年9月神雾科技公司与苏州高新福瑞公司签订三份《融资性售后回租合同》（协议编号分别为：SNDFR2016YW014、SNDFR2016YW015、SNDFR2016YW016）形成，租赁本金为15,000.00万元，期限为3年，租赁年利率为6.15%，按季还本付息，融资方为该租赁事项提供了保证担保和抵押担保，担保人为北京华福工程有限公司、湖北神雾热能技术有限公司、吴道洪；抵押物包括城市固体垃圾气化熔融试验装置、低阶煤快快速热解反应工艺和装置的开发设备等10套设备类动产，苏州高新福瑞公司和神雾科技公司就上述动产抵押办理了抵押登记。由于神雾科技公司自2018年6月起未能按时、足额支付任一期租金，苏州高新福瑞公司将其起诉至法院。根据江苏省苏州市中级人民法院2019年10月21日出具的（2018）苏05民初1575号《民事判决书》，裁定被告神雾科技公司败诉，并要求归还本息。

评估人员与被评估单位交流后了解到，北京神雾回租项目的承租人神雾科技公司处于破产重整阶段，担保人湖北神雾热能技术有限公司处于破产清算阶段，且融资租赁项目的抵押物专业性较强、难以折现变卖。

2.安徽天地精华直租项目



截至评估基准日，苏州高新福瑞融资租赁有限公司一年内到期的非流动资产科目应收安徽天地精华股份有限公司（以下简称“天地精华”）挂账 528.56 万元，同时公司对其全额计提了坏账准备。

该款项系 2017 年 11 月天地精华与苏州高新福瑞公司签订《融资租赁合同》（协议编号为：SNDFR2017YW014）形成，租赁本金为 2,944.73 万元，期限为 3 年，租赁年利率为 7.51%，按季还本付息，融资方为该租赁事项提供了保证担保和抵押担保，担保人为合肥蓝蓝科贸有限公司、合肥市天地精华矿泉水开发有限公司、董超、陈璐；抵押物包括 PET 瓶装无臭氧矿泉水（兼容生产苏打水）吹灌旋生产线 1 套设备类动产。由于天地精华自 2020 年 10 月起未能按时、足额支付任一期租金，苏州高新福瑞公司将其起诉至法院。根据江苏省苏州市虎丘区人民法院 2021 年 2 月出具的（2020）苏 0505 民初 6679 号《民事调解书》，裁定天地精华败诉，并要求归还本息。

评估人员与被评估单位交流后了解到，安徽天地精华直租项目的承租人天地精华受疫情影响，资金紧张，目前还款能力有限。

受条件所限，评估人员难以判断被评估单位对北京神雾回租项目和安徽天地精华直租项目最终可能收回租金的金额，本次评估对上述应收款项及相应的坏账准备按其账面金额列示。由于北京神雾回租项目以及安徽天地精华直租项目未来相关款项的回收存在一定的不确定性，我们提请报告使用者予以关注。

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

苏州高新福瑞公司于评估基准日的存量银行借款余额为 16,640.00 万元，由控股母公司苏州新区高新技术产业股份有限公司提供担保。存量银行借款详情如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	借款银行	对应项目	贷款余额	年利率	期限		授信品种	担保方式
					起	止		
1	宁波银行	盐城环保	16,640.00	3.95%	2020/6/21	2023/6/17	项目流贷	苏高新股份公司

除此之外，被评估单位未向评估人员提供其他任何形式的对外保证、担保、抵押质押和或有事项。

提请报告使用人关注上述他项权利，本次评估未考虑上述担保事项对评

估结论的影响。

(七)重大期后事项

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

(九)其他

1.本次评估时固定资产评估金额为不含税价格。

2.本报告所出具的评估结论未考虑评估增减值对企业相关税费的影响，亦未考虑经济行为实施时交易环节相关税费的影响。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意，并关注上述事项对其经济行为的影响。

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



苏州新区高新技术产业股份有限公司拟对
苏州高新福瑞融资租赁有限公司增资事宜
涉及苏州高新福瑞融资租赁有限公司股东全部权益
资产评估报告

中通评报字〔2021〕22157号

苏州新区高新技术产业股份有限公司、

苏州高新福瑞融资租赁有限公司：

中通诚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、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对苏州新区高新技术产业股份有限公司拟对苏州高新福瑞融资租赁有限公司增资事宜涉及的苏州高新福瑞融资租赁有限公司股东全部权益在2021年6月30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
使用人概况

本次评估委托人为苏州新区高新技术产业股份有限公司、苏州高新福瑞融资租赁有限公司，被评估单位为苏州高新福瑞融资租赁有限公司。

(一)委托人一概况

1.企业名称：苏州新区高新技术产业股份有限公司（以下简称“苏高新股份公司”）

2.统一社会信用代码：9132000025161746XP

3.住所：苏州市新区运河路8号

4.法定代表人：王星

5.注册资本：115,129.2907万元人民币

6.企业类型：股份有限公司(上市)

7.成立日期：1994年06月28日

8.经营期限：1994年06月28日至长期

9.经营范围：高新技术产品的投资、开发、生产，能源、交通、通讯等基础产业、市政基础设施的投资，工程设计、施工，科技咨询服务。（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) 委托人二及被评估单位概况

- 1.名称：苏州高新福瑞融资租赁有限公司(以下简称“苏州高新福瑞公司”、“被评估单位”、“公司”)
- 2.统一社会信用代码：913205053295260321
- 3.住所：苏州高新区长江路211号天都商业广场3幢2101-2105、2112-2113室
- 4.法定代表人：徐征
- 5.注册资本：30000万元人民币
- 6.经济性质：有限责任公司(港澳台投资、非独资)
- 7.成立日期：2015年1月28日
- 8.营业期限：2015年1月28日至2045年1月27日
- 9.经营范围：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁资产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和非融资性担保；兼营与主营业务有关的商业保理业务；医疗器械的批发。(国家限制和禁止的除外，涉及许可证项目的凭许可证经营)。(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)
- 10.公司基准日股东及持股比例(金额单位：人民币万元)：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资	实缴出资	持股比例
1	苏州新区高新技术产业股份有限公司	货币资金	16,500.00	16,500.00	55%
2	苏州新区创新科技投资管理有限公司	货币资金	6,000.00	6,000.00	20%
3	常青资本(香港)有限公司	货币资金	6,000.00	6,000.00	20%
4	福田金属箔粉工业株式会社	货币资金	1,500.00	1,500.00	5%
	合计		30,000.00	30,000.00	100%

11.历史沿革、股权变更情况

(1)2015年1月，苏州高新福瑞公司成立。

苏州高新福瑞融资租赁有限公司是经江苏省商务厅以苏商资[2015]48号文件批准设立，由江苏省人民政府于2015年1月21日颁发商外资苏府资字[2015]101412号外商投资企业批准证书，系由苏州新区高新技术产业股份有限公司、苏州高新创业投资集团有限公司、福田金属箔粉工业株式会社(FKUDA METAL FOIL AND POWDER CO.,LTD)、常青资本(香港)有限公司(EVER GREEN CAPITAL (HK) LTD)共同出资组建的中外合资经营企业(有限责任公司)，并于2015年1月28日取得了苏州市高新区(虎丘)工商行政管理局核发



的营业执照。公司设立时注册资本为人民币 30,000.00 万元，其中苏州新区高新技术产业股份有限公司出资人民币 15,000 万元，占注册资本的 50%，苏州高新创业投资集团有限公司出资人民币 7,500.00 万元，占注册资本的 25%，福田金属箔粉工业株式会社出资人民币 1,500.00 万元，占注册资本的 5%，常青资本（香港）有限公司出资人民币 6,000.00 万元，占注册资本的 20%，上述注册资本经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具信会师报字[2015]第 110460 号验资报告予以验证。

苏州高新福瑞成立时，各股东的出资额及持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	实缴出资(万 元)	持股比例 (%)
1	苏州新区高新技术产业股份有限公司	15,000.00	15,000.00	50%
2	苏州高新创业投资集团有限公司	7,500.00	7,500.00	25%
3	福田金属箔粉工业株式会社	1,500.00	1,500.00	5%
4	常青资本（香港）有限公司	6,000.00	6,000.00	20%
	合计	30,000.00	30,000.00	100%

(2)2015 年 10 月，第一次股权转让。

2015 年 10 月 19 日，经公司股东会决议，同意苏州高新创业投资集团有限公司公开挂牌转让持有的公司 5% 股权。2015 年 12 月 25 日，江苏省产权交易所出具《关于苏州高新福瑞融资租赁有限公司 1500 万元出资额（占注册资本 5%）转让成交的确认》（苏产交[2015]54 号），确认苏州新区高新技术产业股份有限公司收购了上述 5% 股权。股权转让后，公司注册资本为人民币 30,000.00 万元，其中苏州新区高新技术产业股份有限公司出资人民币 16,500 万元，占注册资本的 55%，苏州高新创业投资集团有限公司出资人民币 6,000.00 万元，占注册资本的 20%，福田金属箔粉工业株式会社出资人民币 1,500.00 万元，占注册资本的 5%，常青资本（香港）有限公司出资人民币 6,000.00 万元，占注册资本的 20%。此次变更后股权结构情况如下：

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	实缴出资(万 元)	持股比例 (%)
1	苏州新区高新技术产业股份有限公司	16,500.00	16,150.00	55%
2	苏州高新创业投资集团有限公司	6,000.00	6,000.00	20%
3	福田金属箔粉工业株式会社	1,500.00	1,500.00	5%
4	常青资本（香港）有限公司	6,000.00	6,000.00	20%
	合计	30,000.00	30,000.00	100%

(3)2019 年 10 月，第二次股权转让。



2019年10月18日，经公司董事会股东会决议，根据苏州市国资委苏国资产[2019]64号的批复，同意股东苏州高新创业投资集团有限公司将其持有的苏州高新福瑞公司20%股权（计6,000.00万元出资额）以非公开协议转让的形式给苏州新区创新科技投资管理有限公司。2019年12月18日，上述投资人变更的工商变更事项完成。

此次股权转让后股权结构情况如下：

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	实缴出资(万 元)	持股比例 (%)
1	苏州新区高新技术产业股份有限公司	16,500.00	16,150.00	55%
2	苏州新区创新科技投资管理有限公司	6,000.00	6,000.00	20%
3	福田金属箔粉工业株式会社	1,500.00	1,500.00	5%
4	常青资本(香港)有限公司	6,000.00	6,000.00	20%
	合计	30,000.00	30,000.00	100%

上述变更后截止评估基准日，公司股权再无任何变化。

12. 公司简介

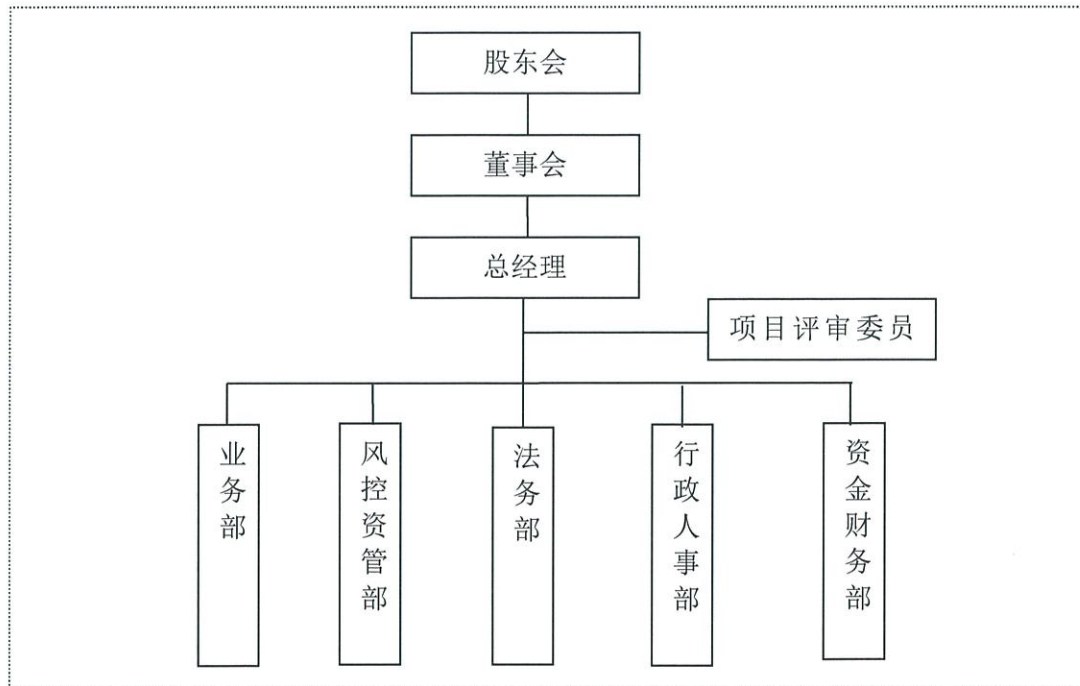
苏州高新福瑞融资租赁有限公司设立于2015年1月28日，注册资本3亿元人民币，是经江苏省商务厅、苏州新区国资委批准设立的中外合资融资租赁公司。

苏州高新福瑞公司以“服务国家实体经济发展、促进国家产业结构调整、为股东创造利润、为社会创造价值”为宗旨，秉承“诚信、合作、分享、共赢”的理念，通过全面的风险意识、全过程的风险控制、全员参与风险管理、全新的控制手段，根据企业需求制定多样化的融资租赁解决方案，优化资本结构。

苏州高新福瑞公司业务方向紧密围绕政府大力扶持的产业，包括先进制造、节能环保、大健康等领域，配合股东设立的产业基金，为实体企业的产业升级提供投贷联动的组合金融服务。同时，公司也积极探索以无形资产质押为产品的融资租赁、经营性租赁等创新型业务模式，积极研发与融资租赁相关的商业保理业务模式，满足客户多样化的融资需求。

苏州高新福瑞公司设股东会、董事会、总经理。按照业务特点，公司设立了项目评审委员、业务部、风控资管部、法务部、行政人事部、资金财务部，组织结构图如下。





13.历史资产、财务状况

苏州高新福瑞公司2018年度至2021半年度主要财务数据如下：

资产负债状况

金额单位：人民币元

项目	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年 1-6 月
流动资产	526,351,221.58	670,686,231.47	1,100,422,826.22	1,422,297,013.80
非流动资产	565,026,676.04	673,277,125.99	858,195,344.89	1,391,449,060.24
资产总计	1,091,377,897.62	1,343,963,357.46	1,958,618,171.11	2,813,746,074.04
流动负债	750,672,067.73	1,000,591,772.38	1,575,961,158.18	2,411,973,478.35
非流动负债	45,725,561.20	14,000,000.00	28,280,700.00	29,001,328.98
负债合计	796,397,628.93	1,014,591,772.38	1,604,241,858.18	2,440,974,807.33
所有者权益合计	294,980,268.69	329,371,585.08	354,376,312.93	372,771,266.71

损益状况

金额单位：人民币元

年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
营业总收入	80,933,967.04	92,419,663.11	117,634,086.81	82,715,424.03
营业总成本	113,020,564.27	44,888,474.13	59,664,389.20	41,887,908.83
营业利润	-32,093,640.20	45,902,482.70	48,953,695.20	24,347,759.59
利润总额	-32,083,640.20	45,903,593.16	49,093,397.24	24,534,750.74
净利润	-43,730,472.94	34,391,316.39	35,504,727.85	18,394,953.78

注：上表中，2018 年、2019 年、2020 年度数据来源分别为上海立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2019]第 ZA13967 号、信会师报字[2020]第 ZA30738 号、信会师报字[2021]第 ZA10876 号《审计报告》，2021 年数据来源为苏州立信会计师事务所有限公司出具的苏立信会专字（2021）3240 号《专项审计报告》。

14.委托人和被评估单位之间的关系

委托人一苏州新区高新技术产业股份有限公司为苏州高新福瑞融资租赁公司的控股股东；委托人一苏州新区高新技术产业股份有限公司拟对苏州高



新福瑞融资租赁有限公司增资；委托人二与被评估单位为同一企业。

(三) 其他评估报告使用人概况

根据委托合同约定，本报告为委托人、被评估单位以及双方上级主管部门所使用，并为本报告所列明的评估目的服务，除法律、法规另有规定外，不存在委托合同约定的其他评估报告使用人。除非事前征得评估机构书面明确同意，对于其他用途或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。

二、评估目的

因苏州新区高新技术产业股份有限公司拟对苏州高新福瑞融资租赁有限公司增资事宜，委托人委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的苏州高新福瑞融资租赁有限公司股东全部权益，于评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，并形成资产评估报告。

三、评估对象和评估范围

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。

评估对象为苏州高新福瑞融资租赁有限公司股东全部权益。

评估范围包括由苏州高新福瑞融资租赁有限公司申报的评估基准日各项资产及负债。公司申报的表内资产及负债对应的会计报表，已经苏州立信会计师事务所有限公司所审计，并于2021年9月22日出具的苏立信专字(2021)3240号《专项审计报告》，审计意见为标准无保留意见。审计后苏州高新福瑞公司总资产账面价值为281,374.61万元，负债账面价值为244,097.48万元，净资产账面价值为37,277.13万元。具体情况见下表：

苏州高新福瑞公司评估基准日资产负债概况

单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产	1,422,297,013.80
其中：货币资金	1,048,314.68
预付款项	664,498.54
其他应收款	13,018,161.34
一年内到期的非流动资产	1,399,779,654.38
其他流动资产	7,786,384.86



单位：人民币元

项目	账面价值
非流动资产	1,391,449,060.24
其中：长期应收款	1,226,198,959.60
固定资产	71,701.59
使用权资产	3,708,508.21
无形资产	470,213.17
递延所得税资产	10,226,098.21
其他非流动资产	150,773,579.46
资产总计	2,813,746,074.04
流动负债	2,411,973,478.35
其中：应付账款	2,031,000.00
预收账款	56,346,837.44
应付职工薪酬	1,962,029.10
应交税费	6,578,917.61
其他应付款	2,343,818,037.74
一年内到期的非流动负债	1,236,656.46
非流动负债	29,001,328.98
其中：长期借款	16,640,000.00
租赁负债	3,810,378.98
长期应付款	8,550,950.00
负债总计	2,440,974,807.33
净资产	372,771,266.71

(一)重大单项资产或者资产组合概况

1. 融资租赁项目

苏州高新福瑞公司主要业务为融资租赁业务，融资租赁项目相关资产为苏州高新福瑞公司的主要资产。截至评估基准日，苏州高新福瑞公司融资租赁存量项目构成情况如下：

序号	项目	租赁方式	起租日	到期日	项目类型	投放本金 (万元)	账面价值 (万元)
1	生命健康小镇直租项目（普瑞基准）	直租	2020/12/15	2026/12/15	商业项目	1,200.00	1,118.98
2	生命健康小镇直租项目（安酷项目）	直租	2021/2/3	2026/2/3	商业项目	1,716.00	2,598.99
3	徐州乐园进口直租项目	直租	2020/4/18	2023/4/18	商业项目	202.11	526.34
		直租	2020/4/18	2023/4/18	商业项目	664.82	
4	高新商旅回租项目2018-1	回租	2018/10/18	2022/8/18	政府平台	2,000.00	627.29
5	高新商旅回租项目2019-1	回租	2019/1/18	2022/11/18	政府平台	5,000.00	1,887.69
6	高新商旅回租项目2019-2	回租	2019/1/25	2022/11/24	政府平台	5,000.00	1,885.67
7	高新商旅回租项目2019-3	回租	2019/2/2	2022/12/2	政府平台	5,000.00	1,883.36
8	苏州乐园-4 进口直租（英国）项目	直租	2020/5/20	2023/5/20	商业项目	260.48	966.79
		直租	2020/5/20	2023/5/20	商业项目	523.08	
		直租	2020/5/20	2023/5/20	商业项目	768.68	
9	潘阳工业园回租项	回租	2019/5/24	2022/5/24	政府平台	7,000.00	2,371.95



序号	项目	租赁方式	起租日	到期日	项目类型	投放本金 (万元)	账面价值 (万元)
	目						
10	泰通公交回租项目	回租	2019/7/11	2022/7/11	政府平台	8,000.00	4,304.93
11	扬州零点回租项目	回租	2019/8/23	2022/8/23	政府平台	5,000.00	2,689.19
12	南通洋口港回租项目	回租	2019/9/10	2022/9/10	政府平台	9,000.00	3,977.13
13	泰州高港自来水管回租项目	回租	2019/12/25	2022/12/25	政府平台	5,000.00	2,633.14
14	常州花都花卉回租项目	回租	2020/3/31	2023/3/31	政府平台	15,000.00	10,117.28
15	常州邹区灯具城回租项目	回租	2020/4/10	2023/4/10	政府平台	10,000.00	5,189.82
16	扬州园博回租项目	回租	2020/4/13	2023/4/13	政府平台	10,000.00	6,989.24
17	润江建设回租项目	回租	2021/5/14	2022/5/14	政府平台	11,000.00	11,095.47
18	盐城环保回租项目-1	回租	2020/6/18	2023/6/18	政府平台	4,500.00	3,099.71
19	盐城环保回租项目-2	回租	2020/6/18	2023/6/18	政府平台	5,500.00	3,788.54
20	马洲水利回租项目	回租	2020/6/23	2023/6/23	政府平台	10,000.00	6,925.38
21	江苏融威实业回租项目-1	回租	2020/6/24	2023/6/24	政府平台	3,000.00	2,058.83
22	融威实业回租项目-2	回租	2020/8/10	2023/8/10	政府平台	7,000.00	6,041.44
23	大丰蓝色旅游回租项目	回租	2020/7/13	2023/7/13	政府平台	10,000.00	9,232.16
24	晋民实业回租项目	回租	2020/8/5	2023/8/3	政府平台	4,000.00	2,091.66
25	建湖供水回租项目	回租	2020/8/14	2023/8/14	政府平台	8,000.00	7,154.18
26	水绿新城回租项目	回租	2021/6/29	2024/6/29	政府平台	10,000.00	10,000.00
27	盐城瑞荣回租项目	回租	2020/12/2	2021/11/11	政府平台	5,000.00	5,021.96
28	扬州睦菱回租项目	回租	2020/12/2	2023/12/2	政府平台	8,000.00	7,234.44
29	射阳旅投回租项目	回租	2021/1/4	2024/1/4	政府平台	5,000.00	4,237.28
30	隆瑞双创园回租项目	回租	2021/1/8	2021/12/17	政府平台	5,000.00	5,063.62
31	江苏裕丰回租项目	回租	2021/1/11	2024/1/11	政府平台	10,000.00	10,287.78
32	木渎旅发回租项目	回租	2021/1/5	2022/1/5	政府平台	8,000.00	8,094.84
33	滨海公交回租项目	回租	2021/1/28	2021/12/21	政府平台	8,000.00	8,122.57
34	海城实业回租项目	回租	2021/1/29	2022/1/3	政府平台	5,000.00	5,077.14
35	靖江新港城回租项目	回租	2021/2/1	2024/2/1	政府平台	8,000.00	6,723.42
36	阜宁南站回租项目	回租	2021/2/5	2024/1/30	政府平台	5,000.00	4,212.95
37	新沂农业回租项目	回租	2021/2/5	2024/2/5	政府平台	10,000.00	8,410.01
38	金港能源回租项目	回租	2021/2/5	2024/2/5	政府平台	4,000.00	3,598.65
39	淮安润湖回租项目	回租	2021/2/5	2024/2/5	政府平台	6,000.00	5,585.90
40	阜宁东站回租项目	回租	2021/3/5	2024/3/5	政府平台	5,000.00	4,183.86
41	淮阴港口回租项目	回租	2021/4/15	2024/4/15	政府平台	6,000.00	6,069.56
42	新沂公交回租项目	回租	2021/4/28	2024/4/28	政府平台	12,000.00	12,115.01
43	江苏智光回租项目	回租	2021/4/29	2024/4/29	政府平台	12,000.00	9,631.20
44	高邮马头庄旅游回租项目	回租	2021/5/21	2024/5/21	政府平台	10,000.00	10,055.70
45	泰州海鑫回租项目	回租	2021/6/15	2024/6/15	政府平台	10,000.00	10,023.42
46	金坛启迪回租项目	回租	2021/6/11	2024/6/11	政府平台	10,000.00	10,031.02
47	邳州益圆家居回租项目	回租	2021/6/11	2024/6/11	政府平台	10,000.00	10,028.88
48	苏州乐园-3 进口直	直租	未起租	未起租	商业项目	2,111.46	719.40

序号	项目	租赁方式	起租日	到期日	项目类型	投放本金 (万元)	账面价值 (万元)
49	租项目(德国)	直租	未起租	未起租	商业项目	2,234.94	776.06
		直租	未起租	未起租	商业项目	3,055.33	
		直租	未起租	未起租	商业项目	490.17	
	徐州乐园-2 进口直租项目(德国)	直租	未起租	未起租	商业项目	3,849.73	
		直租	未起租	未起租	商业项目	1,052.18	
		直租	未起租	未起租	商业项目	2,065.30	
		直租	未起租	未起租	商业项目	216.81	
50	北京神雾-1 回租项目	回租	2016/9/23	2019/9/23	商业项目	5,000.00	2,622.42
51	北京神雾-2 回租项目	回租	2016/9/23	2019/9/23	商业项目	5,000.00	2,622.42
52	北京神雾-3 回租项目	回租	2016/9/22	2019/9/22	商业项目	5,000.00	2,622.42
53	安徽天地精华直租项目	直租	2017/12/7	2020/12/16	商业项目	2,944.73	467.97
	减值准备						-12,297.19
	合计						262,597.86

被评估单位融资租赁项目账面价值分别记录于一年内到期的非流动资产科目及长期应收款科目。其中：一年内到期的非流动资产科目账面余额为1,504,401,192.95元，账面计提坏账准备104,621,538.57元，账面价值为1,399,779,654.38元；长期应收款科目账面余额为1,244,549,350.02元，账面计提坏账准备18,350,390.42元，账面价值为1,226,198,959.60元。

2. 固定资产概况

本次申报的固定资产均为设备类资产，包括电子设备，主要为笔记本电脑、服务器、办公家具等，主要分布在苏州高新福瑞公司办公区内，具体账面情况如下：

项目名称	金额单位：人民币元	
	账面原值	账面净值
电子设备	271,677.41	71,701.59

(二)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次申报的无形资产为苏州高新福瑞公司日常办公用的天逸业务租赁系统和VPN防火墙，具体账面情况如下：

项目名称	金额单位：人民币元	
	原始入账价值	账面价值
天逸业务租赁系统	663,199.48	464,239.72
VPN 防火墙	6,637.17	5,973.45
合计	669,836.65	470,213.17

除上述软件外，本次企业未向评估人员申报其他账面记录或者未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产

本次企业未向评估人员申报表外资产。

（四）利用专业报告的情况

1.本次评估利用了苏州立信会计师事务所有限公司审计，并于2021年9月22日出具的苏立信专字（2021）3240号《专项审计报告》的审计结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

资产评估师对评估对象对应评估范围内的资产及负债的法律权属状况给予了必要的关注，但本报告不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考，对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此根据行业惯例选择公允价值作为本次评估的价值类型。

公允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

本次评估基准日是2021年6月30日。

委托人在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1.委托人提供的《关于本次评估对应经济行为的说明》。

（二）法律、行政法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》；
- 2.《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 3.《中华人民共和国民法典》



4. 《中华人民共和国证券法》;
5. 《中华人民共和国企业所得税法》;
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令第512号发布,国务院令第714号最新修改);
7. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,国务院令第732号最新修改);
8. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号);
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第709号最新修改);
10. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发〔2001〕102号);
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);
14. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64号);
15. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第97号);
16. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号);
17. 《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》(国资发产权〔2010〕11号);
18. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号);
19. 《金融企业国有资产转让管理办法》(财政部令第54号);
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第134号发布,国务院令第691号最新修订);
21. 《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号发布,财政部、国家税务总局令第65号最新修订);
22. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
23. 《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);

24.《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》(证券监督管理委员会公告(2008)14号发布,证监会公告(2016)17号最新修订);

25.《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第109号发布,中国证券监督管理委员会令第166号最新修正);

26.《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部、中国证券监督管理委员会主席令第36号);

27.《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号—上市公司重大资产重组(2018年修订)》(证监会公告(2018)36号最新修订)。

28.其他适用的相关法律、行政法规、文件政策、准则及规定。

(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——资产评估方法》(中评协(2019)35号);
- 6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协(2017)33号);
- 7.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协(2017)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——无形资产》(中评协(2017)37号);
- 10.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协(2017)39号);
- 11.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协(2018)37号);
- 12.《企业国有资产评估报告指南》(中评协(2017)42号);
- 13.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46号);
- 14.《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47号);
- 15.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号)。

(四)权属依据

- 1.苏州高新福瑞公司提供的企业法人营业执照;
- 2.企业经营相关业务合同、协议、发票;



3.其他相关资料。

(五)取价依据

- 1.被评估单位提供的资产评估申报明细表及财务数据资料；
- 2.国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
- 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.同花顺金融终端提供的相关资料；
- 5.《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2016年）；
- 6.资产评估机构收集的有关询价资料、资本市场参数资料等；
- 7.其他有关资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）第十七条，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、资产基础法（成本法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号），涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。

1.市场法

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，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。市场法评估标的价值，可比性是前提，价值比率是关键。苏州高新福瑞融资租赁有限公司一般在市场上难以找到各方面相似度都很高的可比企业，即使找到可比企业，存在相似的交易状况可能性也较小，对各参数的修正调节置信度更是难以保证，因此不具备市场法评估的前提条件。

2.资产基础法

资产基础法：是指以被评估对象评估基准日的资产负债表为基础，合理



评估企业各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。苏州高新福瑞公司主要的资产为融资租赁项目应收款，对于被评估单位申报，并纳入评估范围内的各项有形资产及资产组合，产权较为明晰，使用状况良好，我们通过资产基础法分项考察各项有形资产的价值水平则价值反应的客观性能得到良好的保证，本次评估具备采用资产基础法的适用条件。

3.收益法

收益法：企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。苏州高新福瑞公司设立至今，整体经营状况良好，融资租赁业务规模及余额稳中有升，总体而言公司综合盈利能力较强，能带来稳定的现金流增长，且收益和风险可以合理量化。因此，评估人员认为对本项目而言，具备采用收益法进行评估的条件。

综上，本次评估采用资产基础法、收益法两种方法进行评估。

(二)评估技术说明——资产基础法（成本法）

企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估苏州高新福瑞公司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。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

本次资产基础法评估涉及的具体评估方法和技术方案如下：

1.货币资金

本次申报评估货币资金为银行存款。货币资金由于为可以迅速提现、交易，并不存在价格波动的金融资产。苏州高新福瑞公司开立的银行账户均为人民币账户，按照清查核实后的账面值确定为评估值。

2.应收款项

本次申报评估应收款项包括预付账款和其他应收款。其中预付账款为公司预付的装修费、办公场所租金、信用评级费等，其他应收款主要为公司存放于结算中心的往来款、押金保证金和代垫款等。应收款项为流动性强、不具备实物形态的债权类资产，故在分析其债权实现的风险大小后，对于存在明显债权实现风险的扣除风险损失金额来确定为评估值，否则以清查核实的账面值确定为评估值。



3.一年内到期的非流动资产

本次申报评估基准日一年到期非流动资产主要为融资租赁款。评估人员编制或获取该科目明细表，核对其合计与总账、报表余额是否相符，复核该科目明细表，加计数是否准确，与明细账核对是否相符；了解分析一年内到期非流动资产的形成依据和明细构成，收集有关合同、协议、决议等重要资料，并抽查有关会计凭证，做好相应清查核实记录。最终一年内到期的非流动资产并入长期应收款统一评估。

4.长期应收款

长期应收款评估值=融资租赁项目评估值-预计风险损失

融资租赁项目评估值：

评估人员审阅了企业申报的融资租赁项目的合同等资料，并根据此次项目自评估基准日至融资租赁合同执行完成期间资产所产生的现金流入，选取适当的折现率折算为现值，从而确定委估资产产生的现金流量在评估基准日的收益现值。

则：融资租赁项目评估值=融资租赁合同约定期限各期应收款现金流入折现到评估基准日（2021年6月30日）之和，即：

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

其中：P—评估值（折现值）；

r—所选取的折现率；

R_i—未来第i个收益期的预期现金流流入；

n—融资租赁合同约定期限（收益期）；

折现率的确定：

折现率是一种期望的投资报酬率，是投资者在投资风险一定的情形下，对投资所期望的回报率。折现率就其构成而言，由无风险报酬率和风险报酬率组成。无风险报酬率，是指没有投资限制和障碍，任何投资者都可以投资并能获得的投资报酬率。风险报酬率是对风险投资的一种补偿，在数量上是指超过无风险报酬率之上的那部分投资回报率。

确定折现率的方法一般包括加和法、资本成本加权法和市场法等。根据基准日评估对象的性质和条件，本次采用加和法。加和法，是指以折现率包



括无风险报酬率和风险报酬率两部分为计算基础，通过分别求取每一部分的数值，相加后得到的折现率。

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

(1)无风险报酬率的确定

经查询彭博数据终端，评估基准日最近的 10 年期国债到期收益率(复利)为 3.09%。本次无风险报酬率取 3.09%。

(2)风险报酬率的确定

对于本次基础资产的投资而言，风险报酬率主要考虑的因素包括宏观经济状况、国家产业政策、承租企业还租风险及租赁项目特征风险四个方面。根据投资资产的特点及目前行业惯例，各个风险报酬率的取值范围一般在 0%~4%之间。计算公式如下：

$$R=a+(b-a)*s$$

式中：R 风险报酬率；

a 风险报酬率取值的下限；

b 风险报酬率取值的上限；

s 风险报酬率的调整系数。

风险报酬率的调整系数(s)，根据各项风险因素的主要子因素构成，考虑各子因素的权重，按实际情况进行打分，按照加权计算的得分确定调整系数。

5. 固定资产

本次设备类固定资产的评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用成本法进行评估。原因如下：第一，对于市场法而言，由于在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，故本次评估不采用市场法进行评估；第二，对于收益法而言，委估设备均不具有独立运营能力或者独立获利能力，故也不宜采用收益法进行评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评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的一种资产评估方法。本次设备类资产评估的基本公式具体如下。

评估价值=重置全价×成新率

说明：被评估单位为一般增值税纳税人，本次评估中设备类资产重置全



价为不含税价。

(1)重置全价的确定

电子设备：按照评估基准日相同型号或功能类似电子设备的市场价格，直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，依据清查后企业原始购置价格，考虑设备购置时间，结合 PPI 系数分析调整后作为其重置全价。

(2)成新率的确定

成新率是反映设备新旧程度的指标，电子设备成新率主要采用使用年限法确定成新率。

对以下情况的处理：

- ①在用超期服役设备，其精度能满足工艺要求时，成新率一般不低于 15%；
- ②若观察法成新率和使用年限法成新率的差异较大，经分析原因后，凭经验判断，选取两者中相对合理的一种；
- ③对于报废设备类资产、超期服役的电子设备，按其处置后的可回收残值确认评估值。

6.使用权资产

本次委估评估基准日使用权资产为苏高新福瑞租赁的天都大厦北楼办公用房。评估人员首先获取“使用权资产申报表”，与明细账、总账、报表核对。了解其账面价值的构成和计价依据、摊销情况等。进一步收集使用权资产的长期租赁合同及权属证明资料，了解使用权资产的种类、形成过程，核实取得的法律手续是否完备。最终以清查核实后的账面值确认评估值。

7.无形资产

本次委估评估基准日其他无形资产为天逸业务租赁系统和 VPN 防火墙。评估人员首先获取“其他无形资产申报表”，与明细账、总账、报表核对。了解其账面价值的构成和计价依据、摊销情况等。进一步收集无形资产的权属证明资料，了解无形资产的种类、具体名称、技术特征、存在形式、形成过程，核实取得的法律手续是否完备，最终以不含税市场价确认评估值。

8.递延所得税资产

本次委估递延所得税资产为公司计提其他应收款、长期应收款坏账准备和应付职工薪酬所形成的可抵扣暂时性差异导致。评估人员通过查阅了有关凭证、账簿等财务资料，对递延所得税资产的具体内容进行了解，分析每个



项目产生差异的原因，该差异存在的合理性，对暂时性差异引起的纳税调整在未来一段时期内依据税法规定能否抵减当期的所得税费用进行具体的判断，最终按照清查核实后的递延所得税资产确定为评估值。

9.负债

本次申报评估负债类包括应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年到期非流动负债、长期借款和长期应付款，其中：预收账款为公司预收的融资租赁项目手续费，对于该部分实际已收取的融资租赁项目手续费，未来不存在退款可能性，评估为零。对于账面融资租赁项目手续费在企业未来确认收入时应缴纳的企业所得税金额以及长期应收款、一年内到期的非流动资产评估减值引起的可抵扣暂时性差异在应交税费科目确认评估值。其他负债按照清查核实后的应支付债务金额确定为评估值。

(三)评估技术说明——收益法

1.基本模型

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控股权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

本次采用收益法对苏州高新福瑞融资租赁有限公司股东全部权益进行评估，根据本次评估对象的特点，我们选择了股权自由现金流量为预期收益口径，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上非经营性及溢余资产的价值，减去非经营性及溢余负债的价值得出股东全部权益价值。

即：股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产及溢余资产价值-非经营性负债及溢余负债价值

收益法的基本公式为：

$$P=P'+A'-D'$$

$$P' = \sum_{i=0.25}^n \frac{FCFE_i}{(1+r)^i} + \frac{FCFE_n}{r(1+r)^n}$$



式中：

P-股东全部权益评估值；

P'-经营性资产的收益折现值；

A'-非经营性资产及溢余资产；

D'-非经营性负债及溢余负债；

FCFE_i-预测期第 i 年的预期收益（股权自由现金流）；

FCFE_n-预测期以后永续等额预期收益（股权自由现金流）；

i-收益年期；

n 为预测期年限。

2.预测期及收益期的确定

预测期是从评估基准日起，至企业经营达到稳定状态的期限。苏州高新福瑞公司成立至今，经营情况趋好，根据被评估对象目前所处阶段、经营状况、未来经营规划及其所处行业的特点，本次预测期按一个半年度和 5 个完整年度确定，为评估基准日至 2026 年，以后年度收益状况保持在 2026 年水平不变。

被评估对象为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用永续方式。

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

3.收益指标

本次评估，使用股权自由现金流量（FCFE）作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本公式为：

$$\text{FCFE}=\text{税后净利润}-\text{权益增加额}+\text{其他综合收益}$$

其中：税后净利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用-所得税

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内股权自由现金流量，将未来经营期内的股权自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业经营性资产价值。



4.折现率

折现率是将未来各期收益折算成现值的比率，是一种特定条件下的收益率，说明资产取得该项收益的收益率水平。本次评估选取的收益额口径为股权自由现金流量，相对应的折现率口径应为权益资本成本（ K_e ），权益资本成本参考国际通常使用的 CAPM 模型，根据被评估单位实际情况调整后求取，计算方法如下：

$$K_e=R_f+\beta\times(R_m-R_f)+R_c$$

式中： R_f 为基准日无风险报酬率；

B 为行业资本市场风险系数；

R_m 为市场预期收益率；

R_c 为企业特定风险调整系数。

5.非经营性、溢余性资产（负债）价值的确定

非经营性资产是指与企业经营性收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债；溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业收益预测不涉及的资产、负债。非经营性、溢余性资产（负债）的价值根据不同资产的具体情况单独分析和评估。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

（二）现场调查及资料收集

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象资产、业务和财务现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

（三）评定估算



根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对采用不同方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成评估结论。

(四) 出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通后，出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

(一) 基本假设

1.交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3.在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

(二) 特殊假设

- 1.假定预测期内公司的融资租赁业务按年度均匀发生。
- 2.假定未来年度净利润在满足必要留存后，最大程度进行分配。

(三) 具体假设

- 1.假设企业经营所遵循的国家及地方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.假设根据国家规定，目前已执行或已确定将要执行的有关利率、汇率、税赋基准和税率以及政策性收费规定等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素(如严重自然灾害等)对企业造成重大不利影响。

4.假设预测期内被评估单位所处行业的环境无重大变化。

5.鉴于融资租赁行业的特性，其经营受资本市场波动、行业发展状况和宏观经济变化等外部因素影响较大，本次评估中的未来年度盈利预测是基于基准日的资本市场价格水平、行业政策和宏观经济形势，并结合被评估对象现有的经营能力和经营模式，不考虑未来可能由于管理层经营策略的调整和追加投资等情况导致的经营能力扩大，以及本次经济行为对评估对象经营情况的影响。

6.假设公司在现有管理方式和管理水平的基础上持续经营。

7.假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

8.除本报告的特别事项说明外，对被评估单位即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式等非正常因素没有考虑。

9.股权自由现金流的产生在未来年度均匀实现。

10.假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

11.假设被评估单位现有的和未来的经营管理者是尽职的，且公司管理层有能力担当其职务。能保持被评估单位正常经营态势，发展规划及生产经营计划能如期基本实现。

12.假设公司未来将采取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基本一致。

13.假设公司在现有的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。

14.除本报告的特别事项说明外，对被评估单位即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式等非正常因素没有考虑。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员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)资产基础法测算结果

除本报告特别事项说明对评估结论的影响外，在报告正文所设定的假设及限制条件成立的前提下，在评估基准日 2021 年 6 月 30 日，苏州高新福瑞融资租赁有限公司总资产评估值为 276,477.11 万元，负债评估值为 238,636.68 万元，股东全部权益评估值为 37,840.43 万元。总资产评估增值-4,897.49 万元，增值率-1.74%；负债评估增值-5,460.80 万元，增值率-2.24%；股东全部权益评估增值 563.31 万元，增值率 1.51%。评估测算结果详细情况见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

评估基准日：2021 年 6 月 30 日

被评估单位：苏州高新福瑞融资租赁有限公司

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	142,229.70	2,251.73	-139,977.97	-98.42%
其中：一年内到期的非流动资产	139,977.97	-	-139,977.97	-100.00%
非流动资产	139,144.91	274,225.38	135,080.47	97.08%
其中：长期应收款	122,619.90	257,658.72	135,038.82	110.13%
固定资产	7.17	6.73	-0.45	-6.21%
使用权资产	370.85	370.85	-	0.00%
无形资产	47.02	89.12	42.09	89.52%
资产总计	281,374.61	276,477.11	-4,897.49	-1.74%
流动负债	241,197.35	235,736.55	-5,460.80	-2.26%
其中：预收账款	5,634.68	-	-5,634.68	-100.00%
应交税费	657.89	831.78	173.89	26.43%
非流动负债	2,900.13	2,900.13	-	0.00%
负债总计	244,097.48	238,636.68	-5,460.80	-2.24%
净资产（所有者权益）	37,277.13	37,840.43	563.31	1.51%

评估增减值原因分析：

(1) 一年内到期的非流动资产减值 139,977.97 万元，长期应收款增值 135,038.82 万元，合计减值 4,939.15 万元，主要原因为：评估人员采用一定折现率对各融资租赁项目的本金及利息进行折现，导致评估值低于账面值。

(2) 固定资产减值 0.45 万元，主要原因为：电子设备更新换代较快导致评估减值。

(3) 无形资产增值 42.09 万元，主要原因为：部分软件取得成本较低，且摊销年限短于软件经济寿命年限，故无形资产评估值产生一定幅度增值。



(4)预收账款减值5,634.68万元，主要原因为：预收账款为公司预收的融资租赁项目手续费，对于该部分实际已收取的融资租赁项目手续费，未来不存在退款可能性，故评估减值。

(5)应交税费增值173.89万元，主要原因为：预收款款项中的融资租赁项目手续费在企业未来确认收入时应缴纳的企业所得税高于长期应收款、一年内到期的非流动资产科目的评估减值引起的递延所得税资产。

(二)收益法测算结果

除本报告特别事项说明对评估结论的影响外，在报告正文所设定的假设及限制条件成立的前提下，在评估基准日 2021 年 6 月 30 日，苏州高新福瑞融资租赁有限公司股东全部权益评估值为 37,695.02 万元，与净资产 37,277.13 万元相比，增值 417.89 万元，增值率为 1.12%。

(三)两种测算结果的差异及其原因

股东全部权益的两种评估测算结果的差异如下表所示：

金额单位：人民币万元

评估方法	股东全部权益 账面值	股东全部权益 评估值	增值额	增值率 (%)
资产基础法	37,277.13	37,840.43	563.31	1.51%
收益法		37,695.02	417.89	1.12%
差异额		189.40		

差异原因主要在于：由于思路、参数选择均有不同，因此，即使采用两种方法评估同一企业，测算结果也有不同。

(四)评估结论

从理论上来说，资产基础法与收益法是从不同的角度来评估企业价值的。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，是从企业当前拥有的各项资产价值高低的角度来估算企业价值。收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。

对于收益法，苏高新福瑞公司主要经营业务为融资租赁业务，公司未来年度经营状况的好坏与未来项目的投放规模、市场利率水平、投放融资租赁项目的坏账损失风险密切相关，但上述因素的不确定性决定了公司未来年度的盈利预测存在一定不确定性。

综上，考虑到公司业务性质、收益法受制因素，结合本次评估经济行为，我们认为资产基础法更能合理反映基准日市场价值，故本次评估选择资产基础法评估测算结果作为评估结论。

综上所述，最终选取资产基础法的评估测算结果确定评估结论。

因此，评估结论为：苏州高新福瑞融资租赁有限公司股东全部权益评估值 37,840.43 万元，大写人民币叁亿柒仟捌佰肆拾万肆仟叁佰圆整（精确到百元），与账面价值 37,277.13 万元相比，增值 563.30 万元，增值率为 1.51%。

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专业意见，报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 6 月 30 日起，至 2022 年 6 月 29 日止。根据国有资产评估管理的相关规定，本资产评估报告须经备案（或核准）后使用。

十一、特别事项说明

(一)涉及重要的利用专业报告情况

1.本次评估之财务报表已经苏州立信会计师事务所有限公司审计，并于 2021 年 9 月 22 日出具的苏立信专字（2021）3240 号《专项审计报告》。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估资料不完整的情形

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1.北京神雾回租项目

截至评估基准日，苏州高新福瑞融资租赁有限公司一年内到期的非流动资产科目应收神雾科技集团股份有限公司（以下简称“神雾科技公司”）挂账 7,867.26 万元，同时公司对其全额计提了坏账准备。

该款项系 2016 年 9 月神雾科技公司与苏州高新福瑞公司签订三份《融资性售后回租合同》（协议编号分别为：SND FR2016YW014、SND FR2016YW015、SND FR2016YW016）形成，租赁本金为 15,000.00 万元，期限为 3 年，租赁年



利率为 6.15%，按季还本付息，融资方为该租赁事项提供了保证担保和抵押担保，担保人为北京华福工程有限公司、湖北神雾热能技术有限公司、吴道洪；抵押物包括城市固体垃圾气化熔融试验装置、低阶煤快快速热解反应工艺和装置的开发设备等 10 套设备类动产，苏州高新福瑞公司和神雾科技公司就上述动产抵押办理了抵押登记。由于神雾科技公司自 2018 年 6 月起未能按时、足额支付任一期租金，苏州高新福瑞公司将其起诉至法院。根据江苏省苏州市中级人民法院 2019 年 10 月 21 日出具的（2018）苏 05 民初 1575 号《民事判决书》，裁定被告神雾科技公司败诉，并要求归还本息。

评估人员与被评估单位交流后了解到，北京神雾回租项目的承租人神雾科技公司处于破产重整阶段，担保人湖北神雾热能技术有限公司处于破产清算阶段，且融资租赁项目的抵押物专业性较强、难以折现变卖。

2. 安徽天地精华直租项目

截至评估基准日，苏州高新福瑞融资租赁有限公司一年内到期的非流动资产科目应收安徽天地精华股份有限公司（以下简称“天地精华”）挂账 528.56 万元，同时公司对其全额计提了坏账准备。

该款项系 2017 年 11 月天地精华与苏州高新福瑞公司签订《融资租赁合同》（协议编号为：SNDFR2017YW014）形成，租赁本金为 2,944.73 万元，期限为 3 年，租赁年利率为 7.51%，按季还本付息，融资方为该租赁事项提供了保证担保和抵押担保，担保人为合肥蓝蓝科贸有限公司、合肥市天地精华矿泉水开发有限公司、董超、陈璐；抵押物包括 PET 瓶装无臭氧矿泉水（兼容生产苏打水）吹灌旋生产线 1 套设备类动产。由于天地精华自 2020 年 10 月起未能按时、足额支付任一期租金，苏州高新福瑞公司将其起诉至法院。根据江苏省苏州市虎丘区人民法院 2021 年 2 月出具的（2020）苏 0505 民初 6679 号《民事调解书》，裁定天地精华败诉，并要求归还本息。

评估人员与被评估单位交流后了解到，安徽天地精华直租项目的承租人天地精华受疫情影响，资金紧张，目前还款能力有限。

受条件所限，评估人员难以判断被评估单位对北京神雾回租项目和安徽天地精华直租项目最终可能收回租金的金额，本次评估对上述应收款项及相应的坏账准备按其账面金额列示。由于北京神雾回租项目以及安徽天地精华直租项目未来相关款项的回收存在一定的不确定性，我们提请报告使用者予

以关注。

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

苏州高新福瑞公司于评估基准日的存量银行借款余额为 16,640.00 万元，由控股母公司苏州新区高新技术产业股份有限公司提供担保。存量银行借款详情如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	借款银行	对应项目	贷款余额	年利率	期限		授信品种	担保方式
					起	止		
1	宁波银行	盐城环保	16,640.00	3.95%	2020/6/21	2023/6/17	项目流贷	苏高新股份公司

除此之外，被评估单位未向评估人员提供其他任何形式的对外保证、担保、抵押质押和或有事项。

提请报告使用人关注上述他项权利，本次评估未考虑上述担保事项对评估结论的影响。

(七)重大期后事项

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

(九)其他

1.本次评估时固定资产评估金额为不含税价格。

2.本报告所出具的评估结论未考虑评估增减值对企业相关税费的影响，亦未考虑经济行为实施时交易环节相关税费的影响。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意，并关注上述事项对其经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)评估报告的使用范围：本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需资产评估机构审阅相关内容，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评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

评估报告日为 2021 年 10 月 15 日。

资产评估师：


资产评估师
赵勇
32000561

资产评估师：


资产评估师
郭静
32190069



附 件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、委托人和被评估单位法人营业执照
- 三、被评估单位评估基准日审计报告
- 四、委托人和被评估单位的承诺函
- 五、签名资产评估师的承诺函
- 六、资产评估机构资产评估资格证书副本
- 七、资产评估机构法人营业执照副本
- 八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件



苏州立信会计师事务所有限公司 专项审计报告

报 告 文 号：苏立会专字[2021]3240号
客 户 名 称：苏州高新福瑞融资租赁有限公司
报 备 时 间：2021-10-09 09:58:06
签字注册会计师：倪丹飏
余苗荣



05122021100002739728
报告文号：苏立会专字[2021]3240号

苏州高新福瑞融资租赁有限公司 专项审计报告

事务所名称：苏州立信会计师事务所有限公司
事务所电话：0512-68187030
传 真：0512-68187019
通讯地址：苏州市高新区竹园路209号创业园2号楼10楼1003、1007、1010室
电子邮件：danbiao.ni@cpalx.com
事务所网址：www.cpalixin.com.cn

防伪标识是用以证明业务报告是由经依法批准设立的、具有法定执业资格的事务所出具的特定标记，
业务报告的法律主体是签字注册会计师及其所在事务所。
事务所的主任会计师对事务所上报的相关业务信息的真实性、准确性、完整性负责。特此说明，请知悉。

防伪查询网址：<http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index>



苏州立信会计师事务所有限公司

SUZHOU LI XIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD.

地址: 苏州新区竹园路 209 号二楼 1010 室

Add: No. 209, Zhuyuan Rd. Suzhou New

District Block 2-1010

TEL: +86-512-6818-7020

FAX: +86-512-6818-7019

专 项 审 计 报 告

苏立会专字(2021)3240 号

苏州高新福瑞融资租赁有限公司:

我们接受委托,对苏州高新福瑞融资租赁有限公司(以下简称“公司”)截至2021年6月30日止的资产负债表、所有者权益(净资产)进行了审计。

编制和公允列报财务报表是公司管理层的责任。这种责任包括:(1)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而导致的重大错报;(2)按照《企业会计准则》的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(3)作出合理的会计估计。我们的责任是在实施审计工作的基础上对公司截至2021年6月30日的净资产发表审计意见。

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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则,计划和实施审计工作以对资产负债表是否不存在重大错报获取合理保证。审计工作涉及实施审计程序,以获取有关资产负债表金额和披露的证据。选择的审计程序取决于我们的判断,包括对由于舞弊或错误导致的资产负债表及其附注重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与资产负债表编制和公允列报相关的内部控制,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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价资产负债表的总体列报。

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。

现将审计结果报告如下:

一、公司概况

苏州高新福瑞融资租赁有限公司(以下简称“公司”)经江苏省商务厅以苏商资[2015]48号文件批准设立,由江苏省人民政府于2015年1月21日颁发商外资苏府资字[2015]101412号外商投资企业批准证书,系由苏州新区高新技术产业股份有限公司、苏州高新创业投资集团有限公司、福田金属箔粉工业株式会社(FKUDA METAL FOIL AND POWDER CO.,LTD)、常青资本(香港)有限公司(EVER GREEN CAPITAL (HK) LTD)共同出资组建的中外合资经营企业(有限责任公司),于2015年1月28日取得苏州市高新区(虎丘)工商行政管理局核发的320512400002046号营业执照。

一、公司概况（续）

公司设立时注册资本为人民币30,000万元，其中苏州新区高新技术产业股份有限公司出资人民币15,000万元，占注册资本的50%；苏州高新创业投资集团有限公司出资人民币7,500万元，占注册资本的25%；福田金属箔粉工业株式会社出资人民币1,500万元，占注册资本的5%；常青资本（香港）有限公司出资人民币6,000万元，占注册资本的20%。上述注册资本业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具信会师报字【2015】第110460号验资报告予以验证。

2015年10月19日，经公司股东会决议，同意苏州高新创业投资集团有限公司公开挂牌转让持有的公司5%股权。2015年12月25日，江苏省产权交易所出具《关于苏州高新福瑞融资租赁有限公司1500万元出资额（占注册资本5%）转让成交的确认》（苏产交[2015]54号），确认苏州新区高新技术产业股份有限公司收购了上述5%股权。股权转让后，公司注册资本为人民币30,000万元，其中苏州新区高新技术产业股份有限公司出资人民币16,500万元，占注册资本的55%；苏州高新创业投资集团有限公司出资人民币6,000万元，占注册资本的20%；福田金属箔粉工业株式会社出资人民币1,500万元，占注册资本的5%；常青资本（香港）有限公司出资人民币6,000万元，占注册资本的20%。

2019年10月18日，经公司董事会股东会决议，根据苏州市国资委苏国资产【2019】64号的批复，同意股东苏州高新创业投资集团有限公司将其持有的公司20%股权（计6000万元出资额）以非公开协议转让的形式转让给苏州新区创新科技投资管理有限公司。2019年12月18日，上述投资人变更的工商变更事项完成。

截至2021年6月30日止，公司注册资本为人民币30,000万元，已领换了统一社会信用代码为913205053295260321的营业执照。

公司注册地址：苏州高新区长江路211号天都商业广场3幢2101-2105、2112-2113室。

公司法定代表人：徐征。

公司经营范围：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁资产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和非融资性担保；兼营与主营业务有关的商业保理业务；医疗器械的批发。

（国家限制和禁止的除外，涉及许可证项目的凭许可证经营）。（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）

公司经营期限：自2015年01月28日至2045年01月27日。

二、编表基准

公司法定财务报表是依据《企业会计准则》编制。

公司法定会计年度为公历年1月1日至12月31日。

三、主要会计政策

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司2021年6月30日的净资产状况。

(二) 会计期间

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

公司营业周期为12个月。

(四) 记账本位币

公司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

现金，是指公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(六) 金融工具

公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、金融工具的分类

根据企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

三、主要会计政策（续）

（六）金融工具（续）

1、金融工具的分类（续）

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，公司可以将本应分类为摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

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

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

三、主要会计政策（续）

（六）金融工具（续）

2、金融工具的确认依据和计量方法（续）

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，公司终止确认金融资产：

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

三、主要会计政策（续）

（六）金融工具（续）

3、金融资产终止确认和金融资产转移（续）

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

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

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

三、主要会计政策（续）

（六）金融工具（续）

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

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

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

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

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

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

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

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

三、主要会计政策（续）

(七) 固定资产

1、固定资产的确认和初始计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
办公及其他设备	5	4	19.20

3、固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(八) 使用权资产和租赁负债

1、使用权资产和租赁负债的确认和初始计量

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，承租人应当对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产应当按照成本进行初始计量。该成本包括：

- (一) 租赁负债的初始计量金额；
- (二) 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；
- (三) 承租人发生的初始直接费用；

三、主要会计政策（续）

(八) 使用权资产和租赁负债（续）

1、使用权资产和租赁负债的确认和初始计量（续）

（四）承租人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。

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

2、后续计量

在租赁期开始日后，承租人应当按照《企业会计准则第21号——租赁》第二十一条、第二十二条、第二十七条及第二十九条的规定，采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

(九) 无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量：

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项 目	预计使用寿命（年）	依据
软件使用权	10	该类资产通常使用寿命

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

(十) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

三、主要会计政策（续）

（十）长期资产减值（续）

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

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十一）职工薪酬

1、短期薪酬的会计处理方法

公司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。

公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

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

3、辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

三、主要会计政策（续）

（十二）收入

1、融资租赁收入的确认

公司在租赁开始日，将应收融资租赁款、未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

（十三）政府补助

1、类型

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

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、确认时点

对于国家统一标准定额或者定量享受的政府补助，在期末按照应收金额予以计量确认。除此之外的政府补助均在实际收到时予以计量确认。

3、会计处理

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

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与公司日常活动相关的，计入其他收益；与公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与公司日常活动相关的，计入其他收益；与公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，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。

（2）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。

三、主要会计政策（续）

（十四）递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

三、主要会计政策（续）

（十五）重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

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

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

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

新收入准则对公司的报表报表无影响。

（2）执行《企业会计准则解释第13号》

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

①关联方的认定

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

②业务的定义

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

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

（3）执行《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》

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

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

三、主要会计政策（续）

（十五）重要会计政策和会计估计的变更（续）

1、重要会计政策变更（续）

（4）执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

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

（5）执行《企业会计准则第21号——租赁》（2018年修订）（以下简称“租赁准则”）

财政部于2018年度修订了《企业会计准则第21号——租赁》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

公司自2021年1月1日起执行租赁准则。根据准则的规定，公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整2020年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。

上述规定对公司的财务报表无影响。

2、重要会计估计变更

本年度公司未发生会计估计变更的情况。

四、税项

（一）主要税种和税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6、13
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25

五、审计情况

根据公司提供的2021年6月30日的资产负债表，经审计调整后情况如下表：

单位：元

项 目	送审报表数	审计调整后余额
资产总额	2,809,833,648.43	2,813,746,074.04
负债总额	2,437,029,958.10	2,440,974,807.33
所有者权益（净资产）	372,803,690.33	372,771,266.71
其中：实收资本	300,000,000.00	300,000,000.00

（一）资产审计情况，审计调整后资产总额为2,813,746,074.04元，主要明细如下：

1、货币资金

	2020.12.31	2021.06.30
	人民币元	人民币元
银行存款	2,262,606.56	1,048,314.68
其他货币资金	202,657,083.34	0.00
合 计	204,919,689.90	1,048,314.68

2、预付款项

	2020.12.31	2021.06.30
	人民币元	人民币元
1年以内	957,756.41	664,498.54
减：坏账准备	0.00	0.00
合 计	957,756.41	664,498.54

注：经公司管理当局判断，至2021年6月30日止预付款项无坏账发生迹象。

其中，主要明细如下：

	2021.06.30
	人民币元
苏州水木清华设计营造有限公司	468,288.37
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	94,339.62

苏州高新福瑞融资租赁有限公司
2021年6月30日专项审计报告

五、审计情况（续）

（一）资产审计情况（续）

3、其他应收款

	2020.12.31	2021.06.30
	人民币元	人民币元
1年以内	22,756,268.97	13,030,913.61
1~2年	0.00	50.00
3年以上	350.00	350.00
减：坏账准备	22,790.90	13,152.27
合 计	22,733,828.07	13,018,161.34

其中，主要明细如下：

	2021.06.30
	人民币元
苏州新区高新技术产业股份有限公司	12,584,815.33
苏州高新地产集团有限公司	162,542.00

4、一年内到期的非流动资产

	2020.12.31	2021.06.30
	人民币元	人民币元
应收租赁收益	46,873,605.80	58,277,022.72
应收融资租赁款	989,615,616.90	1,580,270,899.61
减：坏账准备-应收融资租赁款	96,574,586.37	104,621,538.57
未实现租赁收益	77,084,755.38	132,232,198.43
长期应付款-融资租赁销项税额	1,682,430.48	1,914,530.95
合 计	861,147,450.47	1,399,779,654.38

5、其他流动资产

	2020.12.31	2021.06.30
	人民币元	人民币元
留抵增值税进项税额	10,664,101.37	7,786,384.86
合 计	10,664,101.37	7,786,384.86

苏州高新福瑞融资租赁有限公司
2021年6月30日专项审计报告

五、审计情况（续）

（一）资产审计情况（续）

6、长期应收款

	2020.12.31	2021.06.30
	人民币元	人民币元
融资租赁款	767,938,608.88	1,349,141,039.31
减：未实现融资收益	45,995,547.82	79,734,259.60
减：坏账准备-应收融资租赁款	10,480,693.94	18,350,390.42
减：长期应付款-融资租赁销项税额	22,232,432.20	24,857,429.69
合 计	<u>689,229,934.92</u>	<u>1,226,198,959.60</u>

7、固定资产

类别	2020.12.31	本年增加	本年减少	2021.06.30
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
原 值				
办公及其他设备	248,683.41	22,994.00	0.00	271,677.41
合 计	<u>248,683.41</u>	<u>22,994.00</u>	<u>0.00</u>	<u>271,677.41</u>
累计折旧				
办公及其他设备	187,735.04	12,240.78	0.00	199,975.82
合 计	<u>187,735.04</u>	<u>12,240.78</u>	<u>0.00</u>	<u>199,975.82</u>
净 值	<u>60,948.37</u>			<u>71,701.59</u>
减：减值准备	0.00			0.00
净 额	<u>60,948.37</u>			<u>71,701.59</u>

注：经公司管理当局判断，至2021年6月30日止固定资产无显著的账面价值高于可收回金额的情况。

8、使用权资产

类别	2020.12.31	本年增加	本年减少	2021.06.30
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
原 值				
租赁天都北楼	0.00	4,128,339.31	0.00	4,128,339.31
合 计	<u>0.00</u>	<u>4,128,339.31</u>	<u>0.00</u>	<u>4,128,339.31</u>
累计折旧				
租赁天都北楼	0.00	419,831.10	0.00	419,831.10
合 计	<u>0.00</u>	<u>419,831.10</u>	<u>0.00</u>	<u>419,831.10</u>
净 值	<u>0.00</u>			<u>3,708,508.21</u>
减：减值准备	0.00			0.00
净 额	<u>0.00</u>			<u>3,708,508.21</u>

苏州高新福瑞融资租赁有限公司
2021年6月30日专项审计报告

五、审计情况（续）

（一）资产审计情况（续）

9、无形资产

	2020.12.31	本年增加	本年减少	2021.06.30
类 别	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
原 值				
软件使用权	669,836.65	0.00	0.00	669,836.65
合 计	669,836.65	0.00	0.00	669,836.65
累计摊销				
软件使用权	166,131.66	33,491.82	0.00	199,623.48
合 计	166,131.66	33,491.82	0.00	199,623.48
净 值	503,704.99			470,213.17
减：减值准备	0.00			0.00
净 额	503,704.99			470,213.17

注：经公司管理当局判断，至2021年6月30日止无形资产无显著的账面价值高于可收回金额的情况。

10、递延所得税资产

项 目	2020.12.31		2021.06.30	
	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	23,119,898.62	5,779,974.66	39,026,908.67	9,756,727.17
计提的工资薪酬	1,686,394.08	421,598.52	1,877,484.14	469,371.04
合 计	24,806,292.70	6,201,573.18	40,904,392.81	10,226,098.21

11、其他非流动资产

	2020.12.31	2021.06.30
	人民币元	人民币元
预付设备款	162,199,183.43	150,773,579.46
合 计	162,199,183.43	150,773,579.46

苏州高新福瑞融资租赁有限公司
2021年6月30日专项审计报告

五、审计情况（续）

（二）负债审计情况，审计调整后负债总额 2,440,974,807.33 元，主要明细如下：

1、应付票据

	2020.12.31	2021.06.30
	人民币元	人民币元
银行承兑汇票	200,000,000.00	0.00
合 计	200,000,000.00	0.00

2、应付账款

	2020.12.31	2021.06.30
	人民币元	人民币元
1 年以内	601,000.00	2,031,000.00
合 计	601,000.00	2,031,000.00

其中，主要明细如下：

	2021.06.30
	人民币元
苏州市苏医生物基因技术有限公司	1,139,540.00
苏州市昱洋仪器设备有限公司	665,460.00
苏州四慧仪器设备有限公司	225,000.00

3、预收款项

	2020.12.31	2021.06.30
	人民币元	人民币元
1 年以内	23,231,975.29	46,668,887.96
1~2 年	5,825,583.65	9,677,949.48
2~3 年	1,395,022.01	0.00
合 计	30,452,580.95	56,346,837.44

其中，主要明细如下：

	2021.06.30
	人民币元
常州市江南花都花卉产业园有限公司	3,122,115.98
新沂市公共交通公司	3,197,906.61
江苏智光建设有限公司	3,201,005.36
泰州市海鑫高新技术投资发展有限公司	2,788,872.07
邳州世纪益圆家居有限公司	2,778,542.91

苏州高新福瑞融资租赁有限公司
2021年6月30日专项审计报告

五、审计情况（续）

（二）负债审计情况（续）

4、应付职工薪酬

	2020.12.31	2021.06.30
	人民币元	人民币元
工资	3,848,326.30	1,962,029.10
合 计	3,848,326.30	1,962,029.10

5、应交税费

	2020.12.31	2021.06.30
	人民币元	人民币元
企业所得税	5,094,311.18	6,535,504.17
个人所得税	2,730.24	21,330.64
印花税	0.00	22,082.80
合 计	5,097,041.42	6,578,917.61

6、其他应付款

	2020.12.31	2021.06.30
	人民币元	人民币元
应付股利	0.00	0.00
其他应付款项	1,316,342,420.55	2,343,818,037.74
合 计	1,316,342,420.55	2,343,818,037.74

6.1、其他应付款

	2020.12.31	2021.06.30
	人民币元	人民币元
1年以内	1,316,342,420.55	2,343,818,037.74
合 计	1,316,342,420.55	2,343,818,037.74

其中，主要明细如下：

	2021.06.30
	人民币元
苏州新区高新技术产业股份有限公司	2,343,750,000.00

五、审计情况（续）

（二）负债审计情况（续）

7、一年内到期的非流动负债

	2020.12.31	2021.06.30
	人民币元	人民币元
应付利息	0.00	20,799.96
一年内到期的长期借款	16,737,282.46	0.00
一年内到期的租赁保证金	2,882,506.50	1,215,856.50
合 计	19,619,788.96	1,236,656.46

8、长期借款

贷款单位	利率	借款期限	借款条件	2021.06.30
				人民币元
宁波银行苏州新区支行	4.5%	2020.6.17-2023.6.16	保证借款	16,640,000.00
合 计				16,640,000.00

注：由苏州新区高新技术产业股份有限公司提供保证。

9、租赁负债

	2020.12.31	2021.06.30
	人民币元	人民币元
租赁付款额	0.00	4,262,475.88
未确认融资费用	0.00	-452,096.90
合 计	0.00	3,810,378.98

10、长期应付款

	2020.12.31	2021.06.30
	人民币元	人民币元
融资租赁保证金	3,300,700.00	8,550,950.00
合 计	3,300,700.00	8,550,950.00

苏州高新福瑞融资租赁有限公司
2021年6月30日专项审计报告

五、审计情况（续）

（三）所有者权益（净资产）审计情况，审计调整后所有者权益（净资产）总额 372,771,266.71 元，主要明细如下：

1、实收资本

投资方名称	注册资本	比例	实收资本	比例
	2021.06.30	%	2021.06.30	%
苏州新区高新技术产业股份有限公司	165,000,000.00	55.00	165,000,000.00	55.00
常青资本（香港）有限公司	60,000,000.00	20.00	60,000,000.00	20.00
福田金属箔粉工业株式会社	15,000,000.00	5.00	15,000,000.00	5.00
苏州新区创新科技投资管理有限公司	60,000,000.00	20.00	60,000,000.00	20.00
合 计	300,000,000.00	100.00	300,000,000.00	100.00

2、盈余公积

	2020.12.31	2021.06.30
	人民币元	人民币元
储备基金	7,355,574.17	7,355,574.17
合 计	7,355,574.17	7,355,574.17

3、未分配利润

	2020.12.31	2021.06.30
	人民币元	人民币元
项 目		
期初未分配利润	25,499,913.64	47,020,738.76
加：本期净利润	35,504,727.85	18,394,953.78
减：提取法定盈余公积	3,483,902.73	0.00
应付普通股股利	10,500,000.00	0.00
年末未分配利润	47,020,738.76	65,415,692.54

（四）损益审计情况，2021年01月01日至2021年6月30日日发生明细如下：

1、营业收入

	2020年度	2021年1-6月
	人民币元	人民币元
项 目		
租赁收入	96,193,954.05	67,137,982.39
手续费收入	20,369,619.58	15,577,441.64
其他业务收入	1,070,513.18	0.00
合 计	117,634,086.81	82,715,424.03

五、审计情况（续）

（四）损益审计情况（续）

2、营业成本

项 目	2020 年度 人民币元	2021 年 1-6 月 人民币元
主营业务成本	55,523,081.13	40,622,660.57
合 计	55,523,081.13	40,622,660.57

3、税金及附加

项 目	2020 年度 人民币元	2021 年 1-6 月 人民币元
城市维护建设税	2,273.63	0.00
教育费附加	1,624.02	0.00
印花税	91,816.00	94,069.20
合 计	95,713.65	94,069.20

4、销售费用

	2020 年度 人民币元	2021 年 1-6 月 人民币元
销售费用	1,653,378.38	503,302.72
合 计	1,653,378.38	503,302.72

其中主要项目有：

项 目	2020 年度 人民币元	2021 年 1-6 月 人民币元
职工薪酬	1,419,405.50	420,394.18
差旅费	46,173.09	30,689.53
业务招待费	178,172.61	50,757.29

苏州高新福瑞融资租赁有限公司
2021年6月30日专项审计报告

五、审计情况（续）

（四）损益审计情况（续）

5、管理费用

	2020 年度 人民币元	2021 年 1-6 月 人民币元
管理费用	5,151,919.78	2,486,884.17
合 计	5,151,919.78	2,486,884.17

其中主要项目有：

项 目	2020 年度 人民币元	2021 年 1-6 月 人民币元
职工薪酬	3,567,938.00	1,288,042.43
使用权资产折旧	18,000.00	419,831.10
房租物业费	810,510.83	161,772.65
办公费	85,145.07	127,118.34
公务车费用	245,614.34	114,827.47
房屋建筑物维护改良	-39,370.53	87,804.06
审计费	60,003.77	80,188.68
咨询顾问费	76,415.09	52,830.19
其他无形资产摊销	66,993.66	33,491.82
诉讼仲裁费用	37,547.17	19,721.00
软件与维护费	52,931.39	18,935.40

6、财务费用

	2020 年度 人民币元	2021 年 1-6 月 人民币元
利息支出	0.00	98,272.28
减：利息收入	2,773,704.31	2,027,473.05
银行手续费	14,000.57	11,920.66
合 计	-2,759,703.74	-1,917,280.11

五、审计情况（续）

（四）损益审计情况（续）

7、其他收益

	2020 年度 人民币元	2021 年 1-6 月 人民币元
政府补助	21,890.42	8,076.23
增值税加计抵减金额调减	1,009,592.26	-701,969.78
代扣个人所得税手续费	1,039.65	2,929.71
工会经费退费	0.00	19,946.00
合 计	1,032,522.33	-671,017.84

8、信用减值损失

	2020 年度 人民币元	2021 年 1-6 月 人民币元
其他应收款坏账损失	17,248.72	-9,638.63
长期应收款坏账损失	10,031,276.02	15,916,648.68
合 计	10,048,524.74	15,907,010.05

9、营业外收入

	2020 年度 人民币元	2021 年 1-6 月 人民币元
2020 年度经济贡献奖	0.00	10,000.00
其他	146,802.76	176,991.15
合 计	146,802.76	186,991.15

10、所得税费用

	2020 年度 人民币元	2021 年 1-6 月 人民币元
当期所得税费用	14,811,209.57	10,052,222.57
递延所得税费用	-1,222,540.18	-3,912,425.61
合 计	13,588,669.39	6,139,796.96

六、其他需要说明的事项

（一）因条件的限制，我们无法采取满意的审计程序对公司的账外资产、账外负债、对外担保、未决诉讼及重大或有事项进行审计，无法判断其潜在影响程度。

六、其他需要说明的事项（续）

（二）重大尚未执行完毕的诉讼事项

1、根据江苏省苏州市中级人民法院民事判决书（(2018)苏05民初1575号）判决如下：

（1）被告神雾科技集团股份有限公司于本判决生效之日起十日内偿付原告苏州高新福瑞融资租赁有限公司租金 82,704,861.00 元及相应的滞纳金 1,354,886.26 元（滞纳金暂计算至 2018 年 10 月 22 日，实际支付至生效法律文书确定的给付之日）；

（2）被告神雾科技集团股份有限公司于本判决生效之日起十日内偿付原告苏州高新福瑞融资租赁有限公司律师费损失 695,546.00 元；

（3）若被告神雾科技集团股份有限公司未能按期履行上述第一项债务，原告苏州高新福瑞融资租赁有限公司有权以被告神雾科技集团股份有限公司抵押的动产折价或以拍卖、变卖该抵押物所得价款优先受偿；

（4）被告北京华福工程有限公司、湖北神雾热能技术有限公司、吴道洪对被告神雾科技集团股份有限公司的上述第一、二项债务承担连带清偿责任。保证人承担保证责任后，有权向被告神雾科技集团股份有限公司追偿；

截止 2021 年 6 月 30 日，公司尚未收到上述相关款项，公司对上述租金已按损失类 100%计提了坏账准备。

2、根据江苏省苏州市虎丘区人民法院民事调解书（(2020)苏0505民初6679号），经苏州市虎丘区人民法院主持调解，当事人自愿达成如下协议：

（1）被告安徽天地精华股份有限公司应于 2021 年 3 月 31 日前支付原告苏州高新福瑞融资租赁有限公司租金 2,597,474.68 元及滞纳金 15,584.85 元（滞纳金暂计算至 2020 年 12 月 7 日，之后以租金 2,597,474.68 元的未付部分为基数，按照每日万分之五的标准计算至实际支付之日止）；

（2）被告安徽天地精华股份有限公司应于 2021 年 3 月 31 日前支付原告苏州高新福瑞融资租赁有限公司律师费损失 60,000.00 元；

（3）案件受理费 29,442.00 元，减半收取 14,721.00 元，保全费 5,000.00 元，共计 19,721.00 元，由被告安徽天地精华股份有限公司负担，于 2021 年 3 月 31 日前支付给原告。

（4）被告合肥蓝蓝科贸有限公司、安徽天地精华智能科技有限公司、董超、陈潞对上述第一、二、三项债务承担连带清偿责任。

截止 2021 年 6 月 30 日，除 2021 年 4 月公司收到了 20.00 万元外，尚未收到上述其他相关款项，公司对上述租金已按损失类 100%计提了坏账准备。

六、其他需要说明的事项（续）

（三）公司账面未计提 2021 年 1-6 月的年终奖，公司 2020 年度账面计提了人员年终奖 199.28 万元，公司 2021 年度人员年终奖预算数为 232.00 万元，因公司年终奖是根据全年的实际工资发放数据计提，故本次净资产审计未对 2021 年 1-6 月人员年终奖进行调整。

七、审计结论

除本报告第六项提及的情况可能产生的影响外，经审计调整后，我们认为：公司 2021 年 6 月 30 日的资产总额为 2,813,746,074.04 元、负债总额为 2,440,974,807.33 元、所有者权益（净资产）账面价值为 372,771,266.71 元（净资产账面价值为叁亿柒仟贰佰柒拾柒万壹仟贰佰陆拾陆元柒角壹分整）。

八、审计建议等说明

本报告中的资产价值主要是按照公司执行的会计估计、会计政策所计算的账面金额，实际资产价值以评估值为准。

九、本报告使用范围

本报告仅供公司各位股东了解资产账面价值使用。

- 附送：1、苏州高新福瑞融资租赁有限公司 2021 年 6 月 30 日资产负债表；
2、苏州高新福瑞融资租赁有限公司 2021 年 1-6 月利润表；
3、苏州高新福瑞融资租赁有限公司 2021 年 6 月 30 日资产负债调整表；
4、苏州高新福瑞融资租赁有限公司 2021 年 6 月 30 日净资产审计调整分录汇总表。



苏州立信会计师事务所有限公司

中国苏州新区竹园路 209 号

中国注册会计师（签章）：

中国注册会计师（签章）：

2021 年 9 月 22 日



附注1:

资产负债表
2021年6月30日

单位: 苏州高新福瑞融资租赁有限公司

单位: 人民币元

资 产	行 次	期 末 余 额 (2021.06.30)	年 初 余 额 (2020.12.31)	负 债 及 所 有 者 权 益	行 次	期 末 余 额 (2021.06.30)	年 初 余 额 (2020.12.31)
流动资产:	1			流动负债:	35		
货币资金	2	1,048,314.68	204,919,689.90	短期借款	36	-	-
交易性金融资产	3	-	-	应付票据	37	-	200,000,000.00
衍生金融资产	4	-	-	应付账款	38	2,031,000.00	601,000.00
应收票据	5	-	-	预收款项	39	56,346,837.44	30,452,580.95
应收账款	6	-	-	合同负债	40	-	-
应收款项融资	7	-	-	应付职工薪酬	41	1,962,029.10	3,848,326.30
预付款项	8	664,498.54	957,756.41	应交税费	42	6,578,917.61	5,097,041.42
其他应收款	9	13,018,161.34	22,733,828.07	其他应付款	43	2,343,818,037.74	1,316,342,420.55
存货	10	-	-	一年内到期的非流动负债	44	1,236,656.46	19,619,788.96
合同资产	11	-	-	其他流动负债	45	-	-
持有待售资产	12	-	-	流动负债合计	46	2,411,973,478.35	1,575,961,158.18
一年内到期的非流动资产	13	1,399,779,654.38	861,147,450.47	非流动负债:	47	-	-
其他流动资产	14	7,786,384.86	10,664,101.37	长期借款	48	16,640,000.00	24,980,000.00
流动资产合计	15	1,422,297,013.80	1,100,422,826.22	应付债券	49	-	-
非流动资产:	16	-	-	租赁负债	50	3,810,378.98	-
长期应收款	17	1,226,198,959.60	689,229,934.92	长期应付款	51	8,550,950.00	3,300,700.00
长期股权投资	18	-	-	长期应付职工薪酬	52	-	-
其他权益工具投资	19	-	-	预计负债	53	-	-
其他非流动金融资产	20	-	-	递延收益	54	-	-
投资性房地产	21	-	-	递延所得税负债	55	-	-
固定资产	22	71,701.59	60,948.37	其他非流动负债	56	-	-
在建工程	23	-	-	非流动负债合计	57	29,001,328.98	28,280,700.00
生产性生物资产	24	-	-	负债合计	58	2,440,974,807.33	1,604,241,858.18
油气资产	25	-	-	所有者权益(或股东权益):	59	-	-
使用权资产	26	3,708,508.21	-	实收资本(股本)	60	300,000,000.00	300,000,000.00
无形资产	27	470,213.17	503,704.99	其他权益工具	61	-	-
开发支出	28	-	-	资本公积	62	-	-
商誉	29	-	-	减: 库存股	63	-	-
长期待摊费用	30	-	-	其他综合收益	64	-	-
递延所得税资产	31	10,226,098.21	6,201,573.18	盈余公积	65	7,355,574.17	7,355,574.17
其他非流动资产	32	150,773,579.46	162,199,183.43	未分配利润	66	65,415,692.54	47,020,738.76
非流动资产合计	33	1,391,449,060.24	858,195,344.89	所有者权益合计	67	372,771,266.71	354,376,312.93
资产总计	34	2,813,746,074.04	1,958,618,171.11	负债和所有者权益总计	68	2,813,746,074.04	1,958,618,171.11

苏州立信会计师事务所有限公司
报告附件专用章

附送2:

利润表
2021年1-6月

单位: 苏州高新福瑞融资租赁有限公司

单位: 人民币元

项 目	行 次	本期金额 (2021年1-6月)	上期金额 (2020年度)
一、营业收入	1	82,715,424.03	117,634,086.81
减: 营业成本	2	40,622,660.57	55,523,081.13
税费及附加	3	94,069.20	95,713.65
销售费用	4	503,302.72	1,653,378.38
管理费用	5	2,486,884.17	5,151,919.78
研发费用	6	-	-
财务费用	7	-1,917,280.11	-2,759,703.74
其中: 利息费用	8	98,272.28	-
利息收入	9	2,027,473.05	2,773,704.31
加: 其他收益	10	-671,017.84	1,032,522.33
投资收益 (损失以“-”号填列)	11	-	-
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	12	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	13	-	-
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	14	-	-
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	15	-15,907,010.05	-10,048,524.74
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	16	-	-
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	17	-	-
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	18	24,347,759.59	48,953,695.20
加: 营业外收入	19	186,991.15	146,802.76
减: 营业外支出	20	-	7,100.72
其中: 非流动资产处置损失	21	-	3,190.89
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	22	24,534,750.74	49,093,397.24
减: 所得税费用	23	6,139,796.96	13,588,669.39
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	24	18,394,953.78	35,504,727.85
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	25	18,394,953.78	35,504,727.85
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	26	-	-
五、其他综合收益的税后净额	27	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	28	-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	29	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	30	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	31	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	32	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	33	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	34	-	-
4.现金流量套期储备	37	-	-

苏州立信会计师事务所有限公司
报告附件专用章