

本资产评估报告依据中国资产评估执业准则编制

北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司拟进行股权转让
所涉及的重庆鹏信和建设发展有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中科华评报字[2021]第081号

(共一册 第一册)



北京中科华资产评估有限公司

二〇二一年十二月二十二日

204322

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: 1111020041202100087

资产评估报告名称: 北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司拟进行股权转让
所涉及的重庆鹏信和建设发展有限公司股东全部
权益价值评估项目

资产评估报告文号: 中科华评报字[2021]第081号

资产评估机构名称: 北京中科华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员: 于志林(资产评估师)、谢厚玉(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

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告·摘要.....	2
资产评估报告·正文.....	4
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人.....	4
二、 评估目的.....	6
三、 关于评估对象和评估范围的说明.....	6
四、 价值类型及其定义.....	7
五、 评估基准日.....	7
六、 评估依据.....	8
七、 评估方法.....	10
八、 评估程序实施过程和情况.....	11
九、 评估假设.....	12
十、 评估结论.....	13
十一、 特别事项说明.....	14
十二、 评估报告使用限制说明.....	15
十三、 评估报告日.....	16
资产评估报告·附件.....	17

资产评估报告声明

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违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是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遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

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

六、资产评估师已经（或者未）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。

**北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司拟进行股权转让
所涉及的重庆鹏信和建设发展有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告·摘要**

中科华评报字[2021]第 081 号

重要提示

以下内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况及评估结论成立的评估假设和限制条件，应认真阅读评估报告书全文。

北京中科华资产评估有限公司接受北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司的委托，资产评估师根据资产评估执业准则的要求，本着独立、客观、公正的原则，遵循有关法律、法规的规定，结合评估对象的实际情况，采用成本法对重庆鹏信和建设发展有限公司的股东全部权益价值在 2021 年 11 月 30 日的市场价值进行评估，并发表专业意见。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的：北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司拟进行股权转让，需要对该经济行为所涉及的重庆鹏信和建设发展有限公司股东全部权益价值的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与评估范围：本次评估的评估对象为重庆鹏信和建设发展有限公司的股东全部权益价值。评估范围为与评估对象相对应的重庆鹏信和建设发展有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2021 年 11 月 30 日。

五、评估方法：成本法。

六、评估结论及其使用有效期：

截至评估基准日 2021 年 11 月 30 日，重庆鹏信和建设发展有限公司股东全部权益价值账面值为 1,318.69 万元，评估值为 8,293.21 万元，增值额为 6,974.52 万元，增值率为 528.90 %。

评估报告有效期一年，自评估基准日 2021 年 11 月 30 日至 2022 年 11 月 29 日。

七、对评估结论产生影响的特别事项

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用人特别关注特别事项的说明。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

**北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司拟进行股权转让
所涉及的重庆鹏信和建设发展有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告·正文**

中科华评报字[2021]第 081 号

北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司：

北京中科华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估执业准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以持续经营和公开市场原则为前提，并结合评估对象的实际情况，采用成本法对重庆鹏信和建设发展有限公司的股东全部权益价值在 2021 年 11 月 30 日的市场价值进行评估，现将资产评估情况及结果报告如下：

一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

本次评估的委托人为北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司，被评估单位是重庆鹏信和建设发展有限公司。

（一）委托人

公司名称：北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司

统一社会信用代码：91110000102526927Q

公司类型：其他股份有限公司（上市）

注册地址：北京市顺义区牛栏山牛富路 1 号

法定代表人：田新甲

注册资本：71676 万元

成立时间：1987 年 01 月 05 日

经营期限：1987 年 01 月 05 日至长期

经营范围：专业承包；装潢设计；建筑幕墙设计、安装；仓储服务；销售自产产品；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术推广；工程咨询；建筑物清洁服务；物业管理；制造金属门窗、防火门、防盗门、塑钢、木制门窗；建筑幕墙加工；工程设计。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；工程设计以及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的限制类项目的经营活动。）

（二）被评估单位概况

1. 注册信息：

公司名称：重庆鹏信和建设发展有限公司

统一社会信用代码：91500105MAAC2HN0XK

公司类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：重庆市江北区铁山坪街道港城路 39 号

法定代表人：林云

注册资本：壹仟叁佰万元整

成立时间：2021 年 11 月 01 日

经营期限：2021 年 11 月 01 日至

经营范围：许可项目：建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证为准）一般项目：工程管理服务；企业管理咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 基本情况

重庆鹏信和建设发展有限公司为 2021 年 11 月 01 日新设立的公司。

3. 历史沿革

（1）公司设立

重庆鹏信和建设发展有限公司于 2021 年 11 月 01 日由北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司出资设立，注册资本人民币 1300 万元。并取得了重庆市江北区市场监督管理局核发的注册号为 91500105MAAC2HN0XK 号企业法人营业执照。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

除法律、行政法规规定的使用人外，《资产评估委托合同书》中未约定评估报告其他使用人。除此之外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

（四）委托人和被评估单位的关系

本次评估的委托人为北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司，被评估单位为重庆鹏信和建设发展有限公司。被评估单位是委托人的全资子公司。

二、 评估目的

(一) 评估目的

北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司拟进行股权转让,需要对该经济行为所涉及的重庆鹏信和建设发展有限公司股东全部权益价值的市场价值进行评估,为该经济行为提供价值参考依据。

(二) 评估目的所对应经济行为的批准情况

该经济行为已经北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司《关于公司成立子公司并将资产划拨至子公司的会议决议》批准。

三、 关于评估对象和评估范围的说明

(一) 评估对象

本次评估的评估对象为重庆鹏信和建设发展有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为与评估对象相对应的重庆鹏信和建设发展有限公司于评估基准日 2021 年 11 月 30 日的股东全部权益价值,具体的评估范围以被评估单位填报的《资产评估申报明细表》为准,凡列入表内并经核实的股东全部权益价值为本次评估范围内的被评估股东全部权益价值。被评估股东全部权益价值账面价值情况见下表:

金额单位:人民币元			
科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
流动资产		流动负债	
货币资金		短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
应收款项融资		预收款项	
预付款项		合同负债	
其他应收款		应付职工薪酬	
存货		应交税费	
合同资产		应付利息	
		应付股利(利润)	
一、所到期的		其他应付款	
其他流动资产		到期的长期负债	
非流动资产	13,186,893.98	其他流动负债	
可供出售金融资产		长期负债	
持有到期投资		长期借款	
长期应收		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	

在建工程	13,186,893.98	递延收益	
其中：房屋建筑物	10,165,249.02	递延所得税负债	
土地使用权	3,021,644.96	其他非流动负债	
长期待摊费用			
递延所得税资产		负债总计	
资产总计	13,186,893.98	净资产	13,186,893.98

上表中列示财务数据经中准会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告，审计报告号为“中准审字[2021]1173号”

1. 委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且与《资产评估委托合同书》约定的评估对象和评估范围一致。

2. 影响较大的单项资产或者资产组合

影响较大的单项资产或者资产组合如下表：

科目名称	账面价值
在建工程	13,186,893.98

3. 无形资产类型、数量、法律权属状况

无。

4. 企业申报表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产。

5. 引用其他机构报告

本次评估未引用其他机构报告。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

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

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2021 年 11 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

（一）选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

(二) 评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致, 能够较全面地反映被评估资产及负债的账面情况, 便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、 评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规, 以及在评估中参考的文件资料主要有:

(一) 经济行为依据

1. 北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司《关于公司成立子公司并将资产划拨至子公司的会议决议》;

2. 北京中科华资产评估有限公司与北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日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. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);

3. 《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第四次修正);

4. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第三次修正);

5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日修正);

6. 《上市公司重大资产重组管理办法》(2016年9月8日修订);

7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2017年2月24日修正);

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年11月19日修订);

9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2017年11月19日修订);

10. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);

11. 其它相关的法律法规文件。

(三) 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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33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——不动产》（中评协〔2017〕38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）；
14. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
15. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
16. 《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协〔2015〕67号）。

（四）权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 不动产相关权属证明；
3. 其他权属文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
3. 被评估单位提供的2021年11月财务报表；
4. 被评估单位与相关单位签订的购买合同；
5. 与此次资产评估有关的其他资料；
6. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、 评估方法

（一）评估方法简介

确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估中的市场法，是指将评估对象与可比对象进行比较，确定评估对象价值的评估方法。股东全部权益价值评估中的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。

资产评估中的收益法，是指将评估对象所对应资产的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。收益法是从评估对象所对应资产的获利能力的角度衡量企业的价值，是建立在经济学的预期效用理论基础上的价值估算方法。

资产评估中的资产基础法，也称成本法，是指以评估基准日评估对象所对应的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

按照《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）的规定，资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估基本方法对于本评估项目的适用性，选择确定评估方法。

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来确定评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值。《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）中规定的“评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量、预期收益所对应的风险能够度量、收益期限能够确定或者合理预期”等收益法的适用条件，由于被评估单位设立时间不长，无法获得被评估单位的历史经营数据，未来收益的风险无法合理量化，因此本次评估不适用收益法。

由于无法获得与评估对象相同或相类似、具有公开的市场的可比参照物，以及活跃的交易、有关交易等必要的信息，所以本评估不适合采用市场法。

经上述综合分析，本次对被评估单位股东全部权益价值采用成本法进行评估。

（三）成本法

1、非实物流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金。

货币资金：包括库存现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

2、在建工程的评估

根据在建工程不同资产类别分别进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估执业准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

受理资产评估业务前，与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告使用限制、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程、时间进度、人员安排、技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

1. 根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：从委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料；

2. 要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认；

3. 依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。超出资产评估师专业能力范畴的核查验证事项，资产评估师委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见。

4. 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资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；

2. 当根据所采用的评估方法，选取相关的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

1. 在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告；

2. 按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3. 出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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；

4. 出具并提交资产评估报告。

（八）工作底稿归档

按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、 评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设条件；如评估假设不成立，将对评估结论产生重大影响。

（一）一般假设

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

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）特殊假设

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设公司经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3. 假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

4. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

5. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

十、评估结论

截至评估基准日 2021 年 11 月 30 日，重庆鹏信和建设发展有限公司总资产账面价值为 1,318.69 万元，评估值 8,293.21 万元，增值额为 6,974.52 万元，增值率为 528.90%；无负债；净资产账面价值为 1,318.69 万元，评估值 8,293.21 万元，增值额为 6,974.52 万元，增值率为 528.90%。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

项目名称	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				
非流动资产	1,318.69	8,293.21	6,974.52	528.90
在建工程	1,318.69	8,293.21	6,974.52	528.90
资产总计	1,318.69	8,293.21	6,974.52	528.90
流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净 资 产	1,318.69	8,293.21	6,974.52	528.90

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估未利用专家工作。

（六）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（七）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响

本次评估中,资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测,资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下,通过现场勘查做出判断。

(八) 评估资料不完整的情形

本次评估不存在评估资料不完整的情形。

(九) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位未提供上述事项的相关资料、信息。

(十) 担保、租赁、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
被评估单位未提供上述事项的相关资料、信息。

(十一) 审计披露事项对评估值的影响

2021 年 1-11 月数据已经审计并出具审计报告(审计报告号为“中准审字[2021]1173 号”),其中未显示对评估结果有影响的事项。

(十二) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项

自评估基准日至评估报告出具日,不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(十三) 本次资产评估的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形
本次资产评估的经济行为中,不存在可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

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

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

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

(五) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查,备案后方可正式使用;

(六) 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，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(七) 评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 11 月 30 日至 2022 年 11 月 29 日止。

评估基准日后、有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相关调整；
2. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相关调整；
3. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
4. 本评估结论是依据上述评估假设得出的结论，如果评估假设条件发生重大变化而对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为评估结论形成的日期，本评估报告日为 2021 年 12 月 22 日。

北京中科华资产评估有限公司

资产评估师：



资产评估师：



二〇二一年十二月二十二日

资产评估报告·附件

目 录

- 1、经济行为文件；
- 2、审计报告；
- 3、委托人及被评估单位营业执照；
- 4、评估对象所涉及的主要权属证明材料；
- 5、委托人和相关当事人的承诺函；
- 6、资产评估师的承诺函；
- 7、从事证券服务业务资产评估机构备案信息；
- 8、资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 9、资产评估机构营业执照副本；
- 10、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件。

总经理办公会会议纪要

(2021) 第 5 期

嘉寓股份总经理办公室

关于公司成立子公司并将资产划拨至子公司的会议决议

主 持：田新甲

参会人员：田新甲、付海波、喻久旺、黄秋艳

记 录：黄秋艳

会议决议：

1、同意以重庆市江北区港城路 39 号的资产，包括 103 房地证 2012 字第 07562、07557、07581、07553、00092 号不动产权及土地作为实物出资，设立重庆鹏信和建设发展有限公司；

2、同意将上述资产划转到重庆鹏信和建设发展有限公司名下。

北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司

重庆鹏信和建设发展有限公司

2021 年 11 月 1 日（成立日）

至 2021 年 11 月 30 日

审计报告



中准会计师事务所（特殊普通合伙）

Zhongzhun Certified Public Accountants

（电话）TEL: (010) 88356126

（传真）FAX: (010) 88354837

（邮编）POSTCODE: 100044

（地址）ADDRESS: 北京市海淀区首体南路 22 号楼 4 层

重庆鹏信和建设发展有限公司审计报告

	目 录	页 次
一、	审计报告.....	1
二、	附送资料	
	1. 资产负债表.....	4
	2. 利润表.....	6
	3. 现金流量表.....	7
	4. 所有者权益变动表.....	8
	5. 财务报表附注.....	10
	中准会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件	
	中准会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件	
三、	签字注册会计师证书复印件	



中准会计师事务所(特殊普通合伙)
Zhongzhun Certified Public Accountants

审 计 报 告

中准审字[2021]1173 号

重庆鹏信和建设发展有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了重庆鹏信和建设发展有限公司(以下简称重庆鹏信和)财务报表,包括 2021 年 11 月 30 日的资产负债表,2021 年 11 月 1 日至 11 月 30 日的利润表、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,公允反映了重庆鹏信和 2021 年 11 月 30 日的财务状况以及 2021 年 11 月 1 日至 2021 年 11 月 30 日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,我们独立于重庆鹏信和,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、其他信息

重庆鹏信和管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括重庆鹏信和公司 2021 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

重庆鹏信和公司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，管理层负责评估重庆鹏信和的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督重庆鹏信和的财务报告过程。

五、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，就可能导致对重庆鹏信和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重庆鹏信和不能持续经营。

(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。

中准会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

王健

中国注册会计师：

海子振翔
110001700210

二〇二一年十二月二十日

主题词：重庆鹏信和建设发展有限公司

审计报告

地址：北京市海淀区首体南路 22 号楼 4 层

邮编：100044

电话：010-88356126

Add: 4th Floor, No.22, Shouti South Road, Haidian District, Beijing

Postal code: 100044

Tel: 010-88356126

资产负债表

2021年11月30日

编制单位：重庆鹏信和建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2021年11月30日	2021年11月1日
流动资产：			
货币资金			
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			
其他应收款			
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			
流动资产合计			
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			
固定资产			
在建工程	五（一）	13,186,893.98	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		13,186,893.98	
资产总计		13,186,893.98	

(转下页)

(承上页)

资产负债表(续)

2021年11月30日

编制单位:重庆鹏信和建设发展有限公司

金额单位:人民币元

项 目	注释	2021年11月30日	2021年11月1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			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费			
其他应付款			
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			
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中:优先股			
永续债			
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			
股东权益:			
实收资本			
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	五(二)	13,186,893.98	
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润			
股东权益合计		13,186,893.98	
负债和股东权益总计		13,186,893.98	

载于第10页至第41页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

编制单位：重庆鹏信和建设发展有限公司

项 目	注释	2021年11月1日至11月30日
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加		
销售费用		
管理费用		
研发费用		
财务费用		
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（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.权益法下不能重分类转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额		

载于第10页至第41页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署：

-6-

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

编制单位：重庆鹏信和建设发展有限公司

项 目	注释	2021年11月1日至11月30日
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流入小计		
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		
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流出小计		
经营活动产生的现金流量净额		
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		
加：期初现金及现金等价物余额		
六、期末现金及现金等价物余额		

载于第10页至第41页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：重庆鹏信和建设发展有限公司

项 目	2021年11月1日至11月30日										金额单位：人民币元	
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额		优先股	永续债	其他								
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年末余额												
三、本期增减变动金额（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					13,186,893.98							13,186,893.98
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对股东的分配												
4. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额					13,186,893.98							13,186,893.98

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署：
法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

载于第10页至第41页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

所有者权益变动表 (续)

编制单位: 重庆鹏信和建设发展有限公司

2020年度

2020年度

金额单位: 人民币元

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额												
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额												
三、本期增减变动金额 (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. 提取一般风险准备												
3. 对股东的分配												
4. 其他												
(四) 股东权益内部结转												
1. 资本公积转增资本 (或股本)												
2. 盈余公积转增资本 (或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额												

载于第10页至第41页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

重庆鹏信和建设发展有限公司

2021 年 11 月 1 日至 11 月 30 日

财务报表附注

(金额单位: 人民币元)

一、公司基本情况

重庆鹏信和建设发展有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)系 2021 年 11 月 1 日经重庆市江北区市场监督管理局核准设立,为北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司全资子公司;注册资本为 13,000,000.00 元;统一社会信用代码 91500105MAAC2HN0XK;公司住所为重庆市江北区铁山坪街道港城路 39 号(自主承诺);法定代表人为林云。

经营范围为:许可项目:建设工程施工。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:工程管理服务;企业管理咨询。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

二、财务报表编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》、42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下简称“企业会计准则”)以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

本公司财务报表以持续经营为基础列报。本公司管理层对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价,评价结果表明,公司未来经营活动正常进行,不存在对未来持续经营能力产生重大怀疑的事项。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（二） 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。本报告的会计期间是 2021 年 11 月 1 日至 2021 年 11 月 30 日。

（三） 营业周期

公司确定的营业周期与会计期间一致。

（四） 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

（五） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，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，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

（1）确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应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，确定长期股权投资的初始投资成本。

（2）长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，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（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本

溢价)不足冲减的,冲减留存收益。

(3) 合并日之前持有的股权投资,因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益,暂不进行会计处理,直至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;因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动,暂不进行会计处理,直至处置该项投资时转入当期损益。其中,处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的,其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转,处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的,其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注三、(六)。

2. 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下的企业合并。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额,计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配,确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

购买方对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差额,经复核后,计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产(不仅限于被购买方原已确认的资产),其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的,单独确认并按公允价值计量;公允价值能够可靠计量的无形资产,单独确认为无形资产并按公允价值计量;取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债,履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的,单独确认并按照公允价值计量;取得的被购买方或有负债,其公允价值能可靠计量的,单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时,对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断,满足以下条件之一的,应确认为无形资产:(1)源于合同性权利或其他法定权利;(2)能够从被购买方中分离或者划分出来,并能单独或与相关合同、资产和负债一起,用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异,在购买日不符合递延所得税资产确认条件的,不予以确认。购买日后 12 个月内,如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关

情况已经存在,预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的,确认相关的递延所得税资产,同时减少商誉,商誉不足冲减的,差额部分确认为当期损益;除上述情况以外,确认与企业合并相关的递延所得税资产,计入当期损益。

非同一控制下企业合并,购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用,于发生时计入当期损益;购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的,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,在个别财务报表中,以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本;购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,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,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中,处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的,其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转,处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的,其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注三、(六)。

购买日之前持有的股权投资,采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的,将该股权投资的公允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,原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

3. 将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下:

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;
- (4) 一项交易单独考虑时是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,控制是指投资方拥有被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动,是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断,通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的,将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时,仅考虑与被投资方相关的实质性权利,包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和二级子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体,依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求,已按照统一的会计政策及会计期间,反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括:合并母公司与二级子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目;抵销母公司对二级子公司的长期股权投资与母公司在二级子公司所有者权益中所享有的份额;抵销母公司与二级子公司、二级子公司相互之间发生的内部交易的影响,内部交易表明相关资产发生减值损失的,全额确认该部分损失;站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

二级子公司所有者权益中不属于母公司的份额,作为少数股东权益,在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

二级子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额,在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。二级子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额,在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

二级子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该二级子公司期初所有者权益中所享有的份额的,其余额仍冲减少数股东权益。

向二级子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益,全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。二级子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益,按照母公司对该二级子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。二级子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益,按照母公司对出售方二级子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的二级子公司以及业务,编制合并报表时,调整合并资产负债表的期初数,将该二级子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表,现金流量纳入合并现金流量表,同时对比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的二级子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该二级子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置二级子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该二级子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买二级子公司少数股东拥有的二级子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有二级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，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，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；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等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对二级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二级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，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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二级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收益，同时冲减商誉。与原有二级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收益。

通过多次交易分步处置对二级子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对二级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，将各项交易作为一项处置二级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二级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损益。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

1. 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
2. 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
3. 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
4. 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
5. 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

（九）金融工具

1. 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）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本公司管理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。

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本公司管理金融资产的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；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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可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。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。

除分类为以摊余成本计量的金融资产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。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将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。

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

（2）金融负债

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；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；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

2.金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

（1）金融资产

①以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利

得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(2) 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。该类金融负债包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失(包括利息费用)计入当期损益。指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如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；如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。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。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。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

4. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

(1) 金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，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该金融资产已转移，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然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报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

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报酬的，且保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为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，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与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为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）之和。

（2）金融负债

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（十）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、进行减值会计处理并确认损失准备。

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：（1）第一阶段，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；（2）第二阶段，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；（3）第三阶段，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。

2. 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借款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。

3. 应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

（1）不包含重大融资成分的应收款项。对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交

易形成的不含重大融资成分的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

(2) 包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款。对于包含重大融资成分的应收款项、和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

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，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司在计量金融工具发生信用减值时，评估信用风险是否显著增加考虑了以下因素：(1) 信用风险变化导致的内部价格指标是否发生显著变化；(2) 若现有金融工具在报告日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化；(3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化；(4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；(5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；(6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；(7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；(8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；(9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；(10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化；(11) 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；(12) 本公司对金融工具信用管理方法是否变化等。

5.根据金融工具的性质，本公司以单项金融资产或金融资产组合为基础评估信用风险是否显著增加。本公司根据信用风险特征将应收账款、应收票据、其他应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

(1) 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照欠款人类型和初始确认日期为共同风险特征，对应收账款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加，确定预期信用损失。①其他组合：本公司合并报表范围内各企业之间的应收款项、从集团层面可行使抵消权的款项，本公司判断不存在预期信用损失，不计提信用损失准备。②账龄组合：除其他组合外客户的应收账款，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。本公司依据近期五个完整年度期末应收账款，采用减值矩阵法并考虑本年的前瞻性信息，计算出期末应收账款在整个存续期内各账龄年度预期信用损失率。③本公司在单项应收账款上若获得关于信用风险显著增加的充分证据，则按照该应收账款的账面金额与预期能收到的现金流量现值的差额，确定该应收账款的预期信用损失，计提损失准备。

(2) 应收票据及应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司取得的票据按承兑人分为银行承兑及其他企业承兑。承兑人为银行的票据，公司评估银行的信用风险不会出现信用风险显著增加，预期不存在信用损失，不计提信用减值准备；承兑人为其他企业的票据，对承兑人的信用违约风险及承兑人在短期内履行其合同现金流量义务的能力进行评估，是否信用风险显著增加，根据评估风险的高低划分组合，具有较低信用风险的，公司预期不存在信用损失，不计提信用损失准备；其他存在较高信用风险的票据，根据票据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计提信用减值损失。

(3) 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

①本公司的其他应收款，公司逐笔分析判断，若信用风险自初始确认后未显著增加的为共同风险特征，对此类其他应收款为组合，本公司根据以前年度的实际信用损失，并考虑本年的前瞻性信息，计提损失准备。②经判断信用风险自初始确认后显著增加的其他应收款，按照该其他应收款的账面金额与预期能收到的现金流量现值的差额，确定其他应收款的预期信用损失，计提损失准备。

6. 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，应当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）。

(十一) 应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注三、（九）“金融工具”及附注三、（十）“预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

(十二) 存货

1. 存货的分类

存货分类为：原材料、低值易耗品、半成品（在产品）、委托加工物资、在途物资、产成品（库存商品）、合同履约成本等。

2. 发出存货的计价方法

存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，按照实际成本核算，采用先进先出法确定其实际成本；工程成本核算以所订立的单项合同为对象；低值易耗品的摊销于领用时按一次摊销法核算，领用时一次计入当期费用。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以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，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以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，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(1) 当存在下列情况之一时，应当计提存货跌价准备：

- a、市价持续下跌，并且在可预见的未来无回升的希望；
- b、公司使用该原材料生产的产品的成本大于产品的销售价格；
- c、公司因产品更新换代，原有库存原材料已不适应新产品的需要，而该原材料的市场价格又低于其账面成本；
- d、因公司所提供的商品或劳务过时或消费者偏好改变而使市场的需求发生变化，导致市场价格逐渐下跌；
- e、其他足以证明该项存货实质上已经发生减值的情形。

(2) 当存在以下一项或若干项情况时，应当将存货账面价值全部转入当期损益：

- a、已霉烂变质的存货；
- b、已过期且无转让价值的存货；
- c、生产中已不再需要，并且已无使用价值和转让价值的存货；
- d、其他足以证明已无使用价值和转让价值的存货。

4. 存货的盘存制度

各类存货采用永续盘存制，年末进行实地盘点。各类存货的盘盈、盘亏、报废等转入当期损益。

（十三）合同资产

1. 合同资产的确认

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不相互抵销。

2. 合同资产的减值

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参照本附注三、（十）“预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

（十四）合同成本

本公司与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。根据其流动性，分别列报在存货和其他非流动资产中。

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，除非该资产摊销期限不超过一年。

本公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，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：

- 1.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；
- 2.该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- 3.该成本预期能够收回。

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

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1.企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；
- 2.为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得(1)减(2)的差额高于该资产账面价值的，应当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。

(十五) 固定资产

1. 固定资产确认条件及分类

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。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备和办公设备。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。

2. 固定资产初始计量：固定资产按照实际成本计量

（1）外购固定资产的成本，包括购买价款、进口关税和其他税费，使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的场地整理费、运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等；

（2）自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；

（3）投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外；

（4）非货币性资产交换取得的固定资产，以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本。

3. 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。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。

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	20	5.00	4.75
机器设备	直线法	8-10	5.00	9.50-11.88
运输设备	直线法	10	5.00	9.50
办公设备	直线法	5	5.00	19.00
其他设备	直线法	5-10	5.00	19.00-11.88
融资租入固定资产	直线法			
其中：房屋及建筑物	直线法	20	5.00	4.75
机器设备	直线法	8-10	5.00	9.50-11.88
运输设备	直线法	10	5.00	9.50
办公设备	直线法	5	5.00	19.00

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
其他设备	直线法	5-10	5.00	19.00-11.88

公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，应当调整固定资产使用寿命。预计净残值预计数与原先估计数有差异的，应当调整预计净残值。与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，应当改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

已计提减值准备的固定资产的折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命计提折旧。

4. 固定资产减值准备

固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法：

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

5. 固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

（十六）在建工程

1. 在建工程分类

在建工程以立项项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3. 在建工程的减值测试方法及减值准备计提方法

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十七) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间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资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化

的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 借款费用暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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（按每月月末平均）乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十八）使用权资产

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，本公司作为承租人应当对租赁确认使用权资产和租赁负债，但简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供承租人使用的起始日期。

1. 初始计量

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：

- （1）租赁负债的初始计量金额；
- （2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

(3) 发生的初始直接费用, 即为达成租赁所发生的增量成本;

(4) 为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本, 属于为生产存货而发生的除外。

2. 后续计量

在租赁期开始日后, 本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量, 即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定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。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定, 确定使用权资产是否发生减值, 并对已识别的减值损失进行会计处理。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。

3. 重新计量

本公司根据准则重新计量租赁负债时, 相应调整使用权资产的账面价值。如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, 将剩余金额计入当期损益。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的, 本公司相应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。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的, 本公司相应调整使用权资产的账面价值。

(十九) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

(1) 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。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付, 实质上具有融资性质的, 无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产, 以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值, 并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额, 计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：

- a、运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- b、术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- c、以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；
- d、现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- e、为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- f、对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- g、与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

②无形资产的摊销：

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按直线法摊销；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	依据
土地使用权	50 年	土地使用权证载明的土地使用年限
软件	10 年	软件使用、更新寿命

每期末，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。对土地使用权的预计使用寿命和摊销方法的复核，根据公司的发展战略和对未来持续经营的评价，能确定公司未来会持续拥有土地使用权至土地使用权证载明的土地使用年限，直线法摊销符合土地使用权摊销价值为公司带来经济利益的情况；对软件的预计使用寿命和摊销方法的复核，根据原确定的软件预计使用寿命和更新情况进行复核，能确定原确定的预计使用寿命和摊销方法是合理的。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4. 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (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) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明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，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

6. 无形资产减值测试方法和减值准备计提方法

无形资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该无形资产在

剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，企业以单项无形资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项无形资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（二十）长期资产的减值测试方法及会计处理方法

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可收回金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

（二十一）长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（二十二）合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不相互抵销。

（二十三）职工薪酬

职工薪酬是指为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬的会计处理方法

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

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

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

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3. 辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

(1) 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；

(2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2. 处理。不符合设定提存计划的，

适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十四）租赁负债

1. 初始计量

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。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。在计算租赁付款额的现值时，本公司以租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司（即承租人）增量借款利率作为折现率。

2. 后续计量

在租赁期开始日后，本公司按以下原则对租赁负债进行后续计量：①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。周期性利率是指本公司对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率，或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时，本公司所采用的修订后的折现率。

3. 重新计量

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

（二十五）预计负债

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

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；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

（二十六）收入

1. 一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，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。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以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计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行履约义务；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。

对于在某一时间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，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照产出法确定提供服务的履约进度。当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控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- 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，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- ⑤客户已接受该商品。

销售退回条款

对于附有销售退回条款的销售，本公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而与其有权取得的对价金额确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认为预计负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，即应收退货成本，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。每一资产负债表日，本公司重新估计未来销售退回情况，并对上述资产和负债进行重新计量。

可变对价

合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本公司重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

应付客户对价

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

客户未行使的合同权利

本公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

合同变更

本公司与客户之间的合同发生合同变更时：

- ①如果合同变更增加了可明确区分的履约义务及合同价款，且新增合同价款反映了新增履约

义务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

②如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的商品与未转让的商品之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

③如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的商品与未转让的建造服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

2. 具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

本公司商品销售收入确认的具体方法：本公司在商品货权已转移并取得货物转移凭据后，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据时视为已将相关商品控制权转移给购货方，并确认商品销售收入。

本公司建筑安装工程项目确认的具体方法：满足某一时段内履行条件的，本公司在该时间内按照履约进度确认收入。本公司采用产出法确定恰当的履约进度，根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定合同履约进度，已完成工作量的计量确认由甲方审核确认。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止；如果已经发生的成本预计不可能收回的，在发生时立即确认为费用，不确认收入。并在确定交易对价时考虑可变对价、重大融资成分等因素的影响。

（二十七）政府补助

1. 定义与类型

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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属于与资产相关的政府补助。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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的计入营业外收入）。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

(1) 用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本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。

(2) 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本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。政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

（二十八）递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

确认与二级子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与二级子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当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，才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。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，本公

司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且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、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（二十九）租赁

1. 租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人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。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

2. 本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注三、十八。

租赁负债的会计政策见附注三、二十四。

（1）短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

（2）低价值资产租赁

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用简化处理方法。本公司将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的方法计入相关资产成本或当期损益。

3. 本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。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。

(三十) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

1. 母公司；
2. 二级子公司；
3. 受同一母公司控制的其他企业；
4. 实施共同控制的投资方；
5. 施加重大影响的投资方；
6. 合营企业，包括合营企业的二级子公司；
7. 联营企业，包括联营企业的二级子公司；
8. 主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
9. 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
10. 本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人 (包括但不限于)也属于本公司的关联方：

11. 持有本公司 5%以上股份的企业或者一致行动人；
12. 直接或者间接持有本公司 5%以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；
13. 在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；
14. 在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；
15. 由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股二级子公司以外的企业。

(三十一) 会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本期本公司无会计政策变更。

2. 会计估计变更

本期本公司无会计估计变更。

(三十二) 本期本公司会计差错更正

本期本公司无会计差错更正。

四、税项

主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

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	3.00、5.00、6.00、9.00、13.00
城市维护建设税	实缴增值税	7.00、5.00、1.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

五、财务报表主要项目注释

(期末指 2021 年 11 月 30 日，期初指 2021 年 11 月 1 日，本期指 2021 年度，上期指 2020 年度。)

(一) 在建工程

项目	期末余额	期初余额
生产基地	13,186,893.98	
合计	13,186,893.98	

(二) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股东划转		13,186,893.98		13,186,893.98
合计		13,186,893.98		13,186,893.98

注：资本公积本期增加是根据 2021 年 10 月 18 日北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司第 5 期总经理办公会决议划入的重庆市江北区港城路 39 号的实物资产。

六、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 企业的持股 比例(%)	母公司对本企 业的表决权比 例(%)
北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司	北京市顺义区牛栏山牛富路1号	制造金属门窗、防火门、防盗门、塑钢门窗、木制门窗；装潢设计；建筑幕墙设计、加工、安装。	71,676.00	100.00	100.00

(二) 其他关联方情况

北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司及其子公司。

七、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

本期本公司无重要承诺事项。

(二) 或有事项

本期本公司无或有事项。

八、资产负债表日后事项

无。

九、其他重要事项

本期本公司无其他重要事项。

十、财务报告之批准

本财务报表经公司总经理办公会于 2021 年 12 月 20 日批准报出。

重庆鹏信和建设发展有限公司

二〇二一年十二月二十日



監査部

(副本) (4-3)

统一——社会信用代码

91110108082889906D



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

名称 中准会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 田雍

冊
損
扣
紙

具
出、理、选
出、理、选
本、代、主、经
审、代、主、经
资、计、法、目、事
本、计、法、目、事
业、中、计、法、目、事
证、算、决、会、场、主、体、依、得、
验、算、决、会、场、主、体、依、得、
告、清、财、询、(须、营、活、)
报、立、度、咨、(须、营、活、)
计、分、设、管、咨、依、法、经、目、
审、并、建、咨、开、展、类、
具、并、建、咨、开、展、类、
出、合、基、咨、营、内、容、和、限、制、
业、基、咨、营、内、容、和、限、制、
表、企、告、税、务、展、批、禁、
报、理、报、税、务、展、批、禁、
计、办、理、报、税、务、展、批、禁、
业、告、有、咨、的、目、准、业、
企、业、告、有、咨、的、目、准、业、
查、资、报、出、会、经、项、批、
审、验、资、报、出、会、经、项、批、
账、法、择、关、和、

成立日期 2013年10月28日

合伙期限 2013年10月28日至 2063年10月27日

主要经营场所 北京市海淀区首体南路22号楼4层04D



关
机
登



2021年 12月 10日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局



会计师事务所 执业证书

名称: 中准会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 田雍

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区首体南路22号国兴大厦4层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000170

批准执业文号:

批准执业日期: 京财会许可[2013]0062号

2013年10月11日

证书序号: 0011835

说明

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

发证机关:



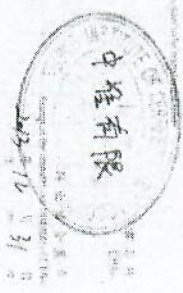
中华人民共和国财政部制



姓名: 王健
Full Name: 王健
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1974.10.26
Date of Birth: 1974.10.26
工作单位: 北京一轻工业股份有限公司
Working Unit: 北京一轻工业股份有限公司
身份证号: 110621197410261113
Ident. Card No.: 110621197410261113



证书编号: 110601700129
No. of Certificate: 110601700129
批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 北京注册会计师协会
发证日期: 2014年10月
Date of Issuance: 2014年10月



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



姓名: 王健
证书编号: 110601700129
姓名: 王健
证书编号: 110601700129





姓名: 谢振翔
 Full name: 谢振翔
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1989-02-27
 Date of birth: 1989-02-27
 工作单位: 中准会计师事务所(普通合伙)
 Working unit: 中准会计师事务所(普通合伙)
 身份证号: 371502198902279778
 Identity card No.: 371502198902279778



年度检验登记
Annual Renewal Registration

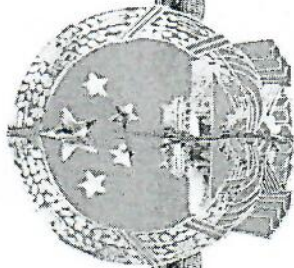
中注会 普通合伙
 本证书经检验合格，继续有效
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001700219
No. of Certificate: 110001700219

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

发证日期: 2020年 08月 21日
 Date of Issuance: 2020年 08月 21日

年 月 日
 Year Month Day



统一社会信用代码

91110000102526927Q

营业执照

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 北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司

注册资本 71676万元

类型 其他股份有限公司(上市)

成立日期 1987年01月05日

法定代表人 田新甲

营业期限 1987年01月05日至 长期

经营范围 专业承包；装潢设计；建筑幕墙设计、安装；仓储服务；销售自产产品；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；技术推
广；工程咨询；建筑物体清洁服务；物业管理；制造金属门窗、防
火门、防盗门、塑钢、木制门窗；建筑幕墙加工、工程设计、
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营
活动。)

住所 北京市顺义区牛栏山牛富路1号



登记机关

2021年05月18日



统一社会信用代码

91500105MAAC2HN0XK

营业执照

(副本)

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、许可、备案信息。



名称 重庆鹏信和建设发展有限公司

类型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 林云

经营范围

许可项目：建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：工程管理服务；企业管理咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

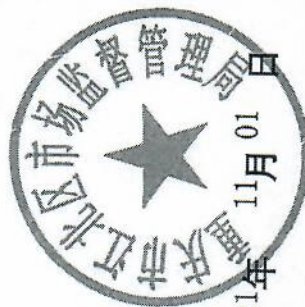
住

所 重庆市江北区铁山坪街道港城路39号（自主承诺）

注册资本 壹仟叁佰万元整

成立日期 2021年11月01日

营业期限 2021年11月01日至永久



登记机关

副本号：1

国家企业信用信息公示系统网址：

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

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

国家市场监督管理总局监制

根据《中华人民共和国民法典》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。



2021年11月05日

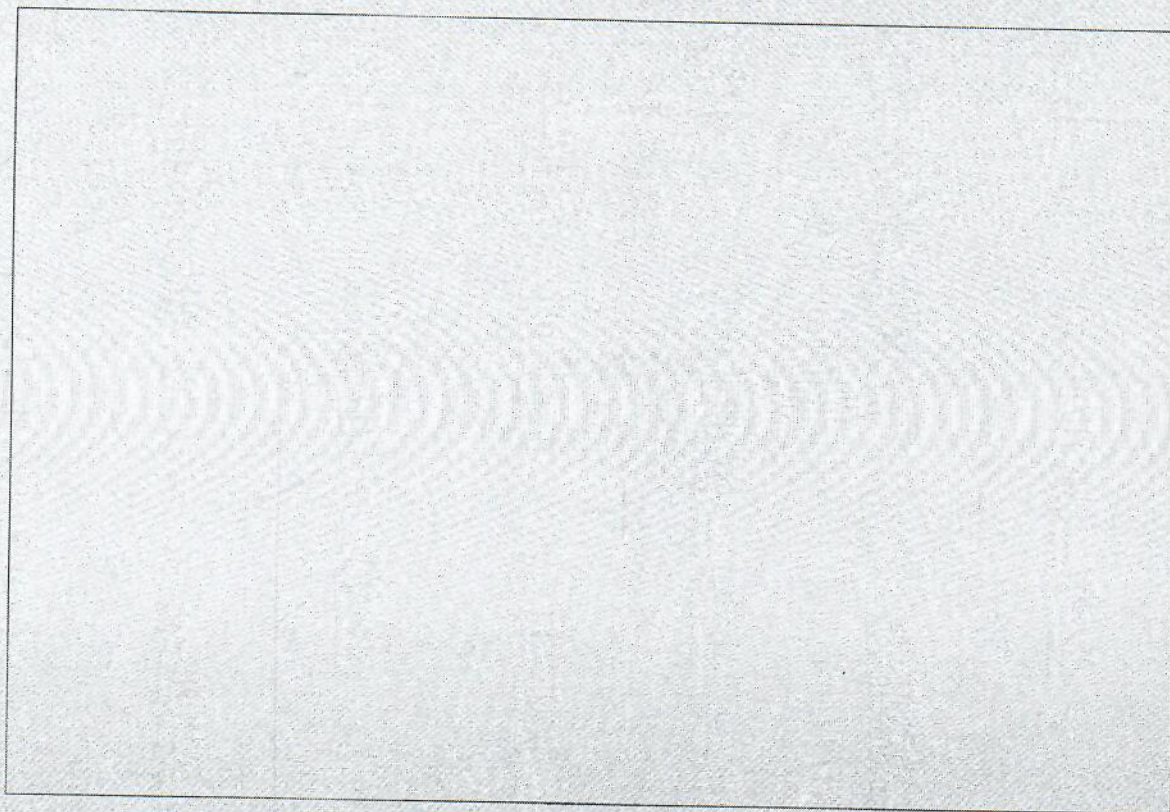
中华人民共和国自然资源部监制

编号 No 50008044700

不动产权证书



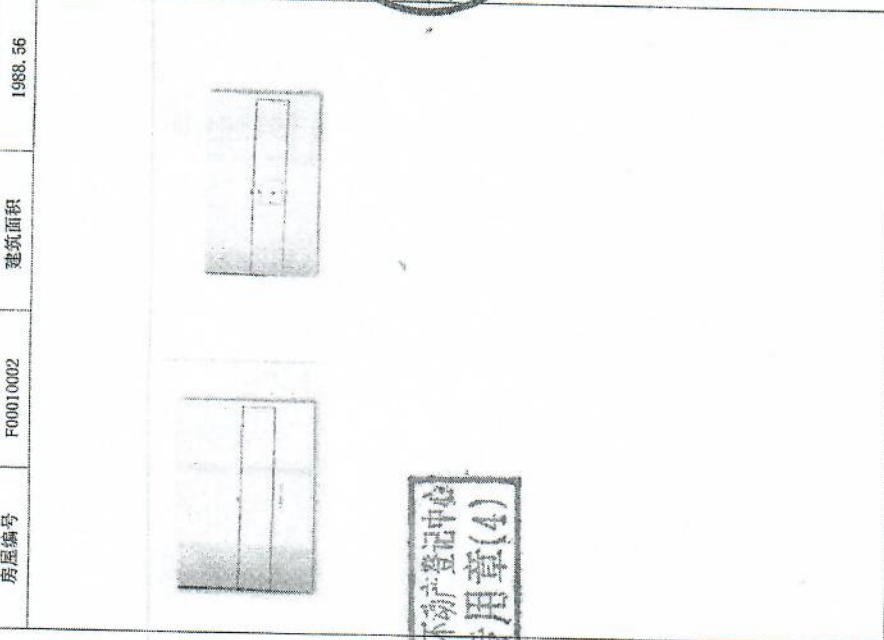
权利人	重庆鹏信和建设发展有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	重庆市江北区港城路39号		
不动产单元号	500105 009001 GB00144 F00010002		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让		
用途	工业用地/办公		
面积	共有宗地面积 1098.1 m ² /房屋建筑面积 1988.56 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2056年04月14日 止		
权利其他状况	权利人营业执照: 91500105MAAC2HN0XK, 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 所在楼层(名义层): 1、2层, 业务编号: 202111051020489。		



附图页

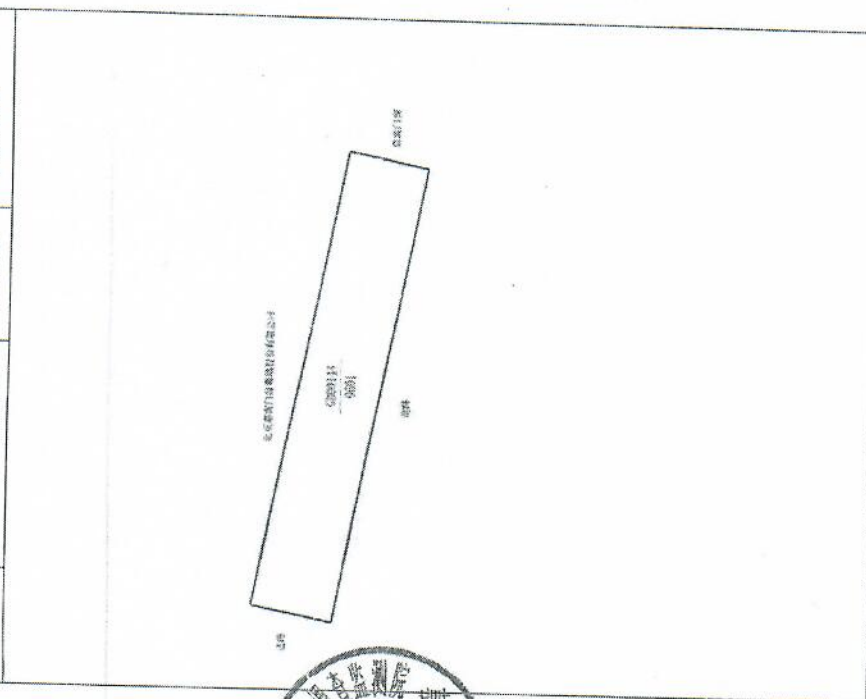
单位: m²

房屋编号	F00010002	建筑面积	1988.56
------	-----------	------	---------



重庆市江北不动产登记中心
勘察专用章(4)

宗地代码	50010509001CB00144	宗地面积	1098.10 m ²
------	--------------------	------	------------------------



重庆市江北不动产登记中心
成果资料专用章

根据《中华人民共和国民法典》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 50008044707

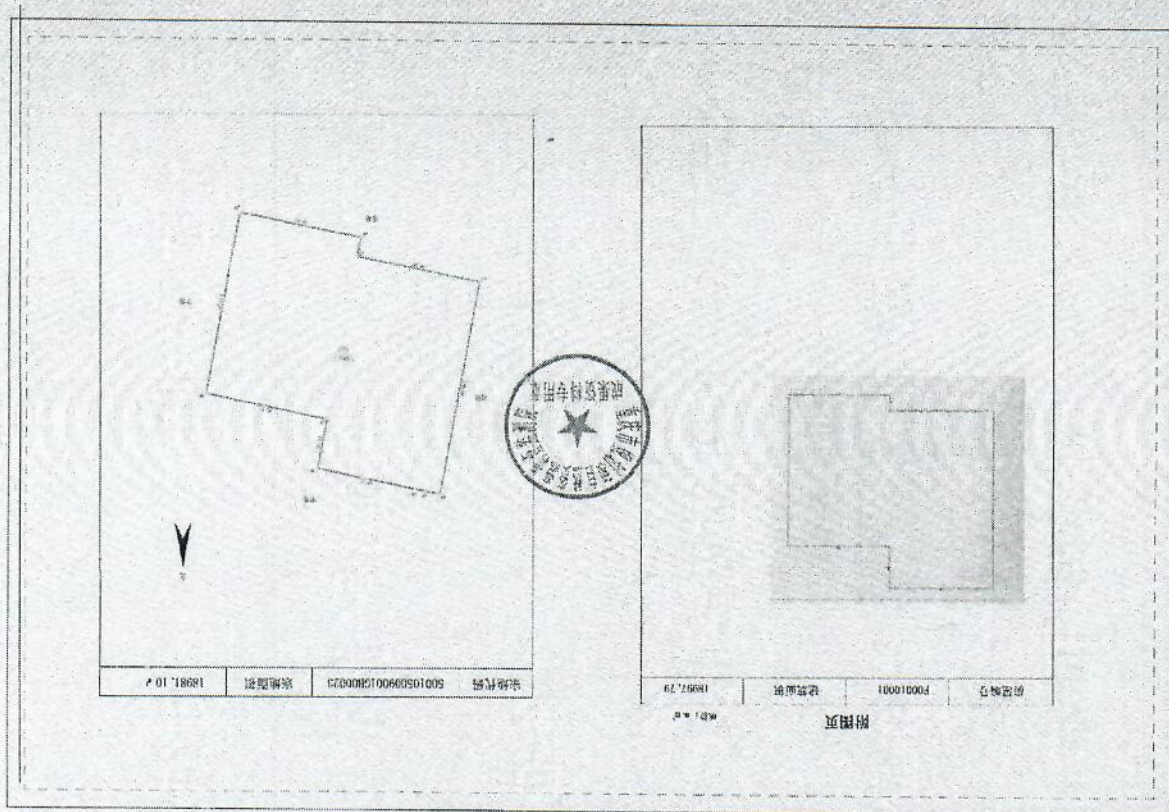
不动产权证书



权利人	重庆鹏信和建设发展有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	重庆市江北区港城路39号		
不动产单元号	500105 009001 GB000023 F00010001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让		
用途	工业用地/工业		
面积	共有宗地面积 18981.1 m ² /房屋建筑面积 18997.79 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2056年04月14日 止		
权利其他状况	权利人营业执照: 91500105MAAC2HN0XK, 房屋结构: 钢结构, 所在楼层(名义层): 1层, 业务编号: 202111051020505。		

此证房屋用途为生产车间。

附 图 页



根据《中华人民共和国民法典》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。



2021年11月11日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NQ 50008274035



权利人	重庆鹏信和建设发展有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	重庆市江北区港城路39号		
不动产单元号	500105 009001 GB00027 F00010001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让		
用途	工业用地/其他用房		
面积	共有宗地面积 27.2 m ² /房屋建筑面积 26.98 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2056年04月14日 止		
权利其他状况	权利人营业执照：91500105MAAC2HN0XK，房屋结构：钢筋混凝土结构，专有建筑面积（套内面积）：26.98平方米，所在楼层（名义层）：1层，业务编号：202111111020520。		

该房屋用途为配电房。



配电房第1层平面图



根据《中华人民共和国民法典》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 50008044718

不动产权证书

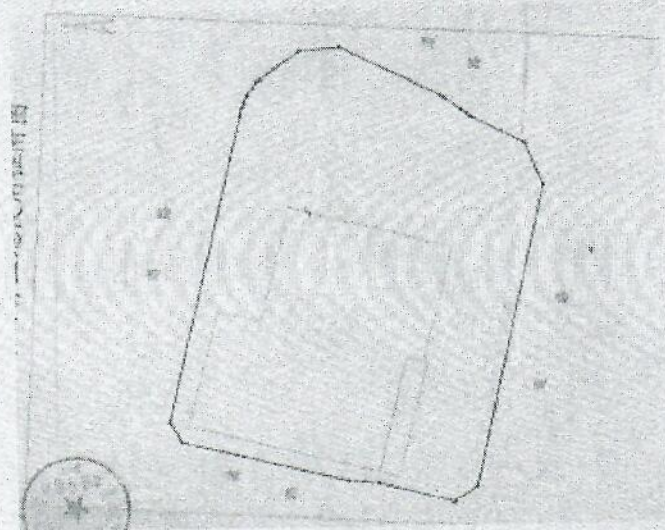


权利人	重庆鹏信和建设发展有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	重庆市江北区港城路39号	
不动产单元号	500105 009001 GB00150	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	工业用地	
面积	34355.9 m ²	
使用期限	2006年04月14日 起 2056年04月14日 止	
权利其他状况	权利人营业执照: 91500105MAAC2HN0XK, 业务编号: 202111081020047。	

属项目目证。待工程竣工验收后再换发此证。

附图页

宗地代码	500105090001C800150	宗地面积	34355.90 m ²
------	---------------------	------	-------------------------



宗地代码: 500105090001C800150

宗地面积: 34355.90 m²

宗地名称: 宗地名称

宗地用途: 宗地用途

宗地位置: 宗地位置

宗地现状: 宗地现状

宗地权属: 宗地权属

宗地备注: 宗地备注

根据《中华人民共和国民法典》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。

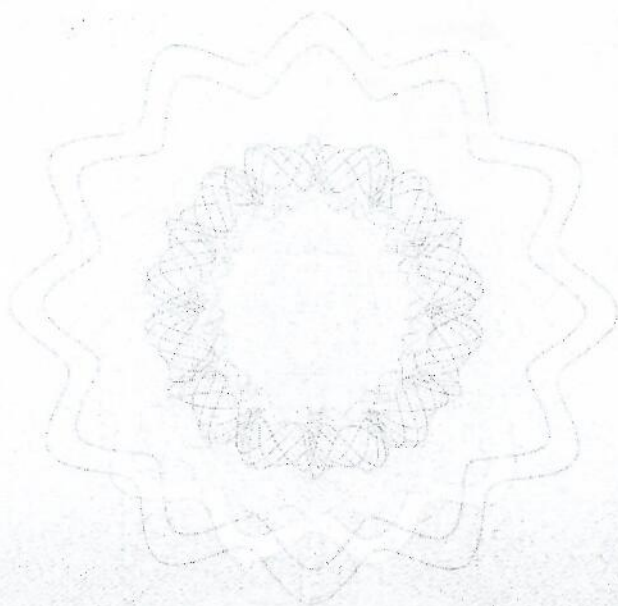


中华人民共和国自然资源部监制

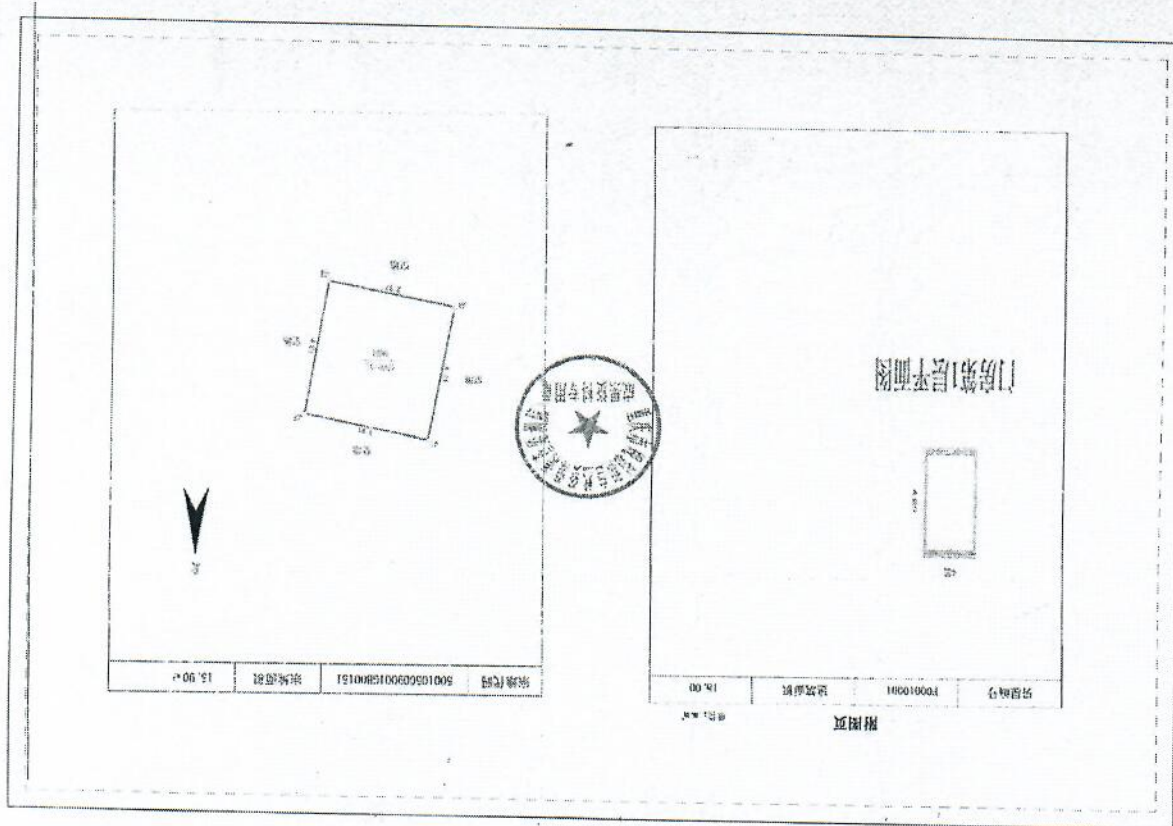
编号 No 50008274028

不动产权证书





1.00% 2.00% 3.00% 4.00% 5.00% 6.00% 7.00% 8.00% 9.00% 10.00% 11.00% 12.00% 13.00% 14.00% 15.00% 16.00% 17.00% 18.00% 19.00% 20.00%



权利人	重庆鹏信和建设发展有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	重庆市江北区港城路39号	
不动产单元号	500105 009001 GB00151 F00010001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地/其他用房	
面积	共有宗地面积 15.9 m ² /房屋建筑面积 16 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2056年04月14日 止	
权利其他状况	权利人营业执照: 91500105MAAC2HN0XK, 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 专有建筑面积(套内面积): 16平方米, 所在楼层(名义层): 1层, 业务编号: 202111111020349。	

该房屋用途为门房。

委托方承诺函

北京中科华资产评估有限公司：

因我公司拟进行股权转让，委托贵评估机构对重庆鹏信和建设发展有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产价值评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、合理；
- 5、所出具的复印件与原件相一致；
- 6、不干预评估工作。



委托方：（盖章）

公司负责人：（签章）



2021 年 12 月 8 日

被评估单位承诺函

北京中科华资产评估有限公司：

因北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司拟进行股权转让，委托贵评估机构对我公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产价值评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定；

2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3、纳入评估范围的资产权属明确；

4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、合理；

5、所出具的复印件与原件相一致；

6、不干预评估工作。



公司负责人：(签章)



2021年12月10日

资产评估师承诺函

北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司：

受贵公司的委托，我公司对贵公司拟转让股权所涉及的重庆鹏信和建设发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2021 年 12 月 22 日

资产评估机构从事证券服务业务备案名单

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	91310114132261800G	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263099C	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	913101041322063184	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	91110108735198206U	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113M	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020/11/9
11	中威正信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T	2020/11/9
12	中建银(北京)资产评估有限公司	911101027177068283	2020/11/9
13	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020/11/9
14	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020/11/9
15	中联国际评估咨询有限公司	91440101673493815B	2020/11/9
16	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020/11/9
17	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
18	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020/11/9
19	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司	9111010267820666X7	2020/11/9
20	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020/11/9
21	北京中同华资产评估有限公司	91110102101880414Q	2020/11/9
22	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020/11/9
23	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020/11/9
24	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020/11/9
25	北京中天衡平国际资产评估有限公司	91110105718187476J	2020/11/9
26	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020/11/9
27	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020/11/9

北京市财政局

2018-0021 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京三丰资产评估有限公司
- 2、北京中企普惠资产评估有限公司
- 3、北京中宝信资产评估有限公司
- 4、北京中科华资产评估有限公司
- 5、中京民信（北京）资产评估有限公司
- 6、北京中昌明资产评估事务所（普通合伙）

7、北京市廉明资产评估有限公司

8、北京安华信鸿天资产评估有限责任公司

9、北京友源资产评估事务所有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





营业执照

(2-2)

(副本)

统一社会信用代码 911101086782048917

名称 北京中科华资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市海淀区苏州街49号一层102号
法定代表人 曹宇
注册资本 200万元
成立日期 2008年07月30日
营业期限 2008年07月30日至 2028年07月29日
经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017年 11月 16日

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



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：于志林

性别：男

登记编号：11000833

单位名称：北京中科华资产评估有
限公司



初次执业登记日期：1997-12-31

年检信息：通过（2021-04-28）

（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：

本人印鉴：



打印日期：2021-06-29

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



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：谢厚玉

性别：女

登记编号：11000407

单位名称：北京中科华资产评估有
限公司

初次执业登记日期：1997-12-31

年检信息：通过（2021-04-28）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



（扫描二维码，查询评估师信息）



打印日期：2021-06-29

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