

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

吉视传媒股份有限公司拟转让股权所涉及的
三亚樾城投资有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

国枫兴华评报字[2024]第 010019 号

北京国枫兴华资产评估有限公司

2024年7月11日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020071202400128
合同编号:	国枫兴华(2024)010016号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国枫兴华评报字[2024]第010019号
报告名称:	吉视传媒股份有限公司拟转让股权所涉及的三亚樾城投资有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论:	770,724,235.88元
评估报告日:	2024年07月11日
评估机构名称:	北京国枫兴华资产评估有限公司
签名人员:	刘骥 (资产评估师) 会员编号: 11060107 何天颖 (资产评估师) 会员编号: 11180156
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2024年07月12日

目 录

声明	1
摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	5
二、评估目的	8
三、评估对象和范围	8
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	16
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	21
十四、评估机构和资产评估师签章	22
附件	23

声明

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

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

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

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和個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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、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。

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。

吉视传媒股份有限公司拟转让股权所涉及的
三亚樾城投资有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

摘要

国枫兴华评报字[2024]第 010019 号

吉视传媒股份有限公司：

北京国枫兴华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照资产评估准则的要求，采用资产基础法，对贵公司拟转让持有的三亚樾城投资有限公司100%股权所涉及的三亚樾城投资有限公司股东全部权益价值进行评估，并出具资产评估报告。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据吉视传媒股份有限公司与吉林广播电视台签署的《资产置换协议》和吉视传媒股份有限公司第四届董事会第三十三次会议决议，吉视传媒股份有限公司拟转让其持有的三亚樾城投资有限公司100%股权，北京国枫兴华资产评估有限公司对三亚樾城投资有限公司股东全部权益价值进行评估，为股权转让提供价值参考依据。

评估对象：评估对象是三亚樾城投资有限公司股东全部权益价值。

评估范围：评估对象所对应的全部资产及相关负债。具体包括：流动资产、非流动资产（固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产）和流动负债。

评估基准日：2024年5月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结果：根据本项目的具体情况，采用资产基础法结果作为本次评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日2024年5月31日，在持续经营条件下，三亚樾城投资有限公司评估基准日总资产账面价值为54,095.44万元，评估价值为77,129.20万元，增值额为23,033.75万元，增值率为42.58%；总负债账面价值为56.77万元，评估价值为56.77万元，无增减变化；净资产账面价值 54,038.67万元，净资产评估价值为77,072.42万元，增值额为23,033.75万元，增值率为42.62%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2024年5月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	54,025.12	77,025.89	23,000.77	42.57
非流动资产	70.32	103.31	32.99	46.91
其中：固定资产	7.73	40.71	32.99	426.95
长期待摊费用	1.15	1.15	-	-
递延所得税资产	61.44	61.44	-	-
资产总计	54,095.44	77,129.20	23,033.75	42.58
流动负债	56.77	56.77	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	56.77	56.77	-	-
净资产（所有者权益）	54,038.67	77,072.42	23,033.75	42.62

以下事项提请报告使用者注意：

（一）本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

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

（三）本次评估前，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对三亚樾城投资有限公司以2024年5月31日为基准日进行了审计，并出具了带强调事项段的无保留意见审计报告，报告号：[2024]京会兴审字第00840099号，三亚樾城投资有限公司按照审计调整后的结果进行申报，本次对三亚樾城投资有限公司股东全部权益的评估是在注册会计师审计的基础上进行的，本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

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

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



吉视传媒股份有限公司拟转让股权所涉及的
三亚樾城投资有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

国枫兴华评报字[2024]第 010019 号

吉视传媒股份有限公司：

北京国枫兴华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法，对贵公司拟转让持有的三亚樾城投资有限公司100%股权所涉及的三亚樾城投资有限公司股东全部权益价值进行评估，并出具资产评估报告。现将相关测算情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本次评估的委托人为吉视传媒股份有限公司，被评估单位为三亚樾城投资有限公司，除委托人外，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为股权转让相关方和相关监管部门。

(一) 委托人简介

企业名称：吉视传媒股份有限公司

统一社会信用代码：912201017270983287

住所：长春市净月开发区和美路 999 号吉视传媒信息枢纽中心

法定代表人：褚春彦

注册资本：311,080.1192 万元人民币

企业类型：股份有限公司(上市、国有控股)

成立日期：2001-05-09

营业期限：2001-05-09 至 2040-06-30

主要经营范围：有线电视业务；广播电视节目传输服务业务，专业频道、付费频道、多媒体数据广播、视音频点播服务业务，电子政务、电子商务、电视购物、远程教育、远程医疗方面的信息及其网络传输服务业务，网络广告、网上通讯、数据传输、专用通道出租服务业务，广播电视网络、计算机网络、通信网络及其线路的设计、安装和经营服务业务，广播电视、通信天馈线系统安装、调试，电子社区工程、水电气

热收费方面的信息网络服务，卫星及网络系统的技术开发、咨询、应用和服务，吉林省因特网接入服务业务、信息服务业务（移动网短消息信息服务、因特网信息服务业务，网络广告有偿商业信息、网络商城），广播电视、通信及信息设备器材销售、软件开发，制作、发行广播电视节目，家用电器、电子产品零售，计算机及通讯设备、办公自动化设备、电子产品、电气设备、教学仪器销售及维护，网络工程设计，计算机网络系统集成，通信信息咨询服务、通信网络系统集成、通信管道建设，综合布线工程、安防监控工程、建筑智能化工程设计及施工，信息系统集成服务，计算机网络工程、器材及维护、电视电话会议系统施工、器材及维护，云平台服务、云存储服务、云基础设施服务、云软件服务，信息传输、软件和信息技术服务业、电信、广播电视和卫星传输服务，计算机、通信和其他电子设备制造业，预包装食品兼散装食品、农副产品销售，智能农业管理服务，境内旅游，基础电信业务，增值电信业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）被评估单位简介

1、注册登记情况

企业名称：三亚樾城投资有限公司

统一社会信用代码：91460200069673676W

法定住所：海南省三亚市吉阳区凤凰水城规划路(水城路)12号上西侧

经营场所：海南省三亚市吉阳区凤凰水城规划路(水城路)12号上西侧

法定代表人：张立新

注册资本：50000 万元人民币

实收资本：50000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2013-07-02

营业期限：2013-07-02 至无固定期限

主要经营范围：酒店开发经营与管理，项目投资与管理，创业投资，实业投资，投资咨询，房地产开发，商品房销售，物业管理，工程施工，房屋装修，互动科普教育，演艺演出，文化、体育、娱乐业的投资与经营。

2、企业历史沿革

三亚樾城投资有限公司成立于 2013 年 7 月 2 日，注册资本 1000 万元，经营范围为：房地产开发(凭许可证经营)，商品房销售，物业管理(凭许可证经营)，工程施工，房屋

装修,项目管理。(凡涉及行政许可项目,凭许可证经营。),股东为北京城建投资发展股份有限公司,持股比例100%,2014年10月北京城建投资发展股份有限公司将其股权转让给吉视传媒股份有限公司,股权转让后公司股东及持股比例为:吉视传媒股份有限公司出资1000万元,持股比例100%,同时公司经营范围变更为:房地产开发,商品房销售,物业管理,工程施工,房屋装修,项目管理,2015年5月,公司注册资本增加为10000万元,增资后股东及持股比例为:吉视传媒股份有限公司出资10000万元,持股比例100%,经营范围变更为:酒店开发经营与管理,项目投资与管理,创业投资,实业投资,投资咨询,房地产开发,商品房销售,物业管理,工程施工,房屋装修。2017年2月公司经营范围变更为:酒店开发经营与管理,项目投资与管理,创业投资,实业投资,投资咨询,房地产开发,商品房销售,物业管理,工程施工,房屋装修,互动科普教育,演艺演出,文化、体育、娱乐业的投资与经营。

2024年6月30日,吉视传媒与其控股股东吉林广播电视台签署了《资产置换协议》,吉视传媒拟置出持有的三亚樾城投资有限公司100%股权,并置入控股股东吉林广播电视台下属的IPTV业务相关资产。

2024年7月,三亚樾城投资有限公司股东吉视传媒以其持有的截至2024年5月31日应收三亚樾城投资有限公司债权合计人民币62,091.40万元向三亚樾城投资有限公司转增资本,其中40,000.00万元计入实收资本,其余22,091.40万元计入资本公积。本次债权转股权已经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所审验,并出具了[2024]京会兴吉分验字第00840001号《验资报告》。

三亚樾城投资有限公司于2024年7月4日完成工商变更登记,公司变更后的注册资本为50,000.00万元。

3、主营业务简介

公司主要从事房地产开发与经营业务。

4、近三年一期企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

历史年度及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表:

财务状况及经营成果

金额单位:人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年5月31日
资产总额	54,760.46	54,195.85	54,131.12	54,095.44
负债总额	52,783.44	54,793.84	62,169.30	56.77
净资产	2,010.16	-597.99	-8,038.18	54,038.67

项目	2021年	2022年	2023年	2024年1-5月
营业收入				
利润总额	-2,238.79	-2,608.87	-7,417.05	-14.59
净利润	-2,213.68	-2,608.15	-7,440.19	-14.55

注：以上 2021 年-2024 年 5 月 31 日财务数据已经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2021 年-2023 年分别出具[2022]京会兴吉分审字第 65000037 号，[2023]京会兴吉分审字第 65000021 号，[2024]京会兴吉分审字第 00840039 号标准无保留意见审计报告。2024 年 5 月 31 日出具[2024]京会兴审字第 00840099 号带强调事项段无保留意见审计报告。

5、委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的子公司，持股比例 100%。

二、评估目的

根据吉视传媒股份有限公司与吉林广播电视台签署的《资产置换协议》和吉视传媒股份有限公司第四届董事会第三十三次会议决议，吉视传媒股份有限公司拟转让其持有的三亚樾城投资有限公司100%股权，北京国枫兴华资产评估有限公司对三亚樾城投资有限公司股东全部权益价值进行评估，为股权转让提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

（一）评估对象

评估对象为三亚樾城投资有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为截止 2024 年 5 月 31 日三亚樾城投资有限公司的全部资产及负债。资产总额为 540,954,377.43 元，其中：流动资产为 540,251,199.28 元，非流动资产为 703,178.15 元；负债总额为 567,678.37 元，其中：流动负债为 567,678.37 元，非流动负债为 0.00 元；股东全部权益总额为 540,386,699.06 元，具体范围以被评估单位申报的明细表为准。详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产小计	540,251,199.28
货币资金	86,806.77
预付款项	35,393.26
其他应收款	33,718.96
存货	539,652,346.60

科目名称	账面价值
其他流动资产	442,933.69
非流动资产小计	703,178.15
固定资产	77,265.58
长期待摊费用	11,535.05
递延所得税资产	614,377.52
资产总计	540,954,377.43
流动负债小计	567,678.37
应付账款	260,687.00
应付职工薪酬	274,212.06
其他应付款	32,779.31
负债总计	567,678.37
净资产（股东全部权益）	540,386,699.06

本次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。评估范围内的资产、负债账面价值已经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具[2024]京会兴审字第00840099号带强调事项段无保留意见审计报告。

（三）主要资产状况

本次评估范围内的主要资产为存货-开发成本和固定资产等。

开发成本账面价值为53,965.23万元，包括土地取得费，开发前期费，建筑安装工程费等。公司开发的“吉视传媒三亚视觉文化体验基地”项目（HTW-07-05地块）位于三亚红塘湾旅游度假区，土地用途：旅馆用地、商务金融用地、零售商业用地。该项目是三亚樾城投资有限公司在三亚投资开发的首个酒店与别墅及商务综合体项目。项目坐落于红塘湾旅游度假区一线核心区域，紧靠三亚在建的新海上机场。也是三亚湾西部旅游组团的核心片区的重心，东邻三亚著名的“天涯海角景区”，西接“南山佛教文化旅游区”，南面一线临海，北邻225国道及西线高速。项目总占地面积70,447.14平方米。综合容积率 ≤ 0.7 。

固定资产包括办公家具，车辆，电子设备。

其中：办公家具93台/套，主要包括椅子、办公桌和资料柜等，位于三亚市天涯区红塘湾旅游度假区项目上。

车辆：车辆4辆，分别为别克商务车、丰田越野车、大众商务车和奥迪轿车，主要用途为商务办公。

电子设备：办公用电子设备共计42台/套，主要有办公用电脑、打印机、复印机、空调机和扫描仪等设备。

（四）企业申报的表外资产类型、数量

截至本次评估基准日，三亚樾城投资有限公司未申报表外资产。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目评估基准日是2024年5月31日，评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、吉视传媒股份有限公司与吉林广播电视台签署的《资产置换协议》；
- 2、吉视传媒股份有限公司第四届董事会第三十三次会议决议。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
- 2、《中华人民共和国公司法》(2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订)；
- 3、《中华人民共和国民法典》(十三届全国人大三次会议表决通过)；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会第七次会议修正)；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院第691号令，2017)；
- 6、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第97号，2019)；
- 7、财政部税务总局关于调整增值税税率的通知(财税[2018]32号)；
- 8、《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订)；
- 9、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)；

- 10、《中华人民共和国车辆购置税法》（中华人民共和国第十三届全国人大常委会第七次会议于2018年12月29日通过）；
- 11、《中华人民共和国海南自由贸易港法》（第十三届全国人民代表大会常务委员第二十九次会议于2021年6月10日通过）；
- 12、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 13、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号,1991）；
- 14、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号2019年3月2日修订）；
- 15、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，2005）；
- 16、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第32号令，2016年6月24日）；
- 17、《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）；
- 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、《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）；
- 20、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
- 21、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
- 22、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第76号）；
- 23、《海南经济特区土地管理条例》（2018年4月3日海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议通过）；
- 24、《海南省企业国有资产评估管理工作实施细则》（琼国资（2007）52号）；
- 25、《海南自由贸易港企业国有资产条例》（海南省第七届人民代表大会常务委员会第七次会议表决通过）；

26、其他与评估相关的法律、法规等。

（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—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协（2017）38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—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 13、《监管规则适用指引——评估类第1号》（中国证券监督管理委员会于2021年1月22日发布实施）；
- 14、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协（2019）39号）；
- 15、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 16、《资产评估准则术语2020》（中评协（2020）31号）。

（四）权属依据

- 1、不动产权证；
- 2、机动车行驶证；
- 3、被评估单位提供的其他权属证明文件。

（四）取价依据

- 1、被评估单位提供的以前年度评估报告、以前年度的财务报表、审计报告；
- 2、被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、未来经营资料；
- 3、国家宏观、行业统计分析资料；
- 4、三亚市国土空间规划委员会会议纪要（（2021）7号）；
- 5、三亚市人民政府关于同意《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》

HTW-07-05 控规地块修改分图则的批复（三亚市人民政府（三府函[2021]797 号）；

6、关于三亚红塘湾 HTW-07-05 地块项目调整建筑方案的请示（三亚樾城报[2022]7 号）和专家评审会评审意见书；

7、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（五）其他依据

- 1、被评估单位提供的各类《评估申报明细表》；
- 2、委托人与国枫兴华签订的《资产评估委托合同》；
- 3、被评估单位相关人员提供的项目基本情况；
- 4、2020 年 6 月 1 日，中共中央、国务院印发的《海南自由贸易港建设总体方案》；
- 5、被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

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

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

因被评估单位为房地产开发项目公司，目前公司仅有三亚市天涯区红塘湾旅游度假区一块土地，未来年度公司土地情况及项目情况不确定性较大，且因其中开发成本已按照动态假设开发法进行测算，故不再单独对整体价值采用收益法。

因与被评估单位类似的可比上市公司或交易案例无法找到，本次评估未采用市场法进行评估。

选取资产基础法评估的理由：三亚樾城投资有限公司评估基准日资产负债表内各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

（二）资产基础法

1、流动资产

（1）银行存款：核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）预付账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以核实后的账面余额确定评估价值。

（3）存货

存货内容为开发成本。开发成本中土地位于三亚市天涯区红塘湾旅游度假区红塘湾路。目前账面成本包括土地取得费，开发前期费，建筑安装工程费等。

根据项目实际情况，存货以动态假设开发法进行测算。

动态假设开发法的基本原理是运用现金流折现法原理，根据评估基准日的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，预测未来各年房地产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和税金（销售税费、土地增值税及企业所得税）的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和而得到的存货的评估价值。动态假设开发法中，投资利息和投资利息不单独体现，而是包含在折现率中。

其具体公式为：土地评估值=开发后房地产价值现值-后续开发成本现值-销售费用现值-管理费用现值-税金及附加现值-土地增值税现值-企业所得税现值

（4）其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

2、设备类资产

根据企业提供的设备类资产明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，车辆采用市场法进行评估，电子设备和办公家具采用重置成本法进行评估。

（1）办公家具

①重置全价的确定

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。

②成新率的确定

办公家具的成新率主要依据使用年限确定其成新率，并考虑家具实际情况确定。

年限成新率=（1-实际已使用年限 / 经济使用年限）100%。

(2) 车辆

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

车辆比准价格=可比案例价格×年限修正系数×车辆状况修正系数×交易日期调整系数×交易情况调整系数

车辆评估值=（案例 A 比准价格+案例 B 比准价格+案例 C 比准价格）/3

(3) 电子设备

①重置全价的确定

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价；对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

②成新率的确定

电子设备的成新率主要依据使用年限确定其成新率。

年限成新率=（1-实际已使用年限 / 经济使用年限）100%。

3、长期待摊费用

长期待摊费用内容为房租。评估人员通过查询租赁合同以及有关凭证和账簿，未见异常，以核实后账面价值确定评估价值。

4、递延所得税资产

递延所得税资产是计提的坏账准备形成的，评估人员核对了递延所得税资产的形成原因，并考虑了坏账评估情况和税率情况，对相应的递延所得税资产计算确定评估值。

5、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本

及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）评估准备阶段

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

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、函证、复核等方式对测试对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解测试对象现状，关注测试对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

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

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

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

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

（五）评估档案归档

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

（一）一般假设

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

2.公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获

3.取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

4.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

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

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

（二）特殊假设

（1）国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；

（2）未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。企业管理层在合理和有依据的基础上对资产剩余使用寿命内整个经济状况进行最佳估计，并将资产未来现金流量的预计，建立在经企业管理层批准的最近财务预算或者预测数据之上；

（3）未来预测是建立在公司对现有土地进行开发，对开发产品进行销售和经营基础上，本次评估假设项目能够按照目前的规划和成本预算如期进行开发，开发完成后能够如期销售和运营，评估对象的收入来源于开发后产品的销售和酒店运营；

（4）假设开发完成后企业酒店自运营，并且管理水平和设备设施水平能够达到五星级酒店标准；

（5）为了如实测算资产的预计未来现金流量的现值，此次评估采用公平交易中企业管理能够达到的最佳的未来价格估计数进行预计；

（6）被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（7）评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准；

（8）本次评估的各项参数取值不考虑未来可能发生通货膨胀因素的影响；

（9）本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流；

(10) 海南省所执行的税赋、税率等政策会按照 2020 年 6 月 1 日中共中央、国务院印发的《海南自由贸易港建设总体方案》，2020 年 6 月 23 日财政部 税务总局关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知（财税〔2020〕31 号）和 2021 年 6 月 10 日全国人大常委会发布《的中华人民共和国海南自由贸易港法》中政策措施执行。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次资产评估采用资产基础法对三亚樾城投资有限公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

三亚樾城投资有限公司评估基准日总资产账面价值为 54,095.44 万元，评估价值为 77,129.20 万元，增值额为 23,033.75 万元，增值率为 42.58%；总负债账面价值为 56.77 万元，评估价值为 56.77 万元，无增减值变化；净资产账面价值 54,038.67 万元，净资产评估价值为 77,072.42 万元，增值额为 23,033.75 万元，增值率为 42.62%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 5 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	54,025.12	77,025.89	23,000.77	42.57
非流动资产	70.32	103.31	32.99	46.91
其中：固定资产	7.73	40.71	32.99	426.95
长期待摊费用	1.15	1.15	-	-
递延所得税资产	61.44	61.44	-	-
资产总计	54,095.44	77,129.20	23,033.75	42.58
流动负债	56.77	56.77	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	56.77	56.77	-	-
净资产（所有者权益）	54,038.67	77,072.42	23,033.75	42.62

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。三亚樾城投资有限公司评估基准日股东全部权益评估价值为 77,072.42 万元。

十一、特别事项说明

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

1、本次评估报告引用了北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对三亚樾城投资有限公司以2024年5月31日为基准日进行审计，并出具的[2024]京会兴审字第00840099号带强调事项段的无保留意见审计报告的审计结论。

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

3、本资产评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

4、本资产评估报告是在吉视传媒和被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是吉视传媒和被评估单位及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

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

6、本次评估中所涉及的被评估单位的未来预测是建立在被评估单位管理层制定的销售预测和成本估算基础上的。我们对上述预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

7、评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

8、本次评估在确定三亚樾城投资有限公司的股东全部权益价值时，未考虑控股权的溢价，亦未考虑少数股权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

2024年6月30日，吉视传媒与其控股股东吉林广播电视台签署了《资产置换协议》，吉视传媒拟置出持有的三亚樾城投资有限公司100%股权，并置入控股股东吉林广播电

视台下属的IPTV业务相关资产。

2024年7月，三亚樾城投资有限公司股东吉视传媒以其持有的截至 2024年5月 31 日应收三亚樾城投资有限公司债权合计人民币62,091.40万元向三亚樾城投资有限公司转增资本,其中40,000.00万元计入实收资本,其余22,091.40万元计入资本公积。本次债权转股权已经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所审验，并出具了[2024]京会兴吉分验字第 00840001号《验资报告》。

三亚樾城投资有限公司于 2024年7月4日完成工商变更登记，公司变更后的注册资本为50,000.00万元。

根据本次股权置换交易之目的，本次评估假设吉视传媒以债权转股权的交易或事项已于2024年5月31日完成，且模拟财务报表已体现债权转股权的结果。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：吉视传媒股份有限公司、股权转让相关方、相关监管部门和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

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

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

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

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

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

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产

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

十三、评估报告日

评估报告日期为2024年7月11日。



十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估师:

何天颖



资产评估师:

刘骥



北京国枫兴华资产评估有限公司



附件

- 附件一：经济行为文件
- 附件二：基准日审计报告
- 附件三：委托人和其他相关当事人的承诺函
- 附件四：委托人、被并被评估单位法人营业执照复印件
- 附件五：评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件六：签名资产评估师的承诺函
- 附件七：评估机构备案文件或者资格证明文件
- 附件八：评估机构法人营业执照副本
- 附件九：签名资产评估师资格证明文件
- 附件十：资产评估合同
- 附件十一：资产评估明细表

资产置换协议



本《资产置换协议》(以下简称“本协议”)由以下双方于2024年6月【30】日签署:

甲方:吉视传媒股份有限公司

统一社会信用代码:912201017270983287

住所:长春市净月开发区和美路999号吉视传媒信息枢纽中心

法定代表人:褚春彦

乙方:吉林广播电视台

统一社会信用代码:12220000MB1959491U

住所:吉林省长春市净月区卫星路2066号

负责人:刘铁铎

在本协议中,以上双方单独称为“一方”,合并称为“双方”。

鉴于:

1. 甲方系一家依据中国境内法律设立并在上海证券交易所主板挂牌上市的股份有限公司,股票代码:601929,股票简称:吉视传媒。截至本协议签署日,甲方持有三亚樾城投资有限公司(以下简称“三亚樾城”)100%股权。
2. 乙方系依据中国境内法律设立并有效存续的事业单位法人,为甲方控股股东;截至本协议签署日,乙方及下属企业持有IPTV相关资产并经营相关业务。
3. 经甲乙双方协商,甲方拟以所持三亚樾城100%股权(以下简称“置出资产”)置换乙方及下属企业所持有的IPTV相关资产与业务(以下简称“置入资产”),置入资产与置出资产的差额部分由甲方或乙方及下属企业通过现金方式向交易对方支付。

为此,协议双方通过友好协商,就资产置换相关事宜,达成如下条款,以资双方共同遵守。

第一条 释义

1.1 在本协议中,除非另有说明或文义另有所指,以下词语具有如下含义:



甲方或吉视传媒	指	吉视传媒股份有限公司
乙方	指	吉林广播电视台
三亚樾城	指	三亚樾城投资有限公司
IPTV	指	【Internet Protocol Television, 即交互式网络电视, 以电视机为显示终端, 中央和省两级 IPTV 集成播控平台引入内容并集成播控后, 规范对接到电信运营商架设的专网定向传输通道, 向公众提供包括广播电视节目等视听节目及增值服务在内的多种交互式服务的业务】
置入资产	指	指乙方及下属企业所持有的 IPTV 相关资产与业务
置出资产	指	三亚樾城 100%股权
本次交易	指	甲方以其拥有的置出资产与乙方及下属企业拥有的置入资产的等值部分进行置换, 置入资产与置出资产的差额部分由甲方或乙方及下属企业通过现金方式向交易对方支付
基准日	指	双方确认的本次交易的审计、评估基准日, 为 2024 年 5 月 31 日
过渡期	指	自基准日 (不含当日) 至置入/置出资产交割日 (含当日) 的期间
正式交易协议	指	审计、评估工作完成后, 甲方与乙方及下属企业协商一致签署的《资产置换协议》等交易文件
法律或法律法规	指	中国境内现行有效的法律、法规、规章或其他规范性文件, 包括其不时的修改、修正、补充、解释或重新制定
中国境内	指	中华人民共和国境内, 为本协议目的, 不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区及中国台湾地区

1.2 本协议各条款的标题仅为方便查阅之用, 不得影响本协议的解释。

第二条 本次交易方案

- 2.1 甲方以其持有的三亚樾城 100%股权与乙方及下属企业所持有的 IPTV 相关资产与业务 (具体资产、负债、人员等范围将在正式交易协议中予以明确) 进行置换。拟置入资产与拟置出资产的差额部分, 将由甲方或乙方及下属企业按本协议的约定以现金方式予以支付。
- 2.2 本次交易完成后, 吉视传媒将取得乙方及下属企业原持有的 IPTV 相关资产与业务, 乙方将持有三亚樾城 100%股权。
- 2.3 本次交易价格以置出资产和置入资产经国资部门备案的评估报告确定的



评估值为准。

- 2.4 本次交易的交割先决条件、交割安排及过渡期安排，经双方协商一致，在正式交易协议中进行约定。

第三条 陈述与保证

- 3.1 双方均具有完全、独立的法律地位和法律能力签署本协议，签署并履行本协议不违反任何有关法律、法规以及政府命令。
- 3.2 双方同意，本协议签署后，双方将指定相关中介机构在承担保密责任的前提下对置入资产、置出资产开展审计、评估工作，并于审计、评估工作完成后，尽快协商签署正式交易协议并积极推动履行相关决策及各项审批程序。

第四条 保密义务

协议双方对本次交易的相关信息（包括但不限于关于本次交易进程的信息以及协议双方为促成本次交易而以书面或口头方式向协议他方提供、披露、制作的各种文件、信息和材料）负有保密义务（法律法规、证券监管规则另有规定及证券监管部门、法院或其他有权政府部门另有要求的除外），双方应约束其雇员及其为本次交易所聘请的中介机构及其项目成员保守秘密，且不得利用本次交易的相关信息进行内幕交易。

第五条 税费

本次交易所产生的中介服务费和因此需承担的各项税费，由协议双方依法自行承担。

第六条 不可抗力

- 6.1 本协议所称不可抗力事件是指于本协议签署日之后出现的，受不可抗力影响一方不能预见、不能避免并不能克服的使该方客观上不可能履行本协议的全部或部分义务的客观情况或事件。
- 6.2 提出受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方。提出不可抗力事件导致其对本协议的履行在客观上成为不可能的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻



此等不可抗力事件的影响。

第七条 违约责任

本协议签署后，除不可抗力因素外，任何一方如未能履行其在本协议项下之义务或承诺或所作出的陈述或保证失实或严重有误，则该方应被视作违约。违约方应当根据守约方的要求继续履行义务、采取补救措施或向守约方支付赔偿金。

第八条 争议解决

本协议的签署、效力、履行、解释和争议的解决均适用中国境内法律。凡因本协议所发生的或与本协议有关的任何争议，双方应争取以友好协商方式解决。若协商未能解决时，任何一方均可依法向有权管辖的人民法院提起诉讼。

第九条 附则

- 9.1 本协议自双方法定代表人/负责人或授权代表签字并加盖公章后成立并生效。甲方与乙方及下属企业将就本次交易具体方案进一步细化、明确，并签署正式交易协议，本协议未约定或约定与正式交易协议不符的，以届时签署的正式交易协议为准。
- 9.2 本协议一式肆份，协议双方各执壹份，其余用于信息披露等法律手续之用，每份具有同等的法律效力。

(以下无正文，为签章页)



(本页无正文，为《资产置换协议》之签章页)



甲方：吉视传媒股份有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表：_____

吉视传媒

(本页无正文，为《资产置换协议》之签章页)

乙方：吉林广播电视台（盖章）



负责人或授权代表：_____

[Handwritten signature]



吉视传媒第四届董事会第三十三次会议决议

吉视传媒股份有限公司（以下简称：公司）第四届董事会第三十三次会议于2024年6月30日以通讯表决的方式召开。会议通知及材料于2024年6月25日以送达、电子邮件等形式发出。本次会议应参加董事8人，实际参加通讯表决董事8人。会议符合《公司法》和《公司章程》的规定，所作决议合法有效。会议审议并通过了如下议案：

一、《关于审议<资产置换协议>的议案》

同意签署《资产置换协议》

独立董事意见：

1.本次资产置换基于公司实际情况,以提高公司资产质量、改善公司经营业绩为目的,符合国家有关法律、法规和规范性文件的要求,有利于进一步提高公司的综合竞争力,扩大业务规模,增强持续盈利能力及抗风险能力,符合公司和全体股东的利益,不存在损害公司及公司全体股东利益的情形。

2.本次资产置换以及双方签订的《资产置换协议》符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》及其他有关法律、法规、规范性文件的规定。

3.根据《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定,经初步研究和测算,本次资产置换不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的上市公司重大资产重组。

4.本次签订《资产置换协议》的交易对方为吉林广播电视台,是公司控股股东,本次资产置换构成关联交易,关联董事已回避表决,上述关联交易符合《中华人民共和国公司法》和《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规以及《公司章程》的有关规定。

5.本次资产置换价格以置出资产和置入资产经国资部门备案的评估报告确定的评估值为准。本次资产置换价格的定价原则符合相关法律法规的规定。公司拟签订的《资产置换协议》符合有关法律、法规和规范性文件的规定,本次资产置换合理、切实可行,没有损害公司及股东利益,尤其是中小股东的利益。

综上,本次资产置换符合国家有关法律、法规和政策的规定,遵循了公开、公平、公正的准则,相关交易符合法定程序,也符合公司和全体股东的利益,不

会损害非关联股东的利益，对全体股东公平、合理。独立董事同意公司签署《资产置换协议》。

关联董事谭佰秋、李晖回避表决。

表决结果：同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

二、《关于为吉视传媒信息服务有限责任公司银行借款提供担保的议案》

为持续提升公司全资子公司吉视传媒信息服务有限责任公司（以下简称：信息服务公司）在吉林省政企信息化竞争能力，积极参与文化数字化、数字吉林建设，满足业务发展需要，结合公司战略规划，信息服务公司拟向吉林九台农村商业银行股份有限公司净月支行借款两笔，共计 4,900 万元，借款期限 1 年，年利率为一年期 LPR+205BP（现为 5.5%），借款用于补充信息服务公司经营所需流动资金。公司为两笔借款提供连带责任保证担保及收费权质押担保。

表决结果：同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。

特此决议。

吉视传媒股份有限公司董事会


2024 年 6 月 30 日

吉视传媒股份有限公司
第四届董事会第三十三次会议表决票



序号	议案内容	同意	反对	弃权	回避
1	关于审议《资产置换框架协议》的议案	✓			
2	关于为吉视传媒信息服务有限责任公司银行借款提供担保的议案	✓			

注：同意该项议案，则在该项议案同意栏内划✓；反对该项议案，则在该项议案反对栏内划✓；对该项议案弃权，则在该项议案弃权栏内划✓。

董事签名： 
2024年6月30日

吉视传媒股份有限公司
第四届董事会第三十三次会议表决票



序号	议案内容	同意	反对	弃权	回避
1	关于审议《资产置换框架协议》的议案				✓
2	关于为吉视传媒信息服务有限责任公司银行借款提供担保的议案	✓			

注：同意该项议案，则在该项议案同意栏内划√；反对该项议案，则在该项议案反对栏内划√；对该项议案弃权，则在该项议案弃权栏内划√。

董事签名：谭佰利
2024年6月30日

吉视传媒股份有限公司
第四届董事会第三十三次会议表决票



序号	议案内容	同意	反对	弃权	回避
1	关于审议《资产置换框架协议》的议案				✓
2	关于为吉视传媒信息服务有限责任公司银行借款提供担保的议案	✓			

注：同意该项议案，则在该项议案同意栏内划✓；反对该项议案，则在该项议案反对栏内划✓；对该项议案弃权，则在该项议案弃权栏内划✓。

董事签名：

2024年6月30日

吉视传媒股份有限公司
第四届董事会第三十三次会议表决票



序号	议案内容	同意	反对	弃权
1	关于审议《资产置换框架协议》的议案	√		
2	关于为吉视传媒信息服务有限责任公司银行借款提供担保的议案	√		

注：同意该项议案，则在该项议案同意栏内划√；反对该项议案，则在该项议案反对栏内划√；对该项议案弃权，则在该项议案弃权栏内划√。

董事签名：张树刚


2024年6月30日

吉视传媒股份有限公司
第四届董事会第三十三次会议表决票



序号	议案内容	同意	反对	弃权	回避
1	关于审议《资产置换框架协议》的议案	✓			
2	关于为吉视传媒信息服务有限责任公司银行借款提供担保的议案	✓			

注：同意该项议案，则在该项议案同意栏内划✓；反对该项议案，则在该项议案反对栏内划✓；对该项议案弃权，则在该项议案弃权栏内划✓。

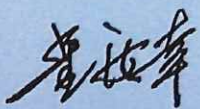
董事签名： 
2024年6月30日

吉视传媒股份有限公司
第四届董事会第三十三次会议表决票



序号	议案内容	同意	反对	弃权	回避
1	关于审议《资产置换框架协议》的议案	✓			
2	关于为吉视传媒信息服务有限责任公司银行借款提供担保的议案	✓			

注：同意该项议案，则在该项议案同意栏内划✓；反对该项议案，则在该项议案反对栏内划✓；对该项议案弃权，则在该项议案弃权栏内划✓。

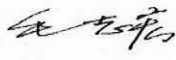
董事签名： 
2024年6月30日

吉视传媒股份有限公司
第四届董事会第三十三次会议表决票



序号	议案内容	同意	反对	弃权	回避
1	关于审议《资产置换框架协议》的议案	√			
2	关于为吉视传媒信息服务有限责任公司银行借款提供担保的议案	√			

注：同意该项议案，则在该项议案同意栏内划√；反对该项议案，则在该项议案反对栏内划√；对该项议案弃权，则在该项议案弃权栏内划√。

董事签名： 

2024年6月30日

吉视传媒股份有限公司
第四届董事会第三十三次会议表决票



序号	议案内容	同意	反对	弃权	回避
1	关于审议《资产置换框架协议》的议案	✓			
2	关于为吉视传媒信息服务有限责任公司银行借款提供担保的议案	✓			

注：同意该项议案，则在该项议案同意栏内划✓；反对该项议案，则在该项议案反对栏内划✓；对该项议案弃权，则在该项议案弃权栏内划✓。

董事签名：关国萍
2024年6月30日



北京兴华
BEIJING XINGHUA

诚信铸就品牌 专业提升价值

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS(SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

三亚樾城投资有限公司
2023年1月1日至2024年5月31日止
模拟财务报表审计报告



目 录

一、审计报告	1—3 页
二、审计报告附件	
1、模拟资产负债表	1—2 页
2、模拟利润表	3 页
3、模拟现金流量表	4 页
4、模拟所有者权益变动表	5—6 页
5、模拟财务报表附注	7—46 页





审计报告

[2024]京会兴审字第 00840099 号

三亚樾城投资有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了三亚樾城投资有限公司（以下简称“三亚樾城”）按照模拟财务报表附注二所述编制基础编制的模拟财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 5 月 31 日的模拟资产负债表，2023 年度、2024 年 1-5 月的模拟利润表、模拟现金流量表、模拟所有者权益变动表以及模拟财务报表附注。

我们认为，后附的模拟财务报表在所有重大方面按照模拟财务报表附注二所述编制基础编制，公允反映了三亚樾城 2023 年 12 月 31 日、2024 年 5 月 31 日的财务状况以及 2023 年度、2024 年 1-5 月的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于三亚樾城，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、 强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注模拟财务报表附注二对编制基础的说明。三亚樾城编制模拟财务报表是为了满足投资人及其他人员使用财务数据的要求。因此，财务报表不适用于其他用途。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的注册会





计师和会计师事务所无关。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对母公司财务报表的责任

三亚樾城管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制模拟财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使模拟财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制模拟财务报表时，管理层负责评估三亚樾城的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算三亚樾城、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督三亚樾城的财务报告过程。

五、注册会计师对母公司财务报表审计的责任

我们的目标是对模拟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模拟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模拟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。





北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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，就可能导致对三亚樾城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模拟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三亚樾城不能持续经营。

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



中国·北京
二〇二四年七月十一日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





模拟资产负债表

编制单位：盐城城投投资有限公司

单位：元 币种：人民币

	附注	2024年5月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、(一)	86,806.77	476,627.52
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	五、(二)	35,393.26	20,491.97
其他应收款	五、(三)	33,718.98	29,751.91
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、(四)	539,652,346.60	539,652,346.60
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、(五)	442,933.69	439,506.34
流动资产合计		540,251,199.28	540,618,724.34
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	五、(六)	77,265.58	78,531.33
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、(七)	11,535.05	
递延所得税资产	五、(八)	614,377.52	613,923.10
其他非流动资产			
非流动资产合计		703,178.15	692,454.43
资产总计		540,954,377.43	541,311,178.77

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：张立新

主管会计工作负责人：李若楠

会计机构负责人：李若楠





模拟资产负债表（续）

编制单位：三亚德城投资有限公司

单位：元 币种：人民币

	附注	2024年5月31日	2023年12月31日
流动负债：			
短期借款	五、(九)		175,752,742.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、(十)	260,687.00	260,687.00
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	五、(十一)	274,212.06	274,212.06
应交税费	五、(十二)		211,350.99
其他应付款	五、(十三)	32,779.31	445,194,029.33
其中：应付利息	五、(十三)		71,511,393.93
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		567,678.37	621,693,021.38
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		567,678.37	621,693,021.38
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、(十四)	500,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、(十五)	220,913,992.02	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五、(十六)	-180,527,292.98	-180,381,842.61
所有者权益（或股东权益）合计		540,386,699.06	-80,381,842.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计		540,954,377.43	541,311,178.77

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

张立新

主管会计工作负责人：

李若楠

会计机构负责人：

李若楠






模拟利润表

编制单位: 武汉城投投资有限公司	项目	附注	2024年1-5月	2023年度
单位:元 币种:人民币				
一、营业收入				
减: 营业成本				
税金及附加	五、(十七)		71.63	848,969.05
销售费用				
管理费用	五、(十八)		144,134.67	3,550,727.99
研发费用				
财务费用	五、(十九)		-119.20	71,513,481.97
其中: 利息费用	五、(十九)			71,511,393.93
利息收入	五、(十九)		119.20	1,694.93
加: 其他收益	五、(二十)			845,403.96
投资收益 (损失以“-”号填列)				
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)				
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)				
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	五、(二十一)		-1,032.95	5,335.14
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	五、(二十二)		-784.72	920,420.21
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	五、(二十三)			5,022.45
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)			-145,904.77	-74,136,997.25
加: 营业外收入				
减: 营业外支出	五、(二十四)			33,486.20
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)			-145,904.77	-74,170,483.45
减: 所得税费用	五、(二十五)		-454.42	231,438.83
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)			-145,450.35	-74,401,932.28
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			-145,450.35	-74,401,932.28
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)				
五、其他综合收益的税后净额				
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他权益工具投资公允价值变动				
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
(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			-145,450.35	-74,401,932.28
七、每股收益:				
(一) 基本每股收益(元/股)				
(二) 稀释每股收益(元/股)				

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人:  主管会计工作负责人: 李若楠 会计机构负责人: 李若楠





模拟现金流量表

编制单位：三鼎城投资有限公司

单位：元 币种：人民币

	附注	2024年1-5月	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			845,403.96
收到其他与经营活动有关的现金	五、(二十六)	119.20	1,016,361.08
经营活动现金流入小计		119.20	1,861,765.04
购买商品、接受劳务支付的现金			281,456.14
支付给职工以及为职工支付的现金			2,549,387.99
支付的各项税费		211,422.62	848,994.34
支付其他与经营活动有关的现金	五、(二十六)	178,517.33	839,163.75
经营活动现金流出小计		389,939.95	4,519,002.22
经营活动产生的现金流量净额		-389,820.75	-2,657,237.18
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			8,200.00
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		-	8,200.00
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		-	8,200.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			2,241,300.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	2,241,300.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	2,241,300.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	五、(二十七)	-389,820.75	-407,737.18
加：期初现金及现金等价物余额		476,627.52	884,364.70
六、期末现金及现金等价物余额	五、(二十七)	86,806.77	476,627.52

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

李若楠

会计机构负责人：

李若楠





模拟所有者权益变动表

项目	2024年1-5月				所有者权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减:库存股		
一、上年期末余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-80,391,842.61
加:会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-80,391,842.61
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	400,000,000.00	-	220,913,992.02	-	-	620,768,541.67
(一)综合收益总额	-400,000,000.00	-	220,913,992.02	-	-	-145,450.35
(二)所有者投入和减少资本	400,000,000.00	-	220,913,992.02	-	-	620,913,992.02
1.所有者投入的普通股						
2.其他权益工具持有者投入资本						
3.企业取得子公司所有者权益						
4.其他						
(三)利润分配						
1.提取盈余公积						
2.对所有者(或股东)的分配						
3.其他						
(四)所有者权益内部结转						
1.资本公积转增资本(或股本)						
2.盈余公积转增资本(或股本)						
3.盈余公积弥补亏损						
4.设定受益计划变动额结转留存收益						
5.其他综合收益结转留存收益						
6.其他						
(五)专项储备						
1.本期提取						
2.本期使用						
(六)其他						
四、本期期末余额	500,000,000.00	-	220,913,992.02	-	-	540,356,693.06

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人:

张方新

主管会计工作负责人:

李若柳

会计机构负责人:

李若柳

单位:元 币种:人民币





模拟所有者权益变动表

单位：人民币元

	2021年度						所有者权益合计
	实收资本(或股本)	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减：库存股	
一、上年期末余额	100,000,000.00						-5,979,910.33
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	100,000,000.00						-5,979,910.33
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-74,401,932.28
(一)综合收益总额							-74,401,932.28
(二)所有者投入和减少资本							
1.所有者投入的普通股							
2.其他权益工具持有者投入资本							
3.股份支付计入所有者权益的金额							
4.其他							
(三)利润分配							
1.提取盈余公积							
2.对所有者(或股东)的分配							
3.其他							
(四)所有者权益内部结转							
1.资本公积转增资本(或股本)							
2.盈余公积转增资本(或股本)							
3.盈余公积弥补亏损							
4.设定受益计划变动额结转留存收益							
5.其他综合收益结转留存收益							
6.其他							
(五)专项储备							
1.本期提取							
2.本期使用							
(六)其他							
四、本期末余额	100,000,000.00						-80,381,842.61

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

张立利

主管会计工作负责人：

李若楠

会计机构负责人：

李若楠



三亚樾城投资有限公司

2023年1月1日至2024年5月31日

模拟财务报表附注

(金额单位: 元 币种: 人民币)

一、公司基本情况

三亚樾城投资有限公司(以下简称:“本公司”或“公司”)成立于 2013 年 7 月 2 日,注册地址为海南省三亚市吉阳区凤凰水城规划路(水城路)12 号上西侧,公司注册资金 50,000.00 万元,经营范围为:酒店开发经营与管理,项目投资与管理,创业投资,实业投资,投资咨询,房地产开发、商品房销售、物业管理、工程施工、房屋装修、互动科普教育、文艺演出、文化体育、娱乐业的投资与经营。

公司原属于北京城建投资发展股份有限公司的全资子公司,北京城建投资发展股份有限公司于 2014 年 5 月 27 日在北京产权交易所挂牌出让三亚樾城投资有限公司的 100%股权。吉视传媒股份有限公司(以下简称:“吉视传媒”)于 2014 年 7 月 2 日以 12,550.00 万元的成交价竞得三亚樾城投资有限公司 100%的股权,并在 2014 年 10 月 27 日完成工商股权变更手续,取得三亚市工商行政管理局核发的 91460200069673676W 号企业法人营业执照,公司法定代表人张立新。

本公司的母公司为吉视传媒股份有限公司,最终控制人为吉林广播电视台。

本财务报表经公司全体董事(董事会)于 2024 年 7 月 11 日批准报出。

二、模拟财务报表编制基础

(一) 编制基础

1、模拟财务报表的编制前提

2024 年 6 月 30 日,吉视传媒与其控股股东吉林广播电视台签署了《资产置换协议》,吉视传媒拟置出持有的本公司 100%股权,并置入控股股东吉林广播电视台下属的 IPTV 业务相关资产。

2024 年 7 月,本公司股东吉视传媒以其持有的截至 2024 年 5 月 31 日应收本公司债权合计人民币 62,091.40 万元向本公司转增资本,其中 40,000.00 万元计入实收资本,其余 22,091.40 万元计入资本公积。本次债权转股权已经北京兴华会计师事务所吉林分所审验,并出具了[2024]京会兴吉分验字第 00840001 号《验资报告》。

本公司于 2024 年 7 月 4 日完成工商变更登记,公司变更后的注册资本为 50,000.00 万元。

2、模拟财务报表编制方法

根据本次股权、资产置换交易之目的,我们假设吉视传媒以债权转股权的交易或事项已于 2024 年 5 月 31 日完成,且模拟财务报表已体现债权转股权的结果。

3、除编制基础 2 所述事项外,模拟财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的企业会计准则及相关规定,并基于“附注三、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计进行编制。

(二) 持续经营

本公司对报告 2024 年 5 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营

能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

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

本公司自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。本报告期为 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 5 月 31 日。

(三) 营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(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. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

- (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) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2. 同一控制下的企业合并

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。

本公司在企业合并中取得的资产和负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，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，在取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日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作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进

行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之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起至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，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

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。

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债按公允价值计量。

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。

通过多次交换交易分步实现非同一控制下的企业合并

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，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，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。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入留存收益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经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之间的差额计入当期收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行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。

（六）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断标准

控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

2. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。合并范围包括本公司和子公司。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

3. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期末数；将子公司或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；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的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。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

(2) 处置子公司或业务

① 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

② 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项

交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 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) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司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，调整合并资产负债表中的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。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款，与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的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。

(七) 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。

(八) 金融工具

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. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债

被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司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分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

①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

金融资产同时符合下列条件的，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：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。此类金融资产包括应收款项融资和其他债权投资。自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。此类金融资产列报为其他权益工具投资。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述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，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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可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，该指定一经作出不得撤销。

3. 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 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(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证

据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)，按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

(2) 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

4. 金融资产减值

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、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资、《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产、租赁应收款、以公允价值计量且其变动计入当期损益以外的贷款承诺、以及财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、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除外）等进行减值处理并确认损失准备。

(1) 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

本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。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准

备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资，无论是否存在重大融资成分，本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。对于应收租赁款，本公司亦选择按照相当于整个存续期的预期信用损失的金额计量其损失准备。

(2) 信用风险显著增加的评估

本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。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- ① 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- ② 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- ③ 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- ④ 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。

(3) 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- ① 发行方或债务人发生重大财务困难；
- ② 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

③ 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

④ 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

⑤ 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

⑥ 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

(4) 预期信用损失准备的列报

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

(5) 核销

如果本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，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

5. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

6. 财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除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财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

7. 金融资产转移

本公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

(九) 应收账款

1. 应收账款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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、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、租赁应收款及财务担保合同等进行减值处理并确认损失准备。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于租赁应收款、应收款项、合同资产，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产及财务担保合同，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估以摊余成本计量金融工具的预期信用损失。

本公司在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(1) 信用风险显著增加的判断标准

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- 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；
- 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 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；
- 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。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 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；
- 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；
- 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 合同付款是否发生逾期超过(含)30 日。

(2) 已发生信用减值金融资产的定义

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

(3) 预期信用损失的确定

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；
- 对于合同资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；
- 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(4) 减记金融资产

当本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。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合名称	确定组合的依据
关联方组合	纳入合并范围的关联方组合
账龄组合	除上述组合之外的应收账款，公司根据以往的历史经验对应收账款计提比例做出最佳估计，以应收账款的账龄作为信用风险特征进行分类

3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

应收账款的账龄自确认之日起计算/逾期天数自信用期满之日起计算。

账龄	应收账款预期信用损失率 (%)
1 年以内 (含, 下同)	14.56
1 至 2 年	27.02
2 至 3 年	39.60

3 至 4 年	52.17
4 至 5 年	86.89
5 年以上	100.00

(十) 其他应收款

1. 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该其他应收款单项计提坏账准备。

除单项计提坏账准备的其他应收款之外，或当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。对划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
关联方组合	纳入合并范围的关联方组合
账龄组合	除上述组合之外的应收账款，公司根据以往的历史经验对应收账款计提比例做出最佳估计，以应收账款的账龄作为信用风险特征进行分类

3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

其他应收款的账龄自确认之日起计算。

账龄	其他应收款预期信用损失率 (%)
1 年以内 (含, 下同)	5.00
1 至 2 年	10.00
2 至 3 年	20.00
3 至 4 年	50.00
4 至 5 年	80.00
5 年以上	100.00

(十一) 存货

1、存货的分类

本公司存货为开发成本。

2、取得和发出存货的计价方法

开发成本建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

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。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

土地征用及拆迁补偿费：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务费等。

前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整等费用。

基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔（箱）、自行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园、学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设施支出。

开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发产品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总可售面积的比例将归集的开发成本在各开发产品之间进行分摊，计算出各开发产品实际成本。尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。

6、开发用土地的核算方法

开发用土地为本公司购入的计划用于房地产开发的土地使用权，在“存货-拟开发土地”项

目核算，待该项土地开发时再将其账面价值转入“存货-开发成本”项目核算。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目，按开发项目占地面积计算分摊计入项目的开发成本，如果项目各种类型开发项目的容积率差异较大导致按占地面积计算分摊不合理的，则按开发项目建筑面积计算分摊。

7、公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按实际发生额核算。能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品可售面积分摊并计入各受益开发项目中去；如果公共配套设施晚于有关开发项目完工的，则先由有关开发项目预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

能有偿转让或拥有收益权的公共配套设施：以各配套设施项目作为独立成本核算对象，归集所发生的成本。

（十二）长期股权投资

1. 长期股权投资的分类及其判断依据

（1）长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

（2）长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据详见“本附注三、（六）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法”；

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A. 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B. 参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C. 与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D. 向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E. 向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要

综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

2. 长期股权投资初始成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，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，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公（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，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、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。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和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长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，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长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。

3. 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资

成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，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，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

4. 长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见“本附注三、（十六）长期资产减值”。

（十三）固定资产

1. 固定资产的确认和计量

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。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

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本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

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。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（%）
电子设备及用户网	年限平均法	5-10	5	19.00-9.50
运输设备	年限平均法	8	5	11.88
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见“本附注错误!未找到引用源。（十六）长期资产减值”

4. 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。

（十四）在建工程

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际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，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

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。

在建工程计提资产减值方法见“本附注错误!未找到引用源。（十六）长期资产减值”。

（十五）使用权资产

本公司使用权资产类别主要为房屋及建筑物。

本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产，采用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本公司使用的起始日期。

1.初始计量

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- (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) 本公司发生的初始直接费用；
- (4) 本公司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，不包括属于为生产存货而发生的成本。

2.后续计量

本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产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“本附注三、（十六）长期资产减值”所述，确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若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，将差额计入当期损益：

（1）当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化，本公司按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；

（2）当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（十六）长期资产减值

本公司在每个资产负债表日判断长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权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。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，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。在将商誉的账

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十七）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间中分期平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（十八）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服务的义务作为合同负债。

（十九）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) 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，采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

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的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的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- (5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

2. 后续计量

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本，未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若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，将差额计入当期损益：

- (1) 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化，本公

司按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；

(2) 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

(二十一) 收入

1. 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；客户能够控制公司履约过程中在建的商品；公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，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。

如果不满足上述条件之一，则公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业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；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，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。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- 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客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

3. 具体方法：

房地产开发产品销售收入，系在建商品房竣工并验收合格，并办理了移交手续时确认销售收入的实现。即在买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；房地产开发产品已建造完工并达到预订可使用状态，买方按销售合同付款条款约定，支付了购房款项或收取首期款项并已办理银行按揭手续时确认销售收入的实现。

酒店服务收入，酒店服务收入包餐饮、住宿、会议等相关服务。以上收入在完成相关服务已收到现金或取得收款权利时确认收入的实现。

商品销售收入，于取得商品销售确认单时确认为收入。

（二十二）合同成本

1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

(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。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

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。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十三）递延所得税资产和递延所得税负债

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，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于资产负债表日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。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认；

（2）同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损，并且初始确认的资产和负债未导致产生等额的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

（3）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损，并且初始确认的资产和负债未导致产生等额的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

(1) 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；

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(二十四) 租赁

1. 租赁的识别

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同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，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2. 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：(1) 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；(2) 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

3. 适用财会【2022】13 号的租金减让

对于适用财会【2022】13 号规定情形的、承租人和出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类。

(1) 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；

(2) 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

4. 本公司作为承租人

(1) 租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本公司将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

(2) 租赁期的评估

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本公司有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响本公司是否合理确定

将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

(3) 使用权资产和租赁负债

见“附注三、（十五）”和“附注三、（二十）”。

(4) 租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- ① 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ② 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更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。

就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：（1）租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；（2）其他租赁变更，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

(5) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(6) 适用财会【2022】13 号的租金减让

对于采用财会【2022】13 号相关租金减让简化方法的，本公司不评估是否发生租赁变更，继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

对于简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

5. 本公司作为出租人

(1) 租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

(2) 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(3) 作为经营租赁出租人

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，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。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，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。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

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

(4) 适用财会【2022】13 号的租金减让

对于采用财会【2022】13 号相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

对于采用财会【2022】13 号相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

(二十五) 其他重要的会计政策、会计估计

1. 重要会计估计和判断

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

(1) 金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

(2) 应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下潜的风险、外部市场环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

（二十六）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《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定。

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会（2022）31 号，以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用本解释的单项交易，企业应当按照本解释进行调整。对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初因适用本解释的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照本解释和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

本公司自 2023 年 1 月 1 日执行该规定，执行该规定对本报告期财务报表无重大影响。

（2）执行《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号）中“关于售后租回交易的会计处理”相关规定

财政部于 2023 年 11 月发布《企业会计准则解释第 17 号》（财会（2023）21 号，以下简称“解释第 17 号”）。

解释第 17 号规定，售后租回交易中的资产转让属于销售的，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》中后续计量的相关规定对售后租回所形成的使用权资产和租赁负债进行后续计量。承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失（因租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短而部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失除外）。

在首次执行本解释的规定时，应当按照本解释的规定对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起施行该规定，执行该规定对本报告期财务报表无重大影响。

2. 重要会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

四、税项

(一) 主要税种及税率

本公司本期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、6、9
城市维护建设税	实缴增值税	7
教育费附加	实缴增值税	3
地方教育费附加	实缴增值税	2
企业所得税	应纳税所得额	25

五、模拟财务报表主要项目注释

以下注释项目金额单位若未特别注明者均为人民币元。

(一) 货币资金

项目	2024 年 5 月 31 日余额	2023 年 12 月 31 日余额
库存现金	-	-
银行存款	86,806.77	476,627.52
其他货币资金	-	-
合计	86,806.77	476,627.52
其中：存放在境外的款项总额	-	-

截至 2024 年 5 月 31 日，本公司不存在或有潜在收回风险的款项。

截至 2024 年 5 月 31 日，本公司不存在使用权受限制的货币资金。

(二) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	2024 年 5 月 31 日余额		2023 年 12 月 31 日余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	37,248.05	12.11	21,570.50	7.39
1 至 2 年	8.46	0.01	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-	-
5 年以上	270,270.27	87.88	270,270.27	92.61
合计	307,526.78	100.00	291,840.77	100.00
减：坏账准备	272,133.52	88.49	271,348.80	92.98
预付账款余额	35,393.26	--	20,491.97	--

2. 按预付对象归集的 2024 年 5 月 31 日余额较大的预付款情况

单位名称	与本公司关系	2024 年 5 月 31 日余额	占预付款项 2024 年 5 月 31 日余额合计数的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
三亚长丰海洋天然气工程建设有限公司	非关联方	270,270.27	87.88	五年以上	未结算
合计	--	270,270.27	87.88	--	--

(三) 其他应收款

1. 项目列示

项目	2024 年 5 月 31 日余额	2023 年 12 月 31 日余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	33,718.96	29,751.91
合计	33,718.96	29,751.91

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	2024 年 5 月 31 日余额	2023 年 12 月 31 日余额
1 年以内	20,658.90	31,317.80
1 至 2 年	15,658.90	-
2 至 3 年	-	-
3 至 4 年	-	-
4 至 5 年	-	-
5 年以上	2,182,777.70	2,182,777.70
小计	2,219,095.50	2,214,095.50
减：坏账准备	2,185,376.54	2,184,343.59
合计	33,718.96	29,751.91

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	2024 年 5 月 31 日账面余额	2023 年 12 月 31 日账面余额
保证金	2,219,095.50	2,182,777.70
其他	-	31,317.80
小计	2,219,095.50	2,214,095.50
减：坏账准备	2,185,376.54	2,184,343.59
合计	33,718.96	29,751.91

(3) 坏账准备计提情况

2024 年 5 月 31 日

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023 年 12 月 31 日余额	-	2,184,343.59	-	2,184,343.59
2023 年 12 月 31 日余额在本期	—	—	—	—

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	1,032.95	-	1,032.95
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2024年5月31日余额	-	2,185,376.54	-	2,185,376.54
2023年12月31日				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年12月31日余额	-	2,189,678.73	-	2,189,678.73
2022年12月31日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-5,335.14	-	-5,335.14
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2023年12月31日余额	-	2,184,343.59	-	2,184,343.59

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	2023年12月31日余额	本期变动金额				2024年5月31日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
第二阶段	2,184,343.59	1,032.95	-	-	-	2,185,376.54
合计	2,184,343.59	1,032.95	-	-	-	2,185,376.54

(5) 按欠款方归集的 2024 年 5 月 31 日余额较大的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2024年5月31日余额	账龄	占其他应收款2024年5月31日余额合计数的比例(%)	坏账准备2024年5月31日余额

单位名称	款项的性质	2024 年 5 月 31 日余额	账龄	占其他应收款 2024 年 5 月 31 日余额合计数的比例(%)	坏账准备 2024 年 5 月 31 日余额
三亚市劳动保障监察支队	保证金	2,182,777.70	五年以上	98.36	2,182,777.70
合计	--	2,182,777.70	--	98.36	2,182,777.70

(四) 存货

项目	2024 年 5 月 31 日余额			2023 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	539,652,346.60	-	539,652,346.60	539,652,346.60	-	539,652,346.60
合计	539,652,346.60	-	539,652,346.60	539,652,346.60	-	539,652,346.60

注：开发成本为吉视传媒三亚视觉文化体验基地项目，该项目目前已停建，停建原因为三亚市政府根据省政府的回函（【2017】6175 号），明确要求本项目必须退 200 米海岸线进行建设，致使本项目无法按照原方案实施。

(五) 其他流动资产

项目	2024 年 5 月 31 日余额	2023 年 12 月 31 日余额
待抵扣进项税及留抵增值税等	442,933.69	439,506.34
合计	442,933.69	439,506.34

(六) 固定资产

1. 项目列示

项目	2024 年 5 月 31 日余额	2023 年 12 月 31 日余额
固定资产	77,265.58	78,531.33
固定资产清理	-	-
合计	77,265.58	78,531.33

2. 固定资产

(1) 固定资产情况

2024 年 5 月 31 日

项目	电子设备及用户网	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值				
1.2023 年 12 月 31 日余额	144,314.33	1,211,039.11	72,368.56	1,427,722.00
2.本期增加金额	-	-	-	-
(1) 购置	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4.2024 年 5 月 31 日余额	144,314.33	1,211,039.11	72,368.56	1,427,722.00
二、累计折旧				
1.2023 年 12 月 31 日余额	129,953.37	1,150,487.16	68,750.14	1,349,190.67
2.本期增加金额	1,265.75	-	-	1,265.75
(1) 计提	1,265.75	-	-	1,265.75

项目	电子设备及用户网	运输设备	其他设备	合计
3.本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4.2024 年 5 月 31 日余额	131,219.12	1,150,487.16	68,750.14	1,350,456.42
三、减值准备				
1.2023 年 12 月 31 日余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4.2024 年 5 月 31 日余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.2024 年 5 月 31 日余额	13,095.21	60,551.95	3,618.42	77,265.58
2.2023 年 12 月 31 日余额	14,360.96	60,551.95	3,618.42	78,531.33

2023 年 12 月 31 日

项目	电子设备及用户网	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值				
1.2022 年 12 月 31 日余额	549,808.00	1,211,039.11	496,022.21	2,256,869.32
2.本期增加金额	-	-	-	-
(1) 购置	-	-	-	-
3.本期减少金额	405,493.67	-	423,653.65	829,147.32
(1) 处置或报废	405,493.67	-	423,653.65	829,147.32
4.2023 年 12 月 31 日余额	144,314.33	1,211,039.11	72,368.56	1,427,722.00
二、累计折旧				
1.2022 年 12 月 31 日余额	512,134.60	1,150,487.16	470,282.95	2,132,904.71
2.本期增加金额	3,037.75	-	938.16	3,975.91
(1) 计提	3,037.75	-	938.16	3,975.91
3.本期减少金额	385,218.98	-	402,470.97	787,689.95
(1) 处置或报废	385,218.98	-	402,470.97	787,689.95
4.2023 年 12 月 31 日余额	129,953.37	1,150,487.16	68,750.14	1,349,190.67
三、减值准备				
1.2022 年 12 月 31 日余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4.2023 年 12 月 31 日余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.2023 年 12 月 31 日余额	14,360.96	60,551.95	3,618.42	78,531.33
2.2022 年 12 月 31 日余额	37,673.40	60,551.95	25,739.26	123,964.61

(七) 长期待摊费用

2024 年 5 月 31 日

项目	2023 年 12 月 31 日余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2024 年 5 月 31 日余额
租赁费	-	69,210.29	57,675.24	-	11,535.05
合计	-	69,210.29	57,675.24	-	11,535.05

(八) 递延所得税资产

项目	2024 年 5 月 31 日余额		2023 年 12 月 31 日余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,457,510.06	614,377.52	2,455,692.39	613,923.10
合计	2,457,510.06	614,377.52	2,455,692.39	613,923.10

(九) 短期借款

项目	2024 年 5 月 31 日余额	2023 年 12 月 31 日余额
信用借款	-	175,752,742.00
应付利息	-	-
合计	-	175,752,742.00

注：2023 年 12 月 31 日短期借款为本公司向中信银行股份有限公司长春同志街支行借款 175,752,742.00 元，该款项实际是母公司吉视传媒股份有限公司的委托贷款，贷款利率 10%，贷款期限为 3 年。

(十) 应付账款

1. 应付账款列示

项目	2024 年 5 月 31 日余额	2023 年 12 月 31 日余额
一年以内（含一年）	176,940.00	176,940.00
1 年以上	83,747.00	83,747.00
合计	260,687.00	260,687.00

2. 按欠款方归集的 2024 年 5 月 31 日余额重要的应付账款

项目	2024 年 5 月 31 日余额	未偿还或结转的原因
天尚设计集团有限公司	176,940.00	未结算
深圳市九歌创筑艺术设计有限公司	71,200.00	未结算
海南华硕项目管理有限公司	12,547.00	未结算
合计	260,687.00	/

(十一) 应付职工薪酬

2024 年 5 月 31 日

1. 应付职工薪酬列示

项目	2023 年 12 月 31 日余额	本期增加	本期减少	2024 年 5 月 31 日余额
一、短期薪酬	274,212.06	-	-	274,212.06
二、离职后福利-设定提存计划	-	-	-	-
合计	274,212.06	-	-	274,212.06

2. 短期薪酬列示

项目	2023 年 12 月 31 日余额	本期增加	本期减少	2024 年 5 月 31 日余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	240,786.10	-	-	240,786.10
二、职工福利费	-	-	-	-
三、社会保险费	-	-	-	-
其中：医疗保险费	-	-	-	-
工伤保险费	-	-	-	-
生育保险费	-	-	-	-
四、住房公积金	-	-	-	-
五、工会经费和职工教育经费	33,425.96	-	-	33,425.96
合计	274,212.06	-	-	274,212.06

3. 设定提存计划列示

项目	2023 年 12 月 31 日余额	本期增加	本期减少	2024 年 5 月 31 日余额
1.基本养老保险	-	-	-	-
2.失业保险费	-	-	-	-
合计	-	-	-	-

2023 年 12 月 31 日

1. 应付职工薪酬列示

项目	2022 年 12 月 31 日余额	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日余额
一、短期薪酬	291,280.51	2,393,902.39	2,410,970.84	274,212.06
二、离职后福利-设定提存计划	-	128,510.16	128,510.16	-
合计	291,280.51	2,522,412.55	2,539,481.00	274,212.06

2. 短期薪酬列示

项目	2022 年 12 月 31 日余额	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	282,529.36	2,136,980.36	2,178,723.62	240,786.10
二、职工福利费	-	59,624.90	59,624.90	-
三、社会保险费	-	69,006.14	69,006.14	-
其中：医疗保险费	-	66,202.21	66,202.21	-
工伤保险费	-	2,803.93	2,803.93	-
生育保险费	-	-	-	-
四、住房公积金	-	84,340.00	84,340.00	-
五、工会经费和职工教育经费	8,751.15	43,950.99	19,276.18	33,425.96
合计	291,280.51	2,393,902.39	2,410,970.84	274,212.06

3. 设定提存计划列示

项目	2022 年 12 月 31 日余额	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日余额
1.基本养老保险	-	124,615.94	124,615.94	-
2.失业保险费	-	3,894.22	3,894.22	-
合计	-	128,510.16	128,510.16	-

(十二) 应交税费

项目	2024 年 5 月 31 日余额	2023 年 12 月 31 日余额
土地使用税	-	211,350.99
个人所得税	-	-
合计	-	211,350.99

(十三) 其他应付款

1. 项目列示

项目	2024年5月31日余额	2023年12月31日余额
应付股利	-	-
应付利息	-	71,511,393.93
其他应付款	32,779.31	373,682,635.40
合计	32,779.31	445,194,029.33

2. 应付利息

项目	2024年5月31日余额	2023年12月31日余额
短期借款应付利息	-	71,511,393.93
合计	-	71,511,393.93

3. 其他应付款

(1) 按账龄列示其他应付款

项目	2024年5月31日余额	2023年12月31日余额
1 年以内 (含 1 年)	-	8,000,000.00
1 年以上	32,779.31	365,682,635.40
合计	32,779.31	373,682,635.40

(2) 按款项性质列示其他应付款

项目	2024年5月31日余额	2023年12月31日余额
往来款	-	373,649,856.09
质量保证金	32,779.31	32,779.31
合计	32,779.31	373,682,635.40

(十四) 实收资本

项目	2023 年 12 月 31 日余额	本期增加	本期减少	2024 年 5 月 31 日余额
吉视传媒股份有限公司	100,000,000.00	400,000,000.00	-	500,000,000.00
合计	100,000,000.00	400,000,000.00	-	500,000,000.00

注：实收资本本期增加金额为依据 2024 年 7 月 2 日《三亚樾城投资有限公司股东会决议》，截至 2024 年 5 月 31 日，本公司将向吉视传媒借款 62,091.40 万元债务以债转股方式转增本公司注册资本和资本公积，将 40,000.00 万元以债转股方式增加本公司注册资本，将 22,091.40 万元以债转股方式转增本公司资本公积。

(十五) 资本公积

项目	2023 年 12 月 31 日余额	本期增加	本期减少	2024 年 5 月 31 日余额
股本溢价	-	220,913,992.02	-	220,913,992.02
合计	-	220,913,992.02	-	220,913,992.02

注：资本公积本期增加金额为依据 2024 年 7 月 2 日《三亚樾城投资有限公司股东会决议》，截至 2024 年 5 月 31 日，本公司将向吉视传媒借款 62,091.40 万元债务以债转股方式转增本公司注册资本和资本公积，将 40,000.00 万元以债转股方式增加本公司注册资本，将 22,091.40 万元以债转股方式转增本公司资本公积。

(十六) 未分配利润

项目	2024 年 1-5 月	2023 年度
调整前上期末未分配利润	-180,381,842.61	-105,979,910.33
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	-180,381,842.61	-105,979,910.33
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-145,450.35	-74,401,932.28
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
其他减少（注）	-	-
期末未分配利润	-180,527,292.96	-180,381,842.61

(十七) 税金及附加

项目	2024 年 1-5 月发生额	2023 年度发生额
土地使用税	-	845,403.96
车船使用税	-	3,420.00
印花税	71.63	133.94
城市维护建设税	-	11.15
合计	71.63	848,969.05

(十八) 管理费用

项目	2024 年 1-5 月发生额	2023 年度发生额
职工薪酬	-	2,522,412.55
咨询费设计费	-	53,415.65
房屋租赁费	-	158,729.52
交通差旅费	17,059.83	262,768.98
业务招待费	1,998.00	129,308.50
车辆费	26,608.43	100,866.30
折旧、摊销	58,940.99	111,534.17
办公费	9,036.65	93,382.24
其他	30,490.77	118,310.08
合计	144,134.67	3,550,727.99

(十九) 财务费用

项目	2024 年 1-5 月发生额	2023 年度发生额
利息费用	-	71,511,393.93
减：利息收入	119.20	1,694.93
银行手续费	-	3,782.97
合计	-119.20	71,513,481.97

(二十) 其他收益

项目	2024 年 1-5 月发生额	2023 年度发生额	与资产相关/与收益相关
税费返还	-	845,403.96	-
合计	-	845,403.96	-

(二十一) 信用减值损失（损失以“—”号填列）

项目	2024 年 1-5 月发生额	2023 年度发生额
其他应收款坏账损失	-1,032.95	5,335.14
合计	-1,032.95	5,335.14

(二十二) 资产减值损失

项目	2024 年 1-5 月发生额	2023 年度发生额
预付账款坏账损失	-784.72	920,420.21
合计	-784.72	920,420.21

(二十三) 资产处置收益

资产处置收益的来源	2024 年 1-5 月发生额	2023 年度发生额
非流动资产处置收益	-	5,022.45
合计	-	5,022.45

(二十四) 营业外支出

项目	2024 年 1-5 月发生额	2023 年度发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	-	33,496.20	-
合计	-	33,496.20	-

(二十五) 所得税费用

项目	2024 年 1-5 月发生额	2023 年度发生额
当期所得税	-	-
递延所得税费用	-454.42	231,438.83
合计	-454.42	231,438.83

(二十六) 现金流量表项目

1、收到其他与经营活动有关的现金

项目	2024 年 1-5 月发生额	2023 年度发生额
利息收入	119.20	1,694.93
租金收入	-	29,946.76
押金	-	6,500.00
其他经营性往来款	-	978,219.39

项目	2024 年 1-5 月发生额	2023 年度发生额
合计	119.20	1,016,361.08

2、支付其他与经营活动有关的现金

项目	2024 年 1-5 月发生额	2023 年度发生额
付现费用	173,517.33	622,614.49
其他经营性往来款	5,000.00	216,549.26
合计	178,517.33	839,163.75

(二十七) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料表

补充资料	2024 年 1-5 月金额	2023 年度金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	-	-
净利润	-145,450.35	-74,401,932.28
加: 信用减值损失	1,032.95	-5,335.14
资产减值损失	784.72	-920,420.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,265.75	3,975.91
使用权资产折旧	-	108,491.70
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	57,675.24	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-	-5,022.45
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	33,496.20
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	-	71,511,393.93
投资损失(收益以“-”号填列)	-	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-454.42	231,438.83
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	-	-360,013.96
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-24,113.36	1,057,326.74
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-280,561.28	89,363.55
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-389,820.75	-2,657,237.18
2. 不涉及现金收支的重大活动:		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额	-	-
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
当期新增的使用权资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		

补充资料	2024 年 1-5 月金额	2023 年度金额
现金的期末余额	86,806.77	476,627.52
减：现金的期初余额	476,627.52	884,364.70
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-389,820.75	-407,737.18

2. 现金和现金等价物的构成

项目	2024 年 5 月 31 日余额	2023 年 12 月 31 日余额
一、现金	86,806.77	476,627.52
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的数字货币	-	-
可随时用于支付的银行存款	86,806.77	476,627.52
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	86,806.77	476,627.52
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

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(%)
吉视传媒股份有限公司	长春市净月开发区和美路 999 号吉视传媒信息枢纽中心	有线电视信息传输	311,080.1192	100.00	100.00

本公司实际控制人是吉林广播电视台。

(二) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
吉视传媒信息服务有限责任公司	受同一最终母公司控制
北京吉视汇通科技有限责任公司	受同一最终母公司控制
吉视传媒文化产业投资有限责任公司	受同一最终母公司控制
吉林省东北亚大数据创业服务有限公司	受同一最终母公司控制
吉视传媒创业投资有限公司	受同一最终母公司控制
吉视传媒艺术品投资管理有限公司	受同一最终母公司控制
抚松紫竹房地产开发有限公司	受同一最终母公司控制
吉视传媒影院投资管理有限公司	受同一最终母公司控制
镇赉吉视飞翔电影院有限公司	受同一最终母公司控制
乌兰浩特吉视欧亚影城有限公司	受同一最终母公司控制
长春吉视万豪世纪影城有限公司	受同一最终母公司控制
吉林省吉地生香农业科技有限责任公司	受同一最终母公司控制

(三) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

无

2. 关联担保情况

无

3. 关联方资金拆借

关联方	2024 年 5 月 31 日余额	2023 年 12 月 31 日余额	说明
吉视传媒股份有限公司	-	175,752,742.00	利率 10%

4. 其他关联交易

关联方	关联交易内容	2024 年 1-5 月发生额	2023 年度发生额
吉视传媒股份有限公司	委贷利息	-	71,511,393.93

(四) 关联方应收应付款项

1、应付项目

项目名称	关联方	2024 年 5 月 31 日余额	2023 年 12 月 31 日余额
其他应付款	吉视传媒股份有限公司	-	365,078,813.09
其他应付款	吉视传媒创业投资有限公司	-	8,571,043.00
应付利息	吉视传媒股份有限公司	-	71,511,393.93
合计	--	-	445,161,250.02

七、承诺及或有事项

截至 2024 年 5 月 31 日，本公司无需要披露的重要承诺及或有事项。

八、资产负债表日后事项

2024 年 6 月 30 日，吉视传媒与其控股股东吉林广播电视台签署了《资产置换协议》，吉视传媒拟置出持有的本公司 100% 股权，并置入控股股东吉林广播电视台下属的 IPTV 业务相关资产。

2024 年 7 月 2 日，根据《三亚樾城投资有限公司股东会决议》，本公司将向吉视传媒借款 62,091.40 万元债务以债转股方式转增本公司注册资本和资本公积，本次转增注册资本 40,000.00 万元，转增资本公积 22,091.40 万元。

2024 年 7 月 4 日，本公司已完成工商登记变更，变更前注册资本为 10,000.00 万元，变更后注册资本为 50,000.00 万元。

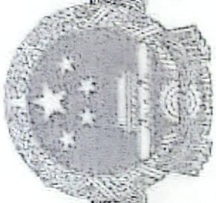
九、其他重要事项

开发成本 53,965.23 万元为吉视传媒三亚视觉文化体验基地项目，该项目目前已停建，停建原因为三亚市政府根据省政府的回函（【2017】6175 号），明确要求本项目必须退 200 米海岸线进行建设，致使本项目无法按照原方案实施。

三亚樾城投资有限公司

二〇二四年七月十一日





营业执照

统一社会信用代码

911101020855463270



扫码了解更多
注册、备案、许可、
年度报告、年检、
更多常用服务。

(副本)(10-1)

名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张恩军

经营范围

出资额 2000万元

成立日期 2013年11月22日

主要经营场所 北京市西城区裕民路18号2206房间

仅供报告附件使用



登记机关

2023年07月05日

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。

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0011908

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: 北京市财政局
 二〇一三年八月六日

中华人民共和国财政部制

仅供报告附件使用

会计师事务所 执业证书



名称: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
 首席合伙人: 张恩军
 主任会计师:
 经营场所: 北京市西城区裕民路18号2206房间
 组织形式: 特殊普通合伙
 执业证书编号: 11000010
 批准执业文号: 京财会许可(2013)0060号
 批准执业日期: 2013年10月10日



证书编号: 110101939270
 注册单位名称: 吉林省注册会计师协会
 注册日期: 2017 年 06 月 20日
 发证日期: 2017 年 06 月 20日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限为一年，续效前一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

吉林省注册会计师协会
2020年度任履职考核合格

吉林省注册会计师协会
2019年度任履职考核合格

吉林省注册会计师协会
2018年度任履职考核合格



姓名: 陈敬波
 Full name: 陈敬波
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1979-05-17
 Date of birth: 1979-05-17
 工作单位: 吉林省注册会计师协会
 Working unit: 吉林省注册会计师协会
 身份证号: 4220105197905170419
 Identity card No.: 4220105197905170419



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by CPA

同意变更
Agree to transfer to be renewed from

陈敬波 注册会计师
Chen Jingbo CPA



信永中和会计师事务所
Xinyongzhong CPA

2020年9月1日
吉林分所

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限为一年，续效前一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

吉林省注册会计师协会
2020年度任履职考核合格

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by CPA

同意变更
Agree to transfer to be renewed from

陈敬波 注册会计师
Chen Jingbo CPA



信永中和会计师事务所
Xinyongzhong CPA

2020年12月1日
吉林分所

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限为一年，续效前一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



吉林分所

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

吉林省注册会计师协会
2021年度任职资格审查合格

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



姓名: 刘 勇
Full name: Liu Yong
性别: 男
Sex: Male
出生日期: 1978-08-13
Date of Birth: 1978-08-13
工作单位: 北京兴华会计师事务所(特
殊普通合伙)吉林分所
Working unit: Beijing Xinghua Accounting Firm (Special General Partnership) Jilin Branch
身份证号码: 222424197808133517
Identity card No.: 222424197808133517



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

吉林省注册会计师协会
2020年度任职资格审查合格

注册编号: 110001540287
Registered No. of Certificate: 110001540287

吉林省注册会计师协会
Jilin Province Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 2009-09-04
Date of Issuance: 2009-09-04



仅供报告附件使用

委托人承诺函

北京国枫兴华资产评估有限公司：

因吉视传媒股份有限公司拟转让其持有的三亚樾城投资有限公司 100% 股权，委托贵公司对该经济行为涉及的三亚樾城投资有限公司股东全部权益价值进行评估，评估基准日为 2024 年 5 月 31 日。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估，本所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并已获批准；
- 2、所提供的有关资产评估相关资料客观、真实、科学、合理；
- 3、不干预评估工作。

吉视传媒股份有限公司（盖章）



法定代表人（签字）：



2024 年 7 月 11 日

被评估单位承诺函

北京国枫兴华资产评估有限公司：

吉视传媒股份有限公司拟转让其持有的三亚樾城投资有限公司 100% 股权，需对该经济行为所涉及的三亚樾城投资有限公司股东全部权益价值进行评估，评估基准日为 2024 年 5 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

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

三亚樾城投资有限公司（盖章）



法定代表人（签字）：



2024 年 7 月 11 日



统一社会信用代码
912201017270983287

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、登
记、许可、监管信息。

名称 吉视传媒股份有限公司
类型 股份有限公司(上市、国有控股)
法定代表人 褚春彦
经营范围

有线电视业务；广播电视节目传输服务业务，专业频道、付费频道、多媒体数据广播、视音频点播服务业务，电子政务、电子商务、电视购物、远程教育、远程医疗方面的信息及其网络传输服务业务，网络广告、网上通讯、数据传输、专用通道出租服务业务，广播电视网络、计算机网络、通信网络及其线路的设计、安装和经营服务业务，广播电视、通信天馈线系统安装、调试、电子社区工程、水电气热收费方面的信息网络服务、卫星及网络系统的技术开发、咨询、应用和服务，吉林省因特网接入服务业务、信息服务业务（移动互联网消息信息服务、因特网信息服务业务、网络广告有偿商业信息、网络商城），广播电视、通信及信息设备器材销售、软件开发、制作、发行广播电视节目、家用电器、电子产品零售、计算机及通讯设备、办公自动化设备、电子产品、电气设备、教学仪器销售及维护、网络工程设计、计算机网络系统集成、通信信息咨询服务、通信网络系统集成、通信管道建设、综合布线工程、安防监控工程、建筑智能化工程设计及施工、信息系统集成服务、计算机网络工程、器材及维护、电视电话会议系统施工、器材及维护、云平台服务、云存储服务、云基础设施服务、云软件服务、信息传输、软件和信息技术服务业、电信、广播电视和卫星传输服务、计算机、通信和其他电子设备制造业，预包装食品兼散装食品、农副产品销售、智能农业管理服务、境内旅游、基础电信业务、增值电信业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

注册资本 叁拾壹亿壹仟零捌拾万壹仟壹佰玖拾贰元整
成立日期 2001年05月09日
住所 长春市净月开发区和美路999号吉视传媒信息枢纽中心

登记机关

2023年08月17日



国家企业信用信息公示系统网址：<http://jsgsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建

16



营业执照

统一社会信用代码

91460200069673676W



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 三亚越城投资有限公司

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 张立新

成立日期 2013年07月02日

住所 海南省三亚市吉阳区凤凰水城规划路
(水城路) 12号上西侧



登记机关

2024年07月04日

重要提示：

如需查询经营范围、注册资本或者出资额信息，可扫描
执照中二维码或登录国家企业信用信息公示系统（海南）。

琼 04392858

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

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王
让每个人都能轻松拍照



中华人民共和国
不动产权证书

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 D 46002355734



不动产权证书

琼 (2022) 三亚市 不动产权第 0014512 号

附 记

权利人	三亚懋城投资有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	三亚市天涯区红塘湾旅游度假区红塘湾路	
不动产单元号	460201 010001 GB00050 W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	旅馆用地	
面积	土地使用权面积70447.14m ²	
使用期限	国有建设用地使用权2053-05-05止	
权利其他状况		

第三套房(2013)字第16437号变更
 注:该宗地土地用于旅馆用地、商务金融用地、零售商业用地(混
 合)比例为:60%:37%:3%

三亚懋城投资有限公司(营业执照:91460200069673676W)





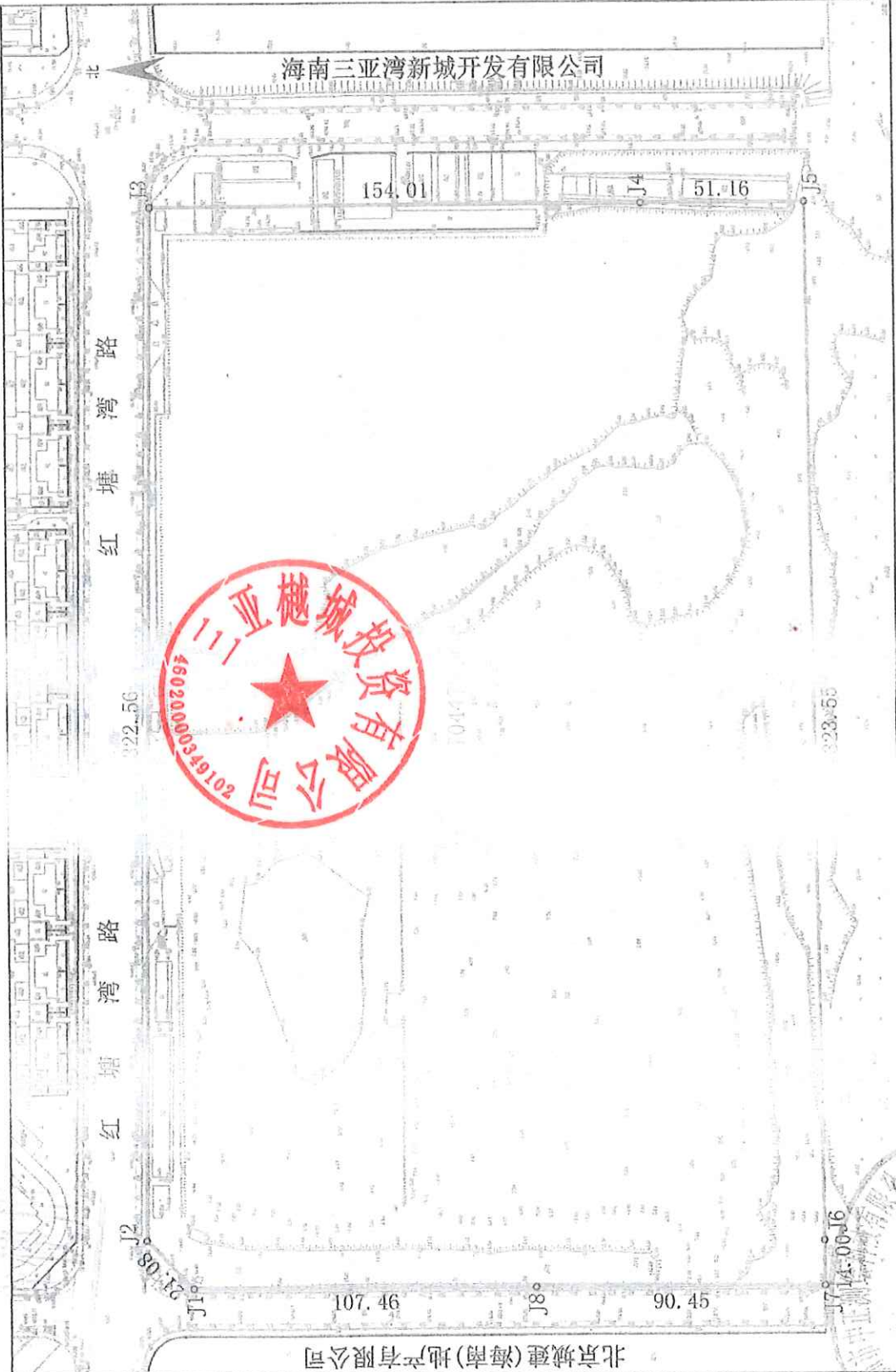
宗地附图

单位: m

宗地统一编号: 460201010001GB00050

宗地面积: 70447.14m²

申请人\单位: 三亚越城投资有限公司



制图者: 潘明平
审核者: 文成

1:1880

2022年07月解析法测图
制图日期: 2022年7月29日
审核日期: 2022年7月29日

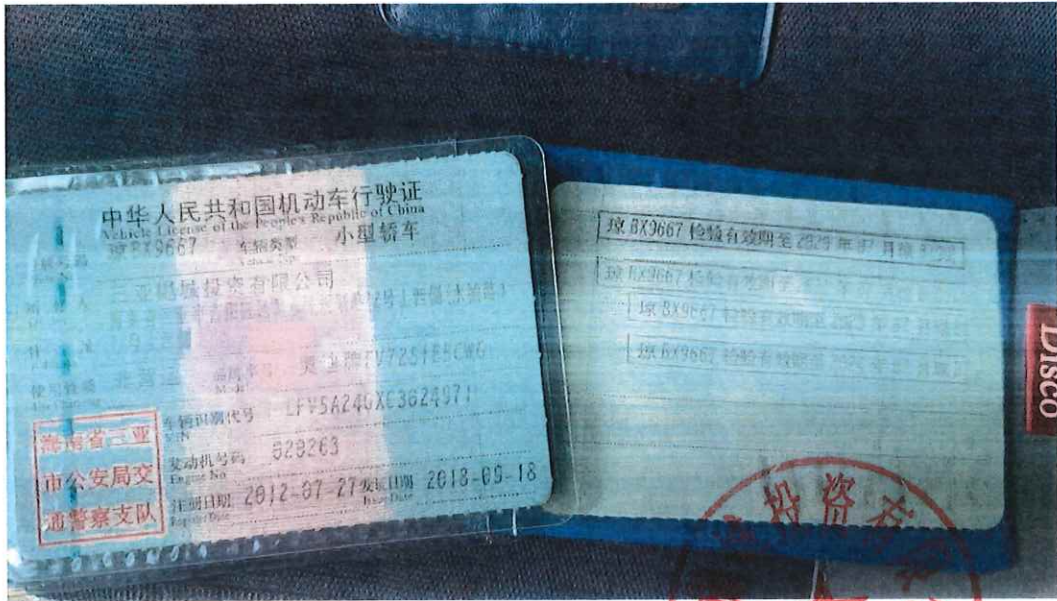
深圳市中正测绘科技有限公司

2022/7/29









中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

琼BX9667 车辆类型 小型轿车

所有人 三亚城投资有限公司

号牌号码 琼BX9667

发动机号 520263

注册日期 2012-07-27

海南省三亚市公安局交通警察支队

琼BX9667 检验有效期至2019年11月

琼BX9667 检验有效期至2019年11月

琼BX9667 检验有效期至2019年11月

琼BX9667 检验有效期至2019年11月



资产评估师承诺函

吉视传媒股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让其持有的三亚樾城投资有限公司100%股权涉及的三亚樾城投资有限公司股东全部权益在评估基准日2024年5月31日的价值进行了评估，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：

- 1.具备相应的执业资格与经验。
- 2.评估对象和评估范围与评估资产评估委托合同的约定一致。
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4.根据会计准则、评估准则和相关规范选用了恰当的评估方法。
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6.评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

何天颖

正式执业会员

资产评估师

何天颖

11180156

资产评估师：

刘骥

正式执业会员

资产评估师

刘骥

11060107



北京市财政局

2018-0006 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、中通诚资产评估有限公司
- 2、北京普丰资产评估有限公司
- 3、北京德昊资产评估事务所有限责任公司
- 4、北京恒介资产评估有限公司
- 5、北京中评恒信资产评估有限责任公司
- 6、北京金诚立信资产评估有限公司

7、北京京隆资产评估事务所(普通合伙)

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。



北京市财政局

京财资评备〔2021〕0163号

变更备案公告

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

北京普丰资产评估有限公司名称变更为北京兴华资产评估有限公司。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



北京市财政局

京财资评备〔2024〕0030号

变更备案公告

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

一、北京兴华资产评估有限公司名称变更为北京国枫兴华资产评估有限公司。

二、北京国枫兴华资产评估有限公司股东由张凯军（资产评估师证书编号：11000642）、何天颖（资产评估师证书编号：11180156），变更为张凯军（资产评估师证书编号：11000642）、何天颖（资产评估师证书编号：11180156）、武永飞（资产评估师证书编号：11120101）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。
特此公告。



具有证券期货相关业务评估资格证明文件

体版 | English 站内搜索: 本站点检索 搜索 高级

中国证券监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

首页 政务 信息公开 政策法规 新闻发布 服务 办事指南在线申报监管对象 互动 公众留言 信访专栏 举报专栏
信息披露 统计数据 人事招聘 服务 业务资格人员资格投资者保护 互动 在线访谈 征求意见 廉政评议

您的位置: 首页 > 会计部 > 审计与评估机构备案

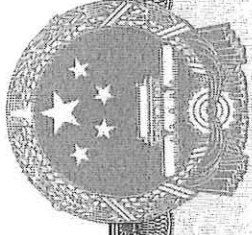
从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息 (新增 2021.4.24-2021.5.18)

中国证监会 www.csrc.gov.cn 时间: 2021-05-18 来源:

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息 (新增2021.4.24-2021.5.18)

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	四川大家房地产资产评估有限公司	915100007866978734	2021/5/18
2	云南中联房地产土地资产评估有限公司	91530103MA6PL50B9U	2021/5/18
3	中联资产评估集团山东有限公司	913701026772611495	2021/5/18
4	北京普丰资产评估有限公司	91110102722601641G	2021/5/18
5	北京华鉴资产评估有限公司	91110107MA008R4N8L	2021/5/18
6	中立资产评估(北京)有限公司	91110105679601944G	2021/5/18
7	中环松德(北京)资产评估有限公司	911101057959535414	2021/5/18
8	江苏鑫洋土地房地产评估有限公司	913204117584713838	2021/5/18
9	安徽华安资产评估事务所有限公司	91340100786521683R	2021/5/18
10	丽水经济资产评估有限公司	91331102704751486C	2021/5/18
11	广东谷值资产评估有限公司	91440101347484382W	2021/5/18



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码

91110102722601641G

扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。



名称 北京国枫兴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)

法定代表人 张凯军

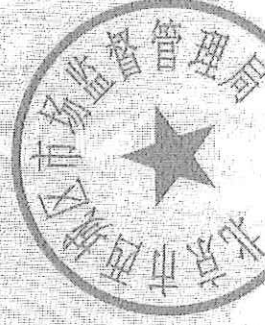
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 1000万元

成立日期 2000年03月09日

住所 北京市西城区岳峰园2号楼B2-017

北京国枫兴华资产评估有限公司
710102722601641G



登记机关

2024年02月27日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11060107

会员姓名：刘骥

证件号码：220181*****X

所在机构：北京国枫兴华资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-29）

职业资格：资产评估师



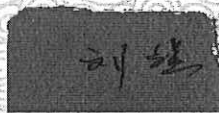
扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11180156

会员姓名：何天颖

证件号码：232103*****4

所在机构：北京国枫兴华资产评估有限公司



年检情况：2024 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

何天颖



(有效期至 2025-04-30 日止)

编号：国枫兴华（2024）D/00/6号

资产评估委托合同

委托人（甲方）：吉视传媒股份有限公司

受托人（乙方）：北京国枫兴华资产评估有限公司

签订地点：北京

签订时间：2024年7月2日

资产评估委托合同

委托人名称（甲方）：吉视传媒股份有限公司

受托人名称（乙方）：北京国枫兴华资产评估有限公司

根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》的规定，为明确甲乙双方的权力和义务，经双方协商同意签订本合同。

一、委托评估目的：

吉视传媒股份有限公司拟转让其持有的三亚樾城投资有限公司股权，故本次评估是对三亚樾城投资有限公司股东全部权益价值进行评估，为股权转让提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：

评估对象为三亚樾城投资有限公司股东全部权益价值。

评估范围为截止 2024 年 5 月 31 日三亚樾城投资有限公司的全部资产和负债。

三、评估基准日：

2024 年 5 月 31 日。

四、评估报告使用范围：

1、资产评估报告使用人为甲方；除甲方外资产评估报告其他使用人为：股权转让其他相关方和相关监管部门。

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2、甲方或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

甲方或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其资产评估专业人员不承担责任。

3、资产评估报告使用人应当在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未经甲方书面许可，乙方及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

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

五、评估报告提交期限和方式：

甲方向乙方提供资产评估申报表、权属证明以及其他评估所需的资料；乙方收到甲方提供的全部评估申报资料后 20 日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提供正式的《资产评估报告书》。若甲方不能及时提供资料，乙方提交报告的时间可以顺延。

乙方在约定时间内提交评估报告书一式 三份。提交方式： 邮寄； 乙方送达； 甲方指定专人到乙方住所领取。

六、评估服务费总额、支付时间及支付方式：

- 1、根据国家规定和此次评估实际情况，经协商收取评估费总额人民币壹拾捌万元整。
- 2、乙方承担评估工作中必要差旅、食宿等费用。
- 3、评估业务费在本合同签订后预付 50%，余款在乙方提交正式评估报告时一次付清。
- 4、支付方式： 电汇； 支票。收取评估费用账户名称及账号如下：

账户名称：北京国枫兴华资产评估有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京马甸支行

账 号：0200025609200161874

七、甲乙双方的责任和义务：

1、甲方应当为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

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

3、依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任；

4、甲方或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；

5、甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

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

7、甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。甲方应按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

8、甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，乙方无法履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除资产评估委托合同；甲方应按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

9、在评估过程中，若因甲方原因提出重大更改，造成乙方返工，双方应另行协商，加收评估服务费用和延长出具《资产评估报告书》时间。

八、违约责任和争议解决：

1、甲方拒绝或未按期向乙方支付评估业务费，乙方有权停止工作或不向甲方提供评估报告；

2、如乙方无故终止履行本合同约定，所收评估服务费用应退还甲方；如甲方无故终止履行本合同约定，乙方有权终止评估业务并且不退还评估服务费用。

3、甲方未及时向乙方提供资产评估所需的文件、资料，或提供的文件和资料不真实，因此产生的不良后果由甲方负责，乙方不承担责任。

4、甲乙双方如一方违反本合同，应根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，向对方支付违约金。违约金按评估服务费的2%支付。

5、甲乙双方因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

6、本合同履行地为乙方出具评估报告所在地，因本合同所引起的或与本合同有关的任何纠纷或争议，双方首先通过协商和解，协商不成则选择以下第2种解决方式：

(1) 向有管辖权的人民法院提起诉讼；

(2) 提交仲裁委员会仲裁。

九、其他事项：

本合同正本一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。本合同经双方法定代表人或其代表签字并加盖公章后生效。

资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，乙方可以要求与甲方订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。



甲

方(盖章)

法定代表人
或授权代表 (签字)

张立新

经手人: (签字)

联系电话:

地 址:

邮 编:



乙 方: 北京国枫兴华资产评估有限公司

法定代表人
或授权代表 (签字)

张凯军

经手人: (签字)

刘悦

联系电话: (010) 62019591

地 址: 北京市西城区裕民路 18 号北环中心 2208 室

邮 编: 100029

签订日期: 2024 年 7 月 2 日

三亚樾城投资有限公司

资产评估申报表

评估基准日：2024年5月31日

被评估单位：三亚樾城投资有限公司

企业负责人：张立新

财务负责人：高聪

被评估单位填表人：高聪

填表日期：2024年7月2日

资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2024年5月31日

第2页，共26页

被评估单位：三亚榭城投资有限公司

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%
1 流动资产	54,025.12	77,025.89	23,000.77	42.57
2 非流动资产	70.32	103.31	32.99	46.91
其中：债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	7.73	40.71	32.99	426.95
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 使用权资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	1.15	1.15	-	-
18 递延所得税资产	61.44	61.44	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	54,095.44	77,129.20	23,033.75	42.58
21 流动负债	56.77	56.77	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	56.77	56.77	-	-
24 净资产（所有者权益）	54,038.67	77,072.42	23,033.75	42.62

评估机构：北京国枫兴华资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2024年5月31日

第3页，共26页

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
被评估单位：三亚越城投资有限公司					
1	一、流动资产合计	540,251,199.28	770,258,852.68	230,007,653.40	42.57
2	货币资金	86,806.77	86,806.77	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	应收款项融资	-	-	-	-
7	预付款项	35,393.26	35,393.26	-	-
8	应收利息	-	-	-	-
9	应收股利	-	-	-	-
10	其他应收款	33,718.96	33,718.96	-	-
11	存货	539,652,346.60	769,660,000.00	230,007,653.40	42.62
12	合同资产	-	-	-	-
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
14	其他流动资产	442,933.69	442,933.69	-	-
15	二、非流动资产合计	703,178.15	1,033,061.57	329,883.42	46.91
16	债权投资	-	-	-	-
17	可供出售金融资产	-	-	-	-
18	其他债权投资	-	-	-	-
19	持有至到期投资	-	-	-	-
20	长期应收款	-	-	-	-
21	长期股权投资	-	-	-	-
22	其他权益工具投资	-	-	-	-
23	其他非流动金融资产	-	-	-	-
24	投资性房地产	-	-	-	-
25	固定资产	77,265.58	407,149.00	329,883.42	426.95
26	在建工程	-	-	-	-
27	工程物资	-	-	-	-
28	固定资产清理	-	-	-	-
29	生产性生物资产	-	-	-	-
30	使用权资产	-	-	-	-
31	无形资产	-	-	-	-
32	开发支出	-	-	-	-
33	商誉	-	-	-	-
34	长期待摊费用	11,535.05	11,535.05	-	-
35	递延所得税资产	614,377.52	614,377.52	-	-
36	其他非流动资产	-	-	-	-
37	三、资产总计	540,954,377.43	771,291,914.25	230,337,536.82	42.58
38	四、流动负债合计	567,678.37	567,678.37	-	-

金额单位：人民币元

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2024年5月31日

第4页，共26页

被评估单位：三亚越城投资有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
39	短期借款	-	-	-	-
40	交易性金融负债	-	-	-	-
41	应付票据	-	-	-	-
42	应付账款	260,687.00	260,687.00	-	-
43	预收款项	-	-	-	-
44	合同负债	-	-	-	-
45	应付职工薪酬	274,212.06	274,212.06	-	-
46	应交税费	-	-	-	-
47	应付利息	-	-	-	-
48	应付股利	-	-	-	-
49	其他应付款	32,779.31	32,779.31	-	-
50	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
51	其他流动负债	-	-	-	-
52	五、非流动负债合计	-	-	-	-
53	长期借款	-	-	-	-
54	应付债券	-	-	-	-
55	长期应付款	-	-	-	-
56	专项应付款	-	-	-	-
57	预计负债	-	-	-	-
58	递延所得税负债	-	-	-	-
59	其他非流动负债	-	-	-	-
60	六、负债总计	567,678.37	567,678.37	-	-
61	七、净资产（所有者权益）	540,386,699.06	570,724,235.88	230,337,536.82	42.62



评估机构：北京国权兴华资产评估有限公司

货币资金评估汇总表

表3-1

评估基准日：2024年5月31日

第6页，共26页

被评估单位：三亚樾城投资有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金	-	-	-	-	
3-1-2	银行存款	86,806.77	86,806.77	-	-	
3-1-3	其他货币资金	-	-	-	-	
	合 计	86,806.77	86,806.77	-	-	

评估人员：刘骥 何天颖 芦茹萍

货币资金—银行存款评估明细表

表3-1-2

评估基准日：2024年5月31日

第7页，共26页
金额单位：人民币元

被评估单位：三亚越城投资有限公司

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	三亚农村商业银行股份有限公司解放路支行	1018896100000144	人民币			86,806.77	86,806.77	-	-	
	合 计					86,806.77	86,806.77	-	-	

评估人员：刘骥 何天颖 芦茹萍

被评估单位填表人：高聪

填表日期：2024年7月2日

预付账款评估明细表

表3-5

评估基准日：2024年5月31日

第8页，共26页
金额单位：人民币元

被评估单位：三亚樾城投资有限公司

序号	收款单位名称（结算对象）	关联关系类型	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中国石化销售有限公司海南三亚石油分公司	非关联方	预付加油费	2022/11/17	8.46	8.46	-	-	
2	三亚长丰海洋天然气工程建设有限公司	非关联方	天然气安装费	2017/8/7	270,270.27	270,270.27	-	-	
3	海南电网公司	非关联方	项目地电费	2024/5/31	30,916.01	30,916.01	-	-	
4	海南天涯水业西部供水有限公司	非关联方	项目地水费	2024/5/29	6,332.04	6,332.04	-	-	
	合 计				307,526.78	307,526.78	-	-	
	减：预付账款坏账准备				272,133.52		-272,133.52	-100.00	
	减：预计减值损失					272,133.52			
	合 计				35,393.26	35,393.26	-	-	

评估人员：刘骥 何天颖 芦茹萍

被评估单位填表人：高聪
填表日期：2024年7月2日

存货---在产品（开发成本）评估明细表

表3-9-10

第11页，共26页
金额单位：人民币元

评估基准日：2024年5月31日

被评估单位：三亚榭城投资有限公司

序号	项目名称	土地情况						用途	建设用地规划证号	规划总建筑面积	账面价值	评估价值	增值率%	备注
		土地取得日期	土地终止日期	宗地编号	宗地名称	土地证编号	详细座落地 址							
1	土地成本	2013/5/5	2053/5/5	28-03-804	三亚榭城投资有限公司土地	琼(2022)三亚市不动产权第0014512号	三亚市天涯区红塘湾旅游度假区红塘湾路	70,447.14	旅馆用地、商务金融用地、零售商业用地(混合比例为60%:37%:3%)	87,697.02	341,860,047.87			
2	税费										10,983,123.67			
3	其他土地费用										3,381,614.06			
4	开发前期费										10,845,984.27			
5	设计费										23,182,193.61			
6	报建费										3,819,442.74			
7	勘察测绘费										864,870.86			
8	临时设施费										525,538.62			
9	招投标费用										95,933.20			
10	三通一平费										1,028,604.66			
11	其他前期费										218,437.19			
12	建筑安装工程费										66,696,083.26			
13	安装工程										148,065.77			
14	基础设施费										1,989,630.07			
15	工程相关费用										1,166,734.37			
16	工程监理费										451,746.08			
17	工程检测费										311,320.75			
18	开发间接费										34,026,665.39			
19	办公费										1,029,312.58			
20	差旅费交通费										2,437,269.78			
21	业务招待费										845,549.46			
22	咨询顾问费										1,331,469.12			
23	车辆使用费										1,521,813.78			
24	租赁费										4,905,842.21			
25	折旧										978,514.09			
26	摊销										501,448.91			
27	劳动保护费										14,723.95			
28	税费-印花税										178,823.20			
29	项目推广费										2,539,305.61			
30	其他										511,065.77			
31	资本化利息										21,192,171.70			
	合计										769,660,000.00	42.62		

被评估单位填表人：高聪
填表日期：2024年7月2日

评估人员：刘骥 何天颖 卢茹萍

其他流动资产评估明细表

表3-11

评估基准日：2024年5月31日

第12页，共26页

被评估单位：三亚越城投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	留抵增值税	2024/5/31	留抵增值税		440,140.74	440,140.74	-	-	
2	个人所得税	2024/5/31	个人所得税		2,792.95	2,792.95	-	-	
合计					442,933.69	442,933.69	-	-	

被评估单位填表人：高聪
 填表日期：2024年7月2日
 评估人员：刘骥 何天颖 芦茹萍

固定资产—办公家具评估明细表

表4-6-4

评估基准日：2024年5月31日

第15页，共26页
金额单位：人民币元

被评估单位：三亚榭城投资有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	原值	成新率%			
1	080101	两门铁皮文件柜	185*90*40	鑫佳宝	个	1	2016-07-31	2016-07-31	828.00	41.40	336.00	15	50.00	20.77	
2	080102	两门铁皮文件柜	185*90*40	鑫佳宝	个	1	2016-07-31	2016-07-31	828.00	41.40	336.00	15	50.00	20.77	
3	080103	两门铁皮文件柜	185*90*40	鑫佳宝	个	1	2016-07-31	2016-07-31	828.00	41.40	336.00	15	50.00	20.77	
4	080104	两门铁皮文件柜	185*90*40	鑫佳宝	个	1	2016-07-31	2016-07-31	828.00	41.40	336.00	15	50.00	20.77	
5	080105	两门铁皮文件柜	185*90*40	鑫佳宝	个	1	2016-07-31	2016-07-31	828.00	41.40	336.00	15	50.00	20.77	
6	080106	两门铁皮文件柜	185*90*40	鑫佳宝	个	1	2016-07-31	2016-07-31	828.00	41.40	336.00	15	50.00	20.77	
7	080107	两门铁皮文件柜	185*90*40	鑫佳宝	个	1	2016-07-31	2016-07-31	828.00	41.40	336.00	15	50.00	20.77	
8	080108	两门铁皮文件柜	185*90*40	鑫佳宝	个	1	2016-07-31	2016-07-31	828.00	41.40	336.00	15	50.00	20.77	
9	080109	两门铁皮文件柜	185*90*40	鑫佳宝	个	1	2016-07-31	2016-07-31	828.00	41.40	336.00	15	50.00	20.77	
10	080110	两门铁皮文件柜	185*90*40	鑫佳宝	个	1	2016-07-31	2016-07-31	828.00	41.40	336.00	15	50.00	20.77	
11	080161	资料柜	85*185*40	伟邦	个	1	2016-11-30	2016-11-30	631.07	31.55	381.00	15	57.00	80.67	
12	080162	资料柜	85*185*40	伟邦	个	1	2016-11-30	2016-11-30	631.07	31.55	381.00	15	57.00	80.67	
13	080163	资料柜	85*185*40	伟邦	个	1	2016-11-30	2016-11-30	631.07	31.55	381.00	15	57.00	80.67	
14	080164	资料柜	85*185*40	伟邦	个	1	2016-11-30	2016-11-30	631.07	31.55	381.00	15	57.00	80.67	
15	080165	资料柜	85*185*40	伟邦	个	1	2016-11-30	2016-11-30	631.07	31.55	381.00	15	57.00	80.67	
16	080166	资料柜	85*185*40		个	1	2016-11-30	2016-11-30	631.08	31.55	381.00	15	57.00	80.67	
17	080167	资料柜	85*185*40	伟邦	个	1	2016-11-30	2016-11-30	631.07	31.55	381.00	15	57.00	80.67	
18	080168	资料柜	85*185*40	伟邦	个	1	2016-11-30	2016-11-30	631.07	31.55	381.00	15	57.00	80.67	
19	080169	办公椅			个	1	2016-11-30	2016-11-30	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76	
20	080170	办公椅			个	1	2016-11-30	2016-11-30	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76	
21	080171	办公椅			个	1	2016-11-30	2016-11-30	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76	
22	080172	办公椅			个	1	2016-11-30	2016-11-30	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76	
23	080173	办公椅			个	1	2016-11-30	2016-11-30	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76	
24	080174	办公椅			个	1	2016-11-30	2016-11-30	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76	
25	080175	办公椅			个	1	2016-11-30	2016-11-30	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76	
26	080176	办公椅			个	1	2016-11-30	2016-11-30	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76	
27	080177	加厚双层铁床	2米长, 1.6高		个	1	2016-11-30	2016-11-30	660.19	33.01	378.00	15	57.00	72.67	
28	080178	加厚双层铁床	2米长, 1.6高		个	1	2016-11-30	2016-11-30	660.19	33.01	378.00	15	57.00	72.67	
29	080179	加厚双层铁床	2米长, 1.6高		个	1	2016-11-30	2016-11-30	660.19	33.01	378.00	15	57.00	72.67	
30	080180	加厚双层铁床	2米长, 1.6高		个	1	2016-11-30	2016-11-30	660.19	33.01	378.00	15	57.00	72.67	
31	080181	加厚双层铁床	2米长, 1.6高		个	1	2016-11-30	2016-11-30	660.19	33.01	378.00	15	57.00	72.67	
32	080182	加厚双层铁床	2米长, 1.6高		个	1	2016-11-30	2016-11-30	660.19	33.01	378.00	15	57.00	72.67	
33	080183	文件柜	四门两抽	伟邦	个	1	2016-12-29	2016-12-29	631.07	31.55	381.00	15	57.00	80.67	
34	080184	文件柜	四门两抽	伟邦	个	1	2016-12-29	2016-12-29	631.07	31.55	381.00	15	57.00	80.67	
35	080185	文件柜	四门两抽	伟邦	个	1	2016-12-29	2016-12-29	631.07	31.55	381.00	15	57.00	80.67	
36	080186	文件柜	四门两抽	伟邦	个	1	2016-12-29	2016-12-29	631.07	31.55	381.00	15	57.00	80.67	
37	080187	文件柜	四门两抽	伟邦	个	1	2016-12-29	2016-12-29	631.07	31.55	381.00	15	57.00	80.67	
38	080188	文件柜	四门两抽	伟邦	个	1	2016-12-29	2016-12-29	631.07	31.55	381.00	15	57.00	80.67	
39	080189	五节柜			个	1	2016-12-29	2016-12-29	922.33	46.12	1,024.00	15	154.00	233.91	
40	080190	办公桌	140*70*75		个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,019.41	50.97	635.00	15	95.00	86.38	

固定资产—办公家具评估明细表

表4-6-4

评估基准日：2024年5月31日

第16页，共26页
金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
41	080191	办公桌	140*70*75		个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,019.42	50.97	635.00	15	95.00	86.38
42	080192	办公桌	140*70*75		个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,019.42	50.97	635.00	15	95.00	86.38
43	080193	办公桌	140*70*75		个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,019.42	50.97	635.00	15	95.00	86.38
44	080194	办公桌	140*70*75		个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,019.42	50.97	635.00	15	95.00	86.38
45	080195	办公桌	140*70*75		个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,019.42	50.97	635.00	15	95.00	86.38
46	080196	办公桌	140*70*75		个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,019.42	50.97	635.00	15	95.00	86.38
47	080197	办公桌	140*70*75		个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,019.42	50.97	635.00	15	95.00	86.38
48	080198	办公桌	140*70*75		个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,019.42	50.97	635.00	15	95.00	86.38
49	080199	椅子			个	1	2017-01-31	2017-01-31	388.34	19.42	97.00	15	15.00	-22.76
50	080200	椅子			个	1	2017-01-31	2017-01-31	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76
51	080201	椅子			个	1	2017-01-31	2017-01-31	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76
52	080202	椅子			个	1	2017-01-31	2017-01-31	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76
53	080203	椅子			个	1	2017-01-31	2017-01-31	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76
54	080204	椅子			个	1	2017-01-31	2017-01-31	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76
55	080205	椅子			个	1	2017-01-31	2017-01-31	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76
56	080206	椅子			个	1	2017-01-31	2017-01-31	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76
57	080207	椅子			个	1	2017-01-31	2017-01-31	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76
58	080208	椅子			个	1	2017-01-31	2017-01-31	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76
59	080209	椅子			个	1	2017-01-31	2017-01-31	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76
60	080210	椅子			个	1	2017-01-31	2017-01-31	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76
61	080211	椅子			个	1	2017-01-31	2017-01-31	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76
62	080212	椅子			个	1	2017-01-31	2017-01-31	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76
63	080213	椅子			个	1	2017-01-31	2017-01-31	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76
64	080214	椅子			个	1	2017-01-31	2017-01-31	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76
65	080215	椅子			个	1	2017-01-31	2017-01-31	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76
66	080216	椅子			个	1	2017-01-31	2017-01-31	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76
67	080217	椅子			个	1	2017-01-31	2017-01-31	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76
68	080218	椅子			个	1	2017-01-31	2017-01-31	388.35	19.42	97.00	15	15.00	-22.76
69	080219	文件柜	四门两抽	伟邦	个	1	2017-01-31	2017-01-31	31.55	31.55	381.00	15	57.00	80.67
70	080220	文件柜	四门两抽	伟邦	个	1	2017-01-31	2017-01-31	31.55	31.55	381.00	15	57.00	80.67
71	080221	文件柜	四门两抽	伟邦	个	1	2017-01-31	2017-01-31	31.55	31.55	381.00	15	57.00	80.67
72	080222	文件柜	四门两抽	伟邦	个	1	2017-01-31	2017-01-31	31.55	31.55	381.00	15	57.00	80.67
73	080223	文件柜	四门两抽	伟邦	个	1	2017-01-31	2017-01-31	31.55	31.55	381.00	15	57.00	80.67
74	080224	文件柜	四门两抽	伟邦	个	1	2017-01-31	2017-01-31	31.55	31.55	381.00	15	57.00	80.67
75	080225	文件柜	四门两抽	伟邦	个	1	2017-01-31	2017-01-31	31.55	31.55	381.00	15	57.00	80.67
76	080226	文件柜	四门两抽	伟邦	个	1	2017-01-31	2017-01-31	31.55	31.55	381.00	15	57.00	80.67
77	080227	文件柜	四门两抽	伟邦	个	1	2017-01-31	2017-01-31	31.55	31.55	381.00	15	57.00	80.67
78	080228	文件柜	四门两抽	伟邦	个	1	2017-01-31	2017-01-31	31.55	31.55	381.00	15	57.00	80.67
79	080229	铁床	2米长, 1.6高	伟邦	个	1	2017-01-31	2017-01-31	660.19	33.01	378.00	15	57.00	72.67
80	080230	铁床	2米长, 1.6高		个	1	2017-01-31	2017-01-31	660.19	33.01	378.00	15	57.00	72.67

被评估单位：三亚瀚城投资有限公司

固定资产—办公家具评估明细表

表4-6-4

评估基准日：2024年5月31日

第17页，共26页
金额单位：人民币元

被评估单位：三亚融城投资有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
81	080231	铁床	2米长, 1.6高		个	1	2017-01-31	2017-01-31	660.19	33.01	378.00	15	57.00	72.67
82	080232	铁床	2米长, 1.6高		个	1	2017-01-31	2017-01-31	660.19	33.01	378.00	15	57.00	72.67
83	080233	铁床	2米长, 1.6高		个	1	2017-01-31	2017-01-31	660.19	33.01	378.00	15	57.00	72.67
84	080234	铁床	2米长, 1.6高		个	1	2017-01-31	2017-01-31	660.19	33.01	378.00	15	57.00	72.67
85	080235	铁床	2米长, 1.6高		个	1	2017-01-31	2017-01-31	660.19	33.01	378.00	15	57.00	72.67
86	080236	铁床			个	1	2017-01-31	2017-01-31	660.22	33.01	378.00	15	57.00	72.67
87	080239	会议台			个	2	2017-11-27	2017-11-27	7,378.64	368.93	7,861.00	19	1,494.00	304.95
88	080240	大班椅			个	1	2018-03-27	2018-03-27	6,310.68	315.53	6,670.00	23	1,534.00	386.17
89	080241	办公桌			个	2	2018-08-28	2018-08-28	3,740.00	187.00	3,914.00	28	1,096.00	486.10
90	080242	办公椅			个	2	2018-08-28	2018-08-28	1,300.00	65.00	1,328.00	28	372.00	472.31
合计									72,368.56	3,618.41	47,024.00		8,591.00	137.42
减：办公家具减值准备									72,368.56	3,618.41	47,024.00		8,591.00	137.42
合计														

评估人员：刘鹏 何天颖 芦茹萍

被评估单位填表人：高聪
填表日期：2024年7月2日

固定资产—电子设备评估明细表

表4-6-6

第19页, 共26页

评估基准日: 2024年5月31日

被评估单位: 三亚德城投资有限公司

金额单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
1	050019	保险柜	AIPU	艾普	个	1	2015-03-16	2015-03-16	2,804.00	140.20	100.00	100.00	-28.67	
2	050077	扫描仪D120	D120+	影源	台	1	2016-06-30	2016-06-30	837.61	41.88	50.00	50.00	19.39	
3	050078	金盾装订机	GD-50T	金典	台	1	2016-06-30	2016-06-30	1,692.31	84.62	100.00	100.00	18.18	
4	050102	彩色激光复印机	C221	美能达	台	1	2016-11-30	2016-11-30	13,300.97	665.05	300.00	300.00	-54.89	
5	050106	联想笔记本电脑	X260-20F6A00ACD	联想	个	1	2017-01-31	2017-01-31	14,563.11	728.16	300.00	300.00	-58.80	
6	050107	格力空调	KF-35GW	格力	个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,794.87	89.74	100.00	100.00	11.43	
7	050108	格力空调	KF-35GW	格力	个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,794.87	89.74	100.00	100.00	11.43	
8	050109	格力空调	KF-35GW	格力	个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,794.87	89.74	100.00	100.00	11.43	
9	050110	格力空调	KF-35GW	格力	个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,794.87	89.74	100.00	100.00	11.43	
10	050111	格力空调	KF-35GW	格力	个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,794.87	89.74	100.00	100.00	11.43	
11	050112	格力空调	KF-35GW	格力	个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,794.87	89.74	100.00	100.00	11.43	
12	050113	格力空调	KF-35GW	格力	个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,794.87	89.74	100.00	100.00	11.43	
13	050114	格力空调	KF-35GW	格力	个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,794.87	89.74	100.00	100.00	11.43	
14	050115	格力空调	KF-35GW	格力	个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,794.87	89.74	100.00	100.00	11.43	
15	050116	格力空调	KF-35GW	格力	个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,794.87	89.74	100.00	100.00	11.43	
16	050117	格力空调	KF-35GW	格力	个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,794.87	89.74	100.00	100.00	11.43	
17	050118	格力空调	KF-35GW	格力	个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,794.87	89.74	100.00	100.00	11.43	
18	050119	格力空调	KF-35GW	格力	个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,794.87	89.74	100.00	100.00	11.43	
19	050120	格力空调	KF-35GW	格力	个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,794.87	89.74	100.00	100.00	11.43	
20	050121	格力空调	KF-35GW	格力	个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,794.87	89.74	100.00	100.00	11.43	
21	050122	格力空调	KF-35GW	格力	个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,794.87	89.74	100.00	100.00	11.43	
22	050123	格力空调	KF-35GW	格力	个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,794.87	89.74	100.00	100.00	11.43	
23	050124	格力空调	KF-35GW	格力	个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,794.87	89.74	100.00	100.00	11.43	
24	050125	格力空调	KF-35GW	格力	个	1	2017-01-31	2017-01-31	1,794.90	89.75	100.00	100.00	11.42	
25	050126	格力空调	KF-72LW	格力	个	1	2017-01-31	2017-01-31	4,017.09	200.85	100.00	100.00	-50.21	
26	050127	格力空调	KF-72LW	格力	个	1	2017-01-31	2017-01-31	4,017.10	200.86	100.00	100.00	-50.21	
27	050128	海尔冰箱	BCD-649WDVC	海尔	个	1	2017-01-31	2017-01-31	5,469.23	273.46	200.00	200.00	-26.86	
28	050138	联想电脑	天逸5060	联想	个	1	2017-06-15	2017-06-15	3,504.27	175.21	150.00	150.00	-14.39	
29	050139	联想电脑	5060	联想	个	1	2017-06-15	2017-06-15	3,504.28	175.21	150.00	150.00	-14.39	
30	050140	戴尔电脑	27英寸i7	戴尔	个	1	2017-05-15	2017-05-15	12,649.57	632.48	300.00	300.00	-52.57	
31	050141	联想电脑	5060	联想	个	1	2017-05-23	2017-05-23	3,504.27	175.21	150.00	150.00	-14.39	
32	050142	联想电脑	5060	联想	个	1	2017-05-23	2017-05-23	3,504.28	175.21	150.00	150.00	-14.39	
33	050145	联想电脑	5060	联想	个	1	2017-06-20	2017-06-20	3,504.27	175.21	150.00	150.00	-14.39	
34	050146	电脑	联想扬天4200	联想	个	1	2017-09-28	2017-09-28	3,589.74	179.49	150.00	150.00	-16.43	
35	050148	打印机	ML7700F	OKI	个	1	2017-10-31	2017-10-31	1,282.05	64.10	50.00	50.00	-22.00	

长期待摊费用评估明细表

表4-15

第21页，共26页

评估基准日：2024年5月31日

被评估单位：三亚越城投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	账面价值	尚存受益月数	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	房租-李耀光-凤凰水城A区2公寓楼1702房-2023.7.30-2024.7.30	2023.7.30	69,210.29	12	11,535.05	2	11,535.05	-	-	
	合 计		69,210.29		11,535.05		11,535.05	-	-	

被评估单位填表人：高聪
填表日期：2024年7月2日
评估人员：刘骥 何天颖 芦茹萍

