

本报告依据中国资产评估准则编制

**上海大智慧股份有限公司
拟股权转让涉及的上海天蓝蓝投资管理
有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

沪科东评报字（2025）第1009号

（共一册，第一册）

上海科东资产评估有限公司

2025年02月17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:	3131210009202500020		
合同编号:	沪科东合同号(2025)第026号		
报告类型:	法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	沪科东评报字(2025)第1009号		
报告名称:	上海大智慧股份有限公司拟股权转让涉及的上海天蓝蓝投资管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告		
评估结论:	35,304,990.20元		
评估报告日:	2025年02月17日		
评估机构名称:	上海科东资产评估有限公司		
签名人员:	赵芬丽 (资产评估师) 正式会员 编号: 32180114 王美娜 (资产评估师) 正式会员 编号: 31200011		
赵芬丽、王美娜已实名认证			
 (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: 2025年02月17日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
摘 要	3
正 文	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	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	18
九、评估假设	18
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	25
十四、资产评估师和资产评估机构印章	25
附 件	27

声 明

本声明系资产评估报告不可分割的部分。

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

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

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

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

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

委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



上海大智慧股份有限公司 拟股权转让涉及的上海天蓝蓝投资管理 有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

沪科东评报字（2025）第 1009 号

摘 要

以下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。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为上海大智慧股份有限公司，被评估单位为上海天蓝蓝投资管理有限公司，资产评估报告使用人为上海大智慧股份有限公司及其他国家法律法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

根据《资产评估委托合同》约定，上海大智慧股份有限公司拟转让其持有的上海天蓝蓝投资管理有限公司股权事宜，由上海大智慧股份有限公司委托上海科东资产评估有限公司对该经济行为涉及的上海天蓝蓝投资管理有限公司股东全部权益价值进行评估，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为上海天蓝蓝投资管理有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海天蓝蓝投资管理有限公司在 2024 年 12 月 31 日的全部资产和负债。（详见资产评估明细表）

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法。

七、评估结论

评估前，上海天蓝蓝投资管理有限公司总资产账面值为 5,368,895.40 元，负债账面值为 357,594.20 元，所有者权益账面值为 5,011,301.20 元。

经资产基础法评估，以 2024 年 12 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海天蓝蓝投资管理有限公司总资产评估值为 35,662,584.40 元，负债评估值为 357,594.20 元，股东全部权益评估值为 35,304,990.20 元，大写人民币：叁仟伍佰叁拾万肆仟玖佰玖拾元贰角零分。股东全部权益评估增值 30,293,689.00 元，增值率 604.51%。

评估结论使用有效期为一年，即在 2024 年 12 月 31 日到 2025 年 12 月 30 日期间内有效。

八、对评估结论产生重大影响的特别事项

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应当充分考虑和判断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。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用，并且只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本资产评估报告日为 2025 年 02 月 17 日。



上海大智慧股份有限公司 拟股权转让涉及的上海天蓝蓝投资管理 有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

沪科东评报字（2025）第1009号

正 文

上海大智慧股份有限公司：

上海科东资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海大智慧股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的上海天蓝蓝投资管理有限公司股东全部权益在 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

本次评估的委托人为上海大智慧股份有限公司，被评估单位为上海天蓝蓝投资管理有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人简介

企业名称：上海大智慧股份有限公司（以下简称：“大智慧”）

统一社会信用代码：913100007031304856

证券代码：601519.SH

法定住所：中国（上海）自由贸易试验区郭守敬路 498 号浦东软件园 14 幢 22301

经营场所：中国（上海）自由贸易试验区郭守敬路 498 号浦东软件园 14 幢 22301—130 座

法定代表人：张志宏

注册资本：200386.56 万人民币

企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

成立日期：2000 年 12 月 14 日

营业期限：2000 年 12 月 14 日至无固定期限

主要经营范围：计算机软件服务，电信业务，互联网证券期货讯息类视听节目，计算机系统服务，数据处理，计算机、软件及辅助设备的零售，网络测试、网络运行维护，房地产咨询（不得从事经纪），自有房屋租赁，会议服务、创意服务、动漫设计，设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告，网络科技（不得从事科技中介），投资咨询，企业策划设计，电视节目制作、发行，游戏产品运营，网络游戏虚拟货币发行。【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：上海天蓝蓝投资管理有限公司（以下简称：“天蓝蓝”）

统一社会信用代码：91310115084105327H

法定住所：中国（上海）自由贸易试验区张杨路 88 号 7 层 701

经营场所：中国（上海）自由贸易试验区张杨路 88 号 7 层 701

法定代表人：范莹珠

注册资本：3605 万人民币

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2013 年 11 月 27 日

营业期限：2013 年 11 月 27 日至 2033 年 11 月 26 日

主要经营范围：投资管理，实业投资，自有房屋租赁，接受金融机构委托从事金融信息技术外包，接受金融机构委托从事金融业务流程外包，接受金融机构委托从事金融知识流程外包，资产管理，企业管理咨询、商务信息咨询、投资咨询（以上咨询均除经纪），财务咨询（除代理记账），金融信息服务（除金融业务），电子商务（不得从事增值电信、金融业务），市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），会务服务，企业形象策划，公关活动策划，市场营销策划，计算机软硬件（除计算机信息系统安全专用产品）、电子产品、通讯设备的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

2、公司沿革

上海天蓝蓝投资管理有限公司成立于 2013 年 11 月 27 日，是由自由贸易试验区市场监督管理局批准设立的有限责任公司。成立时公司股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	股权比例	实缴额（万元）	实缴比例
1	上海大智慧股份有限公司	货币	10.00	100%	10.00	100%
	合计		10.00	100%	10.00	100%

以上出资经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具信会师报字[2013]第 114094 号验资报告。

2014 年 11 月，公司申请追加注册资本至 3605.00 万元人民币，上海大智慧股份有限公司根据银信资产评估有限公司出具评估报告（银信评报字【2013】沪第 815 号）以固定资产（上海市张杨路 88 号 7 层，建筑面积 1386.39 平方米，（沪房地浦字【2010】第 061402 号））作价 3595.00 万元进行增资，本次增资后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	股权比例	实缴额（万元）	实缴比例
1	上海大智慧股份有限公司	货币	3,605.00	100%	3,605.00	100%
	合计		3,605.00	100%	3,605.00	100%

截至评估基准日，公司股东持股情况如上表所示。

3、主要会计政策及税收政策

天蓝蓝执行《企业会计准则—基本准则》及其他相关会计准则的规定。会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。

主要税种和税率：

税种	计税依据	2024 适用税率
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	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	7%
教育费附加（含地方）	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	5%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%

4、资产结构和经营情况

近两年一期企业的资产、负债、权益状况和经营业绩：

金额单位：人民币元

财务指标	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	4,731,826.48	4,343,921.22	5,368,895.40
总负债	93,558.31	93,552.43	357,594.20
所有者权益	4,638,268.17	4,250,368.79	5,011,301.20
经营业绩	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	0.00	0.00	963,466.15
利润总额	-4,266,073.88	-387,899.38	760,932.41
净利润	-4,266,073.88	-387,899.38	760,932.41

上述 2022 和 2023 年度会计报表经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见审计报告（文号：中兴华审字（2024）第 015537 号）。

2024 年度会计报表经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见审计报告（文号：中兴华审字（2025）第 430033 号）。

（三）委托人与被评估单位的关系

截至评估基准日，委托人持有被评估单位股权 100.00%。

(四) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人：

除与本经济行为相关的法律、行政法规规定的报告使用人外，无其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据《资产评估委托合同》约定，上海大智慧股份有限公司拟转让其持有的上海天蓝蓝投资管理有限公司股权事宜，由上海大智慧股份有限公司委托上海科东资产评估有限公司对该经济行为涉及的上海天蓝蓝投资管理有限公司股东全部权益价值进行评估，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为上海天蓝蓝投资管理有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海天蓝蓝投资管理有限公司申报的在 2024 年 12 月 31 日的全部资产和负债。具体内容如下：

(一) 企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，其具体类型和账面金额如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面金额
货币资金	282,741.21
其他应收款净额	3,288,654.19
流动资产合计	3,571,395.40
投资性房地产	1,797,500.00
非流动资产合计	1,797,500.00
资产总额	5,368,895.40
应付账款	1,283.00
应交税费	41,282.14
其他应付款	315,029.06
流动负债合计	357,594.20
非流动负债合计	0.00
负债合计	357,594.20
所有者权益合计	5,011,301.20



(二) 企业申报的表外资产的类型、数量：

根据上海天蓝蓝投资管理有限公司申报的资料，本次评估范围没有涉及表外资产。

(三) 纳入评估范围中主要资产情况：

列入本次评估范围的主要资产为投资性房地产。共计 11 项，包括 701、702、703 等共计 11 套，位于上海市浦东新区张杨路 88 号 7 层。具体如下：

序号	房地产权证编号	坐落	建筑物名称	结构类型	建成年月	建筑面积(平方米)	用途	状态
1	沪房地浦字(2015)第 006998 号	张杨路 88 号	701	钢混	1999 年	69.24	办公	空置
2	沪房地浦字(2015)第 006998 号	张杨路 88 号	702	钢混	1999 年	171.27	办公	空置
3	沪房地浦字(2015)第 006998 号	张杨路 88 号	703	钢混	1999 年	99.76	办公	空置
4	沪房地浦字(2015)第 006998 号	张杨路 88 号	704	钢混	1999 年	130.06	办公	空置
5	沪房地浦字(2015)第 006998 号	张杨路 88 号	705	钢混	1999 年	184.98	办公	出租
6	沪房地浦字(2015)第 006998 号	张杨路 88 号	706	钢混	1999 年	102.38	办公	出租
7	沪房地浦字(2015)第 006998 号	张杨路 88 号	707	钢混	1999 年	161.57	办公	出租
8	沪房地浦字(2015)第 006998 号	张杨路 88 号	708	钢混	1999 年	140.15	办公	出租
9	沪房地浦字(2015)第 006998 号	张杨路 88 号	709	钢混	1999 年	147.61	办公	出租
10	沪房地浦字(2015)第 006998 号	张杨路 88 号	710	钢混	1999 年	106.57	办公	出租
11	沪房地浦字(2015)第 006998 号	张杨路 88 号	711	钢混	1999 年	72.80	办公	出租
小计						1,386.39		

他项权利：无。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额：

本次评估所依据的被评估单位财务数据账面价值经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告，审计报告编号为中兴华审字(2025)第 430033 号，出具日期为 2025 年 02 月 13 日。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，上海天蓝蓝投资管理有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估

对象和范围一致。

四、价值类型

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓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，评估对象在基准日进行正常、公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

根据被评估单位的具体情况，为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经评估机构与委托人、被评估单位协商一致，本项目资产评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、税率。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据



- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《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》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第三次会议）；
- 4、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
- 5、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日中华人民共和国财政部令第86号，2019年1月2日修订）；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26修订）；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订）；
- 8、《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第二次修正）；
- 9、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
- 10、《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）；
- 11、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令第645号第三次修订）；
- 12、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）；
- 13、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第（2016）36号）；

14、财政部税务总局关于调整增值税税率的通知（财税（2018）32号）。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》财资（2017）43号；
- 2、《资产评估职业道德准则》中评协（2017）30号；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》中评协（2018）36号；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》中评协（2018）35号；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》中评协（2017）33号；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》中评协（2018）37号；
- 7、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》中评协（2017）35号；
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》中评协（2018）38号；
- 9、《资产评估执业准则—不动产》中评协（2017）38号；
- 10、《资产评估执业准则—资产评估方法》中评协（2019）35号；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47号；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48号；
- 14、《投资性房地产评估指导意见》中评协（2017）53号；
- 15、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核査验证》。

（四）资产权属依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、有关产权转让合同。

（五）取价依据

- 1、上海天蓝蓝投资管理有限公司提供的财务会计、经营方面的资料；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件；

- 3、本资产评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
- 4、同花顺资讯金融终端；
- 5、贷款市场报价利率（由中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心 2024 年 12 月 20 日公布的 LPR 数据）。

（六）其他参考依据

- 1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 2、被评估单位提供的资产清单、资产评估申报明细表；
- 3、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

七、评估方法

依据评估方法的适用性、可获取的资料，本次评估选择资产基础法对上海天蓝蓝投资管理有限公司的股东全部权益价值进行评估。

（一）基本评估方法及适用条件

企业价值评估方法一般可分为资产基础法、收益法和市场法三种。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，最终确定评估对象价值的评估方法。该方法要求能够对企业拥有的各项资产和负债进行核实，并能够采用恰当评估方法对资产和负债的价值进行估算。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。该方法通常适用于预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进



行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。市场法适用于能够取得可比交易案例，并能够合理量化差异的情形。

（二）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定，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，分析成本法（资产基础法）、收益法和市场法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

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

公司主要资产为房地产，主营业务为房地产出租，收益结构比较单一，本次评估在资产基础法中已经对房地产采用收益途径进行评估，资产基础法评估结果能够合理体现企业的价值，根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，本次评估不采用收益法进行评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但是由于目前国内类似交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本次评估不适用市场法。

综上，本次评估选用资产基础法进行评估。

根据上述分析以及资产评估准则的规定，结合委估对象的具体情况，采用资产基

础法对委估对象的市场价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

（三）资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体模型如下：

$$\text{股东全部权益价值} = \text{全部资产评估值} - \text{全部负债评估值}$$

其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，主要资产评估方法简述如下：

1、流动资产

本次委估的流动资产为货币资金及其他应收款。

1.1 货币资金

通过核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

1.2 其他应收款

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。坏账准备评估为零。

2、投资性房地产

投资性房地产包括出租的房地产。

评估对象为外购的办公楼，当地房地产市场发达，有可供比较案例，本次适合采用市场法进行评估，即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，对于有长期租约的房地产考虑了长期租约的影响，从而确定评估值。

对于部分对外出租的房地产已经签订了租约，预期收益的可预测性较强，并且该类房地产的租赁比较活跃，客观租金容易取得，因此本次适合采用收益法进行评估。

(1) 市场法

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格可比基础；④进行交易情况修正；⑤进行交易日期修正；⑥进行区域因素修正；⑦进行个别因素修正；⑧求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产价格=参照物交易价格×交易情况修正×交易期日修正×区域状况修正×权益状况修正×实物状况修正。

(2) 收益法

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选择适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理的价格或价值的方法。根据收益法的基本原理和方法，依据估价对象实际情况，综合确定估价对象客观租金，扣除经营中应发生的成本费用，得出客观纯收益，采用适当的折现率，对其法定剩余年限内的纯收益折现，得到估价对象的评估值。

收益法的计算公式为：

$P =$ 未来收益期内各期收益的现值之和

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

其中： P ：评估值（折现值）；

R ：所选取的折现率；

N : 收益年期;

F_i : 未来收益期的预期年净收益额。

3、负债

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成一致,并与委托人协商拟定了相应的评估计划,评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

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



2、初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

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

3、现场实地勘查

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

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的投资性房地产资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

（四）资料收集

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

（五）评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结

论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

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

（七）评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、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

评估人员根据评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）基本假设

1、公开市场假设，即假定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；

2、交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

3、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设



1、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

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

4、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

5、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

6、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（三）特殊假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；评估范围仅以被评估单位提供的资产评估申报表为准；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、假设被评估单位未来的经营管理人员尽职尽责，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营；

4、假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；

5、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定；

6、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其无潜在的重大质量缺陷；

7、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在

重要方面基本一致；

7、假设被评估单位执行的增值税税率不发生变化；

资产评估师根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时资产评估师将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本资产评估机构对资产评估结论作相应调整。

十、评估结论

评估前，上海天蓝蓝投资管理有限公司总资产账面值为 5,368,895.40 元，负债账面值为 357,594.20 元，所有者权益账面值为 5,011,301.20 元。

经资产基础法评估，以 2024 年 12 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海天蓝蓝投资管理有限公司总资产评估值为 35,662,584.40 元，评估增值 30,293,689.00 元，增值率 564.24%，负债评估值为 357,594.20 元，评估无增减值，股东全部权益评估值为 35,304,990.20 元，大写人民币：叁仟伍佰叁拾万肆仟玖佰玖拾元贰角零分。股东全部权益评估增值 30,293,689.00 元，增值率 604.51%。委评资产在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年12月31日

单位：人民币万元

项目	账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	357.14	357.14		
非流动资产	179.75	3,209.12	3,029.37	1,685.32
其中：投资性房地产	179.75	3,209.12	3,029.37	1,685.32
资产总计	536.89	3,566.26	3,029.37	564.24
流动负债	35.76	35.76	-	-

非流动负债	-	-	-	-
负债总计	35.76	35.76	-	-
净资产（所有者权益）	501.13	3,530.50	3,029.37	604.51

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

(一)本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

(二)本报告评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。

(三)对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

(四)在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

(五)本报告对纳入评估范围的全部资产和负债所做的评估，是为客观反映上海大智慧股份有限公司委评对象在评估基准日的市场价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

(六)本次评估仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

(七)由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

至评估基准日，被评估单位承诺，本次委评的资产无抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托人及被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的其他使用人为本报告所列明的评估目的服务及送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估机构和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

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

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

4、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5、如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

6、当国家有关政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

7、根据现行有关规定，本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起计算，至 2025 年 12 月 30 日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

8、本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 02 月 17 日。

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

本项目资产评估机构为上海科东资产评估有限公司

办公地址：上海市纪念路 8 号 3 号楼 403 室

邮 编：200082

联系电话：021-31837880

（本页以下无正文）



科 东

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估机构：上海科东资产评估有限公司

法定代表人：王熙路

资产评估师：赵芬丽

资产评估师：王美娜



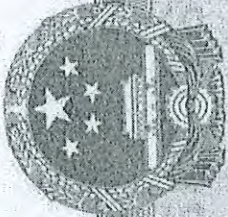
2025 年 02 月 17 日



附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 附件一、委托人和被评估单位营业执照;
- 附件二、被评估单位评估基准日的审计报告;
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料;
- 附件四、委托人和被评估单位的承诺函;
- 附件五、签名资产评估师的承诺函;
- 附件六、评估机构备案文件或者资格证明文件;
- 附件七、评估机构法人营业执照副本;
- 附件八、签名资产评估师资格证明文件;
- 附件九、资产评估委托合同;
- 附件十、资产评估汇总表或者明细表。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913100007031304856

证照编号: 00000000202407040006

扫描经营主体身份码，了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



中国(上海)自由贸易试验区

注册资本 人民币200386.5600万元整

名称 上海大智慧股份有限公司

成立日期 2000年12月14日

类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所 中国(上海)自由贸易试验区郭守敬路498号浦东软件园14幢22301-130座

法定代表人 张志宏

经营范围 计算机软件服务，电信业务，互联网证券期货资讯视听节目，计算机系统服务，数据处理，计算机、软件及辅助设备的零售，网络测试、网络运行维护，房地产咨询(不得从事经纪)，自有房屋租赁，会议服务、创意服务、动漫设计、设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告，网络科技(不得从事科技中介)，投资咨询，企业策划设计，电视节目制作、发行，游戏产品运营，网络游戏虚拟货币发行。

【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2024 年 07 月 04 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



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310115084105327H

证照编号: 41000000201905090059

扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、监
管信息。



中国(上海)自由贸易试验区

注册资本 人民币3605.0000万元整

成立日期 2013年11月27日

营业期限 2013年11月27日至 2033年11月26日

法定代表人 范莹珠

住所 中国(上海)自由贸易试验区张杨路88号7层701

经营范围 投资管理、实业投资,自有房屋租赁,接受金融机构委托从事金融信息技
术外包,接受金融机构委托从事金融业务流程外包,接受金融机构委托从
事金融知识流程外包,资产管理、企业咨询(除代理记账)、商务信息咨询、投资咨
询(以上咨询均除经纪)、财务咨询(除代理记账)、金融信息服务(除
金融业务)、电子商务(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)、会务服
务、企业形象策划、市场营销策划、计算机软件开发(除计
算机信息系统安全专用产品)、电子产品、通讯设备的销售。
【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2019 年 05 月 09 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

上海天蓝蓝投资管理有限公司

2024 年度财务报表

审计报告书



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层

邮编：100073

电话：010-51423818

传真：010-51423816

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台”(<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。
报告编码：京25D6ZJHAFX



目 录

一、审计报告

二、审计报告附送

1. 资产负债表

2. 利润表

3. 现金流量表

4. 所有者权益变动表

5. 财务报表附注

三、审计报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件

2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件

3. 注册会计师执业证书复印件





中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（location）：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层
20/F, The South Tower, Building No1, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China
电话（tel）：010-51423818 传真（fax）：010-51423816

审计报告

中兴华审字（2025）第430033号

上海天蓝蓝投资管理有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了上海天蓝蓝投资管理有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括2024年12月31日的资产负债表，2024年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2024年12月31日的财务状况以及2024年度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，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合





理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。





此页无正文，为《上海天蓝蓝投资管理有限公司 2024 年度财务报表审计报告》（中兴华审字（2025）第 430033 号）之签字盖章页）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 02 月 14 日



资产负债表

编制单位：上海天蓝蓝投资管理有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释五	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	1	282,741.21	7,767.03
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	2	3,288,654.19	2,538,654.19
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		3,571,395.40	2,546,421.22
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	3	1,797,500.00	1,797,500.00
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	4		
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,797,500.00	1,797,500.00
资产总计		5,368,895.40	4,343,921.22

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表（续）

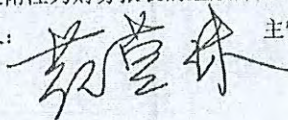
编制单位：上海天蓝蓝投资管理有限公司

金额单位：人民币元

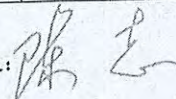
项目	注释五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	5	1,283.00	55,352.20
预收款项			
合同负债			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬			
应交税费	6	41,282.14	38,200.23
其他应付款	7	315,029.06	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		357,594.20	93,552.43
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
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		357,594.20	93,552.43
所有者权益：			
实收资本	8	36,050,000.00	36,050,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	9	-31,038,698.80	-31,799,631.21
所有者权益合计		5,011,301.20	4,250,368.79
负债和所有者权益总计		5,368,895.40	4,343,921.22

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

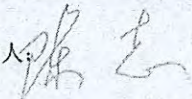
公司法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




利润表

金额单位：人民币元

编制单位：上海天蓝蓝投资管理有限公司

项目	注释五	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	10	963,466.15	
减：营业成本			
税金及附加	11	126,046.48	170,825.92
销售费用			
管理费用	12	78,847.47	216,980.79
研发费用			
财务费用	13	-2,360.21	92.67
其中：利息费用			
利息收入		2,510.21	57.33
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		760,932.41	-387,899.38
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		760,932.41	-387,899.38
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		760,932.41	-387,899.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		760,932.41	-387,899.38
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		760,932.41	-387,899.38

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

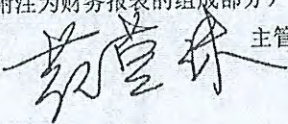
编制单位：上海天蓝蓝投资管理有限公司

金额单位：人民币元

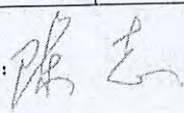
项目	注释五	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	14	1,329,178.69	380,057.33
经营活动现金流入小计		1,329,178.69	380,057.33
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		171,137.84	170,831.80
支付其他与经营活动有关的现金	14	883,066.67	217,130.79
经营活动现金流出小计		1,054,204.51	387,962.59
经营活动产生的现金流量净额		274,974.18	-7,905.26
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		274,974.18	-7,905.26
加：年初现金及现金等价物余额		7,767.03	15,672.29
六、期末现金及现金等价物余额		282,741.21	7,767.03

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

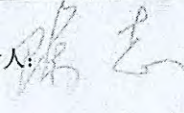
公司法定代表人：



主管会计工作负责人：



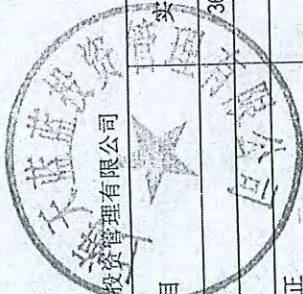
会计机构负责人：




所有者权益变动表

2024 年度										金额单位：人民币元
项目	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	36,050,000.00								-31,799,631.21	4,250,368.79
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	36,050,000.00								-31,799,631.21	4,250,368.79
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									760,932.41	760,932.41
（一）综合收益总额									760,932.41	760,932.41
（二）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
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										
2. 盈余公积转增资本										
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										
（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	36,050,000.00								-31,038,698.80	5,011,301.20

编制单位：上海天蓝股权投资管理有限公司



附注为财务报表组成部分

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表 (续)

2023 年度		金额单位: 人民币 元									
项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	36,050,000.00									-31,411,731.83	4,638,268.17
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	36,050,000.00									-31,411,731.83	4,638,268.17
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)										-387,899.38	-387,899.38
(一) 综合收益总额										-387,899.38	-387,899.38
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入资本											
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											
2. 盈余公积转增资本											
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											
(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	36,050,000.00									-31,799,631.21	4,250,368.79

编制单位: 上海天蓝蓝投资管理有限公司



回时财务报表附注为财务报表的组成部分)

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海天蓝蓝投资管理有限公司

2024 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司注册地、组织形式和总部地址

上海天蓝蓝投资管理有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)系由上海大智慧股份有限公司出资组建的有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资), 于 2013 年 11 月 27 日成立, 统一社会信用代码: 91310115084105327H, 注册地址为中国(上海)自由贸易试验区张杨路 88 号 7 层 701, 注册资本为人民币 3605 万元。

2、公司的业务性质和主要经营活动

本公司经营范围: 投资管理, 实业投资, 自有房屋租赁, 接受金融机构委托从事金融信息技术外包, 接受金融机构委托从事金融业务流程外包, 接受金融机构委托从事金融知识流程外包, 资产管理, 企业管理咨询、商务信息咨询、投资咨询(以上咨询均除经纪), 财务咨询(除代理记账), 金融信息服务(除金融业务), 电子商务(不得从事增值电信、金融业务), 市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验), 会务服务, 企业形象策划, 公关活动策划, 市场营销策划, 计算机软硬件(除计算机信息系统安全专用产品)、电子产品、通讯设备的销售。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报, 本公司自报告期末起至少 12 个月具有持续经营能力。

三、重要会计政策和会计估计

本公司根据实际生产经营特点, 依据相关企业会计准则的规定, 制定了若干项具体会计政策和会计估计, 详见如下各项描述。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况及 2024 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间



本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 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。

4、 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。

5、 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为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、价值变动风险很小的投资。

6、 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：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。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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（1.1）以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

（1.2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

（1.3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产



本公司将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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。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。

(2.1) 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。

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，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

(2.2) 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：**【1】**收取该金融资产现金流量的合同权利终止；**【2】**该金融资产已转移，且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；**【3】**该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确



认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，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。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。



本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

7、 金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系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，主要包括应收票据、应收账款、合同资产、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法计提减值准备并确认信用减值损失。

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

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，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。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 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；
- 3) 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；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。



于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等，在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

本公司将该应收账款按类似信用风险特征划分为若干组合，在组合基础上基于所有合理且有依据的信息（包括前瞻性信息）计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

(1) 应收账款

按信用风险特征确定的分类组合如下：

项目	确定组合的依据
组合1：账龄风险组合	本组合以应收账款的账龄作为信用风险特征
组合2：合并关联方组合	本组合为合并范围内关联方款项

对于组合1的应收账款，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的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期损失率对账表，计算预期信用损失；

对于组合2的应收账款，除非有确凿证据表明该金融工具的信用风险自初始确认后显著增加外，不计提预期信用损失；

a、本公司应收款项账龄从发生日开始计算

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	30.00	30.00
3-4年	60.00	60.00
4-5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00



b、按照单项认定单项计提的坏账准备的判断标准：

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) 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；
- 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。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(2) 其他应收款

按信用风险特征确定的分类组合如下：

项目	确定组合的依据
组合1：账龄风险组合	本组合以其他应收款的账龄作为信用风险特征
组合2：合并关联往来组合	本组合为合并范围内关联方款项
组合3：保证金或押金、员工差旅暂支款组合	本组合为日常经营保证金或押金、员工差旅暂支款

对于划分为组合 1 和组合 2 的其他应收款，参考上述应收账款方法确定；

对于组合 3 的其他应收账款，除非有确凿证据表明该金融工具的信用风险自初始确认后显著增加外，不计提预期信用损失；

8、 持有待售和终止经营

(1) 持有待售的非流动资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的



净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

（2）终止经营的认定标准和列报方法

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

公司在利润表中列报相关终止经营损益并在附注披露终止经营的影响。

9、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见“长期资产减值”附注。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认



该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

10、 在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见“长期资产减值”附注。

11、 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

12、 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、使用权资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行



减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

13、 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要为经营租赁资产改良支出。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

14、 合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

15、 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司



确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

16、 预计负债

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

17、 股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（1.1）以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

（1.2）以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价



值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

（3）涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中之一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

（3.1）结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

（3.2）接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

18、 优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

（1.1）该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

（1.2）如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以



固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

(2) 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见“借款费用”附注）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

19、收入

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本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本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，本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；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；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。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，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。

如果不满足上述条件之一，则本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，本公司考虑下列迹象：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。

20、合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

（3）该成本预期能够收回。

本公司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；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

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进行摊销。

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

（1）因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，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。

21、政府补助

（1）类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

（2）确认时点

企业实际取得政府补助款项作为确认时点。对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按应收金额计量。

（3）会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。



与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本费用；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本费用。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

22、递延所得税资产、递延所得税负债

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

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

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

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

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

23、租赁

（1）本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，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承租人发生的初始直接费用；④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

②租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），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；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。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，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

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。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按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，并相应调整使用权资产的账面价值。

（2）本公司作为出租人

①经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

24、其他重要的会计政策和会计估计

（1）终止经营



终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：**【1】**该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；**【2】**该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；**【3】**该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见“持有待售资产和处置组”附注的相关描述。

(2) 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：**【1】**该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；**【2】**本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；**【3】**本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

25、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本报告期内主要会计政策未发生变更。

(2) 会计估计变更

本报告期内主要会计估计未发生变更。

四、税项

1、主要税（费）种类及税（费）率

税种	计税依据	具体税率情况
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	5%
城市维护建设税	应缴纳的增值税	7%
房产税	租金收入、自用房屋建筑物原值	12%、1.2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

五、财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，“年初”指 2024 年 1 月 1 日，“期末”指 2024 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2023 年 12 月 31 日，“本期”指 2024 年度，“上期”指 2023 年度。

1、货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
银行存款	282,741.21	7,767.03
合计	282,741.21	7,767.03

2、其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		



项目	期末余额	上年年末余额
应收股利		
其他应收款	3,288,654.19	2,538,654.19
合计	3,288,654.19	2,538,654.19

(1) 其他应收款

(1.1) 按账龄披露：

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	900,000.00	
1 至 2 年		
2 至 3 年		43,654.19
3 至 4 年	43,654.19	
4 至 5 年		
5 年以上	2,345,000.00	2,495,000.00
小计	3,288,654.19	2,538,654.19
减：坏账准备		
合计	3,288,654.19	2,538,654.19

(1.2) 按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面金额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	3,288,654.19	100.00			3,288,654.19
其中：关联方往来款项	3,245,000.00	98.67			3,245,000.00
保证金或押金、员工差旅暂支款	43,654.19	1.33			43,654.19
合计	3,288,654.19	100.00			3,288,654.19

类别	上年年末余额				
	账面金额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	2,538,654.19	100.00			2,538,654.19
其中：关联方往来款项	2,495,000.00	98.28			2,495,000.00
保证金或押金、员工差旅暂支款	43,654.19	1.72			43,654.19
合计	2,538,654.19	100.00			2,538,654.19

(1.3) 按款项性质分类情况：

款项性质	期末余额	上年年末余额
押金、保证金、备用金	43,654.19	43,654.19
关联方往来款项	3,245,000.00	2,495,000.00
小计	3,288,654.19	2,538,654.19
减：坏账准备		
合计	3,288,654.19	2,538,654.19



(1.4) 按欠款方归集的期末大额其他应收款情况:

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款 总额比例	已计提的 坏账准备
上海大智慧股份有限公司	往来款	3,245,000.00	98.67	
上海良宇物业管理有限公司	押金	43,654.19	1.33	
合计		3,288,654.19	100.00	

3、 投资性房地产

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1、上年年末余额	35,950,000.00	35,950,000.00
2、本期增加		
3、本期减少		
4、期末余额	35,950,000.00	35,950,000.00
二、累计折旧或摊销		
1、上年年末余额	34,152,500.00	34,152,500.00
2、本期增加		
3、本期减少		
4、期末余额	34,152,500.00	34,152,500.00
三、减值准备		
1、上年年末余额		
2、本期增加		
3、本期减少		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末余额	1,797,500.00	1,797,500.00
2、上年年末余额	1,797,500.00	1,797,500.00

4、 递延所得税资产

(1) 未确认递延所得税资产明细:

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣亏损	13,852,188.95	17,444,526.47
合计	13,852,188.95	17,444,526.47

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期:

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2024 年		3,592,337.52	
2025 年	4,560,565.55	4,560,565.55	
2026 年	4,637,650.14	4,637,650.14	
2027 年	4,266,073.88	4,266,073.88	
2028 年	387,899.38	387,899.38	
2029 年			



年份	期末余额	上年年末余额	备注
合计	13,852,188.95	17,444,526.47	

5、 应付账款

项目	期末余额	上年年末余额
应付成本费用款项	1,283.00	55,352.20
合计	1,283.00	55,352.20

6、 应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
增值税	12,538.54	
房产税	27,852.05	37,747.50
土地使用税	452.73	452.73
城市维护建设税	438.82	
合计	41,282.14	38,200.23

7、 其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	315,029.06	
合 计	315,029.06	

(1) 按款项性质列示

项 目	期末余额	上年年末余额
押金、保证金	315,029.06	
合 计	315,029.06	

8、 实收资本

投资者名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海大智慧股份有限公司	36,050,000.00			36,050,000.00
合计	36,050,000.00			36,050,000.00

9、 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	-31,799,631.21	-31,411,731.83
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	-31,799,631.21	-31,411,731.83
加：本期净利润	760,932.41	-387,899.38
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
期末未分配利润	-31,038,698.80	-31,799,631.21



10、营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	963,466.15			
合计	963,466.15			

11、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
房产税	117,344.94	150,990.00
土地使用税	1,810.92	1,810.92
印花税	5,204.59	18,025.00
城市维护建设税	1,686.03	
合计	126,046.48	170,825.92

12、管理费用

项目	本期金额	上期金额
物业能源费	78,847.47	216,276.80
其他		703.99
合计	78,847.47	216,980.79

13、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用		
减：利息收入	2,510.21	57.33
手续费	150.00	150.00
合计	-2,360.21	92.67

14、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
存款利息收入	2,510.21	57.33
资金往来收到的现金	315,029.06	380,000.00
经营租赁收入	1,011,639.42	
合计	1,329,178.69	380,057.33

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
费用支出及银行手续费	133,066.67	217,130.79
支付经营性往来款	750,000.00	
合计	883,066.67	217,130.79

15、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料



补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	760,932.41	-387,899.38
加：资产减值准备		
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）		
投资损失（收益以“—”号填列）		
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少（增加以“—”号填列）		
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-750,000.00	380,000.00
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	264,041.77	-5.88
其他		
经营活动产生的现金流量净额	274,974.18	-7,905.26
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	282,741.21	7,767.03
减：现金的期初余额	7,767.03	15,672.29
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	274,974.18	-7,905.26

(2) 现金和现金等价物的构成：

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	282,741.21	7,767.03
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	282,741.21	7,767.03
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		



项目	期末余额	上年年末余额
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	282,741.21	7,767.03

六、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
上海大智慧股份有限公司	上海	金融信息服务	200386.56 万元人民币	100.00	100.00

2、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	本期金额		上期金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
上海大智慧股份有限公司	3,245,000.00		2,495,000.00	

3、关联方承诺

本公司报告期内无需要披露的关联方承诺事项。

七、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

本公司报告期内无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

本公司报告期内无需要披露的未决诉讼仲裁。

(2) 其他或有负债及其财务影响

本公司报告期内无需要披露的其他或有负债。

八、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

本公司报告期内无需要披露的重要的非调整事项。

2、利润分配情况

本公司报告期内无需要披露的利润分配事项。

3、其他重要的资产负债表日后非调整事项

无。

九、其他重要事项

本公司报告期内无需要披露的其他重要事项。



(此页无正文)



法定代表

[Handwritten signature]

主管会计工作负责人:

[Handwritten signature]

会计机构负责人:

[Handwritten signature]



2024 年度应纳税所得额调整计算表

单位：人民币元	
项 目	金 额
2024 年度利润总额	760,932.41
一、因永久性差异应予调整事项	
二、因时间性差异应予调整的事项	
2024 年度调整后应纳税所得额	760,932.41
减：弥补以前年度亏损	760,932.41
2024 年度应纳税所得额	0.00

注：本应纳税所得额调整计算表系注册会计师意见，公司应纳税所得额的最后审定数以管辖税务当局之审核为准。





营业执照

(副本(5-1))

统一社会信用代码

91110102082881146K



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 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李尊农、乔久华

经营范围 一般项目：工程造价咨询业务；工程管理服务；资产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：注册会计师业务；代理记账；法律事务；须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

出资额 8506 万元

成立日期 2013 年 11 月 04 日

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层



登记机关

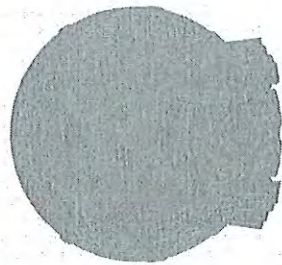
2024 年 09 月 29 日

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过

业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：李尊农
主任会计师：
经营场所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南塔20层



组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11000167
批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号
批准执业日期：2013年10月25日



证书序号：0014686

说明

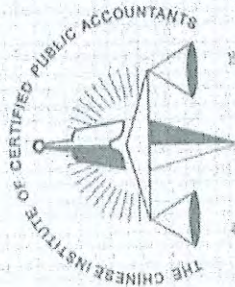
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：

北京市财政局

二〇一三年八月十七日

中华人民共和国财政部制



姓名: 张琴
 Full name: 张琴
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1970-07-10
 Date of birth: 1970-07-10
 工作单位: 希格玛会计师事务所(特殊普通合伙) 上海分所
 Working unit: 希格玛会计师事务所(特殊普通合伙) 上海分所
 身份证号码: 360111197007100062
 Identity card No.: 360111197007100062



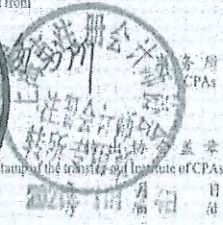
年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



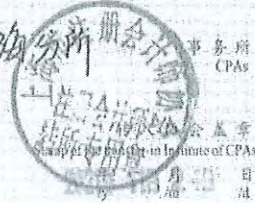
年/月/日
 Year/Month/Day

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



Agree the holder to be transferred to

中兴华上海分所
 Zhongxinghua Shanghai Branch
 事务所
 CPAs





姓名: 李姪
 性别: 女
 出生日期: 1984-07-12
 工作单位: 公证天业会计师事务所(泰州分所)
 身份证号: 321202198407120342
 Identity card No.



李姪(320200280237)
 您已通过2021年年检
 江苏省注册会计师协会

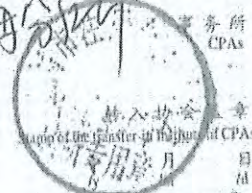


注册会计师工作单位变更事项登记
 Change of Working Unit by a CPA

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

中会华此每分所



2022年 08 月 05 日



上海市不动产登记簿

特别告知：

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房屋租赁3类登记簿信息。

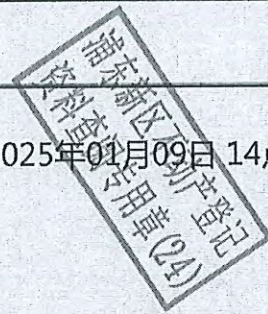
2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

NO.202500301710

房屋坐落	张杨路88号7层		
幢号	88	部位	701
建筑面积	69.24	其中地下建筑面积	
房屋类型	办公楼	房屋结构	钢混
所有权来源	投资入股	竣工日期	1999年
房屋用途	办公	总层数	15
权利人	上海天蓝蓝投资管理有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2015006998		
受理日期	2015-01-14	核准日期	2015-02-02
备注			

打印日期：2025年01月09日 14点26分43秒



上海市不动产登记簿

特别告知：

1.申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房屋租赁3类登记簿信息。

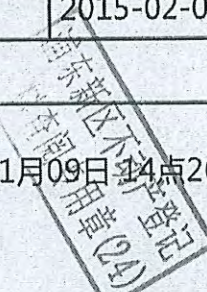
2.不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

NO.202500301711

土地坐落	张杨路88号7层		
土地宗地号	浦东新区潍坊新村街道245街坊2/1丘		
使用期限	2014-11-06至2045-01-31止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	综合用地
宗地(丘)面积	2166.00	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	上海天蓝蓝投资管理有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2015006998		
受理日期	2015-01-14	核准日期	2015-02-02
备注			

打印日期：2025年01月09日 14点26分43秒



上海市不动产登记簿

特别告知：

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房屋租赁3类登记簿信息。

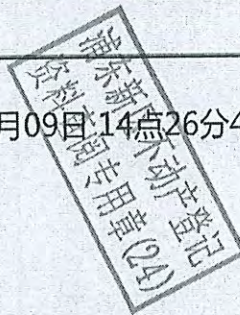
2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋租赁状况信息

NO202500301712.

房地产坐落	张杨路88号701室		
幢号	88	部位	701
建筑面积	69.24		
出租方	上海大智慧股份有限公司		
承租方	上海大智慧投资咨询有限公司		
租赁期限	2010-04-28至2020-04-28止	登记证明号	浦201014043917
受理日期	2010-10-11	核准日期	2010-10-13
备注			

打印日期：2025年01月09日 14点26分43秒



上海市不动产登记簿

特别告知：

1.申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2.不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

NO.202500301720

房屋坐落	张杨路88号7层		
幢号	88	部位	702
建筑面积	171.27	其中地下建筑面积	
房屋类型	办公楼	房屋结构	钢混
所有权来源	投资入股	竣工日期	1999年
房屋用途	办公	总层数	15
权利人	上海天蓝蓝投资管理有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2015006998		
受理日期	2015-01-14	核准日期	2015-02-02
备注			

打印日期：2025年01月09日 14点26分52秒

上海市不动产登记簿

特别告知：

1.申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2.不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

NO.202500301721

土地坐落	张杨路88号7层		
土地宗地号	浦东新区潍坊新村街道245街坊2/1丘		
使用期限	2014-11-06至2045-01-31止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	综合用地
宗地(丘)面积	2166.00	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	上海天蓝蓝投资管理有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2015006998		
受理日期	2015-01-14	核准日期	2015-02-02
备注			

打印日期：2025年01月09日 14点26分52秒

上海市不动产登记簿

特别告知：

1.申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

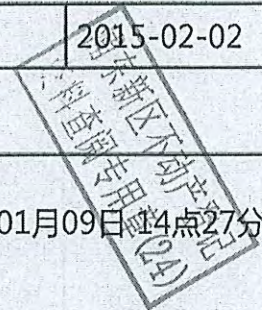
2.不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

NO.202500301732

房屋坐落	张杨路88号7层		
幢号	88	部位	703
建筑面积	99.76	其中地下建筑面积	
房屋类型	办公楼	房屋结构	钢混
所有权来源	投资入股	竣工日期	1999年
房屋用途	办公	总层数	15
权利人	上海天蓝蓝投资管理有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2015006998		
受理日期	2015-01-14	核准日期	2015-02-02
备注			

打印日期：2025年01月09日14点27分02秒



上海市不动产登记簿

特别告知：

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

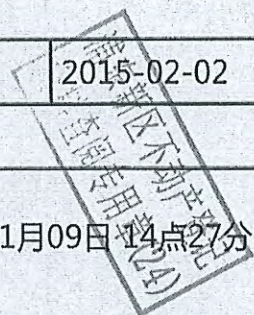
2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

NO.202500301734

土地坐落	张杨路88号7层		
土地宗地号	浦东新区潍坊新村街道245街坊2/1丘		
使用期限	2014-11-06至2045-01-31止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	综合用地
宗地(丘)面积	2166.00	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	上海天蓝蓝投资管理有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2015006998		
受理日期	2015-01-14	核准日期	2015-02-02
备注			

打印日期：2025年01月09日 14点27分02秒



上海市不动产登记簿

特别告知：

1.申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2.不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

NO.202500301750

房屋坐落	张杨路88号7层		
幢号	88	部位	704
建筑面积	130.06	其中地下建筑面积	
房屋类型	办公楼	房屋结构	钢混
所有权来源	投资入股	竣工日期	1999年
房屋用途	办公	总层数	15
权利人	上海天蓝蓝投资管理有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2015006998		
受理日期	2015-01-14	核准日期	2015-02-02
备注			

打印日期：2025年01月09日 14点27分12秒

上海市不动产登记簿

特别告知：

1.申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2.不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

NO.202500301751

土地坐落	张杨路88号7层		
土地宗地号	浦东新区潍坊新村街道245街坊2/1丘		
使用期限	2014-11-06至2045-01-31止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	综合用地
宗地(丘)面积	2166.00	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	上海天蓝蓝投资管理有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2015006998		
受理日期	2015-01-14	核准日期	2015-02-02
备注			

打印日期：2025年01月09日 14点27分12秒

上海市不动产登记簿

特别告知：

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

NO.202500301783

房屋坐落	张杨路88号7层		
幢号	88	部位	705
建筑面积	184.98	其中地下建筑面积	
房屋类型	办公楼	房屋结构	钢混
所有权来源	投资入股	竣工日期	1999年
房屋用途	办公	总层数	15
权利人	上海天蓝蓝投资管理有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2015006998		
受理日期	2015-01-14	核准日期	2015-02-02
备注			

打印日期：2025年01月09日 14点27分29秒

上海市不动产登记簿

特别告知：

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

NO.202500301784

土地坐落	张杨路88号7层		
土地宗地号	浦东新区潍坊新村街道245街坊2/1丘		
使用期限	2014-11-06至2045-01-31止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	综合用地
宗地(丘)面积	2166.00	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	上海天蓝蓝投资管理有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2015006998		
受理日期	2015-01-14	核准日期	2015-02-02
备注			

打印日期：2025年01月09日14点27分29秒

上海市不动产登记簿

特别告知：

1.申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

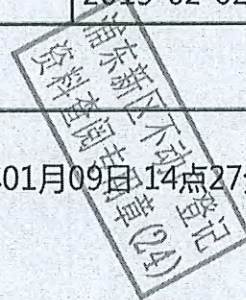
2.不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

NO.202500301805

房屋坐落	张杨路88号7层		
幢号	88	部位	706
建筑面积	102.38	其中地下建筑面积	
房屋类型	办公楼	房屋结构	钢混
所有权来源	投资入股	竣工日期	1999年
房屋用途	办公	总层数	15
权利人	上海天蓝蓝投资管理有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2015006998		
受理日期	2015-01-14	核准日期	2015-02-02
备注			

打印日期：2025年01月09日14点27分44秒



上海市不动产登记簿

特别告知：

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

NO.202500301806

土地坐落	张杨路88号7层		
土地宗地号	浦东新区潍坊新村街道245街坊2/1丘		
使用期限	2014-11-06至2045-01-31止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	综合用地
宗地(丘)面积	2166.00	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	上海天蓝蓝投资管理有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2015006998		
受理日期	2015-01-14	核准日期	2015-02-02
备注			

打印日期：2025年01月09日 14点27分44秒

上海市不动产登记簿

特别告知：

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

NO.202500301832

房屋坐落	张杨路88号7层		
幢号	88	部位	707
建筑面积	161.57	其中地下建筑面积	
房屋类型	办公楼	房屋结构	钢混
所有权来源	投资入股	竣工日期	1999年
房屋用途	办公	总层数	15
权利人	上海天蓝蓝投资管理有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2015006998		
受理日期	2015-01-14	核准日期	2015-02-02
备注			

打印日期：2025年01月09日 14点27分54秒

上海市不动产登记簿

特别告知：

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

NO.202500301833

土地坐落	张杨路88号7层		
土地宗地号	浦东新区潍坊新村街道245街坊2/1丘		
使用期限	2014-11-06至2045-01-31止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	综合用地
宗地（丘）面积	2166.00	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	上海天蓝蓝投资管理有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2015006998		
受理日期	2015-01-14	核准日期	2015-02-02
备注			

打印日期：2025年01月09日 14点27分54秒

上海市不动产登记簿

特别告知：

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

NO.202500301844

房屋坐落	张杨路88号7层		
幢号	88	部位	708
建筑面积	140.15	其中地下建筑面积	
房屋类型	办公楼	房屋结构	钢混
所有权来源	投资入股	竣工日期	1999年
房屋用途	办公	总层数	15
权利人	上海天蓝蓝投资管理有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2015006998		
受理日期	2015-01-14	核准日期	2015-02-02
备注			

打印日期：2025年01月09日 14点28分06秒

上海市不动产登记簿

特别告知：

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

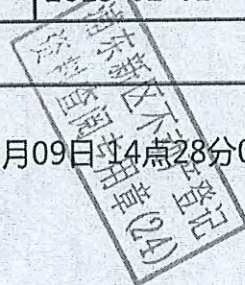
2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

NO.202500301845

土地坐落	张杨路88号7层		
土地宗地号	浦东新区潍坊新村街道245街坊2/1丘		
使用期限	2014-11-06至2045-01-31止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	综合用地
宗地(丘)面积	2166.00	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	上海天蓝蓝投资管理有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2015006998		
受理日期	2015-01-14	核准日期	2015-02-02
备注			

打印日期：2025年01月09日14点28分06秒



上海市不动产登记簿

特别告知：

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

NO.202500301853

房屋坐落	张杨路88号7层		
幢号	88	部位	709
建筑面积	147.61	其中地下建筑面积	
房屋类型	办公楼	房屋结构	钢混
所有权来源	投资入股	竣工日期	1999年
房屋用途	办公	总层数	15
权利人	上海天蓝蓝投资管理有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2015006998		
受理日期	2015-01-14	核准日期	2015-02-02
备注			

打印日期：2025年01月09日 14点28分21秒

上海市不动产登记簿

特别告知：

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

NO.202500301854

土地坐落	张杨路88号7层		
土地宗地号	浦东新区潍坊新村街道245街坊2/1丘		
使用期限	2014-11-06至2045-01-31止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	综合用地
宗地（丘）面积	2166.00	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	上海天蓝蓝投资管理有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2015006998		
受理日期	2015-01-14	核准日期	2015-02-02
备注			

打印日期：2025年01月09日14点28分21秒

上海市不动产登记簿

特别告知：

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

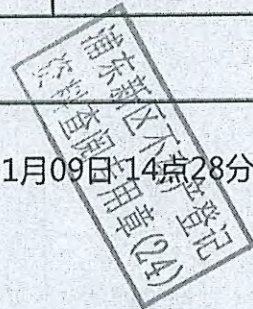
2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

NO.202500301869

房屋坐落	张杨路88号7层		
幢号	88	部位	710
建筑面积	106.57	其中地下建筑面积	
房屋类型	办公楼	房屋结构	钢混
所有权来源	投资入股	竣工日期	1999年
房屋用途	办公	总层数	15
权利人	上海天蓝蓝投资管理有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2015006998		
受理日期	2015-01-14	核准日期	2015-02-02
备注			

打印日期：2025年01月09日14点28分32秒



上海市不动产登记簿

特别告知：

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

NO.202500301870

土地坐落	张杨路88号7层		
土地宗地号	浦东新区潍坊新村街道245街坊2/1丘		
使用期限	2014-11-06至2045-01-31止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	综合用地
宗地(丘)面积	2166.00	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	上海天蓝蓝投资管理有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2015006998		
受理日期	2015-01-14	核准日期	2015-02-02
备注			

打印日期：2025年01月09日 14点28分32秒

上海市不动产登记簿

特别告知：

1.申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2.不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

NO.202500301881

房屋坐落	张杨路88号7层		
幢号	88	部位	711
建筑面积	72.80	其中地下建筑面积	
房屋类型	办公楼	房屋结构	钢混
所有权来源	投资入股	竣工日期	1999年
房屋用途	办公	总层数	15
权利人	上海天蓝蓝投资管理有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2015006998		
受理日期	2015-01-14	核准日期	2015-02-02
备注			

打印日期：2025年01月09日 14点28分42秒

上海市不动产登记簿

特别告知：

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

NO.202500301882

土地坐落	张杨路88号7层		
土地宗地号	浦东新区潍坊新村街道245街坊2/1丘		
使用期限	2014-11-06至2045-01-31止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	综合用地
宗地（丘）面积	2166.00	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	上海天蓝蓝投资管理有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2015006998		
受理日期	2015-01-14	核准日期	2015-02-02
备注			

打印日期：2025年01月09日14点28分42秒

委托人承诺函

上海科东资产评估有限公司：

因我方拟转让股权事宜，我方委托贵公司对该经济行为涉及的上海天蓝蓝投资管理有限公司股东全部权益价值进行评估，评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1、本公司所提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整、合规；
- 2、本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“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。

委托人：上海大智慧股份有限公司

法定代表人签字：



2025 年 月 日

被评估单位承诺函

上海科东资产评估有限公司：

因上海大智慧股份有限公司拟转让股权事宜，上海大智慧股份有限公司委托贵公司对该经济行为涉及的上海天蓝蓝投资管理有限公司股东全部权益价值进行评估，评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1、本公司所提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整、合规；
- 2、本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“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。

被评估单位：上海天蓝蓝投资管理有限公司

法定代表人签字：



2025 年 月 日

资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

上海大智慧股份有限公司：

受贵方委托，以 2024 年 12 月 31 日为评估基准日，上海科东资产评估有限公司组织资产评估师赵芬丽、王美娜等人对贵方拟股权转让涉及的上海天蓝蓝投资管理有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算，并形成了沪科东评报字（2025）第 1009 号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范地完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督。

承诺人：赵芬丽、王美娜

正式执业会员

资产评估师

赵芬丽

32180114

（资产评估师印章并签字）

正式执业会员

资产评估师

王美娜

31200011

（资产评估师印章并签字）

上海科东资产评估有限公司
（资产评估机构印章）

王熙路

二零二五年二月十七日

上海市财政局

沪财企备案〔2021〕36号

关于设立上海科东资产评估有限公司的 备案公告

上海科东资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为上海科东资产评估有限公司，组织形式为公司制。

二、法定代表人为王熙路。

三、上海科东资产评估有限公司的股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开属性：主动公开

抄送：财政部资产管理司，上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2021年10月26日印发



当前位置: 首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开目录 > 按主题查看 > 证券服务机构监管 > 审计与评估机构

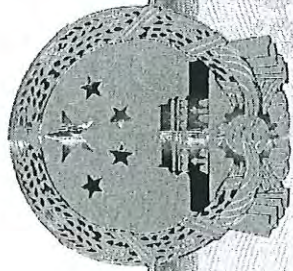
索引号	bm56000001/2022-00000208	分类	审计与评估机构监管对象
发布机构		发文日期	2022年01月06日
名称	从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息 (新增2021.12.01-2021.12.31)		
文号		主题词	

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2021.12.01-2021.12.31)

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	朴谷(北京)资产评估有限公司	91110105MA020BFF7X	2021/12/31
2	北京富川房地产土地资产评估有限公司	91110101795954421R	2021/12/31
3	北京信诚资产评估有限责任公司	91110102634383066P	2021/12/31
4	上海科东资产评估有限公司	91310116MA1JADC96A	2021/12/31
5	重庆坤元资产评估有限公司	91500103MAABX2YN5J	2021/12/31
6	江苏华盛资产评估有限公司	91320000782717160L	2021/12/31
7	无锡桥一资产评估事务所(有限合伙)	91320213MA1X120F25	2021/12/31
8	江苏经纬资产评估房地产土地估价有限公司	913212007584773208	2021/12/31
9	中同华(广州)资产评估有限公司	91440101MA9XX9BD42	2021/12/31

注:本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成,行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核,资产评估机构对相关信息真实、准确、完整负责;为资产评估机构从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。



营业执照

统一社会信用代码

91310116MA1JADC96A

证照编号: 10000000202109010077

扫描二维码
登录国家
企业信用信息公示
系统, 了解更多
登记、许可、监管信息。



名称 上海科东资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王熙路

经营范围 许可项目: 工程造价咨询业务。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 资产评估; 土地调查评估服务; 房地产评估; 招标投标代理服务; 采购代理服务; 机械设备租赁; 商务代理代办服务; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 市场调查(不含涉外互联网销售(除销售需要许可的商品)); 市场销售(不含涉外调查)。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

注册资本 人民币200.0000万元整

成立日期 2018年03月07日

营业期限 2018年03月07日至 2028年03月06日

住所 上海市杨浦区武东路198号610-10室



登记机关

2021 年 09 月 01 日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 32180114

会员姓名: 赵芬丽

证件号码: 342501*****7

所在机构: 上海科东资产评估有限公司



年检情况: 2024 年通过

职业资格: 资产评估师

房地产估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

赵芬丽



(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: 31200011

会员姓名: 王美娜

证件号码: 210212*****X

所在机构: 上海科东资产评估有限公司



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

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

王美娜



(有效期至 2025-04-30 日止)

资产评估委托合同

合同号：(2025)第 026 号

委托人名称（甲方）：上海大智慧股份有限公司

受托人名称（乙方）：上海科东资产评估有限公司

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：

上海大智慧股份有限公司拟转让其持有的上海天蓝蓝投资管理有限公司股权事宜，由上海大智慧股份有限公司委托上海科东资产评估有限公司对该经济行为涉及的上海天蓝蓝投资管理有限公司股东全部权益价值进行评估，并发表专业意见。

二、评估对象和评估范围：

评估对象为上海天蓝蓝投资管理有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为上海天蓝蓝投资管理有限公司申报的在 2024 年 12 月 31 日的全部资产和负债。

三、评估基准日：2024 年 12 月 31 日。

四、评估报告使用范围：

1、资产评估报告仅供资产评估合同约定的和法律、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。

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。乙方同意采用至少与其对于自身专有资料相同的谨慎与防范措施，对本协议或因履行本协议涉及的任何商业秘密或专有信息予以保密。未经甲方书面许可，不得复制、向他人透露或者使用该等资料或数据。否则因此给甲方造成任何损失的，乙方应当向委托方承担全部赔偿责任。乙方的保密义务在本协议终止后继续有效，乙方应保证其雇员或其他依其指示而作某种行为的人履行该义务。

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。

6、委托人或者其他资产评估报告使用人违反法律规定使用资产评估报告的，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

五、评估报告提交期限和方式：

甲方（或被评估单位或产权持有人）应于 2024 年 12 月 31 日前向乙方提供资产评估所需的全部资料。

在本资产评估委托合同签订的前提下，资产评估机构在实施了必要的资产评估程序且委托人、被评估单位（或产权持有人）及相关当事方提供了资产评估所必需资料后 10 个工作日内出具评估报告征求意见稿，待委托人反馈意见后 3 个工作日内出具正式资产评估报告。

若甲方（或被评估单位或产权持有人）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 叁 份。提交方式：(☒) 邮寄；(☐) 乙方送达。

六、评估服务费总额、支付时间及支付方式：

1、根据国家规定和本次评估实际情况，本合同服务费总金额为¥【35,000.00】元整（大写：人民币叁万伍仟圆整），其中不含税金额为 33018.87 元，税率为 6%，税额为 1981.13 元。如税控系统开发票时价、税的数字计算与所列示的价、税的数字因四舍五入或国家税率调整而有差异时，则不含税价和增值税额应以税控系统列示的为准，而合同含税总价保持不变。

2、上述评估业务费包含乙方评估工作中必要差旅、食宿等费用。

3、本合同签字生效后，甲方须在乙方提交评估报告原件（加盖公章）后一次付清。

4、支付方式：(☒) 电汇；(☐) 支票。

5、乙方收款账号、开户行、开户名等信息如下：

开户名：上海科东资产评估有限公司

收款账号：03325400040032252

开户行：中国农业银行上海江湾支行

如需变更账户等信息，乙方应于合同约定款项支付日 5 日前以书面形式告知甲方，乙方确保告知的收款账号、开户行、开户名等内容真实无误。

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,并保证报告的合法性、真实性、准确性、有效性,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协商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协商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协商支付相应的评估服务费。

八、违约责任和争议解决:

1、签约双方的任何一方不履行资产评估委托合同义务或履行义务不符合法律规定或约定的,应当按照法律规定或约定承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

2、签约双方因不可抗力事项无法履行资产评估委托合同的,应当根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,但法律、法规另有规定的除外。

3、资产评估委托合同履行过程中产生争议时,签约双方应友好协商解决。协商未能解决时,由当事人向有管辖权的上海市浦东新区人民法院提起诉讼。

九、其他事项:

本合同正本一式肆份,甲乙双方各执贰份,具有同等法律效力。本合同经双方法定代表

人或其授权代表签字并加盖公章（或合同专用章）后生效。

资产评估委托合同订立后发现因甲方过错原因导致的相关事项存在遗漏、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。

甲乙双方一致认为，打击职务犯罪、预防企业人员行贿、受贿等犯罪行为，对维护各自的企业形象和利益，维护网络市场的廉洁性，维护国家法纪，有着重要的意义。为此，双方承诺，遵守本廉洁条款，遵守国家法律，保证各自的业务人员或其他与协议有关的任何人员，不向对方的业务人员或与协议有关的任何人员进行任何直接或间接的提供贿赂、私拿回扣、赠送大额消费卡等违法和犯罪行为。一经发现，双方应合作查实、严格督办、严肃处理，构成犯罪的，应向公安机关举报。

（本页为签字盖章页）

委托人（盖章）：

法定代表人：

住所：

联系人：

电话：

邮编：

受托人（盖章）：上海科东资产评估有限公司

法定代表人：

办公地址：上海市纪念路8号3号楼403室

联系人：

电话：021-31837880

邮编：200082

签订日期：2025年1月2日

签订地点：

资产评估结果--汇总表

评估基准日： 2024年 12月 31日

表1

共 1 页第 1 页
金额单位：人民币万元

被评估单位：上海天蓝投资管理有限公司

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	357.14	357.14		
2	非流动资产	179.75	3,029.37	3,029.37	1,685.32
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	179.75	3,029.37	3,029.37	1,685.32
9	在建工程净额				
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	536.89	3,566.26	3,029.37	564.24
21	流动负债	35.76	35.76		
22	非流动负债				
23	负债总计	35.76	35.76		
24	净资产（所有者权益）	501.13	3,530.50	3,029.37	604.51



评估机构：上海科东资产评估有限公司
法定代表人：王熙路
项目负责人：赵芬丽

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2024年 12月 31日

表2

共 2 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位：上海天蓝蓝投资管理有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	3,571,395.40	3,571,395.40		
2	货币资金	282,741.21	282,741.21		
3	交易性金融资产				
4	应收票据净额				
5	应收账款净额				
6	预付账款净额				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额	3,288,654.19	3,288,654.19		
10	存货净额				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	1,797,500.00	32,091,189.00	30,293,689.00	1,685.32
14	可供出售金融资产净额				
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额				
18	投资性房地产净额				
19	固定资产净额	1,797,500.00	32,091,189.00	30,293,689.00	1,685.32
20	在建工程净额				
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额				
26	开发支出				
27	商誉净额				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	5,368,895.40	35,662,584.40	30,293,689.00	564.24

评估机构：上海科东资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2024年 12月 31日

表2

共 2 页第 2 页

金额单位：人民币元

被评估单位：上海天蓝蓝投资管理有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	357,594.20	357,594.20		
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	1,283.00	1,283.00		
37	预收账款				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费	41,282.14	41,282.14		
40	应付利息				
41	应付股利（应付利润）				
42	其他应付款	315,029.06	315,029.06		
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	357,594.20	357,594.20		
54	七、净资产	5,011,301.20	35,304,990.20	30,293,689.00	604.51



评估机构：上海科东资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日： 2024年 12月 31日

表3
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 上海天蓝蓝投资管理有限公司

序号	编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1	货币资金	282,741.21	282,741.21		
2	3-2	交易性金融资产				
3	3-3	应收票据净额				
4	3-4	应收账款净额				
5	3-5	预付账款净额				
6	3-6	应收利息				
7	3-7	应收股利				
8	3-8	其他应收款净额	3,288,654.19	3,288,654.19		
9	3-9	存货净额				
10	3-10	一年内到期的非流动资产				
11	3-11	其他流动资产				
12	3	流动资产合计	3,571,395.40	3,571,395.40		

被评估单位填表人： 唐文丽

评估人员： 赵芬丽、王美娜

填表日期： 2025年 01月 06日

货币资金评估汇总表

评估基准日： 2024年 12月 31日

表3-1

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 上海天蓝蓝投资管理有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1-1	现金				
2	3-1-2	银行存款	282,741.21	282,741.21		
3	3-1-3	其他货币资金				
4	3-1	货币资金合计	282,741.21	282,741.21		

被评估单位填表人： 唐文丽

评估人员： 赵芬丽、王美娜

填表日期： 2025年 01月 06日

非流动资产评估汇总表

评估基准日： 2024年 12月 31日

表4

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 上海天蓝蓝投资管理有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-1	可供出售金融资产净额				
2	4-2	持有至到期投资净额				
3	4-3	长期应收款净额				
4	4-4	长期股权投资净额				
5	4-5	投资性房地产净额	1,797,500.00	32,091,189.00	30,293,689.00	1,685.32
6	4-6	固定资产净额				
7	4-7	在建工程净额				
8	4-8	工程物资净额				
9	4-9	固定资产清理				
10	4-10	生产性生物资产净额				
11	4-11	油气资产净额				
12	4-12	无形资产净额				
13	4-13	开发支出				
14	4-14	商誉净额				
15	4-15	长期待摊费用				
16	4-16	递延所得税资产				
17	4-17	其他非流动资产				
18	4	非流动资产合计	1,797,500.00	32,091,189.00	30,293,689.00	1,685.32

被评估单位填表人： 唐文丽

填表日期： 2025年 01月 06日

评估人员： 赵芬丽、王美娜

投资性房地产评估汇总表

评估基准日： 2024年 12月 31日

表4-5

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 上海天蓝蓝投资管理有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-5-1	投资性房地产-房屋	1,797,500.00	32,091,189.00	30,293,689.00	1,685.32
2		房屋减值准备				
3		投资性房地产-房屋净额	1,797,500.00	32,091,189.00	30,293,689.00	1,685.32
4	4-5-2	投资性房地产-土地使用权				
5		土地使用权减值准备				
6		投资性房地产-土地使用权净额				
7	4-5	投资性房地产净额	1,797,500.00	32,091,189.00	30,293,689.00	1,685.32

被评估单位填表人： 唐文丽

评估人员： 赵芬丽、王美娜

填表日期： 2025年 01月 06日

流动负债评估汇总表

评估基准日： 2024年 12月 31日

表5

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位：上海天蓝蓝投资管理有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	5-1	短期借款				
2	5-2	交易性金融负债				
3	5-3	应付票据				
4	5-4	应付账款	1,283.00	1,283.00		
5	5-5	预收账款				
6	5-6	应付职工薪酬				
7	5-7	应交税费	41,282.14	41,282.14		
8	5-8	应付利息				
9	5-9	应付股利（应付利润）				
10	5-10	其他应付款	315,029.06	315,029.06		
11	5-11	一年内到期的非流动负债				
12	5-12	其他流动负债				
13	5	流动负债合计	357,594.20	357,594.20		

被评估单位填表人： 唐文丽

填表日期： 2025年 01月 06日

评估人员： 赵芬丽、王美娜

所有者权益表

评估基准日： 2024年 12月 31日

表7
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 上海天蓝蓝投资管理有限公司

序号	资产名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	实收资本（或股本）	36,050,000.00	36,050,000.00		
2	减：已归还投资				
3	实收资本净额（或股本）	36,050,000.00	36,050,000.00		
4	资本公积		30,293,689.00	30,293,689.00	
5	其中：库存股				
6	盈余公积				
7	其中：法定公益金				
8	未分配利润（未弥补亏损以“-”号表示）	-31,038,698.80	-31,038,698.80		
9	所有者权益（净资产）合计	5,011,301.20	35,304,990.20	30,293,689.00	604.51

被评估单位填表人： 唐文丽

评估人员： 赵芬丽、王美娜

填表日期： 2025年 01月 06日