

阳光城集团股份有限公司拟股权收购
所涉及的厦门象阳投资有限公司
股东全部权益价值

评估报告

闽中兴评字（2016）第 1015 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一六年十月二十七日

阳光城集团股份有限公司拟股权收购 所涉及的厦门象阳投资有限公司 股东全部权益价值 评估报告目录

注册资产评估师声明	3
评估报告书摘要	4
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	8
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日:	14
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程 and 情况	21
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制	23
十三、评估报告日	26
评估报告附件	27

注册资产评估师声明

一、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

二、注册资产评估师和评估助理人员在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则。根据注册资产评估师和评估助理人员在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

三、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认。所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

四、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益。同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

五、注册资产评估师和评估人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查。

六、注册资产评估师和评估人员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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

七、注册资产评估师和评估人员出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。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，才可以使用评估报告。

九、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构和专家的工作成果。

十、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。评估机构和评估人员不对评估企业的报表合并范围、调整等会计行为，以及各表单位的单体报表与最终合并报表是否一致负责。该项行为由被评估企业的审计机构负责。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及所在评估机构无关。

以下内容摘自评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书全文。本摘要需与评估报告、评估明细表配套使用，不得单独使用，注册资产评估师及其所在评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

阳光城集团股份有限公司拟股权收购 所涉及的厦门象阳投资有限公司 股东全部权益价值

评估报告摘要

闽中兴评字（2016）第 1015 号

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者：

委托方：阳光城集团股份有限公司

被评估单位：厦门象阳投资有限公司

其他评估报告使用者：本报告仅供委托方根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为需要而使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的：本次评估是为阳光城集团股份有限公司拟股权收购所涉及的厦门象阳投资有限公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：评估对象为厦门象阳投资有限公司的股东全部权益。评估范围为厦门象阳投资有限公司申报并经致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计的截至 2016 年 9 月 30 日的全部资产及相关负债。

四、价值类型：本次评估价值类型为投资价值类型。

五、评估基准日：本次评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法

七、评估结论：

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对厦门象阳投资有限公司股东全部权益价值进行了评估，评估结论如下：

厦门象阳投资有限公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计后的

股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币 49,905.20 万元，经评估后，其股东全部权益价值（净资产）评估值为人民币 54,822.66 万元（大写人民币伍亿肆仟捌佰贰拾贰万陆仟陆佰元整），评估增值 4,917.46 万元，增值率 9.85%。资产评估汇总表如下：

单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	67,801.12	67,801.12	0.00	0.00
2	非流动资产	141,670.08	146,587.54	4,917.46	3.47
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	141,670.08	146,587.54	4,917.46	3.47
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额				
9	在建工程净额				
10	工程物质净额				
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	209,471.20	214,388.66	4,917.46	2.35
21	流动负债				
22	非流动负债	159,566.00	159,566.00	0.00	0.00
23	负债总计	159,566.00	159,566.00	0.00	0.00
24	股东权益（净资产）	49,905.20	54,822.66	4,917.46	9.85

评估结论详细情况见评估明细表。

八、特别事项说明

1. 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为可行性和法律许可、交易方案、营业执照、历史沿革、控制关系、业务牌照、权属证明、会计凭证、土方预算资料、合同单据、销售数据、各家的财务报表、合并范围等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

2. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务。

3. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 本报告中的有关厦门象阳投资有限公司等描述性的文字均摘自厦门象阳投资有限公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

5. 本次评估的长期投资中涉及的被评估单位的单体报表由被评估单位提供，因并表单位层级较多，未考虑各层级单位在并表过程中可能存在的差异，核心资产为天安登云（福建）房地产开发有限公司正在开发的天安登云项目。本次评估根据规定从母公司角度进行权益评估。

6. 本次评估未考虑纳入评估范围的各子公司可能存在的诉讼及或有负债对评估值的影响。

7. 本次评估未考虑天安登云公司未来经营过程中可能存在的合同、规划、设计、项目交付等出现变更或调整情况可能对评估值造成的影响

8. 本次评估是根据委托方和天安登云公司提供的项目开发规划来进行评估的，物业类型、建筑面积、可售面积、开发成本等相关评估数据和指标的选取也源于委托方和天安登云公司提供的项目开发规划体系，并以此为假设前提进行评估，若未来实际开发情况发生变化，应以实际开发情况对评估结论进行调整。

9. 本次评估中未对评估公司截至评估基准日所申报的账面办公电子设备、车辆等逐一进行开机测试，对设备的具体性能、数据，以现场清查时被评估单位设备管理人员提供情况为评估参考依据。评估人员假定被评估资产的经济、物理、设计指标均符合原设计要求和国家行业有关规定，并在剩余评估耐用年限内可以正常使用。

10. 本次评估未考虑流动性对评估结果的影响。

11. 本次评估未考虑少数股权和控股权对评估结果的影响。

12. 期后事项

12.1 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

12.2 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

12.2.1 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；

12.2.2 资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

12.2.3 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

本评估报告结论使用有效期为一年，即自 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日。

阳光城集团股份有限公司拟股权收购 所涉及的厦门象阳投资有限公司 股东全部权益价值 评估报告正文

闽中兴评字（2016）第 1015 号

阳光城集团股份有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法按照必要的评估程序，对阳光城集团股份有限公司拟股权收购所涉及的厦门象阳投资有限公司股东全部权益价值在 2016 年 9 月 30 日的投资价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

1. 委托方：阳光城集团股份有限公司

社会统一信用代码：91350000158164371W

注册资本：肆拾亿壹仟肆佰柒拾柒万柒仟叁佰壹拾伍圆整

公司类型：股份有限公司（上市）

住所：福建省福州市经济技术开发区星发路 8 号

法定代表人：林腾蛟

成立日期：1991 年 08 月 12 日

营业期限：1991 年 08 月 12 日 至 长期

经营范围：对外贸易（不含国家禁止、限制的商品和技术）；电力生产，代购代销电力产品和设备；电子通讯技术开发，生物技术产品开发，农业及综合技术开发；基础设施开发、房地产开发；家用电器及电子产品、机械电子设备、五金交电、建筑材料、百货、针纺织品、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、重油（不含成品油）、润滑油、燃料油（不含成品油）、金属材料的批发、零售；化肥的销售；对医疗的投资及管理；批发兼零售预包装食品；企业管理咨询服务。（依法须经批准

的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 被评估企业：厦门象阳投资有限公司

社会统一信用代码：91350200MA34A5A32A

注册资本：伍亿圆整

公司类型：法人商事主体（其他有限责任公司）

住所：中国（福建）自由贸易试验区厦门片区象屿路 93 号厦门国际航运中心 C 栋 1 层 50A 单元

法定代表人：王澍陶

成立日期：2016 年 08 月 08 日

营业期限：2016 年 08 月 08 日至 2066 年 08 月 07 日

经营范围：商事主体的经营范围、经营场所、投资人信息、年报信息和监管信息等请至厦门市商事主体登记及信用信息公示平台查询。经营范围中涉及许可审批经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营。

2.1 历史沿革及股权结构

厦门象阳投资有限公司受股东上海磐基房地产有限公司和阳光城控股集团有限公司共同控制，于 2016 年 8 月 8 日取得厦门市监督管理局核发的《营业执照》（社会统一信用代码：91350200MA34A5A32A）。

2.2 近年资产、财务及经营状况

厦门象阳投资有限公司近一期的资产、负债及经营状况如下：

单位：人民币元

项 目	2016 年 9 月 30 日
流动资产：	
货币资金	1,342,859.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	
应收票据	
应收账款	
预付款项	
应收利息	
应收股利	
其他应收款	676,668,304.87
存货	
划分为持有待售的资产	
一年内到期的非流动资产	
其他流动资产	
流动资产合计	678,011,164.06
非流动资产：	

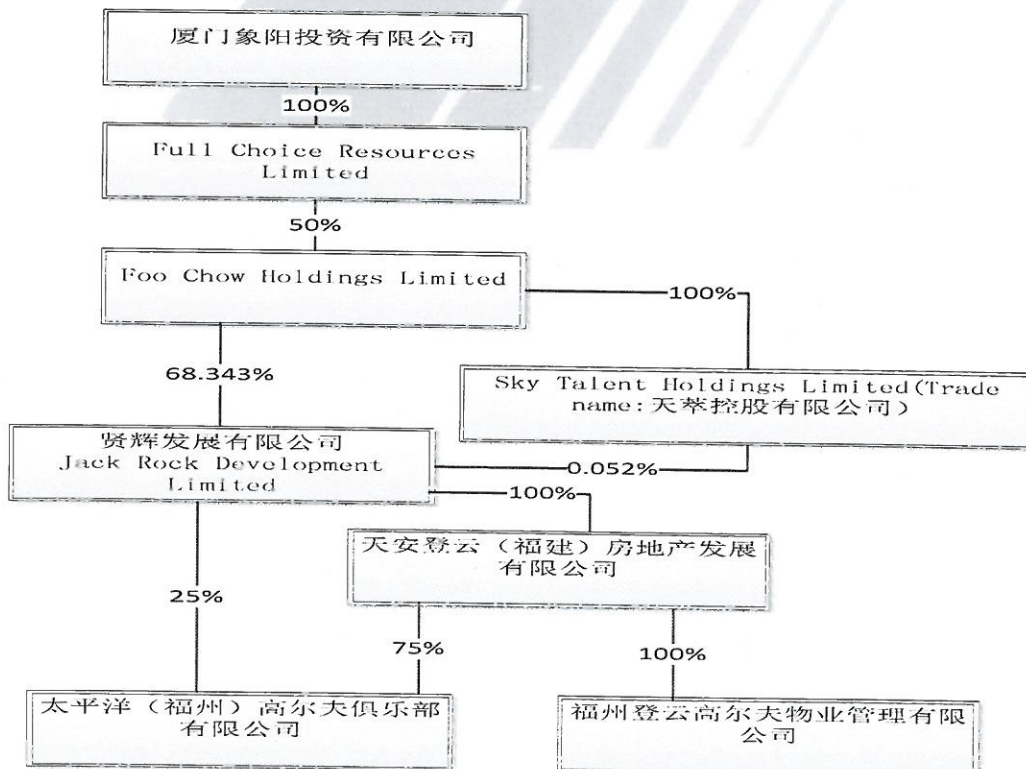
可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	1,416,700,800.00
投资性房地产	
固定资产	
在建工程	
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	
非流动资产合计	1,416,700,800.00
资产总计	2,094,711,964.06
项 目	
流动负债：	
短期借款	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
应付账款	
预收款项	
应付职工薪酬	
应交税费	
应付利息	
应付股利	
其他应付款	
一年内到期的非流动负债	
其他流动负债	
流动负债合计	
非流动负债：	
长期借款	1,595,660,000.00
应付债券	
长期应付款	
长期应付职工薪酬	
递延所得税负债	
其他非流动负债	
非流动负债合计	1,595,660,000.00
负债合计	1,595,660,000.00
股东权益（或净资产）：	500,000,000.00
实收资本	
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	-948,035.94
股东权益（或净资产）合计	499,051,964.06
负债和股东权益总计	2,094,711,964.06

项 目	2016 年 1-9 月
一、 营业收入	
减：营业成本	
营业税金及附加	
销售费用	
管理费用	18,120.00
财务费用	929,915.94
资产减值损失	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	
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	
二、 营业利润（亏损以“-”号填列）	-948,035.94
加：营业外收入	
其中：非流动资产处置利得	
减：营业外支出	
其中：非流动资产处置损失	
三、 利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-948,035.94
减：所得税费用	
四、 净利润（净亏损以“-”号填列）	-948,035.94

备注：上述表中的数据由厦门象阳投资有限公司提供，2016 年 1-9 月报表经过致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计，出具审计意见类型为标准的无保留意见。

3. 股权比例

厦门象阳投资有限公司长期股权投资明细如下：



4. 委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位厦门象阳投资有限公司为阳光城控股集团有限公司的参股子公司和委托方阳光城集团股份有限公司为关联方。

5. 委托方以外的其他评估报告使用者

仅供委托方根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估是为阳光城集团股份有限公司拟股权收购所涉及的厦门象阳投资有限公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为厦门象阳投资有限公司的股东全部权益。评估范围为厦门象阳投资有限公司申报并经致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计的截至 2016 年 9 月 30 日的全部资产及相关负债。

单位：人民币元

项目	2016 年 9 月 30 日	项目	2016 年 9 月 30 日
流动资产：		流动负债：	
货币资金	1,342,859.19	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	
其他应收款	676,668,304.87	应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
划分为持有待售的资产		其他流动负债	
		内部往来	
		划分为持有待售的负债	
流动资产合计	678,011,164.06	流动负债合计	
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	1,595,660,000.00
长期股权投资	1,416,700,800.00	专项应付款	
投资性房地产		预计负债	
固定资产		递延收益	
在建工程		递延所得税负债	

工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	1,595,660,000.00
公益性生物资产		负债合计	1,595,660,000.00
油气资产		股东权益:	
无形资产		股本	500,000,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		减:库存股	
长期待摊费用		盈余公积	
递延所得税资产		专项储备	
其他非流动资产		未分配利润	-948,035.94
		其他综合收益	
		归属于母公司所有者权益合计	
		少数股东权益	
		外币报表折算差额	
非流动资产合计	1,416,700,800.00	所有者权益合计	499,051,964.06
资产总计	2,094,711,964.06	负债及股东权益合计	2,094,711,964.06

注:基准日财务数据经致同会计师事务所(特殊普通合伙)厦门分所审计并出具致同审字(2016)第350FC1804号审计报告,出具审计报告意见类型为标准无保留意见。

1. 委托评估的资产状况

厦门象阳投资有限公司纳入本次评估的主要资产为往来款、长期股权投资,具体如下:

(1) 往来款:其他应收主要为替关联公司清理债权债务的往来款;长期应付款系公司股东的往来款。

(2) 长期股权投资:系对 Full Choice Resources Limited 公司的股权投资,其中主要资产集中在天安登云(福建)房地产开发有限公司正在开发的“天安登云山庄”项目。天安登云山庄位于福州市晋安区登云路 388 号,项目占地 1,631,931.3 平方米(合 2447.89 亩),其中协议出让居住用地面积为 642,769.5 平方米(合 964.15 亩),土地出让使用年限:至 2062 年 4 月 2 日止;划拨用地 989,162.3 平方米(合 1483.74 亩),用途为绿地及配套设施,另有森林绿化保护区为项目借景使用,不确认土地使用权。目前天安登云山庄已建成天安登云山庄 A 区、DH1 地块 33 幢 66 套别墅及配套用房及一个 18 洞高尔夫球场。天安登云山庄未开发地块规划设计成不同的组团,开发产品包括高尔夫别墅区、山景别墅区、湖景别墅区以及高层住宅区。

2. 企业申报的账外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产,与评估对象和范围一致,未申

报账外资产。

3. 本次评估报告中纳入评估范围的资产及负债除按规定将审计报告权益审定数作为评估前账面值外未涉及引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及其定义

1. 本企业价值评估所选取的价值类型为：投资价值类型。

2. 价值定义表述：所谓投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值

3. 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、收集的资料情况、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为投资价值类型。

五、评估基准日：

本次评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(1) 本项目评估基准日确定的理由：由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出公允价值结论，选择年末日期的会计期末作为评估基准日，能够较全面反映评估对象资产及负债的整体情况；同时本评估基准日与评估人员实际评估日期也较为接近，使评估人员能更好地把握委评资产的基准日状况，真实反映委评资产基准日的现时价值。为确切地反映评估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经委托方确定本项目资产评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

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

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 资产评估业务约定书；

(二) 主要法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令，1991 年)；

2. 《中华人民共和国公司法》；

3. 《企业会计准则—基本准则》财政部[2006]第 33 号；

4. 《中华人民共和国证券法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务

委员会第十八次会议通过)；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；

6. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；

7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

8. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号)；

9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)；

10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令第50号)；

11. 《机动车强制报废标准规定》(2012年第12号)；

12. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(2001年国务院第294号令)；

13. 其他有关法律法规。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号)；

2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号)；

3. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号)；

4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号)；

5. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号)；

6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号)；

7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号)；

8. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号)；

9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号、中评协[2011]230号)；

10. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号)；

11. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)；

12. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)；

13. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)；

14. 其他有关准则。

（四）产权依据

1. 被评估单位厦门象阳投资有限公司营业执照复印件；
2. 被评估单位厦门象阳投资有限公司财务报表复印件；
3. 被评估单位厦门象阳投资有限公司评估基准日审计报告及各控股公司经审计后的会计报表复印件；
4. 验资报告复印件；
5. 土地出让合同、土地证复印件；
6. 纳入评估范围的资产所对应的其他权属证明文件等；
7. 车辆、设备购置发票、权属证明等复印件；
8. 项目批建总平图；
9. 委托方、被评估单位承诺函；
10. 相关财务、经营销售资料；
11. 其他相关评估资料。

（五）取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；
2. 企业提供的有关资产、财务、经营等方面的资料；
3. 评估人员现场清查、取证、记录等方面的资料；
4. 我司掌握的类似建筑工程造价指标；
5. 委托方及被评估单位提供的有关产权资料和其他资料；
6. “关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知”（计价格（2002）10号）、国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670号）、《福建省建设工程造价咨询服务收费标准表》（闽价〔2002〕房457号）、“国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知”（计价格〔2002〕125号）等取费文件；
7. 《福州市人民政府关于印发 2015 年福州市四城区土地级别与基准地价更新成果的通知》（榕政综〔2016〕248 号）；
8. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
9. 《中国机电产品报价手册》、《中国机电产品市场价格目录》；
10. 《计算机市场》、《中国电子商情》；
11. 《全国资产评估价格信息》；

12. 我司掌握的有关资料及评估人员现场勘察所掌握的情况资料；
13. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；
14. 企业提供的有关资产方面的资料；
15. 其他有关参考资料。

（六）参考资料及其依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及前三年会计报表、账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
3. 有关市场价格资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估主要有资产基础法、收益法和市场法三种评估方法。

1. 市场法

市场法指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- （2）公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；
- （3）能够收集可比的交易案例的相关资料。

2. 收益法

收益法是指通过将被评估单位预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）评估对象预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法（成本法）

资产基础法（成本法）是指在评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。采用成本法的前提条件有：

- （1）评估对象处于持续使用状态；
- （2）可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象及获利能力状况，评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断，由于难以查找资本市场上的相近交易案例，无法采用市场法。由于目标单位主要资产为长期股权投资（房地产项目公司），因此不适宜采用收益法。

鉴于以上原因，本项目采用资产基础法对厦门象阳投资有限公司进行评估，其中，对于天安登云（福建）房地产开发有限公司（该公司为房地产项目公司无其他项目储备，采用资产基础法）的在产品（开发成本）采用假设开发法评估。

（二）资产基础法具体应用

评估思路：评估人员在对企业各个单项资产和负债进行评估的基础上，分别求出各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债，得到净资产评估值。

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

1. 关于流动资产的评估

1.1 银行存款的评估

银行存款采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，并对银行存款进行了函证，根据核实后的账面值确定评估值。

1.2 其他应收款的评估

其他应收款在查阅会计凭证，借助历史资料和现在的调查情况，具体分析数额，账龄和原因，款项回收情况，欠款人资金、信用、经营管理现状等，并进行相应函证工作。对于有充分理由相信全部能收回以及有经常性业务往来且信誉好的客户按全部应收额计算评估值；对于账龄较长且有证据表明无法收回的且已 100%提坏账准备或属于费用性质支出的项目，直接评估为 0；其余款项，以企业坏账准备计提标准计提相应坏账风险，同时将已计提坏账准备评估为 0。

2. 长期股权投资的评估

长期股权投资系对 Full Choice Resources Limited 股权投资，其中主要资产集中在天安登云（福建）房地产开发有限公司正在开发的“天安登云山庄”项目。评估人员查阅了上述各控股公司长期股权投资的协议、合同、章程、验资报告、企业法人营业执照等，了解了被投资单位的生产经营情况，获取了被投资单位截止 2016 年 9 月 30 日的经审计后的会计报表并对相关长期投资了解核实。评估人员进行整体评估后按评估后的股东全部权益及股权比例确定长期投资评估值，未考虑流动性和少数股权

或控股权对评估值的影响。

本次评估主要的实物资产为厦门象阳投资有限公司截至评估基准日的对外投资中涉及天安登云（福建）房地产开发有限公司的存货、固定资产——房屋建筑物及无形资产——土地使用权，具体评估方法如下：

2.1 存货的评估

本次天安登云（福建）房地产开发有限公司纳入评估范围的存货为产成品和在产品（开发成本）。

（1）产成品的评估

存货—产成品（开发产品）科目中的房地产项目所处的房地产市场成熟，评估方法采用市场价值倒扣法进行评估。已经签定商品房销售（预售）合同的根据合同确定产成品销售收入，尚未签定商品房销售（预售）合同的主要采用市场调查类似楼盘进行比较，并综合考虑楼盘历史销售情况，综合确定产成品销售收入，本次评估开发产品属于正常销售的房产，根据估算的销售收入减去销售费用、销售税金及附加、已完工尚未支付的工程费用、土地增值税、所得税及适当净利润确定评估值。

产成品评估价值=销售收入-销售费用-销售税金及附加费-土地增值税-应交所得税-尚未支付的开发成本-适当数额的净利润。

（2）在产品（开发成本）的评估

根据委估资产特点以及账面价值的构成，评估对象已报批当地规划部门审核总平规划建设指标，且所在区域房地产开发、交易市场较活跃，具备运用假设开发法的条件，选用假设开发法评估。由于本次评估房地产项目规模较大，开发周期较长，其土地取得成本、开发成本、管理费用、销售费用、销售税费、销售收入等发生的时间不尽相同，因此运用假设开发法评估必须考虑资金的时间价值，而且由于存在众多的未知因素和偶然因素会使开发利润的预测偏离实际。因此，本次评估选择采用假设开发法的现金流量折现法进行测算，即根据项目实际，模拟房地产开发过程，预测各项收入、支出未来发生的时间以及在未来发生的金额（即现金流量预测），再根据当前社会经济及行业发展状况测算适当的折现率，将它们折算到评估基准日的价值加减得出。

假设开发法评估具体测算步骤

- a. 调查待开发房地产的基本情况；
- b. 根据规划确定开发利用方式；
- c. 估计开发建设期和开发、销售进度；

d. 估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加等在各项收入、支出在不同时间发生的金额；

e. 确定折现率；

f. 计算折现值以确定最终评估结果。

由于房地产开发成本属于存货，在假设开发法（现金流量折现法）评估结果基础上需扣除企业应缴纳的所得税，则基本评估公式如下：

评估价值=税前评估价值-所得税

税前评估价值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-管理费用-销售费用-销售税金及附加-土地增值税。

2.2 固定资产——房屋建筑物的评估

纳入本次评估范围的固定资产——房屋建筑物主要为高尔夫球场及配套附属用房，且均未办理权属登记，由于资产占有方未能提供相关批建文件、施工图纸及工程预决算资料，且评估对象房屋建构筑物主要为隐蔽工程，资产占有方亦无法提供相关的工程量，该高尔夫球场目前暂闲置，未来经营模式尚不明确，故本次评估暂按审定后的账面价值列示。

2.3 无形资产——土地使用权评估

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），土地通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的《技术规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，根据评估对象的实际情况，结合本报告的评估目的，决定采用基准地价修正法估算评估对象宗地的市场价格。

所谓基准地价修正法是以政府公布的宗地所处土地级别的基准地价为基准，通过区域因素和个别因素条件分析，对各影响因素进行系数修正，从而求得宗地地价的土地评估方法。

3. 关于负债的评估

负债为长期应付款，评估人员对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上对大额负债发函询证，以回函确认数为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签订的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产及负债进行了评估。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解评估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导企业填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求厦门象阳投资有限公司首先进行全面清查，并由评估人员提前参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与评估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项评估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行核对、察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

本评估报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）评估前提：本次评估是以公司按现状发展持续经营以及在建项目按计划建成完工为评估假设前提。

(二) 基本假设:

(1) 以委托方及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

(2) 以国家宏观财政、经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

(3) 以经营业务及评估所依据的税收政策、法律、法规、信贷利率、汇率变动等不发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

(4) 评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准, 未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

(5) 以不发生地震、火灾等其他不可抗力因素为假设条件。

(三) 具体假设:

1. 评估结论是以列入评估范围的资产按委托方提供的规划设计不变的条件下, 在评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值的反映为假设条件。

2. 本次评估是以评估对象在未来开发、销售周期内的商品房销售价格与当前现房市场价格基本保持一致为假设条件。

3. 本次评估是以未来建设期内物价水平稳定, 评估对象开发成本与评估基准日标准基本保持一致, 且后续开发成本在项目建设期内均匀支出为假设条件。

4. 本次评估以委托方提供的开发计划符合土地开发合同等相关约定, 不存在违约为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、评估假设, 以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果, 若上述前提和假设条件发生变化时, 本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

1. 本公司本着独立、公正、科学、客观的原则, 运用资产评估法定的程序和公允的方法, 采用了资产基础法对厦门象阳投资有限公司股东全部权益价值进行了评估, 评估结论如下:

厦门象阳投资有限公司经致同会计师事务所(特殊普通合伙)厦门分所审计后的股东全部权益价值(净资产)账面值为人民币 49,905.20 万元, 经评估后, 其股东全部权益价值(净资产)评估值为人民币 54,822.66 万元(大写人民币伍亿肆仟捌佰贰拾贰万陆仟陆佰元整), 评估增值 4,917.46 万元, 增值率 9.85%。资产评估汇总表如

下:

单位:万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	67,801.12	67,801.12	0.00	0.00
2	非流动资产	141,670.08	146,587.54	4,917.46	3.47
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	141,670.08	146,587.54	4,917.46	3.47
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额				
9	在建工程净额				
10	工程物质净额				
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	209,471.20	214,388.66	4,917.46	2.35
21	流动负债				
22	非流动负债	159,566.00	159,566.00	0.00	0.00
23	负债总计	159,566.00	159,566.00	0.00	0.00
24	股东权益(净资产)	49,905.20	54,822.66	4,917.46	9.85

评估结论详细情况见评估明细表。

2. 评估结果与账面值的比较主要变动情况如下表所示:

长期股权评估增值 49,174,632.71 元,系子公司权益按整体企业价值评估后的价值高于账面长期投资账面值造成。

十一、特别事项说明

1. 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为可行性和法律许可、交易方案、营业执照、历史沿革、控制关系、业务牌照、权属证明、会计凭证、土方预算资料、合同单据、销售数据、各家的财务报表、合并范围等证据资料或所牵涉的

责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

2. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务。

3. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 本报告中的有关厦门象阳投资有限公司等描述性的文字均摘自厦门象阳投资有限公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

5. 本次评估的长期投资中涉及的被评估单位的单体报表由被评估单位提供，因并表单位层级较多，未考虑各层级单位在并表过程中可能存在的差异，核心资产为天安登云（福建）房地产开发有限公司正在开发的天安登云项目。本次评估根据规定从母公司角度进行权益评估。

6. 本次评估未考虑纳入评估范围的各子公司可能存在的诉讼及或有负债对评估值的影响。

7. 本次评估未考虑天安登云公司未来经营过程中可能存在的合同、规划、设计、项目交付等出现变更或调整情况可能对评估值造成的影响

8. 本次评估是根据委托方和天安登云公司提供的项目开发规划来进行评估的，物业类型、建筑面积、可售面积、开发成本等相关评估数据和指标的选取也源于委托方和天安登云公司提供的项目开发规划体系，并以此为假设前提进行评估，若未来实际开发情况发生变化，应以实际开发情况对评估结论进行调整。

9. 本次评估中未对评估公司截至评估基准日所申报的账面办公电子设备、车辆等逐一进行开机测试，对设备的具体性能、数据，以现场清查时被评估单位设备管理人员提供情况为评估参考依据。评估人员假定被评估资产的经济、物理、设计指标均符合原设计要求和国家行业有关规定，并在剩余评估耐用年限内可以正常使用。

10. 本次评估未考虑流动性对评估结果的影响。

11. 本次评估未考虑少数股权和控股权对评估结果的影响。

12. 期后事项

12.1 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

12.2 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

12.2.1 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；

12.2.2 资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

12.2.3 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3. 未征得评估机构同意，本评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4. 本评估报告的使用有效期为一年，即从2016年9月30日至2017年9月29日。

5. 本报告的资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

6. 当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. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下的价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结果的影响，同时，本评估报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

8. 本次评估报告的评估结论系基于评估对象按已批准的规划设计方案，初步设计方案、开发楼盘档次、开发计划、销售计划、成本估算等基础进行测算，不考虑未来投模变更等对评估值的影响，评估基准日后评估对象的开发方案、开发进度、项目周边环境、产品的市场环境、企业经营的内外部因素均可能发生一定的变化，并对评估

对象价值产生影响。虽然本次评估是基于谨慎原则选取确定相关参数，并考虑了未来实际情况不能完全按照评估对象预期实施的风险，但如果评估对象不能结合实际情况进行相应的积极调整，对评估对象的开发进度、产品销售、成本控制等经营活动将会造成一定的影响，也会对评估结果造成相应的影响。

十三、评估报告日

本次评估报告日为 2016 年 12 月 27 日。

（本报告报告号为：闽中兴评字（2016）第 1015 号，评估值为 54,822.66 万元，大写人民币伍亿肆仟捌佰贰拾贰万陆仟陆佰元整）

中国注册资产评估师：



法定代表人：



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司



二〇一六年十月二十七日

阳光城集团股份有限公司拟股权收购 所涉及的厦门象阳投资有限公司 股东全部权益价值

评估报告附件

闽中兴评字（2016）第 1015 号



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一六年十月二十七日



Grant Thornton
致同

厦门象阳投资有限公司

2016 年 1-9 月

审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

报备防伪码：



报备防伪号：3E3F6A05C0440130

报告文号：致同审字（2016）第350FC1804号

报告日期：2016年10月20日

报备时间：2016年10月24日 16:49:12

签字注册会计师：吴乐霖，刘锦

厦门象阳投资有限公司

审计报告



事务所名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所

事务所电话：0592-2218833

传 真：0592-2217555

通 信 地 址：厦门火炬高新区厦门软件园创新大厦A区12-15楼

如对上述报备资料有疑问的，请与福建省注册会计师协会联系
会计师事务所对以上数据的真实性负法律责任

防伪查询：<http://ywbb.fjicpa.org.cn/index.aspx>

注协电话：0591-87097018

目 录

审计报告

合并及公司资产负债表 1

合并及公司利润表 2

合并及公司现金流量表 3

合并及公司所有者权益变动表 4-5

财务报表附注 6-19

审计报告

致同审字（2016）第 350FC1804 号

厦门象阳投资有限公司：

我们审计了后附的厦门象阳投资有限公司（以下简称象阳投资公司）财务报表，包括 2016 年 9 月 30 日的合并及公司资产负债表，2016 年 1-9 月的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是象阳投资公司管理层的责任，这种责任包括：

（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

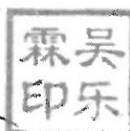
我们认为，象阳投资公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了象阳投资公司 2016 年 9 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2016 年 1-9 月合并及公司的经营成果和合并及公司现金流量。



中国·厦门

中国注册会计师

吴乐霖



中国注册会计师

刘锦



二〇一六年十月二十日

合并及公司资产负债表

2016年9月30日

编制单位：厦门象阳投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末数		项 目	附注	期末数	
		合并	公司			合并	公司
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	1,342,859.19	1,342,859.19	短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			
预付款项				预收款项			
应收利息				应付职工薪酬			
应收股利				应交税费			
其他应收款	五、2	676,663,939.81	676,668,304.87	应付利息			
存货				应付股利			
划分为持有待售的资产				其他应付款			
一年内到期的非流动资产				划分为持有待售的负债			
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		678,006,799.00	678,011,164.06	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计			
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款			
长期应收款				应付债券			
长期股权投资	五、3	1,416,705,165.06	1,416,700,800.00	长期应付款	五、4	1,595,660,000.00	1,595,660,000.00
投资性房地产				长期应付职工薪酬			
固定资产				专项应付款			
在建工程				预计负债			
工程物资				递延收益			
固定资产清理				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		1,595,660,000.00	1,595,660,000.00
无形资产				负债合计		1,595,660,000.00	1,595,660,000.00
开发支出				实收资本	五、5	500,000,000.00	500,000,000.00
商誉				资本公积			
长期待摊费用				减：库存股			
递延所得税资产				其他综合收益			
其他非流动资产				专项储备			
非流动资产合计		1,416,705,165.06	1,416,700,800.00	盈余公积			
资产总计		2,094,711,964.06	2,094,711,964.06	未分配利润	五、6	-948,035.94	-948,035.94
				归属于母公司所有者权益合计		499,051,964.06	499,051,964.06
				少数股东权益			
				所有者权益合计		499,051,964.06	499,051,964.06
				负债和所有者权益总计		2,094,711,964.06	2,094,711,964.06

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

合并及公司利润表

2016年1-9月

编制单位：厦门象阳投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期数	
		合并	公司
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用	五、7	18,120.00	18,120.00
财务费用	五、8	929,915.94	929,915.94
资产减值损失			
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
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			
二、营业利润(损失以“-”号填列)		-948,035.94	-948,035.94
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额(损失以“-”号填列)		-948,035.94	-948,035.94
减：所得税费用			
四、净利润(损失以“-”号填列)		-948,035.94	-948,035.94
归属于母公司股东的净利润			
少数股东损益			
五、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、外币财务报表折算差额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-948,035.94	-948,035.94
归属于母公司股东的综合收益总额		-948,035.94	-948,035.94
归属于少数股东的综合收益总额			
七、每股收益			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

合并及公司现金流量表

2016年1-9月

编制单位：厦门象阳投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期数	
		合并	公司
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	五、9	4,213.51	4,213.51
经营活动现金流入小计		4,213.51	4,213.51
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金	五、9	50,896.60	50,896.60
经营活动现金流出小计		50,896.60	50,896.60
经营活动产生的现金流量净额		-46,683.09	-46,683.09
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		1,416,700,800.00	1,416,700,800.00
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		1,416,700,800.00	1,416,700,800.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,416,700,800.00	-1,416,700,800.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		500,000,000.00	500,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金			
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	五、9	1,595,660,000.00	1,595,660,000.00
筹资活动现金流入小计		2,095,660,000.00	2,095,660,000.00
偿还债务支付的现金		677,569,657.72	677,569,657.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付少数股东的现金股利			
支付其他与筹资活动有关的现金			
其中：子公司减资支付给少数股东的现金			
筹资活动现金流出小计		677,569,657.72	677,569,657.72
筹资活动产生的现金流量净额		1,418,090,342.28	1,418,090,342.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,342,859.19	1,342,859.19
加：期初现金及现金等价物余额			
六、期末现金及现金等价物余额		1,342,859.19	1,342,859.19

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2016年1-9月

编制单位：厦门象阳投资有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数							
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益
	实收资本	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	
一、上年年末余额								
加：会计政策变更								
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
其他								
二、本年年初余额								
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	500,000,000.00						-948,035.94	499,051,964.06
（一）综合收益总额	500,000,000.00						-948,035.94	-948,035.94
（二）所有者投入和减少资本	500,000,000.00							500,000,000.00
1. 所有者投入资本	500,000,000.00							500,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 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. 资本公积转增实收资本								
2. 盈余公积转增实收资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本年年末余额	500,000,000.00						-948,035.94	499,051,964.06

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

厦门象阳投资有限公司（以下简称“本公司”）于2016年8月8日在福建省厦门市注册成立，法定代表人王澍陶。本公司注册资本为人民币5,000,000,000.00元，本公司统一社会信用代码为91350200MA34A5A32A，注册地在中国（福建）自由贸易试验区厦门片区象屿路93号厦门国际航运中心C栋1层50A单元。

本公司的主要经营范围包括：对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定的除外）；投资管理（法律、法规另有规定的除外）；资产管理（法律、法规另有规定的除外）；商务信息咨询；企业管理咨询；投资咨询（法律、法规另有规定除外）；投资管理咨询（法律、法规另有规定的除外）；市场管理；会议及展览服务；房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务（不含评估）；自有房地产经营活动。

2、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围内的公司有1家，详见本“附注七、在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

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。

三、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本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2016年9月30日的合并及公司财务状况以及2016年1-9月的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。本公司于2016年8月8日设立，2016年1-9月财务报表实际编制期间为2016年8月8日至9月30日止。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、非同一控制下企业合并的会计处理方法

对于非同一控制下的企业合并，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，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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。

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。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。

5、合并财务报表编制方法

（1）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。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。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）。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。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。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

6、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

7、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

（2）外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

8、应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司的应收款项系其他应收款，根据其信用风险特征计提坏账准备。

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

资产负债表日单个客户欠款余额为100万元以上（含100万元等值）的其他应收款，确定为单项金额重大的应收款项。

资产负债表日，对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备；对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

（2）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

资产负债表日单个客户欠款余额为100万元以下且账龄在3年以上（或账龄在3年以下但存在明显减值迹象）的其他应收款确定为单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项，坏账准备计提比例与按组合计提坏账准备的应收款项的计提比例相同。

（3）按组合计提坏账准备的应收款项

应收款项按款项性质组合为：非关联交易形成的应收款项、关联交易形成的应收款项。

组合中，非关联交易形成的应收款项，采用账龄分析法计提坏账准备，计提比例如下：

账 龄	应收款项计提比例
1年以内	5%
1~2年	10%
2~3年	20%
3~4年	50%
4~5年	80%
5年以上	100%

组合中，信用风险较小的应收款项（除存在客观证据表明无法收回外），包括关联交易形成的应收款项等有确凿证据表明不存在减值的应收款项，发生坏账的可能性很小，计提比例均为零。

9、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业的权益性投资。

（1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

本公司对子公司的投资，采用成本法核算；对合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，不调整长期股权投资的投资成本；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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，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；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；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资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

（3）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注三、10。

10、资产减值

对子公司、合营企业的长期股权投资的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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，首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，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11、重要会计政策、会计估计变更及前期差错更正

（1）重要会计政策变更

报告期内，本公司不存在重要会计政策变更。

（2）重要会计估计变更

报告期内，本公司不存在重要会计估计变更。

（3）前期差错更正

报告期内，本公司不存在重要前期差错更正。

四、税项

本公司企业所得税税率为 25%。

五、合并财务报表项目注释

说明：下列所披露的财务报表数据，除特别注明外，期末、期末数指 2016 年 9 月 30 日，本期、本期数指 2016 年 1-9 月，所有金额均以人民币元为货币单位。

1、货币资金

项 目	期末数
银行存款	1,342,859.19
合 计	1,342,859.19

期末，本公司不存在抵押、质押或冻结、或存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2、其他应收款

（1）其他应收款按种类披露

种 类	期末数				净额
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并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					
其中：账龄组合	-	-	-	-	-
信用风险较小的应收款项	676,663,939.81	100	-	-	676,663,939.81
组合小计	676,663,939.81	100	-	-	676,663,939.81
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合 计	676,663,939.81	100	-	-	676,663,939.81

（2）其他应收款按款项性质披露

项 目	期末数
关联方往来款	676,633,939.81
员工备用金	30,000.00
合 计	676,663,939.81

3、长期股权投资

厦门象阳投资有限公司

财务报表附注

2016 年 1-9 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	持股比例	期初数	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
① 合营企业						
FOO CHOW HOLDINGS LIMITED	50%			-		

续上表

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
① 合营企业						
FOO CHOW HOLDINGS LIMITED	-	-	-	1,416,705,165.06	1,416,705,165.06	-

说明：本期增加的对合营企业 FOO CHOW HOLDINGS LIMITED 的长期股权投资系本期对子公司 FULL CHOICE RESOURCES LIMITED 完成非同一控制下企业合并增加所致。

4、长期应付款

项 目	期末数
股东投入款项	1,595,660,000.00

5、实收资本

投资方名称	期末数
阳光城控股集团有限公司	255,000,000.00
上海磐基房地产有限公司	245,000,000.00
合 计	500,000,000.00

说明：本公司注册资本已缴足，并由致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所出具致同验字（2016）第 350FB0042 号《验资报告》验证。

6、未分配利润

项 目	本期数
期初未分配利润	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-948,035.94
期末未分配利润	-948,035.94

厦门象阳投资有限公司
 财务报表附注
 2016年1-9月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

7、管理费用

项 目	本期数
验资费用	17,500.00
其他	620.00
合 计	18,120.00

8、财务费用

项 目	本期数
利息支出	-
减：利息收入	4,213.51
汇兑损益	931,352.85
手续费及其他	2,776.60
合 计	929,915.94

9、现金流量表项目注释

（1）收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
存款利息收入	4,213.51
合 计	4,213.51

（2）支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
日常经营付现费用	20,896.60
员工备用金	30,000.00
合 计	50,896.60

（3）收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
股东投入款项	1,595,660,000.00
合 计	1,595,660,000.00

10、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

厦门象阳投资有限公司

财务报表附注

2016 年 1-9 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	本期数
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	-948,035.94
加：资产减值准备	
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	
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）	931,352.85
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）	-30,000.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	
其他	
经营活动产生的现金流量净额	-46,683.09
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	1,342,859.19
减：现金的期初余额	
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	1,342,859.19

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末数
一、现金	1,342,859.19

厦门象阳投资有限公司

财务报表附注

2016年1-9月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末数
其中：可随时用于支付的银行存款	1,342,859.19
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	1,342,859.19

11、外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其他应收款			
其中：港币	458,807,706.94	0.68097	395,019,671.44

六、合并范围的变动

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本 (万元)	股权取得比例(%)	股权取得方式
FULL CHOICE RESOURCES LIMITED	2016/9/30	141,670.08	100.00	购买

(2) 合并成本及商誉

项 目	FULL CHOICE RESOURCES LIMITED
合并成本	1,416,700,800.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,416,700,800.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

FULL CHOICE RESOURCES LIMITED 的可辨认资产和负债于购买日的公允价值、账面价值如下：

FULL CHOICE RESOURCES LIMITED		
项 目	购买日 公允价值	购买日 账面价值
流动资产	395,019,671.44	395,019,671.44
非流动资产	1,416,705,165.06	222,568,146.26
流动负债	395,024,036.50	395,024,036.50

厦门象阳投资有限公司

财务报表附注

2016 年 1-9 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

FULL CHOICE RESOURCES LIMITED		
项 目	购买日 公允价值	购买日 账面价值
非流动负债	-	-
净资产	1,416,700,800.00	222,563,781.20
减：少数股东权益	-	-
合并取得的净资产	1,416,700,800.00	222,563,781.20

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

子公司名称	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
FULL CHOICE RESOURCES LIMITED	英属处女 群岛	英属处女 群岛	投资	100.00	-	购买

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企 业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	
①合营企业 FOO CHOW HOLDINGS LIMITED	英属处女群 岛	英属处女 群岛	投资		50.00	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息：

项 目	FOO CHOW HOLDINGS LIMITED	
	期末数	
流动资产	4,280,034,117.00	
其中：现金和现金等价物	93,862,122.62	
非流动资产	176,509,760.34	
资产合计	4,456,543,877.34	
流动负债	1,265,724,923.59	
非流动负债	40,985,498.43	
负债合计	1,306,710,422.02	
净资产	3,149,833,455.32	
其中：少数股东权益	1,078,475,658.61	

厦门象阳投资有限公司

财务报表附注

2016 年 1-9 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	FOO CHOW HOLDINGS LIMITED
	期末数
归属于母公司的所有者权益	2,071,357,796.71
按持股比例计算的净资产份额	1,416,705,165.06
对合营企业权益投资的账面价值	1,416,705,165.06

续：

项 目	FOO CHOW HOLDINGS LIMITED
	本期数
营业收入	105,914.25
营业成本	2,903,840.71
营业税金及附加	6,578.41
管理费用	22,415,662.07
财务费用	64,037,740.59
资产减值损失	129,711.14
营业外支出	7,543,027.49
所得税费用	-
净利润	(96,930,646.16)
其他综合收益	(18,169,859.94)
综合收益总额	(115,100,506.10)

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

本公司受股东上海磐基房地产有限公司和股东阳光城控股集团有限公司共同控制。

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注七、1。

3、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
FOO CHOW HOLDINGS LIMITED	本公司的合营企业
天安登云（福建）房地产开发有限公司	本公司合营企业的控股子公司

4、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

厦门象阳投资有限公司

财务报表附注

2016年1-9月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末数
其他应收款	FOO CHOW HOLDINGS LIMITED	395,019,671.44
其他应收款	天安登云（福建）房地产开发有限公司	281,614,268.37

（2）应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数
长期应付款	上海磐基房地产有限公司	802,830,000.00
长期应付款	阳光城控股集团有限公司	792,830,000.00

十、承诺及或有事项

截至2016年9月30日，本公司不存在应披露的承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

截至本报告日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

截至2016年9月30日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

（1）其他应收款按种类披露

种 类	期末数				净额
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并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					
其中：账龄组合	-	-	-	-	-
信用风险较小的应收款项	676,668,304.87	100	-	-	676,668,304.87
组合小计	676,668,304.87	100	-	-	676,668,304.87
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
合 计	676,668,304.87	100	--	--	676,668,304.87

厦门象阳投资有限公司

财务报表附注

2016 年 1-9 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 其他应收款按款项性质披露

项 目	期末数
关联方往来款	676,638,304.87
员工备用金	30,000.00
合 计	676,668,304.87

2、长期股权投资

被投资单位	持股比例	期初数	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
FULL CHOICE RESOURCES LIMITED	100%	-	1,416,700,800.00	-	-	-

续上表

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
FULL CHOICE RESOURCES LIMITED	-	-	-	-	1,416,700,800.00	-

3、长期应付款

项 目	期末数
股东投入款项	1,595,660,000.00

4、未分配利润

项 目	本期数
期初未分配利润	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-948,035.94
期末未分配利润	-948,035.94

厦门象阳投资有限公司

2016 年 10 月 20 日



营业执照

副本编号: 1-1

(副本)

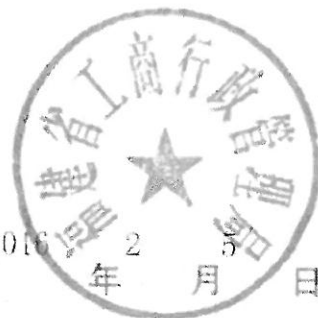
统一社会信用代码 91350000158164371W

名称 阳光城集团股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)
住所 福州市经济技术开发区星发路8号
法定代表人 林腾蛟
注册资本 肆拾亿壹仟肆佰柒拾柒万柒仟叁佰壹拾伍圆整
成立日期 1991年08月12日
营业期限 1991年08月12日 至 长期
经营范围 对外贸易(不含国家禁止、限制的商品和技术); 电力生产, 代购代销电力产品和设备; 电子通信技术开发, 生物技术开发, 农业及综合技术开发; 基础设施开发, 房地产开发; 家用电器及电子产品、机械电子设备、五金交电、建筑材料、百货、针纺织品、化工产品(不含危险化学品及易制毒化学品)、重油(不含成品油)、润滑油、燃料油(不含成品油)、金属材料的批发、零售; 化肥的销售; 对医疗业的投资及管理; 批发兼零售预包装食品; 企业管理咨询服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2016 年 2 月 5 日



请于每年1月1日至6月30日登录福建工商系统网上申报年度报告并公示

http://www.fj.gov.cn/

企业信用信息公示系统网址

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



营业执照

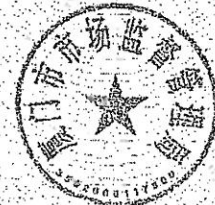
统一社会信用代码 91350200MA34A5A32A

名称	厦门象阳投资有限公司
类型	法人商事主体 其他有限责任公司
住所	中国(福建)自由贸易试验区厦门片区象屿路93号厦门国际航运中心C栋1层50A单元
法定代表人	王澍陶
注册资本	伍亿元整
成立日期	2016年08月08日
营业期限	自2016年08月08日至2066年08月07日
经营范围	

商事主体的经营范围、经营场所、投资人信息、年报信息和监管信息等请至厦门市商事主体登记及信用信息公示平台(网址: www.xiamencredit.gov.cn)查询。经营范围中涉及许可审批经营项目的,应在取得有关部门的许可后方可经营。



登记机关



2016 年08 月08 日

资产评估委托方承诺函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

因股权收购事宜，我公司委托贵公司对涉及该经济行为的厦门象阳投资有限公司股东全部权益进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、我们将督促本次评估涉及的相关被评估单位向贵公司所提供的财务会计及其他资料应真实、准确、完整，有关重大事项应揭示充分；
- 3、我们将督促本次评估涉及的相关被评估单位纳入本次评估范围的资产权属应明确，出具的资产权属证明文件应合法有效；
- 4、我们将督促本次评估涉及的相关被评估单位所提供的企业生产经营管理资料应客观、真实、科学、合理；
- 5、我们不干预你公司的评估工作。

单位盖章 

法定代表人签字: 

年 月 日

被评估单位承诺函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

因 股权收购 事宜，阳光城集团股份有限公司 特委托贵公司对该经济行为所涉及的资产进行评估，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，并承担相应法律责任；

1. 所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
2. 纳入评估范围的资产权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
3. 所提供的企业生产经营管理资料是真实、合理的；
4. 纳入资产评估范围的我公司资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，我方对其披露及时、完整；
5. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
6. 接受评估行政主管部门的监督检查。

(被评估单位盖章)



单位负责人(签章)



年 月 日



营业执照

副本编号: 2-1

(副本)

统一社会信用代码 91350000158148072C

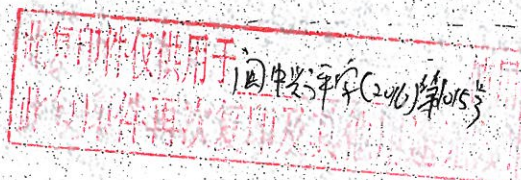
名称 福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司
类型 有限责任公司
住所 福州市湖东路152号中山大厦B座11层

法定代表人 林畅
注册资本 贰佰壹拾万圆整

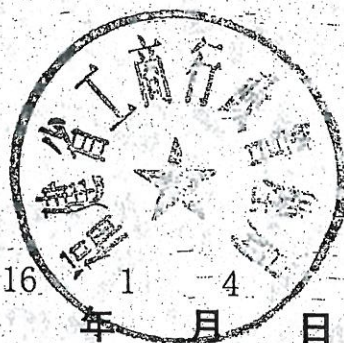
成立日期 2000年03月08日

营业期限 2000年03月08日 至 2020年03月08日

经营范围 资产评估; 房地产估价服务; 全国范围内从事土地评估业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

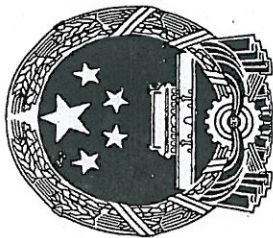


请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

<http://wsjgs.fjirc.gov.cn/creditipub>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



资产评估 资格证书

(副本)

批准文号: 闽国资[2000]006号

批准机关:

证书编号: 350200011

发证时间: 2000年2月26日

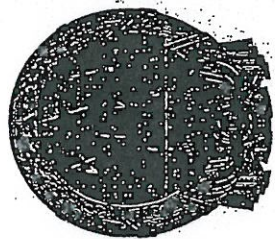


序列号: 00010475

机构名称	福建中兴资产评估房地 产土地估价有限责任公 司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	林畅
资产评估范围: 单项资产评估、资产组合评估、 企业价值评估、其他资产评估, 以及 相关的咨询业务。	

此复印件仅供用于闽国资[2000]006号
此复印件再次复印及其他用途无效

中华人民共和国财政部印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 福建中兴

资产评估房地产土地估价有限责任公司从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]38号

证书编号：0591057002

序列号：0000075



发证时间：

二〇〇九年三月

本复印件仅供用于：国中评字[2016]第1015号
禁止复印件再次复印及其他用途



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 35020005



姓名: 林栩

性别: 男

身份证号: 352225760712003

机构名称: 福建中兴资产评估房地产土地
估价有限责任公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年11月15日

初次注册时间: 2002年5月16日

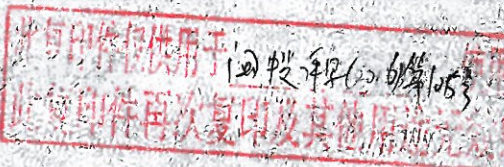
本人签名:

林栩

本人印鉴:



检验登记



检验登记

本证经检验
继续有效一年

本证经检验
继续有效一年

福建省资产评估协会
任职资格审查专用章
合格至2017年3月31日有效

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

(盖章)

年 月 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 35120021



姓名: 揭良仕

性别: 男

身份证号: 350421198102092031

机构名称: 福建中兴资产评估房地产土地
估价有限责任公司

批准机关: 中国资产评估协会

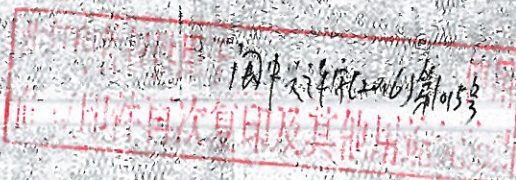
发证日期: 2012年9月18日

初次注册时间: 2012年9月17日

本人签名:

本人印鉴:

(Signature)

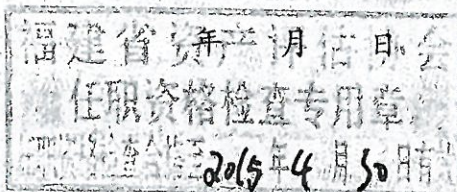


检验登记

CPV年检合格
有效期至2015年4月30日
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年
(盖章)



本证经检验
继续有效一年

