

**新城控股集团股份有限公司拟股权收购
涉及的龙旺发展有限公司
股东全部权益价值评估报告**

苏中资评报字(2017)第 C2019 号

江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇一七年三月二十二日

目录

资产评估师声明	1
摘要	2
正文	4
一、 绪言	4
二、 资产评估委托人、产权所有者、被评估企业概况及其他评估报告使用者	4
三、 评估目的	12
四、 评估对象和评估范围	12
五、 价值类型和定义	13
六、 评估基准日	13
七、 评估依据	13
八、 评估方法	15
九、 评估程序实施过程及情况	30
十、 评估假设	32
十一、 评估结论	32
十二、 特别事项说明	33
十三、 评估报告使用限制	33
十四、 评估报告日	33
十五、 签字盖章	34

附件

1. 委托人及被评估企业法人营业执照复印件
2. 被评估企业评估基准日审计报告复印件
3. 被评估企业相关产权证明文件复印件
4. 评估委托人及被评估企业承诺函
5. 评估机构资格证书复印件
6. 评估机构法人营业执照副本复印件
7. 签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件

资产评估师声明

1. 我们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；根据我们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。我们已经核对了所有资料的原件，报告中所附附件复印件与原件完全一致。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单由被评估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人和相关当事方的责任。

3. 我们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；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

4. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

5. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益；同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见。

6. 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。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

7. 我们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。

8. 评估结论仅对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。

9. 我们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对其评估对象可实现价格的保证。

10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的使用者及评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

新城控股集团股份有限公司拟股权收购 涉及的龙旺发展有限公司 股东全部权益价值评估报告

苏中资评报字(2017)第 C2019 号

摘要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受新城控股集团股份有限公司委托,就其拟进行的股权收购之行为,对涉及的龙旺发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

1. 评估目的:确定龙旺发展有限公司股东全部权益的市场价值,为新城控股集团股份有限公司拟进行的股权收购提供价值参考。

2. 评估对象与评估范围:评估对象为龙旺发展有限公司股东全部权益,由此而涉及的评估范围为龙旺发展有限公司所申报的资产及相关负债。

3. 评估基准日:2016年11月30日。

4. 评估方法与价值标准:本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规,遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则,依据委估资产的实际状况、现行市场价格标准,以资产的持续使用和公开市场为前提,采用资产基础法进行评估,评估的价值类型为市场价值。

5. 评估结论:本公司评估人员对纳入评估范围的全部资产和负债进行了必要的勘察核实,对企业经营、财务、规划等方面进行了必要的尽职调查,对委托人和被评估企业提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核实、查证、估算、分析和调整等必要的评估程序,所得出的评估结论如下:

在评估基准日2016年11月30日,龙旺发展有限公司经审计后合并口径的资产总额18,235.61万元,负债总额21,017.18万元,股东全部权益-2,781.57万元。

在企业持续经营前提下,采用资产基础法评估后的合并口径的总资产18,271.62万元,总负债21,017.18万元,股东全部权益-2,745.56万元,增值36.01万元,增值率1.29%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估企业:龙旺发展有限公司(合并口径)

金额单位:人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
1	流动资产	6,043.77	6,043.77		
2	非流动资产	12,191.84	12,227.85	36.01	0.30%
3	其中:长期股权投资	12,191.84	12,227.85	36.01	0.30%
4	资产总计	18,235.61	18,271.62	36.01	0.20%

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
5	流动负债	21,017.18	21,017.18		
6	非流动负债				
7	负债合计	21,017.18	21,017.18		
8	净资产(所有者权益)	-2,781.57	-2,745.56	36.01	-1.29%

(小数点后保留两位小数)

6. 本评估结论仅对新城控股集团股份有限公司股权收购之经济行为有效。本评估报告的有效期为一年(自基准日算起),即自2016年11月30日至2017年11月29日止。超过一年,需重新进行资产评估。

7. 特别事项说明:

(1) 本次评估未考虑股权流动性对评估结果的影响,也未考虑控制权或缺乏控制权有可能产生溢、折价因素对评估结果的影响。

(2) 龙旺发展有限公司的股东全部权益评估结果小于零,虽然作为有限公司的股东承担的是以出资额为限的有限责任,但考虑该公司的负债主要均属于同一最终控制方的企业。因此在持续经营的假设前提下,本次委估龙旺发展有限公司股东全部权益的评估结论为负值,未考虑有限公司的股东承担的是以出资额为限的有限责任对评估结果的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的全面情况,请认真阅读资产评估报告全文,同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

新城控股集团股份有限公司拟股权收购 涉及的龙旺发展有限公司 股东全部权益价值评估报告

苏中资评报字(2017)第 C2019 号

正文

一、 绪言

新城控股集团股份有限公司：

江苏中天资产评估事务所有限公司接受贵公司委托，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，对贵公司拟进行股权收购涉及的龙旺发展有限公司股东全部权益在 2016 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下。

二、 资产评估委托人、产权持有者、被评估企业概况及业务约定书约定的其他评估报告使用者

(一)资产评估委托人

公司名称：新城控股集团股份有限公司

统一社会信用代码：913204002508323014

公司类型：股份有限公司(上市)

证券代码：601155.SH

公司住所：武进国家高新技术产业开发区新雅路 18 号 208 室

法定代表人：王振华

注册资本：222048.418600 万人民币

成立日期：1996 年 06 月 30 日

经营范围：房地产开发。实业投资；室内外装璜，托管范围内房屋及配套设施和场地的管理、维修、服务；公路工程施工；桥梁工程；国内贸易；市场调查服务；信息咨询。（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)产权持有者

公司名称：新城发展控股有限公司

证券代码：01030.HK

注册地址：开曼群岛

主营业务：在中国从事物业发展、物业投资及物业管理业务。

(三)被评估企业

1、公司简介

公司名称：龙旺发展有限公司

注册号：1834993

公司类型：有限责任公司

注册地：英属维尔京群岛

实收资本：1 美元

成立日期：2014 年 7 月 29 日

经营范围：投资管理。

2、公司历史沿革

龙旺发展有限公司是由新城发展控股有限公司出资组建的有限责任公司，于 2014 年 7 月 29 日成立。公司注册地为英属维尔京群岛，注册号为 1834993，目前实收资本为 1 美元，均由新城发展控股有限公司缴纳。

截至评估基准日，龙旺发展有限公司的股权结构如下表：

股东名称	出资额（美元）	持股比例
新城发展控股有限公司	1	100%
合计	1	100%

3、公司资产、财务、经营状况

龙旺发展有限公司(母公司口径)近一年一期的资产、负债状况和经营业绩如下表所示(单位：万元)：

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 11 月 30 日
流动资产	0.00	0.00
非流动资产	0.00	0.00
资产合计	0.00	0.00
流动负债	0.95	0.95
负债合计	0.95	0.95
股东权益合计	-0.95	-0.95

项目	2015 年度	2016 年 1-11 月
营业收入	0.00	0.00
营业利润	0.00	0.00
利润总额	0.00	0.00
净利润	0.00	0.00

龙旺发展有限公司(合并口径)近一年一期的资产、负债状况和经营业绩如下表所示(单位：万元)：

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 11 月 30 日
----	------------------	------------------

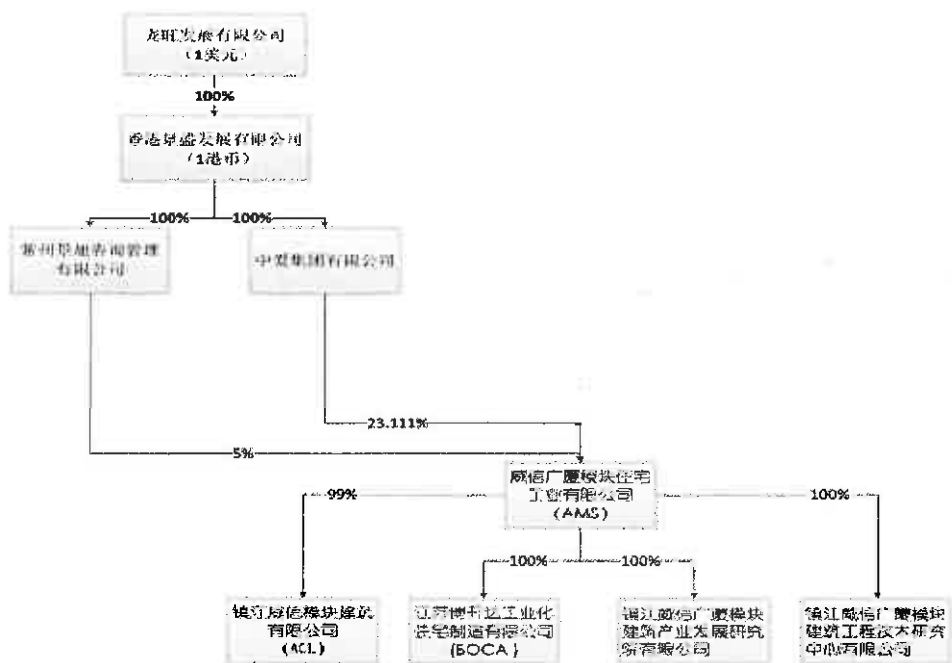
流动资产	3,017.14	6,043.77
非流动资产	14,352.39	12,191.84
资产合计	17,369.52	18,235.61
流动负债	19,136.91	21,017.18
负债合计	19,136.91	21,017.18
所有者权益合计	-1,767.39	-2,781.57
归属于母公司所有者权益合计	-1,767.39	-2,781.57

项目	2015 年度	2016 年 1-11 月
营业收入		
营业利润	-1,678.18	-1,131.29
利润总额	-1,678.18	-1,131.29
净利润	-1,678.18	-1,144.96
归属于母公司所有者的净利润	-1,678.18	-1,144.96

上述 2015 年未经审计，2016 年 1-11 月财务数据已经江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

4、长期股权投资

截至评估基准日，龙旺发展有限公司对外投资情况如下：



合并范围内的长期投资概况如下：

(1) 二级公司—香港景盛发展有限公司

公司名称：香港景盛发展有限公司

注册号：2143648

公司类型：有限责任公司

地址：UNITS 7801-0378/FTHE CENTER 99 QUEEN'S ROAD CENTRAL
CENTRAL HK

注册资本：1 港元

成立日期：2014 年 9 月 12 日

历史沿革：香港景盛发展有限公司是由龙旺发展有限公司于 2014 年 9 月 12 日出资成立的有限责任公司。公司成立时，注册资本为 1 港元，均由龙旺发展有限公司认缴。截至评估基准日，香港景盛发展有限公司股权结构如下：

股东名称	出资额（港元）	持股比例
龙旺发展有限公司	1	100%
合计	1	100%

截至评估基准日，香港景盛发展有限公司总资产 10,000.31 万元，总负债 10,012.60 万元，净资产-12.29 万元。

(2) 三级公司—常州景旭咨询管理有限公司

公司名称：常州景旭咨询管理有限公司

统一社会信用代码：913204123205107633

公司类型：有限责任公司(台港澳法人独资)

公司住所：常州西太湖科技产业园兰香路 8 号

法定代表人：王振华

注册资本：200.000000 万人民币

成立日期：2014 年 11 月 06 日

经营范围：企业管理咨询服务、投资信息咨询服务。（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）。

历史沿革：常州景旭咨询管理有限公司是由香港景盛发展有限公司于 2014 年 11 月 6 日出资组建的有限责任公司。公司成立时，注册资本为 200 万元人民币，由香港景盛发展有限公司认缴。截至评估基准日，香港景盛发展有限公司尚未缴纳其认缴出资，常州景旭咨询管理有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本(万元)	实缴注册资本(万元)	持股比例
香港景盛发展有限公司	200	0	100%
合计	200	0	100%

截至评估基准日，常州景旭咨询管理有限公司总资产 11,043.46 万元，总负债 10,997.88 万元，净资产 45.58 万元。

(3) 三级公司—中爱集团有限公司

公司名称：中爱集团有限公司

注册号：1032375

公司类型：有限责任公司

地址：UNITS 7801-0378/FTHE CENTER 99 QUEEN'S ROAD CENTRAL
CENTRAL HK

注册资本：10 万港元

成立日期：2006 年 3 月 21 日

历史沿革：中爱集团有限公司成立于 2008 年 4 月，是由 NoelAherne 和 HairongAherne 共同出资组建的有限责任公司。公司成立时，注册资本为 10 万港元，分别由 NoelAherne 和 HairongAherne 认缴。经历次股权变更，中爱集团有限公司为香港景盛发展有限公司的全资子公司。

截至评估基准日，中爱集团有限公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万港元）	持股比例
香港景盛发展有限公司	10	100%
合计	10	100%

截至评估基准日，中爱集团有限公司总资产 899.51 万元，总负债 5.76 万元，净资产 893.74 万元。

非合并范围内的长期投资概况如下：

（1）四级公司—威信广厦模块住宅工业有限公司

公司名称：威信广厦模块住宅工业有限公司

统一社会信用代码：91321191596910418B

公司类型：有限责任公司(中外合资)

公司住所：镇江新区安港路 46 号

法定代表人：HAIRONG AHERNE

注册资本：2324.188842 万美元

成立日期：2012 年 05 月 28 日

经营范围：预制装配式房屋的研发、制造、销售；并提供售后安装服务。[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]。

历史沿革：威信广厦模块住宅工业有限公司成立于 2012 年 5 月，是由爱特源吉香港有限公司、昆山诚商建材有限公司和拉萨经济技术开发区盈胜四方投资管理公司共同出资组建的有限责任公司。公司成立时，注册资本为 500 万美元，由爱特源吉香港有限公司、昆山诚商建材有限公司和拉萨经济技术开发区盈胜四方投资管理公司共同出资认缴，其中爱特源吉香港有限公司出资 220 万美元，占注册资本的 44%；昆山诚商建材有限公司出资 196.5 万美元，占注册资本的 39.3%；拉萨经济技术开发区盈胜四方投资管理公司出资 83.5 万美元，占注册资本的 16.7%。后经历次股权变更，截至评估基准日威信广厦模块住宅工业有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本（万美元）	实缴注册资本（万美元）	持股比例
------	-------------	-------------	------

			(%)
爱特源吉香港有限公司	2,406,418.64	2,406,418.64	10.35
昆山诚商建材有限公司	9,194,909.41	9,194,909.41	39.56
拉萨经济技术开发区盈胜四方投资管理公司	2,654,432.84	2,654,432.84	11.42
中爱集团有限公司	5,371,409.59	5,371,409.59	23.11
镇江高新创业投资有限公司	817,614.77	817,614.77	3.52
协同创新基金有限公司	1,635,008.75	1,635,008.75	7.03
常州景旭咨询管理有限公司	1,162,094.42	1,162,094.42	5.00
合计	23,241,888.42	23,241,888.42	100.00

截至评估基准日，威信广厦模块住宅工业有限公司总资产 33,299.04 万元，总负债 22,020.07 万元，净资产 11,278.96 万元。

(2) 五级公司—镇江威信模块建筑有限公司

公司名称：镇江威信模块建筑有限公司

统一社会信用代码：913211910502600460

公司类型：有限责任公司

公司住所：镇江新区丁卯南纬四路 36 号 1 幢 501-30 室

法定代表人：HAIRONG AHERNE

注册资本：7000.000000 万人民币

成立日期：2012 年 07 月 24 日

经营范围：房屋建筑工程、市政公用工程、建筑装修装饰工程、钢结构工程、消防设施工程、地基与基础工程、机电设备安装工程、幕墙工程的设计与施工；预制装配式房屋的研发、制造；并提供售后服务。（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）。

历史沿革：镇江威信模块建筑有限公司成立于 2012 年 7 月，是由威信广厦模块住宅工业有限公司出资组建的有限责任公司。公司成立时，注册资本为 3000 万元，由威信广厦模块住宅工业有限公司出资认缴。后经历次股权变更，截至评估基准日，镇江威信模块建筑有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本（万元）	实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
威信广厦模块住宅工业有限公司	6930	6930	99
昆山诚商建材有限公司	70	70	1
合计	7000	7000	100

截至评估基准日，镇江威信模块建筑有限公司总资产 7,803.42 万元，总负债 7,256.83 万元，净资产 546.59 万元。

(3) 五级公司—江苏博开达工业化住宅制造有限公司

公司名称：江苏博开达工业化住宅制造有限公司

统一社会信用代码：913205835691983491

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

公司住所：镇江新区丁卯南纬四路 36 号 1 幢 501-30 室

法定代表人：HAIRONG AHERNE

注册资本 812.909500 万人民币

成立日期：2011 年 03 月 04 日

经营范围：研发、设计、制造组装式绿色工业化住宅（房地产经营除外）；从事与本企业生产的同类产品的商业批发、佣金代理（拍卖除外）、进出口业务；提供上述产品的售后及技术咨询服务。（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）。

历史沿革：江苏博开达工业化住宅制造有限公司成立于 2011 年 3 月，是由中爱集团有限公司出资组建的有限责任公司。公司成立时，注册资本为 129.4545 万美元，由中爱集团有限公司出资认缴。后经历次股权变更，江苏博开达工业化住宅制造有限公司成为威信广厦模块住宅工业有限公司的全资子公司。

截至评估基准日，江苏博开达工业化住宅制造有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本(万元)	实缴注册资本(万元)	持股比例
威信广厦模块住宅工业有限公司	812.909500	812.909500	100%
合计	812.909500	812.909500	100%

截至评估基准日，江苏博开达工业化住宅制造有限公司总资产 4,665.81 万元，总负债 4,197.08 万元，净资产 468.73 万元。

(4) 五级公司—镇江威信广厦模块建筑产业发展研究院有限公司

公司名称：镇江威信广厦模块建筑产业发展研究院有限公司

统一社会信用代码：91321191074710486X

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

公司住所：镇江新区丁卯智慧大道 468 号双子楼 A 座 05-180 室

法定代表人：HAIRONG AHERNE

注册资本 100.000000 万人民币

成立日期：2013 年 08 月 05 日

经营范围：从事模块建筑（预制装配式房屋）产业基础调研、产业信息化建设、产业数据库建设、产业发展边界和产业升级与产业国际化研究及应用工具创建；为企业基地建设提供战略决策、管理咨询；非学历企业高层管理培训；资产管理服务；品牌设计；电子商务咨询；法律业务咨询。（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）。

历史沿革：镇江威信广厦模块建筑产业发展研究院有限公司成立于 2013 年 8 月，是由威信广厦模块住宅工业有限公司出资组建的有限责任公司。公司成立时，注册资本为 100 万元，由威信广厦模块住宅工业有限公司出资认缴。截至评估基准日，镇江威信广厦模块建筑产业发展研究院有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本(万元)	实缴注册资本(万元)	持股比例
威信广厦模块住宅工业有限公司	100	100	100%
合计	100	100	100%

截至评估基准日，镇江威信广厦模块建筑产业发展研究院有限公司总资产 99.74 万元，总负债 0.00 万元，净资产 99.74 万元。

(5) 五级公司—镇江威信广厦模块建筑工程技术研究中心有限公司

公司名称：镇江威信广厦模块建筑工程技术研究中心有限公司

统一社会信用代码：91321191074710275E

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

公司住所：镇江新区丁卯智慧大道 468 号双子楼 A 座

法定代表人：HAIRONG AHERNE

注册资本 100.000000 万人民币

成立日期：2013 年 08 月 05 日

经营范围：模块建筑（预制装配式房屋）工程和技术的研究；建筑工程设计、技术开发、技术转让、技术咨询、技术展览及展示；上述辅助设备产品的开发、推广；建筑材料及设备的开发；以上业务的相关技术服务。（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）。

历史沿革：镇江威信广厦模块建筑工程技术研究中心有限公司成立于 2013 年 8 月，是由威信广厦模块住宅工业有限公司出资组建的有限责任公司。公司成立时，注册资本为 100 万元，由威信广厦模块住宅工业有限公司出资认缴。

截至评估基准日，镇江威信广厦模块建筑工程技术研究中心有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本(万元)	实缴注册资本(万元)	持股比例
------	------------	------------	------

威信广厦模块住宅工业有限公司	100	100	100%
合计	100	100	100%

截至评估基准日，镇江威信广厦模块建筑工程技术研究中心有限公司总资产 121.44 万元，总负债 22.00 万元，净资产 99.44 万元。

(三)业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托人外，其他评估报告使用者为：委托人用于本次评估目的而必须涉及的各项利益方及法律法规规定需报送的相关部门。

三、 评估目的

确定龙旺发展有限公司股东全部权益的市场价值，为新城控股集团股份有限公司拟进行股权收购提供价值参考。

四、 评估对象和评估范围

评估对象为龙旺发展有限公司股东全部权益，由此而涉及的评估范围为龙旺发展有限公司所申报的资产及相关负债。具体资产负债类型如下（合并口径）：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面金额
1	流动资产	6,043.77
2	长期股权投资	12,191.84
3	流动负债	21,017.18
4	负债合计	21,017.18

本次评估，龙旺发展有限公司是以经江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的资产、负债进行申报的，上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围一致。委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一)企业申报的主要资产情况

纳入本次评估范围的资产主要为长期股权投资。

长期股权投资主要为持有威信广厦模块住宅工业有限公司的 28.11%股权。

(二)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业未申报需评估的账面记录或未记录的无形资产。

(三)企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报需评估的表外资产。

(四)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中的账面价值是经江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的金额，除此之外，本评估报告未引用其他机构报告内容。

五、 价值类型和定义

根据评估目的、市场条件和被评估资产自身特点等因素，本次评估需要的结果是在正常市场条件下可以正常实现的公允价值，无任何特定背景及因素影响，故选取的价值类型为市场价值。市场价值是自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

六、 评估基准日

本项目资产评估基准日为 2016 年 11 月 30 日。

该评估基准日是由委托人依据项目进度确定的。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的市场价值。

七、 评估依据

(一)行为依据

1. 我公司与委托人签订的《评估业务约定书》。

(二)法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》及相关的法律、法规；
2. 《企业会计准则》及国家有关财务会计的法律、法规；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
7. 《中华人民共和国土地管理法》；
8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
9. 《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》；
10. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）
11. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会联合发布《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

(三)准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》；
3. 《资产评估职业道德准则——独立性》；
4. 《资产评估准则——评估报告》；

- 5.《资产评估准则—企业价值》;
- 6.《资产评估准则—业务约定书》;
- 7.《资产评估准则—评估程序》;
- 8.《资产评估准则—机器设备》;
- 9.《资产评估准则—不动产》;
- 10.《资产评估准则—无形资产》;
- 11.《资产评估准则—工作底稿》;
- 12.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
- 13.《资产评估价值类型指导意见》;
- 14.《专利资产评估指导意见》;
- 15.《知识产权资产评估指南》。

(四)产权依据

- 1.被评估企业及其子公司提供的公司章程、不动产权证、车辆行驶证及相关合同、发票;

(五)取价依据

- 1.被评估企业及其子公司提供的资产评估申报表、财务预算和收益预测等资料;
- 2.《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014年);
- 3.《江苏省安装工程计价定额》(2014年);
- 4.《江苏省市政工程计价定额》(2014年);
- 5.江苏省建筑工程造价估算指标(2002年);
- 6.《全国统一建筑安装工程工期定额》;
- 7.《镇江市工程造价信息》2016年11月份;
- 8.江苏省住房和城乡建设厅文件颁布的《省住房和城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》(苏建价〔2016〕154号)
- 9.国土资源部〈关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知〉(国土资发[2006]307号);
- 10.江苏省人民政府和江苏省国土资源厅颁发的有关文件;
- 11.《江苏省政府关于调整征地补偿标准的通知》(苏政发〔2011〕40号);
- 12.资产评估师实地踏勘和调查收集的有关待估宗地权属、区域因素、个别因素等方面的资料;
- 13.评估师收集的与待估宗地处于同一供需圈内的征地费用、拆迁安置费用及土地开发费等方面的资料;
- 14.委托人提供的有关图件和文字材料;

- 15.《2016 年机电产品报价手册》;
- 16.《资产评估常用资料与参数手册(第二版)》;
- 17.评估人员现场勘察收集的资料;
- 18.同花顺提供的统计资料;
- 19.有关生产经营单位的网上询价;
- 20.评估人员收集的其他资料。

八、 评估方法

对股东全部权益价值进行评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。

企业价值评估中的资产基础法，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，确定评估对象价值的评估方法。

本次评估不考虑采用市场法，主要是因为龙旺发展有限公司的股权与上市公司流通股比较起来相对封闭无法获得可比且有效的市场参照对象；通过对国内同类上市公司非流通股交易进行调研分析，结果均与本次评估目的、交易情况等方面存在较大的差异，无法获得可比且有效的市场参照对象；同时，在非上市类公司中，由于其市场，公开资料较为缺乏，亦无法获得可比且有效的市场参照对象，故本次评估无法采用市场法。

龙旺发展有限公司主要从事股权投资业务，自身除对外投资外并无其他业务经营，故难以对未来收益作出合理预测，因此不具备采用收益法评估的条件。

龙旺发展有限公司各项资产负债的内容权属较清晰，已经过清查盘点并整理成册，与账面记录能够核对，对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘察辨别，符合采用资产基础法评估的基本条件。

综上所述，根据本次评估目的并结合委估资产特点和收益情况分析，我们认为龙旺发展有限公司具备了采用资产基础法进行评估的基本条件，且资产基础法得出的评估结果能合理反映出其股东全部权益的市场价值，故本次对龙旺发展有限公司股东全部权益价值采用资产基础法进行评估。

A.资产基础法：是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。现分项说明如下：

（一）流动资产

流动资产区分不同项目，分别采用相应的方法进行评估。

（1）货币资金：主要为银行存款。

银行存款：通过账面余额与银行对账单、银行存款余额调节表核对，并向银行发函询证，以核实银行存款的正确性，银行存款按核实无误后的账面值确定评估值。对于外币存款按核实无误的外币原币金额乘以基准日汇率作为评估值。

（2）应收款项：主要为其他应收款，应收款项在核实无误的基础上，按核实无误后的账面值确定评估值。

（二）长期股权投资

1、概况

长期投资概况如下表：

单位：元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值
1	威信广厦模块住宅工业有限公司	2015年5月	28.11%	121,918,431.41

2、评估方法

对长期投资按母公司持股比例乘以子公司股东全部权益价值的评估结论作为评估值。

对于威信广厦模块住宅工业有限公司及其子公司股东全部权益评估不考虑采用市场法，主要是因为威信广厦模块住宅工业有限公司及其子公司的股权与上市公司流通股比较起来相对封闭无法获得可比且有效的市场参照对象；通过对国内同类上市公司非流通股交易进行调研分析，结果均与本次评估目的、交易情况等方面存在较大的差异，无法获得可比且有效的市场参照对象；同时，在非上市类公司中，由于其市场，公开资料较为缺乏，亦无法获得可比且有效的市场参照对象，故本次评估无法采用市场法。

考虑威信广厦模块住宅工业有限公司及其子公司所在行业的特征、经营环境以及企业自身的持续经营能力、获利能力、资产质量，其收益具有连续可预测性，因此具备了采用收益法评估的条件。本次评估对广厦模块住宅工业有限公司及其子公司历史年度的收益分析和未来年度的收益预测均按合并报表口径，按合并口径进行收益预测的收益法评估结果中已包含其长期投资单位股东全部权益价值，故需再扣减合并范围内的少数股东权益价值。

威信广厦模块住宅工业有限公司及其子公司各项资产负债的内容权属较清晰，已经过清查盘点并整理成册，与账面记录能够核对，对各项资产负债的物理状况、权属

状况等可以勘察辨别，符合采用资产基础法评估的基本条件。

故本次评估对四级公司—威信广厦模块住宅工业有限公司及其子公司采用资产基础法和收益法两种方法进行评估，经分析后最终选用收益法评估结果作为其股东全部权益价值评估结论。

现对威信广厦模块住宅工业有限公司股东全部权益价值的评估方法说明如下：

A、资产基础法：是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。现分项说明如下：

1、流动资产评估

流动资产区分不同项目，分别采用相应的方法进行评估。

(1) 货币资金：主要为库存现金、银行存款和其他货币资金。

库存现金：评估人员会同被评估单位主管会计人员监盘库存现金，制定“库存现金盘点表”，并根据实存金额推算评估基准日的应存金额，与现金日记账余额进行核对，按核对无误的账面值确定评估值。

银行存款：通过账面余额与银行对账单、银行存款余额调节表核对，并向银行发函询证，以核实银行存款的正确性，银行存款按核实无误后的账面值确定评估值。

其他货币资金：主要为保函保证金。评评估人员通过账面余额与银行对账单、银行存款余额调节表核对，并向银行发函询证，以核实无误的账面值作为评估值。

(2) 应收款项：包括应收账款和其他应收款，应收款项在核实无误的基础上，按核实无误后的账面值确定评估值。

(3) 预付账款：该公司的预付账款主要为预付的货款等，期后均可以收回相关货物或可实现权利，因此本次评估按核实后的账面值确定评估值

(4) 存货：主要为原材料、在库周转材料和在产品。

A.原材料：经现场抽查盘点，核实其数量及质量，经现场了解和核实，原材料均可正常使用。对正常使用的原材料，以经核实确认后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用确定评估值，经测算，该部分正常使用的原材料与账面成本基本接近，故本次评估以核实后的账面值作为评估值。

B.在库周转材料：经现场抽查盘点，核实其数量及质量，经现场了解和核实，在库周转材料均可正常使用。对正常使用的在库周转材料，以经核实确认后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用确定评估值，经测算，该部分正常使用的在库周转材料与账面成本基本接近，故本次评估以核实后的账面值作为评估值

C.在成品：主要为南京仙林湖建筑项目，经核实不存在不合理费用或项目，账面

价值基本能够反映其市场价值，故本次评估以经核实后的账面值确认为评估值。

2、固定资产评估

威信广厦模块住宅工业有限公司申报评估的固定资产为房屋构筑物和设备，具体评估方法如下：

房屋构筑物：

（1）概况

本次评估威信广厦模块住宅工业有限公司申报的房屋及构筑物位于镇江新区安港路 46 号宗地上，共计 12 项，房屋主要为生产车间一、生产车间二、办公楼、门卫、驾驶员值班室、浴室办公楼、食堂等 7 项，建筑总面积为 37,406.24m²，已取得产权证登记面积为 34,739.62m²，无产权证面积 2,666.62m²，不动产权证号为苏（2016）镇江市不动产权第 0022400 号。构筑物主要为岗亭、木工棚、厂区围墙、厂区道路下水道、垃圾池等 5 项。房屋结构主要为钢结构、钢混结构，房屋及构筑物竣工于 2014 年，房屋构筑物日常保保养、维护状况一般。

以上房屋建筑物所附属宗地不动产权证号为苏（2016）镇江市不动产权第 0022400 号，座落镇江新区安港路 46 号，土地用途为工业用地，使用权类型为出让，登记面积 66,680.70m²，终止日期 2064 年 7 月 9 日

（2）评估方法

根据委估对象的特点、评估目的、用途性质及市场因素，对位于镇江新区安港路 46 号宗地上的委估资产没有发育完善的交易市场及租赁市场，难以采用市场法及收益法评估。因此对此部分委估资产采用重置成本法测算委估对象在评估基准日的现值。

重置成本法：重置成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。或首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值，该方法基本公式如下：

委估对象价值 = 重置价值 × 成新率。

（3）评估价值的形成

在评估中以工程决算、概算指标为依据，根据现场勘测，结合所评房屋构筑物的结构构造情况，依据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、江苏省住房和城乡建设厅文件颁布的《省住房和城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》（苏建价〔2016〕154 号）等相关调整文件，按照现行的《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）营改增后调整内容等工程建设造价计价程序，调整人工、机械、材料差价，计取分部分项工程

费、措施费、规费、税金等，考虑必要的综合前期费、前期附加费、资金成本，据以确定评估原值。

A.计算公式

建筑工程造价=分部分项工程费+措施费+规费+税金+安装工程造价

评估原值=建筑工程造价+综合前期费+配套规费+资金成本

评估净值=评估原值×成新率

B.有关重置成本参数的确定

a.材料差价

依据《镇江市工程造价信息》公布的 2016 年 11 月的建筑工程材料指导价，确定本次评估材差系数及主要材料差价。

b.人工单价

依据《江苏省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》（苏建函价〔2016〕117 号）调整人工单价。

c.水电工程造价

根据现场勘察、了解委估资产包括的工程内容，调整决算或者参考同类建筑物的安装工程费用确定其造价。

d.综合前期费

前期费用考虑了设计勘探费、建设单位管理费、监理费、质监费、规划管理费、招投标管理费、三通一平费等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。

e.前期配套规费

对已申领房屋产权证的房屋，前期附加费包括白蚁防治费、新型墙体材料基金、城市基础设施配套费等 3 项。对尚未领取房屋产权证的房屋评估时未计算考虑以上费用。

f.资金成本

建设周期按所评估工程的工程量及建筑物规模，参照《全国统一建筑安装工程工期定额》，确定工程建设工期，采用基准日银行所公布的贷款利率，评估时按正常建设期均匀投入的方式测算资金成本。

C.成新率的确定

评估人员通过现场勘察，对建筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及安装配套设施等作了较为详细的观测记录，并区分不同的工程结构进行分析比较，同时结合所评建筑物的购造年限及平时的维护保养和使用状况等因素，参照建设部有关房屋建筑物的使用寿命年限和房屋

新旧程度鉴定的有关规定，对房屋采用年限法和分值法相结合的方法确定其成新率，对构筑物采用年限法确定其成新率。

a.年限法

成新率 $X_1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

b.分值法

成新率 $X_2 = \text{结构部分合计得分} \times G + \text{装修部分合计得分} \times S + \text{设备部分合计得分} \times B$

式中：G—结构部分的分值权数；

S—装修部分的分值权数；

B—设备部分的分值权数。

c.综合成新率

成新率 $X = X_1 \times 40\% + X_2 \times 60\%$

机器设备：

(1) 概况

本次评估设备类资产包括机器设备、电子设备和车辆。机器设备主要为水泥发泡设备、养护窑、搅拌机、起重机、风机、空压机等；电子设备主要为电脑、冰箱、空调、打印机、投影仪等；运输设备为小型轿车、轻型普通货车等。机器设备主要分布在公司水泥发泡车间、养护车间、吊装车间等地，电子设备主要分布在公司技术部、生产部、财务部、销售部等办公部门。车辆主要分布在厂房内停车场。设备多为2014年以后购置，其设备维护保养一般，总体成色一般。设备维护日常保养由操作人员进行，维修人员进行全公司巡检、维修。设备维护保养按该公司《设备管理规程》及省有关设备维护保养的标准执行。

(2) 评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和重置成本法。评估人员通过市场调查和分析发现，委估资产为机器设备，市场上此类资产的交易案例较少且信息也不公开，无法采用市场法进行评估；同时，从资产实际使用状况分析，委评资产并非资产组合，不具有独立获利能力，本次评估也不适用收益法。故本次评估主要采用重置成本法，以确定委估资产在评估基准日的评估价值。具体过程如下：

A.重置全价的确定

重置全价由市场购置价、运杂费、安装调试费、前期费用等构成，（其中符合《中华人民共和国增值税暂行条例（2008年）》规定可抵扣增值税的设备，其重置全价中不含增值税）。

① 对于大型设备主要通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，参照设备最新购

置合同价或《2016 年机电产品报价手册》确定其购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价。部分设备通过直接咨询二手市场用二手价确定其评估价值。

② 对进口设备，以其现行国内购置价（到岸价）并考虑进口关税、增值税、银行及外贸手续费、商检费、国内运输费和安装调试等费用确定其重置全价。本次评估，关税和增值税的选取依据《中华人民共和国海关进出口税则》及《中华人民共和国增值税暂行条例（2008 年）》的有关规定，外贸手续费、银行手续费、商检报关费等费用的选取参照《资产评估常用数据与参数手册》。

③ 对于设备购置价包含运杂费的设备，则不再单独考虑运杂费。

④ 对于设备的安装调试费，根据设备自身重量、工艺要求的复杂程度等因素，依据原机械工业部《机械建设工程概算定额》中的有关费用指数进行测算后按设备总价的一定比例综合确定。对于厂家免费安装调试的设备，其安装调试费率为零。

⑤ 对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。

⑥ 大型设备考虑一定比例的资金成本和前期费用

B.成新率的确定

① 机器设备、电子设备：

采用年限法和现场勘察法确定综合成新率，年限法通过已使用年限和经济使用年限（经济寿命）计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、外观及完整性、大修技改情况、所处环境等确定勘察成新率。

成新率的计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

② 运输设备：

根据《资产评估常用数据与参数手册》和国家商务部、发改委、公安部、环境保护部四部委出台的《机动车强制报废标准规定》，结合其实际行驶里程和经济使用年限，计算出年限成新率和里程成新率，取其二者中较低者；再结合现场勘察确定综合成新率，现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。

成新率的计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{Min}(\text{年限成新率}, \text{里程成新率}) \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

C.评估净值的确定

评估净值的计算公式为：

评估净值=重置全价×综合成新率

3、无形资产—土地使用权

(1) 概况

本次评估的宗地位于镇江新区安港路 46 号，宗地面积 66,680.70 m²，本次评估的是该宗土地在剩余 47.61 年年期内的国有土地使用权价值，宗地概况如下：

a) 不动产权证号：苏（2016）镇江市不动产权第 0022400 号；

b) 土地使用者：威信广厦模块住宅工业有限公司；

c) 土地座落：镇江新区安港路 46 号；

d) 地块四至：东面为世德南化化学材料公司；南面为空地；西面安港路；北面为银河路；

e) 宗地面积：66,680.70 m²；

f) 土地用途：登记用途为工业用地；

g) 土地权利状况：

① 土地所有权：土地所有权为国家所有；

② 土地使用权：威信广厦模块住宅工业有限公司于 2014 年 7 月 10 日以出让方式取得该宗地使用权，使用年期 50 年，并于 2016 年 11 月 14 日办理了该宗土地的不动产权证，土地使用权终止日期 2064 年 7 月 9 日。经核实，该地块权属合法、面积准确、界址清楚，无权属纠纷。

③ 他项权利：无。

h) 地上建筑物及附着物状况：

宗地上的房屋建筑物主要为生产车间一、生产车间二、办公楼、门卫、驾驶员值班室、浴室办公楼、食堂等 7 项等，不动产权证登记建筑面积 34,739.62m²，容积率小于 1，土地利用强度一般。根据现场观察，房屋建筑物均处于有效使用状态。

(2) 评估方法

一般而言，土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法和路线价法等几种方法。

根据委估地块用途的特点，结合评估目的，考虑到委估地块所在区域的地产市场发育状况及其他地产市场资料情况，在评估基准日委估地块周边工业用地土地交易市场成交虽然较多，但与本次评估宗地具有可比性成交案例较少，估不采用市场比较法评估；镇江市人民政府 2016 年 8 月公布了基准地价，但本次评估难以取得相关的基准地价修正体系，故本次评估不采用基准地价修正法评估，考虑到待估宗地所在区域有

江苏省人民政府公布的镇江市征地补偿标准，故可采用成本逼近法评估。

综上所述，本次估价采用成本逼近法进行评估。

成本逼近法是以开发土地的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息以及应交纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的评估方法。

地价=（土地取得费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益）×（1+区位修正系数）×年期修正系数

成本逼近法测算的是无限期、标准条件的地价，应进行年限修正、区域因素和个别因素修正。

①土地取得费：主要包括征地补偿费、安置补助费、地面附着物补偿费、青苗补偿费、耕地开垦费、耕地占用税等取得土地的必要费用。根据当地征地取费标准以及宗地所在区域的征收情况，确定土地取得费。

②土地开发费：根据待估宗地的实际开发水平，确定土地的开发费用。

③资金利息：假设宗地的开发周期，根据银行现行的贷款利率确定利息率，土地取得费用在土地取得时一次性支付，土地开发费假设在开发周期内均匀投入。

④投资利润：在完全市场条件下，投资会产生一定的利润率，土地取得费和开发费也应视作一种投资，获取一定的利润。根据社会的平均资金回报率，确定投资利润率。

以上 4 项构成土地的成本地价，即：

成本地价=土地取得费用+土地开发费用+资金利息+投资利润

⑤土地增值收益

土地所有权收益是指土地开发增值后应上缴国家的增值地租，一般根据土地的社会平均收益率来确定土地的增值收益率。

初算地价=成本地价×（1+土地增值收益率）

⑥区域因素修正 K1：根据其所处的地区因素对地价进行修正。

⑦年期修正系数 K2：

$K2 = 1 - 1 / (1 + r)^n$

K.....年期修正系数

r.....土地还原利率

n.....土地使用年限选取案例

4、其他无形资产

威信广厦模块住宅工业有限公司申报的无形资产为外购软件及用于建造建筑物的结构模块的相关技术（包括 1 项用于出资的“用于建造建筑物的结构模块”专有技术、6 项发明专利和 19 项实用新型专利）。

(1) 外购软件

本次被评估企业申报的其他无形资产-软件包括公司购买的 Autodesk 软件、新点造价软件等 7 项，评估人员检查了购买合同和购买发票，核实了其账面发生成本和摊销方式，本次评估按其现行市场价来确定评估值。

(2) 用于建造建筑物的结构模块的相关技术（包括 1 项用于出资的“用于建造建筑物的结构模块”专有技术、6 项发明专利和 19 项实用新型专利）

A.概况

序号	申请(专利)号	专利名称	专利类型	申请日	申请（专利权）人
1	CN201310397200.0	一种轻质墙体砖的制备方法	发明专利	2013-09-04	威信广厦模块住宅工业有限公司
2	CN201310575112.5	一种模块化建筑用墙体的制备方法	发明专利	2013-11-18	威信广厦模块住宅工业有限公司
3	CN201310508616.5	一种防霉水性涂料	发明专利	2013-10-24	威信广厦模块住宅工业有限公司
4	CN201310508584.9	一种防霉水性涂料的制备方法	发明专利	2013-10-24	威信广厦模块住宅工业有限公司
5	CN201310508582.X	一种混凝土构件的养护方法	发明专利	2013-10-24	威信广厦模块住宅工业有限公司
6	CN201310397286.7	高强度水泥基无收缩灌浆料	发明专利	2013-09-04	威信广厦模块住宅工业有限公司
7	CN201320661963.7	天花板安装结构	实用新型	2013-10-25	镇江威信广厦模块建筑有限公司（中外合资）
8	CN201320661249.8	脚手架连墙结构	实用新型	2013-10-25	镇江威信广厦模块建筑有限公司（中外合资）
9	CN201320661267.6	水泥试件养护装置	实用新型	2013-10-25	镇江威信广厦模块建筑有限公司（中外合资）
10	CN201320661269.5	脚手架与墙体连接结构	实用新型	2013-10-25	镇江威信广厦模块建筑有限公司（中外合资）
11	CN201320661611.1	建筑窗户遮阳屏幕	实用新型	2013-10-25	镇江威信广厦模块建筑有限公司（中外合资）
12	CN201320661223.3	通风换气窗	实用新型	2013-10-25	镇江威信广厦模块建筑有限公司（中外合资）
13	CN201320531068.3	建筑采暖墙体的砖块拼接结构	实用新型	2013-08-28	镇江威信广厦模块建筑有限公司（中外合资）
14	CN201320540626.2	装饰保温墙体	实用新型	2013-08-30	镇江威信广厦模块建筑有限公司（中外合资）
15	CN201320531748.5	建筑墙体面板	实用新型	2013-08-28	镇江威信广厦模块建筑有限公司（中外合资）
16	CN201320527928.6	建筑连接件	实用新型	2013-08-28	镇江威信广厦模块建筑有限公司（中外合资）
17	CN201320535430	整体式保温建筑	实用	2013-08-30	镇江威信广厦模块建筑有

	.4	模块	新型		限公司（中外合资）
18	CN201320528043.8	建筑装饰墙体	实用新型	2013-08-28	镇江威信广厦模块建筑有限公司（中外合资）
19	CN201320529282.5	地砖	实用新型	2013-08-28	镇江威信广厦模块建筑有限公司（中外合资）
20	CN201320539389.8	建筑工程水电安装结构	实用新型	2013-08-30	镇江威信广厦模块建筑有限公司（中外合资）
21	CN201320529240.1	建筑板材	实用新型	2013-08-28	镇江威信广厦模块建筑有限公司（中外合资）
22	CN201320661721.8	天花吊顶结构	实用新型	2013-10-25	镇江威信广厦模块建筑有限公司（中外合资）
23	CN201320661724.1	钢筋混凝土楼板结构	实用新型	2013-10-25	镇江威信广厦模块建筑有限公司（中外合资）
24	CN201320661941.0	混凝土浇注楼板拼接结构	实用新型	2013-10-25	镇江威信广厦模块建筑有限公司（中外合资）
25	CN201320537412.X	分体式保温建筑模块	实用新型	2013-08-30	镇江威信广厦模块建筑有限公司（中外合资）
26		用于建造建筑物的结构模块	专有技术		威信广厦模块住宅工业有限公司

B.评估方法

因本次委托评估对象为用于建造建筑物的结构模块的相关技术的无形资产组合，主要为专利及非专利技术，评估目的为股权收购，类似的可比交易案例非常少，难以取得足够有效的案例，故本次评估不适合采用市场法。通常而言无形资产的获利能力与其成本呈弱对应性，如果采用成本法来评估，难以准确揭示该无形资产的获利能力，因此对无形资产评估一般也不适合采用成本法。在本次评估中，由于应用该无形资产在未来年度的产生的收益情况可进行合理估计，因此具备了采用收益法的条件，故本次评估对用于建造建筑物的结构模块的相关技术的无形资产组合采用收益法评估。

收益法是从收益的角度，估算被评估资产未来预期收益，并用特定的折现系数估算出无形资产价值的一种方法。

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

本次评估中收益法的计算公式如下：

$i=1、2、3...N$ ， i 为整数。

V ：无形资产评估价值

A_i ：未来第 i 期的预期收益

R ：折现率

a.收益期预测期间的确定

无形资产的收益年限是指无形资产可发挥作用并具有超额获利能力的年限，收益年限的确定应综合考虑无形资产的技术寿命、技术成熟度、专利法定寿命、无形资产应用产品寿命及无形资产相关的合同约定期限等因素。评估范围内的无形资产组合主要是建造建筑物的结构模块的相关技术，经与企业研发部门、销售部门相关人员的沟通，综合考虑专利法定保护期限、应用产品的寿命、技术的更新周期等因素，确定无形资产的收益年限。

b.收益预测

本次评估中，采用了销售收入分成法来确定委估无形资产的收益。计算公式为：

$$\text{各年度收益额（税后）} = \text{未来年度运用委估无形资产的产品销售额} \times \text{分成率} \times (1 - \text{所得税税率})$$

① 未来年度运用委估无形资产的产品销售额

对未来年度运用委估技术所生产的产品所实现的销售收入，评估人员主要会同被评估企业结合目前产品实际情况以及行业的未来发展前景综合分析进行未来期间销售收入预测。

② 销售收入分成率

联合国工业发展组织对各国的技术贸易的提(分)成率作了大量统计，结果显示，提(分)成率的取值范围为 0.5%—10%，被评估企业提供的产品属于建筑业，结合无形资产的法律因素、技术因素、经济因素等方面分析测算本次评估采用的销售收入分成率。

c.折现率的选取

折现率是将未来年期的预期收益换算成现值的比率，用于预期收益还原。本次评估时，我们采用安全利率（无风险报酬率）加上风险报酬率综合确定。

无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是通货膨胀附加率，是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。由于现实中无法将这两种补偿分开，它们共同构成无风险利率。本次估值采用债券市场评估基准日中长期（距到期日 5 年以上）国债的平均利率作为无风险报酬率。

影响风险报酬率的因素包括技术风险、市场风险、资金风险和管理风险。根据无形资产的特点和目前评估惯例，各个风险系数的取值范围在 0%-8%之间，具体的数值根据测评表求得。

5、长期待摊费用

本次纳入评估范围长期待摊费用主要为模块设计费和临时设施（道路围墙等）。对

于模块设计费，评估人员对账面进行了核实，通过核实，确认其账面成本构成合理，摊销合理。本次评估时，按核实后账面值确认评估值。对于临时设施（道路围墙等），因道路围墙等构筑物已并入房屋建构筑物评估，故本次评估为 0。

6、负债评估

纳入本次评估范围的负债包括流动负债和非流动负债。流动负债包括应付票据、应付款项、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。非流动负债主要为长期借款。

（1）应付款项：包括应付票据、应付账款、预收账款和其他应付款。评估人员首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并针对账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其次，评估人员再选择金额较大的应付款项进行发生额测试，核查应付款项的真实性，在此基础上确定其评估值。

（2）应交税费：核查时，评估人员按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税费的核算、计提和交纳情况进行了检查。以查核的数额，确定应交税费的评估值。

（3）应付职工薪酬：评估人员结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的政策，采用一般公允的程序和方法，对其计提和支出情况进行了检查。以检查、核定的数额，确定应付职工薪酬的评估值。

（4）长期借款：评估人员对其账面进行了核实，取得借款合同或协议，检查每笔借款的真实性，在此基础上以核实无误的账面值确定其评估值。

收益法：是指通过估算纳入评估范围的资产的未来预期收益，并采用适当的折现率折现成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

考虑威信广厦模块住宅工业有限公司子公司多为全资子公司，且均与母公司在同一行业中的上下游关系，故本次历史年度的收益分析和未来年度的收益预测均按合并报表的口径进行，按合并口径进行收益预测的收益法评估结果中已包含长期投资单位股东全部权益价值，故需再扣减合并范围的少数股东权益价值。

1、收益法评估基本思路

（1）对威信广厦模块住宅工业有限公司主营业务及相关经营主体的收益现状以及市场、行业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；

（2）对威信广厦模块住宅工业有限公司的财务报表（合并口径，下同）中对评估过程和评估结论具有影响的相关事项进行必要的分析调整；

A.调整被评估企业财务报表的编制基础；

B.调整不具有代表性的收入和支出，如非正常和偶然的收入和支出；

C.调整非经营性资产、负债和溢余资产及与其相关的收入和支出；

D.认为需要调整的其他事项。

(3) 根据对威信广厦模块住宅工业有限公司的资产配置和使用情况分析,判断其是否存在溢余资产、非经营性资产负债;

(4) 对溢余资产、非经营性资产负债选用合理的评估方法单独进行评估;

(5) 选择适合的评估模型—本次评估选取企业自由现金流折现模型计算企业整体价值(即股东全部权益价值和付息债务的价值之和),再扣减企业的付息债务价值,并加计溢余资产评估值、非经营性资产负债评估值、并扣减合并范围的少数股东权益评估值,得出委估企业的股东全部权益价值。

(6) 对威信广厦模块住宅工业有限公司主营业务及相关经营主体未来收益进行合理的预测,未来收益趋势进行判断和估算;

A.营业收入的测算:在调查了解企业基本情况的基础上,分析企业近年来的经营状况,结合对未来行业整体发展状况、市场前景、企业客观运营能力、企业投资计划等因素的分析,预测企业未来一段时期的营业收入;

B.有关营业税金、成本、费用的测算:分析企业近年来的成本费用的实际状况,结合对有关税金、成本、费用具体项目未来发展、变化趋势的分析,预测企业未来一段时期的有关税金、成本、费用;

C.按照上述营业收入及相关成本费用的预测数据及对企业非经营费用的估算,计算得出企业利润总额;

D.分析、测算未来相关年度的企业所得税,计算得出确定企业的净利润。

(7) 根据威信广厦模块住宅工业有限公司提供的营运资本财务计划、预算资料,分析历史营运资本与主营业务收入的关系并结合未来发展趋势,预测企业未来一段时期的营运资本增加额;

(8) 根据威信广厦模块住宅工业有限公司提供的有关投资计划、预算资料,预测企业未来一段时期的资本性支出;

(9) 预测计算企业的自由现金流量;

(10) 确定本次评估适用的折现率—加权平均资本成本(WACC);

(11) 根据评估模型和确定的相关参数估算企业的企业整体价值,再扣减企业的付息债务价值,并加计单独评估的溢余资产价值、非经营性资产负债价值、并扣减合并范围的少数股东权益评估值,得出委估企业的股东全部权益价值。

2、收益法基本计算公式

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

i : 收益计算年期。

P: 整体价值

R_i : 未来第 I 个收益期的预期收益额, 当收益年限无限时, n 为无穷大; 当收益期有限时, R_n 中包括期末资产剩余净额。

r : 折现率

在采用收益法评估中, 要求被评估企业价值内涵和运用的收益类型以及折现率的口径必须是一致的。

(1) 关于收益类型: 自由现金流

本次评估采用的收益类型为企业全部资本所产生的经营性自由现金流, 企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量, 其计算公式为:

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用(扣除税务影响后)-资本性支出-净营运资金变动额。

(2) 关于折现率

本次评估采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为自由现金流的折现率。企业的融资方式包括股权资本和债权资本(如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等)。债权人和股东将资金投入某一特定企业, 都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指将企业股东的预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中所有者权益和付息债务所占的比例加权平均计算的预期回报率。

WACC 的计算公式为:

$$WACC = (E \div V) \times K_e + (D \div V) \times (1 - t) \times K_d$$

E: 权益的市场价值

D: 债务的市场价值

$$V = E + D$$

K_e : 权益资本成本

K_d : 债务资本成本

t : 被评估企业的综合所得税税率。

(3) 关于收益期

由于评估基准日被评估单位经营正常, 没有对影响企业持续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定, 或者上述限定可以解除, 并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营, 相应的收益期为无限期。

本次评估分两阶段划分收益期。其中, 第一阶段为 2016 年 12 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。在此阶段中, 根据威信广厦模块住宅工业有限公司战略发展规划, 公司

将在此阶段完成其主要的结构调整和投资规划，收益状况逐年增长且渐趋于稳定。第二阶段为 2022 年 1 月 1 日至未来永续年限，在此阶段中，威信广厦模块住宅工业有限公司主营业务将保持稳定的现金获利水平。

(4) 股东全部权益价值评估计算公式：

本次评估通过将自由现金流折现还原为基准日的净现值，确定出评估基准日的企业的整体价值（即股东全部权益价值和付息债务的价值之和），再扣减企业的付息债务价值，并加计溢余资产评估值、非经营性资产负债评估值、并扣减合并范围的少数股东权益评估值，得出委估企业的股东全部权益价值。

(三) 负债评估

纳入本次评估范围的负债主要为其他应付款和应交税金。

(1) 其他应付款：评估人员首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并针对账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其次，评估人员再选择金额较大的应付款项进行发生额测试，核查应付款项的真实性，在此基础上确定其评估值。

(2) 应交税费：核查时，评估人员按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税费的核算、计提和交纳情况进行了检查。以查核的数额，确定应交税费的评估值。

九、 评估程序实施过程及情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，于 2017 年 1 月 19 日开始评估前期准备工作，2017 年 1 月 20 日正式进驻企业，开始评估工作，2017 年 2 月 17 日完成现场工作，2017 年 3 月 22 日出具评估报告，具体过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人和被评估企业、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

(二) 签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订业务约定书。

(三) 编制资产评估计划

根据所承接的具体资产评估项目情况，重点考虑资产评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人和被评估企业过去进行资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可

靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

对本次评估业务约定的评估对象采取复印比对被评估企业的营业执照及公司章程方式进行核实；对评估对象涉及的评估范围中资产及负债进行必要的清查，同时对实物资产进行现场查勘。

（五）收集资产评估资料

通过与委托人、被评估企业沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，采取必要措施确信资料来源的可靠性，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）财务分析

分析威信广厦模块住宅工业有限公司（合并口径）主营业务相关经营主体的历史经营情况，特别是收入、成本、费用和利润的构成及其变化原因，以分析其获利能力及未来发展趋势。

（七）经营分析

了解威信广厦模块住宅工业有限公司各项生产指标、财务指标，分析主营业务相关经营主体的各项指标变动原因，分析其综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

（八）盈利预测

根据威信广厦模块住宅工业有限公司主营业务相关经营主体的经营计划、投资计划及潜在市场优势，结合企业所在行业现状、区域市场状况及未来发展趋势，预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整。

（九）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估准则要求运用评估方法进行评估，形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，再进行必要的内部复核工作。

（十）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人、被评估企业等对资产评估结论的反馈意见

并引导委托人、被评估企业、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

十、 评估假设

- 1.龙旺发展有限公司及其子公司在 2016 年 11 月 30 日后持续经营、现有资产不改变现有用途原地续用；
- 2.龙旺发展有限公司及其子公司完全是遵守有关的法律和法规合法经营的；
- 3.龙旺发展有限公司及其子公司提供的财务报表和其他各项基础资料均真实可靠；
- 4.龙旺发展有限公司及其子公司历年财务资料所采取的会计政策和编写此报告时所采用的会计政策在重要方面是一致的；
- 5.龙旺发展有限公司及其子公司遵循的国家和地方现行法律、法规、政策和经济环境无重大改变；
- 6.龙旺发展有限公司及其子公司的各项业务、经营计划的实施无重大失误；
- 7.龙旺发展有限公司及其子公司的市场渠道和客户不发生重大变化；
- 8.龙旺发展有限公司及其子公司的经营者是负责的，且被评估企业管理层有能力担当其职务；
- 9.现行的信贷、利率、汇率及市场行情无重大变化；
- 10.无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响；
- 11.龙旺发展有限公司及其子公司的经营能力、经营方向、经营策略能达到企业发展预期；
- 12.龙旺发展有限公司及其子公司的每年的现金流平均流入企业；
- 13.威信广厦模块住宅工业有限公司有能力改善资本结构以达到行业上市公司平均水平。

上述假设条件为本次评估结论成立的前提，当期后的实际情况与本次假设条件产生较大差异时，将导致本次评估结果不成立。

十一、 评估结论

在评估基准日 2016 年 11 月 30 日，龙旺发展有限公司经审计后合并口径的资产总额 18,235.61 万元，负债总额 21,017.18 万元，股东全部权益-2,781.57 万元。

在企业持续经营前提下，采用资产基础法评估后的合并口径的总资产 18,271.62 万元，总负债 21,017.18 万元，股东全部权益-2,745.56 万元，增值 36.01 万元，增值率 1.29%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估企业：龙旺发展有限公司（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
1	流动资产	6,043.77	6,043.77		
2	非流动资产	12,191.84	12,227.85	36.01	0.30%
3	其中：长期股权投资	12,191.84	12,227.85	36.01	0.30%
4	资产总计	18,235.61	18,271.62	36.01	0.20%
5	流动负债	21,017.18	21,017.18		
6	非流动负债				
7	负债合计	21,017.18	21,017.18		
8	净资产（所有者权益）	-2,781.57	-2,745.56	36.01	-1.29%

(小数点后保留两位小数)

十二、 特别事项说明

1、本次评估未考虑股权流动性对评估结果的影响，也未考虑控制权或缺乏控制权有可能产生溢、折价因素对评估结果的影响。

2、龙旺发展有限公司的股东全部权益评估结果小于零，虽然作为有限公司的股东承担的是以出资额为限的有限责任，但考虑该公司的负债主要均系属于同一最终控制方的企业。因此在持续经营的假设前提下，本次委估龙旺发展有限公司股东全部权益的评估结论为负值，未考虑有限公司的股东承担的是以出资额为限的有限责任对评估结果的影响。

十三、 评估报告使用限制

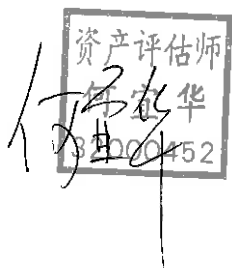
1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
4. 本评估结论成立的基础为评估基准日的市场价格标准，按现行规定评估报告的有效期为壹年(自评估基准日算起)，自 2016 年 11 月 30 日至 2017 年 11 月 29 日。若日后资产数量发生变化或市场价格标准发生变化时，应按本评估报告中的程序及方法进行相应调整甚至重新评估，请报告使用者关注本评估报告的适用性。

十四、 评估报告日

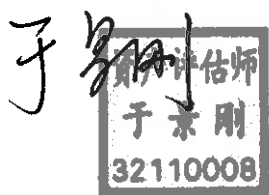
本评估报告日为 2017 年 3 月 22 日。

(此页为签字盖章页)

评估机构法定代表人：



资产评估师：



江苏中天资产评估事务所有限公司

中国 江苏

二〇一七年三月二十二日



编号 320400000201609020072



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913204002508323014 (1/2)

名称 新城控股集团股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)
住所 武进国家高新技术产业开发区新雅路18号208室
法定代表人 王振华
注册资本 222048.4186万元整
成立日期 1996年06月30日
营业期限 1996年06月30日至*****
经营范围 房地产开发。实业投资；室内外装璜，托管范围内房屋及配套设施和场地的管理、维修、服务；公路工程施工；桥梁工程；国内贸易；市场调查服务；信息咨询。
(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



**TERRITORY OF THE BRITISH VIRGIN ISLANDS
BVI BUSINESS COMPANIES ACT, 2004**



2CFAF4991E

**CERTIFICATE OF INCORPORATION
(SECTION 7)**

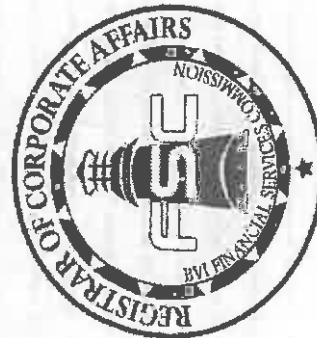
The REGISTRAR of CORPORATE AFFAIRS, of the British Virgin Islands HEREBY CERTIFIES, that pursuant to the BVI Business Companies Act, 2004, all the requirements of the Act in respect of incorporation having been complied with,

DRAGON BOOM DEVELOPMENTS LIMITED

龍旺發展有限公司

BVI COMPANY NUMBER: 1834993

is incorporated in the BRITISH VIRGIN ISLANDS as a BVI BUSINESS COMPANY, this 29th day of July, 2014.



for **REGISTRAR OF CORPORATE AFFAIRS**
29th day of July, 2014

編號 2143648

No.



公 司 註 冊 處
COMPANIES REGISTRY

公 司 註 冊 證 明 書
CERTIFICATE OF INCORPORATION

本人謹此證明
I hereby certify that

HONG KONG JINGSHENG DEVELOPMENT LIMITED
香港景盛發展有限公司

於 本 日 根 據 香 港 法 例 第 622 章 《 公 司 條 例 》
is this day incorporated in Hong Kong under the Companies Ordinance
在 香 港 成 立 為 法 團 ， 此 公 司 是 一 間
(Chapter 622 of the Laws of Hong Kong), and that this company is
有 限 公 司 。
a limited company.

本 證 明 書 於 二 〇 一 四 年 九 月 十 二 日 發 出 。
Issued on 12 September 2014.

香港特別行政區公司註冊處處長鍾麗玲

Ms Ada L L CHUNG

Registrar of Companies
Hong Kong Special Administrative Region

註 Note :

公司名稱獲公司註冊處註冊，並不表示獲授予該公司名稱或其任何部分的商標權或任何其他知識產權。

Registration of a company name with the Companies Registry does not confer any trade mark rights or any other intellectual property rights in respect of the company name or any part thereof.

No. 1032375
編號



CERTIFICATE OF CHANGE OF NAME

公司更改名稱證書

I hereby certify that

本人謹此證明

CIS GROUP LIMITED

中愛集團有限公司

having by special resolution changed its name, is now incorporated under
經通過特別決議，已將其名稱更改，該公司現根據

the Companies Ordinance (Chapter 32) in the name of

《公司條例》(第32章)註冊的名稱為

ATL GROUP LIMITED

中愛集團有限公司

Issued on 16 April 2008.

本證書於二〇〇八年四月十六日發出。

Ms. Fanny Wing-chi LAM

for Registrar of Companies

Hong Kong

香港公司註冊處處長

(林詠芝 代行)

Note 註：

Registration of a company name with the Companies Registry does not confer any trade mark rights or any other intellectual property rights in respect of the company name or any part thereof.

公司名稱獲公司註冊處註冊，並不表示獲授予該公司名稱或其任何部分的商標權或任何其他知識產權。

编号 320483000201605230030



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913204123205107633 (1/1)

名称 常州景旭咨询管理有限公司
类型 有限责任公司(台港澳法人独资)
住所 常州西太湖科技产业园兰香路8号
法定代表人 王振华
注册资本 200万元人民币
成立日期 2014年11月06日
营业期限 2014年11月06日至2024年11月05日
经营范围 企业管理咨询服务、投资信息咨询服务。(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



编号 321191000201606130070



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91321191596910418B (1/1)

名称 威信广厦模块住宅工业有限公司
类型 有限责任公司(中外合资)
住所 镇江新区安港路46号
法定代表人 HAIRONG AHERNE
注册资本 2324.188842万美元
成立日期 2012年05月28日
营业期限 2012年05月28日至2042年05月27日
经营范围 预制装配式房屋的研发、制造、销售;并提供售后安装服务。[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 04月 1日

龙旺发展有限公司

专项审计报告

苏亚常专审[2017]22号



05192017030013545466

报告文号：苏亚常专审[2017]22号

审计机构：江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

地 址：常州市晋陵中路 354 号长兴大厦六楼

邮 编：213003

传 真：0519-86606018

电 话：0519-86631323 0519-86636162

龙旺发展有限公司
专项审计报告及财务报表
(2016年1月1日至2016年11月30日)

目 录	页 次
一、 审计报告.....	第1-2页
二、 已审财务报表.....	第3-10页
(一) 合并资产负债表.....	第 3 页
(二) 合并利润表.....	第 4 页
(三) 合并现金流量表.....	第 5 页
(四) 合并所有者权益变动表.....	第 6 页
(五) 母公司资产负债表.....	第 7 页
(六) 母公司利润表.....	第 8 页
(七) 母公司现金流量表.....	第 9 页
(八) 母公司所有者权益变动表.....	第 10 页
三、 财务报表附注.....	第11-36页

江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

苏亚常专审[2017]22号

专项审计报告

新城控股集团股份有限公司：

我们审计了后附的龙旺发展有限公司（以下简称龙旺发展）财务报表，包括 2016 年 11 月 30 日的合并资产负债表及资产负债表，2016 年 1-11 月的合并利润表及利润表、合并现金流量表及现金流量表和合并所有者权益变动表及所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是龙旺发展管理层的责任，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

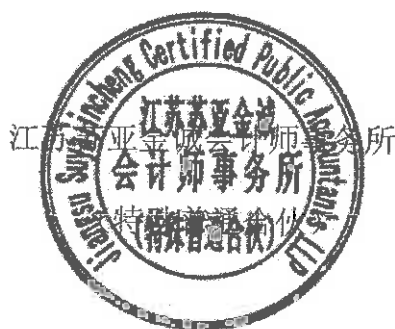
我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关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，龙旺发展财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了龙旺发展 2016 年 11 月 30 日的财务状况以及 2016 年 1-11 月的经营成果和现金流量。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国 常州市

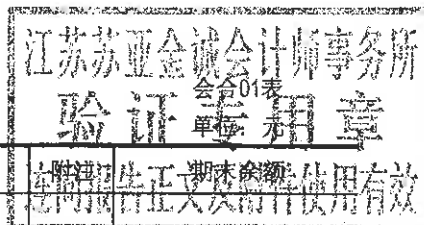
2017 年 3 月 20 日



合并资产负债表

2016年11月30日

编制单位：龙旺发展有限公司



资产	附注	期末余额	负债和所有者权益	附注	期末余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	五、1	120,045.36	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	五、4	147,072.25
其他应收款	五、2	60,317,641.09	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	五、5	210,024,739.14
其他流动资产			一年内到期的非流动负债		
			其他流动负债		
流动资产合计		60,437,686.45	流动负债合计		210,171,811.39
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		
长期股权投资	五、3	121,918,431.41	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		
生产性生物资产			负债合计		210,171,811.39
油气资产			所有者权益(或股东权益)：		
无形资产			实收资本(或股本)	五、6	6.13
开发支出			资本公积		
商誉			减：库存股		
长期待摊费用			其他综合收益		
递延所得税资产			盈余公积		
其他非流动资产			未分配利润	五、7	-27,815,699.66
			归属于母公司所有者权益合计		-27,815,693.53
非流动资产合计		121,918,431.41	少数股东权益		
			所有者权益合计		-27,815,693.53
资产总计		182,356,117.86	负债和所有者权益总计		182,356,117.86

授权代表人：

华玉印振

主管会计工作负责人：

3

华玉印振

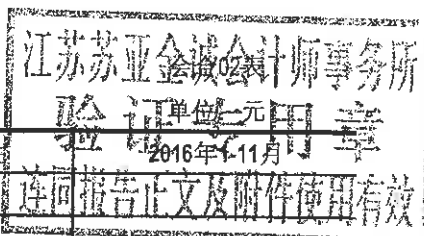
会计机构负责人：

章钧

合并利润表

2016年1-11月

编制单位：龙旺发展有限公司



项目	附注	
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、8	35,374.80
财务费用	五、9	-549,409.68
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）	五、10	-11,826,980.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-11,826,980.09
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-11,312,945.21
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）		-11,312,945.21
减：所得税费用	五、11	136,658.47
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-11,449,603.68
归属于母公司所有者的净利润		-11,449,603.68
少数股东损益		
五、其他综合收益的税后净额		
归属于母公司所有者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		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
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		-11,449,603.68
归属于母公司所有者的综合收益总额		-11,449,603.68
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（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

授权代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

华玉
印振

4

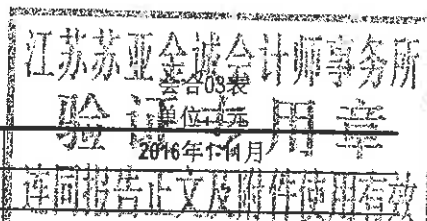
华玉
印振

章钧

合并现金流量表

2016年1-11月

编制单位：龙旺发展有限公司



项 目	附注	
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、12	159,026,024.25
经营活动现金流入小计		159,026,024.25
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		15,322.64
支付其他与经营活动有关的现金	五、12	129,306,457.44
经营活动现金流出小计		129,321,780.08
经营活动产生的现金流量净额		29,704,244.17
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	五、12	129,344,318.56
投资活动现金流入小计		129,344,318.56
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	五、12	159,099,954.62
投资活动现金流出小计		159,099,954.62
投资活动产生的现金流量净额		-29,755,636.06
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
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		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
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		84.07
五、现金及现金等价物净增加额		-51,307.82
加：期初现金及现金等价物余额		171,353.18
六、期末现金及现金等价物余额		120,045.36

授权代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李强



5

李强



李强

章钊

合并所有者权益变动表

2016年1-11月

会合04表
单位：元

编制单位：龙旺发展有限公司

2016年1-11月

项目	2016年1-11月					
	归属于母公司所有者权益					
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	6.13					-16,366,095.98
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、本年初余额	6.13					-16,366,095.98
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						
（一）综合收益总额						-11,449,603.68
（二）所有者投入和减少资本						-11,449,603.68
1. 所有者投入资本						
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（或股东）的分配						
3. 其他						
（四）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或股本）						
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本年年末余额	6.13					-27,815,699.66

授权代表人：

华玉印振

主管会计工作负责人：

华玉印振

会计机构负责人：

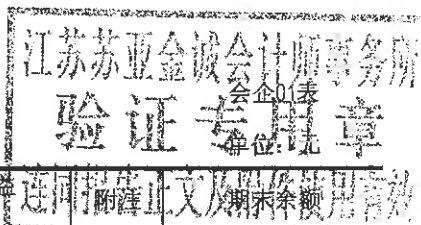
章韵

江苏永衡诚云律师事务所
验资报告
光润报告正文及附件使用有效

资产负债表

2016年11月30日

编制单位：龙旺发展有限公司



资产	附注	期末余额	负债和所有者权益 (或股东权益)	期末余额
流动资产：			流动负债：	
货币资金			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			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	9,450.94
其他流动资产			一年内到期的非流动负债	
			其他流动负债	
流动资产合计			流动负债合计	9,450.94
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	
长期股权投资	十一、1	0.79	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	
生产性生物资产			负债合计	9,450.94
油气资产			所有者权益(或股东权益)：	
无形资产			实收资本(或股本)	6.13
开发支出			资本公积	
商誉			减：库存股	
长期待摊费用			其他综合收益	
递延所得税资产			盈余公积	
其他非流动资产			未分配利润	-9,456.28
非流动资产合计		0.79	所有者权益 (或股东权益) 合计	-9,450.15
资产总计		0.79	负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	0.79

授权代表人：

华玉
ED 振

主管会计工作负责人：

华玉
印 振

会计机构负责人：

章韵

章韵

利润表

2016年1-11月

编制单位：龙旺发展有限公司

江苏苏亚金诚会计师事务所
验证专用章
2016年1-11月
连同报告一并使用有效

项目	附注	
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		
财务费用		
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）		
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）		
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、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		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、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		

授权代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

华王
印振

华王
印振

华王
印振

华王
印振

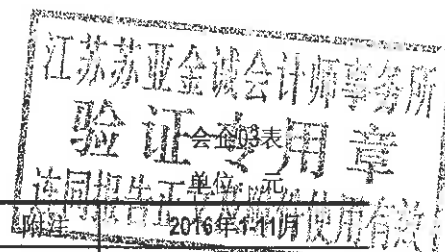
章钧

章钧

现金流量表

2016年1-11月

编制单位：龙旺发展有限公司



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

授权代表人：

王

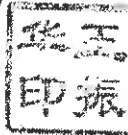


主管会计工作负责人：

9

会计机构负责人：

王



王

草稿

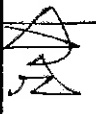
所有者权益变动表

2016年1-11月

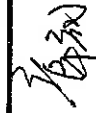
会企04表
单位：元

编制单位：龙旺发展有限公司

项目	2016年1-11月					
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	6.13					-9,456.28
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年年初余额	6.13					-9,456.28
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						-9,450.15
（一）综合收益总额						
（二）所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
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（或股东）的分配						
3. 其他						
（四）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或股本）						
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本年年末余额	6.13					-9,456.28
						-9,450.15

授权代表人：  华王 印振

主管会计工作负责人：  华王 印振

会计机构负责人：  华王 印振

10

龙旺发展有限公司

二〇一六年 1-11 月财务报表附注

附注一、公司的基本情况

一、公司概况

龙旺发展有限公司（以下简称公司）是由新城发展控股有限公司出资组建的有限责任公司，于 2014 年 7 月 29 日成立。公司注册地为英属维尔京群岛，注册号为 1834993，标准资金为美元 50,000 元，分为 50,000 股，每股为美元 1 元，目前实收资本为 1 美元，均由新城发展控股有限公司缴纳。

二、合并财务报表范围

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有受控制的子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

纳入合并财务报表范围的子公司情况详见“附注六、在子公司中的权益”。

附注二、财务报表编制基础

一、编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则及其他相关规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

二、持续经营

公司管理层认为，公司自报告期末起至少 12 个月内具有持续经营能力。

附注三、重要会计政策和会计估计

一、遵循企业会计准则的声明

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

二、会计期间

本报告的公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 11 月 30 日止。

三、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

四、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（一）同一控制下企业合并的会计处理方法

公司对同一控制下的企业合并采用权益结合法进行会计处理。

在合并日，公司对同一控制下的企业合并中取得的资产和负债，按照在被合并方资产与负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；根据合并后享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为个别财务报表中长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资的初始投资成本与支付合并对价（包括支付的现金、转让的非现金资产、所发生或承担的债务账面价值或发行股份的面值总额）之间的差额，调整资本公积（股本溢价或资本溢价）；资本公积（股本溢价或资本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

（二）非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司对非同一控制下的企业合并采用购买法进行会计处理。

1. 公司对非同一控制下的企业合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值计量。以公司在购买日作为合并对价付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值为计量基础，其公允价值与账面价值的差额计入当期损益。

2. 合并成本分别以下情况确定：

（1）一次交易实现的企业合并，合并成本以公司在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与符合确认条件的或有对价之和确定。合并成本为该项长期股权投资的初始投资成本。

（2）通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为购买日之前持有股权投资在购买日按照公允价值重新计量的金额与购买日新增投资成本之和。个别财务报表的长期股权投资为购买日之前持有股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。一揽子交易除外。

3. 公司在购买日对合并成本在取得的可辨认资产和负债之间进行分配。

（1）公司在企业合并中取得的被购买方除无形资产以外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的未来经济利益预期能够流入公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量。

（2）公司在企业合并中取得的被购买方的无形资产，其公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公

允价值计量。

(3) 公司在企业合并中取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关的义务预期会导致经济利益流出公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量。

(4) 公司在企业合并中取得的被购买方的或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按公允价值计量。

(5) 公司在对企业合并成本进行分配、确认合并中取得可辨认资产和负债时，不予考虑被购买方在企业合并之前已经确认的商誉和递延所得税项目。

4. 企业合并成本与合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间差额的处理

(1) 公司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。公司对初始确认后的商誉不进行摊销，在年末进行减值测试，商誉以其成本扣除累计减值准备后的金额计量。

(2) 公司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，按照下列规定处理：

① 对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；

② 经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

(三) 公司为进行企业合并而发生的有关费用的处理

1. 公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用（包括为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用等），于发生时计入当期损益。

2. 公司为企业合并而发行债务性证券支付的佣金、手续费等交易费用，计入债务性证券的初始计量金额。

(1) 债券如为折价或面值发行的，该部分费用增加折价的金额；

(2) 债券如为溢价发行的，该部分费用减少溢价的金额。

3. 公司在合并中作为合并对价发行的权益性证券发生的佣金、手续费等交易费用，计入权益性证券的初始计量金额。

(1) 在溢价发行权益性证券的情况下，该部分费用从资本公积（股本溢价）中扣除；

(2) 在面值或折价发行权益性证券的情况下，该部分费用冲减留存收益。

五、合并财务报表的编制方法

(一) 统一会计政策和会计期间

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与公司一致，如子公司采用的

会计政策、会计期间与公司不一致的，在编制合并财务报表时，按照公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

（二）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，抵销公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由母公司编制。

（三）子公司发生超额亏损在合并财务报表中的反映

在合并财务报表中，母公司分担的当期亏损超过了其在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额冲减归属于母公司的所有者权益（未分配利润）；子公司少数股东分担的当期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的，其余额继续冲减少数股东权益。

（四）报告期内增减子公司的处理

1. 报告期内增加子公司的处理

（1）报告期内因同一控制下企业合并增加子公司的处理

在报告期内，因同一控制下的企业合并而增加子公司的，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

（2）报告期内因非同一控制下企业合并增加子公司的处理

在报告期内，因非同一控制下的企业合并而增加子公司的，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

2. 报告期内处置子公司的处理

公司在报告期内处置子公司的，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

六、现金及现金等价物的确定标准

现金包括公司库存现金以及可以随时用于支付的银行存款和其他货币资金。

公司将持有的期限短（自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，确定为现金等价物。

七、外币业务

（一）外币业务的核算方法

1. 外币交易的初始确认

对于发生的外币交易，公司均按照交易发生日中国人民银行公布的即期汇率（中间价）将外币金额折算为记账本位币金额。其中，对发生的外币兑换或涉及外币兑换的交易，公司按照交易发生日实际采用的汇率进行折算。

2. 资产负债表日或结算日的调整或结算

资产负债表日或结算日，公司按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目分别进行处理：

（1）外币货币性项目的会计处理原则

对于外币货币性项目，在资产负债表日或结算日，公司采用资产负债表日或结算日的即期汇率（中间价）折算，对因汇率波动而产生的差额调整外币货币性项目的记账本位币金额，同时作为汇兑差额处理。其中，与购建或生产符合资本化条件的资产有关的外币借款产生的汇兑差额，计入符合资本化条件的资产的成本；其他汇兑差额，计入当期财务费用。

（2）外币非货币性项目的会计处理原则

①对于以历史成本计量的外币非货币性项目，公司仍按照交易发生日的即期汇率（中间价）折算，不改变其记账本位币金额，不产生汇兑差额。

②对于以成本与可变现净值孰低计量的存货，如果其可变现净值以外币确定，则公司在确定存货的期末价值时，先将可变现净值按期末汇率折算为记账本位币金额，再与以记账本位币反映的存货成本进行比较。

③对于以公允价值计量的非货币性项目，如果期末的公允价值以外币反映，则公司先将该外币按照公允价值确定当日的即期汇率折算为记账本位币金额，再与原记账本位币金额进行比较，其差额作为公允价值变动（含汇率变动）损益，计入当期损益。

八、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

（一）金融工具的分类

1. 金融资产的分类

公司根据业务特点、投资策略和风险管理要求，将取得的金融资产分为以下四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；（2）持有至到期投资；（3）贷款和应收款项；（4）可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括：（1）交易性金融资产；（2）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；（3）投资性主体对不纳入合并财务报表的子公司的权益性投资；（4）风险投资机构、共同基金以及类似主体持有的权益性投资等。

对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资，按业务特点、投资策略和风险管理要求可以划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或可供出售金融资产。在某些特殊情况下，划分为可供出售金融资产的权益性投资可以采用成本法进行会计处理。

2.金融负债的分类

公司根据业务特点和风险管理要求，将承担的金融负债分为以下两类：（1）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和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）；（2）其他金融负债。

（二）金融工具的确认依据和计量方法

1.金融工具的确认依据

公司在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。

2.金融工具的计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债：按照取得时的公允价值作为初始计量金额，相关交易费用在发生时计入当期损益。实际支付的价款中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收股利或应收利息。持有期间取得的现金股利或债券利息，确认为投资收益。资产负债表日，按照公允价值计量，并将其公允价值变动计入当期损益。出售交易性金融资产时，按实际收到的价款（如有应收股利、应收利息应予扣除）与处置日交易性金融资产账面价值的差额确认投资收益，并将原已计入公允价值变动损益的累计金额全部转入投资收益。

（2）持有至到期投资：按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始计量金额。实际支付的价款中包含已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收利息。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。资产负债表日，按照摊余成本计量。处置时，将取得的价款（如有应收利息应予扣除）与该项持有至到期投资账面价值之间的差额确认为投资收益。

（3）可供出售金融资产：按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。实际支付的价款中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收股利或应收利息。持有期间取得的现金股利或债券利息，计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且其公允价值变动计入其他综合收益。处置时，将取得的价款（如有应收股利、应收利息应予扣除）与该项可供出售金融资产账面价值之间的差额，计入投资收益；同时，将原直接计入其他综合收益的累计公允价值变动对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（4）其他金融负债：按照发生时的公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额，采用实际利率法确认利息费用，资产负债表日按照摊余成本计量。

（三）金融资产转移的确认依据和计量方法

1.金融资产终止确认条件

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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

2.金融资产转移满足终止确认条件的处理

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和金融资产部分转移。

（1）金融资产整体转移满足终止确认条件的，公司将因转移而收到的对价与所转移金融资产的账面价值之间的差额计入当期损益，并将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）转入当期损益。

（2）金融资产部分转移满足终止确认条件的，公司将所转移金融资产整体的账面价值在终止确认部分和未终止确认部分之间按照各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分的对价与金融资产终止确认部分的账面价值之间的差额计入当期损益，同时将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）转入当期损益。

3.金融资产转移不满足终止确认条件的处理

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

（四）金融负债终止确认条件

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

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

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

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

（五）金融工具公允价值的确定方法

1.存在活跃市场的金融资产或金融负债，按照计量日活跃市场上未经调整的报价确定其公允价值。

2.不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值，具体确定原则和方法依据《企业会计准则第39

号——公允价值计量》相关规定。

(六) 金融资产（不含应收款项）减值认定标准、测试方法和减值准备计提方法

公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产（含单项金融资产或一组金融资产）的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括发行方或债务人发生严重财务困难、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组、因发行方发生重大财务困难导致该金融资产无法在活跃市场继续交易、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌等。

1. 持有至到期投资减值测试方法和减值准备计提方法

资产负债表日，对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

(1) 对于单项金额重大的持有至到期投资，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。

(2) 对于单项金额非重大的持有至到期投资以及经单独测试后未发生减值的单项金额重大的持有至到期投资，按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提减值准备。

2. 可供出售金融资产的减值测试方法和减值准备计提方法

资产负债表日，如果有客观证据表明可供出售金融资产发生减值的，计提减值准备，确认减值损失。对于权益工具投资，当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过成本的50%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产计提减值准备时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一

经确认，不得转回。

（七）将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的会计处理方法

因持有意图或能力的改变致使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，公司将其重分类为可供出售金融资产；公司将持有至到期投资部分出售或重分类的金额较大，且出售或重分类不属于公司无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起，也将该类投资的剩余部分重分类为可供出售的金融资产。

九、应收款项

（一）单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

1、单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准

单项金额重大的应收款项，是指期末余额在 100.00 万元以上的应收款项。

2、单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

资产负债表日，公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额重大的应收款项经测试未发生减值的并入其他单项金额不重大的应收款项。

应收款项发生减值的客观证据，包括下列各项：（1）债务人发生严重财务困难；（2）债务人违反了合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；（3）出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；（4）债务人很可能倒闭或进行其他债务重组。

（二）按组合计提坏账准备的应收款项

1、确定组合的依据

余额组合：

单项金额重大但经单独测试后未计提坏账准备的应收款项加上扣除单项计提坏账准备后的单项金额不重大的应收款项，以应收款项余额为类似信用风险特征组合。

其他组合：

同一控制下母子公司相互之间往来。

2、按组合计提坏账准备的计提方法

余额组合：个别认定法。

其他组合：公司不计提坏账准备。

（三）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项金额不重大的应收款项是指单项金额在 100.00 万元以下的应收款项。

公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项（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），单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。同时，公司将扣除单项计提坏账准备后的单项金额不重大的应收款项，以应收款项余额为类似信用风险特征组合计提坏账准备。

十、长期股权投资

（一）长期股权投资初始投资成本的确定

1.企业合并形成的长期股权投资，其初始投资成本的确认详见本附注三之四同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

2.除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

（2）通过发行的权益性证券（权益性工具）等方式取得的长期股权投资，按照所发行权益性证券（权益性工具）公允价值作为其初始投资成本。如有确凿证据表明，取得的长期股权投资的公允价值比所发行权益性证券（权益性工具）的公允价值更加可靠的，以投资者投入的长期股权投资的公允价值为基础确定其初始投资成本。与发行权益性证券（权益性工具）直接相关费用，包括手续费、佣金等，冲减发行溢价，溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。通过发行债务性证券（债务性工具）取得的长期股权投资，比照通过发行权益性证券（权益性工具）处理。

（3）通过债务重组方式取得的长期股权投资，公司以债权转为股权所享有股份的公允价值作为其初始投资成本。

（4）通过非货币性资产交换方式取得的长期股权投资，在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的情况下，公司以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述条件的，公司以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

公司发生的与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，计入长期股权投资的初始投资成本。

公司无论以何种方式取得长期股权投资，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，作为应收股利单独核算，不构成长期股权投资的成本。

（二）长期股权投资的后续计量及损益确认方法

1.采用成本法核算的长期股权投资

(1) 公司对被投资单位能够实施控制的长期股权投资，即对子公司投资，采用成本法核算。

(2) 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，公司不分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润，均按照应享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

2. 采用权益法核算的长期股权投资

(1) 公司对被投资单位具有共同控制的合营企业或重大影响的联营企业，采用权益法核算。

(2) 采用权益法核算的长期股权投资，对于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初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的初始投资成本。

(3) 取得长期股权投资后，公司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，分别确认投资损益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位账面净利润经过调整后计算确定。但是，公司对无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产公允价值的、投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值之间的差额较小的或是其他原因导致无法取得被投资单位有关资料的，直接以被投资单位的账面净损益为基础计算确认投资损益。公司按照被投资单位宣告分派的现金股利或利润计算应分享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。公司对被投资单位除净损益、其他综合收益以及利润分配以外的所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

公司在确认由联营企业及合营企业投资产生的投资收益时，对公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易收益按照持股比例计算归属于公司的部分予以抵销，并在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失属于资产减值损失的，全额予以确认。公司对于纳入合并范围的子公司与其联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益，也按照上述原则进行抵销，并在此基础上确认投资损益。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，按照下列顺序进行处理：首先冲减长期股权投资的账面价值；如果长期股权投资的账面价值不足以冲减的，则以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益的账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收款的账面价值；经过上述处理，按照投资合同或协议约定公司仍承担额外损失义务的，按照预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司扣除未确认的亏损分担额后，按照与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面金额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益和长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

（三）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

1.确定对被投资单位具有共同控制的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。某项安排的相关活动通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究开发活动以及融资活动等。合营企业，是公司仅对某项安排的净资产享有权利的合营安排。合营方享有某项安排相关资产且承担相关债务的合营安排是共同经营，而不是合营企业。

2.确定对被投资单位具有重大影响的依据

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

十一、借款费用

（一）借款费用的范围

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

（二）借款费用的确认原则

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

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

（三）借款费用资本化期间的确定

1.借款费用开始资本化时点的确定

当资产支出已经发生、借款费用已经发生且为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。其中，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出。

2.借款费用暂停资本化时间的确定

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。公司将在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，则借款费用的资本化继续进行。

3.借款费用停止资本化时点的确定

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

在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为当期损益。

购建或者生产的符合资本化条件的资产的各部分分别完工，且每部分在其他部分继续建造过程中可供使用或者可对外销售，且为使该部分资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动实质上已经完成的，停止与该部分资产相关的借款费用的资本化；购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用的资本化。

（四）借款费用资本化金额的确定

1. 借款利息资本化金额的确定

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，公司以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，公司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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

（4）在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不能超过当期相关借款实际发生的利息金额。

2. 借款辅助费用资本化金额的确定

（1）专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

（2）一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

3. 汇兑差额资本化金额的确定

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

十二、长期资产减值

长期股权投资等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产

的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

公司对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

公司进行资产减值测试时，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失；再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

十三、职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

（一）短期薪酬

短期薪酬是指企业预期在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内将全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。

短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

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

（二）离职后福利——设定提存计划

公司参与的设定提存计划是按照有关规定为职工缴纳的基本养老保险费、失业保险费、企业年金缴费等。公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应缴存的金额，确认为职工薪酬负债，

并计入当期损益或相关资产成本。

（三）辞退福利

辞退福利，是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- 1.企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。
- 2.企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（四）其他长期职工福利

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利和辞退福利以外的其他所有职工福利。在报告期末，公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- 1.服务成本。
- 2.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- 3.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

十四、收入

公司营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入，其确认原则如下：

（一）销售商品收入的确认原则

公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入公司；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

（二）提供劳务收入的确认原则

1、提供劳务交易的结果能够可靠估计情况下的提供劳务收入的确认原则

公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入公司，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，提供劳务交易的结果能够可靠地估计。

2、提供劳务交易的结果不能可靠估计情况下的提供劳务收入的确认原则

公司在资产负债表日提供劳务交易的结果不能可靠估计的，分别以下三种情况确认提供劳务收入：

（1）如果已经发生的劳务成本预计全部能够得到补偿，则按已收或预计能够收回的金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；

（2）如果已经发生的劳务成本预计部分能够得到补偿，则按能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；

(3) 如果已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿, 则将已经发生的劳务成本计入当期损益 (主营业务成本), 不确认提供劳务收入。

(二) 让渡资产使用权收入的确认原则

公司在与交易相关的经济利益很可能流入公司, 收入的金额能够可靠地计量时, 确认让渡资产使用权收入的实现。

十五、政府补助

(一) 政府补助的类型

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

与资产相关的政府补助, 是指企业取得的、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。

(二) 政府补助的确认原则和确认时点

政府补助的确认原则:

1. 公司能够满足政府补助所附条件;
2. 公司能够收到政府补助。

政府补助同时满足上述条件时才能予以确认。

(三) 政府补助的计量

1. 政府补助为货币性资产的, 公司按照收到或应收的金额计量。
2. 政府补助为非货币性资产的, 公司按照公允价值计量; 公允价值不能可靠取得的, 按照名义金额计量 (名义金额为人民币1元)。

(四) 政府补助的会计处理方法

1. 与资产相关的政府补助, 在取得时按照到账的实际金额确认为递延收益, 并在相关资产使用寿命内平均分配, 计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。

2. 与收益相关的政府补助, 分别下列情况处理:

(1) 用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的与收益相关的政府补助, 在取得时确认为递延收益, 并在确认相关费用的期间, 计入当期损益。

(2) 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的与收益相关的政府补助, 在取得时直接计入当期损益。

3. 已确认的政府补助需要返还的, 分别下列情况处理:

- (1) 存在相关递延收益的, 冲减相关递延收益账面金额, 超出部分计入当期损益。
- (2) 不存在相关递延收益的, 直接计入当期损益。

十六、递延所得税

公司采用资产负债表债务法核算所得税。

（一）递延所得税资产或递延所得税负债的确认

1.公司在取得资产、负债时确定其计税基础。公司于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，资产、负债的账面价值与其计税基础存在暂时性差异的，在有关暂时性差异发生当期且符合确认条件的情况下，公司对应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异分别确认递延所得税负债或递延所得税资产。

2.递延所得税资产的确认依据

（1）公司以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。在确定未来期间很可能取得的应纳税所得额时，包括未来期间正常生产经营活动实现的应纳税所得额，以及在可抵扣暂时性差异转回期间因应纳税暂时性差异的转回而增加的应纳税所得额。

（2）对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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

3.递延所得税负债的确认依据

公司将当期和以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

（二）递延所得税资产或递延所得税负债的计量

1.资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，公司根据税法规定按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

2.适用税率发生变化的，公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，将其影响数计入税率变化当期的所得税费用。

3.公司在计量递延所得税资产和递延所得税负债时，采用与收回资产或清偿债务的预期方式相一致的税率和计税基础。

4.公司对递延所得税资产和递延所得税负债不进行折现。

十七、经营租赁与融资租赁

公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

（一）经营租赁的会计处理

作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

（二）融资租赁的会计处理

作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为出租人，在租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

十八、重要会计政策和会计估计的变更

（一）重要会计政策变更

公司在本报告期内重要会计政策没有发生变更。

（二）会计估计变更

公司在本报告期内主要会计估计没有发生变更。

附注四、税项

主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	业务收入	3%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%

附注五、合并财务报表主要项目附注（除另有说明外，货币单位均为人民币元）

1.货币资金

项目	期末余额
现金	
银行存款	120,045.36
合计	120,045.36

2.其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独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	60,317,641.09	100.00			60,317,641.09
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	60,317,641.09	100.00			60,317,641.09

(2) 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

其他组合	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
余额组合	60,317,641.09		
其他组合			
合计	60,317,641.09		

(3) 其他应收款期末余额情况：

单位（项目）名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	资金往来	60,317,641.09	1年以内	100
合计		60,317,641.09		100

3.长期股权投资

被投资单位	期末余额
联营企业——镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	121,918,431.41
合计	121,918,431.41

4. 应交税费

项目	期末余额
增值税	9,251.68
城建税	696.82
企业所得税	136,626.02
教育费附加	497.73
合计	147,072.25

5. 其他应付款

(1) 按款项性质列示的其他应付款:

项目	期末余额
资金往来	210,024,739.14
合计	210,024,739.14

(2) 其他应付款明细如下:

项目	期末余额
香港宏盛发展有限公司	100,056,111.47
新城发展投资有限公司	57,770,000.00
富域发展集团有限公司	52,061,703.00
新城发展控股有限公司	136,924.67
合计	210,024,739.14

6. 实收资本

股东名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	比例 (%)			投资金额	比例 (%)
新城发展控股有限公司	6.13	100.00			6.13	100.00
合计	6.13	100.00			6.13	100.00

7. 未分配利润

项目	金额
调整前上期末未分配利润	-16,366,095.98
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	-16,366,095.98
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-11,449,603.68
减: 提取法定盈余公积	

提取任意盈余公积	
提取一般风险准备	
应付普通股股利	
转作股本的普通股股利	
期末未分配利润	-27,815,699.66

8.管理费用

项目	本期发生额
中介咨询费	34,869.64
办公费用	505.16
合计	35,374.80

9.财务费用

项目	本期发生额
利息支出	
减：利息收入	642,454.97
加：汇兑收益	84.07
加：手续费等其他费用	93,129.36
合计	-549,409.68

10.投资收益

项目	本期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-11,826,980.09
合计	-11,826,980.09

11.所得税费用

项目	本期发生额
当期所得税费用	136,658.47
递延所得税费用	
所得税费用	136,658.47

12.合并现金流量表项目说明**(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项目	本期发生额
银行存款利息收入	1,024.25

收到的其他单位往来款项	159,025,000.00
合计	159,026,024.25

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额
期间费用	6,457.44
支付的其他单位往来款项	129,300,000.00
合计	129,306,457.44

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额
收到的其他单位往来款项	129,344,318.56
合计	129,344,318.56

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额
支付的其他单位往来款项	159,099,954.62
合计	159,099,954.62

13. 合并现金流量表补充资料

(1) 合并现金流量表补充资料

项目	本期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	-11,449,603.68
加：资产减值准备	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产摊销	
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)	-554,842.87
投资损失(收益以“-”号填列)	11,826,980.09
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)	

经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	29,881,710.63
其他	
经营活动产生的现金流量净额	29,704,244.17
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	120,045.36
减：现金的期初余额	171,353.18
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	-51,307.82

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	本期发生额
一、现金	120,045.36
其中：库存现金	
可随时用于支付的银行存款	120,045.36
可随时用于支付的其他货币资金	
可用于支付的存放中央银行款项	
存放同业款项	
拆放同业款项	
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	120,045.36

附注六、在其他主体中的权益

1.在子公司中的权益

企业集团的构成

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	
香港景盛发展有限公司	上海	香港	咨询	100.00		设立
常州景旭咨询管理有限公司	上海	常州	咨询		100.00	设立
中爱集团有限公司	上海	香港	咨询		100.00	购买

2.在合营安排或联营企业中的权益

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	
镇江威信广厦模块 住宅工业有限公司	镇江	镇江	模块建筑		28.11%	权益法

附注七、关联方关系及其交易的说明（货币单位：人民币元）

1.本公司的母公司情况

母公司名称	经济类型	注册地址	宗旨和业务范围	与本公司关系
新城发展控股有限公司	有限公司	开曼	投资	母公司

2.本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注六之1。

3.本公司合营和联营企业情况

本公司合营和联营企业的情况详见附注六之2。

4.其他关联方关系

公司名称	经济类型	注册地址	宗旨和业务范围	与本公司关系
香港宏盛发展有限公司	有限公司	香港	投资	同一最终控制方
富域发展集团有限公司	有限公司	常州	投资	同一最终控制方
新城发展投资有限公司	有限公司	常州	投资	同一最终控制方

4.关联方往来及交易

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额
其他应收款	镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	60,317,641.09
合计		60,317,641.09

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额
其他应付款	香港宏盛发展有限公司	100,056,111.47
其他应付款	新城发展投资有限公司	57,770,000.00

其他应付款	富域发展集团有限公司	52,061,703.00
其他应付款	新城发展控股有限公司	136,924.67
合计		210,024,739.14

(3) 关联交易

本期向镇江威信广厦模块住宅工业有限公司收取资金占用费 661,881.74 元。

附注八、承诺及或有事项

1. 重大承诺事项

截止 2016 年 11 月 30 日，公司无需要披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

截止 2016 年 11 月 30 日，公司无需要披露的或有事项。

附注九、资产负债表日后事项的说明

截止本财务报告批准报出日，公司无需要披露的资产负债表日后事项。

附注十、其他重要事项

截止 2016 年 11 月 30 日，公司无需要披露的其他重要事项。

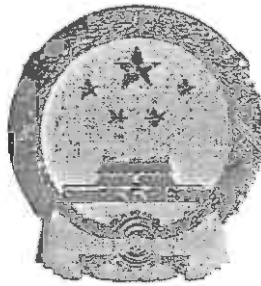
附注十一、母公司财务报表主要项目附注（除另有说明外，货币单位均为人民币元）

长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	0.79		0.79	0.79		0.79
对联营、合营企业投资						
其他						
合计	0.79		0.79	0.79		0.79

对子公司投资

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
香港景盛发展有限 公司	0.79			0.79		
合计	0.79			0.79		



编号 320000000201612140005

营业执照

统一社会信用代码 91320000085046285W

名称 江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙

主要经营场所 江苏省南京市中山北路15-6号2201室

执行事务合伙人 詹从才

成立日期 2013年12月02日

合伙期限 2013年12月02日至2033年11月25日

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验证报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训（不含国家统一认可的证书类的培训）；法律、法规规定的其他业务。会计用品、计算机软件的销售。（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



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2016年12月14日

证书序号 NO. 021210

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，应当尚财政部门申请换发。
- 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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所

执业证书

名称：江苏亚金城会计师事务所（普通合伙）

主任会计师：詹从才
办公场所：中环国际广场22楼

组织形式：特殊普通合伙

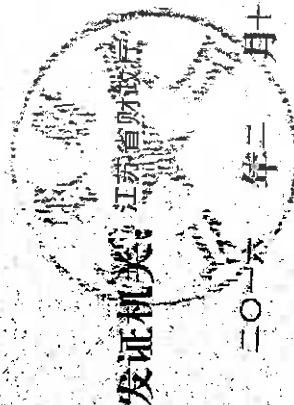
会计师事务所编号：32000026

注册资本(出资额)：1410万元

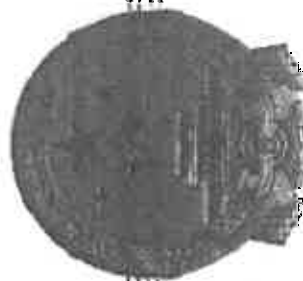
批准设立文号：苏财会[2013]46号

2013-11-08

批准设立日期：



中华人民共和国财政部制



证书序号: 000434

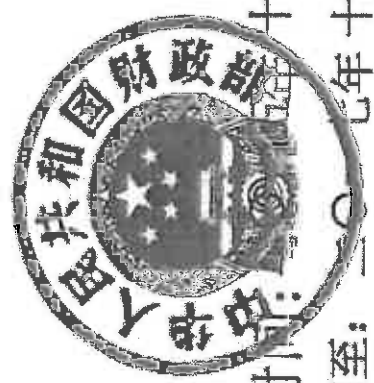
会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

江苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 詹从才

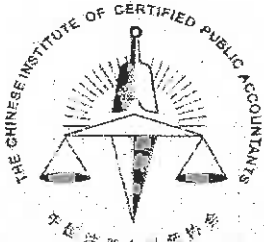


证书号: 42

发证时间:

证书有效期至:

二〇〇七年十二月三十日



证书编号: 520400020002
 No. of Certificate
 批准注册单位: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2007 年 1 月 1 日
 Date of Issuance

2007 4 3

年度检验登记

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



姓名: 徐良民
 Full name
 性别: 男
 Sex
 出生日期: 1961-12-29
 Date of birth
 工作单位: 常州中会会计师事务所
 Working unit
 身份证号码: 320402611229021
 Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit of CPA
 同意调入
 Agree the holder to be transferred from

同意调入
 Agree the holder to be transferred to



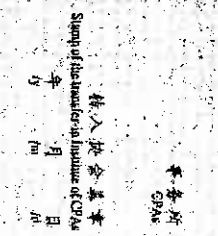
年度检验登记

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



注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit of CPA
 同意调入
 Agree the holder to be transferred from

同意调入
 Agree the holder to be transferred to



年度检验登记

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



徐良民(320400020002)
 已通过2016年年检
 江苏省注册会计师协会



徐良民(320400020002)
 已通过2016年年检
 江苏省注册会计师协会



证书编号: 32000284290
 No. of Certificate
 批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPA 2014 04 30
 发证日期: 年 月 日
 Date of Issuance

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



姓名: 男

Full name: 姓名
 Sex: 男
 Date of birth: 1988-07-21
 Working unit: 江苏苏亚金城会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所
 Identity card No.: 320483198807217037





根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

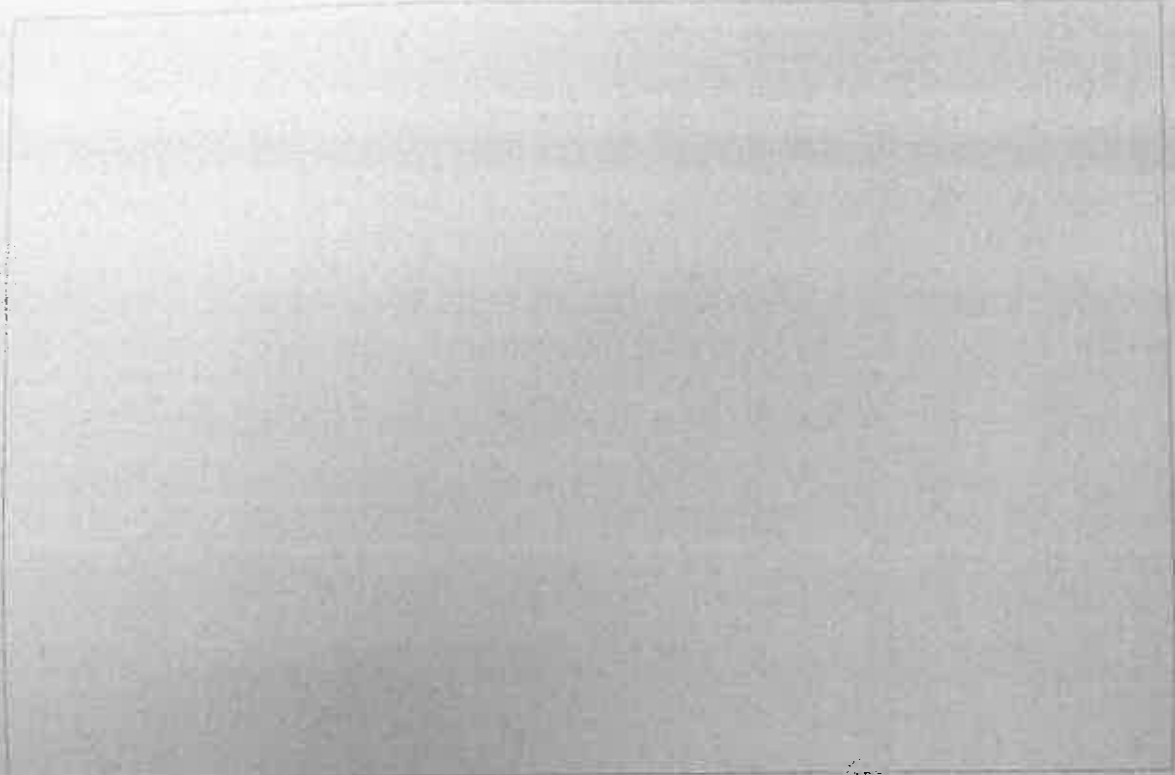
登记机构 (章)

2016 年 11 月 14 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 32001811997

权利人	福建广普源环保科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	镇江市新区安港路46号
不动产单元号	321113 019013 GB00076 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/出让
用途	工业用地/厂办公
面积	宗地面积46680.70㎡/房屋建筑面积34739.62㎡
使用期限	国有建设用地使用权2064年07月09日止
权利其他状况	控制土地使用面积46680.7㎡ 镇江市新区安港路46号2幢面积18141.76㎡，[镇江市新区安港路46号3幢面积1597.86㎡]



宗 地 图

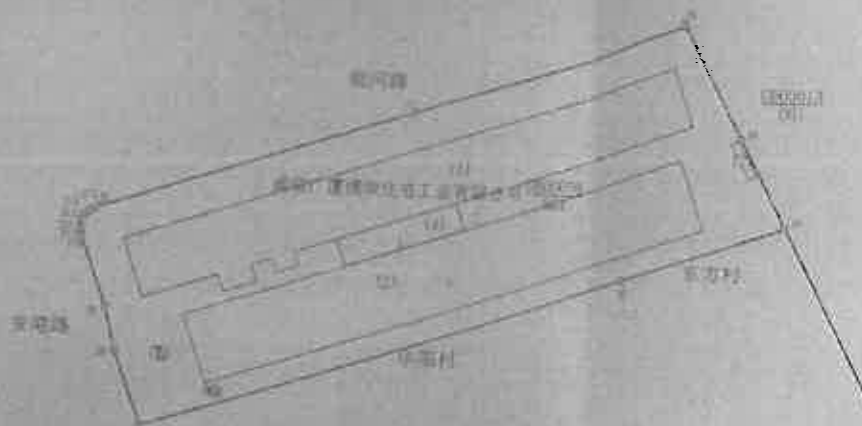
单位: 亩, m²

宗地代码: 321123013013CH00073

土地权利人: 威位广厦建筑住宅工业有限公司

所在图幅编号: 62.00-18.00 等

宗地面积: 66600.70



镇江新区不动产登记中心

11-15
16-20
21-25
26-30
31-35
36-40
41-45
46-50
51-55
56-60
61-65
66-70
71-75
76-80
81-85
86-90
91-95
96-100

2016年11月14日解纸注册地界址点

制图日期: 2016年11月14日

审核日期: 2016年11月14日

1:4000

制图者: 倪晓

审核者: 李洁

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 京008287 车辆类型 小型轿车
所有人 尹广元
住址 北京市丰台区方城园一区4楼乙171508号
使用性质 非营运 品牌型号 奥凯牌FV7257B5CWC
北京市公安交通管理局
车辆识别代号 VIN LV5A246XE3019238
发动机号码 Engine No. 129103
注册日期 2014-05-21 有效期至 2016-05-21

号牌号码 京008287 档案编号 020799607319
核定载客 5人 总质量 2310kg
整备质量 1800kg 核定载质量
外廓尺寸 5015×1874×1455mm 轴间距
检验有效期至2015年05月第4(01)次
燃油 汽油



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码
Plate No. 苏L0J167 车辆类型
Vehicle Type 小型轿车
所有人
Owner 南京广惠德住宅工业有限公司
住址
Address 江苏省镇江市新区安澜路46号
使用性质
Use Character 非营运 品牌型号
Brand Model 丰田牌TV7255Roya165
江苏省镇江
City 车辆识别代号
VIN LFWBEAB81F995812
市公安局交
Police Dept 发动机号码
Engine No. C836557
巡警支队
Patrol Team 注册日期
Registration Date 2015-07-22 发证日期
Issuing Date 2015-07-22

号牌号码 苏L0J167 档案编号 321104055932

排量 1.6L 功率 2183W

整备质量 1645kg 轴荷分配

外廓尺寸 5020×1805×1485mm 轴间距

备注

检验有效期至2017年7月 苏L(1)

检验记录 汽油



32X0020514652

中华人民共和国组织机构代码证

机构名称：[模糊] 组织机构代码：[模糊]

机构类型：[模糊]

发证机关：[模糊]

发证日期：[模糊]

有效期：[模糊]

备注：[模糊]

AMS 系统、设备、材料

组织机构代码证

机构名称：[模糊]

组织机构代码：[模糊]

机构类型：[模糊]

发证机关：[模糊]

发证日期：[模糊]

有效期：[模糊]

备注：[模糊]

组织机构代码证

组织机构代码：[模糊]

机构名称：[模糊]

发证机关：[模糊]

发证日期：[模糊]

有效期：[模糊]

备注：[模糊]

组织机构代码证

机构名称：[模糊]

组织机构代码：[模糊]

机构类型：[模糊]

发证机关：[模糊]

发证日期：[模糊]

有效期：[模糊]

备注：[模糊]

组织机构代码证

组织机构代码：[模糊]

机构名称：[模糊]

发证机关：[模糊]

发证日期：[模糊]

有效期：[模糊]

备注：[模糊]

委托方承诺函

江苏中天资产评估事务所有限公司：

因新城控股集团股份有限公司拟进行的股权收购事宜，我公司委托贵公司对该经济行为所涉及龙旺发展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，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、不干预评估工作。

委托方：新城控股集团股份有限公司



法定代表人(签字或盖章)：



2017年3月22日

被评估企业承诺函

江苏中天资产评估事务所有限公司：

因确定新城控股集团股份有限公司拟进行的股权收购之经济行为事宜，需对我公司进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 二、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 三、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、 纳入资产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；
- 五、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 六、 纳入资产评估范围的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，对其披露及时、完整；
- 七、 不干涉评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

龙旺发展有限公司

授权代表人（签字或盖章）：



2017 年 3 月 22 日



资产评估 资格证书

(副本)



证书编号: 32020077
批准机关: 省国资局
发证日期: 1999年12月24日

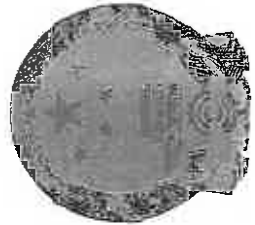
序列号: 00002569

机构名称	江苏中天资产评估事务所有限公司
办公地址	常州市博爱路72号
首席合伙人 (法定代表人)	何宜华
批准文号	苏国资评函[1999]9号
资产评估范围: 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。	

中华人民共和国财政部统一印制

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，批准江苏
中天资产评估事务所有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0250043002

发证时间： 月 年

序列号：000062

编号 320402000201606280135

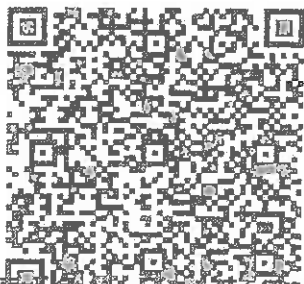


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913204021371842774 (1/1)

名称	江苏中天资产评估事务所有限公司
类型	有限责任公司
住所	常州市天宁区博爱路72号
法定代表人	何宜华
注册资本	300万元整
成立日期	1993年03月02日
营业期限	1993年03月02日至*****
经营范围	证券业务资产评估及各类单项资产评估, 企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估, 工程造价咨询, 财会咨询, 信息服务, 房地产评估。(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)



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

登记机关





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：周雷刚

性别：男

登记编号：32050049

单位名称：江苏中天资产评估事务
有限公司

初次登记时间：2005-08-19

年检信息：通过

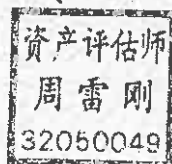
所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2016年7月4日

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



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：于景刚

性别：男

登记编号：32110008



单位名称：江苏中天资产评估事务
有限公司



初次登记时间：2011-08-01

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

于景刚

本人印鉴：



打印时间：2016年8月8日

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