

中信城市开发运营有限责任公司
拟股权转让所涉及的深圳中洲宝华置业有
限公司股东全部权益价值项目
评估报告

中企华评报字(2017)第 3338 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一七年三月三十日



目 录

资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	5
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	11
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	17
九、 评估假设	20
十、 评估结论	21
十一、 特别事项说明	21
十二、 评估报告使用限制说明	22
十三、 评估报告日	23
评估报告附件	24

资产评估师声明

一、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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单及盈利预测数据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方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受中信城市开发运营有限责任公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对深圳中洲宝华置业有限公司的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：中信城市开发运营有限责任公司拟转让所持有的深圳中洲宝华置业有限公司的股权，需要对该公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：深圳中洲宝华置业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：评估范围是被评估单位的全部资产及负债，资产包括流动资产、固定资产等；负债为流动负债和非流动负债。

评估基准日：2016年9月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

深圳中洲宝华置业有限公司截止评估基准日总资产账面值270,555.36万元，评估值328,756.63万元，评估增值58,201.27万元，增值率21.51%；总负债账面值269,660.25万元，评估值269,660.25万元，无增减值；净资产账面值895.11万元，评估值59,096.38万元，评估增值58,201.27万元，增值率6,502.14%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年9月30日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	270,554.99	328,756.01	58,201.02	21.51
二、非流动资产	2	0.37	0.62	0.25	67.57
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	0.37	0.62	0.25	67.57
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	-	-	-	
其中：土地使用权	8	-	-	-	
其他资产	9	-	-	-	
资产总计	10	270,555.36	328,756.63	58,201.27	21.51
三、流动负债	11	89,660.25	89,660.25	-	-
四、非流动负债	12	180,000.00	180,000.00	-	-
负债总计	13	269,660.25	269,660.25	-	-
净资产	14	895.11	59,096.38	58,201.27	6,502.14

深圳中洲宝华置业有限公司的股东全部权益价值的评估值为59,096.38万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日2016年9月30日起一年有效。

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。

**中信城市开发运营有限责任公司
拟股权转让所涉及的深圳中洲宝华置业有限公司
股东全部权益价值项目
评估报告正文**

中信城市开发运营有限责任公司：

北京中企华资产评估有限责任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，对深圳中洲宝华置业有限公司的股东全部权益价值在 2016 年 9 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：

一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为中信城市开发运营有限责任公司，被评估单位为深圳中洲宝华置业有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括委托方上级主管单位及监督管理部门。

(一)委托方简介

企业名称：中信城市开发运营有限责任公司（以下简称：“中信城市开发公司”）

统一社会信用代码：91110105339861125D

法定住所：北京市海淀区车道沟 1 号 4 号楼 3 层 309

法定代表人：王炯

成立日期：2015 年 05 月 07 日。

注册资本：786000.00 万人民币

企业性质：有限责任公司(外商投资企业法人独资)

经营范围：项目投资；房地产开发(不含土地成片开发；高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营；大型主题公

园的建设、经营。)；房地产经纪业务；销售、出租商品房；投资咨询；企业管理；餐饮管理；物业管理；房地产信息咨询。(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

股东情况:

股东名称	认缴出资额	持股比例
中国中信有限公司	786,000.00	100%

(二)被评估单位简介

1.公司简况

企业名称: 深圳中洲宝华置业有限公司(以下简称“中洲宝华公司”)

统一社会信用代码: 9144030077271197XX

法定住所: 深圳市宝安区十三区宝民一路宝安邮电大厦 2411 号房(办公场所)

法定代表人: 刘星

注册资本: 1000.00 万人民币

企业性质: 有限责任公司

经营范围: 在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务。

成立日期: 2005 年 07 月 12 日。

2.公司股权结构及变更情况

中洲宝华公司是由中信华南(集团)深圳有限公司(以下简称“华南(集团)深圳”)和深圳中洲集团有限公司(以下简称“中洲集团”)在中华人民共和国深圳市成立的有限责任公司。华南(集团)深圳拥有本公司权益的 80%，中洲集团拥有本公司权益的 20%。

2016 年 5 月 10 日，中信华南(集团)深圳有限公司将持有中洲宝华公司 80%的权益转让给北京信雅房地产开发有限公司(2016 年 6 月 3 日更名为中信城市开发运营有限责任公司)，中洲宝华公司的股权结构如下表:

中信城市开发运营有限责任公司拟股权转让所涉及的深圳中洲宝华置业有限公司股东
全部权益价值项目评估报告

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	中信城市开发运营有限责任公司	800.00	80.00%
2	深圳中洲集团有限公司	200.00	20.00%
-	合计	1,000.00	100.00%

3. 近二年一期的资产、财务、经营状况

被评估单位近二年一期财务状况如下表

金额单位：人民币元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 9 月 30 日
流动资产	2,858,622,560.10	2,574,022,693.62	2,705,549,934.52
长期股权投资			
固定资产	12,537.65	6,946.60	3,739.60
在建工程			
无形资产			
资产总计	2,858,635,097.75	2,574,029,640.22	2,705,553,674.12
流动负债	2,349,342,584.56	765,012,727.68	896,602,503.31
非流动负债	500,000,000.00	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00
负债合计	2,849,342,584.56	2,565,012,727.68	2,696,602,503.31
所有者权益	9,292,513.19	9,016,912.54	8,951,170.81

被评估单位近二年一期经营状况如下表

金额单位：人民币元

项目	2014 年度	2015 年度	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	130,246.23	269,160.15	88,717.04
财务费用	-29,755.51	6,440.50	-22,975.31
资产减值损失			
加：投资收益			
二、营业利润	-100,490.72	-275,600.65	-65,741.73
加：营业外收入	-	-	
减：营业外支出	300,000.00	-	
三、利润总额	-400,490.72	-275,600.65	-65,741.73
减：所得税费用	-	-	
四、净利润	-400,490.72	-275,600.65	-65,741.73

被评估单位 2014 年度、2015 年度、评估基准日会计报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所审计，并出具了无保留意见审计报告。

5. 委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位的股东。

(五) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书约定的其他报告使用者包括上级主管单位及国家监督管理部门等国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

中信城市开发运营有限责任公司拟转让所持有的深圳中洲宝华置业有限公司的股权，需要对该公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是深圳中洲宝华置业有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是评估对象涉及的全部资产及相关负债。评估范围内的资产包括流动资产、固定资产等，总资产账面值为 270,555.36 万元；负债为流动负债和非流动负债，总负债账面值 269,660.25 万元；净资产账面值 895.11 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所审计，并发表了标准无保留意见。

(三) 企业申报的实物资产情况

1、实物资产的分布情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货-开发成本、电子设备。实物资产的类型及特点如下：

(1)开发成本简介

2004年5月，经深圳市宝安区常委会议讨论并原则上通过《2004年宝安区旧城旧村改造计划》和《宝安区旧城旧村改造实施办法》，并成立了区旧改工作领导小组，宝城26区二期旧城改造项目列入宝安区2004年度旧城改造计划；2004年10月，深圳市宝安区旧城改造小组出具了《深圳市宝安区旧城改造项目开发资格认定意见书》，认定深圳中洲集团有限公司为宝城26区旧改二期地块的开发单位；2007年12月，经宝安区旧改办公室确认，同意中洲宝华公司为宝城26区旧改二期地块的开发单位。2008年7月深圳市城中村改造工作办公室审议通过的《关于宝安区宝城26区改造专项规划的审议意见》，二期项目占地面积102174.6平米，原规划功能主要为商业、办公和酒店，是宝城26区打造商业、居住、文化、休闲为一体的“商贸居住综合区”的重要组成部分。根据深圳2009年10月22日新出台的《城市更新办法》，拆迁方拿地不再经过招拍挂手续。

该项目改造模式为合作实施，2005年，深圳中洲集团有限公司和中洲商业开发有限公司（以下简称“中洲商业公司”）共同出资设立了项目公司中洲宝华公司，中洲宝华公司承接了中洲集团对本项目的开发建设主体资格，负责专项完成项目用地的拆迁工作及项目的全部经营开发工作。2010年3月，中信华南（集团）深圳有限公司与中洲集团及中洲商业公司共同签立了《合作开发宝城26区二期项目协议书》，确定了由中信华南（集团）深圳有限公司收购中洲宝华公司80%的股权，并于2010年5月办妥股权转让。收购完成后，中信华南（集团）深圳有限公司持有中洲宝华公司80%股权，中洲集团持有中洲宝华公司20%股权，股东双方按持股比例享有股东权利及承担股东义务，项目所需资金由股东按股权比例投入。

该项目为深圳市宝安区旧城改造重点试点项目，位于深圳市宝安区老城区核心区新安街道，处于城市成熟区域及发展主轴上，交通便利、

配套较完善，拥有城市中心公园景观资源，拥有大型商业体量及双地铁资源的大规模旧改综合体项目。

根据《关于宝安区宝城 26 区改造专项规划的审议意见》（深城改办[2008]6 号），宝城 26 区二期项目占地面积 102,174.60 平方米，其规划建筑面积及总销售面积如下：

物业类型	项目总规划建筑面积	项目可售建筑面积
地上商业	160,000	160,000
酒店办公	82,000	82,000
地下商业	51,250	51,250
地下车库（2260 个车位）	79,100	-
合计	372,350	293,250

宝城 26 区二期项目，该项目为城市更新类项目，已明确开发主体，地上建设物尚未完成拆迁补偿，尚未交纳土地出让金，尚未取得土地使用权和建设用地规划许可证。

2. 设备类资产

设备类资产均为电子设备。

电子设备主要为企业各部门办公用计算机、相机、空调等办公设备，总计 10 项，以上电子设备在评估基准日均能正常使用。

四、 价值类型及其定义

根据《资产评估价值类型指导意见》，当资产评估师所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，资产评估师通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。根据评估目的，确定本次评估对象的价值类型为市场价值。

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

五、 评估基准日

评估基准日是 2016 年 9 月 30 日。

评估基准日是委托方根据项目的具体情况确定的。

六、 评估依据

(一)经济行为

中信城市开发运营有限责任公司关于经济行为文件的说明。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订);
2. 《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);
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
5. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
6. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权发[2013]64号);
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
9. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
10. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号, 2006年);
11. 《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);
12. 有关其他法律、法规、通知文件等。《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);
13. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过);
14. 《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第18号);

15. 《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税[2016]140号）；

16. 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；

17. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(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. 中国注册会计师协会《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）；

4. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；

5. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；

6. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；

7. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；

8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

9. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；

10. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；

11. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；

12. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；

13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；

14. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；

15. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）。

(四)权属依据

1. 其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；

2. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

3. 企业有关部门提供的未来年度经营计划；

4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

5. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
2. 立信会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所出具的审计报告；
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、 评估方法

企业价值评估方法主要有收益法、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。

按照《资产评估准则—企业价值》，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

由于目前国内资本市场缺乏与被评估单位类似或相近的可比性较强的企业，在经营范围、经营区域、资产规模以及财务状况都存在较大的差异，可比性较低，各比较指标难以修正。目前国内资本市场股权交易信息公开度不高，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

考虑到：1)核心资产宝城 26 区二期开发项目由于尚处于拆迁阶段，拆迁实施进度不确定性较大；2)房地产市场相关政策具有不确定性，无法对未来 4-5 年后的房地产市场进行合理预测，即收益金额不确定

性较大；3)现金流入、流出时间点不确定性高。不满足收益法预测的条件，故本次评估不采用收益法评估。

由于资产基础法能够反映被评估单位在评估基准日的重置成本，且被评估单位各项资产、负债等相关资料易于搜集，所以具备资产基础法评估的条件。

故本次只选用资产基础法进行评估。

(一)资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金和存货。

(1)货币资金，包括现金、银行存款及其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)开发成本中项目在评估基准日的建设规划指标在《关于宝安区宝城 26 区改造专项规划的审议意见》中已予以明确，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，并结合本项目特点以及账面价值的构成，具备运用假设开发法。由于同一供需范围内近年土地供应多为旧城改造、拆迁补偿等方式，无市场公开可比交易案例，不适合采用市场法评估。而基准地价不能反映开发成本的市场价值。故最终选用假设开发法评估。

假设开发法（剩余法）的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、销售税费及合理的续建开发利润，计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如下：

评估价值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-投资利息-续建投资利润-土地增值税-所得税

其中：

1.开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值=开发后可出售物业价值+车位价值

① 开发后可出售物业价值

采用市场比较法预测开发价值，根据评估基准日待估物业所在区域同类房地产交易的市场行情和被估房地产的区域位置及个别条件，

结合区域房地产市场发展趋势，评估人员参考掌握的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同的办公、商业物业成交案例作为比较对象，综合考虑区域因素、个别因素等的影响并对相关因素进行比较和修正，最终得出房地产销售价格。

根据《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)及现行增值税有关规定。自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。房地产老项目，是指《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的房地产项目。宝城26区二期项目尚未取得《建筑工程施工许可证》，所以属于新项目，采用一般计税，增值税税率为11%。

根据国家税务总局颁布的《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第18号)、

《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》(财税[2016]140号)的规定，房地产开发企业中的一般纳税人(以下简称一般纳税人)销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。开发后可出售物业价值的计算公式如下：

开发后可出售物业价值=销售额-销项税额

销售额=可售面积×预计销售均价

不含税销售收入=销售额-(销售额-土地出让金-拆迁补偿费)÷
(1+11%)×11%

②对车位采用收益法

对于车库，根据深圳市相关规定车库为公共配套，不得出售但车库能带来收益，故采用收益法进行评估。

公式：

$$V = \frac{A}{y} \left[1 - \left(\frac{1}{1+y} \right)^n \right] \left(\frac{1}{1+y} \right)^t$$

式中: V—市场价值

A—年纯收益

y—报酬率

n—获取纯收益的持续年限

t—建设期

II. 后续开发成本

后续开发成本包括前期费用、基础工程、主体工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目。根据企业提供的预算价格, 结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用, 并参考被评估单位项目投资估算情况。

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用=预算总成本-账面已支付成本

III. 销售费用

销售费用=预计销售金额×销售费用率

IV. 管理费用

管理费用=后续开发成本×管理费率

V. 销售税金及附加

销售税金及附加=应纳税额×税率

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

VI. 土地增值税

按照税法规定, 分项目进行汇算清缴, 根据增值比例分段累计计算土地增值税。

VII. 投资利息

投资利息=开发成本评估值×((1+利率)^{后续开发期-1})+(后续开发成本+管理费用)×((1+利率)^{后续开发期/2-1})

VIII. 续建投资利润

投资利润=开发成本评估值×后续开发期×投资净利润率+(后续开发成本+管理费用)×后续开发期/2×投资净利润率

年投资净利润率根据房地产行业平均净利润率及该项目的特点，取合适的投资净利润率。

IX. 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

2. 机器设备

对机器设备的评估，主要采用成本法。计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

对电子设备，按查询市场的售价(不含税)来确定重置全价。

(2) 成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限
×100%

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

3. 负债

关于流动负债中的应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款以及非流动负债中的长期应付款的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，以核实后的账面值确定评估值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2016 年 12 月 1 日至 2017 年 3 月 30 日对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

(一) 接受委托

2016 年 12 月 1 日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 准备培训材料及拟定评估方案

根据评估目的，准备培训资料、制定评估方案和计划，并根据评估方案拟定收集资料提纲。根据评估方案和计划，成立评估小组。

根据评估范围内的资产分布和资产量，我公司根据评估计划组成了评估小组，并配备了相关专业的评估技术人员。

2.项目培训

(1)对企业人员的培训

对被评估单位财务、资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保明细表格申报的质量，我公司派专人对填表中问题进行解答。

(2)对评估人员的培训

为了保证评估技术方案的贯彻落实，对参加本次项目的评估人员进行了培训。

(三)现场调查

评估人员于2016年12月2日至2016年12月22日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

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

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

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

(3)现场实地勘查

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

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

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

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的开发成本、电子设备等资产的批文、协议及相关产权证明文件资料进行查验。

2.尽职调查

评估人员为充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(4)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(5)其他相关信息资料。

(四)资料收集

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

(五)评定估算

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

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、 评估假设

本次评估除了以企业持续经营为假设前提外,还包括:

(一)一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
2. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;
3. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;
4. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;
5. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;
6. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规;
7. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

1. 假设当地房地产开发及旧城改造相关政策在未来年度内不会产生重大的变化;
2. 本次评估测算均基于目前批准的规划的条件,酒店办公部分均按办公物业开发;
3. 假设企业可以在预计的时间完成拆迁并按预计的开发期进行开发建设;

根据资产评估的要求,认定这些假设条件在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时,将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

(一)资产基础法评估结果

深圳中洲宝华置业有限公司截止评估基准日总资产账面值 270,555.36 万元，评估值 328,756.63 万元，评估增值 58,201.27 万元，增值率 21.51%；总负债账面值 269,660.25 万元，评估值 269,660.25 万元，无增减值；净资产账面值 895.11 万元，评估值 59,096.38 万元，评估增值 58,201.27 万元，增值率 6,502.14%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	270,554.99	328,756.01	58,201.02	21.51
二、非流动资产	2	0.37	0.62	0.25	67.57
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	0.37	0.62	0.25	67.57
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	-	-	-	
其中：土地使用权	8	-	-	-	
其他资产	9	-	-	-	
资产总计	10	270,555.36	328,756.63	58,201.27	21.51
三、流动负债	11	89,660.25	89,660.25	-	-
四、非流动负债	12	180,000.00	180,000.00	-	-
负债总计	13	269,660.25	269,660.25	-	-
净资产	14	895.11	59,096.38	58,201.27	6,502.14

深圳中洲宝华置业有限公司的股东全部权益价值评估结果为 59,096.38 万元。

十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)本次评估所依据的账面价值业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所审计，并出具了无保留意见审计报告，具体审计报告名称、报告号及出具日期如下：

中信城市开发运营有限责任公司拟股权转让所涉及的深圳中洲宝华置业有限公司股东
全部权益价值项目评估报告

被审计单位名称	报告名称	报告号	出具日期
深圳中洲宝华置业有限公司	《专项审计报告》	信会师京报字[2017]第 50042 号	2017 年 1 月 20 日

(二)于评估基准日，宝城26区二期开发成本尚未完成地上建筑物的拆迁补偿，尚未交纳应补地价款，对于基准日后预计的拆迁成本，系根据被评估单位根据项目情况的预估数，开发成本应补地价采用委托方根据当地现有政策测算的应补地价，最终应补地价的确定应以国土部门核定为准；

(三)根据原股东方中信华南（集团）深圳有限公司与深圳中洲集团有限公司及中洲商业开发有限公司2010年3月29日签署的《合作开发宝城26区二期项目协议书》，合同约定深圳中洲集团有限公司自协议签订之日起3年内负责与政府有关部门协调，将项目用地的规划进行调整，拟调整前后可售建筑面积对比如下：

相关指标	原规划指标	合同约定目标指标
占地面积	102,174.60	102,174.60
地上商业	160,000.00	60,000.00
公寓	-	40,000.00
办公（酒店）	82,000.00	-
住宅	-	280,000.00
地上建筑面积小计	242,000.00	380,000.00
容积率	2.4	3.72
地下商业	51,250.00	51,250.00
合计可售面积	293,250.00	431,250.00

至评估基准日，开发成本规划仍维持原规划指标，本次评估亦按原规划指标进行评估测算，未考虑上述合同约定可能发生的规划变更对评估结论的影响；

(四)本次评估的剩余开发周期4.5年是基于被评估单位管理层对本项目拆迁情况和建设情况的预估剩余开发期，如未来实际拆迁和开发周期不能满足预计条件，评估结论应相应调整。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论的可能影响。

十二、 评估报告使用限制说明

- (一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，资产评估师签字后，产生法律规定的效力；

(四)本评估报告需提交国有资产监督管理部门审查，备案后方可正式使用；

(五)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(六)本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、 评估报告日

评估报告提出日期为 2017 年 3 月 30 日。

法定代表人授权代表：黎东标



资产评估师：



资产评估师：



北京中企华资产评估有限责任公司



评估报告附件

附件一、法人授权书；

附件二、经济行为文件；

附件三、被评估单位审计报告；

附件四、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件五、被评估单位权属证明资料；

附件六、委托方和相关当事方的承诺函；

附件七、签字评估师的承诺函；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书
复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复
印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印
件；

附件十一、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证
书复印件。

北京中企华资产评估有限责任公司

法人授权书

兹授权公司高级副总裁黎东标，在董事长权忠光出国期间，负责签署项目评估报告书的确认签字及盖章。

授权期限：2017年3月20日至2017年4月20日。

法定代表人（签字）：



北京中企华资产评估有限责任公司

2017年5月20日



中信城市开发运营有限责任公司
关于拟转让所持有的深圳中洲宝华置业有限公司
股权项目经济行为文件的说明

北京中企华资产评估有限责任公司：

我司拟转让所持有的深圳中洲宝华置业有限公司的股权，特委托你公司对该公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据，请你公司出具本项目的备案评估报告。

特此说明！

中信城市开发运营有限责任公司

2017年3月20日



深圳中洲宝华置业有限公司

审计报告

信会师京报字[2017]第 50042 号

深圳中洲宝华置业有限公司

审计报告及财务报表

(2016 年 1 月 1 日至 2016 年 9 月 30 日)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-6
	财务报表附注	1-31

审计报告



信会师京报字[2017]第 50042 号

深圳中洲宝华置业有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳中洲宝华置业有限公司（以下简称“中洲宝华公司”）财务报表，包括 2016 年 9 月 30 日的资产负债表，2016 年 1-9 月的利润表、现金流量表、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中洲宝华公司管理层的责任。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，中洲宝华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，公允反映了中洲宝华公司 2016 年 9 月 30 日的财务状况以及 2016 年 1-9 月的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·北京

二〇一七年一月二十日



深圳中洲宝华置业有限公司
资产负债表
2016年9月30日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	2,223,303.74	3,989,146.54
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
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			
存货	(二)	2,703,326,630.78	2,570,033,547.08
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		2,705,549,934.52	2,574,022,693.62
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			
投资性房地产			
固定资产	(三)	3,739.60	6,946.60
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			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,739.60	6,946.60
资产总计		2,705,553,674.12	2,574,029,640.22

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳中洲宝华置业有限公司
资产负债表（续）
2016年9月30日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	年初余额
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			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬	（四）	1,655.00	75,108.47
应交税费	（五）	-2,286.87	10,457.18
应付利息	（六）	3,900,000.00	4,290,000.00
应付股利			
其他应付款	（七）	892,703,135.18	760,637,162.03
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		896,602,503.31	765,012,727.68
非流动负债：			
长期借款	（八）	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,800,000,000.00	1,800,000,000.00
负债合计		2,696,602,503.31	2,565,012,727.68
所有者权益：			
股本	（九）	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（十）	2,204.40	2,204.40
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	（十一）	-1,051,033.59	-985,291.86
所有者权益合计		8,951,170.81	9,016,912.54
负债和所有者权益总计		2,705,553,674.12	2,574,029,640.22

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳中洲宝华置业有限公司
利润表
2016年1-9月
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期发生额	上期发生额
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	(十二)	88,717.04	269,160.15
财务费用	(十三)	-22,975.31	6,440.50
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）		-65,741.73	-275,600.65
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）		-65,741.73	-275,600.65
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-65,741.73	-275,600.65
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		-65,741.73	-275,600.65
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳中洲宝华置业有限公司
现金流量表
2016 年 1-9 月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期发生额	上期发生额
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	25,682.11	3,329,372.17
经营活动现金流入小计	25,682.11	3,329,372.17
购买商品、接受劳务支付的现金	1,426,773.83	56,121,525.24
支付给职工以及为职工支付的现金	1,004,979.28	1,380,157.58
支付的各项税费		4.70
支付其他与经营活动有关的现金	89,771.80	228,957.39
经营活动现金流出小计	2,521,524.91	57,730,644.91
经营活动产生的现金流量净额	-2,495,842.80	-54,401,272.74
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		1,300,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	882,828,746.88	888,980,000.00
筹资活动现金流入小计	882,828,746.88	2,188,980,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	107,250,000.00	101,876,666.67
支付其他与筹资活动有关的现金	774,848,746.88	2,539,008,910.36
筹资活动现金流出小计	882,098,746.88	2,640,885,577.03
筹资活动产生的现金流量净额	730,000.00	-451,905,577.03
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	-1,765,842.80	-506,306,849.77
加: 期初现金及现金等价物余额	3,989,146.54	510,295,996.31
六、期末现金及现金等价物余额	2,223,303.74	3,989,146.54

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳中洲宝华置业有限公司
所有者权益变动表
2016年1-9月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期发生额						
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	所有者权益合计
		优先股	永续债 其他				
一、上年年末余额	10,000,000.00			2,204.40			9,016,912.54
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	10,000,000.00			2,204.40			9,016,912.54
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本							
1. 股东投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者（或股东）的分配							
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（六）其他							
四、本期期末余额	10,000,000.00			2,204.40			8,951,170.81

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

报表 第 5 页

会计机构负责人：

深圳中洲宝华置业有限公司
所有者权益变动表（续）

2016年1-9月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	上期发生额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	10,000,000.00				2,204.40					-709,691.21	9,292,513.19
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	10,000,000.00				2,204.40					-709,691.21	9,292,513.19
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-275,600.65	-275,600.65
（一）综合收益总额										-275,600.65	-275,600.65
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	10,000,000.00				2,204.40					-985,291.86	9,016,912.54

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

报表第6页

会计机构负责人:

深圳中洲宝华置业有限公司
2016 年 1-9 月份财务报表附注
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

深圳中洲宝华置业有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)于二〇〇五年七月十二日经深圳市市场监督管理局登记注册成立, 企业法人营业执照注册号: 440306501122558。截止 2016 年 9 月 30 日的注册资本为 1,000.00 万元。

注册地址: 深圳市宝安区十三区宝民一路宝安邮电大厦 2411 号房(办公场所)

公司法定代表人: 刘星

公司的经营期限: 2005 年 7 月 12 日至 2025 年 7 月 12 日。

本公司的经营范围: 在合法取得土地使用权的范围内进行房地产开发。

本财务报表业经公司全体董事于 2017 年 1 月 20 日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

公司自报告期末起 12 个月的持续经营能力强, 不存在导致对持续经营能力产生重大怀疑的因素。

三、 重要会计政策及会计估计

(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、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本报告期为 2016 年 1-9 月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本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；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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务

报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

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

入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

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

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

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(七) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、(十四) 长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

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；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算，按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除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）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

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。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其

现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除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）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，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，以及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，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- （1）所转移金融资产的账面价值；
- （2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权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）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- （1）终止确认部分的账面价值；
- （2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权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）

之和。

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。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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。

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。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与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的对价（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。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接

计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（十一）存货

1、 存货的分类

存货分类为：原材料、在产品及低值易耗品、库存商品、发出商品、开发成本、开发产品等。

2、 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、在产品及低值易耗品、库存商品、发出商品等发出时采用个别计价法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个（类别、合并）存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

(2) 周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

(十二) 划分为持有待售的资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

- (1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；
- (2) 公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；
- (3) 公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- (4) 该项转让将在一年内完成。

(十三) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资

的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。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，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

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

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；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照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。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被

投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十四) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	年限平均法	10	0	10.00
电子设备	年限平均法	5	0	20.00

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。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采用实际利率法进行分摊。融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(十五) 在建工程

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

(十六) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十七) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，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。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

（1）经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按最佳预期经济利益实现方式合理摊销；

（2）其他长期待摊费用按预计受益年限但不超过五年的期限内平均摊销。

(十九) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金,以及按规定提取的工会经费和职工教育经费,在职工为本公司提供服务的会计期间,根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的,如能够可靠计量的,按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在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,或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时(两者孰早),确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。

(二十) 预计负债

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时,本公司确认为预计负债:

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务;
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司;
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。本公司在确定最佳估计数时,综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的,通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理:

所需支出存在一个连续范围(或区间),且该范围内各种结果发生的可能性相同的,则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围(或区间),或虽然存在一个连续范围但该范围

内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

(二十一)收入

1、销售商品收入的确认一般原则：

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 本公司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；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、具体原则

1、公司房地产销售业务，同时满足下列条件时，才能确认收入。1、商品房买卖合同已签订，并在房地产管理部门备案。仅签订认购合同或商品房买卖合同未经备案的不得确认收入。

2、商品房买方已按合同约定支付首期款，并估计可按合同约定收取余下价款。实际操作过程中，不同的付款方式，分别达到如下要求时视同符合本条件：

- (1) 一次性付款收到全部合同价款。
- (2) 按揭收款：购买方支付首期款，银行与购买方签订按揭贷款协议。
- (3) 分期收款：如果购买方采取分期收款方式，已经收到 95%以上合同价款。
- (4) 其他：获得了购买方提供的质押资产或其他权利,这些资产或权利足以保障收回合同价款。

3、商品房达到当地政府有关部门规定的交房条件，通过验收取得相关文件，并交付业主使用。相关文件指相关部门验收后出具的备案文件，如：竣工备案证明书等。

收入确认时间：在入住通知书（或相关通知入住的文件）规定期限内办理入住的，按购买方实际办理入住的时间确认收入；在入住通知书（或相关通知入住的文件）规定期限内未办理入住的，且无正当理由拒绝接收的，于入住通知书

（或相关通知入住的文件）规定的交付时限结束后视同交房，同时确认收入；在入住通知书（或相关通知入住的文件）规定期限内未办理入住的，且购买方提出房屋存在与合同规定不符的问题，确实需要整改的，在问题解决并交付业主使用后视同交房，确认收入。

4、商品房的成本能够可靠计量。

一般应当以工程结算后的实际成本为基础确定销售成本，因特殊原因不能结算需要预计成本的，应保证成本预测的合理性；如果项目分期开发，配套工程在以后期间建设，在本期将开发产品结转销售成本时，应当预计相关配套工程成本，以保证销售成本的完整性。

（二十二）政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为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，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。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。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：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；

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助；

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

2、 确认时点

与资产相关的政府补助，以建造或购买的资产达到可使用状态作为确认时点；与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，如政府补助相关文件规定需要验收，以验收报告确认的完成时点作为确认时点，未规定是否验收，以确认相关费用的期间作为确认时点；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，以实际收到政府补助款项作为确认时点。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限

分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十四) 租赁

1、 经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金

收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(二十五) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

本期企业无主要会计政策变更。

2、 重要会计估计变更

本期企业无主要会计估计变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	11%
土地增值税	应税增值额	30%-60%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

(二) 税收优惠

无

五、 财务报表项目注释

(一) 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
库存现金	57,036.18	57,236.18
银行存款	2,166,267.56	3,931,910.36
合 计	2,223,303.74	3,989,146.54

期末，本公司不存在抵押、质押、冻结或有潜在收回风险的款项。

(二) 存货

1、 存货分类

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,703,326,630.78		2,703,326,630.78	2,570,033,547.08		2,570,033,547.08
合 计	2,703,326,630.78		2,703,326,630.78	2,570,033,547.08		2,570,033,547.08

2、 开发成本

项目名称	竣工时间	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.9.30
深圳宝城 26 区-- 未分期		2,570,033,547.08	137,601,698.42	4,308,614.72	2,703,326,630.78
合 计		2,570,033,547.08	137,601,698.42	4,308,614.72	2,703,326,630.78

存货为旧城改造项目，只取得政府立项申请，尚无办理土地出让等手续。

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中，包含借款费用资本化利息 828,604,676.38 元。

(三) 固定资产

1、 固定资产情况

项 目	机器设备	电子设备	合计
1. 账面原值			
(1) 年初余额	4,648.00	25,892.00	30,540.00
(2) 本期增加金额			
—购置			
—在建工程转入			
(3) 本期减少金额			
—处置或报废			
—企业合并减少			
—转为持有待售的资产			
(4) 期末余额	4,648.00	25,892.00	30,540.00
2. 累计折旧			
(1) 年初余额	1,085.00	22,508.40	23,593.40
(2) 本期增加金额	348.61	2,858.39	3,207.00
—计提	348.61	2,858.39	3,207.00

项 目	机器设备	电子设备	合计
(3) 本期减少金额			
—处置或报废			
—企业合并减少			
—转为持有待售的资产			
(4) 期末余额	1,433.61	25,366.79	26,800.40
3. 减值准备			
(1) 年初余额			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置或报废			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	3,214.39	525.21	3,739.60
(2) 年初账面价值	3,563.00	3,383.60	6,946.60

2、 公司期末无暂时闲置的固定资产。

(四) 递延所得税资产和递延所得税负债

未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	年初余额
可抵扣亏损	483,245.87	417,504.14
合 计	483,245.87	417,504.14

(五) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	75,108.47	893,205.93	966,659.40	1,655.00
离职后福利-设定提存计划		39,697.64	39,697.64	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合 计	75,108.47	932,903.57	1,006,357.04	1,655.00

2、 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	75,108.47	858,442.75	931,896.22	1,655.00
(2) 职工福利费		1,880.00	1,880.00	
(3) 社会保险费		18,453.18	18,453.18	
其中：医疗保险费		16,681.08	16,681.08	
工伤保险费		473.31	473.31	
生育保险费		1,298.79	1,298.79	
(4) 住房公积金		14,430.00	14,430.00	
(5) 工会经费和职工教育经费				
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合 计	75,108.47	893,205.93	966,659.40	1,655.00

3、 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		38,672.40	38,672.40	
失业保险费		1,025.24	1,025.24	
合 计		39,697.64	39,697.64	

(六) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
个人所得税	-2,286.87	10,457.18
合 计	-2,286.87	10,457.18

(七) 其他应付款

1、 按账龄列示其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	483,390,346.59	226,060,642.69
1-2 年（含 2 年）		196,671,209.55
2-3 年（含 3 年）	71,407,478.80	52,000,000.00
3 年以上	337,905,309.79	285,905,309.79
合 计	892,703,135.18	760,637,162.03

2、按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
内部借款(本金及利息)	483,390,346.59	351,324,373.44
其他暂收款	409,312,788.59	409,312,788.59
合 计	892,703,135.18	760,637,162.03

3、本报告期其他应付款中应付持本公司 5%（含 5%）以上表决股份的股东单位或其他关联方情况

项 目	期末余额	年初余额
中国中信有限公司	8,250,000.00	
中信华南（集团）深圳有限公司		351,324,373.44
深圳中洲集团有限公司	408,690,818.90	408,690,818.90
深圳市中洲房地产有限公司	591,969.69	591,969.69
中信城开成都投资有限公司	9,139,943.17	
中信城市开发运营有限责任公司	466,000,403.42	
合计	892,673,135.18	760,607,162.03

4、本期账龄超过一年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳中洲集团有限公司	408,690,818.90	往来款
深圳市中洲房地产有限公司	591,969.69	往来款
合计	409,282,788.59	

(八) 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	3,900,000.00	4,290,000.00
合 计	3,900,000.00	4,290,000.00

(九) 长期借款

长期借款分类：

项 目	期末余额	年初余额	利率区间
保证、抵押借款	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00	7.8%
合 计	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00	7.8%

借款说明：2014 年 12 月 30 日，本公司与中国光大银行股份有限公司深圳分行签订编号为 JK39101412001《固定资产暨项目融资借款合同》，贷款金额为 18 亿元，采用 7.8%的固定利率，贷款期限自 2014 年 12 月 30 日至 2019 年 12 月 29 日。

贷款用于深圳市宝安区宝城 26 区旧城改造项目二期拆迁安置。本合同项下的贷款按季结息，由中国中信有限公司、中信城市开发运营有限责任公司提供连带责任担保保证，同时中信城市开发运营有限责任公司以其依法所有或有权处分的深圳中洲宝华置业有限公司 80%股权出质，深圳中洲集团有限公司以其依法所有或有处分权的深圳中洲宝华置业有限公司 20%股权出质。

(十) 实收资本

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	持股比例 (%)
中信华南（集团）深圳有限公司	8,000,000.00		8,000,000.00		
中信城市开发运营有限责任公司		8,000,000.00		8,000,000.00	80.00
深圳中洲集团有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00	20.00
合 计	10,000,000.00			10,000,000.00	100.00

2016 年 4 月 10 日，公司召开股东会会议，全体股东一致同意本公司股东中信华南（集团）深圳有限公司将其持有的本公司 80%的股权按照经评估的净资产值作价转让给北京信雅房地产开发有限公司，转让后，北京信雅房地产开发有限公司持有本公司 80%股权，深圳中洲集团有限公司持有本公司 20%股权。

2016 年 6 月 3 日，北京信雅房地产开发有限公司变更为中信城市开发运营有限责任公司。

(十一) 资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	2,204.40			2,204.40
（2）同一控制下企业合并的影响				
（3）其他				
小 计	2,204.40			2,204.40
2.其他资本公积				
合 计	2,204.40			2,204.40

(十二) 未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额
调整前上期末未分配利润	-985,291.86	-709,691.21
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-985,291.86	-709,691.21
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-65,741.73	-275,600.65
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	-1,051,033.59	-985,291.86

(十三) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
审计费	86,000.00	146,000.00
律师费		74,758.00
咨询费	1,065.00	1,267.00
汽车费		14,411.00
交通费		2,839.00
通讯费		200.00
业务招待费		28,791.00
固定资产折旧费	1,652.04	894.15
合 计	88,717.04	269,160.15

(十四) 财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	25,682.11	
汇兑损益		
手续费	2,706.80	6,440.50
合 计	-22,975.31	6,440.50

(十五) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-65,741.73	-275,600.65
加：资产减值准备		
固定资产等折旧	3,207.00	5,591.05
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“—”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)		
投资损失(收益以“—”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)	-147,832,911.07	-254,489,093.66
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)		95,352.41
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	145,399,603.00	200,262,478.11
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,495,842.80	-54,401,272.74
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	2,223,303.74	3,989,146.54
减：现金的期初余额	3,989,146.54	510,295,996.31
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	-1,765,842.80	-506,306,849.77

2、 现金和现金等价物的构成

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

项 目	本期发生额	上期发生额
一、现 金	2,223,303.74	3,989,146.54
其中：库存现金	57,036.18	57,236.18
可随时用于支付的银行存款	2,166,267.56	3,931,910.36
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	2,223,303.74	3,989,146.54
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

六、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	法人代表	注册资本（万元）	业务性质	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%
中信城市开发运营有限责任公司	控股股东	常颖	786.000	房地产投资、开发	80.00	80.00

母公司注册地址：北京市海淀区车道沟 1 号 4 号楼 3 层 309。

(二) 关联交易情况

关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
中国中信有限公司	深圳中洲宝华置业有限公司	180,000.00	2014/12/30	2019/12/29	否
中信城市开发运营有限责任公司	深圳中洲宝华置业有限公司	180,000.00	2014/12/30	2019/12/29	否

(三) 关联方应收应付款项

应付项目

项目名称	关联方	2016.9.30 账面余额	2015.12.31 账面余额
------	-----	----------------	-----------------

项目名称	关联方	2016.9.30 账面余额	2015.12.31 账面余额
其他应付款			
	深圳中洲集团有限公司	408,690,818.9	408,690,818.9
	深圳市中洲房地产有限公司	591,969.60	591,969.60
	中国中信有限公司	8,250,000.00	
	中信华南（集团）深圳有限公司		351,324,373.44
	中信城市开发运营有限责任公司	466,000,403.42	

(四) 其他关联情况

关联方	其他关联方与本公司的关系
深圳市中洲房地产有限公司	实际控制人控制的其他企业
中信城开成都投资有限公司	法人股东控制的其他企业

七、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

本公司与中国光大银行股份有限公司深圳分行签订编号为 JK39101412001 号《固定资产暨项目融资借款合同》，借款金额 18 亿元。

本公司承诺在贷款行向借款人提供本合同项下的贷款且借款人取得宝安区宝城 26 区旧城改造项目用地的土地使用权后，向银行提供该土地使用权的抵押担保（抵押物面积不少于 10.20 万平方米），土地使用权证号以实际取得的国有土地使用权证为准，抵押物价值已正式评估报告为准，抵押率不超过 70%），否则贷款行有权提前收回已发放贷款。

(二) 或有事项

本公司报告期内无其他或有负债

八、 资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

无。

(二) 利润分配情况

无

九、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司执行董事于 2017 年 1 月 20 日批准报出。

深圳中洲宝华置业有限公司
(加盖公章)
二〇一七年一月二十日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 911101085768673360

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼9层901

负责人 朱建弟

成立日期 2011年06月20日

营业期限 2011年06月20日至 长期

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;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。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016年 07月 12日

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

证书序号: NO.504293

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所

负责人：朱建弟

办公场所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼G901

分所编号：310000061102

批准设立文号：京财会许可[2011]0046号

批准设立日期：2011-05-27

仅供报告使用



姓名 王云文
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1963-01-07
Date of birth
工作单位 立信会计师事务所
Working unit
身份证号 110103630107183
Identity card No.



证书编号: 100000030260
No. of Certificate
批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2011年1月1日
Date of issuance

年度检验登记

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



2011年4月30日

注册会计师工作单位变更事项登记

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPA

转出协会盖章
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA

转入协会盖章
年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPA

转出协会盖章
2011年8月5日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA

转入协会盖章
年 月 日

年度检验登记

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



2012年1月14日

年度检验登记





姓名 张金华
Full name 女
性别 女
Sex 1972-3-15
出生日期 1972-3-15
Date of birth
工作单位 北京众合德会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 133001197203150454
Identity card No.

证书编号: 110003170002
No. of Certificate
批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPA
发证日期: 2007-1-30
Date of Issuance

2008年3月20日

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书检验合格, 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 by a CPA
同意: 王 平 平 平
Agree the holder to be transferred from
CPA's

特此公告
2010年11月29日
Sign of the transfer-out Institute of CPAs

2010年11月29日
Sign of the transfer-in Institute of CPAs

年度检验
Annual Renewal
本证书检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



- 注意: 事项
- 注册会计师执行业务, 必须向委托人出具本证书。
 - 本证书由财政部统一印制, 涂改、伪造、冒用本证书执行业务, 一经发现, 将依法严肃处理。
 - 本证书如遗失, 应立即向发证机关报告, 登报声明作废。

NOTES

- When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



营业执照

(副本)⁽²⁻¹⁾

统一社会信用代码 91110105339861125D

名称 中信城市开发运营有限责任公司
类型 有限责任公司(外商投资企业法人独资)
住所 北京市海淀区车道沟1号4号楼3层309
法定代表人 王炯
注册资本 786000万元
成立日期 2015年05月07日
营业期限 2015年05月07日至 2065年05月06日
经营范围 项目投资; 房地产开发(不含土地成片开发; 高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营; 大型主题公园的建设、经营。); 房地产经纪业务; 销售、出租商品房; 投资咨询; 企业管理; 餐饮管理; 物业管理; 房地产信息咨询。
 (企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017 年 02 月 16 日

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



营业执照

统一社会信用代码 9144030077271197XX

名称 深圳中洲宝华置业有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市宝安区十三区宝民一路宝安邮电大厦
2411号房（办公场所）
法定代表人 刘星
成立日期 2005年07月12日

重要提示

- 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016 年 12 月 21 日



深圳市城中村改造 工作办公室文件

深城改办〔2008〕6号

关于宝安区宝城26区改造 专项规划的审议意见

宝安区城中村（旧村）改造办公室：

你办报送的《宝安区宝城26区改造专项规划》（下称《改造规划》，编制单位：深圳市宝安规划设计院）已于2008年5月

上建筑面积为655000平方米，其中，住宅262964平方米，商业220000平方米，办公50000平方米，酒店32000平方米，公寓50000平方米，保障性住房22866平方米，公共设施不少于17170平方米；地下商业建筑面积为60000平方米。各项公共设施建筑面积为：公建配套970平方米，集中设置的综合文化活动中心6000平方米，幼儿园3200平方米（占地面积0.50公顷），小学7000平方米（小学建筑面积可根据实际需要单独增加）。各地块划分及分项指标详见附件2、附件4。

三、原则同意《改造规划》的总体布局及城市设计要求。建筑设计型应简洁协调，并尽量减少高层建筑对道路的压迫感，创造舒适的街道空间。建筑高度控制为：商业区24米，酒店办公区、公寓区150米，商住区100米。在具体建设时充分考虑地下空间的开发和利用，结合建筑布置出入口、冷却塔、风亭等地铁附属设施，沿前进路商业建筑应预留与25区联系的地下通道出入口。公园路西侧拓展小学用地与东侧小学用地应通过地下通道联系，拓展小学用地建设为坐落下沉式学校活动场馆。地上盖建设为公共

期按《改造规划》实施。全面完成改造范围内的拆迁责任（见附件3），建设不少于3万平方米公共绿地（含广场绿地、街头绿地，不含小学），保证公共绿地的公共性和开放性。综合文化活动中心应保证其使用功能及公共性。

六、应按照国家节约型社会的要求，进一步落实环保、节能等有关标准和规范，并积极利用太阳能等新型清洁能源，同时采用屋顶绿化等方式，进一步增加绿地面积。

请你办按照以上意见及《改造规划》的各项要求，依据《关于开展城中村（旧村）改造工作有关事项的通知》（深府办[2007]159号）有关分期实施的规定，加强规划实施的监督、检查工作，确保《改造规划》的全面实施。

专此意见。

附件：1. 《深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2008年第1次会议纪要》

（联系人：朱恩平，联系电话：83949335）

总用地面积表

名称		面积	备注
其中	规划总用地面积（公顷）	23.64	含城市道路用地、保留建筑整治区用地面积
	保留建筑整治区用地面积	0.43	
	城市道路用地面积（公顷）	0.73	
其中	整体拆建区用地面积（公顷）	22.48	不含城市道路用地、保留建筑整治区用地面积
	其 计算容积率的地面积（公顷）	20.80	面积细分详见分宗图所示面积
	中 区内道路用地面积总计（公顷）	1.68	

附注：整体拆建用地面积 + 保留建筑整治用地面积＝22.92（公顷）
两条区间道路（18米红线宽度）用地面积：16830平方米

用地指标一览表(总表)

名称		面积	备注	
规划总用地面积（公顷）		23.64	含公园路用地、保留建筑整治区用地面积	
计容积率用地面积（公顷）		20.80	含小学用地15000m ² +3221m ² ）	
公共绿地面积（公顷）		3.0		
地上总建筑面积（m ² ）		655000	含小学建筑面积7000m ²	
容积率（净）		3.4	不含小学	
总建筑密度		55%		
绿地率		25%		
停车位		5000		
分期编号	用地面积(m ²)	用途	建筑面积（m ² ）	容积率（净）
一期	105839.8	住宅、公寓、商业、综合文化中心 公建配套、幼儿园、小学	413000	4.5
01-1	42036.3	住宅、商业、幼儿园及相关配套	180070	
其中		住宅	140934	
		保障性住房	22866	
		商业	12500	
		公建配套	570	
		幼儿园(12班)	3200	
		住宅、商业及相关配套	140930	
01-2	33912.1	住宅、商业及相关配套	122030	
	其中	住宅	12500	
		商业	400	
		公建配套	6000	
01-3	15000	小学(24班)	7000	
01-3a	11778.9	小学(24班)	7000	
01-3b	3221.1	小学活动场地		
01-4	14891.4	公寓、商业	85000	
		其中	公寓	50000
		商业	35000	
二期	102174.6	商业、酒店、办公	242000	2.4
02-1	45967.5	商业	82254.7	
02-2	49639.1	商业	77745.3	
02-3	6568.0	酒店、办公	82000	
地下空间利用	一期	负一层商业（连通地铁灵芝公园站）		8750
	二期	负一层商业（连通地铁灵芝公园站）		51250
	合计	地下商业		60000

一期用地指标一览表

名称		面积	备注
一期规划用地面积 (m ²)		105839.8	含小学用地15000m ²
一期地上建筑面积 (m ²)		413000	含小学建筑面积70000m ²
一期建筑密度		40%	
一期容积率 (净)		4.5	不含小学
一期绿地率		30%	
一期停车位		2740	
01-1宗地 用地面积 (m ²)		42036.3	备注
新建地上建筑面积 (m ²)		180070	
其中	住宅	140934	
	保障性住房	22866	
	商业	12500	
	公建配套	570	
	幼儿园 (12班)	3200	
	建筑密度	35%	
	容积率	4.3	
	绿地率	30%	
	配建车位 (个)	1327	
	建筑限高 (米)	100	住宅限高
01-2宗地 用地面积 (m ²)		33912.1	备注
新建地上建筑面积 (m ²)		140930	
其中	住宅	122030	
	商业	12500	
	公建配套	400	
	综合文化中心	6000	
	建筑密度	40%	
	容积率	4.2	
	绿地率	30%	
	配建车位 (个)	948	
	建筑限高 (米)	100	住宅限高
01-3宗地 用地面积 (m ²)		15000	备注
其中	01-3a 用地面积 (m ²)	11778.9	24班小学
	01-3b 用地面积 (m ²)	3221.1	24班小学运动场地
新建地上建筑面积 (m ²)		7000	
建筑密度		25%	
容积率		0.5	
绿地率		40%	
配建车位 (个)		15	
建筑限高 (米)		24	
01-4宗地 用地面积 (m ²)		14891.4	备注
新建地上建筑面积 (m ²)		85000	
其中	公寓	50000	
	商业	35000	
建筑密度		60%	
容积率		5.7	
绿地率		20%	
配建车位 (个)		450	
建筑限高 (米)		150	公寓限高
地下商业建筑面积 (m ²)		8750	不计入总建筑面积和容积率

二期用地指标一览表

名称		面积	备注
二期规划用地面积 (m ²)		102174.6	
二期地上建筑面积 (m ²)		242000	
二期建筑密度		65%	
二期容积率 (净)		2.4	
二期绿地率		20%	
二期停车位		2260	
02-1宗地	用地面积(m ²)	45967.5	备注
新建地上建筑	建筑面积(m ²)	82254.7	
	建筑密度	65%	
	容积率	1.8	
绿地率		25%	
配建车位(个)		780	
建筑限高(米)		24	
02-2宗地	用地面积(m ²)	49639.1	备注
新建地上建筑	建筑面积(m ²)	77745.3	
	建筑密度	65%	
	容积率	1.6	
绿地率		20%	
配建车位(个)		780	
建筑限高(米)		24	
02-3宗地	用地面积(m ²)	6568.0	备注
其中	新建地上建筑	82000	
	办公建筑	50000	
	酒店建筑	32000	
建筑密度		65%	
容积率		12.5	
绿地率		15%	
配建车位(个)		700	
建筑限高(米)		150	塔楼限高
地下商业建筑		51250	不计入总建筑面积和容积率

委托方承诺函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因我公司拟股权转让，特委托你公司对深圳中洲宝华置业有限公司于2016年9月30日的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，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，并已经得到批准；

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、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

八、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

中信城市开发运营有限责任公司（盖章）

法定代表人：（签字）

2017年3月20日

被评估单位承诺函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因中信城市开发运营有限责任公司拟股权转让，特委托你公司对我公司于2016年9月30日的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，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，并已经得到批准；

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、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

八、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

深圳中洲宝华置业有限公司（盖章）

法定代表人（签字）

2017年 3月20日

资产评估师承诺函

中信城市开发运营有限责任公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟转让所涉及的深圳中洲宝华置业有限公司的股东全部权益价值，以 2016 年 9 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

资产评估师：



[Handwritten signature of Zheng Xiaofang]

资产评估师：



[Handwritten signature of Wang Aili]

2017 年 3 月 30 日



资产评估
资格证书

(副本)

京财企【2006】2553号

批准文号：
批准机关：
证书编号：
发证时间：



机构名称	北京中企华资产评估有限责任公司	
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	权忠光	
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。	

序列号：00010618

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 北京
中企华资产评估有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0100011004

发证时间：二〇〇八年十二月

序列号:0000026



编号:0 02653453

营业执照

统一社会信用代码 91110101633784423X

名 称	北京中企华资产评估有限责任公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	北京市东城区青龙胡同35号
法定代表人	权忠光
注 册 资 本	1000万元
成 立 日 期	1996年12月16日
营 业 期 限	1996年12月16日 至 2046年12月15日
经 营 范 围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估;探矿权和采矿权评估;经济信息咨询;财务咨询;劳务服务;从事产权经纪业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016 年 1 月 9 日

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



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：郑晓芳

性别：女

登记编号：36000014



单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司广东分公司



初次登记时间：2001-08-23

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：

本人印鉴：



打印时间：2017年3月26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：王爱柳

性别：女

登记编号：47120021



单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司广东分公司



初次登记时间：2012-08-13

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：

本人印鉴：



打印时间：2017年3月26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>

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年9月30日

表1

被评估单位：深圳中洲宝华置业有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	270,554.99	328,756.01	58,201.02	21.51
非流动资产	2	0.37	0.62	0.25	67.57
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	0.37	0.62	0.25	67.57
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	-	-	-	
其中：土地使用权	8	-	-	-	
其他非流动资产	9	-	-	-	
资产总计	10	270,555.36	328,756.63	58,201.27	21.51
流动负债	11	89,660.25	89,660.25	-	-
非流动负债	12	180,000.00	180,000.00	-	-
负债总计	13	269,660.25	269,660.25	-	-
净资产	14	895.11	59,096.38	58,201.27	6,502.14



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2016年9月30日

被评估单位：深圳中洲宝华置业有限公司

表2
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	2,705,549,934.52	3,287,560,103.74	582,010,169.22	21.51
2	货币资金	2,223,303.74	2,223,303.74	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款合计	-	-	-	-
6	减：坏帐准备	-	-	-	-
7	应收帐款净额	-	-	-	-
8	预付账款	-	-	-	-
9	应收利息	-	-	-	-
10	应收股利	-	-	-	-
11	其他应收款合计	-	-	-	-
12	减：坏帐准备	-	-	-	-
13	其他应收款净额	-	-	-	-
14	存货合计	2,703,326,630.78	3,285,336,800.00	582,010,169.22	21.53
15	减：存货跌价准备	-	-	-	-
16	存货净额	2,703,326,630.78	3,285,336,800.00	582,010,169.22	21.53
17	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
18	其他流动资产	-	-	-	-
19	二、非流动资产合计	3,739.60	6,179.00	2,439.40	65.23
20	可供出售金融资产	-	-	-	-
21	持有至到期投资合计	-	-	-	-
22	减：持有至到期投资减值准备	-	-	-	-
23	持有至到期投资净额	-	-	-	-
24	长期应收款	-	-	-	-
25	长期股权投资合计	-	-	-	-
26	减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
27	长期股权投资净额	-	-	-	-
28	投资性房地产合计	-	-	-	-
29	减：投资性房地产减值准备	-	-	-	-
30	投资性房地产净额	-	-	-	-
31	固定资产原值	30,540.00	7,700.00	-22,840.00	-74.79
32	其中：建筑物类	-	-	-	-
33	设备类	30,540.00	7,700.00	-22,840.00	-74.79
34	土地类	-	-	-	-
35	减：累计折旧	26,800.40	1,521.00	-25,279.40	-94.32
36	固定资产净值	3,739.60	6,179.00	2,439.40	65.23
37	其中：建筑物类	-	-	-	-
38	设备类	3,739.60	6,179.00	2,439.40	65.23
39	土地类	-	-	-	-
40	减：固定资产减值准备	-	-	-	-
41	固定资产净额	3,739.60	6,179.00	2,439.40	65.23
42	在建工程	-	-	-	-
43	工程物资	-	-	-	-
44	固定资产清理	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2016年9月30日

被评估单位：深圳中洲宝华置业有限公司

表2
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
45	生产性生物资产	-	-	-	
46	油气资产合计	-	-	-	
47	减：油气资产减值准备	-	-	-	
48	油气资产净额	-	-	-	
49	无形资产合计	-	-	-	
50	其中：土地使用权	-	-	-	
51	减：无形资产减值准备	-	-	-	
52	无形资产净额	-	-	-	
53	开发支出	-	-	-	
54	商誉	-	-	-	
55	长期待摊费用	-	-	-	
56	递延所得税资产	-	-	-	
57	其他非流动资产	-	-	-	
58	三、资产总计	2,705,553,674.12	3,287,566,282.74	582,012,608.62	21.51
59	四、流动负债合计	896,602,503.31	896,602,503.31	-	-
60	短期借款	-	-	-	
61	交易性金融负债	-	-	-	
62	应付票据	-	-	-	
63	应付账款	-	-	-	
64	预收款项	-	-	-	
65	应付职工薪酬	1,655.00	1,655.00	-	-
66	应交税费	-2,286.87	-2,286.87	-	-
67	应付利息	3,900,000.00	3,900,000.00	-	-
68	应付股利	-	-	-	
69	其他应付款	892,703,135.18	892,703,135.18	-	-
70	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
71	其他流动负债	-	-	-	
72	五、非流动负债合计	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00	-	-
73	长期借款	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00	-	-
74	应付债券	-	-	-	
75	长期应付款	-	-	-	
76	专项应付款	-	-	-	
77	预计负债	-	-	-	
78	递延所得税负债	-	-	-	
79	其他非流动负债	-	-	-	
80	六、负债总计	2,696,602,503.31	2,696,602,503.31	-	-
81	七、净资产（所有者权益）	8,951,170.81	590,963,779.43	582,012,608.62	6,502.08

流动资产评估汇总表

评估基准日：2016年9月30日

表3

被评估单位：深圳中洲宝华置业有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：张丹怡
填表日期：2016年12月15日

共20页, 第4页

评估人员：钮坤

货币资金评估汇总表

评估基准日：2016年9月30日

表3-1

被评估单位：深圳中洲宝华置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金	57,036.18	57,036.18	-	-	
3-1-2	银行存款	2,166,267.56	2,166,267.56	-	-	
3-1-3	其他货币资金	-	-	-		
合 计		2,223,303.74	2,223,303.74	-	-	

被评估单位填表人：张丹怡
填表日期：2016年12月15日

共20页, 第5页

评估人员：钮坤

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2016年9月30日

表3-1-2

被评估单位：深圳中洲宝华置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	中信银行盐田支行	7440110182600006147	人民币			1,004.52	1,004.52	-	
2	浦发银行深南中支行	79130155200001058	人民币			739.15	739.15	-	
3	建行深圳市分行营业部	44201503500052518939	人民币			28,726.27	28,726.27	-	
4	农行深圳市布吉支行	41025900040088223	人民币			1,196.17	1,196.17	-	
5	光大银行深圳前海支行	39100188000071174	人民币			243,215.57	243,215.57	-	
6	光大银行深圳前海支行	39100188000071256	人民币			7,688.06	7,688.06	-	
7	中信财务有限公司	01-10-30088-11	人民币			1,883,697.82	1,883,697.82	-	
合 计						2,166,267.56	2,166,267.56	-	

被评估单位填表人：张丹怡
填表日期：2016年12月15日

共20页, 第7页

评估人员：钮坤

存货评估汇总表

评估基准日：2016年9月30日

表3-9

被评估单位：深圳中洲宝华置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-	-	
3-9-2	原材料	-	-	-	
3-9-3	在库周转材料	-	-	-	
3-9-4	委托加工物资	-	-	-	
3-9-5	产成品（库存商品）	-	-	-	
3-9-6	在产品（自制半成品）	-	-	-	
3-9-7	发出商品	-	-	-	
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	
3-9-9	开发产品（房地产开发企业适用）	-	-	-	
3-9-10	开发成本（房地产开发企业适用）	2,703,326,630.78	3,285,336,800.00	582,010,169.22	
存货合计		2,703,326,630.78	3,285,336,800.00	582,010,169.22	21.53
减：存货跌价准备				-	
存货净额		2,703,326,630.78	3,285,336,800.00	582,010,169.22	21.53

被评估单位填表人：张丹怡
填表日期：2016年12月15日

共20页, 第8页

评估人员：钮坤

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2016年9月30日

表4

被评估单位：深圳中洲宝华置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资合计	-	-	-	
	减：持有至到期投资减值准备	-	-	-	
	持有至到期投资净额	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资合计	-	-	-	
	减：长期股权投资减值准备	-	-	-	
	长期股权投资净额	-	-	-	
4-5	投资性房地产合计	-	-	-	
	减：投资性房地产减值准备	-	-	-	
	投资性房地产净额	-	-	-	
4-6	固定资产原值	30,540.00	7,700.00	-22,840.00	-74.79
	其中：建筑物类	-	-	-	
	设备类	30,540.00	7,700.00	-22,840.00	-74.79
	土地类	-	-	-	
	减：累计折旧	26,800.40	1,521.00	-25,279.40	-94.32
	固定资产净值	3,739.60	6,179.00	2,439.40	65.23
	其中：建筑物类	-	-	-	
	设备类	3,739.60	6,179.00	2,439.40	65.23
	土地类	-	-	-	
	减：固定资产减值准备	-	-	-	
	固定资产净额	3,739.60	6,179.00	2,439.40	65.23
4-7	在建工程	-	-	-	
4-8	工程物资	-	-	-	

被评估单位填表人：张丹怡

填表日期：2016年12月15日

共20页，第10页

评估人员：钮坤

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2016年9月30日

表4

被评估单位：深圳中洲宝华置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-9	固定资产清理	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产合计	-	-	-	
	减：油气资产减值准备	-	-	-	
	油气资产净额	-	-	-	
4-12	无形资产合计	-	-	-	
	其中：土地使用权	-	-	-	
	减：无形资产减值准备	-	-	-	
	无形资产净额	-	-	-	
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	-	-	-	
4-17	其他非流动资产	-	-	-	
	合 计	3,739.60	6,179.00	2,439.40	65.23

固定资产评估汇总表

评估基准日：2016年9月30日

表4-6

被评估单位：深圳中洲宝华置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		计提减值准备 金额	评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-	-		
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-		
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	30,540.00	3,739.60	-	7,700.00	6,179.00	-22,840.00	2,439.40	-74.79	65.23
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-		
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-		
4-6-6	固定资产-电子设备	30,540.00	3,739.60	-	7,700.00	6,179.00	-22,840.00	2,439.40	-74.79	65.23
4-6-7	固定资产—土地	-	-		-	-	-	-		
固定资产合计		30,540.00	3,739.60	-	7,700.00	6,179.00	-22,840.00	2,439.40	-74.79	65.23
减：固定资产减值准备			-				-	-		
固定资产净额		30,540.00	3,739.60		7,700.00	6,179.00	-22,840.00	2,439.40	-74.79	65.23

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2016年9月30日

表4-6-6

被评估单位：深圳中洲宝华置业有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

流动负债评估汇总表

评估基准日：2016年9月30日

表5

被评估单位：深圳中洲宝华置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	
5-2	交易性金融负债	-	-	-	
5-3	应付票据	-	-	-	
5-4	应付账款	-	-	-	
5-5	预收款项	-	-	-	
5-6	应付职工薪酬	1,655.00	1,655.00	-	-
5-7	应交税费	-2,286.87	-2,286.87	-	-
5-8	应付利息	3,900,000.00	3,900,000.00	-	-
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	
5-10	其他应付款	892,703,135.18	892,703,135.18	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
5-12	其他流动负债	-	-	-	
流动负债合计		896,602,503.31	896,602,503.31	-	-

被评估单位填表人：张丹怡
填表日期：2016年12月15日

共20页, 第14页

评估人员：钮坤

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2016年9月30日

表5-6

被评估单位：深圳中洲宝华置业有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：张丹怡
填表日期：2016年12月15日

共20页, 第15页

评估人员：钮坤

其他应付款评估明细表

评估基准日：2016年9月30日

表5-10

被评估单位：深圳中洲宝华置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	币种	账面价值	评估价值	备注
1	深圳中洲集团有限公司	2016/9/30	往来款		408,690,818.90	408,690,818.90	
2	深圳市中洲房地产有限公司	2016/9/30	往来款		591,969.69	591,969.69	
3	深圳市中添威房地产有限公司	2016/9/30	往来款		30,000.00	30,000.00	
4	中信城市开发运营有限责任公司	2016/9/30	往来款		466,000,403.42	466,000,403.42	
5	中国中信有限公司	2016/9/30	往来款		8,250,000.00	8,250,000.00	
6	中信城开成都投资有限公司	2016/9/30	往来款		9,139,943.17	9,139,943.17	
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
	合 计				892,703,135.18	892,703,135.18	

非流动负债评估汇总表

评估基准日：2016年9月30日

表6

被评估单位：深圳中洲宝华置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
6-1	长期借款	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00	-	-
6-2	应付债券	-	-	-	
6-3	长期应付款	-	-	-	
6-4	专项应付款	-	-	-	
6-5	预计负债	-	-	-	
6-6	递延所得税负债	-	-	-	
6-7	其他非流动负债	-	-	-	
非流动负债合计		1,800,000,000.00	1,800,000,000.00	-	-

被评估单位填表人：张丹怡
填表日期：2016年12月15日

共20页, 第19页

评估人员：钮坤

长期借款评估明细表

评估基准日：2016年9月30日

表6-1

被评估单位：深圳中洲宝华置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	放款银行（或机构）名称	借款方式	发生日期	到期日	年利率%	币种	外币金额	账面价值	评估价值	备注
1	光大银行深圳前海支行		2014-12-30	2019-12-29	7.80%	人民币	-	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00	
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
合 计								1,800,000,000.00	1,800,000,000.00	

被评估单位填表人：张丹怡
填表日期：2016年12月15日

共20页, 第20页

评估人员：钮坤

中信城市开发运营有限责任公司
拟股权转让所涉及的深圳中洲宝华置业有限公司
股东全部权益价值
评估说明

中企华评报字(2017)第 3338 号
(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年三月三十日



目录

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明	2
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分 资产评估说明	4
第一章 评估对象与评估范围说明	5
一、 评估对象与评估范围	5
二、 企业申报的实物资产情况.....	5
三、 企业申报的无形资产情况.....	6
四、 企业存在的表外资产情况.....	6
五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	6
第二章资产核实情况总体说明	7
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程.....	7
二、 影响资产核实的事项及处理方法.....	9
三、 核实结论	9
第三章资产基础法评估技术说明	10
一、 流动资产评估技术说明.....	10
二、 机器设备评估技术说明.....	34
三、 流动负债评估技术说明.....	37
四、 非流动负债评估技术说明.....	39
第四章 评估结论及分析	41
一、 评估结论	41
评估说明附件	42
附件一：企业关于评估有关事项的说明	42

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监管机构和部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容委托方及被评估单位撰写并盖章，原件附后。

第三部分 资产评估说明

本部分内容由评估师编写。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是深圳中洲宝华置业有限公司(以下简称“中洲宝华公司”)的股东全部权益价值。

评估范围是深圳中洲宝华置业有限公司的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围是评估对象涉及的全部资产及相关负债。评估范围内的资产包括流动资产、固定资产等，总资产账面值为 270,555.36 万元；负债为流动负债和非流动负债，总负债账面值 269,660.25 万元；净资产账面值 895.11 万元。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所审计，并发表了无保留意见。

(三)委托评估的资产权属状况

评估范围的开发成本为宝城 26 区二期项目，该项目为城市更新类项目，已明确开发主体，地上建设物尚未完成拆迁补偿，尚未取得土地使用权。

二、企业申报的实物资产情况

(一)实物资产的分布情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货-开发成本、电子设备。实物资产的类型及特点如下：

(1)开发成本简介

根据《关于宝安区宝城 26 区改造专项规划的审议意见》（深城改办[2008]6 号），宝城 26 区二期规划建筑面积及总销售面积如下：

物业类型	项目总规划建筑面积	项目可售建筑面积
地上商业	160,000	160,000
酒店办公	82,000	82,000
地下商业	51,250	51,250

物业类型	项目总规划建筑面积	项目可售建筑面积
地下车库（2260 个车位）	79,100	-
合计	372,350	293,250

宝城 26 区二期项目，该项目为城市更新类项目，已明确开发主体，地上建设物尚未完成拆迁补偿，尚未取得土地使用权。

2.设备类资产

设备类资产均为电子设备。

电子设备主要为企业各部门办公用计算机、相机、空调等办公设备，总计 10 项，以上电子设备在评估基准日均能正常使用。

三、企业申报的无形资产情况

无。

四、企业存在的表外资产情况

无。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

引用立信会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所出具的审计报告，报告号为信会师报字[2016]第 号。

第二章资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受资产评估委托后，北京中企华资产评估有限责任公司制定了详细的现场勘察实施计划，在被评估单位相关人员的配合下，根据被评估单位提供的资产评估申报表，于2016年12月2日至2016年12月22日评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

(一)核实主要步骤

1.指导被评估单位相关人员首先进行填表与收集准备应向评估机构提供的资料

首先对被评估单位相关的财务与资产管理人员进行培训，指导被评估单位在资产核实的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单，对列入评估范围内的资产进行细致准确的登记填报，同时收集准备被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2.初步审查各被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况，然后仔细阅读各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位要求进行补充修改完善。

3.现场实地勘察

根据委估资产的分布状况，现场勘察小组对申报资产进行现场勘察，并针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4.补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5.核实产权证明文件

评估人员对纳入评估资产的相关权属资料进行查验，对权属资料

不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(二)核实的主要方法

在资产核实工作中，我们针对不同的资产性质、特点，以及被评估单位的损益情况、盈利能力等，采取了不同的核实方法。

1.各项资产及负债的核实

(1)设备类资产的核实

根据被评估单位提供的机器设备资产评估明细表和有关资料，评估人员对被评估单位申报的电子设备进行了核实和勘察，了解其使用情况和维护保养情况。

(2)流动资产的核实

① 实物性流动资产：

存货是均为开发成本。评估人员对企业项目开发管理制度进行了解，会同企业有关人员对企业申报开发成本账面构成情况进行了核实，了解项目的取得、拆迁情况、规划情况以及预计开发情况进行了必要的核实，并会同企业对开发成本项目进行了现场查勘。

② 非实物资产的核实

主要通过账务核对，对非实物性流动资产进行核实。我们对货币资金等科目进行了重点核验。

(3)各类负债的核实

对列入评估范围的负债各科目，评估人员在账务核对的基础上，调查了其内容、形成原因、发生日期、合同，并重点了解各类负债是否是被评估单位评估基准日所需实际承担的债务。

2.盈利能力的调查

(1)了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

(2)了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

(3)了解企业的税收及其他优惠政策；

(4)收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(5)了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

二、影响资产核实的事项及处理方法

评估人员没有发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

针对此次资产核实工作，被评估单位组织相关人员对账面核算的各项实物资产进行了盘查、记录，将责任落实到具体的负责人、责任人，并通过核对相关权属证明文件等工作，确保资产申报账物、账表、账账相符。

评估人员资产核实过程中，重点核实评估申报表与实物资产的一致性，落实资产的真实存在。同时通过现场勘察，了解、记录开发成本的开发情况、市场状况，设备的使用状况，作为评估作价的依据。

现场清查发现：

宝城26区二期项目，该项目为城市更新类项目，已明确开发主体，地上建设物尚未完成拆迁补偿，尚未交纳土地出让金，尚未取得土地使用权和建设用地规划许可证。

第三章资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

被评估单位申报的各项流动资产具体包括货币资金和存货。上述资产在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
货币资金	2,223,303.74
存货合计	2,703,326,630.78
减：存货跌价准备	-
存货净额	2,703,326,630.78
流动资产合计	2,705,549,934.52

(二)评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的流动资产构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导被评估单位填写流动资产评估明细表；

第二阶段：现场调查阶段

根据被评估单位提供的流动资产评估明细表资料，对财务账和资产评估明细表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由被评估单位重新填报，作到账表相符。

第三阶段：评定估算阶段

- 1.将核实后的流动资产评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；
- 2.对各类资产，遵照资产评估准则的规定，采用成本法确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估汇总表；
- 3.提交流动资产的评估技术说明。

(三)评估技术说明

1. 货币资金

被评估单位申报的货币资金包括现金和银行存款，账面价值合计为2,223,303.74 元。

(1)现金

被评估单位评估基准日现金账面价值57,036.18元，为人民币现金。评估人员在被评估单位财务负责人及出纳员陪同下，对库存现金进行了盘点。库存现金的评估，先对库存现金进行实地盘点，然后用倒推的方法(即：盘点日库存现金+评估基准日至盘点日付出的现金数-评估基准日至盘点日收入的现金数=评估基准日账面值)验证评估基准日现金账面值，并与现金日记账、总账现金户余额核对相符后确定其评估值。经采用上述程序对列入此次评估范围的库存现金进行核实，证实被评估单位现金盘点倒推结果与被评估单位评估基准日账面值一致，故确认账面值为评估值。

(2)银行存款

为被评估单位在中信银行盐田支行、建行深圳市分行营业部、光大银行深圳前海支行、中信财务有限公司的人民币存款。账面价值为2,166,267.56元。

对人民币银行存款的评估采取以被评估单位申报银行存款余额同银行对账单相核对的办法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，若余额平衡相符，则以被评估单位账面值作为评估值。

评估人员取得了列入评估范围的每户银行存款的对账单和余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行验证，计算平衡。经了解未达账项的形成原因等，没有发现影响净资产的事宜，且经核对被评估单位申报各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。人民币银行存款以核实后账面值确认为评估值。

银行存款的评估值为2,166,267.56元。

经采用上述方法评估，货币资金评估值2,223,303.74元，无增减值。

2. 存货

评估基准日存货账面余额2,703,326,630.78元，核算内容均为开发成本。评估基准日存货未计提跌价准备，存货账面价值2,703,326,630.78元。

(1) 评估方法

评估人员通过核实项目的来源历史过程。了解项目批准规划方案，向工程部门了解项目设计规划方案，向财务部门了解项目已投资情况的账面构成情况等全面的清查核实的基础上，按以下方法进行评估：

假设开发法（剩余法）的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、销售税费及合理的续建开发利润，计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如下：

评估价值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-投资利息-续建投资利润-土地增值税-所得税

其中：

I.开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值=开发后可出售物业价值+车位价值

① 开发后可出售物业价值

采用市场比较法预测开发价值，根据评估基准日待估物业所在区域同类房地产交易的市场行情和被估房地产的区域位置及个别条件，结合区域房地产市场发展趋势，评估人员参考掌握的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同的办公、商业物业成交案例作为比较对象，综合考虑区域因素、个别因素等的影响并对相关因素进行比较和修正，最终得出房地产销售价格。

根据《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)及现行增值税有关规定。自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。房地产老项目，是指《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的房地产项目。宝城26区二期项目尚未取得《建筑工程施工许可证》，所以属于新项目，采用一般计税，增值税税率为11%。

根据国家税务总局颁布的《房地产开发企业销售自行开发的房地产

项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 18 号)、《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》(财税[2016]140 号)的规定,房地产开发企业中的一般纳税人(以下简称一般纳税人)销售自行开发的房地产项目,适用一般计税方法计税,按照取得的全部价款和价外费用,扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。开发后可出售物业价值的计算公式如下:

开发后可出售物业价值=销售额-销项税额

销售额=可售面积×预计销售均价

不含税销售收入=销售额- (销售额-土地出让金-拆迁补偿费)÷
(1+11%)×11%

② 对车位采用收益法

对于车库,根据深圳市相关规定车库为公共配套,不得出售但车库能带来收益,故采用收益法进行评估,公式如下:

$$V = \frac{A}{y} \left[1 - \left(\frac{1}{1+y} \right)^n \right] \left(\frac{1}{1+y} \right)^t$$

式中:V—市场价值

A—年纯收益

y—报酬率

n—获取纯收益的持续年限

t—建设期

II.后续开发成本

后续开发成本包括前期费用、建筑工程、室外配套工程等项目。根据企业提供的预算价格,结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程和施工费用,并参考被评估单位项目投资估算情况。

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用=预算总成本-账面已支付成本

III.销售费用

销售费用=预计销售金额×销售费用率

IV.管理费用

管理费用=后续开发成本×管理费率

V.销售税金及附加

销售税金及附加=应纳税额×税率

应纳税额=当期销项税额 - 当期进项税额

VI.土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税。

VII.投资利息

投资利息=开发成本评估值×((1+利率)^{后续开发期-1})+(后续开发成本+管理费用)×((1+利率)^{后续开发期/2-1})

VIII.续建投资利润

投资利润=开发成本评估值×后续开发期×投资净利润率+(后续开发成本+管理费用)×后续开发期/2×投资净利润率

年投资净利润率根据房地产行业平均净利润率及该项目的特点，取合适的投资净利润率。

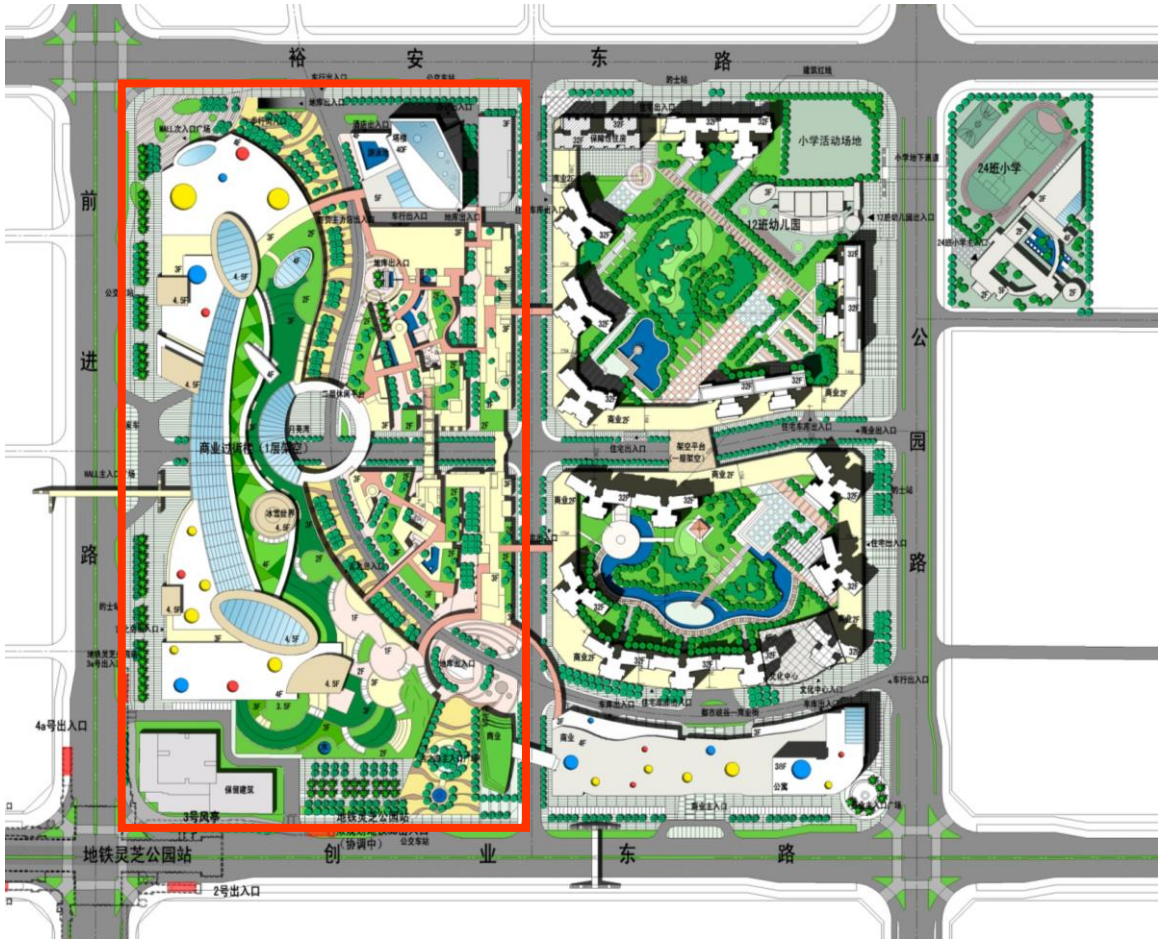
IX.所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

(2) 评估测算过程

1)项目背景及规划条件

深圳市宝安区新安街道 26 区规划于 2008 年 7 月 9 日经深圳市城中村改造工作办公室关于宝安区宝城 26 区改造专项规划的审议意见，根据该专项规划，用地面积 208,000 平方米，规划容积率为 3.4，地上建筑面积为 655000 平方米，共分两期开发，其中一期已开发，本次评估的为宝城 26 区二期，宝城 26 区详细规划设计条件如下：



宝城 26 区规划图（其中框选部分为宝城 26 区二期，归属中洲宝华公司开发）

宝城 26 区规划设计条件

整体拆建区用地面积（公顷）		22.48	备注
其中	计算容积率的用地面积（公顷）	20.80	
	区内道路用地面积（公顷）	1.68	
	居住人数（人）	10048	
居住户数(户)		3140	
新建建筑面积（m²）		655000	
其中	住宅建筑面积（m²）	262964	
	保障性住房建筑面积（m²）	22866	
	公共设施建筑面积（m²）	17170	
	其中	公建配套（m²）	970
		综合文化活动中心（m²）	6000
		幼儿园（m²）	3200
		小学（m²）	7000
	商业 建筑面积（m²）	220000	
	办公建筑面积（m²）	50000	
	酒店建筑面积（m²）	32000	
	公寓建筑面积（m²）	500000	
住宅平均层数(层)		26.7	
总建筑密度		55%	

总建筑面积率（净）	3.4	不含小学
绿地率	25%	
配建车位（个）	5000	
地下商业建筑面积（m ² ）	60000	其中一期 8750，二期 51250

2004 年 5 月，经深圳市宝安区常委会议讨论并原则上通过《2004 年宝安区旧城旧村改造计划》和《宝安区旧城旧村改造实施办法》，并成立了区旧改工作领导小组，宝城 26 区二期旧城改造项目列入宝安区 2004 年度旧城改造计划；2004 年 10 月，深圳市宝安区旧城改造小组，出具了《深圳市宝安区旧城改造项目开发资格认定意见书》，认定深圳中洲集团有限公司为宝城 26 区旧改二期地块的开发单位；2007 年 12 月，经宝安区旧改办公室确认，同意中洲宝华公司为宝城 26 区旧改二期地块的开发单位。2008 年 7 月深圳市城中村改造工作办公室审议通过的《关于宝安区宝城 26 区改造专项规划的审议意见》，二期项目占地面积 102174.6 平米，原规划功能主要为商业、办公和酒店，是宝城 26 区打造商业、居住、文化、休闲为一体的“商贸居住综合区”的重要组成部分。根据深圳 2009 年 10 月 22 日新出台的《城市更新办法》，拆迁方拿地不再经过招拍挂手续。

该项目改造模式为合作实施，2005 年，深圳中洲集团有限公司和中洲商业开发有限公司（以下简称“中洲商业公司”）共同出资设立了项目公司中洲宝华公司，中洲宝华公司承接了中洲集团对本项目的开发建设主体资格，负责专项完成项目用地的拆迁工作及项目的全部经营开发工作。2010 年 3 月，中信华南（集团）深圳有限公司与中洲集团及中洲商业公司共同签立了《合作开发宝城 26 区二期项目协议书》，确定了由中信华南（集团）深圳有限公司收购中洲宝华公司 80%的股权，并于 2010 年 5 月办妥股权转让。收购完成后，中信华南（集团）深圳有限公司持有中洲宝华公司 80%股权，中洲集团持有中洲宝华公司 20%股权，股东双方按持股比例享有股东权利及承担股东义务，项目所需资金由股东按股权比例投入。

该项目为深圳市宝安区旧城改造重点试点项目，位于深圳市宝安区老城区核心区新安街道，处于城市成熟区域及发展主轴上，交通便利、配套较完善，拥有城市中心公园景观资源，拥有大型商业体量及双地铁资

源的大规模旧改综合体项目。

根据《关于宝安区宝城 26 区改造专项规划的审议意见》(深城改办[2008]6 号),宝城 26 区二期项目占地面积 102,174.60 平方米,其规划情况如下:

宝城 26 区二期规划情况

名称	面积	备注
二期规划用地面积 (m ²)	102,174.60	
二期地上建筑面积 (m ²)	242,000.00	
其中:商业 (m ²)	160,000.00	
酒店、办公 (m ²)	82,000.00	
二期建筑密度	65%	
二期容积率 (净)	2.4	
二期绿地率	20%	
二期停车位 (个)	2,260	
地下空间利用	51,250.00	负一层商业

2)2016 年深圳市房地产市场分析

A.2016 年深圳土地市场分析

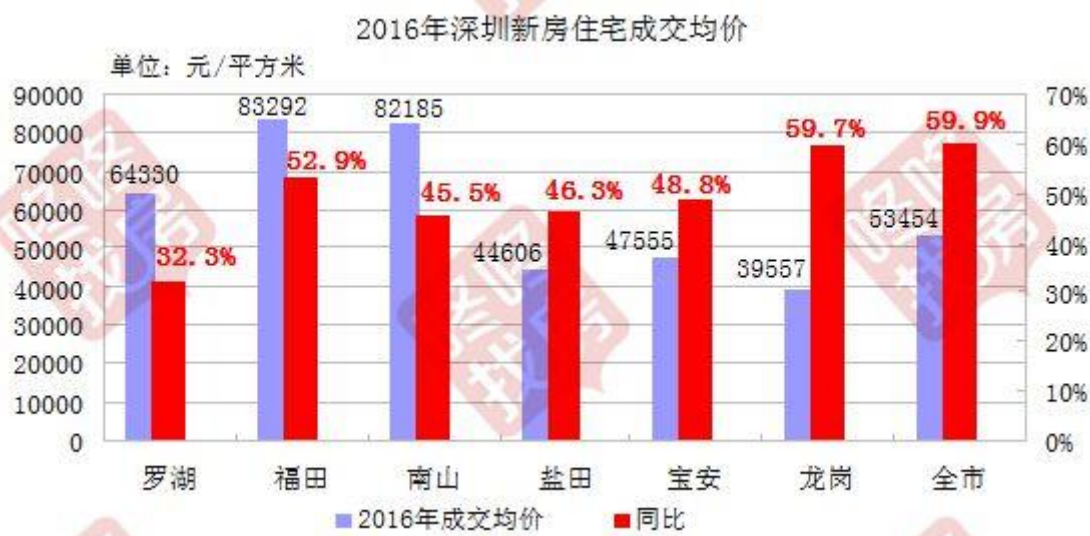
2016 年,随着房价的节节攀升,联动效应蔓延到土地市场,各路资金纷纷聚焦拍地现场,上演一场又一场的抢地大战。位于光明的 A646-0059 宗地,以 140.6 亿成交,成功卫冕近年来深圳楼市的总价地王。根据深圳房地产信息网的监测,2016 年深圳共成交 19 块宗地,其中 4 块商住混合用地,11 块商业用地,4 块商业服务业用地。2016 年共计出让用地面积 1055085 平方米,同比增加 2.4 倍,建筑面积 4079234 平方米,同比增加 1.5 倍,成交金额 944.47 亿元,同比增加 2 倍,楼面地价 23153 元/平方米,同比上涨 21.5%。

2016 年是深圳房价高位攀升的一年,房价的高企带动土地市场的火爆,由于土地资源紧缺,仅有的几宗商住混合用地出让受到了多方资金的青睐,争取激烈,2016 年商住混合用地出让带给市场的有效供给不超过 80 万平方米,远远不能满足深圳楼市旺盛的需求,但近年来城市更新用地成为深圳楼市的供给主力,有效缓解了市场供应的压力和高房价的压力。

a.成交均价分析

2016 年,是深圳楼市调控持续深化的一年,从年初的 325 新政

到岁末的“深八条”，二套房首付到四成再到七成，非深户社保年限 1 改 3 再改 5，频频收紧的调控政策，使得高亢的房价在四季度终于低下了高涨的头，调控效力彰显！2016 年全年深圳楼市供求萎缩，市场低迷，观望氛围不断加重，不过由于中高端物业成交量增加，房价仍有十分显著的涨幅，但 10-12 月房价开始不断回调，市场又看到了买房的希望和曙光。



b. 成交量分析

2016 年，是深圳楼市收紧调控不断深入的一年，从年初的 325 新政到岁末的“深八条”，购房资格非深户社保年限 1 改 3 再改 5，无房无贷款记录首付 3 成到无房有贷款记录首付 5 成，二套房首付到四成再到七成，一步步持紧的调控政策使得楼市投资环境日益严峻，市场前景不明朗，刚需和投资客纷纷选择观望，楼市景气度不断下降，高亢的房价在年底终于低下了高涨的头，成交量频创新低，同比大幅减少。

根据深圳房地产信息网的监测，2016 年深圳市累计销售新房住宅 417.93 万平方米，较 2015 年（665.89 万平方米）锐减 37.2%，成交套数 40443 套，较 2015 年（66450 套）大幅减少 39.1%，2016 年虽然房价大涨，但由于成交量的减少，故成交金额同比变化不大，为 2234.00 亿元，较 2015 年（2225.79 亿元）微增 0.4%。

B. 商业市场

a. 商业新增预售分析

在调控的震慑之下，2016 年深圳楼市逐渐降温，短线投资客退场、

热钱放缓了入市的步伐，与住宅市场相比，商业地产受政策的影响相对较小，商业物业预售量与 2015 年持平。根据深圳房地产信息网的监测，2016 年深圳商业预售面积 1420962 平方米，同比减少 4.0%；商业预售套数 16999 套，同比增加 7.3%。

b.成交分析

2016 年楼市调控政策频频收紧，限购限贷政策不断升级，持续的调控令市场资金变得谨慎，楼市前景不明朗，观望氛围加重，商业地产受挫。根据深圳房地产信息网的监测，2016 年深圳商业成交面积 67.05 万平方米，同比减少 29.2%；商业成交套数 9608 套，同比减少 18.2%。打压高房价、楼市调控政策转向，市场观望和谨慎，是造成 2016 年商业成交量下滑的主因。

物业类别	成交面积 (万m ²)			成交套数 (套)		
	2016 年	2015 年	同比	2016 年	2015 年	同比
商业	67.05	94.65	-29.2%	9608	11746	-18.2%

数据来源：深圳房地产信息网数据中心

个盘表现方面，位于南山留仙洞的万科云城是商业地产的引领者，商务公寓销量遥遥领先，成交 102741 平方米/1261 套，市场参考价 64000 元/平方米，位于龙岗中心城的万科广场 V 寓以开发商品品牌和优越的地段获得热销，成交 62618 平方米/1034 套，居于第二位，市场参考价 33000 元/平方米，位于龙华新区的 HBC 汇隆中心以地段优势和区位优势成交 33757 平方米/545 套，居于第三位，市场参考价 62000 元/平方米。此外，位于龙岗中心城的地金龙城中央、位于龙华的星河传奇、位于前海的卓越前海壹号、位于松岗的松河瑞园均有不错的表现，单盘成交量超过 25000 平方米。

c. 二手商业情况

根据深圳房地产信息网的监测，2016 年深圳的二手商业挂牌均价为 80848 元/平方米（1-12 月加权均价，下同），较 2015 年（65260 元/平方米）上涨 23.9%。所监测的五个区全线上涨，其中，罗湖区同比上涨 25.3%至 104557 元/平方米；南山区同比上涨 20.9%至 84096 元/平方米；福田区同比上涨 15.5%至 91616 元/平方米；宝安区同比上涨 10.6%至 95544 元/平方米；龙岗区同比上涨 7.3%至 48773 元/平方米。

2016 年在调控收紧的大背景下，二手商业表现平平。根据深圳房地产信息网的监测，2016 年深圳二手商业成交面积 54.45 万平方米，同比增加 15.8%；二手商业成交套数 6949 套，同比减少 11.2%。其中，罗湖区成交 139320 平方米/1058 套；福田区成交 110566 平方米/1514 套，宝安区成交 101123 平方米/1148 套，是二手商业成交量较大的三个区域，三区成交量之和占全市总量的 64%。

物业类别	成交面积 (万m ²)			成交套数 (套)		
	2016 年	2015 年	同比	2016 年	2015 年	同比
二手商业	54.45	47.01	15.8%	6949	7829	-11.2%
数据来源：深圳房地产信息网数据中心						

C. 写字楼市场

a. 写字楼预售分析

2016 年，是深圳写字楼供应比较充裕的一年，根据深圳房地产信息网的监测，2016 年深圳写字楼预售量 618317 平方米，同比增加 13.7%；写字楼预售套数 6149 套，同比翻倍。

b. 成交价分析

个盘表现方面，位于福田中心区的海岸中心是写字楼市场的引领者，成交 38076 平方米/162 套，是全市写字楼成交量最大的楼盘，市场参考价 54000 元/平方米，位于宝安中心区的前海卓越时代广场以地段优势和开发商品牌赢得市场份额，成交 36567 平方米/166 套，居于第二位，市场参考价 70000 元/平方米，位于科技园片区的品牌大盘华润城成交 29773 平方米/110 套，居于第三位，此外，CFC 长富中心、正大时代华庭、皇庭中心均有出色的表现，单盘成交量超过 2 万平方米。

附：2016 年楼盘成交龙虎榜之写字楼 TOP10

2016 年楼盘成交龙虎榜之写字楼成交量 TOP10					
名次	楼盘名称	成交面积	成交套数	市场参考价	开发商
冠军	海岸中心	38076	162	54000	海岸地产
亚军	前海卓越时代广场	36567	166	70000	卓越地产
季军	华润城	29773	110	51000	华润置地
第 4 名	CFC 长富中心	26584	66	45000	杨富实业
第 5 名	正大时代华庭	24457	156	24000	正大国利
第 6 名	皇庭中心	23652	76	90000	融发投资
第 7 名	深业中城	19692	86	55000	深业集团
第 8 名	卓越前海壹号	16266	65	72000	卓越地产
第 9 名	荣德国际	14186	249	40000	中爱联实业
第 10 名	奥宸观壹城华府	11159	170	30000	奥宸地产

D.后市展望

➤ 打压式调控通道开闸，后市有望继续加码

始于 2016 年的 325 新政，从提高置业门槛开始，标志着自 2015 年以来的宽松化政策终结，楼市调控由此进入收紧化时期，2016 年打压政策不断加码，从二套房首付到四成再到七成、非深户社保年限 1 改 3 再改 5，2016 年年底，中央表态“房子是用来住的，不是用来炒的”，业内分析 2017 年仍会有具体的调控细则出台，如进一步收紧限购限贷，增加土地供应和商品房供应等，可以预测，2017 年仍是楼市打压调控政策加码的一年。

➤ 经济增速放缓，房地产业地位稳固

有预测称 2016 年宏观经济增速为 6.7%，2017 年中国经济持续探底。在传统产业不济的背景下，房地产业作为支柱产业地位仍十分稳固，虽然目前开启打压调控通道，其目的只是调控高房价，房地产业的重要性不言而喻。

➤ 加息通道有望开启

2016 年仅经历一次降准，资金面宽松，这种宽松有望在 2017 年打破，2016 年，英国脱欧、美联储加息等事件给整个国际金融市场带来了冲击和压力，为应对国际金融环境的变化，2017 年国内也许会开启加息通道，一旦加息，就意味着资金面收紧，买房人的购房成本加大。

➤ 库存有限，供需矛盾突出

数据显示，截至 2016 年 12 月 31 日，深圳楼市库存量仅为 3806512 平方米/34663 套，按照 2015-2016 年的月平均销售速度来看，这个存量 8-9 个月即可售完，深圳楼市没有去库存的压力，相反，随着土地资源的日益紧张，供应紧缺一直是深圳楼市面临的大难题，供需矛盾在以后会更加突出。

➤ 需求旺盛，房价高位震荡

2016 年深圳楼市量跌价升，在政策的不断紧绑下，房价在四季度终于有所回落，但仍维持高位，10-12 月均价在 55000 元上下波动，2017 年，预计调控仍将持续，房价保持高位震荡或小幅上涨，全年的房价涨幅在 10%-15%左右，预计全年的成交均价为 58000-60000 元/平方米。

3)评估测算过程

该项目用地总面积 102,174.60 平方米，规划为酒店、办公，集中商业及地下商业等，规划总建筑面积为 372,350 平方米，其中计容面积 242,000 平方米，不计容面积 130,350 平方米。开发成本账面值为拆迁款、前期费用、开发间接费和资本化利息等，合计 2,687,490,657.63 元。

该项目指标已获批，尚未交纳土地出让金，尚未取得土地使用权证、项目建设用地规划许可证等。

A.预测开发后房地产价值

a.项目定位：

开发强度：根据规划指标，开发成本对应土地面积 102,174.60 平方米，容积率 2.4。相关规划指标如下：

项目	规划建筑面积 (m ²)	说明
计容建筑面积	242,000	
其中：商业	160,000	商业综合体，地上四层。
酒店办公	82,000	按最高最佳使用，假设全部按办公用途
不计容建筑面积	130,350	
其中：地下车库	79,100	共 2260 个车位，按一个车位 35 平方米建筑面积匹配。
地下综合商业	51,250	
总建筑面积	372,350	

b.确定开发周期

被评估单位管理层根据委估项目拆迁情况、建设规模、项目特点，

预计项目工程续建开发期为 4.5 年。

① 开发后可出售物业价值

采用市场比较法预测开发价值，根据评估基准日同类房地产交易的市场行情和评估对象的区域位置及个别条件，评估人员参考掌握的有关市场资料，根据评估基准日当地同类房地产交易的市场行情和委估房地产的区位状况及实物状况，确定项目开发完成的住宅及商业的销售均价。

对于办公、商业物业，评估人员参考掌握的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同或相似的房地产作为比较对象。本次选择了与估价对象类似的三个交易案例作为比较对象。

办公部分

表一：案例情况说明表

项目名称	实例 A:	实例 B:	实例 C:
	深信泰丰大厦	万骏经贸大厦	荣超滨海大厦
交易时间	2016 年 9 月	2016 年 9 月	2016 年 9 月
交易类型	二手房销售	二手房销售	二手房销售
用途	办公	办公	办公
交易情况	正常	正常	正常
产权年限	50	50	40
交易价格(元/m ²)	44,000	49,000	48,000

将估价对象与比较实例的各项因素进行比较，根据各因素条件的具体差距以及房地产租金对不同影响因素的敏感性，确定不同的指数水平，编制“待估对象及案例比较因素条件指数表”如下表：

表二：案例比较因素影响说明

比较因素	估价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
项目名称	待估房产	深信泰丰大厦	万骏经贸大厦	荣超滨海大厦
交易价格(元/m ²)	/	44,000	49,000	48,000
交易日期	2016 年 9 月	2016 年 9 月	2016 年 9 月	2016 年 9 月
交易情况	正常	正常	正常	正常
区域因素	所处区域及距商务中心距离	位于新安街道，距宝安中心 2.5 公里	位于新安街道，距宝安中心 2.5 公里	位于宝安中心区，距宝安中心区 1.8 公里
	区域办公聚集水平	聚集水平一般	聚集水平一般	聚集水平较高
	交通条件	多路公交车经停，毗邻地铁 5 号线灵芝站	多路公交车经停，毗邻地铁 5 号线灵芝站	多路公交车经停，距地铁 11 号线宝体站 600 米
	人文环境景观	优	优	优
	公共配套设施	齐全	齐全	齐全

中信城市开发运营有限责任公司拟股权转让所涉及的深圳中洲宝华置业有限公司
股东全部权益价值评估说明

	基础配套设施 发展前景	完善 较好	完善 较好	完善 较好	完善 较好
个别因素	临街道路	临交干道前进一路和创业二路	临交干道前进一路和创业二路	临支路海秀路	临支路海秀路
	装修状况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	四邻环境	较好	较好	好	好
	公共部位装修状况	甲级写字楼	乙级写字楼	甲级写字楼	甲级写字楼
	独立部位装修状况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	总楼层	高层	高层	高层	高层
	设备设施	好	好	好	好
	土地剩余年限	40	39.20	43.45	39.52
	物业管理	专业物管	专业物管	专业物管	专业物管

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产售价影响因素修正比较表如下：

比较因素条件指数表

比较因素		估价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
项目名称		待估房产	深信泰丰大厦	万骏经贸大厦	荣超滨海大厦
交易价格(元/m ²)			44,000	49,000	48,000
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	所处区域及距商务中心距离	100	100	102	102
	区域办公聚集水平	100	100	102	102
	交通条件	100	100	100	98
	人文环境景观	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	基础配套设施	100	100	100	100
	发展前景	100	100	100	100
个别因素	临街道路	100	100	98	98
	装修状况	100	100	100	100
	四邻环境	100	100	100	100
	公共部位装修状况	100	96	100	100
	独立部位装修状况	100	100	100	100
	总楼层	100	100	100	100
	设备设施	100	98	100	100
	土地剩余年限	100	99	102	100
	物业管理	100	100	100	100

因素比较修正系数表

比较因素		比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
项目名称		深信泰丰大厦	万骏经贸大厦	荣超滨海大厦
交易价格(元/m ²)		44,000	49,000	48,000
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区域	所处区域及距商务中心距离	100/100	100/102	100/102

中信城市开发运营有限责任公司拟股权转让所涉及的深圳中洲宝华置业有限公司
股东全部权益价值评估说明

	区域办公聚集水平	100/100	100/102	100/102
	交通条件	100/100	100/100	100/98
	人文环境景观	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
	基础配套设施	100/100	100/100	100/100
	发展前景	100/100	100/100	100/100
个别因素	临街道路	100/100	100/98	100/98
	装修状况	100/100	100/100	100/100
	四邻环境	100/100	100/100	100/100
	公共部位装修状况	100/96	100/100	100/100
	独立部位装修状况	100/100	100/100	100/100
	总楼层	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100/98	100/100	100/100
	土地剩余年限	100/99	100/102	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
比准价格(元/m ²)		47,240.00	47,120.00	48,040.00
评估单价(元/m ²)		47,500.00		

修正后，并结合待估对象的地理位置、区域、实际情况，以三个比准价格的算术平均值作为市场法的评估结果，为 47,500.00 元/平方米。

商业部分

评估人员参考掌握的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同或相似的房地产作为比较对象。本次选择了与估价对象类似的三个交易案例作为比较对象，详见下表：

案例情况说明表

案例	案例 A	案例 B	案例 C
项目名称	勤诚达	中洲中央一街	中粮天悦壹号
项目位置	宝安区新安街道创业二路	宝安区新安街道创业二路	宝安区新安街道新安三路
交易类型	二级市场售价	二级市场售价	二级市场售价
首层交易均价	11 万元/m ²	13 万元/m ²	9.54 万元/m ²
用途	商业	商业	商业
可比案例交易时间	2016 年 6 月	2016 年 9 月	2016 年 11 月

将估价对象与比较实例的各项因素进行比较，根据各因素条件的具体差距以及房地产价格对不同影响因素的敏感性，确定不同的指数水平，编制“估价对象及案例比较因素条件指数表”，如下表：

评估对象及案例比较因素条件指数表

比较因素 \ 估价对象		估价对象	勤诚达	中洲中央一街	中粮天悦壹号
交易价格		待估	110,000.00	130,000.00	95,400.00
地理位置		宝安区新安街道前进一路	宝安区新安街道创业二路	宝安区新安街道创业二路	宝安区新安街道新安三路
用途		集中商业	住宅底商	集中商业	住宅底商
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		---	2016年6月	2016年9月	2016年11月
区域因素	公交状况	距公交站点200-300米	距公交站点200-300米	距公交站点200-300米	距公交站点500米
	路网状况	通过次干道直接到达	通过次干道直接到达	通过次干道直接到达	通过次干道直接到达
	距地铁站距离	距地铁5号线灵芝站250米以内	距地铁5号线灵芝站250米以内	距地铁5号线灵芝站250米以内，有专属通道接驳地铁站	距地铁5号线洪浪站500米
	基础设施完善程度	完善	完善	完善	完善
	人口密度	人流到达、停留时间一般的配套商业区	人流到达、停留时间一般的配套商业区	人流到达、停留时间一般的配套商业区	人流到达、停留时间一般的配套商业区
	距市级商服中心距离	离商业区的中心区较近	离商业区的中心区较近	离商业区的中心区较近	离商业区的中心区较近
	业态类型及商务集聚度	城市商业综合体，集聚度较好	住宅底商，集聚度一般	城市商业综合体，集聚度好	住宅底商，集聚度一般
个别因素	宽深比例	1.64	1.86	2.15	1.55
	建筑面积	体量较大，市场承接度一般	面积较小，市场承接度较好	面积一般，市场承接度一般	面积小，市场承接度较好
	临街状况	一面临主街	一面临主街	一面临主街	一面临主街
	设备设施	配置完善	配置完善	配置完善	配置完善
	楼层	1层	1层	1层	1层
	土地剩余年限	共40年，尚余40年	共70年，尚余68年	共50年，尚余45年	共70年，尚余69年
	层高	空间环境舒适	空间环境舒适	空间环境舒适	空间环境舒适
	停车位	有地下停车场，配比较高，停车便利	有地下停车场，配比一般，较便利	有地下停车场，配比较高，停车便利	有地下停车场，配比一般，较便利

比较因素条件指数说明：设定评估对象的各项影响因素比较指数为100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较。如下表：

比较因素条件指数表

比较因素 \ 估价对象		估价对象	勤诚达	中洲中央一街	中粮天悦壹号
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域	公交状况	100	100	100	98
	路网状况	100	100	100	100

中信城市开发运营有限责任公司拟股权转让所涉及的深圳中洲宝华置业有限公司
股东全部权益价值评估说明

因素	距地铁站距离	100	100	102	95
	基础设施完善程度	100	100	100	100
	人口密度	100	100	100	100
	距市级商服中心距离	100	100	100	100
	业态类型及商务集聚度	100	90	100	90
个别因素	宽深比例	100	104	109	98
	建筑面积	100	101	100	101
	临街状况	100	100	100	100
	设备设施	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	土地剩余年限	100	109	103	109
	层高	100	100	100	100
	停车位	100	95	100	95

因素比较修正系数表

比较因素 \ 估价对象		勤诚达	中洲中央一街	中粮天悦壹号
交易时间		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区域因素	公交状况	100/100	100/100	100/98
	路网状况	100/100	100/100	100/100
	距地铁站距离	100/100	100/102	100/95
	基础设施完善程度	100/100	100/100	100/100
	人口密度	100/100	100/100	100/100
	距市级商服中心距离	100/100	100/100	100/100
	业态类型及商务集聚度	100/90	100/100	100/90
个别因素	宽深比例	100/104	100/109	100/98
	建筑面积	100/101	100/100	100/101
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/100
	土地剩余年限	100/109	100/103	100/109
	层高	100/100	100/100	100/100
	停车位	100/95	100/100	100/95

修正结果表

比较物名称	勤诚达	中洲中央一街	中粮天悦壹号
交易价格	110,000.00	130,000.00	95,400.00
交易时点修正	1.00	1.00	1.00
交易情况修正	1.00	1.00	1.00
区域因素修正	1.11	0.98	1.19
个别因素修正	0.92	0.89	0.98
修正价格	112,370.00	113,520.00	111,100.00
比较权重	1/3	1/3	1/3
评估值	112,300.00		

比较修正后，以三个比准价格的算术平均值作为市场法的评估结果，即评估对象商业一层评估单价为 112,300 元/平方米。

本次评估设定商业物业层数为地上四层，且各层面积相等，商业房地产受通达度影响极大，位于底层的商业用房优于楼上的商业用房，故越靠近地面，房地产价值越高，其首层价格远高于其他各层。但如果有自动扶梯上下，其余楼层的商业用房与首层的差距将有所减小，一般来说以一楼商铺的均价为基准价，各楼层向上呈递减趋势，内部交通的便利性使得楼层差距减小，本次假设商业各楼层面积一致，根据市场案例并结合商业物业各楼层之间的价值递减规律，评估结果如下表：

楼层	楼层系数	评估单价（元/平方米）
1	100%	112,300.00
2	65%	72,995.00
3	45%	50,535.00
4	40%	44,920.00
-	平均	70,187.50

则地上集中商业部分的预计平均单价为 70,190.00 元/平方米（取整）。

同理地下商业部分的预计销售单价按一层的 55%，即 61,765.00 元/平方米。

预计销售收入：

序号	内容	可销售面积(m ²)	销售单价(元/m ²)	销售收入(元)
1	地上商业	160,000.00	70,190.00	11,230,400,000.00
2	办公	82,000.00	47,500.00	3,895,000,000.00
3	地下商业	51,250.00	61,765.00	3,165,456,250.00
4	合计	293,250.00		18,290,856,250.00

开发后可出售物业价值= 18,290,856,250.00 元，则：

$$\begin{aligned}
 & \text{不含税销售收入} = \text{销售额} - (\text{销售额} - \text{土地出让金} - \text{拆迁补偿费}) / \\
 & (1+11\%) \times 11\% \\
 & = 18,290,856,250.00 - (18,290,856,250.00 - 951,392,750.00 - 4,050,116,586.69) / \\
 & (1+11\%) \times 11\% \\
 & = 16,973,893,943.28 \text{ 元。}
 \end{aligned}$$

采用收益法对 2260 个停车位进行评估，评估计算过程如下表：

中信城市开发运营有限责任公司拟股权转让所涉及的深圳中洲宝华置业有限公司
股东全部权益价值评估说明

序号	项目内容	车位数 (个)	2,260
		收益年限 (n)	37.25
		折现率 (Y)	5.00%
		年纯收益递增率(g)	0.0%
		空置率 [根据市场调查确定]	6%
1	月租金收益	月卡租金(元/个)(固定占比 60%, 500 元/月(含税)), 临时停车租金(15 元/小时, 使用 2 小时, 周转 2 次, 占比 40%)	2,076,756.76
2	空置损失收益	空置率 × 月租金收益	124,605.41
3	年租金收益	(月租金收益-空置损失收益) × 12	23,425,816.22
4	扣减项目	A+B+C+D+E	3,532,852.33
	A.城市建设维护税	增值税 × 7%	11,071.61
	B.教育费附加	增值税 × 3%	4,744.97
	C.地方教育费附加	增值税 × 2%	3,163.32
	D.管理费	年租金 × 10%	2,342,581.62
	E.维修管理费	年租金 × 5%	1,171,290.81
5	年租金纯收益	年租金收益-扣减项目+押金年收益	19,892,963.89
6	收益总值	年租金纯收益/(Y-g) × (1-((1+g)/(1+Y))n)	333,221,400.00
7	评估单价 (元/平方米)	收益总值 ÷ 车位个数	147,440.00
8	评估基准日价值	收益总值/(1+折现率)^建设期	267,499,000.00

于评估基准日, 车位的评估价值为 267,499,000.00 元。

② 土地获得价款

➤ 用途变更尚需补交的地价

依据深圳市城市更新办法, 本项目享受深府[2006]258 号文规定的地价政策, 即计容积率建筑面积均按照政府公告基准地价标准执行, 经查询评估对象所在区域的基准地价, 则土地尚需支付地价款为:

物业类型	计地价建筑面积 (m ²)	基准地价 (元/平方米)	地价
商业	160,000.00	3,998.00	639,680,000.00
地下商业	51,250.00	1,999.00	102,448,750.00
办公	82,000.00	2,552.00	209,264,000.00
合计	293,250.00	-	951,392,750.00

项目尚需补交的土地价款为 951,392,750.00 元。

➤ 拆除原有房屋的拆迁补偿费

根据中洲宝华公司测算,项目总拆迁补偿费用为 4,050,116,586.69 元,已发生 1,844,716,586.69 元,尚需支付 2,205,400,000.00 元。

➤ 土地税费

土地税费主契税和印花税,税率为 3.05%,则土地税费为 29,017,478.88 元。

根据上述测算,则土地相关成本为 5,030,526,815.57 元,后续支出为 3,185,810,228.88 元。

③ 前期及其他费用

前期费用主要为勘察设计费、策划咨询费、环境评估费、预算编制费、施工图审查费和监理费等,如下表:

序号	费用项目	取费基数	取费费率
1	勘察设计费	建安工程费	2.55%
2	策划咨询费	建安工程费	0.10%
3	环境评估费	建安工程费	0.02%
4	预算编制费	建安工程费	0.20%
5	监理费	建安工程费	1.09%

④ 建筑安装工程费、公共配套工程费

根据《深圳市建设工程价格信息》及项目的自身状况,续建成本为 2,424,745,866.31 元,如下表:

项目	金额(元)
建筑安装工程费	2,192,162,162.16
市政及环境工程费	67,090,090.09
公共配套工程费	40,254,054.05
开发间接费用	76,573,560.00
其他	48,666,000.00
合计	2,424,745,866.31

⑤ 销售费用

本次评估综合确定项目所需的销售费用(不含税)根据行业一般情况,按预计的销售额的 3%计算含税销售费用,则不含税销售费用如下:

$$\begin{aligned}\text{销售费用(不含税)} &= 18,290,856,250.00 \times 3\%/1.06 \\ &= 517,665,742.92 \text{ 元}\end{aligned}$$

⑥ 销售税金及附加

根据财政部、国家税务总局发布的关于全面推开营业税改征增值税试点的通知《财税〔2016〕36号》号规定,自 2016 年 5 月 1 日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,建筑业、

房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据《营业税改增值税试点有关事项的规定》，房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目(选择简易计税方法的房地产老项目除外)，以取得的全部价款和价外费用，扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款后的余额为销售额。

房地产老项目，是指《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目。本项目尚未取得《建筑工程施工许可证》，所以属于新项目，增值税税率为 11%。

当期进项税额=前期工程费可抵扣部分×6%+建筑安装工程费×11%+销售费用×6%= 289,440,729.00 元

$$\begin{aligned}\text{应纳税额} &= \text{当期销项税额} - \text{当期进项税额} \\ &= 1,316,962,306.72 - 289,440,729.00 \\ &= 1,027,521,577.72 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{销售税金及附加} &= \text{应纳税额} \times \text{税率} \\ &= 123,302,589.33 \text{ 元}\end{aligned}$$

⑦ 后续开发成本

整个项目总建设成本为 7,551,388,108.64 元(不含利息)，根据企业提供的项目预算，尚需支付的后续开发成本为元(不含利息)。

⑧ 尚需发生管理费

结合企业提供的已发生管理费用的财务资料及评估人员的市场调查并参考行业平均数据，管理费用按建安成本的一定比例加上项目预计销售印花税计算。

$$\begin{aligned}\text{尚需发生管理费用} &= \text{预计总管理费用} - \text{已发生管理费用} \\ &= 167,671,980.09 - 854,831.24 \\ &= 166,817,148.85 \text{ 元}\end{aligned}$$

⑨ 投资利息

投资利息=开发成本评估值×((1+利率)后续开发期-1)+(后续开发成本+管理费用)×((1+利率)后续开发期/2-1)

其中：利率按截止评估基准日银行一至五年贷款利率为 4.75%计算。

后续开发期系根据被评估单位管理层根据项目总规模及目前实际

开发进度确定，后续开发期为 4.5 年。

⑩ 续建投资利润

评估人员依据国家统计局公布的关于房地产开发企业的投资利润率水平，并结合深圳市房地产市场状况以及本项目的特点，综合分析确定该项目合理的年成本净利润率为 10%。

续建投资利润=开发成本评估值×后续开发期×投资净利润率+(后续开发成本+管理费用)×后续开发期/2×投资净利润率

⑪ 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	公式	金额
(一)	房地产项目分期转让房地产收入总额		16,973,893,943.28
(二)	允许扣除金额	1+2+3+4+5+6	9,940,107,130.56
1	取得土地使用权所支付的金额		980,410,228.88
2	拆迁补偿费、新建房屋房及配套设施的成本		6,570,977,879.77
3	间接费用		755,138,810.86
4	与转让房地产有关的税金		123,302,589.33
5	房地产开发企业附加扣除金额	(1+2)*20%	1,510,277,621.73
(三)	土地增值额	(一)-(二)	7,033,786,812.71
(四)	增值额与扣除项目金额的比例	(三)/(二)	71%
	土地增值税税率		40%
	速算扣除比率		5%
(五)	土地增值税		2,316,509,368.56

经计算得出缴纳的土地增值税为 2,316,509,368.56 元。

⑫ 企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算

表如下:

金额单位: 人民币元

序号	项目	公式	合计金额
(一)	房地产项目分期转让房地产收入总额		16,973,893,943.28
(二)	开发成本金额	1+2+3+4+5	10,158,419,007.69
1	取得土地使用权所支付的金额		980,410,228.88
2	拆迁补偿费、新建房屋房及配套设施的成本		6,570,977,879.77
3	销售费用及管理费用		685,337,723.01
4	财务费用		1,798,390,586.71
5	与转让房地产有关的税金		123,302,589.33
(三)	土地增值税		2,316,509,368.56
(四)	项目税前利润		4,498,965,567.03
(五)	项目所得税		1,124,741,391.76

企业所得税税率为 25%，则企业所得税为 1,124,741,391.76 元。

根据以上各参数的测算结果，评估计算过程见下表:

金额单位: 人民币元

账面值		金额(元)
一	项目销售收入	16,973,893,943.28
二	后续开发的必要支出	5,684,916,154.25
三	管理费用	166,817,148.85
四	销售费用	517,665,742.92
五	投资利息	1,345,785,763.00
六	销售税金及附加	123,302,589.33
七	土地增值税	2,316,509,368.56
八	续建投资利润	2,676,318,000.00
九	所得税	1,124,741,391.76
十	评估值	3,017,837,800.00
十一	车位评估价值	267,499,000.00
十一	合计	3,285,336,800.00

(5)存货评估结果及增减值分析

1)评估结果

本次对宝城 26 区二期采用假设开发法进行评估，经评估，存货账面值为 2,687,490,657.63 元，评估值为 3,285,336,800.00 元，评估增值 582,010,169.22 元，增值率为 21.53 %。

存货评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
开发成本	2,703,326,630.78	3,285,336,800.00	582,010,169.22	21.53

2) 评估增减值原因分析

评估增值原因主要是开发成本考虑了部分开发利润所致。

(四) 评估结论

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	2,223,303.74	2,223,303.74	-	-
存货	2,703,326,630.78	3,285,336,800.00	582,010,169.22	21.53
合计	2,705,549,934.52	3,287,560,103.74	582,010,169.22	21.51

二、机器设备评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的机器设备包括机器设备、运输车辆、电子设备，账面原值 30,540.00 元，未计提减值准备，账面净值 3,739.60 元，具体情况如下表：

金额单位：人民币元

项目	项数	账面原值	账面净值
电子设备	10	30,540.00	3,739.60

(二) 设备基本情况

1. 主要设备概况

纳入评估范围内的设备类资产均为电子设备。

电子设备主要为办公用电子设备，包括电脑、照相机、空调等，均能正常使用。

2. 账面值构成

电子设备一般单台体积较小，便于采购，因此其账面原值构成为设备购置。

3. 设备管理、维修及使用状况

根据评估人员现场实地勘察，并咨询企业管理人员，查阅设备运行档案等，各种设备均能正常使用。

(三) 评估过程

1.准备工作

对企业提供的“电子设备评估明细表”进行审核,核对申报表中有无虚报、重报、漏报的设备,审查申报表信息是否正确、完备,由被评估单位进行修改与补充。

根据企业设备资产的构成特点及资产评估申报明细表的内容,向企业有关资产管理部门及使用部门下发《设备状况调查表》,并指导企业根据实际情况进行填写,以此作为评估的参考资料。

2.现场勘察

(1)根据实物现场核对设备名称、规格、型号、生产厂家及数量是否与申报表相符;

(2)向设备使用人员了解设备工作条件、现有技术状况、使用强度、运行时间、近期运转情况以及维护、保养情况等;

3.评定估算

(1)评估人员在评估作价时查阅了企业设备的历史资料,向生产厂家进行询价,查阅设备报价手册,并通过其他诸如上网询价等手段进行询价工作。

(2)设备成新率确定,首先通过对设备使用情况现场考察,并查阅必要的设备运行、维护、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后,结合对已使用年限的运行情况进行调查后,对设备主要部位进行勘察,确定现场勘察调整值,综合确定成新率。

4.评估汇总

由评估公司组织审核汇总组对评估明细表进行审查和修改,然后加以初步汇总。综合分析评估结果的可靠性,增值率的合理性,对可能影响评估结果准确性的因素进行复查。

把本次评估所用的基础资料(如企业提供的各主要设备情况调查表、调查统计表、有关设备的合同及相关资料复印件等)及评估作业表、询价记录等编辑汇总,作为本次评估的工作底稿。按资产评估相关要求,撰写“机器设备评估技术说明”。

(四)评估方法

对机器设备的评估,主要采用成本法。计算公式如下:

评估值=重置全价×成新率

1.重置全价的确定

对电子设备，按查询市场的售价(不含税)来确定重置全价。

2.成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限 - 已使用年限)/经济寿命年限×100%

3.评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(五)评估案例

案例一：格力空调KF-26GW/26370A2 (明细表4-6-6电子设备序号6)

购置日期：2013-7-31

启用日期：2013-7-31

账面原值：2,349.00元

账面净值：1,605.15元

数量：1台

设备主要参数：

型号名称：KF-26GW/26370A2

类型：壁挂式单冷空调

制冷量：2650W

变频/定频：定频

1.重置全价的确定

经查询，该设备的网上含税报价为2,260.00元，故确定该空调的不含税重置全价为1,950.00元。

2.成新率的确定

空调经济寿命年限一般为8年，该设备的启用日期为2013年7月，截止评估基准日已使用3.05年，经济寿命使用时间为4.95年，剩余使用时间为1.25年。

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (\text{经济寿命年限}-\text{已使用年限})/\text{经济寿命年限}\times 100\% \\ &= (8-3.05)/8\times 100\% \\ &= 60\%\end{aligned}$$

3.评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 1,950.00 \times 60\% \\ &= 1,170.00 \text{元(取整)}\end{aligned}$$

(六)评估结果及分析

1.评估结果

设备类的评估结果见下表

金额单位：人民币元

科目名称	账面值		评估价值		增减率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	30,540.00	3,739.60	7,700.00	6,179.00	-74.79	65.23

2.增减值原因分析

电子设备账面原值30,540.00元，评估原值7,725.01元，减值22,840.00元，减值率74.79%，电子设备价格整体呈下降趋势，部分采用二手价评估，导致评估原值减值。电子设备账面净值3,739.60元，评估净值6,179.00元，增值2,439.40元，减值率65.23%，评估净值减值的主要原因：企业电子设备中较多项已达到折旧年限，账面净值为残值，重置二手价低于账面净值造成评估净值总体呈现减值趋势。

三、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

被评估单位申报的各项流动负债具体包括应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款等。评估基准日账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付职工薪酬	1,655.00
应交税费	-2,286.87
应付利息	3,900,000.00
其他应付款	892,703,135.18
负债合计	896,602,503.31

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评

估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、职工薪酬制度、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了原材料采购的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

(三)评估方法

1. 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值1,655.00元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括：工资、奖金、津贴和补贴。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核实了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值1,655.00元，无增减值。

2. 应交税费

评估基准日应交税费账面价值-2,286.87元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，主要为企业代扣代交的个人所得税。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值-2,286.87元，无增减值。

3. 应付利息

评估基准日应付利息账面价值3,900,000.00元。核算内容为被评估单位按照合同约定应支付给光大银行深圳前海支行的利息。

评估人员取得了各笔借款的借款合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率，以及被

评估单位评估基准日应付利息的记账凭证等。应付利息以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付利息评估值3,900,000.00元，无增减值。

4. 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值892,703,135.18元，核算内容为被评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应付股利、应交税费、长期应付款等以外的其他各项应付、暂收的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值892,703,135.18元，无增减值。

(四)评估结论

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付职工薪酬	1,655.00	1,655.00	-	-
应交税费	-2,286.87	-2,286.87	-	-
应付利息	3,900,000.00	3,900,000.00	-	-
其他应付款	892,703,135.18	892,703,135.18	-	-
流动负债合计	896,602,503.31	896,602,503.31	-	-

流动负债账面值 896,602,503.31 元，评估值 896,602,503.31 元，无增减值。

四、非流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的非流动负债长期借款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
长期借款	1,800,000,000.00
非流动负债合计	1,800,000,000.00

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的非流动负债评估申报明细表，

首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的非流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额非流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类非流动负债的典型特征收集了评估基准日的（借款合同、结息证明、长期应付款合同、专项应付款拨款文件、预计负债确认文件），以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了（银行授信额度与长期借款情况；调查了解了长期应付款形成的原因；调查了解了专项应付款形成的原因；调查了解了预计负债形成的原因及确认依据等）。

(三)评估方法

1. 长期借款

评估基准日长期借款账面价值 1,800,000,000.00 元。核算内容为被评估单位向光大银行深圳前海支行等借入的期限在1年以上的借款。

评估人员对各笔长期借款都进行了函证，查阅了各笔长期借款的借款合同及相关担保合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款利率和借款期限。长期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

长期借款评估值1,800,000,000.00元，无增减值。

(四)评估结果

非流动负债评估结果及增减值情况如下表：

非流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
长期借款	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00	-	-
非流动负债合计	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00	-	-

非流动负债评估值1,800,000,000.00元，无增减值。

第四章 评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受中信城市开发运营有限责任公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳中洲宝华置业有限公司的股东全部权益价值在 2016 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

深圳中洲宝华置业有限公司截止评估基准日总资产账面值 270,555.36 万元，评估值 328,756.63 万元，评估增值 58,201.27 万元，增值率 21.51%；总负债账面值 269,660.25 万元，评估值 269,660.25 万元，无增减值；净资产账面值 895.11 万元，评估值 59,096.38 万元，评估增值 58,201.27 万元，增值率 6,502.14%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	270,554.99	328,756.01	58,201.02	21.51
二、非流动资产	2	0.37	0.62	0.25	67.57
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	0.37	0.62	0.25	67.57
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	-	-	-	
其中：土地使用权	8	-	-	-	
其他资产	9	-	-	-	
资产总计	10	270,555.36	328,756.63	58,201.27	21.51
三、流动负债	11	89,660.25	89,660.25	-	-
四、非流动负债	12	180,000.00	180,000.00	-	-
负债总计	13	269,660.25	269,660.25	-	-
净资产	14	895.11	59,096.38	58,201.27	6,502.14

深圳中洲宝华置业有限公司的股东全部权益价值评估结果为 59,096.38 万元。

评估说明附件

附件一：企业关于评估有关事项的说明

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及被评估单位简介

企业名称：中信城市开发运营有限责任公司

统一社会信用代码：91110105339861125D

法定住所：北京市海淀区车道沟1号4号楼3层309

法定代表人：王炯

成立日期：2015年05月07日。

注册资本：786000.00万人民币

企业性质：有限责任公司(外商投资企业法人独资)

经营范围：项目投资；房地产开发(不含土地成片开发；高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营；大型主题公园的建设、经营。)；房地产经纪业务；销售、出租商品房；投资咨询；企业管理；餐饮管理；物业管理；房地产信息咨询。(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

股东情况：

股东名称	认缴出资额	持股比例
中国中信有限公司	786,000.00	100%

(二)被评估单位简介

1.公司简况

企业名称：深圳中洲宝华置业有限公司(以下简称“中洲宝华公司”)

统一社会信用代码：9144030077271197XX

法定住所：深圳市宝安区十三区宝民一路宝安邮电大厦 2411 号房(办公场所)

法定代表人：刘星

注册资本：1000.00万人民币

企业性质：有限责任公司

经营范围：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务。

成立日期：2005 年 07 月 12 日。

2. 公司股权结构及变更情况

中洲宝华公司是由中信华南（集团）深圳有限公司（以下简称“华南（集团）深圳”）和深圳中洲集团有限公司（以下简称“中洲集团”）在中华人民共和国深圳市成立的有限责任公司。华南（集团）深圳拥有本公司权益的 80%，中洲集团拥有本公司权益的 20%。

2016 年 5 月 10 日，中信华南（集团）深圳有限公司将持有中洲宝华公司 80% 的权益转让给北京信雅房地产开发有限公司（2016 年 6 月 3 日更名为中信城市开发运营有限责任公司），中洲宝华公司的股权结构如下表：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	中信城市开发运营有限责任公司	800.00	80.00%
2	深圳中洲集团有限公司	200.00	20.00%
-	合计	1,000.00	100.00%

3. 近二年一期的资产、财务、经营状况

被评估单位近二年一期财务状况如下表

金额单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 9 月 30 日
流动资产	2,858,622,560.10	2,574,022,693.62	2,705,549,934.52
长期股权投资			
固定资产	12,537.65	6,946.60	3,739.60
在建工程			
无形资产			
资产总计	2,858,635,097.75	2,574,029,640.22	2,705,553,674.12
流动负债	2,349,342,584.56	765,012,727.68	896,602,503.31
非流动负债	500,000,000.00	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00
负债合计	2,849,342,584.56	2,565,012,727.68	2,696,602,503.31
所有者权益	9,292,513.19	9,016,912.54	8,951,170.81

被评估单位近二年一期经营状况如下表

金额单位：人民币元

项目	2014 年度	2015 年度	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	130,246.23	269,160.15	88,717.04
财务费用	-29,755.51	6,440.50	-22,975.31
资产减值损失			
加：投资收益			
二、营业利润	-100,490.72	-275,600.65	-65,741.73
加：营业外收入	-	-	
减：营业外支出	300,000.00	-	
三、利润总额	-400,490.72	-275,600.65	-65,741.73
减：所得税费用	-	-	
四、净利润	-400,490.72	-275,600.65	-65,741.73

被评估单位 2014 年度、2015 年度、评估基准日会计报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所审计，并出具了无保留意见审计报告。

二、关于评估目的说明

中信城市开发运营有限责任公司拟转让所持有的深圳中洲宝华置业有限公司的股权，需要对该公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

根据本次评估目的，评估对象是深圳中洲宝华置业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是评估对象涉及的全部资产及相关负债。评估范围内的资产包括流动资产、固定资产等，总资产账面值为 270,555.36 万元；负债为流动负债和非流动负债，总负债账面值 269,660.25 万元；净资产账面值 895.11 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所审计，并发表了标准无保留意见。

四、关于评估基准日的说明

评估基准日是 2016 年 9 月 30 日。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

1、于评估基准日，宝城 26 区二期开发成本尚未完成地上建筑物的拆迁补偿，尚未交纳应补地价款，对于基准日后预计的拆迁成本，系根据被评估单位根据项目情况的预估数，开发成本应补地价采用委托方根据当地现有政策测算的应补地价，最终应补地价的确定应以国土部门核定为准；

2、根据原股东方中信华南（集团）深圳有限公司与深圳中洲集团有限公司及中洲商业开发有限公司 2010 年 3 月 29 日签署的《合作开发宝城 26 区二期项目协议书》，合同约定深圳中洲集团有限公司自协议签订之日起 3 年内负责与政府有关部门协调，将项目用地的规划进行调整，拟调整前后可售建筑面积对比如下：

相关指标	原规划指标	合同约定目标指标
占地面积	102,174.60	102,174.60
地上商业	160,000.00	60,000.00
公寓	-	40,000.00
办公（酒店）	82,000.00	-
住宅	-	280,000.00
地上建筑面积小计	242,000.00	380,000.00
容积率	2.4	3.72
地下商业	51,250.00	51,250.00
合计可售面积	293,250.00	431,250.00

至评估基准日，开发成本规划仍维持原规划指标。

3、根据开发成本拆迁情况和建设情况的预估剩余开发期为 4.5 年。

六、资料清单

- 1、资产评估申报表；
- 2、专项审计报告；
- 3、产权权属证明文件、合同文件；
- 4、其他资料。

(此页无正文)为深圳中洲宝华置业有限公司《关于进行资产评估有关事项的说明》签字页”的内容

委托方：中信城市开发运营有限责任公司

法定代表人或授权代表(签字)



2017年 3 月 20 日

(此页无正文)为深圳中洲宝华置业有限公司《关于进行资产评估有关事项的说明》签字页”的内容

被评估单位：深圳中洲宝华置业有限公司

法定代表人或授权代表(签字)



2017年 3 月 20日

