中房置业股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
新疆中房置业有限公司
股东全部权益价值评估报告

亚评报字【2018】23号

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇一八年六月二十二日

声　明

为使评估报告使用人合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

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

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

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

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

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

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

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

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

九、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

中房置业股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
新疆中房置业有限公司
股东全部权益价值评估报告摘要

亚评报字【2018】23号

中房置业股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中房置业股份有限公司拟进行股权转让所涉及的新疆中房置业有限公司股东全部权益在2017年6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。

评估目的：确定新疆中房置业有限公司股东全部权益价值，为中房置业股份有限公司拟进行的股权转让行为提供价值参考。

评估对象：新疆中房置业有限公司股东全部权益。

评估范围：新疆中房置业有限公司申报的经审计后资产和负债，具体以新疆中房置业有限公司申报的评估明细表为准。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2017年6月30日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：

在评估基准日2017年6月30日，新疆中房置业有限公司申报的经审计后资产总额为9,274.07万元，负债3,505.49万元，净资产（股东全部权益）5,768.58万元；评估值总资产为30,089.02万元，负债3,507.20万元，净资产（股东全部权益）26,581.82万元。与经审计后的账面价值比较，总资产评估增值20,814.95万元，增值率为224.44%，净资产（股东全部权益）评估增值20,813.24万元，增值率为360.80%。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结论汇总表

评估基准日：2017年6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%

1	流动资产	665.12	665.09	-0.03	0.00%
2	非流动资产	8,608.95	29,423.93	20,814.98	241.78%
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产	8,579.67	29,363.52	20,783.85	242.25%
8	固定资产	29.28	60.40	31.12	106.28%
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	**资产总计**	**9,274.07**	**30,089.02**	**20,814.95**	**224.44%**
21	流动负债	3,505.49	3,507.20	1.71	0.05%
22	非流动负债				
23	**负债总计**	**3,505.49**	**3,507.20**	**1.71**	**0.05%**
24	**净资产（所有者权益）**	**5,768.58**	**26,581.82**	**20,813.24**	**360.80%**

资产评估报告使用人应充分考虑资产评估报告正文中描述的资产评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人为本次评估目的参考使用。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

本评估结论使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 6 月 30 日起，至 2018 年 6 月 29 日止，超过一年，需重新进行评估。

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

中房置业股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
新疆中房置业有限公司
股东全部权益价值评估报告

亚评报字【2018】23号

中房置业股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中房置业股份有限公司拟进行的股权转让行为所涉及的新疆中房置业有限公司股东全部权益在2017年6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、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一） 委托人：

1、名称：中房置业股份有限公司（以下简称“中房股份”）

2、法定住所及经营场所：北京市海淀区苏州街18号院4号楼4212-3房间

3、法定代表人：朱雷

4、注册资本：57,919.4925万元

5、主要经营范围：制造动力机械、激光打印机、数字照相机、数字式扫描仪 、调制解调器；房地产开发；物业管理；销售动力机械、激光打印机、数字照相机、数字式扫描仪、调制解调器；销售汽车（小轿车除外）、机械电气设备。（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。）

（二） 被评估单位：

1、名称：新疆中房置业有限公司（以下简称“新疆中房”）

2、法定住所及经营场所：新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）北京南路钻石城9号

3、法定代表人：刘红雁

4、注册资本：壹亿叁仟伍佰万元人民币

5、企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

6、成立时间：2002年07月16日

7、主要经营范围：工业、商业、基础建设投资咨询；日用百货、针纺织品、服装鞋帽、办公用品、家用电器、五金交电、农副土特产品、机电产品、工艺美术品、家具、炊具、钟表、玉器的销售；房地产管理咨询；房屋租赁；房地产经纪；房屋销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

8、企业概况：新疆中房成立于2002年7月16日，于2010年11月吸收合并了新疆茂润国际物流有限公司，合并后注册资本为13,500万元人民币。公司目前拥有位于乌鲁木齐市沙依巴克区友好路23号的商业建筑裙楼地上1层至地上4层部分房地产产权，其中分摊土地使用权面积为1,099.90平方米，房屋建筑面积为13,770.57平方米。

9、历史沿革

（1）新疆中房原名新疆捷安信投资有限公司，由自然人解亚莉、陈晓红、常欣、周雯雅于2002年7月出资设立，注册资本为1,500.00万元。2003年7月，解亚莉、常欣、周雯雅将持有的1,150.50万元的股权转让给王雪硕。2003年12月，新疆捷安信投资有限公司申请将名称变更为新疆中旺投资有限公司。2005年6月新疆中旺投资有限公司申请将名称变更为新疆中盈置业有限公司（以下简称“新疆中盈”）。

（2）2005年6月天津中盈集团有限公司（以下简称“天津中盈”）对新疆中盈实物增资1,500.00万元，增资后注册资本变更为3,000.00万元。王雪硕将其持有的1,150.50万元的股权、陈晓红将其持有的49.50万元的股权，共计1,200.00万元的股权转让天津中盈，转让后天津中盈持有2,700.00万元的股权，陈晓红持有300.00万元的股权。

2006年8月，天津中盈将持有的新疆中盈2,700.00万元股权转让给天津中维商贸有限公司。2006年9月，天津中维商贸有限公司将持有的新疆中盈的全部股权转让给天津中盈。2008年3月天津中盈将持有的新疆中盈2,700.00万元股权转让给王雪硕，陈晓红将持有的300.00万元股权转让给杨小军。

（3）2008年5月新疆中盈申请增加注册资本10,000.00万元，增资后公司注册资本变更为13,000.00万元，实收资本变更为10,000.00万元。同月，天津中盈将持有7,000.00万元的股权转让给王雪硕，转让后王雪硕持有 9,700.00 万元股权，杨小军持有 300.00万元股权。

2008年5月中房集团华北城市建设投资有限公司（以下简称“中房华北公司”）、北京中房长远房地产开发有限公司（以下简称“中房长远”）受让了原自然人股东王雪硕、杨小军的股权，其中中房华北公司持有新疆中盈 97.69%的股权，中房长远持有新疆中盈2.31%的股权；2008年7月公司名称变更为新疆中房置业有限公司。

（4）2010 年 10 月新疆中房合并新疆茂润国际物流有限公司，合并后新疆中房注册资本 13,500.00 万元，其中中房华北公司出资 12,700.00 万元，持有 94.0741％的股权；中房长远出资 600.00 万元，持有 4.4444％的股权；天津乾成置业有限公司（以下简称“乾成公司”）出资 200.00 万元，持有 1.4815％的股权。

2013 年 9 月 17 日

，中房股份与中房华北公司签订了股权转让协议，中房股份受让中房华北公司持有的 94.0741％股权。2015 年 12 月中房股份与中房长远、乾成公司签订股权转让协议，中房股份受让中房长远、乾成公司持有的新疆中房股权，股权转让后中房股份持有新疆中房 100％股权。

10、近三年资产、财务、经营状况

近三年主要财务指标

金额单位：人民币万元

项 目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	9,274.07	9,695.71	10,773.51	12,160.02
净资产	5,768.58	6,193.16	7,229.90	7,968.72
资产负债率	38%	36%	33%	34%
年 度	**2017 年 6 月 30 日**	**2016 年度**	**2015 年度**	**2014 年度**
营业收入	87.77	1,067.31	338.72	314.27
净利润	-424.58	-1,036.74	-738.82	-750.08
总资产收益率	-4.48%	-10.13%	-6.44%	-5.97%
净资产收益率	-7.10%	-15.45%	-9.72%	-8.99%

注：上述 2014 年、2015 年、2016 年及 2017 年 6 月 30 日财务数据经过瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见的审计报告（报告文号：瑞华专审字[2018]01590006 号）。

11、委托人与被评估单位之间的关系

本次评估报告委托方中房股份为被评估单位新疆中房的控股股东。

（三） 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的使用者为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

依据中房股份第 8 届董事会 25 次会议决议，中房股份拟进行股权转让，需确定新

疆中房股东全部权益价值，特委托评估机构对新疆中房申报的经审计后资产及负债进行评估。

本次资产评估的目的是：通过对新疆中房申报的经审计后资产及负债进行评估，以确定新疆中房在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的股东全部权益价值，为中房股份拟进行的股权转让行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为新疆中房股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为新疆中房申报的经审计后资产及负债，具体包括流动资产、投资性房地产、固定资产和流动负债等，详见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面值	科目名称	账面值
一、流动资产合计	**665.12**	**四、流动负债合计**	**3,505.49**
货币资金	664.98	应付账款	215.20
其他应收款	0.03	应付职工薪酬	1.40
存货	0.11	应交税费	3.94
二、非流动资产合计	**8,608.95**	其他应付款	3,284.95
投资性房地产	8,579.67	**五、非流动负债合计**	
固定资产	29.28	**六、负债合计**	**3,505.49**
三、资产总计	**9,274.07**	**七、净资产（股东全部权益）**	**5,768.58**

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，且业经委托人和被评估单位确认。具体范围以新疆中房申报的评估明细表为准。

纳入本次评估范围内的主要资产为流动资产、投资性房地产及固定资产。

流动资产主要包括货币资金、存货及其他应收款，申报的货币资金主要为现金和存放于交通银行新疆维吾尔族自治区分行的银行存款；其他应收款主要为应收的往来款及预存话费款，存货主要为在库周转材料。

申报的投资性房地产系位于乌鲁木齐市沙依巴克区友好路 23 号的商业建筑裙楼地上 1 层至地上 4 层部分房地产（楼顶有加建面积不在评估范围内）产权（包含相应的土地使用权），建成于 1995 年，钢混结构，其中分摊土地使用权面积为 1,099.90 平方米，房屋建筑面积为 13,770.57 平方米，用途为商业。具体情况详见下表：

序号	权证编号	房地产名称	结构	土地用途	准用年限	面积（平方米）

1	乌沙依巴克区字第2010414923号	沙依巴克区友好路23号1层	钢混	商业用地	2032/12/10	2,490.99
2	乌沙依巴克区字第2010414926号	沙依巴克区友好路23号1层1	钢混	商业用地	2032/12/10	348.85
3	乌沙依巴克区字第2010414984号	沙依巴克区友好路23号1层3	钢混	商业用地	2032/12/10	161.28
4	乌沙依巴克区字第2013448263号	沙依巴克区友好路23号2层2	钢混	商业用地	2032/12/10	2,898.26
5	乌沙依巴克区字第2013439893号	沙依巴克区友好路23号3层	钢混	商业用地	2032/12/10	4,057.65
6	乌沙依巴克区字第2009314692号	沙依巴克区友好路23号1栋4层01	钢混	商业用地	2032/12/10	950.00
7	乌沙依巴克区字第2009314691号	沙依巴克区友好路23号4层02	钢混	商业用地	2032/12/10	950.00
8	乌沙依巴克区字第2009314694号	沙依巴克区友好路23号4层03	钢混	商业用地	2032/12/10	950.00
9	乌沙依巴克区字第2009314693号	沙依巴克区友好路23号4层04	钢混	商业用地	2032/12/10	500.00
10	乌沙依巴克区字第2009314128号	沙依巴克区友好路23号4层05	钢混	商业用地	2032/12/10	463.54
11		沙依巴克区友好路23号	1-4楼暖气改造费			

权证编号	座落	地类（用途）	使用权类型	开发程度	终止日期	使用权面积（平方米）
乌国用（2014）第0041033号	沙依巴克区友好路23号	商业用地	出让	七通一平	2032年12月10日	471.20
乌国用（2011）第0036634号	沙依巴克区友好南路555号	商业用地	出让	七通一平	2032年12月10日	628.70
合计						1,099.90

委估投资性房地产规划用途为商业用房，实际用途为商业，目前出租率较低。

建筑物装修情况为外立面涂料、铝塑板及落地玻璃窗，室内地面铺地砖（部分楼层为地毯、厨房卫生间墙面为防滑地砖）、墙面刷涂料（部分楼层为墙纸、厨房卫生间墙面为瓷砖），顶棚为石膏板吊顶，局部位置顶棚为涂料及铝扣板，楼内配备有中央空调、消防安保等配套设施。

委估房地产均位于乌鲁木齐市沙依巴克区，所在区域具备一定的社区成熟度及商业繁华度，周边市政配套设施完善，所需上水、雨水、污水、供电、通讯、供暖等均与市政管网相连。

申报的固定资产为车辆及办公电子设备，主要存放在公司办公场所内，大部分设备购置年限较长。

纳入评估范围的资产及负债已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（瑞华专审字[2018]01590006号），评估是在企业经过审计的基础上进行的。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值均经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，并出具了瑞华专审字[2018]01590006号标准无保留意见的《审计报告》。

四、价值类型

根据本次评估目的，结合评估对象的特点，确定本次评估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。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2017年6月30日。

此评估基准日由委托人遵循尽可能接近评估目的实现日、与会计报表日保持一致等原则共同协商确定，并且与《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

本次评估所有资产均为评估基准日实际存在的资产，资产状况均为评估基准日实际存在的状况，取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

评估机构及资产评估专业人员在评估过程中主要遵守以下依据（包括但不限于）：

（一） 经济行为依据

新疆中房置业有限公司第8届董事会25次会议决议。

（二） 法律、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》；

2、《中华人民共和国证券法》；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

4、《中华人民共和国土地管理法》；

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例》；

7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；

8、其他相关法律、法规、通知文件等。

（三） 准则依据

1、《资产评估基本准则》；

2、《资产评估职业道德准则》；

3、《资产评估执业准则－资产评估报告》；

4、《资产评估执业准则－资产评估程序》；

5、《资产评估执业准则－资产评估委托合同》；

6、《资产评估执业准则－资产评估档案》；

7、《资产评估执业准则－机器设备》；

8、《资产评估执业准则－不动产》；

9、《资产评估执业准则－企业价值》；

10、《资产评估对象法律权属指导意见》；

11、《资产评估价值类型指导意见》；

12、《投资性房地产资产评估指导意见》；

13、《资产评估机构业务质量控制指南》；

（四） 权属依据

1、《国有土地使用证》；

2、《房屋所有权证》；

3、车辆行驶证；

4、部分设备购置发票及重大合同、协议等；

5、被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五） 取价依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；

2、市场询价资料；

3、评估基准日存贷款利率等信息；

4、乌鲁木齐市房地产市场租售资料；

5、国家宏观、行业、区域市场分析数据；

6、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012

年第 12 号）；

7、 企业与相关单位签订的租售合同等；

8、 委托方及相关当事方提供的会计账册及会计凭证等有关财务资料；

9、 评估人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料；

10、委托方及被评估单位出具的有关声明、承诺等。

（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、委托方及被评估单位出具的有关声明、承诺等；

3、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（瑞华专审字[2018]01590006号）。

七、评估方法

（一） 评估方法简介

根据《资产评估执业准则—企业价值》，评估方法一般有市场法、收益法和成本法等三种方法，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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。

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

（二） 评估方法的选择

1、市场法适用性分析

按照《资产评估执业准则—企业价值》的规定，资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结论说服力强的特点。但由于在国内公开交易市场及上市公司中很难找到足够数量

的在业务结构、企业规模、市场地位、资产配置和使用情况、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的可比企业或交易案例，不具备使用市场法的条件，因此本评估项目不适宜采用市场法进行评估。

2、收益法适用性分析

按照《资产评估执业准则—企业价值》的规定，资产评估专业人员应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法使用通常具备的三个条件是：投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业未来收益的折现值；能够对企业未来收益进行合理预测；能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。由于被评估单位拥有的主要资产为投资性房地产，截止评估基准日，出租率较低，未来经营模式存在不确定性，公司整体未来收益难以合理预计。故本评估项目不适宜采用收益法进行评估。

3、资产基础法适用性分析

资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产（股东全部权益）的价值。

由于被评估单位有完整的财务资料和资产管理资料可以利用，委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产的重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估可以采用资产基础法。

结合本次资产评估目的、被评估资产的特点和采用的资产价值类型，本评估项目适宜采用资产基础法评估，并最终以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

（三）本次采用方法介绍

1、流动资产

（1）货币类资产：对库存现金以经过清查核实后的账面值作为评估值；对银行存款主要通过核对银行对账单、函证、余额调节、抽查记账凭证等程序进行清查核实，以经过清查核实后的账面值作为评估值。

（2）应收类账款：对其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计评

估风险损失，对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）存货类资产：本次评估中的存货，为被评估企业购置的在库周转材料，评估人员根据企业提供的评估明细表，在企业全面盘点的基础上，实施了抽查盘点，并核实存货的品质状况，同时抽查记账凭证等程序核实存货的账面价值。由于委估在库周转材料均为日常办公需求用品，购置时间较长且价值较小，故以市价法为基础进行评估，即以评估基准日各周转材料的市场价格乘以数量确认评估值。

2、投资性房地产

评估人员根据企业提供的建（构）筑物评估明细表，首先核实其权属，然后对每项建（构）筑物进行详细的现场勘查核实，主要包括：建筑名称、坐落位置、面积、结构类型、装饰及给排水、供电照明、采暖通风等设备配备情况及目前的使用状况，通过查阅记账凭证对其账面价值进行核实。

根据本次评估的目的，结合被评估建（构）筑物的特点和所在地房地产市场发育情况，对房屋建筑物采用市场法进行评估。市场法评估房屋建筑物的基本思路是：根据替代原理，将被评估房屋与类似房屋在基准日时点近期的交易价格进行比较分析，通过对交易情况、交易日期、区域因素、房屋状况等因素对交易价格进行适当修正，得出被评估房屋在评估基准日的价值。基本公式为：

$P = Pb \times A \times B \times C \times D$

符号含义：

P－被评估房屋的评估值；

Pb－可比交易案例价格；

A－交易情况修正系数；

B－交易日期修正系数；

C－区域因素修正系数；

D－房屋状况修正系数。

应用以上评估方法得出的评估值为房地合一价，投资性房产评估值已包含所占用土

地使用权的价值。

3、设备类资产

评估人员根据企业提供的设备评估明细表，通过对有关的合同、发票等权属证明材料及相关会计凭证的审查核实，对其权属予以必要的关注，通过查阅有关的记账凭证、设备购置发票、分析折旧政策和计提过程，对其账面价值予以必要的核实；组织专业技术人员进行现场勘查和核实，向设备管理和使用人员了解设备的使用、维护等情况，根据设备的特点和收集资料的情况，主要采用成本法进行评估，基本公式为：

评估值＝重置全价×成新率

（1）重置全价的确定

运输车辆：按照评估基准日同类车辆现行不含税市场价，并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等费用确定。

电子设备：主要查询当期相关报价资料确定其重置价值，逾龄或待报废的设备按二手价格或残值确定评估值。

（2）成新率的确定

①设备成新率的确定

评估人员对企业申报的电子设备进行了现场核实，了解设备的运行情况、维护情况。企业申报的电子设备使用维护情况较好，评估人员在进行现场调查的情况下，采用年限法确定设备的成新率。

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。

②车辆成新率的确定

对于运输车辆，采用行驶里程成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为：

成新率＝行驶里程成新率×40%＋现场勘察成新率×60%

评估人员依据车辆的实际行驶里程和国家规定的强制报废总行驶里程来确定其里程成新率。基本公式为：

行驶里程成新率＝尚可行驶里程/强制报废总行驶里程×100%

评估人员依据现场勘查的情况，结合车辆的制造技术、发动机变速箱的运行状况、车架的状态、维修保养情况、车辆的行驶环境和存放条件等方面进行详细的现场勘察，以实地勘查鉴定的结果结合车辆的主要部件运行情况和状态，制定鉴定打分标准，通过对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该车辆的现场勘察成新率。

基本公式为：

现场勘察成新率＝∑单项分数

成新率的确定是专业评估人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

4、负债

评估人员根据企业提供的各负债项目评估明细表，通过查阅记账凭证、审阅合同、函证、分析性复核等程序进行核实；若该债务预期会导致经济利益流出企业，则以经过核实后的账面值作为评估值，若该债务并非企业实际承担的现实债务，则按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

（一） 接受委托

1、进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；

2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；

3、与委托人签订资产评估委托合同；

4、制定评估计划。

（二） 现场调查、收集评估资料

1、指导企业对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估明细表，要求企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、资产评估专业人员进入现场，听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和被评估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

3、对企业提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况，并与企业有关财务记录进行核对；

4、在企业全面清查的基础上，资产评估专业人员根据企业提供的各类资产评估明细表对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实；清查的主要方式有：查阅账务记录、查阅有关合同、发询证函、监盘、分析性复核、与有关人员座谈、现场勘查和核实等；

5、根据现场实地勘查和清查核实的结果，要求企业进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符；

6、收集本次评估所需资料，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注，对企业提供的资料进行验证。

（三） 评定估算、形成评估结论

资产评估专业人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对各类资产进行评定估算：

1、分资产类别进行分析、计算和评定估算，将各分项评估结论进行汇总，得出评估结论；

2、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；

3、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

（四） 编制和提交评估报告

1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；

3、向委托人提交资产评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一） 一般假设

1、持续经营假设

即假定被评估企业在可以预见的将来，将会按照当前的规模和状态继续经营下去，不会停业，也不会大规模消减业务。

2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

（二） 特殊假设

1、 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和被评估资产所在地区社

会经济环境无重大变化，行业政策、法律法规、管理制度、税收政策、信贷利率等无重大变化。

2、 在企业存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债。

3、 委托人及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效。

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

5、 企业对申报评估的资产拥有完整的所有权、管理权、处置权、收益权。

6、 无其他不可抗力因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。

十、评估结论

本公司资产评估专业人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用资产基础法对新疆中房申报的股东全部权益进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

（一）评估结论

在评估基准日2017年6月30日，新疆中房置业有限公司申报的经审计后资产总额为9,274.07万元，负债3,505.49万元，净资产（股东全部权益）5,768.58万元；评估值总资产为30,089.02万元，负债3,507.20万元，净资产（股东全部权益）26,581.82万元。与经审计后的账面价值比较，总资产评估增值20,814.95万元，增值率为224.44%，净资产（股东全部权益）评估增值20,813.24万元，增值率为360.80%。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结论汇总表

评估基准日：2017 年 6 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%
1	流动资产	665.12	665.09	-0.03	0.00%
2	非流动资产	8,608.95	29,423.93	20,814.98	241.78%
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产	8,579.67	29,363.52	20,783.85	242.25%
8	固定资产	29.28	60.40	31.12	106.28%
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				

13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	**资产总计**	**9,274.07**	**30,089.02**	**20,814.95**	**224.44%**
21	流动负债	3,505.49	3,507.20	1.71	0.05%
22	非流动负债				
23	**负债总计**	**3,505.49**	**3,507.20**	**1.71**	**0.05%**
24	**净资产（所有者权益）**	**5,768.58**	**26,581.82**	**20,813.24**	**360.80%**

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

与企业申报的账面价值比较，股东全部权益评估增值20,813.24万元，增值率为360.80%。经分析，评估增值的主要原因有：

1、投资性房地产评估增值20,783.85万元，增值率242.25%，增值主要原因为委估投资性房地产位于城市中心区域，所在区域商业繁华度较高。委估的投资性房地产分别为2008年及2010年收购，随着城市发展，中心区域的商业环境越来越成熟，区域内商业物业的需求程度逐年增长，造成该区域商业用途房地产整体市场价值水平有所上涨，从而导致评估价值增值；

2、固定资产评估增值31.12万元，增值率106.28%，增值的主要原因为新疆中房折旧年限相对其经济耐用年限较短且大部分设备使用年限已超出折旧年限，导致评估基准日固定资产净值增值。

十一、特别事项说明

（一） 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值均经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，并出具了瑞华专审字[2018]01590006号标准无保留意见的《审计报告》。

（二） 产权瑕疵事项

本报告未发现被评估单位重大产权瑕疵事项。企业存在的可能影响评估值的瑕疵事项，在委托方及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三） 担保、抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估，未发现抵（质）押、及其或有负债、或有资产以及重大未决事项、法律纠纷等不确定因素，被评估单位已承诺新疆中房截至评估基准日，不存在对外贷款担保、

资产抵押及质押、重大未决诉讼、未决索赔、税务纠纷、商业汇票贴现等或有事项，也不存在应予披露而未披露的重大财务承诺事项。

（四） 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据产权持有方提供的资料显示，新疆中房置业有限公司与汉辰控股有限公司于2017年11月24日签订了《乌鲁木齐市房产转让合同书》，出售其所属的新疆兵团大厦二层位于乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路 23 号共计 2,898.26 平方米，房产证号为乌房权证沙依巴克区字第2013448263号的投资性房地产，本次出售将以2017年10月末为时点，转让价格为 78,253,020.00元，并于2017年12月办理完成过户手续。公司计划对该投资性房地产进行整体改造装修后出租，截至报告出具日公司正处于改造装修的初期。

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

（五） 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（六） 其他需要说明的事项

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

2、本报告评估结论以委托人、被评估单位和相关当事方提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性为前提。对被评估单位存在的可能影响资产评估结论的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而资产评估专业人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相应责任。

3、本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5、根据产权持有方提供的资料显示，其中《国有土地使用证》（证号：乌国用（2014）第 0041033 号）证载面积为 576.00 平方米。根据相关人员介绍，由于地上房屋转让，部分土地使用权随房屋转让，剩余房产对应土地使用权面积为 471.20 平方米，特此说明。

6、在对评估对象价值评估中，评估人员对委托人及被评估单位提供的评估对象和

相关资产的法律权属资料及其来源进行了一般的核查验证，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托人及被评估单位的责任，评估人员的责任是对委托人及被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有评估对象的所有权，或对评估对象的所有权存在部分限制，则评估对象的评估结果会受到影响。

7、评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

8、评估报告不能视为是对本次评估中存货、机器设备质量的可靠性的相关保证。

评估报告使用人应充分考虑上述特别事项对评估结果产生的影响。

十二、资产报告使用限制说明

（一） 资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

（二） 资产评估报告只能由本报告载明的评估报告使用人使用，除委托方、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

（四） 评估结论不等同于评估对象的可实现价格，不应被认为是对评估对象在评估目的下可实现价格的保证。

（五） 资产评估报告使用人应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。

（六） 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

十三、评估报告日

本项目评估报告日为：2018年6月22日。

（本页无正文）

资产评估师：

资产评估师：

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇一八年六月二十二日

附 件

一、 与评估目的相对应的经济行为文件

二、 被评估单位评估基准日审计报告

三、 委托人和被评估单位企业法人营业执照复印件

四、 评估对象涉及的主要权属证明资料

五、 委托人及其他相关当事人的承诺函

六、 资产评估机构及签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件

七、 资产评估汇总表或者明细表

中房置业股份有限公司

第八届董事会第二十五次会议决议

中房置业股份有限公司（以下简称 “公司”、“上市公司”或“中房股份”）第八届董事会第二十五次会议通知于 2016 年 3 月 18 日以电子邮件方式向全体董事发出，会议于 2016 年 3 月 22 日在公司会议室以现场表决的方式召开。会议应出席董事 9 人，实际出席会议的董事 9 人。董事长刘波先生主持本次会议，公司监事和部分高级管理人员列席了本次会议。本次会议的召开符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和公司章程的规定。经与会董事认真审议本次会议议案并表决，形成本次董事会决议如下：

（一） 审议通过了《关于公司本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金符合相关法律法规规定条件的议案》；

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》、《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称“《重组管理办法》”）、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《首次公开发行股票并上市管理办法》等法律、行政法规、部门规章及规范性文件的相关规定，对照上市公司重大资产重组及发行股份购买资产并募集配套资金的条件，经过对公司实际情况及相关事项进行论证后，董事会认为公司本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金（以下简称“本次重组”或“本次交易”）符合上述法律法规规定的要求和条件。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

本议案尚需提交股东大会进行审议。

（二） 逐项审议通过了《关于公司本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》；

公司本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的主要内容如下：

1、重大资产置换

（1） 交易对方

公司本次资产置换的交易对方为辽宁忠旺精制投资有限公司（以下简称“忠旺精制”）。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（2） 资产置换方案

公司以所持置出资产与忠旺精制所持置入资产的等值部分进行资产置换。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（3） 置出资产

公司所持新疆中房置业有限公司 100%股权。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（4） 置入资产

忠旺精制所持辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）100%股权。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（5） 置出资产的预估值及作价原则

截至 2015 年 12 月 31 日，置出资产预估值为 20,000 万元，置出资产初步作价 20,000 万元。置出资产的最终交易价格以具有证券业务资格的资产评估机构出具的评估报告列载的评估结果为基础，由交易双方协商确定。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（6） 置入资产的预估值和作价原则

截至 2015 年 10 月 31 日，置入资产预估值为 4,170,000 万元；为解决因内部重组形成的关联往来，忠旺集团拟在 2015 年 10 月 31 日后分红 1,350,000 万元，该次分红不会导致实际现金流出，不影响忠旺集团资产质量和盈利能力。根据上述情况，置入资产作价调整为2,820,000万元。置入资产的最终交易价格以具有证券业务资格的资产评估机构出具的评估报告列载的评估结果为基础，由交易双方协商确定。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（7） 评估基准日至资产交割日期间的损益安排

在评估基准日（不包含评估基准日当日）至资产交割日（含交割日当日）期间（以下简称“过渡期间”），置出资产所产生的盈利由公司享有，置出资产所产生的亏损由公司承担；过渡期间，置入资产所产生的盈利由公司享有，置入资产所产生的亏损由忠旺精制承担，并由忠旺精制于本次重组完成后以现金形式对公司予以补偿。过渡期间损益的确定以交割日审计报告为准。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

2、 发行股份购买资产

资产置换的差额部分，由公司向忠旺精制发行股份购买，具体方案如下：

（1） 发行股票种类和面值

本次发行股份购买资产发行的股份为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为 1.00 元。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（2） 发行方式

本次发行股份购买资产全部采用非公开发行的方式。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（3） 发行对象及其认购方式

本次发行股份购买资产的发行对象为忠旺精制。忠旺精制以资产置换的差额部分认购本次发行股份购买资产发行的股份。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（4） 发行价格及定价原则

根据《重组管理办法》等有关规定，在上市公司发行股份购买资产的情况下，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

基于公司及标的资产的内在价值、未来预期等因素进行综合考量和平等协商，经与交易对方协商，选择定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价（定价基准日前20个交易日股票交易均价=定价基准日前20个交易日股票交易总额/定价基准日前20 个交易日股票交易总量）为市场参考价，并确定本次发行股份购买资产所发行股份的价格为 7.12 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。

若公司股票在本次发行股份购买资产定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，将按照上海证券交易所（以下简称“上交所”）相关规则相应调整发行价格，同时相应调整本次发行股份购买资产的发行股份数量。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（5） 发行数量

本次发行股份购买资产的发行股份数量根据以下方式确定：

为购买资产所发行的股份数量=（置入资产的交易价格－置出资产的交易价格）÷本次发行股份购买资产发行股份的发行价格。

置入资产和置出资产的作价差额为 2,800,000 万元，公司拟向忠旺精制发行股份

数量约为 393,258.43 万股。忠旺精制依据上述公式计算取得的股份数量精确至股，所取得股份数量不足一股的，忠旺精制自愿放弃。最终发行的股份数量以中国证监会核准的数量为准。

若公司股票在本次发行股份购买资产定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，将按照上交所相关规则相应调整发行数量。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（6） 置入资产的过户及违约责任

根据公司与忠旺精制签署的《资产置换及发行股份购买资产协议》，忠旺精制应在交割日后 30 个工作日内办理并完成置入资产的股权转让的工商变更登记手续。

根据公司与忠旺精制签署的《资产置换及发行股份购买资产协议》，如果任何一方违反其声明、保证、承诺或存在虚假陈述行为，不履行其在该协议项下的任何责任或义务，则构成违约，违约方应当根据守约方的请求继续履行义务、采取补救措施，或给予其全面、及时、充分、有效的赔偿。

若因公司严重违反《资产置换及发行股份购买资产协议》约定而导致该协议被忠旺精制终止，或因公司及/或其控股股东、实际控制人的故意或过失导致出现重大违规行为（如内幕交易或提供虚假披露信息），进而使本次重组无法完成，则公司需向忠旺精制合计支付 10,000 万元违约金。若因忠旺精制严重违反《资产置换及发行股份购买资产协议》约定而导致该协议被公司终止，或因忠旺精制及/或其控股股东、实际控制人的故意或过失导致出现重大违规行为（如内幕交易或提供虚假披露信息），进而使本次重组无法完成，则忠旺精制需向公司支付 10,000 万元违约金。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（7） 股份锁定期

忠旺精制因本次交易取得的股份，自上述股份上市之日起 36 个月内不得转让；在此之后将按中国证监会及上交所的有关规定执行。本次重组完成后 6 个月内如公

司股票连续20个交易日的收盘价低于股份发行价格，或者本次重组完成后6个月期末收盘价低于本次发行股份购买资产所发行股份的发行价格，则忠旺精制认购的股份的锁定期自动延长6个月。

由于公司配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，亦遵照上述锁定期进行锁定。

本议案同意8票，反对0票，弃权0票。关联董事卢建回避表决。

（8） 滚存利润分配安排

本次发行股份购买资产前公司的滚存未分配利润将由发行后的新老股东按照股份比例共同享有。

本议案同意8票，反对0票，弃权0票。关联董事卢建回避表决。

（9） 上市安排

本次发行股份购买资产的股份锁定期届满后，所发行的股份将在上交所上市交易。

本议案同意8票，反对0票，弃权0票。关联董事卢建回避表决。

（10） 决议有效期

本次发行股份购买资产有关事项的决议有效期为股东大会审议通过之日起12个月。如果公司已于该有效期内取得中国证监会关于本次重组的核准文件，则有效期自动延长至本次发行完成日。

本议案同意8票，反对0票，弃权0票。关联董事卢建回避表决。

3、 配套融资

本次配套融资最终成功与否不影响本次重大资产置换及发行股份购买资产行为的实施。本次配套融资的具体方案如下：

（1） 发行股份的种类和面值

本次配套融资发行的股份为境内上市的人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1 元。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（2） 发行方式

本次配套融资全部采用非公开发行的方式。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（3） 发行对象及认购方式

本次配套融资发行对象为：民生加银资产管理有限公司（以下简称“民生加银”）发起设立的民生加银资管睿智 1 号专项资产管理计划和民生加银资管睿智 2 号专项资产管理计划，齐鲁证券（上海）资产管理有限公司（以下简称“齐鲁资管”）发起设立的齐鲁星耀 1 号定增集合资产管理计划和齐鲁星耀 2 号定增集合资产管理计划，中英益利资产管理股份有限公司（以下简称“中英益利”）发起设立的中英益利-京申资产管理产品，陈晓红，樟树市建瓴添翼投资管理中心（有限合伙）（以下简称“建瓴添翼”）以及北京盛世龙翔投资发展有限公司（以下简称“盛世龙翔”）。前述发行对象均以现金形式认购。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（4） 配套融资金额

本次配套融资募集资金总额为不超过 50 亿元，不超过本次资产置换及发行股份购买资产交易对价的 100%。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（5） 定价基准日、发行价格及定价方式

本次配套融资发行股份的定价基准日为公司第八届董事会第二十五会议决议公告日。

本次配套融资的发行价格为 7.12 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价（定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总量）的 90%。

若公司股票在本次配套融资股票发行定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将按照上交所相关规则相应调整本次配套融资的发行价格。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（6） 发行数量

本次配套融资募集资金总额为不超过 50 亿元，且不超过本次资产置换及发行股份购买资产交易对价的 100%。按照本次配套融资发行价格 7.12 元/股测算，公司本次配套融资所发行股份的数量合计不超过 70,224.72 万股，具体认购情况如下：

序号	投资者名称	发行数量（万股）	募集金额（亿元）
1	民生加银资管睿智 1 号专项资产管理计划	7,500.00	5.34
2	民生加银资管睿智 2 号专项资产管理计划	7,500.00	5.34
3	齐鲁星耀 1 号定增集合资产管理计划	7,500.00	5.34
4	齐鲁星耀 2 号定增集合资产管理计划	7,500.00	5.34
5	中英益利-京申资产管理产品	6,800.00	4.84
6	北京盛世龙翔投资发展有限公司	4,500.00	3.20
7	陈晓红	4,000.00	2.85
8	樟树市建瓴天盈投资管理中心（有限合伙）	24,924.72	17.75
合计		**70,224.72**	**50.00**

若公司股票在本次配套融资股票发行定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将按照上交所相关规则相应调整本次配套融资的发行数量。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（7） 股份锁定期

认购方就本次配套融资所认购的公司股份自股份上市之日起 36 个月内不得转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让，36 个月后根据中国证监会和上交所的有关规定执行。

由于公司配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，亦遵照上述锁定期进行锁定。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（8） 募集资金用途

本次配套融资募集的资金扣除本次交易相关税费及中介机构费用后，拟用于年产 60 万吨高强度、大截面工业铝挤压产品项目（35 亿元）和全铝特种车辆项目（15 亿元）。

本次配套融资募集资金不超过 50 亿元，若本次配套融资募集资金数额少于上述项目拟使用募集资金数额，公司将根据实际募集资金数额，根据具体情况调整并最终决定上述项目的推进安排，募集资金不足部分由公司以自有资金或通过其他融资方式解决。如本次募集资金到位时间与项目实施进度不一致，公司可根据实际情况以其他资金先行投入，募集资金到位后依照相关法律法规的要求和程序对先期投入予以置换。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（9） 上市地点

本次配套融资发行的股份将在上交所上市交易。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（10）滚存利润安排

公司在本次配套融资前的滚存未分配利润，将由本次配套融资完成后的新老股

东按股份比例共享。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（11）决议有效期

本次配套融资有关事项的决议有效期为股东大会审议通过之日起 12 个月。如果公司已于该有效期内取得中国证监会关于本次重组的核准文件，则有效期自动延长至本次配套融资完成日。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

本议案需提交股东大会逐项审议。

（三） 审议通过了《关于<中房置业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案>及其摘要的议案》；

《中房置业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及其摘要已在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（四） 审议通过了《关于公司与辽宁忠旺精制投资有限公司签署附条件生效的<资产置换及发行股份购买资产协议>的议案》；

董事会同意公司与忠旺精制签署附条件生效的《资产置换及发行股份购买资产协议协议》。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

本议案尚需提交股东大会进行审议。

（五） 审议通过了《关于公司与辽宁忠旺精制投资有限公司签署附条件生效的<利润补偿协议>的议案》；

董事会同意公司与忠旺精制签署附条件生效的《利润补偿协议》。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

本议案尚需提交股东大会进行审议。

（六） 审议通过了《关于签署<附条件生效的股份认购协议>的议案》；

董事会同意公司分别与民生加银、齐鲁资管、中英益利、陈晓红、建瓴添翼、盛世龙翔签署《附条件生效的股份认购协议》。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

本议案尚需提交股东大会进行审议。

（七） 审议通过了《关于本次重组构成关联交易的议案》；

本次重组完成后，忠旺精制将成为上市公司的控股股东。此外，本次配套融资的认购对象陈晓红为上市公司第二大股东天津中维商贸集团有限公司实际控制人解笠的母亲，为上市公司关联方；认购对象北京盛世龙翔投资发展有限公司为上市公司监事王海明母亲控制的企业，为上市公司关联方；认购对象樟树市建瓴添翼投资管理中心（有限合伙）由盈泰和玺（北京）资产管理有限公司担任管理人，盈泰和玺（北京）资产管理有限公司的合规风控负责人为上市公司董事卢建，因此樟树市建瓴添翼投资管理中心（有限合伙）也视为上市公司关联方。根据《重组管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的规定，本次重组构成关联交易。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

本议案尚需提交股东大会进行审议。

（八） 审议通过了《关于同意忠旺精制免于以要约方式增持公司股份的议案》；

若不考虑配套融资因素，本次交易完成后，忠旺精制将持有上市公司 393,258.43 万股股份，持股比例达 87.16%，刘忠田将成为上市公司的实际控制人；若考虑配套融资因素，本次交易完成后，忠旺精制将持有上市公司 393,258.43 万股股份，持股比例达 75.42%，成为上市公司的控股股东，刘忠田将成为上市公司的实际控制人。依据中国证监会《上市公司收购管理办法》的相关规定，忠旺精制认购

公司本次重组发行的股份将触发要约收购义务。忠旺精制已承诺其通过本次重组认购的上市公司股份自股份上市之日起36个月内不以任何方式转让，依据中国证监会《上市公司收购管理办法》的相关规定，董事会同意提请公司股东大会批准忠旺精制免于以要约方式增持公司股份。

本议案同意8票，反对0票，弃权0票。关联董事卢建回避表决。

本议案尚需提交股东大会进行审议。

（九） 审议通过了《关于本次募集配套资金投资项目可行性分析的议案》；

本议案同意8票，反对0票，弃权0票。关联董事卢建回避表决。

本议案尚需提交股东大会进行审议。

（十） 审议通过了《关于本次重大资产重组履行法定程序完备性、合规性及提交法律文件有效性的说明》；

公司董事会认为，公司本次重组事项履行的法定程序完整，符合相关法律法规、部门规章、规范性文件及公司章程的规定，本次向上交所提交的法律文件合法有效。

本议案同意8票，反对0票，弃权0票。关联董事卢建回避表决。

（十一） 审议通过了《关于本次重组符合<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定的议案》；

公司董事会对本次重组是否符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条的规定进行了审慎分析，董事会认为本次重组符合第四条的规定：

1、本次重组拟购买的置入资产涉及需要立项、环保、行业准入、规划等有关报批事项的，已经根据项目进展情况取得相应的许可或者原则性批复文件。

本次重组涉及的有关报批事项已在重组预案中详细披露了进展情况和尚需呈报批准的程序，并对可能无法获得批准的风险作出了特别提示。

2、本次重大资产置换及发行股份购买资产的交易对方忠旺精制合法拥有忠旺集

团 100%股权的完整权利，不存在限制或者禁止转让的情形。忠旺集团合法存续，不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。

3、本次重组有利于提高公司资产的完整性；有利于公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面继续保持独立。

4、本次重组有利于上市公司改善财务状况、增强持续盈利能力，有利于上市公司突出主业、增强抗风险能力，有利于上市公司增强独立性、减少关联交易、避免同业竞争。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

本议案尚需提交股东大会进行审议。

（十二） 审议通过了《公司关于聘请本次重组相关中介机构的议案》；

董事会同意聘请华泰联合证券有限责任公司为本次重组的独立财务顾问；聘请北京市海问律师事务所为本次重组的法律顾问；聘请中联资产评估集团有限公司、北京亚太联华资产评估有限公司为本次重组的评估机构；聘请毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为本次重组的审计机构。上述中介机构均具备相关的执业资格以及丰富的执业经验。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（十三） 审议通过了《关于提请股东大会授权董事会办理本次重组相关事宜的议案》；

为保证本次重组有关事宜的顺利进行，公司董事会提请公司股东大会批准授权公司董事会处理本次重组有关事宜，包括但不限于：

1、授权董事会按照公司股东大会审议通过的本次重大资产置换及发行股份购买资产方案具体办理本次重大资产置换及发行股份购买资产相关事宜，包括但不限于签署本次重大资产置换及发行股份购买资产涉及的有关全部协议；办理本次重大资产置换及发行股份购买资产过程中涉及的相关后续审批事宜；根据实际情况调整拟

发行股份的价格及数量并具体办理相关股份的发行、登记、过户以及于上交所上市事宜；办理本次重大资产置换及发行股份购买资产涉及的拟交易资产的过户以及交接事宜；办理本次重大资产置换及发行股份购买资产涉及的公司章程修改、工商变更登记等事宜；

2、授权董事会按照公司股东大会审议通过的配套融资方案具体办理本次配套融资相关事宜，包括但不限于签署本次配套融资有关的一切文件；办理本次配套融资涉及的相关后续审批事宜；具体办理相关股份的发行、登记、过户以及于上交所上市事宜；办理本次配套融资涉及的公司章程修改、工商变更登记等事宜；

3、授权董事会为符合有关法律法规或相关证券监管部门的要求而修改重组方案（但有关法律法规及公司章程规定须由股东大会重新表决的事项除外）；

4、授权董事会按照证券监管部门的要求制作、修改、报送本次重组的相关申报文件；

5、授权董事会按照证券监管部门的要求对本次重组涉及的相关文件进行相应的修改或调整，并签署相关补充协议；

6、授权董事会为符合有关法律法规或本次重组的要求而代表公司出具承诺文件；

7、办理与本次重组有关的其他事宜。

上述授权自公司股东大会审议通过后 12 个月内有效。但如果公司已于该有效期内取得中国证监会关于本次重组的核准文件，则该授权有效期自动延长至发行全部完成日。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

本议案尚需提交股东大会进行审议。

（十四） 审议通过了《关于暂不召集股东大会的议案》；

鉴于本次重组涉及的标的资产的审计、评估等工作尚未完成，公司董事会决定暂不召集股东大会。待相关工作完成后，公司将再次召开董事会会议审议本次重组相关事项，并发布召开股东大会的通知，提请股东大会审议本次重组相关事项。

本议案同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事卢建回避表决。

（十五） 审议通过了《关于拟投资设立产业并购基金的议案》；

董事会同意公司与上海惊破天资产管理有限公司共同投资设立服务于公司资产并购与产业整合的产业并购基金（以下简称“并购基金”），并购基金首期规模 5 亿元人民币。公司作为并购基金的有限合伙人向并购基金认缴出资 5000 万元，同意公司就成立并购基金事项与有关方签署相关合同/协议等文件。

上述事项具体内容详见公司刊登于上海证券报和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《中房置业股份有限公司关于拟投资设立产业并购基金的公告（临 2016－028）》。

本议案同意 9 票，反对 0 票，弃权 0 票。

（十六） 审议通过了《关于聘任吴小辉先生为公司董事会秘书的议案》；

董事会同意聘任吴小辉先生为公司董事会秘书，任期自董事会通过之日起至第八届董事会任期届满之日止。

本议案同意 9 票，反对 0 票，弃权 0 票。

（以下无正文，为签章页）

（本页无正文，为《中房置业股份有限公司第八届董事会第二十五次会议决议》之签章页）

与会董事签字：

中房置业股份有限公司董事会

（盖章）

2016 年 3 月 22 日

新疆中房置业有限公司

审 计 报 告

瑞华专审字[2018]01590006号

目 录

一、 审计报告 …… 1

二、 已审财务报表

1、 资产负债表 …… 4

2、 利润表 …… 6

3、 现金流量表 …… 7

4、 所有者权益变动表 …… 8

5、 财务报表附注 …… 12

瑞华会计师事务所
RUIHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔5-11层
Postal Address:5-11/F,West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7,NO 8,Yongdingmen Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing
邮政编码（Post Code）：100077
电话（Tel）：+86(10)88095588 传真（Fax）：+86(10)88091199

审 计 报 告

瑞华专审字[2018]01590006号

新疆中房置业有限公司：

一、审计意见

我们审计了新疆中房置业有限公司（以下简称“新疆中房公司”）的财务报表，包括2017年6月30日、2016年12月31日、2015年12月31日、2014年12月31日的资产负债表，2017年1-6月、2016年度、2015年度、2014年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新疆中房公司2017年6月30日、2016年12月31日、2015年12月31日、2014年12月31日的财务状况以及2017年1-6月、2016年度、2015年度、2014年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于新疆中房公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估新疆中房公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算新疆中房公司、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督新疆中房公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表

是否公允反映相关交易和事项。

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

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·北京　　中国注册会计师：

2018 年 6 月 22 日

资产负债表

编制单位：新疆中房置业有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释	2017.6.30	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
流动资产：					
货币资金	六、1	6,649,819.11	7,848,925.10	1,696,508.94	2,896,750.32
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	六、2	339.34	508.92	396.16	6,501,276.48
存货	六、3	1,050.00	1,050.00	27,117.50	27,117.50
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					16,147.47
流动资产合计		**6,651,208.45**	**7,850,484.02**	**1,724,022.60**	**9,441,291.77**
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	六、4	85,796,656.48	88,764,804.04	105,572,158.34	112,147,927.58
固定资产	六、5	292,800.64	341,840.68	438,955.69	10,974.04
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	六、6				
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		**86,089,457.12**	**89,106,644.72**	**106,011,114.03**	**112,158,901.62**
资产总计		**92,740,665.57**	**96,957,128.74**	**107,735,136.63**	**121,600,193.39**

（转下页）

（承上页）

资产负债表(续)

编制单位：新疆中房置业有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释	2017.6.30	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
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	六、7	2,152,041.78	2,183,041.78	2,144,041.78	2,144,041.78
预收款项					312,499.91
应付职工薪酬	六、8	14,037.07	14,037.07	14,420.07	14,920.07
应交税费	六、9	39,323.52	53,024.12	56,544.22	873.64
应付利息					
应付股利					
其他应付款	六、10	32,849,479.10	32,775,469.28	33,221,151.36	39,440,693.05
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计		35,054,881.47	35,025,572.25	35,436,157.43	41,913,028.45
非流动负债：					
长期借款					
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					
负债合计		35,054,881.47	35,025,572.25	35,436,157.43	41,913,028.45
股东权益：					
实收资本	六、11	135,000,000.00	135,000,000.00	135,000,000.00	135,000,000.00
其他权益工具					
资本公积	六、12	18,997,069.64	18,997,069.64	18,997,069.64	18,997,069.64
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积					
未分配利润	六、13	-96,311,285.54	-92,065,513.15	-81,698,090.44	-74,309,904.70
股东权益合计		57,685,784.10	61,931,556.49	72,298,979.20	79,687,164.94
负债和股东权益总计		92,740,665.57	96,957,128.74	107,735,136.63	121,600,193.39

载于第12页至第45页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第11页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

利润表

编制单位：新疆中房置业有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
一、营业收入	六、14	877,670.28	10,673,086.50	3,387,222.11	3,142,718.56
减：营业成本	六、14	2,968,147.56	16,807,354.30	6,575,769.24	6,575,769.24
税金及附加	六、15	877,826.79	1,478,861.34	610,324.58	567,574.82
销售费用					
管理费用	六、16	1,285,536.46	2,745,784.87	3,595,511.68	3,513,042.33
财务费用	六、17	-8,068.14	-3,813.70	-6,197.65	-12,837.91
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					
资产处置收益（损失以"-"号填列）					
其他收益					
二、营业利润（亏损以"－"号填列）		-4,245,772.39	-10,355,100.31	-7,388,185.74	-7,500,829.92
加：营业外收入	六、18		820.00		
其中：非流动资产毁损报废利得					
减：营业外支出	六、19		13,142.40		
其中：非流动资产毁损报废损失					
三、利润总额（亏损总额以"－"号填列）		-4,245,772.39	-10,367,422.71	-7,388,185.74	-7,500,829.92
减：所得税费用					
四、净利润（净亏损以"－"号填列）		-4,245,772.39	-10,367,422.71	-7,388,185.74	-7,500,829.92
（一）持续经营净利润（净亏损以"－"号填列）		-4,245,772.39	-10,367,422.71	-7,388,185.74	-7,500,829.92
（二）终止经营净利润（净亏损以"－"号填列）					
五、其他综合收益的税后净额					
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益					
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动					
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益					
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					
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		-4,245,772.39	-10,367,422.71	-7,388,185.74	-7,500,829.92

载于第12页至第45页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第11页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：新疆中房置业有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	注释	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		1,175,497.10	2,924,248.80	3,067,165.20	2,642,718.56
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	六、20	526,361.91	740,657.08	704,300.66	205,550.53
经营活动现金流入小计		1,701,859.01	3,664,905.88	3,771,465.86	2,848,269.09
购买商品、接受劳务支付的现金					
支付给职工以及为职工支付的现金		310,624.06	604,334.25	509,289.55	360,691.34
支付的各项税费		937,233.57	2,054,263.75	1,887,853.26	1,824,322.29
支付其他与经营活动有关的现金	六、20	1,653,107.37	1,792,290.30	2,103,470.41	1,930,682.16
经营活动现金流出小计		2,900,965.00	4,450,888.30	4,500,613.22	4,115,695.79
经营活动产生的现金流量净额	六、21	-1,199,105.99	-785,982.42	-729,147.36	-1,267,426.70
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			6,939,548.58		
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			6,939,548.58		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			1,150.00	471,094.02	8,000.00
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			1,150.00	471,094.02	8,000.00
投资活动产生的现金流量净额			6,938,398.58	-471,094.02	-8,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金					
取得借款收到的现金					
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计					
偿还债务支付的现金					
分配股利、利润或偿付利息支付的现金					
支付其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流出小计					
筹资活动产生的现金流量净额					
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额	六、21	-1,199,105.99	6,152,416.16	-1,200,241.38	-1,275,426.70
加：期初现金及现金等价物余额	六、21	7,848,925.10	1,696,508.94	2,896,750.32	4,172,177.02
六、期末现金及现金等价物余额	六、21	6,649,819.11	7,848,925.10	1,696,508.94	2,896,750.32

载于第12页至第45页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第11页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：新疆中房置业有限公司　　金额单位：人民币元

项目	2017年1-6月							
	实收资本	其他权益工具	资本公积	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
一、上年年末余额	135,000,000.00		18,997,069.64				-92,065,513.15	**61,931,556.49**
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	135,000,000.00		18,997,069.64				-92,065,513.15	**61,931,556.49**
三、本期增减变动金额（减少以"－"号填列）							-4,245,772.39	**-4,245,772.39**
（一）综合收益总额							-4,245,772.39	**-4,245,772.39**
（二）股东投入和减少资本								
1、股东投入的普通股								
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入股东权益的金额								
4、其他								
（三）利润分配								
1、提取盈余公积								
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配								
4、其他								
（四）股东权益内部结转								
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	135,000,000.00		18,997,069.64				-96,311,285.54	**57,685,784.10**

载于第12页至第45页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第11页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表（续一）

编制单位：新疆中房置业有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	2016年度							
	实收资本	其他权益工具	资本公积	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
一、上年年末余额	135,000,000.00		18,997,069.64				-81,698,090.44	**72,298,979.20**
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	135,000,000.00		18,997,069.64				-81,698,090.44	**72,298,979.20**
三、本期增减变动金额（减少以"－"号填列）							-10,367,422.71	**-10,367,422.71**
（一）综合收益总额							-10,367,422.71	**-10,367,422.71**
（二）股东投入和减少资本								
1、股东投入的普通股								
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入股东权益的金额								
4、其他								
（三）利润分配								
1、提取盈余公积								
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配								
4、其他								
（四）股东权益内部结转								
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、本年年末余额	135,000,000.00		18,997,069.64				-92,065,513.15	**61,931,556.49**

载于第12页至第45页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第11页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表（续二）

编制单位：新疆中房置业有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	2015年度							
	实收资本	其他权益工具	资本公积	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
一、上年年末余额	135,000,000.00		18,997,069.64				-74,309,904.70	**79,687,164.94**
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	135,000,000.00		18,997,069.64				-74,309,904.70	**79,687,164.94**
三、本期增减变动金额（减少以"－"号填列）							-7,388,185.74	**-7,388,185.74**
（一）综合收益总额							-7,388,185.74	**-7,388,185.74**
（二）股东投入和减少资本								
1、股东投入的普通股								
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入股东权益的金额								
4、其他								
（三）利润分配								
1、提取盈余公积								
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配								
4、其他								
（四）股东权益内部结转								
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、本年年末余额	135,000,000.00		18,997,069.64				-81,698,090.44	**72,298,979.20**

载于第12页至第45页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第11页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表（续三）

编制单位：新疆中房置业有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	2014年度							
	实收资本	其他权益工具	资本公积	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
一、上年年末余额	135,000,000.00		18,997,069.64				-66,809,074.78	**87,187,994.86**
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	135,000,000.00		18,997,069.64				-66,809,074.78	**87,187,994.86**
三、本期增减变动金额（减少以"－"号填列）							-7,500,829.92	**-7,500,829.92**
（一）综合收益总额							-7,500,829.92	**-7,500,829.92**
（二）股东投入和减少资本								
1、股东投入的普通股								
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入股东权益的金额								
4、其他								
（三）利润分配								
1、提取盈余公积								
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配								
4、其他								
（四）股东权益内部结转								
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、本年年末余额	135,000,000.00		18,997,069.64				-74,309,904.70	**79,687,164.94**

载于第12页至第45页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第11页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

新疆中房置业有限公司
财务报表附注
2017年1-6月、2016年度、2015年度及2014年度
（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司基本情况

新疆中房置业有限公司（以下简称“公司”或“本公司”），原为新疆捷安信投资有限公司，于2002年7月16日成立，由自然人解亚莉、陈晓红、常欣、周雯雅出资设立，注册资本为1,500.00万元。2003年7月，解亚莉、常欣、周雯雅将持有的1,150.50万元的股权转让给王雪硕。2003年12月，新疆捷安信投资有限公司申请将名称变更为新疆中旺投资有限公司。2005年6月新疆中旺投资有限公司申请将名称变更为新疆中盈置业有限公司（以下简称“新疆中盈”）。

2005年6月天津中盈集团有限公司（以下简称“天津中盈”）对新疆中盈实物增资1,500.00万元，增资后注册资本变更为3,000.00万元。王雪硕将持有的1,150.50万元的股权、陈晓红将持有的49.50万元的股权，共计1,200.00万元的股权转让给天津中盈，转让后天津中盈持有2,700.00万元的股权，陈晓红持有300.00万元的股权。

2006年8月，天津中盈将持有的新疆中盈2,700.00万元的股权转让给天津中维商贸有限公司。2006年9月，天津中维商贸有限公司将持有的新疆中盈的全部股权转让给天津中盈。2008年3月天津中盈将持有的新疆中盈2,700.00万元股权转让给王雪硕，陈晓红将持有的300.00万元股权转让给杨小军。

2008年5月新疆中盈申请增加注册资本10,000.00万元，分两次缴足。首期出资7,000.00万元由天津中盈以实物出资，剩余3,000.00万元由王雪硕于2010年5月25日之前缴足。增资后公司注册资本变更为13,000.00万元，实收资本变更为10,000.00万元。同月，天津中盈将持有7,000.00万元的股权转让给王雪硕，转让后王雪硕实际出资9,700.00万元，杨小军实际出资300.00万元。

2008年5月中房集团华北城市建设投资有限公司（以下简称“华北公司”）、北京中房长远房地产开发有限公司(以下简称“长远公司”)受让了原自然人股东王雪硕、杨小军的股权，其中华北公司持有本公司97.69%的股权，长远公司持有本公司2.31%的股权；2008年7月公司名称变更为新疆中房置业有限公司。

2010年10月公司吸收合并新疆茂润国际物流有限公司，合并后公司注册资本13,500.00万元，其中华北公司出资12,700.00万元，持有94.0741%的股权；长远公司出资600.00万元，持有4.4444%的股权；天津乾成置业有限公司（以下简称“乾成公司”）出资200.00万元，持有1.4815%的股权。

2013年9月17日，中房置业股份有限公司（以下简称“中房股份公司”）与华北公司签订了股权转让协议，中房股份公司受让华北公司持有的94.0741%股权。

2015 年中房股份公司与长远公司、乾成公司签订股权转让协议，中房股份公司受让长远公司、乾成公司持有的本公司股权，股权转让后中房股份公司持有本公司 100% 股权。

本公司的母公司为中房置业股份有限公司。

公司住所：新疆乌鲁木齐高新区北京南路钻石城 9 号；统一社会信用代码：91650000738395192E；法定代表人：刘红雁；经营期限：2002 年 7 月 16 日至 2022 年 7 月 15 日。

公司经营范围：工业、商业、基础建设投资咨询；日用百货、针纺织品、服装鞋帽、办公用品、家用电器、五金交电、农副土特产品、机电产品、工艺美术品、家具、炊具、钟表、玉器的销售；房地产管理咨询；房屋租赁；房地产经纪；房屋销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

本财务报表于 2018 年 6 月 22 日经批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的规定编制。

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

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2017 年 6 月 30 日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的财务状况及 2017 年 1-6 月、2016 年度、2015 年度、2014 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

本公司从事房地产经营。本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、13“收入”等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、17“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

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

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被

指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行

摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。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，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工

具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

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

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③ 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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。

（8）金融资产和金融负债的抵销

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

（9）权益工具

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

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

6、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币100万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
金额不超过100万元，且逾期账龄在三年以上的应收款项	按逾期账龄划分组合
金额不超过100万元，且逾期账龄不超过三年的应收款项	按逾期账龄划分组合
金额超过100万元但单项测试未发生减值的应收款项	按逾期账龄划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
金额不超过100万元，且逾期账龄在三年以上的应收款项	逾期账龄分析法

项目	计提方法
金额不超过 100 万元，且逾期账龄不超过三年的应收款项	逾期账龄分析法
金额超过 100 万元但单项测试未发生减值的应收款项	逾期账龄分析法

组合中，采用逾期账龄分析法计提坏账准备的计提方法：

逾期账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
0-6 个月	0	0
7-12 个月	10	10
1-2 年	30	30
2-3 年	50	50
3 年以上	100	100

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

7、存货

（1）存货的分类

存货主要包括库存材料、低值易耗品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。存货发出时，采用加权平均法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至达到预定可销售状态将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法核算。

8、投资性房地产

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

于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

资产类别	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
建筑物	20-30 年	0	3.3%～5%

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、11"长期资产减值"所述。

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

9、固定资产

（1）固定资产的确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

（2）固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的预计使用年限、年折旧率列示如下：

固定资产类别	预计使用年限	年折旧率
办公及电子设备	3-5年	33.33%-20%

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、11"长期资产减值"。

（4）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

10、无形资产

（1）无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，通常包括土地使用权、特许经营权、软件、商标、专利权及版权等。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

（2）无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（3）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（4）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、11"长期资产减值"所述。

11、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

12、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工

福利。其中：

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

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

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

13、收入

（1）商品销售收入

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

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分

和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（4）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

14、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获

得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

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、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

15、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，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初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（4）本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额视归还期限在长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

16、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017 年 4 月 28 日，财政部以财会[2017]13 号发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起实施。2017 年 5 月 10 日，财政部以财会[2017]15 号发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》，自 2017 年 6 月 12 日起实施。2017 年 12 月 25 日财政部下发《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），要求执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和《通知》要求编制 2017 年度及以后期间的财务报表。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述会计准则。

《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。本财务报表已按该准则对实施日（2017 年 5 月 28 日）存在的终止经营对可比年度财务报表列报和附注的披露进行了相应调整。

执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之前，本公司将取得的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，再按照合理的方法摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之后，对 2017 年 1 月 1 日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，公司选择以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

执行《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号）在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”及“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目，按照《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》等相关规定，对可比期间的比较数据按照规定进行调整。

对报表的影响如下：

会计政策变更的内容	对报表的影响

会计政策变更的内容	对报表的影响
在利润表中分别列示“持续经营净利润”，和“终止经营净利润”，比较数据相应调整。	增加 2017 年 1-6 月利润表“持续经营净利润”项目金额-4,245,772.39 元，增加 2016 年利润表“持续经营净利润”项目金额-10,367,422.71 元，增加 2015 年利润表“持续经营净利润”项目金额-7,388,185.74 元，增加 2014 年利润表“持续经营净利润”项目金额-7,500,829.92 元。

（2）会计估计变更

公司本期不存在重要的会计估计变更。

17、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（2）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

（3）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的

可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（4）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（5）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（6）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
营业税	按应税营业额的5%计缴营业税。（2016年4月30日之前）
增值税	按应税增值额的5%计缴增值税。（2016年5月1日之后）
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
房产税	自用房产，按照房产原值的70%*1.2%的税率计缴；对外出租的房产，按照租金收入的12%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴，地方教育费附加按2%计缴。
土地增值税	按增值额的超率累进税率计缴。

注：根据财政部和国家税务总局于2016年2月23日颁布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自2016年5月1日起，公司不动产经营租赁和销售适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。

2、税收优惠及批文

无。

六、财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，年初指 2016 年 12 月 31 日，期末指 2017 年 6 月 30 日，本期指 2017 年 1-6 月，上年指 2016 年全年。

1、货币资金

项　　目	期末余额	年初余额
库存现金	5,668.04	1,810.56
银行存款	6,644,151.07	7,847,114.54
合　　计	6,649,819.11	7,848,925.10
其中：存放在境外的款项总额		

2、其他应收款

（1）其他应收款分类披露

类　别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1：金额不超过 100 万元，且逾期账龄在三年以上的其他应收款	248,924.16	99.86	248,924.16	100.00	
组合 2：金额不超过 100 万元，且逾期账龄不超过三年的其他应收款	339.34	0.14			339.34
组合 3：金额超过 100 万元但单项测试未发生减值的其他应收款					
组合小计	249,263.50	100.00	248,924.16	99.86	339.34
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合　　计	249,263.50	100.00	248,924.16	99.86	339.34

（续）

类　别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1：金额不超过 100 万元，且逾期账龄在三年以上的其他应收款	248,924.16	99.80	248,924.16	100.00	
组合 2：金额不超过 100 万元，且逾期账龄不超过三年的其他应收款	508.92	0.20			508.92
组合 3：金额超过 100 万元但单项测试未发生减值的其他应收款					
组合小计	249,433.08	100.00	248,924.16	99.80	508.92
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合　计	249,433.08	100.00	248,924.16	99.80	508.92

组合中，按逾期账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账　龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
0-6 个月	274.74		
7-12 个月	64.60		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	248,924.16	248,924.16	100.00
合　计	249,263.50	248,924.16	99.86

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期无计提、收回或转回的坏账准备情况。

（3）本期实际核销的其他应收款情况

本期无实际核销的其他应收款。

（4）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
往来款	249,263.50	249,433.08
合　计	249,263.50	249,433.08

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
新疆兵团供销社	往来款	177,357.00	3年以上	71.15	177,357.00
新疆天富源投资有限公司	往来款	41,567.16	3年以上	16.68	41,567.16
海港世家酒店	往来款	30,000.00	3年以上	12.04	30,000.00
中国电信集团公司	往来款	339.34	1年以内	0.14	
合　计	—	249,263.50	—	100.00	248,924.16

（6）涉及政府补助的应收款项

本期无涉及政府补助的应收款项。

（7）因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

（8）转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

本期无转移其他应收款且继续涉入形成资产、负债的情况。

3、存货

项　目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	1,050.00		1,050.00

（续）

项　目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	1,050.00		1,050.00

4、投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

项　目	房屋、建筑物	合　计
一、账面原值		

项　目	房屋、建筑物	合　计
1、年初余额	181,319,956.93	181,319,956.93
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额	181,319,956.93	181,319,956.93
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	60,522,475.93	60,522,475.93
2、本期增加金额	2,968,147.56	2,968,147.56
计提或摊销	2,968,147.56	2,968,147.56
3、本期减少金额		
4、期末余额	63,490,623.49	63,490,623.49
三、减值准备		
1、年初余额	32,032,676.96	32,032,676.96
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额	32,032,676.96	32,032,676.96
四、账面价值		
1、期末账面价值	85,796,656.48	85,796,656.48
2、年初账面价值	88,764,804.04	88,764,804.04

5、固定资产

（1）固定资产情况

项　目	办公及电子设备	合　计
一、账面原值		
1、年初余额	2,444,412.60	2,444,412.60
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额	2,444,412.60	2,444,412.60
二、累计折旧		
1、年初余额	2,102,571.92	2,102,571.92
2、本期增加金额	49,040.04	49,040.04
计提	49,040.04	49,040.04
3、本期减少金额		

项　目	办公及电子设备	合　计
4、期末余额	2,151,611.96	2,151,611.96
三、减值准备		
四、账面价值		
1、期末账面价值	292,800.64	292,800.64
2、年初账面价值	341,840.68	341,840.68

（2）暂时闲置的固定资产情况

项　目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
办公及电子设备	1,388,262.58	1,388,262.58			
合　计	1,388,262.58	1,388,262.58			

（3）未办妥产权证书的固定资产情况

无。

6、无形资产

项　目	软件	合　计
一、账面原值		
1、年初余额	13,000.00	13,000.00
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额	13,000.00	13,000.00
二、累计摊销		
1、年初余额	13,000.00	13,000.00
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额	13,000.00	13,000.00
三、减值准备		
四、账面价值		
1、期末账面价值		
2、年初账面价值		

7、应付账款

（1）应付账款列示

项　目	期末余额	年初余额

项　目	期末余额	年初余额
工程款	973,619.77	973,619.77
购房款	1,170,422.01	1,170,422.01
其他	8,000.00	39,000.00
合　计	2,152,041.78	2,183,041.78

（2）账龄超过 1 年的重要应付账款

项　目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津中盈集团有限公司	1,170,422.01	尚未结算
北京芭蒙	495,559.35	尚未结算
合　计	1,665,981.36	

8、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
一、短期薪酬	14,037.07	306,757.88	306,757.88	14,037.07
二、离职后福利-设定提存计划		10,838.74	10,838.74	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合　计	14,037.07	317,596.62	317,596.62	14,037.07

（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		248,550.00	248,550.00	
2、职工福利费		6,720.00	6,720.00	
3、社会保险费		5,825.40	5,825.40	
其中：医疗保险费		5,157.36	5,157.36	
工伤保险费		209.61	209.61	
生育保险费		458.43	458.43	
4、住房公积金		28,920.00	28,920.00	
5、工会经费和职工教育经费	14,037.07	5,026.48	5,026.48	14,037.07
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他		11,716.00	11,716.00	
合　计	14,037.07	306,757.88	306,757.88	14,037.07

（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
1、基本养老保险		10,314.72	10,314.72	
2、失业保险费		524.02	524.02	
合　计		10,838.74	10,838.74	

注：本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按核实的社保基数的18%、1%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

9、应交税费

项　目	期末余额	年初余额
增值税	16,646.57	18,155.39
房产税	16,550.97	30,677.64
城市维护建设税	1,165.24	1,270.88
教育费附加	832.30	907.77
个人所得税	4,128.44	2,012.44
合　计	39,323.52	53,024.12

10、其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

项　目	期末余额	年初余额
往来款	31,580,000.00	31,580,000.00
租金	341,454.10	247,202.91
押金、保证金	908,024.56	944,881.90
其他	20,000.44	3,384.47
合　计	32,849,479.10	32,775,469.28

（2）账龄超过1年的重要其他应付款

项　目	期末余额	未偿还或结转的原因
永清县龙虎庄华延加油站	1,000,000.00	尚未结算
新建新恒石油公司	600,000.00	尚未结算
合　计	1,600,000.00	

11、实收资本

（1）2017 年 1-6 月实收资本变动情况

投资者名称	年初数	增加	减少	期末数	持股比例%
中房置业股份有限公司	135,000,000.00			135,000,000.00	100.00
合　计	135,000,000.00			135,000,000.00	100.00

（2）2016 年度实收资本变动情况

投资者名称	年初数	增加	减少	年末数	持股比例%
中房置业股份有限公司	135,000,000.00			135,000,000.00	100.00
合　计	135,000,000.00			135,000,000.00	100.00

（3）2015 年度实收资本变动情况

投资者名称	年初数	增加	减少	年末数	持股比例%
中房置业股份有限公司	127,000,000.00	8,000,000.00		135,000,000.00	100.00
北京中房长远房地产开发有限责任公司	6,000,000.00		6,000,000.00		
天津乾成置业有限公司	2,000,000.00		2,000,000.00		
合　计	135,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	135,000,000.00	100.00

（4）2014 年度实收资本变动情况

投资者名称	年初数	增加	减少	年末数	持股比例%
北京中房长远房地产开发有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00	4.45
天津乾成置业有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00	1.48
中房置业股份有限公司	127,000,000.00			127,000,000.00	94.07
合　计	135,000,000.00			135,000,000.00	100.00

12、资本公积

（1）2017 年 1-6 月资本公积变动情况

项　目	年初余额	增加	减少	期末余额
资本溢价	18,997,069.64			18,997,069.64

（2）2016 年度资本公积变动情况

项　目	年初余额	增加	减少	年末余额
资本溢价	18,997,069.64			18,997,069.64

（3）2015 年度资本公积变动情况

项　目	年初余额	增加	减少	年末余额
资本溢价	18,997,069.64			18,997,069.64

（4）2014 年度资本公积变动情况

项　目	年初余额	增加	减少	年末余额
资本溢价	18,997,069.64			18,997,069.64

13、未分配利润

项　目	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年
调整前上年末未分配利润	-92,065,513.15	-81,698,090.44	-74,309,904.70	-66,809,074.78
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	-92,065,513.15	-81,698,090.44	-74,309,904.70	-66,809,074.78
加：本期的净利润	-4,245,772.39	-10,367,422.71	-7,388,185.74	-7,500,829.92
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	-96,311,285.54	-92,065,513.15	-81,698,090.44	-74,309,904.70

14、营业收入和营业成本

项　目	2017 年 1-6 月		2016 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务（出租）	877,670.28	2,968,147.56	3,505,334.60	6,575,769.32
其他业务（出售）			7,167,751.90	10,231,584.98
合　计	877,670.28	2,968,147.56	10,673,086.50	16,807,354.30

（续）

项　目	2015 年		2014 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务（出租）	3,387,222.11	6,575,769.24	3,142,718.56	6,575,769.24
其他业务（出售）				
合　计	3,387,222.11	6,575,769.24	3,142,718.56	6,575,769.24

注：其他业务收入为公司 2016 年出售地下一、二层房产收入，其成本按建筑面积分摊结转。

15、税金及附加

项　目	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年
营业税		62,585.33	169,361.02	157,135.94
城市维护建设税	3,071.82	37,298.40	11,855.22	10,999.52
教育费附加	2,194.15	26,641.72	8,185.32	7,856.75
土地增值税		181,433.74		
房产税	853,568.32	1,140,666.48	406,466.62	377,126.21
土地使用税	10,999.00	24,094.00	14,456.40	14,456.40
印花税	7,993.50	6,141.67		
合　计	877,826.79	1,478,861.34	610,324.58	567,574.82

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

16、管理费用

项　目	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年
税金		675,180.25	1,347,661.42	1,345,484.30
职工薪酬	317,596.62	621,434.71	517,627.71	361,126.44
业务招待费	153,578.40	182,047.27	608,587.90	712,854.60
修理费	31,948.00	226,384.00	243,905.00	192,976.00
折旧费	49,040.04	98,265.01	43,112.37	2,922.59
差旅交通费	47,973.58	111,014.63	136,204.80	61,239.20
办公费	14,408.00	47,655.00	38,306.00	43,688.00
聘请中介机构费	10,000.00	46,500.00	118,000.00	58,000.00
设计费	150,000.00			
其他	510,991.82	737,304.00	542,106.48	734,751.20
合　计	1,285,536.46	2,745,784.87	3,595,511.68	3,513,042.33

17、财务费用

项　目	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年
利息收入	-8,905.74	-5,333.40	-6,859.35	-13,389.41
金融机构手续费	837.60	1,519.70	661.70	551.50

项　目	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年
合　计	-8,068.14	-3,813.70	-6,197.65	-12,837.91

18、营业外收入

项　目	2017 年 1-6 月		2016 年	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他			820.00	820.00
合　计			820.00	820.00

（续）

项目	2015 年		2014 年	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他				
合　计				

注：2016 年度的营业外收入系购买金税盘系统抵扣增值税的数额。

19、营业外支出

项　目	2017 年 1-6 月		2016 年	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他			13,142.40	13,142.40
合　计			13,142.40	13,142.40

（续）

项　目	2015 年		2014 年	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他				
合　计				

注：2016 年度的营业外支出系公司补缴的税款滞纳金。

20、现金流量表项目

（1）收到其他与经营活动有关的现金

项　目	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年
利息收入	8,905.74	5,333.40	6,859.39	13,389.41
收到租房押金	353,221.10	285,000.00	274,658.00	160,248.00
代收款项	162,019.37	390,203.68	416,283.46	
管道维修保证金		50,000.00		
其他	2,215.70	10,120.00	6,499.81	31,913.12
合　计	526,361.91	740,657.08	704,300.66	205,550.53

（2）支付其他与经营活动有关的现金

项　目	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年
业务招待费	153,578.40	182,047.27	608,587.90	712,854.60
差旅交通费	47,973.58	111,014.63	136,204.80	138,635.30
支付律师、审计、评估等中介费	10,000.00	46,500.00	119,500.00	59,500.00
修理费	181,948.00	226,384.00	245,615.00	192,976.00
办公、水电、取暖费	187,905.42	765,682.88	639,837.81	365,257.74
物业费	135,138.00	273,000.00	270,000.00	270,000.00
财产保险、租赁费	104,859.49	64,340.37	48,366.14	39,531.37
押金、保证金	551,189.05			129,010.00
设计费	150,000.00			
其他	130,515.43	123,321.15	35,358.76	22,917.15
合　计	1,653,107.37	1,792,290.30	2,103,470.41	1,930,682.16

21、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年
1、将净利润调节为经营活动现金流量：				
净利润	4,245,772.39	-10,367,422.71	-7,388,185.74	-7,500,829.92
加：资产减值准备				
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,017,187.60	6,674,034.33	6,618,881.61	6,578,691.83
无形资产摊销				

补充资料	2017年1-6月	2016年	2015年	2014年
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）		3,292,036.40		
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）		26,067.50		
经营性应收项目的减少(增加以"—"号填列)	169.58	-112.76	10,880.32	92,856.27
经营性应付项目的增加(减少以"—"号填列)	29,309.22	-410,585.18	29,276.45	-438,144.88
其他				
经营活动产生的现金流量净额	1,199,105.99	-785,982.42	-729,147.36	-1,267,426.70
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	6,649,819.11	7,848,925.10	1,696,508.94	2,896,750.32
减：现金的年初余额	7,848,925.10	1,696,508.94	2,896,750.32	4,172,177.02
加：现金等价物的期末余额				
减：现金等价物的年初余额				
现金及现金等价物净增加额	1,199,105.99	6,152,416.16	-1,200,241.38	-1,275,426.70

（2）现金及现金等价物的构成

项　目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
一、现金	6,649,819.11	7,848,925.10	1,696,508.94	2,896,750.32

项　目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
其中：库存现金	5,668.04	1,810.56	1,547.21	3,089.19
可随时用于支付的银行存款	6,644,151.07	7,847,114.54	1,694,961.73	2,893,661.13
可随时用于支付的其他货币资金				
二、现金等价物				
其中：三个月内到期的债券投资				
三、期末现金及现金等价物余额	6,649,819.11	7,848,925.10	1,696,508.94	2,896,750.32
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				

七、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
中房置业股份有限公司	北京市	房地产开发销售	57,919.49	100.00	100.00

2、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中房集团华北城市建设投资有限公司	同一母公司（2015年该公司已转让给第三方）
北京长远天地房地产开发有限责任公司	同一母公司（2015年该公司已转让给第三方）

注：北京中房长远房地产开发有限责任公司的名称于2017年5月4日变更为北京长远天地房地产开发有限责任公司。

3、关联方交易情况

本公司作为承租人的关联租赁情况

出租方名称	租赁资产种类	2017年1-6月确认的租赁费	2016年确认的租赁费	2015上年确认的租赁费	2014年确认的租赁费
中房集团华北城市建设投资有限公司	车辆				5,000.00

4、关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
中房置业股份有限公司				
合　计				

（续）

项目名称	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
中房置业股份有限公司			6,490,000.00	
合　计			6,490,000.00	

（2）应付项目

项目名称	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
其他应付款：		
北京长远天地房地产开发有限责任公司		
中房置业股份有限公司	29,810,000.00	29,810,000.00
合　计	29,810,000.00	29,810,000.00

（续）

项目名称	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其他应付款：		
北京长远天地房地产开发有限责任公司		36,300,000.00
中房置业股份有限公司	29,810,000.00	
合　计	29,810,000.00	36,300,000.00

八、承诺及或有事项

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的重大承诺及或有事项。

九、资产负债表日后事项

1、重组事项

截至财务报表批准报出日，公司资产重组正在进行，具体情况详见附注十、1。

2、投资性房地产转让事项

根据公司之母公司中房股份公司 2017 年 11 月 25 日及 2017 年 12 月 21 日公告，中房股份公司第八届董事会四十一次会议（临时）于 2017 年 11 月 24 日审议通过了《关于签订房产转让合同书的议案》。公司与汉辰控股有限公司签订了《乌鲁木齐市房产转让合同书》及《房产转让合同书之补充合同》，公司出售其所属的新疆兵团大厦二层位于乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路 23 号共计 2,898.26 平方米，房产证号为乌房权证沙依巴克区字第 2013448263 号的投资性房地产，本次出售转让价格为 78,253,020.00 元。汉辰控股已按合同约定支付了全款。

公司与汉辰控股于 2017 年 12 月 18 日办理完成过户手续，取得了不动产登记回执，相关物业交接手续已办理完成。本次房产转让增加公司 2017 年营业收入 74,526,685.71 元。

十、其他重要事项

1、资产重组

2016 年 1 月 4 日本公司的母公司中房股份公司与忠旺中国投资（香港）有限公司（以下简称“忠旺香港”）签订《关于重大资产重组的框架协议》，2016 年 3 月 22 日中房股份公司与忠旺香港的子公司辽宁忠旺精制投资有限公司（以下简称“忠旺精制”）签订了资产置换及发行股份购买协议。该协议约定：中房股份公司拟以持有的本公司 100%股权作为置出资产，与忠旺精制持有的辽宁忠旺集团有限公司 100%股权中的等值部分进行置换。置换完成后（具体完成时间待定），公司股东由中房股份公司变更为忠旺精制。

2、投资性房地产装修事项

期末公司账面位于乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路 23 号新疆兵团大厦的投资性房地产原值为 181,319,956.93 元，净值为 85,796,656.48 元，公司于 2017 年 11 月出售新疆兵团大厦二层共计 2,898.26 平方米，并于 2017 年 12 月办理完成过户手续。目前公司计划对该投资性房地产进行整体改造装修后出租，截至报告出具日公司正处于改造装修的初期。

编号: 104793168

营业执照

（副 本）(5-1)

统一社会信用代码 91110108569499 23XD

名　　称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
类　　型	特殊普通合伙企业
主要经营场所	北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层
执行事务合伙人	杨荣华，刘贵彬，冯忠
成立日期	2011年02月22日
合伙期限	2011年02月22日 至 2061年02月21日
经营范围	审计企业会计报表，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；法律、法规规定的其他业务。（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

北京市工商行政管理局海淀分局

2018 年 05 月 24 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。

企业信用信息公示系统网址： qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：顾仁荣

办公场所：北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：11010130

注册资本(出资额)：10710万元

批准设立文号：京财会许可[2011]0022号

批准设立日期：2011-02-14

证书序号：NO. 019963

说　明

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

发证机关：北京市财政局

二〇一七年十一月三日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名
Full name

性　　别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码（特殊普通合伙）
Identity card No.

北京注册会计师协会（特殊普通合伙）

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

姓名：张天福
证书编号：100000552124

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 中国注册会计师 BICPA 2013

CPA 中国注册会计师 BICPA 2017

姓名 Full name	李欣林
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1969-12-14
工作单位 Working unit	长城会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No.	371202691214035

中国注册会计师协会
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

长城会计师事务所(特殊普通合伙)
1101080365065

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

续一年。
year after

姓名：李欣林
证书编号：370100050025

北京市注册会计师协会
2007年度检验合格

2008年3月30日

09年3月30日

编号:0 02058227

营业执照

统一社会信用代码 91110000243838 49XF

名　　称	中房置业股份有限公司
类　　型	其他股份有限公司(上市)
住　　所	北京市海淀区苏州街18号院4号楼4212-3房间
法定代表人	朱雷
注册资本	57919.4925万元
成立日期	1993年06月12日
营业期限	1993年06月12日至 长期
经营范围	房地产开发；物业管理；销售动力机械、激光打印机、数字照相机、数字式扫描仪、调制解调器；销售汽车（小轿车除外）、机械电器设备；制造动力机械、激光打印机、数字照相机、数字式扫描仪、调制解调器。（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 21 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。

企业信用信息公示系统网址：qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

تىجارەت كىنىشكىسى

营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副 本)

2-2

统一社会信用代码 91650000738395192[illegible]

ناسى 名称	新疆中房置业有限公司
تىپى 类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
تۇرۇشلۇق ئورنى 住所	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）北京南路钻石城9号
قانۇنىي ۋەكىلى 法定代表人	刘红雁
تىزىملاتقان كاپىتالى 注册资本	壹亿叁仟伍佰万元人民币
قۇرۇلغان ۋاقتى 成立日期	2002年07月16日
تىجارەت مۇددىتى 营业期限	2002年07月16日 至 2022年07月15日
تىجارەت دائىرىسى 经营范围	工业、商业、基础建设投资咨询；日用百货、[illegible]纺织品、服装鞋帽、办公用品、家用电器、五金交电、农副土特产品、机电产品、工艺美术品、家具、炊具、钟表、玉器的销售；房地产管理咨询；房屋租赁；房地产经纪；房屋销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

تىزىملىغۇچى ئورگان

登记机关 高新技术产业开发区工商局

2016年 07月 18日

使用权面积应为：471.20平方米

نومۇر ( ) د ئى

乌 国用(2014)第0041033号

يەر ئىشلىتىش ھوقۇقدارى 土地使用权人	新疆中房置业有限公司			
جايلاشقان ئورنى 座落	沙依巴克区友好路23号			
يەر نومۇرى 地号	0202800026	خەرىتە نومۇرى 图号		52.00-47.75 52.25-47.75
يەر تۈرى (ئىشلىتىلىش ئورنى) 地类(用途)	商业	ئېرىشكەن باھا 取得价格		
يەر ئىشلىتىش ھوقۇقى تۈرى 使用权类型	出让	ئاخىرلىشىش ۋاقتى 终止日期		2032-12-10
ئىشلىتىش ھوقۇقىدىكى كۆلەم 使用权面积	576 M^2	بۇنىڭ ئىچىدە 其中	مۇستەقىل ئىشلەتكەن كۆلەم 独用面积	M^2
			تەڭ جېچىلغان كۆلەم 分摊面积	576 M^2

بۇ گۇۋاھنامە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى»، «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ يەر باشقۇرۇش قانۇنى» ۋە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆي-زېمىنىنى باشقۇرۇش قانۇنى» قاتارلىق قانۇن-نىزاملارغا ئاساسەن، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقدارىنىڭ قانۇنىي ھوقۇق-مەنپەئىتىنى قوغداش مەقسىتىدە، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقدارى بۇ گۇۋاھنامىدە تىزىملىتىشنى ئىلتىماس قىلغان يەر ھوقۇقىنى تەكشۈرۈپ سېلىشتۇرۇش ئارقىلىق، تىزىملاشقا ئىجازەت قىلىنىپ تارقىتىپ بېرىلدى.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

خەلق ھۆكۈمىتى (تامغا)

乌鲁木齐市人民政府（章）

二〇一四 يىل 二十九 ئاي 年 月 日

خەرىتە چاپلا

ئىش خاتىرىسى

记事

该宗地使用权面积为4073.54平方米，新疆中房置业有限公司分摊土地面积576.00平方米。

该宗地使用权面积4073.54平方米，新疆中房置业有限公司分摊576平方米。

单位名称	新疆中房置业有限公司		
用地面积	4073.54m²	比例尺	1:500
成图日期	2014年1月23日		
宗地座落	沙依巴克区友好路23号		
制图人	严凯	审核人	[illegible]

乌鲁木齐市国土资源勘测规划院

تىزىملىغان ئورگان

登记机关

乌鲁木齐市国土资源局

(章)(تامغا)

2014年01月29日 كۈن ئاي يىل

گۇۋاھنامىنى نازارەت قىلىپ ياسىغۇچى ئورگان

证书监制机关

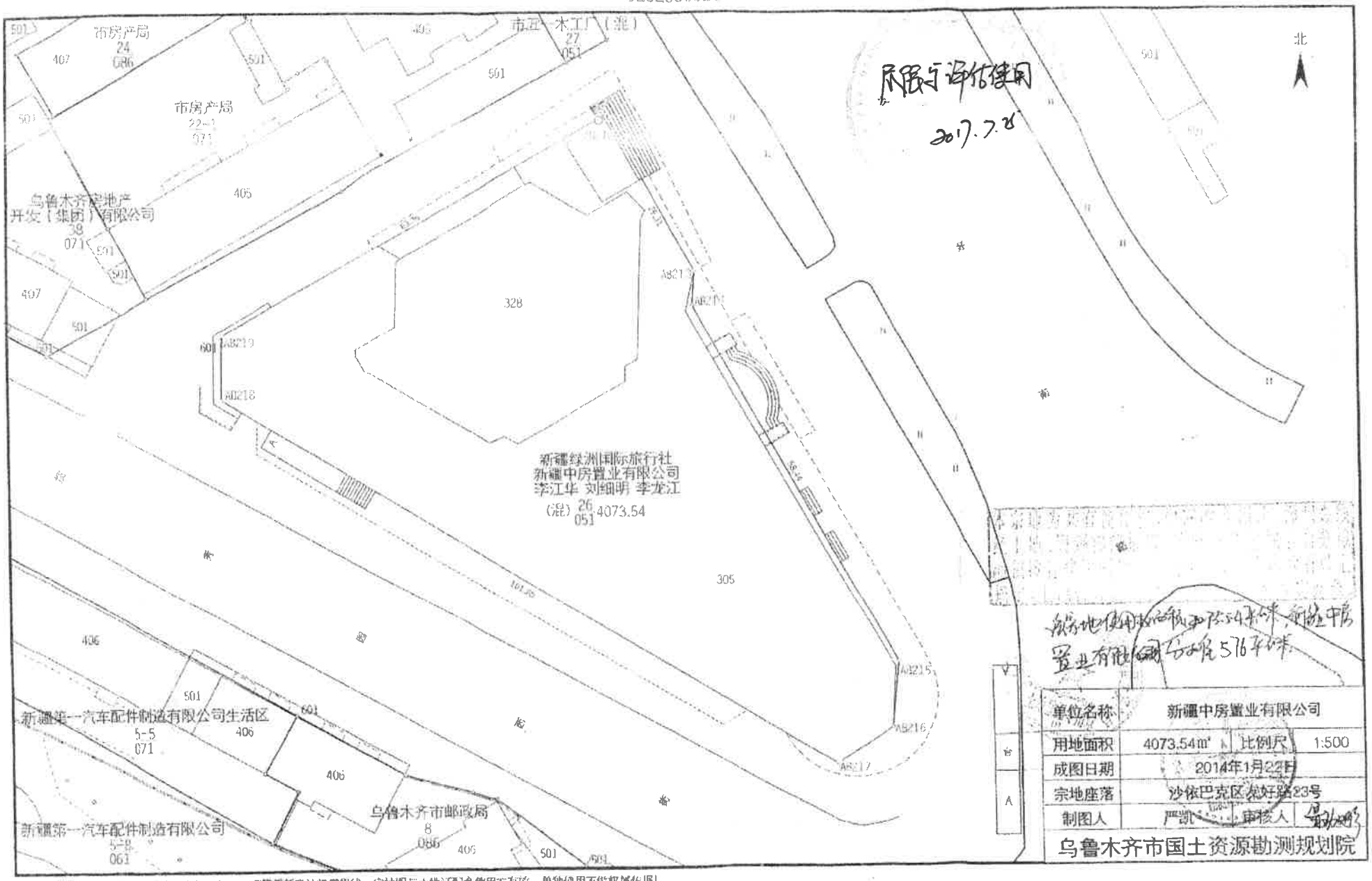
中华人民共和国国土资源部 土地证书管理专用章

电 651471653

宗 地 图

0202800026

52.00-47.75 52.25-47.75



单位名称	新疆中房置业有限公司		
用地面积	4073.54㎡	比例尺	1:500
成图日期	2014年1月22日		
宗地座落	沙依巴克区友好路23号		
制图人	严凯	审核人	[illegible]

乌鲁木齐市国土资源勘测规划院

说明：宗地图办理土地证期限为六个月，超时办理需重新确认权属界线。宗地图与土地证配套使用方有效，单独使用不做权属依据！

نومۇر ( ) دائى

总 国用(2011)第 0036634 号

يەر ئىشلىتىش ھوقۇقى ئىگىسى 土地使用权人	新疆中房置业有限公司		
جايلاشقان ئورنى [illegible]	沙依巴克区友好南路555号		
يەر نومۇرى 地 号	0202800036	خەرىتە نومۇرى 图 号	52.25-4 7.75
يەر نۇرى (ئىشلىتىش ئورنى) 地类(用途)	商业用地	ئېرىشكەن باھا 取得价格	
يەر ئىشلىتىش ھوقۇقىنىڭ نۇر ئاپىرىسى 使用权类型	出让	ئاخىرلىشىش واقتى 终止日期	2032年12月10日
ئىشلىتىش ھوقۇقىنىڭ يەرنىڭ كۆلىمى 使用权面积	628.70 M^2	其中 مۇستەقىل ئىشلىتىلىدىغان كۆلەم 独用面积	M^2
		其中 تەقسىم قىلىنغان كۆلەم 分摊面积	M^2

2017.7.25

附图与评估使用

«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسى قانۇنى»،«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ يەر بىلەن قۇرۇش قانۇنى»قاتارلىق قانۇن،ئىزاملارغا ئاساسەن، كوللېكتىپ بېرىڭە ئىگىدارلىق قىلغۇچىلىق قانۇنى ھوقۇق - مەنپەئىتىنى قوغداش ئۈچۈن، يەرگە ئىگىدارلىق قىلغۇچى تىزىملىتىشنى ئىلتىماس قىلغان بۇ گۇۋاھنامىدە كۆرسىتىلگەن يەر ھوقوقىنى تەكشۈرۈپ بېلىشتۈرۈش ئارقىلىق تىرىمغا ئېلىشقا ئىجازەت قىلىتىپ، مەزكۇر گۇۋاھنامە تارقىتىپ بېرىلدى.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

乌鲁木齐市 人民政府 (章)

خەلق ھۆكۈمىتى (تامغا)

يىل ئاي كۈن

201年 10月 10日

ئىش جاتىرىسى

记 事

宗地共有土地使用权面积为[illegible]平方米，其中[illegible]分摊用地面积为628.7平方米。

单位名称	新疆中房置业有限公司		
用地面积	4073.54 M^2	比例尺	1:500
成图日期	2011年 9月 22日		
宗地座落	沙依巴克区友好南路555号		
制图人	阿尔帕提	审核人	
乌鲁木齐市国土资源勘测规划院			

新疆第一

说明：宗

乌鲁木齐市国土资源局

(章)(تامغا)

يىل ئاي كۈن

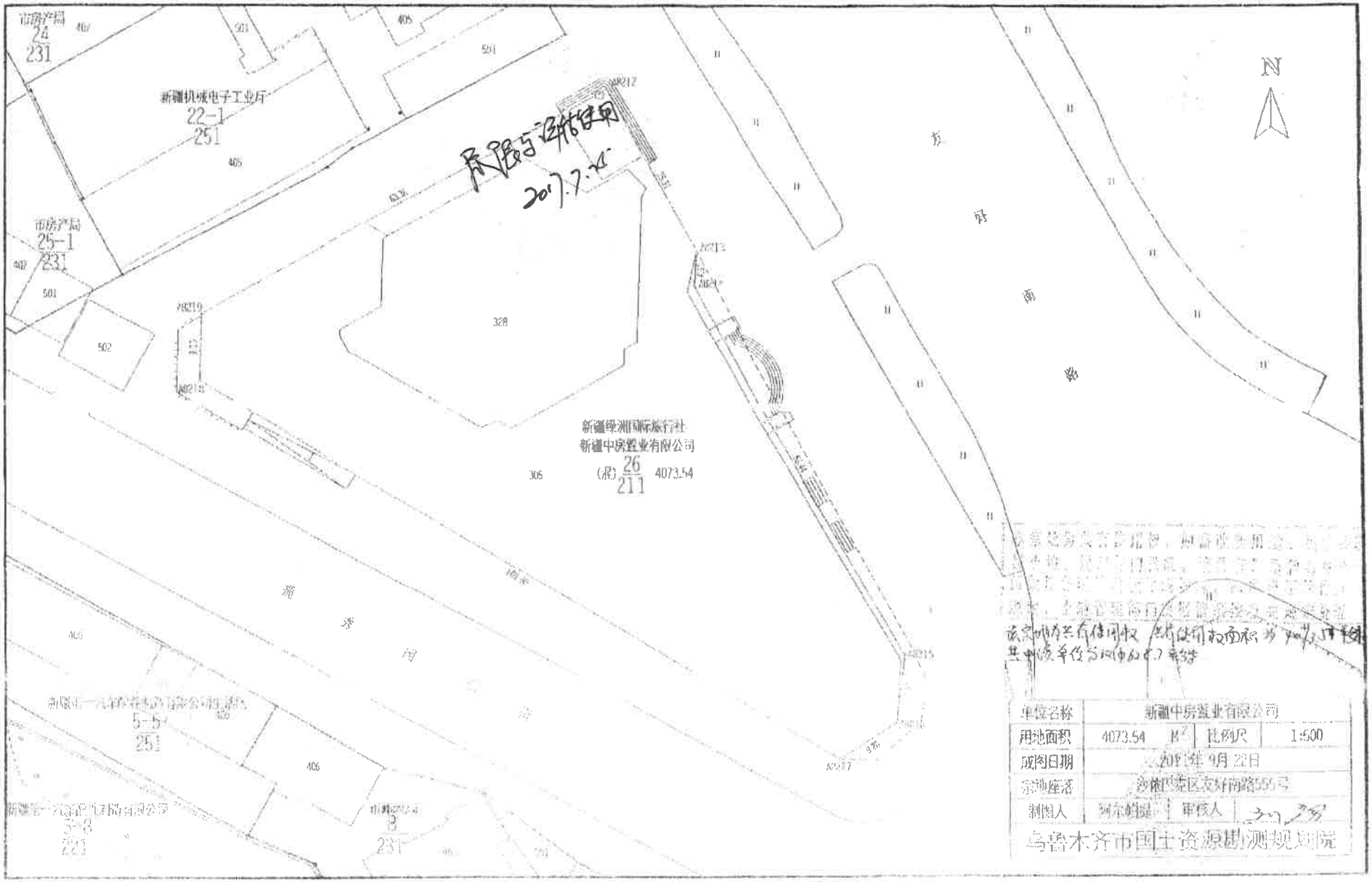
201年 10月 10日

土地证书管理专用章

№ 651028089

宗 地 图

02028002　　02-028-00026　　52.00-47.75　52.25-47.75



单位名称	新疆中房置业有限公司		
用地面积	4073.54 M²	比例尺	1:500
成图日期	2011年9月22日		
宗地座落	沙依巴克区友好南路555号		
制图人	阿东妮娅	审核人	

乌鲁木齐市国土资源勘测规划院

ئۆ م ك ـتوسۇرلۇق

房权证 字第 号

乌 沙依巴克区 20104149[illegible]

ئۆي ئىگىدارى 房屋所有权人	新疆中房置业有限公司
ئورتاق ئىگىدارلىق ئەھوالى 共有情况	单独所有
ئۆيىنىڭ ئورنى 房屋坐落	沙依巴克区友好路23号1层
تىزىملاتقان واقىتى 登记时间	2010-12-01
ئۆيىنىڭ خاراكتىرى 房屋性质	
پىرىك پىلاندىكى تىشلىسىلىش ئورنى 规划用途	商业用房

	ئومۇمىي قەۋەت سانى 总层数	قورۇلۇش كۆلىمى (m²) 建筑面积(m²)	ئىچكى قورۇلۇش كۆلىمى (m²) 套内建筑面积(m²)	باشقىلار 其他
ئۆيىنىڭ ئەھوالى 房屋状况	29(-2)	2490.99		

	يەر نومۇرى 地号	يەر ئىشلىتىش ھوقۇقىغا ئېرىشىش شەكلى 土地使用权取得方式	يەر ئىشلىتىش مۇددىتى 土地使用年限
يەر ئەھوالى 土地状况			至

ھۆشومچە ئىزاھات

附 记

产权来源：合并

业务编号：1277195

房屋编号：464269

产别：有限产

结构：钢筋混凝土结构

产权登记专用章

تولدۇرۇش پارتىلىقۇچى ئورۇن (تامغا)

填发单位（盖章）

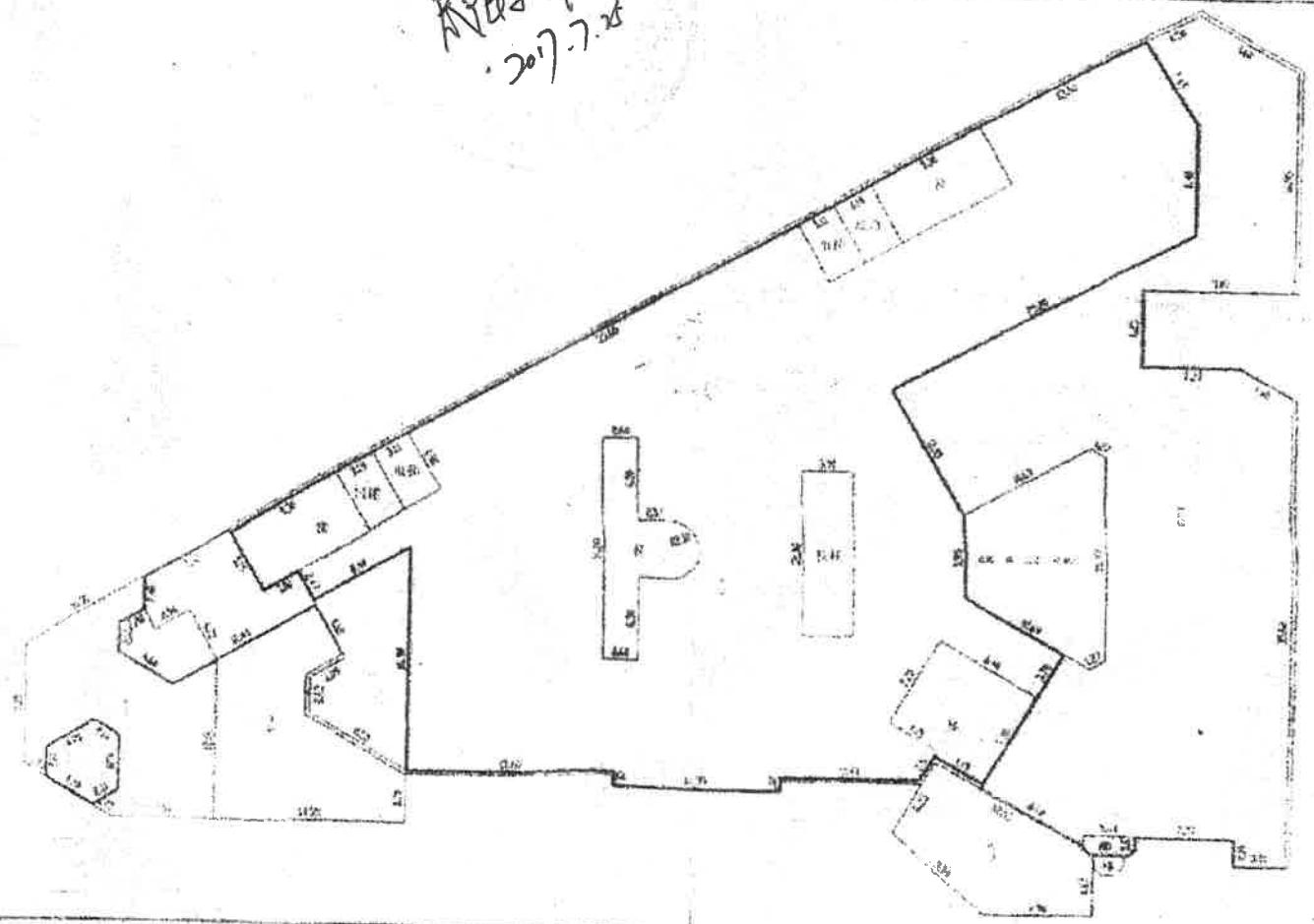
房地产平面图

خارىتا نومۇرى

房屋分层分户平面图

建筑		层次	[illegible]	全内建筑面积	2062.45 M²
户号		层次	第一层	共有分摊面积	428.54 M²
产权人		结构	框剪	产权面积	2490.99 M²
		座落	乌鲁木齐非沙依巴克区友好路23号	比例尺	500

标注单位：米



ئۆ م ك

乌 房权证 沙依巴克区 字第 2010414926 号

ئۆی ئىگىدارى 房屋所有权人	新疆中房置业有限公司
تورماق ئىگىدارلىق ئەھۋالى 共有情况	单独所有
ئۆيىنىڭ ئورنى 房屋坐落	沙依巴克区友好路23号1层1
تىزىملاتقان واقتى 登记时间	2010-12-01
ئۆيىنىڭ خاراكتېرى 房屋性质	
سىزىك پىلاندىكى ئىشلىتىلىش ئورنى 规划用途	商业用房

	ئومۇمىي قەۋەت سانى 总层数	قۇرۇلۇش كۆلىمى (m^2) 建筑面积(m^2)	ئىچكى قۇرۇلۇش كۆلىمى (m^2) 套内建筑面积(m^2)	باشقىلار 其 他
ئۆيىنىڭ ئەھۋالى 房屋状况	29(-2)	348.85		

	يەر نومۇرى 地号	يەر ئىشلىتىش ھوقۇقىغا كىرىشىش شەكلى 土地使用权取得方式	يەر ئىشلىتىش مۇدەتى 土地使用年限
يەر ئەھۋالى 土地状			至

尽限与评估使用
2017.7.25

قوشۇنچە تىزاھات

附 记

产权来源：合并

业务编号：1277276

房屋编号：458502

产别：有限产

结构：钢筋混凝土结构

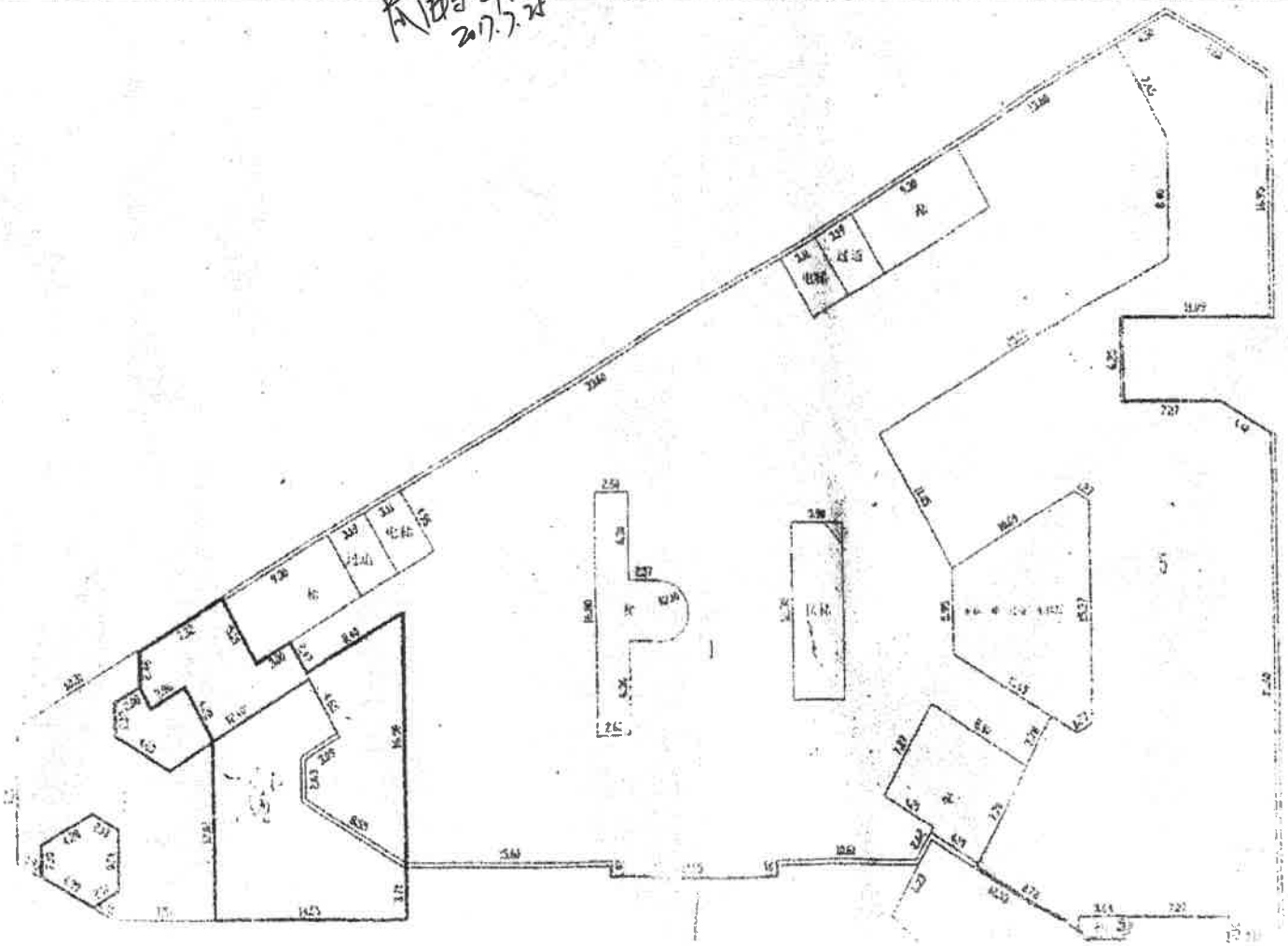
产权

تولدۇرۇپ تارقاتقوچى ئورۇن (تامغا)

填发单位（盖章）

房地产平面图

			第一层		60.0[illegible]
	1		框剪		348.35
			乌鲁木齐市沙依巴克区[illegible]	比例尺	[illegible]



房权证 沙依巴克区 字第 2010414984 号

房屋所有权人	新疆中房置业有限公司
共有情况	单独所有
房屋坐落	沙依巴克区友好路23号1层3
登记时间	2010-12-02
房屋性质	
规划用途	商业用房

房屋状况	总层数	建筑面积(m²)	套内建筑面积(m²)	其他
	29(-2)	161.28		

土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记

产权来源:合并

业务编号:1277334

房屋编号:458640

产别:有限产

结构:钢筋混凝土结构

填发单位(盖章)

房地产平面图

خارىتە نوسۇرى

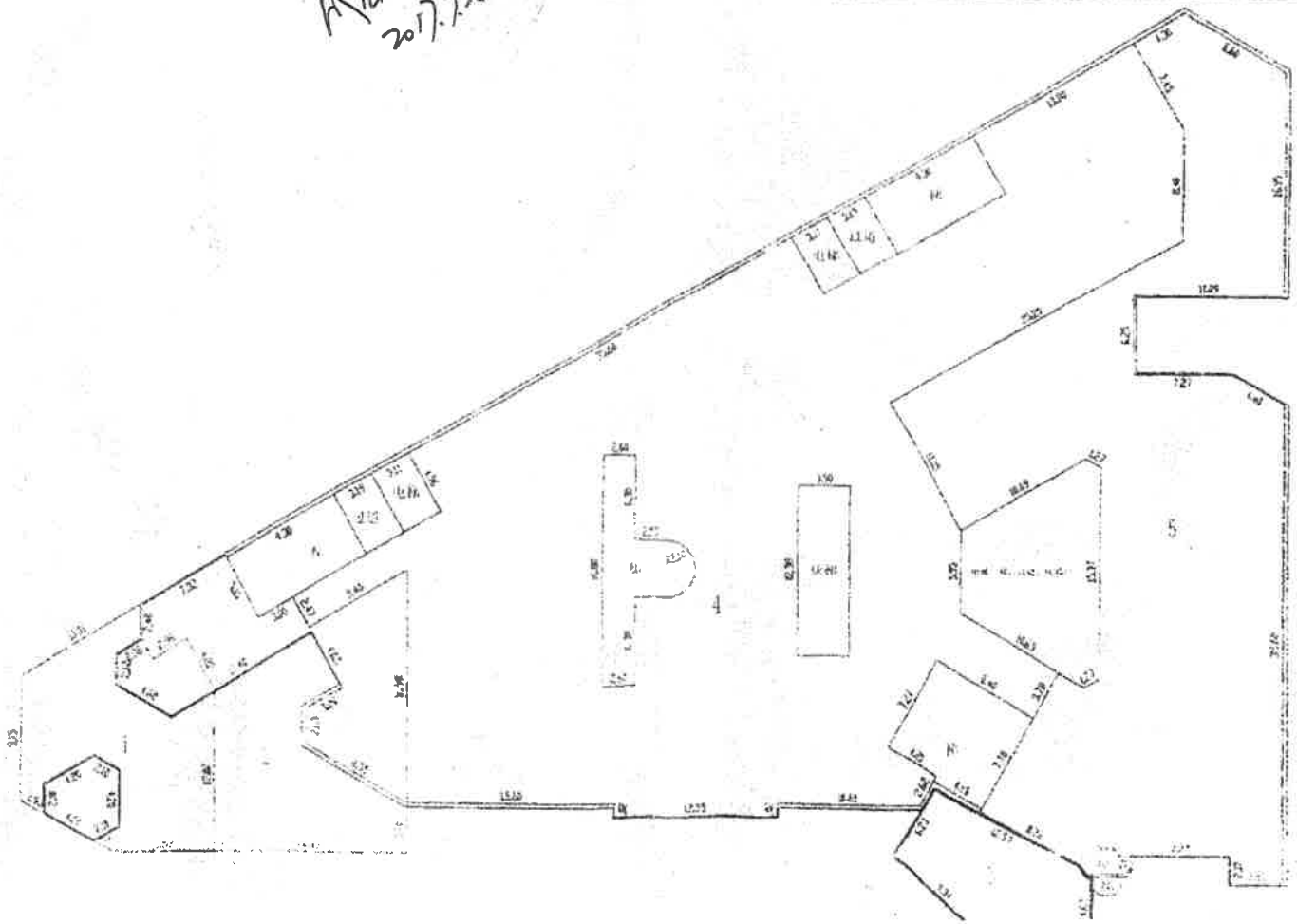
دوقتەر قاتىمىغان ئىشلار

1. بۇ كىتىمىكا ھوقۇقدارنىڭ نۇرى شىكىدارلىق ھوقۇقىدىن بەھرىمەن

房屋分层分户平面图

	3			产权面积	161.28	米
					比例尺	1:500

标注单位：米



房权证　　字第　　号

房屋所有权人	[illegible]
共有情况	[illegible]
房屋坐落	[illegible]
登记时间	2013.10.09
房屋性质	
规划用途	商业用房

2017.7.25.
开始与评估使用

	总层数	建筑面积(m²)	套内建筑面积(m²)	其他
房屋状况	29(2)	28[illegible].26		

	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
土地状况			至 止

附　　记

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

产权登记专用章(14)

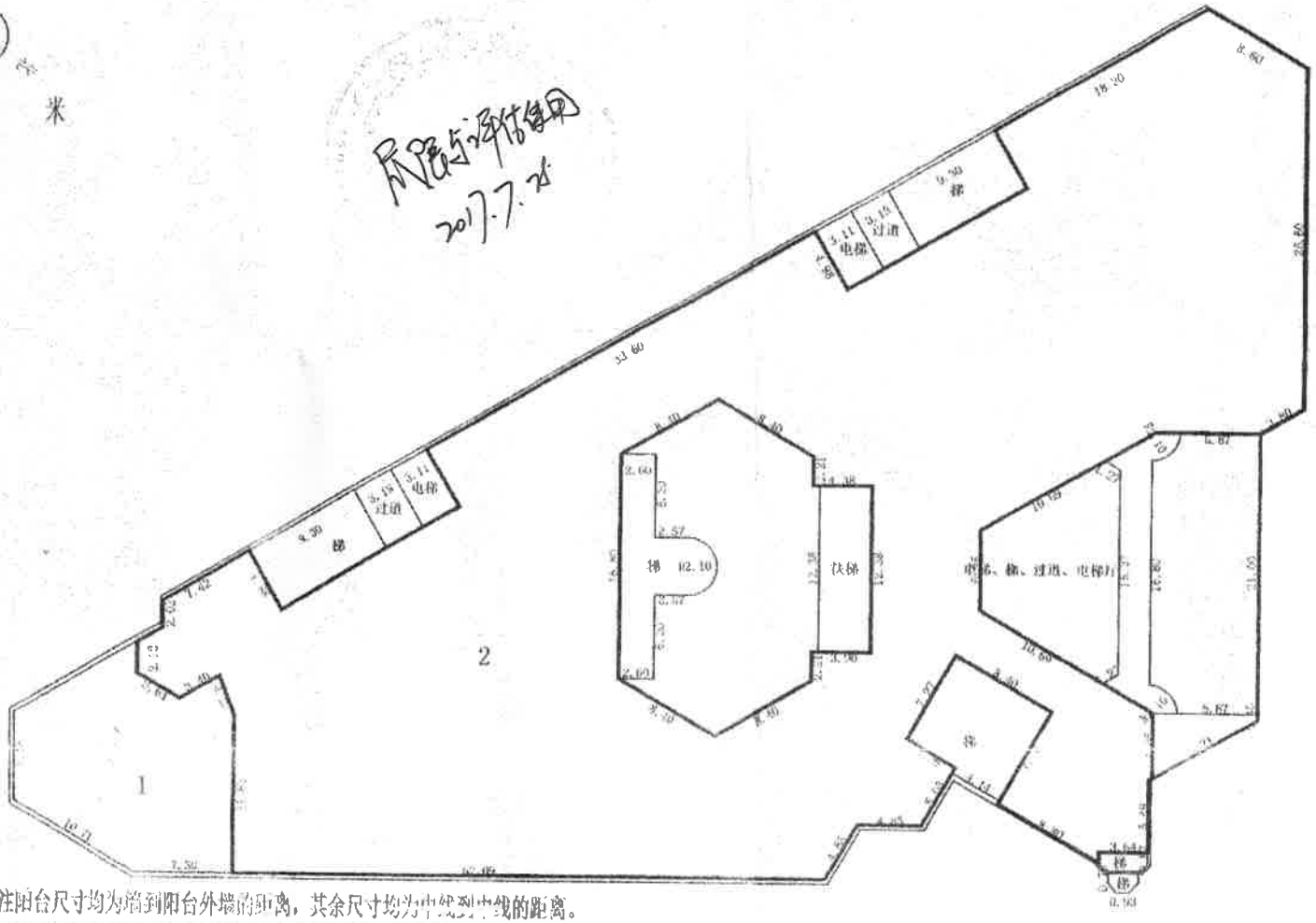
تولدۇرۇپ تارقاتقۇچى ئورۇن (تامغا)

填发单位（盖章）

房屋分层分户平面图

丘号		层数	二十九层	套内建筑面积	2388.24 M^2
幢号		层次	第二层	共有分摊面积	510.02 M^2
户号	2	结构	框剪	产权面积	2898.26 M^2
产权人	新疆中房置业有限公司	座落	乌鲁木齐市沙依巴克区友好路23号二层2室		

标注单位： 米



注：图中所注阳台尺寸均为指到阳台外墙的距离，其余尺寸均为中线到中线的距离。

2013年09月

制图：蒋涛	测算：陈琛	审核：陈宪

1:500

房权证 字第 号

ئۆي ئىگىدارى 房屋所有权人	新疆中房置业有限公司
ئورتاق ئىگىدارلىق ئەھۋالى 共有情况	单独所有
ئۆيىنىڭ ئورنى 房屋坐落	沙依巴克区友好路23号5层
تىزىملاتقان ۋاقتى 登记时间	2013 09 26
ئۆيىنىڭ خاراكتېرى 房屋性质	
بىرىك پىلاندىكى ئىشلىتىلىش ئورنى 规划用途	商业用房

	ئومۇمىي قەۋەت سانى 总层数	قۇرۇلۇش كۆلىمى (m²) 建筑面积(m²)	شىچكى قۇرۇلۇش كۆلىمى (m²) 套内建筑面积(m²)	باشقىلار 其他
ئۆيىنىڭ ئەھۋالى 房屋状况	29(-2)	4057.65		

	يەر نومۇرى 地号	يەر ئىشلىتىش ھوقۇقىغا ئېرىشىش شەكلى 土地使用权取得方式	يەر ئىشلىتىش مۇددىتى 土地使用年限
يەر ئەھۋالى 土地状况			至 止

尺限与评估使用
2017.7.25

قومۇمىچە كىراھات

附 记

业务编号：[illegible]

[illegible]

换证

产别：有限产

结构：钢筋混凝土结构

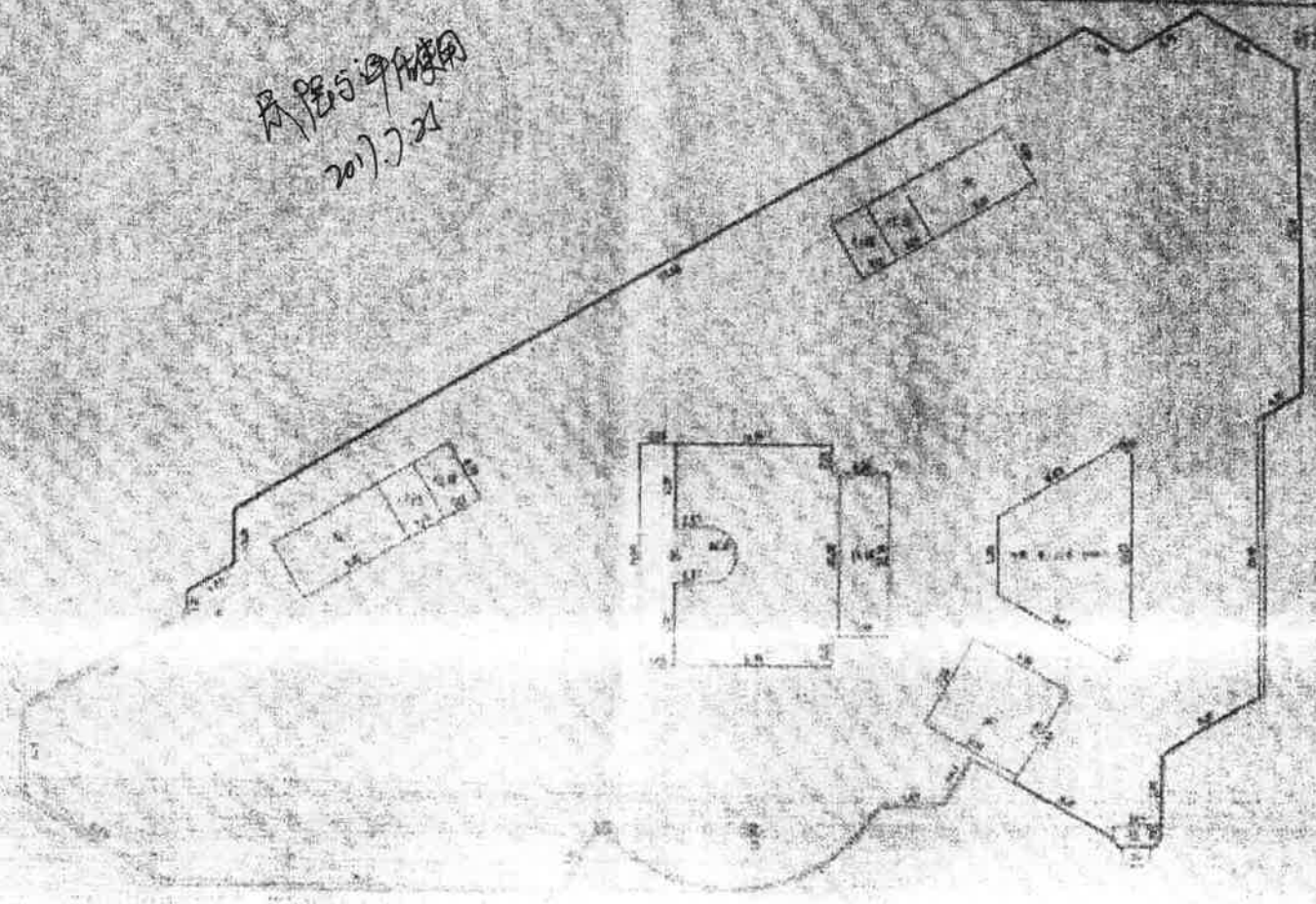
产权来源：买卖

产权登记专用章(13)

تولدۇرۇپ تارقاتقۇچى ئورۇن (ئامغا)

填发单位（盖章）

房屋分层分户平面图



房屋与评估使用
2017.7.21

ئۆ ي ك ـنومۇرلۇق

房权证 字第 号

马 沙依巴克区 2009314692

ئۆي ئىگىدارى 房屋所有权人	新疆中房置业有限公司
ئورتاق ئىگىدارلىق ئەھۋالى 共有情况	单独所有
ئۆيىنىڭ ئورنى 房屋坐落	沙依巴克区友好南路23号1栋4层01
تىزىملانغان واقىت 登记时间	2009-03-28
ئۆيىنىڭ خاراكتېرى 房屋性质	
پىرىنىڭ پىلاندىكى ئىشلىتىلىش ئورنى 规划用途	商业用房

	ئومۇمىي قەۋەت سانى 总层数	قۇرۇلۇش كۆلىمى (m²) 建筑面积(m²)	ئىچكى قۇرۇلۇش كۆلىمى (m²) 套内建筑面积(m²)	باشقىلار 其他
ئۆيىنىڭ ئەھۋالى 房屋状况	29	950.00		

پەر ئەھۋالى 土地状况	پەر نومۇرى 地号	پەر ئىشلىتىش ھوقۇقىغا ئېرىشىش شەكلى 土地使用权取得方式	پەر ئىشلىتىش مۇددىتى 土地使用年限
			دان 至 غىچە 止

尺寸与评估使用
2017.7.25

قوشۇمچە ئىزاھات

附 记

产权来源:买卖

业务编号:453851

房屋编号:388946

换证

产别:有限产

结构:钢筋混凝土结构

تولدۇرۇپ تارقاتقۇچى ئورۇن (تامغا)

填发单位(盖章)

房地产平面图

خەرىسە نومۇرى

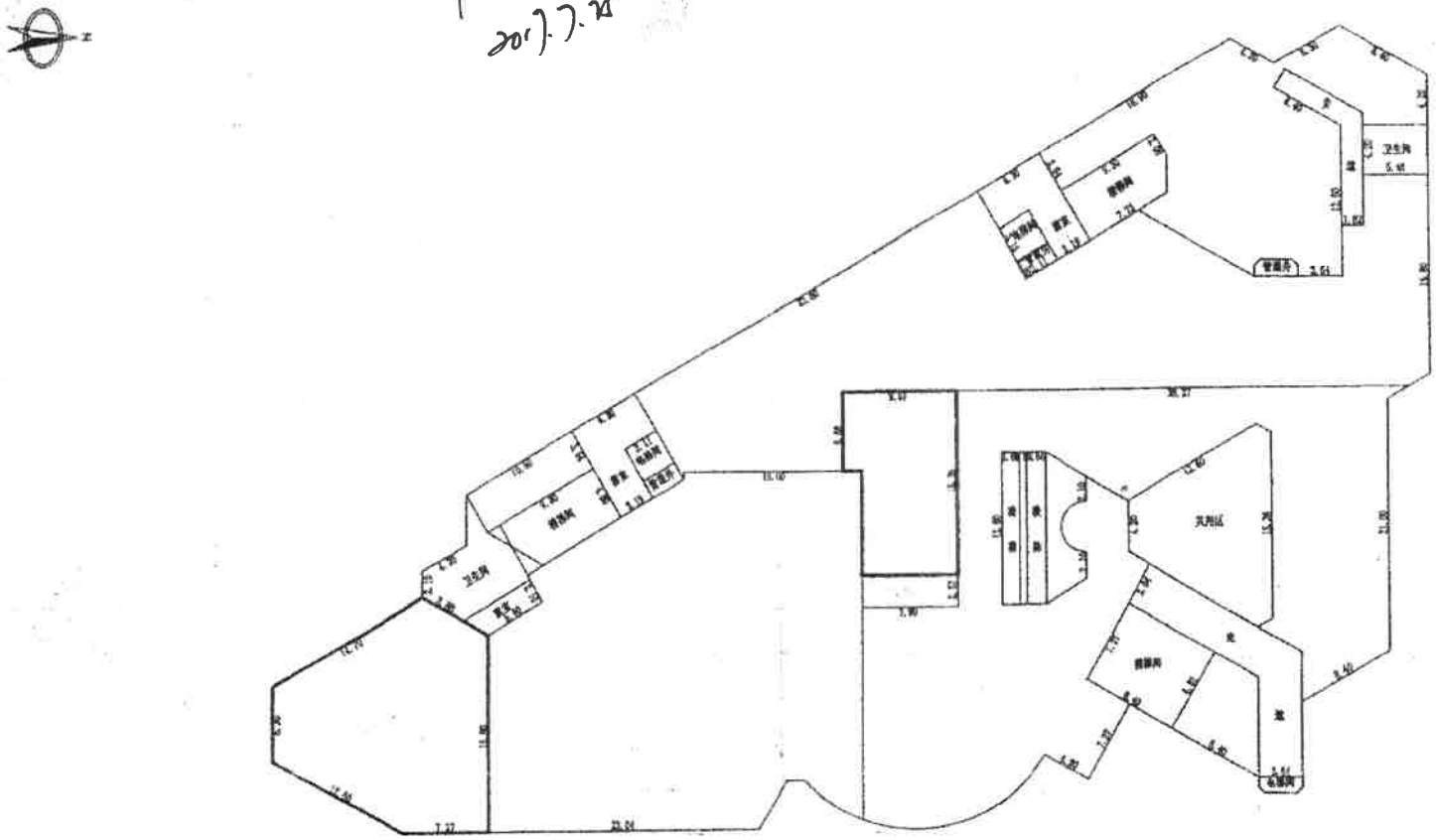
图幅号：

ا ىو كىسىنكا ھوقوقدارنىڭ ئۆي ىىگىدارلىق ھوقۇقىدىن بەھرىمەن
دەخاتلىقىنى ئىسپاتلايدىغان ئىسپات
ۋ ئۆي ئىگىدارى، مەنپەئەتدارلار ئۆي ئىزىملاش ئاپپاراتلىرىغا بېرىپ،

房屋分层分户平面图

丘 号		结 构	框剪	套内建筑面积，m²	833.30
幢 号	1幢	层 数	贰拾玖层	共有分摊面积，m²	116.70
户 号	01	层 次	第肆层	产 权 面 积，m²	950.00
产权人	新疆中房置业有限公司	座 落	乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路23号1栋 第肆层01室		

标注单位：（_米）



2005年6月

乌鲁木齐市兴天成房产测绘有限公司

ئۆ م ك ـــ نومۇرلۇق

房权证 字第 号

乌 沙依巴克区 2009314691

ئۇي ئىگىدارى 房屋所有权人	新疆中房置业有限公司
ئورتاق ئىگىدارلىق ئەھۋالى 共有情况	单独所有
ئۇيناك ئورنى 房屋坐落	沙依巴克区友好南路23号1栋4层02
تىزىملاتقان ۋاقتى 登记时间	2009-03-28
ئۇيناك خاراكتېرى 房屋性质	
پىلانلىق ئىشلىتىلىش ئورنى 规划用途	商业用房

	ئومۇمىي قەۋەت سانى 总层数	قۇرۇلۇش كۆلىمى (m²) 建筑面积(m²)	ئىچكى قۇرۇلۇش كۆلىمى (m²) 套内建筑面积(m²)	باشقىلار 其 他
ئۇيناك ئەھۋالى 房屋状况	29	950.00		

	يەر نومۇرى 地 号	يەر ئىشلىتىش ھوقۇقىغا ئېرىشىش شەكلى 土地使用权取得方式	يەر ئىشلىتىش مۇددىتى 土地使用年限
يەر ئەھۋالى 土地状况			至 止

قوشۇمچە ئىزاھات

附 记

产权来源：买卖

业务编号：453844

房屋编号：388950

换证

产别：有限产

结构：钢筋混凝土结构

تولدۇرۇپ تارقاتقۇچى ئورۇن (تامغا)

填发单位（盖章）

房地产平面图

خەرىتە نومۇرى

图幅号:

دىققەت قىلىدىغان ئىشلار

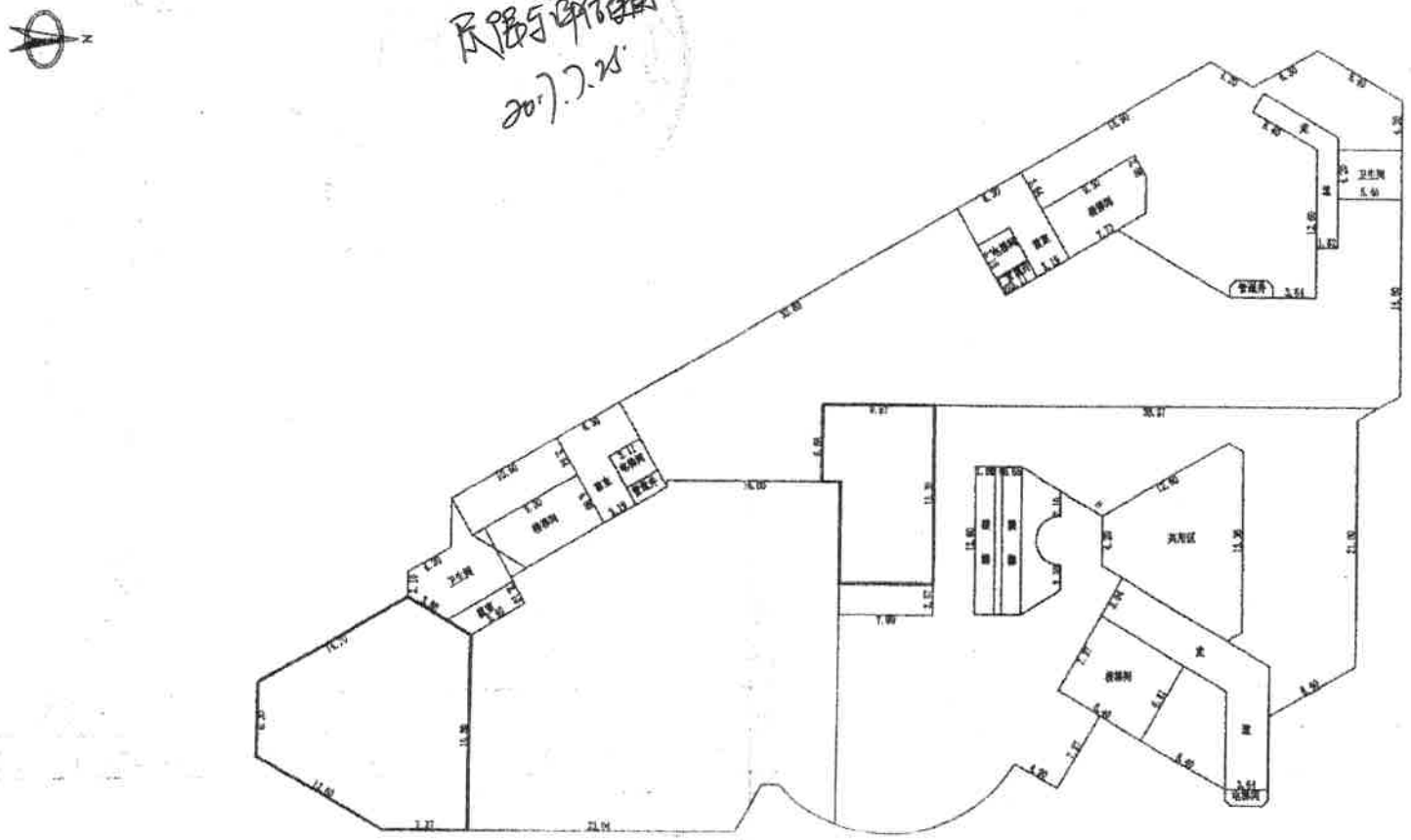
1. بۇ كىتىشكا ھوقۇقدارنىڭ ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقىدىن بەھرىمەن بولىدىغانلىقىنى ئىسپاتلايدىغان ئىسپات.

2. ئۆي ئىگىدارى، مەنپەئەتدارلار ئۆي تىزىملاش ئاپپاراتىرىغا بېرىپ،

房屋分层分户平面图

丘号		结构	框剪	套内建筑面积,m²	833.30
幢号	1幢	层数	贰拾玖层	共有分摊面积,m²	116.70
户号	02	层次	第肆层	产权面积,m²	950.00
产权人	新疆中房置业有限公司	座落	乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路23号1栋 第肆层02室		

标注单位:(_米)



乌鲁木齐市兴天成房产测绘有限公司

2005年6月

ئۇم ك ـنومۇرلۇق

房权证 字第 号

沙依巴克区 2009314694

ئۆي ئىگىدارى 房屋所有权人	新疆中房置业有限公司
ئورتاق ئىگىدارلىق تەھۋالى 共有情况	单独所有
ئۆيىنىڭ ئورنى 房屋坐落	沙依巴克区友好南路23号1栋4层03
تىزىملاتقان ۋاقتى 登记时间	2009-03-28
ئۆيىنىڭ خاراكتىرى 房屋性质	尽限与评估使用 2017.7.25
سىزىلىك پىلاندىكى ئىشلىتىلىش ئورنى 规划用途	商业用房

	ئومۇمىي قەۋەت سانى 总层数	قۇرۇلۇش كۆلىمى (m²) 建筑面积(m²)	ئىچكى قۇرۇلۇش كۆلىمى (m²) 套内建筑面积(m²)	باشقىلار 其他
ئۆيىنىڭ تەھۋالى 房屋状况	29	950.00		

يەر تەھۋالى 土地状况	يەر نومۇرى 地号	يەر ئىشلىتىش ھوقۇقىغا ئېرىشىش شەكلى 土地使用权取得方式	يەر ئىشلىتىش مۇددىتى 土地使用年限
			دىن 至 مىچە 止

قوشۇمچە ئىزاھات

附 记

产权来源:买卖

业务编号:453811

房屋编号:388942

换证

产别:有限产

结构:钢筋混凝土结构

ئۇلدۇرۇپ تارقاتقۇچى ئورۇن (تامغا)

填发单位(盖章)

房地产平面图

图幅号：

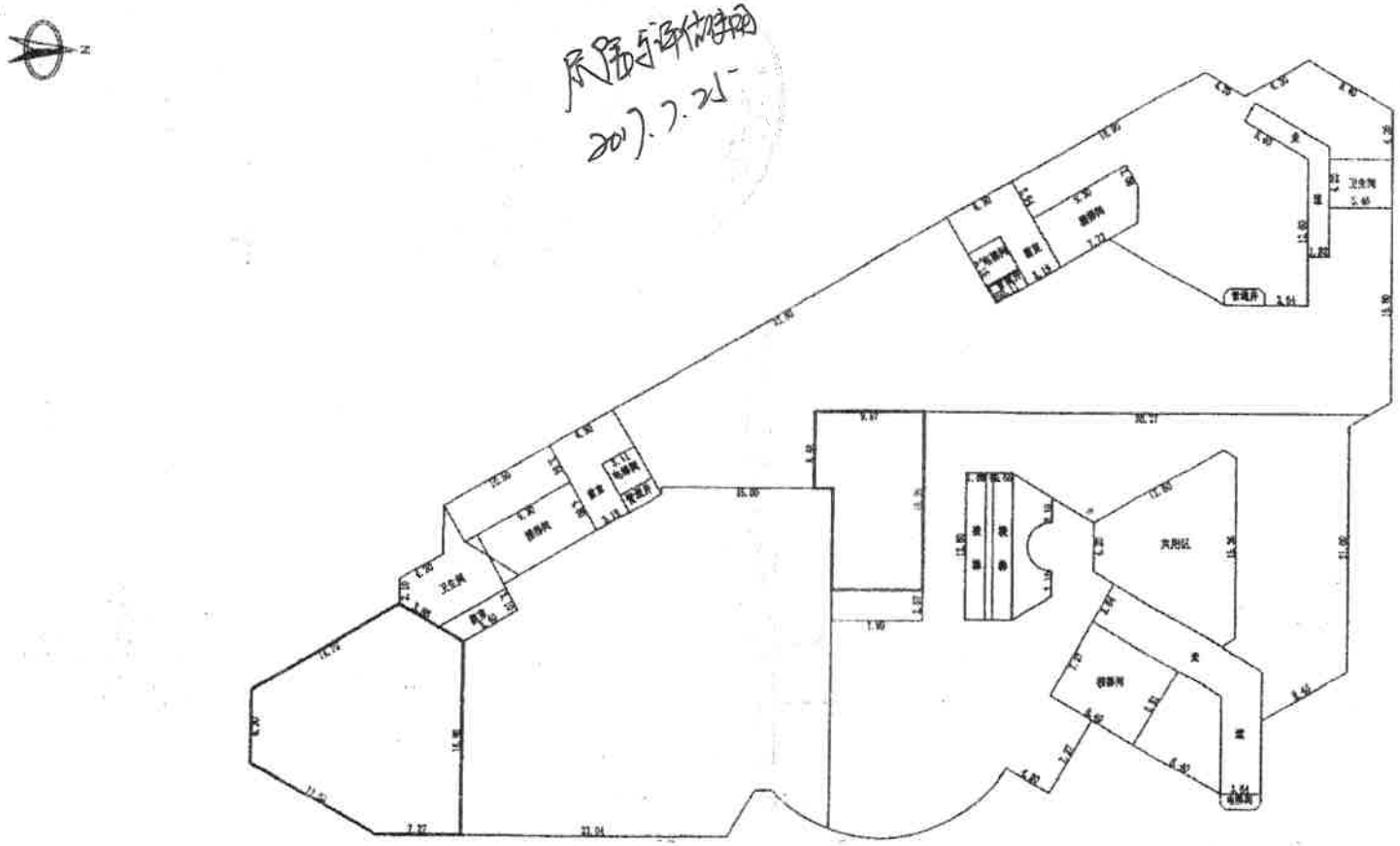
1. [illegible] ئۆي ئىگىدارلىق ھوقوقىدىن بەھرىمەن ۋلىدىغانلىقىنى ئىسپاتلايدىغان ئىسپات.

2. ئۆي ئىگىدارى، مەنپەئەتدارلار ئۆي تىزىملاش ئاپپاراتلىرىغا بېرىپ،

房屋分层分户平面图

丘 号		结 构	框剪	套内建筑面积,m²	833.30
幢 号	1幢	层 数	贰拾玖层	共有分摊面积,m²	116.70
户 号	03	层 次	第肆层	产 权 面 积,m²	950.00
产权人	新疆中房置业有限公司	座 落	乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路23号1栋 第肆层03室		

标注单位：（_米）



2005年6月

乌鲁木齐市兴天成房产测绘有限公司

备注 | 图中所标注尺寸均为中线尺寸至中线尺寸，墙厚为400mm

ئۇيۇرلۇق

房权证　　字第　　号

乌　　沙依巴克区　　2009314693

ئۆي ئىگىدارى 房屋所有权人	新疆中房置业有限公司
ئورتاق ئىگىدارلىق ئەھۋالى 共有情况	单独所有
ئۆيىنىڭ ئورنى 房屋坐落	沙依巴克区友好南路23栋1栋4层04
تىزىملانغان واقتى 登记时间	2009-03-28
ئۆيىنىڭ خاراكتېرى 房屋性质	尽限与评估使用 2017.7.25
يەرنىڭ پىلاندىكى ئىشلىتىلىش ئورنى 规划用途	商业用房

	ئومۇمىي قەۋەت سانى 总层数	قۇرۇلۇش كۆلىمى (m^2) 建筑面积(m^2)	ئىچكى قۇرۇلۇش كۆلىمى (m^2) 套内建筑面积(m^2)	باشقىلار 其　他
ئۆيىنىڭ ئەھۋالى 房屋状况	29	500.00		

	يەر نومۇرى 地号	يەر ئىشلىتىش ھوقۇقىغا ئېرىشىش شەكلى 土地使用权取得方式	يەر ئىشلىتىش مۇددىتى 土地使用年限
يەر ئەھۋالى 土地状况			مىنى 至 مىنچە 止

قوشۇمچە ئىزاھات

附　　记

产权来源:买卖

业务编号:453826

房屋编号:388943

换证

产别：有限产

结构：钢筋混凝土结构

ئولدۇرۇپ تارقاتقۇچى ئورۇن (تامغا)

填发单位（盖章）

ئۆ م ك

房权证　　字第　　号

沙依巴克区　　2009314128

ئۆی ئىگىدارى 房屋所有权人	新疆中房置业有限公司
ئورتاق ئىگىدارلىق ئەھوالى 共有情况	单独所有
ئۆينىڭ ئورنى 房屋坐落	沙依巴克区友好南路23号1栋1层05
تىزىملاىغان ۋاقتى 登记时间	2009-03-26
ئۆينىڭ خاراكتېرى 房屋性质	
پىرمك پىلاندىكى ئىشلىتىلىش ئورنى 规划用途	商业用房

	ئومۇمىي قەۋەت سانى 总层数	قۇرۇلۇش كۆلىمى (m²) 建筑面积(m²)	چىكى قۇرۇلۇش كۆلىمى (m²) 套内建筑面积(m²)	باشقا 其　他
ئۆينىڭ ئەھوالى 房屋状况	29	463.54		

بەر ئەھوالى 土地状况	بەر مۇمۇرى 地号	بەر ئىشلىتىش ھوقۇقىغا ئېرىشىش شەكلى 土地使用权取得方式	بەر ئىشلىتىش مۇددىتى 土地使用年限
			至 止

房屋5年后使用
2017.2.25

قوشۇمچە ئىزاھات

附　　记

产权来源：[illegible]

业务编号：452047

房屋编号：388673

产别：有限产

结构：[illegible]混凝土结构

تولدۇرۇپ تارقاتقۇچى ئورۇن (تامغا)

填发单位（盖章）

ئۆي زېنىن ئەسلەت بەلگىسى

房地产平面图

خارىتە نومۇرى

图幅号:

دىقەت قىلىدىغان ئىشلار

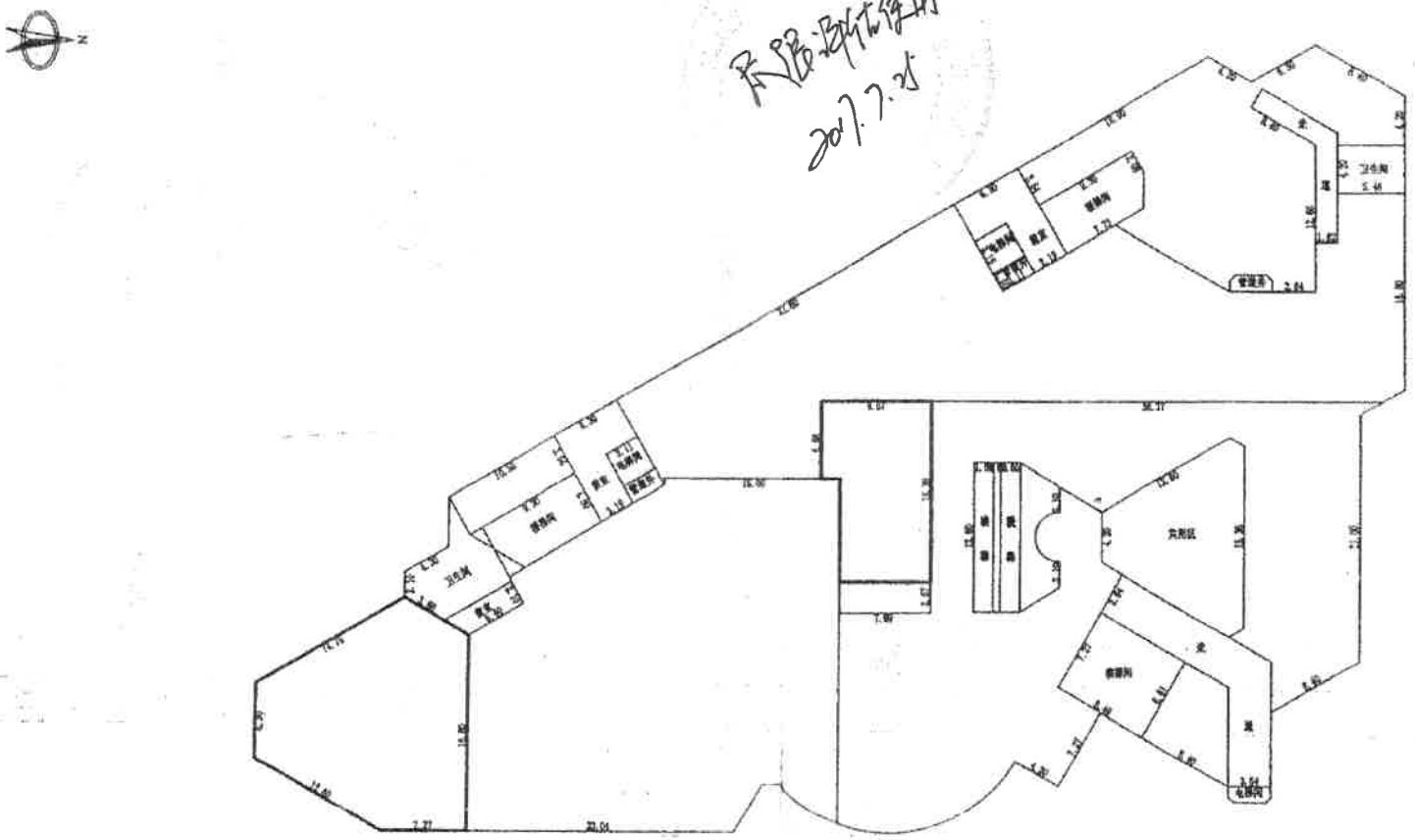
1. بۇ كىشىنىڭ هوقوقدارنىڭ ئۆي ئىگىدارلىق هوقوقىدىن بەهرىمەن بولىدىغانلىقىنى ئىسپاتلايدىغان ئىسپات.

2. ئۆي ئىگىدارى، مەنىيەئەتدارلار ئۆي تىزىملاش ئاپپاراتلىرىغا بېرىپ،

房屋分层分户平面图

丘 号		结 构	框剪	套内建筑面积,m²	406.60
幢 号	1幢	层 数	贰拾玖层	共有分摊面积,m²	56.94
户 号	05	层 次	第肆层	产 权 面 积,m²	463.54
产权人	新疆中房置业有限公司	座 落	乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路23号1栋 第肆层05室		

标注单位:(_米)



2005年6月

乌鲁木齐市兴天成房产测绘有限公司

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No 新A9880E　车辆类型 Vehicle Type 小型普通客车

所有人 Owner 新疆中房置业有限公司

住址 Address 新疆乌鲁木齐市北京南路高新区钻石城9号

使用性质 Use Character 非营运　品牌型号 Model 德宝 塞纳5TDJK3DC

车辆识别代号 VIN 5TDJK3DCXFS102481

发动机号码 Engine No 2GR7631626

注册日期 Register Date 2015-07-16　发证日期 Issue Date 2015-07-16

新疆维吾尔自治区
乌鲁木齐市公安
局交通警察支队

新A9880E　　档案编号　650100195520

7人　　总质量　2715kg

2215kg　　核定载质量

5109×2000×1760mm　　准牵引总质量

检验有效期至2017 年07 月新A(1)

汽油

6560007103077

环保检验合格标志副本

5TDJK3DCXFS102481

标志编号: 65011501550131 60

车辆牌照号: FS102481（蓝）

车辆登记日期: 2015年07月15日

车辆燃油种类: 汽油

车辆排放标准: 国V（绿标）

有效期至: 2017年07月31日

核发日期: 2015年07月15日

WS0290569

委托方承诺函

北京亚太联华资产评估有限公司：

因中房置业股份有限公司拟转让新疆中房置业有限公司的股权事宜，我公司委托贵公司对该经济行为所涉及的新疆中房置业有限公司在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并获批准；

2.本公司所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项提示充分。

3.本公司纳入评估范围的资产权属明确，出具的权属证明文件合法有效；

4.本公司所提供的企业生产经营管理资料客观、真实；

5.本公司对可能影响评估工作、评估结论的事项已做出说明；

6.本公司评估范围内的资产存在的担保、抵押或未结诉讼、仲裁等相关重大事项已如实披露；

7. 不干预评估工作。

委托方：中房置业股份有限公司

委托方负责人或授权人代表签字：

二〇一七年　　月　　日

被评估企业承诺函

北京亚太联华资产评估有限公司：

因中房置业股份有限公司拟转让新疆中房置业有限公司的股权事宜，中房置业股份有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的新疆中房置业有限公司在评估基准日2017年6月30日的股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

根据评估工作及评估师的要求，我公司提供了评估涉及的财务会计、法律权属资料。我们认为，我们所提供的相关资料是真实、合法、完整的，且有关重大事项已充分揭示；

根据评估工作及评估师的要求，我公司提供了评估涉及的生产经营管理资料。我们认为，我们所提供的相关资料是客观、真实、合理的；

本次评估范围为本公司所有资产及相关负债。纳入本次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；

我们认为评估师的工作是独立的，我们不会对评估工作进行任何形式的干预。

被评估企业：新疆中房置业有限公司

被评估企业负责人或授权人代表签字：

二〇一七年　　月　　日

编号：I 02456391

营业执照

（副 本）（2-1）

统一社会信用代码 911101027957154470

名　　称	北京亚太联华资产评估有限公司
类　　型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住　　所	北京市西城区车公庄大街9号院1号楼2门1401
法定代表人	杨钧
注册资本	300万元
成立日期	2006年11月02日
营业期限	2006年11月02日至 长期
经营范围	资产评估；企业管理咨询；企业效绩评价。（法律、法规规定应经审批而未获审批的，不得经营）（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

北京市工商行政管理局西城分局

2016年 08月 03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。

企业信用信息公示系统网址： qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

北京市财政局

2017-0070 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26 号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

1、北京中企华资产评估有限责任公司

2、北京亚太联华资产评估有限公司

3、中建银（北京）资产评估有限公司

4、中林促资产评估（北京）有限公司

5、北京德通资产评估有限责任公司

6、北京中评瑞资产评估事务所有限公司

7、北京中海盛资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。

北京市财政局

2017年11月15日

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

北京亚太联华资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

华人民共和国财政部

中国证券监督管理委员会

批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0371050001 发证时间：二〇〇九 年 三 月 二十日

变更文号：财办资[2014]20号

序列号:000138

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：郭宏

性别：女

登记编号：41000419

单位名称：北京亚太联华资产评估有限公司

初次登记时间：2001-09-05

年检信息：通过（2018-03-30）

（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：郭宏

本人印鉴：资产评估师 郭宏 41000419

打印时间：2018年4月2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：李东峰

性别：男

登记编号：41000409

单位名称：北京亚太联华资产评估有限公司

初次登记时间：1998-03-20

年检信息：通过（2018-03-30）

（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：资产评估师 李东峰 41000409

中国资产评估协会

打印时间：2018年4月2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

表1

评估基准日：2017年6月30日

共1页第1页

被评估单位：新疆中房置业有限公司

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%
1	流动资产	665.12	665.09	-0.03	0.00%
2	非流动资产	8,608.95	29,423.93	20,814.98	241.78%
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产	8,579.67	29,363.52	20,783.85	242.25%
8	固定资产	29.28	60.40	31.12	106.28%
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	**资产总计**	**9,274.07**	**30,089.02**	**20,814.95**	**224.44%**
21	流动负债	3,505.49	3,507.20	1.71	0.05%
22	非流动负债				
23	**负债总计**	**3,505.49**	**3,507.20**	**1.71**	**0.05%**
24	**净资产（所有者权益）**	**5,768.58**	**26,581.82**	20,813.24	**360.80%**

评估机构：北京亚太联华资产评估有限公司