

本报告依据中国资产评估准则编制

中房置业股份有限公司拟股权转让所涉及的
新疆中房置业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中和评报字（2020）第 XAV1166 号
（共 1 册，第 1 册）



中和資產評估有限公司
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇二〇年十月二十八日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 6111020179611201202000171

资产评估报告名称： 中房置业股份有限公司拟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资产评估报告

资产评估报告文号： 中和评报字（2020）第XAV1166号

资产评估机构名称： 中和资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王宁(资产评估师)、王益龙(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

资产评估报告书目录

资产评估报告声明.....	1
摘 要.....	3
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型及其定义.....	11
五、 评估基准日.....	11
六、 评估依据.....	11
七、 评估方法.....	14
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	17
九、 评估假设.....	19
十、 评估结论.....	20
十一、 特别事项说明.....	20
十二、 评估报告使用限制说明.....	22
十三、 评估报告日.....	23
资产评估报告书附件.....	25

资产评估报告声明

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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。

七、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。

八、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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的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条件，并考虑其对评估结论的影响。

中房置业股份有限公司拟股权转让所涉及的 新疆中房置业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告书

中和评报字（2020）第 XAV1166 号

摘 要

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受中房置业股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对中房置业股份有限公司拟实施股权转让涉及的新疆中房置业有限公司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：中房置业股份有限公司拟转让新疆中房置业有限公司股权。

评估对象：新疆中房置业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：新疆中房置业有限公司的全部资产及负债。

评估基准日：2020 年 6 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：根据本项目的具体情况，选取资产基础法结果作为本次评估结论。

新疆中房置业有限公司总资产账面价值为 14,522.84 万元，总负债账面价值为 502.82 万元，股东权益账面价值为 14,020.02 万元，股东权益评估价值为 17,254.73 万元，增值额为 3,234.71 万元，增值率为 23.07%。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2020 年 6 月 30 日起一年有效。

重大特别事项：

本次评估结论中存货、投资性房地产、设备类等资产均为不含增值税

价。

以上内容摘自资产评估报告书正文，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书正文。

中房置业股份有限公司拟股权转让所涉及的 新疆中房置业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告书

中和评报字（2020）第 XAV1166 号

中房置业股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵方的委托，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实施股权转让涉及的新疆中房置业有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2020 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、被评估单位及其他评估报告使用人

委托人：中房置业股份有限公司

被评估单位：新疆中房置业有限公司

（一）委托人

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 万人民币

成立日期：1993 年 06 月 12 日

营业期限：长期

营业范围：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。）

统一社会信用代码：9111000024383849XF

（二）被评估单位简介

1、注册情况：

企业名称：新疆中房置业有限公司

类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

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

法定代表人：刘红雁

注册资本：13500.00 万元人民币

成立日期：2002 年 07 月 16 日

营业期限：2002 年 07 月 16 日至 2022 年 07 月 15 日

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。

统一社会信用代码：91650000738395192E

2、公司简介

新疆中房置业有限公司经营地址为乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路555号海港世家大酒楼。公司现拥有房屋总面积为 3,974.82m²，土地面积：317.48m²，截止 2020 年 6 月 30 日总资产为 14,522.84 万元，负债为 502.82

万元，所有者权益为 14,020.02 万元，因公司对大楼物业进行升级改造，已到期的租户不再续租，实际出租面积为 161.28 平方米。

3、历史沿革

新疆中房置业有限公司成立于 2002 年 7 月 16 日，原为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“天津中盈集团”）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，共计 1,200.00 万元的股权转让天津中盈，转让后天津中盈集团持有 2,700.00 万元的股权，陈晓红持有 300.00 万元的股权。

2006 年 8 月，天津中盈集团将持有的新疆中盈 2,700.00 万元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置业有限公司（以下简称“天津中盈置业”）。2008 年 3 月天津中盈置业将持有的新疆中盈 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，其中天津中盈集团作为新股东出资 7,000.00 万元，王雪硕增加出资 3,000.00 万元，于两年内分期到位（根据乌鲁木齐海天会计师事务所出具的《验资报告》（海天会验资[2010]1-043 号），截至 2010 年 1 月 11 日，新疆中盈实收资本为 13,000.00 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，天津中盈集团将持有 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“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。

3、注册资本与股权比例

截至 2020 年 6 月 30 日，新疆中房置业有限公司工商登记股权结构情况如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例%	备注
1	中房置业股份有限公司	13500.00	100.00	
2	合 计	13500.00	100.00	

4、新疆中房置业有限公司最近几年财务状况：

新疆中房置业有限公司主要资产、负债及损益状况

金额单位: 人民币元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年6月30日
资产总计	99,984,015.07	95,232,277.88	164,484,560.17	145,228,457.88
负债合计	7,031,260.62	5,585,079.57	22,796,942.16	5,028,192.03
所有者权益合计	92,952,754.45	89,647,198.31	141,687,618.01	140,200,265.85
营业收入	76,458,062.66	12,225,355.53	127,072,134.24	168,171.42
净利润	31,021,197.96	-3,305,556.14	52,040,401.18	-1,487,352.16
审计机构	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人是被评估单位股东。

(四) 其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人者使用。

二、 评估目的

中房置业股份有限公司拟股权转让, 需要对该经济行为所涉及的新疆中房置业有限公司股东全部权益价值于评估基准日 2020 年 6 月 30 日进行评估, 为该经济行为提供价值参考依据。

本次股权转让行为已经中房置业股份有限公司第八届董事会第五十七次会议决议通过 2020 年 3 月 20 日《中房置业股份有限公司第八届董事会第五十七次会议决议》。

三、 评估对象和评估范围

根据本次评估目的, 评估对象是新疆中房置业有限公司股东全部权益价值。评估范围是新疆中房置业有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 145,228,457.88 元, 其中: 流动资产 127,464,415.32 元, 投资性房地产 16,908,832.70 元, 固定资产 3,209.86

元，其他非流動性資產 852,000.00 元；負債總額 5,028,192.03 元，其中流動負債 5,028,192.03 元；股東權益 140,200,265.85 元。詳細見下表：

2020 年 6 月 30 日資產負債表

金額單位：人民幣元

資 產	金額	負債及股東權益	金額
流動資產：		流動負債：	
貨幣資金	155,018.82	短期借款	-
交易性金融資產	-	交易性金融負債	-
應收票據	-	應付票據	-
應收賬款	-	應付賬款	2,349,181.78
預付款項	-	預收款項	-
應收利息	-	應付職工薪酬	18,511.39
應收股利	-	應交稅費	7,087.76
其他應收款	127,263,175.50	應付利息	-
存貨	1,050.00	應付股利	-
一年內到期的非流動資產	-	其他應付款	2,653,411.10
其他流動資產	45,171.00	一年內到期的非流動負債	-
		其他流動負債	-
流動資產合計	127,464,415.32	流動負債合計	5,028,192.03
非流動資產：		非流動負債：	
可供出售金融資產	-	長期借款	
持有至到期投資	-	應付債券	
長期應收款	-	長期應付款	
長期股權投資	-	專項應付款	
投資性房地產	16,908,832.70	預計負債	
固定資產	3,209.86	遞延所得稅負債	
在建工程	-	其他非流動負債	
工程物資	-	遞延稅款貸項	
固定資產清理	-	非流動負債合計	
生產性生物資產	-	負債合計	5,028,192.03
油氣資產	-	股東權益：	
無形資產	-	股本	135,000,000.00
開發支出	-	資本公積	18,997,069.64
商譽	-	減：庫存股	
長期待攤費用	-	專項儲備	
遞延所得稅資產	-	盈餘公積	
其他非流動資產	852,000.00	一般風險準備	
		未分配利潤	-13,796,803.79
非流動資產合計	17,764,042.56	股東權益合計	140,200,265.85
資 產 總 計	145,228,457.88	負債及股東權益合計	145,228,457.88

(一) 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，其账面金额已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位前三年及评估基准日的财务报表出具了报告编号为“众环审字[2020]080236 号”无保留意见的审计报告。

(二) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量；
被评估单位无申报的表外资产。

(三) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额；
本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值系中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论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

(一) 本评估报告的评估基准日是 2020 年 6 月 30 日。

(二) 该评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

(三) 本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

经济行为依据：

2020 年 3 月 20 日《中房置业股份有限公司第八届董事会第五十七次会议决议》。

法律法规依据:

(一) 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)。

(二) 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过);

(三) 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);

(四) 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(五) 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日, 十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过);

(六) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日, 十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过);

(七) 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年);

(八) 《资产评估行业财政监督管理办法》2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布, 根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》修改;

(九) 与本次评估有关的其他法律法规。

准则依据:

(一) 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);

(二) 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);

(三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 号)

(四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35 号)

- (五) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017] 33号)
- (六) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号)
- (七) 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)
- (八) 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号)
- (九) 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号)
- (十) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)
- (十一) 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)
- (十二) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)
- (十三) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)
- (十四) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)
- (十五) 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号)。

产权依据:

- (一) 新疆中房置业有限公司《中华人民共和国房屋所有权证》;
- (二) 新疆中房置业有限公司《中华人民共和国国有土地使用证》;
- (三) 新疆中房置业有限公司机器设备购置合同及发票;
- (四) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 《机电产品报价手册》(2020年);
- (二) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;
- (三) 新疆中房置业有限公司提供的设备运行记录以及重大设备的购建合同和报关单;
- (四) 评估人员对评估对象进行勘查核实的记录;

(五) 重点设备询价资料;

(六) 新疆中房置业有限公司提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表;

(七) 评估人员收集的乌鲁木齐市场资料;

(八) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

其他依据:

(一) 被评估单位评估基准日专项审计报告;

(二) 资产评估委托合同。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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。

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。

资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

由于在国内公开交易市场及上市公司无法搜集到适量的、与被评估对象可比的交易实例,以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料,不具备采用市场法进行评估的操作条件,本次评估不能够采用市场法。

根据被评估单位的主营业务是对拥有的投资性房地产进行管理,该房地产 2010 年至今大部分处于空置状态,2019 年、2017 年利润来源为出售投资性房地产的方式取得,企业 2015 至今经营为亏损状况,该房地产内部为毛坯状态,未开展后续装修工程,未来经营模式存在不确定性,对未来

收益不能进行预测，不具备采用收益法实施评估的操作条件，故本次评估未采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以选择资产基础法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法进行评估。

评估方法及使用情况具体介绍如下：

●资产基础法

（一）流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 实物类流动资产：主要是指存货，为在用低值易耗品。在用低值易耗品是主要是办公使用的保险柜、文件柜、保险柜和凭证柜。评估人员核查了部分大额购货发票、明细清单及其他相关资料，验证其账面价值的合理性，按照重置价值，考虑综合成新率确定评估值。

2. 货币类流动资产：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等进行核查，人民币货币资产以核实后的价值确定评估值。

3. 应收预付类流动资产：包括预付账款、其他应收款等；对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值。

4. 其他流动资产是应交税费重分类转入，结合本次评估目的确定评估值。

（二）非流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 投资性房地产的评估

评估方法根据被评估投资性房地产的用途及特点加以确定。投资性房地产采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将被评估房地产与评估基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算被评估房地产客观合理价值的评估方法。

被评估投资性房地产评估价值=可比交易实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

被评估投资性房地产评估值不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

2. 机器设备的评估

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

(1) 设备重置成本的确定

主要查询评估基准日相关报价资料确定。

(2) 设备成新率的确定

综合成新率=理论成新率

理论成新率：

按机器设备的已使用年限，评估确定的不同类型设备的经济使用年限及根据现场勘察情况和设备的大修周期确定的超过经济使用年限的尚可使用年限，计算成新率：

理论成新率 = (1 - 已使用年限 ÷ 经济使用年限) × 100%

或 成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

3. 其他非流动资产

其他非流动资产主要是预付的电梯款，评估人员首先审核其他非流动资产报表、总账、明细账的一致性，本次按核实后的账面值确认评估值。

（三）负债：根据企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本资产评估机构接受委托前，与中房置业股份有限公司的有关人员进行了会谈，并与本项目的审计师进行多次沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与中房置业股份有限公司签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

（二）现场调查、资料收集及核查验证

根据新疆中房置业有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于2020年10月18日至10月21日对评估对象和纳入评估范围的资产及负债进行了必要的调查。

评估人员听取新疆中房置业有限公司有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对新疆中房置业有限公司的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人或者其他相关当事人、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

1. 投资性房地产的清查

对被评估单位申报的投资性房地产，评估人员根据申报明细表逐项勘查实物，核实建筑面积，查验被评估单位提供的权属证明资料，了解建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修、水暖电等配套设施的安装使用等情况，将所收集资料及相关工作记录作为评估计算的重要依据。

对土地使用权的清查，评估人员核实了与土地使用权有关的权属证书，对被评估宗地的四至及利用现状进行了调查。

2. 设备的清查

对被评估单位申报的电子设备，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；通过问、观、查等方式，了解设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、修理及维护等情况；并通过接触设备管理及操作人员，调查设备的管理、使用，以及相关管理制度的贯彻执行情况。对清查中发现的问题，评估人员已要求被评估单位进行相应的核查、修改或说明。

3. 存货的清查

对被评估单位申报的存货，评估人员根据申报明细表查阅了有关的购销合同、购货发票、销售发票及其他会计资料，并采用抽查方式进行了资产核实，对原材料、产成品等抽查存货的账面值是其总价值的 60%以上。此次以清查核实后的存货申报资料作为评定估算的依据。

4. 往来款项、其他资产及负债的清查

对往来款项、其他资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了与其相关的原始资料、证明文件及会计资料，对重要往来款项进行了函证，对

非实物性资产及负债通过账务核查进行核实，以清查核实后的相关申报资料作为评估的依据。

（三） 评定估算

对采用资产基础法评估的，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对被评估单位的各项资产和负债选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了被评估单位的股东权益价值。

（四） 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

1. 一般性假设

① 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

② 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

③ 假设被评估单位持续经营，其管理方式及水平、经营方向和范围，与评估基准日基本一致；

④ 除非另有说明，假设被评估单位遵守相关法律法规，经营管理和技术骨干有能力、负责任地担负其职责，并保持相对稳定；

⑤ 假设被评估单位未来所采取的会计政策和编写本评估报告时采用的会计政策在重要方面基本一致；

⑥ 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

2. 针对性假设

新疆中房置业有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、评估结论

经资产基础法评估，新疆中房置业有限公司总资产账面价值为 14,522.84 万元，评估价值为 17,757.55 万元，增值额为 3,234.71 万元，增值率为 22.27%；总负债账面价值为 502.82 万元，评估价值为 502.82 万元；股东全部权益账面价值为 14,020.02 万元，评估价值为 17,254.73 万元，增值额为 3,234.71 万元，增值率为 23.07%，评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 6 月 30 日

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	12,746.44	12,746.42	-0.02	-
2	非流动资产：	1,776.40	5,011.13	3,234.73	182.09
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	1,690.88	4,925.15	3,234.27	191.28
8	固定资产	0.32	0.78	0.46	143.75
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	-	-	-	

項目		賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
16	商 譽	-	-	-	
17	長期待攤費用	-	-	-	
18	遞延所得稅資產	-	-	-	
19	其他非流動資產	85.20	85.20	-	-
20	資產總計	14,522.84	17,757.55	3,234.71	22.27
21	流動負債	502.82	502.82	-	-
22	非流動負債	-	-	-	
23	負債合計	502.82	502.82	-	-
24	股東全部權益合計	14,020.02	17,254.73	3,234.71	23.07

即：中房置業股份有限公司擬股權轉讓所涉及的新疆中房置業有限公司股東全部權益價值為 17,254.73 萬元，大寫人民幣壹億柒仟貳佰伍拾肆萬柒仟叁佰元整。

十一、 特別事項說明

本評估報告中陳述的特別事項是指在已確定評估結論的前提下，評估人員已發現的可能影響評估結論，但非評估人員執業水平和能力所能評定的有關事項。

1. 本次評估報告中基準日各項資產及負債賬面價值系中審眾環會計師事務所（特殊普通合夥）的審計結果。
2. 經評估人員現在核查，未發現權屬等資料不完整或者存在瑕疵的情形。
3. 經評估人員現在核查，未發現未決事項、法律糾紛等不確定因素；
4. 經評估人員現在核查，未發現被評估對象擔保、租賃及其或有負債（或有資產）等事項。
5. 本次評估結論沒有考慮流動性對股東權益價值的影響。
6. 本次評估結論中存貨、投資性房地產、設備類等資產均為不含增值稅價。
7. 評估人員對新疆中房置業有限公司的資產只進行價值估算並發表

专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们仅根据评估准则和执业规范要求对新疆中房置业有限公司提供的被评估资产的权属证明及来源资料进行了查验，并对查验情况按规定进行了披露。

8. 本次评估中，评估师对各项设备类资产的技术鉴定主要采用目测观察，未使用仪器对其进行测试和查验；未对内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测。评估师在假定被评估单位提供的有关评估资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地观察做出的判断。

9. 委托方及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托方和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

10. 在评估有效期以内，资产数量及作价标准发生变化时，不能直接使用评估结果，应根据原评估方法对资产额进行相应的调整；若资产价格标准发生变化、并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十二、 评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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专业人员不承担责任。

3. 除委托人、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之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2021 年 6 月 29 日使用本评估报告的评估结论无效。

7. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二〇二〇年十月二十八日。

(本页无正文)

中和资产评估有限公司



二〇二〇年十月二十八日

法定代表人:

杨志明

杨志明

资产评估师:

王宁

王宁

资产评估师:

王益龙

王益龙

资产评估报告书附件

- 附件一、资产评估结果汇总表和明细表;
- 附件二、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明;
- 附件三、经济行为文件复印件;
- 附件四、委托人营业执照复印件;
- 附件五、被评估单位营业执照复印件;
- 附件六、被评估单位评估基准日专项审计报告复印件;
- 附件七、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件;
- 附件八、委托人承诺函;
- 附件九、被评估单位承诺函;
- 附件十、签名资产评估师承诺函;
- 附件十一、中和资产评估有限公司营业执照复印件;
- 附件十二、北京市财政局备案公告(2017-0085号)复印件;
- 附件十三、签名资产评估师执业资格证书登记卡复印件;
- 附件十四、资产评估委托合同复印件。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年6月30日

表1

被评估单位名称：新疆中房置业有限责任公司

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			
1 流动资产	12,746.44	12,746.42	-0.02		-
2 非流动资产：	1,776.40	5,011.13	3,234.73		182.09
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	1,690.88	4,925.15	3,234.27		191.28
8 固定资产	0.32	0.78	0.46		143.75
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	85.20	85.20	-		-
20 资产总计	14,522.84	17,757.55	3,234.71		22.27
21 流动负债	502.82	502.82	-		-
22 非流动负债	-	-	-		-
23 负债合计	502.82	502.82	-		-
24 股东权益合计（净资产）	14,020.02	17,254.73	3,234.71		23.07

评估机构：中和资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位名称：新疆中房置业有限责任公司

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	127,464,415.32	127,464,247.32	-168.00	-
2	货币资金	155,018.82	155,018.82	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	127,263,175.50	127,263,175.50	-	-
10	存货	1,050.00	882.00	-168.00	-16.00
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	45,171.00	45,171.00	-	-
13	二、非流动资产合计	17,764,042.56	50,111,367.20	32,347,324.64	182.09
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	16,908,832.70	49,251,523.20	32,342,690.50	191.28
19	固定资产	3,209.86	7,844.00	4,634.14	144.37
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	852,000.00	852,000.00	-	-
31	三、资产总计	145,228,457.88	177,575,614.52	32,347,156.64	22.27

资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2020年6月30日

被评估单位名称: 新疆中房置业有限责任公司

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%
32	四、流动负债合计	5,028,192.03	5,028,192.03	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	2,349,181.78	2,349,181.78	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	18,511.39	18,511.39	-	-
39	应交税费	7,087.76	7,087.76	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	2,653,411.10	2,653,411.10	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	5,028,192.03	5,028,192.03	-	-
54	七、股东权益合计 (净资产)	140,200,265.85	172,547,422.49	32,347,156.64	23.07

评估机构: 中和资产评估有限公司

固定资产评估汇总表

评估基准日：2020年6月30日

表4-6

金额单位：人民币元

被评估单位名称：新疆中房置业有限责任公司

编号	科目名称	账面价值		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	-	-	-	-	-	-		
4-6-4	固定资产-井巷工程	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	52,790.00	3,209.86	14,100.00	7,844.00	-38,690.00	4,634.14	-73.29	144.37
4-6-5	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-6	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-6-7	固定资产-电子设备	52,790.00	3,209.86	14,100.00	7,844.00	-38,690.00	4,634.14	-73.29	144.37
4-6-8	固定资产-土地		-		-	-	-		
	固定资产合计	52,790.00	3,209.86	14,100.00	7,844.00	-38,690.00	4,634.14	-73.29	144.37
	减：固定资产减值准备				-		-		
	固定资产合计	52,790.00	3,209.86	14,100.00	7,844.00	-38,690.00	4,634.14	-73.29	144.37

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

(一) 流动资产评估值127,464,247.32元,评估增值-168.00元,评估减值主要原因:在用低值品是办公用保险柜、文件柜等,因会计折旧年限和评估经济使用年限不一致导致评估减值。

(二) 投资性房地产评估值49,251,523.20元,评估增值32,342,690.50元,评估增值率191.28%,评估增值原因是由于城市商业土地为稀缺资源,受供求关系的影响,房地产市场价上涨导致评估增值。

(三) 设备类资产评估净值为7,844.00元,评估增值4,634.14元,增值率为144.37%,评估增值主要原因是会计折旧年限长于经济使用年限,导致评估增值。

中房置业股份有限公司

第八届董事会第五十七次会议决议

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”）第八届董事会第五十七次会议于2020年3月20日在公司会议室以现场及通讯方式召开。会议应出席董事6人，实际出席会议的董事6人。董事长朱雷先生主持本次会议，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》、《上市公司治理准则》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符合上述法律法规规定的要求和条件。

本议案同意6票，反对0票，弃权0票。

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暨关联交易方案的议案》；

公司拟通过重大资产置换及发行股份购买资产的方式购买辽宁忠旺精制投资有限公司（以下简称“忠旺精制”）、国家军民融合产业投资基金有限责任公司（以下简称“国家军民融合基金”）所持辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）100%股权（以下简称“本次重组”或“本次交易”）。

（一）交易主体

1、中房股份

2、交易对方：忠旺精制、国家军民融合基金

本议案同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

（二）交易标的

1、拟置出资产：公司所持新疆中房置业有限公司（以下简称“新疆中房”）100%股权

本议案同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

2、拟置入资产：忠旺精制、国家军民融合基金所持忠旺集团 100%股权

本议案同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

（三）具体交易方案

本次交易方案共包括两项交易环节：（1）重大资产置换；（2）发行股份购买资产。两项交易同时生效、互为前提，任何一项因未获得所需的批准（包括但不限于相关交易方内部有权审批机构及相关监管机构批准）而无法付诸实施，则两项交易均不予实施。

本次重组将导致公司的控股股东和实际控制人发生变化，本次交易完成后，公司控股股东将变更为忠旺精制、实际控制人将变更为刘忠田，本次重组构成重组上市。

本次交易具体方案如下：

1、重大资产置换

公司拟以其持有的新疆中房 100%股权作为置出资产，与忠旺精制所持有忠旺集团股权中的等值部分进行置换。

(1) 置出资产的交易价格及定价依据

根据中和资产评估有限公司出具的《中房置业股份有限公司拟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资产评估报告书》(中和评报字[2019]第XAV1179号),以2019年10月31日为评估基准日,最终采用资产基础法评估结果作为评估结论。根据评估结论,置出资产的评估值为21,318.71万元,经各方协商一致确定,置出资产交易价格为2亿元。

本议案同意6票,反对0票,弃权0票。

(2) 置入资产的交易价格及定价依据

根据辽宁众华资产评估有限公司出具的《中房置业股份有限公司拟以重大资产置换和发行股份方式收购辽宁忠旺精制投资有限公司等股东持有的辽宁忠旺集团有限公司股权项目资产评估报告》(众华评报字[2020]第11号),以2019年10月31日为评估基准日,本次交易采用了资产基础法和收益法两种评估方法对拟置入资产价值进行了评估,并最终选用收益法评估结果作为评估结论。根据评估结论,置入资产的评估值为3,055,267.42万元,经各方协商一致确定,置入资产交易价格为305亿元。

本议案同意6票,反对0票,弃权0票。

2、 发行股份购买资产

本次交易中拟置出资产作价2亿元,拟置入资产作价305亿元,中房股份向忠旺精制非公开发行对价股份购买忠旺精制所持忠旺集团96.55%股权与拟置出资产置换的作价差额所对应的剩余股权;中房股份向国家军民融合基金非公开发行对价股份购买国家军民融合基金所持忠旺集团剩余3.45%股权(以下简称“本次发行股份购买资产”)。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),每股面值为人民币1.00元。

本议案同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

（2） 发行方式

本次发行股份购买资产采用非公开发行的方式，在获得中国证监会核准之日起十二个月内实施。

本议案同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

（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、国家军民融合基金。其中，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；国家军民融合基金以所持有的忠旺集团股权认购本次发行股份购买资产发行的股份。

本议案同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

（4） 定价基准日、发行价格及定价原则

本次发行股份购买资产定价基准日为公司第八届董事会第五十七会议决议公告日。

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。

基于公司及置入资产的内在价值、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 120 个交易日公司股票交易均价（定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价=定价基准日前 120 个交易日公司股票交易总额/定价基准日前 120 个交易日公司股票交易总量）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 6.16 元/股，不低于定价基准日前 120 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 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

（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：

忠旺精制：为购买资产所发行的股份数量=（置入资产交易价格中归属于忠旺精制的部分—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

国家军民融合基金：为购买资产所发行的股份数量=置入资产交易价格中归属于国家军民融合基金的部分÷本次发行股份购买资产发行股份的发行价格

依据上述确定方式，本次交易中公司拟向忠旺精制、国家军民融合基金发行的股份数量分别为 4,748,096,730 股、170,734,437 股。忠旺精制、国家军民融合基金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、国家军民融合基金自愿放弃。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 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

（6） 置入资产的过户及违约责任

根据公司与忠旺精制、国家军民融合基金签署的《资产置换及发行股份购买资产协议》，忠旺精制、国家军民融合基金应在交割日后 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、国家军民融合基金签署的《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。

根据公司与忠旺精制、国家军民融合基金签署的《资产置换及发行股份购买资产协议》，非因任何一方的过错（如：中房股份股东大会批准或香港联交所、中国证监会等有权监管机构审批等原因，但该等原因非严重违反适用法律或本协议的约定的）导致本次重组不能生效或不能完成的，各方均无须对此承担违约责任。

本议案同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

（7） 股份锁定期

忠旺精制因本次交易取得的公司股份，自该等股份发行完成并登记上市之日起 36 个月内不得上市交易或转让；国家军民融合基金因本次交易取得的公司股份，截至该等股份发行完成并登记上市之日起，如国家军民融合基金对其所持有忠旺集团 3.45% 股权持续拥有权益的时间不足 12 个月，则自该等股份发行完成并登记上市之日起 36 个月内不得上市交易或转让；截至该等股份发行完成并登记上市之日起，如国家军民融合基金对其所持有忠旺集团 3.45% 股权持续拥有权益的时间超过 12 个月（含本数），则自该等股份发行完成并登记上市之日起 24 个月内不得上市交易或转让。

根据《重组管理办法》与《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易完成后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，忠旺精制、国家军民融合基金均承诺公司向其发行的股份的锁定期自动延长 6 个月。

忠旺精制、国家军民融合基金均承诺：如本次交易因其自身涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，不转让其因本次交易取得的公司股份。

本次交易完成后，忠旺精制、国家军民融合基金由于公司配股、送红股、转增股本等原因增持的公司股票，亦应遵守上述约定。

本议案同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

(8) 滚存利润分配安排

公司在本次发行股份购买资产前的滚存未分配利润，将由本次发行股份购买资产完成后的新老股东按股份比例共享。

本议案同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

(9) 上市安排

本次发行股份购买资产的股份锁定期届满后，所发行股份将在上交所上市交易。

本议案同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

(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股份购买资产完成日。

本议案同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

3、 评估基准日至资产交割日期间的损益安排

自本次交易的评估基准日（不包括基准日当日）起至标的资产交割日（包括交割日当日）止的期间（以下简称“过渡期间”），拟置出资产所产生的盈利归公司享有，所产生的亏损由公司承担；拟置入资产所产生的盈利由公司享有，所产生的亏损由忠旺精制、国家军民融合基金按本次重组前对忠旺集团的持股比例非连带地承担，并由忠旺精制、国家军民融合基金于本次重组完成后以现金形式对上市公司予以补足。过渡期间损益的确定以交割日审计报告为准。

本议案同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议案尚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暨关联交易报告书(草案)>及其摘要的议案》;

本议案同意 6 票, 反对 0 票, 弃权 0 票。

本议案尚需提交股东大会进行审议。

(四) 审议通过了《关于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、国家军民融合基金签署附条件生效的《资产置换及发行股份购买资产协议》。

本议案同意 6 票, 反对 0 票, 弃权 0 票。

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 6 票, 反对 0 票, 弃权 0 票。

本议案尚需提交股东大会进行审议。

(六) 审议通过了《关于本次重大资产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, 刘忠田将成为上市公司的实际控制人。根据《重组管理办法》和《上海证券交易所股票上市规则》的规定, 本次交易系上市公司与潜在控股股东之间的交易, 本次重组构成关联交易。

本议案同意 6 票, 反对 0 票, 弃权 0 票。

本议案尚需提交股东大会进行审议。

(七) 审议通过了《关于同意辽宁忠旺精制投资有限公司免于以要约方式增持公司股份的议案》;

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6票,反对0票,弃权0票。

本议案尚需提交股东大会进行审议。

(八) 审议通过了《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》;

公司聘请了辽宁众华资产评估有限公司(以下简称“众华评估”)、中和资产评估有限公司(以下简称“中和评估”)分别对本次重组的置入资产和置出资产进行评估,众华评估和中和评估分别出具了《中房置业股份有限公司拟以重大资产置换和发行股份方式收购辽宁忠旺精制投资有限公司等股东持有的辽宁忠旺集团有限公司股权项目资产评估报告》(众华评报字[2020]第11号)和《中房置业股份有限公司拟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资产评估报告书》(中和评报字[2019]第XAV1179号)。公司董事会认为:

1、本次重组聘请的评估机构具有相关证券业务资格,该等机构及其经办评估师与公司、交易对方、标的公司,除业务关系外无其他关联关系,亦不存在现实的及预期的利益或冲突,评估机构具有独立性。

2、置出资产和置入资产的评估报告的假设前提均能按照国家有关法规和规定执行,遵循了市场通用的惯例或准则,符合评估对象的实际情况,评估假设前提具有合理性。

3、评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的相关性一致。

4、公司以置出资产和置入资产的评估结果为参考依据，经交易双方协商确定置出资产和置入资产的交易价格，置出资产和置入资产的交易价格是公允的。

综上所述，公司本次重组所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关性一致，出具的资产评估报告评估结论合理，评估定价公允。

本议案同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议案尚需提交股东大会进行审议。

（九）审议通过了《关于批准本次重大资产重组有关审计报告、审核报告和评估报告的议案》；

根据《重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2018 年修订）》等相关规定，在本次重组过程中，公司编制了 2018 年、2019 年 1-10 月的财务报告和置出资产 2016 年、2017 年、2018 年、2019 年 1-10 月的财务报告，上述财务报告已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了审计报告；公司还根据本次重组后的架构编制了备考财务报告，备考财务报告已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了审计报告；拟注入的标的公司忠旺集团编制了 2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-10 月的模拟财务报告、非经常性损益明细表和内部控制评价报告，致同会计师事务所（特殊普通合伙）就忠旺集团三年一期的财务报告出具了审计报告，就忠旺集团三年及一期非经常性损益明细表出具了专项审核报告，就忠旺集团原始财务报表与申报财务报表差异情况出具了专项审核报告，就忠旺集团主要税种纳税情况出具了专项审核报告，就忠旺集团内部控制评价报告出具了内部控制鉴证报告；辽宁众华资产评估有限公司对置入资产进行了评估，并出具了资产评估报告；中和资产评估有

限公司对置出资产进行了评估，并出具了资产评估报告。本次会议审议通过了上述报告。

本议案同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

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 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

（十一）审议通过了《关于本次重大资产重组符合〈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不涉及需要立项、环保、行业准入、规划等有关报批事项。

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、国家军民融合基金合法拥有忠旺集团 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、本次重组有利于公司改善财务状况、增强持续盈利能力，有利于公司突出主业、增强抗风险能力，有利于公司增强独立性、规范关联交易、避免同业竞争。

5、标的公司与刘忠田控制的其他公司之间存在关联交易，本次交易完成后，对于必要的关联交易，上市公司将在保证关联交易价格合理、公允的基础上，严格执行《上市规则》、《公司章程》及公司《关联交易管理办法》等有关规定，履行相应决策程序并订立协议或合同，及时进行信息披露。

本议案同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议案尚需提交股东大会进行审议。

(十二) 审议通过了《关于本次重大资产重组摊薄即期回报的填补措施及承诺事项的议案》；

根据中国证监会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》等相关规定，公司就本次重组摊薄即期回报事项进行了认真分析并制定了拟采取的填补措施，相关主体出具了承诺。本次会议审议通过了本次重组摊薄即期回报的填补措施及相关承诺。

本议案同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议案尚需提交股东大会进行审议。

(十三) 审议通过了《公司关于聘请本次重大资产重组相关中介机构的议案》；

董事会同意聘请民生证券股份有限公司、联储证券有限责任公司为本次重组的独立财务顾问；聘请北京市通商律师事务所为本次重组的法律顾问；聘请辽宁众华资产评估有限公司、中和资产评估有限公司为本次重组的评估机构；聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）、中审众环会计师事务所（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 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

(十四) 审议通过了《关于提请股东大会授权董事会办理本次重大资产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暨关联交易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、过户以及于上海证券交易所上市事宜；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、授权董事会为符合有关法律法规或相关证券监管部门的要求而修改本次重组方案（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）；

3、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；

4、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；

5、授权董事会为符合有关法律法规或本次交易的要求而代表公司出具承诺文件；

6、如本次重组终止，授权董事会审议终止重组事项，无需另行召开股东大会；

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 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议案尚需提交股东大会进行审议。

(十五) 审议通过了《关于中房置业股份有限公司未来三年（2020-2022 年）股东回报规划的议案》；

根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》及《公司章程》中有关利润分配政策的规定，在充分考虑公司实际经营情况及未来发展需要的基础上，为了给股东提供持续、稳定、合理的投资回报，制定了未来三年（2020 年-2022 年）股东回报规划。本次会议审议通过了关于中房置业股份有限公司未来三年（2020-2022 年）股东回报规划。

本议案同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议案尚需提交股东大会进行审议。

(十六) 审议通过了《关于暂不召开股东大会的议案》；

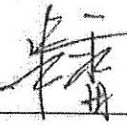
股东大会通知另行发出。

本议案同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

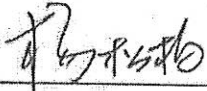
（以下无正文，为签章页）

(本页无正文，为《中房置业股份有限公司第八届董事会第五十七次会议决议》之
签章页)

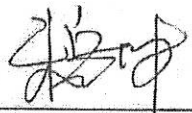
与会董事签字：



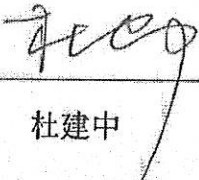
朱 雷



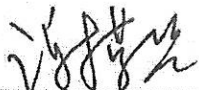
杨松柏



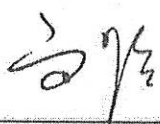
朱宏坤



杜建中



谢荣兴

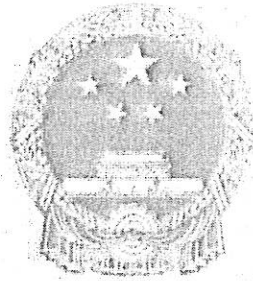


高登立

中房置业股份有限公司董事会



2020年3月20日



营业执照

(副本) (4-1)

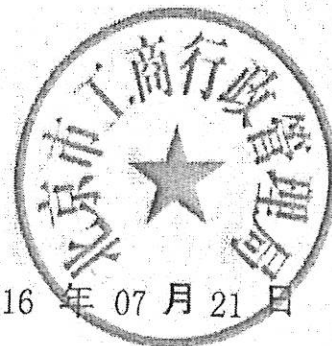
统一社会信用代码 9111000024383849XF

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)、机械电气设备;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



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。

2016 年 07 月 21 日

新疆中房置业有限公司

审 计 报 告

众环审字[2020]080236号

目 录

一、	审计报告	1
二、	已审财务报表	
1、	资产负债表	1
2、	利润表	3
3、	现金流量表	4
4、	股东权益变动表	5
5、	财务报表附注	9



MAZARS
中审众环

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦
邮政编码: 430077

Mazars Certified Public Accountants LLP
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 169 Donghu Road, Wuchang District
Wuhan, 430077

电话Tel: 027-86791215
传真Fax: 027-85424329

审计报告

众环审字[2020]080236 号

新疆中房置业有限公司全体股东:

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”)财务报表,包括2020年6月30日、2019年12月31日、2018年12月31日、2017年12月31日的资产负债表,2020年1-6月、2019年度、2018年度、2017年度的利润表、现金流量表、股东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2020年6月30日、2019年12月31日、2018年12月31日、2017年12月31日的财务状况以及2020年1-6月、2019年度、2018年度、2017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(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算新疆中房公司、终止运营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工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。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，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。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师

（项目合伙人）

黄丽琼

黄丽琼



中国注册会计师

张玲

张玲



中国·武汉

2020年10月28日

资产负债表

编制单位：新疆中房置业有限公司

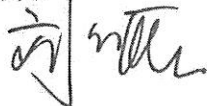
金额单位：人民币元

项 目	注释	2020年6月30日	2020年1月1日	2019年12月31日	2019年1月1日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：							
货币资金	六、1	155,018.82	18,829,132.30	18,829,132.30	366,247.23	366,247.23	61,452.34
交易性金融资产							
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产							
衍生金融资产							
应收票据							
应收账款							
应收款项融资							
预付款项							
其他应收款	六、2	127,263,175.50	127,167,904.66	127,167,904.66	37,123,201.21	37,123,182.69	36,300,608.63
其中：应收利息							
应收股利							
存货	六、3	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00
合同资产							
持有待售资产							
一年内到期的非流动资产							
其他流动资产	六、4	45,171.00	42,532.73	42,532.73	42,662.44	42,662.44	
流动资产合计		127,464,415.32	146,040,619.69	146,040,619.69	37,533,160.88	37,533,142.36	36,363,110.97
非流动资产：							
债权投资							
可供出售金融资产							
其他债权投资							
持有至到期投资							
长期应收款							
长期股权投资							
其他权益工具投资							
其他非流动金融资产							
投资性房地产	六、5	16,908,832.70	17,586,191.18	17,586,191.18	56,836,115.64	56,836,115.64	63,619,653.09
固定资产	六、6	3,209.86	5,749.30	5,749.30	11,019.88	11,019.88	1,251.01
在建工程							
生产性生物资产							
油气资产							
使用权资产							
无形资产	六、7						
开发支出							
商誉							
长期待摊费用							
递延所得税资产	六、8						
其他非流动资产	六、9	852,000.00	852,000.00	852,000.00	852,000.00	852,000.00	
非流动资产合计		17,764,042.56	18,443,940.48	18,443,940.48	57,699,135.52	57,699,135.52	63,620,904.10
资产总计		145,228,457.88	164,484,560.17	164,484,560.17	95,232,296.40	95,232,277.88	99,984,015.07

载于第9页至第57页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第8页的财务报表由以下人士签署：

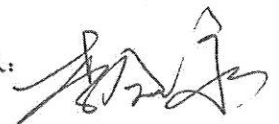
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



本报告书共57页第1页

资产负债表（续）

编制单位：新疆中房置业有限公司

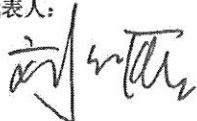
金额单位：人民币元

项 目	注 释	2020年6月30日	2020年1月1日	2019年12月31日	2019年1月1日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动负债：							
短期借款							
交易性金融负债							
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债							
衍生金融负债							
应付票据							
应付账款	六、10	2,349,181.78	2,349,181.78	2,349,181.78	2,349,181.78	2,349,181.78	3,362,041.78
预收款项							
合同负债							
应付职工薪酬	六、11	18,511.39	17,794.77	17,794.77	17,422.91	17,422.91	13,787.07
应交税费	六、12	7,087.76	17,702,792.79	17,702,792.79	9,359.21	9,359.21	916,633.67
其他应付款	六、13	2,653,411.10	2,727,172.82	2,727,172.82	3,209,115.67	3,209,115.67	2,738,798.10
其中：应付利息							
应付股利							
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		5,028,192.03	22,796,942.16	22,796,942.16	5,585,079.57	5,585,079.57	7,031,260.62
非流动负债：							
长期借款							
应付债券							
其中：优先股							
永续债							
租赁负债							
长期应付款							
长期应付职工薪酬							
预计负债							
递延收益							
递延所得税负债							
其他非流动负债							
非流动负债合计							
负债合计		5,028,192.03	22,796,942.16	22,796,942.16	5,585,079.57	5,585,079.57	7,031,260.62
股东权益：							
股本	六、14	135,000,000.00	135,000,000.00	135,000,000.00	135,000,000.00	135,000,000.00	135,000,000.00
其他权益工具							
其中：优先股							
永续债							
资本公积	六、15	18,997,069.64	18,997,069.64	18,997,069.64	18,997,069.64	18,997,069.64	18,997,069.64
减：库存股							
其他综合收益							
专项储备							
盈余公积							
一般风险准备							
未分配利润	六、16	-13,796,803.79	-12,309,451.63	-12,309,451.63	-64,349,852.81	-64,349,871.33	-61,044,315.19
股东权益合计		140,200,265.85	141,687,618.01	141,687,618.01	89,647,216.83	89,647,198.31	92,952,754.45
负债和股东权益总计		145,228,457.88	164,484,560.17	164,484,560.17	95,232,296.40	95,232,277.88	99,984,015.07

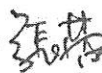
载于第9页至第57页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第8页的财务报表由以下人士签署：

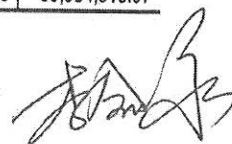
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



本报告书共57页第2页

利润表

编制单位：新疆中房置业有限公司

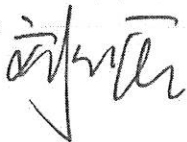
金额单位：人民币元

项 目	注释	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	六、17	168,171.42	127,072,134.24	12,225,355.53	76,458,062.66
减：营业成本	六、17	677,358.48	37,925,135.88	7,722,311.70	27,745,150.95
税金及附加	六、18	237,285.35	15,655,979.45	4,138,178.81	14,622,306.35
销售费用					
管理费用	六、19	806,938.37	2,094,917.32	1,596,255.03	2,248,464.24
研发费用					
财务费用	六、20	-62,292.28	-3,051.03	-103,337.68	-61,601.62
其中：利息费用					
利息收入	六、20	63,354.88	3,942.63	105,140.48	63,711.82
加：其他收益	六、21	3,766.34			
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					
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益					
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
信用减值损失（损失以“-”号填列）					
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、22			-17,123.40	-35.12
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、23				-4,644.58
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,487,352.16	71,399,152.62	-1,145,175.73	31,899,063.04
加：营业外收入					
减：营业外支出	六、24		1,667,697.90	2,160,380.41	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,487,352.16	69,731,454.72	-3,305,556.14	31,899,063.04
减：所得税费用	六、25		17,691,053.54		877,865.08
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,487,352.16	52,040,401.18	-3,305,556.14	31,021,197.96
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
五、其他综合收益的税后净额					
（一）不能重分类进损益的其他综合收益					
（二）将重分类进损益的其他综合收益					
六、综合收益总额		-1,487,352.16	52,040,401.18	-3,305,556.14	31,021,197.96

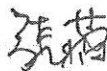
载于第9页至第57页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第8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	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017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		176,580.00	543,180.00	620,373.35	1,768,231.45
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金		466,378.25	3,529,940.39	71,651,007.11	774,698.51
经营活动现金流入小计		642,958.25	4,073,120.39	72,271,380.46	2,542,929.96
购买商品、接受劳务支付的现金			632,572.53	757,428.89	
支付给职工以及为职工支付的现金		659,760.53	1,247,243.89	793,707.25	627,958.26
支付的各项税费		17,942,629.93	1,243,074.28	2,281,850.70	1,847,013.10
支付其他与经营活动有关的现金		714,681.27	94,603,663.33	72,922,478.31	68,092,395.00
经营活动现金流出小计		19,317,071.73	97,726,554.03	76,755,465.15	70,567,366.36
经营活动产生的现金流量净额		-18,674,113.48	-93,653,433.64	-4,484,084.69	-68,024,436.40
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			112,116,318.71	8,796,653.19	61,626,963.64
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			112,116,318.71	8,796,653.19	61,626,963.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金				2,026,014.00	1,390,000.00
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				1,981,759.61	
投资活动现金流出小计				4,007,773.61	1,390,000.00
投资活动产生的现金流量净额			112,116,318.71	4,788,879.58	60,236,963.64
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金					
取得借款收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计					
偿还债务支付的现金					
分配股利、利润或偿付利息支付的现金					
支付其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流出小计					
筹资活动产生的现金流量净额					
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额		-18,674,113.48	18,462,885.07	304,794.89	-7,787,472.76
加：期初现金及现金等价物余额		18,829,132.30	366,247.23	61,452.34	7,848,925.10
六、期末现金及现金等价物余额		155,018.82	18,829,132.30	366,247.23	61,452.34

载于第9页至第57页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第8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：张 蕾

会计机构负责人：



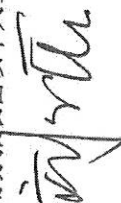
股东权益变动表

编制单位：新疆中房置业有限公司		2020年1-6月					金额单位：人民币元
项 目	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	135,000,000.00	18,997,069.64				-12,303,451.63	141,687,618.01
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	135,000,000.00	18,997,069.64				-12,303,451.63	141,687,618.01
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-1,487,352.16	-1,487,352.16
（一）综合收益总额						-1,487,352.16	-1,487,352.16
（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、设定受益计划变动额结转留存收益							
5、其他综合收益结转留存收益							
6、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				-13,790,803.79	140,200,265.85

载于第9页至第57页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第8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：



股东权益变动表(续)

编制单位:新疆中房置业有限公司

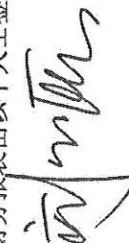
金额单位:人民币元

项 目	2019年度				
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	135,000,000.00	18,997,069.64			-64,349,871.33
加:会计政策变更					18.52
前期差错更正					
其他					
二、本年初余额	135,000,000.00	18,997,069.64			-64,349,852.81
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					52,040,401.18
(一)综合收益总额					52,040,401.18
(二)股东投入和减少资本					52,040,401.18
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、设定受益计划变动额结转留存收益					
5、其他综合收益结转留存收益					
6、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			-12,309,451.63
					141,687,618.01

载于第9页至第57页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第8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:



本报告书共57页第6页

股东权益变动表(续-1)

编制单位: 新疆中房置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2018年度					
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额 加：会计政策变更 前期差错更正 其他	135,000,000.00	18,997,069.64				-61,044,315.19
二、本年初余额						
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						
(一) 综合收益总额	135,000,000.00	18,997,069.64				-61,044,315.19
(二) 股东投入和减少资本						-3,305,556.14
1、股东投入的普通股						-3,305,556.14
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、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、设定受益计划变动额结转留存收益						
5、其他综合收益结转留存收益						
6、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				-64,349,871.33

载于第9页至第57页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第8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：44

会计机构负责人:

本報告書共57頁第7頁

股东权益变动表 (续-2)

编制单位：新疆中房置业有限公司		2017年度						金额单位：人民币元
项	目	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
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）							31,021,197.96	31,021,197.96
（一）综合收益总额							31,021,197.96	31,021,197.96
（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、设定受益计划变动额结转留存收益								
5、其他综合收益结转留存收益								
6、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				-61,044,315.19	92,952,754.45

载于第9页至第57页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第8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

2020 年 1-6 月、2019 年度、2018 年度及 2017 年度

财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

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, 成立于 2002 年 7 月 16 日, 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“天津中盈集团”)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, 共计 1,200.00 万元的股权转让天津中盈, 转让后天津中盈集团持有 2,700.00 万元的股权, 陈晓红持有 300.00 万元的股权。

2006 年 8 月, 天津中盈集团将持有的新疆中盈 2,700.00 万元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置业有限公司(以下简称“天津中盈置业”)。2008 年 3 月天津中盈置业将持有的新疆中盈 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, 其中天津中盈集团作为新股东出资 7,000.00 万元, 王雪硕增加出资 3,000.00 万元, 于两年内分期到位(根据乌鲁木齐海天会计师事务所出具的《验资报告》(海天会验资[2010]1-043 号), 截至 2010 年 1 月 11 日, 新疆中盈实收资本为 13,000.00 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, 天津中盈集团将持有 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“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。

1、本公司注册地、组织形式、统一社会信用代码和地址

本公司组织形式：有限责任公司

本公司注册地址：中华人民共和国乌鲁木齐市

本公司统一社会信用代码：91650000738395192E

本公司办公地址：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

2、本公司的业务性质和主要经营活动

本公司主要经营范围：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。

3、母公司以及最终控制方的名称

本公司母公司为中房置业股份有限公司，中房置业股份有限公司的最终控制方是呼健。

4、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表于2020年10月28日经公司董事会批准报出。

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”）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及本公司的财务状况、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

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,是指企业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。本公司以一年(12个月)作为正常营业周期,并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

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

以下金融工具会计政策适用于2019年度及以后:

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,将金融资产划分为:以摊余成本计量的金融资产;以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产;以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,相关交易费用直接计入当期损益;对于其他类别的金融资产,相关交易费用计入

初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套

期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

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

②其他金融负债

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有

的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

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

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（7）权益工具

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

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

以下金融工具会计政策适用于 2018 年度、2017 年度:

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）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

（4）金融负债的分类和计量

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。

（5）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。

（6）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。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余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。

（7）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。

（8）权益工具

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

本公司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、金融资产减值

以下金融资产减值会计政策适用于 2019 年度及以后：

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款等。此外，对合同资产，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含部分财务担保合同等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量

损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备/不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

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

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	以原始应收款项的账龄作为信用风险特征。

②应收账款和合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项及合同资产，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款和合同资产外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

③其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	本组合为日常经常活动中应收取的各类押金、代垫款、质保金等应收款项。
组合 2	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

以下金融资产减值政策适用于 2018 年度、2017 年度：

(1) 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

本公司对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。本公司以加权平均法计算可供出售权益工具投资的初始投资成本。

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。

（2）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：A、债务人发生严重的财务困难；B、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）；C、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；D、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

A、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。

B、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
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:

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)单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大,但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

(4) 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

存货主要包括周转材料。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

(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完工时估计将要发生的成本、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。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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

低值易耗品于领用时按五五摊销法摊销；包装物于领用时按五五摊销法摊销。

8、合同资产

合同资产会计政策适用于 2020 年度及以后。

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、6、金融资产减值。

9、投资性房地产

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、12“长期资产减值”。

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。

10、固定资产

（1）固定资产确认条件

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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
办公及电子设备	年限平均法	3-5	0	20.00-33.33

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（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、12“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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。以融资租赁方式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取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使

用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 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。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时,终止确认该固定资产。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。

11、无形资产

(1) 无形资产

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。

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。

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。

(2) 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。

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。

（3）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、12“长期资产减值”。

12、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

13、合同负债

合同负债会计政策适用于 2020 年度及以后。

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

14、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

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

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

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

条件时，计入当期损益（辞退福利）。

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

15、收入

以下收入会计政策适用于 2020 年度及以后：

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（1）销售商品收入

房地产销售在满足以下条件时确认收入：

- 1) 房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，客户取得相关商品或服务控制权；
- 2) 履行了合同规定的义务，价款已经收取或确信可以取得；
- 3) 具有经购买方认可的销售合同及其结算单。

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，公司在该段时间内按履约进度确认收入。

(2) 房屋出租合同

公司按合同、协议约定的承租方付租日期应付的租金已经取得或确信可以取得，确认为营业收入的实现。

以下收入政策适用于2019年度、2018年度、2017年度：

本公司的收入包括房地产销售收入、提供劳务收入、使用费收入和利息收入。

(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。

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第15号—建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本公司按照《企业会计准则第14号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

① 开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

在房屋完工且经有关部门验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知

确定的交付使用时限结束后即确认销售收入的实现。

②分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

③ 出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

④代建房屋和工程业务

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工进度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

⑤出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

（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，已发生的劳务成本计入当期损益。

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

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

16、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报告期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。

17、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分别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。

18、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

①执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。经本公司董事会决议通过，本公司于 2020 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2020 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

上述修订的新收入准则未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

②执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修

订)》(财会〔2017〕8号)、《企业会计准则第24号——套期会计(2017年修订)》(财会〔2017〕9号),于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报(2017年修订)》(财会〔2017〕14号)(上述准则统称“新金融工具准则”),要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。本公司于2019年1月1日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产,其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日,以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征,将金融资产分为三类:按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中,对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资,当该金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益,不计入当期损益。

在新金融工具准则下,本公司以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则,但对于分类和计量(含减值)涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的,本公司选择不进行重述。因此,对于首次执行该准则的累积影响数,本公司调整2019年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额,2018年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下:

A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

2018年12月31日(变更前)			2019年1月1日(变更后)		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
其他应收款	摊余成本	37,123,182.69	其他应收款	摊余成本	37,123,201.21

B、首次执行日,原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

项目	2018年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日(变更后)
摊余成本:				
其他应收款	37,123,182.69			
重新计量:预计信用损失准备			-18.52	
按新金融工具准则列示的余额				37,123,201.21

C、首次执行日，金融资产减值准备调节表

计量类别	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
摊余成本:				
其他应收款减值准备	266,082.68		-18.52	266,064.16

D、对2019年1月1日留存收益和其他综合收益的影响

项目	未分配利润	盈余公积	其他综合收益
2018年12月31日	-64,349,871.33		
1、应收款项减值的重新计量	18.52		
2019年1月1日	-64,349,852.81		

③其他会计政策变更

A、非货币性资产交换准则、债务重组准则

财政部于2019年5月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第7号—非货币性资产交换〉的通知》，修订该准则的主要内容是：（1）明确准则的适用范围；（2）保持准则体系内在协调，即增加规范非货币性资产交换的确认时点；（3）增加披露非货币性资产交换是否具有商业实质及其原因的要求。该准则自2019年1月1日起适用，不要求追溯调整。

财政部于2019年5月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第12号—债务重组〉的通知》，修订的主要内容是：（1）修改债务重组的定义，取消了“债务人发生财务困难”、债权人“作出让步”的前提条件，重组债权和债务与其他金融工具不作区别对待；（2）保持准则体系内在协调：将重组债权和债务的会计处理规定索引至金融工具准则，删除关于或有应收、应付金额遵循或有事项准则的规定，债权人以放弃债权的公允价值为基础确定受让资产（金融资产除外）的初始计量与重组损益。该准则自2019年1月1日起适用，不要求追溯调整。

上述修订的非货币性资产交换准则、债务重组准则未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

B、财务报表格式变更

财政部于2019年4月发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），对一般企业财务报表格式作出了修订以及整合了财政部发布的解读的相关规定，本公司已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则）编制财务报表。

本公司财务报表主要有如下重要变化：（1）将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；（2）新增“应收款项融资”行项目；（3）列报于“其他应收款”或“其他应付款”行项目

目的应收利息或应付利息，仅反映相关金融工具已到期可收取或应支付，但于资产负债表日尚未收到或支付的利息；基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中；（4）明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内（含一年）进行摊销的部分，不得归类为流动负债，仍在该项目中填列，不转入“一年内到期的非流动负债”行项目；（5）将“资产减值损失”、“信用减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后，并将“信用减值损失”行项目列于“资产减值损失”行项目之前；（6）“投资收益”行项目的其中项新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”行项目。

本公司根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

C、政府补助和持有待售的非流动资产、处置组和终止经营

2017年4月28日，财政部发布了《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》（以下简称《企业会计准则第42号》），自2017年5月28日起施行；5月10日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》（以下简称《企业会计准则第16号》），自2017年6月12日起施行。

本公司自2017年5月28日起执行上述新发布的《企业会计准则第42号》，自2017年6月12日起执行上述修订后的《企业会计准则第16号》，并导致本公司相应重要会计政策变更，具体内容如下：（1）在合并利润表和利润表中改为分别列示持续经营损益和终止经营损益。（2）与资产相关的政府补助，由自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益改为自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。（3）与日常活动相关的政府补助，由计入营业外收支改为按照经济业务实质，计入其他收益，在合并利润表与利润表中单独列报该项目。（4）取得政策性优惠贷款贴息，改为区分以下两种取得方式进行会计处理：

a、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本公司提供贷款的，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。

b、财政将贴息资金直接拨付给本公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

（2）会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

19、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，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）收入确认

以下与收入确认相关的重大会计判断和估计适用于 2020 年度及以后

如本附注四、15、“收入”所述，本公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行等等。

本公司主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）金融资产减值

以下与金融资产减值相关的重大会计判断和估计适用于 2019 年度及以后：

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

以下与金融资产减值相关的重大会计判断和估计适用于 2018 年度、2017 年度：

①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。

②可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（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）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（5）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合

的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（6）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。

（7）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。

（8）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
增值税	按收入的 3%或 5%计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%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	按实际缴纳的流转税的 2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴。
土地增值税	按增值额的超率累进税率计缴。

2、税收优惠及批文

无。

六、财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
库存现金	3,019.38	671.38
银行存款	151,999.44	18,828,460.92
合 计	155,018.82	18,829,132.30

注：2020 年 6 月 30 货币资金余额较 2019 年 12 月 31 日减少 18,674,113.48 元，降幅为 99.18%，
主要为公司缴纳 2019 年度企业所得税所致。

2、其他应收款

项 目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	127,263,175.50	127,167,904.66
合 计	127,263,175.50	127,167,904.66

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
1 年以内	93,163,175.50	93,067,904.66
1 至 2 年	11,000,000.00	34,100,000.00
2 至 3 年	23,100,000.00	
3 年以上	266,064.16	266,064.16
小 计	127,529,239.66	127,433,968.82
减：坏账准备	266,064.16	266,064.16
合 计	127,263,175.50	127,167,904.66

②按款项性质分类情况

款项性质	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
应收关联方款项	127,100,000.00	127,100,000.00
其他	429,239.66	333,968.82
小 计	127,529,239.66	127,433,968.82
减：坏账准备	266,064.16	266,064.16
合 计	127,263,175.50	127,167,904.66

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	0.00		266,064.16	266,064.16
2020 年 1 月 1 日余额在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提				
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2020 年 6 月 30 日余额	0.00		266,064.16	266,064.16

④坏账准备的情况

类 别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
2020 年 1-6 月	266,064.16					266,064.16
2019 年度	266,064.16					266,064.16
2018 年度	248,959.28	17,123.40				266,082.68
2017 年度	248,924.16	35.12				248,959.28

注:上表中所列坏账准备 2018 年年末余额与 2019 年年初余额之间的差异原因和调节表,详见附注四、18、②“执行新金融工具准则导致的会计政策变更”。

⑤按欠款方归集的 2020 年 6 月 30 日前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2020 年 6 月 30 日	账龄	占其他应收款 2020 年 6 月 30 日合计数的比例 (%)	坏账准备 2020 年 6 月 30 日余额
中房置业股份有限公司	关联方	127,100,000.00	0-3 年	99.66	
新疆兵团供销社	其他	177,357.00	5 年以上	0.14	177,357.00
汉辰控股有限公司	代垫款	132,054.74	1 年以内	0.10	
新疆天富源投资有限公司	借款	41,567.16	5 年以上	0.03	41,567.16
上海强荣国际物流公司	代垫款	30,866.27	1 年以内	0.02	
合 计	——	127,481,845.17	——	99.95	218,924.16

3、存货

(1) 存货分类

项 目	2020 年 6 月 30 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
周转材料	1,050.00		1,050.00
合 计	1,050.00		1,050.00

(续)

项 目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
周转材料	1,050.00		1,050.00
合 计	1,050.00		1,050.00

4、其他流动资产

项 目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
预交税金	45,171.00	42,532.73
合 计	45,171.00	42,532.73

5、投资性房地产

(1) 本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量:

项 目	房屋、建筑物	合 计
一、账面原值		
1、2019 年 12 月 31 日	52,591,789.34	52,591,789.34
2、2020 年 1-6 月增加金额		
3、2020 年 1-6 月减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、2020 年 6 月 30 日	52,591,789.34	52,591,789.34
二、累计折旧和累计摊销		
1、2019 年 12 月 31 日	19,485,974.22	19,485,974.22
2、2020 年 1-6 月增加金额	677,358.48	677,358.48
(1) 计提或摊销	677,358.48	677,358.48
3、2020 年 1-6 月减少金额		

项 目	房屋、建筑物	合 计
(1) 处置		
4、2020 年 6 月 30 日	20,163,332.70	20,163,332.70
三、减值准备		
1、2019 年 12 月 31 日	15,519,623.94	15,519,623.94
2、2020 年 1-6 月增加金额		
3、2020 年 1-6 月减少金额		
(1) 处置		
4、2020 年 6 月 30 日	15,519,623.94	15,519,623.94
四、账面价值		
1、2020 年 6 月 30 日	16,908,832.70	16,908,832.70
2、2019 年 12 月 31 日	17,586,191.18	17,586,191.18

6、固定资产

项 目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
固定资产	3,209.86	5,749.30
固定资产清理		
合 计	3,209.86	5,749.30

(1) 固定资产

项 目	办公设备	合 计
一、账面原值		
1、2019 年 12 月 31 日	52,790.00	52,790.00
2、2020 年 1-6 月增加金额		
3、2020 年 1-6 月减少金额		
4、2020 年 6 月 30 日	52,790.00	52,790.00
二、累计折旧		
1、2019 年 12 月 31 日	47,040.70	47,040.70
2、2020 年 1-6 月增加金额	2,539.44	2,539.44
(1) 计提	2,539.44	2,539.44
3、2020 年 1-6 月减少金额		
4、2020 年 6 月 30 日	49,580.14	49,580.14
三、减值准备		
1、2019 年 12 月 31 日		
2、2020 年 1-6 月增加金额		

项 目	办公设备	合 计
3、2020 年 1-6 月减少金额		
4、2020 年 6 月 30 日		
四、账面价值		
1、2020 年 6 月 30 日	3,209.86	3,209.86
2、2019 年 12 月 31 日	5,749.30	5,749.30

7、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	软件	合 计
一、账面原值		
1、2019 年 12 月 31 日	13,000.00	13,000.00
2、2020 年 1-6 月增加金额		
3、2020 年 1-6 月减少金额		
4、2020 年 6 月 30 日	13,000.00	13,000.00
二、累计摊销		
1、2019 年 12 月 31 日	13,000.00	13,000.00
2、2020 年 1-6 月增加金额		
3、2020 年 1-6 月减少金额		
4、2020 年 6 月 30 日	13,000.00	13,000.00
三、减值准备		
1、2019 年 12 月 31 日		
2、2020 年 1-6 月增加金额		
3、2020 年 1-6 月减少金额		
4、2020 年 6 月 30 日		
四、账面价值		
1、2020 年 6 月 30 日		
2、2019 年 12 月 31 日		

8、递延所得税资产

(1) 未确认递延所得税资产明细

项 目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	15,785,688.10	15,785,688.10

项 目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	1,476,825.40	
合 计	17,262,513.50	15,785,688.10

注：由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因而没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	备注
2025 年	1,476,825.40		
合 计	1,476,825.40		

9、其他非流动资产

项 目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
预付设备款	852,000.00	852,000.00
合 计	852,000.00	852,000.00

10、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
1 年以内		
1 至 2 年		180,000.00
2 至 3 年	180,000.00	8,000.00
3 年以上	2,169,181.78	2,161,181.78
合 计	2,349,181.78	2,349,181.78

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	2020 年 6 月 30 日	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
北京芭豪	495,559.35	尚未结算
新疆维吾尔自治区建筑设计院	180,000.00	尚未结算
北京唯成万信	163,200.00	尚未结算
志永鑫建材	154,967.46	尚未结算
合 计	2,164,148.82	——

11、应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

项目	2019年12月31日	2020年1-6月增加	2020年1-6月减少	2020年6月30日
一、短期薪酬	17,794.77	666,545.54	665,828.92	18,511.39
二、离职后福利-设定提存计划		3,206.94	3,206.94	
合 计	17,794.77	669,752.48	669,035.86	18,511.39

(2) 短期薪酬列示

项目	2019年12月31日	2020年1-6月增加	2020年1-6月减少	2020年6月30日
1、工资、奖金、津贴和补贴		610,498.20	610,498.20	
2、职工福利费		7,067.00	7,067.00	
3、社会保险费		6,697.68	6,697.68	
其中：医疗保险费		6,511.09	6,511.09	
工伤保险费		31.10	31.10	
生育保险费		155.49	155.49	
4、住房公积金		28,920.00	28,920.00	
5、工会经费	4,967.70	13,362.66	12,646.04	5,684.32
6、职工教育经费	12,827.07			12,827.07
合 计	17,794.77	666,545.54	665,828.92	18,511.39

(3) 设定提存计划列示

项 目	2019年12月31日	2020年1-6月增加	2020年1-6月减少	2020年6月30日
1、基本养老保险		3,109.76	3,109.76	
2、失业保险费		97.18	97.18	
合 计		3,206.94	3,206.94	

12、应交税费

项 目	2020年6月30日	2019年12月31日
企业所得税		17,691,053.54
个人所得税	7,087.76	8,581.10
残疾人保障金		3,088.85
印花税		69.30
合 计	7,087.76	17,702,792.79

13、其他应付款

项 目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
应付利息		
应付股利		
其他应付款	2,653,411.10	2,727,172.82
合 计	2,653,411.10	2,727,172.82

(1) 其他应付款

①按款项性质列示

项 目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
往来款	1,950,958.90	1,950,958.90
保证金	50,000.00	50,000.00
其他	652,452.20	726,213.92
合 计	2,653,411.10	2,727,172.82

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	2020 年 6 月 30 日	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
姚文秀	600,022.20	尚未结算
新建新恒石油公司	600,000.00	尚未结算
合 计	2,200,022.20	——

14、实收资本

(1) 2020 年 1-6 月变动情况

股东名称	2020 年 1 月 1 日	2020 年 1-6 月增加	2020 年 1-6 月减少	2020 年 6 月 30 日	出资比例(%)
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) 2019 年度变动情况

股东名称	2019 年 1 月 1 日	2019 年度增加	2019 年度减少	2019 年 12 月 31 日	出资比例(%)
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) 2018 年度变动情况

股东名称	2018年1月1日	2018年度增加	2018年度减少	2018年12月31日	出资比例(%)
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

(4) 2017 年度变动情况

股东名称	2017年1月1日	2017年度增加	2017年度减少	2017年12月31日	出资比例(%)
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

15、资本公积

(1) 2020 年 1-6 月变动情况

项 目	2020年1月1日	2020年1-6月增加	2020年1-6月减少	2020年6月30日
资本溢价(股本溢价)	18,997,069.64			18,997,069.64
合 计	18,997,069.64			18,997,069.64

(2) 2019 年度变动情况

项 目	2019年1月1日	2019年度增加	2019年度减少	2019年12月31日
资本溢价(股本溢价)	18,997,069.64			18,997,069.64
合 计	18,997,069.64			18,997,069.64

(2) 2018 年度变动情况

项 目	2018年1月1日	2018年度增加	2018年度减少	2018年12月31日
资本溢价(股本溢价)	18,997,069.64			18,997,069.64
合 计	18,997,069.64			18,997,069.64

(3) 2017 年度变动情况

项 目	2017年1月1日	2017年度增加	2017年度减少	2017年12月31日
资本溢价(股本溢价)	18,997,069.64			18,997,069.64
合 计	18,997,069.64			18,997,069.64

16、未分配利润

项 目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
调整前年初未分配利润	-12,309,451.63	-64,349,871.33	-61,044,315.19	-92,065,513.15
加：年初未分配利润调整合		18.52		

项 目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
计数（调增+，调减-）				
调整后年初未分配利润	-12,309,451.63	-64,349,852.81	-61,044,315.19	-92,065,513.15
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-1,487,352.16	52,040,401.18	-3,305,556.14	31,021,197.96
减：提取法定盈余公积				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
其他				
期末未分配利润	-13,796,803.79	-12,309,451.63	-64,349,871.33	-61,044,315.19

17、营业收入和营业成本

项 目	2020 年 1-6 月		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	168,171.42	677,358.48	517,314.24	4,441,584.58
其他业务			126,554,820.00	33,483,551.30
合 计	168,171.42	677,358.48	127,072,134.24	37,925,135.88

(续)

项 目	2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	597,022.20	5,268,713.60	1,931,376.95	5,936,295.12
其他业务	11,628,333.33	2,453,598.10	74,526,685.71	21,808,855.83
合 计	12,225,355.53	7,722,311.70	76,458,062.66	27,745,150.95

注：其他业务主要是公司出售投资性房地产，其成本按建筑面积分摊结转。

18、税金及附加

项 目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
土地增值税		13,612,731.07	2,755,805.24	12,413,935.45
城市维护建设税	588.59	444,752.43	42,788.75	267,977.01
教育费附加		315,705.43	30,563.36	191,412.15
房产税	233,368.96	1,186,126.08	1,270,325.26	1,664,654.50
土地使用税	3,174.80	16,811.00	17,368.20	21,998.00
其他	153.00	79,853.44	21,328.00	62,329.24
合 计	237,285.35	15,655,979.45	4,138,178.81	14,622,306.35

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

19、管理费用

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
物业费	35,584.82	185,559.20	194,636.48	246,652.48
暖气费	20,153.00	190,192.74	189,974.57	253,233.00
设计费				150,000.00
职工薪酬	669,752.48	1,269,140.28	804,820.08	641,786.05
业务招待费	10,651.00	34,380.50	65,164.00	224,696.40
修理费		1,896.00	25,504.00	95,810.00
折旧费	2,539.44	5,270.58	5,715.13	65,784.90
办公费		1,932.50	10,109.06	26,661.17
差旅交通费	2,960.00	16,118.00	8,977.00	27,345.50
聘请中介机构费	10,000.00	220,000.00	62,300.00	142,000.00
其他	55,297.63	170,427.52	229,054.71	374,494.74
合 计	806,938.37	2,094,917.32	1,596,255.03	2,248,464.24

20、财务费用

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利息支出				
减：利息收入	63,354.88	3,942.63	105,140.48	63,711.82
手续费	1,062.60	891.60	1,802.80	2,110.20
合 计	-62,292.28	-3,051.03	-103,337.68	-61,601.62

21、其他收益

(1) 其他收益分类情况

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度	
	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
政府补助	2,332.36	2,332.36		
个税手续费返还	1,433.98			
合 计	3,766.34	2,332.36		

(续)

项目	2018 年度		2017 年度	
	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
政府补助				
个税手续费返还				
合计				

(2) 与日常活动相关的政府补助

补助项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度	与资产相关/与收益相关
返回的失业保险	2,332.36				与收益相关

22、资产减值损失

项 目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
坏账损失	—	—	-17,123.40	-35.12
合 计	—	—	-17,123.40	-35.12

23、资产处置收益

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
处置非流动资产的利得（损失“-”）				-4,644.58
合 计				-4,644.58

24、营业外支出

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度	
	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
税收滞纳金支出				
其他			1,667,697.90	1,667,697.90
合计			1,667,697.90	1,667,697.90

(续)

项目	2019 年度		2017 年度	
	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
税收滞纳金支出	2.53	2.53		
其他	2,160,377.88	2,160,377.88		

项目	2019 年度		2017 年度	
	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
合计	2,160,380.41	2,160,380.41		

注：2019年度发生额其他为公司对投资性房地产的设计费进行报废，将该设计费净值1,667,697.90转入营业外支出；；2018年度其他为公司拆除以前年度装修，将以前年度装修款净值178,618.27元和拆除费1,981,759.61元计入营业外支出。

25、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
当期所得税费用		17,691,053.54		877,865.08
递延所得税费用				
合 计		17,691,053.54		877,865.08

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利润总额	-1,487,352.16	69,731,454.72	-3,305,556.14	31,899,063.04
按法定/适用税率计算的所得税费用	-371,838.04	17,432,863.68	-826,389.04	7,974,765.76
调整以前期间所得税的影响				
非应税收入的影响				
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,631.69	466,836.65	617,742.25	39,443.22
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		-208,646.79		-7,136,352.68
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	369,206.35		208,646.79	8.78
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化				
所得税费用		17,691,053.54		877,865.08

26、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：				

补充资料	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
净利润	-1,487,352.16	52,040,401.18	-3,305,556.14	31,021,197.96
加：资产减值准备			17,123.40	35.12
信用减值损失			—	—
固定资产折旧、油气资产折耗、 生产性生物资产折旧	679,897.92	4,104,170.47	4,285,566.21	6,002,080.02
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）		-78,632,767.41	-5,761,638.42	-39,818,607.81
固定资产报废损失（收益以 “—”号填列）		1,667,697.90	2,160,377.88	
公允价值变动损失（收益以 “—”号填列）				
财务费用（收益以“—”号填列）				
投资损失（收益以“—”号填列）				
递延所得税资产减少（增加以 “—”号填列）				
递延所得税负债增加（减少以 “—”号填列）				
存货的减少（增加以“—”号填 列）				
经营性应收项目的减少（增加 以“—”号填列）	-95,270.84	-90,044,573.74	-882,359.90	-36,300,134.83
经营性应付项目的增加（减少 以“—”号填列）	-17,771,388.40	17,211,637.96	-997,597.72	-28,929,006.86
其他				
经营活动产生的现金流量净额	-18,674,113.48	-93,653,433.64	-4,484,084.69	-68,024,436.40
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：				
现金的年末余额	155,018.82	18,829,132.30	366,247.23	61,452.34
减：现金的年初余额	18,829,132.30	366,247.23	61,452.34	7,848,925.10
加：现金等价物的年末余额				
减：现金等价物的年初余额				
现金及现金等价物净增加额	-18,674,113.48	18,462,885.07	304,794.89	-7,787,472.76

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、现金				
其中：库存现金	3,019.38	671.38	424.45	1,479.19
可随时用于支付的银行存款	151,999.44	18,828,460.92	365,822.78	59,973.15
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、年末现金及现金等价物余额	155,018.82	18,829,132.30	366,247.23	61,452.34
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				

注：现金和现金等价物不含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、关联方关系及其交易

1、 控股股东及最终控制人

(1)、本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
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

注：嘉益（天津）投资管理有限公司（以下简称“嘉益投资”）直接持有中房置业股份有限公司的股权比例为19.47%，呼健为公司的实际控制人。

2、 关联方交易

(1) 关联方商品和劳务

关联方资产转让情况

关联方	关联交易内容	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
中房置业股份有限公司	处置固定资产				269,660.19

3、 关联方应收应付款余额

(1) 应收关联方款项

项目	关联方	2020 年 6 月 30 日		2019 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	127,100,000.00		127,100,000.00	

(续)

项目	关联方	2018 年 12 月 31 日		2017 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	36,800,000.00		36,300,000.00	

八、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2020 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2020 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

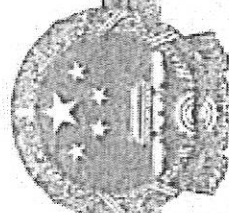
十、其他重要事项

(1) 资产重组

2016年3月22日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”）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（以下简称“忠旺集团”）100%股权中的等值部分进行置换。

2019年8月26日，中房股份公司召开第八届董事会五十三次会议，会议审议通过了《关于终止本次重大资产重组事项的议案》。中房股份公司决定终止本次重大资产重组，与本次重大资产重组相关的已签订的资产置换及发行股份购买协议于2019年9月21日期限届满后不再延期。

2020年3月20日，中房股份公司召开第八届董事会第五十七次会议，会议审议通过中房股份公司与精制投资、国家军民融合产业投资基金有限责任公司（以下简称“国家军民融合基金”）签订的《资产置换及发行股份购买资产协议》，中房股份公司拟通过资产置换及发行股份的方式购买忠旺精制、国家军民融合基金持有的忠旺集团100%股权。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、国家军民融合基金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及国家军民融合基金。



营业执照

(副本)

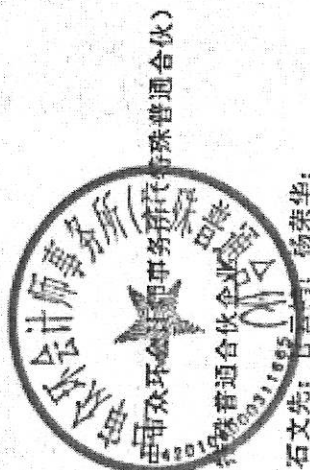
3-5

统一社会信用代码

91420106081978608B



扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称

类型

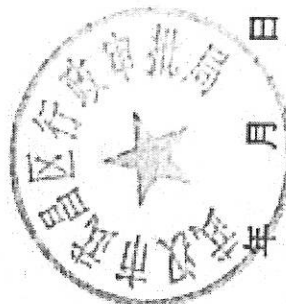
执行事务合伙人 石文先; 吕云; 杨荣华;

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; 基本建设年度财务审计; 基本建设决算(结)算审核; 法律、法规规定的其他业务; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(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)

成立日期 2013年11月06日
合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层



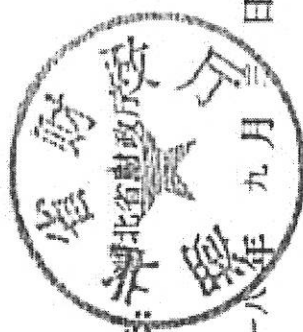
登记机关

2020-07-23

证书序号: 0002385

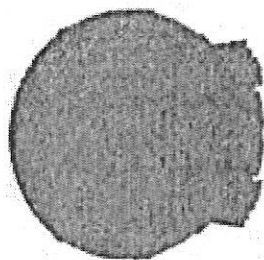
说明

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



发证机关: 湖北省财政厅
二〇一八年九月三日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 中审众环会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 石文先

主任会计师: 石文先

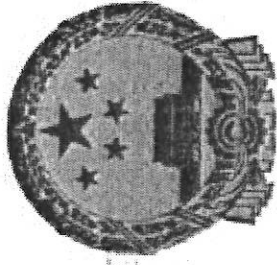
经营场所: 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 42010005

批准执业文号: 鄂财会发〔2013〕25号

批准执业日期: 2013年10月28日



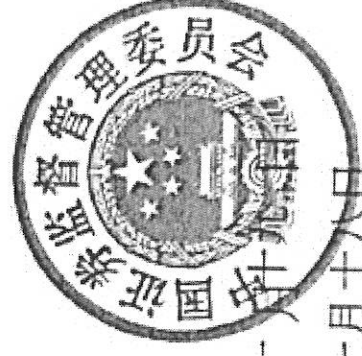
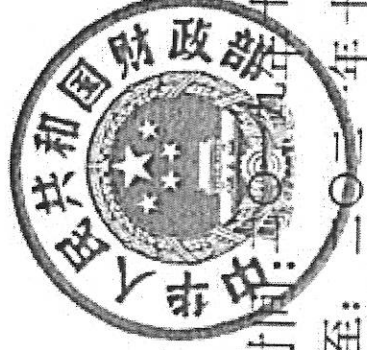
证书序号: 000387

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、国家税务总局、中国证监会审查批准
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

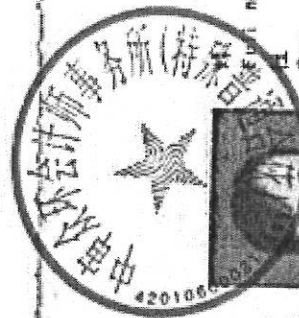
首席合伙人: 石文先



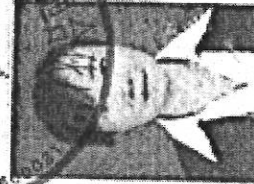
证书号: 53

发证时间: 二〇一一年十一月十八日

证书有效期至: 二〇一二年十一月十八日



姓名 (Name)	性别 (Sex)	出生日期 (Date of Birth)	工作单位 (Working Unit)	身份证号 (Identity Card No.)
刘	男	1977-11-11	上海立信会计师事务所	310105197711110000



年度检验登记 Annual Renewal Registration

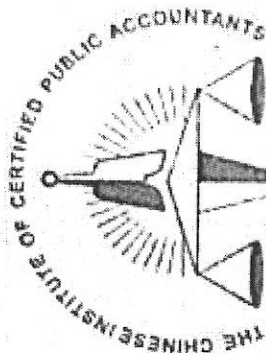
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal

证书编号: 81000010013
No. of Certificate

批准注册协会: 中国注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 04 月 18 日
Date of Issuance





证书编号: 510000030344

批准注册协会: 陕西注册会计师协会

发证日期: 2005 年 11 月 23 日



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



姓名: 刘永红
Full name: Liu Yonghong
性别: 女
Sex: Female
出生日期: 1965-05-15
Date of birth: 1965-05-15
工作单位: 陕西注册会计师协会
Working unit: Shaanxi Institute of Certified Public Accountants
身份证号: 610000196505150045
Identity card No.: 610000196505150045

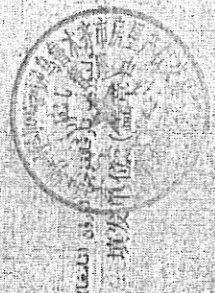


房屋权证 字第 2010414984 号

房屋所有人	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	商业用房		
规划用途	商业用房		
总层数	29(-2)	161.28	其他
房屋状况			
土地状况			



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

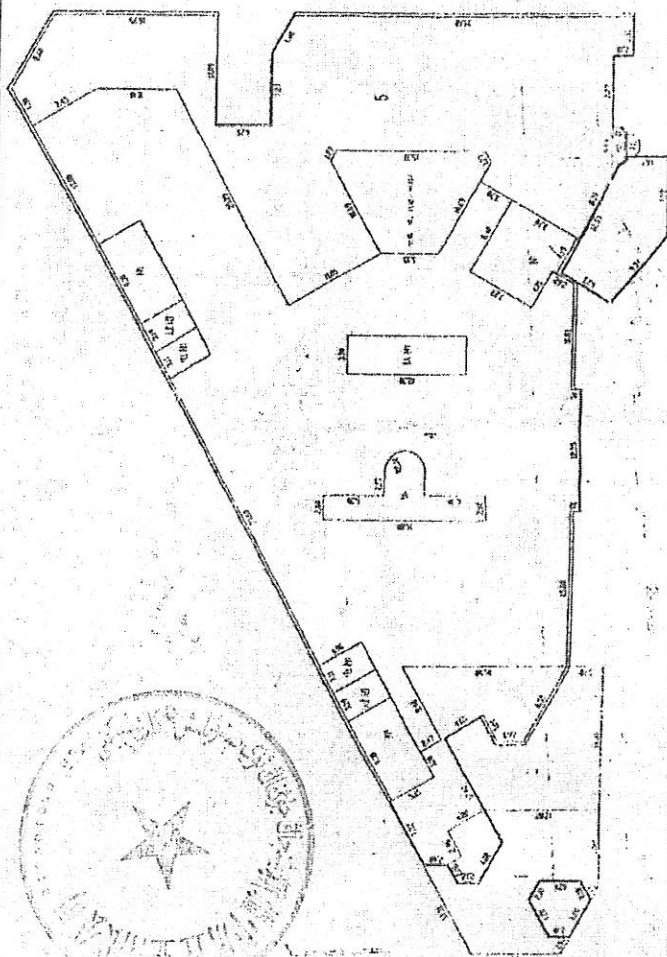
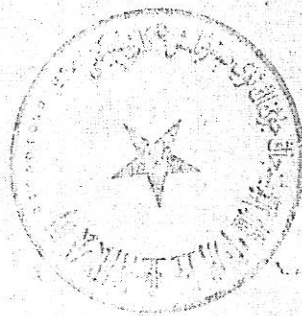


圖面平丸地房

列面分分區

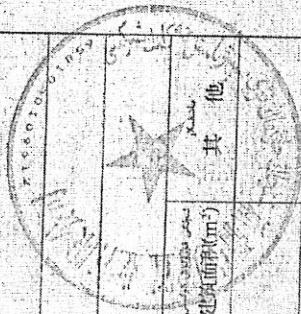
سلسلہ تحقیقات

١. يا كنيما هو قودقاراك ثوي شكدارسن بهر صحن

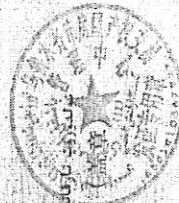
[illegible]

房屋所有权证 字第 2009314128 号

房屋所有权人 房屋共有情况	新疆中房置业有限公司			
房屋坐落	沙依巴克区友好南路33号1栋4层05			
登记时间	2009-03-26			
房屋性质	商业用房			
规划用途	房屋总层数	房屋建筑面积(m ²)	房屋套内建筑面积(m ²)	房屋其他
	29	463.54		
房屋状况				
土地状况	土地取得方式	土地使用年限	至 止	



附记
产权来源: 买卖
业务编号: 452047
房屋编号: 388673
产别: 有产
结构: 钢筋混凝土结构



填发单位 (盖章)

ئۇي زېمىن تەكشۈرۈش خىزمىتى

房地产平面图

图幅号:

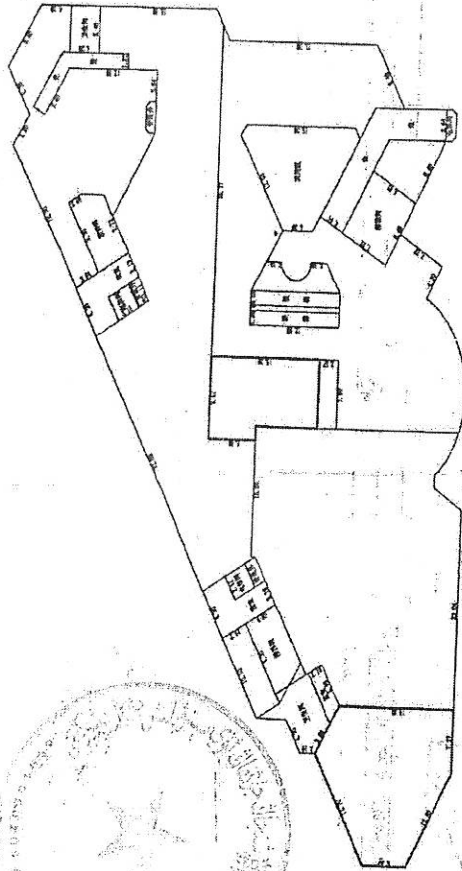
مەبلەغ قىلىنغان ئىشلار

1. بۇ كىرىمكا ھوقۇق دارىنىڭ ئۆي تەكشۈرۈش ھوقۇقىنى تەسۋىرلەش
2. ئۆي تەكشۈرۈش، مەبلەغدارلار ئۆي تەسۋىرلەش ئاپپاراتلىرىغا بىرلىكتە.

房屋分层分户平面图

丘号	1幢	结构	框剪	建筑面积 m²	406.00
幢号	05	层数	贰拾玖层	共有分摊面积 m²	56.94
产人	新疆中房置业股份有限公司	层次	第肆层	产 权 面 积 m²	463.54
乌鲁木齐沙依巴区友好南路23号1栋第肆层05室					

标注单位: (米)



备注: 图中所标注尺寸均为中轴线尺寸, 墙厚为400mm.

2005年5月

制图: 徐康图

审核: 李辉星
1:600

乌鲁木齐市兴成房产测绘有限公司

房屋权证 字第 2009314691 号

房屋所有人	新疆中房置业有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	沙依巴克区友好南路23号1楼4层02		
登记时间	2009-03-28		
房屋性质			
规划用途	商业用房		
总层数	29	建筑面积(m ²)	950.00
房屋状况	房屋用途(m ²)	其他	
土地状况	土地取得方式	土地使用年限	至 止

产权来源: 买卖	业务编号: 458844	房屋编号: 388950	权证	产别: 有限产	结构: 钢筋混凝土结构
----------	--------------	--------------	----	---------	-------------



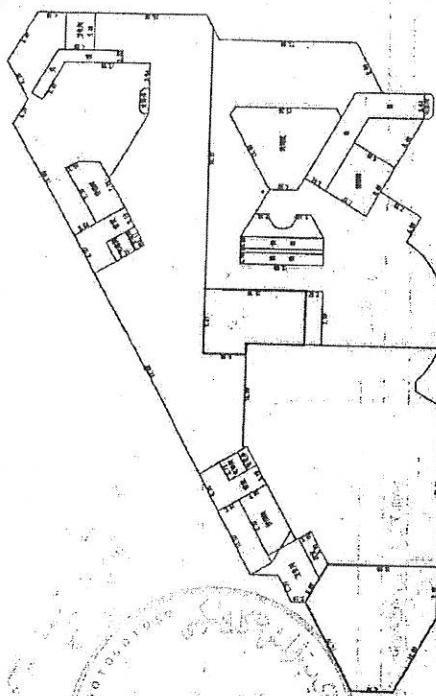
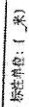
其发单位 (盖章)

圖 面 平 地 房

中華書局

۱. ب. کسریا موقی قدارینا، نوی نکندارین موقی قسمن بهارین

2. ئۇيغۇر ئىگىدارى، مەنبەك تەڭلار، ئۇيغۇر نىزەملاش، ئاپتارىنلىرىغا بېسىپ.

[illegible]

2005年6月

注	图中所标注尺寸均为中线尺寸。壁厚为40mm
---	-----------------------

制图: 徐曼丽

审查：李耀武

1:600

نومۇرلۇق
 房屋权证
 字第 2009314692 号
 乌 沙依巴克区

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		
ئۆي ئورنى	房屋坐落			沙依巴克区友好南路23号1栋4层01		
ئىمزا ۋاقتى	登记时间			2009-03-28		
ئۆي ئورنى	房屋性质			商业用房		
بىرلىك باشقۇرغۇچى ئورنى	规划用途			商业用房		
ئۆي ئورنى	套内建筑面积(m ²)	房屋面积(m ²)	房屋套数	其他		
29	950.00					
房屋状况						
ئۆي ئورنى	土地取得方式	土地使用年限	至 止			
土地状况						

قوشۇمچە ئىزاھات 附 记
产权来源: 买卖
业务编号: 453834
房屋编号: 388946
换证
产别: 有限产
结构: 钢筋混凝土结构



ئۆي ئورنى ئارقىلىق ئۆزگەرتىش
 填发单位 (盖章)

ئۆي-زېمىن تەكشۈرۈش خەرىتىسى

房地产平面图

خەرىتە نومۇرى
图幅号:

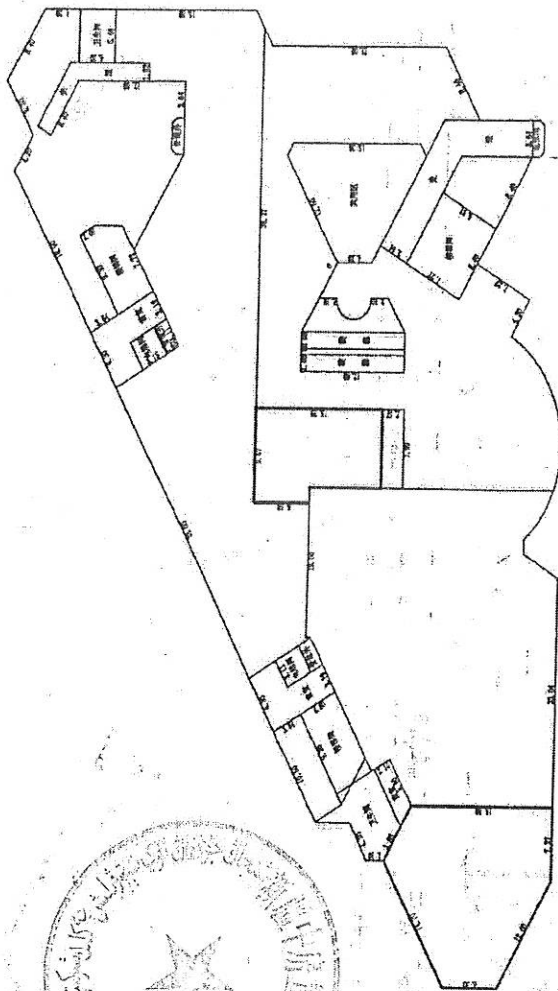
دېققەت قىلىنىدىغان نۇقتىلار

1. بۇ كىشىگە ھوقۇقدارلىق ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقىدىن بەھرىمەن بولىدىغانلىقىنى ئىسپاتلايدىغان ئىسپات.
2. ئۆي ئىگىدارى، مەنپەئەتدارلار ئۆي تۈزۈلۈش ئاچكارلىقىغا ئېرىشەلمەيدۇ.

房屋分层分户平面图

丘号	1幢	结构	框架	套内建筑面积 m ²	833.30
幢号	01	层数	贰拾玖层	共有分摊面积 m ²	116.70
户号		层数	第肆层	产权面积 m ²	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幢第肆层01室		

标注单位: (米)



备注: 图中所标注尺寸均为中线尺寸, 墙厚为400mm.

制图: 徐曼丽

审核: 李辉星

1:600

2005年6月

乌鲁木齐市兴成房地产开发有限公司

新疆维吾尔自治区
乌鲁木齐市
房屋权证字第 2009314693 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	沙依巴克区友好南路23栋1栋4层04		
登记时间	2009-03-28		
房屋性质	商业用房		
规划用途	商业用房		
总建筑面积(m ²)	500.00	套内建筑面积(m ²)	其他
总层数	29	地上层数	地下层数
房屋状况			
土地状况			
土地取得方式	出让		
土地使用年限	至 止		

产权来源: 买卖	附 记
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	



乌鲁木齐市房屋权证
填发单位 (盖章)
(骑缝章)

圖 面 平 房 地 產

شماره نوزدهم

۱۔ یہ کنشکا ہوتا تھا کہ ٹوئی لکھنؤ والی ہو تو قسطنطین بے ہوش رہتا تھا !

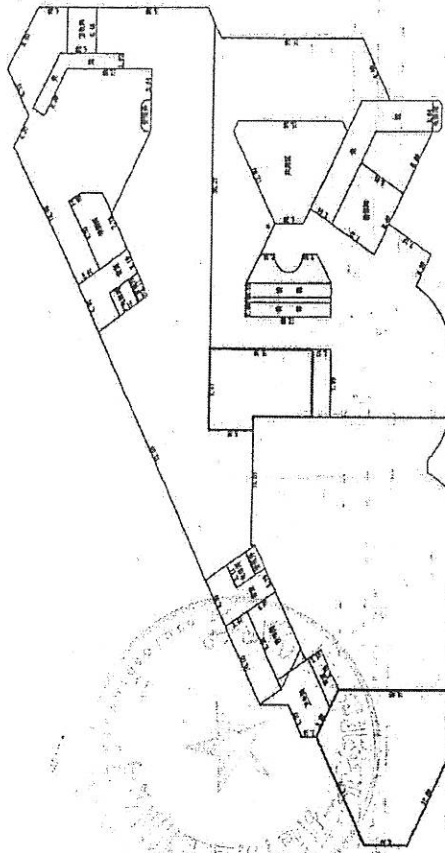
به لیل و خازنه یقینی شحبات لایحه یقینی شحبات

2. ئىككى ئىدارى، ھەيئەتەتتارلار ئۆيى تىزىملاش ئايدىن ئايدىن تەدۈرلەپ،

房屋分层分户平面图

[illegible]

标注单位: (米)



乌鲁木齐市兴天成房产测绘有限公司

[illegible]

2005年6月

醫學卷四

[illegible]

1-800-

新疆维吾尔自治区
乌鲁木齐市
房屋所有权证
字第 2008314694 号

房屋所有人 房屋共有情况	新疆中房置业有限公司 单独所有	
房屋坐落	沙依巴克区友好南路23号1栋4层03	
登记时间	2009-03-28	
房屋性质		
房屋用途	商业用房	
总建筑面积	总建筑面积(m ²)	其他
29	950.00	
房屋状况		
土地状况	土地使用权取得方式	土地使用年限
		至 止

附记	产权来源:买卖 业务编号:453811 房屋编号:388942 按证 产别:有房产 结构:钢筋混凝土结构
----	---



乌鲁木齐市
房屋登记
章发(位:发)

平面图

呼吸圖

1. بۇ كىشىنىڭ ھوقۇق دارىمىنى ئۆز ئىچىگە ئالىدۇ ھەمدە ئۇنىڭ ئۆزىنىڭ ئىسمىنى ئۆزگەرتىش ھوقۇقىنى ئۆز ئىچىگە ئالىدۇ.

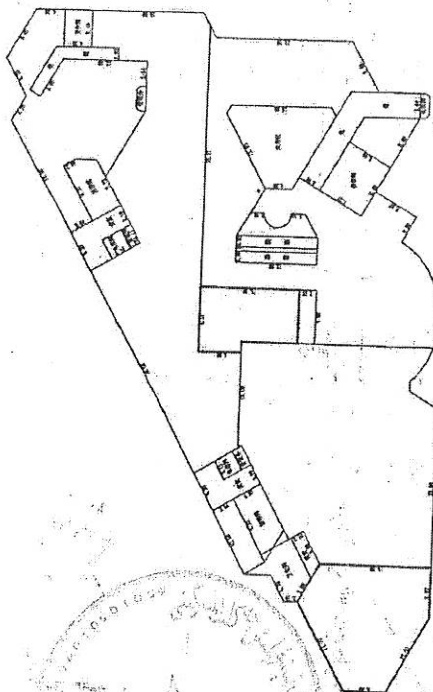
بسم الله الرحمن الرحيم

2. ئۇي ئىگىدارى، مەنپەئەتدارلار ئۇي تەشكىلاتى، ئاپسار ئالىمى، ئاپسار

房屋分層分戶平面圖

序号	物品 户号	规格	单位	数量	单价	金额
		03	层	833.30		833.30
			次	116.70		116.70
			带	950.00		950.00

标准差: (米)



乌鲁木齐市长天房产测绘有限公司

备 注	图中所标注尺寸均为中线尺寸至中线尺寸, 壁厚为400mm.
-----	-------------------------------

劉四：徐慶雲

市校：本輝風

009:1

2005年6月

烏 国用(2011)第 0035634 号

土地使用者 新疆中房置业有限公司	土地坐落 沙依巴克区友好南路555号	土地用途 商业用地	土地面积 52.00、52.25、7.75
土地用途 商业用地	取得价格 /	取得日期 2032年12月10日	
土地用途 商业用地	取得价格 /	取得日期 2032年12月10日	
土地用途 商业用地	取得价格 /	取得日期 2032年12月10日	
土地用途 商业用地	取得价格 /	取得日期 2032年12月10日	
土地用途 商业用地	取得价格 /	取得日期 2032年12月10日	
土地用途 商业用地	取得价格 /	取得日期 2032年12月10日	
土地用途 商业用地	取得价格 /	取得日期 2032年12月10日	
土地用途 商业用地	取得价格 /	取得日期 2032年12月10日	
土地用途 商业用地	取得价格 /	取得日期 2032年12月10日	

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，为保护土地使用者合法权益，对土地使用者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。

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，为保护土地使用者合法权益，对土地使用者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。

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，为保护土地使用者合法权益，对土地使用者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)
2011年 10月 10日

土地登记

宗地共有土地使用权面积为4073.54平方米，其中该单位分摊用地面积为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
成图日期	2011年9月28日
宗地座落	沙依巴克区友好南路555号
制图人	阿尔帕提·阿依木
制图单位	乌鲁木齐市国土资源局



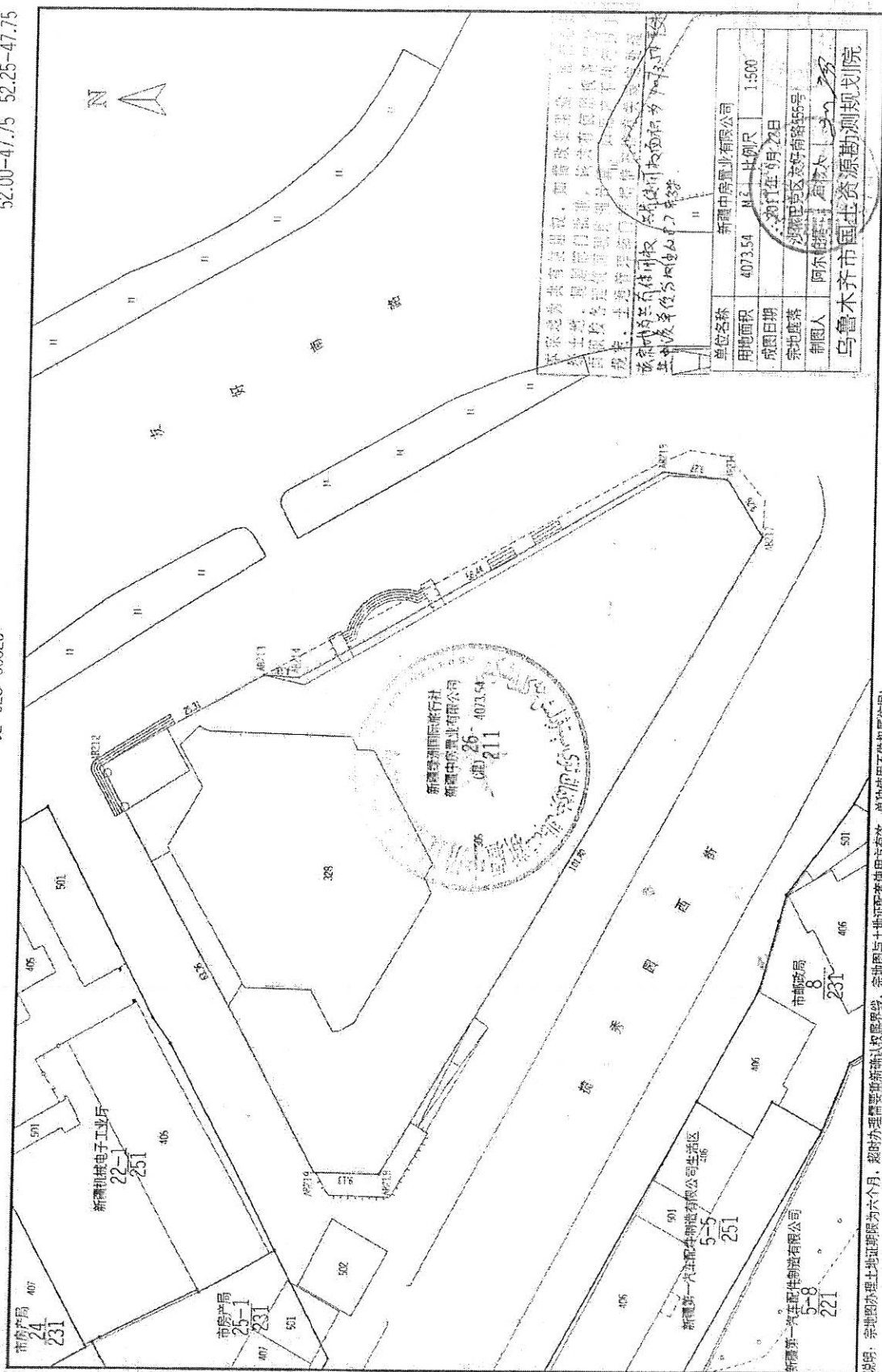
乌鲁木齐市国土资源局

2011年 10月 10日

02028002

02-028-00026

52.00-47.75 52.25-47.75

[illegible]

委托人承诺函

TD08

中和资产评估有限公司：

因拟股权转让，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. 资产评估所对应的的经济行为符合国家规定并获批准；
2. 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；
3. 本公司对可能影响评估工作、评估结论的事项已做出说明；
4. 不干预评估工作。

委托人：中房置业股份有限公司

委托人法定代表人签字：



二〇二〇年十月廿一日

被评估单位承诺函

TD09

中和资产评估有限公司：

因拟股权处置，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。

被评估单位：新疆中房置业有限公司

被评估单位法定代表人签字：



二〇二〇年十月十三日

签字资产评估师承诺函

中房置业股份有限公司：

受贵公司委托，我们对中房置业股份有限公司拟股权转让事宜，所涉及的新疆中房置业有限公司股东全部权益价值，在评估基准日进行了认真的抽查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书。在本报告中披露的假定条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的评估资质和执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

签字资产评估师：_____



王 宁

签字资产评估师：_____



王益龙

二〇二〇年十月二十八日



统一社会信用代码

91110101100017977P

营业执照

(4-1)
(副本)



名称 中和资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 杨志明

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、企业管理咨询。(市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 373.7万元
成立日期 1995年07月31日
营业期限 1999年12月14日至2049年12月13日
住所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座13层

登记机关



2020年10月19日

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

北京市财政局

2017-0085 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、北京天健兴业资产评估有限公司
- 2、中和资产评估有限公司
- 3、北京正和国际资产评估有限公司
- 4、北京中锋资产评估有限责任公司
- 5、北京中立诚资产评估有限公司
- 6、上德基业资产评估（北京）有限公司

- 7、北京立信东华资产评估有限公司
- 8、中新天华（北京）资产评估事务所有限公司
- 9、北京中财国誉资产评估有限公司
- 10、北京昊海同方资产评估有限责任公司
- 11、北京中财资产评估有限公司

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。



2017 年 12 月 15 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王宁

性别：女

登记编号：61000018

单位名称：中和资产评估有限公司
陕西同盛分公司

初次执业登记日期：2001-09-30

年检信息：通过（2020-06-29）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



（扫描二维码，查询评估师信息）

打印日期：2020-07-08

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：王益龙

性别：男

登记编号：61000001

单位名称：中和资产评估有限公司

初次执业登记日期：1997-08-01

年检信息：通过（2020-06-22）



（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：

王益龙

本人印鉴：



打印日期：2020-07-08



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>

资产评估委托合同

项目名称: 中房置业股份有限公司资产重组评估项目

委托人: 中房置业股份有限公司 (以下简称甲方)

地址: 北京市海淀区苏州街18号院4号楼4212-3

网址: <http://www.credholding.com>

联系人: 孟长舒

电话: 13601010621

传真: 01082611808

E-mail: mengchangshu@credholding.com

受托人: 中和资产评估有限公司 (以下简称乙方)

地址: 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座13层, 100027

网址: www.zhcpv.com

联系人: 王宁

电话: 13991833936

传真:

E-mail: wn1976@126.com

第一条 总则

甲、乙双方根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国合同法》等法律、行政法规规定，为使资产评估工作顺利进行，明确各方的权利义务，特订立本委托合同。

第二条 评估目的

甲方因拟进行资产重组，特委托乙方对所涉及的评估对象在评估基准日的市场价值进行评估，为甲方提供价值参考依据。

第三条 评估对象及评估范围

依据评估目的，此次委托的评估对象为新疆中房置业有限公司股东全部权益价值。评估范围包括以上公司的全部资产及相关负债。具体以新疆中房置业有限公司提供给乙方的评估基准日的资产评估申报明细表为准。

第四条 评估基准日

此次评估基准日为2020年6月30日。

第五条 资产评估报告的使用范围

（一）资产评估报告的使用人，包括：

1. 甲方；
2. 本委托合同约定的委托人之外的资产评估报告使用人：无。
3. 法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除上述主体外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（二）甲方或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

甲方或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）甲方或者其他资产评估报告使用人应当在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

（四）未经甲方书面许可，乙方及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

（五）未征得乙方同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及本委托合同相关当事人另有约定的除外。

第六条 资产评估报告的出具

（一）在甲方完成本委托合同第八条中约定的相关准备工作后乙方即开始资产评估现场工作。乙方应当在现场工作结束后并收到审计报告初稿5个工作日之内出具资产评估报告（征求意见稿）。

（二）甲方应当在接到乙方提交的资产评估报告（征求意见稿）后的10个工作日内提出意见，如逾期未提出，乙方可视为甲方无不同意见并出具正式报告。

（三）如无特殊情况，乙方应在收到甲方意见、正式审计报告，以及相关备案文件后的一周内完成对资产评估报告（征求意见稿）的必要修改并出具正式资产评估报告。

（四）资产评估报告包括资产评估报告书及所附的资产评估明细表，采用中文文本，一式肆份。为协助甲方办理资产评估核准（备案），乙方将向甲方提供资产评估

说明一式叁份。

(五) 资产评估报告以邮寄方式提交给甲方。

第七条 评估收费及其支付要求

(一) 经双方商定，甲方应当向乙方支付资产评估专业服务费：

含 税 价：15万元人民币（大写人民币壹拾伍万元整）。

(二) 资产评估专业服务费的支付进度及付款方式为：

1. 本委托合同订立后一周内，支付上述约定资产评估专业服务费（含税价）的50%，即人民币7.5万元（大写人民币柒万伍仟元整）；

2. 乙方出具正式资产评估报告后一周内，支付上述约定资产评估专业服务费（含税价）的50%，即人民币7.5万元（大写人民币柒万伍仟元整）。

资产评估专业服务费由甲方汇至乙方在本委托合同指定的银行账户。

(三) 经双方商定，乙方执行本委托合同资产评估业务的资产评估人员的现场食宿由甲方安排，发生的差旅费等杂费按实际发生额在上述专业服务费之外由甲方另行支付。杂费通常包括乙方专为此次资产评估所发生的交通、餐饮、通信、计算机网络使用费等必要费用。

第八条 甲方的权利与义务

(一) 甲方有按本委托合同约定得到乙方依照资产评估行业标准提交的资产评估报告书的权利。

(二) 甲方应当为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助，并根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与资产评估其他相关当事人之间的协调。

(三) 甲方及本委托合同第五条约定的其他资产评估报告使用人应当恰当使用资产评估报告。

(四) 甲方和其他相关当事人应当依法提供资产评估业务需要的资料，保证资料的真实性、完整性、合法性，并对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

(五) 甲方应按照本委托合同第七条的规定及时足额支付评估费用。

(六) 甲方不得在乙方提供服务期间及服务结束后6个月内聘用乙方员工，一经发现，乙方有权视情节对甲方提起诉讼。

第九条 乙方的权利与义务

(一) 乙方及其资产评估专业人员应当遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析并出具资产评估报告。

(二) 乙方应在甲方的配合下，依据所提供的评估资料进行评估，并按约定的时间安排出具符合本委托合同要求的资产评估报告书。

(三) 乙方对甲方及其他相关当事人提供的文件资料应妥善保管并尽保密之责，非经资料提供者同意，不得擅自公开或泄漏给他人。

(四) 甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。委托合同解除时，由甲方按照乙方已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

(五) 因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，乙方无法履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除资产评估委托合同。委托合同解除时，由甲方按照乙方已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估

服务费。

第十条 违约责任

(一) 甲方如未按本委托合同第八条规定做好资产评估的协调工作，延误了乙方开展资产评估业务的时间，乙方可按被耽误的时间顺延资产评估报告书的交付时间，并有权按被耽误的资产评估专业人员的工时成本与甲方协商后追加收费。

(二) 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照乙方已经开展资产评估业务的情况支付相应的评估服务费。乙方工作已经过半(即现场工作结束)，甲方应将本委托合同约定的评估收费全部支付给乙方；乙方工作尚未过半，甲方则应支付给乙方不低于本委托合同约定评估收费的50%。

(三) 乙方如无特殊原因和适当理由，不得迟于本委托合同规定的时间交付资产评估报告书。

(四) 因乙方违约而终止本委托合同，乙方应当退还全部预付款。

(五) 本委托合同当事人因不可抗力无法履行本委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

第十一条 其他事项

(一) 本委托合同自甲乙双方盖章后即生效，其中任何一方未经对方同意不得随意更改。

(二) 凡与本委托合同有关的所有争议，订立双方应友好协商解决。60日内协商不成的，双方同意交由西安仲裁委员会按照该会当时有效的仲裁规则进行仲裁。如双方同意选择其它仲裁委员会或诉讼方式的，则应当以书面形式另行约定。

(三) 本委托合同生效后，甲、乙双方均应按照合同的约定行使权利、履行义务。

(四) 本委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，甲乙双方可以通过订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对本委托合同的相关条款进行变更。

(五) 本委托合同一式陆份，甲、乙方各叁份，每份具有同等法律效力。

(六) 本委托合同受中华人民共和国法律管辖。

(七) 本委托合同于 年 月 日订立于西安市。

(八) 受托单位简况：

营业执照：北京市东城区市场监督管理局颁发

统一社会信用代码：91110101100017977P；

资产评估机构备案机关：北京市财政局

备案公告编号：2017-0085号

中华人民共和国财政部、中国证券监督管理委员会授予证券业务评估资格

证书编号：0100027013

(九) 受托单位开户行及银行账号

户 名：中和资产评估有限公司

开户行：中信银行北京富华大厦支行

账 号：7110310182600055621

(本页无正文)

委托方(甲方):

中房置业股份有限公司



法定代表人(或被授权人)签字:

朱青

年 月 日

受托方(乙方):

中和资产评估有限公司



法定代表人(或被授权人)签字:

王兰龙

年 月 日