

山东天业恒基股份有限公司拟股权收购所涉及
烟台市存宝房地产开发有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告
鲁正信评报字(2014)第 0034 号
(本报告共一册)

山东正源和信资产评估有限公司
二〇一四年六月十八日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	18
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制说明	23
十三、评估报告日	24
附件目录	25

注册资产评估师声明

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

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

三、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

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

五、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

六、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

七、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

八、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认。所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

九、评估报告的使用权仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及所在评估机构无关。

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

**山东天业恒基股份有限公司拟股权收购所涉及
烟台市存宝房地产开发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告摘要**

鲁正信评报字(2014)第 0034 号

山东正源和信资产评估有限公司接受山东天业恒基股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东天业恒基股份有限公司拟股权收购的经济行为所涉及的烟台市存宝房地产开发有限公司股东全部权益在 2014 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

(一) 评估目的

本次评估目的是对烟台市存宝房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为山东天业恒基股份有限公司拟收购烟台市存宝房地产开发有限公司股东所持有的股权的经济行为提供价值参考依据。

(二) 评估对象和评估范围

评估对象为烟台市存宝房地产开发有限公司股东全部权益价值，评估范围是烟台市存宝房地产开发有限公司截止 2014 年 5 月 31 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债。

(三) 价值类型

本次资产评估确定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。

(四) 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2014 年 5 月 31 日。

(五) 评估方法

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以企业继续经营、资产的继续使用和公开市场为前提，采用资产基础法进行了评估。

(六) 评估结论

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的继续使用和公开市场为前提，对烟台市存宝房地产开发有限公司股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估，评估结果如下：

资产：账面值 10,407.58 万元，评估值 11,581.29 万元，增值额 1,173.71 万元，增值率 11.28%；

负债：账面值 8,411.67 万元，评估值 8,411.67 万元，增值额 0.00 万元，增值率 0.00%；

净资产：账面值 1,995.91 万元，评估值 3,169.62 万元，增值额 1,173.71 万元，增值率 58.81%。详见下表：

烟台市存宝房地产开发有限公司资产评估结果汇总表

截止日期：2014 年 5 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	10,407.58	11,581.29	1,173.71	11.28
2	非流动资产	-	-	-	-
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	-	-	-	-
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	10,407.58	11,581.29	1,173.71	11.28
21	流动负债	8,411.67	8,411.67	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	8,411.67	8,411.67	-	-
24	净资产（所有者权益）	1,995.91	3,169.62	1,173.71	58.81

评估结论的详细情况见本报告的评估明细表。

(七)使用有效期

本报告评估结论有效期自评估基准日 2014 年 5 月 31 日起计算，一年内有效，即自 2014 年 5 月 31 日至 2015 年 5 月 30 日止。

(八)特别事项

本次评估的主要资产为存货—开发成本—待开发土地，系烟台市存宝房地产开发有限公司 2013 年 12 月 26 日在烟台市国土资源局举办的国有建设用地使用权拍卖出让活动中通过拍卖竞得的一宗国有建设用地使用权，烟台市存宝房地产开发有限公司与烟台市国土

资源局签订了《国有建设用地使用权拍卖出让成交确认书》，土地使用权面积为 38,005.00 平方米，土地成交总价款为 102,620,000.00 元。截至评估基准日 2014 年 5 月 31 日，烟台市存宝房地产开发有限公司已付清全部土地成交价款，《国有土地使用权出让合同》的相关手续正在办理中，尚未取得《国有土地使用权证》，本次评估未考虑办理后续手续需支付的契税等相关税费对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

山东天业恒基股份有限公司拟股权收购所涉及
烟台市存宝房地产开发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

鲁正信评报字(2014)第 0034 号

山东天业恒基股份有限公司：

山东正源和信资产评估有限公司接受山东天业恒基股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东天业恒基股份有限公司拟股权收购的经济行为所涉及烟台市存宝房地产开发有限公司股东全部权益在 2014 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

(一)委托方简介

本次评估的委托方为山东天业恒基股份有限公司(以下通称委托方或天业股份)。

1. 委托单位简介

中文名称：山东天业恒基股份有限公司

法人营业执照号码：37000018010703

注册地址：山东省济南市高新开发区新宇南路 1 号济南国际会展中心 A 区

法定代表人：曾昭秦

注册资本：叁亿贰仟壹佰壹拾伍万壹仟贰佰元人民币

实收资本：叁亿贰仟壹佰壹拾伍万壹仟贰佰元人民币

企业类型：股份有限公司

股票代码：600807

2. 经营业务范围

公司的经营范围为：纺织、服装、鞋帽及日用品、五金交电化工(不含化学危险品)、建筑及装饰材料、日用杂货(不含烟花爆竹)、家具、摩托车、钢材、商品房、汽车(不含小轿车)、文化体育用品及器材、电子产品、通信设备(不含无线电发射器材)的销售；房屋、柜台出租；工艺美术品(含金银饰品零售、翻新)；仓储(不含危险化学品)；装饰装修、物业管理(须凭资质证书经营)；企业管理服务；电子信息技术的开发、服务及培训；房地

产开发、销售(凭资质证书经营)。

天业股份的前身为山东济南百货大楼(集团)股份有限公司,原是具有五十多年发展历史的国有商业企业,1992年7月26日,经山东省经济体制改革委员会批准,由济南百货大楼作为独家发起人设立了济南百货大楼股份有限公司,1994年1月3日在上海证券交易所上市交易。2006年底,山东天业房地产开发集团有限公司成功重组公司,并于2007年5月28日更名为山东天业恒基股份有限公司,股票简称“天业股份”。

(二)评估对象的产权持有者

烟台市存宝房地产开发有限公司截止2014年5月31日注册资本为2000万元,实收资本2000万元。本项目评估对象一股东全部权益的产权持有者为烟台市存宝房地产开发有限公司全体股东。

(三)被评估单位简介

本次评估的被评估单位为烟台市存宝房地产开发有限公司(以下通称被评估单位)。

1. 被评估单位简介

中文名称:烟台市存宝房地产开发有限公司

法人营业执照号码:370600200032287

注册地址:山东省烟台市福山区永达街755号

成立时间:2012年8月10日

注册资本:人民币2,000万元

实收资本:人民币2,000万元

法定代表人:邹德雨

企业类型:有限责任公司(自然人投资或控股)

2. 被评估单位历史沿革

烟台市存宝房地产开发有限公司由邹继平名出资设立,注册资本2,000万元,实收资本2,000万元,截止评估基准日,邹继平出资2000万元,持股比例100%。

3. 经营业务范围

公司经营范围:前置许可经营项目:无。

一般经营项目:房地产开发。(以上范围法律法规禁止的除外,需许可或审批经营的,

须凭许可证或审批的文件经营)。

4. 被评估单位近年来财务状况

被评估单位近年来资产、财务、负债状况和经营业绩

金额单位：人民币元

项目	年度	2014年1-5月/ 2014.5.31	2013年度/ 2013.12.31	2012年度/ 2012.12.31
	总资产		104,075,821.37	104,027,123.68
总负债		84,116,662.20	84,043,500.00	513,500.00
净资产		19,959,159.17	19,983,623.68	19,789,705.25
营业收入				
利润总额				
净利润		-24,464.51	193,918.43	-210,294.75

以上各年度财务数据业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了“瑞华专审字[2014]37100009号”无保留意见的审计报告。

(四) 委托方与被评估单位的关系

委托方拟收购被评估单位股东所持有的股权。

(五) 其他评估报告使用者

除国家法律法规规定的其他报告使用者外，资产评估约定书没有约定其他报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是对烟台市存宝房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为山东天业恒基股份有限公司拟收购烟台市存宝房地产开发有限公司股东所持有的股权的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围概况

评估对象为烟台市存宝房地产开发有限公司股东全部权益价值，评估范围是烟台市存宝房地产开发有限公司截止2014年5月31日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负

债。

烟台市存宝房地产开发有限公司已委托瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对截止2014年5月31日的财务报表进行审计并出具了“瑞华专审字[2014]37100009号”无保留意见的审计报告。烟台市存宝房地产开发有限公司根据审计后报表填制的资产清单包括资产总额10,407.58万元,负债总额8,411.67万元,其中:流动资产10,407.58万元,固定资产0.00万元,无形资产0.00万元,流动负债8,411.67万元。

(二)评估对象基本情况

根据委托方及被评估单位提供的资料,截止评估基准日本项目评估对象—烟台市存宝房地产开发有限公司股东全部股权为非上市非流通股,未有质押、担保、诉讼等影响评估对象价值的或有事项存在。股东为自然人邹继平,持股比例为100%。

(三)评估范围内主要资产状况

1. 评估范围内主要资产实体状况

本次评估的主要资产为存货—开发成本—待开发土地,系烟台市存宝房地产开发有限公司2013年12月26日在烟台市国土资源局举办的国有建设用地使用权拍卖出让活动中通过拍卖竞得的一宗国有建设用地使用权,烟台市存宝房地产开发有限公司与烟台市国土资源局签订了《国有建设用地使用权拍卖出让成交确认书》,土地使用权规划面积为38,005.00平方米,土地成交总价款为102,620,000.00元。截至评估基准日2014年5月31日,烟台市存宝房地产开发有限公司已付清全部土地成交价款,《国有土地使用权出让合同》的相关手续正在办理中,尚未取得《国有土地使用权证》。

该地块位于烟台福山区,南临永达街,东临永福园路,北临振华街,西临正大葡萄酒有限公司、构件厂及仪表公司厂区。土地较为规整,地势较平坦,地块无附着物,为净地。用地性质规划为住宅,规划容积率不大于2.5。

2. 评估范围内主要资产法律状况

(1)被评估单位主要资产为存货—开发成本—待开发土地,截止评估基准日2014年5月31日,烟台市存宝房地产开发有限公司已付清全部土地成交价款。与烟台市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》的相关手续正在办理中,尚未取得《国有土地使用权证》。

(2)除以上事项外,所有纳入评估范围的资产产权清晰,均未有抵押、诉讼、担保等事项。

3. 评估范围内主要资产经济状况

被评估资产均为经营性资产,没有发现产经济性贬值现象的存在。

(四)其他特别事项

1. 被评估资产价值重估情况

被评估单位资产均为实际取得成本,没有根据以往资产评估结论进行调账。

2. 纳入评估范围的资产、负债与委托方及被评估单位申报评估的资产、负债范围一致,与审计结果一致。

四、价值类型及其定义

(一)价值类型及其定义

本次资产评估确定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

(二)价值类型的选取理由

本次评估为山东天业恒基股份有限公司拟股权收购的经济行为提供价值参考依据。资产评估报告使用各方要求评估结果公允、公正,并且报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论,故本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

(一)评估基准日的确定

本项目资产评估基准日是2014年5月31日;

(二)确定评估基准日所考虑的主要因素:

1. 评估基准日是委托方及相关当事方根据本次经济行为及评估目的确定的;
2. 与评估目的的实现日接近;
3. 为会计核算月末,便于财务核算。

(三)取价标准

评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)经济行为依据:

委托方与山东正源和信资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二)法律法规:

1. 国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》;
2. 财政部 2001 年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);
3. 2005 年国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
4. 国务院国有资产监督管理委员会印发的《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
5. 《中华人民共和国证券法》及相关法律法规;
6. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订);
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 29 号, 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);
8. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
9. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》;《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
10. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
11. 《招标拍卖出让国有土地使用权的规定》(国土资源部 2002 年第 11 号令);
12. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三)准则依据:

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

5. 《资产评估准则——业务约定书》；
6. 《资产评估准则——工作底稿》；
7. 《资产评估准则——不动产》；
8. 《资产评估准则——无形资产》；
9. 《资产评估准则——企业价值》；
10. 《资产评估价值类型指导意见》；
11. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
12. 《投资性房地产评估指导意见(试行)》；
13. 《企业国有资产评估报告指南》；
14. 《评估机构业务质量控制指南》；
15. 会计监管风险提示第5号——上市公司股权交易资产评估；
16. 《上市公司非公开发行股票实施细则》；
17. 上海证券交易所上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录；
18. 深圳证券交易所主板上市公司信息披露业务备忘录；
19. 《资产评估准则——利用专家工作》；
20. 《资产评估职业道德准则——独立性》；
21. 《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》；
22. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；
23. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)；
24. 《城镇土地分等定级规程》(GB / T18507-2001)；
25. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)；
26. 《企业会计准则第1号——存货》等38项具体准则(财会[2006]3号)；
27. 《企业会计准则——应用指南》(财会[2006]18号)。

(四) 权属依据：

1. 委托方及被评估单位提供的《国有建设用地使用权拍卖出让成交确认书》；
2. 委托方及被评估单位提供的委估资产清单、评估基准日财务报表等相关资料；
3. 其他权属证明材料。

(五) 取价依据:

1. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号);
2. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号);
3. 国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
4. 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);
5. 国家发展和改革委员会发布的《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);
6. 国家发展计划委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
7. 委托方及被评估单位提供的《烟台市规划局规划条件通知书》(烟规福条字[2012]第47号);
8. 《资产评估常用数据与参数手册》;
9. 评估人员收集的当前土地及市场价格信息资料;向有关售楼处查询的近期楼盘销售价格资料及网上询价,以及企业提供的有关价格资料;
10. 《房地产估价规范》GB/T50291-1999;
11. 被评估单位提供的工程图纸、预(结)算资料及其他费用、市政工程、建设单位管理费等取费文件及取费标准;
12. 《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》(国土资发[2006]307号);
13. 《关于实施工业用地出让最低价标准的通知》(鲁国土资发[2007]11号);
14. 《山东省人民政府办公厅关于调整征地年产值和补偿标准的通知》(鲁政办发[2004]51号);
15. 《国家物价局、财政部关于发布土地管理系统部分收费项目与标准的通知》(〔1992〕价费字597号);

16. 《山东省人民政府关于贯彻执行〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉有关问题的通知》；

17. 上市公司年度报告等其他参考资料；

18. 评估人员现场勘察及市场调查情况。

(六)其他参考依据

1. 烟台市存宝房地产开发有限公司有关人员对委估资产情况的介绍、说明；

2. 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的瑞华专审字[2014]37100009号《审计报告》；

3. 山东天业恒基股份有限公司、烟台市存宝房地产开发有限公司撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

4. 其他相关资料。

七、评估方法

(一)评估途径适用性分析

根据资产评估行业的有关规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法(资产基础法)三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径进行。

1. 市场途径适用性分析

市场途径是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值等评估思路。

由于被评估单位属非上市公司，且与被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例很少，所以相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，故市场途径不适用本次评估。

2. 收益途径适用性分析

本次评估中，能否采用收益法对烟台市存宝房地产开发有限公司进行评估，从以下方面分析：

该公司为房地产开发企业，自成立以来尚未进行房地产开发、销售等经营活动，目前

还未有实质性经营。2012年、2013年、2014年1-5月无营业收入，净利润为-24,464.51元；从管理层管理能力、资金营运能力、融资能力等方面看，企业持续房地产开发的能力不确定，未来收益不能进行合理预测，未来生产经营存在一定的不确定性。

鉴于以上分析及实际情况，无法对公司未来经营和收益状况进行预测，不宜采用收益法对其股东全部权益价值进行评估。

3. 成本途径适用性分析

成本途径也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象的评估思路。运用资产基础法评估企业价值，就是以资产负债表为基础，对各单项资产及负债的现行公允价格进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业的股东全部权益。基本公式为：

股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值。

被评估单位资产均为常见的资产类型，根据所收集的资料，运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得充分的数据资料，因此本项目选择成本途径进行评估。

(二) 评估途径过程简介

经评估途径适用性分析，本次对烟台市存宝房地产开发有限公司股东全部权益价值评估采用资产基础法进行评估，具体评估过程及评估方法说明如下：

1. 资产基础法评估简介：

(1) 流动资产的评估

① 货币资金的评估

货币资金全部为银行存款。

对于银行存款的评估，通过核对银行对账单及银行存款询证函，确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，确认无影响净资产的因素后，以审核后账面值确定评估值。

② 债权性资产的评估

债权性资产包括预付账款和其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核

实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估，依据相关规定，参照企业计提坏账准备的方法进行估计。对于预付账款，根据所能收回的相应货物或形成权利的价值确定评估值。

③存货的评估

存货在产品-开发成本为待开发的土地使用权，该土地系烟台市存宝房地产开发有限公司在2013年12月26日在烟台市国土资源局举办的国有建设用地使用权拍卖出让活动中通过拍卖竞得的一宗国有建设用地使用权，规划用途为居住用地，尚未进行开发建设。

待估宗地周边土地市场比较活跃，通过调查土地交易市场信息能够获得较为详尽的与估价对象用途相同或相近的土地成交案例，通过修正能够获得客观的土地价格，故采取市场比较法进行评估。

(2) 负债的评估

负债全部为流动负债，为其他应付款。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以审计后账面值确定评估值。

(三) 评估结论的确定方法

经对采用的资产基础法评估结果进行分析后，最终确定评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

山东正源和信资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估准则和国家有关法规的规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

(一) 明确下列评估业务基本事项：

1. 向委托方了解是否存在委托方以外的其他报告使用者，并了解评估报告使用者及其与委托方的关系；
2. 了解与评估业务相关的经济行为，明确评估目的；
3. 了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性；了解被评估单位(产权持有者)所处行业、法律环境、会计政策、股权状况等情况；
4. 根据评估目的确定价值类型，并与委托方就具体价值类型含义达成一致；

5. 按照有利于评估结论有效服务于评估目的的原则，协助委托方确定评估基准日；
6. 明确评估报告的使用限制，并取得委托方的理解；
7. 与委托方协商确定评估报告提交时间及方式；
8. 与委托方协商确定评估服务费总额、支付时间和方式；
9. 明确委托方、被评估单位工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二) 签订业务约定书

根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，与委托方签订业务约定书，明确双方的责任与义务。

(三) 编制评估计划

接受委托后，项目负责人编制评估计划。对现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案做出安排与规划，并报评估机构相关负责人审核、批准后执行。

(四) 现场调查

1. 现场调查人员组织、实施时间

(1) 2014年6月13日—6月14日，组织评估人员检查流动资产和流动负债的账务清查情况，核对债权债务并进行函证，复核账面记录及有关会计处理是否正确；

(2) 2014年6月14日，组织评估人员对实物类资产进行现场盘点；请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款的函证和对当地房地产价格、土地市场价格、工程定额、取费文件的调查和收集工作，对当地的人工、主材、设备台班价格的调查工作以及对企业主要设备向供货方进行价格询证等，核实与工程有关的购置合同等。

(3) 2014年6月15日，检查复核资产清查评估明细表，核对相关文件资料及产权证明资料，并对资产清查结果予以核实。

2. 现场调查过程

评估人员根据资产评估的有关原则和规定及企业运营业务的特点，指导被评估企业清查资产与收集资料，然后对评估范围内的资产进行核实，对产权予以关注，并对收集的资料进行验证，具体步骤如下：

(1) 指导企业资产申报工作

评估人员进驻企业，指导企业在资产自查的基础上，按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”、“评估资料清单”及其填写要求，对评估范围内的资产、负债逐一登记填报；指导各资产申报企业对其历史经营情况的相关财务数据进行分类统计、整理和分析和对未来盈利作出初步预测，同时敦促企业按“评估资料清单”准备评估所需的相关资料。

(2) 审查资产申报评估明细表

评估人员在查阅有关会计记录和反映评估对象状态、性能、经济技术指标及形成过程等信息资料的基础上，对企业提供的资产申报明细表进行审查，使评估范围内的各项资产不重不漏、且资产数量及价值特征等相关信息在评估明细表中反映准确和完整，并确认企业历史经营的财务数据是否真实。

(3) 现场勘察

对存货(开发成本)待开发土地，主要对其产权证明文件进行了必要的核对，了解其使用面积、使用年限、用地性质等事项，并收集了有关的基准地价等资料；核实与工程有关的购置合同、工程进度等；调查当地的土地市场价格、房地产市场价格等资料。

(4) 产权核实

产权核实主要是对评估范围内的待开发土地以及重大债权债务权利状况的核实，并根据清查核实结果，确认企业申报资产的权利主体是否明确、财产来源是否合法、资产权益的划分是否完整和清楚。

(5) 完善资产评估明细表

根据现场勘察结果，并结合会计师的审计结论，进一步完善资产评估明细表的填报内容，使评估范围所涉及的各项资产账、证、表、实相符一致。

(6) 交换意见

将初步资产清查结论与委托方交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结论。

(五) 收集评估资料

评估资料主要包括评估对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由企业直接提供的方式进行收集；作价依据本次采用由企业提供资产购建的原始成本资料和由评估人员查询相关市场价格信息相结合的方式收集。

(六) 评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选用适当的评估方法，对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步结论。

(七) 综合分析确定评估结果

项目负责人对形成的初步评估结论进行综合分析，形成初步评估结论，对重大问题报单位负责人召集有关人员讨论；并在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通，形成最终评估结论。

(八) 编制和提交评估报告

在执行评定估算、综合分析后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经内部审核后，按业务约定书的要求向委托方提交评估报告。

九、评估假设

(一) 前提假设

1. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 持续使用假设：首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去（在用续用、转用续用、移地续用）。

(二) 基本假设

1. 政策一致假设：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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 行业环境无重大变化假设：国家现行的行业政策、行业规划、税收政策、竞争状

况无重大变化。

(三)重要假设

1. 本次评估中的各项资产，以委托方指定的范围为准，评估以此为基础进行；
2. 本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响；
3. 本评估结果建立在委托方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日的市场价值；
4. 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

(四)评估对象假设

1. 评估基准日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。本次对存货—待开发土地的评估是在均衡市场条件下的公开市场价格。
2. 对存货—待开发土地的评估是在满足烟台市规划局规划的容积率、土地用途等条件下的进行的。如果未来土地规划条件发生改变，该评估结果应作相应调整。
3. 任何有关待开发土地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 假设被评估单位能顺利办理土地出让合同和土地使用权证。
5. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。
6. 假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。
7. 本次评估是假设资产持续经营，资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。
8. 经营者负责假设：假定被评估单位的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。
9. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
10. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

11. 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。
12. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。
13. 不考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也不考虑流动性对评估对象的影响。
14. 不考虑产权变动交易税费对评估对象的影响。
15. 不考虑评估增减值而产生的相关税费。

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

十、评估结论

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的继续使用和公开市场为前提，对烟台市存宝房地产开发有限公司股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估，评估结果如下：

资产：账面值 10,407.58 万元，评估值 11,581.29 万元，增值额 1,173.71 万元，增值率 11.28%；

负债：账面值 8,411.67 万元，评估值 8,411.67 万元，增值额 0 万元，增值率 0%；

净资产：账面值 1,995.91 万元，评估值 3,169.62 万元，增值额 1,173.71 万元，增值率 58.81%。详见下表：

烟台市存宝房地产开发有限公司评估结果汇总表(资产基础法)

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	10,407.58	11,581.29	1,173.71	11.28
2 非流动资产	-	-	-	
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	

7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	10,407.58	11,581.29	1,173.71	11.28
21	流动负债	8,411.67	8,411.67	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	8,411.67	8,411.67	-	-
24	净资产(所有者权益)	1,995.91	3,169.62	1,173.71	58.81

评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本项目评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估的主要资产为存货—开发成本—待开发土地，系烟台市存宝房地产开发有限公司 2013 年 12 月 26 日在烟台市国土资源局举办的国有建设用地使用权拍卖出让活动中通过拍卖竞得的一宗国有建设用地使用权，烟台市存宝房地产开发有限公司与烟台市国土资源局签订了《国有建设用地使用权拍卖出让成交确认书》，土地使用权面积为 38,005.00 平方米，土地成交总价款为 102,620,000.00 元。截至评估基准日 2014 年 5 月 31 日，烟台市存宝房地产开发有限公司已付清全部土地成交价款，《国有土地使用权出让合同》的相关手续正在办理中，尚未取得《国有土地使用权证》，本次评估未考虑办理后续手续需

(三) 评估程序受到限制的情形

本次评估中，注册资产评估师未发现评估程序受到限制的情形。

(四) 关于经济行为本身对评估结论的影响

本次评估中没有发现经济行为本身对评估结论的影响。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

据委托方及产权持有单位介绍，评估对象在评估基准日不存在影响资产状况、影响资产评估价值的重大合同、重大诉讼事项。

(六) 抵押、担保、租赁等或有事项

被评估单位资产无涉及抵押、担保、租赁等或有事项。

(七) 期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日，依据委托方及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现烟台市存宝房地产开发有限公司有重大期后事项发生。

2. 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

3. 资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(八) 对评估结论产生重大影响的其他事项

1. 本次评估没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性对评估对象的影响。

2. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务机关核定数字为准，主管税务机关核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

3. 在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

5. 针对本次评估目的, 烟台市存宝房地产开发有限公司已委托瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对烟台市存宝房地产开发有限公司 2012 年、2013 年、2014 年 5 月 31 日的财务报表进行了审计, 并出具了“瑞华专审字[2014]37100009 号”无保留意见的审计报告。本次评估是在审计后且企业申报的资产与负债的基础上进行的。以委托方和被评估单位申报评估的资产为限, 评估机构和签字的注册评估师对委托方所定评估范围以外的资产不承担发表意见的责任。

6. 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的, 只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立; 评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

7. 上述评估结论是本评估机构出具的, 受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

8. 根据资产评估的要求, 评估测算中所依据的, 部分是现行的政策条款, 部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时, 评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

9. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下, 在假设委估企业持续经营的前提下, 根据公开市场的原则确定现行公允市价, 没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响, 也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时, 评估结果一般会失效。

以上特别事项, 提请报告使用者予以关注。

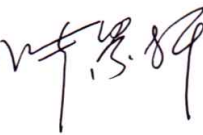
十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;
4. 评估报告的使用有效期:



根据国家有关规定, 本报告评估结论有效期为一年, 从资产评估基准日 2014 年 5 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时, 才可以使用本评估报告。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为二〇一四年六月十八日。

评估机构法定代表人: 

签字注册资产评估师: 


签字注册资产评估师: 


山东正源和信资产评估有限公司

二〇一四年六月十八日



附件目录

- (一) 被评估单位专项审计报告；
- (二) 委托方和被评估单位法人营业执照；
- (三) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (四) 委托方和相关当事方的承诺函；
- (五) 签字注册资产评估师的承诺函；
- (六) 评估机构资格证书；
- (七) 评估机构法人营业执照副本；
- (八) 签字注册资产评估师资格证书；
- (九) 评估业务约定书；
- (十) 资产清查评估明细表。

烟台市存宝房地产开发有限公司

审 计 报 告

瑞华专审字[2014]37100009号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 资产负债表	3
2、 利润表	5
3、 现金流量表	6
4、 所有者权益变动表	7
5、 财务报表附注	9



通讯地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层

Postal Address: 4th Floor of Tower 2, No.16 Xisihuanzhong Road, Haidian District, Beijing

邮政编码 (Post Code): 100039

电话 (Tel): +86(10)88219191

传真 (Fax): +86(10)88210558

审计报告

瑞华专审字[2014]37100009 号

烟台市存宝房地产开发有限公司：

我们审计了后附的烟台市存宝房地产开发有限公司（以下简称“存宝房地产公司”）财务报表，包括 2014 年 5 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的资产负债表，2014 年 1-5 月、2013 年度、2012 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是存宝房地产公司管理层的责任，这种责任包括：

(1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2) 设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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



我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了烟台市存宝房地产开发有限公司 2014 年 5 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年 1-5 月、2013 年度及 2012 年度的经营成果和现金流量。



中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一四年六月十七日

资产负债表

编制单位：烟台市存宝房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2014.5.31	2013.12.31	2012.12.31
流动资产：				
货币资金	六、1	223,301.37	343,123.68	33,205.25
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项	六、2	45,000.00		
应收利息				
应收股利				
其他应收款	六、3	617,520.00	594,000.00	19,800,000.00
存货	六、4	103,190,000.00	103,090,000.00	470,000.00
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计		104,075,821.37	104,027,123.68	20,303,205.25
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产				
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计				
资产总计		104,075,821.37	104,027,123.68	20,303,205.25

(转下页)

(承上页)

资产负债表(续)

编制单位：烟台市存宝房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2014.5.31	2013.12.31	2012.12.31
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款				
预收款项				
应付职工薪酬				
应交税费				
应付利息				
应付股利				
其他应付款	六、6	84,116,662.20	84,043,500.00	513,500.00
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		84,116,662.20	84,043,500.00	513,500.00
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
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		84,116,662.20	84,043,500.00	513,500.00
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	六、7	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
资本公积				
减：库存股				
专项储备				
盈余公积				
一般风险准备				
未分配利润	六、8	-40,840.83	-16,376.32	-210,294.75
所有者权益(或股东权益)合计		19,959,159.17	19,983,623.68	19,789,705.25
负债和所有者权益(或股东权益)总计		104,075,821.37	104,027,123.68	20,303,205.25

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

编制单位：烟台市存宝房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2014年1-5月	2013年度	2012年度
一、营业收入				
减：营业成本				
营业税金及附加				
销售费用				
管理费用	六、9			10,000.00
财务费用	六、10	-15.49	81.57	294.75
资产减值损失	六、11	24,480.00	-194,000.00	200,000.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-24,464.51	193,918.43	-210,294.75
加：营业外收入				
减：营业外支出				
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-24,464.51	193,918.43	-210,294.75
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-24,464.51	193,918.43	-210,294.75
五、其他综合收益				
六、综合收益总额		-24,464.51	193,918.43	-210,294.75

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：烟台市存宝房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2014年1-5月	2013年度	2012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				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	六、12	14,240,017.29	104,530,458.43	513,542.25
经营活动现金流入小计		14,240,017.29	104,530,458.43	513,542.25
购买商品、接受劳务支付的现金		145,000.00	102,620,000.00	470,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金				
支付的各项税费				10,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	六、12	14,214,839.60	1,600,540.00	20,000,337.00
经营活动现金流出小计		14,359,839.60	104,220,540.00	20,480,337.00
经营活动产生的现金流量净额		-119,822.31	309,918.43	-19,966,794.75
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金				
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计				
投资活动产生的现金流量净额				
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				20,000,000.00
取得借款收到的现金				
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计				20,000,000.00
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
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				20,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额				
加：期初现金及现金等价物余额		-119,822.31	309,918.43	33,205.25
六、期末现金及现金等价物余额		343,123.68	33,205.25	
		223,301.37	343,123.68	33,205.25

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：烟台春霖房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2014年1-5月						2013年度									
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库 存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	所有者权益合 计	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库 存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	所有者权益合 计
一、上年年末余额	20,000,000.00						-16,376.32	19,983,623.68	20,000,000.00						-210,294.75	19,789,705.25
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	20,000,000.00							19,967,247.36	20,000,000.00						-210,294.75	19,789,705.25
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								-24,464.51							193,918.43	193,918.43
（一）净利润								-24,464.51							193,918.43	193,918.43
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计								-24,464.51							193,918.43	193,918.43
（三）所有者投入和减少资本																
1、所有者投入资本																
2、股份支付计入股东权益的金额																
3、其他																
（四）利润分配																
1、提取盈余公积																
2、提取一般风险准备																
3、对所有者的分配																
4、其他																
（五）所有者权益内部结转																
1、资本公积转增资本（或股本）																
2、盈余公积转增资本（或股本）																
3、盈余公积弥补亏损																
4、其他																
（六）专项储备																
1、本期提取																
2、本期使用																
（七）其他																
四、本期末余额	20,000,000.00						-40,840.83	19,559,159.17	20,000,000.00						-16,376.32	19,963,623.68

法定代表人： _____ 主管会计工作负责人： _____ 会计机构负责人： _____

所有者权益变动表 (续)

编制单位: 烟台市珍宝房地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	2012年度							
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额								
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额								
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	20,000,000.00						-210,294.75	19,789,705.25
(一) 净利润							-210,294.75	-210,294.75
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-210,294.75	-210,294.75
(三) 股东投入和减少资本	20,000,000.00							20,000,000.00
1、所有者投入资本	20,000,000.00							20,000,000.00
2、股份支付计入股东权益的金额								
3、其他								
(四) 利润分配								
1、提取盈余公积								
2、提取一般风险准备								
3、对所有者的分配								
4、其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1、资本公积转增资本(或股本)								
2、盈余公积转增资本(或股本)								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他								
(六) 专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
(七) 其他								
四、本期末余额	20,000,000.00						-210,294.75	19,789,705.25

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

烟台市存宝房地产开发有限公司
财务报表附注
2013年1-5月、2013年度及2012年度
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

烟台市存宝房地产开发有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)是由邹继平投资,于2012年8月10日在烟台市注册成立的有限责任公司。企业法人营业执照注册号为370600200032287,法定代表人为邹德雨,注册资本为人民币2,000万元,本公司位于山东省烟台市福山区永达街755号。

本公司经营范围为:房地产开发。

本财务报表业经本公司董事会决议批准报出。

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编制,根据实际发生的交易和事项,按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外,本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产,按公允价值减去预计费用后的金额,以及符合持有待售条件时的原账面价值,取两者孰低计价。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司2014年5月31日、2013年12月31日、2012年12月31日的财务状况及2014年1-5月、2013年度、2012年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、主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、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司及境内子

公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、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的现金、价值变动风险很小的投资。

4、金融工具

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。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。初始确认金融资产，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，相关的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。

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其摊余成本法确定，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并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

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

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债

表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

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

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

② 可供出售金融资产减值

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

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

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而

收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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

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

(5) 金融负债的分类和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

② 其他金融负债

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

③ 财务担保合同及贷款承诺

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,或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺,以公允价值进行初始确认,在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

(6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。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。

（8）金融资产和金融负债的抵销

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

（9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

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。

5、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

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

组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大是指单项金额在 100 万元（含 100 万元）以上的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收账款、其他应收款，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

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

不同组合的确定依据：

项 目	确定组合的依据
账龄组合	除已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
其他组合	年末对于不适用按类似信用风险特征组合的应收票据、长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。

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
账龄组合	账龄分析法
其他组合	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1年以内 (含 1年, 下同)	1	1
1-2 年	5	5
2-3 年	10	10
3-4 年	20	20
4-5 年	30	30
5年以上	50	50

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项的确认标准、计提方法

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应进行单独减值测试。
坏账准备的计提方法	按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收账款、其他应收款，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

6、存货

(1) 存货的分类

公司存货分为：房地产开发成本、房地产开发产品、拟开发土地、低值易耗品、包装物等

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时，以实际成本计价；领用或发出存货时按加权平均法计价。项目整体开发时，拟开发土地全部转入房地产开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入房地产开发成本，期末未开发土地仍保留在本项目。公共配套设施按实际成本计入开发成本。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

本公司于资产负债表日对存货进行全面清查，按存货成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

资产负债表日公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。

房地产开发产品、库存商品、用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。

房地产开发成本其可变现净值按开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定；为执行销售合同或者劳务合同而持

有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为基础计算。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为计算基础，若持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计算基础；没有销售合同约定的存货（不包括用于出售的材料），其可变现净值以一般销售价格（即市场销售价格）作为计算基础；用于出售的材料等通常以市场价格作为其可变现净值的计算基础。

资产负债表日通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与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，合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

7、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并

且公允价值能够可靠计量的长期股权投资,作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

此外,公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时,长期股权投资按初始投资成本计价,除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外,当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时,当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,并按照本公司的会计政策及会计期间,对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益,按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销,在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失,按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的,不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益,相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时,以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外,如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务,则按预计承担的义务确认预计负债,计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的,本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资,如存在与该投资相关的股权投资借方差额,按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时,因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中,母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权

投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

8、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“非流动非金融资产减值”。

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。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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计入当期损益。

9、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，使用寿命超过一个会计年度而持有的有形资产。固定资产在满足下列条件时予以确认：

与该固定资产有关的经济利益很可能流入本公司；

该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的修理费用，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期成本、费用。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧（已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地除外）。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	40	20	2.00
机器设备	4-8	4	12.00-24.00
运输工具	8	4	12.00
电子设备	5	4	19.20
其他设备	2-15	4	6.40-48.00

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

本公司于资产负债表日对存在减值迹象的固定资产进行减值测试，估计其可收回金额，若可收回金额低于账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量现值之间的较高者确定。本公司原则上按单项资产为基础估计可收回金额，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，按该项资产所属的资产组为基础确定资产组可收回金额。减值准备一经计提，在以后会计期间不予转回。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

计价依据：符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

计价方法：融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内按上项“(2) 固定资产折旧方法计提折旧”；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内按上项“(2) 固定资产折旧方法”计提折旧。

(5) 其他说明

符合资本化条件的固定资产装修费用：在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

10、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“非流动非金融资产减值”。

11、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

12、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、14“非流动非金融资产减值”。

13、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

14、非流动非金融资产减值

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。

15、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：(1) 该义务是本

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

16、收入

（1）销售商品房收入

销售商品收入，同时满足下列条件时予以确认：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；相关的经济利益很可能流入本公司；相关的收入和成本能够可靠的计量。

销售商品房收入，同时满足下列条件时予以确认：①房屋完工并验收合格；②签订售房合同及收取房款；③房屋办理了移交手续交付业主使用，并取得业主签字认可的交房确认单。

（2）提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认。按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入本公司，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

①利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

17、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金

额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

18、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，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。

19、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。

20、持有待售资产

若本公司已就处置某项非流动资产作出决议,已经与受让方签订了不可撤销的转让协议,且该项转让很可能在一年内完成,则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算,不计提折旧或进行摊销,按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一组资产组,并且按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组,或者该处置组是这种资产组中一项经营,则该处置组包括企业合并中的商誉。

某项资产或处置组被划归为持有待售,但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件,本公司停止将其划归为持有待售,并按照下列两项金额中较低者进行计量:

(1) 该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值,按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额;(2) 决定不再出售之日的可收回金额。

21、职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间,将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系,包括基本养老保险、医疗保险及其他社会保障制度,相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施,同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的,确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债,并计入当期损益。

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

22、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

公司报告期无会计政策变更。

(2) 会计估计变更

公司报告期无会计估计变更。

23、前期差错更正

公司报告期无前期差错更正。

五、税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
营业税	按预收房款、应税营业额的5%计缴营业税
土地增值税	按应税增值额的30%-60%或预征收入的2%或3%计缴土地增值税
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
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴

六、财务报表项目注释

1、货币资金

项目	2014年5月31日			2013年12月31日		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金：						
-人民币	—	—		—	—	
银行存款：			223,301.37			343,123.68
-人民币	—	—	223,301.37	—	—	343,123.68
合计			223,301.37			343,123.68

注：截至2014年5月31日，本公司不存在所有权受到限制的货币资金。

2、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	2014年5月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	45,000.00	100.00		
1至2年				
合计	45,000.00	100.00		

(2) 预付款项按单位列示

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
烟台新达环保评估咨询有限公司	非关联方	45,000.00	1年以内	服务尚未完成

合计		45,000.00		
----	--	-----------	--	--

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种类	2014年5月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	648,000.00	100.00	30,480.00	4.70
组合小计	648,000.00	100.00	30,480.00	4.70
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	648,000.00	100.00	30,480.00	

(续)

种类	2013年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	600,000.00	100.00	6,000.00	1.00
组合小计	600,000.00	100.00	6,000.00	1.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	600,000.00	100.00	6,000.00	

(2) 其他应收款按账龄列示

项目	2014年5月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	48,000.00	7.41	600,000.00	100.00
1至2年	600,000.00	92.59		
合计	648,000.00	100.00	600,000.00	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

按组合计提坏账准备的其他应收款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2014年5月31日			2013年12月31日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	48,000.00	7.41	480.00	600,000.00	100.00	6,000.00
1至2年	600,000.00	92.59	30,000.00			
合计	648,000.00	100.00	30,480.00	600,000.00	100.00	6,000.00

(4) 本报告期内无已大额计提坏账准备的转回或其他应收款收回情况。

(5) 本报告期内无实际核销的其他应收款情况。

(6) 其他应收款按单位列示

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
烟台市国土资源局福山分局	非关联方	500,000.00	1-2年	77.16
张英	非关联方	148,000.00	2年以内	22.84
合计		648,000.00		100.00

4、存货

(1) 存货明细情况

项目	2014年5月31日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
房地产开发成本	103,190,000.00		103,190,000.00
合计	103,190,000.00		103,190,000.00

(续)

项目	2013年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
房地产开发成本	103,090,000.00		103,090,000.00
合计	103,090,000.00		103,090,000.00

(2) 存货跌价准备

截至2014年5月31日，公司的存货不存在减值情形，不需提取存货跌价准备。

5、资产减值准备明细

项目	2013年12月31日	本期计提	本期减少		2014年5月31日
			转回数	转销数	

项 目	2013年12月31日	本期计提	本期减少		2014年5月31日
			转回数	转销数	
坏账准备	6,000.00	24,480.00			30,480.00
合 计	6,000.00	24,480.00			30,480.00

6、其他应付款

(1) 其他应付款账龄分析

账 龄	2014年5月31日	2013年12月31日
1年以内	14,239,500.00	83,530,000.00
1至2年	69,363,662.20	513,500.00
2至3年	513,500.00	
合 计	84,116,662.20	84,043,500.00

(2) 账龄超过1年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过1年的大额其他应付款主要为应付烟台继平房屋租赁有限公司往来款项。

7、实收资本

(1) 2013年1-5月实收资本变动情况

投资者	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年5月31日	持股比例
邹继平	20,000,000.00			20,000,000.00	100.00%
合 计	20,000,000.00			20,000,000.00	100.00%

(2) 2013年度实收资本变动情况

投资者	2012年12月31日	本年增加	本年减少	2013年12月31日	持股比例
邹继平	20,000,000.00			20,000,000.00	100.00%
合 计	20,000,000.00			20,000,000.00	100.00%

8、未分配利润

未分配利润变动情况

项 目	2014年1-5月	2013年度	2012年度	提取或分配比例
年初未分配利润	-16,376.32	-210,294.75		
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-24,464.51	193,918.43	-210,294.75	
盈余公积弥补亏损				
其他转入				
减：提取法定盈余公积				
提取任意盈余公积				
年末未分配利润	-40,840.83	-16,376.32	-210,294.75	

9、管理费用

项 目	2014年1-5月	2013年度	2012年度
税金			10,000.00
合 计			10,000.00

10、财务费用

项 目	2014年1-5月	2013年度	2012年度
利息支出			
减：利息收入	517.29	458.43	42.25
手续费	501.80	540.00	337.00
合 计	-15.49	81.57	294.75

11、资产减值损失

项 目	2014年1-5月	2013年度	2012年度
坏账损失	24,480.00	-194,000.00	200,000.00
合 计	24,480.00	-194,000.00	200,000.00

12、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	2014年1-5月	2013年度	2012年度
往来款	14,239,500.00	104,530,000.00	513,500.00
其他	517.29	458.43	42.25
合 计	14,240,017.29	104,530,458.43	513,542.25

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2014年1-5月	2013年度	2012年度
往来款	14,214,337.80	1,600,000.00	20,000,000.00
其他	501.80	540.00	337.00
合 计	14,214,839.60	1,600,540.00	20,000,337.00

13、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项 目	2014年1-5月	2013年度	2012年度
一、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	-24,464.51	193,918.43	-210,294.75
加：资产减值准备	24,480.00	-194,000.00	200,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧			

项 目	2014年1-5月	2013年度	2012年度
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）			
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）			
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）			
财务费用（收益以“-”号填列）			
投资损失（收益以“-”号填列）			
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）			
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）			
存货的减少（增加以“-”号填列）	-100,000.00	-102,620,000.00	-470,000.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-93,000.00	19,400,000.00	-20,000,000.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	73,162.20	83,530,000.00	513,500.00
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-119,822.31	309,918.43	-19,966,794.75
二、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			
三、现金及现金等价物净变动情况：			
现金的年末余额	223,301.37	343,123.68	33,205.25
减：现金的年初余额	343,123.68	33,205.25	
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	-119,822.31	309,918.43	33,205.25

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
-----	------------	-------------	-------------

项 目	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
一、现金			
其中：库存现金			
可随时用于支付的银行存款	223,301.37	343,123.68	33,205.25
可随时用于支付的其他货币资金			
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、年末现金及现金等价物余额	223,301.37	343,123.68	33,205.25

注：现金和现金等价物不含使用受限制的现金和现金等价物。

七、关联方及关联交易

1、本公司的实际控制人情况

实际控制人	2013年12月31日 出资金额	比例 (%)	本期增减变动 情况	2014年5月31日 出资金额	比例 (%)
邹继平	20,000,000.00	100.00		20,000,000.00	100.00

2、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
烟台继平房屋租赁有限公司	同一实际控制人	73066992-9
烟台继平工贸有限公司	同一实际控制人	68828917-1

3、关联方交易情况

本报告期内不存在关联方交易情况。

4、关联方应收应付款项

关联方应付款项

项目名称	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
其他应付款：			
邹继平	32,733,500.00	32,733,500.00	513,500.00
烟台继平房屋租赁有限公司	51,383,162.20	51,310,000.00	
合 计	84,116,662.20	84,043,500.00	513,500.00

八、或有事项

截至2014年5月31日，本公司不存在应披露的或有事项。

九、承诺事项

截至 2014 年 5 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

十、资产负债表日后事项

截至财务报表签发日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项说明

截至 2014 年 5 月 31 日，本公司已付清土地成交总价款 102,620,000.00 元人民币，尚未取得《国有土地使用证》。

十二、补充资料

财务报表主要项目的异常情况及其原因的说明

资产负债表项目：

①货币资金 2014 年 5 月 31 日期末数为 223,301.37 元，比年初数减少 34.92%，其主要原因是：公司已付清土地总价款，资金往来款减少所致。

②预付款项 2014 年 5 月 31 日期末数为 45,000.00 元，增加 45,000.00 元，其主要原因是：预付土地环境评估报告咨询费用增加所致。

委托方承诺函

山东正源和信资产评估有限公司：

因山东天业恒基股份有限公司拟股权收购事宜，特委托你公司对烟台市存宝房地产开发有限公司股东全部权益价值于2014年5月31日市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观公正合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、已提供办理资产评估的全部资料；
- 3、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 4、所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
- 5、纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、已及时提供评估基准日后所发生的影响评估结果的期后事项；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 8、接受评估行政主管部门的监督检查。

委托方印章：

委托方法定代表人签字：

年 月 日



产权持有单位承诺函

山东正源和信资产评估有限公司：

因山东天业恒基股份有限公司拟股权收购事宜，特委托你公司对烟台市存宝房地产开发有限公司股东全部权益价值于 2014 年 5 月 31 日市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观公正合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 2、所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
- 3、纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
- 4、已及时提供评估基准日后所发生的影响评估结果的期后事项；
- 5、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 6、接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位印章：



被评估单位法定代表人签字：



年 月 日

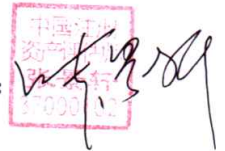
注册资产评估师承诺函

山东天业恒基股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟实施拟股权收购的行为所涉及的烟台市存宝房地产开发有限公司股东全部权益，以 2014 年 5 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

签字注册资产评估师：



签字注册资产评估师：



二〇一四年六月十八日

企业法人营业执照

(副本)

注册号 370000018010703



名称 住所 法定代表人姓名 注册 资本 实收 资本 公司 经营范围

山东天业恒基股份有限公司

济南市高新开发区新宇南路1号济南国际会展中心A区

曾昭秦

叁亿贰仟壹佰壹拾伍万壹仟贰佰元

叁亿贰仟壹佰壹拾伍万壹仟贰佰元

股份有限公司(上市)

前置许可经营项目: *

一般经营项目: 纺织、服装、鞋帽及日用品、五金交电化工(不含化学危险品)、建筑及装饰材料、日用杂货(不含烟花爆竹)、家具、摩托车、钢材、商品房、汽车(不含小轿车)、文化体育用品及器材、电子产品、通信设备(不含无线电发射器材)的销售; 房屋、柜台出租; 工艺美术品(含金银饰品零售、翻新); 仓储(不含危险化学品); 装饰装修、物业管理(须凭资质证书经营); 企业管理服务; 电子信息技术的开发、服务及培训; 房地产开发、销售(凭资质证书经营)。 ※※※

成立日期 期限

一九九三年一月十六日

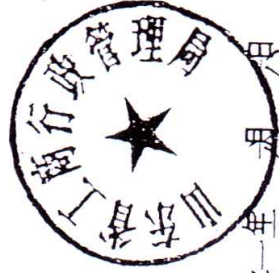
长期

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本, 正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化, 应当向公司登记机关申请变更登记, 换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日, 应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后, 不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记, 应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的, 应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废, 申请补领。

年度检验情况

2011年	2012年	2013年
-------	-------	-------



二〇一三年一月

企业法人营业执照

(副本)

注册号 370600200032287-1

烟台市存宝房地产开发有限公司

住所 烟台市福山区永达街755号

法定代表人姓名 邹德雨

注册资本 贰仟万元

实收资本 贰仟万元

公司类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围 前置许可经营项目：无

一般经营项目：房地产开发。(以上范围法律法规禁止

的除外，需许可或审批经营的，须凭许可证或审批的文件经营) ※※※

二零一二年八月十日

2012年08月10日至 2022年08月10日

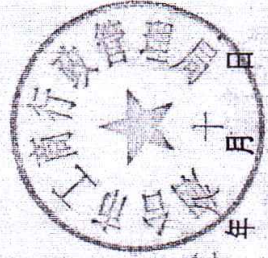
成立日期 营业期限

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的，应当在公司登记机关规定的报刊上声明作废，申请补领。

年度检验情况

2011年	2010年	2009年	2008年	2007年	2006年	2005年	2004年	2003年	2002年	2001年
合格	合格	合格	合格	合格	合格	合格	合格	合格	合格	合格



国有建设用地使用权拍卖出让成交确认书

烟国土资拍 J[2013]4019 号

出让人：烟台市国土资源局

竞得人：烟台市存宝房地产开发有限公司

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有建设用地使用权出让和转让暂行条例》等有关法律法规的规定，竞得人在出让人举办的国有建设用地使用权拍卖出让活动中，经过公开竞价，竞得烟 J[2013]4019 号国有建设用地使用权，出让人和竞得人签订本成交确认书：

一、拍卖成交的土地位于：永福园路以西，永达街以北，振华街以南，其界址最终以国土部门实测核发《土地使用证》界定为准。

二、宗地出让面积约为：38005.00 平方米。

三、拍卖出让土地成交总价款为人民币 102620000.00 元整
(大写：壹亿零贰佰陆拾贰万 元)。

四、拍卖成交后，竞得人须当场与出让人签订《国有建设用地使用权拍卖出让成交确认书》，并于成交后十个工作日内持《国有建设用地使用权拍卖出让成交确认书》与烟台市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。竞得人需按《竞买须知》规定要求，付清全部土地成交价款。

五、竞得人付清土地成交总价款，方可申请办理土地登记，领取《国有土地使用证》。

六、竞得人须按《烟台市国土资源局国有建设用地使用权出让文件》规定，按期完成宗地开发。若竞得人不能按期完成开发，出让人按法律、法规和《出让文件》相关规定执行处罚。

七、竞得人所支付的出让金支票或汇票在本地无法兑现或竞得人不履行《国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》、《国有建设用地使用权出让合同》及《竞买须知》、《土地使用条件和要求》等出让文件规定的约定，均视为违约。对违约者，出让人不予退还已收取的履约保证金及土地成交价款；取消竞得人资格或无偿收回国有建设用地使用权。对成交宗地可再行出让，若再行出让低于本次成交价，竞得人须补齐其差价，并承担法律责任。

八、竞得人对出让文件、出让宗地及拍卖出让活动全程无异议。

九、《国有建设用地使用权拍卖出让成交确认书》一式陆份，双方签字盖章后生效。出让人执肆份，竞得人执壹份，公证机关执壹份。

出让人（章）：

竞得人（章）：

法定代表人（委托代理人）

法定代表人（委托代理人）

（签字）：

（签字）： 邹维雨

地址：莱山区新苑路7号

地址：

二〇一三年十二月二十六日

公 证 书

(2013)烟鲁东证经字第 1403 号

申请人:

出让人: 烟台市国土资源局

地址: 烟台市莱山区新苑路 7 号

组织机构代码证: 00452751-2

法定代表人: 唐建平, 男, 公民身份号码:
370602195510251830, 现任烟台市国土资源局局长。

委托代理人: 张仁勇, 男, 公民身份号码:
110108196508221816, 现任烟台市土地资产经营中心副主任。

竞得人: 烟台市存宝房地产开发有限公司

地址: 烟台市福山区永达街 755 号

注册号: 370600200032287-1

法定代表人: 邹德雨, 男, 公民身份证号码:
220602198312091216, 现任烟台市存宝房地产开发有限公司董事长。

公证事项: 国有建设用地使用权拍卖出让成交确认书

出让人、竞得人双方于二〇一三年十二月二十六日向本处申请办理前面的《烟国土资拍 J [2013] 4019 号国有建设用地使用权拍卖出让成交确认书》公证。

经查, 出让人、竞得人双方在拍卖出让成交后签订了前面的《烟国土资拍 J [2013] 4019 号国有建设用地使用权拍卖出让成交确认书》。双方在签订《烟国土资拍 J [2013] 4019 号国有建设用地使用权拍卖出让成交确认书》时具有法律规定的民事权利能力和民事行为能力。委托代理人张仁勇具有

相应的代理权。双方签订《烟国土资拍J[2013]4019号国有建设用地使用权拍卖出让成交确认书》意思表示真实。

双方成交的土地为烟J[2013]4019号宗地，宗地出让面积：38005平方米，位于永福园路以西，永达街以北，振华街以南，成交价为人民币10262万元。成交确认书条款具体、明确。

依据上述事实，兹证明烟台市国土资源局法定代表人唐建平的委托代理人张仁勇与烟台市存宝房地产开发有限公司法定代表人邹德雨于二〇一三年十二月二十六日在烟台市国土资源局，在本公证员面前，签订前面的《烟国土资拍J[2013]4019号国有建设用地使用权拍卖出让成交确认书》。双方当事人的签约行为符合《中华人民共和国民法通则》第五十五条的规定。拍卖成交确认书内容符合《中华人民共和国土地管理法》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》等有关法律、法规的规定。拍卖出让成交确认书上双方当事人的签字、印鉴均属实。

山东省烟台市鲁东公证处

公证员

二〇一三年十二月二十六日



山东省非税收入通用票据



收款人： 烟台存宝房地产开发有限公司

No. 101003035097

执收单位编码： 060300-800001

2014年 01月 09日

校验码：

项目编码	项目名称	单位	数量	标准(元)	金额(元)
0003-572	土地出让总价款[2013]4019号				310,000.00
金额合计(大写)： 伍仟壹佰叁拾壹万元整					(小写)： 51,310,000.00

第四联 收据

执收单位(公章)：

复核人：

经办人：

山东省非税收入通用票据



收款人： 烟台存宝房地产开发有限公司

No. 101003035098

执收单位编码： 060300-800001

2014年 01月 09日

校验码：

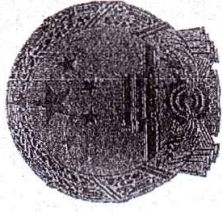
项目编码	项目名称	单位	数量	标准(元)	金额(元)
0003-572	土地出让总价款[2013]4019号				310,000.00
金额合计(大写)： 伍仟壹佰叁拾壹万元整					(小写)： 51,310,000.00

第四联 收据

执收单位(公章)：

复核人：

经办人：



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

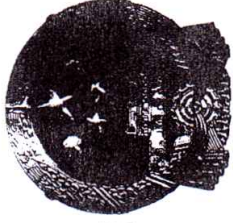
山东正源和信资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]103号 证书编号：0531064002

发证时间：



序列号：000084



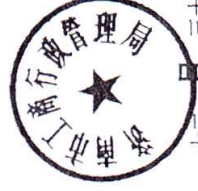
企业法人营业执照

注册号 370100200110081

名称 山东正源和信资产评估有限公司
 住所 济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18号楼14层1401室
 法定代表人姓名 张景轩
 公司类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 经营范围

注册 资本 伍佰万元整
 实收 资本 伍佰万元整

各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估业务；评估咨询及相关管理咨询。
 (未取得专项许可的项目除外)



成立日期 二〇〇八年八月二十日
 营业期限 二〇〇八年八月二十日至 二〇一一年十二月三十一日



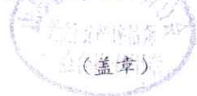
中华人民共和国财政部制发

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

证书编号: 37000102

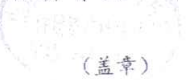
检验登记

本证经检验
继续有效一年



2013年3月3日

本证经检验
继续有效一年



2014年2月1日



姓名: 张景轩

性别: 男

身份证号: 372831196105280030

机构名称: 山东正源和信资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年7月30日

初次注册时间: 1998年12月31日

本人签名: 人印鉴:



检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



中华人民共和国财政部制发

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

证书编号: 37060108



姓名: 王英

性别: 女

身份证号: 370112197102129023

机构名称: 山东正源和信资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2006年5月13日

初次注册时间: 2006年5月13日

本人签名:

王英

本人印鉴:



检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

2013年 3月 31日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

2014年 月 日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

资产评估业务约定书

甲方：山东天业恒基股份有限公司

乙方：山东正源和信资产评估有限公司

资产评估业务约定书

评约字（ ）第 号

甲方：山东天业恒基股份有限公司

乙方：山东正源和信资产评估有限公司

经甲乙双方协商，达成以下约定：

一、评估目的

本次评估目的是对烟台市存宝房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的现时公允价值发表专业意见，为山东天业恒基股份有限公司拟收购烟台市存宝房地产开发有限公司全部股权的经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象是烟台市存宝房地产开发有限公司股东全部权益价值，委托评估范围是烟台市存宝房地产开发有限公司截止 2014 年 5 月 31 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债。

三、报告使用者

1. 委托方：

山东天业恒基股份有限公司

2. 被评估单位：

烟台市存宝房地产开发有限公司

3. 产权持有者

邹继平

4. 其他评估报告使用者：

国家法律法规规定的其他报告使用者

四、评估基准日：

2014 年 5 月 31 日。

五、评估范围的类型和数量

以委托方、被评估单位提供的委托评估资产清单为准。

六、评估收费方式及标准

1. 评估收费方式： 支票 现金 汇票 其他

2. 评估收费办法：

天业恒基
资产评估有限公司

按国家规定的统一收费标准计费。收费总额_____元。签约日按预计收费总额的_____收取预收款_____元；提交正式评估报告时按规定一次结算评估费用。

七、双方权利与义务

甲方的权利：

1. 甲方有权要求乙方按约定时间提交资产评估报告书；
2. 甲方有权要求乙方保守甲方的商业机密，未经甲方允许乙方不得随意向除资产评估主管机关、企业主管部门以外的他人提供或公开资产评估报告书的内容；
3. 在不干涉评估工作的前提下，甲方有权要求乙方对评估报告作出解释。

甲方的义务：

1. 本约定一经签定，甲方不得在约定解除或终止前委托其他评估机构进行同一内容的评估，不得以不正当理由要求修改约定或减少评估收费金额；
2. 保护资产的安全完整，保证提供评估项目所需提供资料的及时、合法、真实、完整。
3. 及时为乙方的评估工作提供其所要求的全部会计资料和其他相关资料；
4. 为乙方派出的有关工作人员提供必要的工作条件并配合乙方工作；
5. 甲方应当根据评估业务需要，负责注册资产评估师与相关当事方之间的协调；
6. 甲方或者产权持有者应当对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章的方式进行确认；
7. 按本约定有关条款及时足额支付评估费用；因甲方原因造成评估业务中止时，甲方应按照乙方已完成的工作量支付相应的评估服务费；
8. 承担本次评估业务的差旅费用；
9. 在2014年6月17日之前，提供评估所需的全部资料。

乙方的权利：

1. 乙方有权按照业务约定书签订的收费总额，足额收取评估费；
2. 乙方有权拒绝甲方提出的干涉评估工作的不合法要求；
3. 乙方对评估报告具有解释权。

乙方的义务：

1. 遵守相关法律、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、估算并发表专业意见；

2. 在甲方履行本约定规定义务的前提下，按照约定规定时间完成评估工作，在能够正常开展评估工作的前提下，在 年 月 日之前出具资产评估报告书；

3. 对评估工作过程中知悉的甲方商业秘密严加保密。未经甲方同意，乙方不得将其知悉的商业秘密和甲方提供的资料对外泄露；

4. 乙方有向甲方就资产评估报告作出解释的义务，未经甲方书面许可，注册资产评估师和评估机构不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

八、资产评估报告书的使用责任

1. 乙方向甲方出具的资产评估报告书一式肆份。

2. 评估报告仅供甲方和本业务约定书约定的其他评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外。甲方应合理理解并恰当使用评估报告，注册资产评估师和评估机构对甲方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

3. 未征得评估机构同意，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、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

九、约定的有效期间

本约定书一式叁份，甲壹份，乙方贰份，并具有同等法律效力。

本约定自 年 月 日起生效，并在报告有效期内，约定项目全部完成日之前有效。

十、变更或终止约定

1. 业务约定书签订后，如果签约各方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，应通过协商及时对业务约定书相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订业务约定书。

2. 业务约定书签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，甲乙双方应签订补充协议或者重新签订业务约定书。

3. 在客观条件发生变化时，甲乙双方可经协商变更本约定内容；由于不具备评估条件或出现不可预见的情况，影响评估工作如期完成，或需提前出具资产评估报告书，甲乙双方可要求变更约定事项，或终止本约定的履行，但应及时通知对方，并由双方协商解决。

4. 当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行本业务约定书；相关限制无法排除时，评估机构可以解除本业务约定书。

业务约定书解除后，评估服务费收取或者退回的金额，应参照乙方已完成的工作量由双方协商解决。

十一、违约责任


1. 由于甲方原因终止本约定，预收款全部抵偿乙方的损失，如报告已出具，应收取剩余的评估费用；由于乙方原因终止本约定，预收款全部退回，并承担全部评估费20%的违约金。

2. 签约各方因不可抗力无法履行业务约定书的，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。

十二、争议解决

在业务约定书履行过程中产生争议时，甲乙双方应按照《中华人民共和国合同法》的规定确定争议解决的方式和地点。

十三、甲乙双方对其他有关事项的约定

甲方（签章）： 山东天业恒基股份有限公司

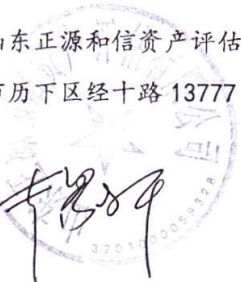
公司地址：济南市历下区龙奥北路 1577 号天业中心 3 号楼

代表（签字）：

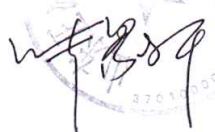
联系电话：

联系人：

传真：

乙方（签章）： 山东正源和信资产评估有限公司

公司地址：济南市历下区经十路 13777 号中润世纪广场 18 号 14 层

代表（签字）：

联系电话：0531-81666297

联系人：梅修琛

传真：0531-81666207

签署日期： 年 月 日

资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2014年5月31日

共1页第1页

被评估单位：烟台市存宝房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产	10,407.58	11,581.29	1,173.71	11.28
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	10,407.58	11,581.29	1,173.71	11.28
21 流动负债	8,411.67	8,411.67	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	8,411.67	8,411.67	-	-
24 净资产(所有者权益)	1,995.91	3,169.62	1,173.71	58.81

评估机构名称：山东正源和信资产评估有限公司

项目负责人：梅修琛

法定代表人：张景轩

签字注册资产评估师：张景轩 王英

资产评估结果分类汇总表

表2
共2页第1页

评估基准日：2014年5月31日

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	104,075,821.37	115,812,866.37	11,737,045.00	11.28
2	货币资金	223,301.37	223,301.37	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	45,000.00	45,000.00	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	617,520.00	617,520.00	-	-
10	存货	103,190,000.00	114,927,045.00	11,737,045.00	11.37
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	-	-	-	-
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	-	-	-	-
19	固定资产	-	-	-	-
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	-	-	-	-
31	三、资产总计	104,075,821.37	115,812,866.37	11,737,045.00	11.28

被评估单位：烟台市存宝房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

资产评估结果分类汇总表

表2

共2页 第2页

评估基准日：2014年5月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：烟台市存宝房地产开发有限公司

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	84,116,662.20	84,116,662.20	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-
39	应交税费	-	-	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	84,116,662.20	84,116,662.20	-	-
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	84,116,662.20	84,116,662.20	-	-
54	七、净资产(所有者权益)	19,959,159.17	31,696,204.17	11,737,045.00	58.81

评估机构名称：山东正源和信资产评估有限公司

存货评估汇总表

表6
共1页第1页

评估基准日：2014年5月31日

被评估单位：烟台宝地房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-9-1	原材料	-	-	-	-
3-9-2	材料采购（在途物资）	-	-	-	-
3-9-3	在库低值易耗品	-	-	-	-
3-9-4	包装物（库存物资）	-	-	-	-
3-9-5	委托加工物资	-	-	-	-
3-9-6	产成品（库存商品）	-	-	-	-
3-9-6-1	产成品（开发产品）	-	-	-	-
3-9-6-2	产成品（出租开发产品）	-	-	-	-
3-9-7	在产品（自制半成品）	-	-	-	-
3-9-7-1	在产品（开发成本）	103,190,000.00	114,927,045.00	11,737,045.00	11.37
3-9-8	分期收款发出商品	-	-	-	-
3-9-9	在用低值易耗品	-	-	-	-
3-9-10	委托代销商品	-	-	-	-
3-9-11	受托代销商品	-	-	-	-
3-9-12	未结算工程	-	-	-	-
3-9-13	周转材料	-	-	-	-
3-9	存货合计	103,190,000.00	114,927,045.00	11,737,045.00	11.37
3-9	减：存货跌价准备				
3-9	存货净额	103,190,000.00	114,927,045.00	11,737,045.00	11.37

评估人员：王英

被评估单位填表人：张英

填表日期：2014年6月14日

