

本报告依据中国资产评估准则编制

深圳市中洲投资控股股份有限公司拟进行股权转让  
所涉及的青岛市中洲地产有限公司  
股东全部权益价值

## 资产评估报告

深同诚德评报字 A[2023]ZT-ZQ 第 048 号

深圳市同致诚德明资产评估有限公司

二零二三年十二月七日

中国·深圳



## 目 录

声 明 .....	1
（摘要） .....	2
资产评估报告 .....	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况 .....	5
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型及其定义 .....	10
五、评估基准日 .....	10
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	15
九、评估假设 .....	16
十、评估结论 .....	16
十一、特别事项说明 .....	17
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	19
十三、资产评估报告日 .....	19
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	20
<b>评估报告附件 .....</b>	<b>21</b>

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

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

四、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。

五、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。

六、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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果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考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 深圳市中洲投资控股股份有限公司拟进行股权转让 所涉及的青岛市中洲地产有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告 (摘要)

## 重要提示

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

深圳市同致诚德明资产评估有限公司接受深圳市中洲投资控股股份有限公司的委托，按照法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳市中洲投资控股股份有限公司拟进行股权转让所涉及的青岛市中洲地产有限公司股东全部权益价值在2023年10月31日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

### 一、委托人、被评估单位

委托人：深圳市中洲投资控股股份有限公司

被评估单位：青岛市中洲地产有限公司

### 二、评估目的

本次评估目的是为深圳市中洲投资控股股份有限公司拟进行股权转让所涉及的青岛市中洲地产有限公司股东全部权益提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为青岛市中洲地产有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是截止 2023 年 10 月 31 日青岛市中洲地产有限公司申报、经审计的全部资产和负债。具体情况如下：

金额单位：人民币元

项 目		账面价值
流动资产合计	1	24,795,919.71
其中：货币资金	2	844,487.07
其他应收款	3	23,951,431.11
其他流动资产	4	1.53
非流动资产合计	5	1,369,803.34
其中：其他权益工具投资	6	1,369,803.34
<b>资产总计</b>	<b>7</b>	<b>26,165,723.05</b>
流动负债	8	16,500,000.00
非流动负债	9	0.00
<b>负债总计</b>	<b>10</b>	<b>16,500,000.00</b>
<b>所有者权益（或股东权益）</b>	<b>11</b>	<b>9,665,723.05</b>

（注：基准日账面值已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了编号为“德师深圳报(审)字(23)第 S00601 号”审计报告，具体以企业提供的资产评估申报表为准。）

#### 四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2023 年 10 月 31 日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

#### 五、评估程序实施过程和情况

我公司评估专业人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他程序。

#### 六、评估方法

本次评估采用资产基础法。

## 七、价值类型

本次价值类型为市场价值。

## 八、评估结论

采用资产基础法评估，截止评估基准日，青岛市中洲地产有限公司资产账面值为 2,616.57 万元，评估值为 2,616.59 万元，增值 0.02 万元；负债账面值为 1,650.00 万元，评估值为 1,650.00 万元；股东全部权益账面值为 966.57 万元，评估值为 **966.59 万元**（人民币大写：玖佰陆拾陆万伍仟玖佰元整），增值 0.02 万元。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 10 月 31 日

被评估单位：青岛市中洲地产有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	2,479.59	2,479.59	-	-
2 非流动资产	136.98	137.00	0.02	0.01
3 其中：债权投资	-	-	-	-
4 其他债权投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	0.02	0.02	-
7 其他权益工具投资	136.98	136.98	-	-
8 油气资产	-	-	-	-
9 资产总计	2,616.57	2,616.59	0.02	-
10 流动负债	1,650.00	1,650.00	-	-
11 非流动负债	-	-	-	-
12 负债合计	1,650.00	1,650.00	-	-
13 所有者权益	966.57	966.59	0.02	-

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

评估基准日及评估结论使用有效期：评估结论自评估基准日起有效使用期为一年，超过一年需重新进行评估。

# 深圳市中洲投资控股股份有限公司拟进行股权转让 所涉及青岛市中洲地产有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

深圳市中洲投资控股股份有限公司：

深圳市同致诚德明资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳市中洲投资控股股份有限公司拟进行股权转让所涉及的青岛市中洲地产有限公司股东全部权益价值在 2023 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

## 一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

### （一）委托人及被评估单位概况

#### 1、委托人概况

公司名称：深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称：中洲控股）

注册地址：深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路 3088 号中洲大厦 3802

法定代表人：贾帅

统一信用代码：91440300192190768P

注册资本：66483.1139 万人民币

股票代码：000042

公司类型：股份有限公司（上市）

经营期限：1984-09-17 至 2030-04-20

经营范围：一般经营项目是：房地产开发及商品房的销售、管理；承接建筑安装工程；自有物业租赁。

## 2、被评估单位概况

公司名称：青岛市中洲地产有限公司（以下简称：青岛中洲）

注册地址：山东省青岛市胶州市香港路1号B座103室

法定代表人：魏睦魁

统一信用代码：91370281MA3C6LJ63J

注册资本：1000万元人民币

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营期限：2016-02-23 至 无固定期限

经营范围：房地产开发经营，房地产信息咨询，房地产经纪，企业管理咨询服务、以自有资金对外投资（未经金融监督部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## 3、股权结构、历史沿革和经营管理结构

青岛市中洲地产有限公司成立于2016年6月，由深圳市中洲投资控股股份有限公司投资1000万元注册成立，持股比例为100%。股东出资及占股比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
深圳市中洲投资控股股份有限公司	1000	100

截至评估基准日，该股权未发生变更。

## 4、近年资产、损益状况

近两年及基准日财务报表如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年10月31日
流动资产	998.78	998.79	2,479.59
非流动资产	0.00	0.00	136.98
资产总计	998.78	998.79	2,616.57
流动负债	0.00	0.00	1,650.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债总计	0.00	0.00	1,650.00
净资产	998.78	998.79	966.57

近两年及基准日损益状况如下表所示：



金额单位：人民币元

项 目	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-10 月
主营业务收入	0.00	0.00	0.00
营业利润	-1,268.96	0.01	-0.20
净利润	-1,268.96	0.01	-0.20

注：2021 年度数据经青岛海洋有限责任会计师事务所审计，并出具了“青海洋审字[2022]第 01026 号”无保留意见的审计报告；2022 年度及基准日财务数据经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

### 5、长期股权投资概况

纳入本次评估范围的长期股权投资共 1 家，具体概况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	账面价值
1	青岛泽润德房地产营销顾问有限公司	2018/09/11	100	0.00
	合计			0.00

公司名称：青岛泽润德房地产营销顾问有限公司

住 所：山东省青岛市胶州市云泰路中洲新天地南首

法定代表人：魏睦魁

统一社会信用代码：91370281MA3MF81L4R

注册资本：10 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营期限：2018-09-11 至 无固定期限

经营范围：房地产营销策划；房地产中介服务；房地产咨询服务；企业营销策划；企业管理咨询（未经金融监管部门批准，不得从事吸收贷款、融资担保、代客理财等金融业务）；房地产销售代理。（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）。

### 6、其他权益工具投资

纳入本次评估范围的其他权益工具投资共 2 家，具体概况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	账面价值
1	青岛市联顺地产有限公司	2023/07/11	1	659,526.00
2	青岛市旺洲地产有限公司	2023/07/11	1	710,277.34
	合计			1,369,803.34

(1) 公司名称：青岛市联顺地产有限公司

注册地址：青岛胶州市香港路 1 号少海发展管理处 A 座二楼 201 室

法定代表人：魏睦魁

统一信用代码：913702816825521782

注册资本：1000 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

经营期限：2008-11-26 至 无固定期限

经营范围：一般经营项目：城市基础设施建设，房地产开发，物业管理，建筑材料、金属材料（不含贵、稀有金属）批发、零售。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

（2）公司名称：青岛市旺洲置业有限公司

注册地址：青岛胶州市香港路与正阳路交界处少海新城服务楼 B 座 1 楼 101 室

法定代表人：魏睦魁

统一信用代码：913702815611746766

注册资本：1000 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

经营期限：2010-09-27 至无固定期限

经营范围：一般经营项目：房地产开发经营及租赁，城市基础设施建设，商品房销售与代理，自有资金对外投资。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

7、委托人和被评估单位之间的关系。

委托人持有被评估单位 100% 股权，两者为母子公司关系。

（二）委托人以外的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定除委托人外无其他资产评估报告使用人。

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

## 二、评估目的

本次评估目的是为深圳市中洲投资控股股份有限公司拟进行股权转让涉及的青岛市中洲地产有限公司股东全部权益提供价值参考。

上述经济行为已经深圳市中洲投资控股股份有限公司于 2023 年 12 月 1 日的青岛

中洲半岛城邦项目投资决策会会议纪要同意。

### 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为青岛市中洲地产有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是截止 2023 年 10 月 31 日青岛市中洲地产有限公司申报、经审计的全部资产和负债。具体情况如下：

金额单位：人民币元

项 目		账面价值
流动资产合计	1	24,795,919.71
其中：货币资金	2	844,487.07
其他应收款	3	23,951,431.11
其他流动资产	4	1.53
非流动资产合计	5	1,369,803.34
其中：其他权益工具投资	6	1,369,803.34
<b>资产总计</b>	<b>7</b>	<b>26,165,723.05</b>
流动负债	8	16,500,000.00
非流动负债	9	0.00
<b>负债总计</b>	<b>10</b>	<b>16,500,000.00</b>
<b>所有者权益（或股东权益）</b>	<b>11</b>	<b>9,665,723.05</b>

（注：基准日账面值已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了编号为“德师深圳报(审)字(23)第 S00601 号”审计报告，具体以企业提供的资产评估申报表为准。）

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同所确定的范围一致。

#### （二）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估，青岛中洲未申报、并承诺不存在按照会计准则核算应入账而未入账的表外资产。评估人员对此进行了必要的核实，亦未发现青岛中洲评估基准日存在其他表外资产。

（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（或者评估值）。

本次评估账面值引用德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)出具的编号为“德师深圳报(审)字(23)第 S00601 号”审计报告。

#### 四、价值类型及其定义

1、本次评估所选取的价值类型为：市场价值。

2、价值定义：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。

3、价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

#### 五、评估基准日

本次评估的作价标准均为评估基准日有效的价格标准。本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经委托人及企业一致商定，确定本项目资产评估基准日为2023年10月31日。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

1. 深圳市中洲投资控股股份有限公司2023年12月1日的青岛中洲半岛城邦项目投资决策会会议纪要。

##### （二）主要法律法规

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号2016年12月1日起施行）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，自2017年6月1日起施行，2019年1月2日财政部令第97号修正）；

3. 《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）；

4. 《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，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修订通过）；

5. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代

表大会常务委员会第七次会议修正)；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第134号发布, 2017年11月19日中华人民共和国国务院令 第691号修订)；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 第50号, 2011年10月28日财政部、国家税务总局令 第65号修订)；

9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]第36号)；

10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019年第39号)；

11. 其他相关法律、法规、通知文件等。

### (三) 准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；

2. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；

3. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号)；

5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号)；

7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号)；

8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；

9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；

10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；

11. 《企业会计准则》；

12. 其他与资产评估相关的准则依据。

### (四) 产权证明文件、重大合同协议

1. 《企业法人营业执照》复印件；

2. 近两年及基准日的审计报告、财务报表；

3. 其他与评估相关的文件、资料等。

### (五) 采用的取价标准

1. 《资产评估常用数据与参数手册》。

## （六）参考资料及其他

1. 《成本法申报表》；
2. 企业提交的财务会计经营资料；
3. 相关统计部门资料；
4. 其他与评估有关的资料等。

## 七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）三种基本方法及衍生方法。执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法及衍生方法，本次评估采用资产基础法。

### （一）市场法

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。资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件：第一，有一个充分发展、活跃的资本市场。第二，在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例。第三，能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。第四，可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

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

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

#### 1、上市公司比较法

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与青岛中洲比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

青岛中洲属房地产行业，由于房地产行业均有其特殊性，在国内流通市场的类似上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司很困难，因此，本次评估不具备采用上市公司比较法进行资产评估的条件。

#### 2、交易案例比较法

交易案例比较法指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值

比率，在与青岛中洲比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。由于难以收集近期市场交易对比价格及交易案例的财务信息等交易资料，因此，本次评估不具备采用交易案例比较法进行资产评估的条件。

## （二）收益法

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。收益法适用于具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化的企业。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：第一、投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。第二、能够对企业未来收益进行合理预测。第三、能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

资产评估专业人员应当结合青岛中洲的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

### 1、股利折现法

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。由于青岛中洲未开展具体业务，无法提供历史年度分红以及未来年度利润分配意愿、方案等资料，因此，本次评估不采用股利折现法。

### 2、现金流量折现法

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据青岛中洲所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。由于现金流量更能真实准确地反映企业运营的收益，因此在国际上较为通行采用现金流量作为收益口径来估算企业的价值。由于采用企业自由现金流模型无需考虑和付息债务相关的现金流，尤其在被评估企业财务杠杆未来无法预测的情况下，采用企业自由现金流计算企业价值比较简单，因此，对于现金流量通常采用自由现金流的概念。对现金流较充沛，无财务杠杆的企业，也可采用股权现金流折现的评估方法。

由于青岛中洲未开展实际业务，目前为空壳公司，不具备持续经营的基础和条件，因此，本次评估不采用企业自由现金流模型评估其股东全部权益价值。

### （三）资产基础法

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法主要适用于评估新的或完工不久的企业以及控股公司，不适合评估拥有大量无形资产的公司。资产基础法应用的前提条件：第一、被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二、能够确定被评估对象具有预期获利潜力；第三、具备可利用的历史资料。本次评估具备采用资产基础法的前提条件，故可采用资产基础法评估。

资产基础法评估思路及公式如下：

1. 评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。
2. 计算公式：股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值
3. 具体方法

#### （1）流动资产

1) 货币资金：资产评估专业人员通过对申报单位评估基准日银行对账单和银行存款余额调节表核查。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

2) 债权类资产的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

3) 本次评估的长期投资为控股长期股权投资，对控股的长期股权投资，采用先对被投资单位进行整体评估得出净资产的评估值，然后按所持股权比例乘以被投资单位净资产的评估值作为长期投资的评估值

4) 本次评估的其他权益工具投资为对关联公司的投资，对该部分投资，采用先对被投资单位进行整体评估得出净资产的评估值，然后按所持股权比例乘以被投资单位净资产的评估值作为长期投资的评估值。

#### （2）负债的评估

根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是企业基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。



## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照我公司与委托人签定的资产评估委托合同所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、选定方法评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

### （一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

### （二）资产核实阶段

1. 由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明；

2. 与企业管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关企业管理、财务状况和资产管理使用情况；

3. 资料收集，包括基本情况资料、财务资料。

### （三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，查勘、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

### （四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

### （五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告，并经公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式评估报告。

## 九、评估假设

### （一）评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

### （二）基本假设

- 1、以青岛中洲提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以评估基准日后被评估单位采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在重要方面保持一致。
- 4、以评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 5、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
- 6、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且青岛中洲对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

### （三）具体假设

评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2023 年 10 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，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，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

采用资产基础法评估，截止评估基准日，青岛市中洲地产有限公司资产账面值为 2,616.57 万元，评估值为 2,616.59 万元，增值 0.02 万元；负债账面值为 1,650.00 万元，评估值为 1,650.00 万元；股东全部权益账面值为 966.57 万元，评估值为 **966.59 万元**（人民币大写：玖佰陆拾陆万伍仟玖佰元整），增值 0.02 万元。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市中洲地产有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	2,479.59	2,479.59	-	-
2 非流动资产	136.98	137.00	0.02	0.01
3 其中：债权投资	-	-	-	-
4 其他债权投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	0.02	0.02	-
7 其他权益工具投资	136.98	136.98	-	-
8 油气资产	-	-	-	-
9 资产总计	2,616.57	2,616.59	0.02	-
10 流动负债	1,650.00	1,650.00	-	-
11 非流动负债	-	-	-	-
12 负债合计	1,650.00	1,650.00	-	-
13 所有者权益	966.57	966.59	0.02	-

此评估结论根据以上评估工作得出。

评估增减值原因分析：

本次评估净资产评估增值 0.02 万元，具体原因如下：

长期股权投资评估增值 0.02 万元，因其账面价值为零，而实际有货币资金存在导致增值。

### 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本资产评估报告使用人对此应特别引起注意：

(一) 对企业存在的可能影响评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

(二) 由委托人和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实

性负责。

(三) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响, 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他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原则等发生变化时, 评估结果一般会失效。

(四) 我们未考虑本次申报资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素, 我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

(五) 参考相关法律、法规和资产评估准则, 对评估对象价值进行估算并发表专业意见, 是资产评估师的责任; 提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性, 恰当使用资产评估报告是委托人和相关当事方的责任; 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(六) 评估基准日后若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整; 若资产价格标准发生变化, 并对评估值产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(七) 本报告不是对评估对象的价值证明, 而是基于一定评估基准和假设条件下的价值判断意见。

(八) 本次评估假设待估资产以现有资产、资源条件为基础, 在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业, 而是合法地持续不断地经营下去。

(九) 资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(十) 期后、担保、租赁及或有事项:

除上述已披露的事项外, 未发现其他影响评估结论的期后、担保、租赁及或有事项。本次评估亦未考虑相关资产抵押或担保对评估结论的影响, 本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

(十一) 评估程序受到限制的情况: 无。

(十二) 企业未提供关键资料的情况: 无。

(十三) 评估基准日存在的法律、经济、税收等未决事项: 无。

(十四) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项：无。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。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人另有约定的除外。

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

(三) 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。

(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) 本报告需经资产评估机构及承办评估业务的两名资产评估师签字、盖章后生效。

(六) 本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2023 年 10 月 31 日至 2024 年 10 月 30 日。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告专业意见形成于 2023 年 12 月 7 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



深圳市同致诚德明资产评估有限公司

资产评估师：



资产评估师：



二零二三年十二月七日

## 评估报告附件

### 目 录

- (一) 经济行为文件；
- (二) 评估基准日被评估单位审计报告复印件；
- (三) 委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- (四) 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- (五) 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- (六) 资产评估机构备案文件；
- (七) 资产评估机构法人营业执照副本；
- (八) 签名资产评估专业人员资格证明文件；
- (九) 资产评估汇总表及明细表。

## 青岛中洲半岛城邦项目投资决策会会议纪要

**会议时间：**2023年12月1日（星期五）9:30-10:30

**会议地点：**中洲大厦 3814 会议室

### 会议评审结论

经公司研究决定：同意转让深圳市中洲投资控股股份有限公司实质持有的青岛市联顺地产有限公司、青岛市旺洲置业有限公司、青岛市中洲地产有限公司三家项目公司 100%股权及对三家项目公司的全部债务给上海联深房地产开发有限公司。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

2023年12月1日





青岛市中洲地产有限公司

财务报表及审计报告

2023年1月1日至10月31日止期间及2022年度

青岛市中洲地产有限公司

财务报表及审计报告

2023年1月1日至10月31日止期间及2022年度

---

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 3
合并及母公司资产负债表	4 - 5
合并及母公司利润表	6 - 7
合并及母公司现金流量表	8 - 9
合并及母公司所有者权益变动表	10 - 11
财务报表附注	12 - 34

## 审计报告

德师报(审)字(23)第 S00601 号  
(第 1 页, 共 3 页)

青岛市中洲地产有限公司董事会:

## 一、 审计意见

我们审计了青岛市中洲地产有限公司(以下简称“青岛中洲地产”)的财务报表,包括 2023 年 10 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、2023 年 1 月 1 日至 10 月 31 日止期间及 2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了青岛中洲地产 2023 年 10 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年 1 月 1 日至 10 月 31 日止期间及 2022 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

## 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,我们独立于青岛中洲地产,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、 其他事项

青岛中洲地产编制财务报表是为了深圳市中洲投资控股股份有限公司因转让青岛中洲地产股权而根据《深圳证券交易所股票上市规则》对外披露青岛中洲地产财务报表之目的使用。因此,该财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

## 四、 管理层和治理层对财务报表的责任

青岛中洲地产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,管理层负责评估青岛中洲地产的持续经营能力,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青岛中洲地产、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督青岛中洲地产的财务报告过程。

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(23)第 S00601 号  
(第 2 页, 共 3 页)

## 五、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：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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，就可能导致对青岛中洲地产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青岛中洲地产不能持续经营。

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(23)第 S00601 号  
(第 3 页, 共 3 页)

### 五、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

- (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、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。
- (6) 就青岛中洲地产中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

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。

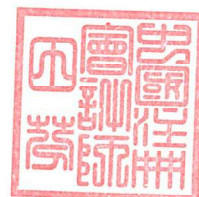
德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师

中国注册会计师

2023 年 12 月 7 日



青岛市中洲地产有限公司

合并资产负债表

2023年10月31日及2022年12月31日



	附注九	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
<b>资产</b>			
<b>流动资产</b>			
货币资金	1	844,691.95	1,705.73
其他应收款	2	23,951,431.11	9,987,000.00
其他流动资产		1.53	1.53
流动资产合计		24,796,124.59	9,988,707.26
<b>非流动资产</b>			
其他权益工具投资	3	1,369,803.34	-
非流动资产合计		1,369,803.34	-
资产总计		26,165,927.93	9,988,707.26
<b>负债及所有者权益</b>			
<b>流动负债</b>			
其他应付款	4	16,500,000.00	-
流动负债合计		16,500,000.00	-
负债合计		16,500,000.00	-
<b>所有者权益</b>			
实收资本	5	10,000,000.00	10,000,000.00
其他综合收益	6	(320,096.66)	-
累计亏损	7	(13,975.41)	(11,292.74)
归属于母公司所有者权益合计		9,665,927.93	9,988,707.26
所有者权益合计		9,665,927.93	9,988,707.26
负债和所有者权益总计		26,165,927.93	9,988,707.26

附注为财务报表的组成部分

财务报表由下列负责人签署：

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

青州市中洲地产有限公司

母公司资产负债表

2023年10月31日及2022年12月31日

	附注九	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
<b>资产</b>			
<b>流动资产</b>			
货币资金	1	844,487.07	865.00
其他应收款	2	23,951,431.11	9,987,000.00
其他流动资产		1.53	1.53
流动资产合计		24,795,919.71	9,987,866.53
<b>非流动资产</b>			
其他权益工具投资	3	1,369,803.34	-
非流动资产合计		1,369,803.34	-
资产总计		26,165,723.05	9,987,866.53
<b>负债及所有者权益</b>			
<b>流动负债</b>			
其他应付款	4	16,500,000.00	-
流动负债合计		16,500,000.00	-
负债合计		16,500,000.00	-
<b>所有者权益</b>			
实收资本	5	10,000,000.00	10,000,000.00
其他综合收益	6	(320,096.66)	-
累计亏损	7	(14,180.29)	(12,133.47)
所有者权益合计		9,665,723.05	9,987,866.53
负债和所有者权益总计		26,165,723.05	9,987,866.53

附注为财务报表的组成部分

合併利潤表

2023年1月1日至10月31日止期間及2022年度

	附注九	2023年1月1日 至10月31日 止期間 人民幣元	2022年度 人民幣元
一、營業收入		-	-
減：營業成本		-	-
財務費用	8	2,682.78	583.40
其中：利息收入		(1,111.38)	(202.40)
二、營業虧損		(2,682.78)	(583.40)
加：營業外收入		0.11	-
三、虧損總額		(2,682.67)	(583.40)
減：所得稅費用	9	-	(545.62)
四、淨虧損		(2,682.67)	(37.78)
五、其他綜合收益的稅後淨額			
不能重分類進損益的其他綜合收益			
其他權益工具投資公允價值變動	6	(320,096.66)	-
六、綜合虧損總額		(322,779.33)	(37.78)

附注為財務報表的組成部分



母公司利潤表

2023年1月1日至10月31日止期間及2022年度

	附注九	2023年1月1日 至10月31日 止期間 人民幣元	2022年度 人民幣元
一、營業收入		-	-
減：營業成本		-	-
財務費用	8	2,046.93	(97.10)
其中：利息收入		(1,110.23)	106.10
二、營業(虧損)利潤		(2,046.93)	97.10
加：營業外收入		0.11	-
三、(虧損)利潤總額		(2,046.82)	97.10
減：所得稅費用	9	-	-
四、淨(虧損)利潤		(2,046.82)	97.10
五、其他綜合收益的稅後淨額			
不能重分類進損益的其他綜合收益			
其他權益工具投資公允價值變動	6	(320,096.66)	-
六、綜合(虧損)收益總額		(322,143.48)	97.10

附注為財務報表的組成部分

青島市中洲地產有限公司

合併現金流量表

2023年1月1日至10月31日止期間及2022年度

	附注九	2023年1月1日 至10月31日 止期間 人民幣元	2022年度 人民幣元
一、經營活動產生的現金流量			
收到其他與經營活動有關的現金		24,156,595.78	202.40
經營活動現金流入小計		24,156,595.78	202.40
支付其他與經營活動有關的現金		23,313,609.56	187,785.80
經營活動現金流出小計		23,313,609.56	187,785.80
經營活動產生的現金流量淨額	10	842,986.22	(187,583.40)
二、現金及現金等價物淨增加(減少)額		842,986.22	(187,583.40)
加：期/年初現金及現金等價物餘額		1,705.73	189,289.13
三、期/年末現金及現金等價物餘額	11	844,691.95	1,705.73

附注為財務報表的組成部分

母公司現金流量表

2023年1月1日至10月31日止期間及2022年度

	附注九	2023年1月1日 至10月31日 止期間 人民幣元	2022年度 人民幣元
一、經營活動產生的現金流量			
收到其他與經營活動有關的現金		24,156,594.63	106.10
經營活動現金流入小計		24,156,594.63	106.10
支付的各项稅費			
支付其他與經營活動有關的現金		23,312,972.56	87,009.00
經營活動現金流出小計		23,312,972.56	87,009.00
經營活動產生的現金流量淨額	10	843,622.07	(86,902.90)
二、現金及現金等价物淨增加(減少)額		843,622.07	(86,902.90)
加：期/年初現金及現金等价物餘額		865.00	87,767.90
三、期/年末現金及現金等价物餘額	11	844,487.07	865.00

附注為財務報表的組成部分

青島市中洲地產有限公司

合并所有者權益變動表

2023年1月1日至10月31日止期間及2022年度

	歸屬於母公司所有者權益所有者				所有者 權益合計 人民幣元
	實收資本 人民幣元	其他綜合收益 人民幣元	累計虧損 人民幣元	小計 人民幣元	
一、2022年12月31日及 2023年1月1日餘額	10,000,000.00	-	(11,292.74)	9,988,707.26	9,988,707.26
二、本期增減變動金額 綜合虧損總額	-	(320,096.66)	(2,682.67)	(322,779.33)	(322,779.33)
三、2023年10月31日餘額	10,000,000.00	(320,096.66)	(13,975.41)	9,665,927.93	9,665,927.93
	歸屬於母公司所有者權益所有者				所有者 權益合計 人民幣元
	實收資本 人民幣元	其他綜合收益 人民幣元	累計虧損 人民幣元	小計 人民幣元	
一、2021年12月31日及 2022年1月1日餘額	10,000,000.00	-	(11,254.96)	9,988,745.04	9,988,745.04
二、本年增減變動金額 綜合虧損總額	-	-	(37.78)	(37.78)	(37.78)
三、2022年12月31日餘額	10,000,000.00	-	(11,292.74)	9,988,707.26	9,988,707.26

附注為財務報表的組成部分

母公司所有者權益變動表

2023年1月1日至10月31日止期間及2022年度

	實收資本 人民幣元	其他綜合收益 人民幣元	累計虧損 人民幣元	所有者權益合計 人民幣元
一、2022年12月31日及 2023年1月1日餘額	10,000,000.00	-	(12,133.47)	9,987,866.53
二、本期增減變動金額 綜合收益總額	-	(320,096.66)	(2,046.82)	(322,143.48)
三、2023年10月31日餘額	10,000,000.00	(320,096.66)	(14,180.29)	9,665,723.05
	實收資本 人民幣元	其他綜合收益 人民幣元	累計虧損 人民幣元	所有者權益合計 人民幣元
一、2021年12月31日及 2022年1月1日餘額	10,000,000.00	-	(12,230.57)	9,987,769.43
二、本年增減變動金額 綜合收益總額	-	-	97.10	97.10
三、2022年12月31日餘額	10,000,000.00	-	(12,133.47)	9,987,866.53

附注為財務報表的組成部分



## 一、基本情况

青岛中洲地产有限公司(以下简称“本公司”)成立于2016年02月23日,注册地位于山东省青岛市胶州市香港路1号B座103室,法定代表人为魏睦魁。

本公司及其子公司青岛泽润德房地产营销顾问有限公司(统称“本集团”)主要经营范围包括房地产开发经营,房地产信息咨询,房地产经纪,企业管理咨询服务、以自有资金对外投资(未经金融监督部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务)。

本公司的母公司为深圳市中洲投资控股股份有限公司。

## 二、财务报表的编制基础

### 持续经营

本公司对自2023年10月31日起12个月的持续经营能力进行了评价,本公司之控股公司深圳市中洲投资控股股份有限公司同意就本公司作为深圳市中洲投资控股股份有限公司的子公司前提条件上,在报表批准报出之日起十二个月内,为本公司提供必须之财务支援。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## 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于2023年10月31日及2022年12月31日的合并及母公司财务状况以及2023年1月1日至10月31日止期间及2022年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司所有者权益变动和合并及母公司现金流量。

## 四、重要会计政策及会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据企业会计准则厘定。

### 1. 会计年度

本集团的会计年度为公历年度,即每年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。

#### 四、重要会计政策及会计估计 - 续

##### 3. 记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是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。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值的，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

##### 4. 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

#### 四、重要会计政策及会计估计 - 续

##### 4. 合并财务报表的编制方法 - 续

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

##### 5. 现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短(一般指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。

##### 6. 金融工具

本集团在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

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当期损益；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。当本集团按照《企业会计准则第14号——收入》(“收入准则”)初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的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，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

##### 6.1 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本集团对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。



#### 四、重要会计政策及会计估计 - 续

##### 6. 金融工具 - 续

###### 6.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

金融资产的合同条款规定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，且本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金和其他应收款等。

金融资产的合同条款规定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，且本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类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。

初始确认时，本集团可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的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。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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：

- 不符合分类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条件的金融资产均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。
- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团可以将金融资产不可撤销地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。

###### 6.1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

#### 四、重要会计政策及会计估计 - 续

##### 6. 金融工具 - 续

###### 6.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

###### 6.1.1 以摊余成本计量的金融资产 - 续

本集团对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本集团根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本集团在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本集团转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

###### 6.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

分类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相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。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从其他综合收益中转出，计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，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从其他综合收益中转出，计入留存收益。本集团持有该等非交易性权益工具投资期间，在本集团收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本集团，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

###### 6.2 金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

#### 四、重要会计政策及会计估计 - 续

##### 6. 金融工具 - 续

##### 6.2 金融工具减值 - 续

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类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外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类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，本集团在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本集团在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本集团在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

##### 6.2.1 信用风险显著增加

本集团利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化(如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等)。
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息(如借款人的债务工具或权益工具的价格变动)。
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。

#### 四、重要会计政策及会计估计 - 续

##### 6. 金融工具 - 续

##### 6.2 金融工具减值 - 续

##### 6.2.1 信用风险显著增加 - 续

- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
- (9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
- (10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率。
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- (12) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- (14) 本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，本公司认为当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险，则本集团假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

##### 6.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本集团预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

基于本集团内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本集团在内的债权人(不考虑本集团取得的任何担保)，则本集团认为发生违约事件。

#### 四、重要会计政策及会计估计 - 续

##### 6. 金融工具 - 续

###### 6.2 金融工具减值 - 续

###### 6.2.2 已发生信用减值的金融资产 - 续

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90日，则本公司推定该金融工具已发生违约。

###### 6.2.3 预期信用损失的确定

本集团对其他应收款在单项资产的基础上确定其信用损失。

对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

###### 6.2.4 减记金融资产

当本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

##### 6.3 金融负债和权益工具的分类

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

###### 6.3.1 金融负债的分类、确认及计量

###### 6.3.1.1 其他金融负债

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。

#### 四、重要会计政策及会计估计 - 续

##### 6. 金融工具 - 续

##### 6.3 金融负债和权益工具的分类 - 续

##### 6.3.1 金融负债的分类、确认及计量 - 续

##### 6.3.1.1 其他金融负债 - 续

本集团与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本集团重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本集团根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本集团调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

##### 6.3.2 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，终止确认该金融负债或其一部分。本集团(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债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，本集团终止确认原金融负债，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。

##### 6.4 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团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。

##### 6.5 权益工具

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

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

#### 四、重要会计政策及会计估计 - 续

##### 7. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

###### 7.1 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。

###### 7.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，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暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

本集团确认与子公司投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团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。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本集团才确认递延所得税资产。

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。

除与直接计入其他综合收益或所有者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所有者权益，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。

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。

#### 四、重要会计政策及会计估计 - 续

##### 7. 所得税 - 续

###### 7.3 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，本集团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，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

#### 五、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本集团在运用附注四所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团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集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

本集团对前述判断、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。

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值做出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

##### 1.1 公允价值计量和估值程序

本集团的其他权益工具投资在财务报表中按公允价值计量。以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值，本集团会聘用第三方有资质的评估师来执行估价，在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术的相关信息在附注十二中披露。



## 六、 会计政策变更

### 1. 企业会计准则解释第15号

财政部于2021年12月30日发布了《企业会计准则解释第15号》(以下简称“解释第15号”),规范了固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理和亏损合同的判断。

#### 固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理

解释第15号规定,企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的,应当按照收入准则、《企业会计准则第1号—存货》等规定,对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理,计入当期损益,不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。同时企业应当在附注中单独披露试运行销售的相关收入和成本金额、具体列报项目以及确定试运行销售相关成本时采用的重要会计估计等相关信息。该规定自2022年1月1日起施行,对于财务报表列报最早期间的期初至2022年1月1日之间发生的试运行销售,应当进行追溯调整。

经评估,本公司认为采用该规定对本公司财务报表并无重大影响。

#### 亏损合同的判断

解释第15号明确,企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自2022年1月1日起施行。企业应当对在2022年1月1日尚未履行完所有义务的合同执行该规定,累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目,不调整前期比较财务报表数据。

经评估,本公司认为采用该规定对本公司财务报表并无重大影响。

### 2. 企业会计准则解释第16号

财政部于2022年11月30日发布了《企业会计准则解释第16号》(以下简称“解释第16号”),规范了关于关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理、发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理和关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理。

## 六、 会计政策变更 - 续

### 2. 企业会计准则解释第16号 - 续

#### 关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理

解释第16号明确，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等，以下简称适用本解释的单项交易)，不适用《企业会计准则第18号——所得税》第十一条(二)、第十三条关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。企业对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第18号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。该规定自2023年1月1日起实施。

经评估，本公司认为采用该规定对本公司财务报表并无重大影响。

#### 关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第16号明确，对于企业按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》等规定分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，企业应当在确认应付股利时，按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目。该规定自2022年11月30日起实施。对于分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在2022年1月1日至该规定施行日之间的，涉及所得税影响且未按照以上规定进行处理的，应当按照上述规定进行调整。对于分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在2022年1月1日之前且相关金融工具在2022年1月1日尚未终止确认的，涉及所得税影响且未按照以上规定进行处理的，应当进行追溯调整。

经评估，本公司认为采用该规定对本公司财务报表并无重大影响。

#### 关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释16号规定，企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。该规定自2022年11月30日起实施。对于2022年1月1日至该规定施行日新增的上述交易，企业应当按照该规定进行调整。对于2022年1月1日之前发生的上述交易，未按照以上规定进行处理的，企业应当进行调整，将累积影响数调整2022年1月1日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。

经评估，本公司认为采用该规定对本公司财务报表并无重大影响。

## 七、 税项

本集团主要税项及其税率列示如下：

<u>税项</u>	<u>计税依据及税率</u>
企业所得税	按应纳税所得额的25%

## 八、 合并财务报表的合并范围

### 1. 子公司情况

本公司子公司的情况如下：

<u>子公司名称</u>	<u>主要经营地/注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u> 人民币元	<u>持股比例</u>		<u>表决权</u> <u>比例</u> %
				<u>直接</u> %	<u>间接</u> %	
青岛泽润德房地产 营销顾问有限公司	青岛市	房地产业	100,000.00	100.00	-	100.00

本期间财务报表合并范围与上年度一致。截至2023年10月31日，本公司尚未对子公司青岛泽润德房地产营销顾问有限公司的注册资本实际缴纳出资。

## 九、 财务报表主要项目注释

### 1. 货币资金

	<u>本集团</u>		<u>本公司</u>	
	<u>2023年</u> <u>10月31日</u> 人民币元	<u>2022年</u> <u>12月31日</u> 人民币元	<u>2023年</u> <u>10月31日</u> 人民币元	<u>2022年</u> <u>12月31日</u> 人民币元
银行存款	844,691.95	1,705.73	844,487.07	865.00

于2023年10月31日和2022年12月31日，本集团和本公司无所有权受到限制的货币资金。

九、 财务报表主要项目注释 - 续

2. 其他应收款

(1) 其他应收款(按性质)

本集团

<u>性质</u>	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
关联方内部往来款(附注十、4(1))	23,951,431.11	9,987,000.00
其他应收款账面价值	<u>23,951,431.11</u>	<u>9,987,000.00</u>

本公司

<u>性质</u>	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
关联方内部往来款(附注十、5(1))	23,951,431.11	9,987,000.00
其他应收款账面价值	<u>23,951,431.11</u>	<u>9,987,000.00</u>

(2) 其他应收款的账龄分析如下:

	本集团		本公司	
	2023年 <u>10月31日</u> 人民币元	2022年 <u>12月31日</u> 人民币元	2023年 <u>10月31日</u> 人民币元	2022年 <u>12月31日</u> 人民币元
1年以内	13,964,431.11	-	13,964,431.11	-
5年以上	9,987,000.00	9,987,000.00	9,987,000.00	9,987,000.00
合计	<u>23,951,431.11</u>	<u>9,987,000.00</u>	<u>23,951,431.11</u>	<u>9,987,000.00</u>

九、 财务报表主要项目注释 - 续

3. 其他权益工具投资

项目	本集团		本公司	
	2023年 10月31日 账面价值 人民币元	2022年 12月31日 账面价值 人民币元	2023年 10月31日 账面价值 人民币元	2022年 12月31日 账面价值 人民币元
青岛市联顺地产有限公司1%股份	659,526.00	-	659,526.00	-
青岛市旺洲地产有限公司1%股份	710,277.34	-	710,277.34	-
合计	<u>1,369,803.34</u>	<u>-</u>	<u>1,369,803.34</u>	<u>-</u>

4. 其他应付款

性质	本集团		本公司	
	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
关联方内部往来款 (附注十、4(2)及5(2))	16,500,000.00	-	16,500,000.00	-
合计	<u>16,500,000.00</u>	<u>-</u>	<u>16,500,000.00</u>	<u>-</u>

5. 实收资本

注册资本及实收资本	本期期末数及上年年末数	
	金额 人民币元	比例 %
深圳市中洲投资控股股份有限公司	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

6. 其他综合收益

	本集团		本公司	
	2023年1月1日 至10月31日 止期间 税前金额 人民币元	2022年度 税后金额 人民币元	2023年1月1日 至10月31日 止期间 税前金额 人民币元	2022年度 税后金额 人民币元
不能重分类进损益的其他综合收益的 其他权益工具投资公允价值变动	<u>(320,096.66)</u>	<u>-</u>	<u>(320,096.66)</u>	<u>-</u>

九、 财务报表主要项目注释 - 续

7. 累计亏损

	2023年1月1日 至10月31日 止期间 人民币元	2022年度 人民币元
<u>本集团</u>		
上年年末及期/年初未分配利润	(11,292.74)	(11,254.96)
净亏损	(2,682.67)	(37.78)
期/年末未分配利润	<u>(13,975.41)</u>	<u>(11,292.74)</u>
	2023年1月1日 至10月31日 止年间 人民币元	2022年度 人民币元
<u>本公司</u>		
上年年末及期/年初未分配利润(未弥补亏损)	(12,133.47)	(12,230.57)
净(亏损)利润	(2,046.82)	97.10
期/年末未分配利润	<u>(14,180.29)</u>	<u>(12,133.47)</u>

8. 财务费用

	<u>本集团</u>		<u>本公司</u>	
	2023年1月1日 至10月31日 止期间 人民币元	2022年度 人民币元	2023年1月1日 至10月31日 止期间 人民币元	2022年度 人民币元
利息支出	-	-	-	-
减：利息收入	(1,111.38)	(202.40)	(1,110.23)	(106.10)
其他	3,794.16	785.80	3,157.16	9.00
合计	<u>2,682.78</u>	<u>583.40</u>	<u>2,046.93</u>	<u>(97.10)</u>

九、 财务报表主要项目注释 - 续

9. 所得税费用

	本集团		本公司	
	2023年1月1日 至10月31日 止期间 人民币元	2022年度 人民币元	2023年1月1日 至10月31日 止期间 人民币元	2022年度 人民币元
当期所得税费用	-	(545.62)	-	-

所得税费用与(亏损)利润总额的关系列示如下:

	本集团		本公司	
	2023年1月1日 至10月31日 止期间 人民币元	2022年度 人民币元	2023年1月1日 至10月31日 止期间 人民币元	2022年度 人民币元
(亏损)利润总额	(2,682.67)	(583.40)	(2,046.82)	97.10
按25%的税率计算的所得税费用	(670.67)	(145.85)	(511.71)	24.28
未确认的可抵扣暂时性差异 和可抵扣亏损的影响	670.67	145.85	511.71	-
其他	-	(545.62)	-	24.28
所得税费用	-	(545.62)	-	-

10. 现金流量表补充资料

(1) 将净利润(亏损)调节为经营活动的现金流量:

	本集团		本公司	
	2023年1月1日 至10月31日 止期间 人民币元	2022年度 人民币元	2023年1月1日 至10月31日 止期间 人民币元	2022年度 人民币元
净利润(亏损)	(2,682.67)	(37.78)	(2,046.82)	97.10
加:				
经营性应收项目的减少(增加)	(15,654,331.11)	(187,000.00)	(15,654,331.11)	(87,000.00)
经营性应付项目的增加(减少)	16,500,000.00	(545.62)	16,500,000.00	-
经营活动产生的现金流量净额	842,986.22	(187,583.40)	843,622.07	(86,902.90)

九、 财务报表主要项目注释 - 续

11. 现金及现金等价物

	本集团		本公司	
	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
现金				
其中：库存现金	-	-	-	-
可随时用于支付的银行存款	844,691.95	1,705.73	844,487.07	865.00
现金及现金等价物余额	844,691.95	1,705.73	844,487.07	865.00

十、 关联方关系及其交易

1. 存在控制关系的关联方

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司 持股比例 %	对本公司 表决权比例 %	注册资本
深圳市中洲投资控股 股份有限公司	广东深圳	投资控股	100.00	100.00	10,000,000.00

本公司的最终控制方为黄光苗先生。

2. 本公司的子公司详见附注八、1。

3. 其他关联方

青岛市联顺地产有限公司  
青岛市旺洲置业有限公司  
深圳市中洲资本有限公司

关联方关系

母公司控制的企业  
母公司控制的企业  
母公司控制的企业



十、 关联方关系及其交易 - 续

4. 本集团关联方应收应付款项余额

(1) 其他应收款

	2023年10月31日		2022年12月31日	
	账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
青岛市联顺地产有限公司	12,522,556.30	-	-	-
深圳市中洲投资控股 股份有限公司	8,297,100.00	-	9,987,000.00	-
青岛市旺洲置业有限公司	3,131,774.81	-	-	-
	<u>23,951,431.11</u>	<u>-</u>	<u>9,987,000.00</u>	<u>-</u>

(2) 其他应付款

	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
深圳市中洲资本有限公司	<u>16,500,000.00</u>	<u>-</u>

应收及应付关联方款项均无抵押、且无固定还款期。

5. 本公司关联方应收应付款项余额

(1) 其他应收款

	2023年10月31日		2022年12月31日	
	账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
青岛市联顺地产有限公司	12,522,556.30	-	-	-
深圳市中洲投资控股 股份有限公司	8,297,100.00	-	9,987,000.00	-
青岛市旺洲置业有限公司	3,131,774.81	-	-	-
	<u>23,951,431.11</u>	<u>-</u>	<u>9,987,000.00</u>	<u>-</u>

十、 关联方关系及其交易 - 续

5. 本公司关联方应收应付款项余额 - 续

(2) 其他应付款

	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
深圳市中洲资本有限公司	16,500,000.00	-

应收及应付关联方款项均不计息、无抵押、且无固定还款期。

十一、 金融工具及其风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、其他应收款和其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见附注九。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或所有者权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

1. 风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1.1 信用风险

2023年10月31日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

## 十一、金融工具及其风险 - 续

### 1. 风险管理目标和政策 - 续

#### 1.1 信用风险 - 续

为降低信用风险，本集团由专门人员负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外，本集团于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

#### 1.2 流动性风险

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

	本集团 1年以内 人民币
其他应付款	16,500,000.00

## 十二、公允价值

### 1 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	本年年末公允价值			合计 人民币元
	第一层次 公允价值计量 人民币元	第二层次 公允价值计量 人民币元	第三层次 公允价值计量 人民币元	
持续的公允价值计量	-	-	1,369,803.34	1,369,803.34
其他权益工具投资	-	-	1,369,803.34	1,369,803.34
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	1,369,803.34	1,369,803.34

## 十二、公允价值 - 续

### 2 持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	本年年末公允价值 人民币元	本年年初公允价值 人民币元	估值技术
其他权益工具投资	1,369,803.34	-	资产基础法

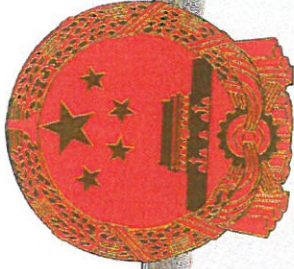
### 3 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值之间的调节信息

项目	2023年1月1日 人民币元	本期增加 人民币元	当期利得或损失 计入其他综合收益 人民币元	2023年10月31日 人民币元
其他权益工具投资	-	1,689,900.00	(320,096.66)	1,369,803.34

## 十三、财务报表之批准

财务报表业经本公司董事会于2023年12月7日决议批准。

---



# 营业执照

统一社会信用代码  
91440300192190768P



名称 深圳市中洲投资控股股份有限公司  
类型 上市股份有限公司  
法定代表人 贾帅

成立日期 1984年09月17日

住所 深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路  
3088号中洲大厦3802

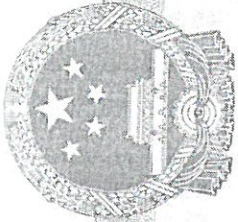
此复印件仅供用于办理如下事宜再次复印无效  
出具评估报告  
深圳市中洲投资控股股份有限公司  
年 月 日

**重要提示**  
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。  
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示公示系统或扫描右上方的二维码查询。  
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2020年11月10日



统一社会信用代码

91370281MA3C6LJ63J

# 营业执照

(副本) 1-1



扫描二维码  
即可查询  
企业信息  
并办理  
相关业务

名称 青州市中洲地产有限公司

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 魏睦魁



经营范围 房地产开发经营、房地产信息咨询、房地产经纪、企业管理咨询、服务、以自有资金对外投资(未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

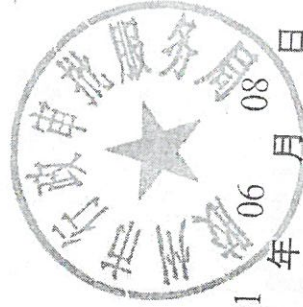
注册资本 壹仟万元整

成立日期 2016年02月23日

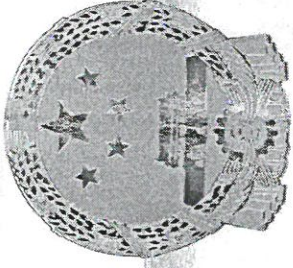
营业期限 2016年02月23日至 年 月 日

住所 山东省青州市胶州市香港路1号B座103室

登记机关



2021年06月08日



# 营业执照

统一社会信用代码  
91370281MA3MF81L4R



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”获取企业或个体工商户信息。

名称 青岛泽润德房地产营销顾问有限公司

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 魏睦魁

经营范围 房地产营销策划；房地产经纪服务；企业管理咨询；企业管理咨询（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；房地产销售代理。（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）

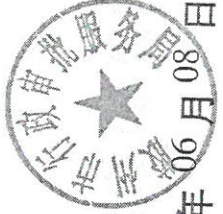
注册资本 壹拾万元整

成立日期 2018年09月11日

营业期限 2018年09月11日至

住所 山东省青岛市胶州市云泰路中洲新天地南首

年月日



登记机关

2021年06月08日

# 委托人承诺函

深圳市同致诚德明资产评估有限公司：

因深圳市中洲投资控股股份有限公司拟进行股权转让事宜，委托贵公司对该经济行为所涉及的青岛市中洲地产有限公司于评估基准日 2023 年 10 月 31 日的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
2. 不干预评估工作；
3. 评估范围与被评估单位协商一致；
4. 所提供的资料真实、准确、完整；
5. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人：深圳市中洲投资控股股份有限公司



法定代表人（或授权人）：



2023年12月1日



# 被评估单位承诺函

深圳市同致诚德明资产评估有限公司：

因深圳市中洲投资控股股份有限公司拟进行股权转让事宜，委托贵公司对该经济行为所涉及的青岛市中洲地产有限公司于评估基准日2023年10月31日的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、有关重大事项揭示充分；
- 2.除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
- 3.本次评估范围内的本公司全部资产、负债均已在提供给贵公司的评估申报表中列报，没有遗漏或重复；
- 4.本公司申报评估的资产权属均属本公司所有；提供的资产权属证明文件合法有效；
- 5.所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 6.不干预评估工作。

被评估单位：

法定代表人（或授权人）：



2023年12月1日

# 深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕82号

---

## 深圳市财政委员会关于深圳市同致诚德明 资产评估有限公司登记备案公告

(深财资备案〔2017〕036号)

深圳市同致诚德明资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳市同致诚德明资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市同致诚德明资产评估有限公司法定代表人为刘建平。

三、深圳市同致诚德明资产评估有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、深圳市同致诚德明资产评估有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47020061，序列号：00010294，发证时间2008年8月27日）已由我委收回。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

---

抄送：市评协。

---

深圳市财政委员会秘书处

2017年12月8日印发

---



# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300680366339L

名称 深圳市同致诚德明资产评估有限公司  
主体类型 有限责任公司  
住所 深圳市福田区侨香路裕和大厦九层905  
法定代表人 刘建平  
成立日期 2008年10月29日

## 重要提示

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



登记机关

2016年05月25日





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：罗翠艳

性别：女

登记编号：47160006

单位名称：深圳市同致诚德明资产  
评估有限公司

初次执业登记日期：2016-07-27

年检信息：通过（2022-05-05）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2022-05-09



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：卢梁栋

性别：男

登记编号：47220117

单位名称：深圳市同致诚德明资产  
评估有限公司

初次执业登记日期：2022-07-19

年检信息：通过（2023-05-06）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2023-05-09



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

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市中洲地产有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	2,479.59	2,479.59	-	-
2	非流动资产	136.98	137.00	0.02	0.01
3	其中：债权投资	-	-	-	-
4	其他债权投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	0.02	0.02	-
7	其他权益工具投资	136.98	136.98	-	-
8	其他非流动金融资产	-	-	-	-
9	投资性房地产	-	-	-	-
10	固定资产	-	-	-	-
11	在建工程	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	使用权资产	-	-	-	-
15	无形资产	-	-	-	-
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	-	-	-	-
18	长期待摊费用	-	-	-	-
19	递延所得税资产	-	-	-	-
20	其他非流动资产	-	-	-	-
21	<b>资产总计</b>	<b>2,616.57</b>	<b>2,616.59</b>	<b>0.02</b>	<b>-</b>
22	流动负债	1,650.00	1,650.00	-	-
23	非流动负债	-	-	-	-
24	<b>负债合计</b>	<b>1,650.00</b>	<b>1,650.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
25	<b>所有者权益（或股东权益）</b>	<b>966.57</b>	<b>966.59</b>	<b>0.02</b>	<b>-</b>

评估机构：深圳市同致诚德明资产评估有限公司

法定代表人：刘建平

项目负责人：卢梁栋

签字资产评估师：罗翠艳、卢梁栋

# 资产评估结果分类汇总表

表2  
共12页第2页

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市中洲地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
<b>1</b>	<b>一、流动资产合计</b>	<b>24,795,919.71</b>	<b>24,795,919.71</b>	-	-
2	货币资金	844,487.07	844,487.07	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-	-
5	应收票据	-	-	-	-
6	应收账款	-	-	-	-
7	应收款项融资	-	-	-	-
8	预付款项	-	-	-	-
9	其他应收款	23,951,431.11	23,951,431.11	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	合同资产	-	-	-	-
12	持有待售资产	-	-	-	-
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
14	其他流动资产	1.53	1.53	-	-
<b>15</b>	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>1,369,803.34</b>	<b>1,370,008.88</b>	<b>205.54</b>	<b>0.02</b>
16	债权投资	-	-	-	-
17	其他债权投资	-	-	-	-
18	长期应收款	-	-	-	-
19	长期股权投资	-	204.88	204.88	-
20	其他权益工具投资	1,369,803.34	1,369,804.00	0.66	-
21	其他非流动金融资产	-	-	-	-
22	投资性房地产	-	-	-	-
23	固定资产	-	-	-	-
24	在建工程	-	-	-	-
25	生产性生物资产	-	-	-	-
26	油气资产	-	-	-	-
27	使用权资产	-	-	-	-
28	无形资产	-	-	-	-
29	开发支出	-	-	-	-
30	商誉	-	-	-	-
31	长期待摊费用	-	-	-	-
32	递延所得税资产	-	-	-	-
33	其他非流动资产	-	-	-	-
<b>34</b>	<b>三、资产总计</b>	<b>26,165,723.05</b>	<b>26,165,928.59</b>	<b>205.54</b>	-



# 资产评估结果分类汇总表

表2  
共12页第3页

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市中洲地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
<b>35</b>	<b>四、流动负债合计</b>	<b>16,500,000.00</b>	<b>16,500,000.00</b>	-	-
36	短期借款	-	-	-	-
37	交易性金融负债	-	-	-	-
38	衍生金融负债	-	-	-	-
39	应付票据	-	-	-	-
40	应付账款	-	-	-	-
41	预收款项	-	-	-	-
42	合同负债	-	-	-	-
43	应付职工薪酬	-	-	-	-
44	应交税费	-	-	-	-
45	其他应付款	16,500,000.00	16,500,000.00	-	-
46	持有待售负债	-	-	-	-
47	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
48	其他流动负债	-	-	-	-
<b>49</b>	<b>五、非流动负债合计</b>	-	-	-	-
50	长期借款	-	-	-	-
51	应付债券	-	-	-	-
52	租赁负债	-	-	-	-
53	长期应付款	-	-	-	-
54	预计负债	-	-	-	-
55	递延收益	-	-	-	-
56	递延所得税负债	-	-	-	-
57	其他非流动负债	-	-	-	-
<b>58</b>	<b>六、负债总计</b>	<b>16,500,000.00</b>	<b>16,500,000.00</b>	-	-
<b>59</b>	<b>七、所有者权益（或股东权益）</b>	<b>9,665,723.05</b>	<b>9,665,928.59</b>	<b>205.54</b>	-

评估机构：深圳市同致诚德明资产评估有限公司

# 流动资产评估汇总表

表3  
共12页第4页

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市中洲地产有限公司

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%
3-1	货币资金（现金	存款	他币）	844,487.07	844,487.07	-	-
3-2	交易性金融资产			-	-	-	-
3-3	衍生金融资产			-	-	-	-
3-4	应收票据			-	-	-	-
3-5	应收账款			-	-	-	-
3-6	应收款项融资			-	-	-	-
3-7	预付账款			-	-	-	-
3-8	其他应收款			23,951,431.11	23,951,431.11	-	-
3-9	存货			-	-	-	-
3-10	合同资产			-	-	-	-
3-11	持有待售资产			-	-	-	-
3-12	一年内到期的非流动资产			-	-	-	-
3-13	其他流动资产			1.53	1.53	-	-
3	流动资产合计			24,795,919.71	24,795,919.71	-	-

被评估单位填表人：李志峰

评估人员：卢梁栋

填表日期：2023年11月8日



# 其他应收款评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

表3-8  
共12页第6页

被评估单位：青岛市中洲地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	公司:A01 深圳市中洲投资控股股份有限公司	内部往来	2022/5/18	1年之内	8,297,100.00	8,297,100.00	-	
2	公司:B20 青岛市旺洲置业有限公司	内部往来	2023/10/31	1年之内	3,131,774.81	3,131,774.81	-	
3	公司:B21 青岛市联顺地产有限公司	内部往来	2023/10/31	1年之内	12,522,556.30	12,522,556.30	-	
合 计					23,951,431.11	23,951,431.11	-	
减：坏账准备								
减：评估风险损失						-		
净 额					23,951,431.11	23,951,431.11	-	

被评估单位填表人：李志峰

评估人员：卢梁栋

填表日期：2023年11月8日



# 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2023年10月31日

表4  
共12页第8页

被评估单位：青岛市中洲地产有限公司

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%
4-1	债权投资	-	-	-	
4-2	其他债权投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	204.88	204.88	
4-5	其他权益工具投资	1,369,803.34	1,369,804.00	0.66	-
4-6	其他非流动金融资产	-	-	-	
4-7	投资性房地产	-	-	-	
4-8	固定资产	-	-	-	
4-9	在建工程	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	使用权资产	-	-	-	
4-13	无形资产	-	-	-	
4-14	开发支出	-	-	-	
4-15	商誉	-	-	-	
4-16	长期待摊费用	-	-	-	
4-17	递延所得税资产	-	-	-	
4-18	其他非流动资产	-	-	-	
4	合计	1,369,803.34	1,370,008.88	205.54	0.02

被评估单位填表人：李志峰

评估人员：卢梁栋

填表日期：2023年11月8日







# 流动负债评估汇总表

评估基准日：2023年10月31日

表9

共12页第11页

被评估单位：青岛市中洲地产有限公司

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%
9-1	短期借款	-	-	-	
9-2	交易性金融负债	-	-	-	
9-3	衍生金融负债	-	-	-	
9-4	应付票据	-	-	-	
9-5	应付账款	-	-	-	
9-6	预收款项	-	-	-	
9-7	合同负债	-	-	-	
9-8	应付职工薪酬	-	-	-	
9-9	应交税费	-	-	-	
9-10	其他应付款	16,500,000.00	16,500,000.00	-	-
9-11	持有待售负债	-	-	-	
9-12	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
9-13	其他流动负债	-	-	-	
9	流动负债合计	16,500,000.00	16,500,000.00	-	-

被评估单位填表人：李志峰

评估人员：卢梁栋

填表日期：2023年11月8日

