本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

际华集团股份有限公司拟转让股权所涉及的岳阳际华置业有限公司股东全部权益价值项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2018]第 1944 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年十月十五日

目 录

资产评估报告声明 1

摘 要 3

资产评估报告 5

一、 委托人、被评估企业和其他评估报告使用者 5

二、 评估目的 9

三、 评估对象和评估范围 9

四、 价值类型及其定义 11

五、 评估基准日 11

六、 评估依据 11

七、 评估方法 16

八、评估程序实施过程和情况 23

九、评估假设 24

十、评估结论 26

十一、特别事项说明 27

十二、评估报告使用限制说明 31

十三、评估报告日 32

备查文件目录 34

资产评估报告声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

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

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

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

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

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属

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

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分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。

际华集团股份有限公司拟转让股权所涉及的岳阳际华置业有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

中联评报字[2018]第 1944 号

摘　要

中联资产评估集团有限公司接受际华集团股份有限公司（以下简称际华集团）的委托，就际华集团股份有限公司拟转让股权所涉及的岳阳际华置业有限公司（以下简称岳阳际华置业）股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为岳阳际华置业的股东全部权益，评估范围是岳阳际华置业经审计后的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2018 年 09 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法及收益法对岳阳际华置业的所有者权益进行评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法的评估结果作为最终评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法得出岳阳际华置业有限公司所有者权益在评估基准日 2018 年 09 月 30 日的评估结论如下：

资产账面价值133,691.21万元，评估值173,408.56万元，评估增值

39,717.35万元，增值率29.71%。

负债账面价值 140,131.54 万元，评估值140,131.54万元，评估减值0.00万元，减值率0。

净资产账面价值-6,440.33 万元，评估值 33,277.02 万元，评估增值39,717.35 万元，增值率 616.70%。

即在评估基准日，岳阳际华置业有限公司股东全部权益价值为人民币 33,277.02 万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经核准(备案)后使用，经核准(备案)后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日2018 年 09 月 30 日至 2019 年 09 月 29 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

际华集团股份有限公司拟转让股权所涉及的岳阳际华置业有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

中联评报字[2018]第1944号

际华集团股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对际华集团股份有限公司拟转让股权所涉及的岳阳际华置业有限公司股东全部权益在评估基准日2018年09月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估企业和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人为际华集团股份有限公司，被评估企业为岳阳际华置业有限公司。

(一)委托人概况

1、基本情况

名　　称：际华集团股份有限公司

类　　型：其它股份有限公司（上市）

住　　所：北京市丰台区南四环西路188号十五区6号楼

统一社会信用代码：91110000710934270X

法定代表人：李义岭

注册资本：439162.940400万人民币

成立日期：2006年08月04日

营业期限：自 2006 年 08 月 04 日至长期

经营范围：对所属企业资产及资本的经营管理；服装鞋帽、轻纺印染、制革装具、橡胶制品的生产和销售；医药、化工、资源开发的投资与管理；实业项目的投资与管理；商贸、物流项目的投资与管理；进出口业务；技术开发、技术服务、管理咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

2、公司概况

际华集团股份有限公司于 2009 年 6 月 26 日设立，并于 2010 年 8 月 16 日在上海证券交易所挂牌上市。际华集团旗下 70 余户全资及控股子公司，分布在全国 23 个省、直辖市、自治区以及欧洲、香港，资产规模超 300 亿元。

际华集团是军需轻工生产制造企业，是国内统一着装部门和行业以及其他职业装着装单位的主要生产供应商，是国内少数几个面向国际军需品市场的销售、加工基地之一。公司主营业务为服装鞋帽、轻纺印染、制革装具、橡胶制品的生产和销售；医药、化工、资源开发的投资与管理；实业投资与管理；商贸、物流项目的投资与管理；进出口业务、技术开发、技术服务及管理咨询；拥有自主品牌 71 个，其中 3502、强人、神行太保、3517、3537、3539、福龙、3506、3523 为中国驰名商标，还拥有省级著名品牌 11 个，市级著名品牌 6 个；具有年产职业装 7,000 万套、鞋靴 1.5 亿双、特种功能性鞋靴 1,000 万双、坯布 1.2 亿米、印染色布 1.6 亿米的生产能力。公司先后荣获“2017 年、2016 年、2015 年亚洲品牌 500 强”、“中国纺织服装企业竞争力 500 强企业”、“亚洲名优品牌奖”、“中国纺织十大品牌文化企业”、“中国 500 最具价值品牌”

等荣誉称号。随着产品结构、产业结构调整的不断深入，公司已经拥有职业装、纺织印染、职业鞋靴、防护装具四大制造业务板块和铁合金、医药等高新技术业务板块，拥有从原材料生产与采购到产品制造与销售的全产业链生产支撑能力。同时，公司依托所属企业遍布全国各省、自治区、直辖市的生产及销售优势，积极开拓第三产业，通过产业结构的调整，探索以自有品牌“JH 1912”为核心的高端零售连锁业务，开展集“奥特莱斯购物中心、体育运动设施及休闲娱乐中心、特色酒店会议中心、商业建筑及配套服务设施”于一体的“际华园”项目的建设，打造现代综合商业服务业态。

控股股东：际华集团股份有限公司是经国务院国有资产监督管理委员会批准，由新兴际华集团有限公司和新兴铸管股份有限公司为主要发起人。

实际控制人：国务院国有资产监督管理委员会。

(二)被评估企业概况

名　　称：岳阳际华置业有限公司

住　　所：湖南省岳阳市岳阳楼区洞庭北路71号

法定代表人：容三友

注册资本：人民币5000万元

企业类型：有限责任公司

统一社会信用代码：914306003205687111

成立日期：2014年10月22日

经营期限：2014年10月22日至2034年10月11日

1、公司简介

岳阳际华置业有限公司成立于2014年10月22日，由际华集团股份有限公司、际华置业有限公司与际华三五一七橡胶制品有限公司共同出

资组建的有限责任公司。公司注册资本人民币 5000 万元，实收资本人民币 1000 万元。

2018年经查询国家企业信用信息公示系统，岳阳际华置业有限公司未按照规定报送年度报告被列入经营异常名录。

截至评估基准日，岳阳际华置业有限公司股权结构如下表:

表 1 岳阳际华置业有限公司股权结构表

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实际出资额	出资比例
1	际华集团股份有限公司	1,750.00	340.00	34.00%
2	际华置业有限公司	1,650.00	330.00	33.00%
3	际华三五一七橡胶制品有限公司	1,650.00	330.00	33.00%
	合　　计	5,000.00	1,000.00	100.00%

2、经营范围

凭资质证从事房地产开发与经营、物业管理、房地产配套工程施工；投资管理、资产管理服务；建筑材料的销售。目前公司暂时未完成房地产开发资质的备案。

3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2018 年 09 月 30 日，公司资产总额为 133,691.21 万元，负债总额 140,131.54 万元，净资产额为-6,440.33 万元，实现营业收入 0.00 万元，净利润-4,217.86 万元。

公司近三年及评估基准日资产、财务状况如下表:

表 2 公司资产、负债及财务状况

项目	2018 年 09 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	133,691.21	133,734.35	19,361.08	11,466.62
负债	140,131.54	135,956.82	19,542.82	10,822.87
净资产	-6,440.33	-2,222.47	-181.74	643.75
	2018 年 1-7 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	0.00			
利润总额	-4,217.86	-2,040.73	-825.50	-356.24
净利润	-4,217.86	-2,040.73	-825.50	-356.24
审计机构	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	立信会计师事务所（特殊普通合伙）		

注：净资产发生变化的原因是中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告显示企业已将以前年度计入存货（开发成本）的借款利息计入期间费用。

(二)委托人与被评估企业之间的关系

委托人际华集团股份有限公司为被评估企业岳阳际华置业有限公司的出资人。

(三)委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、被评估企业以及经济行为相关的当事方。

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

二、评估目的

际华集团股份有限公司 2018 年 8 月 6 日第 9 次总经理办公会决议，根据国务院国资委下达有关新兴际华集团关于退出非主业房地产公司的通知要求，际华集团股份有限公司将退出房地产开发行业，岳阳际华三户股东共同拟转让所持有的岳阳际华置业有限公司总计 80%以上的股权。

本次评估目的是反映岳阳际华置业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为际华集团股份有限公司股权转让之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为岳阳际华置业的股东全部权益。评估范围为岳阳际华置业有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，资产总额 133,691.21 万元、负债 140,131.54 万元、净资产-6,440.33 万元。具体包括流动资产

133,688.35 万元；非流动资产 2.86 万元；流动负债 140,131.54 万元，非流动负债 0.00 万元。

以上数据摘自经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2018 年 09 月 30 日的岳阳际华置业有限公司审计报告(中喜专审字[2018]0862 号），评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 被评估主要资产情况

本次评估范围中的主要实物资产为存货及固定资产等，实物资产分布于岳阳际华置业三五一七厂区内。

1、存货资产主要是在产品（开发成本），全部为在岳阳际华置业三五一七厂区的范围内的拟开发项目。其对应的土地共五宗，已签订土地出让合同，并缴纳了相关的税费，至本报告出具日，其不动产权证正在办理过程中，宗地也尚未取得相应的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证等。

根据土地出让合同，宗地一及宗地五上存在保留建筑、附属物及树木等资产。其中，宗地一保留建筑面积约 8623 平方米，宗地宗地五保留建筑面积约 11071 平方米。各宗土地具体情况如下:

宗地编号	地块名称	出让合同电子备案号	土地位置	用途	使用权类型	容积率	面积（m2）
宗地 1	一期土地	4306002015B03819	汴河园路以西，报马巷以南	商业	出让	1.1	53965
宗地 2	A 地块	4306002017B02379	巴山巷以南，九龙堤路西，汴河园路以东	商业、住宅	出让	2.55	73274
宗地 3	B 地块	4306002017B02386	巴山巷以南，九龙堤路西，汴河园路以东	商业、住宅	出让	2.55	85604
宗地 4	G 地块	4306002017B02391	汴河园路以东，洞庭湖学校以南	住宅	出让	1.08	7120
宗地 5	J 地块	4306002017B02409	火庙山路以东，汴河园路以西	商业	出让	0.8	73821
合　计							293784

2、电子设备主要是满足日常办公用的电脑、打印机、空调、办公

家具等；大部分设备使用正常，能满足企业生产经营需要。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

截至本次评估基准日 2018 年 9 月 30 日，岳阳际华置业有限公司申报评估范围内无账面记录或者未记录的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至基准日 2018 年 09 月 30 日，被评估企业申报评估的范围内无账面未记录的资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中 2018 年 09 月 30 日的会计报表系中喜会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果(审计报告号为中喜专审字(2018)第 0862 号)。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 09 月 30 日。

评估基准日确定的理由是评估基准日有利于评估目的实现。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依

据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下:

（一）经济行为依据

1、国资委规划发展局2018年4月12日下发给新兴际华集团有限公司的《关于做好房地产业务退出工作的通知》（规划[2018]88号）；

2、新兴际华集团有限公司第三届董事会第41次会议决议（新际董[2018]41号）；

3、际华集团股份有限公司2018年第9次总经理办公会会议纪要。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

3、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）

5、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；

6、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号，2005年8月25日）；

7、《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）；

8、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过）；

9、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订）；

11、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，2003年）；

12、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）

13、《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；

14、《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102号）；

15、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年国务院国资委、财政部第32号令）；

16、《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）；

17、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；

18、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；

19、其他评估相关法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34号）；

7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);

8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36号）;

9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）;

10、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);

11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）;

12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）;

13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）;

14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）;

（四）资产权属依据

1、《湖南岳阳际华置业有限公司章程》;

2、《土地出让合同》、土地出让价款缴纳凭证、契税缴纳凭证;

3、《关于持续经营情况说明》;

4、重要资产购置合同或凭证;

5、其他参考资料。

（五）取价依据

1、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）;

2、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）;

3、财政部《关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建[2016]504号）;

4、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及实施细则、《土地增值税清算管理规程》（国税发[2009]91号）;

5、《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行;

6、《湖南省建筑工程消耗量定额》（2014年）；

7、《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》（2014年）

8、《湖南省安装工程消耗量定额》（2014年）

9、《湖南省建设工程工程量清单计价办法》（2009年）

10、《岳阳建设工程造价》（2018年第4期）；

11、《2018机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；

12、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；

13、市场交易资料。

（六）其它参考依据

1、岳阳际华置业有限公司2015年、2016年、2017年以及评估基准日会计报表和审计报告；

2、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；

3、Wind资讯金融终端；

4、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；

5、《房地产估价规范》（GB-T50291-2015）；

6、《城镇土地估价规程》（GB-T18508-2014）；

7、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；

8、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号)；

9、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则；

10、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）；

11、《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)；

12、国家发改委《工程建设监理费有关规定》（发改价格[2007]670号）；

13、国家计划委员会《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；

14、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）；

15、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用资产基础法、收益法和市场法三种方法。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价值的评估思路。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力，其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可以量化。市场法采用市场比较思路，即利用与被评估单位相同或相似的已交易企业价值或上市公司的价值作为参照物，通过与被评估单位与参照物之间的对比分析，以及必要的调整，来估测被评估单位整体价值的评估思路。

由于无法取得与被评估单位同行业、近似规模且具有可比性的市场交易案例，因此本次评估不具备市场法评估的客观条件。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

企业具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此本次评估采用收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法及收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下:

1. 流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产。

（1）货币资金：主要为银行存款。对银行存款的评估，评估人员通过一一核对每户银行存款账户的银行对账单、对每个账户进行函证（含其他货币资金），以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账项的真实性，以及评估基准日后的进账情况。

对于银行存款以核实后账面值确认评估值。

（2）存货

存货为在产品（开发成本）。具体评估方法如下:

存货为待开发的房地产项目，目前处于征拆及前期规划阶段，根据被评估企业提供的项目规划及盈利预测等相关数据，本次评估采用假设开发法进行评估。

其计算公式为:

评估价值=开发完成后的房地产价值－续建成本－续建管理费用－销售费用－销售税费－应缴土地增值税－应缴企业所得税－投资利息－投资净利润

（3）应收类账款

对其他应收类账款的评估，评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间

和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。应收账款采用个别认定法和账龄分析的方法，对评估风险损失进行估计，对关联方、集团内部单位的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为零；对外部单位很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法估计出评估风险损失。以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

（4）其他流动资产

核实账簿记录，抽查资产原始凭证的相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，以核实后的账面值作为评估值。

2.非流动资产

（1）固定资产

1）设备类资产

设备类资产包括电子设备。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合被评估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。基本计算公式为:

评估值=重置全价×成新率

①电子设备

A、重置全价的确定

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

a、设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价;

不能从市场询到价格的设备，通过查阅《2018机电产品价格信息查询系统》等资料及网上询价来确定其购置价。

b、可抵扣增值税进项税额的确定

可抵扣增值税进项税额＝设备含税购置价×增值税率／（1＋增值税率）。

B、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下:

成新率=尚可使用年限／（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

C、评估值的确定

评估值＝重置全价×成新率

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法介绍

1.概述

根据《资产评估执业准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)对拟转让对象的价值进行估算。

现金流折现方法(DCF)是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业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。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2.评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象会计报表口径为基础估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF)，估算评估对象的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出企业股东的全部权益资本价值。

本次评估的基本评估思路是:

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和项目开发业务的类型估算预期净现金流量，并折现得到经营性资产的价值;

(2) 对纳入报表范围，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的资产(负债)，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债)，单独估算其价值;

(3) 由上述计算得出的经营性资产价值加溢余性资产或非经营性资产价值，并扣减企业应承担的付息债务价值后得到评估对象的股东全部权益价值。

3.评估模型

(1)基本模型

本次评估的基本模型为:

$$E = P + \sum C_i - D \tag{1}$$

式中:

E: 评估对象的股东全部权益价值;

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^{n} \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^i} \tag{2}$$

式中：

R_i：评估对象未来第i年的预期企业自由现金流量；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期。

ΣC_i：评估对象基准日存在的其他非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (3)$$

C_1：评估对象基准日存在的现金类资产(负债)价值；

C_2：评估对象基准日存在的其他溢余性或非经营性资产价值。

D：评估对象的付息债务价值；

2、收益指标

本次评估，使用企业自由现金流量作为评估对象股东权益价值的收益指标，其基本定义为：

R=经营活动产生的现金流 + 投资活动产生的现金流 (4)

式中：

经营活动产生的现金流=经营活动产生的现金流入-经营活动产生的现金流出 (5)

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的企业自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

3、折现率

根据评估对象的资本债务结构特点以及所选用的现金流模型等综合因素，采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r。

$$r = r_d \times w_1 + r_e \times w_2 \quad (6)$$

式中：

r_d：扣税后的加权付息债务成本；

$$r_d = r_0 \times (1-t) \quad (7)$$

t：适用所得税税率；

W_1：付息债务价值的比例；

$W_1=D/(D+E)$ (8)

W_2：权益资本价值的比例；

$W_2=E/(D+E)$ (9)

r_e：权益资本成本，按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本r_e；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \tag{10}$$

式中：

r_e：折现率(权益资本成本)；

r_f：无风险报酬率；

r_m：市场预期报酬率；

ε：评估对象的特性风险调整系数；

β_e：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \tag{11}$$

β_u：可比公司的无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{(1 + (1-t)\frac{D_i}{E_i}} \tag{12}$$

β_t：可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \tag{13}$$

式中：K：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设K=1；

β_x：可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_X; R_P)}{\sigma_P} \tag{14}$$

式中：

$Cov(R_X, R_P)$:一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_p: 一定时期内股票市场组合收益率的方差;

D_i、E_i: 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一)评估准备阶段

1、2018年8月中旬,委托人召集本项目各中介协调会,有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致,并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2018年9下旬至2018年10月初,评估项目组人员对被评估资产进行了详细了解,布置资产评估工作,协助企业进行被评估资产申报工作,收集资产评估所需文件资料。

(二)现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2018年9月25日至2018年10月3日。主要工作如下:

1、审阅核对资料

对企业提供的申报资料进行审核、鉴别,并与企业有关财务记录数据进行核对,对发现的问题协同企业做出调整。

2、重点清查

根据申报资料,对被评估单位办公场所、经营性资产进行重点清查。

3、尽职调查访谈

根据被评估单位提供的未来发展规划、盈利预测等申报资料,与企

业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致。

4、确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

5、进行评定估算

根据达成一致的认识确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

（三）评估汇总阶段

2018年10月3日至2018年10月8日对工作初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2018年10月8日至2018年10月15日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设:

（一）一般假设

1、交易假设

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。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

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。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7、本次评估假设被评估单位的房地产开发企业资质能够延续，且其资质等级能满足所涉项目房地产地开发政策的要求，并通过借款及增资等有效的融资方式取得后续开发资金；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

（三）其他评估假设和限定条件

1、假设该公司在未来年度中的技术队伍保持相对稳定，工程建设顺利进行，工程质量能得到保证;

2、假设该公司未来年度房地产销售顺利进行，销售款能基本按期回收，不会出现重大的坏账情况;

3、假设企业未来各年度项目施工成本(建材价格等)基本保持稳定，不会发生较大变化;

4、假设项目开发不涉及特殊的地质、水文条件等严重影响建设成本的事项。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对岳阳际华置业有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2018年09月30日的评估结论如下:

资产账面价值133,691.21万元，评估值173,408.56万元，评估增值39,717.35万元，增值率29.71%。

负债账面价值 140,131.54 万元，评估值140,131.54万元，评估减值0.00万元，减值率0。

净资产账面价值-6,440.33万元，评估值33,277.02万元，评估增值39,717.35万元，增值率616.70%。详见下表。

表3 资产评估结果汇总表

被评估单位：岳阳际华置业有限公司　　评估基准日：2018 年 9 月 30 日　　金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	133,688.35	173,406.25	39,717.90	29.71
2	非流动资产	2.86	2.31	-0.55	-19.23
3	其中：持有至到期投资	-	-	-	
4	长期股权投资				

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
5	固定资产	2.86	2.31	-0.55	-19.23
6	在建工程				
7	工程物资				
8	无形资产				
9	长期待摊费用				
10	递延所得税资产				
11	**资产总计**	**133,691.21**	**173,408.56**	**39,717.35**	**29.71**
12	流动负债	140,131.54	140,131.54	-	-
13	非流动负债				
14	**负债总计**	140,131.54	140,131.54	0.00	
15	**净 资 产（所有者权益）**	**-6,440.33**	**33,277.02**	**39,717.35**	**616.70**

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

采用收益法，得出被评估企业在评估基准日 2018 年 9 月 30 日的评估结论：净资产账面值-6,440.33 万元，评估值 32,884.11 万元，评估增值 39,324.44 万元。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为32,884.11万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值33,277.02万元，低392.91万元，低1.19%%。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法评估是以被评估单位各项资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2.评估结果的选取

被评估企业为房地产开发企业，考虑到收益法受市场环境条件变化的影响较大，影响收入成本预测的因素较多，尤其是受国家调控政策影响较大，导致企业未来经营战略的实施存在一定的不确定性。因此，我们选用资产基础法评估结果作为评估结论。由此得到岳阳际华置业有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为33,277.02万元。

十一、特别事项说明

(一)产权瑕疵事项

1. 截至评估基准日岳阳际华置业有限公司纳入本次评估范围内的以下存货（开发成本）里包含应保留的房屋建筑物、树木及构筑物（包含地下管网），房屋建筑物未办理房屋所有权证，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

2、截至评估基准日 2018 年 09 月 30 日，纳入本次评估范围的在产品（开发成本）涉及的土地未办妥不动产权证及红线图，也未取得后续的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。

3、根据目前土地现状及土地出让合同约定的条件进行评估，如宗地一需要完成职工医院的搬迁，宗地一、宗地五有部分保留建筑。土地出让合同约定的开发情况如下:

编号	地块名称	用途	面积（m2）	其他要求	约定建设期间
宗地 1	一期土地	商业	53965	建筑面积 59360 平方米，其中：商业面积 50737 平方米，保留面积 8623 平方米，停车位 560 个。	2017 年 5 月 28 日至 2020 年 5 月 28 日
宗地 2	A 地块	商业、住宅	73274	建筑总面积不不大于 186505 平方米，住宅不大于 182805 平方米，商业不大于 3700 平方，物管用房不小于 560 平方米。	2019 年 3 月 14 日至 2022 年 3 月 13 日

宗地 3	B 地块	商业、住宅	85604	建筑面积不大于 218460 平方米，住宅不大于 211395 平方米，商业不大于 3300 平方米，物管用房 660 平方米，幼儿园 1200 平方米，社区服务 700 平方米，公厕 50 平方米	2019 年 3 月 14 日至 2022 年 3 月 13 日
宗地 4	G 地块	住宅	7120	住宅 7725 平方米，物管用房 100 平方米	2019 年 1 月 29 日至 2022 年 1 月 28 日
宗地 5	J 地块	商业	73821	建筑面积 59090 平方米，其中：商业 59090 平方米（其中保留建筑面积 11071 平方米），保留红线内的铁路，保留建筑面积 11071 平方米	2019 年 3 月 14 日至 2022 年 3 月 13 日

本次评估是参照企业提供的各地块规划数据进行测算的。如当前采用的各地块规划条件与政府主管部门未来批准的不一致，应以批准规划为准，评估结果进行相应调整。提请报告使用人注意。

4、2018年9月10日，岳阳际华置业有限公司一期地块“合同编号XC（1）4306033788”，面积53965平方米，被岳阳市国土资源局认定为闲置土地。至本报告出具日，当地土地主管部门尚未作出明确处罚决定。同时考虑到，该地块处于岳阳楼区规划区，造成闲置未动工事项涉及因素较多，被评估企业已与政府协调并承诺尽快开工。故本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

本报告未发现重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行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对评估对象可实现价格的保证。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资

产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3、评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

4、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理:

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

7、岳阳市国土资源局于2018年9月10日下达闲置土地认定书（岳市国土资闲认字[2018]8号）认定岳阳际华置业有限公司一期地块为闲置土地。被评估企业已与政府协调并承诺尽快开工，本次评估未考虑该事项对项目价值的影响。

8、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基

础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

（四）评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日2018年09月30日起，至2019年09月29日止。超过一年，需

重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一八年十月十五日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

资 产 评 估 师：

资 产 评 估 师：

二〇一八年十月十五日

备查文件目录

1. 资产评估结果明细表;
2. 经济行为文件(复印件);
3. 基准日审计报告(复印件);
4. 委托人和被评估单位企业法人营业执照(复印件);
5. 被评估单位主要权属证明资料;
6. 委托人及被评估单位承诺函;
7. 签字资产评估师承诺函;
8. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）;
9. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）;
10. 资产评估委托合同(复印件);
11. 签字资产评估师资证书(复印件)。

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2018年9月30日

被评估企业：岳阳际华置业有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	133,688.35	173,406.25	39,717.90	29.71
2	非流动资产	2.86	2.31	-0.55	-19.23
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	2.86	2.31	-0.55	-19.23
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
8	其中：土地使用权	-	-	-	
9	递延所得税资产	-	-	-	
10	其他非流动资产	-	-	-	
11	**资产总计**	**133,691.21**	**173,408.56**	**39,717.35**	**29.71**
12	流动负债	140,131.54	140,131.54	-	-
13	非流动负债	-	-	-	
14	负债总计	**140,131.54**	**140,131.54**	-	-
15	**净 资 产（所有者权益）**	**-6,440.33**	**33,277.02**	**39,717.35**	**616.70**

评估机构：中联资产评估集团有限公司

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2018年9月30日

被评估企业：岳阳际华置业有限公司

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%
1	**一、流动资产合计**	**1,336,883,531.32**	**1,734,062,487.27**	**397,178,955.95**	**29.71**
2	货币资金	97,681.79	97,681.79	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	应收票据	-	-	-	
5	应收账款	-	-	-	
6	预付款项	-	-	-	
7	应收利息	-	-	-	
8	应收股利	-	-	-	
9	其他应收款	15,519,589.06	15,519,589.06	-	-
10	存货	1,321,191,044.05	1,718,370,000.00	397,178,955.95	30.06
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
12	其他流动资产	75,216.42	75,216.42	-	-
13					
14	**二、非流动资产合计**	**28,593.43**	**23,097.00**	**-5,496.43**	**-19.22**
15	可供出售金融资产	-	-	-	
16	持有至到期投资	-	-	-	
17	长期应收款	-	-	-	
18	长期股权投资	-	-	-	
19	投资性房地产	-	-	-	
20	固定资产	28,593.43	23,097.00	-5,496.43	-19.22
21	在建工程	-	-	-	
22	工程物资	-	-	-	
23	固定资产清理	-	-	-	
24	生产性生物资产	-	-	-	
25	油气资产	-	-	-	
26	无形资产	-	-	-	
27	开发支出	-	-	-	
28	商誉	-	-	-	
29	长期待摊费用	-	-	-	
30	递延所得税资产	-	-	-	
31	其他非流动资产	-	-	-	
32					
33	**三、资产总计**	**1,336,912,124.75**	**1,734,085,584.27**	**397,173,459.52**	**29.71**

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年9月30日

被评估企业：岳阳际华置业有限公司

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%
35	**四、流动负债合计**	**1,401,315,447.97**	**1,401,315,447.97**	**-**	**-**
36	短期借款	-	-	-	
37	交易性金融负债	-	-	-	
38	应付票据	-	-	-	
39	应付账款	-	-	-	
40	预收款项	-	-	-	
41	应付职工薪酬	-	-	-	
42	应交税费	15.77	15.77	-	-
43	应付利息	72,837,035.20	72,837,035.20	-	-
44	应付股利	-	-	-	
45	其他应付款	1,328,478,397.00	1,328,478,397.00	-	-
46	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
47	其他流动负债	-	-	-	
48					
49	**五、非流动负债合计**	**-**	**-**	**-**	
50	长期借款	-	-	-	
51	应付债券	-	-	-	
52	长期应付款	-	-	-	
53	专项应付款	-	-	-	
54	预计负债	-	-	-	
55	递延所得税负债	-	-	-	
56	其他非流动负债	-	-	-	
57					
58	**六、负债总计**	**1,401,315,447.97**	**1,401,315,447.97**	**-**	**-**
59					
60	**七、净资产（所有者权益）**	**-64,403,323.22**	**332,770,136.30**	**397,173,459.52**	**616.70**

评估机构：中联资产评估集团有限公司

流动资产评估汇总表

表3

评估基准日：2018年9月30日

被评估企业：岳阳际华置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金（现金　存款　他币）	97,681.79	97,681.79	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	
3-3	应收票据	-	-	-	
3-4	应收账款	-	-	-	
3-5	预付账款	-	-	-	
3-6	应收利息	-	-	-	
3-7	应收股利（应收利润）	-	-	-	
3-8	其他应收款	15,519,589.06	15,519,589.06	-	-
3-9	存货	1,321,191,044.05	1,718,370,000.00	397,178,955.95	30.06
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
3-11	其他流动资产	75,216.42	75,216.42	-	-
3	流动资产合计	1,336,883,531.32	1,734,062,487.27	397,178,955.95	29.71

被评估企业填表人：杨芳梅　　评估人员：陈海兵

填表日期：2018年10月13日

货币资金—银行存款评估明细表

表3-1-2

评估基准日：2018年9月30日

被评估企业：岳阳际华置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增值率%
1	中国工商银行湖南省岳阳市解放路支行	1907060309200085146	人民币			77,855.51	77,855.51	-
2	交通银行岳阳桥西支行	436899991010003102368	人民币			19,826.28	19,826.28	-
合　　计						97,681.79	97,681.79	-

被评估企业填表人：杨芳梅

评估人员：陈海兵

填表日期：2018年10月13日

其他应收款评估明细表

表3-8

评估基准日：2018年9月30日

被评估企业：岳阳际华置业有限公司

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	际华集团股份有限公司资金归集	资金归集	2016.01.21	2-3年	15,519,589.06	15,519,589.06	-	
合　　计					15,519,589.06	15,519,589.06	-	
减：坏账准备					-	-		
减：评估风险损失								
净　　额					15,519,589.06	15,519,589.06	-	

被评估企业填表人：杨芳梅

评估人员：陈海兵

填表日期：2018年10月13日

存货评估汇总表

表3-9

评估基准日：2018年9月30日

共16页第7页

被评估企业：岳阳际华置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-	-	
3-9-2	原材料	-	-	-	
3-9-3	在库周转材料	-	-	-	
3-9-4	委托加工物资	-	-	-	
3-9-5	产成品（库存商品）	-	-	-	
3-9-5-1	产成品（开发产品）	-	-	-	
3-9-6	在产品（自制半成品）	-	-	-	
3-9-6-1	在产品（开发成本）	1,321,191,044.05	1,718,370,000.00	397,178,955.95	30.06
3-9-7	发出商品	-	-	-	
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	
3-9-9	已完工尚未结算款	-	-	-	
3-10	存货合计	1,321,191,044.05	1,718,370,000.00	397,178,955.95	30.06
3-10	减：存货跌价准备	-	-	-	
3-10	存货净额	1,321,191,044.05	1,718,370,000.00	397,178,955.95	30.06

被评估企业填表人：杨芳梅

评估人员：陈海兵

填表日期：2018年10月13日

存货—在产品（开发成本）评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

表3-9-6
共16页第8页
金额单位：人民币元

被评估企业：岳阳际华置业有限公司

序号	项目名称	费用名称	拟开发建筑面积（m^2）	详细座落地址	开工日期	土地权属性质	土地使用证号或土地使用证明	土地用途	土地面积（平方米）	土地使用者	账面价值	评估价值	增值率%	备注
											金额	金额		
1	一期地块	房地产开发费用	95,609.40	湖南省岳阳市岳阳楼区	待定	出让	4306002015B03819	其他商服用地	53,965.00	岳阳际华置业有限公司	187,496,124.05	282,360,000.00	50.60	商业面积不大于50737平方米，保留面积不大于8623平方米
2	A地块	房地产开发费用	250,521.25	湖南省岳阳市岳阳楼区	待定	出让	4306002017B02379	住宅	73,274.00	岳阳际华置业有限公司	603,354,900.00	667,040,000.00	10.56	
3	B地块	房地产开发费用	211,395.00	湖南省岳阳市岳阳楼区	待定	出让	4306002017B02386	住宅	85,604.00	岳阳际华置业有限公司	248,339,800.00	432,060,000.00	73.98	
4	G地块	房地产开发费用	11,664.58	湖南省岳阳市岳阳楼区	待定	出让	4306002017B02391	住宅	7,120.00	岳阳际华置业有限公司	11,797,320.00	19,370,000.00	64.19	
5	J地块	房地产开发费用	98,414.40	湖南省岳阳市岳阳楼区	待定	出让	4306002017B02409	商业	73,821.00	岳阳际华置业有限公司	270,202,900.00	317,540,000.00	17.52	保留建筑及构筑物：现状铁路、建筑11071平方米。
合　　计											1,321,191,044.05	1,718,370,000.00	30.06	

被评估企业填表人：杨芳梅

评估人员：陈海兵

填表日期：2018年10月13日

其他流动资产评估明细表

表3-11

评估基准日：2018年9月30日

被评估企业：岳阳际华置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	待抵扣进项税额	2018.6.30	待抵扣进项税额	74,805.38	74,805.38	-	
2	预缴企业所得税	2015.12.31	预缴企业所得税	411.04	411.04	-	
合　　计				75,216.42	75,216.42	-	

被评估企业填表人：杨芳梅

评估人员：陈海兵

填表日期：2018年10月13日

非流动资产评估汇总表

表4

评估基准日：2018年9月30日

被评估企业：岳阳际华置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	投资性房地产	-	-	-	
4-6	固定资产	28,593.43	23,097.00	-5,496.43	-19.22
4-7	在建工程	-	-	-	
4-8	工程物资	-	-	-	
4-9	固定资产清理	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	无形资产	-	-	-	
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	-	-	-	
4-17	其他非流动资产	-	-	-	
4	合计	28,593.43	23,097.00	-5,496.43	-19.22

被评估企业填表人：杨芳梅

评估人员：康红英

填表日期：2018年10月13日

固定资产评估汇总表

表4-6

评估基准日：2018年9月30日

被评估企业：岳阳际华置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-		
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-		
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	57,108.05	28,593.43	47,897.00	23,097.00	-9,211.05	-5,496.43	-16.13	-19.22
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-6-6	固定资产-电子设备	57,108.05	28,593.43	47,897.00	23,097.00	-9,211.05	-5,496.43	-16.13	-19.22
4-6-7	土地	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	57,108.05	28,593.43	47,897.00	23,097.00	-9,211.05	-5,496.43	-16.13	-19.22
	减：固定资产减值准备		-		-		-		
	固定资产	57,108.05	28,593.43	47,897.00	23,097.00	-9,211.05	-5,496.43	-16.13	-19.22

被评估企业填表人：杨芳梅　　评估人员：　康红英

填表日期：2018年10月13日

固定资产—电子设备评估明细表

表4-6-6

评估基准日：2018年9月30日

被评估企业：岳阳际华置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	联想笔记本电脑	s410	联想	台	1	2015-12-1	2015-12-1	4,000.00	1,855.00	3,621.00	42	1,521.00	-18.01	
2	3.2米会议台	3.2米		张	1	2015-12-22	2015-12-22	4,096.00	1,956.28	3,621.00	42	1,521.00	-22.25	
3	东芝复印件	东芝	东芝	台	1	2015-12-22	2015-12-22	9,500.00	3,346.16	7,931.00	42	3,331.00	-0.45	
4	联想一体机	联想一体机	联想	台	2	2015-12-22	2015-12-22	7,800.00	3,725.49	6,724.00	42	2,824.00	-24.20	
5	联想电脑		联想	台	1	2015-12-22	2015-12-22	5,350.00	2,555.23	4,483.00	42	1,883.00	-26.31	
6	联想台式电脑500Gwin7	台式500Gwin	联想	台	1	2015-12-23	2015-12-23	3,580.00	1,610.56	3,276.00	42	1,376.00	-14.56	
7	联想扬天台式电脑		联想	台	1	2015-12-23	2015-12-23	3,950.00	1,886.51	3,276.00	42	1,376.00	-27.06	
8	HP激光打印机/1020	HP1020	惠普	台	1	2015-12-23	2015-12-23	1,200.00	573.00	1,017.00	42	427.00	-25.48	
9	山特UPS/C1K		青岛山特	台	1	2015-12-23	2015-12-23	1,350.00	644.79	1,103.00	42	463.00	-28.19	
10	联想笔记本电脑		联想	台	1	2016-9-2	2016-9-2	4,017.09	2,410.05	3,276.00	60	1,966.00	-18.42	
11	联想台式电脑		联想	台	1	2016-9-2	2016-9-2	2,521.37	1,512.65	2,155.00	60	1,293.00	-14.52	
12	电脑		联想	台	3	2017-5-25	2017-5-25	9,743.59	6,517.71	7,414.00	69	5,116.00	-21.51	
合　　计					15			57,108.05	28,593.43	47,897.00		23,097.00	-19.22	

被评估企业填表人：杨芳梅

评估人员：康红英

填表日期：2018年10月13日

流动负债评估汇总表

表5

评估基准日：2018年9月30日

共16页第13页

被评估企业：岳阳际华置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	
5-2	交易性金融负债	-	-	-	
5-3	应付票据	-	-	-	
5-4	应付账款	-	-	-	
5-5	预收款项	-	-	-	
5-6	应付职工薪酬	-	-	-	
5-7	应交税费	15.77	15.77	-	-
5-8	应付利息	72,837,035.20	72,837,035.20	-	-
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	
5-10	其他应付款	1,328,478,397.00	1,328,478,397.00	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
5-12	其他流动负债	-	-	-	
9	流动负债合计	1,401,315,447.97	1,401,315,447.97	-	-

被评估企业填表人：杨芳梅

评估人员：陈海兵

填表日期：2018年10月13日

应交税费评估明细表

表5-7

评估基准日：2018年9月30日

被评估企业：岳阳际华置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	岳阳市地方税务局岳阳楼区一分局	2018.07.31	代扣代缴个人所得税	15.77	15.77	
合　　计				15.77	15.77	

被评估企业填表人：杨芳梅

评估人员：陈海兵

填表日期：2018年10月13日

应付利息评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

表5-8
共16页第15页
金额单位：人民币元

被评估企业：岳阳际华置业有限公司

序号	户名（结算对象)	发生日期	本金	利息所属期间	利息率%	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	际华集团股份有限公司	2018.7.31	1,328,366,900.00	2015.5.21-2018.09.22	4.35	72,837,035.20	72,837,035.20	-	
合　　计			1,328,366,900.00			72,837,035.20	72,837,035.20	-	

被评估企业填表人：杨芳梅

评估人员：陈海兵

填表日期：2018年10月13日

其他应付款评估明细表

表5-10

评估基准日：2018年9月30日

共16页第16页

被评估企业：岳阳际华置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	际华三五一七橡胶制品有限公司	2018.01	代缴社保	19,292.00	19,292.00	
2	新兴际华（岳阳）投资发展有限公司	2018.02	代缴社保	3,205.00	3,205.00	
3	岳阳县第二建筑工程公司(熊新华)	2018.8.24	竞标押金	20,000.00	20,000.00	
4	岳阳市鸿基建筑工程有限公司(任路明)	2018.8.24	竞标押金	20,000.00	20,000.00	
5	湖南俊乔建设有限责任公司(樊军民)	2018.9.26	竞标押金	40,000.00	40,000.00	
6	长沙市雨花区圆周率建筑设计工作室	2018.9.28	竞标押金	3,000.00	3,000.00	
7	华诚博远工程技术集团有限公司	2018.9.28	竞标押金	3,000.00	3,000.00	
8	长沙市天心区旅泊建筑设计工作室	2018.9.28	竞标押金	3,000.00	3,000.00	
9	际华集团股份有限公司	2018..6.30	调剂资金	1,328,366,900.00	1,328,366,900.00	
合　　计				1,328,478,397.00	1,328,478,397.00	

被评估企业填表人：杨芳梅

评估人员：陈海兵

填表日期：2018年10月13日

际华集团股份有限公司
第四届董事会第八次会议决议

际华集团股份有限公司（以下简称“公司”）第四届董事会第八次会议于2018年9月28日在公司总部29层第二会议室举行，会议采取现场加通讯表决方式进行，会议由李义岭董事长主持。出席会议的董事有：李义岭、盖志新、郭士进、高雅巍、杨大军、袁海黎、祖国丹、邢冬梅、王斌；公司监事会成员及高管人员列席了会议。会议按照会议通知所列议程进行，会议召集、出席会议董事人数、召开程序等符合有关法律法规和公司章程规定。会议经审议形成决议如下：

一、审议通过关于《拟公开挂牌转让子公司部分股权和债权》的议案。

同意对外转让子公司岳阳际华置业有限公司（以下简称“岳阳置业”）85%股权和公司对岳阳置业的同比例债权，并将转让信息按照国有产权交易相关规则在上海联合产权交易所进行挂牌预披露（非正式披露）。授权经理层办理相关事宜。

表决结果：9票同意、0票弃权、0票反对。

际华集团股份有限公司董事会

二〇一八年九月三十八日

（此页为际华集团股份有限公司董事会会议决议签署页）

姓名	职务	签字
李义岭	董 事 长	
盖志新	董　　事	
郭士进	董　　事	
高雅巍	董　　事	
杨大军	董　　事	
袁海黎	董事、总经理	
祖国丹	独立董事	
邢冬梅	独立董事	
王　斌	独立董事	

际华集团股份有限公司总经理办公会

会 议 纪 要

〔2018〕第 9 次

会议时间： 2018 年 8 月 6 日上午 9 时 30 分

会议地点： 际华集团股份有限公司 29 层第二会议室

参会人员： 袁海黎、王兴智、何华生、杨朝祥、郭福军、潘达忠、容三友、邱卫兵、刘海权

列席人员： 机关各部室负责人

主 持 人： 袁海黎

会议审议了规划发展部等部门提交的议案，对 2018 年 7 月份主要经济指标情况进行了通报，并对 8 月份及下一阶段重点工作进行了具体部署，形成会议纪要如下：

一、项目议案

（三）关于《转让岳阳际华置业有限公司股权》的议案

会议审议了际华置业公司提交的关于转让岳阳际华置业有限公司股权的议案。为开发际华三五一七橡胶制品有限公司（以

下简称3517公司）老厂区土地，际华集团股份有限公司（以下简称际华集团）、3517公司和际华置业有限公司（以下简称际华置业公司）于2014年10月，共同出资设立岳阳际华置业有限公司（以下简称岳阳置业公司），公司注册资金为5000万元，实缴资本1000万，际华集团、际华置业公司、3517公司分别占有股权34%、33%、33%。截至2017年7月底，岳阳置业公司总资产13.69亿元，总负债13.92亿元，所有者权益-2222万元。为贯彻落实国务院国资委下达新兴际华集团关于退出非主业房地产公司的通知要求，切实降低自身开发带来的市场和投资风险，缓解当地政府多次要求土地开发的压力，经反复论证，际华集团与际华置业公司、3517公司商讨达成一致意见，拟采取股权合作方式寻找合作伙伴，开发岳阳置业公司持有的3517公司老厂区土地。具体方式为：岳阳置业公司三户股东共同转让所持有的总计80%以上（具体比例根据项目实际推进情况确定）的股权，并通过产权交易所以“债权+股权”的方式一并转让。转让底价不低于市场评估价，根据预评估结果（最终以基准日审计评估为准），总转让价款约为19.8亿元×出让比例，其中股权转让对价不低于5.88亿元，债权转让对价不低于13.92亿元，且2018年付款额度不低于总转让价款的50%。为加快项目

推进步伐，股权挂牌争取不晚于2018年8月29日在产权交易所进行预公示。

会议同意该议案，要求进一步完善项目方案后，报公司党委会、董事会和集团公司相关会议审定。

发：机关各部室

报：董事会、监事会

承办单位：综合办公室　　联系人：魏锐　　联系电话：65168528

股东会决议

2018 年 9 月28日，按照公司法和公司章程规定召开股东会，讨论了关于际华集团股份有限公司、际华三五一七橡胶制品有限公司、际华置业有限公司共同转让岳阳际华置业有限公司 85%股权及对岳阳际华置业有限公司相关债权事宜。

经全体股东讨论一致同意形成以下决议：

1、同意际华集团股份有限公司将持有的岳阳际华置业有限公司34%股权及对岳阳际华置业有限公司相关债权对外转让；

2、同意际华三五一七橡胶制品有限公司将持有的岳阳际华置业有限公司 18%股权对外转让。

3、同意际华置业有限公司将持有的岳阳际华置业有限公司 33%股权对外转让。

（盖章页，无正文）

际华集团股份有限公司（公章）

际华三五一七橡胶制品有限公司（公章）

际华置业有限公司

岳阳际华置业有限公司

（公章）

2018 年 9 月28日

岳阳际华置业有限公司

审计报告

中喜专审字[2018]第0862号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.cn

审 计 报 告

中喜专审字【2018】第0862号

新兴际华集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了岳阳际华置业有限公司（以下简称岳阳际华公司）财务报表，包括2018年9月30日的资产负债表，2018年1-9月的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了岳阳际华公司2018年9月30日的财务状况以及2018年1-9月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估岳阳际华公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算岳阳际华公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督岳阳际华公司的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（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，就可能导致对岳阳际华公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大

不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致岳阳际华公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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

（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

中国　北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2018 年 10月 13 日

资产负债表

编制单位：岳阳际华置业有限公司　　单位：人民币元

项　目	附注	2018年9月30日	2017年12月31日
流动资产：			
货币资金		97,681.79	54,152,721.47
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		15,519,589.06	6,405,526.06
存货		1,321,191,044.05	1,276,677,571.35
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		75,216.42	70,300.13
流动资产合计		1,336,883,531.32	1,337,306,119.01
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		28,593.43	37,390.75
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		28,593.43	37,390.75
资产总计		1,336,912,124.75	1,337,343,509.76

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：岳阳际华置业有限公司　　单位：人民币元

项　目	附注	2018年9月30日	2017年12月31日
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		15.77	389.00
应付利息		72,837,035.20	31,200,921.44
应付股利			
其他应付款		1,328,478,397.00	1,328,366,900.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,401,315,447.97	1,359,568,210.44
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		1,401,315,447.97	1,359,568,210.44
股东权益：			
股本		10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润		-74,403,323.22	-32,224,700.68
股东权益合计		-64,403,323.22	-22,224,700.68
负债和股东权益总计		1,336,912,124.75	1,337,343,509.76

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

利 润 表

编制单位：岳阳际华置业有限公司　　单位：人民币元

项　目	附注	2018年1-9月	2017年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		485,685.00	647,580.00
销售费用			
管理费用		165,064.08	326,749.12
财务费用		41,527,873.46	19,432,976.50
资产减值损失			
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
其他收益			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-42,178,622.54	-20,407,305.62
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-42,178,622.54	-20,407,305.62
减：所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-42,178,622.54	-20,407,305.62
（一）持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-42,178,622.54	-20,407,305.62
（二）终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		-42,178,622.54	-20,407,305.62
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：岳阳际华置业有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2018年1-9月	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,015,716.66	471,400.85
经营活动现金流入小计		1,015,716.66	471,400.85
购买商品、接受劳务支付的现金		44,031,600.00	1,089,663,320.00
支付给职工以及为职工支付的现金		249,979.00	401,413.72
支付的各项税费		486,891.00	652,280.00
支付其他与经营活动有关的现金		1,241,654.90	1,103,860.83
经营活动现金流出小计		46,010,124.90	1,091,820,874.55
经营活动产生的现金流量净额		-44,994,408.24	-1,091,349,473.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		263,431.56	1,028,608.21
投资活动现金流入小计		263,431.56	1,028,608.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			619,843.07
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		9,324,063.00	
投资活动现金流出小计		9,324,063.00	619,843.07
投资活动产生的现金流量净额		-9,060,631.44	408,765.14
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			1,144,566,900.00
筹资活动现金流入小计		-	1,144,566,900.00
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		-	1,144,566,900.00
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		-54,055,039.68	53,626,191.44
加：期初现金及现金等价物余额		54,152,721.47	526,530.03
六、期末现金及现金等价物余额		97,681.79	54,152,721.47

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

股东权益变动表

编制单位：岳阳际华置业有限公司

单位：人民币元

项目	2018年1-9月											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	10,000,000.00									-32,224,700.68		-22,224,700.68
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-32,224,700.68	-	-22,224,700.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-42,178,622.54	-	-42,178,622.54
（一）综合收益总额										-42,178,622.54		-42,178,622.54
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．股东投入的普通股												-
2．其他权益工具持有者投入资本												-
3．股份支付计入股东权益的金额												-
4．其他												-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．提取盈余公积										-		-
2．对股东的分配												-
3．其他												-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增股本												-
2．盈余公积转增股本												-
3．盈余公积弥补亏损												-
4．其他												-
（五）专项储备								-				-
1．本期提取												-
2．本期使用												-
（六）其他												-
四、本年期末余额	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-74,403,323.22	-	-64,403,323.22

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

股东权益变动表

编制单位：岳阳际华置业有限公司

单位：人民币元

项目	2017年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	10,000,000.00									-11,817,395.06		-1,817,395.06
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-11,817,395.06	-	-1,817,395.06
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-		-	-	-		-20,407,305.62	-	-20,407,305.62
（一）综合收益总额										-20,407,305.62		-20,407,305.62
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．股东投入的普通股												-
2．其他权益工具持有者投入资本												-
3．股份支付计入股东权益的金额												-
4．其他												-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．提取盈余公积										-		-
2．对股东的分配										-		-
3．其他												-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增股本												-
2．盈余公积转增股本												-
3．盈余公积弥补亏损												-
4．其他												-
（五）专项储备									-			-
1．本期提取								-				-
2．本期使用												-
（六）其他												-
四、本年期末余额	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-32,224,700.68	-	-22,224,700.68

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

岳阳际华置业有限公司

财务报表附注

（2018 年 1-9 月）

一、公司基本情况

岳阳际华置业有限公司（以下简称“本公司”），成立于 2014 年 10 月 22 日，统一社会信用代码：914306003205687111；公司类型：其他有限责任公司；住所：岳阳市岳阳楼区洞庭北路 71 号。注册资本：人民币 5000 万元；实收资本：人民币 1000 万元。企业法定代表人：容三友。营业期限 2014 年 10 月 22 日至 2034 年 10 月 21 日。

公司经营范围：凭资质证从事房地产开发与经营、物业管理、房地产配套工程施工，投资管理（不含金融、期货、证券咨询）、资产管理服务，建筑材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、财务报表的编制基础

1、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本财务报表附注“三、公司主要会计政策、会计估计和前期差错”所述的会计政策和会计估计编制。

2、持续经营

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，不存在影响持续经营能力的重大事项。

三、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等信息。

2、会计年度

公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、记账本位币

公司记账本位币为人民币。

4、营业周期

本公司以 12 个月为一个营业周期，并以此作为资产和负债的流动性划分标准。

5、计量属性

公司财务报表项目采用历史成本为计量属性，对于符合条件的项目，采用公允价值计量。

公司本期报表项目的计量属性未发生变化。

6、现金及现金等价物的确定标准

编制现金流量表时，现金是指库存现金及可随时用于支付的存款；现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

7、金融工具

1. 金融工具的分类

本公司金融资产在初始确认时，将其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，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；持有至到期投资；贷款及应收款项；可供出售金融资产。

本公司金融负债在初始确认时，将其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，包括交易性金融负债和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；其他金融负债。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。当收取该金融资产现金流量的合同权利终止、该金融资产已转移且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件终止确认。当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。

本公司初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用应当直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，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资产

初始确认时，以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关交易费用直接计入当期损益。

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

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

（2）持有至到期投资

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

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在初始确认时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

本公司若有于到期日前出售或重分类了较大金额的持有至到期类投资，则公司将该类投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，且在本会计年度及以后两个完整会计年度内不再将任何金融资产分类为持有至到期投资，但下列情况除外：

出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近（如到期前三个月内），市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响；根据合同约定的定期偿付或提前还款方式收回该投资几乎所有初始本金后，将剩余部分予以出售或重分类；出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事项所引起。

（3）应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款和其他应收及暂付款，包括应收账款、应收票据、其他应收款和长期应收款等；在初始确认时按合同或协议价款的公允价值加上相关交易费用计量。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

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

（5）其他金融负债

初始确认时，按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3.金融资产转移的确认依据和计量方法

（1）金融资产转移，是指公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方。

（2）金融资产转移的确认

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

（3）金融资产部分转移的计量

金融资产部分转移满足终止确认条件的，应将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并按终止确认部分的账面价值与终止确认部分的收到的对价和与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，应当按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

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

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4.金融资产、金融负债的公允价值确定方法

对存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司根据活跃市场中的报价确定其公允价值。

金融工具不存在活跃市场的，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的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。采用估值技术时，尽可能最大程度使用市场参数，减少使用与本公司及子公司特定相关的参数。

5. 金融资产减值测试方法和减值准备计提方法

本公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。计提减值准备时，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，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。

主要金融资产计提减值准备方法如下：

（1）可供出售金融资产计提减值准备方法

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

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

（2）持有至到期的投资计提减值准备方法

资产负债表日，按照金融资产的原实际利率折现计算预计未来现金流量现值，如未来现金流量现值小于金融资产的账面价值，则将金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

当有客观证据表明持有至到期的投资的价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

8、应收款项

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

（1）单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

期末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、其他应收款）单独进行减值测试。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。

单项金额重大是指：应收款项大于等于 200 万元。

（2）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的（如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等），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。

（3）按组合计提坏账准备的确定标准及计提方法：

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

①不同组合的确定依据：

组合项目	确定组合的依据
账龄组合	账龄时间越长，坏账风险增加
保证金、备用金、押金、关联方组合	坏账风险小

②不同组合计提坏账准备的计提方法

组合项目	计提方法
账龄组合	采用账龄分析法计提
保证金、备用金、押金、关联方组合	不计提坏账准备

账龄组合计提坏账准备方法：

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）	5	5
1—2年（含2年）	10	10
2—3年（含3年）	20	20
3—4年（含4年）	50	50
4—5年（含5年）	80	80
5年以上	100	100

9、存货

(1) 存货的分类和成本

存货按房地产开发产品、非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非房地产开发产品为库存商品及其他。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在拟开发产品。

存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。

建造合同的成本包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利 (或亏损) 与在建合同已办理结算的价款金额在资产负债表中以抵销后的差额反映。在建合同累计已发生的成本和已确认的毛利 (或亏损) 大于已结算的价款金额，其差额在存货中列示；在建合同已结算的价款大于在建合同累计已发生的成本和已确认的毛利 (或亏损)，其差额在预收款项中列示。

(2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。。

10、固定资产

(1) 固定资产的初始确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产分类为：机器设备、运输设备、电子设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

A、与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

B、该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

A、 外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发

生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

B、购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

C、自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

D、债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

E、在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

F、以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按其在被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按其公允价值确定其入账价值。

（3）固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；其他后续支出于发生时计入当期损益。

（4）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，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率（%）	年折旧率（%）
办公用品	5年	0-5.00	19-20

每年年度终了，应对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。必要时，作适当调整。

（5）固定资产的减值

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。对计提了减值准

备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

（6）固定资产的处置

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

（7）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租赁，是指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。公司将符合下列一项或数项标准的租赁认定为融资租赁：

•在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

•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。

•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。

•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。

•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。

在租赁期开始日，融资租入固定资产的入账价值为租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者。

11、无形资产

（1）无形资产的确认条件

无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。资产满足下列条件之一的，符合无形资产定义中的可辨认性标准：

1)能够从企业中分离或者划分出来，并能单独或者与相关合同、资产或负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或者交换。

2)源自合同性权利或其他法定权利，无论这些权利是否可以从企业或其他权利和义务中转移或者分离。

无形资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

1)与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

2)该无形资产的成本能够可靠地计量。

（2）无形资产的计价和分类

无形资产按照实际成本进行初始计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认条件后至达到预定用途前所发生的支出总额，但是对于以前期间已经费用化的支出不再调整。

（3）估计使用寿命有限的无形资产的使用寿命

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：（1）运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；（2）技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；（3）以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；（4）现在或潜在的竞争者预期采取的行动；（5）为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；（6）对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；（7）与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

（4）无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式一致的方法摊销。无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

使用寿命不确定的无形资产不进行摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，公司估计其使用寿命，并在使用寿命期限内采用直线法进行摊销。

（5）无形资产减值测试方法、减值准备计提方法

在资产负债表日，单项无形资产存在减值迹象的，公司估计其可收回金额，并对其进行减值测试。对可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。无形资产减值准备一经计提，在以后会计期间不得转回。

（6）内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段是指为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查期间，具有以下特点：

研究阶段是建立在有计划的调查基础上,即研发项目已经公司董事会或者相关管理层的批准,并着手收集相关资料、进行市场调查等。研究阶段基本上是探索性的，为进一步的开发活动进行

资料及相关方面的准备，这一阶段不会形成阶段性成果。

开发阶段是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。具有以下特点：

开发阶段是建立在研究阶段基础上，因而对项目的开发具有针对性。进入开发阶段的研发项目往往形成成果的可能性较大。

（7）开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

本公司内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。本公司内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

1)从技术上讲，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，应当证明其有用性；

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。

12、资产减值准备

除存货、投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法如下：

对于固定资产、在建工程、无形资产、长期股权投资等长期资产，公司在每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据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较高者确定。当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。固定资产、在建工程、无形资产、长期股权投资等长期资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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。

13、长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

本公司以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，予以资本化，作为长期待摊费用，在租赁使用年限与租赁资产尚可使用年限孰短的期限内平均摊销。

其他长期待摊费用按实际发生额核算，在项目受益期内平均摊销。

14、职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

（1）短期薪酬的会计处理办法

企业应当在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益。

（2）离职后福利的会计处理办法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划

企业应当在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。企业应当对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

（3）辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入损益。

（4）其他长期职工福利

其他长期职工福利是指出短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利

企业向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当适用设定提存计划的有关规定进行处理。除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

15、收入

合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

（一）合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；

（二）该合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；

（三）该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；

（四）该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额。

16、递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。

对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

17、所得税

（1）所得税的核算方法

本公司所得税采用资产负债表债务法核算。

（2）所得税费用的确认方法

本公司在计算确定当期所得税（即当期应交所得税）以及递延所得税（递延所得税费用或收益）的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用（或收益），但计入所有者权益的交易或事项产生的递延所得税资产或递延所得税负债及其变化除外。

（3）递延所得税的确认方法

资产负债表日，本公司按照暂时性差异与其适用的所得税税率，计算确认递延所得税资产和递延所得税负债。暂时性差异是指资产、负债的账面价值与计税基础不同产生的差额，暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

A、在确认递延所得税资产时，对于可抵扣的暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产。但以下交易产生的可抵扣暂时性差异不确认相关的递延所得税资产：

①该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；②对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，在可预见的未来很可能不会转回。

B、在确认递延所得税负债时，对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，但以下交易产生的应纳税暂时性差异不确认相关的递延所得税负债：

①商誉的初始确认；②具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；③对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

递延所得税资产或递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用所得税税率计算。

（4）递延所得税资产减值

本公司在资产负债表日对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取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，减记的金额计入当期的所得税费用。原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可

以恢复。

四、重要的会计政策和会计估计变更

1、会计政策变更

本公司报告期无会计政策变更。

2、会计估计变更

本公司报告期无会计估计变更。

五、税项

1、主要税种及税率

公司本期适用的主要税种及其税率列示如下：

税　种	计税依据	税率
增值税	按应税收入10%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	10%
城建税	应纳流转税额	7%
教育费及附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2、税收优惠及批文

无

六、财务报表主要项目附注（除特别注明货币单位外，货币单位为人民币元）

1、货币资金

项　目	2018年9月30日	2017年12月31日
银行存款	97,681.79	54,152,721.47
合　计	97,681.79	54,152,721.47

2、其他应收款

（1）其他应收款分类

类　别	2018年9月30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应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	15,519,589.06	100%		
其中：账龄组合				
保证金、备用金、押金、关联方组合	15,519,589.06	100%		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合　　计	15,519,589.06	100%		
净　　额	15,519,589.06			

接上表：

类　　别	2017 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应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	6,405,526.06	100%		
其中：账龄分析法				
保证金、备用金、押金、关联方组合	6,405,526.06	100%		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合　　计	6,405,526.06	100%		
净　　额	6,405,526.06			

（2）截至 2018 年 9 月 30 日止，际华集团股份有限公司欠款 15,519,589.06 元。

（3）其他应收款账面余额中主要债务人情况

A、2018 年 9 月 30 日账面余额中主要债务人

序号	公司（个人）名称	欠款金额	账　龄	占总额比例	款项性质及原因
1	际华集团股份有限公司	15,519,589.06	三年以内	100%	往来款
合　　计		15,519,589.06		100%	

3、存货

（1）存货分类

类　　别	2018 年 9 月 30 日			2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品						
在建开发产品						
拟开发产品	1,321,191,044.05		1,321,191,044.05	1,276,677,571.35		1,276,677,571.35
其他						
合　　计	1,321,191,044.05		1,321,191,044.05	1,276,677,571.35		1,276,677,571.35

（2）存货明细表

项　目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
“3517 军工文化园”一期	187,484,751.05	187,003,263.35
“3517 军工文化园”二期	1,133,706,293.00	1,089,674,308.00
合计	1,321,191,044.05	1,276,677,571.35

4、其他流动资产

项　目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
增值税进项税额	74,805.38	69,889.09
所得税	411.04	411.04
合　计	75,216.42	70,300.13

5、固定资产

项目	办公用品	合 计
一、账面原值：		
1.期初余额	57,108.05	57,108.05
2.本期增加金额		
（1）购置		
（2）在建工程转入		
（3）企业合并增加		
3.本期减少金额		
（1）处置或报废		
4.期末余额	57,108.05	57,108.05
二、累计折旧		
1.期初余额	19,717.30	19,717.30
2.本期增加金额		
（1）计提	8,797.32	8,797.32
3.本期减少金额		
（1）处置或报废		
4.期末余额	28,514.62	28,514.62
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
（1）计提		
3.本期减少金额		
（1）处置或报废		
4.期末余额		
四、账面价值		

1.期末账面价值	28,593.43	28,593.43
2.期初账面价值	37,390.75	37,390.75

6、应交税费

税费项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
个人所得税	15.77	389.00
合　　计	15.77	389.00

7、应付利息

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
际华集团股份有限公司	72,837,035.20	31,200,921.44
合　　计	72,837,035.20	31,200,921.44

8、其他应付款

（1）其他应付款账龄

账　龄	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	111,497.00	1,144,566,900.00
1 至 2 年（含 2 年）	1,144,566,900.00	183,800,000.00
2 至 3 年（含 3 年）	183,800,000.00	
合计	1,328,478,397.00	1,328,366,900.00

（2）截至 2018 年 9 月 30 日，际华集团股份有限公司余额 1,328,366,900.00 元。

（3）其他应付款账面余额债权人情况

A、2018 年 9 月 30 日账面余额债权人

公司（个人）名称	金额	账　龄	占总额比例	款项性质
际华集团股份有限公司	1,328,366,900.00	三年以内	99.99%	借款
合　　计	1,328,366,900.00		99.99%	

9、实收资本

（1）截至 2018 年 9 月 30 日止的实收资本

股东名称	2017 年 12 月 31 日	本期	本期	2018 年 9 月 30 日

	金 额	比例	增加	减少	金 额	比例
际华集团股份有限公司	3,400,000.00	34.00%			3,400,000.00	34.00%
际华三五一七橡胶制品有限公司	3,300,000.00	33.00%			3,300,000.00	33.00%
际华置业有限公司	3,300,000.00	33.00%			3,300,000.00	33.00%
合 计	10,000,000.00	100.00%			10,000,000.00	100.00%

10、未分配利润

项 目	2018年9月30日	2017年12月31日
年初未分配利润	-32,224,700.68	-11,817,395.06
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-42,178,622.54	-20,407,305.62
减：提取法定盈余公积		
分配股利		
其他		
期末未分配利润	-74,403,323.22	-32,224,700.68

11、管理费用

项 目	2018 年 1-9 月	2017 年度
工资	145,491.00	248,361.00
办公费	8,990.97	31,548.74
差旅费	1,505.79	2,387.00
水电费		13,974.77
折旧费	8,797.32	10,917.61
业务招待费	279.00	361.00
其他		19,199.00
合 计	165,064.08	326,749.12

12、财务费用

项　目	2018 年 1-9 月	2017 年度
利息收入	-56,716.66	-63,500.45
利息费用	41,636,113.76	19,494,543.78
手续费用	1,907.92	1,933.17
合　计	41,581,305.02	19,432,976.50

13、现金流量表补充资料

补充资料	2018 年 1-9 月	2017 年度
一、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-42,178,622.54	-20,407,305.62
加：资产减值准备		
固定资产折旧	8,797.32	10,917.61
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产的损失		
公允价值变动损失		
投资损失		
递延所得税资产减少		
存货的减少	-44,513,472.70	-1,091,024,120.79
经营性应收项目的减少	-9,118,979.29	916,391.84
经营性应付项目的增加	50,807,868.97	19,154,643.26
其　他		
经营活动产生的现金流量净额	-44,994,408.24	-1,091,349,473.70
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：		
现金的期末余额	97,681.79	54,152,721.47
减：现金的期初余额	54,152,721.47	526,530.03
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-54,055,039.68	53,626,191.44

七、关联方关系及其交易

1、关联方情况

关联方名称	与公司的关联关系
际华集团股份有限公司	股东
际华三五一七橡胶制品有限公司	股东
际华置业有限公司	股东

2、关联方交易及往来

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

无

（2）关联方应收应付款项

项目名称	2018 年 9 月 30 日
	账面余额
其他应收账款：	
际华集团股份有限公司	15,519,589.06
应付利息：	
际华集团股份有限公司	72,837,035.20
其他应付款：	
际华集团股份有限公司	1,328,366,900.00

八、或有事项

截至 2018 年 9 月 30 日止，本公司不存在需要披露的或有事项。

九、承诺事项

截至 2018 年 9 月 30 日止，本公司不存在需要披露的重大承诺事项。

十、资产负债表日后事项

截至 2018 年 9 月 30 日止，本公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

十一、本财务报表的批准

本财务报表经公司董事会批准，于 2018 年 10 月 8 日报出。

岳阳际华置业有限公司

二〇一八年十月十三日

编号: 0 03727863

营业执照

统一社会信用代码 91110101085530 78XF

名　　称	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
类　　型	特殊普通合伙企业
主要经营场所	北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室
执行事务合伙人	张增刚
成 立 日 期	2013年11月28日
合 伙 期 限	2013年11月28日至 长期
经 营 范 围	审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法律规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

在线扫码获取详细信息

登记机关　北京市工商行政管理局东城分局

2017 年 11 月 28 日

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

企业信用信息公示系统网址：qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号：000415

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

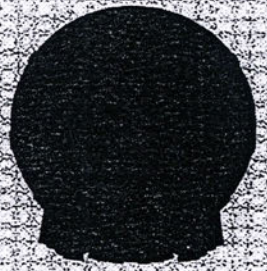
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中喜会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：张增刚

证书号：04　　发证时间：二〇一九年十二月二十日

证书有效期至：二〇二九年十二月三十日



会计师事务所

执业证书

名　　称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张增刚

主任会计师：

经营场所：北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000168

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0071号

批准执业日期：2013年11月08日

证书序号：0000058

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

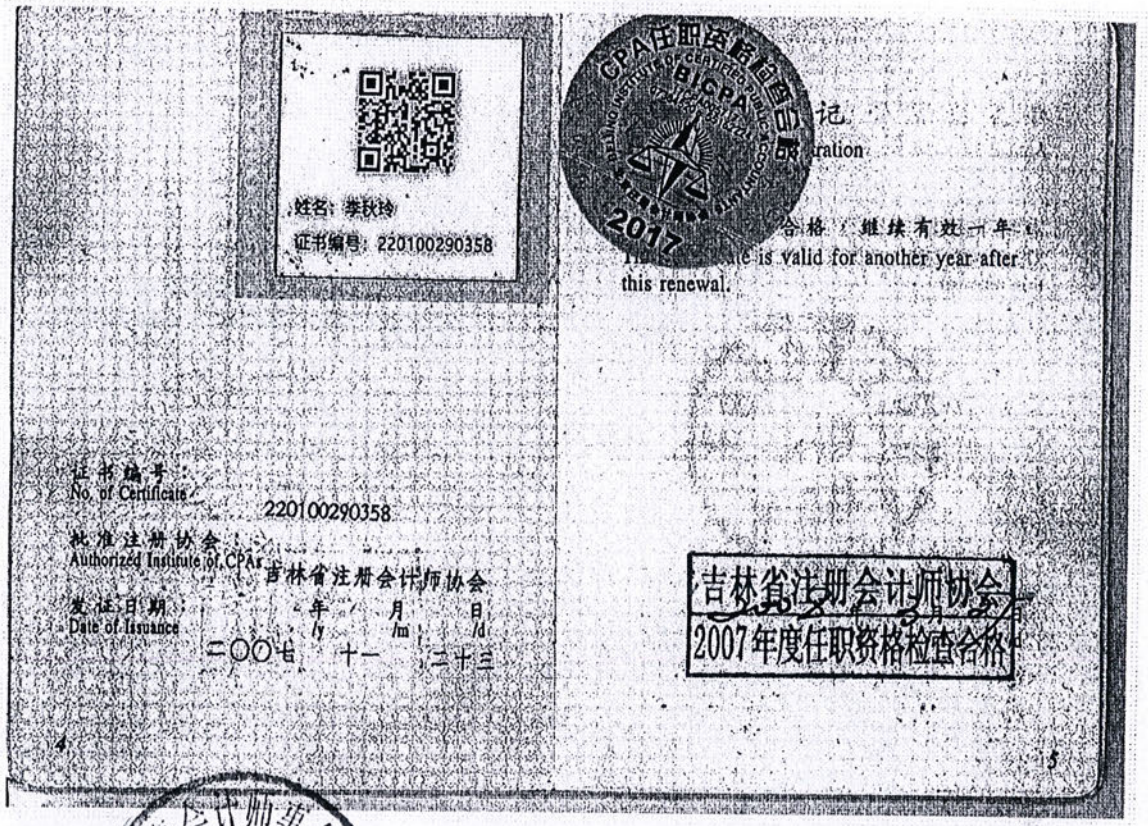
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

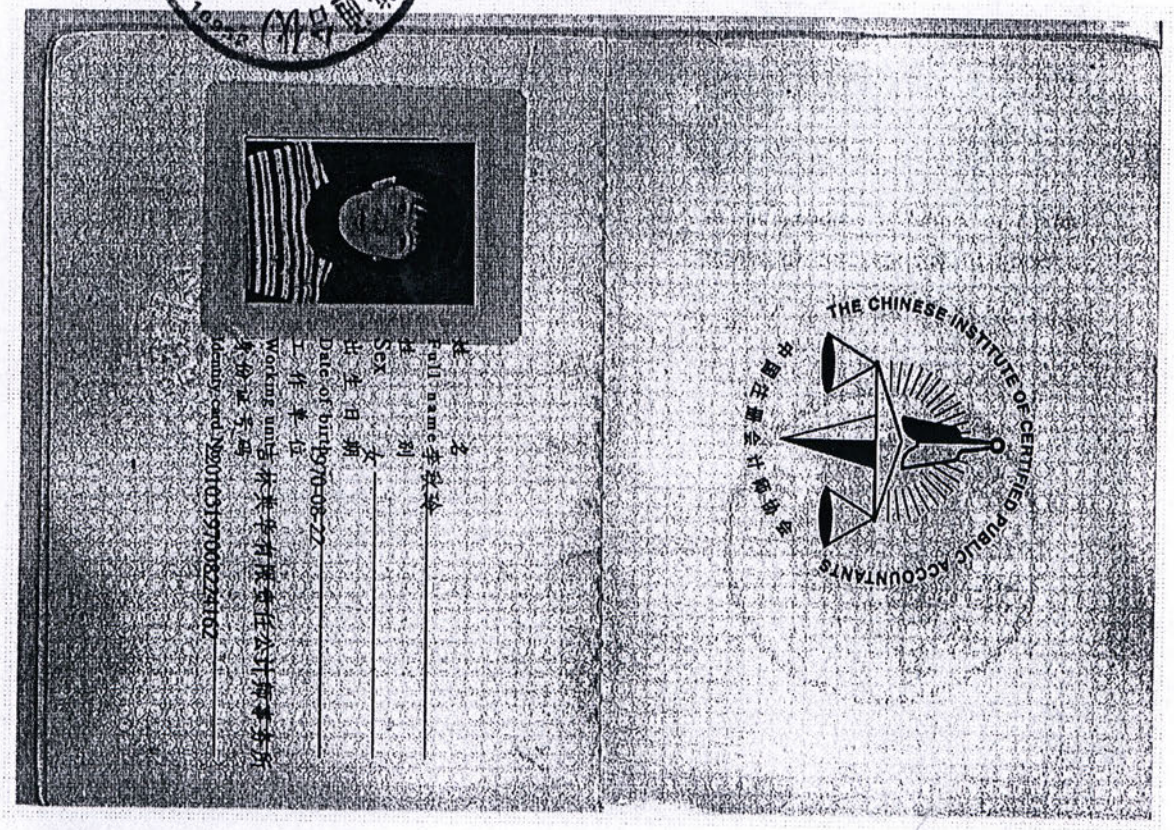
4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八年　一　月　二十五

中华人民共和国财政部制


姓名：李秋玲
证书编号：220100290358
记
ration
合格，继续有效一年。
is valid for another year after this renewal.
证书编号：
No. of Certificate
220100290358
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
吉林省注册会计师协会
发证日期：
Date of Issuance
二〇〇七 十一 二十三
吉林省注册会计师协会
2007年度任职资格检查合格
4
5


中国注册会计师
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of birth
工作单位
Working unit
身份证号码
Identity card No.
1

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
1101010110952

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

二OO一 七 六

姓 名
Full name 席坚
性 别
Sex 男
出生日期
Date of birth 1960.10.04
工作单位
Working unit 安徽永安会计师事务所
身份证号码
Identity card No. 340103601004351

编号: 1 04924066

营业执照

(副 本) (4-3)

统一社会信用代码 91110000710934270X

名　　称	际华集团股份有限公司
类　　型	其他股份有限公司(上市)
住　　所	北京市丰台区南四环西路188号十五区6号楼
法定代表人	李义岭
注册资本	439162.9404万元
成立日期	2006年08月04日
营业期限	2006年08月04日至 长期
经营范围	对所属企业资产及资本的经营管理；服装鞋帽、轻纺印染、制革装具、橡胶制品的生产和销售；医药、化工、资源开发的投资与管理；实业项目的投资与管理；商贸、物流项目的投资与管理；进出口业务；技术开发、技术服务、管理咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

在线扫码获取详细信息

登记机关

2018 年 08 月 28 日

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

企业信用信息公示系统网址：qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

营业执照

（副　本）　副本编号：1 - 1

统一社会信用代码 91430600320568711l

名　　称	岳阳际华置业有限公司
类　　型	有限责任公司
住　　所	岳阳市岳阳楼区洞庭北路71号
法定代表人	容三友
注册资本	伍仟万元整
成立日期	2014年10月22日
营业期限	2014年10月22日　至　2034年10月21日
经营范围	凭资质证从事房地产开发与经营、物业管理、房地产配套工程施工，投资管理（不含金融、期货、证券咨询）、资产管理服务，建筑材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2016 年 9 月 7 日

提示：

1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；

2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

正本

电子监管号：4306002017B02379

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部

中华人民共和国国家工商行政管理总局 制定

合同编号：XC（1）430601013840

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：岳阳市国土资源局；

通讯地址：岳阳大道以南；

邮政编码：/；

电话：/；

传真：/；

开户银行：/；

账号：/。

受让人：岳阳际华置业有限公司；

通讯地址：洞庭北路71号；

邮政编码：/；

电话：袁世雄13786086500；

传真：/；

开户银行：/；

账号：/。

第一章 总　则

第一条　根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《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》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条　出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条　受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条　本合同项下出让宗地编号为岳土网挂[2017]06号，宗地总面积大写　柒万叁仟贰佰柒拾肆　平方米（小写　73274　平方米），其中出让宗地面积为大写　柒万叁仟贰佰柒拾肆　平方米（小写73274　平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于巴山巷以南，九龙堤路以

西，汴河园路以东。

本合同项下出让宗地的平面界址为 / ；出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 商业、住宅用地。

第六条 出让人同意在 2018 年 3 月 15 日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 （二） 项规定的土地条件：

（一）场地平整达到 / ；

周围基础设施达到 / ；

（二）现状土地条件 拆迁后的现状土地（宗地内的管网迁改及费用概由竞得人负责）。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 住宅 70 年、商业 40 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 伍亿柒仟玖佰万 元（小写 579000000

元），每平方米人民币大写 柒仟玖佰零壹点捌肆 元（小写 7901.84 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 壹亿壹仟伍佰捌拾万 元（小写 115800000 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 （二） 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 / 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 二 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写 贰亿捌仟玖佰伍拾万元（小写 289500000 元），付款时间：2017 年 8 月 7 日之前。

第二期 人民币大写 贰亿捌仟玖佰伍拾万元（小写 289500000 元），付款时间：2017 年 12 月 15 日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出

让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章　土地开发建设与利用

第十二条　受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第（二）项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写　/　万元（小写　/　万元），投资强度不低于每平方米人民币大写　/　元（小写　/　元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写　叁万　万元（小写　30000　万元）。

第十三条　受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质　/　；

附属建筑物性质　/　；

建筑总面积 ≤187065 平方米，其中：住宅≤182805 平方米、商业≤3700 平方米，物管用房≥560 平方米 ；

建筑容积率不高于 2.55 不低于 1.01 ；

建筑限高 ≤ 80 米 ；

建筑密度不高于 16.32% 不低于 / ；

绿地率不高于 / 不低于 35% ；

其他土地利用要求 停车位按每 100 ㎡计容建筑面积不低于 1.0 个配置。其中：地面停车位≤10%，地下停车位≥90%。说明： 1、海绵城市、乔木进城、绿色节能环保、充电桩、文化体育等及其他配套公共管理与公共服务设施、公用设施，应符合国家、省、市相关规定要求。2、其他要求：(1)应保证从岳阳楼三楼远眺项目视线通廊通畅，天际轮廓线优美；(2)小区户外体育设施应按照≥0.4 ㎡/人进行配建 。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 / 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / %，即不超过 / 平方米，建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中，套型建筑面积90平方米以下住房套数不少于 / 套，住宅建设套型要求为 /。本合同项下宗地范围内套型建筑面积90平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行：

1. 移交给政府；

2. 由政府回购；

3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；

4. /。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

/

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在2019年3月14日之前开工，在2022年3月13日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前30日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（一）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条　对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章　国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条　国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条　国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设

用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国

有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因

造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1 ‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权

出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 ‰的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定

日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 ‰的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 / ‰的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1 ‰向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解

决，协商不成的，按本条第（二）项约定的方式解决：

（一）提交_____/_____仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经岳阳市人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共贰拾壹页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式贰份，出让人壹份，受让人壹份，具有同等法律效力。

出让人（章）：

法定代表人（委托代理人）

（签字）：

受让人（章）：

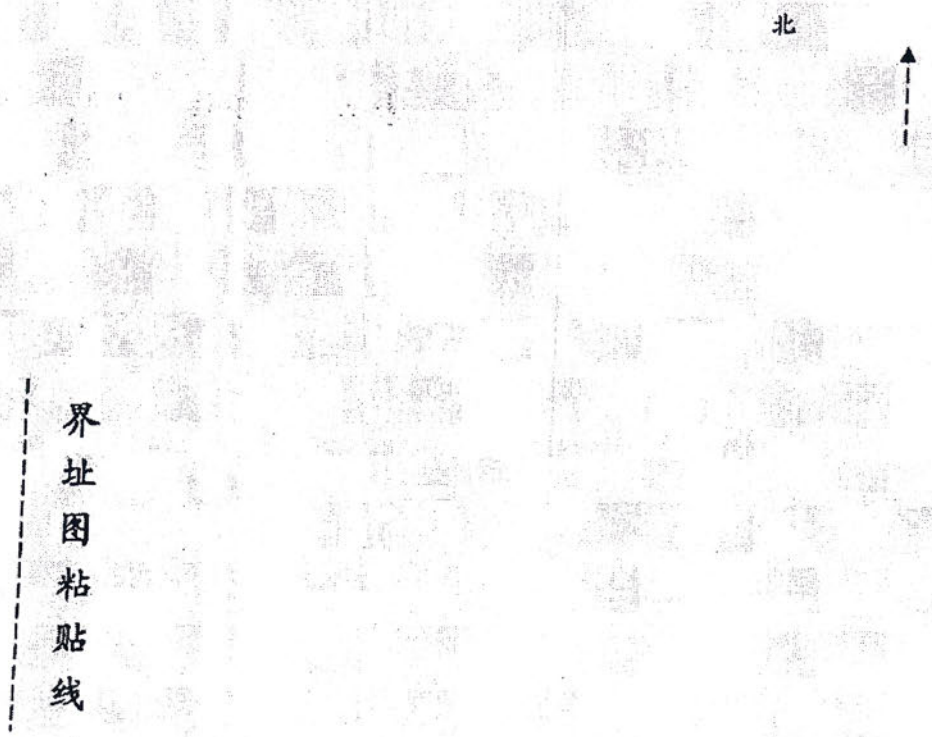
法定代表人（委托代理人）

（签字）：

二〇一七年十一月十日

附件 1

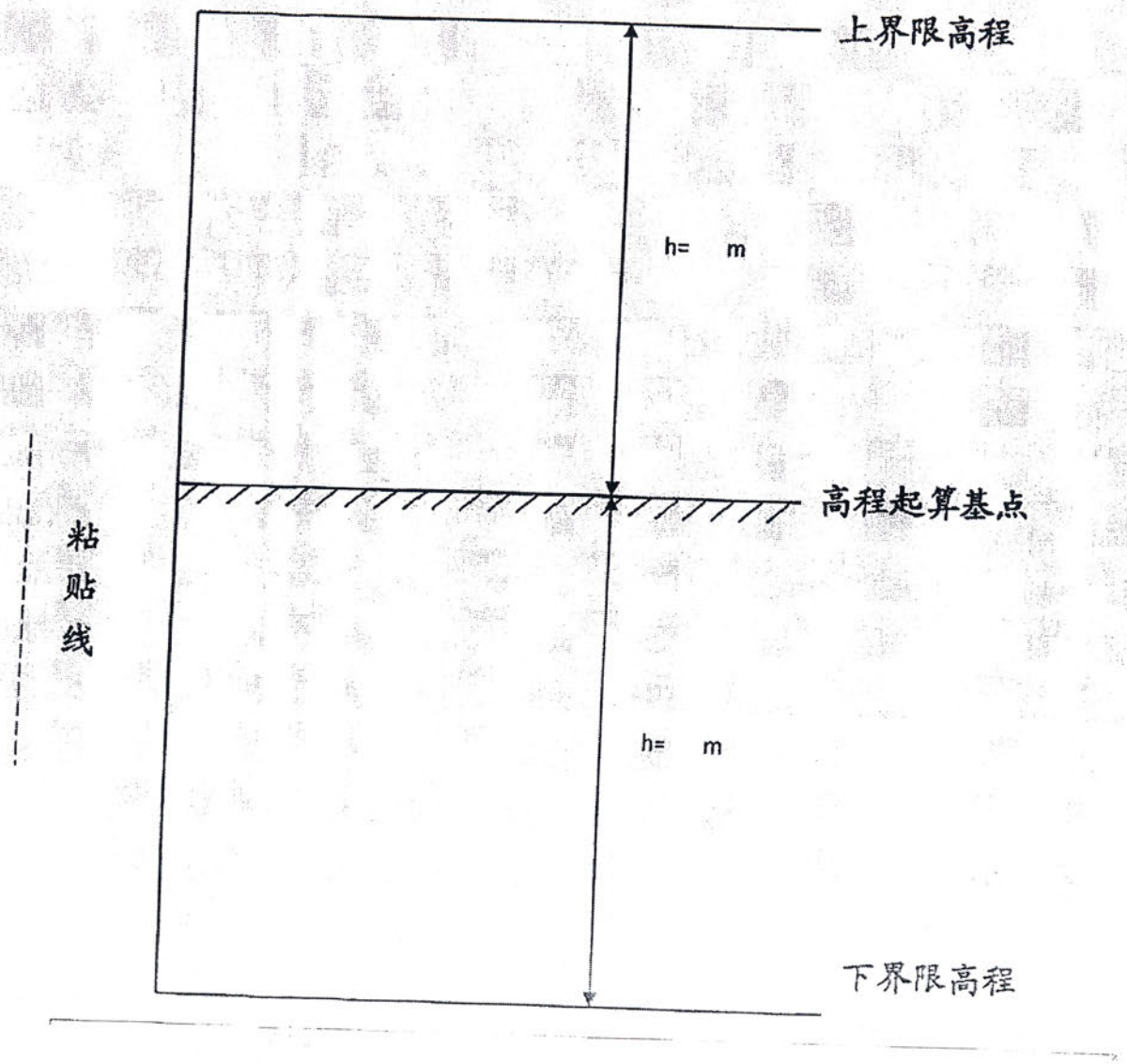
出让宗地平面界址图



比例尺：1：_____

附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系：_____

比例尺：1：_____

附件 3

_____市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

正本

电子监管号：4306002017B02386

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部

中华人民共和国国家工商行政管理总局 制定

合同编号：XC（1）430601013841

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：岳阳市国土资源局；

通讯地址：岳阳大道以南；

邮政编码：/；

电话：/；

传真：/；

开户银行：/；

账号：/。

受让人：岳阳际华置业有限公司；

通讯地址：洞庭北路71号；

邮政编码：/；

电话：袁世雄13786086500；

传真：/；

开户银行：/；

账号：/。

第一章 总　则

第一条　根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《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》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条　出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条　受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条　本合同项下出让宗地编号为 岳土网挂[2017]07号，宗地总面积大写 捌万伍仟陆佰零肆 平方米（小写 85604 平方米），其中出让宗地面积为大写 捌万伍仟陆佰零肆 平方米（小写 85604 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 巴山巷以南，九龙堤路以

西，汴河园路以东。

本合同项下出让宗地的平面界址为 / ；出让宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为商业、住宅用地。

第六条 出让人同意在 2018 年 3 月 15 日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 （二） 项规定的土地条件：

（一）场地平整达到 / ；

周围基础设施达到 / ；

（二）现状土地条件 拆迁后的现状土地（宗地内的管网迁改及费用概由竞得人负责） 。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 住宅70年、商业40年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 贰亿叁仟捌佰万 元 （小写 238000000

元），每平方米人民币大写 贰仟柒佰捌拾点贰肆 元（小写 2780.24 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 肆仟柒佰陆拾万 元（小写 47600000 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 （二） 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 / 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 二 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写 壹亿壹仟玖佰万元（小写 119000000 元），付款时间：2017 年 8 月 7 日之前。

第二期 人民币大写 壹亿壹仟玖佰万元（小写 119000000 元），付款时间：2017 年 12 月 15 日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出

让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章　土地开发建设与利用

第十二条　受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第（二）项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写_____/_____万元（小写/_____万元），投资强度不低于每平方米人民币大写/_____元（小写____/____元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写_____叁万_____万元（小写_30000_万元）。

第十三条　受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质_____/_____；

附属建筑物性质 / ；

建筑总面积 ≤218460平方米，住宅≤211395平方米、商业≤3300平方米，物管用房660平方米，幼儿园1200平方米，社区服务站700平方米、公厕50平方米、垃圾站不配建，保留建筑1155平方米；

建筑容积率不高于 2.55 不低于 1.01 ；

建筑限高 ≤ 80米 ；

建筑密度不高于 18.26% 不低于 / ；

绿地率不高于 / 不低于 35% ；

其他土地利用要求 停车位按每 100 ㎡计容建筑面积不低于1.0个配置。其中：地面停车位≤10%，地下停车位≥90%。说明：1、海绵城市、乔木进城、绿色节能环保、充电桩、文化体育等及其他配套公共管理与公共服务设施、公用设施，应符合国家、省、市相关规定要求。2、其他要求：(1)应保证从岳阳楼三楼远眺项目视线通廊通畅，天际轮廓线优美；(2)小区户外体育设施应按照≥0.4 ㎡/人进行配建；(3)图示绿线范围内公共绿地应予保留；(4)保留建筑面积以房产局实测面积为准 。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 / 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门

确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / %，即不超过 / 平方米，建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套，住宅建设套型要求为 /。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行：

1. 移交给政府；

2. 由政府回购；

3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；

4. ____ / ____。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

/

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2019 年 3 月 14 日之前开工，在 2022 年 3 月 13 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第 （一） 项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或

其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁

等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第 （一） 项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场

地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让

人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条　受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 ‰的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 ‰的违约金。

第三十四条　项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条　本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 / ‰的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1 ‰向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第 (二) 项约定的方式解决：

（一）提交 / 仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经 岳阳市 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共 贰拾壹 页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以

大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式贰份，出让人壹份，受让人壹份，具有同等法律效力。

出让人（章）：

法定代表人（委托代理人）（签字）：

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）（签字）：

二〇一七年十一月十日

附件 1

出让宗地平面界址图

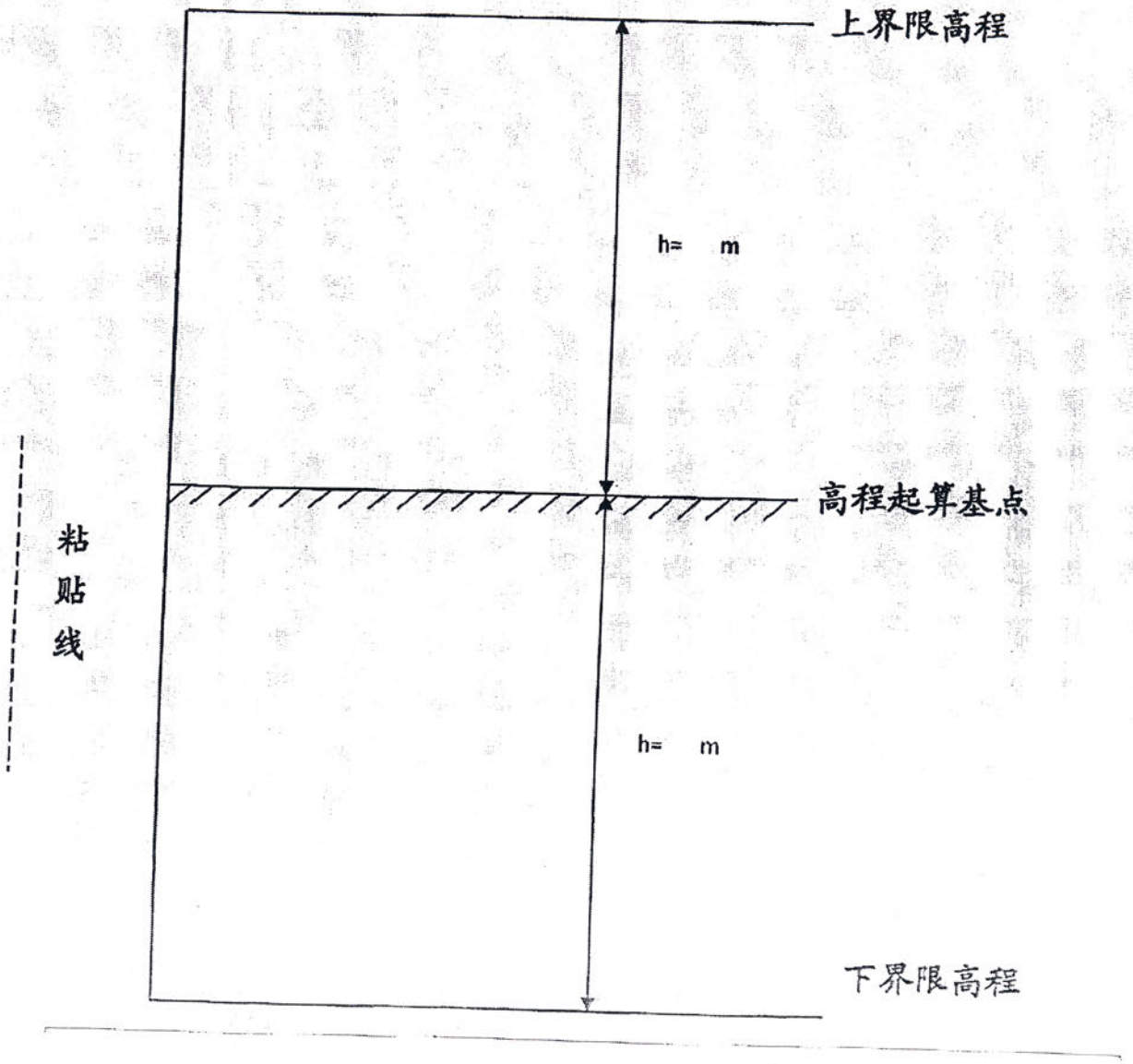
北

界址图粘贴线

比例尺：1：_____

附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系：_____

比例尺：1：_____

正本

电子监管号：4306002017B02391

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部

中华人民共和国国家工商行政管理总局 制定

合同编号：XC（1）430601013842

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：岳阳市国土资源局；

通讯地址：岳阳大道以南；

邮政编码：/；

电话：/；

传真：/；

开户银行：/；

账号：/。

受让人：岳阳际华置业有限公司；

通讯地址：洞庭北路71号；

邮政编码：/；

电话：袁世雄13786086500；

传真：/；

开户银行：/；

账号：/。

第一章 总　则

第一条　根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《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》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条　出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条　受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条　本合同项下出让宗地编号为 岳土网挂[2017]09号，宗地总面积大写 柒仟壹佰贰拾 平方米（小写 7120 平方米），其中出让宗地面积为大写 柒仟壹佰贰拾 平方米（小写 7120 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 汴河园路以东，洞庭湖学

校以南。

本合同项下出让宗地的平面界址为 / ；出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 其他普通商品住房用地 。

第六条 出让人同意在 2018 年 1 月 30 日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第（二）项规定的土地条件：

（一）场地平整达到 / ；

周围基础设施达到 / ；

（二）现状土地条件 拆迁后的现状土地（宗地内的管网迁改及费用概由竞得人负责）。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 70 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价

款为人民币大写 壹仟壹佰贰拾万 元（小写 11200000 元），每平方米人民币大写 壹仟伍佰柒拾叁点零叁 元（小写 1573.03 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 贰佰贰拾肆万 元（小写 2240000 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 （一） 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 / 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 一 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写 壹仟壹佰贰拾万元（小写 11200000 元），付款时间：2017 年 10 月 15 日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申

请出让国有建设用地使用权登记。

第三章　土地开发建设与利用

第十二条　受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第（二）项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写　/　万元（小写　/　万元），投资强度不低于每平方米人民币大写　/　元（小写　/　元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写　贰仟　万元（小写　2000　万元）。

第十三条　受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件 3）。其中：

主体建筑物性质　/　；

附属建筑物性质　/　；

建筑总面积 7725 平方米，其中：住宅 7625 平方米、物管用房 100 平方米；

建筑容积率不高于 1.08 不低于 1.01 ；

建筑限高 ≤ 21 米 ；

建筑密度不高于 16.7% 不低于 / ；

绿地率不高于 / 不低于 35% ；

其他土地利用要求 停车位按每 100 ㎡计容建筑面积不低于 1.0 个配置。其中：地下停车位≤80%，地面停车位≥20%。说明：1、海绵城市、乔木进城、绿色节能环保、充电桩、文化体育等及其他配套公共管理与公共服务设施、公用设施，应符合国家、省、市相关规定要求。2、应配建≥200 ㎡室外健身场 。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 （一） 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / %，即不超过 / 平方米，建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设

管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中，套型建筑面积90平方米以下住房套数不少于 / 套，住宅建设套型要求为 /。本合同项下宗地范围内套型建筑面积90平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行：

1. 移交给政府；

2. 由政府回购；

3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；

4. /。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

/

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在2019年1月29日之前开工，在2022年1月28日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前30日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关

用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（一）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在

本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章　国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使

用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同

意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第__(一)__项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条

件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1 ‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范

围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 ‰的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用

地使用权出让价款总额 1 ‰的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 / ‰的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使

用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的__1__‰向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过60日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第__(二)__项约定的方式解决：

（一）提交_____/_____仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经岳阳市人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共贰拾壹页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式贰份，出让人壹份，受让人壹份，具有同等法律效力。

出让人（章）：

法定代表人（委托代理人）

（签字）：

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）：

（签字）：

二〇一七年十一月十日

附件 1

出让宗地平面界址图

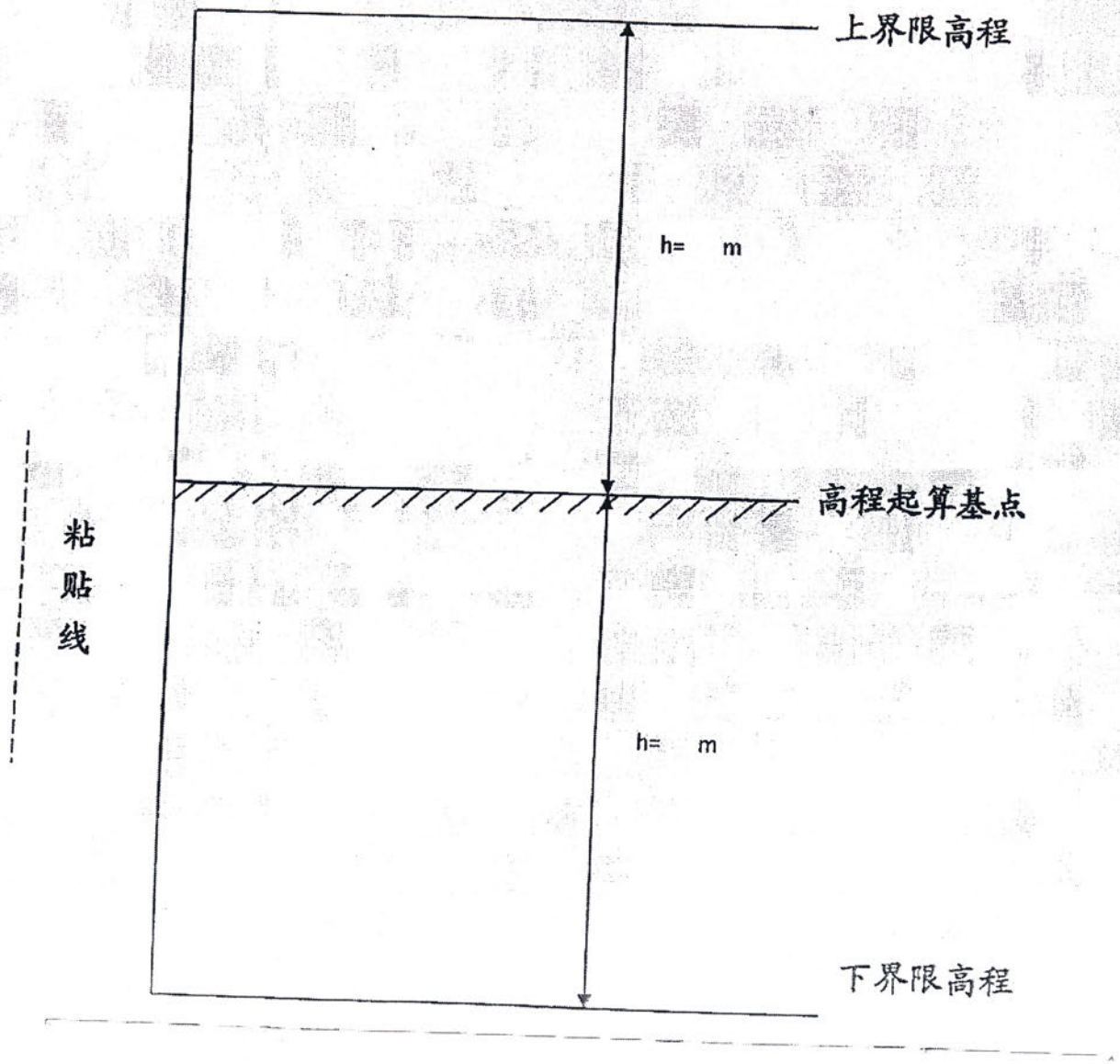
北

界址图粘贴线

比例尺：1：_____

附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系：_____

比例尺：1：_____

附件 3

_____市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

正本

电子监管号：4306002017B02409

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部

中华人民共和国国家工商行政管理总局　　制定

合同编号：XC（1）430601013843

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：岳阳市国土资源局；

通讯地址：岳阳大道以南；

邮政编码：/；

电话：/；

传真：/；

开户银行：/；

账号：/。

受让人：岳阳际华置业有限公司；

通讯地址：洞庭北路71号；

邮政编码：/；

电话：袁世雄 13786086500；

传真：/；

开户银行：/；

账号：/。

第一章 总　则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《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》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 岳土网挂[2017]10号，宗地总面积大写 柒万叁仟捌佰贰拾壹 平方米（小写 73821 平方米），其中出让宗地面积为大写 柒万叁仟捌佰贰拾壹 平方米（小写 73821 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 火庙山路以东，汴河园路

以西。。

本合同项下出让宗地的平面界址为 / ；出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 商业服务业设施用地 。

第六条 出让人同意在 2018 年 3 月 15 日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 （二） 项规定的土地条件：

（一）场地平整达到 / ；

周围基础设施达到 / ；

（二）现状土地条件 拆迁后的现状土地（宗地内的管网迁改及费用概由竞得人负责）。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 40 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价

款为人民币大写 贰亿伍仟玖佰万 元（小写 259000000 元），每平方米人民币大写 叁仟伍佰零捌点肆捌 元（小写 3508.48 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 伍仟壹佰捌拾万 元（小写 51800000 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 （二） 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 / 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 二 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写 壹亿贰仟玖佰伍拾万元（小写 129500000 元），付款时间：2017 年 8 月 13 日之前。

第二期 人民币大写 壹亿贰仟玖佰伍拾万元（小写 129500000 元），付款时间：2017 年 12 月 15 日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第（二）项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写___/___万元（小写___/___万元），投资强度不低于每平方米人民币大写___/___元（小写___/___元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写___/___万元（小写___/___万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质___/___；

附属建筑物性质 / ；

建筑总面积 59090 平方米，其中：商业 59090 平方米（其中保留建筑面积 11071 平方米）；

建筑容积率不高于 0.80 不低于 / ；

建筑限高 ≤18 米 ；

建筑密度不高于 26.2% 不低于 / ；

绿地率不高于 / 不低于 40% ；

其他土地利用要求 停车位按每 100 ㎡计容建筑面积不低于 1.5 个配建。其中：地下停车位≤80%，地面停车位≥20%。说明：1、海绵城市、乔木进城、绿色节能环保、充电桩、文化体育等及其他配套公共管理与公共服务设施、公用设施，应符合国家、省、市相关规定要求。2、其他要求及说明：(1)规划红线范围内的现状铁路应予保留；(2)保留建筑面积以房产局实测面积为准 。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 / 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / %，即不超过 / 平方米，建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家

楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中，套型建筑面积90平方米以下住房套数不少于 / 套，住宅建设套型要求为 /。本合同项下宗地范围内套型建筑面积90平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行：

1. 移交给政府；

2. 由政府回购；

3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；

4. / 。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

/

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2019 年 3 月 14 日之前开工，在 2022 年 3 月 13 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前30日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建

期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第 (一) 项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须

按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第 (一) 项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本

合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土

地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第 （一） 项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1 ‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向

出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付

相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 ‰的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 ‰的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务

设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 / ‰的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1 ‰向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过60日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第 (二) 项约定的方式解决：

（一）提交 / 仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经 岳阳市 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共 贰拾壹 页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以

大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式贰份，出让人壹份，受让人壹份，具有同等法律效力。

出让人（章）：　　受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）（签字）：　　法定代表人（委托代理人）（签字）：

二〇一七年十一月十日

附件 1

出让宗地平面界址图

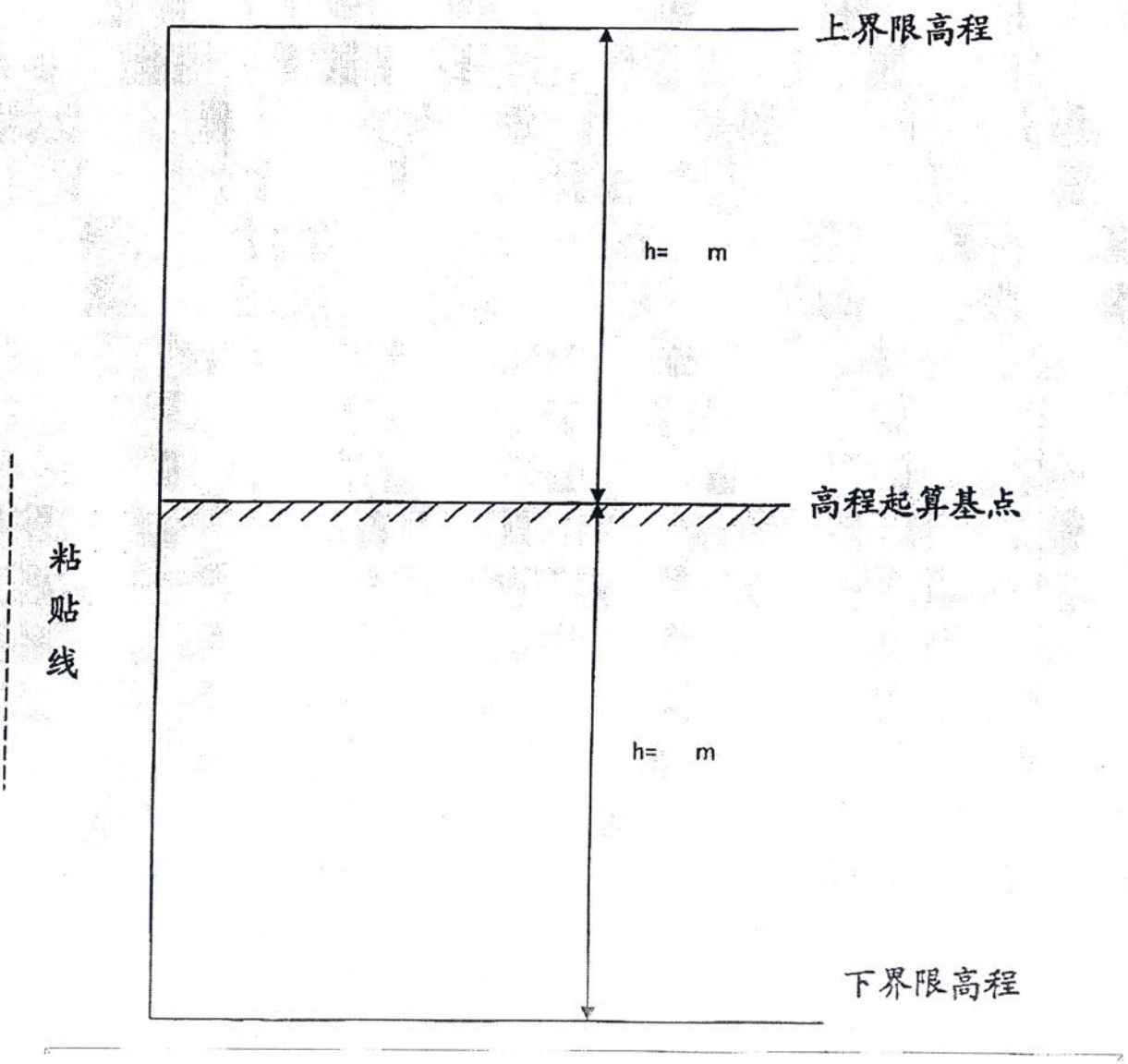
北

界址图粘贴线

比例尺：1：_____

附件 2

出让宗地竖向界限

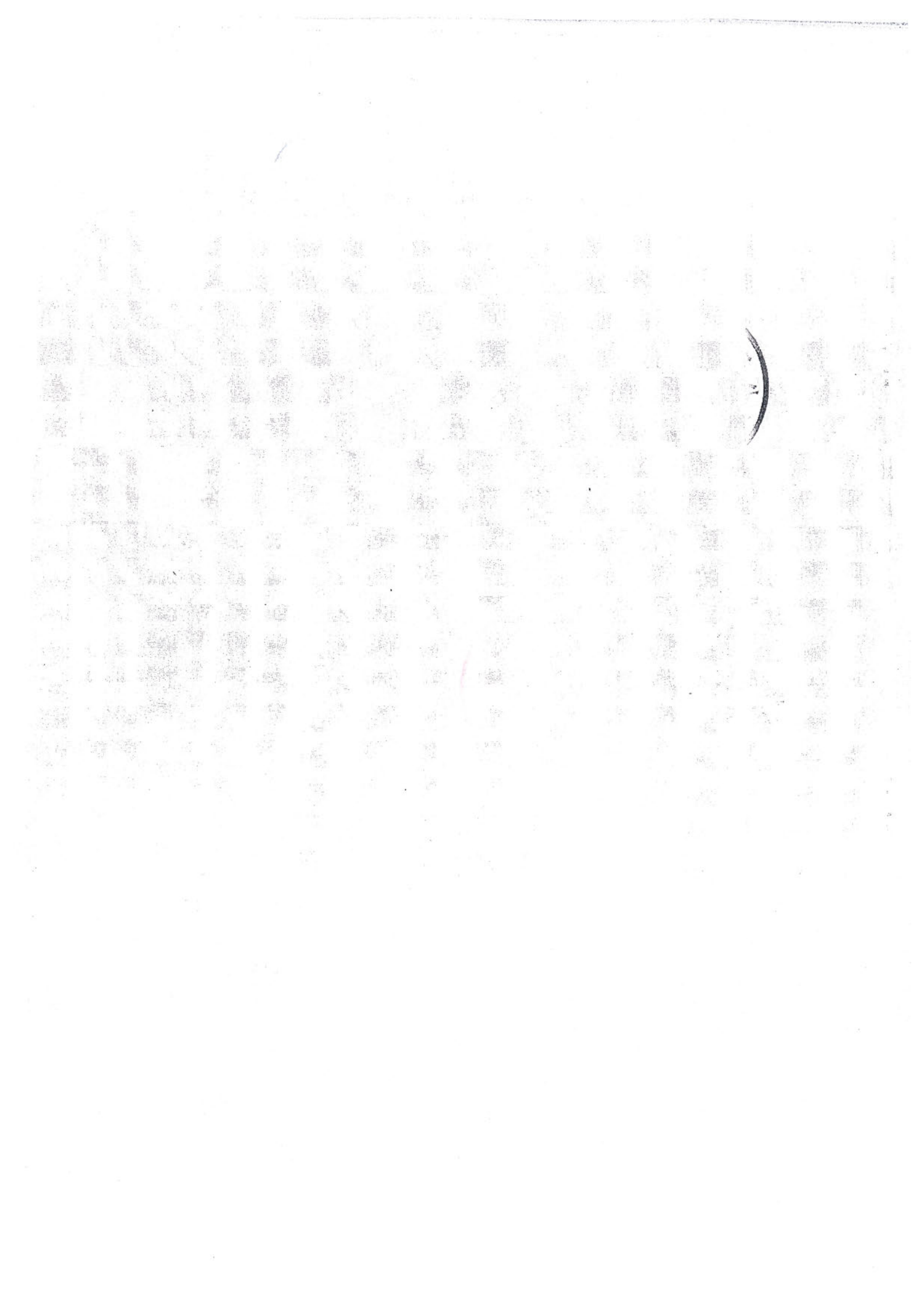


采用的高程系：_____

比例尺：1：_____

附件 3

_____市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件



正本

电子监管号：4306002015B03819

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部

中华人民共和国国家工商行政管理总局 制定

合同编号：

XC(1)4306013788

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：岳阳市国土资源局；

通讯地址：岳阳大道南侧市政协旁；

邮政编码：/；

电话：/；

传真：/；

开户银行：/；

账号：/。

受让人 岳阳际华置业有限公司；

通讯地址：岳阳市岳阳楼区洞庭北路71号；

邮政编码：/；

电话：/；

传真：/；

开户银行：/；

账号：/。

第一章 总　则

第一条　根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《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》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条　出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条　受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条　本合同项下出让宗地编号为岳土网挂（2015）1号，宗地总面积大写　伍万叁仟玖佰陆拾伍　平方米（小写53965　平方米），其中出让宗地面积为大写　伍万叁仟玖佰陆拾伍　平方米（小写53965　平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于汴河园路以西，报马巷以南。

本合同项下出让宗地的平面界址为 / ；出让宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为其他商服用地。

第六条 出让人同意在2016年5月28日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第（二）项规定的土地条件：

（一）场地平整达到 / ；

周围基础设施达到 / ；

（二）现状土地条件 拆迁后的现状土地（宗地内管线迁改及费用概由竞得人负责）。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为40年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自

合同签订之日起算。

第八条　本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 壹亿柒仟陆佰叁拾万元 （小写 176300000 元），每平方米人民币大写 叁仟贰佰陆拾陆点玖叁 元（小写 3266.93 元）。

第九条　本合同项下宗地的定金为人民币大写 陆仟贰佰叁拾万 元（小写 62300000 元），定金抵作土地出让价款。

第十条　受让人同意按照本条第一款第 （二） 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 0 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 二 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期　人民币大写 玖仟伍佰万元（小写 95000000 元），付款时间：2015 年 6 月 28 日之前。

第二期　人民币大写 捌仟壹佰叁拾万元（小写 81300000 元），付款时间：2015 年 11 月 28 日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，

向出让人支付利息。

第十一条　受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章　土地开发建设与利用

第十二条　受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第（二）项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 / 万元（小写 / 万元），投资强度不低于每平方米人民币大写 / 元（小写 / 元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 壹万 万元（小写 10000 万元）。

第十三条　受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件 3）。其中：

主体建筑物性质 / ；

附属建筑物性质 / ；

建筑总面积 59360 平方米；

建筑容积率不高于 1.10 不低于 / ；

建筑限高 18 米 ；

建筑密度不高于 40% 不低于 / ；

绿地率不高于 / 不低于 25% ；

其他土地利用要求 该项目总建筑面积不大于 59360 平方米，其中商业面积不大于 50737 平方米，保留面积不大于 8623 平方米，停车泊位不少于 560 个。该宗地的开发建设必须符合《岳阳市历史文化名城保护规划（2013--2030）》和《岳阳楼洞庭湖风景名胜区总体规划（2012--2025）》的相关要求 。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 / 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / %，即不超过 / 平方米，建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设

管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中，套型建筑面积90平方米以下住房套数不少于 / 套，住宅建设套型要求为 /。本合同项下宗地范围内套型建筑面积90平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行：

1. 移交给政府；

2. 由政府回购；

3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；

4. /。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府： /

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在2017年5月28日之前开工，在2020年5月28日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前30日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（一）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，

出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章　国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本

合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条　国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条　本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条　土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第__(一)__项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复

场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 ‰的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 ‰的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资

总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款__/__‰的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下

宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1 ‰向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过60日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第 （二） 项约定的方式解决：

（一）提交 / 仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经岳阳市人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共贰拾壹页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式贰份，出让人壹份，受让人壹份，具有同等法律效力。

补充条款

该项目出让年限为40年，按本合同第六条约定的交付土

地之日起算。

出让人（盖章）：

法定代表人（委托代理人）（签字）：

受让人（盖章）：

法定代表人（委托代理人）：

（签字）：

二〇一五年十一月四日

闲置土地认定书

岳市国土资闲认字〔2018〕8号

岳阳际华置业有限公司:

我局与你单位于2015年11月04日签订《国有建设用地使用权出让合同》，合同编号为XC（1）4306013788，面积53965平方米，约定2017年5月28日前动工建设，但该宗地至今未按规定动工开发。

上述地块未按规定开发建设，涉嫌土地闲置的情况，我局已向你单位送达了《闲置土地调查通知书》（岳市国土资闲调〔2018〕8号）。根据调查结果和《闲置土地处置办法》（国土资源部第53号令）的规定，认定上述地块为闲置土地，应按《闲置土地处置办法》的有关规定进行处置。

我局将根据闲置土地调查情况，依法作出处理决定。

特此告知。

我局联系人：伍辉、杨宇涛　　联系电话：0730-8691882

岳阳际华置业有限公司

岳阳市国土资源局

2018年9月10日

关于岳阳际华置业有限公司不动产未办妥产权证说明

中联资产评估集团有限公司：

按上级公司要求，中联资产评估集团有限公司对我公司进行评估，现将有关情况说明如下：

一、 尽快办理持有土地的不动产证

根据2016年8月15日岳阳市人民政府办公室[2016]第13次《岳阳市人民政府市长办公会议纪要》要求，我公司原计划将在竞得原市二中教育预留用地及军工文化产业园用地外靠汴河园路约3.5亩土地后，再统一办理不动产证，并统一规划建设，因我公司不动产证未办理妥当，导致我公司建设用地规划许可证、建设工程规划许可证均未能办理。

二、 尽快办理房地产开发资质延期

因为公司是否具有开发资质会影响到整体估值。我公司房地产开发资质于2017年11月15日到期，由于我公司项目无进展，不动产证一直未办理，房地产管理局拒绝为我公司办理延期；要求不动产证办理完成后再重新办理。

特此说明！

岳阳际华置业有限公司

2018年8月28日

承诺函

中联资产评估集团有限公司：

际华集团股份有限公司 2018 年 8 月 6 日第 9 次总经理办公会决议，根据国务院国资委下达有关新兴际华集团关于退出非主业房地产公司的通知要求，际华集团股份有限公司将退出房地产开发行业，岳阳际华三户股东共同拟转让所持有的岳阳际华置业有限公司总计 80%以上的股权。本公司委托贵公司对该经济行为涉及的岳阳际华置业有限公司股东全部权益进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，已经获单位董事会批准；

二、本公司及相关方所提供的财务会计及其它资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

三、本公司所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、资产评估范围以审计报告为依据，纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；

五、本单位郑重声明，纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效，不存在产权瑕疵，否则，由本单位承担相关法律责任。

六、评估基准日：2018 年 09 月 30 日

纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间无重大期后事项需披露；

七、纳入资产评估范围的资产有部分未设定抵押，除此以外，纳入

资产评估范围的资产不涉及未决事项、或有事项、担保事项或法律纠纷。

八、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

九、本公司们所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托单位法定代表人签章

际华集团股份有限公司（单位公章）

二〇一八年十月十五日

承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因际华集团股份有限公司拟转让股权涉及岳阳际华置业有限公司股东全部权益价值事宜，委托贵公司对该经济行为涉及的岳阳际华置业有限公司股东全部权益进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，已经获公司董事会批准；

二、本公司及相关方所提供的财务会计及其它资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

三、本公司所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、资产评估范围为岳阳际华置业有限公司经审计的资产及负债；

五、本公司郑重声明，纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效，除存在以下产权瑕疵外，所有资产属本公司所有，否则，由本公司承担相关法律责任。

存货（开发成本）里包含应保留的房屋建筑物、树木及构筑物（包含地下管网），房屋建筑物未办理房屋所有权证，我们承诺该部分资产属于本公司拥有，因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。建筑物及树木具体如下表：

房地产明细表

宗地一

序号	单位	图上编号	估价对象	层数	结构	建筑面积	房产均价（元/㎡）	房产总价

1	七车间	1	雨衣工房	1	钢混	7790.58	1369	10665304
3	二厂办	1	大办公楼（办公室）	2	混合	832.5	1068	889110

宗地五

序号	单位	图上编号	估价对象	层数	结构	建筑面积	房产均价（元/㎡）	房产总价
1	无	1	住宅楼	3	钢混	932.58	4969	4633990.02
2	无	1	住宅楼	3	钢混	947.62	4969	4708723.78
3	无	1	住宅楼	3	钢混	897.23	4969	4458335.87
4	无	1	住宅楼	3	钢混	964.68	4969	4793494.92
5	三车间	1	三车间仓库	1	钢混	3268.21	1458	4765050.18
6	动力科	1	办公楼（办公室）	3	钢混	660.35	1420	937697
7	十车间	1	十车间仓库	1	钢混	3400.64	1388	4720088.32
以上合计						11071.31		29017380.09

树木明细表：

序号	名称	数量	单位	单价	总价	备注
1	樟树（D=11 cm）	1	棵	300	300	七车间范围内
2	樟树（D=13 cm）	1	棵	500	500	七车间范围内
3	樟树（D=14 cm）	2	棵	600	1200	七车间范围内
4	樟树（D=15 cm）	1	棵	800	800	七车间范围内
5	樟树（D=16 cm）	5	棵	950	4750	七车间范围内
6	樟树（D=17 cm）	1	棵	1100	1100	七车间范围内

7	樟树（D=18 cm）	1	棵	1300	1300	七车间范围内
8	樟树（D=19 cm）	1	棵	1500	1500	七车间范围内
9	樟树（D=24 cm）	4	棵	2400	9600	七车间范围内
10	樟树（D=25 cm）	4	棵	2500	10000	七车间范围内
11	樟树（D=26 cm）	3	棵	2600	7800	七车间范围内
12	樟树（D=27 cm）	8	棵	2700	21600	七车间范围内
13	樟树（D=28 cm）	2	棵	2800	5600	七车间范围内
14	樟树（D=29 cm）	2	棵	3000	6000	七车间范围内
15	樟树（D=30 cm）	4	棵	3500	14000	七车间范围内
16	樟树（D=31 cm）	2	棵	3600	7200	七车间范围内
17	樟树（D=32 cm）	12	棵	3800	45600	七车间范围内
18	樟树（D=33 cm）	2	棵	4000	8000	七车间范围内
19	樟树（D=34 cm）	1	棵	4500	4500	七车间范围内
20	樟树（D=35 cm）	8	棵	5000	40000	七车间范围内
21	樟树（D=36 cm）	1	棵	6000	6000	七车间范围内
22	樟树（D=37 cm）	2	棵	7000	14000	七车间范围内
23	樟树（D=48 cm）	1	棵	16000	16000	七车间范围内
24	樟树（D=51 cm）	1	棵	19000	19000	七车间范围内
25	樟树（D=54 cm）	1	棵	24000	24000	七车间范围内
26	樟树（D=56 cm）	1	棵	27000	27000	七车间范围内
27	樟树（D=57 cm）	1	棵	28000	28000	七车间范围内
28	樟树（D=68 cm）	1	棵	50000	50000	七车间范围内
29	泡桐（D=53 cm）	2	棵	7000	14000	七车间范围内
30	龙柏（D=12 cm）	1	棵	350	350	七车间范围内
31	桑树（D=11 cm）	1	棵	500	500	七车间范围内

32	桑树（D=54 cm）	1	棵	13000	13000	七车间范围内
33	枇杷树(D=13 cm）	1	棵	600	600	七车间范围内
以上合计					403800	

序号	项目名称	数量	单位	单价	总价	备注
1	樟树（D=6 cm）	15	棵	15	225	二厂办范围内
2	樟树（D=10 cm）	2	棵	280	560	二厂办范围内
3	樟树（D=11 cm）	1	棵	300	300	二厂办范围内
4	樟树（D=12 cm）	3	棵	450	1350	二厂办范围内
5	樟树（D=13 cm）	4	棵	500	2000	二厂办范围内
6	樟树（D=16 cm）	1	棵	950	950	二厂办范围内
7	樟树（D=21 cm）	2	棵	2100	4200	二厂办范围内
8	樟树（D=22 cm）	4	棵	2200	8800	二厂办范围内
9	樟树（D=24 cm）	2	棵	2400	4800	二厂办范围内
10	樟树（D=25 cm）	5	棵	2500	12500	二厂办范围内
11	樟树（D=27 cm）	6	棵	2700	16200	二厂办范围内
12	樟树（D=29 cm）	9	棵	3000	27000	二厂办范围内
13	樟树（D=30 cm）	5	棵	3500	17500	二厂办范围内
14	樟树（D=32 cm）	11	棵	3800	41800	二厂办范围内
15	樟树（D=33 cm）	1	棵	4000	4000	二厂办范围内
16	樟树（D=35 cm）	7	棵	5000	35000	二厂办范围内
17	樟树（D=36 cm）	1	棵	6000	6000	二厂办范围内
18	樟树（D=38 cm）	7	棵	8000	56000	二厂办范围内
19	樟树（D=40 cm）	2	棵	9800	19600	二厂办范围内
20	樟树（D=45 cm）	3	棵	13000	39000	二厂办范围内

21	樟树（D=46 cm）	1	棵	14000	14000	二厂办范围内
22	樟树（D=51 cm）	1	棵	19000	19000	二厂办范围内
23	樟树（D=53 cm）	1	棵	22000	22000	二厂办范围内
24	樟树（D=57 cm）	1	棵	28000	28000	二厂办范围内
25	樟树（D=64 cm）	1	棵	40000	40000	二厂办范围内
26	樟树（D=76 cm）	1	棵	60000	60000	二厂办范围内
27	广玉兰(D=10 cm）	2	棵	800	1600	二厂办范围内
28	广玉兰(D=64 cm）	1	棵	45000	45000	二厂办范围内
29	广玉兰(D=35 cm）	1	棵	7000	7000	二厂办范围内
30	竹子	4	棵	60	240	二厂办范围内
31	松树（D=32 cm）	1	棵	3000	3000	二厂办范围内
32	枇杷树（D=8 cm）	1	棵	260	260	二厂办范围内
33	桔树（挂果）	6	棵	800	4800	二厂办范围内
34	梧桐（D=27 cm）	1	棵	1900	1900	二厂办范围内
35	梧桐（D=10 cm）	1	棵	200	200	二厂办范围内
36	海桐球（冠幅 2.5 cm）	2	棵	300	600	二厂办范围内
37	石榴树（挂果）	2	棵	800	1600	二厂办范围内
38	冬青绿篱	56.52	棵	40	2261	二厂办公楼前圆池
39	海桐球（冠幅 3 cm）	6	棵	400	2400	二厂办公楼前圆池
40	挂花树(D=41 cm，丛生）	1	棵	130000	130000	二厂办公楼前圆池
41	桑树（D=41 cm）	1	棵	6500	6500	车队院内
42	桑树（D=39 cm）	1	棵	5500	5500	车队院内

43	樟树（D=26 cm）	1	棵	2600	2600	车队院内
44	广玉兰(D=32 cm）	1	棵	5500	5500	3517 医院院内
45	广玉兰(D=38 cm）	1	棵	8000	8000	3517 医院院内
46	广玉兰(D=40 cm）	2	棵	10000	20000	3517 医院院内
47	泡桐（D=19 cm)	1	棵	650	650	3517 医院院内
48	泡桐（D=38 cm)	1	棵	4000	4000	3517 医院院内
49	樟树（D=19 cm）	1	棵	1500	1500	3517 医院院内
50	樟树（D=27 cm）	1	棵	2700	2700	3517 医院院内
51	樟树（D=30 cm）	1	棵	3500	3500	3517 医院院内
52	樟树（D=32 cm）	2	棵	3800	7600	3517 医院院内
53	樟树（D=35 cm）	1	棵	5000	5000	3517 医院院内
54	樟树（D=37 cm）	2	棵	7000	14000	3517 医院院内
55	樟树（D=38 cm）	4	棵	8000	32000	3517 医院院内
56	樟树（D=39 cm）	1	棵	9000	9000	3517 医院院内
57	樟树（D=40 cm）	1	棵	9800	9800	3517 医院院内
58	樟树（D=43 cm）	3	棵	11500	34500	3517 医院院内
59	樟树（D=45 cm）	2	棵	13000	26000	3517 医院院内
60	樟树（D=50 cm）	2	棵	18000	36000	3517 医院院内
61	樟树（D=57 cm）	1	棵	28000	28000	3517 医院院内
62	樟树（D=64 cm）	1	棵	40000	40000	517 医院院内
63	栀子树球（冠幅 2 cm）	2	棵	150	300	517 医院院内
64	桂花树（D=5 cm）	13	棵	90	1170	517 医院院内
65	红继木从（冠幅 2 cm）	10	棵	200	2000	517 医院院内

66	草皮	376	㎡	10	3760	517 医院院内
67	铁树（冠幅 2.5m）	5	棵	500	2500	517 医院院内
68	松树（D=29 厘米）	1	棵	2000	2000	517 医院院内
69	海桐球（冠幅 2.5m）	2	棵	300	600	517 医院院内
70	石榴树（挂果）	1	棵	800	800	517 医院院内
71	桂花树（D=20 cm）	1	棵	30000	30000	517 医院院内
72	桑树（D=38 cm）	1	棵	5000	5000	517 医院院内
73	柳树（D=41 cm）	1	棵	3000	3000	517 医院院内
74	棕榈（D=16 cm）	1	棵	450	450	517 医院院内
75	茶树（D=5 cm）	1	棵	70	70	517 医院院内
76	松树（D=7 cm）	1	棵	400	400	八车间三班休息室院内
77	谷皮树（D=30 cm）	1	棵	280	280	八车间范围内
78	樟树（D=13 cm）	1	棵	500	500	八车间范围内
79	樟树（D=19 cm）	4	棵	1500	6000	八车间范围内
80	樟树（D=21 cm）	3	棵	2100	6300	八车间范围内
81	樟树（D=22 cm）	2	棵	2200	4400	八车间范围内
82	樟树（D=25 cm）	2	棵	2500	5000	八车间范围内
83	樟树（D=26 cm）	2	棵	2600	5200	八车间范围内
84	樟树（D=28 cm）	1	棵	2800	2800	八车间范围内
85	樟树（D=29 cm）	3	棵	3000	9000	八车间范围内
86	樟树（D=30 cm）	1	棵	3500	3500	八车间范围内
87	樟树（D=32 cm）	1	棵	3800	3800	八车间范围内
88	樟树（D=33 cm）	1	棵	4000	4000	八车间范围内

89	樟树（D=35 cm）	1	棵	5000	5000	八车间范围内
90	樟树（D=37 cm）	2	棵	7000	14000	八车间范围内
91	樟树（D=38 cm）	2	棵	8000	16000	八车间范围内
92	樟树（D=41 cm）	3	棵	10500	31500	八车间范围内
93	樟树（D=43 cm）	1	棵	11500	11500	八车间范围内
94	樟树（D=44 cm）	2	棵	12000	24000	八车间范围内
95	樟树（D=46 cm）	3	棵	14000	42000	八车间范围内
96	樟树（D=48 cm）	1	棵	16000	16000	八车间范围内
97	樟树（D=15 cm）	2	棵	400	800	八车间范围内
98	樟树（D=19 cm）	1	棵	650	650	八车间范围内
99	樟树（D=24 cm）	1	棵	120	1200	八车间范围内
100	樟树（D=29 cm）	1	棵	1800	1800	八车间范围内
101	泡桐（D=38cm）	1	棵	3500	3500	八车间范围内
102	苦栗树(D=29 cm）	1	棵	600	600	八车间范围内
103	杉树（D=28 cm）	1	棵	1500	1500	八车间范围内
104	广玉兰(D=24 cm）	1	棵	3500	3500	八车间范围内
105	桂花树（D=6 cm）	1	棵	120	120	八车间范围内
106	铁树(冠幅 2.5M）	2	棵	500	1000	八车间范围内
107	桑树（D=18 cm）	2	棵	1600	3200	八车间范围内
108	桑树(D=25 cm）	2	棵	2600	5200	八车间范围内
109	海桐（D=13 cm）	1	棵	280	280	八车间范围内
110	海桐（D=32 cm）	1	棵	800	800	八车间范围内
111	石榴树（挂果）	2	棵	800	1600	八车间范围内
112	桔树（挂果）	1	棵	800	800	八车间范围内
113	泡桐（D=40 cm）	6	棵	5500	33000	3517 南侧院子

114	樟树（D=30 cm）	2	棵	3500	7000	3517 南侧院子
115	樟树（D=45 cm）	1	棵	13000	13000	3517 南侧院子
116	梧桐（D=50 cm）	2	棵	8000	16000	3517 南侧院子
117	杜鹃（D=5 cm）	96.4	㎡	40	3856	3517 医院院内
以上合计					1346232	

截至评估基准日 2018 年 09 月 30 日，纳入本次评估范围的在产品（开发成本）涉及的土地未办妥土地使用证及红线图，也未取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。但我公司会按计划进行开发。

根据目前土地现状及土地出让合同约定的条件进行评估，如宗地一需要完成职工医院的搬迁，宗地一、宗地三及宗地五有部分保留建筑。土地出让合同约定的开发情况如下：

编号	地块名称	用途	面积（m2）	其他要求	约定建设期间
宗地 1	一期土地	商业	53965	建筑面积 59360 平方米，其中：商业面积 50737 平方米，保留面积 8623 平方米，停车位 560 个。	2017 年 5 月 28 日至 2020 年 5 月 28 日
宗地 2	A 地块	商业、住宅	73274	建筑总面积不不大于 187065 平方米，住宅不大于 182805 平方米，商业不大于 3700 平方，物管用房不小于 560 平方米。	2019 年 3 月 14 日至 2022 年 3 月 13 日
宗地 3	B 地块	商业、住宅	85604	建筑面积不大于 218460 平方米，住宅不大于 211395 平方米，商业不大于 3300 平方米，物管用房 660 平方米，幼儿园 1200 平方米，社区服务 700 平方米，公厕 50 平方米，保留建筑 1155 平方米。	2019 年 3 月 14 日至 2022 年 3 月 13 日
宗地 4	G 地块	住宅	7120	住宅 7725 平方米，物管用房 100 平方米	2019 年 1 月 29 日至 2022 年 1 月 28 日
宗地 5	J 地块	商业	73821	建筑面积 59090 平方米，其中：商业 59090 平方米（其中保留建筑面积 11071 平方米），保留红线内的铁路，保留建筑面积 11071 平方米。	2019 年 3 月 14 日至 2022 年 3 月 13 日

六、评估基准日 2018 年 09 月 30 日重大期后事项：2018 年 9 月 10 日，本公司一期地块“合同编号 XC（1）4306033788”，面积 53965 平方米，被岳阳市国土资源局认定为闲置土地，本公司已采用积极措施

与政府协商，争取在合同约定的期限内开发；

七、纳入资产评估范围的资产未设定抵押，除此以外，纳入资产评估范围的资产不涉及未决事项、或有事项、担保事项或法律纠纷；

八、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

九、本公司所提供的资产评估涉及资料真实、完整、合法。

产权持有单位法定代表人签章

岳阳际华置业有限公司（单位公章）

二〇一八年十月十五日

资产评估师承诺函

际华集团股份有限公司：

受贵公司的委托，就际华集团股份有限公司拟转让股权涉及的岳阳际华置业有限公司股东全部权益在评估基准日2018年09月30日的市场价值进行了评估，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资产评估委托合同的约定一致。

三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。

五、 充分考虑了影响评估价值的因素。

六、 评估结论合理。

七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：

资产评估师
康红英
43060044

资产评估师签章：

资产评估师
潘幸奇
45000015

二〇一八年十月十五日

北京市财政局

2018-0002 号

变更备案公告

中联资产评估集团有限公司变更事项备案的有关材料收悉。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。变更备案的相关信息如下：

此复印件仅限于 报告使用，再复印无效 年 月

中联资产评估集团有限公司股东由胡智(注册资产评估师证书编号:11001378)、沈琦(注册资产评估师证书编号:11000084)、范树奎(注册资产评估师证书编号:11000676)、高忻(注册资产评估师证书编号:11000088)、苏诚(注册资产评估师证书编号:11000089)、刘伟(注册资产评估师证书编号:11000090)、王生龙(注册资产评估师证书编号：11000086)、丁海清【非注册资产评估师（股东）培

训证书编号：G09097】、翟红梅（注册资产评估师证书编号：11090063），变更为胡智（注册资产评估师证书编号:11001378)、沈琦(注册资产评估师证书编号:11000084)、范树奎(注册资产评估师证书编号:11000676)、高忻(注册资产评估师证书编号:11000088)、刘伟(注册资产评估师证书编号:11000090)、韩荣(注册资产评估师证书编号:11030017)、刘松(注册资产评估师证书编号:21000043)、邓艳芳(注册资产评估师证书编号:11070041)、鲁杰钢(注册资产评估师证书编号:11090056)、吴晓光(注册资产评估师证书编号:11140101)、王生龙（注册资产评估师证书编号：11000086)、丁海清【非注册资产评估师（股东）培训证书编号：G09097】、翟红梅（注册资产评估师证书编号：11090063)、中联财联网科技有限公司。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26 号）第十四条有关规定，中联资产评估集团有限公司已交回原取得的资产评估资格证书。

特此公告。

北京市财政局

2018 年 1 月 4 日

编号: 105320965

营业执照

（副　本）（2-1）

统一社会信用代码 91110000100026822A

名　　称　中联资产评估集团有限公司

类　　型　其他有限责任公司

住　　所　北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4层939室

法定代表人　胡智

注册资本　5020万元

成立日期　1997年06月26日

营业期限　2000年04月26日 至 2030年04月25日

经营范围　从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；证券、期货相关评估业务；互联网信息服务；技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；销售计算机及其辅助设备；计算机系统服务；基础软件服务；应用软件服务；软件开发；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.5以上的云计算数据中心除外）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；互联网信息服务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

在线扫码获取详细信息

登记机关　北京市工商行政管理局

2018 年 09 月 13 日

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

企业信用信息公示系统网址：qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

176

合同编号：18280005B

资产评估委托合同

项目名称：岳阳际华置业有限公司股东全部权益价值资产评估项目

委托人：际华集团股份有限公司

受托人：中联资产评估集团有限公司

廖红英

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国资产评估法》、财政部《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定，为明确资产评估相关当事人所各自承担的责任和义务，经各方协商同意签订本《资产评估委托合同》。

签约方：

委托人：际华集团股份有限公司（以下称际华集团）

住所：北京市丰台区南四环西路188号十五区6号楼

联系人：黄冬雯

联系电话：18519766706

联系地址：北京市朝阳区东三环中路7号财富中心A座27层

受托人：中联资产评估集团有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4

联系人：康红英

联系电话：15084829217

一、评估目的

根据际华集团股份有限公司2018年第9次总经理办公会会议纪要，岳阳际华置业有限公司股东拟转让其持有的股权，为此需进行资产评估，为际华集团股份有限公司相关经济行为提供价值参考。

二、委托评估对象和评估范围

评估对象：委托人委托的评估对象为岳阳际华置业有限公司股东全部权益价值。

评估范围：双方商定，委托的评估对象涉及的评估范围如下：岳阳际华置业有限公司股东全部权益相关的经会计师事务所审计的岳阳际华置业有限公司资产及负债。

康红英

三、评估基准日

2018 年 07 月 31 日。

四、资产评估报告使用范围

1、资产评估报告使用人：委托人及上级主管部门为资产评估报告使用人，除此不存在其他资产评估报告使用人。

2、资产评估报告使用用途：为委托人拟转让其持有的股权提供价值依据。

3、评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。

4、资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

5、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，受托人依法不承担责任。

6、委托人应当在资产评估报告中载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

7、未经委托人书面许可，受托人不得将委托人委托事项、内部资料、商业秘密等相关信息及资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

8、未征得受托人同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规、监管机构另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

五、资产评估报告提交期限和方式

资产评估报告出具日期：受托人完成外勤工作，且委托人和其

他相关当事人提供了真实、准确、完整的法律权属、财务信息及其他评估资料后 20 日内。

资产评估报告文本格式：中文。

资产评估报告提交方式：邮寄送达或直接送达。

六、权利和义务

（一）委托人的权利和义务：

1、依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，依法使用资产评估报告。

2、委托人和资产评估其他相关当事人应当及时提供资产评估所需法律权属、财务信息及其他资料，包括不限于经济行为文件、产权证明文件、评估申报清单、历史财务信息、预测性财务信息、涉及评估对象和评估范围权利与义务的相关合同及其他重要资料等，并以签字、盖章或者法律允许的其他方式确认其真实性、完整性、合法性。

3、委托人应当为受托人执行资产评估业务提供必要的工作条件和协助。

4、委托人应当负责受托人为获取评估资料、了解评估对象、关注法律权属开展现场工作时与其他相关当事人之间的工作协调，包括：清查盘点、资料提供、人员配合、现场核查、尽职访谈、答复问题等。

5、委托人可以要求受托人对资产评估报告相关内容进行解释，以及对有关主管部门提出的资产评估报告审核意见进行答复、解释和修改。

（二）受托方的权利和义务：

1、遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

2、对委托人和其他相关当事人拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，受托人有权拒绝履行资产评估委托合同。

3、对委托人及相关当事人内部资料、商业秘密、估值结果及约定的保密事项保守秘密。

4、按委托人要求对资产评估报告相关内容进行解释，并对有关主管部门提出的资产评估报告审核意见进行答复、解释和修改。

5、受托人应与委托人进行充分沟通，受托人出具的评估报告应满足委托人业务需要。

七、评估服务费及支付方式

（一）按国家有关资产评估收费与支付的管理办法，经双方协商一致，委托人同意付款方向受托人支付本《资产评估委托合同》项下评估服务费，共计人民币**壹拾陆万元整**，该等费用包含增值税及差旅费、杂费等。

（二）支付方式：

1、付款方须在本合同签署后20个工作日内，向受托人支付评估服务费50%，计人民币8万元；

2、付款方在收到正式资产评估报告后6个工作日内，向受托人支付评估服务费50%，计人民币8万元。

（三）出现下列情况，付款方应根据实际情况增加付给受托人评估服务费，增加的数额由甲乙双方协商确定并签署补充协议：

1、评估过程中，因评估方案发生变化，使委托评估资产范围扩

大，出现事先未曾约定的新增评估事项，造成工作量明显增加的；

2、委托人提供的相关法律、经济、权属文件不全，造成评估作业返工；

3、评估基准日变更，评估机构需再次进入现场进行调整并重新出具报告的。

（四）付款方应将本合同项下资产评估费支付至受托方指定账户：

账 户名 称：中联资产评估集团有限公司

开户行名称：工行北京西便门支行

银 行 账 号：0200219819200024432

开户行行号：102100021981

上述评估服务费由甲方指定被评估单位岳阳际华置业有限公司支付，乙方给付款单位开具增值税专用发票。

八、违约责任

1、委托人拒绝或未按期向受托人支付评估业务费，受托人有权停止工作或相应延期向委托人提供评估报告。

2、委托人未同受托人协商而擅自变更或解除已签订的约定书，不得索要已支付给受托人的款项。

3、受托人未同委托人协商擅自变更或解除已签订的约定书，应全额返还委托人已支付的评估费用。

4、委托人和其他相关当事人未及时向受托人提供资产评估所需的文件、资料，或违反保证资产评估所需法律权属、财务信息及其他资料真实性、完整性、合法性承诺，因此产生的不良后果由委托人和其他相关当事人负责，受托人不承担责任。

5、委托人不能在约定时间内及时足额支付受托人评估业务费，每日按滞付金额的0.5‰计付滞纳金。

6、受托人不能在约定时间内交付符合资产评估准则和委托方业务需要的《资产评估报告书》，每日按已付金额的0.5‰计付违约金。

九、其它事项

1、本约定书经双方协商一致可以中止或解除。

2、因委托人或者其他相关当事人原因导致评估程序所受限制对评估结论构成重大影响时，受托人可以中止履行本合同；如相关限制无法排除时，受托人有权解除资产评估委托合同，委托人应根据受托人已完成的资产评估工作量向受托人支付评估费用，委托人已支付的评估费用中超出受托人已完成的资产评估工作量的部分应立即返还。

3、委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费，委托人已支付的评估费用中超出受托人已完成的资产评估工作量的部分应立即返还。

4、本合同未尽事宜由各方协商，协商达成一致后以书面形式作为本合同的附件与本合同有同等的法律效力。

5、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件，导致甲、乙双方或任何一方无法履行本合同，所遗留问题由双方协商解决。

6、如各方发生争议，协商解决；协商不成的，提交北京仲裁委员会根据当时有效的仲裁规则进行裁决，该仲裁裁决是终局的，对

双方均有约束力。

7、本合同经双方签字，并加盖单位公章或合同专用章后，即发生法律效力。

8、本《资产评估委托合同》正本一式四份，双方各执二份，具有同等法律效力。

（本页无正文，际华集团股份有限公司和中联资产评估集团有限公司之《资产评估委托合同》签字页）

委托人：际华集团股份有限公司（盖章）

委托人法定代表人或授权代表签字：

受托人：中联资产评估集团有限公司（盖章）

受托人法定代表人或授权代表签字：

签约于：二零　年　月　日

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：康红英

性别：男

登记编号：43060044

单位名称：中联资产评估集团有限公司

初次登记时间：2006-07-24

年检信息：通过（2018-03-30）

所在行业组织：中国资产评估协会

（扫描二维码，查询评估师信息）

此复印件仅限于中联资产评估集团有限公司2018-544报告使用，再复印无效。

本人签名：康红英

本人印鉴：资产评估师 康红英 43060044

打印时间：2018年5月15日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：唐章奇

性别：男

登记编号：45000015

单位名称：中联资产评估集团有限公司

初次登记时间：1998-04-06

年检信息：通过（2018-03-30）

所在行业组织：中国资产评估协会

（扫描二维码，查询评估师信息）

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师 唐章奇 45000015

打印时间：2018年4月18日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn