

**鹏利国际（四川）置业有限公司拟转让
成都天泉置业有限责任公司股权项目
资产评估报告书**

中企华评报字(2007)第 392 号
共一册，第一册

**北京中企华资产评估有限责任公司
二零零七年十二月十五日**

**鹏利国际(四川)置业有限公司拟转让
成都天泉置业有限责任公司股权项目
资产评估报告书**

目 录

摘 要	2
资产评估报告书	4
一、委托方和资产占有方简介	4
二、评估目的	9
三、评估范围和对象	9
四、评估价值类型及定义	9
五、评估基准日	9
六、评估原则	10
七、评估依据	10
八、评估方法	13
九、评估过程	20
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	26
十二、评估报告基准日期后重大事项	27
十三、评估报告法律效力	27
十四、评估报告提出日期	27
资产评估报告书备查文件	29

鹏利国际(四川)置业有限公司拟转让 成都天泉置业有限责任公司股权项目 资产评估报告书

中企华评报字(2007)第 392 号

摘 要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受鹏利国际(四川)置业有限公司委托，对成都天泉置业有限责任公司(以下简称成都天泉置业)的资产和负债进行了评估。

根据国家有关资产评估的法律、法规，本着独立、客观、公正的原则，通过必要的评估程序，本公司组织评估人员已对“成都天泉置业”评估基准日净资产价值进行了评估，本次评估采用成本法和收益法两种方法。在评估前提和假设充分实现的条件下，得出如下评估结论：

在评估基准日2007年10月31日持续经营的前提下，“成都天泉置业”帐面总资产为51624.76万元，总负债为27025.08万元，净资产为24599.68万元；调整后账面总资产为51624.76万元，总负债为27025.08万元，净资产为24599.68万元；成本法评估后的总资产为72214.23万元，总负债为27025.08万元，净资产为45189.15万元，增值20589.47万元，增值率83.70%。

运用成本法评估的结果如下表所示：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%

项目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1	51141.54	51141.54	71236.27	20094.73	39.29
非流动资产合计	2	483.22	483.22	977.96	494.74	102.38
固定资产	3	483.22	483.22	977.96	494.74	102.38
资产总计	4	51624.76	51624.76	72214.23	20589.47	39.88
流动负债	5	15015.66	15015.66	15015.66	0.00	0.00
非流动负债	6	12009.42	12009.42	12009.42	0.00	0.00
负债总计	7	27025.08	27025.08	27025.08	0.00	0.00
净资产	8	24599.68	24599.68	45189.15	20589.47	83.70

采用收益评估后的股东全部权益价值为46,858.65万元，评估增值22,258.97万元，增值率为90.48%。

本次选用成本法评估结果作为评估结论。

本报告所揭示的评估结论仅对本次评估目的有效，有效期为自评估基准日起1年。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：严哲河

注册资产评估师：梁建东

北京中企华资产评估有限责任公司

二零零七年十二月十五日

鹏利国际(四川)置业有限公司拟转让 成都天泉置业有限责任公司股权项目 资产评估报告书

中企华评报字(2007)第 392 号

北京中企华资产评估有限责任公司接受鹏利国际(四川)置业有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对成都天泉置业的资产和负债进行了评估。参加本项目的评估人员按照必要的评估程序对委托评估范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，对委估资产和负债在2007年10月31日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方和资产占有方简介

(一)委托方：

- 1.企业名称：鹏利国际(四川)置业有限公司
- 2.注册地址：成都市武侯区桐梓林北路2号
- 3.注册资本：300万美元
- 4.法定代表人：孙忠人
- 5.企业性质：中外合资企业
- 6.经营范围：在成都市范围内从事房地产开发、经营及销售。

(二)资产占有方

- 1.企业名称：成都天泉置业有限责任公司(简称：成都天泉置业)
- 2.注册地址：龙泉驿区同安镇阳光大道四段天泉·聚龙
- 3.注册资本：贰亿柒仟万元人民币
- 4.法定代表人：孙忠人
- 5.企业类型：有限责任公司
- 6.经营范围：房地产开发(仅限于龙泉驿区境内)、物业管理；销售建筑

及装饰材料、机电产品(不含汽车)、五金交电、百货、塑料制品。

7.公司历史沿革及现状:

成都天泉置业有限责任公司(以下简称“天泉置业”)系于2002年7月4日由贵州天纬房地产开发股份有限公司(以下简称“天纬房地产”)和四川聚和生态农业发展有限公司(以下简称“聚和生态”)共同出资组建的专业从事房地产企业,注册资本为1,000万人民币元。2002年7月5日四川中宇会计师事务所川中宇验字〔2002〕第256号《验资报告》对天泉置业的注册资本予以验证。2002年7月4日,天泉置业领取了成都市龙泉驿区工商行政管理局颁发的注册号为51011121001538的企业法人营业执照。

2003年5月19日,天纬房地产与中铁五局(集团)有限公司(以下简称“中铁五局”)签订《股权转让协议书》,约定天纬房地产同意将其持有的天泉置业的80%股权转让给中铁五局。股权转让后,中铁五局持有天泉置业80%股权,聚和生态持有天泉置业20%股权。上述股权转让已办理工商变更登记手续。

2006年12月18日,天泉置业股东中铁五局与鹏利国际(四川)置业有限公司(以下简称“鹏利四川”)签订《股权及债权转让协议》,中铁五局同意将其持有的天泉置业80%股权转让给鹏利四川。本公司股东聚合生态与鹏利四川签订股权转让协议,聚合生态同意将其持有的20%股权转让给鹏利四川。至此,鹏利四川持有天泉置业100%的股权。2006年12月30日经过股东会决议,将鹏利四川持有的天泉置业2.6亿的债权对天泉置业增资,天泉置业的注册资本变更为人民币2.7亿元。2006年12月31日,四川建科会计师事务所有限公司出具了“建科验资〔2006〕字第337号”验资报告。对2006年12月30日天泉置业的注册资本予以验证

2007年1月31日,鹏利四川股东会通过决议,同意公司将持有天泉置业51%股权转让给中粮地产(集团)股份有限公司。至此,天泉置业的股权结构为:中粮地产(集团)股份有限公司持股比例为51%,鹏利国际(四川)置业有限公司持股比例为49%。

成都天泉置业有限责任公司目前主要业务为“天泉·聚龙国际生态别墅园”的开发,一期开发面积35000平方米,目前已建成并基本销售完毕,二

期B、C区开发面积约45000平方米，目前基本完工，正在策划对外销售方案。

成都天泉置业有限责任公司目前组织架构：公司设董事会和监事会，高管层由董事长、总经理、副总经理和总工程师、财务总监各一名构成，下设工程部、综合管理部、预算部、财务部、营销策划部、物业管理部、开发部。

成都天泉置业有限责任公司目前的人员结构情况：现有员工37人(外聘17人)。大专以上学历26人(其中硕士2人、本科7人)，具有高级职称5人、中级职称9人、初级职称6人。

成都天泉置业有限责任公司目前开发项目已取得国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程工程施工许可证，销售项目已取得商品房预售许可证。

8.成都天泉置业有限责任公司近年的资产、负债及经营情况。

金额单位：人民币万元

项 目	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年 10 月
总资产	18271.17	26414.49	27874.23	41726.51	51624.76
总负债	17151.13	25103.36	26441.56	16508.15	27025.08
净资产	1120.04	1286.87	1336.67	25218.36	24599.68
销售收入	2008.82	3584.29	1699.04	323.93	0.00
利润总额	200.53	355.56	59.55	-655.82	-468.79
净利润	120.03	266.83	49.80	-655.82	-476.68

9.公司执行的主要会计政策

公司执行《企业会计制度》和《房地产企业会计核算办法》。

(三)项目概况

企业现开发项目位于成都市龙泉驿区同安镇北部，龙泉山麓西侧。项目宗地于2002年签定《土地使用权出让合同》，并取得《国有土地使用权证》，项目总建设用地面积约1101亩，总建筑面积约255500平方米，建筑形式包括独立别墅、联排别墅、公寓、会所、酒店、游艇俱乐部等。

项目开发建设用地根据地理位置分为占地约141亩的“141地块”和占

地约960亩“960地块”。项目根据原拟的开发和土地使用顺序分为四期，其中一期使用“141地块”，二、三、四期使用“960地块”，二、三、四期用地环绕800亩的天泉湖，距一期用地约1.4公里，通过7米宽的混凝土道路与一期相连。

项目一期总建筑面积约为35500平方米。目前该期项目已全部完成开发并基本销售完毕，除管理中心、待租商铺和少量公寓外，住宅部分仅余两栋豪宅。

项目二期又分为A、B、C、D、E区，其中：B区占地52506.83m²，共47栋61套别墅，建筑面积20558.37m²。该区现已全面竣工，计划2008年进行现房公开发售；C区占地约60050.27m²，共51栋56套别墅，建筑面积20113.47m²，另建会所1518m²，容积率0.35。其房屋建筑已完工，现正进行园林景观工程的收尾工作；D区占地51029.73m²，共42栋45套别墅，建筑面积17073.37 m²，容积率0.34。该区尚未动工，但已具备开工的所有条件；由于A区和E区尚未进行具体规划，为避免与现行国家政策发生冲突，该部分与三期、四期合并，在2006年办理了《建设工程规划许可证》和《施工许可证》，共计占地约462000m²，建筑面积157429.29m²，容积率0.34。

(四)企业经营优劣势分析

1.优势分析

(1)中粮地产实力与社会信誉的推动，强大的母体公信力，利于市场推动。

(2)项目规模的影响力与城市近效稀少的自然环境吸引力，令项目容易成为别墅项目的焦点。

(3)项目的区位及环境利于创造最佳的别墅豪宅概念，具足够条件支持操盘超越对手的环境条件。

(4)针对现有成都别墅市场发展商的综合实力与模式，项目完全具备战略整合超越最佳升华时机。

(5)龙泉区政府对项目的重视与支持，对项目发展方向与模式有着难以比较的有利条件。

2.劣势分析

(1)区域板块高档别墅区形象不明确，适合城市人群居住条件不成熟。

(2)项目前因背景不利影响，对项目再生有一定的先天障碍，项目需给买家重新建立信心。

(3)项目所在区位地产气氛不浓厚，项目需要担负“领头羊”的角色，对资本投入增加压力。

(4)项目前身遗留“硬伤”明显，对正常策划操盘具更大的难度。

3.市场机会

(1)政府停止别墅审批，市场会形成物以稀为贵，市场前景利好。

(2)西南的经济发展、成渝特区概念将激发成都地产市场活动，别墅市场呈稳中上涨的趋势。

(3)成都别墅市场缺乏真正高品质的别墅产品与高素质的国际社区文化。

(4)成都别墅市场还未出现象香港半山、广州二沙岛等居住地位的社会价值概念，利于项目的追求与定位。

(5)成都本土别墅消费购买意识强，国际企业与国内投资者在成都建立基地逐渐增多，客源具备消化力。

(6)龙泉板块缺乏大盘，项目在板块占绝对的江湖地位。

(7)未来五年城市扩张，项目城市自然化的优越条件不断增强，对具前瞻性强的客户有较大的吸引力。

(8)成都别墅市场操盘与推广的手法较为单调，大气推盘的案例较少，项目具备一鸣惊人的机会与空间。

4.外部威胁

(1)成都一线别墅阵营专注产品设计与风格采纳，未来竞争难点在于产品力强弱。

(2)成都别墅大盘、小盘陷入自然山水概念市场混战，如项目依靠单一的竞争力，容易出现同质化概念混淆。

(3)依目前板块，政府与社会生活配套条件，郊区盘印象较重，对本项目整体配套策略具偏高要求，如配套不成熟，容易给市场造成渡假休闲型产品的偏见。

(4)同板块别墅楼盘低价格的冲击，会对项目产品定价造成干扰。

二、评估目的

鹏利国际(四川)置业有限公司拟转让其持有的成都天泉置业的部分股权，为此需对成都天泉置业的全部资产及相关负债进行评估，作为其股权转让的价值参考依据。

三、评估范围 and 对象

评估范围：本次评估基准日纳入评估范围的成都天泉置业拥有的全部资产和负债。

评估对象：包括流动资产、非流动资产--固定资产、流动负债、非流动负债。

企业提供的账面总资产经天职国际(深圳)会计师事务所审计后为51624.76万元，总负债为27025.08万元，净资产为24599.68万元。

四、评估价值类型及定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估成都天泉置业的全部股东权益的公允价值，评估价值类型为市场价值。

市场价值是指有自愿交易意向的买卖双方，在公开市场上买卖股权可以期望并能实现的合理交易价格。买卖双方对股权及市场，以及影响股权价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在没有任何外在压力、或受到胁迫的情况下，独立、自主地决定其交易行为。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2007年10月31日。

此基准日是距经济行为实现最近的时间，由委托方、保荐机构、审计师、律师及评估师共同商讨后确定。

一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际

存在的资产。

六、评估原则

(一)遵循独立性原则。作为独立的社会公正性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托者意图的影响；

(二)遵循客观性原则。评估人员从实际出发，通过现场勘察，在掌握翔实可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方法，使得评估结果具备充分的事实依据；

(三)遵循公正性原则。在执行评估业务时，公正正直的对待有关利益各方，不从事牺牲一方利益而使另一方受益的行为；

(四)遵循产权利益主体变动原则。即以委评资产的产权利益主体变动为假设前提，确定其在评估基准日的现行公允价值；

(五)遵循资产持续经营的原则。根据被评估资产目前的用途和使用方式等情况继续使用，确定相应的评估方法、参数和依据；

(六)遵循替代性原则。评估作价时，如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种，则选用以较低的价格为基准。不充分考虑由于特殊交易行为、交易背景对交易价格的影响；

(七)遵循公开市场原则。即评估的作价依据和评估结论在公开市场存在或成立；

(八)维护资产占有者及投资者合法权益的原则。

七、评估依据

(一)行为依据

1.鹏利国际(四川)置业有限公司董事会决议。

(二)法规依据

1.国务院1991年91号令《国有资产评估管理办法》；

2.国家国有资产管理局国资办发(1992)36号《国有资产评估管理办法施行细则》；

3.国办发[2001]102号《国务院办公厅转发财政部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》;

4.国务院2003年第378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》;

5.国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号《企业国有产权转让管理暂行办法》;

6.国务院国有资产监督管理委员会令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》;

7.国务院国有资产监督管理委员会文件《关于加强企业国有资产评估管理》(国资委产权[2006]274号);

8.财政部财企[2004]20号《财政部关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》;

9.中评协[2004]134号《企业价值评估指导意见(试行)》有通知;

10.中国资产评估协会中评协[1996]03号《资产评估操作规范意见》(试行);

11.财政部财评字[1999]91号文《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》;

12.中国注册会计师协会会协[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

13.中评协[2004]134号关于印发《企业价值评估指导意见(试行)》的通知;

14.财政部财会[2000]25号文《企业会计制度》;

15.财政部财会[2001]43号文《实施〈企业会计制度〉及其相关准则问题解答》;

16.财政部令第33号《企业会计准则-基本准则》;

17.中华人民共和国主席令2007年第63号《中华人民共和国企业所得税法》;

18.《中华人民共和国土地管理法》;

19.《中华人民共和国城市规划法》;

20.《中华人民共和国城市房地产管理法》;

21.《中华人民共和国土地管理法实施条例》;

22.国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条

例》;

23.《城镇土地估价规程》(GB/T18508 - 2001);

24.1999《房地产估价规范》;

25.其他相关的法律、法规、通知文件等。

(三)产权依据

1.土地房屋权证;

2.车辆行驶证证;

3.项目规划文件;

4.设备购置发票。

(四)取价依据

1.国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据;

2.公司评估基准日及前三年的财务报表、审计报告及财务明细帐;

3.公司有关部门提供的未来项目开发、经营计划、措施等;

4.公司提供的未来年度预测损益表、资产负债表;

5.公司提供的项目可行性研究报告及市场调查报告;

6.公司提供的项目投资概算资料;

7.公司提供的目前及未来预计市场销售价格表;

8.公司提供的部分销售合同复印件;

9.公司提供的项目测绘报告;

10.公司提供取得土地相关的合同或协议;

11.公司提供的工程相关资料;

12.其他相关的市场价格资料;

13.中国机械企业联合会信息中心、中国机械设备成套工程协会联合编制的《2007年中国机电产品报价手册》;

14.2007年第10期《慧聪商情》;

15.2007年第10期《黑马快讯》;

16.《资产评估常用数据与参数手册》;

17.评估基准日(2007年10月31日)的贷款利率;

18.wind证券咨讯终端分析系统上市公司的有关资料;

19.评估人员现场勘察记录及收集的其它相关估价信息资料；

20.本评估机构积累的相关估价信息资料。

五、参考资料及其他

1.资产占有单位提供的资产评估明细表和调查表；

2.天职国际(深圳)会计师事务所出具的审计报告；

3.《资产评估常用数据与参数手册》；

4.国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料。

八、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行企业价值评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

成都天泉置业是为建设“天泉·聚龙生态别墅”项目的开发、经营而专设的有限公司，本质上属于建设“天泉·聚龙生态别墅”项目而成立的项目部，其自身没有土地储备资源，不具备独立运作的能力。在国内流通市场的房地产上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司很困难，不具备市场法评估的可比条件。

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

收益法，是通过估算被评估对象在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估对象价值的一种评估思路。

针对各类具体资产的价值特征和影响其价值的相关因素，并结合收集掌握的评估资料，结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估主要采用了资产基础法，同时我们也采用收益法进行了评估。

成本法评估方法：

(一)关于流动资产的评估

流动资产的评估，主要采用成本法。

流动资产评估范围为货币资金、其他应收款和存货三项。

1.货币资金

货币资金是由现金和银行存款两部分组成。

◆对于现金，评估人员在财务负责人及出纳员陪同下，对库存现金进行了盘点。库存现金的评估采取实地盘点库存现金，用倒推方法(即：盘点日库存现金加评估基准日至盘点日支出的现金数减评估基准日至盘点日收入现金数等于评估基准日账面值)验证评估基准日现金账面值，并与现金日记账和总账现金账户余额核对方法确认评估值。

◆对于银行存款的评估，评估人员首先对银行存款按对账单余额全部进行函证，然后以银行的对账单余额同企业银行存款余额进行核对，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，使之平衡相符，同时对每笔未达账项进行了解核实，以确定是否影响净资产，若每笔未达账项均属时间差所致，不影响净资产，则银行存款以其核实后账面值作为评估值；否则需据实进行调整，以调整后的账面值作为评估值。

2.其他应收款

对于债权(其他应收款)，评估人员在发函确认、核查账簿、原始凭证和大额款项相关业务合同及账龄分析的基础上，以核实后的账面值确认评估值。

3.存货

存货是指企业为正常持续经营而储备的原材料、商品等实物资产。“成都天泉置业”作为房地产开发企业申报的存货主要包括其开发产品和开发成本部分。开发产品包括已建成的别墅、公寓、商业用房等；开发成本包括土地使用权、水体及水面使用权，基础配套实施建设成本等。

评估人员进入现场前，“成都天泉置业”已对所有存货进行了盘点，评估人员本次会同有关人员对企业申报的存货数量及质量按照评估规范的要求进行了必要的清查；经核实，各项实物账表、账实相符。

(1)开发产品

在评估过程中，评估人员对开发产品进行全面盘点，抽查比例开发产品的100%，对通过第三方出具的《房屋面积测绘报告》对开发产品面积进行了核实。同时查阅了开发产品的相关材料(土地使用证、用地规划许可证、

工程规划许可证、工程施工许可证和预售许可证)以了解开发产品的面积和合法性。

根据委托评估目的，结合已掌握待估房屋的功能类型、价值特征和当前及预期状况，本次针对评估范围内中的未售产品(待售商品房)采用市场比较法进行评估；对评估范围内已签订销售合同的开发产品采用销售合同约定的售价进行评估

对评估范围内的未售产品(待售商品房)，主要采用市场比较法进行评估。市场比较法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的销售价格。以销售价格扣减销售过程中需发生的销售费用和销售税金(营业税及附加、土地增值税)得出开发产品(待售商品房)的评估值。

对评估范围内已签订销售合同的开发产品，以销售合同约定价格扣减销售过程中需发生的销售费用和销售税金(营业税及附加、土地增值税)得出开发产品的评估值。

市场比较法评估过程

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- ①搜集交易实例的有关资料；
- ②选取有效的可比市场交易实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区域因素修正；
- ⑦进行个别因素修正；
- ⑧求得比准销售价格；
- ⑨扣除销售费用和销售税金；
- ⑩求得开发产品评估值

(2)开发成本

在评估过程中，评估人员对开发成本中的项目进行全面盘点，对通过核对土地使用证、用地规划许可证、工程规划许可证、工程施工许可证等对待估宗地的面积和合法性进行了确认。

根据收集掌握的地价评估资料，结合待估宗地的实际状况，因本次待估宗地为待开发住宅用地，且已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，规划设计条件已明确，故本次对待估宗地采用假设开发法进行评估。因本次各待估宗地均在龙泉驿区基准地价覆盖范围以外，故未采用基准地价法进行评估。

假设开发法，是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。确定待估宗地评估价值的基本算式为：

地价 = 预计开发完成后不动产总价 - 开发成本 - 投资利息 - 投资利润 - 销售税费 - 购买熟地税费

对开发成本的中的水体及水面使用权，基础配套实施建设成本、借款利息等，因本次评估的开发产品和土地使用权中已包含了该部分资产的价值，故将开发成本的中的水体及水面使用权、基础配套实施建设成本、勘察设计费用、建设管理费用、借款利息等评估为零。

(二)关于机器设备的评估

本次评估主要采用重置成本法。

1.重置全价的确定

(1)设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费

(2)设备购置价的确定：购置价主要依据产品报价手册并参考设备最新市场成交价格予以确定。

(3)部分已停产的电子设备直接以市场二手设备价格进行评估。

(4)车辆重置全价的确定：车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价=购置价+[购置价/(1+17%)]×10%+牌照等费用

2.成新率的确定

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

在确定成新率时，对于重大及主要设备：

综合成新率=理论成新率%×40%+现场勘察成新率×60%

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

对于一般设备原则上采用理论(经济寿命年限)成新率，如少数设备实际技术状态与理论成新率差别较大时，则用勘察情况加以调整。

对于计算机、办公用设备等一般小型设备主要按理论成新计算其成新率。

对于车辆，根据已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，确定是否增减修正分值来确定综合成新率。

对于闲置设备的成新率在按上述方法确定基础成新率的基础上考虑一定的经济性贬值因素(一般下调5%成新率)。

3.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(三)关于房屋建筑物的评估

根据委托评估目的，结合已掌握待估建筑物的功能类型、价值特征和当前及预期状况，待估建筑物目前用途为售楼部和办公，土地证证载用途为其他商业，根据企业的未来规划，该会所可出租经营高档餐饮或茶楼，故本次针对该商业会所采用收益现值法进行评估对具备独立获利的功能条件，按房地合一，以租赁收益类型采用收益现值法进行评估，其估价计算公式为：

n

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

$$i=1$$

式中：V——房地产的收益价格

i——年份

n——房地产的收益年限(自估价时点起至未来可获收益年限)

a_i ——房地产未来第i年的净收益(假设发生在年末)

r——房地产的资本化率或折现率

(四)关于负债的评估

关于预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税金、其他应交款、长期借款、递延税款所得税负债等负债的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，经查阅相关账簿及财务原始凭证确认其真实性及准确性，以核实无误的账面值确认为评估值。

收益法评估方法：

1.评估模型：本次收益法评估模型选用企业净现金流模型。

企业整体价值= 企业净现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产价值

全部股东权益价值=企业整体价值-有息债务

有息债务：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

净现金流量折现值按以下公式确定：

预测期期间的净现金流量现值+预测期之后企业终值

2.收益预测期及收益期的确定

由于本次参与收益预测的公司类型为房地产开发企业，明确的收益预测期限根据基准日正在开发或即将开发(基准日已有规划建设方案的空地)的开发建设期(含销售期限)确定为明确的预测期限。

由于企业对基准日正在开发或即将开发(基准日已有规划建设方案的空地)的项目开发完成后，在评估基准日管理层及评估师均无法判断企业未来将在什么地方获得什么样的土地开发什么样的项目，因此本次按有限年

期即基准日已有的项目开发期为收益期。

3.企业净现金流量

本次评估采用企业净现金流，现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)企业净现金流量=现金流入-现金流出
=销售金额-开发成本-预缴销售税金及附加-当期结转土地增值税与预缴差额-预缴所得税-当期结转所得税与预缴差额-营业费用-财务费用+折旧+摊销-资本性支出-营运资金追加额

4.预测期之后企业终值

由于本次对项目公司的收益预测期限为有限年期，因此需要考虑收益期末企业终值对评估价值的影响。预测期之后企业终值，为企业开发项目完成，产品销售后，企业实物资产的市场价值。

5.折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式： $WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T)$

式中：

K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

D/E ：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

其中： $K_e = R_f + \beta \times RP_m + R_c$

R_f =无风险报酬率；

β =企业风险系数；

RP_m =市场风险溢价；

R_c =企业特定风险调整系数。

6.溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，多为溢余的货币资金。

7.非经营性资产价值

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，此

类资产不产生利润，会增大资产规模，降低企业利润率。此类资产按成本法进行评估。

九、评估过程

(一)接受委托

评估机构接受委托后，首先进行以下工作：

1.初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，与委托方就本项目的评估目的、评估范围和对象、评估基准日和可能影响评估结论与评估工作计划的重大事项进行了认真讨论、协商，并取得一致意见；

2.根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表、准备资料清单；

3.根据本次评估目的、评估范围、评估资产的类型与特点以及评估项目的总体时间要求，制定了评估工作实施计划和重要评估对象的清查与估价程序，确立了本次评估的价值类型，拟定了重要评估对象的评估方法。

(二)资产清查

在企业如实申报资产并对待评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了全面清查。主要核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。资产清查时间为2007年11月12日至20日。清查工作结束后，各专业人员均提交了清查核实及现场勘察作业的工作底稿。

实物资产清查过程如下：

1.指导企业相关人员进行资产清查与收集应向评估机构提供的资料

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”“资产调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

2.初步审查资产占有方提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项

目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3.现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估人员针对不同的资产性质及特点，采取现场盘点、询问及实地查看等不同的方法对相关资产进行了勘察。

(1)对机器设备和车辆，评估人员查阅了主要设备的运行日志、大修理等技术资料和文件，并通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、账面原值各项费用的构成情况，查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等；在设备管理人员的配合下，到现场核实设备数量、型号、规格、生产厂家，了解设备的历史变更及运行情况。

(2)对房屋建筑物和土地使用权，评估人员在产权核实的基础上，对各类建筑物和土地使用权的状况逐一进行了现场勘察，同时查阅了主要房屋建筑物的工程图纸和竣工决算，并根据建筑物的现时状况，填写了相应的现场勘察记录表。

(3)对存货中的开发产品，评估人员审核了开发项目的“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”、“商品房预售许可证”和“竣工验收合格证”，并对开发产品逐一进行了现场勘查，并对工程付款进度进行了核对。

4.补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5.核实产权证明文件

对纳入评估范围的开发成本、固定资产等的产权进行调查，以确认做到权属清晰。

负债的审核：主要调查负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同、相关税金的纳税申报材料、相关费用的计提依据及标准、查阅该公司与债务人的余额对账单、审计师的审计报告及审计调整分录、款项的支付结算情况以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序。并重点向财

务或相关当事人了解申报评估的应付款项是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等。

对损益类项目的核实和了解

1.对于收入的核实和了解

首先评估人员根据该公司所属行业的情况设计了历史数据及预测表。评估人员根据企业提供的历史数据及预测表与各年损益表、销售明细表以及主要销售合同进行核对，以了解企业申报数据的准确性、总收入变化趋势、收入构成的变化情况、销售的客户分布情况、主要客户变化情况、主要户型的市场群体以及产品价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等情况进行了解。

2.主营业务成本的核实和了解

本次评估中根据企业以前年度及现行的核算方法和制度设计了前期费用和工程成本调查表、主营业务成本历史数据及预测表。通过上述两张数据表及企业当年的主营业务成本、期初期末存货变动情况、人工、材料、机械及承包合同约定情况对企业提供的历年成本情况进行核实和了解。主要了解工程前期费用和工程款、土地费用的构成、发生规律及发生的依据，主要产品直接材料、直接人工构成情况、材料定额消耗和人工定额消耗的变化情况。

3.主营业务税金及附加

评估人员通过企业申报的主营业务税金及附加历史数据及预测表、历年损益表核实和了解了以下主要内容：企业是否是纳税主体，经营的产品适用的税种和税率，是否享受国家相关的税收优惠政策以及企业历年实际交纳的主营业务税金及附加与主营业务收入的相关性。

4.期间费用的核实和了解

本次评估过程中主要通过销售费用历史数据及预测表、管理费用历史数据及预测表、财务费用历史数据及预测表及企业提供的历年的损益表进行核实了解。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

5.其他损益类项目的核实和了解

评估人员主要核实和了解了其他业务利润、营业外收支等项目。

对于其他业务利润和营业外收支，评估人员主要了解和核实企业历年上述两项目所核算的内容及具体发生的业务情况，重点关注了所发生的业务或内容是否在企业未来经营中会经常发生以及发生的规律和依据。

(三)评定估算

做出所有资产的重置全价和成新率，同时撰写评估技术说明和评估报告。

在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检，由公司内部审计委员会进行三级审核。

(四)提交报告

于2007年11月29日将正式评估报告提交给委托方

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规，本着独立、客观、公正的原则，通过必要的评估程序，本公司组织评估人员已对“成都天泉置业”评估基准日净资产价值进行了评估，本次评估采用成本法和收益法两种方法。在评估前提和假设充分实现的条件下，得出如下评估结论：

在评估基准日2007年10月31日持续经营的前提下，“成都天泉置业”帐面总资产为51624.76万元，总负债为27025.08万元，净资产为24599.68万元；调整后账面总资产为51624.76万元，总负债为27025.08万元，净资产为24599.68万元；成本法评估后的总资产为72214.23万元，总负债为27025.08万元，净资产为45189.15万元，增值20589.47万元，增值率83.70%。

运用成本法评估的结果如下表所示：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	$E=(C-B)/B*100\%$

项目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100 %
流动资产	1	51141.54	51141.54	71236.27	20094.73	39.29
非流动资产合计	2	483.22	483.22	977.96	494.74	102.38
固定资产	3	483.22	483.22	977.96	494.74	102.38
资产总计	4	51624.76	51624.76	72214.23	20589.47	39.88
流动负债	5	15015.66	15015.66	15015.66	0.00	0.00
非流动负债	6	12009.42	12009.42	12009.42	0.00	0.00
负债总计	7	27025.08	27025.08	27025.08	0.00	0.00
净资产	8	24599.68	24599.68	45189.15	20589.47	83.70

采用收益评估后的股东全部权益价值为46,858.65万元，评估增值22,258.97万元，增值率为90.48%。

鉴于以下原因，本次选用成本法评估结果作为评估结论：

1.成本法与收益法的评估结果差异不大，成本法的结果基本能够反映企业的实际价值；

2.成都天泉置业有限责任公司作为一个房地产开发企业，其未来收益的预测受企业开发项目的实施计划影响较大，投资计划、销售计划的不确定性会对其年度现金流及计算的折现值产生很大的影响；

3.中粮地产(集团)股份有限公司2007年入主“成都天泉置业”公司后，公司根据市场情况对开发方案进行了修改，但新的规划尚未通过政府审批，涉及未来收益的相关规划无法定依据；

4.由于本次成都天泉置业有限责任公司的主要资产为开发产品和开发成本，通过市场比较法和假设开发法计算的开发产品和开发成本与其他资产加和后所得出的评估值能够真实反映公司的价值。

各项资产评估结果与账面值的变动原因分析如下：

1.其他应收款评估增值100,094.53元，增值率0.11%。

增值的原因是评估人员按照《资产评估操作规范意见》要求，将其他应收款坏账准备评估为零所致。

2.存货净额评估增值20084.71万元，增值率49.54%，原因有二：

(1)待售房产的帐面价值为房屋建安造价和分摊土地价值，近年随着成都市龙泉驿地区基础配套设施的不断完善和地区经济的持续发展，区域内商品房价格较以前年度有较大幅度的增长；另因C区有8套别墅已拆除，造成可售面积减少，故C区待售产品的增值幅度小于B区。

(2)土地使用权帐面价值为2002年取得土地使用权的出让金和拆迁补偿费用，由于土地的稀缺性及随着近年国家对别墅用地的控制趋严，土地拆迁补偿费用提高，造成别墅用土地市场价值有较大幅度上涨，导致土地使用权评估增值。

3.设备类资产增减值原因分析：

(1)设备类资产账面原值减值30.21%原因分析：

①机器设备评估原值与账面原值相比，减值37.91%。减值主要原因有：

对于两台柴油发电机组，其购置期全国范围内缺电现象较为严重，引起该类设备价格大幅上涨。现阶段缺电现象得到缓解，柴油发电机组价格大幅回落，导致该类设备评估原值大幅降低；

对于两辆电瓶车，由于产品技术更新和竞争的加剧，产品价格呈逐年下降趋势，导致该类设备评估原值减值。

②车辆评估原值与账面原值相比，减值27.69%。减值主要原因是由于产品技术更新，其价格呈逐年下降趋势，导致评估原值减值。

③电子评估原值与账面原值相比，减值45.12%。减值主要原因为：

产品技术更新较快，其价格呈逐年下降趋势，导致评估原值减值；

部分电子设备采用二手市场价格，导致评估原值减值；

2003年购置的一台兼容机待报废，对该设备按0值评估，导致评估原值减值。

(2)设备类资产账面净值增值188.73%原因分析：

①机器设备净值评估增值53.29%的主要原因，为企业会计折旧年限较快，与本次评估采用的设备经济寿命年限不一致，导致其评估增值。

②车辆净值评估增值285.06%的主要原因，为企业会计折旧年限为5年，与本次评估采用的设备经济寿命年限不一致，导致其评估增值。

③电子设备净值评估减值6.70%，主要原因为该类产品技术更新较快，

其价格呈逐年下降趋势，导致评估净值减值。

4.建筑物固定资产增值90.32%的原因主要为：企业建筑物账面价值仅为建筑物装修费用和分摊土地成本，而本次评估价值为该建筑物房地合一的公允价值，故导致建筑物固定资产增值。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平 and 能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

(一)评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。资产评估报告的使用各方应关注本报告中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

(二)由委托方和资产占有方管理层及其有关人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础。委托方及资产占有方应对其提供资料的真实性、全面性负责。

(三)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四)本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，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值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结论一般会失效。

(五)本公司对委托方和资产占有方提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

(六)“成都天泉置业”下列固定资产中的房屋尚未办理房屋所有权证:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	面积
1	一期会所	框架	2003-4-1	平方米	2582.94

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告基准日期后重大事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

在评估基准日至评估报告提出日期之间，尚未发现对评估结论造成较大影响的重大事项。

十三、评估报告法律效力

(一)本评估报告的结论是在产权明确的情况下，以持续经营为前提条件；

(二)本报告所揭示的评估结论仅对委托方及资产占有方本次评估目的有效，有效期为自评估基准日起1年；

(三)本评估报告在评估机构签字盖章后，具有法律效力；

(四)本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，我公司不会随意向他人提供或公开

(五)评估报告使用者应合理理解并恰当使用评估报告，我公司不承担相关当事人决策的责任。

十四、评估报告提出日期

本报告书提交委托方的时间为：2007年12月15日。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：严哲河

注册资产评估师：梁建东

北京中企华资产评估有限责任公司

二零零七年十二月十五日

资产评估报告书备查文件

目 录

- 一、有关经济行为文件
- 二、委托方和资产占有方营业执照复印件
- 三、资产占有方评估基准日会计报表
- 四、产权文件
- 五、委托方和资产占有方承诺函
- 六、评估机构承诺函
- 七、评估机构资格证书复印件
- 八、评估机构营业执照复印件
- 九、评估人员名单

评估人员名单

项目负责人：	梁建东	注册资产评估师
项目参加人员：	郑红炼	注册房地产估价师
	钟 法	注册资产评估师
	任 俊	高级工程师
	孙泓旻	高级工程师
审核人员：	黎东标	注册资产评估师
	严哲河	注册资产评估师