

**中粮地产(集团)股份有限公司拟收购
上海万良企业管理咨询有限公司所持有的
上海加来房地产开发有限公司股权项目
资产评估报告书**

中企华评报字[2009]第 340-02 号

共一册，第一册

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇〇九年九月二十七日

**中粮地产(集团)股份有限公司拟收购
上海万良企业管理咨询有限公司所持有的
上海加来房地产开发有限公司股权项目
资产评估报告书
目 录**

目 录	1
声 明	2
摘 要	3
资产评估报告书	6
一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者	6
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	25
十二、评估报告使用限制说明	26
十三、评估报告日	26
十四、签字盖章	27
资产评估报告书附件	28

声 明

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

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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

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

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

**中粮地产(集团)股份有限公司拟收购
上海万良企业管理咨询有限公司所持有的
上海加来房地产开发有限公司股权项目
资产评估报告书**

中企华评报字[2009]第 340-02 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正文并关注报告书特别事项说明部分。

根据中粮地产（集团）股份有限公司第六届董事会第十六次会议决议精神，中粮地产(集团)股份有限公司拟收购上海万良企业管理咨询有限公司所持有的上海加来房地产开发有限公司股权。为此，需对该经济行为所涉及的上海加来房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行评估，为本次经济行为的实现提供参考依据。

北京中企华资产评估有限责任公司接受中粮地产(集团)股份有限公司委托，根据国家有关资产评估及企业价值评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的上海加来房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行了评估。在评估过程中，北京中企华资产评估有限责任公司评估人员对被评估企业进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上分别采用资产基础法、收益法对该公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。

本次评估采用的价值类型为市场价值。得出的评估结果如下：

一、资产基础法评估结果

在评估基准日 2009 年 6 月 30 日持续经营的前提下，经利安达会

计师事务所有限责任公司审计后上海加来房地产开发有限公司涉及本次经济行为范围内的总资产账面值为 120054.54 万元，总负债为 102908.15 万元，净资产为 17146.39 万元；评估后的总资产为 216379.55 万元，总负债为 102908.15 万元，净资产为 113471.40 万元，增值 96325.01 万元，增值率 561.78%。资产基础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	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
一、流动资产	1	119796.30	216121.46	96325.16	80.41
二、非流动资产	2	258.24	258.09	-0.15	-0.06
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	7.28	7.13	-0.15	-2.06
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	0.00	0.00	0.00	
长期待摊费用	8	0.00	0.00	0.00	
递延所得税资产	9	250.96	250.96	0.00	0.00
资产总计	10	120054.54	216379.55	96325.01	80.23
三、流动负债	11	96408.15	96408.15	0.00	0.00
四、非流动负债	12	6500.00	6500.00	0.00	0.00
负债总计	13	102908.15	102908.15	0.00	0.00
净资产	14	17146.39	113471.40	96325.01	561.78

二、收益法评估结果

在评估基准日 2009 年 6 月 30 日持续经营的前提下，经利安达会计师事务所有限责任公司审计后上海加来房地产开发有限公司涉及本次经济行为范围内的总资产账面值为 120054.54 万元，总负债为 102908.15 万元，净资产为 17146.39 万元；评估后净资产即股东全部权益价值为 107426.54 万元，增值额 90280.15 万元，增值率为 526.53%。

三、最终评估结果的确定

本次采用资产基础法评估后净资产为 **113471.40** 万元,收益法评估后股东全部权益价值为 **107426.54** 万元,二者存在一定差异。

分析原因主要是两种评估方法考虑的角度不同,收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的,资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。本次评估中主要资产为房地产类存货,资产基础法对其主要采用的是静态假设开发法,是站在评估时点,假设开发完成后按现时点的市场价格和后续开发成本,扣减税费、利息、利润而得到的值。而收益法是对企业未来的销售和开发成本进行合理预测,通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。房地产开发企业,因开发支出、预售价格及预售面积、收入确认和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响(诸如宏观形势、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等等),尤其是项目公司经营期限相对制造业来说很短,收益法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响。采用静态假设开发法评估,则可以避免上述不确定因素的影响。故最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结果。

经评估,上海加来房地产开发有限公司评估基准日股东全部权益价值为 **113471.40** 万元。

本报告书评估结论使用有效期限自评估基准日 **2009 年 6 月 30 日** 起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时,以评估结论作为价值参考依据,超过一年,需重新确定评估结论。

**中粮地产(集团)股份有限公司拟收购
上海万良企业管理咨询有限公司所持有的
上海加来房地产开发有限公司股权项目
资产评估报告书**

中企华评报字[2009]第 340-02 号

中粮地产(集团)股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据相关法律、法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，采用资产基础法、收益法，对中粮地产(集团)股份有限公司拟收购上海万良企业管理咨询有限公司所持有的上海加来房地产开发有限公司股权事宜涉及的上海加来房地产开发有限公司股东全部权益价值在 2009 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者

(一)委托方

- 1.公司名称：中粮地产(集团)股份有限公司
- 2.住 所： 深圳市宝安区新城二区湖滨路
- 3.法定代表人：孙忠人
- 4.注册资本：181373.1596万元
- 5.实收资本：181373.1596万元
- 6.公司类型：股份有限公司（上市）
- 7.经营范围：房地产开发经营：国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；建筑技术咨询，进出口按“深贸管字审证字第294号审证字第294号审定书”办。

(二)产权持有人

- 1.公司名称：上海万良企业管理咨询有限公司

2.住 所：上海市闵行区七莘路3568号1层103室

3.法定代表人：叶雄

4.注册资本：人民币壹佰万元

5.实收资本：人民币壹佰万元

6.公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

7.经营范围：企业管理咨询（除经纪）（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

（三）被评估单位

1.企业名称：上海加来房地产开发有限公司（以下简称上海加来公司）

2.注册地址：上海市七莘路 3568 号一楼 105 室

3.注册资本：18000 万元（实收资本：18000 万元）

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：房地产开发经营，建筑材料销售。（涉及行政许可的，凭许可证经营）

7.公司历史沿革及现状：

上海加来房地产开发有限公司成立于 2002 年 1 月 30 日，由戴志康、左选峰与康社建发起组建的有限公司，公司的注册资本为 2000 万元，由股东戴志康、左选峰与康社建分别以现金出资 1400 万元、300 万元、300 万元，占注册资本的比例分别为 70%、15%、15%。2002 年 1 月 11 日上海众华沪银会计师事务所有限公司对上述出资进行了审验，并出具验资报告（沪众会字[2002]第 YB0006 号）。

2003 年 5 月 29 日，康社建、戴志康、左选峰签署《股权转让协议》约定，康社建将其持有的上海加来公司 5%的股权作价 100 万元转让给戴志康；康社建将其持有的上海加来公司 10%的股权作价 200 万元转让给左选峰。本次股权转让完成后，上海加来公司的股东变更为戴志

康、左选峰，持有上海加来公司股权比例分别为 75%、25%。

2004 年 4 月 2 日，戴志康与上海证大三角洲转业有限公司签署《股权转让协议》，戴志康将其持有的上海加来公司 75%的股权作价 1500 万元转让给上海证大三角洲转业有限公司；2004 年 4 月 4 日，左选峰与上海证大三角洲转业有限公司签署《股权转让协议》，左选峰将其持有的上海加来公司 15%的股权作价 300 万元转让给上海证大三角洲转业有限公司；2004 年 5 月 10 日，左选峰与绿城房地产集团有限公司签署《股权转让协议》，左选峰将其持有的上海加来公司 10%的股权作价 200 万元转让给绿城房地产。本次股权转让完成后，上海加来公司的股东变更为上海证大三角洲转业有限公司与绿城房地产集团有限公司，持有上海加来公司股权比例分别为 90%、10%。

2004 年 6 月 25 日，上海证大三角洲转业有限公司与上海上实城市发展投资有限公司签署《股权转让协议》，上海证大三角洲转业有限公司将其持有的上海加来公司 9%的股权作价 180 万元转让给上海上实城市发展投资有限公司；2004 年 6 月 25 日，绿城房地产集团有限公司与上海上实城市发展投资有限公司签署《股权转让协议》，绿城房地产集团有限公司将持有的上海加来公司 1%的股权作价 20 万元转让上海上实城市发展投资有限公司。本次股权转让完成后，上海加来公司的股东变更为上海证大三角洲转业有限公司、绿城房地产集团有限公司与上海上实城市发展投资有限公司，持有上海加来公司股权比例分别为 81%、1% 与 10%。

2004 年 12 月 29 日，绿城房地产集团有限公司与上海证大三角洲转业有限公司签署《股权转让协议》，绿城房地产集团有限公司将持有的上海加来公司 9%的股权作价 180 万元转让给上海证大三角洲转业有限公司。本次股权转让完成后，上海加来公司的股东变更为上海证大三角洲转业有限公司、上海上实城市发展投资有限公司，持有上海

加来公司股权比例分别为 90%、10%。

2004 年 12 月 30 日，上海加来公司股东会决议同意股东上海上实城市发展投资有限公司增加注册资本 16,000,000.00 元。本次增资后注册资本变更为人民币 36,000,000.00 元，股东上海证大三角洲转业有限公司、上海上实城市发展投资有限公司股权比例变更为 50%、50%。2005 年 8 月 9 日，上海华益会计师事务所对本次增资进行了审验并出具验资报告（华验字[2005]第 46 号）。

2006 年 5 月 22 日，上海证大三角洲转业有限公司与上海上实城市发展投资有限公司、上海实业东滩投资开发（集团）有限公司签署合同编号为 06020971 的《上海市产权交易合同》，上海证大三角洲转业有限公司将持有的上海加来公司 40%的股权作价 132,247,200.00 元转让给上海上实城市发展投资有限公司；上海证大三角洲转业有限公司将持有的上海加来公司 10%的股权作价 33,061,800.00 元转让给上海实业东滩投资开发（集团）有限公司。本次股权转让完成后，上海加来公司的股东变更为上海上实城市发展投资有限公司、上海实业东滩投资开发（集团）有限公司，持有上海加来公司股权比例分别为 90%、10%。

2006 年 6 月 20 日，上海加来公司股东会决议同意上海万科房地产集团有限公司以现金 144,000,000.00 元增资入股上海加来公司。增资完成后，上海加来公司的股东变更为上海上实城市发展投资有限公司、上海实业东滩投资开发（集团）有限公司、上海万科房地产集团有限公司，持有上海加来公司股权比例分别为 18%、2%和 80%。2006 年 10 月 10 日，上海信义会计师事务所有限公司对本次增资进行了审验，并出具了验资报告（信义会验[2006]第 732 号）。

2006 年 12 月 22 日，上海上实城市发展投资有限公司、上海实业东滩投资开发（集团）有限公司、上海万科房地产集团有限公司签署《上海市产权交易合同》，上海上实城市发展投资有限公司将所持有

的上海加来公司 18%股权作价 83,520,000.00 元转让给上海万科房地产集团有限公司,上海实业东滩投资开发(集团)有限公司将所持有的上海加来公司 2%股权作价 9,280,000.00 元转让给上海万科房地产集团有限公司。本次股权转让后,上海加来公司的股东变更为上海万科房地产集团有限公司,持有上海加来公司股权比例为 100%。

2006 年底帐面股东为上海万科房地产集团有限公司、中粮集团上海公司)

2007 年 4 月 20 日,上海加来公司的股东“上海万科房地产集团有限公司”名称变更为“上海万房地产有限公司”。

2007 年 11 月 6 日,上海万科房地产有限公司与上海南都置地有限公司签署《股权转让协议》,上海万科房地产有限公司将其持有的上海加来公司 10%的股权作价 1800 万元转让给上海南都置地有限公司。本次股权转让后,上海加来公司的股东变更为上海万科房地产有限公司、上海南都置地有限公司,持有上海加来公司股权比例分别为 90%与 10%。

2008 年 1 月 6 日,上海加来公司股东上海南都置地有限公司名称变更为“上海万科投资管理有限公司”。本次名称变更后,上海加来公司的股东变更为上海万科房地产有限公司、上海万科投资管理有限公司,持有上海加来公司股权比例分别为 90%与 10%。

2008 年 7 月 28 日签订股权转让协议书,股东上海万科房地产有限公司将 39%的股权转让给上海万科投资管理有限公司;股东上海万科房地产有限公司将 51%的股权转让给上海万良企业管理咨询有限公司。本次股权转让后,上海加来公司的股东变更为上海万科投资管理有限公司、上海万良企业管理咨询有限公司,持有上海加来公司股权比例分别为 49%、51%。

8.公司资产、负债及财务状况

截止 2009 年 6 月 30 日, 企业账面(账面值业经利安达会计师事务所有限责任公司审计) 总资产 1,200,545,476.30 元, 总负债为 1029081537.12 元, 净资产 171,463,939.18 元; 在开发的浦江项目尚未实现确认收入, 营业收入为零, 利润总额 -8,945,500.55 元, 净利润 -6,766,763.76 元。公司 2006 年、2007 年、2008 年经审计后资产及财务状况如下表:

公司近年资产、负债及财务状况 金额单位: 元

项目	2009 年 6 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
总资产	1,200,545,476.30	997,150,534.11	750,273,223.57	730,489,329.36
净资产	171,463,939.18	178,230,702.94	179,516,694.54	180,163,998.19
营业收入		-	-	-
利润总额	-8,945,500.55	-1,388,041.66	-855,382.07	-82,981.48
净利润	-6,766,763.76	-1,285,991.61	-647,303.65	-62,236.11

(四)其他评估报告使用者

业务约定书中没有约定其他评估报告使用者。本评估报告仅供委托方为本次评估目的使用, 国家法律法规另有规定的除外。

二、评估目的

根据中粮地产(集团)股份有限公司第六届董事会第十六次会议决议精神, 中粮地产(集团)股份有限公司拟收购上海万良企业管理咨询有限公司所持有的上海加来房地产开发有限公司股权。为此, 需对该经济行为所涉及的上海加来房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行评估, 为本次经济行为的实现提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象: 评估对象为上海加来房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围：评估基准日上海加来房地产开发有限公司的全部资产及负债。具体包括流动资产、固定资产(电子设备)、递延所得税资产、流动负债及长期借款等。评估基准日账面资产总额 120054.54 万元，总负债为 102908.15 万元，净资产为 17146.39 万元(账面值业经利安达会计师事务所有限责任公司审计)。

纳入评估范围的资产与委托方及被评估单位提供的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下，所选用的价值类型为市场价值。

中国资产评估准则对市场价值的定义为：市场价值是自愿买方与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

本项目评估基准日是 2009 年 6 月 30 日。

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。

此基准日是由委托方、财务顾问、律师、审计师及评估师结合此次的经济行为实现的进度，共同讨论后确定的。

六、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

(一)行为依据

1. 中粮集团有限公司董事会决议；
2. 中粮地产（集团）股份有限公司第六届董事会第十六次会议决议。

(二)法律法规依据

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. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
4. 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》；
5. 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》；
6. 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工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号)；
7. 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》；
8. 中华人民共和国财政部令第 33 号《企业会计准则-基本准则》；
9. 财会[2006]3 号《财政部关于印发〈企业会计准则第 1 号-存货〉等 38 项具体准则的通知》及 2006 年 11 月《财政部关于印发《企业会计准则-应用指南》的通知》；
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. 中评协[2004]134 号《企业价值评估指导意见（试行）》的通知；
12. 中评协[2008]218 号“企业国有资产评估报告指南”；
13. 中评协[2007]189 号“中国资产评估协会关于印发《资产评估准则

-评估报告》等 7 项资产评估准则的通知”;

14.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》;

15.《中华人民共和国物权法》(主席令第 62 号);

16.《中华人民共和国土地管理法》(主席令第 28 号);

17.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第 256 号);

18.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》(国务院令第 55 号);

19.《中华人民共和国城乡规划法》(主席令第 74 号);

20.《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第 29 号);

21.《房地产估价规范》(GB/T 0291-1999);

22.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);

23.其他相关的法律、法规、通知文件等。

(三)产权依据

1.国有土地使用权证;

2.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、房地产预售许可证等;

3.其他产权证明文件。

(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.公司提供的以前年度的财务报表、审计报告;

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.公司提供的部分房屋销（预）售合同复印件；
- 8.公司提供的工程相关资料；
- 9.2009 年 6 月《UDC 联合商情》；
- 10.1995 年 12 月 29 日机械工业部(机械计[1995]1041 号)《关于发布〈机械工业建设建设项目概算编制办法及各项概算指标〉的通知》；
- 11.1992 年 9 月 18 日[1992]价费字 479 号国家物价局、建设部《关于发布工程建设监理费有关规定的通知》；
- 12.2002 年 1 月 7 日国家计委、建设部计价字[2002]10 号(关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知)；
- 13.资产所在地评估基准日实行的各类建设工程预算定额、工程费用定额、工程造价信息等；
- 14.《全国统一建筑安装工程工期定额》(2000)；
- 15.原城乡建设环境保护部 1984 年 11 月发布的《房屋完损等级评定标准》；
- 16.中国人民银行 2009 年 6 月 30 日贷款利率；
- 17.WIND 咨讯；
- 18.本评估机构积累的相关估价信息资料；
- 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。

(五)参考资料及其他

- 1.被评估单位提供的资产评估明细表和调查表；
- 2.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3.被评估单位提供的评估基准日会计报表；
- 4.利安达会计师事务所有限责任公司出具的审计报告；
- 5.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。

七、评估方法

按照《资产评估准则—基本准则》，需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。根据国资委产权[2006]274号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》，“涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。”

资产评估通常采用的评估方法有三种，即市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

由于上海加来房地产开发有限公司是为建设上海浦江 127 地块项目的开发、经营而专设的有限公司，属项目部性质，在该项目开发完毕后，尚无持续获得土地储备的计划。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，难以采用市场法评估。故本次评估选用资产基础法和收益法进行测算，具体方法分述如下：

A.资产基础法

(一)关于流动资产(非存货类)的评估

1.对于货币资金的评估，评估人员通过对申报单位评估基准日银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

2.对于预付款项、其他应收款，评估人员通过核查账簿、原始凭证、核对询证函，在进行经济内容的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

(二)关于流动资产(存货类)的评估

上海加来公司存货均为开发成本，因估价对象已具有经审定的规

划建设指标、预售许可证，且所在区域房地产开发、交易市场较活跃，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估。

假设开发法基本原理是以房地产按规定设计用途、规划条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除正常开发成本、管理费用、投资利息、销售税金及合理的开发利润，求出开发成本价值。计算公式为：

开发成本价值=续建完成后的房地产总价值-续建成本-管理费用-投资利息-销售费用-销售税费-续建投资利润-所得税

(三)关于机器设备的评估

根据本次评估目的，按持续使用原则，采用成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

1.重置全价的确定

按市场询价确定。

2.成新率的确定

主要通过对设备使用状况的现场考察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率；

3.评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

(四)关于递延所得税资产的评估

递延所得税资产是企业计提坏账准备后，因会计准则规定与税法规定不同，导致资产的账面价值与其计税基础之差，这种暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，便为递延所得税资产，是可在以后年度进行抵扣的应纳所得税额。

此次评估，已将企业计提的坏账准备评为零；同时根据企业实际情况，对应收账款重新确定评估风险损失，为此在确定的风险损失的基础上重新计算了递延所得税资产，考虑到该部分资产在评估基准日后仍是拥有权益的，故按重新计算的结果确定为评估值。

(五)关于负债的评估

评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实,确认其真实性后,以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

B.收益法

收益法对企业整体价值进行评估,即以未来若干年度内的自由现金流量作为依据,采用适当折现率折现后加总计算得出企业自由现金流量折现值,然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期股权投资价值,减去有息债务得出股东全部权益价值。

1.评估模型:本次收益法评估模型选用企业自由现金流。

2.计算公式

(预测期内每年)企业净现金流量=现金流入-现金流出

=预售及销售金额-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-管理费用+折旧+摊销-资本性支出-营运资金追加额

3.预测期和收益期的确定

对于房地产开发企业,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。

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。

4.自由现金流量的确定

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-管理费用+折旧+摊销-资本性支出-营运资金追加额

5.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，企业实物资产市场价值的现值。

6.折现率的确定

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自由现金流量，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；

T 为企业所得税率；

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。

7.溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

8.非经营性资产价值的确定

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。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一)接受委托

评估机构接受委托，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，明确评估目的、评估对象和评估范围，与委托方共同确定评估基准日；
- 2.根据资产评估准则及规范要求，布置资产评估申报表、准备资料清单；
- 3.按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划，确定项目组成员；

(二)资产清查

在企业如实申报资产并对被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 2009 年 7 月 9 日-2009 年 7 月 14 日。

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.初步审查被评估单位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。

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。

(三)评定估算

评估小组对从调查现场收集的资料进行分析、预测、估算和汇总：

1.资产基础法

(1)分资产类别对资产进行分析、计算和评估，得出各类资产的评估结果；

(2)对评估结果汇总。

2.收益法

(1)综合企业所提供的资料及评估小组的调查结果，对评估对象进行分析、对财务报表进行调整，对未来年度的收款情况、结转情况、相关税收情况、期间费用及其他财务数据进行预测及计算；

(2)通过对企业风险等因素的分析，确定折现率；

(3)采用收益法确定评估值。

(四)内部审核及出具评估报告

1.内部审核

根据以上工作，报告撰写完成后，由项目组内部互审、公司内部审核委员会进行审核。

2.出具评估报告

根据公司内部审核委员会审核意见修改后，于 2009 年 9 月 27 日将正式资产评估报告书提交委托方。

九、评估假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

(一)本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响；

(二)本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所生产的价值；

(三)本次评估是基于已取得的规划方案进行预测的，若企业在未来年度对规划方案进行调整并获得政府批准，会对评估结果产生影响；

(四)本次评估均是基于企业开发的项目均能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房。本次测算资产价值及企业价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响；

(五)本次在评估时，由于评估师还无法准确预计未完工程后续专业支出，本次评估时采用的该部分项目的后续专业支出为管理层预计项目总专业支出减去在评估基准日已投入的专业支出金额进行确定的，未考虑该部分项目工程竣工决算时项目专业支出(土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费)与此预算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响；

(六)本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素；

(七)影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及关于房地产行业的基本政策无重大变化，宏观经济形势不会出现重大变化；企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(八)国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；

(九)公司会计政策与核算方法无重大变化；

(十)无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

十、评估结论

根据国家有关资产评估及企业价值评估的规定,本着独立、客观、公正的原则,按照公认的资产评估方法,对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中,北京中企华资产评估有限责任公司评估人员对被评估企业进行了资产清查,对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核,期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上分别采用资产基础法、收益法对该公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。得出的评估结果如下:

(一) 资产基础法评估结果

在评估基准日 2009 年 6 月 30 日持续经营的前提下,经利安达会计师事务所有限责任公司审计后上海加来房地产开发有限公司涉及本次经济行为范围内的总资产账面值为 120054.54 万元,总负债为 102908.15 万元,净资产为 17146.39 万元;评估后的总资产为 216379.55 万元,总负债为 102908.15 万元,净资产为 113471.40 万元,增值 96325.01 万元,增值率 561.78%。

资产基础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	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
一、流动资产	1	119796.30	216121.46	96325.16	80.41
二、非流动资产	2	258.24	258.09	-0.15	-0.06
其中:长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	7.28	7.13	-0.15	-2.06

在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	0.00	0.00	0.00	
长期待摊费用	8	0.00	0.00	0.00	
递延所得税资产	9	250.96	250.96	0.00	0.00
资产总计	10	120054.54	216379.55	96325.01	80.23
三、流动负债	11	96408.15	96408.15	0.00	0.00
四、非流动负债	12	6500.00	6500.00	0.00	0.00
负债总计	13	102908.15	102908.15	0.00	0.00
净资产	14	17146.39	113471.40	96325.01	561.78

(二) 收益法评估结果

在评估基准日 2009 年 6 月 30 日持续经营的前提下, 经利安达会计师事务所有限责任公司审计后上海加来房地产开发有限公司涉及本次经济行为范围内的总资产账面值为 120054.54 万元, 总负债为 102908.15 万元, 净资产为 17146.39 万元; 评估后净资产即股东全部股权价值为 107426.54 万元, 增值额 90280.15 万元, 增值率为 526.53%。

(三) 最终评估结果的确定

本次采用资产基础法评估后净资产为 113471.40 万元, 收益法评估后全部股权价值为 107426.54 万元, 二者存在一定差异。

分析原因主要是两种评估方法考虑的角度不同, 收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的, 资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。本次评估中主要资产为房地产类存货, 资产基础法对其主要采用的是静态假设开发法, 是站在评估时点, 假设开发完成后按现时点的市场价格和后续开发成本, 扣减税费、利息、利润而得到的值。而收益法是对企业未来的销售和开发成本进行合理预测, 通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。房地产开发企业, 因开发支出、预售价格及预售面积、收入确认和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响 (诸如宏观形势、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房

者心理等等)，尤其是项目公司经营期限相对制造业来说很短，收益法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响。采用静态假设开发法评估，则可以避免上述不确定因素的影响。故最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结果。

经评估，上海加来房地产开发有限公司评估基准日股东全部权益价值为 113471.40 万元。

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和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

(一)评估结论系根据上述评估依据、方法、程序、假设而得出，只有在上述评估依据、方法、程序、假设等存在的条件下成立；

(二)评估结论仅为本次评估目的服务；

(三)本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价格，没有考虑承担的抵押、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；

(四)由委托方和被评估单位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。委托方及被评估单位应对其提供资料的真实性、全面性负责；对于可能存在的影响资产评估结论的瑕疵事项，在委托方委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五)评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成重大影响时，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。

(六)评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本次评估结果仅作为委托方本次评估目的价值参考依据，若为其他用途，需根据指定评估目的另行评估；

(三)本次评估工作是在满足全部假设与使用限制前提条件下进行的。这些假设限制条件是由评估人员根据评估目的、被评估企业实际情况并结合当地实际情况而提出的，具有客观性和合理性；

(三)本报告所揭示的评估结论仅对被评估资产和委托方本次评估目的有效，使用有效期自评估基准日起一年；

(四)本报告系评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，需经评估机构及评估师签字、盖章后方为有效。本次评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用；

(五)必须完整使用本评估报告内的全部内容方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，北京中企华资产评估有限责任公司不承担责任；

(六)未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、评估报告日

注册资产评估师形成最终专业意见的日期为：2009年9月27日。

十四、签字盖章

法 定 代 表 人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇〇九年九月二十七日

资产评估报告书附件 目 录

- 一、经济行为文件
- 二、委托方和被评估单位营业执照复印件
- 三、被评估单位专项审计报告
- 四、委估资产产权证明文件
- 五、委托方和被评估单位承诺函
- 六、签字注册资产评估师的承诺函
- 七、评估机构营业执照及资格证书复印件
- 八、签字注册资产评估师资格证书复印件
- 九、参加本评估项目的人员名单