

**中粮地产(集团)股份有限公司拟收购
中粮上海粮油进出口有限公司所持有的
苏州苏源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 340-03 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
中粮上海粮油进出口有限公司所持有的
苏州苏源房地产开发有限公司股权项目

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	10
三、评估对象和评估范围	10
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	14
八、评估程序实施过程和情况	18
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	25
十三、评估报告日	26
十四、签字盖章	26
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
中粮上海粮油进出口有限公司所持有的
苏州苏源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 340-03 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中粮上海粮油进出口有限公司所持有的苏州苏源房地产开发有限公司的股权。为此，需对该经济行为所涉及的苏州苏源房地产开发有限公司的股东全部权益进行评估，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，对纳入评估范围的苏州苏源房地产开发有限公司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公司审计后企业账面总资产为 48590.65 万元，总负债

为 34451.09 万元,净资产为 14139.56 万元;评估后的总资产为 90967.34 万元,总负债为 34451.09 万元,净资产为 56516.25 万元,增值 42376.69 万元,增值率 299.70%。资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	48167.94	90558.59	42390.65	88.01
非流动资产	2	422.71	408.75	-13.96	-3.30
其中:长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	135.90	121.94	-13.96	-10.27
在建工程	6				
无形资产	7				
长期待摊费用	8				
递延所得税资产	9	286.81	286.81	0.00	0.00
资产总计	10	48590.65	90967.34	42376.69	87.21
流动负债	11	34451.09	34451.09	0.00	0.00
非流动负债	12				
负债总计	13	34451.09	34451.09	0.00	0.00
净 资 产	14	14139.56	56516.25	42376.69	299.70

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公司审计后企业账面总资产为 48590.65 万元,总负债为 34451.09 万元,净资产为 14139.56 万元;评估后的股东全部权益价值为 49904.19 万元,净资产增值 35764.63 万元,增值率 252.94%。

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 56516.25 万元,收益法评估后全部股权价值为 49904.19 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,苏州苏源房地产开发有限公司评估基准日股东全部权益价值为 56516.25 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
中粮上海粮油进出口有限公司所持有的
苏州苏源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] 340-03 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中粮上海粮油进出口有限公司所持有的苏州苏源房地产开发有限公司股权涉及的股东全部权益在 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.公司类型: 股份有限公司(上市);
- 5.注册资本: 181373.1596万元;
- 6.公司经营范围: 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“深贸管审证字第294号审证字第294号审定证书”办。

(二)产权持有人

- 1.公司名称: 中粮上海粮油进出口有限公司
- 2.住所: 上海市汉口路11号
- 3.法定代表人: 孙忠人
- 4.注册资本: 7225万元

5.实收资本：7225万元

6.公司类型：有限责任公司（外国法人独资）

7.经营范围：自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家规定的专营进出口商品和国家禁止进出口等特殊商品除外），经营进料加工和“三来一补”业务，开展对销贸易和转口贸易，货运代理（一类），堆存、仓储、理货等。

8.历史沿革

中粮上海粮油进出口有限公司成立于1953年，系国有专业外贸公司，长期从事粮油类等相关商品的进出口业务。公司于2000年进行改制，投资主体由原国有变为中粮英属维尔京群岛壹贰有限公司，性质由国有独资变为外商投资企业。公司注册地址为：上海市汉口路11号，法定代表人原为金家凯，现为孙忠人，注册资本原为4025万元人民币，于2006年增加了3200万元，现注册资本为7225万元人民币。

(三)被评估单位概况

1.企业名称：苏州苏源房地产开发有限公司（以下简称苏州苏源公司）

2.住所：吴江市同里镇九里湖南

3.法定代表人：孙忠人

4.注册资本：15000万元人民币

5.企业类型：有限责任公司

6.注册号：320584000094509

7.经营期限：2004年2月26日至2019年2月15日

8.经营范围：房地产开发销售租赁；物业管理；室内外装饰(以上凭资质经营)；销售：建筑材料、装饰材料、水暖器材。

9.企业历史沿革：苏州苏源房地产开发有限公司原系苏源集团江苏房地产开发有限公司、苏州苏源资产投资有限公司和吴江市苏源资产投资有限公司三方投资设立的有限公司、主要从事于房地产开发销售及租赁；物业管理等。于2004年2月26日取得苏州市工商行政管理局

颁发第3205842186952号企业法人营业执照。原注册资本为1000万元人民币，其中：苏源集团江苏房地产开发有限公司以人民币出资4500000元，占注册资本的45%，苏州苏源资产投资有限公司以人民币出资4500000元，占注册资本的45%，吴江市苏源资产投资有限公司以人民币出资1000000元，占注册资本的10%。

2006年8月28日通过《苏州苏源房地产开发有限公司2006年第一次临时股东会决议》、2006年9月8日通过的《苏州苏源房地产开发有限公司2006年第二次临时股东会决议》、2006年8月苏州苏源资产投资有限公司和吴江苏源投资有限公司签署《股权转让协议》和章程修改案的规定：

(1)由于原股东方苏源集团江苏房地产开发有限公司分立为苏源集团江苏房地产开发有限公司和江苏颐和置业有限公司，原苏源集团江苏房地产开发有限公司的所有债权债务全部转移至江苏颐和置业有限公司，变更后苏源集团江苏房地产开发有限公司不再持有苏州苏源公司45%的股权，变更为江苏颐和置业有限公司持有苏州苏源公司45%的股权。

(2)苏州苏源资产投资有限公司受让吴江市苏源资产投资有限公司所持有的苏州苏源公司10%的股权，股权转让后苏州苏源资产投资有限公司持有的苏州苏源公司55%的股权，吴江市苏源资产投资有限公司不再持有苏州苏源公司的股权。股权转让双方一致确定上述10%的股权转让总价5000万元，股权转让后股东双方对苏州苏源公司进行增资，增资额为5000万元人民币，股东双方按其所占的股份比例进行增资。增资后，江苏颐和置业有限公司总出资额为2700万元，其中本次增资2250万元，持股比例为45%；苏州苏源资产投资有限公司总出资额为3300万元，其中本次增资2750万元，持股比例为55%。

2007年8月22日通过《苏州苏源房地产开发有限公司股东会决议》和章程修改案的规定：

公司原注册资本人民币6000万元，苏州苏源资产投资有限公司出

资额为人民币3300万元，占公司注册资本的55%，江苏颐和置业有限公司出资额为人民币2700万元，占公司注册资本的45%。本次公司新增资本9000万元，公司原股东放弃认缴新增资本，全部由新股东中粮上海粮油进出口有限公司以货币形式认缴。本次增资完成后的注册资本为人民币15000万元，其中中粮上海粮油进出口有限公司出资额9000万元，占公司注册资本的60%，苏州苏源资产投资有限公司出资额为人民币3300，占公司注册资本的22%，江苏颐和置业有限公司出资额为人民币2700万元，占公司注册资本的18%。

2007年8月22日通过《苏州苏源房地产开发有限公司股东会决议》和章程修改案的规定：

原公司股东江苏颐和置业有限公司将其持有的公司8%的股权转让给中粮上海粮油进出口有限公司，苏州苏源资产投资有限公司将其持有的公司22%的股权转让给中粮上海进出口有限公司，转让各方已签署了相关协议，转让完成后，中粮上海粮油进出口有限公司持有苏州苏源公司90%的股权，江苏颐和置业有限公司持有苏州苏源公司10%的股权。

截至2009年6月30日止，苏州苏源房地产开发有限公司股东及其持股情况如下：

股东名称	出资额(元)	股权比例
中粮上海粮油进出口有限公司	135000000	90%
江苏颐和置业有限公司持有公司	15000000	10%
合 计	150000000	100%

10.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)总资产为48590.65 万元，总负债为34451.09 万元，净资产为14139.56 万元，实现营业收入0.00 万元，利润总额 -320.04 万元，净利润-240.03 万元。公司2006年-2009年6月份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：人民币元

项目	2009 年 6 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
总资产	485906585.18	455765956.01	389659723.31	319141543.09
总负债	344510901.41	311969953.88	242644018.31	259566172.35
净资产	141395683.77	143796002.13	147015705.00	59575370.74
营业收入		4000.00		
利润总额	-3200424.48	-4292937.16	-3412887.65	-566172.35
净利润	-2400318.36	-3219702.87	-2559665.74	-424629.26

(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中粮上海粮油进出口有限公司所持有的苏州苏源房地产开发有限公司股权。为此，需对该经济行为所涉及的苏州苏源房地产开发有限公司的股东全部权益进行评估，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：评估对象为苏州苏源房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围：评估基准日苏州苏源房地产开发有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、递延所得税资产和流动负债等。评估基准日账面总资产为48590.65 万元，总负债为34451.09 万元，净资产为14139.56 万元 (账面值业经利安达会计师事务所有限责任公司审计并出具了标准无保留意见审计报告)。

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.车辆行驶证;
- 4.设备购置合同、发票;
- 5.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.机械工业出版社《2009 机电产品报价手册》;
- 10.2009 年 6 月《UDC 联合商情》;
- 11.2009 年 6 月《汽车商情》;
- 12.国经贸资源〔2000〕1202 号《关于调整汽车待报废标准若干规定的通知》、国经贸经[1997]456 号《关于发布汽车报废标准的通知》等;
- 13.1995 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》；

14.中国人民银行 2009 年 6 月 30 日贷款利率；

15.WIND 咨讯；

16.本评估机构积累的相关估价信息资料；

17.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、收益法和资产基础法。

由于苏州苏源房地产开发有限公司是为建设中粮.本源项目的开发、经营而专设的有限公司，属项目部性质，其在项目开发完毕后，尚无持续取得土地储备的计划。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库存现金进行盘点和对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,在进行经济内容和账龄分析的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

3.对于存货(开发成本)的评估,因估价对象已具有经审定的规划建设指标,部分预售许可证、且所在区域房地产开发具备运用假设开发法的条件,故选用假设开发法评估。

假设开发法的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、所得税,求出开发成本价值。计算公式为:

开发成本价值(税后)=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-开发利润-买方购买开发成本应负担的税费-所得税

(二)关于机器设备的评估

根据本次评估目的,按持续使用原则,主要采用成本法进行评估。

成本法计算公式为:评估值=重置全价×成新率

1.重置全价的确定

(1)对于运输设备,通过市场询价确定其购置价,加上车辆购置附加税和其他合理费用(车辆牌照手续费等)来确定其重置全价即:

车辆重置全价=购置价+[购置价/(1+17%)]×10%+其他合理费用

注:式中17%为增值税税率;10%为车辆附加税税率

(2)对于电子设备按市场询价确定。

2.成新率的确定

(1)对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。

(2)对于电子设备，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。

(三)递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础的，产生可抵扣暂时性差异，按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税资产。

(四)关于负债的评估

关于流动负债中应付账款、应交税费和其他应付款的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，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：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，减去有息债务得出股东全部权益价值。

(一)评估方法介绍

1.评估模型：本次收益法评估模型选用企业净现金流模型。

企业价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

股东全部权益价值=企业价值-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。

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

=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

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，企业实物资产市场价值的现值。

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;

T 为企业所得税率;

其中: $K_e = R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c$

R_f =无风险报酬率;

β =企业风险系数;

R_{Pm} =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。

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。

八、评估程序实施过程和情况

(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 8 日-2009 年 7 月 17 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。

(1).对于存货-开发成本的清查,评估人员根据企业提供的资产申报表和申报资产的特点,取得的委评资产的国有土地使用证、国有土地出让合同、建设用地规划许可证、商品房预售证等,核对了产权、核对了开发成本的座落位置、宗地面积并查阅了相关合同文本。

(2).对于运输设备和电子设备的清查,评估人员根据企业提供的资产申报表和车辆行驶证,对设备和车辆逐项进行了清点和核对,了解了设备和车辆的使用、维修保养情况,查阅了有关购置合同和发票,了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况等。

(3).对于非实物流动资产的清查,我们主要采用核对企业财务总账、各科目明细账和会计凭证的方式,同时结合询证结果进行核实,对货币资金采取盘点、查看银行对账单和银行存款余额调节表的方式进行核验。

(4).对于负债的核查:我们调查了负债的内容、形成过程,审核了

基准日是否为实际存在的债务，是否有确定的债权人，以便确定评估值。

(5)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。

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

对评估范围的相关资产的产权进行调查,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公司审计后企业账面总资产为 48590.65 万元,总负债为 34451.09 万元,净资产为 14139.56 万元;评估后的总资产为 90967.34 万元,总负债为 34451.09 万元,净资产为 56516.25 万元,增值 42376.69 万元,增值率 299.70%。资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	48167.94	90558.59	42390.65	88.01
非流动资产	2	422.71	408.75	-13.96	-3.30
其中:长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	135.90	121.94	-13.96	-10.27
在建工程	6				
无形资产	7				

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
长期待摊费用	8				
递延所得税资产	9	286.81	286.81	0.00	0.00
资产总计	10	48590.65	90967.34	42376.69	87.21
流动负债	11	34451.09	34451.09	0.00	0.00
非流动负债	12				
负债总计	13	34451.09	34451.09	0.00	0.00
净 资 产	14	14139.56	56516.25	42376.69	299.70

(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公司审计后企业账面总资产为 48590.65 万元,总负债为 34451.09 万元,净资产为 14139.56 万元;评估后的股东全部权益价值为 49904.19 万元,净资产增值 35764.63 万元,增值率 252.94%。

(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 56516.25 万元,收益法评估后全部股权价值为 49904.19 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,苏州苏源房地产开发有限公司评估基准日股东全部权益

价值为 56516.25 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;

(二)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承诺函
- 七、评估机构营业执照和资格证书复印件
- 八、评估人员资格证书复印件
- 九、参加本评估项目的人员名单