

证券代码：600388

证券简称：龙净环保

编号：临 2010-015

**福建龙净环保股份有限公司**

**关于控股子公司上海龙净房地产开发有限公司**

**受让上海精盛房地产开发有限公司 20%股权的公告**

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

**重要内容提示：**

※上海精盛房地产开发有限公司目前拥有位于普陀区桃浦镇金光北块地块，地块总面积 56809.6 m<sup>2</sup>（合 85.2 亩），其中建设用地面积 38145.9 m<sup>2</sup>（合 57.2 亩），代征地面积 18663.7 m<sup>2</sup>（合 28 亩）。该地块于 2009 年 12 月 17 日由复星集团旗下复地（集团）股份有限公司拍得，已签订土地出让合同，并已付清全部土地价款 88,400 万元。上海精盛房地产开发有限公司为项目公司。

※ 本公司控股子公司上海龙净房地产开发有限公司出资人民币 200 万元受让上海复地投资管理有限公司所持有的上海精盛房地产开发有限公司 20% 的股权。

※在工商管理部门股权变更登记完成之日起叁天内，上海龙净房地产开发有限公司向上海精盛房地产开发有限公司支付人民币 17,488.1544 万元的股东垫款。

※ 本次股权受让不属于关联交易。

※ 项目公司上海精盛房地产开发有限公司董事长由原股东复地投资管理有限公司出任，总理由本公司出任。

**一、交易概述**

**1、股权受让的基本情况**

本公司控股子公司上海龙净房地产开发有限公司（本公司持 99% 股权）出

资人民币 200 万元受让上海复地投资管理有限公司持有上海精盛房地产开发有限公司 20%的股权，本次股权受让不构成关联交易。

该股权受让完成后上海精盛房地产开发有限公司股权结构：上海复地投资管理有限公司持有 80%股权、上海龙净房地产开发有限公司持有 20%股权。

## 2、董事会审议受让股权的表决情况及独立董事意见

此次股权受让经公司第五届董事会第十三次会议审议通过，本次交易金额在股东大会授权董事会资产收购的权限范围之内。为此，该议案无需提交股东大会审议。

公司独立董事对本次股权受让发表独立意见：认为本次受让公平、合法、公允，符合上市公司和全体股东利益，没有损害中小股东利益。

## 二、交易各方当事人情况介绍

### (一)交易对方情况介绍

上海复地投资管理有限公司：成立于 2006 年 7 月，法定代表人：范伟；注册资本：人民币 10,000 万元；营业执照号：3101151020252；法定地址：上海市浦东新区枣庄路 665 号 402 室；经营范围：投资管理、房地产投资。

### (二)其它当事人基本情况

1、上海精盛房地产开发有限公司成立于 2010 年 2 月，法定代表人：张华；注册资本：人民币 1,000 万元；营业执照号：310107000582524；法定地址：上海市普陀区曹杨路 510 号南半幢 9 层 902 室；经营范围：房地产开发经营，实业投资，物业管理，销售建材，装潢材料。

上海精盛房地产开发有限公司股东情况：上海复地投资管理有限公司占公司注册资本的 100%。

2、上海龙净房地产开发有限公司成立于 2002 年 6 月，法定代表人：洪衍泽；注册资本：人民币 3,000 万元；营业执照号：3101151019158；法定地址：浦东新区莲园路 185 号 6 幢 203 室；经营范围：房地产开发、经营。

上海龙净房地产开发有限公司股东情况：福建龙净环保股份有限公司出资 2,700 万元，占公司注册资本的 90%；西安西矿环保科技有限公司出资 150 万元，占公司注册资本的 5%；上海龙净环保科技工程有限公司出资 120 万元，占公司

注册资本的 4%；洪衍泽出资 30 万元，占公司注册资本的 1%。

### 三、交易标的基本情况

1、上海龙净房地产开发有限公司出资人民币 200 万元受让上海复地投资管理有限公司拥有的上海精盛房地产开发有限公司 20% 的股权。

该股权无设定担保、抵押、质押及其他任何限制转让的情形，无涉及该股权的诉讼、仲裁或司法强制执行及其他重大争议事项。

2、交易标的存货情况：

存货账面值（地块）884,333,971.33 元，其中：土地出让金 884,000,000 元、前期工程费 280,000 元、开发间接费 59,809.20 元、财务费用-5,837.87 元。

存货地块情况：

地块名称：普陀区 567 坊北块

权属状况：该地块于 2009 年 12 月通过招拍取得，已签订“国有建设用地使用权出让合同”，并全额支付了土地出让价款，但由于尚未缴纳契税，故未办理房地产权证。

土地性质：国有出让

土地面积：38,145.90 平方米

规划用途：住宅

使用年限：70 年，自 2010 年 4 月 9 日至 2080 年 4 月 8 日止

规划容积率：1.29

规划设计：项目尚未进入设计阶段，由于容积率较低，以高端的精品别墅为主。

本项目地块所处的上海市普陀区，交通十分便捷，内、中、外三道环线均从区内穿过，区内还有沪嘉高速及建成和在建的 4 条轨道交通线。普陀区也是上海连接长三角及内地的重要陆上门户和交通枢纽，位于沪宁发展轴线的起点，上海火车站西站座落在本区，204、312 两条国道从区内起始，可达长江流域和东北、西北地区。地理位置优越，交通设施发达便捷。

3、公信中南会计师事务所本着独立、客观、科学的工作原则对上海精盛房地产开发有限公司进行审计。

经审计，截止 2010 年 4 月 30 日，上海精盛房地产开发有限公司总资产 884,411,920.00 元；负债 874,411,920.00 元；应收账款为零；净资产 10,000,000 元；公司正处开发期尚未实现销售收入和利润。

4、上海立信资产评估有限公司本着独立、客观、科学的工作原则对上海精盛房地产开发有限公司整体资产进行评估。

#### 评估结果汇总表

评估基准日：2010 年 4 月 30 日

单位：万元

项目	账面净值	调整后账面 净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
流动资产	88,440.38	88,440.38	88,488.73	48.35	0.05
固定资产	0.81	0.81	0.79	-0.02	-2.47
资产总计	88,441.19	88,441.19	88,489.52	48.33	0.05
流动负债	87,441.19	87,441.19	87,441.19	0.00	0.00
负债总计	87,441.19	87,441.19	87,441.19	0.00	0.00
净资产	1,000.00	1,000.00	1,048.33	48.33	4.83

#### 5、上海精盛房地产开发有限公司担保情况

上海精盛房地产开发有限公司无对外担保情况。

### 四、交易合同主要内容及定价情况

1、根据评估、审计报告结果为基础，经与上海复地投资管理有限公司共同协商，本公司控股子公司上海龙净房地产出资人民币 200 万元受让上海复地投资管理有限公司拥有的上海精盛房地产开发有限公司 20% 的股权，上海龙净房产以货币资金一次性支付上述股权转让。

2、截至 2010 年 4 月 30 日，上海复地投资管理有限公司及其关联公司对上海精盛房地产开发有限公司共计投入股东垫款人民币 87,440.772 万元，用于支付项目土地出让价款。作为上海精盛房地产开发有限公司新股东，上海龙净房地产开发有限公司将与上海复地投资管理有限公司分别按所持项目公司股权比例

偿还原股东为项目公司投入的股东垫款。双方确认，上海龙净房地产开发有限公司应承担股东垫款共计人民币 17,488.1544 万元。双方同意，在项目公司工商管理部门股权变更登记完成之日起叁天内，上海龙净房地产开发有限公司向项目公司支付人民币 17,488.1544 万元的股东垫款。

## **五、受让股权的目的和对公司的影响**

该项目所在普陀区，是上海中心城区之一，地理位置优越，交通便利，市政设施和生活设施完善，设计规划良好，投资前景看好，未来三年预计收益约 6,800 万元人民币。

## **六、备查文件**

- 1、福建龙净环保股份有限公司第五届董事会第十三次会议决议；
- 2、公信中南会计师事务所出具审计报告：上会师报字(2010)第 2295 号；上海立信资产评估有限公司出具资产评估报告书：信资评报字（2010）第 146 号
- 3、福建龙净环保股份有限公司独立董事意见书；
- 4、股权转让协议书；

**特此公告**

**福建龙净环保股份有限公司**

**董 事 会**

**2010 年 8 月 29 日**

# 审计报告

公信中南业[2010]2295号

## 上海龙净房地产开发有限公司：

我们接受上海龙净房地产开发有限公司委托，对上海精盛房地产开发有限公司（以下简称精盛公司）截止2010年4月30日的净资产进行审计，为此，我们审计了后附的与上述净资产相关的精盛公司2010年4月30日的资产负债表，2010年1-4月的利润表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

按照《企业会计准则》（财政部2006年2月15日颁布）的规定编制财务报表是精盛公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、 审计意见

我们认为，精盛公司财务报表已经按照《企业会计准则》（财政部2006年2月15日颁布）的规定编制，在所有重大方面公允反映了精盛公司2010年4月30日的财务状况以及2010年1-4月的经营成果。

上海公信中南会计师事务所有限公司

中国注册会计师：徐卫良

中国注册会计师：李顺昌

中国·上海

2010年5月18日

## 一、企业的基本情况

上海精盛房地产开发有限公司(以下简称本公司或公司)成立于2010年。本公司系2010年2月4日经上海市工商行政管理局普陀分局登记注册的企业法人单位,注册地址为上海市普陀区曹杨路510号南半幢9层902室;注册资本人民币壹仟万元;法定代表人张华;企业法人营业执照注册号310107000582524。

本公司母公司是:上海复地投资管理有限公司,注册地:上海。

各股东认缴注册资本额和出资比例为:

投资方	认缴注册资本额(万元)	出资比例%
上海复地投资管理有限公司	1,000.00	100
合计	1,000.00	100

经营范围:房地产开发经营,实业投资(除股权投资与股权投资管理),物业管理,销售建材、装潢材料。【企业经营涉及行政许可的,凭许可证件经营】

## 二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照中国财政部2006年2月15日颁布的企业会计准则及应用指南和其他相关规定编制本财务报表。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合中国财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》的要求,真实完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。



#### **四、重要会计政策、会计估计的说明**

##### **(一) 公司目前执行的会计准则**

本公司执行中国财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则及应用指南和其他相关规定。

##### **(二) 会计年度**

本公司会计年度从公历每年一月一日至十二月三十一日止。

##### **(三) 记账本位币**

本公司以人民币为记账本位币。

##### **(四) 记账基础和计价原则**

会计记账基础为权责发生制。除某些金融工具外，均以实际成本为计价原则。金融工具计价原则见“金融资产及金融负债”会计政策。

##### **(五) 现金及现金等价物的确定标准**

资产负债表的现金及现金等价物包括库存现金及银行存款。

列示于现金流量表中的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的现金及价值变动风险很小的投资。期限短，一般是指从购买日起三个月内到期。现金等价物通常包括三个月内到期的债券投资等。权益性投资变现的金额通常不确定，因而不属于现金等价物。

不能随时支取的 3 个月以上定期存款及已质押给银行的存款等受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物列示。

##### **(六) 投资性房地产**

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如

果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本公司的投资性房地产一般按照成本模式进行初始计量和后续计量，具体会计处理（包括提取折旧和减值准备）建筑物同一般固定资产，土地使用权同无形资产。

投资性房地产的减值准备按“资产减值”会计政策处理。

### （七）固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款，相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

固定资产的折旧 用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

固定资产类别	使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	10 - 40	0 - 10	2.25 - 10
机器设备	5 - 20	0 - 10	4.5 - 20
运输设备	5 - 10	0 - 10	9 - 20
办公及其他设备	3 - 5	0 - 10	18 - 33.33

固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或者以不同方式为企业经济利益的，适用不同折旧率。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

## (八) 收入确认原则

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认：

### 1、产品销售

产品销售收入于产品的主要风险和报酬转移给购货方，且不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时确认。

某些情况下，合同或协议明确规定销售商品需要延期收取价款，如分期收款销售商品，实质上具有融资性质的，则按照应收的合同或协议价款的现值确定其公允价值，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售产品收入金额，应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，则在合同或协议期间内，按照应收款项的摊余成本和实际利率计算确定的摊销金额，冲减财务费用。

### 2、提供劳务

在同一会计年度内开始并完成的劳务，在劳务已经提供，收到价款或取得收款的证据时确认收入。

如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认相关的劳务收入。否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

### 3、让渡资产使用权

让渡资产使用权在与交易相关的经济利益能够流入企业以及收入的金额能够可靠地计量时确认。其中，利息收入应按他人使用本集团现金的时间和实际利率计算确定；使用费收入应按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

### 4、建造合同

如果建造合同的结果能够可靠地估计，同时满足下列条件：

- (1) 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

则企业应根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，区别以下情况处理：合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为费用，不确认收入。如果合同预计总成本将超过合同预计总收入，则将预计损失确认为当期费用。

## 5、政府补助

政府补助包括，指从政府无偿取得的货币性或非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的补助和与收益相关的补助。政府补助在满足政府补助所附条件并且企业能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，则按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，则按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1元）计量。

与资产相关的政府补助，则确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分摊，计入当期收益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间内计入当期损益。

### **（九）所得税的会计处理方法**

所得税包括当期所得税和递延所得税。

本公司采用资产负债表债务法核算所得税，确认暂时性差异对所得税的影响。根据各项资产、负债的账面价值和计税基础的差异计算应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，并确认相应递延所得税资产和负债。

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本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。

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获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产账面价值。

### **(十) 利润分配**

当期实现的净利润，加上年初未分配利润(或减上年初未弥补亏损)和其他转入后的余额，为可供分配的利润。可供分配的利润，按下列顺序分配：

- 1、提取法定盈余公积（外资企业储备基金），比例为可供分配利润的10%；
- 2、提取任意盈余公积（外资企业发展基金），比例由董事会制订。

资产负债表日后，利润分配方案中拟分配的以及经审议批准宣告发放的股利或利润，不确认为资产负债表日负债，但在附注中单独披露。现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

### **(十一) 资产减值**

除存货、公允价值模式计量的投资性房地产、建造合同形成的资产、递延所得税资产、融资租赁中出租人的未担保余值及金融资产的减值准备以外，其他资产减值适用于本会计政策。

因企业合并所形成的商誉及使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年进行减值测试；其他资产项目如果有减值迹象时，需要对该项资产进行减值测试。若该单项资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

可收回金额是指其销售净额与其使用价值两者之中的较高者。销售净额是指在熟悉交易情况的交易各方之间自愿进行的公平交易中，通过销售该项资产而取得的、扣除处置费用后的金额。使用价值指预期从资产的持续使用和使用寿命结

束时的处置中形成的预计未来现金流量的现值。预计未来现金流量包括资产持续使用过程中产生的现金流入、及未达到现金流入所必需的预计现金流出、和资产使用寿命结束时的处置净现金流量。预计未来现金流量一般按资产购置或投资时所要求的必要报酬率（税前）对不超过5年估计现金流量进行折现，除非能证明（如有合同意向，特别政策）更长期间是合理的。

对单项资产（包括除公允价值计量以外的所有资产）进行减值测试时，还需考虑其所属的资产组是否发生减值。对资产组测试发生减值时，资产组的减值损失先抵减分摊至该资产组中商誉的账面价值，再按照除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，确定分摊至其他各项资产的减值损失（如果某项资产经单独测试没有发生减值，不参加分摊）。抵减后的各项资产的帐面价值不得低于以下三者之中最高者：该资产的公允价值减去处置费用后的净值（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零。

减值准备一经确认，在以后会计期间不得转回。

应收款项的减值计提办法如下：

应收款项包括应收帐款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

如果应收款项存在减值迹象，则对其进行减值测试，经测试发生了减值，则提取坏账准备。

应收款项减值损失的计量对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，则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。

对于单项金额非重大的应收款项可以单独进行减值测试，确定减值损失，计提坏账准备；也可以与经单独测试后未减值的应收款项一起按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。根据应收款项组合余额的一定比例计算确定的坏账准备，则反映各项目实际发生的减值损失，即各项组合的账面价值超过其未来现

金流量现值的金额。

短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，可不对其预计未来现金流量进行折现。

企业应当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款项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。

关联方企业往来一般不计提坏账准备。

建立健全对各债务单位的收款和信用跟踪体系，每年底对各债务单位的欠款逐项进行减值评估，或按照不同往来单位和不同往来款项的性质进行分类减值评估，按其可回收性实行不同的坏账提取比例。对于回收性不可确定的款项，参照如下比例：

#### 1、一般应收款项

A类：帐龄不超过6个月的应收款项，并且也未发现其他可能导致应收款项不能收回的迹象；

B类：帐龄超过6个月至12个月，不能全额收回的可能性较小（全额收回可能性在90%-100%左右）；

C类：帐龄1-2年，或因与对方单位出现一定程度纠纷、对方单位出现一定程度的财务状况欠佳，导致全额收回的可能性在50%-90%左右；

D类：帐龄2-3年，或因与对方单位发生较大纠纷、对方单位财务状况出现恶化，以及其他原因导致全额收回的可能性在30%-50%左右；

E类：帐龄3-5年，或与对方发生严重纠纷、对方财务状况出现严重恶化、或资不抵债导致全额收回的可能性在20%-30%左右；

F类：帐龄5年以上，或对方单位已破产、撤销、资不抵债或与对方发生严重纠纷、对方财务状况出现严重恶化导致全额收回的可能性很小（低于20%）。

## 五、税项

### 主要税种和税率

营业税	按应税营业收入的 5% 计缴营业税。
城市建设维护税	按实际缴纳的流转税的 7% 缴纳。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 缴纳。
所得税	按应纳税所得额的 25% 缴纳。

## 六、财务报表重要项目的说明

### (一) 货币资金

项目	年末账面余额		
	原币 金额	折算 汇率	折合 人民币
现金			
其中：人民币			411.80
银行存款			
其中：人民币			65,237.87
合计			65,649.67

### (二) 其他应收款

其他应收款按账龄分析如下

项目	年末账面余额
----	--------



	余额	坏账准备
1年以内(含1年)	4,200.00	
合计	4,200.00	

### (三) 存货

#### 1、存货余额

项目	年末账面余额
开发成本	884,333,971.33
合计	884,333,971.33

### (四) 固定资产

#### 1、固定资产明细

项目	年末账面余额
一、原价合计	8,099.00
其中：办公设备	8,099.00
二、累计折旧合计	
其中：办公设备	
三、固定资产减值准备合计	
其中：办公设备	
四、固定资产账面价值合计	8,099.00
其中：办公设备	8,099.00

### (五) 其他应付款

#### 1、账龄列示

项目	年末余额	
	金额	占总额比例 (%)
1 年以内	874,411,920.00	100
合计	874,411,920.00	100

## 2、单项金额较大的其他应付款

单位名称	金额	性质或内容
上海复地投资管理有限公司	874,250,000.00	往来款
上海复信房地产开发有限公司	160,720.00	往来款
复地(集团)股份有限公司	1,200.00	往来款
合计	874,411,920.00	

## (六) 实收资本

项目	年末账面余额	
	投资金额	所占比例 (%)
上海复地投资管理有限公司	10,000,000.00	100
合计	10,000,000.00	100

上述实收资本由上海君禾会计师事务所有限公司出具君禾会师报字(2010)NY009号验资报告验证

# 资产负债表

编制单位: 上海精盛房地产开发有限公司

2010年4月30日

 企财01表  
 金额单位: 元

项 目	行次	期 末 余 额	年 初 余 额	项 目	行次	期 末 余 额	年 初 余 额
<b>流动资产:</b>				<b>流动负债:</b>			
货币资金	1			短期借款	65		
△结算备付金	2	65,649.67		△向中央银行借款	66		
△拆出资金	3			△吸收存款及同业存放	67		
交易性金融资产	4			△拆入资金	68		
应收票据	5			交易性金融负债	69		
应收账款	6			应付票据	70		
预付款项	7			应付账款	71		
△应收保费	8			预收款项	72		
△应收分保账款	9			△卖出回购金融资产款	73		
△应收分保合同准备金	10			△应付手续费及佣金	74		
应收利息	11			应付职工薪酬	75		
其他应收款	12	4,200.00		其中: 应付工资	76		
△买入返售金融资产	13			应付福利费	77		
存货	14	884,333,971.33		#其中: 职工奖励及福利基金	78		
其中: 原材料	15			应交税费	79		
库存商品(产成品)	16			其中: 应交税金	80		
一年内到期的非流动资产	17			应付利息	81		
其他流动资产	18			其他应付款	82	874,411,920.00	
<b>流动资产合计</b>	19	<b>884,403,821.00</b>		△应付分保账款	83		
<b>非流动资产:</b>	20			△保险合同准备金	84		
△发放贷款及垫款	21			△代理买卖证券款	85		
可供出售金融资产	22			△代理承销证券款	86		
持有至到期投资	23			一年内到期的非流动负债	87		
长期应收款	24			其他流动负债	88		
长期股权投资	25			<b>流动负债合计</b>	89	<b>874,411,920.00</b>	
投资性房地产	26			<b>非流动负债:</b>	90		
固定资产原价	27	8,099.00		长期借款	91		
减: 累计折旧	28			应付债券	92		
固定资产净值	29	8,099.00		长期应付款	93		
减: 固定资产减值准备	30			专项应付款	94		
固定资产净额	31	8,099.00		预计负债	95		
在建工程	32			△递延所得税负债	96		
工程物资	33			其他非流动负债	97		
固定资产清理	34			其中: 特准储备基金	98		
生产性生物资产	35			<b>非流动负债合计</b>	99		
油气资产	36			<b>负 债 合 计</b>	100	<b>874,411,920.00</b>	
无形资产	37			<b>所有者权益(或股东权益):</b>	101		
开发支出	38			实收资本(股本)	102	10,000,000.00	
商誉	39			国家资本	103		
长期待摊费用(递延资产)	40			集体资本	104		
递延所得税资产	41			法人资本	105		
其他非流动资产(其他长期资产)	42			其中: 国有法人资本	106		
其中: 特准储备物资	43			集体法人资本	107		
<b>非流动资产合计</b>	44	<b>8,099.00</b>		个人资本	108		
	45			外商资本	109	10,000,000.00	
	46			#减: 已归还投资	110		
	47			实收资本(股本)净额	111	10,000,000.00	
	48			资本公积	112		
	49			减: 库存股	113		
	50			专项储备	114		
	51			盈余公积	115		
	52			其中: 法定公积金	116		
	53			任意公积金	117		
	54			#储备基金	118		
	55			#企业发展基金	119		
	56			#利润归还投资	120		
	57			△一般风险准备	121		
	58			未分配利润	122		
	59			外币报表折算差额	123		
	60			<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	124	<b>10,000,000.00</b>	
	61			*少数股东权益	125		
	62			<b>所有者权益合计</b>	126	<b>10,000,000.00</b>	
	63			<b>负债和所有者权益总计</b>	127	<b>884,411,920.00</b>	
<b>资产总计</b>	64	<b>884,411,920.00</b>			128		

注: 表中带\*科目为合并会计报表专用; 加△项目为金融类企业专用。

 法定代表人:  
 (签名并盖章)

 主管会计工作负责人:  
 (签名并盖章)

 总会计师:  
 (签名并盖章)

 会计机构负责人:  
 (签名并盖章)

 上海市财政局  
 会计报表监制章

# 利 润 表

编制单位：上海精盛房地产开发有限公司

2010年1-4月

企财02表

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>	1			其他	29		
其中：营业收入	2			加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	30		
其中：主营业务收入	3			投资收益(损失以“-”号填列)	31		
其他业务收入	4			其中：对联营和合营企业的投资收益	32		
△利息收入	5			汇兑收益(损失以“-”号填列)	33		
△已赚保费	6			<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	34		
△手续费及佣金收入	7			加：营业外收入	35		
<b>二、营业总成本</b>	8			其中：非流动资产处置利得	36		
其中：营业成本	9			非货币性资产交换利得(非货币性交易收益)	37		
其中：主营业务成本	10			政府补助(补贴收入)	38		
其他业务成本	11			债务重组利得	39		
△利息支出	12			减：营业外支出	40		
△手续费及佣金支出	13			其中：非流动资产处置损失	41		
△退保金	14			非货币性资产交换损失(非货币性交易损失)	42		
△赔付支出净额	15			债务重组损失	43		
△提取保险合同准备金净额	16			<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	44		
△保单红利支出	17			减：所得税费用	45		
△分保费用	18			<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	46		
营业税金及附加	19			归属于母公司所有者的净利润	47		
销售费用	20			* 少数股东损益	48		
管理费用	21			<b>六、每股收益：</b>	49		
其中：业务招待费	22			(一)基本每股收益	50		
研究与开发费	23			(二)稀释每股收益	51		
财务费用	24			<b>七、其他综合收益：</b>	52		
其中：利息支出	25			<b>八、综合收益总额：</b>	53		
利息收入	26			归属于母公司所有者的综合收益总额	54		
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	27			*归属于少数股东的综合收益总额	55		
资产减值损失	28				56		

注：表中带\*科目为合并会计报表专用；加△项目为金融类企业专用。

上海市财政局  
 会计报表监制章

法定代表人：  
(签名并盖章)

主管会计工作负责人：  
(签名并盖章)

总会计师：  
(签名并盖章)

会计机构负责人：  
(签名并盖章)

# 上海立信资产评估有限公司

## 签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字[2010]第 146 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对上海龙净房地产开发有限公司委估的上海精盛房地产开发有限公司的整体资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是我们在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

2、根据资产评估准则，“遵守相关法律、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、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。”

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们提请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对有关权属资料进行了例行查验，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、我们对房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专

业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

8、我们对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们提请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

9、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

# 上海精盛房地产开发有限公司

## 整体资产评估报告书

### 摘 要

信资评报字[2010]第 146 号

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海龙净房地产开发有限公司（以下简称龙净公司）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对上海精盛房地产开发有限公司因股权转让而涉及的全部资产和负债进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产和负债截至 2010 年 4 月 30 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：

评估范围：本项评估的范围为上海精盛房地产开发有限公司的全部资产和负债（详见资产清查评估明细表），账面净资产为人民币 1,000.00 万元。

评估基准日：2010 年 4 月 30 日

评估目的：股权转让

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：经评估上海精盛房地产开发有限公司净资产的市场价值为 1,048.33 万元。

评估结果汇总如下：

## 评估结果汇总表

评估基准日：2010年4月30日

金额单位：万元

项 目	账面净值	调整后账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
流动资产	88,440.38	88,440.38	88,488.73	48.35	0.05
固定资产	0.81	0.81	0.79	-0.02	-2.47
<b>资产总计</b>	<b>88,441.19</b>	<b>88,441.19</b>	<b>88,489.52</b>	<b>48.33</b>	<b>0.05</b>
流动负债	87,441.19	87,441.19	87,441.19	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	<b>87,441.19</b>	<b>87,441.19</b>	<b>87,441.19</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>1,000.00</b>	<b>1,000.00</b>	<b>1,048.33</b>	<b>48.33</b>	<b>4.83</b>

本报告提出日期为2010年5月25日，评估结果的有效使用日期至2011年4月29日止。

对评估结论有重大影响的特别事项说明：

本报告需由国有资产管理部门核准后方可使用。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

上海立信资产评估有限公司

二〇一〇年五月二十五日



# 上海精盛房地产开发有限公司

## 整体资产评估报告书

信资评报字（2010）第 146 号

上海龙净房地产开发有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着客观、独立、公正、科学的态度，履行了必要的评估程序，采用了公认的资产评估方法——成本法，对上海精盛房地产开发有限公司（以下简称：精盛公司）因股权转让而涉及的全部资产和负债进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产和负债截至 2010 年 4 月 30 日所表现的净资产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、被评估单位和其他评估报告使用者

（一）委托方：上海龙净房地产开发有限公司

住所：浦东新区莲园路 185 号 6 幢 203 室

法定代表人：洪衍泽

注册资金：人民币 3,000 万元

公司类型：有限责任公司（国内合资）

经营范围：房地产开发、经营

（二）被评估单位：上海精盛房地产开发有限公司

住所：上海市普陀区曹杨路 510 号南半幢 9 层 902 室

**法定代表人:** 张华

**公司类型:** 一人有限责任公司 (法人独资)

**注册资本:** 人民币 1,000 万元

**经营范围:** 房地产开发经营, 实业投资(除股权投资与股权投资管理), 物业管理, 销售建材、装潢材料。【企业经营涉及行政许可的, 凭许可证件经营】。

精盛公司成立于 2010 年, 根据上海君禾会计师事务所有限公司 2010 年 1 月 19 日出具的君禾师报字 (2010) 第 NY009 号验资报告验证, 公司注册资本为人民币 1,000 万元, 具体情况如下:

投资方	出资额 (万元)	出资形式	比例%
上海复地投资管理有限公司	1,000.00	货币资金	100%
合计	1,000.00	-	100%

精盛公司执行《企业会计制度》, 税务机关隶属于普陀税务分局。

### (三) 委托方与被评估单位的关系

委托方系本次股权转让行为的收购方。

### (四) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用, 本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为:

委托方和被评估单位;

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

## 二、评估目的

上海龙净房地产开发有限公司拟收购上海精盛房地产开发有限公司 20% 的股权。

本次评估为该经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象、范围及其基本情况

#### 1、评估对象和范围：

本次资产评估范围系上海精盛房地产开发有限公司整体资产和负债。

评估对象系精盛公司的全部股东权益（净资产）。

包括：流动资产—货币资金、其他应收和存货；

          固定资产—设备

          流动负债—其他应付款；

委估企业办公用房系租赁取得，故本次评估范围中不包括房屋建筑物。

纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的资产和负债范围一致。

委估资产均为正常使用中的资产。

委估资产的具体明细见清查评估明细表。

#### 2、委估资产基本情况：

委估企业的资产包括流动资产和非流动资产，账面值为884,411,920.00元。流动资产包括货币资金、其他应收款和存货。

货币资金账面值65,649.67元，金额较小，除少量现金外，其余为银行存款，委估单位仅有1个银行账户，为人民币户。

其他应收款账面值为4,200.00元，仅有1笔明细，系押金。

存货账面值884,333,971.33元，包括土地出让金884,000,000元、前期工程费280,000元、开发间接费59,809.20元、财务费用-5,837.87元，委估宗地于评估基准日尚未支付契税。委估存货地块具体情况如下：

地块名称：  普陀区567坊北块

四至范围：  东至南陈路，南至连亮路

权属状况：  该地块于2009年12月通过招拍挂取得，已签订“国有

建设用地使用权出让合同”，并全额支付了土地出让价款，但由于尚未缴纳契税，故未办理房地产权证

土地性质： 国有出让

土地面积： 38,145.90 平方米

规划用途： 住宅

使用年限： 70 年，自 2010 年 4 月 9 日至 2080 年 4 月 8 日止

规划容积率： 根据“国有建设用地使用权出让合同”，可建地上总建筑面积 49,100 平方米，规划容积率为 1.29

开发程度： 达到“七通一平”熟地标准（通路、通上水、排雨水、排污水、通电、通讯、供气、场地平整）

规划设计： 委估项目尚未进入扩初设计阶段，由于容积率较低，因此开发产品类型宜以高端的双拼、联排或独栋别墅为主

周边环境： 桃浦位于上海市西北，面积 18.8 平方公里，常住人口 8 万多，南临 312 国道和沪宁高速公路，西傍外环线。通过祁连山路、真北路连接 312 国道、沪嘉高速、沪宁高速，形成快速干道网络。有 10 多条公交线从市区各处抵达镇内；上海西站、南翔站、桃浦站均在镇域边沿，桃浦成为上海市区陆、海、空交通的结合点。桃浦的水、电、通讯、道路排污等基础设施齐全，市政配套条件日趋完善。桃浦镇域内有 12 所大、中、小学校和一所二级医院，有工商银行、农业银行、建设银行、浦东发展银行等金融机构驻扎。桃浦集独特的区位优势、便捷的交通优势和多种资源一体，成为上海西北综合物流园区和上海市科技创新中心西区分中心。

固定资产账面值为 8,099.00 元，系办公设备，明细共计 3 项，属一般常见设备。

负债账面值为 874,411,920.00 元，系其他应付款，均为关联方往来。

#### 四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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 2010 年 4 月 30 日。

确定评估基准日的理由为：

1、本项目评估基准日的选择是资产占有方根据评估目的、评估要求及评估目的所对应的经济行为与本公司协商确定；

2、评估基准日尽可能接近评估目的所对应的经济行为发生日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

#### 六、评估依据

##### （一）法规依据

1、中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令发布的《国有资产评估管理办法》；

2、原国家国有资产局制定的《国有资产评估管理办法施行细则》；

- 3、原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》;
- 4、国资委 2003 年第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;
- 5、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;
- 6、其他有关法规和规定。

## (二) 评估准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则;
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则;
- 3、资产评估准则—评估报告;
- 4、资产评估准则—评估程序;
- 5、资产评估准则—业务约定书;
- 6、资产评估准则—机器设备;
- 7、企业国有资产评估报告指南;
- 8、企业价值评估指导意见(试行);
- 9、资产评估价值类型指导意见。

## (三) 行为依据

业务约定书。

## (四) 产权依据

企业法人营业执照;

## (五) 取价依据

- 1、机电产品报价手册;
- 2、全国资产评估价格信息;
- 3、委托方提供的会计报表和资产清单及其他资料;
- 4、中华人民共和国国家标准 GB/T50291 - 1999《房地产估价规范》;

- 5、上海市基准地价的参考资料;
- 6、上海市工程造价资料;
- 7、评估人员收集的评估对象所在地房地产市场资料;
- 8、评估人员现场勘察记录;
- 9、中国人民银行公布的存贷款利率;
- 10、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料;
- 11、委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证;
- 12、委托单位提供的资产评估明细表;
- 13、上海立信资产评估有限公司技术统计资料;
- 14、向行业管理部门了解的资料;
- 15、有关市场价格资料。

## 七、评估方法

资产评估所使用的方法可归纳为市场法、收益法和成本法三种。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本,然后扣减因各种因素所造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。成本法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。本项评估为企业整体价值评估，由于我国目前资本市场发展刚处于起步阶段，企业整体交易案例极少，可比因素收集极为困难，因此本项评估排除了市场法评估；同时由于委估企业系从事房地产开发的项目公司，一般该类公司在房地产开发项目结束之后公司业务随即结束，经营期限较短，亦排除了收益法评估，仅采用成本法进行评估。

### 成本法有关各科目评估方法的简介

成本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。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

#### 1、流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。根据财政部的有关规定，流动资产通常按其表现形态可分为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收股利(应收利润)、应收利息、应收帐款、其他应收款、预付款项、应收补贴款、存货、待摊费用、一年内到期的非流动资产、其他流动资产等 13 类，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的方法评估。被评流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、预付账款和存货等 7 个部分。

##### (1) 货币资金的评估

货币资金包括现金和银行存款，货币资金一般按核实调整后的账面价值作为该项资产评估现值。对现金进行盘点，倒推出评估基准日的实际库存数作为评估值。对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，按核实调整后的账面值作为评估值。



## (2) 应收款项（其他应收款）的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

## (3) 存货（开发成本）的评估

### a、 假设开发法

假设开发法是指根据最高最佳原则测算委估土地开发后的房地产价值，扣除建筑成本、前期专业费用、管理费用、销售费用、销售税金、土地增值税、合理利润等，以此确定委估土地的价值。

土地使用权价值 = 开发后总楼价 - 销售费用 - 销售税金 - 建筑成本 - 前期专业费用 - 管理费用 - 土地增值税 - 利润

### b、 市场比较法

市场比较法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。比较实例地价影响因素条件与被评估宗地各对应条件的比较，将评估对象的因素指数与比较的因素指数进行比较，得到修正系数，并将各比较实例价格修正为符合评估对象条件的土地价格。基本计算公式为：

评估对象比准地价 = 交易实例地价 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 容积率修正

### c、 土地增值税及所得税

由于企业无法对土地评估溢价进行调账，因此会造成土地增值税和所得税负担的分配问题，故在综合上述两种评估方法得到委估土地的完全价

值后需扣除其增值部分相应的土地增值税和所得税。

## 2、设备（电子设备）的评估

本次设备评估主要采用重置成本法，其计算公式为：

**评估值=重置全价×成新率**

### ①重置全价的确定

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，机器设备的重置全价除自制设备外，均为更新重置价，即：

**重置全价=重置现价+运杂、安装调试费+其它合理费用**  
**=重置现价×(1+运杂安装费率)+其它合理费用**

重置现价的确定一般采用直接法取得：

国产关键设备通过向生产制造厂询价；

国产一般设备，通过查阅《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《中国机电设备评估价格信息》等取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价，加以确定。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计（1995）1041号文]1995年12月29日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

### ②成新率的确定

成新率反映被评估对象现行价值与其全新状态重置价值的比例。通过将评估对象与其全新状态相比较，综合分析评估对象价值影响因素及其影响程度，根据委托方提供的技术、营运和修理等资料以及评估人员现场勘察、技术鉴定情况，分别按实体性、功能性和经济性贬值累计，计算设备

的成新率。在分析计算中，充分考虑设计、制造、实际使用、维护和修理等情况以及设计的使用年限、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

本次评估依对象分别采用年限法或综合法评估成新率。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

### 3、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按0值计算。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据中华人民共和国国务院第91号令《国有资产评估管理办法》的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

### 1、接受委托，签订评估业务委托协议书

2010年5月上旬，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方于2010年5月初正式签订了评估业务委托协议书。协议书的编号为信资评约字（2010）第146号。

### 2、收集资料，由委托方提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由委托方提出了拟评估资产的全部清单和有关的会计凭证。

### 3、对委估资产和负债进行清查核实

2010年5月12日本公司评估人员随同委托方相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实。

### 4、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

#### 5、对评估结果进行分析验证

评估人员将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核最终完成评估报告。

### 九、评估中的假设和限制条件

#### 1、持续使用假设

即假定委托方委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

#### 2、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

#### 3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

#### 4、汇率、利率保持为目前的水平，无重大变化。

### 十、评估结论

经评估，上海精盛房地产开发有限公司在评估基准日 2010 年 4 月 30 日的净资产评估值为人民币 1,048.33 万元。

评估前总资产账面值 88,441.19 万元，调整后账面值 88,441.19 万元，评估值 88,489.52 万元，增值 48.33 万元，增值率 0.05 %。

总负债账面值 87,441.19 万元，调整后账面值 87,441.19 万元，评估值 87,441.19 万元，无增减值。

净资产账面值 1,000.00 万元，调整后账面值 1,000.00 万元，评估值

1,048.33 万元，增值 48.33 万元，增值率 4.83 %。

### 评估结果汇总表

评估基准日：2010 年 4 月 30 日

金额单位：万元

项 目	账面净值	调整后账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
流动资产	88,440.38	88,440.38	88,488.73	48.35	0.05
固定资产	0.81	0.81	0.79	-0.02	-2.47
<b>资产总计</b>	<b>88,441.19</b>	<b>88,441.19</b>	<b>88,489.52</b>	<b>48.33</b>	<b>0.05</b>
流动负债	87,441.19	87,441.19	87,441.19	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	<b>87,441.19</b>	<b>87,441.19</b>	<b>87,441.19</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>1,000.00</b>	<b>1,000.00</b>	<b>1,048.33</b>	<b>48.33</b>	<b>4.83</b>

本次净资产评估增值 48.33 万元，评估增减值原因分析如下：

#### 1、流动资产

流动资产调整后账面值为 88,440.38 万元，评估值为 88,488.73 万元，评估增值 48.35 万元，增值率 0.05%。

流动资产评估增值幅度不大，与账面基本持平。

#### 2、固定资产

流动资产调整后账面值为 0.81 万元，评估值为 0.79 万元，评估减值 0.02 万元，减值率 2.47%。

固定资产均为近期购入，故评估值与账面值差异不大。

#### 3、流动负债

流动负债调整后账面值为 87,441.19 万元，评估值为 87,441.19 万元，无增减值。

#### 4、净资产

净资产调整后账面值为 1,000.00 万元，评估值为 1,048.33 万元，评估增值 48.33 万元，增值率为 4.83 %。

净资产评估增值的最主要原因是存货评估增值造成的。

## 十一、特别事项说明

1、本报告需由国有资产管理部门核准后方可使用。

2、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，财务报告日与评估基准日相差不大时，评估结果不会受到实质性的影响。根据现行规定，本报告评估结论有效期为一年（自评估基准日算起至2011年4月29日止）。当基准日后委估资产状况、经营成果或市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

3、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4、本报告仅为上海精盛房地产开发有限公司股权转让服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、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悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

7、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8、除非另有说明，在评估机器设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保（如果有的话）以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

9、在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

10、在评估房地产开发企业的存货资产时，我们以审计后的开发成本账面值为基础对企业所需负担的土地增值税及所得税进行了估算，如果税务部门在项目清算时与评估估算的口径有差异，则可能会影响存货资产价值，提请报告使用人注意。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

## 2、资产评估报告的使用范围:

委托方和被评估单位;

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

### 十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2010 年 5 月 25 日。

上海立信资产评估有限公司

法定代表人: 张美灵

总评估师: 姚 平

注册资产评估师: 万健华

注册资产评估师: 曹

二〇一〇年五月二十五日



联系地址：上海市陆家嘴 丰和路 1 号（港务大厦）3 楼

邮政编码：200120

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn