

中粮地产集团深圳房地产开发有限公司拟收购

深圳市锦峰城房地产开发有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2013]第 850 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一三年十月二十五日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	26
备查文件目录	28

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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。

中粮地产集团深圳房地产开发有限公司拟收购

深圳市锦峰城房地产开发有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2013]第 850 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受中粮地产集团深圳房地产开发有限公司的委托，就中粮地产集团深圳房地产开发有限公司拟收购深圳市锦峰城房地产开发有限公司股权之经济行为，对所涉及的深圳市锦峰城房地产开发有限公司股东全部权益，在设定条件下，于评估基准日的市场价值进行了咨询性评估测算。

评估对象为深圳市锦峰城房地产开发有限公司股东全部权益，评估范围是深圳市锦峰城房地产开发有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2013 年 8 月 31 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和收益法两种方法对深圳市锦峰城房地产开发有限公司进行整体评估，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，得出深圳市锦峰城房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日

2013年8月31日的评估结论如下:

深圳市锦峰城房地产开发有限公司在评估基准日2013年8月31日净资产账面价值5,000万元,评估值45,580.72万元,评估增值40,580.72万元,增值率811.61%。

在不考虑股权流动性对评估结果的影响的情况下,中粮地产集团深圳房地产开发有限公司拟收购深圳市锦峰城房地产开发有限公司100%的股权评估值为45,580.72万元。

本评估报告只用于本报告载明的评估目的,其他用途本公司未作研究,故不得用于报告载明以外的其他任何用途。

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,资产评估报告须经备案(或核准)后使用,经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年,自评估基准日2013年8月31日起,至2014年8月30日止。超过一年,需重新进行评估。

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。

中粮地产集团深圳房地产开发有限公司拟收购

深圳市锦峰城房地产开发有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2013]第 850 号

中粮地产集团深圳房地产开发有限公司：

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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中粮地产集团深圳房地产开发有限公司拟收购深圳市锦峰城房地产开发有限公司股权之经济行为所涉及的该公司股东全部权益，在设定条件下，于评估基准日 2013 年 8 月 31 日的市场价值进行了咨询性评估测算。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为中粮地产集团深圳房地产开发有限公司，被评估单位为深圳市锦峰城房地产开发有限公司。

（一）委托方概况

公司名称：中粮地产集团深圳房地产开发有限公司

公司地址：深圳市宝安区 3 区中粮地产集团中心第 26 层

法定代表人：周政

注册资本：85000 万元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

营业执照注册号：440301102769999

经营范围：房地产开发经营；建筑材料销售。

（二）被评估单位概况

公司名称：深圳市锦峰城房地产开发有限公司

公司地址：深圳市福田区上步南路锦峰大厦写字楼 28F

法定代表人：周涛勇

注册资本：5000 万元

企业类型：有限责任公司

营业执照注册号：440301103039146

1、公司简介

深圳市锦峰房地产开发有限公司成立于 2006 年 10 月 23 日，由深圳市锦峰集团有限公司出资组建，股权比例为 100%，原注册资本 1000 万元人民币，业经深圳市万隆众天会计师事务所于 2006 年 10 月 17 日出具的深万隆验资字（2006）第 113 号验资报告审验。2007 年 11 月 21 日根据股东会决议，申请增加注册资本 4000 万人民币，由深圳锦峰集团有限公司变更登记之前足额缴纳，变更后注册资本 5000 万人民币，业经深圳广诚会计师事务所出具的深诚验字【2007】第 388 号验资报告审验。

截至评估基准日，深圳市锦峰房地产开发有限公司实收资本为 5000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	深圳锦峰集团有限公司	5000	100
	合 计	5000	100

2、经营范围

在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；房地产经纪；物业管理；投资咨询（不含限制项目）。

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2013 年 8 月 31 日，公司资产总额为 67,278.03 万元，负债总额 62,278.03 万元，净资产额为 5,000 万元。具体包括流动资产 67,278.03 万元；流动负债 15,278.03 万元；非流动负债 47,000 万元。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2010 年 12 月 31 日	2011 年 2 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2013 年 8 月 31 日
总资产	39,780.94	45,632.55	52,405.59	67,278.03
负债	34,780.94	40,632.55	47,405.59	62,278.03
净资产	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
	2010 年度	2011 年度	2012 年度	2013 年 1-8 月
主营业务收入	0	0	0	0
利润总额	0	0	0	0
净利润	0	0	0	0
审计机构	深圳广诚会计师事务所	深圳广诚会计师事务所	深圳广诚会计师事务所	利安达会计师事务所有限责任公司深圳分所

注：2013 年 8 月 31 日利安达会计师事务所有限责任公司深圳分所出具了保留意见的审计报告。

（三）委托方与被评估单位之间的关系

委托方拟收购被评估单位深圳市锦峰城房地产开发有限公司股权。委托方与被评估单位不存在关联方关系。

（四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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

根据委托方管理层提供的委托函，中粮地产集团深圳房地产开发有限公司拟收购深圳市锦峰城房地产开发有限公司全部股权。

本次评估的目的是反映深圳市锦峰城房地产开发有限公司股东全

部权益在相关项目在规划条件下，于评估基准日的市场价值，为委托方内部管理投资评价提供咨询意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象是深圳市锦峰城房地产开发有限公司的股东全部权益。评估范围为深圳市锦峰城房地产开发有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 67,278.03 万元，负债总额 62,278.03 万元，净资产额为 5,000 万元。具体包括流动资产 67,278.03 万元；流动负债 15,278.03 万元；非流动负债 47,000 万元。

上述资产与负债数据摘自经利安达会计师事务所有限责任公司深圳分所审计的资产负债表，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）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为存货，存货为正在开发的位于深圳市龙岗区龙城街道爱联社区 A 区的旧村改造项目，账面成本中包括土地拆迁与补偿费、前期工程费及其他开发间接费。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 57,666.17 万元，占评估范围内总资产的 85.71%，为存货—开发成本。资产情况如下：

存货-开发成本，开发成本为处于拆迁过程中的深圳市龙岗区龙城街道爱联社区 A 区的旧村改造项目。拆除范围内用地面积 79,893.8 平方米。截至评估基准日，3、4 号地块建筑面积共计 204,500 平方米，尚有建筑面积 7,070 平方米未拆除，1、2 号地块建筑面积共计 147,490 平方米，地块拆迁工作还未开展。

2006 年 11 月 28 日深圳市锦峰城房地产开发公司和深圳市爱联股份

合作公司签署了《龙城街道办事处爱联社区 A、B 区整体旧城改造项目投资开发合同书》，2013 年 8 月 21 日深圳市规划和国土资源委员会会议审议并原则通过了《龙岗区龙城街道爱联社区 A 区旧村改造专项规划》。

存货中项目至评估基准日尚未取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建设工程施工许可证。

本次评估是设定存货未来可以按深圳市规划和国土资源委员会会议审议通过的《龙岗区龙城街道爱联社区 A 区旧村改造专项规划》取得土地使用权，使用权年限为用途下的法定最高年限，补交土地出让金为 45,454.00 万元，企业账面发生的成本费用除特别说明外，均可合法在税前扣除、加计等。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

企业申报资产范围内无账面记录或者未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量。

企业申报资产范围内无表外资产。

（五）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（或者评估值）。

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系利安达会计师事务所有限责任公司深圳分所的审计结果。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

本项目资产评估的基准日是 2013 年 8 月 31 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

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资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

委托方提供的委托函。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 3、《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）；
- 4、《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）；
- 5、《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）；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修订）；
- 7、《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令，第 211 号）。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企（2004）20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20号）；
- 3、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 4、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则--企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 10、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 11、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 12、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
- 13、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则（财会[2006]3号）；
- 14、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）。

（四）资产权属依据

- 1、龙城街道办事处爱联社区 A、B 区整体旧城改造项目投资开发合同书；
- 2、深圳市规划和国土资源委员会会议纪要；
- 3、拆迁补偿协议；
- 4、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；
- 2、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；

- 3、《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);
- 4、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);
- 5、《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);
- 6、《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);
- 7、《中国人民银行贷款利率表》2012年7月6日起执行;
- 8、《广东省建筑与装饰工程计价表》(2004);
- 9、《广东省安装工程计价表》(2004);
- 10、《深圳市建筑安装工程造价指数、三材价格指数》(2012年6月);
- 11、《深圳市工程建设材料市场指导价》(2012年11月);
- 12、《经济适用房定价管理办法》建住房[2004]77号;
- 13、《深圳市经营性停车场(位)土地使用费征收办法》深府办〔2006〕139号;
- 14、《深圳市城市更新办法》及《深圳市城市更新办法实施细则》(深圳市人民政府令,第211号)。
- 15、《深圳市城市规划标准与准则》(2013版)
- 16、其他参考资料。

(六) 其它参考资料

- 1、深圳市锦峰城房地产开发有限公司 2010 年、2011 年、2012 年及评估基准日会计报表及审计报告;
- 2、《资产评估常用方法与参数手册(第二版)》(机械工业出版社 2011 年版);
- 3、wind 资讯金融终端;

- 4、《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
- 5、《价值评估：公司价值的衡量与管理（第3版）》（[美]Copeland，T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
- 6、工程建设有关技术资料及地质勘查资料；
- 7、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收益法、市场法、资产基础法三种方法。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。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

本次评估目的是股权转让，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了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业主要房地产的开发规划和销售规划已初步确定，在未来年度其收益和风险可相对合理进行估算，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（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

（1）货币资金：包括现金、银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以清查调整后账面值为评估值。

（2）应收类账款

对其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，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和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对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，根据账龄分析估计出评估风险损失。

经评估人员和企业人员分析，并经对客户和往年收款的情况判断，评估人员认为，对关联方、职工个人、集团内部的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 3%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 3 年至 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间 4 年至 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 80%；5 年以上评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）存货

本次评估采用剩余法对开发成本中的“龙岗区龙城街道爱联社区A区旧村改造项目”进行评估。

剩余法：

对于未完工房地产开发成本，剩余法即预测委估对象未来开发完成后的价值，然后减去预测的未来开发成本、税费及利润等来求取委估对象价值的方法。开发成本中的龙岗区龙城街道爱联社区A区旧村改造项目剩余法计算公式为：

评估价值 = 开发完成后的房地产价值 - 续建成本 - 销售费用 - 管理费用 - 销售税金 - 所得税 - 投资利息 - 投资利润

2、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产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法简介

1、概述

根据《企业价值评估指导意见（试行）》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟转让股权的价值进行估算。

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、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

3、评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：股东全部权益价值（净资产）；

B：企业整体价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：未来第*i*年的预期收益（企业自由现金流量）；

R_n ：收益期的预期收益（企业自由现金流量）；

r：折现率；

n：未来预测收益期。

$\sum C_i$ ：基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (4)$$

式中：

C_1 ：预期收益（自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值；

C_2 ：基准日现金类资产（负债）价值；

C_3 ：预期收益（自由现金流量）中未计及收益的在建工程价值；

C_4 ：基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值；

D ：付息债务价值。

（2）收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{经营活动产生的净流量} + \text{投资活动产生的净流量} \quad (5)$$

式中：

经营活动产生的净流量

= 销售房产收到的现金 + 出租车位收到的现金 - 建设开发支出 - 销售税金 - 销售费用 - 管理费用 - 土地增值税清算 - 所得税预缴 - 所得税清算 + 折旧摊销

投资活动产生的净流量 (6)

= 资产更新 + 期末资产回收 + 营运资金回收 (7)

根据企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量，并假设其在预测期后仍可经营一段时期。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

（3）折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (8)$$

式中：

W_d : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (9)$$

W_e : 评估对象的股权资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (10)$$

r_e : 股权资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (11)$$

式中:

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 : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (12)$$

β_t : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

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

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (14)$$

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。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、2013年9月4日, 委托方召集本项目各中介, 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。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解, 布置资产评估工作, 协助企业进行委估资产申报工作, 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2013年9月9日至2013年9月11日。主要工作如下:

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状, 了解企业的财务制度、经营状况、项目工程进展状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、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。

3、根据资产清查评估申报明细表, 对流动资产中的存货类实物资产进行了现场勘察。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点, 确定各类资产的具体评估方法。

6、对企业提供的权属资料进行查验。

7、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2013年9月12日至9月18日对各类资产评估及负债审核的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，与委托方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2013年9月19日至10月25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作出理智的判断。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、本次评估假设委托方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、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方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、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

8、本次评估假设土地拆迁工作能按预期的时间开展和结束，项目建设进度能如期实现，假设在项目开发期间和销售期间，房地产政策未发生重大变化

9、标的股权已设置质押权，该部分股权转让需取得质权人同意或解除质权后方可进行。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对深圳市锦峰城房地产开发有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2013年8月31日的评估结论如下：

资产账面价值67,278.03万元，评估值107,858.75万元，评估增值40,580.72万元，增值率60.32%。

负债账面价值62,278.03万元，评估值62,278.03万元，无评估增减值。

净资产账面价值5,000万元，评估值45,580.72万元，评估增值40,580.72万元，增值率811.61%。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：深圳市锦峰城房地产开发有限公司 评估基准日：2013年8月31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%
流动资产	67,278.03	107,858.75	40,580.72	60.32
非流动资产				
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产				
在建工程				
无形资产				
其中：土地使用权				
其他非流动资产				
资产总计	67,278.03	107,858.75	40,580.72	60.32
流动负债	15,278.03	15,278.03		
非流动负债	47,000.00	47,000.00	-	-
负债合计	62,278.03	62,278.03	-	-
净资产（所有者权益）	5,000.00	45,580.72	40,580.72	811.61

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

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，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。

深圳市锦峰城房地产开发有限公司在评估基准日2013年8月31日的净资产账面值为5000万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为46,104.96万元，评估增值41,104.96万元，增值率822.10%。

（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46,104.96万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值45,580.72万元，高524.24万元，高1.15%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以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

深圳市锦峰城房地产开发有限公司属于房地产行业，其未来的发展受国民经济的发展、人民的消费需求、金融环境和政府调控政策影响较大，收益法的测算中对未来预测收入存在着较大的不确定性；相对而言，从资产构建角度客观地反映了企业净资产的市场价值，资产基础法更为稳健，选择资产基础法评估结果能为企业今后的运作打下坚实的基础。

通过以上分析，我们选用资产基础法评估值作为本次中粮地产集团深圳房地产开发有限公司拟收购深圳市锦峰城房地产开发有限公司100%股权的价值参考依据。

深圳市锦峰城房地产开发有限公司股东全部权益评估值45,580.72

万元。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

1、因本次评估对象项目属于旧村改造，被评估单位暂未取得新规划条件下的土地使用权。

根据深圳城市更新办法，需按程序申请新规划，签订出让合同、补交地价等。本次评估是设定未来可以按深圳市规划和国土资源委员会会议审议通过的《龙岗区龙城街道爱联社区A区旧村改造专项规划》取得土地使用权，使用权年限为用途下的法定最高年限，补交土地出让金为45,454.00万元，企业账面发生的成本费用除特别说明外，均可合法在税前扣除、加计等。未考虑前述条件变化对企业评估价值的影响。

2、深圳锦峰集团有限公司于2010年9月19日与中信银行股份有限公司深圳分行签订《权利质押合同》，将深圳锦峰集团有限公司持有深圳市锦峰城房地产开发有限公司100%的股权质押给中信银行股份有限公司深圳分行，为深圳市锦峰城房地产开发有限公司向该银行借款提供保证。根据合同编号（2010）深银金权质字第012号《权利质押合同》，该质押金额为人民币陆亿伍仟万元，质押期为2010年9月19日至2015年9月19日。截至评估基准日中信银行股份有限公司深圳分行已发放贷款人民币贰亿柒仟万元，请报告使用者关注。

（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

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、利安达会计师事务所有限责任公司深圳分所出具了2013年8月31日保留意见的审计报告，保留意见如下：

（1）“由于锦峰城房地产公司在存货-开发成本-间接费用中列支薪资成本，未合理划分管理人员与从事项目运作人员的薪资成本，前者应列入当期损益，后者要列入开发成本”。

因被评估单位和审计报告中未能确定属于管理人员薪资成本，本次评估仍按包含前述保留意见事项的账面开发成本测算未来项目税费，未考虑该部分管理人员薪资成本不可以在土地增值税前加计扣除的影响。

（2）“从2012年开始至2013年8月31日在存货-开发成本-间接费用中为锦峰集团列支薪资成本合计6,460,271.44元，其中2012年度为锦峰集团支付的薪资成本总额为3,707,557.93元，2013年1-8月为锦峰集团支付的薪资成本总额为2,752,713.51元，将锦峰集团的薪资成本全部在存货-开发成本-间接费用中列支缺乏合理性”。

本次评估中对该部分属于锦峰集团列支薪资成本未纳入土地增值税和企业所得税扣除额计算。

2、本次评估中发现2013年8月31日资产负债表中国定资产期初数为65,667.29元，期末数为0，深圳市锦峰城房地产开发公司出具了一个关于固定资产的情况说明，内容如下：本次评估涉及的固定资产部分主要是电脑等电子产品，至2013年8月31日已通过加速折旧形式折旧完毕，其费用也有本公司承担，故不再参与此次评估。

本次评估范围内不包括相关固定资产价值，对于未来经营所需固定资产，在管理费用中考虑支付。

3、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，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方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。

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，委托方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，委托方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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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方所有，未经委托方许可，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（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日2013年8月31日起，至2014年8月30日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一三年十月二十五日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

二〇一三年十月二十五日

备查文件目录

- 1、 委托方提供的委托函；
- 2、 深圳市锦峰城房地产开发有限公司 2013 年 8 月 31 日审计报告（复印件）；
- 3、 委托方和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 深圳市锦峰城房地产开发有限公司 2010 年、2011 年、2012 年、2013 年 8 月 31 日会计报表（复印件）；
- 5、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 6、 委托方及被评估单位承诺函；
- 7、 签字注册资产评估师承诺函；
- 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、 资产评估业务约定书（复印件）；
- 11、 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。