

宁波城投置业有限公司拟转让股权所涉及的
宁波市鄞州城投置业有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告书

中联评报字(2015) A-0042 号

天津中联资产评估有限责任公司

二〇一五年九月三十日

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

滨海业务部 地址：天津经济技术开发区

电话：022-66220155

新城西路 19 号鸿泰花园别墅 22 号

目 录	
内 容	页 次
第一部分 声明	03
第二部分 资产评估报告书摘要	05
第三部分 资产评估报告书正文	08
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	08
二、评估目的	25
三、评估对象和评估范围	25
四、价值类型及其定义	27
五、评估基准日	28
六、评估依据	28
七、评估方法	32
八、评估程序实施过程 and 情况	40
九、评估假设	42
十、评估结论	43
十一、特别事项说明	44
十二、评估报告使用限制说明	45
十三、评估报告日	46
第四部分 附件目录	47

声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受宁波城投置业有限公司的委托，就其拟转让持有的宁波市鄞州城投置业有限公司股权之经济行为，对所涉及的该公司二〇一五年六月三十日的资产及负债进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，现声明如下：

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。

六、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

七、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用评估机构或专家的工作成果。

八、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被视为是对评估对象可实现价格的保证。



电话：（022）23733333
传真：（022）23718888
地址：天津市南开区滨水西道
333 号万豪大厦 10 层

宁波城投置业有限公司拟转让股权所涉及的 宁波市鄞州城投置业有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告书摘要

中联评报字(2015) A-0042 号

天津中联资产评估有限责任公司接受宁波城投置业有限公司的委托，遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，就宁波城投置业有限公司拟转让其持有的宁波市鄞州城投置业有限公司股权之经济行为，对所涉及的宁波市鄞州城投置业有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估，评估基准日二〇一五年六月三十日。

评估对象为宁波市鄞州城投置业有限公司股东全部权益价值，评估范围为宁波市鄞州城投置业有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

本次评估的价值类型为市场价值类型。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对宁波市鄞州城投置业有限公司进行整体评估。

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，得出宁波市鄞州城投置业有限公司股东全部权益价值在评估基准日二〇一五年六月三十日的评估结论如下：

在持续经营前提下，宁波市鄞州城投置业有限公司评估后的资产总计为人民币 158,765.60 万元（壹拾伍亿捌仟柒佰陆拾伍万陆仟元），负债总计为人民币

228,074.07 万元(贰拾贰亿捌仟零柒拾肆万零柒佰元),净资产为人民币-69,308.47 万元(负陆亿玖仟叁佰零捌万肆仟柒佰元),比账面值-40,922.79 万元(负肆亿零玖佰贰拾贰万柒仟玖佰元),减值 28,385.68 万元(贰亿捌仟叁佰捌拾伍万陆仟捌佰元),减值率 69.36%。详情见下表:

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= (B-A) /A×100%
流动资产	1	187,150.76	158,764.50	-28,386.26	-15.17
非流动资产	2	0.52	1.10	0.58	109.52
其中:固定资产	3	0.52	1.10	0.58	109.52
资 产 总 计	4	187,151.28	158,765.60	-28,385.68	-15.17
流动负债	5	205,474.07	205,474.07	0.00	0.00
非流动负债	6	22,600.00	22,600.00	0.00	0.00
负 债 总 计	7	228,074.07	228,074.07	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	8	-40,922.79	-69,308.47	-28,385.68	-69.36

提请相关当事方关注以下事项,恰当使用评估结论:

1、本次评估的存货——开发成本——古林薛家二期(IV-12-k 地块),依据被评估单位提供的《中华人民共和国国有土地使用证》显示:该土地使用权取得日期为 2010 年 4 月 29 日,证载有效期至 2011 年 3 月 17 日,之后证书延期至 2012 年 3 月 17 日。至评估基准日,被评估单位尚未办理土地使用相关续期手续。为此,被评估单位已提供相关说明,提请评估报告使用者予以关注。

2、本次评估的存货——开发成本——古林薛家一期商品房面积是由被评估单位申报。若评估报告日后,被评估单位取得上述商品房由有资质单位出具的房屋测绘报告面积与被评估单位申报面积不一致,应按照商品房房屋测绘面积对本评估结果进行相应调整。

3、本次评估的存货——开发成本——古林薛家一期商品房已基本完工,但尚未

取得《商品房销售许可证》，也未经过相关机构验收，本次评估未考虑上述因素对评估结果的影响。

4、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。

5、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，评估基准日二〇一五年六月三十日至二〇一六年六月二十九日有效。超过一年，需重新进行评估。

注：以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文全文。

宁波城投置业有限公司拟转让股权所涉及的 宁波市鄞州城投置业有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告书

中联评报字(2015) A-0042 号

宁波城投置业有限公司:

天津中联资产评估有限责任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、资产评估原则,依据委估资产的实际情况和现行价格标准,采用资产基础法,按照必要的评估程序,就宁波城投置业有限公司拟转让其持有的宁波市鄞州城投置业有限公司股权之经济行为,对所涉及的宁波市鄞州城投置业有限公司股东全部权益在二〇一五年六月三十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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次资产评估的委托方为宁波城投置业有限公司,被评估单位为宁波市鄞州城投置业有限公司。

(一) 委托方

本项目委托方为宁波城投置业有限公司,基本情况如下:

营业执照注册号: 330200000029384 (1/1)

名称: 宁波城投置业有限公司

类型: 有限责任公司(法人独资)

住所: 宁波市江北区滨湖环路 65 号(1-2) 层

法定代表人: 姚冰

注册资本：贰亿元人民币

成立日期：2006 年 11 月 27 日

营业期限：自 2006 年 11 月 27 日至 2026 年 11 月 26 日止。

经营范围：房地产开发、经营、租赁；实业投资；建筑装饰；建材、建筑机械设备的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）被评估单位

本项目被评估单位为宁波市鄞州城投置业有限公司（以下称“鄞州城投置业有限公司”）。

1、基本情况

营业执照注册号：330212000125874（1/1）

名称：宁波市鄞州城投置业有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：宁波市鄞州区古林镇薛家南路 412 号

法定代表人：姚冰

注册资本：玖亿玖仟万元整

成立日期：2009 年 11 月 20 日

营业期限：2009 年 11 月 20 日至 2029 年 11 月 19 日止。

宁波市鄞州城投置业有限公司，成立于 2009 年 11 月 20 日，由宁波城投置业有限公司投资组建，公司具房地产开发三级资质和独立法人资格，专业从事房地产开发经营、城市综合体开发，项目代建和实业投资。

2、历史沿革

宁波市鄞州城投置业有限公司是于 2009 年 11 月 20 日成立的法人独资企业，出

资方为宁波城投置业有限公司，注册资本为壹仟万元人民币，占注册资本的 100%。
资本投入业经宁波三港会计师事务所有限公司《验资报告》（宁三会工验〔2009〕218 号）予以验证。

2013 年 10 月，经宁波市人民政府国有资产监督管理委员会文件《关于同意宁波市鄞州区城投置业有限公司增资的批复》（甬国资改〔2013〕44 号）批准，宁波市鄞州城投置业有限公司注册资本增加至玖亿玖仟万人民币，全部由宁波城投置业有限公司增资，占注册资本的 100%。资本投入业经宁波国信联和会计师事务所《验资报告》（甬国会验字〔2013〕021 号）予以验证。

3、公司股东及持股比例

截至评估基准日，鄞州城投置业有限公司注册资本为玖亿玖仟万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股 东 名 称	出资方式	出资金额	出资比例
1	宁波城投置业有限公司	货币	99,000.00	100.00%
合 计			99,000.00	100.00%

4、经营业务范围

《营业执照》登记的经营范围为房地产开发、经营；实业投资；室内外装潢设计、施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

5、主要资产概况

鄞州城投置业有限公司主要资产为流动资产 187,150.76 万元，主要为货币资金和存货——开发成本，其中：

（1）货币资金账面值为 4,630.66 万元。

（2）存货——开发成本账面值为 320,982.49 万元，计提存货跌价准备

138,630.22 万元，账面余额 182,352.27 万元。主要为鄞州城投置业公司基本开发完成尚未销售的古林薛家一期(IV-8-e 地块)项目和尚未开发的古林薛家二期(IV-12-k 地块)项目。上述项目均坐落于宁波市鄞州区古林镇薛家村。其中：

古林薛家一期(IV-8-e 地块)项目占地 57,391.00 平方米，四至为北面隔规划路与瑞园小区和新古林中学相邻，东临薛家中路，南邻交通干道环城南路。高层住宅呈南北两排布置在北地块的北部，其中沿北侧规划路的三栋高层住宅的下部设置沿街商业，并在规划路上设置北地块小区的主要出入口。多层区(共 27 幢)位于北地块的南部，根据方位和朝向的不同，多层区分为两个组团。项目总建筑面积为 135,122.13 m²，包括：住宅可销售面积 79,948.99 m²；商铺可销售面积 3,689.85 m²；其余部分为公建和经营管理用房。至评估基准日，项目已基本开发完成，尚未取得《商品房销售许可证》，也尚未实现销售。

古林薛家二期(IV-12-k 地块)项目占地 49,977.00 平方米，《中华人民共和国国有土地使用证》(甬鄞国用〔2010〕第 18-05162 号)记载，土地用途为住宅用地；取得日期为 2010 年 4 月 29 日，证载有效期至 2011 年 3 月 17 日，之后证书延期至 2012 年 3 月 17 日。至评估基准日，该地块尚未开发建设，被评估单位尚未办理土地使用相关续期手续。为此，被评估单位已提供相关说明。

6、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2015 年 06 月 30 日，鄞州城投置业公司资产总计为 187,151.28 万元，负债合计 228,074.07 万元，净资产为-40,922.79 万元，实现营业收入 0.00 万元，净利润-63,553.82 万元。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2012-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2015-6-30
一、流动资产合计	233,553.27	228,027.51	210,127.23	187,150.76
二、非流动资产合计	0.29	1.25	0.77	0.52
其中：固定资产净额	0.29	1.25	0.77	0.52
资产总计	233,553.55	228,028.76	210,128.00	187,151.28
三、流动负债合计	267,479.22	165,088.34	184,896.96	205,474.07
四、非流动负债合计			2,600.00	22,600.00
负债合计	267,479.22	165,088.34	187,496.96	228,074.07
股东权益（所有者权益）	-33,925.67	62,940.42	22,631.04	-40,922.79

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
一、营业收入				
减：营业成本				
营业税金及附加				
销售费用		375.06	205.37	35.71
管理费用	118.512	176.53	125.09	65.50
财务费用	-11.96	-8.20	-6.25	-9.90
资产减值损失	34,592.95	590.52	39,985.17	63,462.51
二、营业利润	-34,699.50	-1,133.91	-40,309.38	-63,553.82
加：营业外收入	9.00			
减：营业外支出				
三、利润总额	-34,690.50	-1,133.91	-40,309.38	-63,553.82
减：所得税费用				
四、净利润	-34,690.50	-1,133.91	-40,309.38	-63,553.82

鄞州城投置业公司近三年及评估基准日的会计报表分别由大华会计师事务所
 （特殊普通合伙）和立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保
 留意见《审计报告》（大华审字〔2013〕020218 号、大华审字〔2014〕020126 号、

立信中联审字〔2015〕VIII-0019 号及立信中联审字〔2015〕D-0392 号)。

7、组织机构及部门设置

鄞州城投置业公司不设股东会，设执行董事 1 名，为公司的法定代表人，公司不设监事会，设监事 1 名。

8、公司执行的主要会计政策

(1) 会计期间

会计期间自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(3) 现金等价物的确定标准

以持有的期限短（一般是指从购买之日起三个月到期），流动性强，易于转换为已知金额现金，价值变动风险很小的投资作为确定现金等价物的标准。

(4) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款—应收账款余额前 5 名的款项；其他应收款—其他应收账款余额前 5 名的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

② 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

A. 信用风险特征组合的确定依据：具有类似信用风险特征。

B. 根据信用风险特征组合确定的计提方法：

组 合	依 据	坏账计提方法
组合 1	根据特定性质及特定对象确定：应收最终控制方宁波城投的工程代建款及其合并范围企业的往来款项余额；应收银联刷卡费、代付的物业维修基金等。	不计提坏账准备



组合 2	应收款项各项组合根据资产负债表日应收款项的可收回性。	余额百分比法(计提比例为 1%)
------	----------------------------	------------------

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与特定性质及特定对象款项和以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

④ 对于其他应收款项(包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等), 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(5) 存货

① 存货的分类

公司存货包括开发产品、开发成本和低值易耗品等。

② 存货的计价方法

存货取得时, 按成本进行初始计量, 包括采购成本、加工成本和其他成本。
存货发出时按加权平均法计价。

③ 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日对存货进行全面清查后, 按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

对于开发产品, 按照周边楼盘(可比较)的市场售价, 结合企业已售产品的售价及开发产品的层次、朝向、房型等因素, 确定预计的售价扣除相关费用及税费后确定可变现净值, 对其计提跌价准备。对开发成本, 按照拟开发完工的产品的预计售价扣除至完工可交付状态时尚需发生的成本、费用和相关税费后的金额确定可变现净值, 对其计提跌价准备。

资产负债表日按照单个存货项目计提存货跌价准备; 但对于数量繁多、单价

较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

④ 存货的盘存制度

公司存货盘存采用永续盘存制。

⑤ 低值易耗品的摊销方法

在领用时采用一次转销法进行摊销。

⑥ 开发产品、开发成本的核算方法如下：

A. 开发用土地的核算方法：购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，按土地地块计入开发成本单独核算；将土地投入商品房开发时，按商品房开发时实际使用部分的土地使用权的价值转入相关商品房的开发成本。

B. 开发建造成本的核算方法：房屋建筑物的开发建造均由其他工程建造公司承包，开发期内按房屋建筑物的实际开发建造完工程度及合同规定情况支付工程建造款，并计入开发成本。

C. 维修基金的核算方法：根据开发项目所在地有关规定，维修基金在开发产品销售（交付）时，向购房人收取或由公司计提入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

D. 公共配套设施费用的核算方法：不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项

目作为成本核算对象归集所发生的成本。

E. 质量保证金的核算方法：质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，中间质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

F. 为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用的核算方法：为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本；开发产品完工之后而发生的利息等借款费用，计入财务费用。

（6）固定资产的确认和计量

① 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- A. 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- B. 该固定资产的成本能够可靠地计量。

② 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	3	5.00	31.67

③ 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

④ 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- A. 租赁期满后租赁资产的所有权归属于公司；
- B. 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允

价值；

C. 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

D. 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

（7）借款费用

① 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

A. 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

B. 借款费用已经发生；

C. 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

② 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

③ 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

④ 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均

利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（8）职工薪酬

① 短期薪酬

公司在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

② 辞退福利

公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

③ 离职后福利

公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（9）收入

① 销售商品收入确认时间的判断标准

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所

有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，确认销售商品收入。

房产销售收入的确认方法：

A. 公司开发的房产项目已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务；

B. 已通知买方接收房屋，并且将结算账单提交买方，并得到买方确认；

C. 与实测面积相对应的房款已经确定，售房发票已开出，公司已收到价款或者取得客户限期内支付房款的承诺；

D. 商品房屋的成本已经发生，并且可以可靠计量。

② 让渡资产使用权收入确认时间的判断标准

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

A. 利息收入：按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算；

B. 租金收入：按照租赁合同、协议约定的承租日期、租赁金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时，按承租期间确认租金收入的实现。

C. 托管费收入：按照合同、协议约定的收费时间和方法计算。

③ 按完工百分比法确认收入的依据和方法

在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

A. 提供劳务交易结果能够可靠估计

按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入。同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后金额，结转当期劳务成本。

确定完工进度可以选用下列方法：已完工作的测量，已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，已经发生的成本占估计总成本的比例。

B. 提供劳务交易结果不能够可靠估计的

a. 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

b. 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（10）政府补助的确认和计量

① 政府补助，是公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指公司取得的，用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

② 会计处理

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(11) 递延所得税资产和递延所得税负债

公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法。

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

① 递延所得税资产的确认

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，未能同时满足：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

② 递延所得税负债的确认

公司对所有应纳税暂时性差异均确认为递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

商誉的初始确认，或者同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

③ 递延所得税资产减值

公司于资产负债表日，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的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（12）重要会计政策和会计估计变更

① 会计政策变更

报告期内，公司未发生会计政策变更事项。

② 会计估计变更

报告期内，公司未发生会计估计变更事项。

（13）税项

税 种	税 率	计税依据
营业税	5%	营业收入或预收收房款
城市维护建设税	7%	应缴纳的流转税额
教育费附加	3%	应缴纳的流转税额
地方教育费附加	2%	应缴纳的流转税额
企业所得税	25%	应纳税所得额

（二）其他评估报告使用者

根据委托方与我公司签订的《资产评估业务约定书》，其他报告使用者为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。

（三）委托方与被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位的股东，持有被评估单位 100%的股权。

二、评估目的

本次评估的目的是反映宁波市鄞州城投置业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为委托方拟转让所持有的宁波市鄞州城投置业有限公司的股权提供价值参考。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下：

宁波城投置业有限公司《股东决定书》。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为鄞州城投置业公司二〇一五年六月三十日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

根据《资产评估业务约定书》和被评估单位填报的资产、负债清查评估明细申报表，本次评估范围为鄞州城投置业公司二〇一五年六月三十日的资产和负债，上述申报的资产和负债所涉及的资产负债表已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于二〇一五年九月二十八日出具立信中联审字（2015）D-0392 号《审计报告》。经审计的账面情况如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面原值	账面净值	项目名称	账面原值	账面净值
一、流动资产合计		1,871,507,612.39	三、流动负债合计		2,054,740,690.39
其中:货币资金		46,306,595.35	其中:短期借款		
预付款项		540,500.00	应付账款		278,146,091.51
其他应收款		1,128,052.00	应交税费		89,473.33
减:坏账准备		9,269.99	应付利息		592,000.00
其他应收款净额		1,118,782.01	其他应付款		1,705,913,125.55
存货		1,823,522,713.28	一年内到期的非流动负债		70,000,000.00
其他非流动资产		19,021.75	四、非流动负债合计		226,000,000.00
二、非流动资产合计		5,238.15	其中:长期借款		226,000,000.00
其中:长期股权投资					
固定资产	23,750.00	5,238.15			
其中:设备类	23,750.00	5,238.15	负债合计		2,280,740,690.39
资产总计		1,871,512,850.54	所有者权益 (或股东权益)合计		-409,227,839.85

宁波市鄞州城投置业有限公司未申报上述资产和负债以外的其它资产和负债。

本项目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。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

企业申报的无形资产包括面积分别为 57,391.00 万平方米和 49,977.00 平方米的土地使用权两宗。上述无形资产均在存货——开发成本科目核算。

委估土地使用权两宗，均位于宁波市鄞州区古城镇薛家村，已取得《中华人民共和国国有土地使用证》，权证编号为甬鄞国用（2010）第 18-05163 号、甬鄞国用（2010）第 18-05162 号，用途为住宅用地，证载权利人为宁波市鄞州城投置业有限公司。基本情况如下表：

项目	宗地一	宗地二
土地权证编号	甬鄞国用（2010）第 18-05163 号	甬鄞国用（2010）第 18-05162 号
土地使用权人	宁波市鄞州城投置业有限公司	宁波市鄞州城投置业有限公司
座落	宁波市鄞州区古城镇薛家村	宁波市鄞州区古城镇薛家村
地号	18-71-009	18-71-008
地类(用途)	住宅用地	住宅用地



使用权类型	国有出让	国有出让
终止日期	2080-03-17	2080-03-17
剩余土地使用年限	64.71 年	64.71 年
使用权面积 (m ²)	57,391.00	49,977.00
开发程度	七通一平	七通一平

本次评估的存货——开发成本——古林薛家二期（IV-12-k 地块），依据被评估单位提供的《中华人民共和国国有土地使用证》显示：该土地使用权取得日期为 2010 年 4 月 29 日，证载有效期至 2011 年 3 月 17 日，之后证书延期至 2012 年 3 月 17 日。至评估基准日，被评估单位尚未办理土地使用相关续期手续。

截止评估基准日 2015 年 6 月 30 日，鄞州城投置业公司未申报账面未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日 2015 年 6 月 30 日，鄞州城投置业公司未申报表外资产。

（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）

本项目所有评估工作均由天津中联资产评估有限责任公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值、投资价值（或特定投资者价值）、在用价值、清算价值和残余价值。

根据本次评估目的、评估对象以及评估时的市场条件等具体情况，确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

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

本项目评估基准日为二〇一五年六月三十日，是委托方基于以下原因并综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的：

- 1、该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。
- 2、该基准日为鄞州城投置业公司的会计结算日，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

该评估基准日与《资产评估业务约定书》中确定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

（一）经济行为依据

宁波城投置业有限公司《股东决定书》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 3、《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通过）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

5、《中华人民共和国合同法》（1999 年 3 月 15 日第九届全国人民代表大会第二次会议通过 1999 年 3 月 15 日中华人民共和国主席令第十五号公布自 1999 年 10 月 1 日起施行）；

6、中华人民共和国国务院 （1991）第 91 号令 《国有资产评估管理办法》；

7、国务院办公厅 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》及财政部相关配套文件；

8、国务院 2003 年第 378 号令 《企业国有资产监督管理暂行条例》；

9、国务院国有资产监督管理委员会文件《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；

10、《关于进一步加强市属企业国有产权管理工作的通知 》（甬国资发[2015]1 号）；

11、《浙江省省属国有企业重大资产处置监督管理暂行办法》；

12、宁波市国资委《市属企业国有产权转让管理办法》甬国资发[2015]39 号；

13、关于进一步加强市属企业国有产权管理工作的通知（甬国资发[2015]1 号）；

14、《宁波市属企业国有资产评估管理暂行办法》（甬国资发〔2009〕32 号）。

15、《浙江省房地产开发管理条例》。

（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、《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）；
- 4、《资产评估准则——企业价值》（中评协〔2011〕227号）；
- 5、《资产评估准则——评估报告》（中评协〔2007〕189号）（中评协〔2011〕230号）；
- 6、《资产评估准则——评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
- 7、《资产评估准则——业务约定书》（中评协〔2007〕189号）（中评协〔2011〕230号）；
- 8、《资产评估准则——工作底稿》（中评协〔2007〕189号）；
- 9、《资产评估准则——机器设备》（中评协〔2007〕189号）；
- 10、《资产评估准则——不动产》（中评协〔2007〕189号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2008〕218号、中评协〔2011〕230号）；
- 13、《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2010〕214号）；
- 14、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 15、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 16、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
- 17、《企业会计准则——应用指南》（财会〔2006〕18号）。

（四）权属依据

- 1、被评估单位申报的清查评估明细表；
- 2、会计报表、会计账簿、原始凭证、发票等会计资料；

3、《中华人民共和国国有土地使用证》（甬鄞国用〔2010〕第 18-05163 号、甬鄞国用〔2010〕第 18-05162 号）；

4、《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第〔2010〕浙规地字第 0260613 号、地字第〔2010〕浙规地字第 0260614 号）；

5、《中华人民共和国建设工程规划许可证》（〔2010〕浙规建字第 0260683 号）；

6、《中华人民共和国建设工程施工许可证》（编号：380227201012270101）；

7、关于委估土地使用权有效期的相关说明；

8、被评估单位提供的其它有关说明资料。

（五）取价依据

1、被评估单位提供的资产评估申报资料，有关原始凭证及情况说明等；

2、被评估单位提供的会计报表、订购合同及发票等财务资料；

3、被评估单位提供的施工合同及有关资料；

4、《宁波市基准地价更新研究》；

5、土地招拍挂网和中国土地网网上查询资料；

6、向设备销售商询价取得的资料；

7、大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字〔2013〕020218 号、大华审字〔2014〕020126 号《审计报告》及立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的立信中联审字（2015）VIII-0019 号及立信中联审字（2015）D-0392 号《审计报告》。

11、评估基准日执行的中国人民银行 2015 年 06 月 30 日公布的存贷款利率；

12、评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。



（六）其他依据

- 1、被评估单位《营业执照》（注册号：330212000125874（1/1）号）；
- 2、被评估单位《中华人民共和国组织机构代码证》（代码：69820138-0）；
- 3、被评估单位《税务登记证》（鄞地税登字 330227698201380 号）；
- 4、委托方与资产评估机构签订的《资产评估业务约定书》；
- 5、其他与评估有关的资料。

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。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于我国目前市场公开资料较缺乏，在选取与被评估单位类似参照物（案例）方面具有极大难度，故本次评估不采纳市场法。

收益法是将企业作为独立获利能力的主体，通过合理预测该主体未来盈利进行折现获得企业整体价值，收益法评估结果依赖于未来盈利预测的可靠度。

鄞州城投置业公司成立于 2009 年，至评估基准日尚未有营业收入，企业无可以利用的企业历史财务数据测算企业各项效益指标，并且企业未来待开发项目尚不明确，无法结合企业未来发展规划对未来数据予以预测。因此，本次评估不采纳收益

法。

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，企业账务处理符合国家相关规定，历史成本记录较完整、可靠，故具备资产基础法评估条件可采用资产基础法予以评估。

综上，结合此次评估目的和评估对象特点，本次采用资产基础法进行评估。

（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

纳入本次评估范围的流动资产包括货币资金、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。分述如下：

（1）货币资金

本项目货币资金包括库存现金和银行存款。

对库存现金，根据现金盘点结果依据盘点日至评估基准日现金收支业务的发生额，推算出评估基准日现金账面余额，在与企业账面金额核对无误后，以申报账面值确定评估值；对银行存款，经核实银行存款日记账、对账单以及银行存款余额调节表并函证后，以申报账面值确定评估值。

（2）预付款项

评估人员在核实相关账务资料的基础上，对每笔预付款项的发生时间、账龄、

债务人的资信状况进行分析，在未得到相关债务人破产、撤销或不能按合同及时提供货物的情况下，认为预付账款均可按预付目的实现，以申报账面值确定评估值。

（3）其他应收款

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，对于可能无法收回的款项进行了证据的收集，未发现确有证据表明存在无法收回的款项，以申报账面值确定评估结果。坏账准备按相关规定评估结果为零。

（4）存货

本项目存货为开发成本。

① 基本情况

开发成本包括鄞州城投置业公司基本开发完成尚未销售的古林薛家一期（IV-8-e 地块）项目和尚未开发的古林薛家二期（IV-12-k 地块）项目。上述项目均坐落于宁波市鄞州区古林镇薛家村。其中：

古林薛家一期（IV-8-e 地块）项目占地 57,391.00 平方米，四至为北面隔规划路与瑞园小区和新古林中学相邻，东临薛家中路，南邻交通干道环城南路。高层住宅呈南北两排布置在北地块的北部，其中沿北侧规划路的三栋高层住宅的下部设置沿街商业，并在规划路上设置北地块小区的主要出入口。多层区（共 27 幢）位于北地块的南部，根据方位和朝向的不同，多层区分为两个组团。项目总建筑面积为 135,122.13 m²，包括：住宅可销售面积 79,948.99 m²；商铺可销售面积 3,689.85 m²；其余部分为公建和经营管理用房。至评估基准日，项目已基本开发完成，尚未取得《商品房销售许可证》，也尚未实现销售。

古林薛家二期（IV-12-k 地块）项目占地 49,977.00 平方米，《中华人民共和国国有土地使用证》（甬鄞国用〔2010〕第 18-05162 号）记载，土地用途为住宅用地；取得日期为 2010 年 4 月 29 日，证载有效期至 2011 年 3 月 17 日，之后证书延期至 2012 年 3 月 17 日。至评估基准日，该地块尚未开发建设，被评估单位尚未办理土地使用相关续期手续。

② 评估方法介绍

I、古林薛家一期（IV-8-e 地块）项目

根据项目周边房地产市场比较成熟，采用在开发商品房市场价值的基础上扣除相关销售税费、合理利润的方法进行评估。主要采用市场比较法确定开发商品房销售金额，在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。

评估范围内商品房尚未开盘，也尚未取得商品房预售许可证，通过对周边房产交易情况的了解，采用在以市场法得出的市场价基础上扣减合理的销售费用、销售税金及附加、土地增值税、所得税费用和适当税后净利润等确定委估资产的评估值。评估值的计算公式为：

评估单价=待评估房地产销售单价×[1-开发产品销售税金及附加率-土地增值税-销售费用率-销售利润率×所得税率-销售利润率×（1-所得税率）×扣减系数]

评估总价=评估单价×建筑面积

采用市场比较法确定开发产品销售金额，是将被评估的房地产和同一供需圈内近期已销售的相同或相类似的房地产相比较，找出评估对象与每个参照物之间的房地产价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估房地产的市场价格。

通过对周边住宅市场进行调查，采用市场比较法对估价对象商品房销售单价进

行测算，具体公式如下：

评估比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况调整修正系数

根据以上公式测算得到三个评估比准价格后，采用算术平均法求出商品房销售单价。具体计算过程如下：

i、搜集交易案例，选取可比实例：

经评估人员现场查看委估对象的实际情况，调查周围同一供求范围的同等用途房地产的交易情况。在此基础上，本着交易时间与估价时点接近，处于同一供求范围内，属于正常交易，用途相同的原则，选择了近期销售的三个商品房楼盘作为可比实例。

ii、建立价格可比基础：将可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

iii、进行各种因素的比较：将委估对象和可比实例进行各种因素的比较。

iv、进行各种因素的修正：主要包括以下几方面的情况修正。

a、进行交易情况修正

经调查，可比实例均属于楼盘挂牌价格，根据估价人员对周边同类房地产交易状况调查，确定修正系数。

b、进行交易日期修正

将可比实例的楼盘挂牌时间与评估基准日进行比较，同时根据宁波市公布的每日房价信息并结合一期项目所在区域房地产市场的具体情况，考虑估价对象的具体情况，综合分析确定修正系数。

c、进行房地产状况调整，包括：区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整。

E、楼层修正系数的确定

调查宁波市类似商品房开发项目楼层销售差价，综合确定楼层修正系数。

II、古林薛家二期（IV-12-k 地块）项目

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，评估方法的选择应按照土地估价技术规程中各种方法的使用范围，并结合估价对象所在区域房地产市场状况、估价对象的性质、特点以及估价目等因素来确定。

评估人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，根据估价对象的实际情况，确定本次评估采用的方法。

依据本次评估目的，委估国有土地使用权用途为住宅用地，周边区域成交了一些类似用途的土地出让案例，适宜采用市场比较法进行评估。

市场比较法：是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。市场比较法的计算公式为：

待估宗地楼面地价＝（可比实例楼面地价×容积率修正系数）×（交易日期修正系数×交易情况修正系数×交易方式修正系数×土地使用年限修正系数×土地用途修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数）

根据被评估单位介绍情况，核对相关账务资料，了解其账面价值的构成。

在有关人员陪同下，进行现场勘察，通过查阅产权证明文件，核对土地位置、用途、面积、使用权类型，对宗地的场内外开发程度、基础设施状况 土地利用状况进行现场勘察，并了解周边的环境状况等。 估算、汇总评估结果。

评估值 = Σ 委估宗地使用面积 $\times$ 评估土地单价

对古林薛家二期（IV-12-k 地块）项目土地交易契税、开发间接费用以账面值列示评估值，至评估基准日应担负的利息评估值为零。

存货跌价准备按相关规定评估为零。

（5）其他流动资产

对其他流动资产的评估，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后的账面值确定为评估值。

2、非流动资产

本项目非流动资产为固定资产——电子及办公设备。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

计算公式为：评估值 = 重置成本 $\times$ 成新率

电子及办公设备申报账面原值为人民币 23,750.00 元、账面净值为人民币 5,238.15 元，共 7 项。主要包括台式电脑、笔记本电脑、打印机、一体机和空调，分布于公司办公场所内，目前均正常使用中。

A、重置价值的确定

评估人员根据资产清查评估明细表及相关资料，在现场清查、核实的基础上对委估的电子设备进行了勘察，并以现行市场价格为基础，主要采用向设备经销商直接询价或网上查询的方式确定重置价，因本次委估电子设备大部分体积小、不需安装，或者售价已包含运杂费和安装调试费，参照现行市场购置的价格确定。对于已不再生产或无法获得该设备的购置价的设备，根据替代原则找性能基本相同的设备

价格加以调整作为该设备的购置价,或采用相关价格指数进行调整,以及对比同类设备价格求取设备购置价。对生产年代久远,已无同类型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

B、成新率的确定

对于一些购置日期较短、构造简单、价值量比较低的设备,对其成新率的评估采用年限法;对于购置日期较为久远、构造比较复杂、价值量比较大的设备,对其成新率的评估采用综合法评估。

a、年限法

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料,并结合评估人员的经验,合理确定各类设备的经济使用年限。

计算公式: $\text{成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$

b、观测法

通过实地勘查、查阅技术资料及听取企业有关人员的介绍,根据设备的机械性能、运行情况、主要部件的损耗情况、外观等因素,以及使用、维护、保养状况,对设备各部位进行打分,并综合考虑了设备的管理情况、运行环境等因素,确定设备的技术评定成新率。

c、综合法

权重系数根据经验数据及有关资料确定,一般观测法占60%,年限法占40%。

计算公式:

$\text{综合成新率} = \text{观测法权重} \times \text{观测法成新率} + \text{年限法权重} \times \text{年限法成新率}$

C、评估值的确定

计算公式: $\text{评估值} = \sum (\text{重置价值} \times \text{综合成新率})$

3、负债

负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、应交税费、应付利息、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债，非流动负债包括长期借款。

评估人员主要依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估包括评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，于二〇一五年九月三十日出具资产评估报告书。

（一）接受委托阶段

1、我公司接受委托，对鄞州城投置业公司全部股东权益进行价值评估，在明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，与委托方签订了《资产评估业务约定书》。

2、我公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，进驻委托方，听取其介绍委估资产情况。

（二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员在指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，填报“资产评估明细表”，并收集准备资产评估所需资料。

（三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

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、经营状况等情况。

2、收集各项财务、经营、建设资料，指导企业相关的财务与资产管理人員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”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。

对在建房地产开发项目，首先了解在建房地产开发项目的概况、付款情况及目前工程建设情况，收集并核实了有关规划文件、设计文件、开工文件及土地权属文件，查阅了工程记录、付款凭证等相关资料，核对工程内容、进度及付款情况是否与申报情况一致。

评估人员在建房地产开发进行了现场勘察，了解房屋地理位置、周边环境、配套设施、交通状况、项目规划、工程进度、项目预算等，并对具体项目的建设时间、五证是否齐全(土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、销售许可证等)等进行核实，对周边同类项目进行市场调研。

3、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）已对纳入本次评估范围的各项资产和负债以评估基准日为审计截止日进行审计，被评估单位以审定结果作为本次资产评估的申报账面值。

4、根据资产评估申报明细表到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。对固定资产进行了全面核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点，然后，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，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行调查，以确认

做到权属清晰。

6、根据具体评估方法收集、计算各项参数，估算本次评估采用的各评估方法结果；同时撰写评估技术说明和评估报告。

（四）评估汇总阶段

1、根据具体评估方法收集、计算各项参数，估算本次评估采用的各评估方法结果，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。

2、对各评估方法初步评估结果进行综合分析、调整、修改和完善；分析各评估方法结果的合理性，选取适当的评估方法结果作为评估报告最终评估结论。

（五）提交评估报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，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，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

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、企业持续经营的假设

它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够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。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对鄞州城投置业公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

(1) 资产账面价值 187,151.28 万元（壹拾捌亿柒仟壹佰伍拾壹万贰仟捌佰元），评估值 158,765.60 万元（壹拾伍亿捌仟柒佰陆拾伍万陆仟元），评估减值 28,385.68 万元（贰亿捌仟叁佰捌拾伍万陆仟捌佰元），减值率 15.17%。

(2) 负债账面价值 228,074.07 万元（贰拾贰亿捌仟零柒拾肆万零柒佰元），评估值 228,074.07 万元（贰拾贰亿捌仟零柒拾肆万零柒佰元），无评估增减值。

(3) 净资产账面价值 -40,922.79 万元（负肆亿零玖佰贰拾贰万柒仟玖佰元），评估值 -69,308.47 万元（负陆亿玖仟叁佰零捌万肆仟柒佰元），评估减值 28,385.68 万元（贰亿捌仟叁佰捌拾伍万陆仟捌佰元），减值率 69.36%。

账面价值、评估价值、增减值及增值率的详细情况见资产评估结果汇总表：

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= (B-A) /A×100%
流动资产	1	187,150.76	158,764.50	-28,386.26	-15.17
非流动资产	2	0.52	1.10	0.58	109.52
其中：固定资产	3	0.52	1.10	0.58	109.52
资 产 总 计	4	187,151.28	158,765.60	-28,385.68	-15.17
流动负债	5	205,474.07	205,474.07	0.00	0.00
非流动负债	6	22,600.00	22,600.00	0.00	0.00
负 债 总 计	7	228,074.07	228,074.07	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	8	-40,922.79	-69,308.47	-28,385.68	-69.36

评估结果详细情况见评估明细表。

宁波市鄞州城投置业有限公司股东全部权益价值为人民币-69,308.47万元（负陆亿玖仟叁佰零捌万肆仟柒佰元）。

十一、特别事项说明

1、本次评估的存货——开发成本——古林薛家二期（IV-12-k 地块），依据被评估单位提供的《中华人民共和国国有土地使用证》显示：该土地使用权取得日期为2010年4月29日，证载有效期至2011年3月17日，之后证书延期至2012年3月17日。至评估基准日，被评估单位尚未办理土地使用相关续期手续。为此，被评估单位已提供相关说明，提请评估报告使用者予以关注。

2、本次评估的存货——开发成本——古林薛家一期商品房面积是由被评估单位申报。若评估报告日后，被评估单位取得上述商品房由有资质单位出具的房屋测绘报告面积与被评估单位申报面积不一致，应按照商品房房屋测绘面积对本评估结果进行相应调整。

3、本次评估的存货——开发成本——古林薛家一期商品房已基本完工，但尚未

取得《商品房销售许可证》，也未经过相关机构验收，本次评估未考虑上述因素对评估结果的影响。

4、本项目评估对象为宁波市鄞州城投置业有限公司评估基准日的股东全部权益价值，未考虑股东部分权益价值的溢价（或者折价）。由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料，本次评估中没有考虑资产流动性等因素对评估结果的影响。

5、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）评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的；

（二）评估报告只能由业务约定书中载明的评估报告使用者使用；

（三）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得注册资产评估师及其所在评估机构同意，本评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（四）评估报告的使用有效期

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后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日二〇一五年六月三十日至二〇一六年六月二十九日有效。超过一年，需重新进行评估。

通常情况下，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以



天津中联资产评估有限责任公司
ZHONGLIAN ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

十三、评估报告日

二〇一五年九月三十日。

天津中联资产评估有限责任公司

中国·天津

二〇一五年九月三十日

法定代表人:



注册资产评估师:



注册资产评估师:



附件目录

- 1、宁波城投置业有限公司《股东决定书》复印件；
- 2、宁波城投置业有限公司《营业执照》（副本）（注册号：330200000029384（1/1））
复印件；
- 3、宁波市鄞州城投置业有限公司《营业执照》（副本）（注册号：330212000125874
（1/1））复印件；
- 4、宁波市鄞州城投置业有限公司评估基准日《审计报告》复印件；
- 5、宁波市鄞州城投置业有限公司《中华人民共和国国有土地使用证》（甬鄞国
用〔2010〕第 18-05163 号、甬鄞国用〔2010〕第 18-05162 号）复印件；
- 6、宁波市鄞州城投置业有限公司《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地
字第〔2010〕浙规地字第 0260613 号、地字第〔2010〕浙规地字第 0260614 号）复
印件；
- 7、宁波市鄞州城投置业有限公司《中华人民共和国建设工程规划许可证》（副
本）（〔2010〕浙规建字第 0260683 号）复印件；
- 8、宁波市鄞州城投置业有限公司《中华人民共和国建设工程施工许可证》（编
号：380227201012270101）复印件；
- 9、宁波市鄞州城投置业有限公司关于委估土地使用权有效期的相关说明；
- 10、资产评估委托方承诺函；
- 11、资产评估被评估单位承诺函；
- 12、注册资产评估师承诺函；
- 13、资产评估机构资格证书复印件；
- 14、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件；



- 15、资产评估机构营业执照（副本）复印件；
- 16、参加评估人员名单及其资格证书复印件；
- 17、《资产评估业务约定书》复印件。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：宁波市鄞州城投置业有限公司

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= (B-A) /A×100%
流动资产	1	187,150.76	158,764.50	-28,386.26	-15.17
非流动资产	2	0.52	1.10	0.58	109.52
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	0.52	1.10	0.58	109.52
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14				
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产总计	20	187,151.28	158,765.60	-28,385.68	-15.17
流动负债	21	205,474.07	205,474.07		
非流动负债	22	22,600.00	22,600.00		
负债总计	23	228,074.07	228,074.07		
净资产(所有者权益)	24	-40,922.79	-69,308.47	-28,385.68	-69.36

评估机构：天津中联资产评估有限责任公司

法定代表人：龚波

项目负责人：石金生

签字注册资产评估师：石金生、殷长钧

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2015年6月30日

表2
共23页第2页

被评估单位：宁波市鄞州城投置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	1,871,507,612.39	1,587,645,000.69	-283,862,611.70	-15.17
2	货币资金	46,306,595.35	46,306,595.35		
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款				
6	预付款项	540,500.00	540,500.00		
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款	1,118,782.01	1,128,052.00	9,269.99	0.83
10	存货	1,823,522,713.28	1,539,650,831.59	-283,871,881.69	-15.57
11	一年内到期的非流动资产				
12	其它流动资产	19,021.75	19,021.75		
13	二、非流动资产合计	5,238.15	10,975.00	5,736.85	109.52
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产				
19	固定资产	5,238.15	10,975.00	5,736.85	109.52
20	在建工程				
21	工程物资				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产				
25	无形资产				
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其它非流动资产				
31	三、资产总计	1,871,512,850.54	1,587,655,975.69	-283,856,874.85	-15.17

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2015年6月30日

表2
共23页第3页

被评估单位：宁波市鄞州城投置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	2,054,740,690.39	2,054,740,690.39		
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	278,146,091.51	278,146,091.51		
37	预收款项				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费	89,473.33	89,473.33		
40	应付利息	592,000.00	592,000.00		
41	应付股利				
42	其他应付款	1,705,913,125.55	1,705,913,125.55		
43	一年内到期的非流动负债	70,000,000.00	70,000,000.00		
44	其它流动负债				
45					
46	五、非流动负债合计	226,000,000.00	226,000,000.00		
47	长期借款	226,000,000.00	226,000,000.00		
48	应付债券				
49	长期应付款				
50	专项应付款				
51	预计负债				
52	递延所得税负债				
53	其他非流动负债				
54					
55	六、负债合计	2,280,740,690.39	2,280,740,690.39		
56					
57	七、净资产（所有者权益）	-409,227,839.85	-693,084,714.70	-283,856,874.85	-69.36

评估机构：天津中联资产评估有限责任公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：宁波市鄞州城投置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	46,306,595.35	46,306,595.35		
3-2	交易性金融资产				
3-3	应收票据				
3-4	应收账款				
3-5	预付账款	540,500.00	540,500.00		
3-6	应收利息				
3-7	应收股利				
3-8	其他应收款	1,118,782.01	1,128,052.00	9,269.99	0.83
3-9	存货	1,823,522,713.28	1,539,650,831.59	-283,871,881.69	-15.57
3-10	一年内到期的非流动资产				
3-11	其它流动资产	19,021.75	19,021.75		
3	流动资产合计	1,871,507,612.39	1,587,645,000.69	-283,862,611.70	-15.17

被评估单位填表人：张锦生

评估人员：石金生、殷长钧

填表日期：2015年09月28日

货币资金评估汇总表

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：宁波市鄞州城投置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3--1--1	现金	34.16	34.16			
3--1--2	银行存款	46,306,561.19	46,306,561.19			
3--1--3	其他货币资金					
合计		46,306,595.35	46,306,595.35			

被评估单位填表人：张锦牛

评估人员：石金牛、殷长钧

填表日期：2015年09月28日

货币资金--现金评估明细表

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：宁波市鄞州城投置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	存放部门（单位）	币种	外币账面金额	评估基准日 汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	公司财务部	人民币			34.16	34.16	0.00	0.00	
本页小计			0.00		34.16	34.16	0.00	0.00	
合 计			0.00		34.16	34.16	0.00	0.00	

被评估单位填表人：张锦生

评估人员：石金生、殷长钧

填表日期：2015年09月28日

被评估单位：宁波市鄞州城投置业有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：张锦生

评估人员：石金生、殷长钧

填表日期：2015年09月28日

其他应收款评估明细表

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：宁波市鄞州城投置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位(人)名称 (结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	宁波海盛投资有限公司	古林薛家一期月湖盛园营销中心租赁保证金	2015.3.30	1年以内	人民币	201,053.00	201,053.00	0.00	0.00	
2	宁波望春工业发展有限公司	古林一期绿化修复押金	2015.5.27	1年以内	人民币	926,999.00	926,999.00	0.00	0.00	
合 计						1,128,052.00	1,128,052.00	0.00	0.00	
减：其他应收款坏账准备						9,269.99	0.00	0.00	-100.00	
合 计						1,118,782.01	1,128,052.00	9,269.99	0.83	

被评估单位填表人：张锦生

评估人员：石金生、殷长钧

填表日期：2015年09月28日

存货评估汇总表

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：宁波市鄞州城投置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估值	增值额	增值率%
3--9--1	材料采购（在途物资）				
3--9--2	原材料				
3--9--3	在库周转材料				
3--9--4	委托加工物资				
3--9--5	开发商品				
3--9--6	开发成本	1,823,522,713.28	1,539,650,831.59	-283,871,881.69	-15.57
3--9--7	发出商品				
3--9--8	在用周转材料				
存货合计		1,823,522,713.28	1,539,650,831.59	-283,871,881.69	-15.57
减：存货跌价准备					
存货净额		1,823,522,713.28	1,539,650,831.59	-283,871,881.69	-15.57

被评估单位填表人：张锦生

评估人员：石金生、殷长钧

填表日期：2015年09月28日

存货---开发成本评估明细表

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：宁波市鄞州城投置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	细项	权证编号	土地位置	使用权面积(㎡)	容积率	土地取得日期	使用权类型	土地用途	账面价值	评估价值		增减值	增值率%	备注
											评估单价	金额			
1	古林薛家一期 (IV-8-e地块)	土地出让金	甬鄞国用 (2010) 第18-05163号	宁波市鄞州区 古城镇薛家村	57,391.00	1.6	2010.04.29	出让	住宅用地	955,560,150.00	19,568.00	1,123,000,000.00	-896,213,434.07	-44.38	
		契税								28,666,804.50					
		前期工程费								16,564,088.00					
		建筑安装工程费								622,661,677.67					
		基础设施费								21,108,562.30					
		开发间接费用								187,360.90					
		利息支付								374,464,790.70					
2	古林薛家二期 (IV-12-k地块)	土地出让金	甬鄞国用 (2010) 第18-05162号	宁波市鄞州区 古城镇薛家村	49,977.00	1.6	2010.04.29	出让	住宅用地	832,117,050.00	8,337.00	382,370,000.00	-773,960,672.59	-65.01	
		契税								24,963,511.50		24,963,511.50			
		前期工程费								9,317,320.09		9,317,320.09			
		利息支付								324,213,622.59		0.00			
本页小计					107,368.00					3,209,824,938.25		1,539,650,831.59	-1,670,174,106.66	-52.03	
减：存货跌价准备										1,386,302,224.97		0.00	-1,386,302,224.97	-100.00	
合 计					107,368.00					1,823,522,713.28		1,539,650,831.59	-283,871,881.69	-15.57	

被评估单位填表人：张锦生

评估人员：石金生、殷长钧

填表日期：2015年09月28日

一年内到期的非流动资产评估明细表

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：宁波市鄞州城投置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	现场售楼处房租	2014年	7-11月房租		19,021.75	19,021.75	0.00	0.00	
本页小计					19,021.75	19,021.75	0.00	0.00	
合 计					19,021.75	19,021.75	0.00	0.00	

被评估单位填表人：张锦生

评估人员：石金生、殷长钧

填表日期：2015年09月28日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：宁波市鄞州城投置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4--1	可供出售金融资产				
4--2	持有至到期投资				
4--3	长期应收款				
4--4	长期股权投资				
4--5	投资性房地产				
4--6	固定资产	5,238.15	10,975.00	5,736.85	109.52
4--7	在建工程				
4--8	工程物资				
4--9	固定资产清理				
4--10	生产性生物资产				
4--11	油气资产				
4--12	无形资产				
4--13	开发支出				
4--14	商誉				
4--15	长期待摊费用				
4--16	递延所得税资产				
4--17	其他非流动资产				
4	非流动资产合计	5,238.15	10,975.00	5,736.85	109.52

被评估单位填表人：张锦生

评估人员：石金生、殷长钧

填报日期：2015年9月28日

固定资产评估汇总表

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：宁波市鄞州城投置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计								
4--6-1	固定资产-房屋建筑物								
4--6-2	固定资产-构筑物及其它辅助设施								
4--6-3	固定资产-管道及沟槽								
	设备类合计	23,750.00	5,238.15	22,080.00	10,975.00	-1,670.00	5,736.85	-7.03	109.52
4--6--4	固定资产--机器设备								
4--6--5	固定资产--车辆								
4--6--6	固定资产--电子设备	23,750.00	5,238.15	22,080.00	10,975.00	-1,670.00	5,736.85	-7.03	109.52
4--6--7	固定资产--土地								
固定资产合计		23,750.00	5,238.15	22,080.00	10,975.00	-1,670.00	5,736.85	-7.03	109.52
减：固定资产减值准备									
固定资产合计		23,750.00	5,238.15	22,080.00	10,975.00	-1,670.00	5,736.85	-7.03	109.52

被评估单位填表人：张锦生

评估人员：石金生、殷长钧

填表日期：2015年09月28日

固定资产---电子及办公设备评估明细表

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：宁波市鄞州城投置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	030001	空调	3匹 柜式	格力	1	台	2010-11-30	2010-11-30	8,400.00	420.00	7,800.00	40	3,120.00	642.86	
		空调	1.5匹	格力	1	台	2010-11-30	2010-11-30							
2	030002	电脑	嘉悦(液显)	联想	1	台	2013-04-01	2013-04-01	4,250.00	1,334.05	3,680	55	2,024.00	51.72	
3	030003	一体机	BOISB-09-06-00	惠普	1	台	2013-04-01	2013-04-01	2,250.00	706.25	2,100	55	1,155.00	63.54	
4	030004	打印机	1007	惠普	1	台	2013-04-01	2013-04-01	2,050.00	643.45	1,850	55	1,018.00	58.21	
5	030005	打印机	1007	惠普	1	台	2013-04-01	2013-04-01	2,050.00	643.45	1,850	55	1,018.00	58.21	
6	030006	笔记本电脑	VGN-Z5PG	戴尔	1	台	2013-04-01	2013-04-01	4,750.00	1,490.95	4,800	55	2,640.00	77.07	
本页小计					7				23,750.00	5,238.15	22,080.00		10,975.00	109.52	
合 计					7				23,750.00	5,238.15	22,080.00		10,975.00	109.52	
减：电子设备减值准备															
合 计					7				23,750.00	5,238.15	22,080.00		10,975.00	109.52	

被评估单位填表人：张锦生

评估人员：石金生、殷长钧

填表日期：2015年09月28日

流动负债评估汇总表

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：宁波市鄞州城投置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5--1	短期借款				
5--2	交易性金融负债				
5--3	应付票据				
5--4	应付账款	278,146,091.51	278,146,091.51		
5--5	预收账款				
5--6	应付职工薪酬				
5--7	应交税费	89,473.33	89,473.33		
5--8	应付利息	592,000.00	592,000.00		
5--9	应付股利（应付利润）				
5--10	其他应付款	1,705,913,125.55	1,705,913,125.55		
5--11	一年内到期的非流动负债	70,000,000.00	70,000,000.00		
5--12	其它流动负债				
5	流动负债合计	2,054,740,690.39	2,054,740,690.39		

被评估单位填表人：张锦生

评估人员：石金生、殷长钧

填表日期：2015年09月28日

应付账款评估明细表

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：宁波市鄞州城投置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	币种	账面价值	评估价值	备注
1	通力电梯有限公司	2013.12	电梯设备款	人民币	538,238.00	538,238.00	
2	一期暂估工程款	2015.6.30	古林镇薛家项目一期暂估工程款	人民币	277,607,853.51	277,607,853.51	
本页小计					278,146,091.51	278,146,091.51	
合 计					278,146,091.51	278,146,091.51	

被评估单位填表人：张锦生

评估人员：石金生、殷长钧

填表日期：2015年09月28日

应交税费评估明细表

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：宁波市鄞州城投置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	宁波市鄞州区地方税务局	2015.6	土地使用税	89,473.33	89,473.33	
本页小计				89,473.33	89,473.33	
合 计				89,473.33	89,473.33	

被评估单位填表人：张锦生

评估人员：石金生、殷长钧

填表日期：2015年09月28日

评估基准日：2015年6月30日

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	本金	利息所属期间	计息天数	年利率%	账面价值	评估价值	备注
1	浦发银行宁波分行	2015.6	296,000,000.00	2015-6-21~2015-6-30	10	7.20%	592,000.00	592,000.00	
本页小计			296,000,000.00				592,000.00	592,000.00	
合 计			296,000,000.00				592,000.00	592,000.00	

评估人员：石金生、殷长钧

填表日期：2015年09月28日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：宁波市鄞州城投置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	宁波富达股份有限公司	2015.6	借款本金	1,657,400,000.00	1,657,400,000.00	
2	宁波富达股份有限公司	2015.6	借款利息	47,675,304.00	47,675,304.00	
3	宁波市建设集团股份有限公司	2012.11	一期塘渣回填工程质保金	100,000.00	100,000.00	
4	宁波市建设集团股份有限公司	2014.12	二期临时围墙款	12,823.00	12,823.00	
5	宁波市工业建筑设计研究院有限公司	2013.9	一期变配电工程建筑设计质保金	60,000.00	60,000.00	
6	上海大峡谷模型设计有限公司	2015.6	一期质保金	0.00	0.00	
7	通力电梯有限公司宁波分公司	2014.9	一期电梯设计安装质保金	69,883.00	69,883.00	
8	杭州汉嘉贸易有限公司	2014.9	一期样板房厨具质保金	9,736.80	9,736.80	
9	上海全品室内装饰配套工程有限公司	2014.12	古林薛家一期软装款	82,276.45	82,276.45	
10	宁波江东允升门窗安装有限公司	2015.5	一期样板房车库门保修金	342.30	342.30	
11	浙江华创智能工程有限公司	2012.6	一期智能化工程履约质保金	502,760.00	502,760.00	
本页小计				1,705,913,125.55	1,705,913,125.55	
合 计				1,705,913,125.55	1,705,913,125.55	

被评估单位填表人：张锦生

评估人员：石金生、殷长钧

填表日期：2015年09月28日

一年内到期的非流动负债评估明细表

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：宁波市鄞州城投置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算项目	发生日期	到期日	票面 月利率%	账面价值	评估价值	备注
1	浦发银行宁波分行银行借款	2015年1月9日	2015年12月20日	0.60%	70,000,000.00	70,000,000.00	
本页小计					70,000,000.00	70,000,000.00	
合 计					70,000,000.00	70,000,000.00	

被评估单位填表人：张锦生

评估人员：石金生、殷长钧

填表日期：2015年09月28日

非流动负债评估汇总表

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：宁波市鄞州城投置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
6--1	长期借款	226,000,000.00	226,000,000.00		
6--2	应付债券				
6--3	长期应付款				
6--4	专项应付款				
6--5	预计负债				
6--6	递延所得税负债				
6--7	其他非流动负债				
6	非流动负债合计	226,000,000.00	226,000,000.00		

被评估单位填表人：张锦生

评估人员：石金生、殷长钧

填表日期：2015年09月28日

评估基准日：2015年6月30日

金额单位：人民币元

序号	放款银行(或机构)名称（全称）	发生日期	到期日	月利率%	币种	账面价值	评估价值	备注
1	浦发银行宁波分行	2014年12月31日	2017年12月30日	0.60%	人民币	26,000,000.00	26,000,000.00	
2	浦发银行宁波分行	2015年1月9日	2017年12月30日	0.60%	人民币	123,000,000.00	123,000,000.00	
3	浦发银行宁波分行	2015年1月9日	2017年12月30日	0.60%	人民币	77,000,000.00	77,000,000.00	
本页小计						226,000,000.00	226,000,000.00	
合 计						226,000,000.00	226,000,000.00	

被评估单位填表人：张锦生

填表日期：2015年09月28日