

**深圳市中洲投资控股股份有限公司拟收购
青岛市联顺地产有限公司股权项目
评估说明**

中企华评报字(2015)第 4149 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一五年十二月三日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明	3
第一章 评估对象与评估范围说明	4
一、评估对象与评估范围	4
二、企业申报的实物资产情况	4
三、企业申报的无形资产情况	5
四、企业申报的表外资产情况	5
五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	5
第二章 资产核实情况总体说明	6
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、影响资产核实的事项及处理方法	7
三、核实结论	7
第三章 资产基础法评估技术说明	8
一、流动资产评估技术说明	8
二、机器设备评估技术说明	17
三、流动负债评估技术说明	21
第四章 评估结论及分析	23
一、评估结论	23
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因	23
评估说明附件	25
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明	25

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容委托方和被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明。

第三部分 资产评估说明

本部分内容由评估师编写。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是青岛市联顺地产有限公司(简称“联顺地产”)的股东全部权益。

评估范围是青岛市联顺地产有限公司的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估范围是评估对象涉及的全部资产及相关负债。评估范围内的资产为流动资产,总资产账面价值为 36,422.90 万元;负债为流动负债,总负债账面价值为 44,423.07 万元;净资产账面价值为-8,000.17 万元。

评估基准日,评估范围内的资产、负债账面价值已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留意见。

(三)委托评估的资产权属状况

评估范围内的资产和负债权属清晰,权属证明完善。

二、企业申报的资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产包括:存货。存货资产的类型及特点如下:

(一)存货

存货为开发成本—青岛联顺少海项目,青岛联顺少海项目位于胶州市洞庭湖路东、规划四路南侧地块,共 5 块土地,产权证编号为青房地权市字第 201126018 号、青房地权市字第 201126017 号、青房地权市字第 201125756 号、青房地权市字第 201125769 号及青房地权市字第 201125797 号。土地使用期限 70 年,从 2011 年 2 月 14 日至 2081 年 2 月 13 日止;项目土地总面积为 309,935.60 m²,规划建筑面积为 371,919.00 m²。目前土地处于闲置状态,企业尚未取得房地产开发资

质，土地使用权的基本信息如下：

产权证编号	土地位置	证载到期日	用地性质	面积(m2)
青房地权市字第 201126018 号	胶州市洞庭湖路东、规划四路南侧	2081/2/13	商业、住宅	56,709.30
青房地权市字第 201126017 号	胶州市少海北路西，规划四路南侧	2081/2/13	商业、住宅	55,332.30
青房地权市字第 201125756 号	胶州市洞庭湖路东、规划四路南侧	2081/2/13	商业、住宅	69,143.30
青房地权市字第 201125769 号	胶州市少海北路西、规划四路南侧	2081/2/13	商业、住宅	64,288.00
青房地权字第 201125797 号	胶州市洞庭湖路东、少海北路北侧	2081/2/13	商业、住宅	64,462.70
合计				309,935.60

三、企业申报的无形资产情况

无。

四、企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本次评估报告引用了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，报告号为瑞华审字[2015]48330018 号。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划。2015年11月10日至2015年12月2日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

经过清查核实，评估人员发现存在的问题如下：

(一)联顺地产公司以 3 块土地使用权为深圳中洲集团有限公司向浙商银行股份有限公司的借款提供了抵押担保，以 2 块土地使用权为广东揭汕高速公路有限公司向交通银行股份有限公司的贷款业务提供了最高额抵押担保，抵押情况具体如下表：

产权证编号	面积(m2)	债务人	抵押担保最高债权额	他项权利
青房地权市字第 201125756 号	69,143.3	深圳中洲集团有限公司	316,630,400.00	浙商银行深圳分行
青房地权市字第 201125769 号	64,288.00	深圳中洲集团有限公司		浙商银行深圳分行
青房地权市字第 201125797 号	64,462.70	深圳中洲集团有限公司		浙商银行深圳分行
青房地权市字第 201126018 号	56,709.30	广东揭汕高速公路有限公司	268,899,840.00	交通银行
青房地权市字第 201126017 号	55,332.30	广东揭汕高速公路有限公司		交通银行

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、其他应收款和存货。
上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	6,723.10
存货	364,209,430.68
流动资产合计	364,216,153.78

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、采购合同与发票、房地产开发土地出让合同及土地使用权证、房地产开发结算单，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的现金进行了盘点，填写了“现金盘点表”；对开发成本进行了调查，填写了“房地产开发项目调查表”。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了地产商品的销售模式以及存货相关的市场信息等。

(三)评估方法

1.货币资金

(1)库存现金

评估基准日库存现金账面价值 1,992.00 元，全部为人民币现金。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现

金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并盘点现金与评估基准日现金账面价值一致。

现金评估值为 1,992.00 元。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 4,731.10 元，全部为人民币存款。核算内容为在中国工商银行青岛胶州支行的存款。

评估人员取得了银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的开户行名称、账号等内容均属实。人民币银行存款以核实后账面值确认为评估值。

银行存款评估值为 4,731.10 元。

货币资金合计评估值为 6,723.10 元，评估无增减值。

2.存货

评估基准日存货账面余额 434,250,691.28 元，核算内容为开发成本。评估基准日存货计提跌价准备 70,041,260.60 元，存货账面净额 364,209,430.68 元。

(1)评估范围

评估基准日开发成本为青岛联顺少海项目，具体情况如下：

青岛联顺少海项目位于胶州市洞庭湖路东、规划四路南侧地块，共 5 块地块，土地使用期限 70 年，从 2011 年 2 月 14 日至 2081 年 2 月 13 日止；项目土地总面积为 309,935.60 m²，规划建筑面积为 371,919.00 m²。目前土地处于闲置状态，企业尚未取得房地产开发资质，土地使用权的基本信息如下：

产权证编号	土地位置	证载到期日	用地性质	面积(m2)
青房地权市字第 201126018 号	胶州市洞庭湖路东、规划四路南侧	2081/2/13	商业、住宅	56,709.30
青房地权市字第 201126017 号	胶州市少海北路西，规划四路南侧	2081/2/13	商业、住宅	55,332.30
青房地权市字第 201125756 号	胶州市洞庭湖路东、规划四路南侧	2081/2/13	商业、住宅	69,143.30
青房地权市字第 201125769 号	胶州市少海北路西、规划四路南侧	2081/2/13	商业、住宅	64,288.00
青房地权字第 201125797 号	胶州市洞庭湖路东、少海北路北侧	2081/2/13	商业、住宅	64,462.70

合计	309,935.60
----	------------

(2)土地使用权概况

1)土地登记状况

根据青房地权市字第 201126018 号、青房地权市字第 201126017 号、青房地权市字第 201125756 号、青房地权市字第 201125769 号及青房地权市字第 201125797 号的产权整理资料显示：权利人均均为青岛市联顺地产有限公司，土地用途均为商业、住宅，使用权类型均为出让，土地使用权终止日期均至 2081 年 2 月 13 日。

2)土地权利状况

估价对象是国有出让土地，土地所有权属于国家，土地使用权属于青岛市旺洲置业有限公司，使用权类型为出让，在土地使用年限内，使用权人根据土地出让合同及国家有关法律规定，依法享有对该宗地的抵押、出租、作价入股等权利，其合法权益受法律保护。

3)土地利用状况

委估宗地规划情况如下：根据现场勘查，估价对象基础设施开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、上下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整）。

(3)土地价格影响因素分析

1)一般因素分析

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素。影响地价的一般因素主要有：城市资源状况、房地产制度与房地产市场状况、产业政策、城市规划与发展目标、社会经济发展等社会因素。

a.基本情况

胶州市是山东省青岛市所辖的县级市，位于山东省东部，山东半岛西南部，青岛市境西部，胶州湾畔，东临即墨市，青岛市城阳区，北接平度市，西靠高密市，西南临诸城市，南与胶南市接壤。1987 年 2 月胶州市在青岛地区率先撤县建市，是山东省首批沿海开放城市之一。全市现辖 11 个镇、7 个街道办事处，总面积 1313 平方公里。

b.地理环境

胶州市地处山东半岛西南部，胶州湾西北岸。位于北纬 36° 00′

~36° 30'，东经 119° 37' ~120° 12'。东西横距 51 公里，南北纵距 54.3 公里，总面积 1210 平方公里。东邻青岛市城阳区，西靠高密市、诸城市，南接胶南市、黄岛区，北连平度市。胶州市边境线长度 334.6 公里。地势南高北低，西高东低，整个地势由西南向东北倾斜，海拔高程由 229.2 米降至 3 米，西南东北相对高差为 226.2 米。境内无高山，有百米以上的山头 18 个，最高山为艾山，海拔 229.2 米。

胶州市地处北温带季风区域，属暖温带半湿润季风区大陆性气候。雨热同季，四季分明，无霜期较长，适宜农作物生长。年平均气温 14℃。共有大小河流 27 条，分布于大沽河、胶莱河、洋河三大水系。海岸线全长 25.49 公里。

c.自然资源

生物资源有野生植物 90 余种，内陆水域浮游植物共 6 门 34 属，植物药材 70 余种。野生动物 150 余种。水产品有对虾、鲳鱼、黄姑鱼、带鱼、鲤鱼、罗非鱼、光鱼、河蟹、杂色蛤等 200 余种。

矿产资源以非金属矿为主，已发现各类矿产 11 种，被开发利用的 5 种。优势矿产资源有建筑用花岗石、建筑用砂、砖瓦粘土和少量矿泉水，潜在优势矿产有天然卤水，鼓励开采的有膨润土、砖瓦用泥质页岩矿，限制开采的有重晶石、萤石、沸石，禁止开采的有砂金等。

胶州市多年平均地表水资源量 1.517 亿立方米；多年平均地下水资源量 1.084 亿立方米；人均占有水资源量 278 立方米。

d.交通环境

胶州市是山东半岛与内陆连通的交通枢纽，优越的交通条件是胶州对外开放的突出优势。距青岛港、青岛前湾港均只有 30 分钟的车程，港口已与世界上 150 多个国家开通了国际航线。胶（州）济（南）铁路、胶（州）黄（岛）铁路以及胶（州）新（沂）铁路横贯境内。距青岛国际机场只有 30 分钟的车程。目前，青岛国际机场又开通 10 条国际航线，56 条国内航线，可通达全球各地和国内主要城市。济南至青岛的济青高速公路、青岛至黄岛的环胶州湾高速公路、黑龙江同江至海南三亚纵贯中国东部沿海的同三高速公路穿越胶州，与 204 国道和四条干线形成了四通八达的交通网络。

e.社会经济条件

全年全市生产总值 919.6 亿元，按可比价格计算，增长 10.3%。其中，第一产业增加值 51.5 亿元，增长 1.9%；第二产业增加值 497.3 亿元，增长 9.8%；第三产业增加值 370.8 亿元，增长 12.3%。三次产业比例为 5.6: 54.1: 40.3。人均 GDP 首次突破 10 万元大关，达到 106024 元。

2)区域因素分析

a.少海新区

少海新城位于胶州市区东南侧，东隔大沽河与青岛高新技术产业区相接，南邻胶州湾高速公路与胶州湾连通，西靠胶州湾工业园，北依胶州市经济开发区。营旧路、正阳路及未来的城市轨道交通贯穿其中，规划总用地面积 16 平方公里，其中主体水面面积 6.28 平方公里。

b.区位优势

胶州市少海新城风景区为国家 AAAA 级旅游景区，少海新城总面积 16 平方公里，其中水域面积 6.28 平方公里。去年被评为国家 4A 级旅游风景区。景区以“两湖、一带、三岛、多片区”作为主体框架，再现“千年古埠、北国江南”的城市风采。“两湖”由正阳路穿越形成的南湖和北湖组成，是少海新城水网的母体，向周围环境溅散，伸展形成水乡开放空间体系骨架；“一带”即环南北湖景观带，全长 16 公里，沿环湖路向里构成了整个规划区绿化环境景观的主体界面，形成了层次分明而又相互呼应的开放空间网络系统；“三岛”指水云洲、观澜洲、白鹭洲三座岛屿，水云洲为自然生态洲，观澜洲为旅游度假区，白鹭洲位于南湖区内，汇集高档商住、文化娱乐、湿地生态等功能；“多片区”即环湖城市滨水复合区，集自然生态、滨水休闲、度假旅游、历史人文、高档居住等多功能于一体。

3)个别因素分析

在影响商住用地价值的个别因素当中，影响较大的主要有：地形、地势、地质、水文条件、面积、临路状况、位置、土地使用限制、土地开发程度、土地权利状况及使用等。

(4)地价定义

本评估报告所指的土地使用权价格是在评估基准日宗地红线外“五通一平”(即通电、通路、通上下水和通讯,宗地内场地已平整),在法定用途下且在剩余年限条件下国有建设用地使用权的价格。

(5)核实过程

1)核对账目:根据被评估单位提供的评估申报明细表,首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符;然后与被评估单位的无形资产资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符;最后核对了原始记账凭证等。

2)资料收集:评估人员收集了土地使用权证、土地出让合同,主要调查土地性质、土地座落及四至、地上建筑物状态以及出让金支付情况等,对土地使用权权属、宗地座落和面积、土地使用年限等进行了逐一核实工作。

3)现场勘查:评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的无形资产进行了盘点与查看。核对了名称、数量、日期、面积等基本信息;了解了使用信息;填写了现场调查表。

4)现场访谈:评估人员向被评估单位调查了解了土地使用权的办证等信息;调查了解了当地评估基准日近期的土地市场价格信息;调查了解了土地资产账面值构成等相关会计政策与规定;走访了当地国土部门,了解当地不同用地类型对应的基准地价及土地市场价格信息。

(6)评估方法

土地估价方法有市场法、基准地价系数修正法、假设开发法、成本逼近法、收益还原法等。

由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差,因此进行地价评估时,就要根据估价对象的实际情况,充分考虑用地类型及所掌握的资料,选择最适宜的方法进行评估,同时为了使评估结果更为客观,更接近于准确,评估中选择市场法进行评估,通过对已交易宗地进行比较和修正,确定出合理的价格。

结合估价对象的实际情况,待估宗地所在少海商住用地成交案例较多,适合采用市场法评估;待估宗地区域土地以自用为主,出租案

例较少，不适合采用收益法评估；待估宗地位于少海新区，土地用途为商住用地，土地得征地成本数据较难取得，且成本法难以准确的反应土地得市场价值，故不适用于适用成本逼近法进行评估；由于少海新区近几年发展较快，商住用地稀缺，基准地价已不能真实客观反映该地域的商住用地的地价水平，故不适宜采用基准地价系数修正法；

市场法是将估价对象与估价时点近期交易的类似用途的土地进行比较，对这些类似用途的土地的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法适用的条件是在同一供求范围内存在着较多的类似用途的土地的交易(至少三个及三个以上)，同时价值影响因素明确，并且可以量化。

市场法评估数据直接取材于市场，评估角度和评估途径直接，评估结果说服力强。

具体测算步骤：

- 1)搜集交易实例
- 2)选取可比实例
- 3)建立价格可比基础
- 4)进行交易情况修正
- 5)进行交易日期调整
- 6)进行土地状况调整
- 7)求取出让条件下比准价格

其他费用

公式如下：

出让土地评估值 = 可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×土地状况修正系数

待评估土地评估值=出让土地评估值+其他费用

(7)典型案例

案例一：少海新区商住用地(评估明细表 3-9-10 序号 1)

- 1)宗地位置：胶州市洞庭湖路东、规划四路南侧
- 2)宗地用途：城镇住宅兼部分商服用地（商业建筑面积不能超过

总建筑面积的 10%)

3) 宗地形状: 规则

4) 宗地地形: 平坦

5) 宗地基础设施状况: 宗地所在区域的通讯、通电、通路、上下水等已完善;

6) 地质条件: 良好

7) 宗地面积: 69,143.00 平方米

8) 容积率: 大于 1, 小于 1.2

9) 土地证号: 青房地权市字第 201125756 号

评估人员参考掌握的有关市场资料, 在相同或相似的供需圈内, 选择用途相同或相似的成交案例作为比较对象。本次选择了与估价对象类似的三个交易案例作为比较对象, 详见下表:

案例比较表

项目	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
交易价格(元/m ² 地面面积)	1,125.30	1,125.29	1,125.30
交易情况	挂牌	挂牌	挂牌
土地面积	68,202.00	63,949.00	1,700.00
成交价格	76,747,506.00	71,960,889.00	1,913,010.00
交易日期	2014/7/18	2014/7/18	2014/7/18
土地用途	商住用地	商住用地	商住用地
土地性质	出让	出让	出让
土地位置	少海新城鄱阳路南侧、少海北路西侧	少海新城鄱阳路南侧、少海北路西侧	少海新城鄱阳路南侧、少海北路西侧
剩余使用年限	70.00	70.00	70.00

根据评估对象与交易案例实际情况, 选用影响待估对象价值的比较因素, 主要包括: 交易时间、交易情况、区域因素、个别因素、土地使用年期等。

比较因素条件说明表

影响因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置	少海北路西、规划四路南侧	少海新城鄱阳路南侧、少海北路西侧	少海新城鄱阳路南侧、少海北路西侧	少海新城鄱阳路南侧、少海北路西侧
土地用途	商住用地	商住用地	商住用地	商住用地
交易价格(元/m ² 地面)	待估	1,125.30	1,125.29	1,125.30
交易情况	正常	挂牌	挂牌	挂牌
交易日期	2015/11/30	2014/7/18	2014/7/18	2014/7/18
区域因素	临道路类型	临近主干道	临近主干道	临近主干道
	临主要道路状况	两面临路	两面临路	两面临路
	离区域商务中心距离	3 公里	5 公里	5 公里

深圳市中洲投资控股股份有限公司拟收购青岛市联顺地产
有限公司股权项目评估说明

素	道路交通条件	较好	较好	较好	较好
	人文景观条件	较好	较好	较好	较好
	市政配套设施	一般	一般	一般	一般
	商业聚集度	一般	一般	一般	一般
	基础配套设施	一般	一般	一般	一般
个别因素	商业圈配套	一般	较好	较好	较好
	自身发展设施	一般	一般	一般	一般
	地形条件	$\leq 20^\circ$	$\leq 20^\circ$	$\leq 20^\circ$	$\leq 20^\circ$
	宗地面积	69,143.30	68202	63949	1700
	土地形状	规则	规则	规则	规则
容积率		$0 < B < 1.2$	$1 < B < 1.1$	$1 < B < 1.1$	$1 < B < 1.1$
土地剩余使用年限		65.21	70.00	70.00	70.00

比较因素条件指数表因素比较修正

影响因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
地块编号		少海北路西、规划四路南侧	少海新城鄱阳路南侧、少海北路西侧	少海新城鄱阳路南侧、少海北路西侧	少海新城鄱阳路南侧、少海北路西侧
土地用途		100	100	100	100
交易价格(元/m ² 地面面积)		待估	1,125.30	1,125.29	1,125.30
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	99.16	99.16	99.16
区域因素	临道路类型	100	100	100	100
	临主要道路状况	100	100	100	100
	离区域商务中心距离	100	99	99	99
	道路交通条件	100	100	100	100
	人文景观条件	100	100	100	100
	市政配套设施	100	100	100	100
	商业聚集度	100	100	100	100
	基础配套设施	100	100	100	100
个别因素	商业圈配套	100	101	101	101
	自身发展设施	100	100	100	100
	地形条件	100	100	100	100
	宗地面积	100	100	100	100
	土地形状	100	100	100	100
容积率		100	100	100	100
土地使用年限		100	100.95	100.95	100.95

因素比较修正系数表

影响因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格		/	1125.30	1125.29	1125.30
交易情况		1	1.00	1.00	1.00
交易日期		1	1.01	1.01	1.01
区域因素	临道路类型	1	1.00	1.00	1.00
	临主要道路状况	1	1.00	1.00	1.00
	离区域商务中心距离	1	1.01	1.01	1.01

深圳市中洲投资控股股份有限公司拟收购青岛市联顺地产
有限公司股权项目评估说明

素	道路交通条件	1	1.00	1.00	1.00
	人文景观条件	1	1.00	1.00	1.00
	市政配套设施	1	1.00	1.00	1.00
	商业聚集度	1	1.00	1.00	1.00
	基础配套设施	1	1.00	1.00	1.00
个别因素	商业圈配套	1	0.99	0.99	0.99
	自身发展设施	1	1.00	1.00	1.00
	地形条件	1	1.00	1.00	1.00
	宗地面积	1	1.00	1.00	1.00
	土地形状	1	1.00	1.00	1.00
容积率		1	1.00	1.00	1.00
土地使用年限		1	0.99	0.99	0.99
修正后比准价格		/	1,124.33	1,124.32	1,124.34
市场比较法评估单价		1,124			

经上表比较后得到调整后的比准价格，根据案例具体情况取 3 个案例的加权平均取整得到出让土地评估值：

$$\begin{aligned} \text{土地评估值} &= 1,124.00 \times 69,143.30 \\ &= 77,717,069.20 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{待评估土地评估值} &= \text{出让土地评估值} + \text{其他费用} \\ &= 1,126.00 \times 69,143.30 + 288,308.28 + 3,245,825.52 \\ &= 81,251,203.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

(8)评估结果

存货开发成本青岛联顺少海项目评估值为 364,209,430.68 元。
经上述评估，存货评估值为 364,209,430.68 元，评估值无增减。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	6,723.10	6,723.10	-	-
存货	364,209,430.68	364,209,430.68		
流动资产合计	364,216,153.78	364,216,153.78		

流动资产评估值 364,216,153.78 元，评估值无增减。

二、机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产为电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示:

金额单位: 人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
电子设备	14,248.00	12,894.40
合计	14,248.00	12,894.40

(二)机器设备概况

纳入评估范围的设备类资产为电子设备。

1.电子设备

纳入评估范围的电子设备包括办公电脑 2 台, 截止评估基准日以上电子设备均能正常使用。

2.利用状况与日常维护

纳入评估范围内机器设备至评估基准日均为在用状态, 使用状况良好。

3.相关会计政策

(1)账面原值构成

电子设备的账面原值主要由设备购置价(含税价)构成。

(2)折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值, 确定各类设备资产的年折旧率如下:

类别	预计使用年限	残值率	年折旧率
电子及办公设备	5	5.00%	19.00%

(三)核实过程

1.核对账目: 根据企业提供的设备类资产评估申报明细表, 首先与企业的资产负债表相应科目核对使总金额相符; 然后与企业的设备类资产明细账、台账核对, 使明细金额及内容相符; 最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集: 评估人员按照重要性原则, 根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票。

3.现场勘查: 评估人员和企业相关人员共同对评估基准日申报的

设备类资产进行了盘点与查看。并核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息，了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息，了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况，填写了典型设备的现场调查表。

(四)评估方法

机器设备类资产为电子设备，主要采用成本法进行评估。成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1.重置全价的确定

依据财政部、国家税务总局(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号)的有关规定，从销项税额中抵扣。因联顺地产属于小规模纳税人企业，购入的与经营有关的设备的增值税不可从销项税额中抵扣，故本次评估的设备重置价为含税价。

(1)电子设备重置全价确定

对电子设备，查询市场的售价(含税)来确定重置全价。

2.成新率确定

对于电子设备、电脑等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的机器设备和电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限
×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

3.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(五)典型案例

案例一:联想电脑

明细表序号：表 4-6-5 序号 1 号

规格型号: surface pro3代
生产厂家: 联想(中国)有限责任公司
购置日期: 2015年5月13日
启用日期: 2015年5月13日
账面原值: 9,068.00元
账面净值: 8,206.52元
主要技术参数

型号	Surface pro3
材质/工艺	VaporMg镁合金
操作系统	Windows8.1
储存容量	256G
处理器	Core I5 4300U
处理器速度	1.9HZ
扩展支持	MicroSD

1.重置全价的确定

根据网上查询该型号的平板电脑含税报价为 8,599.00 元。则重置全价为 8,599.00 元。

2.综合成新率的确定

平板电脑经济寿命年限一般为 5 年。该平板电脑截止评估基准日已使用 0.55 年, 根据设备使用状况并结合现场勘察情况, 预计该平板电脑尚可使用年限为 4.45 年, 则:

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 4.45 / (0.55 + 4.45) \times 100\% \\ &= 89\%\end{aligned}$$

3.评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 8,599.00 \times 89\% \\ &= 7,653.00 \text{ 元(取整)}\end{aligned}$$

(六)评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表:

机器设备评估结果汇总表

金额单位:人民币元

深圳市中洲投资控股股份有限公司拟收购青岛市联顺地产
有限公司股权项目评估说明

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
电子设备	14,248.00	12,894.40	13,498.00	12,062.00	-750.00	-832.40	-5.26	-6.46
合计	14,248.00	12,894.40	13,498.00	12,062.00	-750.00	-832.40	-5.26	-6.46

机器设备原值评估减值 750.00 元，减值率 5.26%；净值评估减值 832.40 元，减值率 6.46%。评估增减值原因为：

由于近期同类型号的电子产品的市场价格处于下降的趋势，导致原值、净值增值。

三、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：应交税费和其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	516,559.34
其他应付款	443,714,148.71
流动负债合计	444,230,708.05

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的发票、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

(三)评估方法

1.应交税费

评估基准日应交税费账面值 516,559.34 元，核算内容为被评估单位应缴纳的土地使用税。

评估人员向联顺地产调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值 516,559.34 元，评估无增减值。

2.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 443,714,148.71 元，核算内容与被评估单位应付青岛市源洲投资有限公司的往来款。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 443,714,148.71 元，评估无增减值。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应交税费	516,559.34	516,559.34		
其他应付款	443,714,148.71	443,714,148.71	-	-
流动负债合计	444,230,708.05	444,230,708.05	-	-

第四章评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受深圳市中洲投资控股股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对青岛市联顺地产有限公司的股东全部权益价值在 2015 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

青岛市联顺地产有限公司评估基准日总资产账面价值为 36,422.90 万元，评估价值 36,422.82 万元，减值额为 0.08 万元，减值率 0.0002%；总负债账面价值为 44,423.07 万元，评估价值为 44,423.07 万元，评估无增减值；净资产账面价值为-8,000.17 万元，评估价值为-8,000.25 万元，减值额为 0.08 万元，减值率为 0.001%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 11 月 30 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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	36,421.62	36,421.62	0.00	
非流动资产	2	1.29	1.21	-0.08	-6.46
资产总计	10	36,422.90	36,422.82	-0.08	-0.0002
流动负债	11	44,423.07	44,423.07		
非流动负债	12				
负债总计	13	44,423.07	44,423.07		
净资产	14	-8,000.17	-8,000.25	-0.08	-0.001

青岛市联顺地产有限公司的股东全部权益的评估值为-8,000.25 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

运用资产基础法进行评估后，评估结果与账面值相比发生了变动，其变动情况及原因主要为：

1.机器设备评估增减值原因分析

评估增减值原因为：由于近期同类型号的电子产品的市场价格处于下降的趋势，导致原值、净值减值。

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明