

中国房地产开发集团有限公司拟转让
持有的中房（苏州）地产有限公司 30%股权
涉及的中房（苏州）地产有限公司
股东全部权益
评估报告

天兴评报字（2016）第 0841 号



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD



二〇一六年八月

目 录

注册资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告.....	6
一、委托方及产权所有者、被评估单位和评估报告使用者概况.....	6
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程 and 情况.....	24
九、评估假设.....	26
十、评估结论.....	27
十一、特别事项说明.....	29
十二、评估报告的使用限制说明.....	31
十三、评估报告日.....	31

注册资产评估师声明

一、注册资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，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评估申报表、历史年度经营成果、未来经营预测数据及相关法律权属等资料由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和被评估单位及相关当事方的责任。

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、注册资产评估师及项目组成员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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们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。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

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，恰当使用评估报告是委托方的责任。

六、注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

**中国房地产开发集团有限公司
拟转让持有的中房（苏州）地产有限公司 30%股权
涉及的中房（苏州）地产有限公司股东全部权益**

评估报告摘要

天兴评报字（2016）第 0841 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中国房地产开发集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，按照必要的评估程序执行评估业务，对中国房地产开发集团有限公司拟转让持有的中房（苏州）地产有限公司 30%股权而涉及中房（苏州）地产有限公司的股东全部权益在 2015 年 12 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据中国房地产开发集团有限公司于 2016 年 7 月 21 日召开的二届十八次董事会议决议，中国房地产开发集团有限公司拟转让持有的中房（苏州）地产有限公司 30%的股权，为此需要对中房（苏州）地产有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：中房（苏州）地产有限公司的股东全部权益。

三、评估范围：中房（苏州）地产有限公司在基准日的全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2015 年 12 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象进行了评估，最终以资产基础法结果作为最终评估结论。

在评估基准日持续经营假设前提下，经采用资产基础法对中房苏州进行评估，中房苏州总资产账面价值为 241,195.42 万元，评估价值为 325,363.04 万元，增值额为 84,167.62 万元，增值率为 34.90%；负债账面价值为 147,835.83 万元，评估价

值为 147,835.83 万元，无增减值；净资产账面价值为 93,359.59 万元，评估价值为 177,527.21 万元，增值额为 84,167.62 万元，增值率为 90.15%。

评估结果汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：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
1	流动资产	240,511.70	325,067.55	84,555.85	35.16
2	非流动资产	683.72	295.49	-388.23	-56.78
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	189.95	257.95	68.00	35.80
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	9.58	37.54	27.96	291.86
8	无形资产—土地使用权	-	-	-	
9	其他	484.19	-	-484.19	-100.00
10	资产总计	241,195.42	325,363.04	84,167.62	34.90
11	流动负债	122,835.83	122,835.83	-	-
12	非流动负债	25,000.00	25,000.00	-	-
13	负债总计	147,835.83	147,835.83	-	-
14	净资产（所有者权益）	93,359.59	177,527.21	84,167.62	90.15

评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非注册资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

1、本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

2、报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

3、在评估基准日后至 2016 年 12 月 30 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

4、在对被评估单位中房苏州的开发成本评估时，我们基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的商品房的预计销售价格进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响；除市场环境因素外，评估结果均基于企业开发的项目均能按计划完成开发和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房；同时本次测算资产价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、或因项目设计变更、施工条件变化、环境条件变化等因素导致投资成本和工期变化对评估结果的影响；对未完工程的后续成本支出是根据管理层预计项目总投资成本减去截止评估基准日已投入的成本支出金额进行确定的，未考虑项目工程竣工决算时，项目实际总成本支出(土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费)与管理层提供的总投资成本金额可能存在的差异对评估结果产生的影响。

5、被评估单位中房苏州以土地证编号为吴国用（2013）第 1006047 号的土地使用权（面积 52157.1 m²）抵押取得中国银行股份有限公司吴江分行营业部长期借款 29,000.00 万元，截至评估基准日已归还 5,000 万元，账面借款余额 24,000 万元；截至出具报告日，与中国银行股份有限公司吴江分行营业部的长期借款余额 24,000 万元已归还完毕。中房苏州以土地证编号为吴国用（2013）第 1006050 号的土地使用权（面积 52389.2 m²）抵押取得渤海国际信托有限公司长期借款 21,000.00 万元。

6、评估人员通过被评估单位中房苏州提供的销售统计表并通过抽查预售合同及销售发票来确认其签约面积、合同总价以及未收款情况。企业的收入确认条件是以交钥匙为准，截止评估基准日已结转面积 20,734.13 平方米，已签约未结转面积 85,027.27 平方米。截至出具报告日，预收账款已结转 23,277.56 万元。已与评估单位核实确认基准日预收款账龄较长的不存在风险。一期未回款的主要是办理公积金贷款未及时放款和有部分抵工程款情况所致。抵偿工程款的具体情况是中房苏州与项目施工单位（如南通三建公司等）的员工签订预售合同并确认预售回款，但以中房苏州应付施工单位的工程款进行清偿。评估人员将抵偿工程款预售住宅与同期对外销售住宅价格进行了比较，抵工程款预售价格均为正常市场价格，即住宅的预售款等于可抵工程款，不影响净现金流。

已与被评估单位核实未按约定收款的预售合同继续生效，无无效预售情况。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起，至 2016 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

**中国房地产开发集团有限公司
拟转让持有的中房（苏州）地产有限公司 30%股权
涉及的中房（苏州）地产有限公司股东全部权益
评估报告**

天兴评报字（2016）第 0841 号

中国房地产开发集团有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受中国房地产开发集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，对中国房地产开发集团有限公司拟转让持有的中房（苏州）地产有限公司 30%股权而涉及的中房（苏州）地产有限公司的股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 12 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方及产权持有者、被评估单位和评估报告使用者概况

（一）委托方概况

委托方及产权持有者：中国房地产开发集团有限公司（以下简称“中房集团”）

住所：北京市海淀区首体南路 38 号创景大厦 8 层

法定代表人：耿忠强

注册资本：65981.53 万元

成立日期：1985 年 12 月 11 日

营业期限：2015 年 10 月 13 日至长期

公司类型：有限责任公司（法人独资）

营业范围：国内外房地产综合开发（含土地开发）与经营；城市基础设施建设、民用与工业建筑（含高层建筑）总承包，建筑装饰；进出口业务；黑色金属（含钢材）、非金属矿产品、木材、水泥、建筑材料、橡胶、化工原料及产品（危

险化学品除外）、机械设备、电子设备、仪器仪表、纸张、轻工产品、针纺织品、服装、五金交电、家用电器、家具、工艺美术品的销售、仓储；汽车的销售；计算机软硬件及工程建设新技术、新工艺的开发、应用、推广；与以上业务相关的各类咨询；服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依据批准的内容开展经营活动。）

中房集团于 1981 年 1 月 16 日经国务院批准组建，原名为中国房屋建设开发公司，是我国成立最早的房地产开发企业。1987 年 11 月更名为中国房地产开发总公司。1993 年 1 月，经国务院批准，更名为中国房地产开发集团有限公司。1999 年 1 月，按照党中央国务院关于党政机关与所办经济实体和管理的直属企业脱钩的精神，中房集团与原上级主管部门建设部脱钩，成为中央管理的以房地产为主的国有骨干企业。2010 年 8 月，经国务院批准，公司整体并入中国交通建设集团有限公司，成为其全资子企业。2015 年中房集团被划转为中交房地产集团有限公司全资子公司（简称“地产集团”）。

（二）被评估单位概况

企业名称：中房（苏州）地产有限公司（以下简称“中房苏州”）

注册地址：苏州市吴江区松陵镇人民路 500 号 2 幢 1001

法定代表人：赵武

注册资本：95000 万元人民币

企业类型：有限责任公司

成立时间：2013 年 5 月 10 日

经营范围：房地产开发、销售；建筑材料、装饰材料销售；市政设施建设；自有房屋租赁；物业管理；建筑工程信息咨询。（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）

1. 历史沿革

中房（苏州）地产有限公司由中房地产股份有限公司、中国房地产开发集团有限公司及中国路桥工程有限责任公司共同出资成立，由中房地产股份有限公司控制。其中，中房地产股份有限公司持股比例为 40%，中国房地产开发集团有限

公司持股比例为 30%，中国路桥工程有限责任公司持股比例为 30%。

中房苏州成立于 2013 年 5 月 10 日，设立时注册资本为人民币 50,000 万元整，上海力鼎会计师事务所（普通合伙）对此次出资进行了验资，并出具了力鼎验内字（2013）第 wj0182 号《验资报告》。

2013 年 11 月 27 日，中房苏州三家股东同比例增资，增资后注册资本为人民币 95,000 万元整。上海力鼎会计师事务所（普通合伙）对此次增资行为进行了验资，并出具了力鼎验内字（2013）第 WJ0476 号《验资报告》。

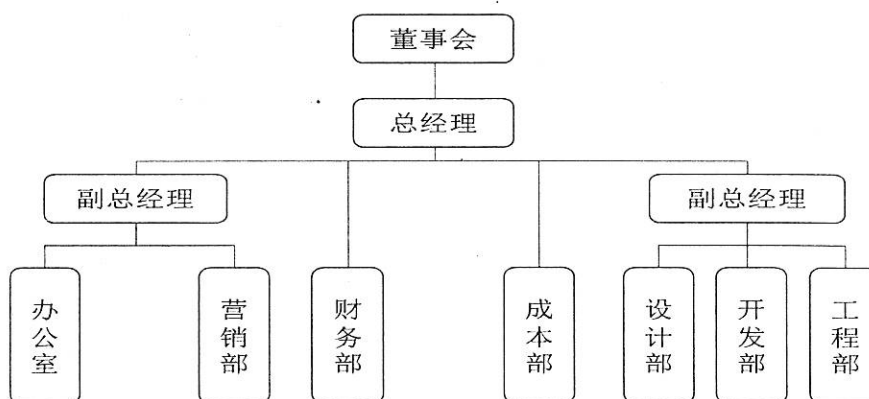
截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日，中房苏州股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	中房地产股份有限公司	38,000.00	40%
2	中国路桥工程有限责任公司	28,500.00	30%
3	中国房地产开发集团有限公司	28,500.00	30%
	合计	95,000.00	

2. 组织结构

中房苏州组织架构如下：



3. 主要资产（开发项目）概况

中房（苏州）地产有限公司从事房地产开发业务，持有证书编号为苏州 KF13207 的房地产开发资质证书（2017 年 1 月 21 日到期），公司在江苏省苏州市吴江区开发了“中交中房颐园”项目，另外公司在 2015 年 10 月竞得太湖新城吴江秋枫街东侧高新路南侧地块（35 号地块，3 号地项目），拟开发项目暂定名“中房景园”。

（1）项目简介

“中交·中房颐园”项目位于苏州市吴江区的南部重点新城（太湖新城）的核

心区域，距离吴江老城区（松陵镇）较近，同时享有吴江太湖新城核心配套及吴江老镇区的各项配套。

中交中房颐园项目于 2013 年取得 2 块土地：①土地证编号为吴国用（2013）第 1006047 号，土地使用权面积 52157.1 m²，用地范围（四至）：北至空地，南至高新路，西至思齐路、东至秋枫路；②土地证编号吴国用（2013）第 1006050 号，土地使用权面积 52389.2 m²，用地范围（四至）：北至顾家荡路，南至空地，西至思齐路、东至秋枫路；2 块土地使用权类型均为出让，城镇住宅用地，终止日期 2083 年 4 月 13 日。

“中交中房颐园”项目分两期开发，已取得建字第 320584201301089 号建设用地规划许可证、建字第 320584201301362 号建设工程规划许可证、编号 FJ20140037 320584201404030301 建设工程施工许可证。其中一期已取得编号为（2014）035 号、（2014）065 号、（2015）009 号的商品房预售许可证并已全部售罄，二期已取得编号为（2016）008 号、（2016）034 号、（2016）053 号、（2016）062 号商品房预售许可证，二期于评估基准日仍在建设当中。

根据建字第 320584201301362 号建设工程规划许可证，项目总占地面积 104546.3 m²，总建筑面积 315876.34 m²（地上 254648.87 m²，地下 61227.47 m²），计容建筑面积 250910.35 m²，不计容建筑面积 64965.99 m²；2007 个机动车位，其中地上 401 个，地下 1606 个（其中约 899 个车位为可售车位，其余为人防车位不可售），项目综合容积率小于等于 2.4，绿化率约 35%。

中房苏州于 2015 年 10 月最新竞拍取得的太湖新城吴江秋枫街东侧高新路南侧地块（35 号地块，3 号地项目），已于 2016 年 4 月交纳完毕土地出让金，截止报告日已取得土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，土地证证号为吴国用（2016）第 1005997 号，用途：城镇住宅用地，面积：62071.50 平方米，终止日期 2085 年 11 月 29 日；建设用地规划许可证证号为地字第 320584201601030 号；建设工程规划许可证编号为建字第 320584201601110 号，项目总建筑面积 209839.46 m²（地上 155627.45 m²，地下 54212.01 m²），计容建筑面积 152011.37 m²。其余审批批复证件正在办理中，3 号地项目分一期进行建设，全部为毛坯。企业计划 2016 年 8 月开工建设，预计 2018 年 2 月竣工。

项目周边配套良好，教育、文化、医疗等设施齐全，教育设施有苏州湾实验

小学、吴江中学、北外附属苏州湾外国语学校、韩国语学校、蒙特梭利幼儿园等，文化设施有音乐喷泉、文博中心、体育中心、阅湖台等，医疗设施有苏州第九人民医院。项目周边生态景色秀美，太湖新城核心区 17 平方公里“一廊、两环、三片”的绿色框架已基本完成，未来成长性强，坐享太湖新城核心区商业（绿地中心等）以及地铁上盖大型商业配套（新城吾悦广场、华润万象城等）。

（2）开发计划

“中交中房颐园”项目分两期开发，全部为精装修住宅，一共 17 栋，有车位，一期 2014 年 4 月开工，预计 2016 年全部竣工，一期已全部售罄；二期 2015 年 8 月开工，预计 2017 年 7 月全部竣工。

（3）目前开发程度

项目一期已全部售罄，预计 2016 年实现全部交房；二期还在建设当中，目前二期在 3 月开盘 10、11、20 三栋楼，共计 308 套，可售面积 39948.09，截至报告日剩余 14 套，共计 1851.05 平方米。5 月开盘 15、18、19 三栋楼，共计 316 套，可售面积 46909.36，截至报告日剩余 79 套，共计 11183.91 平方米。7 月开盘 12、17 三栋楼，共计 184 套，可售面积 24242.67，截至报告日剩余 43 套，共计 6539.09 平方米。目前二期还有 9、16 号楼尚未开盘，共 232 套，面积 29177.19 平方米。

除“中交中房颐园”一、二期外，中房苏州在 2015 年 10 月以底价 5.04 亿元竞得太湖新城吴江秋枫街东侧高新路南侧地块（35 号地块，3 号地项目），评估基准日土地出让金缴纳了一半。目前本项目的环评和立项已完成，有初步的可研报告，截止报告日已取得土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，其余审批批准证书正在办理中，预计 2016 年 8 月开工建设。

4. 财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：万元

科目名称	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产	137,335.33	240,511.70
非流动资产	27,298.52	683.72
资产合计	164,633.85	241,195.43
流动负债	26,738.95	122,835.83
非流动负债	45,000.00	25,000.00
负债合计	71,738.95	147,835.83
所有者(股东)权益合计	92,894.90	93,359.59

经营成果表

金额单位：万元

项 目	2014 年度	2015 年
营业收入		24,769.01
减：营业成本		20,464.16
利润总额	-2,346.72	642.91
减：所得税费用	-569.18	178.22
净利润	-1,777.54	464.69

上表中列示的财务数据业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具瑞华审字[2016] 01610140 号标准无保留意见审计报告。

(三) 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，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。

(四) 委托方和被评估单位的关系

委托方中房集团持有中房（苏州）地产有限公司 30%股权。

二、评估目的

根据中国房地产开发集团有限公司于 2016 年 7 月 21 日召开的二届十八次董事会议决议，中国房地产开发集团有限公司拟转让持有的中房（苏州）地产有限公司 30%的股权，为此需要对中房（苏州）地产有限公司的股东全部权益进行评估，为中房集团转让中房苏州的股权行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为中房（苏州）地产有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为中房（苏州）地产有限公司于评估基准日的全部资产及负债，公司总资产账面价值 241,195.42 万元，其中存货 162,902.15 万元，负债账面价值 147,835.83 万元，净资产账面价值 93,359.59 万元，各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产	240,511.70
	其中 开发产品	1,088.55
	开发成本	161,813.60
2	二、非流动资产	683.72
3	三、资产总计	241,195.42
4	四、流动负债	122,835.83
5	五、非流动负债	25,000.00
6	六、负债总计	147,835.83
8	七、净资产	93,359.59

上述账面价值业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，

（三）对企业价值影响较大的单项资产的情况

1、公司正在开发销售的“中交中房颐园”项目可售建筑面积为 249,199.94 平方米，包含 17 栋楼，其中一期规划 7 栋，可售建筑面积为 108,971.94 平方米，二期规划 10 栋，可售建筑面积为 140,228.00 平方米。截止评估基准日一期已全部销售完毕，预计于 2016 年 9 月交房；截止报告日二期在建 10 栋，于 2016 年 3 月、5 月、7 月开盘预售，预计于 2018 年 3 月交房。

2、公司于 2015 年 10 月最新竞拍取得的太湖新城吴江秋枫街东侧高新路南侧地块（35 号地块，3 号地项目），已于 2016 年 4 月交纳完毕土地出让金，截止报告日已取得土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，土地证证号为吴国用（2016）第 1005997 号，用途：城镇住宅用地，面积：62071.50 平方米，终止日期 2085 年 11 月 29 日；建设用地规划许可证证号为地字第 320584201601030 号；建设工程规划许可证编号为建字第 320584201601110 号，项目总建筑面积 209839.46 m²（地上 155627.45 m²，地下 54212.01 m²），计容建筑面积 152011.37 m²。其余审批批复证件正在办理中，3 号地项目分一期进行建设，全部为毛坯。企业计划 2016 年 8 月开工建设，预计 2018 年 2 月竣工。

（四）企业申报的无形资产情况

企业无账外无形资产。

（五）引用其他机构出具的报告情况

本次评估未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

委托方确定本次评估基准日是 2015 年 12 月 31 日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

中国房地产开发集团有限公司于 2016 年 7 月 21 日召开的二届十八次董事会议决议。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国证券法》
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
8. 《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》（国办发[2001]102 号）；

9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年国资委、财政部第 3 号令）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
13. 《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）；
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
16. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会第 109 号令）；
17. 其它相关的法律法规文件。

（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. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）；
4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
8. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；
9. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227 号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号）；
11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

13. 《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）；
14. 《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230 号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用权移交单、土地出让金及相关税费缴纳凭证，国有土地使用权证；
3. 项目开发的相关审批批复（建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证）；
4. 商品房预售许可证；
5. 机动车行驶证及登记证；
6. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位中房（苏州）地产有限公司提供的《资产评估申报表》；
2. 被评估单位近年及基准日财务报表；
3. 开发项目可研报告及开发计划；
4. 开发项目全周期现金流预测表；
5. 截至基准日的销售统计表；
6. 公司在执行的重要合同（施工、设计、销售等）；
7. 借款合同；
8. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《土地增值税清算管理规程》（国税发〔2009〕91 号）；
9. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
10. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；

11. 财政部、国家税务总局关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知（财税〔2015〕104 号）；

12. 评估基准日银行存贷款基准利率；

13. 评估人员对标的资产的现场勘察记录及周边市场调查等资料；

14. 被评估单位提供的财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

15. 我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，其中对于公司拥有的存货资产可以通过假设开发法或市场法进行评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预

期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，被评估单位从事房地产开发，核心资产为存货，我们可以按照公司对现有的房地产开发项目的开发、销售计划测算公司未来的收益，因此本次评估标的适用收益法。

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。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强。从上述市场法的特点可以看出，确定价值或检验价值最好的地方就是市场，评估目标公司一个基本的途径就是观察公众市场并寻求这样的价格证据：即投资者愿意为类似的公司付出多少价格。中国的资本市场在经过了二十多年的发展，其基本的市场功能是具备的，因此本次评估采用市场法进行评估是完全可行的。然而资本市场上从事房地产开发的企业数量虽然众多，但均为有一定规模的房地产开发集团，本次评估标的企业是个项目公司，只有一个在建项目和一项土地储备，从规模上和未来业绩持续性上无法在资本市场上找到恰当的可比对象，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估同时选用资产基础法和收益法进行评估，并最终选用资产基础法的评估结果。

（三）资产基础法具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1、流动资产及负债的评估

被评估单位的流动资产包括货币资金、预付款项、应收利息、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产、其他流动资产；负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债和长期借款等。

（1）货币资金：包括库存现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、

核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，对人民币以核实后的价值确定评估值。

（2）其他应收款：在对其他应收款余额核实无误的基础上，未发现不可回收的迹象，以核算后的账面值确定评估值。

（3）预付款项：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。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

（4）应收利息：评估人员通过核实各个存款项目的本金、存款类型、计息起始日及利率等各个因素，根据合同中的本金、计息期及利率重新计算相符后确定评估值。

（5）存货

存货按开发阶段分成开发产品和开发成本，包括在建在售的“中交中房颐园”项目和新取得的 3 号地项目。

由于开发产品其对应的土地增值税与开发成本对应的土地增值税需一起汇算清缴，因此按企业提供的全周期预测表分周期一起考虑销售收入、开发成本、费用、税金等，故将开发产品和开发成本中“中交中房颐园”项目合并采用假设开发法进行评估。

对于中房苏州 2015 年 10 月以底价 5.04 亿元竞得太湖新城吴江秋枫街东侧高新路南侧地块（35 号地块，3 号地项目）。账面价值为 25,181.41 万元，主要为缴纳的部分土地出让金，基准后的 2016 年 4 月公司交清了剩余的土地出让金。目前新项目的环评和立项已完成，有初步的可研报告。由于该地块与“中交中房颐园”项目作为一个项目建设，对该项目用地也采用假设开发法进行评估，再扣减基准日时未交的土地出让金作为评估值。

开发成本--假设开发法测算公式：

开发成本评估值 = 续建完成后的产品开发价值 - 续建成本 - 管理费用 - 销售费用 - 营业税及附加 - 土地增值税 - 企业所得税

以上数据，均采用动态数据，即折现后的价值计算。

A 续建完成后的产品开发价值主要通过现金流入考虑，现金流入根据预计的销售单价、销售进度、回款进度确定。

B 续建成本：对未来工程成本的现金流出主要根据项目投资预算总额、施工进

度、计划进度、预计付款进度编制工程支出计划表，对未来年度工程成本支出是根据项目后续预算支出确定。

C 其他税费

其他税费包括：管理费用、销售费用、营业税金及附加、土地增值税、企业所得税等相关税费。

a. 管理费用

管理费用按照企业历史年度实际发生管理费用并结合实际情况进行预测。

b. 销售费用

销售费用按照企业实际发生销售费用并结合实际情况进行预测。

c. 销售税金

销售税金包括营业税金、城建税、教育费附加、地方教育费附加，根据企业实际税负情况取值。

d. 土地增值税

本次评估按照相关规定，采用先预征后清算的原则，在项目取得预收款时进行预缴土地增值税，当项目主要产品销售完成后，按照相关文件规定进行清算，并汇算清缴土地增值税。

e. 企业所得税

企业所得税=应纳税所得额×适用税率

本次评估按照相关规定，采用先预征后清算的原则，回款时预缴所得税，假设项目销售完成后，汇算清缴企业所得税。

D 折现率

本次对存货采用动态的假设开发法评估时，存货作为资产基础法整体评估当中的核心资产，其折现率采用所属行业平均预期的全投资报酬率测算，故相应的采用加权平均资本成本（WACC）作为折现率。即分别测算行业平均权益资本报酬率和中房苏州平均债务资本收益率，按中房苏州自身的资本结构，加权计算得出加权平均资本成本，以此为本次估值的折现率。加权平均资本成本（WACC）的计算公式为：

$$WACC = [E / (E + D)] Re + [D / (E + D)] \times (1 - T) Rd$$

其中：E：权益资本；

D: 债务资本;

Rd: 债务资本收益率;

T: 所得税税率;

Re: 权益资本报酬率, 按权益资本报酬率选用资本资产定价模型 (CAPM) 确定。计算公式为:

$$Re = R_f + \beta(R_m - R_f) + R_c$$

E 折现期间

按项目开发和销售的周期确定折现期间。

(6) 一年内到期的非流动资产: 以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值, 对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目, 按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

(7) 其他流动资产:

评估人员在核实无误的基础上, 通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表, 通过查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性; 并查阅银行存单, 委托贷款合同及相关凭证, 以核实后账面值做为评估值。

(8) 负债

主要包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债和长期借款等。各类负债在查阅核实的基础上, 根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2、非流动资产的评估

(1) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括运输设备、电子设备两大类。

根据本次评估目的, 按照持续使用原则, 以市场价格为依据, 结合设备特点和收集资料的情况, 对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

1) 车辆的评估

①车辆重置全价

车辆重置全价由含增值税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

②综合成新率的确定

对于运输车辆以车辆行驶里程确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与里程成新率差异不大的，则不调整。

里程成新率=（车辆法定行驶里程-累计行驶里程）/车辆法定行驶里程×100%

③车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

2) 电子设备的评估

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

②成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

(2) 其他无形资产

对 ERP 软件及造价软件等，评估人员评估人员对企业购置的 ERP 软件及造价的原始购置价值、发生日期、预计和已摊销月数以及基准日后尚存受益月数进行了核对，由于委估的为通用软件，市场上可以查询到销售价格，因此本次以市场

销售价格作为评估值。

（3）递延所得税资产

在核查账簿、原始凭证的基础上，经核实企业该科目核算的内容由于计提的可弥补的亏损产生的时间性差异。由于在存货的所得税测算已考虑了项目亏损弥补，所以此处评估为零。

（四）收益法具体评估方法介绍

1. 评估模型

本次进行收益法评估选用企业自由现金流折现模型。

2. 计算公式

股东全部权益价值=收益期间的企业自由现金流量折现值+溢余资产、非经营性资产价值-非经营性负债价值-付息债务价值

3. 收益期及期末余值的确定

收益期按照被评估对象的收益期限确定，终值按预测期末回收资产确定。

4. 企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量=现金净流入+期末固定资产回收-资本性支出

其中每年的现金净流入按开发项目的建设、销售排期确定。现金流入主要指销售回款，现金流出包括各项建安成本、税费、管理费用等支出。

5. 折现率的确定

折现率应该与预期收益的口径保持一致。由于本评估报告选用的是企业现金流折现模型，预期收益口径为企业现金流，故相应的折现率选取加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

式中，

E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Ke: 权益资本成本;

Kd: 债务资本成本;

T: 被评估企业的所得税税率。

加权平均资本成本 WACC 计算公式中, 权益资本成本 Ke 按照国际惯常作法采用资本资产定价模型 (CAPM) 估算, 计算公式如下:

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中:

Ke: 权益资本成本;

Rf: 无风险收益率;

β : 权益系统风险系数;

MRP: 市场风险溢价本;

Rc: 企业特定风险调整系数;

6. 权益现金流折现时间的确定

本次现金流折现时间按年末折现考虑。

7. 溢余资产、非营运性资产价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系的, 超过企业经营所需的多余资产。

非营运性资产价值是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产, 采用基础法确定评估值。

8. 非营运性负债价值

非营运性负债价值是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的负债, 采用成本法确定评估值。

9. 付息债务价值的确定

债息债务是包括企业的长期借款及一年内到期的非流动负债, 按其市场价值确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

（1）北京天健兴业资产评估有限公司于 2016 年 7 月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

（2）根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计存货调查表、开发项目全周期现金流预测表等，对被评估单位参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

（3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（4）评估资料的准备

收集和整理评估对象所在地的市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

2. 现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对存货，评估采用核对总账、明细账、抽查合同凭证，土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等进行核对。

对固定资产和软件资产的调查评估人员抽查车辆行驶证及相关购买合同等产权证明，从而确定资产的真实性和完整性。

（2）资产实际状态的调查

存货调查是在被评估单位工程和销售管理人员的配合下现场实地观察等方式进行，并对开发项目的周边环境予以观察，完善存货调查表。

（3）实物资产价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，重点核查存货资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性，我们主要查阅了有关土地取得、施工承包和结算、贷款合同等会计凭证、会计账簿、重要合同等资料。

（4）开发项目未来预测现金流量的调查

收集被评估单位对开发项目的全周期现金流预测表，结合现场勘察和市场调查的信息对公司开发的产品的销售定价、销售政策、建设和销售周期进行测算分析，通过访谈和对比周边可比项目等方式对可能影响被评估单位的未来现金流预测的相关参数及未来发展趋势作出分析和判断。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来开发销售预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益法结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：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。

（二）特殊假设

1. 国家现行的房地产开发行业有关的法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次标的资产所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设本次标的资产所在地政府或行业主管在本项目的开发周期内不会出台导致市场供需情况发生明显变动的政府。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。
5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。
7. 土地增值税采用先预征后清算的原则，本次评估过程中假设当项目主要产品销售完成后，公司进行汇算清缴土地增值税。
8. 对“中房颐园”项目在 2016 年 5 月 1 日前开工，按“营改增”管理办法采用简易征收的方式确定未来缴纳税金情况；3 号地（“中房景园”项目）在 5 月 1 日以后开工，按“营改增”管理办法按正常缴税方式确定未来缴纳税金。
9. 本次评估按照相关规定，所得税采用先预征后清算的原则，回款时预缴所得税，每期期末清缴其所得税。
10. 本次评估是基于被评估单位开发的项目能按计划顺利开发完成，开发成本能控制在预算范围内和能如期实现工程的竣工验收。
11. 本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的，项目开发周期为预测期，并未考虑被评估单位在未来可能取得的新项目开发所产生的价值；
12. 本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，考虑未来项目所在地房地产市场平稳发展，销售价格不发生较大变化的情况下对可预期的商品房的预计销售价格进行了适当合理判断；
13. 为简便计算，假设各预测期发生的收入、费用支出等，均在对应预测期期末实现。
14. 企业未来收入、成本费用等均以现金收付口径进行预测。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

在评估基准日持续经营假设前提下，经采用资产基础法对中房苏州进行评估，

中房苏州总资产账面价值为 241,195.42 万元，评估价值为 325,363.04 万元，增值额为 84,167.62 万元，增值率为 34.90%；负债账面价值为 147,835.83 万元，评估价值为 147,835.83 万元，无增减值；净资产账面价值为 93,359.59 万元，评估价值为 177,527.21 万元，增值额为 84,167.62 万元，增值率为 90.15%。

评估结果汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：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
1	流动资产	240,511.70	325,067.55	84,555.85	35.16
2	非流动资产	683.72	295.49	-388.23	-56.78
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	189.95	257.95	68.00	35.80
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	9.58	37.54	27.96	291.86
8	无形资产—土地使用权	-	-	-	
9	其他	484.19	-	-484.19	-100.00
10	资产总计	241,195.42	325,363.04	84,167.62	34.90
11	流动负债	122,835.83	122,835.83	-	-
12	非流动负债	25,000.00	25,000.00	-	-
13	负债总计	147,835.83	147,835.83	-	-
14	净资产（所有者权益）	93,359.59	177,527.21	84,167.62	90.15

评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

采用收益法评估后的中房苏州的股东全部权益价值为 177,233.70 万元，评估增值 83,874.11 万元，增值率为 89.84%。

（三）评估结果的最终确定

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料，评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，对公司的房地产存货用假设开发法进行了评估，因此资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果 177,527.21 万作为最终评估结论。

收益法的结果和资产基础法相差较小，原因是在资产基础法下对公司的主要资

产存货也是采用未来现金流角度测算的，所以两个方法之间的基本思路是一致的，因此本次评估收益法仅作为对资产基础法评估结果的验证。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）本评估结论基于被评估单位提供的基础文件数据资料，其中既包含历史数据亦包括未来预测的数据，该等资料是评估的重要基础，被评估单位对所提供会计记录、会计凭证、会计报表以及相关数据的真实性和可靠性负责；由于上述材料的真实准确性和对评估的限制造成对评估的影响天健兴业不负任何责任。

（三）本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）本次在对开发成本评估时，均是基于企业开发的项目均能按计划完成开发和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房。本次测算资产价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、或因项目设计变更、施工条件变化、环境条件变化等因素导致投资成本和工期变化对评估结果的影响。

（六）本次评估，未完工程的后续成本支出是根据管理层预计项目总投资成本减去截止评估基准日已投入的成本支出金额进行确定的，评估师对其进行了必要核实，未考虑项目工程竣工决算时，项目实际总成本支出(土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费)与管理层提供的总投资成本金额可能存在的差

异对评估结果产生的影响。

（七）本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的商品房的预计销售价格进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。

（八）本次在对开发成本评估时，部分项目尚未完成相关的竣工面积测绘工作，本次评估时是采用管理层提供的可供销售面积进行测算的，未考虑企业最终测绘的可供销售面积与上述面积可能存在的差异对评估结果所产生的影响。

（九）本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑被评估单位在未来可能取得新项目进行开发所产生的价值。

（十）在评估基准日后，至 2016 年 12 月 30 日止的有效期限以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（十一）中房苏州以土地证编号为吴国用（2013）第 1006047 号的土地使用权（面积 52157.1 m²）抵押取得中国银行股份有限公司吴江分行营业部长期借款 29,000.00 万元，截至评估基准日已归还 5,000 万元，账面借款余额 24,000 万元；以土地证编号为吴国用（2013）第 1006050 号的土地使用权（面积 52389.2 m²）抵押取得渤海国际信托有限公司长期借款 21,000.00 万元。截至出具报告日，与中国银行股份有限公司吴江分行营业部的长期借款余额 24,000 万元已归还完毕。

（十二）评估人员通过企业提供的销售统计表并通过抽查预售合同及销售发票来确认其签约面积、合同总价、以及未收款情况。企业的收入确认条件是以交钥匙为准，截止评估基准日已结转面积 20,734.13 平方米，已签约未结转面积 85,027.27 平方米，截至出具报告日，预收账款已结转 23,277.56 万元。已与被评估单位核实确认基准日预收款账龄较长的不存在风险。一期未回款的主要是办理公积金贷款未及时放款和有部分抵工程款情况所致。抵偿工程款的具体情况是中房苏州与项目施工单位（如南通三建公司等）的员工签订预售合同并确认预售回款，但以中房苏州应付施工单位的工程款进行清偿。评估人员将抵偿工程款预售住宅与同期对外销售住宅价格进行了比较，抵工程款预售价格均为正常市场价格，不存在低于开发成本价格预售的情况，即住宅的预售款等于可抵工程款，不影响净现金流。

已与被评估单位核实未按约定收款的预售合同继续生效，无无效预售情况。

提请评估报告使用者关注上述事项对评估结论可能产生的影响。

十二、评估报告的使用限制说明

- （一） 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- （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；
- （三） 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；
- （四） 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；
- （五） 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2016 年 8 月 11 日。

（本页以下空白）

（本页无正文）

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

注册资产评估师：

魏胜利

中国注册
资产评估师
魏胜利
23100009

注册资产评估师：

杨立红

资产评估师
杨立红
11001020