

# 目 录

|                           |      |
|---------------------------|------|
| 材料一 关于评估说明使用范围的声明 .....   | 1-1  |
| 材料二 关于进行资产评估有关事项的说明 ..... | 2-1  |
| 材料三 资产评估说明 .....          | 3-1  |
| 第一部分 评估对象与评估范围说明 .....    | 3-2  |
| 第二部分 资产核实情况总体说明 .....     | 3-4  |
| 第三部分 长期股权投资评估技术说明 .....   | 3-6  |
| 第二章 评估结论及其分析 .....        | 3-15 |
| 附件: .....                 | 3-16 |

## 材料一

### 关于评估说明使用范围的声明

本评估公司提供的评估说明材料仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、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。

万邦资产评估有限公司

2016 年 12 月 28 日

## 材料二

### 关于进行资产评估有关事项的说明

本材料由委托方阳光城集团股份有限公司和产权持有单位中大房地产集团有限公司提供，并由委托方和产权持有单位负责人签字、单位盖章确认。

---

## 关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托方与产权持有单位概况

本次资产评估的委托方为阳光城集团股份有限公司、产权持有单位为中大房地产集团有限公司。

#### （一）委托方概况

1. 名称：阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”）
2. 住所：福州市经济技术开发区星发路8号
3. 法定代表人：林腾蛟
4. 企业性质：股份有限公司（上市）
5. 注册资本：404823.591500万人民币
6. 实收资本：404823.591500万人民币
7. 统一社会信用代码：91350000158164371W
8. 发照机关：福建省工商行政管理局
9. 经营范围：对外贸易（不含国家禁止、限制的商品和技术）；电力生产，代购代销电力产品和设备；电子通信技术开发，生物技术产品开发，农业及综合技术开发；基础设施开发、房地产开发；家用电器及电子产品、机械电子设备、五金交电、建筑材料、百货、针纺织品、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、重油（不含成品油）、润滑油、燃料油（不含成品油）、金属材料的批发、零售；化肥的销售；对医疗业的投资及管理；批发兼零售预包装食品；企业管理咨询服务。（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）产权持有单位概况

1. 名称：中大房地产集团有限公司（以下简称“中大地产集团”）
2. 住所：杭州市下城区中大广场A座20楼
3. 法定代表人：董可超
4. 注册资本：捌亿元
5. 实收资本：捌亿元
6. 企业性质：有限责任公司
7. 统一社会信用代码：913300001429152733
8. 发照机关：浙江省工商行政管理局
9. 经营范围：房地产综合开发经营。（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、关于经济行为的说明

阳光城集团股份有限公司于 2016 年 11 月 29 日摘牌收购中大房地产集团有限公司的部分房地产公司股权，为此需要对该经济行为涉及的部分长期股权投资价值进行评估，为该经济行为提供产权持有单位部分长期股权投资价值的参考依据。

## 三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象为阳光城摘牌收购的单项资产。

评估范围为阳光城摘牌收购的中大地产集团的部分长期股权投资，具体包括四川思源科技开发有限公司、成都浙中大地产有限公司、富阳中大房地产有限公司、武汉市巡司河物业发展有限公司、武汉中大十里房地产开发有限公司、中大房地产集团上虞有限公司、杭州中大圣马置业有限公司、浙江中大正能量房地产有限公司、杭州中大银泰城购物中心有限公司、中大房地产集团南昌有限公司、江西中地投资有限公司、中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司、南昌中大房地产有限公司、宁波国际汽车城开发有限公司。按照中大地产集团提供的长期股权投资申报表反映，上述长期股权投资的账面值为 1,191,490,632.33 元。具体明细列表如下：

金额单位：人民币元

| 被投资单位名称            | 股权比例    | 账面价值             |
|--------------------|---------|------------------|
| 四川思源科技开发有限公司       | 85.00%  | 13,122,614.21    |
| 成都浙中大地产有限公司        | 98.11%  | 372,800,000.00   |
| 富阳中大房地产有限公司        | 93.50%  | 97,724,100.00    |
| 武汉市巡司河物业发展有限公司     | 85.00%  | 27,250,000.00    |
| 武汉中大十里房地产开发有限公司    | 85.00%  | 42,500,000.00    |
| 中大房地产集团上虞有限公司      | 98.20%  | 245,500,000.00   |
| 杭州中大圣马置业有限公司       | 50.00%  | 25,000,000.00    |
| 浙江中大正能量房地产有限公司     | 98.20%  | 245,500,000.00   |
| 杭州中大银泰城购物中心有限公司    | 49.00%  | 12,188,204.34    |
| 中大房地产集团南昌有限公司      | 70.00%  | 35,000,000.00    |
| 江西中地投资有限公司         | 85.00%  | 4,919,575.15     |
| 中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司 | 60.00%  | 9,000,000.00     |
| 南昌中大房地产有限公司        | 90.00%  | 22,653,806.63    |
| 宁波国际汽车城开发有限公司      | 100.00% | 38,332,332.00    |
| 合 计                |         | 1,191,490,632.33 |

---

经委托方和产权持有单位确认，上述评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

资产评估基准日由委托方在考虑其经济行为的预期实现、会计核算期等因素后确定。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

1.本次在对各在建项目采用假设开发法进行预测时，土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补”。本次预测假设各项目公司预缴的土地增值税，若清算后多缴的均能予以退回。

2. 根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，各项目公司老项目适用简易计税方法，增值税税率为 5%；目前尚未办理《建筑工程施工许可证》，也未签订建筑工程承包类合同，属于新项目征税，即按照 11%的税率缴纳增值税。本次预测假设未来的建设成本均能取得相应的增值税专用发票。若可抵扣进项税与实际纳税申报存在较大差异，将会影响预测结果。

3.本次预测时采用的项目后续工程支出为管理层预计，未考虑项目后续工程支出可能与项目工程竣工决算存在差异从而对预测结果产生的影响。

4. 本次预测基于基准日时项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对预测结果产生的影响。

##### 各子公司特别事项说明如下：

##### 一）成都浙中大地产有限公司

1.截至评估基准日，成都浙中大公司存在以下资产抵押事项：

（1）成都浙中大公司以拥有的“中大”文儒德房地产项目土地（土地面积 56,898.42 m<sup>2</sup>，土地证编号为成高国用（2013）第 30056 号，评估作价 142,382.61 万元）为抵押物，向成都银行股份有限公司锦江支行借款 70,000 万元人民币提供担保，同时中大地产集团为其提供连带保

---

证责任，担保期限为 2018 年 3 月 25 日至 2020 年 3 月 24 日（主合同债务履行期限届满之日起两年）。截至评估基准日，实际借款余额为 70,000 万元。

（2）成都浙中大公司按照房地产经营惯例为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性担保，截止 2016 年 9 月 30 日，公司为商品房承购人提供阶段性担保的按揭贷款余额为 281,073,000.00 元。

成都浙中大公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

2. 根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，公司开发的“中大文儒德”项目适用简易计税方法，增值税税率为 5%。

3. 根据成都浙中大公司提供的说明，参照以前同类项目的土地增值税清算方法，测算出中大文儒德项目允许扣除的财务费用为 49399 万元（按同类金额机构利率上浮 30%的标准），若按 5%的扣除限额计算，金额为 15085 万元。若最终土地增值税清算时，允许扣除的财务费用金额与预测金额不一致，将影响测算结果。

4. 成都浙中大公司根据当地房地产的市场火爆行情，于 2016 年 9 月份，对已预售的 1、2、3、7、13 号楼的销售价格进行了调整。成都市人民政府办公厅于 2016 年 10 月 1 日出台了《转发市房管局等部门关于促进我市房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》（成办发【2016】37 号文），加强商品房销售管理，对于同一项目分期建设销售的，价格增速不得高于城镇居民人均可支配收入措施；2016 年 11 月 17 日，成都市人民政府办公厅紧接着出台了《关于印发进一步促进我市房地产市场健康发展若干政策措施的通知》（成办发【2016】45 号文），进一步加强成都高新区南部园区、天府新区成都直管区等热点区域住房限购措施，促进职住平衡，减少交通拥堵。自即日起，成都高新区南部园区、天府新区成都直管区的户籍居民或在成都高新区南部园区、天府新区成都直管区稳定就业并连续缴纳社会保险或个人所得税 1 年以上的其他地区户籍居民，在本区域内无自有产权住房，且 2016 年 10 月 1 日后尚未在成都高新区南部园区、天府新区成都直管区规定的住房限购区域内新购买商品住房的，可在本区域范围内购买 1 套商品住房。不符合上述条件的居民，不得在上述区域购买商品住房。上述限购政策的出台，对公司的销售计划产生较大的影响，对于未来政府何时能放宽限购政策存在较大不确定性。

## 二）富阳中大房地产有限公司

1. 富阳中大公司分别与北京银行杭州分行、兴业银行杭州分行、农业银行富阳支行、杭州

---

银行富阳支行签约，为申请按揭贷款的购房户在发放贷款之日起至购房人办妥抵押登记手续、取得他项权证、房屋所有权证时止提供阶段性连带责任保证，截止评估基准日，公司提供阶段性连带责任保证的金额为 207,795,000.00 元。

2. 富阳中大公司于 2008 年和 2009 年与富阳市国土资源局签约，分别作价 127,800.00 万元、32,200.00 万元受让其位于富阳市富春街道江滨东大道面积为 293,695.00 平方米、77,251.00 平方米的土地使用权。截至 2016 年 9 月 30 日，公司已全额支付该土地款，其中 208,777.00 平方米土地使用权证已办妥，其余部分的土地使用权证，尚未办妥。

3. 截至评估基准日，位于富阳中大公司 5、10、11 号地块的华宝斋尚未完成拆迁，具体有关事宜尚在与有关部门协商中，尚未开发的地块，具体开发时间存在不确定性。本次评估根据公司管理层提供的项目开发计划进行测算，若实际开发与计划有较大差异，将影响评估结果。

4. 根据公司与富阳市人民政府签定的东大道城市“小客厅”综合体项目开发建设的框架协议、合作协议和一系列相关补充协议，公司应承担 01 号地块公共绿地、岸线景观、游船游艇码头以及 09 号地块市民广场的建设，上述地块不纳入出让土地范围。上述项目建设费用目标成本预计 29985 万元，本次评估假设可以在土地增值税清算中作为项目建设成本予以扣除，相关建设成本取得的可抵扣进项税准予在销项税中抵扣。若实际纳税申报时与预测存在差异，将影响测算结果。

5. 由于项目建设周期较长，截至评估基准日公司账面开发成本中已包含资本化利息 1,237,881,850.10 元，由于无法严格按税法要求提供相关金融机构开具的利息证明凭据，本次测算时，房地产开发费用（销售费用、管理费用、财务费用）按照 10% 的扣除限额计算，若最终土地增值税清算时，允许扣除的三项费用金额与预测金额不一致，将影响测算结果。

6. 本次测算中房产开发企业土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补”。由于项目开发进度、竣工时间、项目收入、成本、税金、费用等均为预计数据，企业实际进行土地增值税的清算时，若预测数据与实际情况不符，对测算结果会造成一定影响。

7. 据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。本次测算中对公司 3 号地块项目按简易计税方



---

法计算增值税；剩余未开发项目，目前尚未办理《建筑工程施工许可证》，也未签订建筑工程承包类合同，故属于新项目征税，即按照 11% 的税率缴纳增值税。本次测算假设未来的建设成本均能取得相应的增值税专用发票。若可抵扣进项税与实际纳税申报存在较大差异，将会影响测算结果。

#### **下属子公司杭州富阳中大酒店管理有限公司：**

1. 根据富阳市规划局【2014】8 号《规划建设项目集体审查会议纪要》，西郊半岛富春希尔顿酒店地块（08 号地块），用地性质为公共设施用地，容积率为 2.32，根据市政府有关会议精神，拟将 02 号地块与 08 号地块功能及布局进行局部调整。涉及内容主要为：将中大 02 号地块约 8600 平方米未建建筑面积纳入 08 号地块；取消 08 号地块会议会展中心，其会议会展功能纳入酒店裙房；原会议会展中心调整为商务中心，合计地上建筑面积约 20800 平方米；酒店建筑塔楼部分由 29 层调整为 26 层，高度由 136 米调整为 118 米。鉴于原《东大道小客厅综合体项目分期分地块指标》经规划统筹委员会审查通过，本次调整涉及 02 号及 08 号地块指标变化，调整内容应先由东大道指挥部报市政府批准。公司目前尚未取得相关市政府的批准文件，另因华宝斋搬迁延误等原因，酒店及商务中心的建设时间等方面，存在不确定性。

#### **三）武汉市巡司河物业发展有限公司**

1. 列入开发产品科目的中大·长江紫都一期幼儿园，该建筑物已办理房屋所有权证，权证号为武房权证昌字第 2010007771 号，证载面积为 3,083.84 平方米，证载所有权人为武汉市巡司河物业发展有限公司，对应的土地尚未分割办理国有土地使用证。武汉巡司河公司已出具相关声明，未办理国有土地使用证的房屋实际为其拥有、控制及使用。

2. 截至评估基准日，中大长江紫都一期至六期工程虽然已完工，但是尚未完成工程审价报告和竣工决算，根据当前武汉巡司河公司工程部门掌握的情况预计尚有 100,583,208.61 元成本需要支付。

3. 根据武汉巡司河公司提供的说明，参照以前同类项目的土地增值税清算方法，项目开发费用（销售费用、财务费用、管理费用）本次按照 10% 的扣除限额计算，若最终土地增值税清算时，允许扣除的三项费用金额与预测金额不一致，将影响测算结果。

4. 2006 年 4 月，武汉巡司河公司开发的倒口湖地区 F 地块发生岩溶地面坍塌地质灾害，导致中大长江紫都一期 31#、32# 发生倾斜，后武汉巡司河公司经营层决议将上述房屋全部拆除，相关成本已在二期项目中摊销。截至评估基准日，武汉巡司河公司尚未取得中大长江紫都七期项目建设工程规划许可证，故无法确定具体的规划面积，按照《武汉市国土资源和规划局 2016 年第 5 次综合业务会议纪要》初步同意的总建筑面积 6980 平方米为基础，根据武汉市国土资源和规划信息中心审批的 2016 年 7 月 25 日“中大长江紫都”七期项目《建设工程规划方案指标

校核报告》显示，武汉巡司河公司“中大长江紫都”七期全部为住宅，可售面积为 6960.64 平方米。目前建筑工程规划许可证已办理，原则上按照之前的格局进行开发，但相关预算尚未完成，本次测算按照近期公司开发的同类单位成本进行套算，如上述事项与实际不同，将对测算值产生影响。

5. 中大长江紫都二期住宅销售过程中，武汉巡司河公司与购房者签订了《停车位免费使用协议》规定，武汉巡司河公司提供给购房者一个停车位，免费使用期限为 20 年，待使用期满后无偿收回或出售给相应购房者。经过统计，上述车位共计 94 个，其中 86 个已经在以前年度成本中结转，考虑到免费试用期期满后，武汉巡司河公司该部分车位仍拥有所有权。

6. 根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，武汉巡司河公司中大长江紫都一期、二期、三期、四期及六期适用简易计税方法，增值税税率为 5%，中大长江紫都七期按照一般纳税人进行测算。

7. 武汉市武昌土地储备整理中心与武汉巡司河公司签约，作价 4,117.00 万元收储武汉巡司河公司位于堤前街 52 号国有土地使用权 27,447.00 平方米。武汉巡司河公司已确认该地块收储补偿收入 3,467.00 万元，结转成本 5,482.00 万元，预计尚未确认收入的收储补偿款 650 万元与相关税费相抵，当前有收储补偿款 410 万元暂挂账其他应付款，截至评估基准日，过户手续尚在办理过程中。

#### 四）武汉中大十里房地产开发有限公司

1. 根据武汉十里公司以前同类项目的土地增值税清算方法，本次按照 5% 的扣除限额计算，若最终土地增值税清算时，允许扣除的财务费用金额与预测金额不一致，将影响测算结果。

2. 截至报告日，武汉十里公司“中大十里新城”二期，尚存 11#、17#以及 20#四分之三及部分零散楼盘未售，合计未售面积约 44,079.85 平方米，目前暂时停售，公司预计 2017 年第一季度恢复销售考虑。

3. 截至评估基准日，武汉十里公司抵押担保事项如下表所示：

单位：元

| 放款银行（或机构）名称 | 发生日期      | 到期日       | 年利率%  | 币种  | 借款金额           | 抵押物    |
|-------------|-----------|-----------|-------|-----|----------------|--------|
| 中航信托股份有限公司  | 2015/9/29 | 2017/9/28 | 5.94% | RMB | 140,000,000.00 | 二期在建工程 |
| 汉口银行股份有限公司  | 2015/6/30 | 2017/6/30 | 5.94% | RMB | 32,000,000.00  | 三期土地   |

---

4. 本次测算中房产开发企业土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补”。由于企业实际尚未完成对土地增值税的汇算清缴工作，若测算考虑与实际情况不符，对测算结果会造成一定影响。

#### **五）中大房地产集团上虞有限公司**

1. 评估基准日，中大上虞公司存在以下抵押、担保事项：

截止评估基准日，中大房地产集团上虞有限公司从浙商银行股份有限公司杭州分行借入长期借款 112,189,400.00 元，专项用于上虞路东（2011）J1-3 号地块的开发建设。该合同为保证加抵押担保方式的借款，由中大房地产集团提供连带责任的保证；中大上虞公司以其君悦龙山小区的销售权作为抵押物（抵押合同编号为 330202041500002-1 至 6），抵押物账面价值为 275,687,900.00 元。

2. 根据中大上虞公司提供的说明，参照以前同类项目的土地增值税清算方法，本次按照 5% 的扣除限额计算，若最终土地增值税清算时，允许扣除的财务费用金额与预测金额不一致，将影响测算结果。

3. 本次测算中房产开发企业土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补”。经测算，清算后中大上虞公司存在多缴纳土地增值税的情况，在存货假设开发法的测算中，企业预缴的土地增值税金额合计为 41,916,281.00 元，将在 2020-2021 年退回多缴纳土地增值税的 29,697,410.65 元。企业实际尚未进行过土地增值税的汇算清缴工作，若测算考虑与实际情况不符，对测算结果会造成一定影响。

#### **六）杭州中大圣马置业有限公司**

1. 列入评估范围的投资性房地产中地下商业、夹层、下沉式广场为自建房屋，已取得建设用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证，尚未办理房屋所有权证。其余房屋均取得了房屋所有权证，房屋所有权证上登记的所有权人均为被评估单位，对应的土地也均办理了土地使用权证，土地使用权证上登记的使用人为被评估单位。

2. 本次测算中房产开发企业土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定“纳

税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补”。经测算，清算后中大圣马公司存在多缴纳土地增值税的情况，在土地增值税清算的测算中，企业预缴的土地增值税金额合计为 42,534,991.00 元将退回多缴纳土地增值税的 41,193,630.53 元。企业实际尚未进行过土地增值税的汇算清缴工作，若测算考虑与实际情况不符，对测算结果会造成一定影响。

3. 根据中大圣马公司与承租方签订的租赁合同，投资性房地产（包括商城、地下商场和车位等）租期为 20 年，2015 年至 2017 年的租金不变，为 1.0 元/日/m<sup>2</sup>，以后年度的租金分两种情况，一种是租赁物业交付满三年，中大圣马公司的股权调整使银泰奥特莱斯持有中大圣马公司的股权比例达到 51%，自第四年起每三年在前一周期租金标准上递增 5%；另一种是租赁物业交付满三年，但银泰奥特莱斯持有中大圣马公司的股权比例未达到 51%，则第四年开始的租金标准按照市场情况协商确定。由于上述股权变动结果为未知因素，故本次测算第四年开始的租金按市场情况确定。

#### 七）浙江中大正能量房地产有限公司

1.截至评估基准日，中大正能量有 9 套商铺已经出租，根据中大正能量规划，上述商铺将带租约出售，具体情况如下表所示：

| 商铺              | 建筑面积(平方米) | 租期                 | 租赁用途  | 免租期   |
|-----------------|-----------|--------------------|-------|-------|
| 11-101 普德路 69 号 | 118.32    | 2016.7.1-2019.6.30 | 教育培训  | 24 个月 |
| 11-104 普德路 77 号 | 49.66     | 2016.6.1-2019.5.31 | 美发    | 12 个月 |
| 11-105 普德路 79 号 | 59.84     | 2016.6.1-2019.5.31 | 美发    | 12 个月 |
| 12-106 普德路 93 号 | 80.70     | 2016.4.1-2019.3.31 | 面食类餐饮 | 24 个月 |
| 12-107 普德路 95 号 | 71.20     | 2016.6.1-2019.5.31 | 轻餐饮   | 24 个月 |
| 12-108 普德路 97 号 | 60.24     | 2016.6.1-2019.5.31 | 零食    | 24 个月 |
| 13-101 资福街 67 号 | 74.89     | 2016.6.1-2019.5.31 | 药店    | 24 个月 |
| 13-106 资福街 75 号 | 68.71     | 2016.6.1-2019.5.31 | 超市    | 18 个月 |
| 13-107 资福街 77 号 | 84.79     | 2016.6.1-2019.5.31 | 超市    | 18 个月 |
|                 | 668.35    |                    |       |       |

2. 本次测算中房产开发企业土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多

---

退少补”。经测算，清算后中大正能量存在多缴纳土地增值税的情况，在存货假设开发法的测算中，企业预缴的土地增值税金额合计为 37,935,763.06 元将在 2018 年退回多缴纳土地增值税的 33,812,980.06 元。企业实际尚未进行过土地增值税的汇算清缴工作，若测算考虑与实际情况不符，对测算结果会造成一定影响。

#### **八）杭州中大银泰城购物中心有限公司**

1. 根据中大银泰城公司与杭州中大圣马置业有限公司（以下简称“中大圣马”）签订的《房屋租赁合同》，中大银泰城公司向中大圣马租入约 85695 平方米的商业物业，租赁期限为 20 年，在租赁期满后，中大银泰城公司在同等条件下对租赁房屋拥有优先租赁权。

同时，根据中大银泰城公司与中大圣马签订的《房屋租赁合同》之补充协议：经双方同意，租赁物的租金自第一个租赁年度到第三个租赁年度的租金标准为人民币 1 元·日·平方米。第四个租赁年度起，租金按如下条件约定：

（1）若租赁物业交付确认后的三年内，阳光城与银泰奥特莱斯按照《框架协议》的相关约定，完成中大圣马的股权调整（即由阳光城或中大圣马自然人股东向银泰奥特莱斯转让中大圣马股权，使银泰奥特莱斯持有中大圣马的股权比例达到 51%），自第四年起每三年在前一周周期租金标准上递增 5%，即第四年至第六年内租金标准为人民币 1.05 元·日·每平方米，以后以此类推。

（2）如租赁物业交付确认后满三年，中大圣马股权未予调整，或中大圣马股权虽调整但银泰奥特莱斯持有中大圣马股权比例达不到 51%的，则第四年开始的租金标准按照届时市场情况由甲乙双方协商确定。

截至评估报告日，中大银泰城公司的股权结构尚未进行变化，且该事项的不确定性，本次收益法预测中未考虑股权变动，故按条件 2 的租金进行测算。期后，如中大银泰城公司股权结构发生变化将影响测算结果。

2. 中大银泰城公司租赁的标的物业对应的土地使用权年限将于 2051 年 3 月 19 日到期，本次预测中大银泰城公司经营期限到 2050 年 12 月 31 日为止。

#### **九）中大房地产集团南昌有限公司**

1. 本次在对中大南昌开发的中大青山湖东园房地产开发项目进行测算时，对于土地增值税按项目整体交付后清算土地增值税考虑计算其清算金额。截至评估基准日公司账面开发成本中已包含资本化利息 159,380,354.15 元，由于无法严格按税法要求提供相关金融机构开具的利息证明凭据，本次评估测算时，房地产开发费用（销售费用、管理费用、财务费用）按照 10%的扣除限额计算，若最终土地增值税清算时，允许扣除的三项费用金额与预测金额不一致，将影响测算结果。

---

2. 截至评估基准日，中大南昌公司存在以下资产质押、对外担保事项：

（1）根据中国民生银行股份有限公司南昌分行和中大南昌公司签订的《抵押合同》，中大南昌公司以“中大青山湖东湖”1#地块（土地证号码为：赣（2016）南昌市不动产权第1000172号、面积为32397.85平方米）和3#地块（土地证号码为：赣（2016）南昌市不动产权第1000076号、面积为16466.89平方米）的国有土地使用权为抵押物。为被评估单位向中国民生银行股份有限公司南昌分行借款（最高限额为38000万元人民币）提供担保，担保期限为2016年5月17日至2019年5月16日，截止评估基准日借款余额为36000万元。

（2）中大南昌公司为申请按揭贷款的购房户在发放贷款之日起至购房户办妥抵押登记手续、取得他项权证及房屋所有权证时止提供阶段性连带责任保证，截止评估基准日，保证的金额为631,861,500.00元。

中大南昌公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

#### 十）江西中地投资有限公司

截至评估基准日开发成本账面价值为94,928,859.05元，其中土地预付款46,144,570.00元，计提的财务利息28,835,164.33元，拆迁补偿款19,949,124.72元。2003年4月公司南昌中大房地产有限公司（以下简称“南昌中大”）与江西省土地开发整理中心（以下简称“土地开发中心”）签订《合作协议》，约定共同投资合作开发江西师大附中位于南昌市京东高新开发区的土地，约定以土地开发中心名义从江西师大附中受让取得项目土地使用权，并保证土地使用权的合法性，土地转让相关费用由南昌中大出资。土地开发中心投资10%，南昌中大投资90%设立项目机构，土地开发中心无条件将项目土地使用权转让到项目机构名下。2003年7月南昌中大与土地开发中心签订《合资合作协议》，约定共同设立江西国地投资有限公司（以下简称“国地投资”）。2003年8月双方签订《项目合作协议》约定国地投资作为江西师大附中位于南昌市京东高新开发区的地块的项目主体，土地受让金额为45,600,000.00元（由于土地款支付延期额外支付544,570.00元利息），资金由南昌中大出借给国地投资，国地投资将款项支付给土地开发中心，土地开发中心支付了土地款取得了合作项目的地块土地使用权。2004年1月南昌中大与土地开发中心签署协议明确《项目合作协议》终止，土地开发中心向江西中地投资有限公司开具4560万元收据，确认江西中地投资有限公司为项目主体。2011年至2013年中地投资支付拆迁费用19,949,124.72元。中地投资依据支付的土地款计提了28,835,164.33元资本化利息。后由于政策的变化土地开发中心无法将土地使用权转让到项目机构名下，导致该项目未能如期进行开发，南昌市国土资源局对该地块进行了收储、招拍挂出让。根据南昌市政府批复文件中明确出让总金额扣除六项基金后的余额的60%计34447.60万元作为土地收储补偿。目前中地投资公司与土地开发中心正

在协商该项目的补偿事宜，该补偿金额目前难以判断。

#### 十一）中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司

1. 列入评估范围的浙 A233NQ 小轿车，证载权属所有人为中大房地产集团有限公司，实际权利人为中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司，车辆截至评估基准日尚未办理过户手续。

#### 十二）南昌中大房地产有限公司

1. 本次在对南昌中大开发的中大青山湖花园房地产开发项目进行测算时，对于土地增值税按项目整体交付后清算土地增值税考虑计算其清算金额。项目开发费用（销售费用、财务费用、管理费用等三项）按照扣除限额的 10% 计算。企业实际尚未进行过土地增值税的汇算清缴工作，若测算考虑与实际情况不符，对测算结果会造成一定影响。

#### 十三）宁波国际汽车城开发有限公司

根据《中华人民共和国税收征收管理法》及实施细则和《国家税务总局土地增值税清算管理规程》有关规定，因宁波国际汽车城项目不符合土地增值税清算要求，故按照甬东地税清税【2010】8 号《土地增值税核定征收通知书》，税务机关对宁波汽车城公司按照确定的销售收入核定征收土地增值税，其低层住宅（单体别墅除外）、办公用房、商业用房、车库、车位等按 2% 的征收率核定征收。

#### 十四）中大房地产集团公司及关联方对项目公司的借款情况如下表：

| 项目公司            | 出借方          | 借款方式  | 本金               |
|-----------------|--------------|-------|------------------|
| 浙江中大正能量房地产有限公司  | 中大房地产集团有限公司  | 往来款   | 52,100,842.56    |
|                 | 中大房地产集团有限公司  | 银行委贷款 | 599,500,000.00   |
| 成都浙中大地产有限公司     | 中大房地产集团有限公司  | 往来款   | 65,100,000.00    |
|                 | 中大房地产集团有限公司  | 银行委贷款 | 1,150,000,000.00 |
| 富阳中大酒店管理有限公司    | 中大房地产集团有限公司  | 银行委贷款 | 90,000,000.00    |
| 富阳中大房地产有限公司     | 中大房地产集团有限公司  | 往来款   | 314,887,800.00   |
|                 | 中大房地产集团有限公司  | 银行委贷款 | 2,698,150,000.00 |
|                 | 物产中大集团财务有限公司 | 贷款    | 200,000,000.00   |
| 中大房地产集团上虞有限公司   | 中大房地产集团有限公司  | 银行委贷款 | 150,000,000.00   |
|                 | 中大房地产集团有限公司  | 往来款   | 47,587,812.75    |
|                 | 物产中大集团财务有限公司 | 贷款    | 400,000,000.00   |
| 中大房地产集团南昌有限公司   | 中大房地产集团有限公司  | 往来款   | 189,845,037.04   |
| 杭州中大圣马置业有限公司    | 中大房地产集团有限公司  | 往来款   | 540,717,025.93   |
|                 | 中大房地产集团有限公司  | 银行委贷款 | 1,180,000,000.00 |
| 江西中地投资有限公司      | 中大房地产集团有限公司  | 往来款   | 132,120,399.08   |
| 武汉中大十里房地产开发有限公司 | 中大房地产集团有限公司  | 银行委贷款 | 550,000,000.00   |
|                 | 中大房地产集团有限公司  | 往来款   | 202,586,737.86   |
| 宁波国际汽车城开发有限公司   | 物产中大集团股份有限公司 | 往来款   | 390,192,500.00   |
| 合计              |              |       | 8,952,788,155.22 |

---

## 六、评估对象的法律权属情况及声明

经清查，以上资产所有权属产权持有单位所有，除““五、可能影响评估工作的重大事项说明”中武汉市巡司河物业发展有限公司、杭州中大圣马置业有限公司、中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司所述的部分资产存在产权瑕疵外，其他列入评估范围的资产其权属情况明确，法律权证齐全。产权持有单位声明已提供了评估对象的法律权属资料，并对其真实性、合法性、完整性负责。

## 七、提供的资料清单

委托方与产权持有单位声明已提供了资产评估所必须的以下资料，并保证所提供资料的真实、合法、完整。

1. 资产评估申报明细表
2. 相关经济行为的批文
3. 重大合同、协议等
4. 其他与评估资产相关的资料



---

（本页为签字盖章专页）

委托方： 阳光城集团股份有限公司

法定代表人：

2016 年 12 月 28 日

---

（本页为签字盖章专页）

产权持有单位： 中大房地产集团有限公司（盖章）

负责人（签字）：

2016 年 12 月 28 日

## 材料三

### 资产评估说明

根据万邦资产评估有限公司（以下简称本评估公司）与阳光城集团股份有限公司签订的《资产评估业务约定书》，本评估公司受托以 2016 年 9 月 30 日为评估基准日，对因阳光城集团股份有限公司摘牌收购中大房地产集团有限公司的部分房地产公司股权所涉及的部分长期股权投资价值进行了评估。现说明如下：

## 第一部分 评估对象与评估范围说明

### 一、评估对象与评估范围内容

评估对象为阳光城摘牌收购的单项资产。

评估范围为阳光城摘牌收购的中大地产集团的部分长期股权投资，具体包括四川思源科技发展有限公司、成都浙中大地产有限公司、富阳中大房地产有限公司、武汉市巡司河物业发展有限公司、武汉中大十里房地产开发有限公司、中大房地产集团上虞有限公司、杭州中大圣马置业有限公司、浙江中大正能量房地产有限公司、杭州中大银泰城购物中心有限公司、中大房地产集团南昌有限公司、江西中地投资有限公司、中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司、南昌中大房地产有限公司、宁波国际汽车城开发有限公司。按照中大地产集团提供的长期股权投资申报表反映，上述长期股权投资的账面值为 1,191,490,632.33 元。具体明细列表如下：

金额单位：人民币元

| 被投资单位名称            | 股权比例    | 账面价值                    |
|--------------------|---------|-------------------------|
| 四川思源科技发展有限公司       | 85.00%  | 13,122,614.21           |
| 成都浙中大地产有限公司        | 98.11%  | 372,800,000.00          |
| 富阳中大房地产有限公司        | 93.50%  | 97,724,100.00           |
| 武汉市巡司河物业发展有限公司     | 85.00%  | 27,250,000.00           |
| 武汉中大十里房地产开发有限公司    | 85.00%  | 42,500,000.00           |
| 中大房地产集团上虞有限公司      | 98.20%  | 245,500,000.00          |
| 杭州中大圣马置业有限公司       | 50.00%  | 25,000,000.00           |
| 浙江中大正能量房地产有限公司     | 98.20%  | 245,500,000.00          |
| 杭州中大银泰城购物中心有限公司    | 49.00%  | 12,188,204.34           |
| 中大房地产集团南昌有限公司      | 70.00%  | 35,000,000.00           |
| 江西中地投资有限公司         | 85.00%  | 4,919,575.15            |
| 中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司 | 60.00%  | 9,000,000.00            |
| 南昌中大房地产有限公司        | 90.00%  | 22,653,806.63           |
| 宁波国际汽车城开发有限公司      | 100.00% | 38,332,332.00           |
| 合 计                |         | <b>1,191,490,632.33</b> |

纳入本次评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

根据中大地产集团提供的评估对象的法律权属资料，我们没有发现评估对象的法律权属存在瑕疵情况，但我们的清查核实工作不能作为对评估对象法律权属的确认或保证。

## 二、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

## 三、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

本次评估产权持有单位未申报表外资产及负债。

## 四、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（或者评估价值）

本次评估未引用其他机构出具的报告的结论。

## 第二部分 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

本评估公司接受委托后，指定注册资产评估师拟定评估实施方案，落实评估人员，于2016年12月8日委派评估人员到中大地产集团各子公司，指导其有关人员如何进行评估前相关资产清查、填报评估申报表及有关资产评估的准备和配合工作，核实资产与验证资料。各被投资单位对委托评估的全部资产、负债和所有者权益进行了全面清查，并组织财务人员、基建管理、设备管理等部门的相关人员，按照评估要求具体填写了委托评估资产清册和负债清册，收集了有关的资料。在此基础上，本评估公司的专业人员根据资产类型和分布情况分小组进行抽查核实，起止时间为2016年12月8日至2016年12月19日。具体过程如下：

- 1.评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
- 2.了解被投资单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
- 3.审查核对被投资单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
- 4.根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
- 5.查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
- 6.收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

### 二、影响资产核实的事项

在本次评估中，评估工作人员对中大地产集团子公司的各项资产履行了正常的核实程序，以下事项对资产评估有一定影响：

- 1.本次评估中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被投资单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。
- 2.本次评估中，评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定被投资单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

### 三、资产核实结论

1. 根据中大地产集团提供的评估对象的法律权属资料，我们没有发现评估对象的法律权属存在瑕疵情况，但我们的清查核实工作不能作为对评估对象法律权属的确认或保证。
2. 被投资单位已确认不存在列入本次资产评估申报明细表以外的的任何账外资产（包括无形

资产)及负债,评估人员按照有关准则规定的程序进行的资产清查中也没有发现企业申报范围以外的帐外资产、负债。但我们的清查核实工作不能作为被投资单位不存在账外资产和账外负债的保证。

3. 根据对列入评估范围内资产所进行的清查核实,资产核实结果与账面记录一致,未发现企业自查核实后的账面记录与实际情况存在差异或不符合会计政策需要调整的事项。

### 第三部分 长期股权投资评估技术说明

#### 一、评估范围

长期投资账面价值为 1,191,490,632.33 元，均为对其他单位的股权投资，其中控股子公司 13 家（含富阳中大房地产有限公司下属全资子公司富阳中大酒店管理有限公司），参股公司 1 家，列表如下：

金额单位：人民币元

| 序号  | 被投资单位              | 投资比例    | 核算方法 | 账面价值             |
|-----|--------------------|---------|------|------------------|
| 1   | 四川思源科技开发有限公司       | 85.00%  | 成本法  | 13,122,614.21    |
| 2   | 成都浙中大地产有限公司        | 98.11%  | 成本法  | 372,800,000.00   |
| 3   | 富阳中大房地产有限公司        | 93.50%  | 成本法  | 97,724,100.00    |
| 4   | 武汉市巡司河物业发展有限公司     | 85.00%  | 成本法  | 27,250,000.00    |
| 5   | 武汉中大十里房地产开发有限公司    | 85.00%  | 成本法  | 42,500,000.00    |
| 6   | 中大房地产集团上虞有限公司      | 98.20%  | 成本法  | 245,500,000.00   |
| 7   | 杭州中大圣马置业有限公司       | 50.00%  | 成本法  | 25,000,000.00    |
| 8   | 浙江中大正能量房地产有限公司     | 98.20%  | 成本法  | 245,500,000.00   |
| 9   | 杭州中大银泰城购物中心有限公司    | 49.00%  | 权益法  | 12,188,204.34    |
| 10  | 中大房地产集团南昌有限公司      | 70.00%  | 成本法  | 35,000,000.00    |
| 11  | 江西中地投资有限公司         | 85.00%  | 成本法  | 4,919,575.15     |
| 12  | 中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司 | 60.00%  | 成本法  | 9,000,000.00     |
| 13  | 南昌中大房地产有限公司        | 90.00%  | 成本法  | 22,653,806.63    |
| 14  | 宁波国际汽车城开发有限公司      | 100.00% | 成本法  | 38,332,332.00    |
| 合 计 |                    |         |      | 1,191,490,632.33 |

#### 二、长期投资基本情况

##### （一）四川思源科技开发有限公司

1. 注册地址：成都市青羊区清江西路 51 号 2 栋 1 单元 5 层 501 号
2. 注册资本：贰仟万元
3. 实收资本：贰仟万元
4. 企业性质：其他有限责任公司
5. 法定代表人：唐金根
6. 经营范围：房地产开发（不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营）
7. 企业评估基准日审计后的资产、负债、股东权益分别为 363,214,583.23 元、343,173,597.14 元、20,040,986.09 元。

（具体见本评估说明第二册“评估说明附件一”相关内容）

##### （二）成都浙中大地产有限公司



1. 注册地址：成都市高新区仁和街 39 号 1 栋 1 层 7 号
2. 注册资本：叁亿捌仟万元
3. 实收资本：叁亿捌仟万元
4. 企业性质：其他有限责任公司
5. 法定代表人：唐金根
6. 经营范围：房地产开发。（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）
7. 企业评估基准日审计后的资产、负债、股东权益分别为 2,993,217,026.34 元、2,659,427,376.35 元、333,789,649.99 元。

（具体见本评估说明第三册“评估说明附件二”相关内容）

（三）富阳中大房地产有限公司

1. 注册地址：杭州市富阳区江滨东大道 1 号
2. 注册资本：壹亿元
3. 实收资本：壹亿元
4. 企业性质：有限责任公司
5. 法定代表人：董可超
6. 经营范围：房地产开发经营；城市建设投资；服务；物业管理、投资咨询、酒店管理、旅游咨询。（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）
7. 企业评估基准日审计后的资产、负债、股东权益分别为 3,350,125,982.04 元、3,761,850,988.81 元、-411,725,006.77 元。

（具体见本评估说明第四册“评估说明附件三”相关内容）

（四）武汉市巡司河物业发展有限公司

1. 注册地址：武昌区彭刘杨路 228 号金榜名苑 1 栋 2 层 81 室
2. 注册资本：肆仟万元整
3. 实收资本：肆仟万元整
4. 企业性质：有限责任公司
5. 法定代表人：唐金根
6. 经营范围：房地产开发、商品房销售；建筑材料、百货批发兼零售；停车服务（上述经营范围中国家法律法规规定需审批的经营项目，经审批后方可经营）
7. 企业评估基准日审计后的资产、负债、股东权益分别为 306,959,078.95 元、190,055,335.13 元和 116,903,743.82 元。

（具体见本评估说明第五册“评估说明附件四”相关内容）

（五）武汉中大十里房地产开发有限公司

1. 注册地址：武汉市汉阳区十里装饰材料市场 40 号
2. 注册资本：伍仟万元整
3. 实收资本：伍仟万元整
4. 企业性质：有限责任公司
5. 法定代表人：唐金根
6. 经营范围：房地产开发、商品房销售；物业管理。（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）
7. 企业评估基准日审计后的资产、负债、股东权益分别为 1,984,142,422.40 元、2,007,626,693.78 元和-23,484,271.38 元。

（具体见本评估说明第六册“评估说明附件五”相关内容）

（六）中大房地产集团上虞有限公司

1. 注册地址：绍兴市上虞区百官街道市民大道 678 号十层
2. 注册资本：贰亿伍仟万元整
3. 实收资本：贰亿伍仟万元整
4. 企业性质：其他有限责任公司
5. 法定代表人：赵海蛟
6. 经营范围：房地产开发经营（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）
7. 企业评估基准日审计后的资产、负债、股东权益分别为 1,025,744,464.45 元、974,686,799.23 元和 51,057,665.22 元。

（具体见本评估说明第七册“评估说明附件六”相关内容）

（七）杭州中大圣马置业有限公司

1. 注册地址：杭州下城区回龙路 231 号 708 室
2. 注册资本：伍仟万元整
3. 实收资本：伍仟万元整
4. 企业性质：有限责任公司
5. 法定代表人：骆逸波
6. 经营范围：房地产开发经营。（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）
7. 企业评估基准日审计后的资产、负债、股东权益分别为 2,628,508,895.90 元、3,081,002,152.00 元和-452,493,256.10 元

（具体见本评估说明第八册“评估说明附件七”相关内容）

## (八) 浙江中大正能量房地产有限公司

1. 注册地址：杭州市江干区彭埠镇云峰社区车站南路 16-18 号 383 室
2. 注册资本：贰亿伍仟万元整
3. 实收资本：贰亿伍仟万元整
4. 企业性质：有限责任公司
5. 法定代表人：唐伟
6. 经营范围：房地产开发经营（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）
7. 企业评估基准日审计后的资产、负债、股东权益分别为 1,526,801,904.82 元、1,386,124,674.90 元和 140,677,229.92 元。

（具体见本评估说明第九册“评估说明附件八”相关内容）

## (九) 杭州中大银泰城购物中心有限公司

1. 注册地址：杭州市下城区东新路 822 号、石祥路 138 号
2. 注册资本：壹仟万人民币元
3. 实收资本：壹仟万人民币元
4. 企业性质：其他有限责任公司
5. 法定代表人：陈晓东
6. 经营范围：日用百货、日用杂品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、化工原料及产品（不含化学危险品和易制毒品）、工艺艺术品（不含文物）、金银饰品、通讯设备、家用电器及电子产品的零售；服务：验光及配镜（除角膜接触镜），摄影（除冲印、扩印），鞋包修理，服装修改；出租部分商场设施或分租部分商场的场地予国内分租户从事合法经营，物业管理。（涉及其他专项规定管理的商品按国家有关规定办理）。（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）
7. 企业评估基准日审计后的资产、负债、股东权益分别为 70,121,859.09 元、44,795,402.08 元和 25,326,457.01 元。

（具体见本评估说明第十册“评估说明附件九”相关内容）

## (十) 中大房地产集团南昌有限公司

1. 注册地址：江西省南昌市青山湖区南昌民营科技园企业服务中心办公大楼二楼
2. 注册资本：伍仟万元整
3. 实收资本：伍仟万元整
4. 企业性质：其他有限责任公司
5. 法定代表人：唐伟

6. 经营范围：房地产开发、销售（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）

7. 企业评估基准日审计后的资产、负债、股东权益分别为 1,087,889,650.85 元、981,763,256.40 元和 106,126,394.45 元。

（具体见本评估说明第十一册“评估说明附件十”相关内容）

（十一）江西中地投资有限公司

1. 注册地址：江西省青山湖大道北段江纺厂东门外东门市场二楼

2. 注册资本：壹仟万元整

3. 实收资本：壹仟万元整

4. 企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

5. 法定代表人：唐伟

6. 经营范围：实业投资和咨询（不含金融、证券、期货）；土地开发、整理；旅游开发；酒店管理（不含餐饮）；企业营销策划（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）

7. 企业评估基准日审计后的资产、负债、股东权益分别为 95,199,890.09 元、132,600,399.08 元和-37,400,508.99 元。

（具体见本评估说明第十二册“评估说明附件十一”相关内容）

（十二）中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司

1. 注册地址：江西省南昌市西湖区沿江南大道 1018 号观洲公寓综合楼五楼

2. 注册资本：壹仟伍佰万元整

3. 实收资本：壹仟伍佰万元整

4. 企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

5. 法定代表人：唐伟

6. 经营范围：房地产开发、经营（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）

7. 企业评估基准日审计后的资产、负债、股东权益分别为 63,439,175.63 元、34,301,177.41 元和 29,137,998.22 元。

（具体见本评估说明第十三册“评估说明附件十二”相关内容）

（十三）南昌中大房地产有限公司

1. 注册地址：江西省南昌市东湖区豫章街办下正街 64 号

2. 注册资本：叁仟万元整

3. 实收资本：叁仟万元整

4. 企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

5. 法定代表人：唐伟

6. 经营范围：房地产开发、房地产营销（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）

7. 企业评估基准日审计后的资产、负债、股东权益分别为 62,270,396.17 元、21,555,660.25 元和 40,714,735.92 元。

（具体见本评估说明第十四册“评估说明附件十三”相关内容）

（十四）宁波国际汽车城开发有限公司

1. 注册地址：宁波市江东区江南路 289 号

2. 注册资本：6600 万元

3. 实收资本：6600 万元

4. 企业性质：有限责任公司（内资法人独资）

5. 法定代表人：汪西明

6. 经营范围：一般经营项目：国际汽车城商业用房的开发、经营；场地租赁、市场经营服务[进场商品：汽车及配件，二手车]；九座以上乘用车及商用车销售；二手车经纪；汽车零配件、汽车用品的批发、零售；自营和代理各类货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外；展览、展示服务、停车服务；商品信息咨询服务；服装、日用百货的批发、零售。

7. 企业评估基准日审计后的资产、负债、股东权益分别为 259,170,460.19 元、393,374,685.74 元、-134,204,225.55 元。

（具体见本评估说明第十五册“评估说明附件十四”相关内容）

### 三、评估过程

评估人员查阅了上述投资项目的协议、合同、章程、验资报告、营业执照等相关公司设立文件，查阅了被投资单位的有关董事会决议、股东会决议，了解了被投资单位的生产经营情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况，按照确定的评估方法评估计价。

### 四、评估方法

对上述 14 项长期股权投资，采用同一标准、同一基准日进行现场资产核实和整体评估，得到各子公司的股东全部权益评估值，以各子公司评估后的股东权益中中大地产集团所占份额（股东全部权益的评估价值×股权比例）确定该项长期股权投资的评估值。由于上述股权投资转让时，一并转让被投资单位中转让方及相关关联方持有的债权，对于资不抵债的被投资单位，其长期股权投资评估值以负值列示。

（二）各项长期股权投资评估的具体情况如下：

1、对四川思源科技开发有限公司长期股权投资账面值 13,122,614.21 元, 评估人员按同一标准、同一基准日进行现场清查核实, 并对四川思源科技开发有限公司的股东全部权益价值进行了评估, 经评估四川思源科技开发有限公司于评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为 109,122,893.97 元 (详见资产评估说明第二册), 以评估后该公司的股东全部权益价值 109,122,893.97 元乘以中大房地产集团有限公司应占份额 85%确定为长期投资的评估价值为 92,754,459.87 元。

2、对成都浙中大地产有限公司长期股权投资账面值 372,800,000.00 元, 评估人员按同一标准、同一基准日进行现场清查核实, 并对成都浙中大地产有限公司的股东全部权益价值进行了评估, 经评估成都浙中大地产有限公司于评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为 482,443,651.42 元 (详见资产评估说明第三册), 以评估后该公司的股东全部权益价值 482,443,651.42 元乘以中大房地产集团有限公司应占份额 98.11%确定为长期投资的评估价值为 473,325,466.41 元。

3、对富阳中大房地产有限公司长期股权投资账面值 97,724,100.00 元, 评估人员按同一标准、同一基准日进行现场清查核实, 并对富阳中大房地产有限公司的股东全部权益价值进行了评估, 经评估富阳中大房地产有限公司于评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为 -379,264,818.39 元 (详见资产评估说明第四册), 以评估后该公司的股东全部权益价值 -379,264,818.39 元乘以中大房地产集团有限公司应占份额 93.50%确定为长期投资的评估价值为 -354,612,605.19 元。

4、对武汉市巡司河物业发展有限公司长期股权投资账面值 27,250,000.00 元, 评估人员按同一标准、同一基准日进行现场清查核实, 并对武汉市巡司河物业发展有限公司的股东全部权益价值进行了评估, 经评估武汉市巡司河物业发展有限公司于评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为 156,433,360.54 元 (详见资产评估说明第五册), 以评估后该公司的股东全部权益价值 156,433,360.54 元乘以中大房地产集团有限公司应占份额 85%确定为长期投资的评估价值为 132,968,356.46 元。

5、对武汉中大十里房地产开发有限公司长期股权投资账面值 42,500,000.00 元, 评估人员按同一标准、同一基准日进行现场清查核实, 并对武汉中大十里房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行了评估, 经评估武汉中大十里房地产开发有限公司于评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为 504,667,325.27 元 (详见资产评估说明第六册), 以评估后该公司的股东全部权益价值 504,667,325.27 元乘以中大房地产集团有限公司应占份额 85%确定为长期投资的评估价值为 428,967,226.48 元。

6、对中大房地产集团上虞有限公司长期股权投资账面值 245,500,000.00 元, 评估人员按同一标准、同一基准日进行现场清查核实, 并对中大房地产集团上虞有限公司的股东全部权益价值进

行了评估，经评估中大房地产集团上虞有限公司于评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为 50,610,339.92 元（详见资产评估说明第七册），以评估后该公司的股东全部权益价值 50,610,339.92 元乘以中大房地产集团有限公司应占份额 98.20%确定为长期投资的评估价值为 49,699,353.80 元。

7、对杭州中大圣马置业有限公司长期股权投资账面值 25,000,000.00 元，评估人员按同一标准、同一基准日进行现场清查核实，并对杭州中大圣马置业有限公司的股东全部权益价值进行了评估，经评估杭州中大圣马置业有限公司于评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为 -363,994,094.07 元（详见资产评估说明第八册），以评估后该公司的股东全部权益价值 -363,994,094.07 元乘以中大房地产集团有限公司应占份额 50%确定为长期投资的评估价值为 -181,997,047.04 元。

8、对浙江中大正能量房地产有限公司长期股权投资账面值 245,500,000.00 元，评估人员按同一标准、同一基准日进行现场清查核实，并对浙江中大正能量房地产有限公司的股东全部权益价值进行了评估，经评估浙江中大正能量房地产有限公司于评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为 236,038,960.48 元（详见资产评估说明第九册），以评估后该公司的股东全部权益价值 236,038,960.48 元乘以中大房地产集团有限公司应占份额 98.20%确定为长期投资的评估价值为 231,790,259.19 元。

9、对杭州中大银泰城购物中心有限公司长期股权投资账面值 12,188,204.34 元，评估人员按同一标准、同一基准日进行现场清查核实，并对杭州中大银泰城购物中心有限公司的股东全部权益价值进行了评估，经评估杭州中大银泰城购物中心有限公司于评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为 63,130,000.00 元（详见资产评估说明第十册），以评估后该公司的股东全部权益价值 63,130,000.00 元乘以中大房地产集团有限公司应占份额 49%确定为长期投资的评估价值为 30,933,700.00 元。

10、对中大房地产集团南昌有限公司长期股权投资账面值 35,000,000.00 元，评估人员按同一标准、同一基准日进行现场清查核实，并对中大房地产集团南昌有限公司的股东全部权益价值进行了评估，经评估中大房地产集团南昌有限公司于评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为 711,262,525.63 元（详见资产评估说明第十一册），以评估后该公司的股东全部权益价值 711,262,525.63 元乘以中大房地产集团有限公司应占份额 70%确定为长期投资的评估价值为 497,883,767.94 元。

11、对江西中地投资有限公司长期股权投资账面值 4,919,575.15 元，评估人员按同一标准、同一基准日进行现场清查核实，并对江西中地投资有限公司的股东全部权益价值进行了评估，经评估江西中地投资有限公司于评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为 -37,413,413.42 元（详见资产评估说明第十二册），以评估后该公司的股东全部权益价值 -37,413,413.42 元乘以中大

房地产集团有限公司应占份额 85%确定为长期投资的评估价值为-31,801,401.41 元。

12、对中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司长期股权投资账面值 9,000,000.00 元，评估人员按同一标准、同一基准日进行现场清查核实，并对中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司的股东全部权益价值进行了评估，经评估中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司于评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为 36,980,260.22 元（详见资产评估说明第十三册），以评估后该公司的股东全部权益价值 36,980,260.22 元乘以中大房地产集团有限公司应占份额 60%确定为长期投资的评估价值为 22,188,156.13 元。

13、对南昌中大房地产有限公司长期股权投资账面值 22,653,806.63 元，评估人员按同一标准、同一基准日进行现场清查核实，并对南昌中大房地产有限公司的股东全部权益价值进行了评估，经评估南昌中大房地产有限公司于评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为 61,529,831.75 元（详见资产评估说明第十四册），以评估后该公司的股东全部权益价值 61,529,831.75 元乘以中大房地产集团有限公司应占份额 90%确定为长期投资的评估价值为 55,376,848.58 元。

14、对宁波国际汽车城开发有限公司长期股权投资账面值 38,332,332.00 元，评估人员按同一标准、同一基准日进行现场清查核实，并对宁波国际汽车城开发有限公司的股东全部权益价值进行了评估，经评估宁波国际汽车城开发有限公司于评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为-111,585,816.59 元（详见资产评估说明第十五册），以评估后该公司的股东全部权益价值 -111,585,816.59 元乘以中大房地产集团有限公司应占份额 100%确定为长期投资的评估价值为 -111,585,816.59 元。

## 五、评估结果

长期股权投资评估值 1,335,890,724.63 元，与账面值 1,191,490,632.33 元相比，评估增值 144,400,092.30 元，增值率为 12.12 %。



---

## 第二章 评估结论及其分析

### 一、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、客观、公正的原则，评估人员履行必要的评估程序，对中大地产集团有限公司在评估基准日 2016 年 9 月 30 日的单项资产价值进行了评估，评估结论根据以上评估工作得出。

阳光城摘牌收购的中大地产集团股权包涉及的部分长期股权投资账面价值 1,191,490,632.33 元，评估价值 1,335,890,724.63 元，评估增值 144,400,092.30 元，增值率为 12.12 %元。原因主要为：

对上述 14 项长期股权投资，采用同一标准、同一基准日进行现场资产核实和整体评估，得到各子公司的股东全部权益评估值，以各子公司评估后的股东权益中中大地产集团所占份额（股东全部权益的评估价值×股权比例）确定该项长期股权投资的评估值。由于上述股权投资转让时，一并转让被投资单位中转让方及相关关联方持有的债权，对于资不抵债的被投资单位，其长期股权投资评估值以负值列示。各项长期股权投资评估明细情况详见评估明细表。

### 二、特别提示

评估报告使用者应关注本项目评估报告“特别事项说明”中披露的有关事项对评估结论的影响。

---

## 附件：

长期股权投资评估说明附件

- 1、附件一、四川思源科技开发有限公司股东全部权益价值评估说明（评估说明第二册）
- 2、附件二、成都浙中大地产有限公司股东全部权益价值评估说明（评估说明第三册）
- 3、附件三、富阳中大房地产有限公司股东全部权益价值评估说明（评估说明第四册）
- 4、附件四、武汉市巡司河物业发展有限公司股东全部权益价值评估说明（评估说明第五册）
- 5、附件五、武汉中大十里房地产开发有限公司股东全部权益价值评估说明（评估说明第六册）
- 6、附件六、中大房地产集团上虞有限公司股东全部权益价值评估说明（评估说明第七册）
- 7、附件七、杭州中大圣马置业有限公司股东全部权益价值评估说明（评估说明第八册）
- 8、附件八、浙江中大正能量房地产有限公司股东全部权益价值评估说明（评估说明第九册）
- 9、附件九、杭州中大银泰城购物中心有限公司股东全部权益价值评估说明（评估说明第十册）
- 10、附件十、中大房地产集团南昌有限公司股东全部权益价值评估说明（评估说明第十一册）
- 11、附件十一、江西中地投资有限公司股东全部权益价值评估说明（评估说明第十二册）
- 12、附件十二、中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司股东全部权益价值评估说明（评估说明第十三册）
- 13、附件十三、南昌中大房地产有限公司股东全部权益价值评估说明（评估说明第十四册）
- 14、附件十四、宁波国际汽车城开发有限公司股东全部权益价值评估说明（评估说明第十五册）

目 录

第一部分 四川思源科技发展有限公司评估说明 ..... 2

第二部分 评估说明附件 ..... 23

## 第一部分 四川思源科技开发有限公司评估说明

因阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”）摘牌收购中大房地产集团有限公司的部分房地产公司股权，为此委托万邦资产评估有限公司对该经济行为所涉及的部分长期股权投资进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。为确定四川思源科技开发有限公司（以下简称“思源公司”）的长期股权投资价值，需对思源公司的股东全部权益价值进行评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对思源公司的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对思源公司的股东全部权益价值进行了评估。现将思源公司的资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、被评估单位概况

#### 1. 企业名称、类型与组织形式

- （1）名称：四川思源科技开发有限公司（以下简称“思源公司”）
- （2）住所：成都市青羊区清江西路 51 号 2 栋 1 单元 5 层 501 号
- （3）注册资本：贰仟万元
- （4）实收资本：贰仟万元
- （5）法定代表人：唐金根
- （6）企业性质：其他有限责任公司
- （7）统一社会信用代码：915100007091634213
- （8）发照机关：四川省工商行政管理局
- （9）经营范围：房地产开发（不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营）。

#### 2. 企业历史沿革及组织结构

四川思源科技开发有限公司系由四川宸宇物业有限责任公司、四川省蜀华房产综合开发公司、四川三合实业有限公司、赵毅和韩锋出资组建的其他有限责任公司，于 1998 年 11 月 24 日取得四川省工商行政管理局核发的企业法人营业执照，初始注册资本为 500 万元，股权结构如下：

| 股东名称          | 出资额（万元） | 出资比例 |
|---------------|---------|------|
| 四川宸宇物业有限责任公司  | 100     | 20%  |
| 四川省蜀华房产综合开发公司 | 100     | 20%  |
| 四川三合实业有限公司    | 150     | 30%  |
| 赵毅            | 100     | 20%  |
| 韩锋            | 50      | 10%  |
| 合计            | 500     | 100% |

1999年至2003年，公司历经数次股权转让，截止2003年6月，股权结构如下：冯朝元出资300万元，出资方式为货币，占注册资本的60%；任君出资175万元，出资方式为货币，占注册资本的35%；赵毅出资25万元，出资方式为货币，占注册资本的5%。

2003年6月12日，根据公司章程和股东会决议，增加300万元出资额，增资后注册资本为800万元。此次增资均由冯朝元出资，出资方式为货币出资。增资后的股权结构如下表所示：

| 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例 |
|------|---------|------|
| 冯朝元  | 600     | 75%  |
| 任君   | 175     | 22%  |
| 赵毅   | 25      | 3%   |
| 合计   | 800     | 100% |

2003年至2004年，公司历经数次股权转让，截止2004年4月，股权结构如下：四川中星电子有限责任公司出资480万元，出资方式为货币，占注册资本的60%；四川通惠房地产开发有限责任公司出资320万元，出资方式为货币，占注册资本的40%。

2004年4月6日，根据公司章程和股东会决议，增加1,200万元出资额，增资后注册资本为2,000万元。此次增资由各股东按原出资额比例增资，变更后的股权结构如下表所示：

| 股东名称            | 出资额（万元） | 出资比例 |
|-----------------|---------|------|
| 四川中星电子有限责任公司    | 1,200   | 60%  |
| 四川通惠房地产开发有限责任公司 | 800     | 40%  |
| 合计              | 2,000   | 100% |

2004年4月20日，根据公司章程和股东会决议，同意四川中星电子有限责任公司将持有的1200万元股权转让给中大房地产集团有限公司。股权转让后注册资本不变，其中：中大房地产集团有限公司出资1200万元，出资方式为货币，占注册资本的60%；四川通惠房地产开发有限责任公司出资800万元，出资方式为货币，占注册资本的40%。

2004年12月31日，根据公司章程和股东会决议，同意四川通惠房地产开发有限责任公司将持有的100万元股权转让给中大房地产集团有限公司、40万元股权转让给胡承江、20万元股权转让给林守雄、20万元股权转让给胡小平、120万元股权转让给唐金根、20万元股权转让给陈忠宝、20万元股权转让给郑毓庆、20万元股权转让给祝卸和、20万元股权转让给陈华东、20万元股权转让给蒋炜弘。2006年9月26日，根据公司章程和股东会决议，同意四川通惠房地产开发有限责任公司将持有的400万元股权转让给南昌龙力房地产综合开发有限公司。股权转让后注册资本不变，变更后的股权结构如下表所示：

| 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例 |
|------|---------|------|
|------|---------|------|

|                 |              |             |
|-----------------|--------------|-------------|
| 中大房地产集团有限公司     | 1,300        | 65%         |
| 南昌龙力房地产综合开发有限公司 | 400          | 20%         |
| 胡承江             | 40           | 2%          |
| 胡小平             | 20           | 1%          |
| 林守雄             | 20           | 1%          |
| 唐金根             | 120          | 6%          |
| 陈忠宝             | 20           | 1%          |
| 郑毓庆             | 20           | 1%          |
| 祝卸和             | 20           | 1%          |
| 陈华东             | 20           | 1%          |
| 蒋炜弘             | 20           | 1%          |
| <b>合计</b>       | <b>2,000</b> | <b>100%</b> |

2007年8月22日，根据公司章程和股东会决议，同意南昌龙力房地产综合开发有限公司将持有的260万元股权转让给中大房地产集团有限公司、同意唐金根将持有的30万元股权转让给陈忠宝、同意林守雄将持有的20万元股权转让给唐金根。2007年9月21日，根据公司章程和股东会决议，同意胡承江将持有的40万元股权、郑毓庆将持有的20万元股权、祝卸和将持有的20万元股权均转让给陈忠宝、同意胡小平将持有的20万元股权转让给蒋炜弘。股权转让后注册资本不变，变更后的股权结构如下表所示：

| 股东名称            | 出资额（万元）      | 出资比例        |
|-----------------|--------------|-------------|
| 中大房地产集团有限公司     | 1,560        | 78%         |
| 南昌龙力房地产综合开发有限公司 | 140          | 7%          |
| 唐金根             | 110          | 5.5%        |
| 陈忠宝             | 130          | 6.5%        |
| 陈华东             | 20           | 1%          |
| 蒋炜弘             | 40           | 2%          |
| <b>合计</b>       | <b>2,000</b> | <b>100%</b> |

2010年10月8日，根据公司章程和股东会决议，同意陈忠宝将持有的90万元股权转让给夏建伟、40万元股权转让给蒋炜弘。2012年7月2日，根据公司章程和股东会决议，同意南昌龙力房地产综合开发有限公司将持有的140万元股权转让给中大房地产集团有限公司。股权转让后注册资本不变，变更后的股权结构如下表所示：

| 股东名称        | 出资额（万元） | 出资比例 |
|-------------|---------|------|
| 中大房地产集团有限公司 | 1,700   | 85%  |
| 唐金根         | 110     | 5.5% |

|     |       |      |
|-----|-------|------|
| 夏建伟 | 90    | 4.5% |
| 蒋炜弘 | 80    | 4%   |
| 陈华东 | 20    | 1%   |
| 合计  | 2,000 | 100% |

截至评估基准日，公司注册资本 2000 万元，股权结构未发生变化。

企业拥有职工 38 人。企业总经理负责企业全面事务管理，下设营销策划部、前期部、工程部、成本管理部、客户服务部、财务部、办公室等。

### 3. 近三年企业的财务状况及经营业绩

思源公司近三年的财务状况主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

| 时间<br>项目 | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|----------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产     | 934,284,268.79   | 406,842,204.83   | 328,784,077.42   |
| 非流动资产    | 1,879,326.71     | 201,156,271.58   | 902,066.95       |
| 资产总计     | 936,163,595.50   | 607,998,476.41   | 329,686,144.37   |
| 流动负债     | 777,210,370.21   | 484,952,950.30   | 252,104,937.65   |
| 非流动负债    | -                | -                | -                |
| 负债总计     | 777,210,370.21   | 484,952,950.30   | 252,104,937.65   |
| 所有者权益    | 158,953,225.29   | 123,045,526.11   | 77,581,206.72    |

近三年的经营业绩主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

| 年度<br>项目 | 2013 年度        | 2014 年度        | 2015 年度        |
|----------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入     | 653,195,187.50 | 685,804,042.00 | 274,227,446.00 |
| 营业成本     | 287,263,315.94 | 301,543,417.80 | 139,046,116.71 |
| 利润总额     | 173,755,076.54 | 159,306,064.67 | 73,692,676.47  |
| 净利润      | 130,106,854.92 | 145,937,768.73 | 54,535,680.61  |

备注：上述 2013 年财务数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告，2014-2015 年财务数据经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

### 4. 开发项目概况

开发项目位于青羊区，在府河、南河之间，项目占地总面积 235 亩，其中 90%为住宅用地，项目名称为“中大·君悦金沙花园”，可建建筑面积约 70 万平方米，住宅总户数 5000 余户。整个项目分九期开发，目前项目已全部开发。开发产品系已开发完成的“中大·君悦金沙花园”项目 3 期、4 期、5 期、6 期、7 期的商铺、住宅、车位等未售的房源。开发成本系南区 3 号地块，占地

面积 11.01 亩，容积率 4.15，建成 2 幢 33 层电梯公寓，1 幢 4 层商业，总建筑面积 40511.07 平米，其中住宅 27283.42 平米，商业 3166.06 平米，车位 10061.59 平米，总计住宅户数 326 户。截至评估基准日，1-8 期大部分房源已交付，9 期已预售，9 期预计 2017 年上半年交付。

#### 5. 目前执行的主要会计政策

会计制度：执行财政部于 2006 年 2 月颁布的企业会计准则及其后颁布的应用指南和解释；

会计期间：会计年度采用公历年制，即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础；

记账本位币：人民币；

执行的固定资产折旧办法为：年限平均法；

主要税项及税率：增值税、营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税和土地增值税。其中增值税税率为 5%、营业税税率为 5%（预收售房款）、城市维护建设税税率为 7%、教育费附加征收率为 3%、地方教育附加征收率为 2%、土地增值税按超额累进税率 30%-60%计缴、企业所得税税率为 25%。

## 二、评估对象和评估范围

评估对象为思源公司的股东全部权益。

评估范围为思源公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括设备类固定资产和递延所得税资产）及流动负债。按照思源公司提供经审计后的 2016 年 9 月 30 日的会计报表反映，资产的账面值总计为 363,214,583.23 元，负债合计为 343,173,597.14 元，股东权益为 20,040,986.09 元。具体内容列表如下：

金额单位：人民币元

| 项目           | 账面价值                  |
|--------------|-----------------------|
| 流动资产         | 360,418,630.53        |
| 非流动资产        | 2,795,952.70          |
| 其中：固定资产      | 611,978.98            |
| 其中：机器设备      | 611,978.98            |
| 递延所得税资产      | 2,183,973.72          |
| <b>资产合计</b>  | <b>363,214,583.23</b> |
| 流动负债         | 343,173,597.14        |
| 非流动负债        | -                     |
| <b>负债合计</b>  | <b>343,173,597.14</b> |
| <b>所有者权益</b> | <b>20,040,986.09</b>  |

思源公司于评估基准日的资产、负债和所有者权益已经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计核实，并出具了立信中联审字（2016）D-0641 号专项审计报告。

列入评估范围的主要资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货及有关负债等。



### 三、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义：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。

### 四、评估基准日

评估基准日为 2016 年 9 月 30 日

### 五、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；
  2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；
  3. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提。被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；
  4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、健全、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资料进行必要的和有限的抽查验证或分析，但对其准确性不做保证。
  5. 本次评估假设企业开发的项目能按计划顺利开发完成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、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内；
  6. 假设开发项目在建设过程中按现有的规划、设计文件标准、概预算文件、国家和地方有关收费标准执行，项目费用的支付符合现行的有关合同、协议、文件及有关部门规定的费用标准；
  7. 假设开发项目在预测期的收入、成本、费用、税金均在年度内均匀发生；
- 当这些前提及假设条件因素因未来经济环境发生较大变化等原因改变时，评估人员将不承担由于前提及假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

### 六、评估方法

依据现行资产评估准则的规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法及资产基础法。

市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于无法找到与被评估单位规模相近、生产经营情况相似的股权交易案例以及可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为标的进行的评估方法。思源公司主要经营房地产开发，由于其房产项目开发后能否持续取得其他土地进行房地产开发也存在较大的不确定性，未来收益及风险都无法可靠预测，故不宜采用收益法进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。思源公司各项资产负债权属清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用合理的方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法评估。

根据上述分析，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，确定本次采用资产基础法进行评估。

## 七、资产清查核实情况及评估技术说明

### （一）流动资产评估说明

#### 1. 货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，账面价值为 23,004,385.52 元，其中：现金 32,569.29 元、银行存款 22,871,398.67 元、其他货币资金 100,417.56 元。

##### （1）现金

现金账面值 32,569.29 元，存放在公司财务部。评估人员在财务处负责人和出纳人员的陪同下对评估现场工作日的现金进行了盘点，按照基准日至盘点日现金收支总额，倒推至基准日余额，并同现金日记账和总账账户余额核对，金额无误。以核实后的账面值确认为评估值。

现金评估值为 32,569.29 元。

##### （2）银行存款

银行存款账面值为 22,871,398.67 元，共有 9 个人民币账户，分别存在中国银行成都开发西区支行、中国建设银行成都市第三支行、交通银行成都草堂支行、交通银行四川省分行营业部等银行。评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，对大额的账户进行了函证，并获得回函确认，经核实账表均相符。经核实后，未有影响净资产的未达账项。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

银行存款评估价值为 22,871,398.67 元。

##### （3）其他货币资金

其他货币资金账面价值为 100,417.56 元，系公司存放于中国银行成都开发西区支行、交通银行成都草堂支行和交通银行四川省分行营业部的按揭贷款保证金。评估人员核对了相关对账单，对全部账户进行了函证，并获得回函确认，经核无误。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他货币资金评估价值为 100,417.56 元。

货币资金评估价值为 23,004,385.52 元，其中：现金 32,569.29 元、银行存款 22,871,398.67 元、其他货币资金 100,417.56 元。

## 2. 应收账款

应收账款账面价值 4,750,000.00 元，其中账面余额 5,000,000.00 元，坏账准备 250,000.00 元，系应收国家计算机网络与信息安全管理中心的办公楼款，即项目八期定造款，账龄为 1-2 年。评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录、发函询证及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。应收账款期末余额均属正常款项，故以经核实的账面余额确认为评估价值。坏账准备按零值计算。

应收账款评估价值为 5,000,000.00 元，评估增值 250,000.00 元，增值率 5.26 %。

## 3. 其他应收款

其他应收款账面价值 128,502,123.54 元，其中账面余额 129,388,804.45 元，坏账准备 886,680.91 元，内容包括关联方往来款、保证金、押金等。其中账龄在 1 年以内的有 128,899,942.06 元，占总金额的 99.62 %；账龄在 1-2 年的有 5,000.00 元，占总金额的 0.004%；账龄在 3-5 年的有 470,282.39 元，占总金额的 0.366%；账龄在 5 年以上的有 13,580.00 元，占总金额的 0.01%。

评估人员核对了明细账与总账的一致性，并通过检查原始凭证、发函询证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。经分析，其他应收款期末余额属正常款项，未发现款项无法收回形成坏账的情形，以经核实的账面余额确认为评估价值。坏账准备按零值计算。

其他应收款评估价值为 129,388,804.45 元，评估增值 886,680.91 元，增值率 0.69 %。

## 4. 存货

存货包括开发成品和开发成本，账面价值 190,018,975.15 元（其中账面余额 197,618,189.11 元，存货跌价准备 7,599,213.96 元，计提的存货跌价准备主要为开发产品中车位的减值准备），账面余额中开发成品 78,494,663.29 元，开发成本 119,123,525.82 元。

### （1）开发成品

开发产品账面余额为 78,494,663.29 元，主要为“中大君悦金沙”1-7 期项目剩余房源。账面余额为尚未交付结算开发成本，具体为 2 套住宅，全部预售；3 个商铺，全部预售；1 个独立商业；897 个车位，其中预售 88 个。

对于开发产品，以预计可实现售价扣除销售费用、管理费用、税金及附加、土地增值税、所得税及适当利润后的金额确认为开发产品的评估值。计算公式为：

评估值=预计可实现售价-销售费用-管理费用-税金及附加-土地增值税-所得税-适当利润

① 预计可实现售价的确定。

A.对于已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，根据委托方提供的销售合同或销售部门记录，确定房产预计可实现售价；

B.对于其他尚未销售房产，根据委托方提供的最新销售定价、最近售价情况、周围类似房产市场调查情况，综合分析确定房产预计可实现售价。

②销售管理费用的确定

销售管理费用主要为广告费、销售人员工资等费用和管理人员工资等管理费用，考虑到目前的房地产市场行情，参照目前的房地产行业的销售费用支出水平并结合公司的规模等实际状况，按销售收入的一定比例计取，其中对于基准日前已经签订合同的未售房源，评估时不再扣除销售费用。

③税金及附加

根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，该评估项目适用简易计税方法，即：简易计税方法的应纳税额，是指按照销售额和增值税征收率计算的增值税额，不得抵扣进项税额。本次评估中对于开发产品均按简易征收增值税考虑。城建税、教育费附加和地方教育附加按照应缴营业税额的 7%、3%、2%。

④土地增值税

土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算征收。中大君悦金沙项目 1-4 期土地增值税已经清算，5-7 期中，已经结转的收入及收到预收款部分已计提土增税，未签约部分的土增税尚未计提，非普通住宅中的车位部分经测算无增值，该部分无需缴纳土地增值税。

⑤企业所得税

经测算，企业所得税按照预计收入的 3.12%缴纳。其中预售部分已预缴了部分所得税，思源公司所得税预缴政策按预收房款的 9.33%减去销售管理费用后乘以所得税率计算得出。思源公司适用 25%的所得税税率。

⑥适当利润的扣减

参照目前的房地产行业的销售利润水平并结合本项目的销售状况，对于基准日前未售房产，本次评估考虑按收入的一定比例扣减适当利润，上述利润率根据产成品去化周期等因素综合确定；对于基准日前已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，不考虑扣减利润。

“中大君悦金沙”1-7 期项目评估过程计算表

| 序号 | 项目       | 计算公式           | 比例  | 金额            |
|----|----------|----------------|-----|---------------|
| 1  | 预计销售金额   |                |     | 99,288,725.11 |
| 2  | 销售费用     | (1) × 销售费用率    | 4%  | 3,696,192.76  |
| 3  | 营业税金及附加  | (1) × 营业税金及附加率 |     | 939,927.65    |
| 4  | 管理费用     | (1) × 管理费用率    | 4%  | 3,765,031.82  |
| 5  | 预缴的土地增值税 |                |     | -             |
| 6  | 所得税      |                | 25% | 2,820,607.81  |
| 7  | 适当利润     |                |     | 10,433,346.07 |
| 8  | 评估价值     |                |     | 77,633,619.00 |

开发产品账面余额为 78,494,663.29 元，评估值 77,633,619.00 元，评估减值 861,044.29 元，减值率 1.10 %。

## (2) 开发成本

开发成本账面值为 119,123,525.82 元，主要为“中大君悦金沙”9 期项目。中大君悦金沙”9 期项目开发成本主要系土地成本、前期工程费、建安工程费用、基础设施费、开发间接费及资金成本等。截止评估基准日，“中大君悦金沙”9 期已开始预售，其中 1-3 号楼于 2015 年 7 月 6 日取得《商品房预售许可证（成房预售中心城区字第 10906 号）》，预售面积为 30449.48 平方米，房屋用途为住宅、公寓、商业；9 期地下室车位于 2015 年 8 月 21 日取得《商品房预售许可证（成房预售中心城区字第 10982 号）》，预售面积为 10061.59 平方米，截至评估基准日，“中大君悦金沙”9 期项目已经取得建字地 510105201530102 号建设工程规划许可证、地字第 510105200820050 号建设用地规划许可证、编号为 510101201504270401 号建筑工程施工许可证，当前该地块住宅已经结顶。

对于已开发项目，本次评估采用动态假设开发法评估，假设开发法是指将待估房地产项目预期开发后的销售收入，扣除其预期的正常情况下尚需发生的开发成本、开发费用、销售税金等，确定待估房地产项目评估价值的方法。计算公式为：

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

其中：R<sub>i</sub>：项目产生的各年现金流，计算公式为：

各年现金流=年销售收入现金流入—销售税金及附加—土地增值税—开发成本支出—销售费用—管理费用—企业所得税

i：折现率

n：后续房地产项目开发所需的时间

计算过程：

1) 年销售收入确定

“中大君悦金沙”9期项目开发物业类型主要为住宅、商业。该项目于评估基准日时已预售，对于截至目前已签订合同的房产根据被评估单位提供的销售合同及销售清单，按实际销售价格确定房产预计可实现售价；对于尚未销售的房产根据已签订合同房产的价格以及评估人员与被评估单位销售部人员对待估项目所在地区同类竞争项目的市场价格情况进行调查了解后确定房产预计可实现售价，同时考虑区域房地产市场状况，结合企业销售进度计划，综合确定“中大君悦金沙”9期项目各类开发物业可能实现售价及销售进度。

| 物业类型 | 总套数 | 总面积      | 总价             | 签约套数 | 签约面积      | 签约单价      | 签约总价           | 剩余套数 | 剩余面积     | 剩余单价      | 剩余总价          |
|------|-----|----------|----------------|------|-----------|-----------|----------------|------|----------|-----------|---------------|
| 住宅   | 326 | 27283.42 | 254,418,776.00 | 326  | 27283.42  | 9,325.03  | 254,418,776.00 | -    | -        | -         | -             |
| 商业   | 22  | 3166.06  | 48,926,823.24  | 13   | 1669.3    | 17,137.34 | 28,607,367.00  | 9    | 1496.76  | 13,575.63 | 20,319,456.24 |
| 车位   | 297 | 10061.59 | 15,810,600.00  | 255  | 8,918.68  | 1,459.79  | 13,019,400.00  | 42   | 1,142.91 | 2,442.19  | 2,791,200.00  |
| 总计   | 645 | 40511.07 | 319,156,199.24 | 594  | 37,871.40 | 7,817.13  | 296,045,543.00 | 51   | 2,639.67 | 8,755.13  | 23,110,656.24 |

各年预计销售现金流入见下表：

单位：万元

| 项目         | 合计        | 基准日之前     | 2016年剩余期 | 2017年    | 2018年  |
|------------|-----------|-----------|----------|----------|--------|
| 一、现金流入     | 31,915.62 | 27,874.09 | 1,096.34 | 2,020.77 | 924.43 |
| 1、销售收入     | 30,185.15 | 27,874.09 | 231.11   | 1,155.53 | 924.43 |
| 住宅         | 24,418.81 | 24,418.81 | -        | -        | -      |
| 商业         | 4,185.28  | 2,153.34  | 203.19   | 1,015.97 | 812.78 |
| 车位         | 1,581.06  | 1,301.94  | 27.91    | 139.56   | 111.65 |
| 2、以前已售房款回款 | 1,730.47  |           | 865.23   | 865.23   | -      |

## 2) 开发成本支出

根据项目的开发进展情况和工程概预算、合同等相关资料，评估人员与企业相关人员对项目的各相关成本进行了估算。开发成本支出如下表：

单位：万元

| 建设工期进度估算表 | 金额        | 基准日之前    | 2016年    | 2017年    |
|-----------|-----------|----------|----------|----------|
| 土地实际成本分摊  | -356.84   | 9,522.67 | 2,232.76 | 1,633.52 |
| 基础设施与建安工程 | 12,670.40 |          |          |          |
| 开发前期准备费   | 897.27    |          |          |          |
| 开发间接费用    | 178.12    |          |          |          |
| 成本合计      | 13,388.95 | 9,522.67 | 2,232.76 | 1,633.52 |

## 3) 土地增值税预缴、所得税预征、销售税金预缴、销售费用、管理费用、增值税

### (3-1) 增值税

根据财政部、国家税务总局于2016年3月23日下发的财税〔2016〕36号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入

试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，思源公司适用简易计税方法，即：简易计税方法的应纳税额，是指按照销售额和增值税征收率计算的增值税额，不得抵扣进项税额。本次评估中对住宅自 5 月 1 日后预售的均按简易征收增值税考虑，对于 5 月 1 日之前预售的按企业实际缴纳的营业税测算。预缴增值税按照销售预收房款除以（1+征收率 5%）乘以 3%预征率预缴增值税。此次评估按项目整体交付后进行增值税清算，按照销售房款除以（1+征收率 5%）乘以 5%计算需缴纳增值税，差额部分在项目交付后一次补缴。

### （3-2）营业税金及附加

营业税金及附加主要为营业税、城建税、教育费附加、地方教育附加，其中营业税为按照销售预收房款，且在 2016 年 5 月 1 日前部分收款的 5%缴纳，城市维护建设税税率为 7%、教育费附加计征比例为 3%、地方教育附加计征比例为 2%。

### （3-3）土地增值税

被评估单位土地增值税按照项目收入的 1%（普通住宅）、2.5%（商业及车位）预缴土地增值税。按照规定，房地产开发公司在项目全部完工后或分期开发项目完工后应对土地增值税进行清算，测算增值额，从而按土地增值税税法规定的税率测算应交纳的土地增值税款。土地增值税清算的计算步骤如下：

(1)增值额=转让房地产收入—扣除项目金额

(2)增值额与扣除项目之比=增值额÷扣除项目金额×100%

(3)土地增值税税额=增值额×适用税率—扣除项目金额×速算扣除系数

土地增值税采取四级超率累进税率，具体标准如下：

| 级数 | 土地增值额                     | 税率（%） | 速算扣除系数 |
|----|---------------------------|-------|--------|
| 1  | 增值额未超过扣除项目金额 50%的部分       | 30    | 0      |
| 2  | 增值额超过扣除项目金额 50%未超过 100%的  | 40    | 5%     |
| 3  | 增值额超过扣除项目金额 100%未超过 200%的 | 50    | 15%    |
| 4  | 增值额超过扣除项目金额 200%的部分       | 60    | 35%    |

其中普通住宅增值率未超出 20%的，免缴土地增值税。

评估人员对项目区分为普通住宅和非普通住宅进行整体土地增值税测算，经测算该项目普通住宅增值率为 90.85%，非普通住宅增值率为 10.98%。土地增值税清算计算过程详见下表：

单位：万元

| 项目    | 普通住宅      | 非普通住宅    | 备注 |
|-------|-----------|----------|----|
| 项目收入  | 25,441.88 | 6,473.74 |    |
| 扣除项合计 | 13,330.87 | 5,833.30 |    |
| 增值额   | 12,111.00 | 640.44   |    |
| 增值率   | 90.85%    | 10.98%   |    |

| 项目       | 普通住宅     | 非普通住宅  | 备注 |
|----------|----------|--------|----|
| 应缴纳土地增值税 | 4,177.86 | 192.13 |    |
| 已预缴考虑    | 416.26   |        |    |
| 需补缴      | 3,953.73 |        |    |

## (3-4) 所得税

每年预缴的所得税费用所得税预征率为按预收房款的 9.33% 减去销售管理费用作为利润计算缴纳所得税，待全部验收交房确认收入后，按实际收入、成本进行汇算清缴，整个项目所得税计算过程详见下表：

单位：万元

| 项目       | 金额        |
|----------|-----------|
| 销售收入     | 31,915.62 |
| 销售成本     | 13,388.95 |
| 销售税金     | 1,759.06  |
| 土地增值税    | 4,369.99  |
| 管理费用     | 2,014.18  |
| 销售费用     | 1,357.38  |
| 财务费用     | 2,389.68  |
| 以前年度亏损弥补 |           |
| 应纳税所得额   | 6,636.38  |
| 税率       | 25%       |
| 所得税      | 1,659.10  |
| 已缴       | 58.00     |
| 尚应缴      | 1,601.10  |

## (3-5) 销售费用、管理费用

销售、管理费用包括开发过程中项目公司所需发生的管理人员工资、办公费用、业务招待费以及销售过程中发生的相关费用，根据被评估单位实际费用发生情况及对未来的预期，销售费用率按销售收入的 4% 预计、管理费用率按公司以前年度费用水平综合分析确定。

上述三项费用的各年支出如下表：

| 项目      | 合计       | 基准日之前    | 2016 年剩余期 | 2017 年 | 2018 年   |
|---------|----------|----------|-----------|--------|----------|
| 1、销售费用  | 173.20   |          | 90.00     | 46.22  | 36.98    |
| 2、管理费用  | 830.00   |          | 180.00    | 600.00 | 50.00    |
| 3、销售税金  | 1,759.06 | 1,399.36 | 202.45    | 108.23 | 49.02    |
| 4、土地增值税 | 4,369.99 | 330.57   | 19.74     | 42.85  | 3,976.84 |
| 5、所得税   | 1,659.10 | 58.00    |           |        | 1,601.10 |

## 4) 各年度现金流汇总

各年度现金流汇总见下表：

单位：万元

| 项目     | 合计        | 基准日之前     | 2016 年剩余期 | 2017 年   | 2018 年 |
|--------|-----------|-----------|-----------|----------|--------|
| 一、现金流入 | 31,915.62 | 27,874.09 | 1,096.34  | 2,020.77 | 924.43 |
| 1、销售收入 | 30,185.15 | 27,874.09 | 231.11    | 1,155.53 | 924.43 |
| 住宅     | 24,418.81 | 24,418.81 | -         | -        | -      |



|             |           |           |           |          |           |
|-------------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 商业          | 4,185.28  | 2,153.34  | 203.19    | 1,015.97 | 812.78    |
| 车位          | 1,581.06  | 1,301.94  | 27.91     | 139.56   | 111.65    |
| 2、以前已售房款回款  | 1,730.47  |           | 865.23    | 865.23   | -         |
| 二、现金流出      | 24,569.97 | 13,700.28 | 2,724.95  | 2,430.81 | 5,713.93  |
| (一) 开发成本及税金 | 22,910.88 | 13,642.28 | 2,724.95  | 2,430.81 | 4,112.84  |
| 1、土地+建安     | 13,388.95 | 9,522.67  | 2,232.76  | 1,633.52 |           |
| 2、资本化利息     | 2,389.68  | 2,389.68  |           |          |           |
| 3、销售费用      | 173.20    |           | 90.00     | 46.22    | 36.98     |
| 4、管理费用      | 830.00    |           | 180.00    | 600.00   | 50.00     |
| 5、销售税金      | 1,759.06  | 1,399.36  | 202.45    | 108.23   | 49.02     |
| 6、土地增值税     | 4,369.99  | 330.57    | 19.74     | 42.85    | 3,976.84  |
| (二) 所得税     | 1,659.10  | 58.00     |           |          | 1,601.10  |
| 三、净现金流量     | 7,345.65  | 14,173.81 | -1,628.61 | -410.05  | -4,789.50 |

### 5) 折现率

在房地产开发项目评估中，评估值对应的是项目的净收益，对应的折现率我们采用无风险报酬率加风险报酬率的模型。基本公式如下：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率我们采用国债收益率，截至评估基准日，国债市场上长期（超过5年）国债的平均到期年收益率为3.55%。

风险报酬率由行业风险报酬率和项目个别风险报酬率组成，其中行业风险报酬率参考2015年《企业绩效评价标准值》房地产开发行业相关指标确定为8%；由于公司项目开发周期较短、地理位置较佳，但是受到目前国家宏观调控政策及银行资金贷款政策的影响，仍然具有一定的风险，综合考虑取项目个别风险报酬率为1%。

则最终确定年折现率为12.55%。

### 6) 项目评估值的确定

根据公式：
$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$
 将各年的净现金流计算折现并累加即可得出评估对象的评估值，

具体见下表：

单位：万元

| 项目       | 合计       | 基准日之前     | 2016年剩余期  | 2017年     | 2018年     |
|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、净现金流量  | 7,345.65 | 14,173.81 | -1,628.61 | -410.05   | -4,789.50 |
| 二、累计现金流量 |          | 14,173.81 | 12,545.20 | 12,135.15 | 7,345.65  |
| 三、折现率    |          | 12.55%    | 12.55%    | 12.55%    | 12.55%    |
| 四、折现期    |          |           | 0.125     | 0.750     | 1.750     |
| 五、折现系数   |          | 1.0000    | 0.9853    | 0.9151    | 0.8131    |
| 六、净现值    | 8,300.00 | 14,174.00 | -1,605.00 | -375.00   | -3,894.00 |
| 项目评估增值   |          |           | 8,300.00  |           |           |
| 账面净资产    |          |           | 11,912.35 |           |           |
| 项目评估价值   |          |           | 20,212.35 |           |           |

“中大君悦金沙”9期项目评估价值为202,123,525.82元，评估增值83,000,000.00元，增

值率为 69.68 %。

公司按规定计提的存货跌价准备 7,599,213.96 元评估为零

存货账面价值为 190,018,975.15 元，评估价值为 279,757,144.82 元，评估增值 89,738,169.67 元，增值率为 47.23 %。

#### 5. 其他流动资产

其他流动资产账面价值为 14,143,146.32 元，主要包括预交的营业税、增值税、城建税、教育费附加和地方教育费附加等，其中：营业税适用 5% 的税率，增值税适用 5% 的税率，城建税适用 7% 的税率，教育费附加适用 3% 的税率，地方教育费附加适用 2% 的税率。评估人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了相关预交税金比例，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误。其他流动资产以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他流动资产评估价值为 14,143,146.32 元。

#### 6. 流动资产评估结论及其分析

流动资产账面价值为 360,418,630.53 元，评估价值为 451,293,481.11 元，评估增值 90,874,850.58 元，增值率为 25.21 %（详见流动资产评估汇总表、明细表）。

### （二）非流动资产评估说明

#### 1. 设备类固定资产

##### （1）评估对象概况

列入评估范围的设备类固定资产共 174 台（套/项），合计账面原值 3,404,434.00 元，账面净值 611,978.98 元，减值准备 0.00 元。根据思源公司提供的《固定资产—车辆评估明细表》、《固定资产—电子设备评估明细表》，该部分资产于评估基准日之账面情况如下所示：

| 编号 | 科目名称       | 计量     | 数量  | 账面价值(元)      |            |
|----|------------|--------|-----|--------------|------------|
|    |            | 单位     |     | 原值           | 净值         |
| 1  | 固定资产—车辆    | 辆      | 3   | 2,233,635.00 | 430,085.33 |
| 2  | 固定资产--电子设备 | 台（套/项） | 171 | 1,170,799.00 | 181,893.65 |
| 合计 |            | /      | 174 | 3,404,434.00 | 611,978.98 |

列入本次评估范围的设备分布在公司办公场所内，其中电子设备 171 台（套）、运输设备 3 辆，主要为电脑、复印机、空调等办公设备。委估设备购置时间主要在公司成立后陆续购置，固定资产账面原值主要为设备的购置费。经评估人员现场查看了解，列入评估范围的设备总体状况较好，能够满足办公需要。

##### （2）评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定以重置成本法为主的评估方法，采用重置成本法进行评估是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产

所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，或在确定综合成新率的基础上，计算机器设备评估价值的一种评估方法。本次评估采用的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

### 1) 重置价值的确定

#### ① 电子设备重置价值的确定

本次评估对象主要为电脑、复印机、空调等电子设备，因该类设备所需的安装调试费、运输费用均含在设备购置费中，因此重置价值即为设备市场购置价格。评估人员依据被评估单位提供的设备评估明细表所列的设备型号、规格、数量，收集近期设备出厂购置价格资料，对设备进行电话询价，确定出本次评估设备的购置价格，即设备重置价值。

#### ② 车辆重置价值的确定

车辆通过市场询价取得购置价，再加上车辆购置税及其他费用作为其重置价值，其中车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》和《车辆购置税征收管理办法》规定，按计税依据的 10% 确定，其他费用主要为车检费、办照费等。其公式如下：

$$\text{重置价值} = \text{车辆购买价格} + \text{车辆购置税} + \text{其他费用}$$

### 2) 成新率的确定

#### ① 电子设备的成新率

因委估设备技术更新较快，评估人员现场勘察，设备使用状况正常，故以年限法确定其成新率，计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

其中尚可使用年限根据《资产评估常用方法与参数手册》中的设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度以及实际使用状况综合分析确定。

#### ② 运输车辆成新率

参照国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

#### I 勘察法成新率 A

$$\text{II 年限法成新率 B} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{III 行驶里程成新率 C} = \text{尚可行驶里程} / (\text{尚可行驶里程} + \text{已行驶里程}) \times 100\%$$

IV综合成新率= $\min\{A,B,C\}$

### ③ 设备经济使用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》，并结合实际使用状况确定主要设备的经济使用年限如下：

办公用设备 5—8 年

车辆 10 年

办公家具 8 年

### 3) 评估价值的确定

在上述计算分析的基础上,根据成本法的原理,将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。

计算公式如下：

评估价值=重置价值×成新率

另外，对于目前已经难以询到重置价而二手车市场成交比较活跃的车辆，采用市场法评估。

### (3) 评估结果

设备的类固定资产评估结果见下表（详细内容见《固定资产-电子设备评估明细表》、《固定资产—车辆评估明细表》）：

设备类固定资产评估结果汇总表

单位：元

| 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    |
| 设备类合计 | 3,404,434.00 | 611,978.98 | 2,120,070.00 | 1,003,010.00 | -1,284,364.00 | 391,031.02 | -37.73 | 63.90 |
| 车辆    | 2,233,635.00 | 430,085.33 | 1,106,710.00 | 705,310.00   | -1,126,925.00 | 275,224.67 | -50.45 | 63.99 |
| 电子设备  | 1,170,799.00 | 181,893.65 | 1,013,360.00 | 297,700.00   | -157,439.00   | 115,806.35 | -13.45 | 63.67 |

由上表可知，设备评估价值为 1,003,010.00 元，评估增值 391,031.02 元，增值率为 63.90%。

增值原因主要为财务会计折旧年限短于经济耐用年限以及设备市场价格的变化等。

### 2.递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 2,183,973.72 元，是根据企业会计准则确认的可以在以后年度应纳税所得额中抵扣的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。

评估人员了解了有关递延所得税资产的形成原因、预计转回期限等情况，查阅了原始入帐凭证，了解其计算过程，确认其入账价值是否有误，企业所计提的递延所得税资产系坏账准备和存货跌价准备所引起，因坏账准备和存货跌价准备已评估为零，相应的递延所得税资产也评估为零。

递延所得税资产评估值为 0 元，评估减值 2,183,973.72 元，减值率为 100.00%。

### （三）流动负债评估说明

#### 1. 应付账款

应付账款账面价值 195,594.51 元，主要是应付的工程款，通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，抽查包括购货发票、合同、凭证等相关资料核实，经核实账表相符，均为企业应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付账款评估价值为 195,594.51 元。

#### 2. 预收账款

预收账款账面价值 294,612,995.00 元，系项目预收房款、车位款等。评估人员查阅了账簿及原始凭证，了解款项内容和期后提供资产(权利)或偿还款项的情况；检查对方是否根据合同、协议支付款项。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，款项期后需正常结算，以经核实的账面价值确认为评估价值。

预收账款评估价值为 294,612,995.00 元。

#### 3. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 39,930.93 元，主要为企业依政策规定提取的工会经费，评估人员通过核对明细账与总账的一致性，核实了相关记账凭证等资料确定债务的存在，以经核实后的账面价值确认为评估值。

应付职工薪酬评估价值为 39,930.93 元。

#### 4. 应交税费

应交税费账面价值为 23,342,310.54 元，主要包括土地增值税、企业所得税和个人所得税等，其中：企业所得税适用 25%的税率。评估人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应交税费评估价值为 23,342,310.54 元。

#### 5. 其他应付款

其他应付款账面价值 24,982,766.16 元，主要为投标保证金、质保金、押金等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，核实了相关的凭证及有关资料，款项均为实际应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估价值 24,982,766.16 元。

#### 6. 流动负债评估结果

经评估，流动负债账面价值为 343,173,597.14 元，评估价值为 343,173,597.14 元（详见流动负

债评估汇总表、明细表)。

### 三、评估结论及分析

根据有关资产评估的相关准则和法律法规,本着独立、客观、公正、科学的原则及必要的工作程序,采用资产基础法对思源公司的股东全部权益价值进行了评估。经评估,采用资产基础法评估的思源公司的股东全部权益价值为 109,122,893.97 元。各类资产、负债具体评估结果如下:

金额单位:人民币元

| 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         | 360,418,630.53        | 451,293,481.11        | 90,874,850.58        | 25.21         |
| 非流动资产       | 2         | 2,795,952.70          | 1,003,010.00          | -1,792,942.70        | -64.13        |
| 其中:固定资产     | 3         | 611,978.98            | 1,003,010.00          | 391,031.02           | 63.90         |
| 其中:设备类      | 4         | 611,978.98            | 1,003,010.00          | 391,031.02           | 63.90         |
| 递延所得税资产     | 5         | 2,183,973.72          |                       | -2,183,973.72        | -100.00       |
| <b>资产总计</b> | <b>6</b>  | <b>363,214,583.23</b> | <b>452,296,491.11</b> | <b>89,081,907.88</b> | <b>24.53</b>  |
| 流动负债        | 7         | 343,173,597.14        | 343,173,597.14        |                      |               |
| 非流动负债       | 8         |                       |                       |                      |               |
| <b>负债总计</b> | <b>9</b>  | <b>343,173,597.14</b> | <b>343,173,597.14</b> |                      |               |
| <b>股东权益</b> | <b>10</b> | <b>20,040,986.09</b>  | <b>109,122,893.97</b> | <b>89,081,907.88</b> | <b>444.50</b> |

评估结果与账面所有者权益比较增值 89,081,907.88 元,增值率 444.50%,主要为:

- (1) 存货开发产品、开发成本净收益增值,评估增值 89,738,169.67 元;
- (2) 计提的应收及其他应收款坏账准备评估为零,评估增值 1,136,680.91 元。

评估结论根据以上评估工作得出,详细情况见评估明细表。

### 四、特别事项说明

(一) 在对思源公司股东全部权益价值评估中,本公司对思源公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验,提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托方和被评估单位的责任,我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验,评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或对前述资产的所有权存在部分限制,则前述资产的评估结果和思源公司的股东全部权益价值结果会受到影响。

(二) 我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察,并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任,但我们对实物资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况,对于机器设备仅进行一般性的常规了解,未借用仪器进行任何实质性的检测工作。我们依据委托方提供的资料进行评估,不承担对估价对象的质量进行调查的责任。

（三）评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（四）根据国有资产管理有关规定，思源公司提供的 2016 年 9 月 30 日会计报表已经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

（五）思源公司按照房地产经营惯例为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性担保，截止 2016 年 9 月 30 日，本公司为商品房承购人提供阶段性担保的按揭贷款余额为 12,035.80 万。

思源公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

（六）本次在对思源公司开发的中大君悦金沙房地产第 9 期项目进行评估时，对于土地增值税按项目整体交付后清算土地增值税考虑计算其清算金额。项目开发费用（销售费用、财务费用、管理费用等三项）按照扣除限额的 10% 计算。企业实际尚未进行过土地增值税的汇算清缴工作，若评估考虑与实际情况不符，对评估结论会造成一定影响。

（七）本次在对思源公司开发的中大君悦金沙房地产第 9 期项目进行评估时，土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补”。由于项目开发进度、竣工时间、项目收入、成本、税金、费用等均为预计数据，企业实际进行土地增值税的清算时，若预测数据与实际情况不符，对评估结论会造成一定影响。

（八）根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，思源公司适用简易计税方法，增值税税率为 5%。本次评估在测算中对思源自 2016 年 5 月 1 日后的预收房款采用简易计税方法计算增值税。

（九）被评估单位已确认不存在账外资产及负债的可能，因此我们没有对可能存在的账外资产及负债进行清查核实和评估。

（十）本次评估时采用的项目后续工程支出为管理层预计，未考虑项目后续工程支出可能与项目工程竣工决算存在差异从而对评估结果产生的影响。

（十一）本次评估基于基准日时项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了合理判断，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。

（十二）在资产基础法评估中，除存货外，未对其他资产负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

（十三）本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑评估对象流动性、控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

（十四）本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

（十五）本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。



## 第二部分评估说明附件

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日审计报告

附件三、权属资料证明文件

附件四、资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日审计报告

### 附件三、权属资料

附件四、四川思源科技发展有限公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

## 目 录

|      |                       |    |
|------|-----------------------|----|
| 第一部分 | 成都浙中大地产有限公司评估说明 ..... | 1  |
| 第二部分 | 评估说明附件 .....          | 20 |

## 第一部分 成都浙中大地产有限公司评估说明

因阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”）摘牌收购中大房地产集团有限公司的部分房地产公司股权，为此委托万邦资产评估有限公司对该经济行为所涉及的部分长期股权投资进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。为确定对成都浙中大地产有限公司（以下简称“成都浙中大公司”）的长期股权投资价值，需对成都浙中大公司的股东全部权益价值进行评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对成都浙中大公司的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对成都浙中大公司的股东全部权益价值进行了评估。现将成都浙中大公司的资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、被评估单位概况

#### 1. 企业名称、类型与组织形式

- （1）名称：成都浙中大地产有限公司（以下简称“成都浙中大公司”）
- （2）住所：成都市高新区仁和街 39 号 1 栋 1 层 7 号
- （3）注册资本：叁亿捌仟万元
- （4）实收资本：叁亿捌仟万元
- （5）法定代表人：唐金根
- （6）企业性质：其他有限责任公司
- （7）统一社会信用代码：915101000600926996
- （8）发照机关：成都市工商行政管理局
- （9）经营范围：房地产开发。（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）

#### 2. 企业历史沿革及组织结构

##### （1）公司成立时情况

成都浙中大地产有限公司成立于 2013 年 1 月 23 日，初始注册资本 5,000 万元，成立时股东和出资情况如下表所示：

| 股东名称        | 出资额（万元） | 出资比例  |
|-------------|---------|-------|
| 中大房地产集团有限公司 | 4,400   | 88%   |
| 唐金根         | 375     | 7.5%  |
| 蒋炜弘         | 100     | 2%    |
| 周祥霞         | 62.5    | 1.25% |
| 马卫明         | 62.5    | 1.25% |
| 合 计         | 5,000   | 100%  |

此次出资业经成都名诚会计师事务所有限公司审计，并出具成名会司验字【2013】第 1-15 号验资报告。

## (2) 公司历次股权变更情况

2013 年 6 月 25 日，根据公司章程和股东会决议，同意吸纳夏建伟为公司新股东、同意唐金根将持有的 60 万元股权转让给中大房地产集团有限公司、同意周祥霞将持有的 62.5 万元股权转让给夏建伟、同意马卫明将持有的 40 万元股权转让给中大房地产集团有限公司、22.5 万元股权转让给夏建伟。股权转让后注册资本不变，股权结构如下表所示：

| 股东名称        | 出资额（万元） | 出资比例 |
|-------------|---------|------|
| 中大房地产集团有限公司 | 4,500   | 90%  |
| 唐金根         | 315     | 6.3% |
| 蒋炜弘         | 100     | 2%   |
| 夏建伟         | 85      | 1.7% |
| 合 计         | 5,000   | 100% |

2013 年 8 月 2 日，根据公司章程和股东会决议，增加 3000 万元出资额，增资后注册资本为 8000 万元。此次增资由各股东按原出资额比例增资，其中：中大房地产集团有限公司出资 2700 万元、唐金根出资 189 万元、蒋炜弘出资 60 万元、夏建伟出资 51 万元，出资方式均为货币出资。增资后的股权结构如下表所示：

| 股东名称        | 出资额（万元） | 出资比例 |
|-------------|---------|------|
| 中大房地产集团有限公司 | 7,200   | 90%  |
| 唐金根         | 504     | 6.3% |
| 蒋炜弘         | 160     | 2%   |
| 夏建伟         | 136     | 1.7% |
| 合 计         | 8,000   | 100% |

此次出资业经四川华地会计师事务所有限责任公司审计，并出具川华地（2013）验字第 T090 号验资报告。

2015 年 1 月 12 日，根据公司章程和股东会决议，同意唐金根将持有的 80 万元股权转让给中大房地产集团有限公司，股权转让后注册资本不变，其中：中大房地产集团有限公司出资 7280 万元，出资方式为货币，占注册资本的 91%；唐金根出资 424 万元，出资方式为货币，占注册资本的 5.3%；蒋炜弘出资 160 万元，出资方式为货币，占注册资本的 2%；夏建伟出资 136 万元，出资方式为货币，占注册资本的 1.7%。

2015 年 4 月 30 日，根据公司章程和股东会决议，增加 30000 万元出资额，增资后注册资本为 38000 万元。此次增资均由中大房地产集团有限公司出资，出资额为 30000 万元，出资方式均为货币出资。增资后的股权结构如下表所示：



| 股东名称        | 出资额（万元） | 出资比例  |
|-------------|---------|-------|
| 中大房地产集团有限公司 | 37,280  | 98.1% |
| 唐金根         | 424     | 1.12% |
| 蒋炜弘         | 160     | 0.42% |
| 夏建伟         | 136     | 0.36% |
| 合 计         | 38,000  | 100%  |

此次出资业经四川天仁会计师事务所有限责任公司审计，并出具川天仁会司验字【2015】第 5-1 号验资报告。

截至评估基准日，公司注册资本 38000 万元，股权结构未发生变化。

公司总经理负责企业全面事务管理，下设营销策划部、前期部、工程部、成本管理部、客户服务部、财务部、办公室等。

### 3. 近三年企业的财务状况及经营业绩

成都浙中大公司近三年的财务状况主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

| 时间<br>项目 | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|----------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产     | 1,686,684,066.64 | 1,839,472,289.88 | 2,302,813,203.34 |
| 非流动资产    | 1,282,001.82     | 1,006,487.33     | 2,431,150.37     |
| 资产总计     | 1,687,966,068.46 | 1,840,478,777.21 | 2,305,244,353.71 |
| 流动负债     | 10,147,596.89    | 1,766,516,655.35 | 91,586,876.21    |
| 非流动负债    | 1,600,000,000.00 | -                | 1,850,000,000.00 |
| 负债总计     | 1,610,147,596.89 | 1,766,516,655.35 | 1,941,586,876.21 |
| 所有者权益    | 77,818,471.57    | 73,962,121.86    | 363,657,477.50   |

近三年的经营业绩主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

| 年度<br>项目 | 2013 年度       | 2014 年度       | 2015 年度        |
|----------|---------------|---------------|----------------|
| 营业收入     | -             | -             | -              |
| 营业成本     | -             | -             | -              |
| 利润总额     | -2,181,531.26 | -3,856,870.22 | -10,309,251.76 |
| 净利润      | -2,181,528.43 | -3,856,349.71 | -10,304,607.35 |

备注：上述 2013 年财务数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告，2014-2015 年财务数据经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

### 4. 生产经营情况

成都中大文儒德项目位于高新区南部新区清和片区,地块所处位置为成都市人民南路南延线,天府大道辐射区域,直线距离距即将完工的单体建筑面积 150 万平米的环球中心 800 米左右,南边紧挨成都市目前着力打造的环城水系之一,占地 900 亩的“锦程湖”,目前已完工,湖畔为已经打造完工的占地 2000 亩的锦程公园,地块并且为未来成都地铁 5 号线和 6 号线交会所在地。

中大地产集团于 2012 年 12 月 26 日经过竞拍方式取得成都天府新区核心地段 85 亩二类住宅用地,使用权面积为 56,898.42 平方米,容积率 3.0,计入容积率总建筑面积 17 万平方米,楼面地价 7750 元/平方米,总地价款 13.22 亿元。项目已于 2014 年 8 月份开工,预计开发周期 3.5 年,预计销售周期 4 年。截止评估基准日,1、6、7、13、14 号楼已完工,8-11 号楼室内完工,外墙立面石材收尾;12、14 号楼完工;2-5 号楼室内完工,外墙立面一层石材施工。

项目销售情况如下(其中已取得预售许可证 137,951.34 平方米):

| 项目名称  |        | 合计可售套数 | 合计可售面积m <sup>2</sup> | 已售套数 | 已售面积   | 未售套数 | 未售面积m <sup>2</sup> |
|-------|--------|--------|----------------------|------|--------|------|--------------------|
| 中大文儒德 | 住宅     | 799    | 173,208              | 327  | 66,675 | 472  | 106,533            |
|       | 其中: 高层 | 766    | 157,198              | 326  | 66,147 | 440  | 91,051             |
|       | 别墅     | 33     | 16,010               | 1    | 528    | 32   | 15,482             |
|       | 商铺     | 1      | 4,019                | /    | /      | 1    | 4,019              |
|       | 车位(个)  | 1497   |                      | /    | /      | 1497 |                    |

#### 5. 目前执行的主要会计政策

会计制度: 执行财政部于 2006 年 2 月颁布的企业会计准则及其后颁布的应用指南和解释;

会计期间: 会计年度采用公历年制, 即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止;

记账原则和计价基础: 以权责发生制为记账原则, 资产以实际成本为计价基础;

记账本位币: 人民币;

执行的固定资产折旧办法为: 年限平均法;

主要税项及税率: 主要税项为营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税。其中营业税税率为 5%(营改增后增值税简易征收率为 5%)、城市维护建设税税率为 7%、教育费附加计征比例为 3%、地方教育附加计征比例为 2%; 企业所得税税率为 25%。

## 二、评估对象和评估范围

评估对象为成都浙中大公司的股东全部权益。

评估范围为成都浙中大公司的全部资产及相关负债, 包括流动资产、非流动资产(包括设备类固定资产)、流动负债及非流动负债。按照成都浙中大公司提供经审计后的 2016 年 9 月 30 日的会计报表反映, 资产的账面值总计为 2,993,217,026.34 元, 负债合计为 2,659,427,376.35 元, 股东权益为 333,789,649.99 元。具体内容列表如下:

金额单位：人民币元

| 项目           | 账面价值                    |
|--------------|-------------------------|
| 流动资产         | 2,990,869,123.04        |
| 非流动资产        | 2,347,903.30            |
| 其中：机器设备      | 2,327,187.12            |
| <b>资产合计</b>  | <b>2,993,217,026.34</b> |
| 流动负债         | 1,809,427,376.35        |
| 非流动负债        | 850,000,000.00          |
| <b>负债合计</b>  | <b>2,659,427,376.35</b> |
| <b>所有者权益</b> | <b>333,789,649.99</b>   |

成都浙中大公司于评估基准日的资产、负债和所有者权益已经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计核实，并出具了立信中联审字（2016）D-0642号无保留意见审计报告。

列入评估范围的主要资产包括货币资金、存货及相关负债等。

### 三、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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。

### 四、评估基准日

评估基准日为2016年9月30日

### 五、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；
3. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提。被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；
4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、健全、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资料进行必要的和有限的抽查验证或分析，但对其准确性不做保证。
5. 本次评估假设企业开发的项目能按计划顺利开发完成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、工期后

延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内；

6. 假设开发项目在建设过程中按现有的规划、设计文件标准、概预算文件、国家和地方有关收费标准执行，项目费用的支付符合现行的有关合同、协议、文件及有关部门规定的费用标准；

7. 假设开发项目在预测期的收入、成本、费用、税金均在年度内均匀发生；

当这些前提及假设条件因素因未来经济环境发生较大变化等原因改变时，评估人员将不承担由于前提及假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

## 六、评估方法

依据现行资产评估准则的规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法及资产基础法。

市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于无法找到与被评估单位规模相近、生产经营情况相似的股权交易案例以及可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为标的进行的评估方法。成都浙中大公司主要从事房地产项目开发，公司目前无其他新开发项目，待该项目开发完成后，后续能否拿地存在不确定性，故未来收益及风险不能合理预测，故不适宜采用收益法进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。成都浙中大公司各项资产负债权属清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用合理的方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据上述分析，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，确定本次采用资产基础法评估。

## 七、资产清查核实情况及评估技术说明

### （一）资产基础法

#### 一）流动资产评估说明

##### 1. 货币资金

货币资金包括现金和银行存款，账面价值为 375,610,609.62 元，其中：现金 7,573.38 元、银行存款 375,603,036.24 元。

##### （1）现金

现金账面值 7,573.38 元，存放在公司财务部。评估人员在财务处负责人和出纳人员的陪同下对评估现场工作日的现金进行了盘点，按照基准日至盘点日现金收支总额，倒推至基准日余额，并同现金日记账和总账账户余额核对，金额无误。以核实后的账面值确认为评估值。

现金评估价值为 7,573.38 元。

## （2）银行存款

银行存款账面值为 375,603,036.24 元，共有 11 个人民币账户，分别存在成都银行锦江支行、中信银行成都西区支行、交通银行成都草堂支行、中国民生银行成都青羊支行和中国建设银行成都市第三支行等。评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，对大额的账户进行了函证，并获得回函确认，经核实账表均相符。经核实后，未有影响净资产的未达账项。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

银行存款评估价值为 375,603,036.24 元。

货币资金评估价值为 375,610,609.62 元，其中：现金 7,573.38 元、银行存款 375,603,036.24 元。

## 2. 预付款项

预付款项账面价值 4,933,739.27 元，主要为预付电费、工程款、采购款等，评估人员查阅了相关付款凭证等原始凭证及明细账和总账，账账、账表相符。经核实，预付款项属正常业务，对方单位为经常往来客户，所对应的权利，评估人员已核实相关付款凭证予以确认，期后能够实现其相应的权益，以经核实后的账面价值确认评估价值。

预付款项评估价值 4,933,739.27 元。

## 3. 其他应收款

其他应收款账面价值 341,382.11 元，其中账面余额 424,246.84 元，坏账准备 82,864.73 元，内容包括房租押金、临时接电费押金等。其中账龄在 1 年以内的有 4,946.84 元，占总金额的 1.17%；账龄在 1-2 年的有 6,800.00 元，占总金额的 1.60%，账龄在 2-3 年的有 412,500.00 元，占总金额的 97.23%。坏账准备按账龄分析法提取。

评估人员核对了明细账与总账的一致性，并通过检查原始凭证、发询证函、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。经分析，其他应收款期末余额属正常款项，未发现款项无法收回形成坏账的情形，以经核实的账面余额确认为评估价值。坏账准备按零值计算。

其他应收款评估价值为 424,246.84 元，评估增值 82,864.73 元，增值率 24.27 %。

## 4. 存货

存货系开发成本，账面价值 2,581,150,817.30 元，为“中大文儒德”项目，开发成本主要系土地成本、前期工程费、建安工程费用、基础设施费、开发间接费及资金成本等。截至评估基准日，“中大文儒德”项目已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、建筑

工程施工许可证以及部分商品房预售证。具体权证办理情况如下：

A 国有土地使用证

| 序号 | 土地权证编号                | 土地座落          | 土地面积 (m <sup>2</sup> ) | 土地用途                | 终止日期                           |
|----|-----------------------|---------------|------------------------|---------------------|--------------------------------|
| 1  | 成高国用 (2013) 第 30056 号 | 成都高新区南部新区清和片区 | 56,898.42              | 城镇混合住宅用地 (兼容 20%商业) | 住宅 2083-02-19<br>商业 2053-02-19 |

B 建设用地规划许可证

| 序号 | 建设用地规划许可证号            | 用地单位        | 项目名称  | 建设规模 (m <sup>2</sup> ) |
|----|-----------------------|-------------|-------|------------------------|
| 1  | 地字第 510107201329086 号 | 成都浙中大地产有限公司 | 中大文儒德 | 约 282,000              |

C 建设工程规划许可证

| 序号  | 建设工程规划许可证号          | 建设单位        | 项目名称                    | 建设规模 (m <sup>2</sup> ) |
|-----|---------------------|-------------|-------------------------|------------------------|
| 1   | 建字第 510107201439084 | 成都浙中大地产有限公司 | 中大·文儒德项目 7~12、14 号楼及地下室 | 113,539.91             |
| 2   | 建字第 510107201539009 | 成都浙中大地产有限公司 | 中大·文儒德 (1~6、13 号楼)      | 145,816.31             |
| 合 计 |                     |             |                         | 259,356.22             |

D 建筑工程施工许可证

| 序号  | 施工许可证号            | 建设单位        | 工程名称                     | 建设规模 (m <sup>2</sup> ) | 设计单位       | 施工单位           | 监理单位            | 开工日期             | 竣工日期            |
|-----|-------------------|-------------|--------------------------|------------------------|------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------|
| 1   | CGGJ (2014) -J103 | 成都浙中大地产有限公司 | 中大文儒德 A 区 7-12、14 号楼及地下室 | 83,830.49              | 四川省建筑设计研究院 | 浙江中成建工集团有限公司   | 四川省城市建设工程监理有限公司 | 2014 年 8 月 15 日  | 2016 年 2 月 16 日 |
| 2   | CGGJ (2015) -J018 | 成都浙中大地产有限公司 | 中大文儒德 B 区及相应地下室          | 110,095.23             | 四川省建筑设计研究院 | 成都倍特建筑安装工程有限公司 | 中国华西工程设计建设有限公司  | 2014 年 12 月 20 日 | 2016 年 6 月 21 日 |
| 3   | CGGJ (2015) -J019 | 成都浙中大地产有限公司 | 中大文儒德 A 区 1、6、13 号楼及地下室  | 65,430.50              | 四川省建筑设计研究院 | 浙江中成建工集团有限公司   | 四川省城市建设工程监理有限公司 | 2015 年 1 月 30 日  | 2016 年 4 月 24 日 |
| 合 计 |                   |             |                          | 259,356.22             |            |                |                 |                  |                 |

E 商品房预售证

| 序号  | 预售证号               | 预售范围                        | 用途性质     | 预售面积 (m <sup>2</sup> ) |
|-----|--------------------|-----------------------------|----------|------------------------|
| 1   | 成房预售中心城区字第 10958 号 | 中大文儒德 1、3、8、9、10、11、12、14 栋 | 住宅、公寓、商业 | 56,806.16              |
| 2   | 成房预售中心城区字第 11001 号 | 中大文儒德 7 号楼                  | 住宅       | 17,946.20              |
| 3   | 成房预售中心城区字第 11319 号 | 中大文儒德 2 号楼                  | 住宅       | 21,899.52              |
| 4   | 成房预售中心城区字第 11369 号 | 中大文儒德 13 号楼                 | 住宅       | 23,455.70              |
| 5   | 成房预售中心城区字第 11564 号 | 中大文儒德 4 号楼                  | 住宅       | 17,843.76              |
| 合 计 |                    |                             |          | 137,951.34             |

根据资料搜集、评估目的等情况，本次评估采用动态假设开发法评估，假设开发法是指将待估房地产项目预期开发后的销售收入，扣除其预期的正常情况下尚需发生的开发成本、开发费用、

销售税金等，确定待估房地产项目评估价值的方法。计算公式为：

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

其中：R<sub>i</sub>：项目产生的各年现金流，计算公式为：

各年现金流=年销售收入现金流入—销售税金及附加—土地增值税—开发成本支出—销售费用—管理费用—企业所得税

i：折现率

n：后续房地产项目开发所需的时间

计算过程：

#### 1) 年销售收入确定

“中大文儒德”项目开发物业类型主要为住宅、商业。该项目于评估基准日时已预售，对于截至目前已签订合同的房产根据被评估单位提供的销售合同及销售清单，按实际销售价格确定房产预计可实现售价；对于尚未销售的房产，参照已签订合同房产的价格，公司制订的一房一价以及销售折扣、销售地价，以及评估人员与被评估单位销售部人员对待估项目所在地区同类竞争项目的市场价格情况进行调查了解后，确定房产预计可实现售价，同时考虑区域房地产市场状况，成都市目前的限购限贷政策，结合企业销售进度计划，综合确定“中大文儒德”项目各开发区块可能实现售价及销售进度。

| 物业类型 | 可售数量<br>(套) | 可售金额<br>(万元) | 基准日已收<br>(万元) | 销售进度计划      |       |       |       |       |
|------|-------------|--------------|---------------|-------------|-------|-------|-------|-------|
|      |             |              |               | 2016年10-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| 住宅   | 799         | 459,257      | 70,264        | 27%         | 20%   | 20%   | 20%   | 13%   |
| 商业   | 1           | 10,047       |               |             |       |       |       | 100%  |
| 车位   | 1497        | 26,946       |               |             | 10%   | 30%   | 30%   | 30%   |

各年预计销售现金流入见下表：

单位：万元

| 项目     | 合计      | 基准日    | 2016年<br>10-12月 | 2017年  | 2018年  | 2019年  | 2020年  |
|--------|---------|--------|-----------------|--------|--------|--------|--------|
| 一、现金流入 | 496,250 | 70,264 | 53,735          | 91,851 | 91,851 | 91,851 | 59,703 |
| 1.1 住宅 | 459,257 | 70,264 |                 |        |        |        | 10,047 |
| 1.2 商业 | 10,047  |        |                 | 2,695  | 8,084  | 8,084  | 8,084  |
| 1.3 车位 | 26,946  |        |                 | 2,695  | 5,389  | 8,084  | 10,778 |

#### 2) 开发成本支出

根据项目的开发进展情况和工程概预算、合同等相关资料，评估人员与企业相关人员对项目的各相关成本进行了估算。开发成本支出如下表：

单位：万元

| 年份       | 合计      | 基准日     | 2016 年<br>10-12 月 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 |
|----------|---------|---------|-------------------|--------|--------|--------|--------|
| (一) 开发成本 | 352,126 | 258,582 | 9,355             | 37,417 | 37,417 | 9,355  |        |
| 1、建设投资   | 土地成本    | 145,350 | 145,350           |        |        |        |        |
|          | 前期工程费   | 4,089   | 4,089             |        |        |        |        |
|          | 建安工程费用  | 148,741 | 58,633            | 9,011  | 36,043 | 36,043 | 9,011  |
|          | 资本化利息   | 50,427  | 50,427            |        |        |        |        |
|          | 开发间接费   | 3,519   | 83                | 344    | 1,374  | 1,374  | 344    |

## 3) 增值税、税金及附加预缴、土地增值税预缴、所得税预征、销售费用、管理费用

## (3-1) 增值税

根据《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)文件,“中大文儒德”项目本次评估中对住宅自5月1日后预售的均按简易征收增值税考虑,预缴增值税按照销售预收房款除以(1+征收率5%)乘以3%预征率预缴增值税。此次评估按项目整体交付后进行增值税清算,差额部分在项目交付后一次补缴。

## (3-2) 税金及附加

税金及附加主要为城建税、教育费附加、地方教育附加,其中城市维护建设税税率为增值税额的7%、教育费附加计征比例为增值税额的3%、地方教育附加计征比例为增值税额的2%。

## (3-3) 土地增值税

按照规定,房地产开发公司在项目全部完工后或分期开发项目完工后应对土地增值税进行清算,测算增值额,从而按土地增值税税法规定的税率测算应交纳的土地增值税款。土地增值税清算的计算步骤如下:

(1) 增值额=转让房地产收入—扣除项目金额

(2) 增值额与扣除项目之比=增值额÷扣除项目金额×100%

(3) 土地增值税税额=增值额×适用税率—扣除项目金额×速算扣除系数

土地增值税采取四级超率累进税率,具体标准如下:

| 级数 | 土地增值额                   | 税率(%) | 速算扣除系数 |
|----|-------------------------|-------|--------|
| 1  | 增值额未超过扣除项目金额50%的部分      | 30    | 0      |
| 2  | 增值额超过扣除项目金额50%未超过100%的  | 40    | 5%     |
| 3  | 增值额超过扣除项目金额100%未超过200%的 | 50    | 15%    |
| 4  | 增值额超过扣除项目金额200%的部分      | 60    | 35%    |

其中普通住宅增值率未超出20%的,免缴土地增值税。

评估人员对项目区分为普通住宅(面积小于144平方米的住宅)和非普通住宅(面积大于144平方米的住宅、商铺)进行整体土地增值税测算,被评估单位土地增值税按照项目收入的2%(增



值税简易计税项目)预缴土地增值税。土地增值税清算计算过程详见下表:

单位: 万元

| 项目                           | 金额      | 备注        |
|------------------------------|---------|-----------|
| 转让房地产取得的收入总额                 | 473,344 | 不含增值税收入   |
| 扣除项目金额                       | 431,092 |           |
| 房地产开发成本                      | 301,699 |           |
| 新建房屋及配套设施的费用(销售费用、管理费用、财务费用) | 64,484  |           |
| 与转让房地产有关的税金                  | 4,569   |           |
| 加计扣除项目                       | 60,340  | 扣除比例为 20% |
| 转让房地产的增值额                    | 42,252  |           |
| 增值额与扣除项目金额的比率                | 9.80%   |           |
| 应纳土地增值税                      | 12,676  |           |

根据程度当地税务部门的政策及同类房地产项目以前年度土地增值税清算操作方法,其中财务费用根据资金占用时间,按照不超过银行同期贷款利率的 1.3 倍以下计算扣除。

#### (3-4) 所得税

每年预缴的所得税预征率为按不含税收入的 15%减去销售管理费用、销售税金和土地增值税后作为应纳税所得额,再乘以所得税率 25%,计算缴纳所得税;待房地产项目竣工交付时,按实际收入、成本、费用、税金确定利润总额,年度所得税汇算清缴。项目所得税总额测算如下表:

单位: 万元

| 项目名称        | 金额      |
|-------------|---------|
| 销售收入        | 473,344 |
| 开发成本(含财务费用) | 364,934 |
| 税金及附加       | 4,569   |
| 土地增值税       | 12,676  |
| 销售费用        | 17,883  |
| 管理费用        | 5,110   |
| 应纳税所得额      | 68,172  |
| 税率          | 25%     |
| 应纳所得税额      | 17,043  |

#### (3-5) 销售费用、管理费用

销售、管理费用包括开发过程中项目公司所需发生的管理人员工资、办公费用、业务招待费以及销售过程中发生的相关费用,根据被评估单位实际费用发生情况及对未来的预期,销售费用率按销售收入的 3.5%预计、管理费用按销售收入的 1%预计预计。

上述费用的各年支出如下表:

单位：万元

| 项目     | 合计     | 基准日   | 2016 年 10-12 月 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 |
|--------|--------|-------|----------------|--------|--------|--------|--------|
| 销售费用   | 14,910 |       | 1,881          | 3,309  | 3,498  | 3,498  | 2,724  |
| 管理费用   | 4,258  |       | 537            | 945    | 999    | 999    | 778    |
| 销售相关税费 | 26,510 | 1,936 | 2,401          | 3,025  | 3,198  | 3,198  | 12,752 |
| 土地增值税  | 12,676 | 947   | 1,533          | 1,904  | 2,039  | 2,039  | 4,214  |
| 所得税    | 17,043 | 330   | 867            | 1,756  | 7,985  | 3,432  | 2,673  |

## 4) 各年度现金流汇总

各年度现金流汇总见下表：

单位：万元

| 项目          | 合计      | 基准日      | 2016 年<br>10-12 月 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 |
|-------------|---------|----------|-------------------|--------|--------|--------|--------|
| 一、现金流入      | 496,250 | 70,264   | 53,735            | 94,546 | 99,935 | 99,935 | 77,834 |
| 1.1 住宅      | 459,257 | 70,264   | 53,735            | 91,851 | 91,851 | 91,851 | 59,703 |
| 1.2 商业      | 10,047  |          |                   |        |        |        | 10,047 |
| 1.3 车位      | 26,946  |          |                   | 2,695  | 8,084  | 8,084  | 8,084  |
| 二、现金流出      | 433,715 | 261,795  | 16,574            | 48,356 | 55,136 | 22,521 | 23,141 |
| (一) 开发成本及税金 | 410,480 | 261,465  | 15,707            | 46,600 | 47,151 | 19,089 | 20,468 |
| 2、建设投资      | 352,126 | 258,582  | 9,355             | 37,417 | 37,417 | 9,355  |        |
| 2.1 土地成本    | 145,350 | 145,350  |                   |        |        |        |        |
| 2.2 前期工程费   | 4,089   | 4,089    |                   |        |        |        |        |
| 2.3 建安工程费用  | 148,741 | 58,633   | 9,011             | 36,043 | 36,043 | 9,011  |        |
| 2.4 资本化利息   | 50,427  | 50,427   |                   |        |        |        |        |
| 2.5 开发间接费   | 3,519   | 83       | 344               | 1,374  | 1,374  | 344    |        |
| 3、销售费用      | 14,910  |          | 1,881             | 3,309  | 3,498  | 3,498  | 2,724  |
| 4、管理费用      | 4,258   |          | 537               | 945    | 999    | 999    | 778    |
| 5、销售相关税费    | 26,510  | 1,936    | 2,401             | 3,025  | 3,198  | 3,198  | 12,752 |
| 6、土地增值税     | 12,676  | 947      | 1,533             | 1,904  | 2,039  | 2,039  | 4,214  |
| (二) 所得税     | 17,043  | 330      | 867               | 1,756  | 7,985  | 3,432  | 2,673  |
| 三、净现金流量     | 68,726  | -191,531 | 37,161            | 46,190 | 44,799 | 77,414 | 54,693 |

## 5) 折现率

在房地产开发项目评估中，评估值对应的是项目的净收益，对应的折现率我们采用无风险报酬率加风险报酬率的模型。基本公式如下：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率我们采用国债收益率，截至评估基准日，国债市场上长期（超过 5 年）国债的平均到期年收益率为 3.55%。

风险报酬率由行业风险报酬率和项目个别风险报酬率组成，其中行业风险报酬率参考 2015 年《企业绩效评价标准值》房地产开发行业相关指标确定为 8%；由于公司项目开发周期较短、

地理位置较佳，但是受到目前国家宏观调控政策及银行资金贷款政策的影响，仍然具有一定的风险，综合考虑取项目个别风险报酬率为 1%。

则最终确定年折现率为 12.55%。

#### 6) 项目评估值的确定

根据公式：
$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$
 将各年的净现金流计算折现并累加即可得出评估对象的评估值，

具体见下表：

单位：万元

| 项目      | 合计     | 基准日      | 2016 年<br>10-12 月 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 |
|---------|--------|----------|-------------------|--------|--------|--------|--------|
| 三、净现金流量 | 68,726 | -191,531 | 37,161            | 46,190 | 44,799 | 77,414 | 54,693 |
| 四、年折现率  |        |          | 12.55%            | 12.55% | 12.55% | 12.55% | 12.55% |
| 折现期     |        |          | 0.125             | 0.750  | 1.750  | 2.750  | 3.750  |
| 五、净现值   | 14,815 | -191,531 | 36,616            | 42,271 | 36,426 | 55,927 | 35,106 |

“中大文儒德”评估价值=2,581,150,817.30+14,815×10,000= 2,729,300,817.30 元

开发成本评估价值为 2,729,300,817.30 元，评估增值 148,150,000.00 元，增值率为 5.74%。

存货账面价值为 2,581,150,817.30 元，评估增值 148,150,000.00 元，增值率为 5.74%。

#### 5. 其他流动资产

其他流动资产账面价值为 28,832,574.74 元，系公司预缴的各项税额。评估人员核对了相关税单及凭证，经核无误，预缴税款可以在期后冲抵，故以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他流动资产评估价值为 28,832,574.74 元。

#### 6. 流动资产评估结论及其分析

流动资产账面价值为 2,990,869,123.04 元，评估价值为 3,139,101,987.77 元，评估增值 148,232,864.73 元，增值率为 4.96%（详见流动资产评估汇总表、明细表）。

### 二) 非流动资产评估说明

#### 1. 设备类固定资产

##### (1) 评估对象概况

列入评估范围的设备类固定资产共 93 台（套/项），合计账面原值 3,569,844.64 元，账面净值 2,327,187.12 元，减值准备 0.00 元。根据成都浙中大公司提供的《固定资产—车辆评估明细表》、《固定资产—电子设备评估明细表》，该部分资产于评估基准日之账面情况如下所示：

| 编号 | 科目名称       | 计量<br>单位 | 数量 | 账面价值(元)      |              |
|----|------------|----------|----|--------------|--------------|
|    |            |          |    | 原值           | 净值           |
| 1  | 固定资产—车辆    | 辆        | 5  | 2,086,369.00 | 1,028,796.56 |
| 2  | 固定资产--电子设备 | 台（套/项）   | 88 | 1,483,475.64 | 1,298,390.56 |
| 合计 |            | /        | 93 | 3,569,844.64 | 2,327,187.12 |

列入本次评估范围的设备分布在公司办公场所内，其中电子设备 88 台（套）、运输设备 5 辆，

主要为电脑、复印机等办公设备以及健身器材。委估设备购置时间主要在公司成立后陆续购置，固定资产账面原值主要为设备的购置费。经评估人员现场查看了解，列入评估范围的设备总体状况较好，能够满足办公需要。

## （2）评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定以重置成本法为主的评估方法，采用重置成本法进行评估是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，或在确定综合成新率的基础上，计算机器设备评估价值的一种评估方法。本次评估采用的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

### 1) 重置价值的确定

#### ① 电子设备重置价值的确定

本次评估对象主要为电脑、复印机、空调等电子设备，因该类设备所需的安装调试费、运输费用均含在设备购置费中，因此重置价值即为设备市场购置价格。评估人员依据被评估单位提供的设备评估明细表所列的设备型号、规格、数量，收集近期设备出厂购置价格资料，对设备进行电话询价，确定出本次评估设备的购置价格，即设备重置价值。

#### ② 车辆重置价值的确定

车辆通过市场询价取得购置价，再加上车辆购置税及其他费用作为其重置价值，其中车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》和《车辆购置税征收管理办法》规定，按计税依据的 10% 确定，其他费用主要为车检费、办照费等。其公式如下：

$$\text{重置价值} = \text{车辆购买价格} + \text{车辆购置税} + \text{其他费用}$$

### 2) 成新率的确定

#### ① 电子设备的成新率

因委估设备技术更新较快，评估人员现场勘察，设备使用状况正常，故以年限法确定其成新率，计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

其中尚可使用年限根据《资产评估常用方法与参数手册》中的设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度以及实际使用状况综合分析确定。

#### ② 运输车辆成新率

参照国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

I 勘察法成新率 A

II 年限法成新率 B=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

III 行驶里程成新率 C=尚可行驶里程/（尚可行驶里程+已行驶里程）×100%

IV 综合成新率=min{A,B,C}

### ③ 设备经济使用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》，并结合实际使用状况确定主要设备的经济使用年限如下：

办公用设备 5—8 年

车辆 10 年

办公家具 8 年

### 3) 评估价值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。

计算公式如下：

评估价值=重置价值×成新率

### (3) 评估结果

设备的类固定资产评估结果见下表（详细内容见《固定资产-电子设备评估明细表》、《固定资产—车辆评估明细表》）：

设备类固定资产评估结果汇总表

单位：元

| 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    |
| 设备类合计 | 3,569,844.64 | 2,327,187.12 | 3,419,550.00 | 2,769,040.00 | -150,294.64 | 441,852.88 | -4.21 | 18.99 |
| 车辆    | 2,086,369.00 | 1,028,796.56 | 1,988,230.00 | 1,532,740.00 | -98,139.00  | 503,943.44 | -4.70 | 48.98 |
| 电子设备  | 1,483,475.64 | 1,298,390.56 | 1,431,320.00 | 1,236,300.00 | -52,155.64  | -62,090.56 | -3.52 | -4.78 |

由上表可知，设备评估价值为 2,769,040.00 元，评估增值 441,852.88 元，增值率为 18.99%。增值原因主要为财务会计折旧年限短于经济耐用年限以及设备市场价格的变化等。

## 7. 递延所得税资产

递延所得税资产账面金额 20,716.18 元,是根据企业会计准则确认的可以在以后年度应纳税所得额中抵扣的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。

评估人员了解了有关递延所得税资产的形成原因、预计转回期限等情况,查阅了原始入帐凭证,了解其计算过程,确认其入账价值是否有误,经核实,其他应收款坏账准备评估为零,故对应的递延所得税资产也评估为零。

递延所得税资产评估价值为 0.00 元,评估减值-20,716.18 元,减值率为 100.00%。

### 三) 流动负债评估说明

#### 1. 应付账款

应付账款账面价值 457,936.29 元,主要是应付的工程款、设计费、货款等,通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证,并进行了必要的替代程序,抽查包括购货发票、合同、凭证等相关资料核实,经核实账表相符,均为企业应承担的债务,以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付账款评估价值为 457,936.29 元。

#### 2. 预收款项

预收款项账面价值 702,636,411.00 元,系项目预收房款和诚意金。评估人员查阅了账簿及原始凭证,了解款项内容和期后提供资产(权利)或偿还款项的情况;检查对方是否根据合同、协议支付款项。按财务会计制度核实,未发现不符情况。经核实,款项期后需正常结算,以经核实的账面价值确认为评估价值。

预收款项评估价值为 702,636,411.00 元。

#### 3. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 49,885.38 元,主要为企业依政策规定提取的工会经费,评估人员通过核对明细账与总账的一致性,核实了相关记账凭证等资料确定债务的存在,以经核实后的账面值确认为评估值。

应付职工薪酬评估价值为 49,885.38 元。

#### 4. 应交税费

应交税费账面价值为 4,949,581.40 元,主要包括企业所得税、土地使用税和个人所得税,其中:土地使用税 12 元/平方米。评估人员核对了明细账与总账的一致性,验算和查阅了税务通知单,公司均按相关的税率计提、申报及缴纳,经核实无误。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应交税费评估价值为 4,949,581.40 元。

## 5. 应付利息

应付利息账面价值 3,870,486.11 元，为计提的应付未付成都银行锦江支行和中大房地产集团有限公司的借款利息。评估人员查阅了有关借款合同，经核无误，以核实的账面值确认为评估值。

应付利息评估价值为 3,870,486.11 元。

## 6. 其他应付款

其他应付款账面价值 97,463,076.17 元，主要为往来款、保证金等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，核对了相关的凭证及有关资料，款项均为实际应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估价值为 97,463,076.17 元。

## 7. 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值 1,000,000,000.00 元，为向北京银行杭州平海支行借入，需要在一年内偿还的银行借款。通过核对明细账与总账的一致性，抽查银行借款合同，并根据实际情况通过发放函证核实。经核对，借款金额、利率、期限均无误，利息已足额计提，计入应付利息科目。以经核实后的账面值确认为评估值。

一年内到期的非流动负债的评估值为 1,000,000,000.00 元。

## 8. 流动负债评估结果

经评估，流动负债账面价值为 1,809,427,376.35 元，评估价值为 1,809,427,376.35 元（详见流动负债评估汇总表、明细表）。

## 四）非流动负债评估说明

### 1. 长期借款

长期借款账面价值 850,000,000.00 元，为向成都银行锦江支行和渤海银行杭州分行营业部借入，期限超过一年的银行借款。通过核对明细账与总账的一致性，抽查银行借款合同，并根据实际情况通过发放函证核实。经核对，借款金额、利率、期限均无误，利息已足额计提，计入应付利息科目。以经核实后的账面值确认为评估值。

长期借款的评估值为 850,000,000.00 元。

### 2. 非流动负债评估结果

经评估，非流动负债账面值 850,000,000.00 元，评估值为 850,000,000.00 元。（详见非流动负债评估汇总表、明细表）

## 五）资产基础法评估结论及分析

根据有关资产评估的相关准则和法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则及必要的工

作程序，采用资产基础法对成都浙中大公司的股东全部权益价值进行了评估。经评估，采用资产基础法评估的成都浙中大公司的股东全部权益价值为 482,443,651.42 元。各类资产、负债具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

| 资产项目             |           | 账面价值                    | 评估价值                    | 增减值                   | 增减率%         |
|------------------|-----------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------|
|                  |           | A                       | B                       | C=B-D                 | D=C/A×100%   |
| 流动资产             | 1         | 2,990,869,123.04        | 3,139,101,987.77        | 148,232,864.73        | 4.96         |
| 非流动资产            | 2         | 2,347,903.30            | 2,769,040.00            | 421,136.70            | 17.94        |
| 其中：机器设备          | 6         | 2,327,187.12            | 2,769,040.00            | 441,852.88            | 18.99        |
| <b>资产总计</b>      | <b>7</b>  | <b>2,993,217,026.34</b> | <b>3,141,871,027.77</b> | <b>148,654,001.43</b> | <b>4.97</b>  |
| 流动负债             | 8         | 1,809,427,376.35        | 1,809,427,376.35        |                       |              |
| 非流动负债            | 9         | 850,000,000.00          | 850,000,000.00          |                       |              |
| <b>负债总计</b>      | <b>10</b> | <b>2,659,427,376.35</b> | <b>2,659,427,376.35</b> |                       |              |
| <b>净资产(股东权益)</b> | <b>11</b> | <b>333,789,649.99</b>   | <b>482,443,651.42</b>   | <b>148,654,001.43</b> | <b>44.54</b> |

评估结果与账面所有者权益相比增加 148,654,001.43 元，增值率 44.54 %。本次评估的主要增值如下：

(1) 存货-开发成本采用假设开发法评估，因当地房地产市场价格的上漲，导致考虑了适当的利润，评估增值 148,150,000.00 元。

(2) 设备类固定资产因财务会计折旧年限短于经济耐用年限以及设备市场价格的变化等原因，评估增值 441,852.88 元。

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 八、特别事项说明

(一) 截至评估基准日，成都浙中大公司存在以下资产抵押、担保事项：

1、成都浙中大公司以拥有的中大文儒德房地产项目土地（土地面积 56,898.42 m<sup>2</sup>，土地证编号为成高国用（2013）第 30056 号，评估作价 142,382.61 万元）为抵押物，向成都银行股份有限公司锦江支行借款 70,000 万元人民币，同时中大房地产集团有限公司为其提供连带责任保证，担保期限为 2018 年 3 月 25 日至 2020 年 3 月 24 日（主合同债务履行期限届满之日起两年）。截至评估基准日，实际借款余额为 70,000 万元。本次评估未考虑上述资产抵押事项可能对评估结论产生的影响。

2、成都浙中大公司按照房地产经营惯例为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性担保，截止 2016 年 9 月 30 日，本公司为商品房承购人提供阶段性担保的按揭贷款余额为 281,073,000.00 元。



成都浙中大公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

（二）本次评估时采用的项目后续工程支出为管理层预计，未考虑项目后续工程支出可能与项目工程竣工决算存在差异，从而对评估结果产生的影响。

（三）根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，公司开发的“中大文儒德”项目适用简易计税方法，增值税税率为 5%。

（四）根据成都浙中大公司提供的说明，参照以前同类项目的土地增值税清算方法，测算出中大文儒德项目允许扣除的财务费用为 49399 万元（按同类金额机构利率上浮 30%的标准），若按 5%的扣除限额计算，金额为 15,085 万元。若最终土地增值税清算时，允许扣除的财务费用金额与预测金额不一致，将影响评估结果。

（五）本次评估中房产开发企业土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补”。由于项目开发进度、竣工时间、项目收入、成本、税金、费用等均为预计数据，企业实际进行土地增值税的清算时，若预测数据与实际情况不符，对评估结论会造成一定影响。

（六）成都浙中大公司根据当地房地产的市场火爆行情，于 2016 年 9 月份，对已预售的 1、2、3、7、13 号楼的销售价格进行了调整。成都市人民政府办公厅于 2016 年 10 月 1 日出台了《转发市房管局等部门关于促进我市房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》（成办发【2016】37 号文），加强商品房销售管理，对于同一项目分期建设销售的，价格增速不得高于城镇居民人均可支配收入措施；2016 年 11 月 17 日，成都市人民政府办公厅紧接着出台了《关于印发进一步促进我市房地产市场健康发展若干政策措施的通知》（成办发【2016】45 号文），进一步加强成都高新区南部园区、天府新区成都直管区等重点区域住房限购措施，促进职住平衡，减少交通拥堵。自即日起，成都高新区南部园区、天府新区成都直管区的户籍居民或在成都高新区南部园区、天府新区成都直管区稳定就业并连续缴纳社会保险或个人所得税 1 年以上的其他地区户籍居民，在本区域内无自有产权住房，且 2016 年 10 月 1 日后尚未在成办发〔2016〕37 号文件规定的住房限购区域内新购买商品住房的，可在本区域范围内购买 1 套商品住房。不符合上述条件的居民，不得

在上述区域购买商品住房。上述限购政策的出台，对公司的销售计划产生较大的影响，对于未来政府何时能放宽限购政策存在较大不确定性。

（七）被评估单位已确认不存在账外资产及负债的可能，因此我们没有对可能存在的账外资产及负债进行清查核实和评估。

（八）本次评估基于基准日时项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了合理判断，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。

（九）本次在资产基础法评估中，除存货外，未对其他资产负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

（十）本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

## 第二部分评估说明附件

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日清产核资报告

附件三、权属资料

附件四、成都浙中大地产有限公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日审计报告

附件三、权属资料

附件四、成都浙中大地产有限公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

## 目 录

|      |                       |    |
|------|-----------------------|----|
| 第一部分 | 富阳中大房地产有限公司评估说明 ..... | 1  |
| 第二部分 | 评估说明附件 .....          | 26 |



## 第一部分 富阳中大房地产有限公司评估说明

因阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”）摘牌收购中大房地产集团有限公司的部分房地产公司股权，为此委托万邦资产评估有限公司对该经济行为所涉及的部分长期股权投资进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。为确定对富阳中大房地产有限公司（以下简称“富阳中大公司”）的长期股权投资价值，需对富阳中大公司的股东全部权益价值进行评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对富阳中大公司的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对富阳中大公司的股东全部权益价值进行了评估。现将富阳中大公司的资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、被评估单位概况

#### 1. 企业名称、类型与组织形式

- （1）名称：富阳中大房地产有限公司（以下简称“富阳中大公司”）
- （2）住所：杭州市富阳区江滨东大道1号
- （3）注册资本：壹亿元
- （4）实收资本：壹亿元
- （5）法定代表人：董可超
- （6）企业性质：有限责任公司
- （7）统一社会信用代码：91330183673984411J
- （8）发照机关：杭州市富阳区市场监督管理局
- （9）经营业务范围：房地产开发经营；城市建设投资；服务；物业管理、投资咨询、酒店管理、旅游咨询。（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）

#### 2. 企业历史沿革及组织结构

##### （1）公司成立时情况

富阳中大房地产有限公司成立于2008年5月15日，初始注册资本10,000万元，成立时股东和出资情况如下表所示：

| 股东名称            | 出资额（万元） | 出资比例 |
|-----------------|---------|------|
| 中大房地产集团有限公司     | 6,000   | 60%  |
| 江西中大城市房地产有限公司   | 3,000   | 30%  |
| 富阳市城市建设投资集团有限公司 | 200     | 2%   |
| 陈维              | 800     | 8%   |

|     |        |      |
|-----|--------|------|
| 合 计 | 10,000 | 100% |
|-----|--------|------|

此次出资业经浙江岳华会计师事务所有限公司审计，并出具浙岳华验字（2008）第 0567 号验资报告。

## （2）公司历次股权变更情况

2009 年 8 月 28 日，根据公司章程和股东会决议，同意陈维将拥有的 1.8%股权转让给吾独龙、将拥有的 1.6%股权转让给周沪光、将拥有的 1.3%股权转让给吴伟钢、将拥有的 1.3%股权转让给姚力。

2010 年 6 月 11 日，根据公司章程和股东会决议，同意江西中大城市房地产有限公司将拥有的 30%股权全部转让给中大房地产集团有限公司。

2010 年 8 月 20 日，根据公司章程和股东会决议，同意吴伟钢将拥有的 1.3%股权转让给李文峰。

2010 年 10 月 15 日，根据公司章程和股东会决议，同意陈维将拥有的 0.5%股权转让给陈健、将拥有的 1.5%股权转让给中大房地产集团有限公司。

2011 年 9 月 26 日，根据公司章程和股东会决议，同意中大房地产集团有限公司行使股权优先购买权取得富阳市城市建设投资集团有限公司在杭州产权交易所有限责任公司通过公开挂牌转让的 2%股权，并于 2011 年 11 月 10 日签订相关股权转让协议。

经上述股权变更后，截至评估基准日，富阳中大公司的注册资本为 10,000 万元，实收资本 10,000 万元，股权结构如下：

| 股东名称        | 出资额（万元） | 出资比例  |
|-------------|---------|-------|
| 中大房地产集团有限公司 | 9,350   | 93.5% |
| 吾独龙         | 180     | 1.8%  |
| 陈健          | 50      | 0.5%  |
| 周沪光         | 160     | 1.6%  |
| 李文峰         | 130     | 1.3%  |
| 姚力          | 130     | 1.3%  |
| 合 计         | 10,000  | 100%  |

公司下设办公室、财务部、成本部、设计部、工程部、前期部、销售部等部门。

## 3. 近三年企业的财务状况及经营业绩

富阳中大公司近三年的财务状况主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

| 时间<br>项目 | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|----------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产     | 3,039,115,570.87 | 3,398,546,681.51 | 3,388,893,498.72 |
| 非流动资产    | 52,749,282.68    | 52,687,598.17    | 234,337,719.09   |
| 资产总计     | 3,091,864,853.55 | 3,451,234,279.68 | 3,623,231,217.81 |
| 流动负债     | 2,097,608,434.75 | 1,725,015,242.38 | 1,792,156,457.10 |
| 非流动负债    | 880,000,000.00   | 1,650,000,000.00 | 1,729,500,000.00 |
| 负债总计     | 2,977,608,434.75 | 3,375,015,242.38 | 3,521,656,457.10 |
| 所有者权益    | 114,256,418.80   | 76,219,037.30    | 101,574,760.71   |

近三年的经营业绩主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

| 年度<br>项目 | 2013 年度        | 2014 年度        | 2015 年度        |
|----------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入     | 416,636,318.23 | 53,378,341.86  | 273,578,879.25 |
| 营业成本     | 280,493,292.82 | 36,608,686.34  | 186,625,646.22 |
| 利润总额     | 79,492,312.33  | -15,670,159.41 | 26,817,073.90  |
| 净利润      | 59,472,449.20  | -12,879,101.31 | 20,808,385.47  |

备注：上述 2013 年财务数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告，2014-2015 年财务数据经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

#### 4. 生产经营情况

富阳中大西郊半岛项目位于富阳市江滨东大道，沿富春江横向铺展约 2 公里，背靠黄公望国家森林公园，东临富春山居高尔夫球场，南望富春江及新沙度假休闲岛，西接富春江第一大桥，基地山水景观资源独特。

项目总占地面积 791.4 亩，平均容积率 1.08；其中，可出让土地面积为 556 亩（不含公共绿地、市民广场及地面道路），平均容积率 1.55，地上总建筑面积约 57 万平方米。项目共划分为 14 宗地块。地块划分图如下：

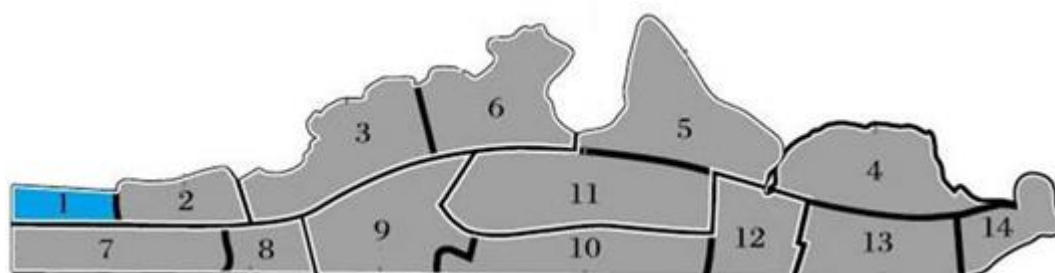


表 1 分地块具体指标

| 地块<br>编号 | 建设内容                    | 用地面积        |          | 容积率  | 地上建筑面积<br>(平方米) |
|----------|-------------------------|-------------|----------|------|-----------------|
|          |                         | 平方米         | 亩        |      |                 |
| 1        | 公共绿地                    | 45539       | 68.31    | -    | 不出让             |
| 2        | 健康生活馆及 SOHO 办公楼         | 10476       | 15.71    | 1.36 | 14247.36        |
| 3        | 高层公寓                    | 32163       | 48.24    | 2.59 | 83302.17        |
| 4        | 高层公寓                    | 33029       | 49.54    | 2.6  | 85875.40        |
| 5        | 低密度住宅                   | 49113       | 73.67    | 0.43 | 21118.59        |
| 6        | 高层公寓、幼儿园、社区服务中心用房、公交换乘站 | 45088       | 67.63    | 2.58 | 116327.04       |
| 7        | 高层公寓                    | 29466       | 44.20    | 2.1  | 61878.60        |
| 8        | 五星级酒店及商务金融中心            | 21576       | 32.36    | 2.32 | 50056.32        |
| 9        | 市民广场                    | 23006       | 34.51    | -    | 不出让             |
| 10       | 商业街                     | 32784       | 49.18    | 0.61 | 19998.24        |
| 11       | 排屋及多层公寓                 | 58696       | 88.04    | 1.04 | 61043.84        |
| 12       | 商业及公寓                   | 23139       | 34.71    | 0.86 | 19899.54        |
| 13       | 排屋及多层公寓                 | 25062       | 37.59    | 0.79 | 19798.98        |
| 14       | 高层公寓                    | 10354       | 15.53    | 1.59 | 16462.86        |
|          | 合计                      | 370946 (出让) | 556 (出让) |      | 570000          |

可出让土地面积中（总共 556 亩），已交地面积 345 亩（2、3、4、6、7、8、12、13、14 号地块），其中 8 号地块归属下属子公司杭州富阳中大酒店管理有限公司；未交地面积 211 亩（5、10、11 号地块）。已交地面积中，已开发面积 166 亩（2、3、4、13、14 号地块），未开发面积 179 亩（6、7、8、12 号地块）。未交地的原因主要是涉及华宝斋的搬迁工作尚未完成。

中大 杭州西郊半岛项目 2、4、13、14 号地块已完成竣工验收，9 号地块市民广场已完成地下室部分，并经五方主体单位竣工初验。3 号地块尚在建设中，目前已在预售，预计年内竣工。

截止 2016 年 9 月 30 日，项目合计已售套数 808 套，已售面积 8.62 万方，已售金额 11.56 亿；

可售套数 714 套，可售面积 9.67 万方。具体如下：

3 号地块：已售套数 389 套，已售面积 3.95 万方，已售金额 3.79 亿；可售套数 379 套，可售面积 4.25 万方。

4 号地块：已售套数 394 套，已售面积 4.14 万方，已售金额 6.82 亿；可售套数 191 套，可售面积 2.40 万方。

13 号地块：已售套数 16 套，已售面积 0.35 万方，已售金额 0.64 亿；可售套数 69 套，可售面积 1.58 万方。

14 号地块：已售套数 9 套，已售面积 0.18 万方，已售金额 0.31 亿；可售套数 75 套，可售面积 1.44 万方。

#### 5. 目前执行的主要会计政策

会计制度：执行财政部于 2006 年 2 月颁布的企业会计准则及其后颁布的应用指南和解释；

会计期间：会计年度采用公历年制，即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础；

记账本位币：人民币；

执行的固定资产折旧办法为：年限平均法；

主要税项及税率：主要税项为营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税。其中营业税税率为 5%（营改增后增值税简易征收率为 5%）、城市维护建设税税率为 7%、教育费附加计征比例为 3%、地方教育附加计征比例为 2%；企业所得税税率为 25%。

## 二、评估对象和评估范围

评估对象为富阳中大公司的股东全部权益。

评估范围为富阳中大公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、建筑物类固定资产、设备类固定资产和递延所得税资产）、流动负债及非流动负债。按照富阳中大公司提供经审计后的 2016 年 9 月 30 日的会计报表反映，资产的账面值总计为 3,350,125,982.04 元，负债合计为 3,761,850,988.81 元，股东权益为-411,725,006.77 元。具体内容列表如下：

金额单位：人民币元

| 项目        | 账面价值             |
|-----------|------------------|
| 流动资产      | 3,261,158,185.52 |
| 非流动资产     | 88,967,796.52    |
| 其中：长期股权投资 | 4,806,986.57     |
| 固定资产      | 84,160,809.95    |

| 项目           | 账面价值                    |
|--------------|-------------------------|
| 其中：房屋建筑物     | 82,442,818.96           |
| 机器设备         | 1,717,991.00            |
| <b>资产合计</b>  | <b>3,350,125,982.04</b> |
| 流动负债         | 2,413,200,988.81        |
| 非流动负债        | 1,348,650,000.00        |
| <b>负债合计</b>  | <b>3,761,850,988.81</b> |
| <b>所有者权益</b> | <b>-411,725,006.77</b>  |

富阳中大公司于评估基准日的资产、负债和所有者权益已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计核实，并出具了立信中联审字（2016）D-0633 号带强调事项段审计报告。

列入评估范围的主要资产及有关负债等包括货币资金、存货、长期股权投资、建筑物类固定资产、预收款项、长期借款等。

### 三、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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。

### 四、评估基准日

评估基准日为 2016 年 9 月 30 日

### 五、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；
3. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提。被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；
4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、健全、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资料进行必要的和有限的抽查验证或分析，但对其准确性不做保证。
5. 本次评估假设企业开发的项目能按计划顺利开发完成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、工期后

延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内；

6. 假设开发项目在建设过程中按现有的规划、设计文件标准、概预算文件、国家和地方有关收费标准执行，项目费用的支付符合现行的有关合同、协议、文件及有关部门规定的费用标准；

7. 假设开发项目在预测期的收入、成本、费用、税金均在年度内均匀发生；

当这些前提及假设条件因素因未来经济环境发生较大变化等原因改变时，评估人员将不承担由于前提及假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

## 六、评估方法

依据现行资产评估准则的规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法及资产基础法。

市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于无法找到与被评估单位规模相近、生产经营情况相似的股权交易案例以及可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为标的进行的评估方法。富阳中大公司主要从事房地产项目开发，公司目前无其他新开发项目，待该项目开发完成后，后续能否拿地存在不确定性，故未来收益及风险不能合理预测，故不适宜采用收益法进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。富阳中大公司各项资产负债权属清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用合理的方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据上述分析，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，确定本次采用资产基础法评估。

## 七、资产清查核实情况及评估技术说明

### （一）流动资产评估说明

#### 1. 货币资金

货币资金为银行存款，账面价值为 18,914,193.96 元。

##### （1）银行存款

银行存款账面值为 18,914,193.96 元，共有 16 个人民币账户，分别存在中国民生银行富阳支行、杭州银行富阳支行、北京银行杭州富阳支行、兴业银行杭州富阳支行、渤海银行杭州分行营业部等。评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，对大额的账户进行了函证，并获得回函确认，经核实账表均相符。经核实后，未有影响净资产的未达账项。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

银行存款评估价值为 18,914,193.96 元。

货币资金评估价值为 18,914,193.96 元，系银行存款。

## 2. 预付账款

预付款项账面价值 146,058.11 元，主要为预付电费、油费、电话费等，评估人员查阅了相关付款凭证等原始凭证及明细账和总账，账账、账表相符。经核实，预付款项属正常业务，对方单位为经常往来客户，所对应的权利，评估人员已核实相关付款凭证予以确认，期后能够实现其相应的权益，以经核实后的账面价值确认评估价值。

预付款项评估价值 146,058.11 元。

## 3. 其他应收款

其他应收款账面价值 9,091,433.20 元，其中账面余额 11,146,309.82 元，坏账准备 2,054,876.62 元，内容包括关联方往来款、散装水泥专项基金、墙改费、垫付物业维修金、押金等。其中账龄在 1 年以内的有 9,662,064.00 元，占总金额的 86.68%；账龄在 1-2 年的有 22,500.00 元，占总金额的 0.20%；账龄在 2-3 年的有 1,211,407.82 元，占总金额的 10.87%；账龄在 5 年以上的有 250,338.00 元，占总金额的 2.25%。坏账准备按账龄分析法提取。

评估人员核对了明细账与总账的一致性，并通过检查原始凭证、发询证函、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。经核实，垫付的维修基金由业主承担，在入住时结算，售房合同中已约定；关联方往来款及押金等，无明确证据表面无法收回；散装水泥专项基金、墙改费等，根据公司估计，预计能收回 70%，本次评估按预计能收回金额确认为评估值。坏账准备评估为零。

其他应收款评估价值为 10,725,045.49 元，评估增值 1,633,612.29 元，增值率 17.97 %。

## 4. 存货

存货包括开发成品和开发成本，账面价值 3,200,491,363.61 元，其中账面余额 3,546,729,838.43 元，系开发成品 878,947,831.65 元，开发成本 2,667,782,006.78 元，存货跌价准备 346,238,474.82 元。

### （1）开发成品

开发产品账面值为 854,251,600.00 元，其中账面余额 878,947,831.65 元，存货跌价准备 56,488,474.82 元。开发产品系已开发完成的“中大西郊半岛”项目的云龙阁（4 号地块）、远致阁（13 号地块）、静照阁（14 号地块）及车位等未售的房源。

截至评估基准日，“中大西郊半岛”项目尚未销售的部分房源包括：云龙阁、远致阁、静照阁住宅，面积共计 63,354.21 平方米，为普通住宅和排屋；车位 276 个。已合计预收房款 46,821,765.73



元。

由于项目已经完工，且企业对尚需支付的工程成本已暂估入账，故本次对开发产品采用以下方法进行评估：对于可出售的房源，以预计可实现售价扣除销售管理费用、税金及附加、土地增值税、企业所得税及适当利润（对于已签订售房合同而尚未办理交房手续的，因其实际已销售，故不再扣减销售费用）后的金额确认为可售房源的评估值。计算公式为：

评估值=预计可实现售价-销售管理费用-营业税金及附加-土地增值税-所得税-适当利润

① 预计可实现售价的确定。

A.对于已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，根据委托方提供的销售合同或销售部门记录，确定房产预计可实现售价；

B.对于其他尚未销售房产，根据委托方提供的最新销售定价、最近售价情况、周围类似房产市场调查情况，综合分析确定房产预计可实现售价。

②销售管理费用的确定

销售管理费用主要为广告费、销售人员工资等费用和管理人员工资等管理费用，考虑到目前的房地产市场行情，参照目前的房地产行业的销售费用支出水平并结合公司的规模等实际状况，按销售收入的一定比例计取，其中对于基准日前已经签订合同的未售房源，评估时不再扣除销售费用。

③税金及附加

根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，该房产项目适用简易计税方法，即：简易计税方法的应纳税额，是指按照销售额和增值税征收率计算的增值税额，不得抵扣进项税额。本次评估中对于开发产品均按简易征收增值税考虑。其他税金及附加按照预计不含税售价的 0.60%。

④土地增值税

评估中假设该项目直至销售完毕进行土地增值税清算，土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算征收。经测算无增值，无需缴纳土地增值税。

⑤企业所得税

企业所得税为每套房产销售利润总额的 25%。

⑥适当利润的扣减

参照目前的房地产行业的销售利润水平并结合本项目的销售状况，预计销售周期 2 年左右，按收入的 5%考虑扣减适当利润。

“中大西郊半岛”项目评估过程计算表

| 序号 | 项目       | 计算公式           | 比例   | 金额             |
|----|----------|----------------|------|----------------|
| 1  | 预计销售金额   |                |      | 957,404,696.40 |
| 2  | 销售费用     | (1) × 销售费用率    | 2.5% | 22,666,950.86  |
| 3  | 营业税金及附加  | (1) × 营业税金及附加率 |      | 5,744,428.18   |
| 4  | 管理费用     | (1) × 管理费用率    | 2%   | 19,148,093.93  |
| 5  | 预缴的土地增值税 |                |      |                |
| 6  | 所得税      |                | 25%  | 7,723,388.61   |
| 7  | 适当利润     |                |      | 47,870,234.82  |
| 8  | 评估价值     |                |      | 854,251,600.00 |

开发产品评估价值为 854,251,600.00 元。

## (2) 开发成本

开发成本账面值为 2,308,137,300.31 元，其中账面余额 2,667,782,006.78 元，存货跌价准备 289,750,000.00 元。为“中大西郊半岛”二期(3、10、11、12 地块)、三期项目(5、6、7 号地块)，开发成本主要系土地成本、前期工程费、建安工程费用、基础设施费、开发间接费及资金成本等。

截至评估基准日，“中大西郊半岛”二期、三期项目已取得部分国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证以及商品房预售证。具体权证办理情况如下：

### A 国有土地使用证

| 序号  | 土地权证编号              | 土地座落         | 土地面积 (m <sup>2</sup> ) | 土地用途          | 取得日期       | 备注           |
|-----|---------------------|--------------|------------------------|---------------|------------|--------------|
| 1   | 富国用(2010)第 004815 号 | 富阳市富春街道江滨东大道 | 58,555                 | 商业、住宅用地       | 2010/6/12  | 12、13、14 号地块 |
| 2   | 富国用(2010)第 004817 号 | 富阳市富春街道江滨东大道 | 29,466                 | 商业、住宅用地       | 2010/6/12  | 7 号地块        |
| 3   | 富国用(2014)第 001661 号 | 富阳市富春街道江滨东大道 | 32,163                 | 城镇住宅用地(含配套公建) | 2014/3/27  | 3 号地块        |
| 4   | 富国用(2015)第 009402 号 | 富阳市富春街道江滨东大道 | 32,349                 | 城镇住宅用地        | 2015/12/30 | 6 号地块        |
| 5   | 富国用(2015)第 009403 号 | 富阳市富春街道江滨东大道 | 12,739                 | 城镇住宅用地        | 2015/12/30 | 6 号地块        |
| 合 计 |                     |              | 165,272                |               |            |              |

### B 建设用地规划许可证

| 序号  | 建设用地规划许可证号            | 用地单位        | 项目名称                  | 面积 (m <sup>2</sup> ) |
|-----|-----------------------|-------------|-----------------------|----------------------|
| 1   | 地字第 330183201000110 号 | 富阳中大房地产有限公司 | 富政储出【2009】19 号地块      | 105,774              |
| 2   | 地字第 330183201400011 号 | 富阳中大房地产有限公司 | 中大 杭州西郊半岛妙得阁(3 号地块)工程 | 32,163               |
| 合 计 |                       |             |                       | 137,937              |

### C 建设工程规划许可证

| 序号 | 建设工程规划许可证号 | 建设单位 | 项目名称 | 建设规模 (m <sup>2</sup> ) |
|----|------------|------|------|------------------------|
|----|------------|------|------|------------------------|

| 序号  | 建设工程规划许可证号            | 建设单位        | 项目名称                  | 建设规模 (m²)  |
|-----|-----------------------|-------------|-----------------------|------------|
| 1   | 建字第 330183201400037 号 | 富阳中大房地产有限公司 | 中大·西郊半岛<br>(3 号地块) 项目 | 105,339.81 |
| 2   | 建字第 330183201500062 号 | 富阳中大房地产有限公司 | 中大·西郊半岛附属<br>地下空间人防工程 | 16,765.79  |
| 合 计 |                       |             |                       | 122,105.60 |

## D 建筑工程施工许可证

| 序号  | 施工许可证号                   | 建设单位        | 工程名称                                  | 建设规模 (m²)  | 设计单位                        | 施工单位         | 监理单位         | 开工日期             | 竣工日期             |
|-----|--------------------------|-------------|---------------------------------------|------------|-----------------------------|--------------|--------------|------------------|------------------|
| 1   | 330123201409120101<br>变更 | 富阳中大房地产有限公司 | 中大·西郊半岛(3 号地块) 项目 I 标段(1#、5# 及地下室)    | 59,344.03  | 浙江省建筑设计研究院、杭州市地下工程设计研究院有限公司 | 浙江银力建设集团有限公司 | 浙江诺亚项目管理有限公司 | 2014 年 3 月 20 日  | 2016 年 10 月 31 日 |
| 2   | 330123201409120201<br>变更 | 富阳中大房地产有限公司 | 中大·西郊半岛(3 号地块) 项目 II 标段(2#、3#、4#及地下室) | 45,995.78  | 浙江省建筑设计研究院、杭州市地下工程设计研究院有限公司 | 中厦建设集团有限公司   | 浙江诺亚项目管理有限公司 | 2014 年 3 月 20 日  | 2016 年 12 月 2 日  |
| 3   | 330183201506020101<br>补  | 富阳中大房地产有限公司 | 中大·杭州西郊半岛附属地下空间人防工程                   | 16,765.79  | 杭州市地下工程设计研究院有限公司            | 浙江杰立建设集团有限公司 | 浙江富大工程监理有限公司 | 2013 年 11 月 25 日 | 2014 年 10 月 5 日  |
| 合 计 |                          |             |                                       | 122,105.60 |                             |              |              |                  |                  |

## E 商品房预售证

| 序号  | 预售证号              | 房屋坐落地点                          | 用途性质 | 境内预售建筑面积 (m²)  |
|-----|-------------------|---------------------------------|------|----------------|
| 1   | 富售许字(2014)第 018 号 | 富春街道江滨东大道 9 号<br>西郊半岛妙得阁 3 号楼   | 商品房  | 普通住宅 12,007.08 |
| 2   | 富售许字(2014)第 023 号 | 富春街道江滨东大道 9 号<br>西郊半岛妙得阁 2、4 号楼 | 商品房  | 普通住宅 23,487.72 |
| 3   | 富售许字(2014)第 037 号 | 富春街道江滨东大道 9 号<br>西郊半岛妙得阁 1、5 号楼 | 商品房  | 普通住宅 46,517.62 |
| 合 计 |                   |                                 |      | 82,012.42      |

根据资料搜集、评估目的等情况,本次评估采用动态假设开发法评估,假设开发法是指将待估房地产项目预期开发后的销售收入,扣除其预期的正常情况下尚需发生的开发成本、开发费用、销售税金等,确定待估房地产项目评估价值的方法。计算公式为:

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

其中: Ri: 项目产生的各年现金流,计算公式为:

各年现金流=年销售收入现金流入—销售税金及附加—土地增值税—开发成本支出—销售费用—管理费用—企业所得税

i: 折现率

n: 后续房地产项目开发所需的时间

计算过程:

1) 年销售收入确定

“中大西郊半岛”二期、三期项目开发物业类型主要为住宅、商业。该项目于评估基准日时已预售，对于截至目前已签订合同的房产根据被评估单位提供的销售合同及销售清单，按实际销售价格确定房产预计可实现售价；对于尚未销售的房产根据已签订合同房产的价格以及评估人员与被评估单位销售部人员对待估项目所在地区同类竞争项目的市场价格情况进行调查了解后确定房产预计可实现售价，同时考虑区域房地产市场状况，结合企业销售进度计划，综合确定“中大西郊半岛”二期、三期项目各开发区块可能实现售价及销售进度。

| 区块               | 物业类型   | 出让面积m <sup>2</sup> | 容积率  | 建筑面积m <sup>2</sup> | 未售面积<br>(可售) m <sup>2</sup> | 预计销售<br>单价(元) | 预计销售<br>总价(万元) |
|------------------|--------|--------------------|------|--------------------|-----------------------------|---------------|----------------|
| 车位(3#地块)         | 车位     |                    |      |                    | 468(个)                      |               | 3,017          |
| 车位(除3#地块)        | 车位     |                    |      |                    | 3000(个)                     | 100,000       | 30,000         |
| 3#地块高层公寓         | 高层公寓   | 32,163             | 2.59 | 83,302             | 42,493                      | 11,600        | 49,292         |
| 5#地块别墅           | 别墅     | 49,113             | 0.43 | 21,118.59          | 20,971                      | 40,000        | 83,884         |
| 6#地块高层公寓         | 高层公寓   | 45,088             | 2.58 | 116,327            | 115,513                     | 16,000        | 184,820        |
|                  | 社区用房   |                    |      |                    | 0                           |               |                |
|                  | 幼儿园    |                    |      |                    | 0                           |               |                |
| 7#地块酒店式公寓        | 酒店式公寓  | 29,466             | 2.1  | 61,879             | 61,445                      | 16,000        | 98,313         |
| 10#地块商业街         | 商业     | 32,784             | 0.61 | 19,998             | 19,858                      | 30,000        | 59,575         |
| 11#地块商业及<br>低层公寓 | 高层     | 58,696             | 1.04 | 61,044             | 26,358                      | 16,000        | 42,173         |
|                  | 联排别墅   |                    |      |                    | 34,259                      | 26,000        | 89,072         |
| 12#地块商业及<br>公寓   | 双拼和类独栋 | 23,139             | 0.86 | 19,900             | 19,760                      | 26,000        | 51,376         |

各年预计销售现金流入见下表：

单位：万元

| 项目             | 合计      | 基准日    | 2016年<br>10-12月 | 2017年  | 2018年   | 2019年   | 2020年   | 2021年  | 2022年  | 2023年  |
|----------------|---------|--------|-----------------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 一、现金流入         | 729,132 | 37,622 | 4,958           | 39,820 | 107,184 | 155,117 | 149,254 | 92,792 | 85,349 | 57,036 |
| 1、老项目-<br>3号地块 | 89,919  | 37,622 | 4,958           | 20,738 | 20,738  | 5,863   |         |        |        |        |
| 2、新项目          | 729,132 | 37,622 | 4,958           | 39,820 | 107,184 | 155,117 | 149,254 | 92,792 | 85,349 | 57,036 |

## 2) 开发成本支出

根据项目的开发进展情况和工程概预算、合同等相关资料，评估人员与企业相关人员对项目的各相关成本进行了估算。开发成本支出如下表：

单位：万元

| 年份       | 合计      | 基准日     | 2016年<br>10-12月 | 2017年  | 2018年  | 2019年  | 2020年  | 2021年  | 2022年 | 2023年 |
|----------|---------|---------|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|
| (一) 开发成本 | 508,749 | 266,778 | 10,170          | 31,523 | 44,427 | 75,942 | 50,932 | 18,367 | 7,073 | 3,537 |
| 1、建设     |         |         |                 |        |        |        |        |        |       |       |
| 土地成本     | 119,202 | 119,202 |                 |        |        |        |        |        |       |       |

|    |         |         |         |        |        |        |        |        |        |       |       |
|----|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|
| 投资 | 房地产开发成本 | 389,547 | 147,576 | 10,170 | 31,523 | 44,427 | 75,942 | 50,932 | 18,367 | 7,073 | 3,537 |
|----|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|

### 3) 增值税、税金及附加预缴、土地增值税预缴、所得税预征、销售费用、管理费用

#### (3-1) 增值税

根据《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）文件，“中大西郊半岛”二期、三期项目3号地块增值税按照简易计税方法计税，预缴增值税按照销售预收房款除以（1+征收率5%）乘以5%预征率预缴增值税；其他地块按照营改增后一般计税方法计税，预缴增值税按照销售预收房款除以（1+征收率11%）乘以3%预征率预缴增值税。此次评估按项目整体交付后进行增值税清算，分别按照简易计税和一般计税计算需缴纳增值税，差额部分在项目交付后一次补缴。

#### (3-2) 税金及附加

税金及附加主要为城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税和水利基金，其中城市维护建设税税率为增值税额的7%、教育费附加计征比例为增值税额的3%、地方教育附加计征比例为增值税额的2%、水利基金为不含税收入的0.07%。

#### (3-3) 土地增值税

按照规定，房地产开发公司在项目全部完工后或分期开发项目完工后应对土地增值税进行清算，测算增值额，从而按土地增值税税法规定的税率测算应交纳的土地增值税款。土地增值税清算的计算步骤如下：

(1) 增值额=转让房地产收入—扣除项目金额

(2) 增值额与扣除项目之比=增值额÷扣除项目金额×100%

(3) 土地增值税税额=增值额×适用税率—扣除项目金额×速算扣除系数

土地增值税采取四级超率累进税率，具体标准如下：

| 级数 | 土地增值额                   | 税率（%） | 速算扣除系数 |
|----|-------------------------|-------|--------|
| 1  | 增值额未超过扣除项目金额50%的部分      | 30    | 0      |
| 2  | 增值额超过扣除项目金额50%未超过100%的  | 40    | 5%     |
| 3  | 增值额超过扣除项目金额100%未超过200%的 | 50    | 15%    |
| 4  | 增值额超过扣除项目金额200%的部分      | 60    | 35%    |

其中普通住宅增值率未超出20%的，免缴土地增值税。

被评估单位土地增值税按照项目收入的2%（增值税简易计税项目）、2.5%（增值税一般计税项目）预缴土地增值税。

单位：万元

| 项目                           | 简易计税   | 一般计税    | 备注        |
|------------------------------|--------|---------|-----------|
| 转让房地产取得的收入总额                 | 87,708 | 586,399 | 不含增值税收入   |
| 扣除项目金额                       | 65,503 | 415,493 |           |
| 房地产开发成本                      | 48,518 | 316,247 |           |
| 新建房屋及配套设施的费用（销售费用、管理费用、财务费用） | 4,852  | 31,625  | 费率之和为 10% |
| 与转让房地产有关的税金                  | 2,429  | 4,372   |           |
| 加计扣除项目                       | 9,704  | 63,249  | 扣除比例为 20% |
| 转让房地产的增值额                    | 22,205 | 170,906 |           |
| 增值额与扣除项目金额的比率                | 0.3390 | 0.4113  |           |
| 应纳土地增值税                      | 6,662  | 51,272  |           |
| 已预缴                          | 1,676  | 14,397  |           |
| 需补缴                          | 4,986  | 36,875  |           |

### （3-4）所得税

每年预缴的所得税费用所得税预征率为按不含税收入的 15%,减去销售管理费用和土地增值税作为应纳税所得额,再乘以所得税率 25%,待房屋竣工交付后,确认销售实现,按实计算,年度汇算清缴。开发成本整体所得税总额匡算如下:

单位: 万元

| 项目名称        | 金额      |
|-------------|---------|
| 销售收入        | 673,828 |
| 开发成本(含财务费用) | 551,847 |
| 税金及附加       | 8,378   |
| 土地增值税       | 57,935  |
| 销售费用        | 17,289  |
| 管理费用        | 13,830  |
| 应纳税所得额      | 24,549  |
| 税率          | 25%     |
| 应纳所得税额      | 6,137   |

### （3-5）销售费用、管理费用

销售、管理费用包括开发过程中项目公司所需发生的管理人员工资、办公费用、业务招待费以及销售过程中发生的相关费用,根据被评估单位实际费用发生情况及对未来的预期,销售费用率按销售收入的 2.5%预计、管理费用率按销售收入的 2%预计。

上述费用的各年支出如下表:

单位: 万元

| 项目     | 合计     | 基准日   | 2016 年<br>10-12 月 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
|--------|--------|-------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 销售费用   | 17,289 |       | 124               | 996    | 2,680  | 3,878  | 3,731  | 2,320  | 2,134  | 1,426  |
| 管理费用   | 13,830 |       | 99                | 796    | 2,144  | 3,102  | 2,985  | 1,856  | 1,707  | 1,141  |
| 销售相关税费 | 43,486 | 2,147 | 268               | 1,711  | 3,797  | 4,622  | 4,622  | 2,874  | 2,644  | 20,801 |
| 土地增值税  | 16,074 | 747   | 99                | 845    | 2,362  | 3,362  | 3,362  | 2,090  | 1,922  | 1,285  |
| 清算     | 41,861 |       |                   |        |        | 4,986  |        |        |        | 36,875 |
| 所得税    | 6,137  | 1,866 | 31                | 246    | 662    | 958    | 922    | 573    | 527    | 352    |

## 4) 各年度现金流汇总

各年度现金流汇总见下表：

单位：万元

| 项目          | 合计      | 基准日     | 2016 年 10-12 月 | 2017 年 | 2018 年  | 2019 年  | 2020 年  | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
|-------------|---------|---------|----------------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 一、现金流入      | 729,132 | 37,622  | 4,958          | 39,820 | 107,184 | 155,117 | 149,254 | 92,792 | 85,349 | 57,036 |
| 1、老项目-3 号地块 | 89,919  | 37,622  | 4,958          | 20,738 | 20,738  | 5,863   |         |        |        |        |
| 2、新项目       | 639,213 |         |                | 19,082 | 86,446  | 149,254 | 149,254 | 92,792 | 85,349 | 57,036 |
| 二、现金流出      | 647,426 | 271,538 | 10,791         | 36,117 | 56,072  | 96,850  | 66,554  | 28,080 | 16,007 | 65,417 |
| (一) 开发成本及税金 | 641,289 | 269,672 | 10,760         | 35,871 | 55,410  | 95,892  | 65,632  | 27,507 | 15,480 | 65,065 |
| 1、土地取得成本    | 119,202 | 119,202 | -              | -      | -       | -       |         |        |        |        |
| 2、房地产开发成本   | 389,547 | 147,576 | 10,170         | 31,523 | 44,427  | 75,942  | 50,932  | 18,367 | 7,073  | 3,537  |
| 3、销售费用      | 17,289  |         | 124            | 996    | 2,680   | 3,878   | 3,731   | 2,320  | 2,134  | 1,426  |
| 4、管理费用      | 13,830  |         | 99             | 796    | 2,144   | 3,102   | 2,985   | 1,856  | 1,707  | 1,141  |
| 5、销售相关税费    | 43,486  | 2,147   | 268            | 1,711  | 3,797   | 4,622   | 4,622   | 2,874  | 2,644  | 20,801 |
| 6、土地增值税     | 16,074  | 747     | 99             | 845    | 2,362   | 3,362   | 3,362   | 2,090  | 1,922  | 1,285  |
| 清算          | 41,861  |         |                |        |         | 4,986   |         |        |        | 36,875 |
| (二) 所得税     | 6,137   | 1,866   | 31             | 246    | 662     | 958     | 922     | 573    | 527    | 352    |

## 5) 折现率

在房地产开发项目评估中，评估值对应的是项目的净收益，对应的折现率我们采用无风险报酬率加风险报酬率的模型。基本公式如下：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率我们采用国债收益率，截至评估基准日，国债市场上长期（超过 5 年）国债的平均到期年收益率为 3.55%。

风险报酬率由行业风险报酬率和项目个别风险报酬率组成，其中行业风险报酬率参考 2015 年《企业绩效评价标准值》房地产开发行业相关指标确定为 8%；由于公司项目开发周期较短、地理位置较佳，但是受到目前国家宏观调控政策及银行资金贷款政策的影响，仍然具有一定的风险，综合考虑取项目个别风险报酬率为 1%。

则最终确定年折现率为 12.55%。

## 6) 项目评估值的确定

根据公式：
$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$
 将各年的净现金流计算折现并累加即可得出评估对象的评估值，

具体见下表：

单位：万元

| 项目      | 合计      | 基准日      | 2016 年 10-12 月 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
|---------|---------|----------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 三、净现金流量 | 81,706  | -233,916 | -5,833         | 3,703  | 51,112 | 58,267 | 82,700 | 64,712 | 69,342 | -8,381 |
| 四、年折现率  |         |          | 12.55%         | 12.55% | 12.55% | 12.55% | 12.55% | 12.55% | 12.55% | 12.55% |
| 折现期     |         |          | 0.125          | 0.75   | 1.75   | 2.75   | 3.75   | 4.75   | 5.75   | 6.75   |
| 折现系数    |         |          | 0.9854         | 0.9152 | 0.8131 | 0.7224 | 0.6419 | 0.5703 | 0.5067 | 0.4501 |
| 五、净现值   | -31,267 | -233,916 | -5,747         | 3,389  | 41,559 | 42,094 | 53,084 | 36,906 | 35,137 | -3,773 |

“中大西郊半岛”二期、三期项目评估价值= 账面成本+项目利润+账面已列预收款部分所得税费用=2,667,782,006.78 -312,670,000.00+18,660,000= 2,373,772,006.78 元。

开发成本评估价值为 2,373,772,006.78 元。

存货账面价值为 3,200,491,363.61 元，评估价值为 3,228,023,606.78 元。

## 5. 其他流动资产

其他流动资产账面价值为 32,515,136.64 元，系公司可抵扣的各项税额。评估人员核对了相关税单及凭证，经核无误，预缴税款可以在期后冲抵，故以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他流动资产评估价值为 32,515,136.64 元。

## 6. 流动资产评估结论及其分析

流动资产账面价值为 3,261,158,185.52 元，评估价值为 3,290,324,040.98 元，评估增值 29,165,855.46 元，增值率为 0.89 %（详见流动资产评估汇总表、明细表）。

## (二) 非流动资产评估说明

## 1. 长期股权投资

## (1) 评估范围

长期投资账面价值为 4,806,986.57 元，其中账面余额 50,000,000.00 元，长期股权投资减值准备 45,193,013.43 元。为对杭州富阳中大酒店管理有限公司的股权投资，持股比例为 100%。

## (2) 基本情况

## 1) 杭州富阳中大酒店管理有限公司

① 企业名称：杭州富阳中大酒店管理有限公司

② 注册地址：杭州富阳区富春街道西郊半岛云龙阁 2-202 室

③ 注册资本：伍仟万元整

④ 实收资本：伍仟万元整



⑤ 企业性质：有限责任公司

⑥ 法定代表人：唐伟

⑦经营范围：酒店管理、会议会展服务、物业管理服务。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

⑧ 企业历史沿革及基本情况：

杭州富阳中大酒店管理有限公司系由富阳中大房地产有限公司（以下简称：“富阳中大房产公司”）投资设立，于2009年12月21日在杭州市工商行政管理局富阳分局登记注册，现持有注册号为330183000055056的营业执照，注册资本5,000万元，均由富阳中大房地产有限公司出资。

### （3）评估方法

对于杭州富阳中大酒店管理有限公司，其长期股权投资账面价值为4,806,986.57元，投资比例100%。根据杭州富阳中大酒店管理有限公司提供的评估基准日审计后会计报表反映，资产、负债、股东权益分别为89,904,396.64元、93,937,417.96元和-4,033,021.32元。评估人员到现场实地核查其资产和负债，按前述评估程序、过程、原则，对杭州富阳中大酒店管理有限公司的股东全部权益价值进行了评估，确定杭州富阳中大酒店管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值为5,728,532.14元，长期股权投资按评估后该公司的股东全部权益价值5,728,532.14元确定为评估价值。

### （4）评估结果

长期股权投资评估值5,728,532.14元。

## 2. 房屋建筑类固定资产

### （1）评估范围及概况

列入评估范围的建筑物的为中大 杭州西郊半岛2号地块健康生活馆。房屋建筑物共有1项，总建筑面积14,247.00m<sup>2</sup>。具体情况如下表：

金额单位：人民币元

| 序号     | 项 目   | 数量（栋、项） | 账面原值           | 账面净值           |
|--------|-------|---------|----------------|----------------|
| 1      | 房屋建筑物 | 1       | 188,070,631.06 | 179,084,462.02 |
| 总 计    |       |         | 188,070,631.06 | 179,084,462.02 |
| 减：减值准备 |       |         | 96,641,643.06  | 96,641,643.06  |
| 合 计    |       |         | 91,428,988.00  | 82,442,818.96  |

### （2）产权状况

列入评估范围的房屋建筑物已经办理国有土地使用权证富国用（2010）第004816号，使用权面积10,476.00平方米，土地使用权证上登记的使用人为被评估单位，并取得建设工程规划许可证、施工许可证，尚未办理房屋所有权证。本评估报告仅是假设其拥有产权的前提下对待估资产市场价值的估算，不能作为产权鉴定的依据。

### （3）评估方法

由于项目结束后，企业计划将该生活馆出售，故本次评估参照存货-开发产品评估方法评估，

采用递减法评估，计算公式为：

评估值=预计可实现售价-销售管理费用-营业税金及附加-土地增值税-所得税-适当利润

#### （4）评估结果

房屋建筑物评估值 83,827,800.00 元。

### 3. 设备类固定资产

#### （1）评估对象概况

列入评估范围的设备类固定资产共 246 台（套/项），合计账面原值 4,671,873.00 元，账面净值 1,717,990.99 元，减值准备 0.00 元。根据富阳中大提供的《固定资产—车辆评估明细表》、《固定资产—电子设备评估明细表》，该部分资产于评估基准日之账面情况如下所示：

| 编号  | 科目名称       | 计量<br>单位 | 数量  | 账面价值(元)      |              |
|-----|------------|----------|-----|--------------|--------------|
|     |            |          |     | 原值           | 净值           |
| 1   | 固定资产—车辆    | 辆        | 11  | 3,411,288.00 | 1,430,702.11 |
| 2   | 固定资产--电子设备 | 台（套/项）   | 235 | 1,260,585.00 | 287,288.88   |
| 合 计 |            | /        | 246 | 4,671,873.00 | 1,717,990.99 |

列入本次评估范围的设备分布在公司办公场所内，其中电子设备 235 台（套）、运输设备 11 辆，主要为电脑、复印机、空调等办公设备。委估设备购置时间主要在公司成立后陆续购置，固定资产账面原值主要为设备的购置费。经评估人员现场查看了解，列入评估范围的设备总体状况较好，能够满足办公需要。

#### （2）评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定以重置成本法为主的评估方法，采用重置成本法进行评估是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，或在确定综合成新率的基础上，计算机器设备评估价值的一种评估方法。本次评估采用的基本计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

#### 1) 重置价值的确定

##### ① 电子设备重置价值的确定

本次评估对象主要为电脑、复印机、空调等电子设备，因该类设备所需的安装调试费、运输费用均含在设备购置费中，因此重置价值即为设备市场购置价格。评估人员依据被评估单位提供

的设备评估明细表所列的设备型号、规格、数量，收集近期设备出厂购置价格资料，对设备进行电话询价，确定出本次评估设备的购置价格，即设备重置价值。

## ② 车辆重置价值的确定

车辆通过市场询价取得购置价，再加上车辆购置税及其他费用作为其重置价值，其中车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》和《车辆购置税征收管理办法》规定，按计税依据的 10%确定，其他费用主要为车检费、办照费等。其公式如下：

$$\text{重置价值} = \text{车辆购买价格} + \text{车辆购置税} + \text{其他费用}$$

另外根据《杭州市小客车总量调控管理暂行规定》，单位和个人新增小客车，应当申请小客车指标，增量指标是指通过摇号或竞价方式获得的指标。因此对于杭州市小型客车评估中，需考虑牌照费。根据杭州市小客车增量指标竞价结果显示，评估基准日时的单位竞拍平均成交价为 39,262 元。本次评估时对车辆的牌照费单独进行了评估考虑。

## 2) 成新率的确定

### ① 电子设备的成新率

因委估设备技术更新较快，评估人员现场勘察，设备使用状况正常，故以年限法确定其成新率，计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

其中尚可使用年限根据《资产评估常用方法与参数手册》中的设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度以及实际使用状况综合分析确定。

### ② 运输车辆成新率

参照国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

#### I 勘察法成新率 A

$$\text{II 年限法成新率 } B = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{III 行驶里程成新率 } C = \text{尚可行驶里程} / (\text{尚可行驶里程} + \text{已行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{IV 综合成新率} = \min\{A, B, C\}$$

### ③ 设备经济使用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》，并结合实际使用状况确定主要设备的经济使用年限如下：

办公用设备 5—8 年

车辆 10 年

办公家具 8 年

### 3) 评估价值的确定

在上述计算分析的基础上,根据成本法的原理,将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。

计算公式如下:

评估价值=重置价值×成新率

#### (3) 评估结果

设备的评估结果见下表(详细内容见《固定资产—机器设备评估明细表》、《固定资产—车辆评估明细表》):

固定资产-设备评估结果汇总表

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%   |       |
|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|------------|--------|-------|
|       | 原值           | 净值           | 原值           | 净值           | 原值          | 净值         | 原值     | 净值    |
| 车辆    | 3,411,288.00 | 1,430,702.11 | 3,672,082.00 | 2,328,248.00 | 260,794.00  | 897,545.89 | 7.65   | 62.73 |
| 电子设备  | 1,260,585.00 | 287,288.89   | 1,087,060.00 | 377,549.30   | -173,525.00 | 90,260.41  | -13.77 | 31.42 |
| 设备类合计 | 4,671,873.00 | 1,717,991.00 | 4,759,142.00 | 2,705,797.30 | 87,269.00   | 987,806.30 | 1.87   | 57.50 |

由上表可知,设备评估价值为 2,705,797.30 元,评估增值 987,806.30 元,增值率为 57.50%。

评估增值的主要原因是设备经济寿命年限大于财务计提折旧的年限和杭州车牌的增值。

### (三) 流动负债评估说明

#### 1. 应付账款

应付账款账面价值 80,470,885.48 元,主要是暂估地块各项费用,通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证,并进行了必要的替代程序,抽查包括购货发票、合同、凭证等相关资料核实,经核实账表相符,均为企业应承担的债务,以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付账款评估价值为 80,470,885.48 元。

#### 2. 预收账款

预收账款账面价值 423,038,111.73 元,系项目预收房款、车位款等。评估人员查阅了账簿及原始凭证,了解款项内容和期后提供资产(权利)或偿还款项的情况;检查对方是否根据合同、协议支付款项。按财务会计制度核实,未发现不符情况。经核实,款项期后需正常结算,以经核实的账面价值确认为评估价值。

预收账款评估价值为 423,038,111.73 元。

### 3. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 177,561.14 元，主要为企业依政策规定提取的工会经费，评估人员通过核对明细账与总账的一致性，核实了相关记账凭证等资料确定债务的存在，以经核实后的账面价值确认为评估值。

应付职工薪酬评估价值为 177,561.14 元。

### 4. 应交税费

应交税费账面价值为 762,118.13 元，主要包括房产税、土地使用税和个人所得税等，其中：房产税适用 1.2%、12% 的税率，土地使用税 12 元/平方米，企业所得税适用 25% 的税率。评估人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应交税费评估价值为 762,118.13 元。

### 5. 应付利息

应付利息账面价值 5,391,195.82 元，为计提的应付未付的向各银行及物产中大集团财务有限公司的借款利息。评估人员查阅了有关借款合同，经核无误，以核实的账面值确认为评估值。

应付利息评估价值为 5,391,195.82 元。

### 6. 其他应付款

其他应付款账面价值 353,861,116.51 元，主要为与关联方的往来款、投标保证金、质保金、押金等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，核实了相关的凭证及有关资料，款项均为实际应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估价值为 353,861,116.51 元。

### 7. 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值 1,549,500,000.00 元，系公司向杭州银行浣纱支行、杭州银行保俶支行以及北京银行平海支行借入，需要在一年内偿还的银行借款。评估人员查阅了有关借款合同及相关资料，账实相符。以核实后的账面价值为评估价值。

一年内到期的非流动负债评估价值 1,549,500,000.00 元。

### 8. 流动负债评估结果

经评估，流动负债账面价值为 2,413,200,988.81 元，评估价值为 2,413,200,988.81 元（详见流动负债评估汇总表、明细表）。

## （四）非流动负债评估说明

## 1. 长期借款

长期借款账面价值 1,348,650,000.00 元,为向渤海银行杭州分行、中国民生银行杭州分行以及物产中大集团财务有限公司借入,期限超过一年的银行借款。通过核对明细账与总账的一致性,抽查银行借款合同,并根据实际情况通过发放函证核实。经核对,借款金额、利率、期限均无误,利息已足额计提,计入应付利息科目。以经核实后的账面值确认为评估值。

长期借款的评估值为 1,348,650,000.00 元。

## 2. 非流动负债评估结果

经评估,非流动负债账面值 1,348,650,000.00 元,评估值为 1,348,650,000.00 元。(详见非流动负债评估汇总表、明细表)

## (五) 资产基础法评估结论及分析

根据有关资产评估的相关准则和法律法规,本着独立、客观、公正、科学的原则及必要的工作程序,采用资产基础法对富阳中大公司的股东全部权益价值进行了评估。经评估,采用资产基础法评估的富阳中大公司的股东全部权益价值为-411,725,006.77 元。各类资产、负债具体评估结果如下:

金额单位:人民币元

| 资产项目      |    | 账面价值             | 评估价值             | 增减值           | 增减率%       |
|-----------|----|------------------|------------------|---------------|------------|
|           |    | A                | B                | C=B-D         | D=C/A×100% |
| 流动资产      | 1  | 3,261,158,185.52 | 3,290,324,040.98 | 29,165,855.46 | 0.89       |
| 非流动资产     | 2  | 88,967,796.52    | 92,262,129.44    | 3,294,332.92  | 3.70       |
| 其中:长期股权投资 | 3  | 4,806,986.57     | 5,728,532.14     | 921,545.57    | 19.17      |
| 固定资产      | 4  | 84,160,809.95    | 86,533,597.30    | 2,372,787.35  | 2.82       |
| 其中:房屋建筑物  | 5  | 82,442,818.96    | 83,827,800.00    | 1,384,981.04  | 1.68       |
| 机器设备      | 6  | 1,717,991.00     | 2,705,797.30     | 987,806.30    | 57.50      |
| 资产总计      | 7  | 3,350,125,982.04 | 3,382,586,170.42 | 32,460,188.38 | 0.97       |
| 流动负债      | 8  | 2,413,200,988.81 | 2,413,200,988.81 |               |            |
| 非流动负债     | 9  | 1,348,650,000.00 | 1,348,650,000.00 |               |            |
| 负债总计      | 10 | 3,761,850,988.81 | 3,761,850,988.81 |               |            |
| 净资产(股东权益) | 11 | -411,725,006.77  | -379,264,818.39  | 32,460,188.38 | 7.88       |

评估结果与账面所有者权益相比增值 32,460,188.38 元,增值率 7.88 %。本次评估的主要增减值如下:

(1)其他应收款因考虑款项收回的可能性及坏账风险,评估增值 1,633,612.29 元;

(2)开发产品采用递减法评估,开发成本采用假设开发法评估,存货评估增值 27,532,243.17

元;

(3) 设备类固定资产因考虑设备经济寿命年限大于财务计提折旧的年限和杭州车牌的增值, 评估增值 987,806.30 元。

评估结论根据以上评估工作得出, 详细情况见评估明细表。

## 八、特别事项说明

(一) 截至评估基准日, 富阳中大公司存在以下资产抵押、担保事项:

1、富阳中大公司以拥有的 3 号地块在建工程(土地面积 32,163.00 m<sup>2</sup>, 土地证编号为富国用(2014)第 001661 号, 评估作价 32,446.00 万元)和 6 号地块土地(土地面积合计 45,088.00 m<sup>2</sup>, 土地证编号为富国用(2015)第 009402、009403 号)为抵押物, 向中国民生银行股份有限公司杭州分行借款 26,865.00 万元人民币, 同时中大房地产集团有限公司为其提供连带责任保证, 担保期限为 2019 年 3 月 25 日至 2021 年 3 月 24 日(主合同债务履行期限届满之日起两年)。截至评估基准日, 实际借款余额为 26,865.00 万元。本次评估未考虑上述资产抵押事项可能对评估结论产生的影响。

2、富阳中大公司分别与北京银行杭州分行、兴业银行杭州分行、农业银行富阳支行、杭州银行富阳支行签约, 为申请按揭贷款的购房户在发放贷款之日起至购房人办妥抵押登记手续、取得他项权证、房屋所有权证时止提供阶段性连带责任保证, 截止评估基准日, 公司提供阶段性连带责任保证的金额为 194,855,000.00 元。

富阳中大公司承诺, 截至评估基准日, 除上述事项外, 不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

(二) 富阳中大公司于 2008 年和 2009 年与富阳市国土资源局签约, 分别作价 127,800.00 万元、32,200.00 万元受让其位于富阳市富春街道江滨东大道面积为 293,695.00 平方米、77,251.00 平方米的土地使用权。截至 2016 年 9 月 30 日, 富阳中大公司已全额支付该土地款, 其中 208,777.00 平方米土地使用权证已办妥, 其余部分的土地使用权证, 尚未办妥。

(三) 截至评估基准日, 位于富阳中大公司 5、10、11 号地块的华宝斋尚未完成拆迁, 具体有关事宜尚在与有关部门协商中, 尚未开发的地块, 具体开发时间存在不确定性。本次评估根据公司管理层提供的项目开发计划进行测算, 若实际开发与计划有较大差异, 将影响评估结果。

(四) 根据公司与富阳市人民政府签定的东大道城市“小客厅”综合体项目开发建设的框架协议、合作协议和一系列相关补充协议, 公司应承担 01 号地块公共绿地、岸线景观、游船游艇码头以及 09 号地块市民广场的建设, 上述地块不纳入出让土地范围。上述项目建设费用目标成本预计 29985 万元, 本次评估假设可以在土地增值税清算中作为项目建设成本予以扣除, 相关建设成

本取得的可抵扣进项税准予在销项税中抵扣。若实际纳税申报时与预测存在差异，将影响评估结果。

（五）由于项目建设周期较长，截至评估基准日公司账面开发成本中已包含资本化利息 1,237,881,850.10 元，由于无法严格按税法要求提供相关金融机构开具的利息证明凭据，本次评估测算时，房地产开发费用（销售费用、管理费用、财务费用）按照 10% 的扣除限额计算，若最终土地增值税清算时，允许扣除的三项费用金额与预测金额不一致，将影响评估结果。

（六）本次评估中房产开发企业土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补”。由于项目开发进度、竣工时间、项目收入、成本、税金、费用等均为预计数据，企业实际进行土地增值税的清算时，若预测数据与实际情况不符，对评估结论会造成一定影响。

（七）根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。本次评估在测算中对公司 3 号地块项目按简易计税方法计算增值税；剩余未开发项目，目前尚未办理《建筑工程施工许可证》，也未签订建筑工程承包类合同，故属于新项目征税，即按照 11% 的税率缴纳增值税。本次评估假设未来的建设成本均能取得相应的增值税专用发票。若可抵扣进项税与实际纳税申报存在较大差异，将会影响评估结果。

（八）本次评估时采用的项目后续工程支出为管理层预计，未考虑项目后续工程支出可能与项目工程竣工决算存在差异从而对评估结果产生的影响。

（九）被评估单位已确认不存在账外资产及负债的可能，因此我们没有对可能存在的账外资产及负债进行清查核实和评估。

（十）本次评估基于基准日时项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了合理判断，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。

（十一）本次在资产基础法评估中，除存货外，未对其他资产负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

（十二）本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理



的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

## 第二部分 评估说明附件

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日清产核资报告

附件三、权属资料

附件四、长期股权投资相关资料（营业执照、权属资料、评估明细表）

附件五、富阳中大房地产有限公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日审计报告

### 附件三、权属资料

附件四、长期股权投资相关资料（营业执照、清产核资报告、权属资料、评估明细表）

附件五、富阳中大房地产有限公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

目 录

第一部分、杭州富阳中大酒店管理有限公司评估说明 ..... 1

第二部分、评估说明附件 ..... 16



第一部分 杭州富阳中大酒店管理有限公司评估说明

因阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”）摘牌收购中大房地产集团有限公司的部分房地产公司股权，为此委托万邦资产评估有限公司对该经济行为所涉及的部分长期股权投资进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。为确定富阳中大房地产有限公司对杭州富阳中大酒店管理有限公司（以下简称“富阳中大酒店公司”）的长期股权投资价值，需对富阳中大酒店公司的股东全部权益价值进行评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对富阳中大酒店公司的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对富阳中大酒店公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、被评估单位概况

1. 企业名称、类型与组织形式

- (1) 名 称：杭州富阳中大酒店管理有限公司（以下简称“富阳中大酒店公司”）
- (2) 住 所：杭州富阳区富春街道西郊半岛云龙阁 2-202 室
- (3) 法 定 代 表 人：唐伟
- (4) 注 册 资 本：伍仟万元整
- (5) 实 收 资 本：伍仟万元整
- (6) 企 业 性 质：有限责任公司
- (7) 营业执照注册号： 330183000055056
- (8) 发 照 机 关：杭州市富阳区市场监督管理局
- (9) 经 营 业 务 范 围：酒店管理、会议会展服务、物业管理服务。（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）

2. 企业历史沿革

杭州富阳中大酒店管理有限公司系由富阳中大房地产有限公司（以下简称：“富阳中大房产公司”）投资设立，于 2009 年 12 月 21 日在杭州市工商行政管理局富阳分局登记注册，现持有注册号为 330183000055056 的营业执照，注册资本 5,000 万元，均由富阳中大房地产有限公司出资。

3. 近三年企业的资产、负债及经营业绩

公司近三年的财务状况主要指标如下表所示：

| 金额单位： 人民币元 |                  |                  |                  |
|------------|------------------|------------------|------------------|
| 项目 \ 时间    | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
| 流动资产       | 160,182.65       | 293,743.92       | 1,064,431.33     |

| 项目 \ 时间 | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|------------------|
| 非流动资产   | 102,468,545.45   | 88,084,852.84    | 91,158,821.74    |
| 资产总计    | 102,628,728.10   | 88,378,596.76    | 92,223,253.07    |
| 流动负债    | 9,288,791.27     | 78,588,791.27    | 228,170.96       |
| 非流动负债   | 61,000,000.00    |                  | 90,000,000.00    |
| 负债总计    | 70,288,791.27    | 78,588,791.27    | 90,228,170.96    |
| 所有者权益   | 32,339,936.83    | 9,789,805.49     | 1,995,082.11     |

近三年的经营业绩主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

| 项目 \ 年度 | 2013 年度       | 2014 年度       | 2015 年度      |
|---------|---------------|---------------|--------------|
| 营业收入    | 0.00          | 0.00          | 0.00         |
| 营业成本    | 0.00          | 0.00          | 0.00         |
| 利润总额    | -9,013,348.34 | -8,986,906.17 | 7,794,723.38 |
| 净利润     | -9,013,348.34 | -8,986,906.17 | 7,794,723.38 |

备注：上述 2013 年财务数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告，2014-2015 年数据经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。

#### 4. 生产经营情况

富阳中大酒店公司系由富阳中大房产公司投资设立，设立目的系为富阳中大房产公司拟投资建设的“希尔顿”酒店及写字楼项目提供经营管理及物业服务。

截止评估基准日，上述酒店及写字楼尚未开工建设，富阳中大酒店公司主要资产为一宗土地，具体情况如下：

| 序号 | 土地权证编号               | 土地座落      | 土地面积 (m <sup>2</sup> ) | 土地用途    | 取得日期      |
|----|----------------------|-----------|------------------------|---------|-----------|
| 1  | 富国用 (2010)第 000402 号 | 富春街道江滨东大道 | 20,180.00              | 商业/住宅用地 | 2010/6/10 |

根据富阳市规划局【2014】8 号《规划建设项目集体审查会议纪要》，西郊半岛富春希尔顿酒店地块（08 号地块），用地性质为公共设施用地，容积率为 2.32，根据市政府有关会议精神，拟将 02 号地块与 08 号地块功能及布局进行局部调整。涉及内容主要为：将中大 02 号地块约 8600 平方米未建建筑面积纳入 08 号地块；取消 08 号地块会议会展中心，其会议会展功能纳入酒店裙房；原会议会展中心调整为商务中心，合计地上建筑面积约 20800 平方米；酒店建筑塔楼部分由 29 层调整为 26 层，高度由 136 米调整为 118 米。根据富府纪要【2016】67 号《杭州市富阳区人民政府专题会议纪要》，同意富阳中大酒店公司在未突破原出让合同约定的条件下调整酒店及相关区块用地面积。另因华宝斋搬迁延误等原因，酒店及商务中心的建设时间等方面，存在不确定性。

## 5. 目前执行的主要会计政策

### (1) 会计制度

执行财政部于 2006 年 2 月颁布的企业会计准则及其后颁布的应用指南和解释。

### (2) 会计期间

会计年度采用公历年制，即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (3) 记账原则和计价基础

以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础。

### (4) 记账本位币

人民币。

### (5) 执行的固定资产折旧办法为

年限平均法。

## 6. 主要税项及税率

主要税项为营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税和土地使用税。其中营业税税率为 5%、城市维护建设税税率为 7%、教育费附加征收率为 3%、地方教育附加征收率为 2%、企业所得税税率为 25%、土地使用税按应税土地面积 12 元/平方米征收。

## 二、评估对象和评估范围

评估对象为富阳中大酒店公司的股东全部权益。

评估范围为富阳中大酒店公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括设备类固定资产、在建工程 and 无形资产—土地使用权）、流动负债及非流动负债。

评估基准日被评估单位经注册会计师审计后的资产、负债及所有者权益的账面价值分别为 89,904,396.64 元、93,937,417.96 元和 -4,033,021.32 元。

具体内容列表如下：

金额单位：人民币元

| 项 目           | 账面价值                 |
|---------------|----------------------|
| 流动资产          | 480,082.53           |
| 非流动资产         | 89,424,314.11        |
| 其中：固定资产       | 166,535.33           |
| 其中：设备类        | 166,535.33           |
| 在建工程          | 13,251,149.95        |
| 无形资产          | 76,006,628.83        |
| 其中：无形资产—土地使用权 | 76,006,628.83        |
| <b>资产合计</b>   | <b>89,904,396.64</b> |
| 流动负债          | 3,937,417.96         |
| 非流动负债         | 90,000,000.00        |

| 项 目   | 账面价值          |
|-------|---------------|
| 负债合计  | 93,937,417.96 |
| 所有者权益 | -4,033,021.32 |

富阳中大酒店公司于评估基准日的资产、负债和所有者权益已经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计核实。

列入评估范围的主要资产包括在建工程及无形资产—土地使用权等。

### 三、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义：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。

### 四、评估基准日

评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

### 五、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；

3. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提。被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、健全、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资料进行必要的和有限的抽查验证或分析，但对其准确性不做保证。

当这些前提及假设条件因素因未来经济环境发生较大变化等原因改变时，评估人员将不承担由于前提及假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

### 六、评估方法

依据现行资产评估准则的规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法及资产基础法。

市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于无法找到与被评估单位规模相近、生产经营情况相似的股权交易案例以及可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产

的整体获利能力为标的进行的评估方法。富阳中大酒店公司目前无主要经营项目，规划中的酒店及写字楼也尚未开工建设，故未来收益及风险不能合理预测，不适宜采用收益法进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。富阳中大酒店公司各项资产负债权属清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用合理的方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据上述分析，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，确定本次采用资产基础法评估。

## 七、资产清查核实情况及评估技术说明

### （一）流动资产评估说明

#### 1. 货币资金

货币资金均为银行存款，账面价值为 480,082.53 元，共有 2 个账户，均为人民币账户，分别存在当地中国农业银行股份有限公司富阳市支行和杭州银行股份有限公司浣纱支行。评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，并对所有的账户进行了函证，并获得回函确认。经核实，未有影响股东权益的大额未达账项。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

银行存款评估价值为 480,082.53 元。

货币资金评估价值为 480,082.53 元。

#### 2. 流动资产评估结论及其分析

流动资产账面价值为 480,082.53 元，评估价值为 480,082.53 元。（详见流动资产评估汇总表、明细表）。

### （二）非流动资产评估说明

#### 1. 设备类固定资产

##### （1）评估对象概况

列入评估范围的设备类固定资产包括运输设备 1 辆、电子设备 115 台（套）。具体情况如下表：

| 序号     | 项 目          | 数量  | 账面原值       | 账面净值       |
|--------|--------------|-----|------------|------------|
| 1      | 固定资产----车辆   | 1   | 380,100.00 | 157,345.57 |
| 2      | 固定资产----电子设备 | 115 | 173,961.00 | 9,189.76   |
| 总 计    |              | 116 | 554,061.00 | 166,535.33 |
| 减：减值准备 |              | -   | -          | -          |
| 合 计    |              | 116 | 554,061.00 | 166,535.33 |

列入本次评估范围的设备分布在公司办公场所内，其中电子设备 115 台（套）、运输设备 1 辆，主要为电脑、复印机、空调等办公设备。委估设备购置时间主要在公司成立后陆续购置，固定资

产账面原值主要为设备的购置费。经评估人员现场查看了解，列入评估范围的设备总体状况较好，能够满足办公需要。

## （2） 评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定以重置成本法为主的评估方法，采用重置成本法进行评估是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，或在确定综合成新率的基础上，计算机器设备评估价值的一种评估方法。本次评估采用的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

### 1) 重置价值的确定

#### ① 电子设备重置价值的确定

本次评估对象主要为电脑、复印机、空调等电子设备，因该类设备所需的安装调试费、运输费用均含在设备购置费中，因此重置价值即为设备市场购置价格。评估人员依据被评估单位提供的设备评估明细表所列的设备型号、规格、数量，收集近期设备出厂购置价格资料，对设备进行电话询价，确定出本次评估设备的购置价格，即设备重置价值。

#### ② 车辆重置价值的确定

车辆通过市场询价取得购置价，再加上车辆购置税及其他费用作为其重置价值，其中车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》和《车辆购置税征收管理办法》规定，按计税依据的 10% 确定，其他费用主要为车检费、办照费等。其公式如下：

$$\text{重置价值} = \text{车辆购买价格（含进项税）} + \text{车辆购置税} + \text{其他费用}$$

### 2) 成新率的确定

#### ① 电子设备的成新率

因委估设备技术更新较快，评估人员现场勘察，设备使用状况正常，故以年限法确定其成新率，计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

其中尚可使用年限根据机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》中的设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度以及实际使用状况综合分析确定。

#### ② 运输车辆成新率

参照国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

I 勘察法成新率 A

II 年限法成新率  $B = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

III 行驶里程成新率  $C = \text{尚可行驶里程} / (\text{尚可行驶里程} + \text{已行驶里程}) \times 100\%$

IV 综合成新率  $= \min\{A, B, C\}$

③ 设备经济使用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》，并结合实际使用状况确定主要设备的经济使用年限如下：

|         |       |
|---------|-------|
| 运输设备    | 12 年  |
| 空调      | 8 年   |
| 办公设备及家具 | 8 年   |
| 电脑、打印机  | 4-6 年 |

3) 评估价值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。

计算公式如下：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

(3) 评估结果

设备类固定资产账面原值 554,061.00 元，账面净值 166,535.33 元，重置价值 512,430.00 元，评估价值 293,002.00 元，评估增值 126,466.67 元，增值率为 75.94 %。评估增值的主要原因是：评估考虑的电子设备及车辆的经济耐用年限大于财务折旧年限。

2. 在建工程

在建工程账面价值 13,251,149.95 元，系为建设规划中的写字楼及酒店投入的前期费用，主要包括设计费、咨询服务费用等。

评估人员核对了总账及明细账，账账相符，并获取相关合同及付款凭证，核对支付金额，经核无误。因土地使用权按市场法评估，在建工程仅考虑前期费用的投入带来的合理的资金成本。

在建工程的评估结果为 13,880,579.57 元，评估增值 629,429.62 元，增值率 4.75 %。

3. 无形资产—土地使用权

(1) 评估范围及概况

列入评估范围的无形资产—土地使用权为一宗位于富阳富春街道江滨东大道的土地，截至评估基准日尚未投资开发建设，具体情况如下：

金额单位：人民币元

| 土地权证编号              | 土地位置      | 取得日期     | 用地性质 | 土地用途 | 准用年限 | 开发程度 | 面积(m <sup>2</sup> ) | 原始入账价值        | 账面价值          |
|---------------------|-----------|----------|------|------|------|------|---------------------|---------------|---------------|
| 富国用(2010)第 000402 号 | 富春街道江滨东大道 | 2010/6/1 | 出让   | 商业   | 40   | 五通一平 | 20,180.00           | 90,446,628.83 | 76,006,628.83 |
|                     |           |          |      | 住宅用地 | 70   |      |                     |               |               |

根据富阳市规划局【2014】8号《规划建设项目集体审查会议纪要》，西郊半岛富春希尔顿酒店地块（08号地块），用地性质为公共设施用地，容积率为2.32，根据市政府有关会议精神，拟将02号地块与08号地块功能及布局进行局部调整。涉及内容主要为：将中大02号地块约8600平方米未建建筑面积纳入08号地块；取消08号地块会议会展中心，其会议会展功能纳入酒店裙房；原会议会展中心调整为商务中心，合计地上建筑面积约20800平方米；酒店建筑塔楼部分由29层调整为26层，高度由136米调整为118米。

## （2）产权状况

根据国有土地使用权证记载，委估土地的土地使用权人为杭州富阳中大酒店管理有限公司。截至评估基准日该土地未设定抵押。

## （3）评估方法

估价对象所在的区域土地交易较活跃，交易实例易于获取，资料较为详实，故选用市场法。

市场法是指在求取估价对象土地价格时，将估价对象与近期内发生交易的类似土地进行比较，并根据其土地价格，经过各种因素修正后，得到估价对象土地价格的一种方法。其计算公式为：

宗地评估单价=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

宗地评估价值=宗地评估单价×土地面积×（1+契税税率）

## （4）评估过程

### 1) 比较样本的选取

委估宗地位于富阳市富春街道，土地为商业/住宅用地，使用权类型为出让，因此可在与该宗地所在类似的区域或同一供需圈内选取三个商业/住宅用地交易样本为比较样本，以市场法进行比较修正确定委估宗地比准地价。经调查，本次评估选取以下三个样本为宗地的比较样本：

案例 A，宗地编号：富政储出[2016]11 号，地块位置：鹿山新区，出让面积 13166 平方米，竞得单位：浙江公望工程管理有限公司，土地用途：商务用地，出让年限 40 年，交易时间：2016 年 11 月，容积率：≥1.3 且≤2.5；成交总价 6800 万元，折合地价 5,164.82 元/平方米；

案例 B，宗地编号：富政储出[2014]37 号，地块位置：鹿山街道陆家村（鹿山 0173-1 地块），出让面积 34,734 平方米，竞得单位：富阳市城市建设投资集团有限公司，土地用途：商务兼商



业用地，出让年限 40 年，交易时间：2015 年 1 月，容积率： $\geq 1.3$  且  $\leq 2.5$ ；成交总价 26220 万元，折合地价 4,937.53 元/平方米；

案例 C，宗地编号：富政储出[2014]39 号，地块位置：鹿山街道陆家村（鹿山 0173-3 地块），出让面积 61,996.平方米，竞得单位：富阳市城市建设投资集团有限公司，土地用途：商务兼商业用地，出让年限 40 年，交易时间：2015 年 1 月，容积率： $\geq 1.3$  且  $\leq 2.5$ ；成交总价 32270 万元，折合地价 5,205.17 元/平方米。

## 2) 比较因素的选择

市场法是以各比较样本为基础，通过比较样本宗地与委估宗地间影响因素的差距，来确定委估宗地地价。通常情况下，具体比较因素有交易时间、交易情况、土地剩余使用年期、区域因素及个别因素五大类。经评估人员初步分析比较，此次评估在区域因素和个别因素中具体因子有：区域位置及自然条件、道路状况、交通便捷程度、基础设施、公用服务设施、距商业中心的距离、商务设施的种类规模与集聚程度、客流的数量与质量、区域环境及景观、容积率、宗地面积、宗地利用状况、领接道路等级及通达度、与交通设施距离、与商服设施接近程度、规划限制等。

## 3) 编制比较因素条件说明表

根据委估宗地和比较样本的各因素条件，列表如下：

宗地及其样本因素条件说明表

| 比较因素                    |           | 估价对象                                                     | 案例 A                                                                                                    | 案例 B                          | 案例 C                          |
|-------------------------|-----------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 交易情况                    |           | 正常                                                       | 成交                                                                                                      | 成交                            | 成交                            |
| 交易方式                    |           | 挂牌                                                       | 挂牌                                                                                                      | 挂牌                            | 挂牌                            |
| 交易时间                    |           | 2016 年 9 月                                               | 2016 年 11 月                                                                                             | 2014 年 12 月                   | 2014 年 12 月                   |
| 交易单价（元/m <sup>2</sup> ） |           |                                                          | 5,164.82                                                                                                | 4,937.53                      | 5,205.17                      |
| 区                       | 区域位置及自然条件 | 委估地块位于富阳街道江滨东大道，靠近东洲岛及新沙岛，距离富阳市中心约 2 公里，东临富春江西靠大岭山，自然条件佳 | 鹿山新区启动区块，东至富春江、南至规划道路，西至鹿山路，北至东吴文化公园，规划用地面积 2.41 平方公里。鹿山新区定位为城市行政、文化中心，集“行政、文化、商务、休闲和居住”于一体，功能复合的城市活力区。 | 地块位于富阳鹿山街道陆家村，靠近鹿山大道，北临东吴文化园。 | 地块位于富阳鹿山街道陆家村，靠近鹿山大道，北临东吴文化园。 |
|                         | 道路状况      | 较好                                                       | 较好                                                                                                      | 较好                            | 较好                            |
|                         | 交通便捷程度    | 缺乏公共交通设施，自驾车出行较方便                                        | 交通较便捷                                                                                                   | 交通较便捷                         | 交通较便捷                         |

|      |                |                            |                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                  |
|------|----------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 域    | 基础设施           | 基础设施较完善                    | 基础设施较完善                                                                                                                                          | 基础设施较完善                                                                                                                                          | 基础设施较完善                                                                                                                                          |
|      | 公用服务设施         | 公用服务设施不足                   | 公用服务设施较完善                                                                                                                                        | 公用服务设施较完善                                                                                                                                        | 公用服务设施较完善                                                                                                                                        |
|      | 距商业中心的距离       | 距离富阳市中心约 2 公里左右            | 距离富阳市中心约 3 公里左右                                                                                                                                  | 距离富阳市中心约 3 公里左右                                                                                                                                  | 距离富阳市中心约 3 公里左右                                                                                                                                  |
|      | 商务设施的种类规模与集聚程度 | 周围均为在建或待建楼盘基本无商务设施         | 较完善                                                                                                                                              | 较完善                                                                                                                                              | 较完善                                                                                                                                              |
| 因素   | 客流的数量与质量       | 地块周边楼盘入住率不高，开发进度缓慢，周边人流量不足 | 今年来，富阳大桥、杭新景高速富阳互通、依江路、职教路等一批交通基础设施和场口中学，文化中心、总部大楼、上海农工商房产、山水国际城市综合体，以及美术馆、博物馆、档案馆“三馆”的建设加快了新区的开发。鹿山新区将成为配套设施超前、功能布局科学、景观环境优美、整体开放大气的现代化新区。人流量可期 | 今年来，富阳大桥、杭新景高速富阳互通、依江路、职教路等一批交通基础设施和场口中学，文化中心、总部大楼、上海农工商房产、山水国际城市综合体，以及美术馆、博物馆、档案馆“三馆”的建设加快了新区的开发。鹿山新区将成为配套设施超前、功能布局科学、景观环境优美、整体开放大气的现代化新区。人流量可期 | 今年来，富阳大桥、杭新景高速富阳互通、依江路、职教路等一批交通基础设施和场口中学，文化中心、总部大楼、上海农工商房产、山水国际城市综合体，以及美术馆、博物馆、档案馆“三馆”的建设加快了新区的开发。鹿山新区将成为配套设施超前、功能布局科学、景观环境优美、整体开放大气的现代化新区。人流量可期 |
|      | 区域环境及景观        | 地块南临富春江，与新沙岛隔江相望，周边环境景观佳   | 地块东临富春江、北至东吴文化公园，环境及景观佳                                                                                                                          | 地块东临鹿山大道、北至东吴文化公园，环境及景观较好                                                                                                                        | 地块东临鹿山大道、北至东吴文化公园，环境及景观较好                                                                                                                        |
| 个别因素 | 容积率            | 2.32                       | $\geq 1.3$ 且 $\leq 2.5$                                                                                                                          | $\geq 1.3$ 且 $\leq 2.5$                                                                                                                          | $\geq 1.3$ 且 $\leq 2.5$                                                                                                                          |
|      | 宗地面积           | 20180                      | 13166                                                                                                                                            | 34734                                                                                                                                            | 61996                                                                                                                                            |
|      | 宗地利用状况         | 一般                         | 一般                                                                                                                                               | 一般                                                                                                                                               | 一般                                                                                                                                               |
|      | 邻接道路等级及通达度     | 较差                         | 较好                                                                                                                                               | 较好                                                                                                                                               | 较好                                                                                                                                               |
|      | 与交通设施距离        | 较近                         | 较近                                                                                                                                               | 较近                                                                                                                                               | 较近                                                                                                                                               |
|      | 与商服设施接近程度      | 较远                         | 一般                                                                                                                                               | 一般                                                                                                                                               | 一般                                                                                                                                               |
|      | 规划限制           | 预计建设一幢写字楼、一幢五星级酒店          | 无                                                                                                                                                | 富政储出[2014]37 号办公约占地块总建筑面积 85%，商业约占地块总建筑面积 15%                                                                                                    | 富政储出[2014]39 号办公约占地块总建筑面积 80%，商业约占地块总建筑面积 20%                                                                                                    |

## 4) 编制比较因素条件指数表

根据上述比较因素条件说明，以委估宗地的各项因素条件状况为基准，相应指数为 100，将比较样本相应因素条件与委估宗地相比较。确定比较样本相应指数，列表如下：

比较因素条件指数表

| 比较因素 |                | 估价对象 | 案例 A | 案例 B | 案例 C |
|------|----------------|------|------|------|------|
| 交易情况 |                | 100  | 100  | 99   | 99   |
| 交易时间 |                | 100  | 100  | 100  | 100  |
| 交易方式 |                | 100  | 100  | 100  | 100  |
| 区域因素 | 区域位置及自然条件      | 100  | 101  | 101  | 101  |
|      | 道路状况           | 100  | 100  | 100  | 100  |
|      | 交通便捷程度         | 100  | 102  | 102  | 102  |
|      | 基础设施           | 100  | 100  | 100  | 100  |
|      | 公用服务设施         | 100  | 103  | 103  | 103  |
|      | 距商业中心的距离       | 100  | 100  | 100  | 100  |
|      | 商务设施的种类规模与集聚程度 | 100  | 101  | 101  | 101  |
|      | 客流的数量与质量       | 100  | 104  | 104  | 104  |
|      | 区域环境及景观        | 100  | 99   | 99   | 99   |
| 个别因素 | 容积率            | 100  | 100  | 100  | 100  |
|      | 宗地面积           | 100  | 100  | 101  | 103  |
|      | 宗地利用状况         | 100  | 100  | 100  | 100  |
|      | 邻接道路等级及通达度     | 100  | 102  | 101  | 101  |
|      | 与交通设施距离        | 100  | 101  | 103  | 103  |
|      | 与商服设施接近程度      | 100  | 101  | 101  | 101  |
|      | 规划限制           | 100  | 101  | 103  | 105  |

## 5) 因素修正系数计算

在各因素条件指数表的基础上，将委估宗地的因素条件指数与比较样本的因素条件指数进行比较，得到各因素修正系数，计算得到结果。

委估宗地比较因素修正系数表

| 比较因素                    |                | 案例 A     | 案例 B     | 案例 C     |
|-------------------------|----------------|----------|----------|----------|
| 单位地价（元/m <sup>2</sup> ） |                | 5,164.82 | 4,937.53 | 5,205.17 |
| 交易情况                    |                | 1.0000   | 1.0000   | 1.0000   |
| 交易时间                    |                | 1.0000   | 1.0101   | 1.0101   |
| 交易方式                    |                | 1.0000   | 1.0000   | 1.0000   |
| 区域因素                    | 区域位置及自然条件      | 0.9901   | 0.9901   | 0.9901   |
|                         | 道路状况           | 1.0000   | 1.0000   | 1.0000   |
|                         | 交通便捷程度         | 0.9804   | 0.9804   | 0.9804   |
|                         | 基础设施           | 1.0000   | 1.0000   | 1.0000   |
|                         | 公用服务设施         | 0.9709   | 0.9709   | 0.9709   |
|                         | 距商业中心的距离       | 1.0000   | 1.0000   | 1.0000   |
|                         | 商务设施的种类规模与集聚程度 | 0.9901   | 0.9901   | 0.9901   |

|      |            |          |          |          |
|------|------------|----------|----------|----------|
| 素    | 客流的数量与质量   | 0.9615   | 0.9615   | 0.9615   |
|      | 区域环境及景观    | 1.0101   | 1.0101   | 1.0101   |
| 个别因素 | 容积率        | 1.0000   | 1.0000   | 1.0000   |
|      | 宗地面积       | 1.0000   | 0.9901   | 0.9709   |
|      | 宗地利用状况     | 1.0000   | 1.0000   | 1.0000   |
|      | 邻接道路等级及通达度 | 0.9804   | 0.9901   | 0.9901   |
|      | 与交通设施距离    | 0.9901   | 0.9709   | 0.9709   |
|      | 与商服设施接近程度  | 0.9901   | 0.9901   | 0.9901   |
|      | 规划限制       | 0.9901   | 0.9709   | 0.9524   |
| 修正价格 |            | 4,453.92 | 4,135.11 | 4,193.19 |

#### 6) 土地年期修正

土地剩余使用年限指数，土地还原率取 7.0%，按下列公式计算得出：

$$k=[1-1/(1+r)^n]/[1-1/(1+r)^m]$$

式中：k—土地使用年限修正系数；

m—土地出让年限；

n—土地剩余使用年限；

r—土地还原利率，本次取 7%。

根据上述公式，本次年期修正系数为 0.959。

案例 A 修正后单位地价=4,453.92×0.959= 4,271.31 元/平方米

案例 B 修正后单位地价=4,135.11×0.959= 3,965.57 元/平方米

案例 C 修正后单位地价=4,193.19×0.959= 4,021.27 元/平方米

#### 7) 比准地价确定

从上述对比分析及修正中可看出，三个样本修正得到的比准地价接近，所以根据样本修正情况，以样本得到的比准地价的算术平均价确定比准单价=(4,271.31+3,965.57+4,021.27)/3=4,090.00 元/平方米（取整到百位）。

#### 8) 土地使用权价值

委估宗地评估价值=评估单价×宗地面积×（1+契税税率）

$$=4,090.00 \text{ 元/平方米} \times 20180 \text{ 平方米} \times 1.03$$

$$= 85,012,286.00 \text{ 元}$$

#### （5）评估结果

无形资产—土地使用权账面价值 76,006,628.83 元，评估价值 85,012,286.00 元，评估增值 9,005,657.17 元，增值率为 11.85%。评估增值的主要原因是土地市场供需变化导致的正常市场价格变化。

### （三）流动负债评估说明

#### 1. 应付利息

应付利息账面价值 150,000.00 元，为企业向中大房地产集团有限公司借入的款项，年利率为 6%，按约定的利率计算自起息日至评估基准日应支付尚未支付的利息，经核实无误。以经核实后账面值确认评估价值。

应付利息评估价值为 150,000.00 元。

#### 2. 其他应付款

其他应付款账面价值 3,787,417.96 元，主要包括应付往来款、借款、保证金及代扣代缴款项等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，核实了相关的凭证及有关资料，经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估价值为 3,787,417.96 元。

#### 3. 流动负债评估结论及其分析

流动负债账面价值 3,937,417.96 元，评估价值 3,937,417.96 元。（详见流动负债评估汇总表、明细表）

### （四）非流动负债评估说明

#### 1. 长期借款

长期借款账面价值 90,000,000.00 元，系向中大房地产集团有限公司借入的期限在一年以上的借款。

评估人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况，并对借款进行了函证，回函相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，借款利息按月（每月 20 日）支付，各项借款截至评估基准日应计未付的利息已计入应付利息科目。经核各项借款均需支付，以核实后的账面价值为评估价值。

长期借款评估价值为 90,000,000.00 元。

#### 2. 非流动负债评估结论及其分析

非流动负债账面价值为 90,000,000.00 元，评估价值为 90,000,000.00 元。（详见非流动负债评估汇总表、明细表）。

## 八、评估结论及分析

根据有关资产评估的相关准则和法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则及必要的工作程序，采用资产基础法对富阳中大酒店公司的股东全部权益价值进行了评估。经评估，采用资

产基础法评估的富阳中大酒店公司的股东全部权益价值为 5,728,532.14 元，具体评估结论如下：

金额单位：人民币元

| 资产项目       |    | 账面价值          | 评估价值          | 增减值          | 增减率%       |
|------------|----|---------------|---------------|--------------|------------|
|            |    | A             | B             | C=B-A        | D=C/A×100% |
| 流动资产       | 1  | 480,082.53    | 480,082.53    |              |            |
| 非流动资产      | 3  | 89,424,314.11 | 99,185,867.57 | 9,761,553.46 | 10.92      |
| 其中：固定资产    | 4  | 166,535.33    | 293,002.00    | 126,466.67   | 75.94      |
| 其中：设备类     | 5  | 166,535.33    | 293,002.00    | 126,466.67   | 75.94      |
| 在建工程       | 6  | 13,251,149.95 | 13,880,579.57 | 629,429.62   | 4.75       |
| 无形资产       | 7  | 76,006,628.83 | 85,012,286.00 | 9,005,657.17 | 11.85      |
| 无形资产—土地使用权 | 8  | 76,006,628.83 | 85,012,286.00 | 9,005,657.17 | 11.85      |
| 资产合计       | 9  | 89,904,396.64 | 99,665,950.10 | 9,761,553.46 | 10.86      |
| 流动负债       | 10 | 3,937,417.96  | 3,937,417.96  | -            |            |
| 非流动负债      | 11 | 90,000,000.00 | 90,000,000.00 | -            |            |
| 负债合计       | 12 | 93,937,417.96 | 93,937,417.96 | -            |            |
| 所有者权益      | 13 | -4,033,021.32 | 5,728,532.14  | 9,761,553.46 | 242.04     |

评估结果与账面所有者权益比较增值 9,761,553.46 元，增值率 242.04%，增值主要原因为：

(1) 设备类固定资产因评估中考虑的设备经济寿命年限大于财务计提折旧的年限以及设备市场价格的变化导致评估增值 126,466.67 元；

(2) 无形资产—土地使用权因土地市场价格变化评估增值 9,005,657.17 元；

(3) 在建工程中资本化利息按合理工期计算，增值 629,429.62 元。

## 九、特殊事项说明

(一) 在对杭州富阳中大酒店管理有限公司股东全部权益价值评估中，本公司对杭州富阳中大酒店管理有限公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托方和被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和杭州富阳中大酒店管理有限公司的股东全部权益价值结果会受到影响。

(二) 我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对实物资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对机器设备的工作环境、运行状况、外观等进行了了解核实，未借用任何质量检测仪器进行设备的质量检测。我们依据委托方提供的资料进行评估，不承担对估价对象的质量进行调查的责任。

(三) 截至评估基准日，关联方为富阳中大酒店公司提供委托借款期末余额情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 关联方名称       | 借款人      | 借款金额     | 借款日       | 到期日       | 年利率 |
|-------------|----------|----------|-----------|-----------|-----|
| 中大房地产集团有限公司 | 富阳中大酒店公司 | 9,000.00 | 2015/8/18 | 2017/8/10 | 6%  |
| 小计          |          | 9,000.00 |           |           |     |

(四) 根据富阳市规划局【2014】8号《规划建设项目集体审查会议纪要》，西郊半岛富春希尔顿酒店地块(08号地块)，用地性质为公共设施用地，容积率为2.32，根据市政府有关会议精神，拟将02号地块与08号地块功能及布局进行局部调整。涉及内容主要为：将中大02号地块约8600平方米未建建筑面积纳入08号地块；取消08号地块会议会展中心，其会议会展功能纳入酒店裙房；原会议会展中心调整为商务中心，合计地上建筑面积约20800平方米；酒店建筑塔楼部分由29层调整为26层，高度由136米调整为118米。根据富府纪要【2016】67号《杭州市富阳区人民政府专题会议纪要》，同意富阳中大酒店公司在未突破原出让合同约定的条件下调整酒店及相关区块用地面积。另因华宝斋搬迁延误等原因，酒店及商务中心的建设时间等方面，存在不确定性。故此，本次评估未采用假设开发法评估，对土地使用权采用市场法评估，在建工程及开发成本按成本法评估。

(五) 评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(六) 根据国有资产管理有关规定，杭州富阳中大酒店管理有限公司提供的2016年9月30日会计报表已经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

(七) 被评估单位已确认不存在账外资产及负债的可能，因此我们没有对可能存在的账外资产及负债进行清查核实和评估。

(八) 在资产基础法评估时，未对资产、负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

(九) 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

(十) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

## 第二部分评估说明附件

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日审计报告

附件三、权属资料

附件四、杭州富阳中大酒店管理有限公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表



附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日清产核资报告

### 附件三、权属资料

附件四、杭州富阳中大酒店管理有限公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

## 目 录

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 第一部分、武汉市巡司河物业发展有限公司评估说明 ..... | 1  |
| 第二部分、评估说明附件 .....             | 31 |

## 第一部分 武汉市巡司河物业发展有限公司评估说明

因阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”）拟摘牌收购中大房地产集团有限公司的部分房地产公司股权，为此委托万邦资产评估有限公司对该经济行为所涉及的部分长期股权投资进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。为确定中大地产集团对子公司武汉巡司河公司的长期股权投资价值，需对武汉巡司河公司的股东全部权益价值进行评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对武汉巡司河公司的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对武汉巡司河公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、被评估单位概况

#### 1. 企业名称、类型与组织形式

- （1）名 称：武汉市巡司河物业发展有限公司（以下简称“武汉巡司河公司”）
- （2）住 所：武昌区彭刘杨路 228 号金榜名苑 1 栋 2 层 81 室
- （3）注 册 资 本：肆仟万元整
- （4）法 定 代 表 人：唐金根
- （5）企 业 性 质：有限责任公司
- （6）统一社会信用代码：9142010671194063XF
- （7）发 照 机 关：武汉市武昌区工商行政管理和质量技术监督局
- （8）经 营 范 围：房地产开发、商品房销售；建筑材料、百货批发兼零售；停车服务（上述经营范围中国家法律法规规定需审批的经营项目，经审批后方可经营）。

#### 2. 企业历史沿革：

武汉巡司河公司系由武昌区巡司河经济贸易发展公司和武汉市江涛建设集团有限责任公司投资成立，于 1998 年 8 月 19 日在武昌区工商行政管理局登记注册，注册资金为 1500 万元，其中武汉市江涛建设集团有限责任公司出资 900 万元，占注册资本的 60%；武昌区巡司河经济贸易发展公司出资 600 万元，占注册资本的 40%。

2003 年 9 月 5 日，根据股东会决议和章程规定，武昌区巡司河经济贸易发展公司和武汉市江涛建设集团有限责任公司将其持有武汉巡司河公司的股份分别转让给浙江中大集团房地产联合有限公司（中大地产集团前身）、武汉市三角塘经贸有限公司、杭州市豪思环境艺术设计工程有限公司、刘裕龙、岳进、唐伟、吾独龙、包隼。股权变更后，武汉巡司河公司注册资本为 1500 万元，其中浙江中大集团房地产联合有限公司出资 675 万元，占注册资本的 45%；武汉市三角塘经贸有

限公司出资 600 万元，占注册资本的 40%；杭州市豪思环境艺术设计工程有限公司出资 75 万元，占注册资本的 5%；刘裕龙出资 61.5 万元，占注册资本的 4.1%；岳进出资 25.5 万元，占注册资本的 1.7%；唐伟出资 25.5 万元，占注册资本的 1.7%；吾独龙出资 22.5 万元，占注册资本的 1.5%；包隽出资 15 万元，占注册资本的 1%。

2007 年 9 月，根据股东会决议及章程规定，杭州市豪思环境艺术设计工程有限公司将其持有武汉巡司河公司的股份转让给刘裕龙、吾独龙等个人。股权变更完成后，武汉巡司河公司的注册资本为 1500 万元，其中浙江中大集团房地产联合有限公司出资 675 万元，占注册资本的 45%；武汉市三角塘经贸有限公司出资 600 万元，占注册资本的 40%；刘裕龙出资 82.5 万元，占注册资本的 5.5%；岳进出资 18 万元，占注册资本的 1.2%；唐伟出资 18 万元，占注册资本的 1.2%；吾独龙出资 91.5 万元，占注册资本的 6.1%；包隽出资 7.5 万元，占注册资本的 0.5%，赵黎出资 7.5 万元，占注册资本的 0.5%。

2008 年 6 月，根据股东会决议及章程规定，武汉巡司河公司增加注册资本 2500 万元，由原股东同比例增资，增资后武汉巡司河公司注册资本为 4000 万元，其中中大地产集团出资 1800 万元，占注册资本的 45%；武汉市三角塘经贸有限公司出资 1600 万元，占注册资本的 40%；刘裕龙出资 220 万元，占注册资本的 5.5%；岳进出资 48 万元，占注册资本的 1.2%；唐伟出资 48 万元，占注册资本的 1.2%；吾独龙出资 244 万元，占注册资本的 6.1%；包隽出资 20 万元，占注册资本的 0.5%；赵黎出资 20 万元，占注册资本的 0.5%。

2008 年 9 月，根据股东会决议及章程规定，刘裕龙将其持有的股份转让，股权变更后，武汉巡司河公司注册资本为 4000 万元，其中中大地产集团出资 1800 万元，占注册资本的 45%；武汉市三角塘经贸有限公司出资 1600 万元，占注册资本的 40%；吾独龙出资 324 万元，占注册资本的 8.1%；岳进出资 128 万元，占注册资本的 3.2%；唐伟出资 48 万元，占注册资本的 1.2%；包隽出资 20 万元，占注册资本的 0.5%；赵黎出资 20 万元，占注册资本的 0.5%；杨彤出资 60 万元，占注册资本的 1.5%。

2009 年 6 月，根据股东会决议及章程规定，武汉市三角塘经贸有限公司将其持有的股权转让给武汉兴昌国有资产投资管理有限公司。股权变更后，武汉巡司河公司注册资本为 4000 万元，其中中大地产集团出资 1800 万元，占注册资本的 45%；武汉兴昌国有资产投资管理有限公司出资 1600 万元，占注册资本的 40%；吾独龙出资 324 万元，占注册资本的 8.1%；岳进出资 128 万元，占注册资本的 3.2%；唐伟出资 48 万元，占注册资本的 1.2%；包隽出资 20 万元，占注册资本的 0.5%；赵黎出资 20 万元，占注册资本的 0.5%；杨彤出资 60 万元，占注册资本的 1.5%。

2010 年 8 月，根据股东会决议及章程规定，吾独龙将其持有武汉巡司河公司 4%股权转让给梁

誉德。股权变更后，武汉巡司河公司注册资本为 4000 万元，其中中大地产集团出资 1800 万元，占注册资本的 45%；武汉兴昌国有资产投资管理有限公司出资 1600 万元，占注册资本的 40%；吾独龙出资 164 万元，占注册资本的 4.1%；梁誉德出资 160 万元，占注册资本的 4%；岳进出资 128 万元，占注册资本的 3.2%；唐伟出资 48 万元，占注册资本的 1.2%；包隽出资 20 万元，占注册资本的 0.5%；赵黎出资 20 万元，占注册资本的 0.5%；杨彤出资 60 万元，占注册资本的 1.5%。

2011 年 4 月，根据股东会决议及章程规定，武汉兴昌国有资产投资管理有限公司将其持有的股权转让给中大地产集团，股权变更后，武汉巡司河公司股权结构如下表所示：

| 股东名称        | 出资额（万元） | 出资比例  |
|-------------|---------|-------|
| 中大房地产集团有限公司 | 3,400   | 85%   |
| 吾独龙         | 164     | 4.1%  |
| 梁誉德         | 160     | 4.0%  |
| 岳进          | 128     | 3.2%  |
| 杨彤          | 60      | 1.5%  |
| 唐伟          | 48      | 1.2%  |
| 赵黎          | 20      | 0.50% |
| 包隽          | 20      | 0.50% |
| 合 计         | 4000    | 100%  |

截至评估基准日，上述股权未发生变化。

### 3. 近三年企业的资产、负债及经营业绩

公司近三年的财务状况主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

| 项目 \ 时间 | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产    | 1,551,579,398.44 | 1,313,989,004.33 | 1,044,664,254.51 |
| 非流动资产   | 2,111,604.56     | 1,099,802.56     | 991,980.81       |
| 资产总计    | 1,553,691,003.00 | 1,315,088,806.89 | 1,045,656,235.32 |
| 流动负债    | 497,812,452.62   | 1,064,676,795.68 | 878,840,968.88   |
| 非流动负债   | 929,400,000.00   | 150,000,000.00   | 0.00             |
| 负债总计    | 1,427,212,452.62 | 1,214,676,795.68 | 878,840,968.88   |
| 所有者权益   | 126,478,550.38   | 100,412,011.21   | 166,815,266.44   |

近三年的经营业绩主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

| 项目 \ 年度 | 2013 年度        | 2014 年度        | 2015 年度        |
|---------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入    | 516,758,370.82 | 100,439,621.00 | 787,729,814.40 |
| 营业成本    | 429,669,516.92 | 96,574,342.74  | 642,712,305.05 |
| 利润总额    | 28,721,498.70  | -24,269,738.28 | 83,359,529.50  |



| 年度<br>项目 | 2013 年度       | 2014 年度        | 2015 年度       |
|----------|---------------|----------------|---------------|
| 净利润      | 23,003,203.74 | -26,066,539.17 | 66,403,255.23 |

备注：上述 2013 年数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告；2014、2015 年数据经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。

#### 4. 生产经营情况

##### （1）项目规划情况

武汉巡司河公司投资建设的中大·长江紫都位于长江大桥西南端，西临长江、东至武金堤，整个区域狭长沿长江 3.2 公里。

项目规划总净用地面积约 398172.64 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 837,798.84 m<sup>2</sup>。中大·长江紫都项目分为六期开发，其中一期规划净用地面积 100377.42 m<sup>2</sup>，建筑面积 133080 m<sup>2</sup>，容积率 1.33，主要包括住宅 116919.38 m<sup>2</sup>、商业 3589.5 m<sup>2</sup>、教学用房 6402.66 m<sup>2</sup>、其它 6168.46 m<sup>2</sup>。具体包括 5 层住宅 1 栋、10 层住宅 4 栋及 1 层连接商业裙房、3 层办公楼 1 栋、6 层住宅 30 栋等；

二期规划净用地面积 68333.62 m<sup>2</sup>，建筑面积 151235.7 m<sup>2</sup>，容积率 2.25。其中二期 A 地块建筑面积为 103809 m<sup>2</sup>，包含住宅 100301 m<sup>2</sup>、商业 3508 m<sup>2</sup>；二期 B 地块建筑面积为 47426.7 m<sup>2</sup>，全部为住宅；

三期（三期 A 地块）规划净用地面积 94485.32 m<sup>2</sup>，总建筑面积 255110 m<sup>2</sup>，包括住宅 247625 m<sup>2</sup>、商业金融 7485 m<sup>2</sup>，具体为 3 栋壹至拾捌层、1 栋壹至贰拾伍层、2 栋壹至贰拾柒层、7 栋壹至叁拾层、1 栋壹至贰层商业中心等；

四期（三期 B1 地块）规划净用地面积 34881.43 m<sup>2</sup>，总建筑面积 80342.31 m<sup>2</sup>，包括住宅 78925.72 m<sup>2</sup>、商业金融 1416.59 m<sup>2</sup>；

五期（三期 B2 地块）规划净用地面积 39129.33 m<sup>2</sup>，总建筑面积 89969.49 m<sup>2</sup>，全部为商业金融建筑；

六期（三期 C 地块）规划净用地面积 60965.52 m<sup>2</sup>，总建筑面积 128061.34 m<sup>2</sup>，包括住宅 115480.2 m<sup>2</sup>、商业金融 12581.14 m<sup>2</sup>，具体为 10 栋住宅、1 栋商业办公楼、1 栋活动中心、4 栋综合教学楼、5 栋配电房。

七期（原一期地块上 31#、32#楼拆除重建），根据 2016 年 3 月 23 日武汉市国土资源和规划局《关于倒口湖地区 F 地块工程 31#、32#楼重建申请报告的回告》及 2016 年 5 月 5 日关于《武汉市国土资源和规划局 2016 年第 5 次综合业务会议纪要》显示：在武汉巡司河公司委托浙江省地质环境总站对《长江紫都七期（原 F 地块一期 31#、32#）》进行了地质灾害危险性评估，并出具了《长江紫都七期（原 F 地块一期 31#、32#）地质灾害危险性评估报告》及《长江紫都七期（原 F 地块

一期 31#、32#)地质灾害危险性评估防灾避灾措施告知书》，经武汉市国土资源和规划局 2016 年第 5 次综合业务会议同意武汉巡司河公司对上述地块按原竣工图，现已经取得武规(昌)建[2016]011 号建设工程规划许可证，核定总建筑面积为 6960.64 平方米进行建设。

## (2) 项目开发进度及销售情况

截至评估基准日，中大·长江紫都所有楼盘已经开发完毕，并均已交付。其中一期住宅 465 套，可售面积为 57415.64 m<sup>2</sup>，商业 36 套，可售面积为 11105.6 m<sup>2</sup>，车位 334 个，截至评估基准日尚有住宅 359.53 m<sup>2</sup>、车位 220 个未售；二期住宅 1156 套，可售面积为 154177.87 m<sup>2</sup>，商业 26 套，可售面积为 3157.93 m<sup>2</sup>，车位 390 个，幼儿园 1 个，可售面积为 3083.34 m<sup>2</sup>，截至评估基准日，尚有住宅 297.73 m<sup>2</sup>、车位 44 个、幼儿园（已经出租）未售；三期住宅 1582 套，可售面积 170033.04 m<sup>2</sup>，商业 50 套，可售面积为 8810.57 m<sup>2</sup>，储藏室 203 套，可售面积 1765.59 m<sup>2</sup>，车位 965 个，截至评估基准日，尚有三期住宅 1,767.70 m<sup>2</sup>，商业 6,967.99 m<sup>2</sup>，车位 526 个，储藏室 876.27 m<sup>2</sup>未售；四期住宅 772 套，可售面积 76037.29 m<sup>2</sup>，商业 14 套，可售面积 1325.04 m<sup>2</sup>，车位 484 个，截至评估基准日尚有住宅 578.86 m<sup>2</sup>、商业 735.81 m<sup>2</sup>、车位 296 个；五期于 2013 年 12 月 9 日整体转让给武汉市劳业瑞星房地产开发有限公司进行开发；六期住宅 1096 套，可售面积为 108682.67 m<sup>2</sup>，商业 18 套，可售面积为 761.01 m<sup>2</sup>，LOFT191 套，可售面积为 11127.74 m<sup>2</sup>，车位 742 个，截至评估基准日，尚有住宅 2,808.21 m<sup>2</sup>、商业 263.54 m<sup>2</sup>、LOFT 7,617.03 m<sup>2</sup>、车位 422 个未售。

## 5. 目前执行的主要会计政策

### (1) 会计制度

执行财政部于 2006 年 2 月颁布的企业会计准则及其后颁布的应用指南和解释。

### (2) 会计期间

会计年度采用公历年制，即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (3) 记账原则和计价基础

以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础。

### (4) 记账本位币

人民币。

### (5) 执行的固定资产折旧办法为

年限平均法。

## 6. 主要税项及税率

主要税项为营业税，自 2016 年 5 月 1 日起作为增值税一般纳税人，老项目按 5%的税率简易征收，新项目按照 11%计征增值税。城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、水利建设基

金、企业所得税和土地使用税。其中营业税税率为 5%、城市维护建设税税率为 7%、教育费附加征收率为 3%、地方教育附加征收率为 2%；企业所得税税率为 25%。

## 二、评估对象和评估范围

评估对象为武汉巡司河公司的股东全部权益。

评估范围为武汉巡司河公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括设备类固定资产、递延所得税资产）、流动负债及非流动负债。

评估基准日被评估单位经注册会计师审计后的资产、负债及所有者权益的账面价值分别为 306,959,078.95 元、190,055,335.13 元和 116,903,743.82 元。

具体内容列表如下：

金额单位：人民币元

| 项目           | 账面价值                  |
|--------------|-----------------------|
| 流动资产         | 305,061,384.07        |
| 非流动资产        | 1,897,694.88          |
| 其中：固定资产      | 697,591.47            |
| 其中：设备类       | 697,591.47            |
| 递延所得税资产      | 1,200,103.41          |
| <b>资产合计</b>  | <b>306,959,078.95</b> |
| 流动负债         | 190,055,335.13        |
| 非流动负债        | 0.00                  |
| <b>负债合计</b>  | <b>190,055,335.13</b> |
| <b>所有者权益</b> | <b>116,903,743.82</b> |

武汉巡司河公司于评估基准日的资产、负债和所有者权益已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了立信中联审字[2016]D-0639 号审计报告。

列入评估范围的主要资产及有关负债等包括货币资金、预付款项、其他应收款、存货等。

## 三、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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。

## 四、评估基准日

评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

## 五、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；

3. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提。被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、健全、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资料进行必要的和有限的抽查验证或分析，但对其准确性不做保证。

5. 本次评估假设企业开发的项目能按计划顺利开发完成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、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内；

6. 假设开发项目在建设过程中按现有的规划、设计文件标准、概预算文件、国家和地方有关收费标准执行，项目费用的支付符合现行的有关合同、协议、文件及有关部门规定的费用标准；

7. 假设开发项目在预测期的收入、成本、费用、税金均在年度内均匀发生；

当这些前提及假设条件因素因未来经济环境发生较大变化等原因改变时，评估人员将不承担由于前提及假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

## 六、评估方法

依据现行资产评估准则的规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法及资产基础法。

市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于无法找到与被评估单位规模相近、生产经营情况相似的股权交易案例以及可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为标的进行的评估方法。武汉巡司河公司主要从事“长江紫都”项目开发，公司目前无其他新开发项目，待该项目开发完成后，后续能否拿地存在不确定性，故未来收入不能合理预测，故不适宜采用收益法进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。通和置业公司各项资产负债权属清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用合理的方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据上述分析，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，确定本次采用资产基础法进行评估。

## 七、资产清查核实情况及评估技术说明

### （一）流动资产评估说明

#### 1. 货币资金

货币资金包括现金和银行存款，账面价值为 35,408,536.54 元，其中：现金 56,239.41 元、银行存款 35,352,297.13 元。

##### （1）现金

现金是指存放在财务部出纳处的现金，账面价值为 56,239.41 元。评估人员在财务处负责人和出纳人员的陪同下对评估现场工作日的库存现金进行了盘点，按照基准日至盘点日现金收支总额，倒推至基准日余额，并同现金日记账和总账账户余额核对，金额无误。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

现金评估价值为 56,239.41 元。

##### （2）银行存款

银行存款账面价值为 35,352,297.13 元，共有 9 个人民币账户，分别存在中国工商银行股份有限公司武汉武昌支行、中国银行股份有限公司武汉省直支行、中国建设银行股份有限公司杭州之江支行、中信银行股份有限公司武汉武昌支行、中信银行股份有限公司武汉武昌支行等。评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，并对所有的账户进行了函证，并获得回函确认。经核实，未有影响股东权益的大额未达账项。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

银行存款评估价值为 35,352,297.13 元。

货币资金评估价值为 35,408,536.54 元，其中：现金 56,239.41 元、银行存款 35,352,297.13 元。

#### 2. 预付款项

预付款项账面价值 666,405.32 元，主要为预付湖北省电力公司武汉供电公司的水电费及预付武汉华源电力集团股份有限公司供用电工程分公司工程款，评估人员查阅了明细账和总账，账账、账表相符。通过检查原始凭证、发询证函、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性。评估人员已核实相关付款凭证予以确认，期后能够实现其相应的权益，以经核实后的账面价值确认评估价值。

预付款项评估价值 666,405.32 元。

#### 3. 其他应收款

其他应收款账面价值 52,917,093.36 元，其中账面余额 53,235,900.59 元，坏账准备 318,807.23 元。账龄在 1 年以内的 53,109,200.59 元，占 99.76%；账龄 1-2 年的 46,700.00 元，占 0.09%；账龄在 3 年以上的 80,000.00 元，占 0.15%。其他应收账款期末余额主要为代垫服安全服务费，备用金借款等，其中关联方往来主要有：中大房地产集团有限公司 69,950,600.11 元，武汉中大十里房地

产开发有限公司 6,478.62 元。

评估人员核对了明细账与总账的一致性，并通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。经核实，应收款无充分证据表明无法全额收回，故本次评估对其他应收款以核实后账面余额进行确认，同时将计提的坏账准备评估为零。

其他应收款评估价值为 53,235,900.59 元，评估增值 318,807.23 元，增值率为 0.60%。

#### 4. 存货

存货包括开发成品和开发成本，账面价值 214,727,695.63 元，其中账面原值 219,209,301.98 元，存货跌价准备 4,481,606.35 元，开发成品主要为长江紫都项目一期、二期、三期、四期及六期尚未销售的楼盘；开发成本主要为一期地块尚未开发的土地，根据武汉巡司河公司的初步规划，拟将该块土地作为“长江紫都七期”进行开发。

##### (1) 开发产品

开发产品账面值为 214,352,477.63 元。其中主要为武汉巡司河公司长江紫都项目一期、二期、三期、四期及六期尚未销售的楼盘，具体如下表所示：

| 名称          | 计量单位 | 数量       | 平均成本单价    | 账面价值           |
|-------------|------|----------|-----------|----------------|
| 一期住宅        | 平方米  | 359.53   | 2,749.91  | 988,675.85     |
| 一期车位        | 个    | 220.00   | 54,994.14 | 12,428,675.41  |
| 二期 A 块住宅    | 平方米  | 140.31   | 3,474.55  | 487,514.11     |
| 二期 A 块车位    | 个    | 21.00    | 54,927.36 | 1,153,474.53   |
| 二期 B 块住宅    | 平方米  | 157.42   | 3,990.14  | 628,127.84     |
| 二期 B 块车位    | 个    | 23.00    | 54,921.93 | 1,702,579.69   |
| 免费租赁车位      | 个    | 94.00    | -         |                |
| 三期 A 块住宅    | 平方米  | 1,767.70 | 5,159.00  | 8,742,252.78   |
| 三期 A 块商业    | 平方米  | 6,967.99 | 5,158.79  | 35,946,396.46  |
| 三期 A 块车位    | 个    | 526.00   | 57,820.26 | 31,280,762.01  |
| 三期 A 块储藏室   | 平方米  | 876.27   | 4,205.11  | 3,697,342.97   |
| 四期 B1 块住宅   | 平方米  | 578.86   | 6,669.85  | 3,860,909.37   |
| 四期 B1 块商业   | 平方米  | 735.81   | 6,669.85  | 4,907,742.33   |
| 四期 B1 块车位   | 个    | 296.00   | 45,697.05 | 13,526,326.80  |
| 六期 C 块住宅    | 平方米  | 2,808.21 | 6,403.86  | 17,983,383.69  |
| 六期 C 块商业    | 平方米  | 263.54   | 7,317.79  | 1,928,530.38   |
| 六期 C 块 LOFT | 平方米  | 7,617.03 | 7,317.79  | 55,739,825.96  |
| 六期 C 块车位    | 个    | 422.00   | 56,472.90 | 23,831,563.80  |
| 二期幼儿园       | 平方米  | 3,083.34 |           |                |
| 存货跌价准备      |      |          |           | 4,481,606.35   |
| 合计          |      |          |           | 214,352,477.63 |

1) 对于开发产品中的住宅、商铺、车位、储藏室及 LOFT, 以预计可实现售价扣除销售费用、管理费用、税金及附加、土地增值税、所得税及适当利润后的金额确认为开发产品的评估值。计算公式为:

评估值=预计可实现收入-销售费用-管理费用-税金及附加-土地增值税-所得税-适当利润

**评估案例: 中大·长江紫都六期住宅(存货—开发产成品评估明细表第 15 项)**

①预计可实现收入

A. 对于已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产, 根据委托方提供的销售合同或销售部门记录, 确定房产可实现售价;

B. 对于其他尚未销售房产, 根据委托方提供的最新销售定价、最近售价情况、周围类似房产市场调查情况, 综合分析确定房产预计可实现售价。

对于已签订销售合同已经约定售价, 但尚未实现销售的未售房产不扣除利润, 对于其他未售房产, 需扣除适当利润, 本次测算结合待估房产的销售周期确定。

②销售管理费用的确定

销售管理费用主要为广告费、销售人员工资等费用和管理人员工资等管理费用, 考虑到目前的房地产市场行情, 参照目前的房地产行业的销售费用支出水平并结合公司的规模等实际状况, 按销售收入的一定比例计取, 其中对于基准日前已经签订合同的未售房源, 评估时不再扣除销售费用。

③税金及附加

根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》: 自 2016 年 5 月 1 日起, 在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点, 建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人, 纳入试点范围, 由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定, 该房产项目适用简易计税方法, 即: 简易计税方法的应纳税额, 是指按照销售额和增值税征收率计算的增值税额, 不得抵扣进项税额。本次评估中对于开发产品均按简易征收增值税考虑。城建税、教育费附加和地方教育附加按照应缴营业税额的 7%、3%、2%。

④土地增值税

由于中大·长江紫都四期当前尚未完成土地增值税清算, 故本次评估按照预缴率 1.5%确认为缴纳的土地增值税额。

⑤所得税因素影响

所得税按项目利润的 25%计算, 项目利润=预计可实现收入-开发成本-营业税金及附加-销售费

## 用-管理费用-土地增值税

## ⑥适当利润的扣减

对于已签订销售合同已经约定售价，但尚未实现销售的未售房产不扣除利润，对于其他未售房产，需扣除适当利润，本次测算结合待估房产的销售周期确定。

## ⑦评估价值

中大·长江紫都六期住宅

| 序号 | 项目          | 计算公式          | 比例   | 金额            |
|----|-------------|---------------|------|---------------|
| 1  | 预计销售金额（不含税） |               |      | 22,776,207.62 |
| 2  | 销售管理费用      | 1×销售管理费用率     | 5%   | 1,138,810.38  |
| 3  | 营业税金及附加     | 1×营业税金及附加率    |      | 136,657.25    |
| 4  | 预缴的土地增值税    | 1 缴预缴税率       | 1.5% | 341,643       |
| 5  | 所得税         |               | 25%  | 793,928.48    |
| 6  | 适当利润        |               |      | 683,286.23    |
| 7  | 评估价值        | 7=1-2-3-4-5-6 |      | 19,682,000.00 |

2) 对于开发产品中的二期幼儿园，根据武汉巡司河公司与深证马荣天使投资有限公司签订的《房屋租赁及办学合同书》规定，武汉巡司河公司将中大长江紫都二期小区内幼儿园所涉及房产出租给深证马荣天使投资有限公司办学使用，房屋建筑面积为 3083.34 平方米，租赁期限为 2009 年 9 月 1 日至 2029 年 8 月 31 日，考虑到待估房地产能够获得较为稳定的预期收益，故采用收益法评估，评估价值为房地合一价值。

收益现值法以该房地产每年纯收益为假设前提，根据折现率或收益率将收益折算为现值，评定该项房地产的价值。应用公式如下：

$$\text{计算公式 } V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

式中：V—收益价格；

$a_i$ —第 i 年的房地产净收益；

r—资本化率；

t—收益年限。

## 评估案例：中大·长江紫都二期幼儿园

## ① 估算有效毛收入

根据武汉巡司河公司与承租方幼儿园签订的租赁合同，租约内至 2029 年收益按租金合同确定，租约期外按照市场客观租金水平并考虑空置率水平综合确定年租金收入。到 2041 年以后保持租金稳定不变。待估房地产有效毛收入见下表：



| 年份          | 2016 年（4-12 月） | 2017 年  | 2018 年  | 2019 年  | 2020 年  | 2021 年  | 2022 年  | 2023 年    | 2024 年  |
|-------------|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|
| 有效收入        |                |         |         |         |         |         |         |           |         |
| 租金年有效总收入(元) | 35,902         | 171,654 | 171,654 | 171,654 | 190,726 | 190,726 | 190,726 | 209,799   | 209,799 |
| 年份          | 2025 年         | 2026 年  | 2027 年  | 2028 年  | 2029 年  | 2030 年  | 2031 年  | 2032 年    | 2033 年  |
| 有效收入        |                |         |         |         |         |         |         |           |         |
| 租金年有效总收入(元) | 209,799        | 238,408 | 238,408 | 238,408 | 238,408 | 292,058 | 292,058 | 292,058   | 335,866 |
| 年份          | 2034 年         | 2035 年  | 2036 年  | 2037 年  | 2038 年  | 2039 年  | 2040 年  | 2041 年及以后 |         |
| 有效收入        |                |         |         |         |         |         |         |           |         |
| 租金年有效总收入(元) | 335,866        | 335,866 | 386,246 | 386,246 | 386,246 | 444,182 | 444,182 | 444,182   |         |

## ②房租押金利息收入

本次房租押金利息测算采用“押一付三”方式，即考虑一个月的租金收入作为押金，并按照基准日一年期利率进行计算。

## ③估算运营费用

待估资产用于出租，收取租赁费用，与此相应产生主要的运营费用包括维修费、保险费、税金、管理费等，具体如下：

|         |                                                                       |
|---------|-----------------------------------------------------------------------|
| 维修费     | 指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，应按年房屋重置价的 2%。根据当地房屋造价水平，该类混合结构房屋，重置价约为 990 元/平方米 |
| 房产税     | 按租金收入的 12.00% 计算                                                      |
| 城建税及附加税 | 按缴纳增值税的 12.00% 计算                                                     |
| 管理费     | 按租金收入的 2.00% 计算                                                       |
| 保险费     | 保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置价格的 2‰ 计                       |

## ④资本化率的确定

折现率是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率，是企业在购置或者投资资产时所要求的必要报酬率，折现率的确定通常应当以该资产的市场利率为依据。本次采用安全利率加风险调整值法，即选择即评估基准日 5 年以上国债平均到期收益率作为安全利率，然后根据影响被估房地产的社会经济环境状况，估计投资风险程度，确定一个调整值，把它与安全利率相加或在安全利率基础之上加风险调整值。

最终确定本次评估资本化率为 5.0%。

## ⑤估算收益价格

$$\text{计算公式 } V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

式中：V—收益价格；

$a_i$ —第 i 年的房地产净收益；

r—资本化率；

t—收益年限。

该房屋为混合结构,经济耐用年限为 50 年,该幼儿园至评估基准日尚可使用年限为 42.33 年,因此本次收益年限按 42.33 年计算。则收益价格折现后计算结果如下:

| 净收益 \ 年份    | 2016 年 (10-12 月) | 2017 年         | 2018 年         | 2019 年         | 2020 年         | 2021 年         | 2022 年         | 2023 年         | 2024 年         | 2025 年         | 2026 年         | 2027 年         | 2028 年           |
|-------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| 营业收入        | 35,902           | 171,654        | 171,654        | 171,654        | 190,726        | 190,726        | 190,726        | 209,799        | 209,799        | 209,799        | 238,408        | 238,408        | 238,408          |
| 有效毛收入       | 35,714           | 171,429        | 171,429        | 171,429        | 190,476        | 190,476        | 190,476        | 209,524        | 209,524        | 209,524        | 238,095        | 238,095        | 238,095          |
| 房屋押金利息收入    | 188              | 225            | 225            | 225            | 250            | 250            | 250            | 275            | 275            | 275            | 313            | 313            | 313              |
| 维修费         | 15,265           | 61,060         | 61,060         | 61,060         | 61,060         | 61,060         | 61,060         | 61,060         | 61,060         | 61,060         | 61,060         | 61,060         | 61,060           |
| 保险费         | 1,527            | 6,106          | 6,106          | 6,106          | 6,106          | 6,106          | 6,106          | 6,106          | 6,106          | 6,106          | 6,106          | 6,106          | 6,106            |
| 房产税         | 4,286.00         | 20,571.00      | 20,571.00      | 20,571.00      | 22,857.00      | 22,857.00      | 22,857.00      | 25,143.00      | 25,143.00      | 25,143.00      | 28,571.00      | 28,571.00      | 28,571.00        |
| 城建税及附加税     | 214              | 1029           | 1029           | 1029           | 1143           | 1143           | 1143           | 1257           | 1257           | 1257           | 1429           | 1429           | 1429             |
| 管理费         | 714.00           | 3,429.00       | 3,429.00       | 3,429.00       | 3,810.00       | 3,810.00       | 3,810.00       | 4,190.00       | 4,190.00       | 4,190.00       | 4,762.00       | 4,762.00       | 4,762.00         |
| <b>总费用</b>  | <b>22,006</b>    | <b>92,195</b>  | <b>92,195</b>  | <b>92,195</b>  | <b>94,976</b>  | <b>94,976</b>  | <b>94,976</b>  | <b>97,756</b>  | <b>97,756</b>  | <b>97,756</b>  | <b>101,928</b> | <b>101,928</b> | <b>101,928</b>   |
| <b>净收益</b>  | <b>13,896</b>    | <b>79,459</b>  | <b>79,459</b>  | <b>79,459</b>  | <b>95,750</b>  | <b>95,750</b>  | <b>95,750</b>  | <b>112,043</b> | <b>112,043</b> | <b>112,043</b> | <b>136,480</b> | <b>136,480</b> | <b>136,480</b>   |
| 资本化率        | 5%               | 5%             | 5%             | 5%             | 5%             | 5%             | 5%             | 5%             | 5%             | 5%             | 5%             | 5%             | 5%               |
| <b>收益价格</b> | <b>13,812</b>    | <b>76,604</b>  | <b>72,956</b>  | <b>69,482</b>  | <b>79,741</b>  | <b>75,943</b>  | <b>72,327</b>  | <b>80,604</b>  | <b>76,766</b>  | <b>73,110</b>  | <b>84,815</b>  | <b>80,776</b>  | <b>76,930</b>    |
| 净收益 \ 年份    | 2029 年           | 2030 年         | 2031 年         | 2032 年         | 2033 年         | 2034 年         | 2035 年         | 2036 年         | 2037 年         | 2038 年         | 2039 年         | 2040 年         | 2041 年<br>及以后    |
| 营业收入        | 238,408          | 292,058        | 292,058        | 292,058        | 335,866        | 335,866        | 335,866        | 386,246        | 386,246        | 386,246        | 444,182        | 444,182        | 444,182          |
| 有效毛收入       | 238,095          | 291,667        | 291,667        | 291,667        | 335,417        | 335,417        | 335,417        | 385,729        | 385,729        | 385,729        | 443,588        | 443,588        | 443,588          |
| 房屋押金利息收入    | 391              | 391            | 391            | 449            | 449            | 449            | 517            | 517            | 517            | 594            | 594            | 594            | 0                |
| 维修费         | 61,060           | 61,060         | 61,060         | 61,060         | 61,060         | 61,060         | 61,060         | 61,060         | 61,060         | 61,060         | 61,060         | 61,060         | 61,060           |
| 保险费         | 6,106            | 6,106          | 6,106          | 6,106          | 6,106          | 6,106          | 6,106          | 6,106          | 6,106          | 6,106          | 6,106          | 6,106          | 6,106            |
| 房产税         | 28,571.00        | 35,000.00      | 35,000.00      | 35,000.00      | 40,250.00      | 40,250.00      | 40,250.00      | 46,287.00      | 46,287.00      | 46,287.00      | 53,231.00      | 53,231.00      | 53,231.00        |
| 城建税及附加税     | 1,429            | 1,750          | 1,750          | 1,750          | 2,013          | 2,013          | 2,013          | 2,314          | 2,314          | 2,314          | 2,662          | 2,662          | 2,662            |
| 管理费         | 4,762.00         | 5,833.00       | 5,833.00       | 5,833.00       | 6,708.00       | 6,708.00       | 6,708.00       | 7,715.00       | 7,715.00       | 7,715.00       | 8,872.00       | 8,872.00       | 8,872.00         |
| <b>总费用</b>  | <b>101,928</b>   | <b>109,749</b> | <b>109,749</b> | <b>109,749</b> | <b>116,137</b> | <b>116,137</b> | <b>116,137</b> | <b>123,482</b> | <b>123,482</b> | <b>123,482</b> | <b>131,931</b> | <b>131,931</b> | <b>131,931</b>   |
| <b>净收益</b>  | <b>136,480</b>   | <b>182,309</b> | <b>182,309</b> | <b>182,309</b> | <b>219,729</b> | <b>219,729</b> | <b>219,729</b> | <b>262,764</b> | <b>262,764</b> | <b>262,764</b> | <b>312,251</b> | <b>312,251</b> | <b>312,251</b>   |
| 资本化率        | 5%               | 5%             | 5%             | 5%             | 5%             | 5%             | 5%             | 5%             | 5%             | 5%             | 5%             | 5%             | 5%               |
| <b>收益价格</b> | <b>73,267</b>    | <b>93,208</b>  | <b>88,770</b>  | <b>84,543</b>  | <b>97,043</b>  | <b>92,422</b>  | <b>88,021</b>  | <b>100,248</b> | <b>95,475</b>  | <b>90,928</b>  | <b>102,908</b> | <b>98,007</b>  | <b>1,109,683</b> |

根据上表得知，该建筑物总价为：

$$\text{建筑物总价} = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

$$\begin{aligned} &= 13,812+76,604+72,956+69,482+79,741+75,943+72,327+80,604+76,766+73,110+84,815+80,776+76,930+73,267+93,208+88,770+84,543+ \\ &97,043+92,422+88,021+100,248+95,475+90,928+102,908+98,007+1,109,683 \\ &= 3,148,400 \text{ 元（取整至百位）} \end{aligned}$$

开发产品账面值为 214,352,477.63 元，评估值 240,350,400.00 元，评估增值 25,997,922.37 元，增值率 12.13%。

## （2）开发成本

开发成本账面值为 375,218.00 元。系武汉巡司河公司的“中大长江紫都七期”。经核实该项目原为中大长江紫都一期的 31#、32#楼所在土地上建设，2006 年 4 月，武汉巡司河公司开发的倒口湖地区 F 地块发生岩溶地面坍塌地质灾害，导致中大长江紫都一期 31#、32#发生倾斜，后武汉巡司河公司经营层决议将上述房屋全部拆除，相关成本已在一期项目中摊销。根据 2016 年 3 月 23 日武汉市国土资源和规划局《关于倒口湖地区 F 地块工程 31#、32#楼重建申请报告的回复》及 2016 年 5 月 5 日关于《武汉市国土资源和规划局 2016 年第 5 次综合业务会议纪要》显示：在武汉巡司河公司委托浙江省地质环境总站对《长江紫都七期（原 F 地块一期 31#、32#）》进行了地质灾害危险性评估，并出具了《长江紫都七期（原 F 地块一期 31#、32#）地质灾害危险性评估报告》及《长江紫都七期（原 F 地块一期 31#、32#）地质灾害危险性评估防灾避灾措施告知书》，经武汉市国土资源和规划局 2016 年第 5 次综合业务会议同意武汉巡司河公司对上述地块按原竣工图，现已经取得武规（昌）建[2016]011 号建设工程规划许可证，核定总建筑面积为 6960.64 平方米进行建设。

本次评估采用动态假设开发法评估，假设开发法是指将待估房地产项目预期开发后的销售收入，扣除其预期的正常情况下尚需发生的开发成本、开发费用、销售税金等，确定待估房地产项目评估价值的方法。基本思路为如下基本公式所示：

房地产项目评估价值=经核实后的开发成本账面价值+预计可实现净利润折现值

其中：预计可实现净利润折现值=开发项目销售收入现值—开发成本费用税金现值

预计可实现净利润折现值计算公式为：

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

其中：R<sub>i</sub>：项目产生的各年现金流，计算公式为：

各年现金流=年销售收入现金流入—销售税金及附加—土地增值税—开发成本支出—销售费用—管理费用—企业所得税

i：折现率

n：后续房地产项目开发所需的时间

**具体计算过程如下：**

### ① 总体思路：

中大长江紫都一期于 2006 年发生的 31 楼和 32 楼建筑及拆除成本已经在一期进行分摊，该项目所有的土地成本也已经在一期项目中分摊，故本次中大长江紫都七期开发无土地成本，经过对武汉巡司河公司前期部门负责人的访谈，目前已经取得建筑工程规划许可证尚未办理，施工许可

证等尚未申请办理，原则上按照之前的格局进行开发，但相关预算尚未完成，故本次测算按照近期公司开发的同类单位成本进行套算。

## ② 销售收入确定

由于武汉巡司河公司已取得中大长江紫都七期建设工程规划许可证，核定总建筑面积为 6960.64 平方米，此外根据武汉市国土资源和规划信息中心审批的 2016 年 7 月 25 日“中大长江紫都”七期项目《建设工程规划方案指标校核报告》显示，武汉巡司河公司“中大长江紫都”七期全部为住宅，可售面积为 6960.64 平方米，根据当前长江紫都一期至六期剩余楼盘的销售单价约为 9500 元/平方米。

中大长江紫都七期预计 2016 四季度开始动工，2017 年下半年满足销售节点开始预测，于 2020 销售完毕。综上，中大长江紫都七期项目的销售计划收入及销售现金流入如下所示：

<1>销售计划收入表：（含税）

单位：元

| 项目名称 | 面积      | 单价   | 2017 年        | 2018 年        | 2019 年        | 2020 年       | 合计            |
|------|---------|------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| 销售进度 |         |      | 20%           | 40%           | 30%           | 10%          | 100%          |
| 住宅   | 6960.64 | 9500 | 13,225,216.00 | 26,450,432.00 | 19,837,824.00 | 6,612,608.00 | 66,126,080.00 |

<2>销售现金流入表：

根据国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（2016 年第 18 号）的公告第八条规定：一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。其中房地产老项目是指：

A.《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目；

B.《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。

综上所述，武汉巡司河公司“中大长江紫都七期”目前尚未办理《建筑工程施工许可证》，也未签订建筑工程承包类合同，故属于新项目征税，即按照 11% 的税率缴纳增值税。具体“中大长江紫都七期”销售现金流入表如下所示：（已换算成不含税现金流）

单位：元

| 年份   |               | 基准日以前 | 2016 年 10-12 月 | 2017 年        | 2018 年        | 2019 年        | 2020 年       |
|------|---------------|-------|----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 项目   | 合计            |       |                |               |               |               |              |
| 现金流入 | 59,573,045.05 | 0.00  | 0.00           | 11,914,609.01 | 23,829,218.02 | 17,871,913.51 | 5,957,304.50 |
| 高层   | 59,573,045.05 |       |                | 11,914,609.01 | 23,829,218.02 | 17,871,913.51 | 5,957,304.50 |

<2>开发成本支出的确定

要建成一个完整可售的房产开发项目，开发成本支出一般包括土地成本、前期工程费用、建安工程费用、基础设施费用、配套设施费用以及开发间接费用等内容。

其中“中大长江紫都七期”土地成本已全额支付，并在一期项目中摊销，故七期无土地成本。前期、配套费用、建安成本包括土建成本、安装工程费用及不可预见费在武汉巡司河公司近期开发的同类单位成本进行套算，开发间接成本根据企业预算结合同类房产开发企业一般费用标准确定。根据项目的施工进度计划估算的各年开发成本支出如下表：（已换算成不含税）

单位：元

| 年份    |               | 基准日以前      | 2016 年 10-12 月 | 2017 年        | 2018 年       | 2019 年       | 2020 年       |
|-------|---------------|------------|----------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 项目    | 合计            |            |                |               |              |              |              |
| 现金流出  | 23,703,599.97 | 375,218.00 | 1,114,970.21   | 12,360,147.01 | 4,334,042.37 | 4,334,042.37 | 1,185,180.00 |
| 土地费用  | -             |            |                |               |              |              |              |
| 前期工程费 | 2,033,388.10  | 375,218.00 | 31,459.62      | 1,525,041.08  |              |              | 101,669.41   |
| 建安工程费 | 17,271,854.05 |            | 863,592.70     | 8,635,927.03  | 3,454,370.81 | 3,454,370.81 | 863,592.70   |
| 基础设施费 | 3,682,414.41  |            | 184,120.72     | 1,841,207.21  | 736,482.88   | 736,482.88   | 184,120.72   |
| 开发间接费 | 715,943.40    |            | 35,797.17      | 357,971.70    | 143,188.68   | 143,188.68   | 35,797.17    |
| 资本化利息 |               |            |                |               |              |              |              |

## &lt;3&gt;营业税金及附加

营业税金及附加主要为城市维护建设税、城市维护建设税税率为 7%、教育费附加征收率为 3%、地方教育附加征收率为 2%。“中大长江紫都七期”营业税金及附加具体如下表所示：

单位：元

| 年份     |            | 基准日以前 | 2016 年 10-12 月 | 2017 年    | 2018 年    | 2019 年    | 2020 年     |
|--------|------------|-------|----------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 项目     | 合计         |       |                |           |           |           |            |
| 营业税及附加 | 497,506.07 | -     | -              | 42,892.59 | 85,785.18 | 64,338.89 | 304,489.40 |

## &lt;4&gt;土地增值税

武汉巡司河公司土地增值税按照项目收入的 1.5%（高层住宅）、6%（商业）预缴土地增值税，此次评估按项目整体交付后进行土地增值税清算，清算后若需要缴纳的土地增值税小于预缴土地增值税，本次评估中按预缴土地增值税金额计算土地增值税现金流出，考虑土地增值税清算后退回；清算后需要缴纳的土地增值税大于预缴土地增值税，对于各年土地增值税预缴数额与测算的总额差异在项目完成后一次补缴。经测算，清算后需要缴纳的土地增值税均大于预缴金额。考虑到“中大长江紫都七期”在 2019 年基本实现了销售，故本次测算在 2019 年进行清算，“中大长江紫都七期”土地增值税具体如下表所示：

单位：元

| 年份    |              | 基准日以前 | 2016 年 10-12 月 | 2017 年     | 2018 年     | 2019 年       | 2020 年 |
|-------|--------------|-------|----------------|------------|------------|--------------|--------|
| 项目    | 合计           |       |                |            |            |              |        |
| 土地增值税 | 9,719,968.80 |       |                | 178,719.14 | 357,438.27 | 9,183,811.39 |        |

## &lt;5&gt;其他税费

武汉巡司河公司其他税费主要包括水利建设基金及房产税，其中水利建设基金按照不含税收入的 0.07%测算；根据武汉当地税务政策，房地产企业转让车位视同永久性出租，按照转让收入的 12%缴纳房产税。“中大长江紫都七期”其他税费具体如下表所示：

单位：元

| 年份   |           | 基准日以前 | 2016 年 10-12 月 | 2017 年   | 2018 年    | 2019 年    | 2020 年   |
|------|-----------|-------|----------------|----------|-----------|-----------|----------|
| 项目   | 合计        |       |                |          |           |           |          |
| 其他税费 | 41,744.13 | -     | -              | 8,340.23 | 16,680.45 | 12,510.34 | 4,213.11 |

## &lt;6&gt;销售费用及管理费用

销售、管理费用包括开发过程中项目公司所需发生的管理人员工资、办公费用、业务招待费以及销售过程中发生的相关费用，针对目前市场的现状，武汉巡司河公司制定了相应的费用列支计划，根据被评估单位实际费用发生情况及对未来的预期，销售费用、管理费用率按公司以前年度费用水平综合分析确定。

单位：元

| 年份   |              | 基准日以前 | 2016 年 4-12 月 | 2017 年     | 2018 年     | 2019 年     | 2020 年     |
|------|--------------|-------|---------------|------------|------------|------------|------------|
| 项目   | 合计           |       |               |            |            |            |            |
| 销售费用 | 1,591,500.00 | 0.00  | 0.00          | 320,000.00 | 636,000.00 | 475,500.00 | 160,000.00 |
| 管理费用 | 1,400,000.00 | 0.00  | 0.00          | 300,000.00 | 500,000.00 | 400,000.00 | 200,000.00 |

## &lt;7&gt;所得税

每年预缴的所得税费用按照 15%的预计毛利扣减营业税金及附加及费用后，在乘以相应所得税率，本次测算待销售全部完成后，一次性进行交付结转。

税前利润=销售收入-销售成本-销售税金及附加-土地增值税-其他税费-销售费用-管理费用

所得税清算值=税前利润×所得税率

单位：元

| 年份  |              | 基准日以前 | 2016 年 10-12 月 | 2017 年     | 2018 年     | 2019 年       | 2020 年 |
|-----|--------------|-------|----------------|------------|------------|--------------|--------|
| 项目  | 合计           |       |                |            |            |              |        |
| 所得税 | 3,529,681.52 | 0.00  | 0.00           | 291,797.84 | 609,595.68 | 2,628,288.01 | 0.00   |

## &lt;8&gt;武汉巡司河公司“中大长江紫都七期”各年度现金流汇总

各年度现金流汇总见下表：

单位：元

| 年份     |               | 基准日以前 | 2016 年 10-12 月 | 2017 年        | 2018 年        | 2019 年        | 2020 年       |
|--------|---------------|-------|----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 项目     | 合计            |       |                |               |               |               |              |
| 一、现金流入 | 59,573,045.05 | 0.00  | 0.00           | 11,914,609.01 | 23,829,218.02 | 17,871,913.51 | 5,957,304.50 |
| 高层     | 59,573,045.05 |       |                | 11,914,609.01 | 23,829,218.02 | 17,871,913.51 | 5,957,304.50 |



| 年份            |                      | 基准日以前              | 2016 年 10-12 月       | 2017 年               | 2018 年               | 2019 年               | 2020 年              |
|---------------|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 项目            | 合计                   |                    |                      |                      |                      |                      |                     |
| 车位            | -                    |                    |                      | -                    | -                    | -                    | -                   |
| <b>二、现金流出</b> | <b>40,484,000.49</b> | <b>375,218.00</b>  | <b>1,114,970.21</b>  | <b>13,501,896.80</b> | <b>6,539,541.96</b>  | <b>17,098,491.00</b> | <b>1,853,882.52</b> |
| 1、建设投资        | 23,703,599.97        | 375,218.00         | 1,114,970.21         | 12,360,147.01        | 4,334,042.37         | 4,334,042.37         | 1,185,180.00        |
| 土地费用          | -                    |                    |                      |                      |                      |                      |                     |
| 前期工程费         | 2,033,388.10         | 375,218.00         | 31,459.62            | 1,525,041.08         |                      |                      | 101,669.41          |
| 建安工程费         | 17,271,854.05        |                    | 863,592.70           | 8,635,927.03         | 3,454,370.81         | 3,454,370.81         | 863,592.70          |
| 基础设施费         | 3,682,414.41         |                    | 184,120.72           | 1,841,207.21         | 736,482.88           | 736,482.88           | 184,120.72          |
| 开发间接费         | 715,943.40           |                    | 35,797.17            | 357,971.70           | 143,188.68           | 143,188.68           | 35,797.17           |
| 资本化利息         |                      |                    |                      |                      |                      |                      |                     |
| 2、税金及附加       | 10,259,219.00        | -                  | -                    | 229,951.95           | 459,903.91           | 9,260,660.62         | 308,702.52          |
| 营业税及附加        | 497,506.07           | -                  | -                    | 42,892.59            | 85,785.18            | 64,338.89            | 304,489.40          |
| 土地增值税         | 9,719,968.80         |                    |                      | 178,719.14           | 357,438.27           | 9,183,811.39         |                     |
| 其他税费          | 41,744.13            | -                  | -                    | 8,340.23             | 16,680.45            | 12,510.34            | 4,213.11            |
| 3、销售费用        | 1,591,500.00         | 0.00               | 0.00                 | 320,000.00           | 636,000.00           | 475,500.00           | 160,000.00          |
| 4、管理费用        | 1,400,000.00         | 0.00               | 0.00                 | 300,000.00           | 500,000.00           | 400,000.00           | 200,000.00          |
| 5、财务费用        |                      |                    |                      |                      |                      |                      |                     |
| 6、所得税         | 3,529,681.52         | 0.00               | 0.00                 | 291,797.84           | 609,595.68           | 2,628,288.01         | 0.00                |
| <b>三、净现金流</b> | <b>19,089,044.56</b> | <b>-375,218.00</b> | <b>-1,114,970.21</b> | <b>-1,587,287.79</b> | <b>17,289,676.06</b> | <b>773,422.52</b>    | <b>4,103,421.99</b> |

#### 5) 折现率的确定

在房地产开发项目评估中，评估值对应的是项目的净收益，对应的折现率我们采用无风险报酬率加风险报酬率的模型。基本公式如下：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率我们采用国债收益率，截至评估基准日，我们通过同花顺资讯收集了国债市场上长期（超过 5 年）国债的交易情况，以平均到期年收益率 3.55%作为无风险报酬率。

风险报酬率由行业风险报酬率和项目个别风险报酬率组成，其中行业风险报酬率参考 2015 年《企业绩效评价标准值》房地产开发行业相关指标确定为 8%；综合考虑项目面临的政策、筹资、政策调控、开发等方面风险，综合判定个别风险报酬率为 1%。

则最终确定年折现率为 12.55%。

#### 6) 项目评估值的确定

根据公式：
$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$
将各年的净现金流计算折现并累加即可得出评估对象的评估值，具体见下表：

单位：元

| 年份      |               | 基准日以前         | 2016 年 10-12 月 | 2017 年        | 2018 年        | 2019 年        | 2020 年       |
|---------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 项目      | 合计            |               |                |               |               |               |              |
| 三、净现金流  | 19,089,044.56 | -375,218.00   | -1,114,970.21  | -1,587,287.79 | 17,289,676.06 | 773,422.52    | 4,103,421.99 |
| 四、年折现率  |               |               | 12.05%         | 12.55%        | 12.55%        | 12.55%        | 12.55%       |
| 折现期     |               | 1.00          | 0.1250         | 0.1250        | 0.7500        | 1.7500        | 2.7500       |
| 五、净现值   |               | -375,218.00   | -1,099,225.00  | -1,098,614.00 | -1,452,602.00 | 14,058,281.00 | 558,749.00   |
| 六、累计净现值 |               | 14,324,504.00 |                |               |               |               |              |

根据计算结果，房地产项目评估价值=经核实后的开发成本账面价值+预计可实现净利润折现值

$$= 375,218.00 + 14,324,504.00 + 0$$

$$= 14,700,000.00 \text{ 元（精确至千位）}$$

即武汉巡司河公司“中大长江紫都七期”项目评估价值为 14,700,000.00 元，评估增值 14,324,782.00 元，增值率为 3,817.72 %。

开发成本账面价值为 375,218.00 元，评估价值 14,700,000.00 元，评估增值 14,324,782.00 元，增值率为 3,817.72 %。

### （3）评估结果

存货账面价值为 214,727,695.63 元，评估价值 255,050,400.00 元，评估增值 40,322,704.37 元，增值率为 18.78 %。

### 5. 其他流动资产

其他流动资产账面价值 1,341,653.22 元，系预缴的营业税、城市维护建设税、房产税、教育费附加等各税金额。评估人员检查了相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项税费原始发生额正确，为企业在期后需缴纳或可抵扣的税费，故以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他流动资产评估价值为 1,341,653.22 元。

### 6. 流动资产评估结论及其分析

流动资产账面价值为 305,061,384.07 元，评估价值为 345,702,895.67 元，评估增值 40,641,511.60 元，增值率为 13.32 %。（详见流动资产评估汇总表、明细表）。

## （二）非流动资产评估说明

### 1. 设备类固定资产

#### （1）评估范围及概况

列入评估范围的设备类固定资产共 271 台（套/项），合计账面原值 2,469,178.40 元，账面净值 697,591.47 元，减值准备 0.00 元。根据武汉巡司河公司提供的《固定资产—电子设备评估明细表》、《固定资产—运输设备评估明细表》，列入本次评估范围的设备类固定资产分布在公司办公场所内，其中电子设备主要为办公、电子设备；运输车辆为奥迪汽车、通用汽车等小型运输车辆。委估设备购置时间主要在公司成立后陆续购置，固定资产账面原值主要为设备的购置费。

经评估人员现场查看了解，列入评估范围的电子设备中有 142 台（套）在评估基准日已盘亏，被评估单位已出具声明上述设备已报废尚未办理报废手续，其余设备类固定资产总体状况较好，能够满足企业正常运转需要。

## （2）评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定以重置成本法为本次评估的评估方法，采用重置成本法进行评估是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，或在确定综合成新率的基础上，计算机器设备评估价值的一种评估方法。本次评估采用的基本计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

### ①重置价值的确定

#### <1>电子设备的重置价值

机器设备设备的重置价值按现行市场价确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运费、安装调试费、其他必要合理的费用，以确定设备的重置价值。由于纳入本次范围的电子设备所需的安装调试费、运输费用均含在设备购置费中，因此重置价值即为设备市场购置价格

其计算公式如下：

重置价值=设备购置价

#### <2>车辆的重置价值

车辆通过市场询价取得购置价，再加上车辆购置税及其他费用作为其重置价值，其中车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》和《车辆购置税征收管理办法》规定，按计税依据的 10%确定，其他费用主要为车检费、办照费等。其公式如下：

车辆重置价值=车辆购买价格+车辆购置税+其他费用

### ②成新率的确定

#### <1>电子设备成新率的确定

因电子设备技术更新较快，价值量较小，评估人员经现场勘察，设备使用状况正常，故以使

用年限法确定其成新率。基本公式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times \text{使用年限}$$

其中尚可使用年限根据设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度、维护保养水平以及实际使用状况综合分析确定

#### <2>车辆成新率的确定

参照国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

##### i. 勘察法成新率 A

$$\text{ii. 年限法成新率 B} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times \text{使用年限}$$

$$\text{iii. 行驶里程成新率 C} = \text{尚可行驶里程} / (\text{尚可行驶里程} + \text{已行驶里程}) \times \text{行驶里程}$$

$$\text{iv. 综合成新率} = \min\{A, B, C\}$$

#### <3>经济适用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》并结合实际使用状况确定主要委估设备的经济使用年限如下：

电脑、打印机等办公设备 5-8 年

车辆 10-12 年

#### （3）评估案例

案例一：复印机 1 台（《固定资产—电子设备评估明细表》第 89 项）

##### ①设备概况

规格型号：IR4025

产品类型：数码复合机

最大原稿尺寸：A3

复印分辨率：600×600dpi

复印速度：25cpm

主机尺寸：565 寸：00dpi3 评

重量：约 70.0kg

##### ②重置全价的确定

经上网询价，该设备为电子设备，设备购置价为 22,600.00 元/台（含增值税、运费，包安装）。则设备重置价为 19,320.00 元

### ③成新率的确定

采用年限法确定其成新率。设备于 2013 年 12 月正式启用，至评估基准日(2016 年 9 月 30 日)已使用约 2.8 年。根据机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》中的机器设备经济寿命年限参考指标，并考虑企业的实际生产负荷强度，取该设备经济寿命年限为 6 年，经评估人员现场勘察了解，设备使用基本正常，预计尚可使用约 3.2 年。

因此：年限法成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）

$$=3.2/(3.2+2.8)$$

$$\approx 53\%$$

### ④评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

$$=19,320.00 \times 55\%$$

$$=10,600 \text{ 元（取整至佰位）}$$

案例二：现以“别克商务车”（列《车辆设备评估明细表》第 4 项）为例说明车辆的评估过程

#### ①车辆概况

车辆名称及型号别克商务车 SGM6531ATA

登记日期：2014 年 3 月

账面原值：386,938.00 元

账面净值：293,105.54 元

牌照号：鄂 AS1R06

厂商上海通用汽车

发动机 LFW

排量/功率 2997ml/190kw

长\*宽\*高 5256ml/190kw 程第第明

经评估人员现场查勘，该车辆使用情况正常。

#### ②重置价值的确定

在汽车之家查询确定评估基准日该车辆报价为 369,900 元（含税价）。评估人员经过分析，认为该报价合理。

车辆购置税=购置含税价÷置含税价)。评估

$$=369,900 \div 1.17 \times 10\%$$

$$=31,615.39 \text{ 元}$$

其他费用主要为车检费、办照费等，按 500 元计取。

$$\text{重置价值} = 369,900 / 1.17 + 31,615.39 + 500 = 348,300 \text{ 元（取整至百位）}$$

### ③成新率的确定

#### <1>理论成新率的计算

车辆的理论成新率根据车辆经济使用年限和经济行驶公里数，采用孰低原则来确定其理论成新率，此类车经济使用年限为 12 年，经济行驶公里数为 50 万公里，截止基准日已约使用 2.5 年，行驶 5.1 万公里，经了解该车使用情况正常，预计尚可使用 9.5 年、尚可行驶 44.9 万公里。故：

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times \text{使用年限}$$

$$= 9.5 / (2.5 + 9.5)$$

$$= 79\%$$

$$\text{里程成新率} = \text{尚可行驶里程} / (\text{尚可行驶里程} + \text{已行驶里程}) \times \text{行驶里程}$$

$$= 44.9 / (44.9 + 5.1) \times 100\%$$

$$= 89.9\%$$

$$\text{取理论成新率} = 79\%$$

#### <2>现场勘察情况

评估人员对该车进行现场勘察，车辆外表整齐，基本没有划伤或磕碰，各种灯光齐全。发动机启动、运转、停车灵活准确、无杂音。车辆加速性能、制动性能、操纵性能良好。车内仪表齐全、灵活、准确、座位基本无变形、整齐、空调、音响、工作基本正常。根据现场勘察情况，理论成新率不需调整，以理论成新率作为综合成新率。

#### <3>综合成新率

根据理论成新率和现场勘察情况，综合成新率为 79%。

#### <4>评估价值的计算

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

$$= 348,300 \times 79\%$$

$$= 275,200 \text{ 元（取整到百位）}$$

### （4）评估结果

设备的评估结果见下表（详细内容见《固定资产—机器设备评估明细表》、《固定资产—运输设备评估明细表》）：

固定资产-设备评估结果汇总表

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%   |       |
|------|--------------|------------|--------------|------------|---------------|-----------|--------|-------|
|      | 原值           | 净值         | 原值           | 净值         | 原值            | 净值        | 原值     | 净值    |
| 运输设备 | 1,455,121.40 | 620,173.56 | 957,900.00   | 703,600.00 | -497,221.40   | 83,426.44 | -34.17 | 13.45 |
| 电子设备 | 1,014,057.00 | 77,417.91  | 313,750.00   | 82,200.00  | -700,307.00   | 4,782.09  | -69.06 | 6.18  |
| 合计   | 2,469,178.40 | 697,591.47 | 1,271,650.00 | 785,800.00 | -1,197,528.40 | 88,208.53 | -48.50 | 12.64 |

由上表可知，设备评估价值为 785,800.00 元，评估增值 88,208.53 元，增值率为 12.64%。评估增值的主要原因是固定资产的经济耐用年限大于财务折旧年限所致。

## 2. 递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 1,200,103.41 元，是根据企业会计准则确认的可以在以后年度应纳税所得额中抵扣的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。

评估人员了解了有关递延所得税资产的形成原因、预计转回期限等情况，查阅了原始入帐凭证，了解其计算过程，确认其入账价值是否有误，企业所计提的递延所得税资产系坏账准备及存货跌价准备所引起，本次坏账准备和存货跌价准备评估为零处理，递延所得税资产以其他应收款预计损失乘以相应的所得税税率确认为评估值。

递延所得税资产评估值为 0.00 元，评估减值 1,200,103.41 元，减值率为 100%。

## （三）流动负债评估说明

### 1. 应付账款

应付账款账面价值 95,453,723.18 元，主要为应付的货款、工程款、材料款等。通过核对明细账与总账的一致性、查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，各项负债均为企业应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付账款评估价值为 95,453,723.18 元。

### 3. 预收款项

预收款项账面价值 56,361,959.03 元，为企业根据业务合同或业务双方约定而预先收取的购房定金、车位定金及房款。评估人员通过核对明细账与总账的一致性，并进行了必要的替代程序，核实了相关业务合同和进账凭证等资料确定债务的存在，同时注意核实所对应项目的发生成本是否进行过结转，根据收入实现、成本结转的匹配原则来确定所有款项是否真属预收性质，经核实，预收款项确属尚不能确认为收入的预收款项，企业基准日后需以产品或服务提供给对方，是企业应承担的债务，以经核实的账面价值确认为评估价值。

预收款项评估价值为 56,361,959.03 元。

### 4. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 138,864.17 元，主要为企业依照政策规定提取的工会经费，评估人员核对了明细账与总账的一致性，检查了该公司的劳动工资和奖励制度，查阅章程等相关文件规定，复核公司计提依据，职工薪酬的计提符合计提标准的要求。经核实，应付职工薪酬均为实际承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付职工薪酬评估价值为 138,864.17 元。

#### 5. 应交税费

应交税费账面价值为 30,998,075.93 元，主要包括应缴的增值税、企业所得税、个人所得税及地方教育附加。评估人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误。应交税费以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应交税费评估价值为 30,998,075.93 元。

#### 6. 其他应付款

其他应付款账面价值 7,102,712.82 元，主要包括履约保证金、收储补偿款、保证金及奖金等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，核对了相关的凭证及有关资料，经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估价值为 7,102,712.82 元。

#### 7. 流动负债评估结论及其分析

流动负债账面价值 190,055,335.13 元，评估价值 190,055,335.13 元。（详见流动负债评估汇总表、明细表）

### 八、评估结论及分析

根据有关资产评估的相关准则和法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则及必要的工作程序，采用资产基础法对武汉巡司河公司的股东全部权益价值进行了评估。经评估，采用资产基础法评估的武汉巡司河公司的股东全部权益价值为 156,433,360.54 元，具体评估结论如下：

金额单位：人民币元

| 资产项目    |    | 账面价值           | 评估价值           | 增减值           | 增减率%       |
|---------|----|----------------|----------------|---------------|------------|
|         |    | A              | B              | C=B-A         | D=C/A×100% |
| 流动资产    | 1  | 305,061,384.07 | 345,702,895.67 | 40,641,511.60 | 13.32      |
| 其中：存货   | 2  | 214,727,695.63 | 255,050,400.00 | 40,322,704.37 | 18.78      |
| 非流动资产   | 3  | 1,897,694.88   | 785,800.00     | -1,111,894.88 | -58.59     |
| 其中：固定资产 | 4  | 697,591.47     | 785,800.00     | 88,208.53     | 12.64      |
| 其中：设备类  | 5  | 697,591.47     | 785,800.00     | 88,208.53     | 12.64      |
| 递延所得税资产 | 6  | 1,200,103.41   |                | -1,200,103.41 | -100.00    |
| 资产合计    | 7  | 306,959,078.95 | 346,488,695.67 | 39,529,616.72 | 12.88      |
| 流动负债    | 8  | 190,055,335.13 | 190,055,335.13 |               |            |
| 负债合计    | 9  | 190,055,335.13 | 190,055,335.13 |               |            |
| 所有者权益   | 10 | 116,903,743.82 | 156,433,360.54 | 39,529,616.72 | 33.81      |



评估结果与账面所有者权益比较增值 39,529,616.72 元，增值率 33.81%，增值主要原因为：

（1）存货因考虑了适当利润，评估增值 40,322,704.37 元；

（2）设备类固定资产因评估中考虑的设备经济寿命年限大于财务计提折旧的年限以及设备市场价格的变化导致评估增值 88,208.53 元；

## 九、特殊事项说明

（一）在对武汉巡司河公司的资产评估中，本公司对武汉巡司河公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，其中列入开发产品科目的中大·长江紫都二期幼儿园，该建筑物已办理房屋所有权证，权证号为武房权证昌字第2010007771号，证载面积为3,083.84平方米，证载所有权人为武汉市巡司河物业发展有限公司，对应的土地尚未分割办理国有土地使用证。武汉巡司河公司已出具相关声明，未办理国有土地使用证的房屋实际为其拥有、控制及使用。本次建筑物评估时按正常情况评估，未考虑办理土地证所需缴纳的相关费用及税费对评估结果的影响。

提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是武汉巡司河公司的责任，我们的责任是对武汉巡司河公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果会受到影响。

（二）我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对实物资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对机器设备的工作环境、运行状况、外观等进行了了解核实，未借用任何质量检测仪器进行设备的质量检测。我们依据委托方提供的资料进行评估，不承担对估价对象的质量进行调查的责任。

（三）截至评估基准日，中大长江紫都一期至六期工程虽然已完工，但是尚未完成工程审价报告和竣工决算，根据当前武汉巡司河公司工程部门掌握的情况预计尚有62,939,580.92元成本需要支付，本次评估按照该上述金额在应付账款中暂估，如果报告日后实际发生的成本本次暂估额有差异，将会对评估值产生影响。

（四）根据武汉巡司河公司提供的说明，参照以前同类项目的土地增值税清算方法，本次按照5%的扣除限额计算，若最终土地增值税清算时，允许扣除的财务费用金额与预测金额不一致，将影响评估结果。

（五）基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（六）2006年4月，武汉巡司河公司开发的倒口湖地区F地块发生岩溶地面坍塌地质灾害，导致中大长江紫都一期31#、32#发生倾斜，后武汉巡司河公司经营层决议将上述房屋全部拆除，相

关成本已在一期项目中摊销。截至评估基准日，武汉巡司河公司尚未取得中大长江紫都七期项目建设工程规划许可证，故无法确定具体的规划面积，本次评估按照参见《武汉市国土资源和规划局2016年第5次综合业务会议纪要》初步同意的总建筑面积6980平方米为基础，根据武汉市国土资源和规划信息中心审批的2016年7月25日“中大长江紫都”七期项目《建设工程规划方案指标校核报告》显示，武汉巡司河公司“中大长江紫都”七期全部为住宅，可售面积为6960.64平方米。现已经取得武规（昌）建[2016]011号建设工程规划许可证，核定总建筑面积为6960.64平方米进行建设，但相关预算尚未完成，本次测算按照近期公司开发的同类单位成本进行套算，如上述事项与实际不同，将对评估值产生影响。

（七）中大长江紫都二期住宅销售过程中，武汉巡司河公司与购房者签订了《停车位免费使用协议》规定，武汉巡司河公司提供给购房者一个停车位，免费使用期限为20年，待使用期满后无偿收回或出售给相应购房者。经过统计，上述车位共计94个，其中86个已经在以前年度成本中结转，考虑到免费试用期满后，武汉巡司河公司该部分车位仍拥有所有权，故本次评估对94个车位按照该车位预计价格折现进行确认。

（八）根据财政部、国家税务总局于2016年3月23日下发的财税〔2016〕36号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，武汉巡司河公司中大长江紫都一期、二期、三期、四期及六期适用简易计税方法，增值税税率为5%，中大长江紫都七期按照一般纳税人进行测算。

（九）武汉市武昌土地储备整理中心与武汉巡司河公司签约，作价4,117.00万元收储武汉巡司河公司位于堤前街52号国有土地使用权27,447.00平方米。武汉巡司河公司已确认该地块收储补偿收入3,467.00万元，结转成本5,482.00万元，预计尚未确认收入的收储补偿款650万元与相关税费相抵，当前有收储补偿款410万元暂挂账其他应付款，截至评估基准日，过户手续尚在办理过程中，考虑到相关税费金额至今无法确定，本次评估按照账面保留。

（十）被评估单位已确认不存在账外资产及负债的可能，因此我们没有对可能存在的账外资产及负债进行清查核实和评估。

（十一）本次评估时采用的项目后续专业支出为管理层预计，未考虑项目后续专业支出可能与项目工程竣工决算存在差异从而对评估结果产生的影响。

（十二）本次评估基于基准日时项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了合理判断，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。

（十三）在资产基础法评估时，除存货外，未对其他资产、负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

（十四）本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑评估对象流动性、控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

（十五）本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

（十六）本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

## 第二部分评估说明附件

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日审计报告

附件三、权属资料

附件四、武汉巡司河公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日审计报告

### 附件三、权属资料

附件四、武汉巡司河公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表



## 目录

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 第一部分、武汉中大十里房地产开发有限公司评估说明 ..... | 1  |
| 第二部分、评估说明附件 .....              | 31 |

## 第一部分武汉中大十里房地产开发有限公司评估说明

因阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”）拟摘牌收购中大房地产集团有限公司的部分房地产公司股权，为此委托万邦资产评估有限公司对该经济行为所涉及的部分长期股权投资进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。为确定武汉中大十里房地产开发有限公司（以下简称“武汉十里公司”）的长期股权投资价值，需对武汉十里公司的股东全部权益价值进行评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对武汉十里公司的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对武汉十里公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、被评估单位概况

#### 1. 企业名称、类型与组织形式

- （1）名称：武汉中大十里房地产开发有限公司（以下简称“武汉十里公司”）
- （2）住所：武汉市汉阳区十里装饰材料市场 40 号
- （3）注册资本：伍仟万元整
- （4）法定代表人：唐金根
- （5）企业性质：有限责任公司
- （6）统一社会信用代码：914201056667979X
- （7）发照机关：武汉市汉阳区工商行政管理和质量技术监督局
- （8）经营范围：房地产开发、商品房销售；物业管理。（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）。

#### 2. 企业历史沿革：

武汉十里公司系由武汉中大永丰房地产有限公司、湖北十里投资发展股份有限公司及武汉雨田房产投资策划有限公司共同投资设立，于 2007 年 11 月 15 日在武汉市工商行政管理局汉阳分局登记注册，注册资本为 1000 万元，其中武汉中大永丰房地产有限公司出资 550 万元，占注册资本的 55%；湖北十里投资发展股份有限公司出资 300 万元，占注册资本的 30%；武汉雨田房产投资策划有限公司出资 150 万元，占注册资本的 15%。

2008 年 6 月，根据股东会决议和章程显示，湖北十里投资发展股份有限公司将 3%股权转让给武汉中大永丰房地产有限公司，变更后武汉十里公司注册资本为 1000 万元，其中武汉中大永丰房地产有限公司出资 580 万元，占注册资本的 58%；湖北十里投资发展股份有限公司出资 270 万元，占注册资本的 27%；武汉雨田房产投资策划有限公司出资 150 万元，占注册资本的 15%。

2009年3月，根据股东会决议和章程显示，武汉雨田房产投资策划有限公司将其持有的15%股权转让给武汉中大永丰房地产有限公司，变更后武汉十里公司注册资本为1000万元，其中其中武汉中大永丰房地产有限公司出资730万元，占注册资本的73%；湖北十里投资发展股份有限公司出资270万元，占注册资本的27%。

2011年3月，根据股东会决议和章程显示，湖北十里投资发展股份有限公司将其持有的27%股权，武汉中大永丰房地产有限公司将其持有的73%分别转让给中大房地产集团有限公司及陈伟、江建波、金伟民等10名自然人股东，变更后武汉十里公司注册资本为1000万元，其中中大房地产集团有限公司出资850万元，占注册资本的85%；陈伟、江建波、金伟民等10名自然人股东出资150万，占注册资本的15%。

2014年8月，根据股东会决议及章程修正案规定，武汉十里公司增加注册资本4000万元，变更后武汉十里注册资本为5000万元，股权结构如下所示：

| 股东名称        | 出资额(万元)  | 出资比例    |
|-------------|----------|---------|
| 中大房地产集团有限公司 | 4,250.00 | 85.00%  |
| 汤建良         | 200.00   | 4.00%   |
| 梁誉德         | 150.00   | 3.00%   |
| 雷尚全         | 50.00    | 1.00%   |
| 杨彤          | 50.00    | 1.00%   |
| 张先庚         | 50.00    | 1.00%   |
| 江建波         | 50.00    | 1.00%   |
| 陈伟          | 50.00    | 1.00%   |
| 杨秀丰         | 50.00    | 1.00%   |
| 金伟民         | 50.00    | 1.00%   |
| 岳进          | 50.00    | 1.00%   |
| 合计          | 5,000.00 | 100.00% |

截至评估基准日，上述股权未发生变化。

### 3. 近三年企业的资产、负债及经营业绩

公司近三年的财务状况主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

| 项目 \ 时间 | 2013年12月31日      | 2014年12月31日      | 2015年12月31日      |
|---------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产    | 1,560,052,756.09 | 2,117,632,854.99 | 2,294,408,861.62 |
| 非流动资产   | 2,019,637.54     | 1,728,006.67     | 2,803,162.96     |
| 资产总计    | 1,562,072,393.63 | 2,119,360,861.66 | 2,297,212,024.58 |
| 流动负债    | 869,400,172.10   | 1,360,803,575.16 | 1,503,830,260.03 |

| 项目 \ 时间 | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|------------------|
| 非流动负债   | 700,000,000.00   | 750,000,000.00   | 800,000,000.00   |
| 负债总计    | 1,569,400,172.10 | 2,110,803,575.16 | 2,303,830,260.03 |
| 所有者权益   | -7,327,778.47    | 8,557,286.50     | -6,618,235.45    |

近三年的经营业绩主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

| 年度 \ 项目 | 2013 年度        | 2014 年度        | 2015 年度        |
|---------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入    |                | 225,000.00     | 934,032,219.00 |
| 营业成本    |                | 140,000.00     | 801,101,220.99 |
| 利润总额    | -10,785,971.14 | -22,514,971.30 | -3,010,975.55  |
| 净利润     | -10,785,971.14 | -24,114,935.03 | -15,175,521.95 |

备注：备注：上述 2013 年数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告；2014、2015 年数据经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。

#### 4. 生产经营情况

##### （1）项目规划情况

武汉十里公司投资建设的“中大·十里新城”项目，位于汉阳王家湾商圈，北临二环线墨水湖北路高架桥，西临武汉卷烟厂，东西两侧为 25 米的规划道路。

项目规划总净用地面积 114310.37 m<sup>2</sup>，总建筑面积 508670.68 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 388189.75 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 19645.62 m<sup>2</sup>，容积率 3.61，总户数 3819 户。

“中大·十里新城”项目分为三期开发，其中一期规划净用地面积 38091.75 m<sup>2</sup>，总建筑面积 165482.13 m<sup>2</sup>，容积率 3.63，总户数 1228 户，包含 9 栋高层住宅、裙楼商铺若干以及 1 栋三层的商业中心；

二期规划净用地面积 44865.35 m<sup>2</sup>，总建筑面积 199020.23 m<sup>2</sup>，容积率 3.49，总户数 1454 户，包含 11 栋高层住宅以及裙楼商铺若干；

三期规划净用地面积 31353.27 m<sup>2</sup>，总建筑面积 144133.53 m<sup>2</sup>，容积率 3.63，总户数 1137 户，包含 9 栋高层住宅、裙楼商铺若干以及 1 栋三层的幼儿园。

##### （2）项目开发进度及销售情况

“中大·十里新城”一期工程于 2012 年 3 月 20 日开工，2014 年 4 月 2 日满足销售节点，当期已经建设完毕并整体交付。一期住宅总套数 1228 套，截至评估基准日已销售 1168 套，销售率达 95.11%，到评估报告日基本已经售罄；一期商铺总套数 60 套，截至评估基准日已销售 15 套，销

售率为 25%；一期车位总数 477 套，截至评估基准日已销售 239 个，销售率为 50.10%。

“中大·十里新城”二期工程于 2014 年 10 月 8 日开工，目前已经开始预售，当前正在建设，预计 2017 年三季度交付。二期住宅总套数 1454 套，截至评估基准日已预售 1058 套，销售率为 72.76%，截至评估报告日武汉十里公司因股权整合，故已经停止销售，尚存 11#、17#以及 20#四分之三及部分零散楼盘未售，合计未售面积约 44,079.85 平方米；二期商铺总套数 63 套，二期车位规划总数约 1050 个，目前也在停盘中。

三期目前正在进行规划调整，总建筑面积约为 144168 平方米，其中幼儿园 3000 平方米，目前正处项目前期阶段。

#### 5. 目前执行的主要会计政策

##### （1）会计制度

执行财政部于 2006 年 2 月颁布的企业会计准则及其后颁布的应用指南和解释。

##### （2）会计期间

会计年度采用公历年制，即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### （3）记账原则和计价基础

以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础。

##### （4）记账本位币

人民币。

##### （5）执行的固定资产折旧办法为

年限平均法。

#### 6. 主要税项及税率

主要税项为营业税，自 2016 年 5 月 1 日起作为增值税一般纳税人，老项目按 5%的税率简易征收，新项目按照 11%计征增值税。城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、水利建设基金、企业所得税和土地使用税。其中营业税税率为 5%、城市维护建设税税率为 7%、教育费附加征收率为 3%、地方教育附加征收率为 2%；企业所得税税率为 25%。

## 二、评估对象和评估范围

评估对象为武汉十里公司的股东全部权益。

评估范围为武汉十里公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括设备类固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产）、流动负债及非流动负债。

评估基准日被评估单位经注册会计师审计后的资产、负债及所有者权益的账面价值分别为 1,984,142,422.40 元、2,007,626,693.78 元和-23,484,271.38 元。

具体内容列表如下：

金额单位：人民币元

| 项目           | 账面价值                    |
|--------------|-------------------------|
| 流动资产         | 1,982,143,044.03        |
| 非流动资产        | 1,999,378.37            |
| 其中：固定资产      | 961,852.86              |
| 其中：设备类       | 961,852.86              |
| 长期待摊费用       | 955,017.02              |
| 递延所得税资产      | 82,508.49               |
| <b>资产合计</b>  | <b>1,984,142,422.40</b> |
| 流动负债         | 1,807,626,693.78        |
| 非流动负债        | 200,000,000.00          |
| <b>负债合计</b>  | <b>2,007,626,693.78</b> |
| <b>所有者权益</b> | <b>-23,484,271.38</b>   |

武汉十里公司于评估基准日的资产、负债和所有者权益已经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了立信中联审字[2016]D-0640 号审计报告。

列入评估范围的主要资产及有关负债等包括货币资金、预付款项、应收账款、其他应收款、存货等。

### 三、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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。

### 四、评估基准日

评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

### 五、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；

3. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提。被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、健全、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资料进行必要的和有限的抽查验证或分析，但对其准确性不做保证。

5. 本次评估假设企业开发的项目能按计划顺利开发完成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、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内；

6. 假设开发项目在建设过程中按现有的规划、设计文件标准、概预算文件、国家和地方有关收费标准执行，项目费用的支付符合现行的有关合同、协议、文件及有关部门规定的费用标准；

7. 假设开发项目在预测期的收入、成本、费用、税金均在年度内均匀发生；

当这些前提及假设条件因素因未来经济环境发生较大变化等原因改变时，评估人员将不承担由于前提及假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

## 六、评估方法

依据现行资产评估准则的规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法及资产基础法。

市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于无法找到与被评估单位规模相近、生产经营情况相似的股权交易案例以及可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为标的进行的评估方法。武汉十里公司主要从事“中大十里新城”项目开发，公司目前无其他新开发项目，待该项目开发完成后，后续能否拿地存在不确定性，故未来收入不能合理预测，故不适宜采用收益法进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。武汉十里公司各项资产负债权属清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用合理的方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据上述分析，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，确定本次采用资产基础法进行评估。

## 七、资产清查核实情况及评估技术说明

### （一）流动资产评估说明

#### 1. 货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，账面价值为 176,118,034.89 元，其中：现金 61,709.22 元、银行存款 176,056,325.67 元。

##### （1）现金

现金是指存放在财务部出纳处的现金，账面价值为 61,709.22 元。评估人员在财务处负责人和出纳人员的陪同下对评估现场工作日的库存现金进行了盘点，按照基准日至盘点日现金收支总额，倒推至基准日余额，并同现金日记账和总账账户余额核对，金额无误。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

现金评估价值为 61,709.22 元。

## （2）银行存款

银行存款账面价值为 176,056,325.67 元，共有 18 个账户，均为人民币账户，分别存在当地的中国工商银行武汉市汉阳区支行、中国银行股份有限公司武汉中北支行、中国建设银行股份有限公司武汉汉阳支行、汉口银行武昌支行和中国邮政储蓄银行武汉市首义路支行等。评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，并对所有的账户进行了函证，并获得回函确认。经核实，未有影响股东权益的大额未达账项。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

银行存款评估价值为 176,056,325.67 元。

货币资金评估价值为 176,118,034.89 元，其中：现金 61,709.22 元、银行存款 176,056,325.67 元。

## 2. 预付款项

预付款项账面价值 3,424,606.00 元，其中账面余额 3,424,606.00 元，坏账准备零元；主要为预付的工程款、房租费等。评估人员查阅了相关付款凭证等原始凭证及明细账和总账，账账、账表相符，经核实，预付款项均属正常业务，对方单位为正常往来客户，所对应的权利，评估人员已核实相关付款凭证予以确认，期后能够实现其相应的权益，以经核实后的账面价值确认评估价值。

预付款项评估价值为 3,424,606.00 元。

## 3. 其他应收款

其他应收款账面价值 4,477,349.77 元，其中账面余额 4,583,890.82 元，坏账准备 106,541.05 元。其他应收款主要为武汉市墙体材料改革办公室新型墙体材料专项基金、中航信托股份有限公司保证金及其他备用金等。账龄在 1 年以内的有 1,105,466.42 元，占总金额的 24.12%；账龄在 1-2 年的有 3,478,424.40 元，占总金额的 75.88%。

评估人员核对了明细账与总账的一致性，并通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。经过与被评估单位沟通核实，应收武汉墙体材料改革办公室墙改基金退还后剩余部分无法收回，本次评估为零处理，除上述款项外，其余应收款无充分证据表明无法全额收回，故本次评估对其他应收款以核实后账面余额进行确认，同时将计提的坏账准备评估为零。



其他应收款评估价值为 2,605,466.42 元，评估减值 1,871,883.35 元，减值率为 41.81%。

#### 4. 存货

存货包括产成品和开发成本，账面价值 1,751,716,470.61 元。

##### (1) 产成品

开发产品账面值为 147,381,819.03 元。主要为武汉十里公司从原武汉中大永丰房地产有限公司转让过来的武汉“中大水墨兰轩”未售的部分楼盘，具体为 3 套住宅及 30 个车位；以及武汉“中大·十里新城”一期未售楼盘，具体为 60 套住宅，45 套商铺以及 238 个车位。

对于开发产品，以预计可实现售价扣除销售费用、管理费用、税金及附加、土地增值税、所得税及适当利润后的金额确认为开发产品的评估值。计算公式为：

评估值=预计可实现收入-销售费用-管理费用-税金及附加-土地增值税-所得税-适当利润

其中，对于预计可实现售价按以下原则计算确定：

A.对于已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，根据委托方提供的销售合同或销售部门记录，确定房产可实现售价；

B.对于其他尚未销售房产，根据委托方提供的最新销售定价、最近售价情况、周围类似房产市场调查情况，综合分析确定房产预计可实现售价。

对于已签订销售合同已经约定售价，但尚未实现销售的未售房产不扣除利润，对于其他未售房产，需扣除适当利润，本次测算结合待估房产的销售周期确定。

##### 评估案例：武汉“中大·十里新城”一期住宅（存货—产成品评估明细表第 2 项）

###### ①预计可实现收入

A.对于已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，根据委托方提供的销售合同或销售部门记录，确定房产可实现售价；

B.对于其他尚未销售房产，根据委托方提供的最新销售定价、最近售价情况、周围类似房产市场调查情况，综合分析确定房产预计可实现售价。

对于已签订销售合同已经约定售价，但尚未实现销售的未售房产不扣除利润，对于其他未售房产，需扣除适当利润，本次测算结合待估房产的销售周期确定。

###### ②销售管理费用的确定

销售管理费用主要为广告费、销售人员工资等费用和管理人员工资等管理费用，考虑到目前的房地产市场行情，参照目前的房地产行业的销售费用支出水平并结合公司的规模等实际状况，按销售收入的一定比例计取，其中对于基准日前已经签订合同的未售房源，评估时不再扣除销售费用。

###### ③税金及附加

根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，该房产项目适用简易计税方法，即：简易计税方法的应纳税额，是指按照销售额和增值税征收率计算的增值税额，不得抵扣进项税额。本次评估中对于开发产品均按简易征收增值税考虑。城建税、教育费附加和地方教育附加按照应缴营业税额的 7%、3%、2%。

#### ④土地增值税

由于中大十里新城一期当前尚未完成土地增值税清算，故本次评估按照普通住宅预缴率 1.5%，非普通住宅 4%确认为缴纳的土地增值税额。

#### ⑤所得税因素影响

所得税按项目利润的 25%计算，项目利润=预计可实现收入-开发成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-土地增值税

#### ⑥适当利润的扣减

对于已签订销售合同已经约定售价，但尚未实现销售的未售房产不扣除利润，对于其他未售房产，需扣除适当利润，本次测算结合待估房产的销售周期确定。

#### ⑦评估价值

中大·十里新城一期住宅

| 序号 | 项目          | 计算公式          | 比例      | 金额            |
|----|-------------|---------------|---------|---------------|
| 1  | 预计销售金额（不含税） |               |         | 63,150,254.00 |
| 2  | 销售管理费用      | 1×销售管理费用率     | 4.5%    | 2,841,758.00  |
| 3  | 营业税金及附加     | 1×营业税金及附加率    |         | 378,903.00    |
| 4  | 预缴的土地增值税    | 1 缴预缴税率       | 1.5%/4% | 1,573,431.56  |
| 5  | 所得税         |               | 25%     | 560,988.62    |
| 6  | 适当利润        |               |         | 1,554,998.04  |
| 7  | 评估价值        | 7=1-2-3-4-5-6 |         | 56,240,174.78 |

开发产品账面值为 147,381,819.03 元，评估值 201,193,755.86 元，评估增值 53,811,936.83 元，增值率 36.51%。

#### （2）开发成本

开发成本账面值为 1,604,334,651.58 元。系武汉十里公司开发的“中大十里新城二期与三期”，项目已投入的土地相关成本、前期工程费用、建安工程费用、基础设施费用及资金成本等。截止评估基准日，“中大·十里新城”二期已开始预售，其中 12、13、15 号楼于 2015 年 8 月 11 日取得

武汉市商品房预售许可证（武房开预售[2015]406号），预售住宅建筑面积为41899.32平方米，12、13号楼商业建筑面积4305.42平方米；16、18、22号楼于2015年11月13日，取得武汉市商品房预售许可证（武房开预售[2015]637号），预售面积为41421.93平方米，22号楼商业建筑面积775.97平方米；19至21号楼于2016年3月30日取得武汉市商品房预售许可证（武房开预售[2016]137号），预售面积为38374.58平方米，21号楼商业建筑面积523.19平方米，截至评估基准日，尚有11号楼、17号楼未取得预售许可证。武汉十里公司汉阳区十里铺城中村改造A、B、002、003地块建设用地规划许可证（鄂规用地420100201300148号）、“中大十里新城三期”建设工程规划许可证（鄂规工程420105201400058号），尚未取得建筑工程施工许可证，目前尚未开始开工建设。本次评估采用动态假设开发法评估，假设开发法是指将待估房地产项目预期开发后的销售收入，扣除其预期的正常情况下尚需发生的开发成本、开发费用、销售税金等，确定待估房地产项目评估价值的方法。基本思路为如下基本公式所示：

房地产项目评估价值=经核实后的开发成本账面价值+预计可实现净利润折现值

其中：预计可实现净利润折现值=开发项目销售收入现值—开发成本费用税金现值

预计可实现净利润折现值计算公式为：

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

其中：R<sub>i</sub>：项目产生的各年现金流，计算公式为：

各年现金流=年销售收入现金流入—销售税金及附加—土地增值税—开发成本支出—销售费用—管理费用—企业所得税

i：折现率

n：后续房地产项目开发所需的时间

#### 1) 武汉市房地产行业基本情况

##### ①武汉市商品住宅新增供应分析

根据戴德梁行发布的《武汉2016年上半年房地产市场分析报告》显示，受多项利好政策刺激，武汉上半年商品住宅成交量再创奇迹，同比增一倍；商品房可售面积同比下降43.7%，出清周期已跌至6.0个月。土地市场亦是地王频出，部分片区的楼面地价两个月内增长一倍，总体成交面积、成交金额同比分别增长62.4%、39.2%。

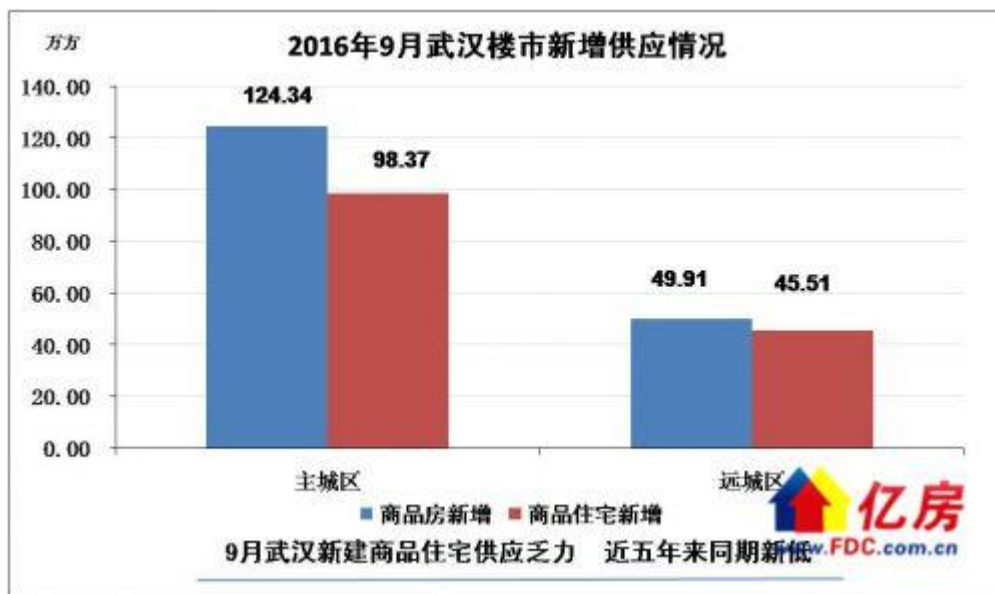
2016年上半年，武汉主城区商品住宅累计供应达645.7万平方米，相比去年同期上升12.0%；从区域上看，除武昌和二七后湖片区供应量有所下降外，其它区域均呈现同比上涨态势，青山片区增幅达69.8%。在全国楼市去库存的主基调下，多项利好政策于一季度集中出台，掀起了武汉新

一波置业热潮。2016 上半年，武汉主城区成交量达 112,486 套，同比增长 95.4%，其中三月和四月连续刷新武汉单月成交量历史记录。成交价虽一再创新高，但涨幅相对理性，今年 1~6 月武汉主城区住宅成交均价为每平方米 11,127 元，同比去年上涨 9.3%。从片区来看，各片区成交量相比去年同期均有所上升，其中关山片区以 28,411 套居成交量首位，古田片区涨幅最为明显达 208.9%，青山及二七后湖分别增长 165.6%和 150.9%。成交价方面，武昌中心以 16.2%的涨幅领涨各主城区，青山及汉口中心分别以 14.6%和 11.8%名列二三名。

持续“红火”的楼市亦不断吸引品牌房企来汉拿地，“面粉”价格的不断飙高，终将传导至住宅市场。上半年武汉住宅成交量屡创记录，不少房企开始积极拿地，土地市场呈现供需两旺的局面。随着品牌房企陆续登陆武汉，优质地块的竞争变得更加激烈，武汉半年已诞三“地王”，而本月 8 日的土地拍卖现场再次刷新楼面地价纪录，个别片区的地价在短短两个月时间内就翻了一倍。

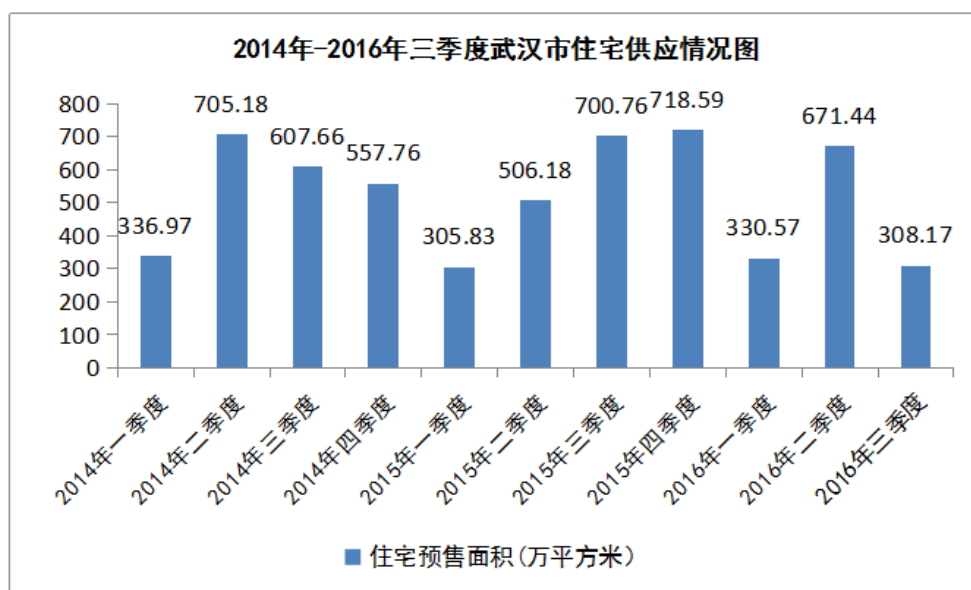
2016 年上半年，武汉土地市场共计推出 79 宗地，成功交易 76 宗，成交面积为 357.9 万平方米，同比增长 62.4%;成交金额为 288.0 亿元，相比去年同期上升 39.2%。从区域角度来看，蔡甸区、东湖高新区以及洪山区成为 2016 年上半年土地市场成交主力，三区占全市土地成交面积总量的 62.8%。而中心城区和远城区成交面积占比同比分别下降 14.8 和 5.0 个百分点，次中心城区则上升 19.8 个百分点。

进入 9 月份后，据亿房网研究中心的统计数据显示，武汉市 9 月份全市商品住宅新增供应 143.88 万方，环比 8 月份增加了 15.4%，同比降幅 53.1%，其中主城区新增供应 98.37 万方，环比增加 21.8%，同比减少 60.6%，远城区新增供应 45.51 万方，环比增加 3.7%，同比减少 19.8%。



市场供应方面，尽管八月末出台楼市新政，但政策过于温和，各房企对涨价的述求依旧强烈。尽管商品住宅的市场供应量较八月份略有增加，但房企捂盘惜售现状并未得到好转，其市场供应

为 2010 年以来同期最低点，“金九”楼市在新增供应层面上褪色不少。



从各片区的新增供应来看，九月份市场供应较为均衡，仅沌口片和汉南为商品住宅的零供应片区，二七后湖片、东西湖片、青山片、四新片等多个片区供应量超过 10 万方，白沙洲片、南湖片和关山片等长期无房可卖的片区本月也有不少新房源入市。不过远城区尤其是黄陂和蔡甸，其供应量也有大幅的增加，尤其是黄陂前川板块出现多个项目扎堆入市。



## ②武汉市商品住宅成交走势分析

据亿房网研究中心的统计数据显示，武汉市 9 月份主城区在售楼盘 188 个，成交均价 12810.43 元/平方米，较上月价格水平上涨了 1146.05 元/平方米，楼市价格环比涨幅 9.8%，与去年同期相比增幅 29.5%。本月主城区销售套数 12117 套，较上月减少 5861 套，降幅 32.6%，平均每天销量为 404 套，与去年同期相比减少了 2.7%。



九月份武汉主城区楼市呈现量跌价升，据亿房网研究中心统计，目前主城区在售项目数量较去年同期减少了多达232个，捂盘惜售现象十分严重。而开盘项目大多经过半年以上的蓄客时间，加上房源推出量也十分有限，本月多达18个开盘“日光”，甚至有项目出现“秒光”的奇特场景。成交量并未因众多项目的“日光”而出现增加，反而在推货量不足的市场大环境下，成交量大幅回落，成为自2014年9月武汉全面取消限购以来的首个成交量同比下滑的月份。价格方面，由于东西湖片、白沙洲片以及光谷南等三环外区域成交下滑，加上二环内核心区域高端住宅成交的影响，本月主城区房价出现加速上涨。

从价格段成交结构来看，本月8000-10000元/平价格段房源成交占比大幅收窄了13.4个百分点，成交量减少了63.9%，而15000元/平以上房源成交量明显增加，尤其是20000元/平以上高端住宅，受武汉恒大首府、时代新世界等项目热销的影响，其成交量激增63.9%，成交占比扩大了5个百分点，以下为武汉主城区分片区商品住宅成交均价及销量情况：

| 片区    | 9月成交均价   | 8月成交均价   | 变化      | 增幅    | 同比去年  |
|-------|----------|----------|---------|-------|-------|
| 汉口中心区 | 20381.78 | 18365.12 | 2016.66 | 11.0% | 31.3% |
| 古田片   | 13410.99 | 13037.82 | 373.17  | 2.9%  | 28.6% |
| 二七后湖片 | 11664.04 | 11472.08 | 191.95  | 1.7%  | 15.6% |
| 东西湖片  | 7417.49  | 8061.02  | -643.52 | -8.0% | 5.3%  |
| 武昌中心区 | 16970.57 | 17168.84 | -198.27 | -1.2% | 22.1% |
| 青山片   | 12309.23 | 11322.55 | 986.68  | 8.7%  | 36.7% |
| 南湖片   | 14092.38 | 12195.73 | 1896.66 | 15.6% | 43.7% |
| 白沙洲片  | 8562.28  | 7889.22  | 673.05  | 8.5%  | 19.6% |
| 关山片   | 15027.08 | 11267.01 | 3760.07 | 33.4% | 57.8% |



| 片区    | 9月成交均价   | 8月成交均价   | 变化      | 增幅    | 同比去年  |
|-------|----------|----------|---------|-------|-------|
| 光谷东   | 11091.18 | 9774.94  | 1316.23 | 13.5% | 63.9% |
| 光谷南   | 10349.69 | 10557.69 | -208.00 | -2.0% | 31.4% |
| 汉阳中心区 | 12388.39 | 13011.80 | -623.41 | -4.8% | 24.8% |
| 四新片   | 10281.91 | 10141.01 | 140.90  | 1.4%  | 26.1% |
| 沌口片   | 7813.17  | 7811.81  | 1.36    | 0.0%  | 19.9% |

从主城区各片区成交均价来看，汉口方向，汉口中心区的时代新世界成交高达 380 套，和记黄埔世纪江尚成交 242 套，江山如画汉玺、同馨花园雍豪府等 20000 元/平以上高端住宅成交量均有明显增加，再加上武汉最贵的洞庭苑豪宅成交 14 套，汉口中心区房价被大幅拉升超过 2000 元/平；古田片在售项目成交量全面下滑，不过美好名流汇成交量仍高达 224 套，片区房价小幅上涨；二七后湖片则是堤角岱家山的幸福湾星澜接力八月份热销佰昌公馆，开盘成交 341 套，光明上海公馆成交 178 套，百步亭金桥汇成交 153 套，片区房价也有小幅上扬；东西湖片则是远洋世界剑桥郡成交 208 套，鑫城宜居成交 185 套，而八月热销的碧桂园海昌天澜、愿景城二期成交量均大幅回落，其片区房价下挫明显。

武昌方向，武昌滨江商务区的武汉恒大首府开盘热销 215 套，不过正堂山外山、美林青城三期林与堂等徐东、岳家嘴区域项目成交量普遍增加，武昌中心区房价反而小幅下滑；青山片地王影响仍在继续，联泰香域水岸成交 174 套，大华滨江天地三期铂金瑞府成交 108 套，而武汉恒大御府开盘热销 178 套，福星惠誉东湖城则开盘热销 246 套，新开项目价格明显上涨，青山片房价也有较大的涨幅；南湖片本月末开盘的保利公园九里以在线选房的开盘模式创下了武汉楼市开盘“秒光”的传奇，其片区房价也大幅上涨；白沙洲片的东原湖光里成交 191 套，楚天都市沁园成交 183 套，而爱家名校华城成交锐减，片区房价涨幅较大。

光谷方向，关山片新开盘项目金地天悦热销 126 套，大幅拉升片区房价；光谷东产品升级明显，新开盘的北大资源山水年华洋房热销 247 套，MOMA 焕城洋房热销 440 套，片区房价大幅上涨；光谷南板块以达尚城成交 575 套最多，不过纳帕溪谷别墅成交量锐减反而拉低片区房价。

汉阳方向，新开盘的王家湾中央生活区成交 209 套，不过佳兆业滨江壹号首度开盘成交 60 套，中维月湖琴声成交量减少至 59 套，汉阳中心区房价小幅回落；四新片的纽宾凯汉 city 国际社区成交 400 套，不过开来都市丰景成交 304 套，片区房价仅小幅上扬；沌口片的健龙果岭公元成交 197 套，联投金色港湾高层及洋房系列成交 204 套，不过后官湖区域的龙源映象、海天幸福天地等低价项目成交均超过 100 套，片区房价企稳。

另外，从九月主城区热销项目可以看出，前十项目仅有一个楼盘价格略低于 10000 元/平，过半项目价格超过 14000 元/平，价格上涨十分明显，九月武汉主城区商品住宅成交排行前十：

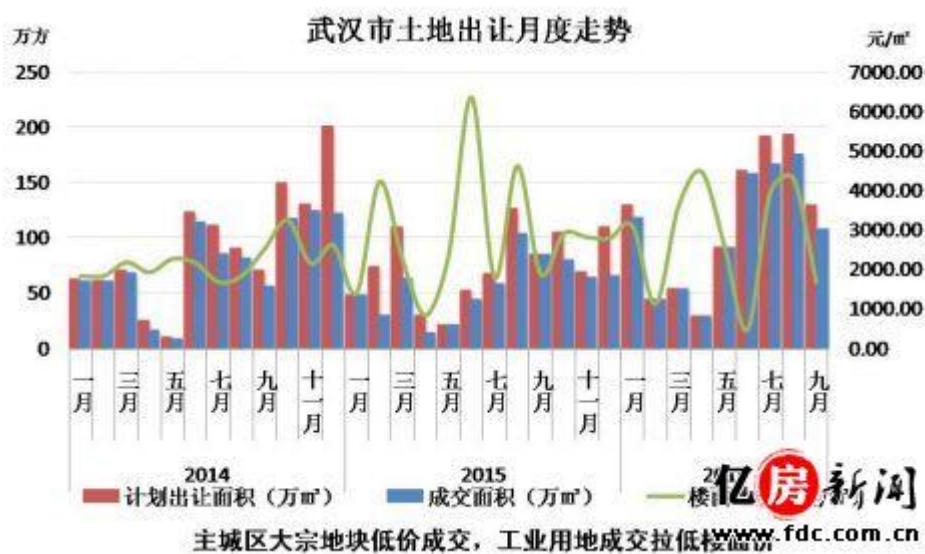
| 项目             | 片区    | 所属环线 | 套数  | 最新均价（元/㎡） |
|----------------|-------|------|-----|-----------|
| 达尚城            | 光谷南   | 三环外  | 575 | 11500     |
| MOMO 焕城        | 光谷东   | 三环外  | 440 | 11000     |
| 远洋心汉口          | 汉口中心区 | 二至三环 | 423 | 16500     |
| 纽宾凯汉 city 国际社区 | 四新片   | 二至三环 | 400 | 11000     |
| 时代新世界          | 汉口中心区 | 一至二环 | 380 | 25000     |
| 幸福湾星澜          | 二七后湖片 | 二至三环 | 341 | 12300     |
| 开来都市丰景         | 四新片   | 二至三环 | 304 | 9700      |
| 保利公园九里         | 南湖片   | 二至三环 | 292 | 14800     |
| 北大资源山水年华       | 光谷东   | 三环外  | 247 | 14000     |
| 福星惠誉东湖城        | 青山片   | 二至三环 | 246 | 17000     |

### ③武汉土地市场月走势分析

2016 年 9 月，武汉土地市场共举行 1 场网上拍卖会,1 场现场拍卖以及 6 场工业用地网上拍卖会，共推出土地 37 宗，实际成交 36 宗，成交面积约 107.60 万平方米，土地出让金总计 47.90 亿元，平均楼面地价 1676.39 元/平方米。

| 成交<br>指标 | 宗数<br>(宗) | 净用地面积<br>(万㎡) | 建筑面积<br>(万㎡) | 金额<br>(亿元) | 土地单价<br>(万元/亩) | 楼面地价<br>(元/㎡) |
|----------|-----------|---------------|--------------|------------|----------------|---------------|
| 九月       | 36        | 107.60        | 285.72       | 47.90      | 296.75         | 1676.39       |
| 环比       | 16.1%     | -38.5%        | -46.5%       | -79.2%     | -66.1%         | -61.1%        |
| 同比       | 227.3%    | 27.5%         | 12.3%        | 0.0%       | -21.6%         | -11.0%        |

供应方面，本月仅有 2 宗住宅类用地、3 宗商住类用地和 3 宗商业类用地出让，其余 28 宗地块均为工业类用地，且以远城区居多。不过从供地面积来，汉阳燎原村城中村地块的出让，商住类用地供应面积占到了总供应量的 21%。





需求方面，本月重点地块宅类地块较少，大量工业地块以底价成交，仅有黄陂的 P（2016）088 号地块经历 584 轮竞拍，被武汉南德天昊置业有限公司以 101870 万、4809.7 元/平的楼面价获得，溢价率高达 486.5%！

总体来看，三季度处于 2016 年下半年的首个季度，恰迎“金九银十”，整体来看仍供不应求，市场方面楼市销售火爆，一房难求，区域差异缩减，从各区情况来看，汉阳区独占鳌头，以成交套数 9861 套，成交面积 108.48 万平方米，位居第一汉阳区的发展逐步活络起来。汉阳区随着多个大型高档购物中心进驻、商圈的发展对区域周边的商住用地的价值提升非常可观，这也是汉阳中心区房价高居不下的原因，目前区域的均价为 10673.76 元/平，总体来看，汉阳中心区的王家湾片区楼市，在坐拥双地铁和顶级商圈的同时，一展业界良心，为武汉居民提供了最具性价比的楼市。

“中大十里新城位于武汉新二环内，汉阳王家湾商圈，周围有摩尔城、沃尔玛、大洋百货、家乐福、金逸影院”等，二期规划净用地面积 44865.35 m<sup>2</sup>，总建筑面积 199020.23 m<sup>2</sup>，容积率 3.49，总户数 1454 户，包含 11 栋高层住宅以及裙楼商铺若干。“中大十里新城”二期工程于 2014 年 10 月 8 日开工，目前已经开始预售，二期住宅总套数 1454 套，截至评估基准日已预售 689 套，销售率为 47.38%。截至评估基准日住宅平均销售价格为 10000 元/平方米，相比“中大十里新城”一期 9500 元/平方，提高 5.26%；2016 年“中大十里新城”二期 4-6 月份平均销售单价为 11150 元/平方米，比基准日前平均单价提高 11.5%；特别新开的 20#楼，平均售价为 12167 元/平方米，相比近 4-6 月份平均售价提高 9.12%，呈现快速上涨趋势。截至报告日武汉十里公司住宅出盘部分已基本售罄，除 11#、17#以及 20#四分子三楼盘因拟调高备案价停止销售，剩余未售面积约 38000 平方米；二期商铺总套数 63 套，二期车位规划总数约 1050 个，目前正在预售。三期规划净用地面积 31353.27 m<sup>2</sup>，总建筑面积 144133.53 m<sup>2</sup>，容积率 3.63，总户数 1137 户，包含 9 栋高层住宅、裙楼商铺若干以及 1 栋三层的幼儿园。三期目前拟进行规划调整，总建筑面积约为 144168 平方米，其中幼儿园 3000 平方米，尚未开始动工。

## 2) 具体计算过程如下：

### ①销售收入确定

本次对“中大十里新城”二期剩余楼盘在基准日后已销售部分按照实际销售价格进行测算，对于报告日后“捂盘”停售部分，参见目前市场价格 14000 元/平方米进行测算，预计开售时间为 2017 年第一季度开始；商铺结合目前的销售价格及周边楼盘售价以 30000 元/平方米进行测算；车位按照目前销售价格 150000-160000 元/个进行测算。

“中大十里新城”三期预计 2016 年底开始动工，2017 年四季度满足销售节点开始预测，于 2019 年 6 月工程竣工，开始交付。结合目前武汉市房产行业的发展及周边规划情况，“中大十里新

城”三期住宅按照 14500 元/平方米进行测算，商铺按照 33000 元/平方测算，车位按照 170000 元/个测算。

综上，“中大十里新城”二期、三期项目的销售计划收入及销售现金流入如下所示：

&lt;1&gt;销售计划收入表（含税收入）：

| 类型 |    | 可售面积          | 已经售面积         | 可售面积          | 已售单价   | 已售总额          | 已回收金额        | 预计销售单价(未售部分)  | 计划销售总额        | 计划销售金额(万元) |
|----|----|---------------|---------------|---------------|--------|---------------|--------------|---------------|---------------|------------|
|    |    | (m²)          | (m²)          | (m²)          | (元/m²) | (万元)          |              | (m²)          | (万元)          | 2016 年     |
|    |    |               |               |               |        |               |              |               |               | 4 季度       |
| 二期 | 高层 | 149859        | 105779        | 44080         | 10493  | 110990        | 96066        | 14000         | 103586        |            |
|    | 商业 | 6350          |               | 6350          |        |               |              | 30000         | 19049         |            |
|    | 车位 | 1050          |               | 1050          |        |               |              | 160000        | 16800         |            |
| 小计 |    | <b>157259</b> | <b>105779</b> | <b>51480</b>  |        | <b>110990</b> | <b>96066</b> | <b>204000</b> | <b>139435</b> |            |
| 三期 | 高层 | 111400        |               | 111400        |        |               |              | 14500         | 161530        |            |
|    | 商业 | 3400          |               | 3400          |        |               |              | 33000         | 11220         |            |
|    | 车位 | 618           |               | 618           |        |               |              | 170000        | 10506         |            |
| 小计 |    | <b>115418</b> |               | <b>115418</b> |        |               |              | <b>217500</b> | <b>183256</b> |            |

(续上表)

| 类型 |    | 计划销售金额（万元）   |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |             |      |
|----|----|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|------|
|    |    | 2017 年       |              |              |              | 2018 年       |              |              |              | 2019 年       |              |              |              | 2020 年度      |              |             |      |
|    |    | 1 季度         | 2 季度         | 3 季度         | 4 季度         | 1 季度         | 2 季度         | 3 季度         | 4 季度         | 1 季度         | 2 季度         | 3 季度         | 4 季度         | 1 季度         | 2 季度         | 3 季度        | 4 季度 |
| 二期 | 高层 | 14147        | 14147        | 10763        | 10763        | 10763        |              |              |              |              |              |              |              |              |              |             |      |
|    | 商业 | 1912         | 1912         | 1912         | 1912         | 2100         | 2100         | 2100         | 2100         | 750          | 750          | 750          | 750          |              |              |             |      |
|    | 车位 | 2600         | 2600         | 2600         | 2600         | 1200         | 1200         | 1200         | 1200         | 800          | 800          | 800          | 800          |              |              |             |      |
| 小计 |    | <b>18659</b> | <b>18659</b> | <b>15276</b> | <b>15276</b> | <b>14063</b> | <b>3300</b>  | <b>3300</b>  | <b>3300</b>  | <b>1550</b>  | <b>1550</b>  | <b>1550</b>  | <b>1550</b>  |              |              |             |      |
| 三期 | 高层 |              | 0            |              | 14500        | 18125        | 18125        | 18125        | 18125        | 11383        | 11383        | 11383        | 11383        | 14500        | 14500        |             |      |
|    | 商业 |              |              |              |              | 1238         | 1238         | 1238         | 1238         | 1238         | 1238         | 1238         | 1238         | 440          | 440          | 440         |      |
|    | 车位 |              |              |              |              | 638          | 638          | 638          | 638          | 1488         | 1488         | 1488         | 1488         | 669          | 669          | 669         |      |
| 小计 |    |              |              |              | <b>14500</b> | <b>20000</b> | <b>20000</b> | <b>20000</b> | <b>20000</b> | <b>14108</b> | <b>14108</b> | <b>14108</b> | <b>14108</b> | <b>15609</b> | <b>15609</b> | <b>1109</b> |      |

## &lt;2&gt;销售现金流入表:

根据国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(2016 年第 18 号)的公告第八条规定:一般纳税人销售自行开发的房地产老项目,可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。其中房地产老项目是指:

A.《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目;

B.《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。

综上所述,武汉十里公司“中大十里新城二期”适用于老项目,按照 5%的征收率执行简易计税方法,“中大十里新城三期”目前尚未办理《建筑工程施工许可证》,也未签订建筑工程承包类合同,故属于新项目征税,即按照 11%的税率缴纳增值税。具体“中大十里新城二期”、“中大十里新城三期”销售现金流入表如下所示:(已换算成不含税现金流)

单位:万元

| 年份   |            | 基准日以前     | 2016 年 10-12 月 | 2017 年    | 2018 年    | 2019 年    | 2020 年    | 2021 年 |
|------|------------|-----------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 项目   | 合计         |           |                |           |           |           |           |        |
| 现金流入 | 368,878.11 | 96,066.28 | 13,838.74      | 77,700.98 | 95,407.00 | 56,742.60 | 29,122.52 |        |
| 高层   | 313,639.16 | 96,066.28 | 13,838.74      | 60,511.19 | 76,078.81 | 41,018.02 | 26,126.13 | -      |
| 商业   | 28,250.28  | -         | -              | 7,285.03  | 12,459.46 | 7,316.60  | 1,189.19  | -      |
| 车位   | 26,988.67  | -         | -              | 9,904.76  | 6,868.73  | 8,407.98  | 1,807.21  | -      |

## &lt;2&gt;开发成本支出的确定

要建成一个完整可售的房产开发项目，开发成本支出一般包括土地成本、前期工程费用、建安工程费用、基础设施费用、配套设施费用以及开发间接费用等内容。

其中“中大十里新城二期、三期”土地成本已全额支付。前期、配套费用、建安成本包括土建成本、安装工程费用及不可预见费在武汉十里公司编制的目标成本基础上，结合该项目前期费用实际发生的费用情况综合确定，根据该项目的相关造价预算资料及建造合同及类似项目造价指标综合确定。开发间接成本根据企业预算结合同类房产开发企业一般费用标准确定。根据项目的施工进度计划估算的各年开发成本支出如下表：（已换算成不含税）

单位：万元

| 年份    |            | 基准日以前      | 2016 年 10-12 月 | 2017 年    | 2018 年    | 2019 年    | 2020 年   | 2021 年   |
|-------|------------|------------|----------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| 项目    | 合计         |            |                |           |           |           |          |          |
| 建设投资  | 249,050.67 | 158,946.11 | 6,847.41       | 15,487.65 | 16,827.40 | 20,297.98 | 8,662.36 | 1,984.05 |
| 土地费用  | 77,437.20  | 77,437.20  | -              | -         | -         | -         | -        | -        |
| 前期工程费 | 7,332.71   | 6,463.16   | 215.12         | 391.58    | -         | -         | 90.16    | 172.68   |
| 建安工程费 | 68,739.53  | 19,602.82  | 2,463.95       | 10,974.95 | 12,426.36 | 15,733.47 | 6,170.98 | 1,367.00 |
| 基础设施费 | 13,872.78  | 577.63     | 3,034.01       | 3,051.34  | 2,494.41  | 3,191.41  | 1,247.20 | 276.78   |
| 配套设施费 | 1,680.33   | 287.54     | 284.19         | 235.66    | 301.90    | 386.62    | 150.95   | 33.47    |
| 开发间接费 | 5,833.13   | 420.46     | 850.14         | 834.12    | 1,604.72  | 986.48    | 1,003.08 | 134.12   |
| 资本化利息 | 74,155.00  | 54,157.29  | -              | -         | -         | -         | -        | -        |

## &lt;3&gt;营业税金及附加

营业税金及附加主要为营业税，武汉十里公司自 2016 年 5 月 1 日起作为增值税一般纳税人，老项目按 5%的税率简易征收，城市维护建设税、城市维护建设税税率为 7%、教育费附加征收率为 3%、地方教育附加征收率为 2%。故武汉十里公司在 2016 年 5 月 1 日前的综合税率为 5.6%，2016 年 5 月 1 日后符合简易征收政策，营业税及附加综合税率为不含税收入的 0.6%。“中大十里新城二期、三期”营业税金及附加具体如下表所示：

| 年份     |          | 基准日以前   | 2016 年 10-12 月 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年   |
|--------|----------|---------|----------------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 项目     | 合计       |         |                |        |        |        |        |          |
| 营业税及附加 | 6,058.55 | 3715.24 | 49.82          | 279.73 | 343.47 | 204.28 | 291.43 | 1,174.59 |

## &lt;4&gt;土地增值税

武汉十里公司土地增值税按照项目收入的 1.5%（高层住宅）、6%（商业）预缴土地增值税，此次评估按项目整体交付后进行土地增值税清算，清算后若需要缴纳的土地增值税小于预缴土地增值税，本次评估中按预缴土地增值税金额计算土地增值税现金流出，考虑土地增值税清算后退回；清算后需要缴纳的土地增值税大于预缴土地增值税，对于各年土地增值税预缴数额与测算的

总额差异在项目完成后一次补缴。经测算，清算后需要缴纳的土地增值税均大于预缴金额。“中大十里新城二期、三期”土地增值税具体如下表所示：

| 年份    |           | 基准日以前    | 2016 年 10-12 月 | 2017 年   | 2018 年   | 2019 年    | 2020 年    | 2021 年 |
|-------|-----------|----------|----------------|----------|----------|-----------|-----------|--------|
| 项目    | 合计        |          |                |          |          |           |           |        |
| 土地增值税 | 40,495.77 | 1,440.99 | 207.58         | 1,344.77 | 1,888.75 | 14,351.93 | 21,261.75 | -      |

#### <5>其他税费

武汉十里公司其他税费主要包括水利建设基金及房产税，其中水利建设基金按照不含税收入的 0.7%测算；根据武汉当地税务政策，房地产企业转让车位视同永久性出租，按照转让收入的 12% 缴纳房产税。“中大十里新城二期、三期”其他税费具体如下表所示：

| 年份   |          | 基准日以前  | 2016 年 10-12 月 | 2017 年   | 2018 年 | 2019 年   | 2020 年 | 2021 年 |
|------|----------|--------|----------------|----------|--------|----------|--------|--------|
| 项目   | 合计       |        |                |          |        |          |        |        |
| 其他税费 | 3,964.43 | 534.82 | 9.69           | 1,242.96 | 891.03 | 1,048.68 | 237.25 | -      |

#### <6>销售费用及管理费用

销售、管理费用包括开发过程中项目公司所需发生的管理人员工资、办公费用、业务招待费以及销售过程中发生的相关费用，针对目前市场的现状，武汉十里公司制定了相应的费用列支计划，根据被评估单位实际费用发生情况及对未来的预期，销售费用、管理费用率按公司以前年度费用水平综合分析确定。

| 年份   |          | 基准日以前 | 2016 年 10-12 月 | 2017 年   | 2018 年   | 2019 年   | 2020 年   | 2021 年 |
|------|----------|-------|----------------|----------|----------|----------|----------|--------|
| 项目   | 合计       |       |                |          |          |          |          |        |
| 销售费用 | 6,980.00 | 0.00  | 380.00         | 1,900.00 | 1,700.00 | 1,500.00 | 1,100.00 | 400.00 |
| 管理费用 | 5,360.00 | 0.00  | 360.00         | 1,900.00 | 1,200.00 | 1,000.00 | 750.00   | 150.00 |

#### <7>所得税

每年预缴的所得税费用按照 15%的预计毛利扣减营业税金附加及费用后，在乘以相应所得税率。

税前利润=销售收入-销售成本-销售税金及附加-土地增值税-其他税费-销售费用-管理费用

所得税清算值=税前利润×所得税率

| 年份  |           | 基准日以前 | 2016 年 10-12 月 | 2017 年   | 2018 年   | 2019 年   | 2020 年   | 2021 年 |
|-----|-----------|-------|----------------|----------|----------|----------|----------|--------|
| 项目  | 合计        |       |                |          |          |          |          |        |
| 所得税 | 14,242.17 |       | 267.18         | 1,246.92 | 2,071.95 | 5,169.76 | 2,908.75 | -      |

备注：截至评估基准日，武汉十里公司对中大十里新城二期项目已经计提进损益部分在本次预测中扣除。

#### <8>武汉十里公司“中大十里新城”二期各年度现金流汇总

各年度现金流汇总见下表：

单位：万元

| 年份            |                   | 基准日以前             | 2016 年 10-12 月   | 2017 年           | 2018 年           | 2019 年           | 2020 年           | 2021 年           |
|---------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 项目            | 合计                |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>一、现金流入</b> | <b>368,878.11</b> | <b>96,066.28</b>  | <b>13,838.74</b> | <b>77,700.98</b> | <b>95,407.00</b> | <b>56,742.60</b> | <b>29,122.52</b> | <b>0</b>         |
| 高层            | 313,639.16        | 96,066.28         | 13,838.74        | 60,511.19        | 76,078.81        | 41,018.02        | 26,126.13        | -                |
| 商业            | 28,250.28         | -                 | -                | 7,285.03         | 12,459.46        | 7,316.60         | 1,189.19         | -                |
| 车位            | 26,988.67         | -                 | -                | 9,904.76         | 6,868.73         | 8,407.98         | 1,807.21         | -                |
| <b>二、现金流出</b> | <b>326,151.60</b> | <b>164,637.16</b> | <b>8,121.68</b>  | <b>23,402.03</b> | <b>24,922.60</b> | <b>43,572.62</b> | <b>35,211.54</b> | <b>3,708.64</b>  |
| 1、建设投资        | 249,050.67        | 158,946.11        | 6,847.41         | 15,487.65        | 16,827.40        | 20,297.98        | 8,662.36         | 1,984.05         |
| 土地费用          | 77,437.20         | 77,437.20         | -                | -                | -                | -                | -                | -                |
| 前期工程费         | 7,332.71          | 6,463.16          | 215.12           | 391.58           | -                | -                | 90.16            | 172.68           |
| 建安工程费         | 68,739.53         | 19,602.82         | 2,463.95         | 10,974.95        | 12,426.36        | 15,733.47        | 6,170.98         | 1,367.00         |
| 基础设施费         | 13,872.78         | 577.63            | 3,034.01         | 3,051.34         | 2,494.41         | 3,191.41         | 1,247.20         | 276.78           |
| 配套设施费         | 1,680.33          | 287.54            | 284.19           | 235.66           | 301.90           | 386.62           | 150.95           | 33.47            |
| 开发间接费         | 5,833.13          | 420.46            | 850.14           | 834.12           | 1,604.72         | 986.48           | 1,003.08         | 134.12           |
| 资本化利息         | 74,155.00         | 54,157.29         | -                | -                | -                | -                | -                | -                |
| 2、税金及附加       | 50,518.75         | 5,691.05          | 267.09           | 2,867.46         | 3,123.25         | 15,604.88        | 21,790.43        | 1,174.59         |
| （1）营业税及附加     | 6,058.55          | 3715.24           | 49.82            | 279.73           | 343.47           | 204.28           | 291.43           | 1,174.59         |
| （2）土地增值税      | 40,495.77         | 1,440.99          | 207.58           | 1,344.77         | 1,888.75         | 14,351.93        | 21,261.75        | -                |
| （3）其他税费       | 3,964.43          | 534.82            | 9.69             | 1,242.96         | 891.03           | 1,048.68         | 237.25           | -                |
| 3、销售费用        | 6,980.00          | 0.00              | 380.00           | 1,900.00         | 1,700.00         | 1,500.00         | 1,100.00         | 400.00           |
| 4、管理费用        | 5,360.00          | 0.00              | 360.00           | 1,900.00         | 1,200.00         | 1,000.00         | 750.00           | 150.00           |
| 5、财务费用        | 0.00              |                   | -                | -                | -                | -                | -                | -                |
| 6、所得税         | 14,242.17         |                   | 267.18           | 1,246.92         | 2,071.95         | 5,169.76         | 2,908.75         | -                |
| <b>三、净现金流</b> | <b>42,726.52</b>  | <b>-68,570.89</b> | <b>5,717.06</b>  | <b>54,298.95</b> | <b>70,484.40</b> | <b>13,169.98</b> | <b>-6,089.01</b> | <b>-3,708.64</b> |

## 5) 折现率的确定

在房地产开发项目评估中，评估值对应的是项目的净收益，对应的折现率我们采用无风险报酬率加风险报酬率的模型。基本公式如下：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率我们采用国债收益率，截至评估基准日，我们通过同花顺资讯收集了国债市场上长期（超过 5 年）国债的交易情况，以平均到期年收益率 3.55%作为无风险报酬率。

风险报酬率由行业风险报酬率和项目个别风险报酬率组成，其中行业风险报酬率参考 2015 年《企业绩效评价标准值》房地产开发行业资本收益率确定为 8%；综合考虑项目面临的政策、筹资、政策调控、开发等方面风险，综合判定个别风险报酬率为 1%。

则最终确定年折现率为 12.55%。

## 6) 项目评估值的确定

根据公式：
$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$
 将各年的净现金流计算折现并累加即可得出评估对象的评估值，具体见下表：

单位：万元

| 年份    |           | 基准日以前      | 2016 年 10-12 月 | 2017 年    | 2018 年    | 2019 年    | 2020 年    | 2021 年    |
|-------|-----------|------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 项目    | 合计        |            |                |           |           |           |           |           |
| 净现金流  | 42,726.52 | -68,570.89 | 5,717.06       | 54,298.95 | 70,484.40 | 13,169.98 | -6,089.01 | -3,708.64 |
| 年折现率  |           | 12.55%     | 12.55%         | 12.55%    | 12.55%    | 12.55%    | 12.55%    | 12.55%    |
| 折现期   |           | 1.0000     | 0.1250         | 0.7500    | 1.7500    | 2.7500    | 3.7500    | 4.7500    |
| 净现值   |           | -68,570.89 | 5,633.00       | 49,692.00 | 57,311.00 | 9,514.00  | -3,908.00 | -2,115.00 |
| 累计净现值 |           | 47,556.11  |                |           |           |           |           |           |

根据计算结果，房地产项目评估价值=经核实后的开发成本账面价值+预计可实现净利润折现值

$$= 1,604,334,651.58 + 47,556.11 \times 10,000.00$$

$$= 2,079,906,000.00 \text{ 元}$$

即武汉十里公司“中大十里二期、三期项目”评估价值为 2,079,906,000.00 元，评估增值 475,571,348.42 元，增值率为 29.64%。

### （3）评估结果

存货账面价值为 1,751,716,470.61 元，评估价值 2,281,099,755.86 元，评估增值 529,383,285.25 元，增值率为 30.22%。

## 5. 流动资产评估结论及其分析

流动资产账面价值为 1,982,143,044.03 元，评估价值为 2,509,654,445.93 元，评估增值 527,511,401.90 元，增值率为 26.61%。（详见流动资产评估汇总表、明细表）。

## （二）非流动资产评估说明

### 1. 设备类固定资产

#### （1）评估对象概况

列入评估范围的设备类固定资产包括运输设备 4 辆、电子设备 100 台（套）。具体情况如下表：

| 序号     | 项目           | 数量  | 账面原值         | 账面净值       |
|--------|--------------|-----|--------------|------------|
| 1      | 固定资产----车辆   | 4   | 2,045,957.88 | 750,296.46 |
| 2      | 固定资产----电子设备 | 100 | 522,215.50   | 211,556.40 |
| 总计     |              | 104 | 2,568,173.38 | 961,852.86 |
| 减：减值准备 |              | -   | -            | -          |
| 合计     |              | 104 | 2,568,173.38 | 961,852.86 |



列入本次评估范围的设备分布在公司办公场所内，其中电子设备 100 台（套）、运输设备 4 辆，主要为电脑、复印机、空调等办公设备。委估设备购置时间主要在公司成立后陆续购置，固定资产账面原值主要为设备的购置费。经评估人员现场查看了解，列入评估范围的设备总体状况较好，能够满足办公需要。

## （2） 评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定以重置成本法为主的评估方法，采用重置成本法进行评估是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，或在确定综合成新率的基础上，计算机器设备评估价值的一种评估方法。本次评估采用的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

### 1) 重置价值的确定

#### ① 电子设备重置价值的确定

本次评估对象主要为电脑、复印机、空调等电子设备，因该类设备所需的安装调试费、运输费用均含在设备购置费中，因此重置价值即为设备市场购置价格。评估人员依据被评估单位提供的设备评估明细表所列的设备型号、规格、数量，收集近期设备出厂购置价格资料，对设备进行电话询价，确定出本次评估设备的购置价格，即设备重置价值。

#### ② 车辆重置价值的确定

车辆通过市场询价取得购置价，再加上车辆购置税及其他费用作为其重置价值，其中车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》和《车辆购置税征收管理办法》规定，按计税依据的 10% 确定，其他费用主要为车检费、办照费等。其公式如下：

$$\text{重置价值} = \text{车辆购买价格} + \text{车辆购置税} + \text{其他费用}$$

### 2) 成新率的确定

#### ① 电子设备的成新率

因委估设备技术更新较快，评估人员现场勘察，设备使用状况正常，故以年限法确定其成新率，计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

其中尚可使用年限根据机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》中的设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度以及实际使用状况综合分析确定。

## ② 运输车辆成新率

参照国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

I 勘察法成新率 A

II 年限法成新率  $B = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

III 行驶里程成新率  $C = \text{尚可行驶里程} / (\text{尚可行驶里程} + \text{已行驶里程}) \times 100\%$

IV 综合成新率  $= \min\{A, B, C\}$

## ③ 设备经济使用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》，并结合实际使用状况确定主要设备的经济使用年限如下：

运输设备 10-12 年

空调 8 年

办公设备 8 年

电脑、打印机 4-6 年

### 3) 评估价值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。

计算公式如下：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

另外，对于目前已经难以询到重置价而二手车市场成交比较活跃的车辆，采用市场法评估。

### (3) 评估结果

设备类固定资产账面价值 961,852.86 元，评估价值 1,189,950.00 元，评估增值 228,097.14 元，增值率为 23.71 %。评估增值的主要原因是：评估中考虑的设备经济寿命年限大于财务计提折旧的年限以及设备市场价格的变化等。

## 2. 长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 955,017.02 元，为生产经营租赁的办公室装修工程的摊余成本。评估人员了解了有关长期待摊费用的形成、预计受益期、尚存受益期及已摊销情况等，查阅了原始入账凭证。

经核实，项目经复核原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，以剩余受益期应分摊的金

额确定评估价值。

长期待摊费用的评估结果为 955,017.02 元。

### 3. 递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 82,508.49 元，是根据企业会计准则确认的可以在以后年度应纳税所得额中抵扣的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。

评估人员了解了有关递延所得税资产的形成原因、预计转回期限等情况，查阅了原始入帐凭证，了解其计算过程，确认其入账价值是否有误，企业所计提的递延所得税资产系坏账准备及可抵扣亏损所引起，本次评估除应收武汉市墙体材料改革办公室外，其余坏账准备评估为零处理，故递延所得税资产以其他应收款预计损失乘以相应的所得税税率确认为评估值。

递延所得税资产评估值为 494,606.10 元，评估增值 412,097.61 元，增值率为 499.46 %。

## （三）流动负债评估说明

### 1. 应付账款

应付账款账面价值 39,782,243.68 元，主要为应付的货款、工程款等。通过核对明细账与总账的一致性、查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，各项负债均为企业应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付账款评估价值为 39,782,243.68 元。

### 3. 预收款项

预收款项账面价值 1,010,214,592.00 元，为企业根据业务合同或业务双方约定而预先收取的购房定金、车位定金及房款。评估人员通过核对明细账与总账的一致性，并进行了必要的替代程序，核对了相关业务合同和进账凭证等资料确定债务的存在，同时注意核实所对应项目的发生成本是否进行过结转，根据收入实现、成本结转的匹配原则来确定所有款项是否真属预收性质，经核实，预收款项确属尚不能确认为收入的预收款项，企业基准日后需以产品或服务提供给对方，是企业应承担的债务，以经核实的账面价值确认为评估价值。

预收款项评估价值为 1,010,214,592.00 元。

### 4. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 92,066.10 元，主要为企业依照政策规定提取的工会经费及职工教育经费，评估人员核对了明细账与总账的一致性，检查了该公司的劳动工资和奖励制度，查阅章程等相关文件规定，复核公司计提依据，职工薪酬的计提符合计提标准的要求。经核实，应付职工薪酬均为实际承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付职工薪酬评估价值为 92,066.10 元。

## 5. 应交税费

应交税费账面价值为 51,150,945.66 元，主要包括应缴的所得税、房产税、土地使用税及个人所得税。评估人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误。应交税费以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应交税费评估价值为 51,150,945.66 元。

## 6. 应付利息

应付利息账面价值 1,131,076.38 元，为企业向中大房地产集团有限公司和中航信托股份有限公司的款项，按约定的利率计算自起息日至评估基准日应支付尚未支付的利息，经核实无误。以经核实后账面值确认评估价值。

应付利息评估价值为 1,131,076.38 元。

## 7. 其他应付款

其他应付款账面价值 225,255,769.96 元，主要包括应付质保金、履约保证金、保证金及奖金等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，核对了相关的凭证及有关资料，经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估价值为 225,255,769.96 元。

## 8. 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值为 480,000,000.00 元，系向中大房地产集团有限公司借入的一年内到期的长期借款。

评估人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况，并对全部银行借款进行了函证，回函相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核各项借款均需支付，以核实后的账面价值为评估价值。

一年内到期的长期借款评估价值为480,000,000.00元。

## 9. 流动负债评估结论及其分析

流动负债账面价值 1,807,626,693.78 元，评估价值 1,807,626,693.78 元。（详见流动负债评估汇总表、明细表）

### （四）非流动负债评估说明

#### 1. 长期借款

长期借款账面价值 200,000,000.00 元，系向中大房地产集团有限公司借入的期限在一年以上的借款，评估人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况，并对全部银行借款进行了函证，回函相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，各项借款均需支付，以核实后的账面价值为评估价值。

长期借款评估价值为 200,000,000.00 元。

## 2. 非流动负债评估结论及其分析

非流动负债账面价值为 200,000,000.00 元，评估价值为 200,000,000.00 元。（详见非流动负债评估汇总表、明细表）。

## 八、评估结论及分析

根据有关资产评估的相关准则和法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则及必要的工作程序，采用资产基础法对武汉十里公司的股东全部权益价值进行了评估。经评估，采用资产基础法评估的武汉十里公司的股东全部权益价值为 504,667,325.27 元，具体评估结论如下：

金额单位：人民币元

| 资产项目    |    | 账面价值             | 评估价值             | 增减值            | 增减率%       |
|---------|----|------------------|------------------|----------------|------------|
|         |    | A                | B                | C=B-A          | D=C/A×100% |
| 流动资产    | 1  | 1,982,143,044.03 | 2,509,654,445.93 | 527,511,401.90 | 26.61      |
| 其中：存货   | 2  | 1,751,716,470.61 | 2,281,099,755.86 | 529,383,285.25 | 30.22      |
| 非流动资产   | 3  | 1,999,378.37     | 2,639,573.12     | 640,194.75     | 32.02      |
| 其中：固定资产 | 4  | 961,852.86       | 1,189,950.00     | 228,097.14     | 23.71      |
| 其中：设备类  | 5  | 961,852.86       | 1,189,950.00     | 228,097.14     | 23.71      |
| 长期待摊费用  | 6  | 955,017.02       | 955,017.02       |                |            |
| 递延所得税资产 | 7  | 82,508.49        | 494,606.10       | 412,097.61     | 499.46     |
| 资产合计    | 8  | 1,984,142,422.40 | 2,512,294,019.05 | 528,151,596.65 | 26.62      |
| 流动负债    | 9  | 1,807,626,693.78 | 1,807,626,693.78 |                |            |
| 非流动负债   | 10 | 200,000,000.00   | 200,000,000.00   |                |            |
| 负债合计    | 11 | 2,007,626,693.78 | 2,007,626,693.78 |                |            |
| 所有者权益   | 12 | -23,484,271.38   | 504,667,325.27   | 528,151,596.65 | 2,248.96   |

评估结果与账面所有者权益比较增值 528,151,596.65 元，增值率 2,248.96%，增值主要原因为存货利用假设开发法考虑了未来适当的利润评估增值 529,383,285.25 元。

## 九、特殊事项说明

（一）在对武汉十里公司股东全部权益价值评估中，本公司对武汉十里公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托方和被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和武汉十里公司的股东全部权益价值结果会受到影响。

（二）我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对实物资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对建筑物遮盖、未暴露

及难以接触到的部分，我们未采取开挖等措施进行勘查，对机器设备的工作环境、运行状况、外观等进行了了解核实，未借用任何质量检测仪器进行设备的质量检测。我们依据委托方提供的资料进行评估，不承担对估价对象的质量进行调查的责任。

（三）截至评估基准日，“中大十里新城”一期工程虽然已完工，但是尚未完成工程审价报告和竣工决算，根据当前武汉十里公司工程部门掌握的情况预计尚有 20,076,076.20 元成本需要支付，本次评估按照该上述金额在应付账款中暂估，如果报告日后实际发生的成本与本次暂估额有差异，将会对评估值产生影响。

（四）根据武汉十里公司提供的说明，参照以前同类项目的土地增值税清算方法，本次按照 5% 的扣除限额计算，同时开发成本按照实际发生的进行列支扣除，若最终土地增值税清算时，允许扣除的财务费用金额及开发成本与预测金额不一致，将影响评估结果。

（五）截至评估基准日，关联方为武汉十里公司提供委托借款期末余额情况如下表所示：

单位：万元

| 关联方名称       | 贷款金融机构   | 借款金额      | 借款日       | 到期日       | 年利率   |
|-------------|----------|-----------|-----------|-----------|-------|
| 中大房地产集团有限公司 | 杭州银行浣纱支行 | 20,000.00 | 2016-4-15 | 2017-7-12 | 9.00% |
|             |          | 35,000.00 | 2015-7-13 | 2017-7-12 | 6.00% |
| 小计          |          | 55,000.00 |           |           |       |

（六）截至评估基准日，武汉十里公司抵押担保事项如下表所示：

单位：元

| 放款银行（或机构）名称 | 发生日期      | 到期日       | 年利率%  | 币种  | 借款金额           | 抵押物              |
|-------------|-----------|-----------|-------|-----|----------------|------------------|
| 中航信托股份有限公司  | 2015/9/29 | 2017/9/28 | 5.94% | RMB | 130,000,000.00 | 武国用（2014）第 248 号 |

（七）评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（八）本次评估中房地产开发企业土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补”。由于企业实际尚未完成对土地增值税的汇算清缴工作，若评估考虑与实际情况不符，对评估结论会造成一定影响。

（九）根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改

征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，武汉十里公司“中大十里新城”二期适用简易计税方法，增值税税率为 5%，本次评估在测算中对武汉十里公司“中大十里新城”二期自 2016 年 5 月 1 日后的预收房款采用简易计税方法计算增值税；“中大十里新城”三期目前尚未办理《建筑工程施工许可证》，也未签订建筑工程承包类合同，故属于新项目征税，即按照 11% 的税率缴纳增值税。

（十）截至报告日，武汉十里公司“中大十里新城”二期，尚存 11#、17#以及 20#四分之三及部分零散楼盘未售，合计未售面积约 44,079.85 平方米，目前暂时停售，本次评估按照预计 2017 年第一季度恢复销售考虑。

（十一）被评估单位已确认不存在账外资产及负债的可能，因此我们没有对可能存在的账外资产及负债进行清查核实和评估。

（十二）本次评估时采用的项目后续工程支出为管理层预计，未考虑项目后续工程支出可能与项目工程竣工决算存在差异从而对评估结果产生的影响。

（十三）本次评估基于基准日时项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了合理判断，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。

（十四）在资产基础法评估时，除存货外，未对其他资产、负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

（十五）本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑评估对象流动性、控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

（十六）本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

（十七）本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

## 第二部分评估说明附件

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日审计报告

附件三、权属资料

附件四、武汉十里公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表



附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日审计报告

### 附件三、权属资料

附件四、武汉十里公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

## 目 录

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 第一部分、中大房地产集团上虞有限公司评估说明 ..... | 1  |
| 第二部分、评估说明附件 .....            | 23 |

## 第一部分 中大房地产集团上虞有限公司评估说明

因阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”）摘牌收购中大房地产集团有限公司的部分房地产公司股权，为此委托万邦资产评估有限公司对该经济行为所涉及的部分长期股权投资进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。为确定中大房地产集团上虞有限公司（以下简称“中大上虞公司”）的长期股权投资价值，需对中大上虞公司的股东全部权益价值进行评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对中大上虞公司的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对中大上虞公司的股东全部权益价值进行了评估。现将中大上虞公司的资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、被评估单位概况

#### 1. 企业名称、类型与组织形式

- 1) 名称：中大房地产集团上虞有限公司（以下简称“中大上虞公司”）
- 2) 住所：绍兴市上虞区百官街道市民大道 678 号十层
- 3) 法定代表人：赵海蛟
- 4) 企业性质：有限责任公司
- 5) 注册资金：贰亿伍仟万元整
- 6) 统一社会信用代码：913306040631647820
- 7) 发照机关：绍兴市上虞区市场监督管理局
- 8) 经营范围：房地产开发经营。（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）

#### 2. 企业概况：

中大房地产集团上虞有限公司成立于 2013 年 2 月 28 日，由中大房地产集团有限公司和 4 位自然人股东：陈华东、林国成、赖娟英和徐晔共同出资组建，注册资本 5000 万元。其中：中大房地产集团有限公司出资 4,500 万元，占注册资本的 90%；陈华东出资 300 万元，占注册资本的 6%；林国成出资 107.5 万元，占注册资本的 2.15%；赖娟英出资 62.5 万元，占注册资本的 1.25%；徐晔出资 30 万元，占注册资本的 0.60%。

根据中大上虞公司 2015 年 5 月 2 日的股东会决议和修改后的章程规定，中大上虞公司申请增加注册资本 20000 万元，由中大房地产集团有限公司出资认购；同时股东陈华东将其持有的 50 万元股权转让给中大房地产集团有限公司。增资后的注册资本为 25000 万元，其中：中大房地产

集团有限公司出资 24,550 万元，占注册资本的 98.2%；陈华东出资 250 万元，占注册资本的 1%；林国成出资 107.5 万元，占注册资本的 0.43%；赖娟英出资 62.5 万元，占注册资本的 0.25%；徐晔出资 30 万元，占注册资本的 0.12%。

截至评估基准日，公司注册资本及股权结构未发生变动。

### 3. 近三年企业的财务状况及经营业绩

中大上虞公司近三年的财务状况主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

| 时间<br>项目 | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|----------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产     | 567,850,055.49   | 719,543,901.72   | 980,756,461.70   |
| 非流动资产    | 1,851,127.33     | 2,075,030.76     | 2,410,046.36     |
| 资产总计     | 569,701,182.82   | 721,618,932.48   | 983,166,508.06   |
| 流动负债     | 121,628,290.80   | 482,106,944.90   | 611,659,762.41   |
| 非流动负债    | 400,000,000.00   | 200,000,000.00   | 150,000,000.00   |
| 负债总计     | 521,628,290.80   | 682,106,944.90   | 761,659,762.41   |
| 所有者权益    | 48,072,892.02    | 39,511,987.58    | 221,506,745.65   |

近三年的经营业绩主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

| 年度<br>项目 | 2013 年度       | 2014 年度       | 2015 年度        |
|----------|---------------|---------------|----------------|
| 营业收入     | 0.00          | 0.00          | 0.00           |
| 营业成本     | 0.00          | 0.00          | 0.00           |
| 利润总额     | -1,927,107.98 | -8,564,745.21 | -18,029,548.54 |
| 净利润      | -1,927,107.98 | -8,560,904.44 | -18,005,241.93 |

备注：2013 年、2014 年、2015 年数据经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并均出具了无保留意见审计报告。

### 4. 开发项目概况

“中大君悦龙山”位于上虞城东，百横公路南侧，项目名称为君悦龙山，于 2012 年 11 月 21 日取得三个地块使用权，使用权面积共计为 130,330 平方米。根据绍兴市上虞区规划局批准的项目规划显示，项目总用地面积 130330 平方米，容积率为 1.65，绿地率为 27.60%，总建筑面积 303989.70 平方米，其中地上建筑面积 214943.91 平方米，地下建筑面积 88307.92 平方米，架空层建筑面积 727.87 平方米。其中 J1-1 地块集中建造 3 层多联排住宅，局部 1 层地下车库，共有住宅 119 套（29,509.99 平方米），物业用房 13.94 平方米，机动车停车位 266 个（地上 8 个，地下 258 个）；J1-2 地块建造 18 层为主的高层住宅，沿街 2 层商业，配套幼儿园，1 层地下车库，共有住

宅 1628 套 (170,822.29 平方米), 配套商业 2,834.94 平方米, 幼儿园 3,670.29 平方米, 物业及社区用房等 1,624.56 平方米, 机动车停车位 1383 个 (地上 188 个, 地下 1195 个); J1-3 地块集中建造商业用房, 其中商业用房 4,587.93 平方米, 物业及社区用房等 1,889.97 平方米, 机动车停车位 31 个 (地上 11 个, 地下 20 个)。

“中大君悦龙山”项目共三个地块, 主要分 2 期开工建设, 具体如下:

| 序号 | 业态类型      | 分布地块及面积             | 开工时间       | 预计完工时间      |
|----|-----------|---------------------|------------|-------------|
| 1  | 一期高层      | J1-2 部分 (34071 平方米) | 2014 年 7 月 | 2016 年 4 季度 |
| 2  | 一期排屋      | J1-1 地块 (40816 平方米) | 2014 年 9 月 | 2017 年 3 季度 |
| 3  | 二期 (高层)   | J1-2 部分 (51107 平方米) | 2016 年 3 月 | 2019 年 1 季度 |
| 4  | 二期 (配套商业) | J1-3 地块 (4336 平方米)  | 2015 年 5 月 | 已完工         |

截至评估基准日, 中大君悦龙山项目已取得土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证以及建筑工程施工许可证, 中大上虞公司于 2014 年 12 月 25 日和 2015 年 11 月 3 日分别领取了一期高层及排屋的商品房预售证。具体权证办理情况如下:

(1) 土地权证

| 序号 | 土地权证编号                    | 土地面积 (m <sup>2</sup> ) | 土地用途                     | 取得日期       |
|----|---------------------------|------------------------|--------------------------|------------|
| 1  | 虞市国用 (2014) 第 00557 号     | 40816                  | 住宅、批发零售、住宿餐饮、教育 (幼儿园) 用地 | 2012/11/21 |
| 2  | 上虞市国用 (2014) 第 00558 号    | 85178                  | 住宅、批发零售、住宿餐饮、教育 (幼儿园) 用地 | 2012/11/21 |
| 3  | 绍兴市上虞区国用 (2014) 第 07320 号 | 4336                   | 住宅、批发零售、住宿餐饮、教育 (幼儿园) 用地 | 2012/11/21 |
| 4  | 合计                        | 130,330                |                          |            |

(2) 建设用地规划许可证

| 序号 | 建设用地规划许可证号            | 用地单位          | 项目名称                     | 面积 (m <sup>2</sup> ) |
|----|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------------|
| 1  | 地字第 330682201300169 号 | 中大房地产集团上虞有限公司 | 上虞路东 (2011) J1-1-2-3 号地块 | 130,330              |

(3) 建设工程规划许可证

| 序号 | 建设工程规划许可证号            | 建设单位          | 项目名称          | 建设规模 (m <sup>2</sup> ) (地上) |
|----|-----------------------|---------------|---------------|-----------------------------|
| 1  | 建字第 330682201400054 号 | 中大房地产集团上虞有限公司 | 商住 (中大君悦龙山一期) | 100,391.30                  |
| 2  | 建字第 330682201500022 号 | 中大房地产集团上虞有限公司 | 商住 (中大君悦龙山二期) | 114,562.61                  |
| 3  | 合计                    |               |               | 214,953.91                  |

(4) 建筑工程施工许可证



| 序号 | 施工许可证号             | 建设单位          | 工程名称                 | 建设规模                            | 设计单位         | 施工单位         | 监理单位         |
|----|--------------------|---------------|----------------------|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 1  | 330622201409300101 | 中大房地产集团上虞有限公司 | 中大君悦龙山一期 I 标工程       | 地上 29523.93 平方米；地下 25717.30 平方米 | 汉嘉设计集团股份有限公司 | 浙江银力建设集团有限公司 | 浙江智杰建设管理有限公司 |
| 2  | 330622201407080201 | 中大房地产集团上虞有限公司 | 中大君悦龙山一期 II 标工程      | 地上 71048.61 平方米；地下 26367.80 平方米 | 汉嘉设计集团股份有限公司 | 浙江中成建工集团有限公司 | 浙江智杰建设管理有限公司 |
| 3  | 330682201603160201 | 中大房地产集团上虞有限公司 | 中大君悦龙山二期北标工程         | 77362.58 平方米                    | 汉嘉设计集团股份有限公司 | 浙江中成建工集团有限公司 | 浙江智杰建设管理有限公司 |
| 4  | 330682201603300101 | 中大房地产集团上虞有限公司 | 中大君悦龙山二期南标工程         | 65782.96 平方米                    | 汉嘉设计集团股份有限公司 | 浙江银力建设集团有限公司 | 浙江智杰建设管理有限公司 |
| 5  | 33062220150540101  | 中大房地产集团上虞有限公司 | 中大君悦龙山 J1-3 区块 1#楼工程 | 地上 6477.9 平方米；地下 1708.62 平方米    | 汉嘉设计集团股份有限公司 | 浙江银力建设集团有限公司 | 浙江智杰建设管理有限公司 |

## (5) 商品房预售证

| 序号 | 预售证号                   | 房屋坐落地点                                           | 用途性质 | 境内 预售建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |
|----|------------------------|--------------------------------------------------|------|-----------------------------|
| 1  | 虞售许字 (2014) 第 041 号    | 君越龙山小区 (一期) 2 幢、3 幢、5 幢、6 幢、7 幢、8 幢              | 住宅   | 普通住宅 66224.24 平方米           |
| 2  | 绍市售许字 (2015) 第 07027 号 | 君越龙山小区 (一期) A1-A3、A5-A12、A15-A23、A25-A33、A35-A38 | 住宅   | 普通住宅 29509.99 平方米；          |

截至评估基准日，中大君悦龙山项目一期高层及排屋工程均为毛坯房，主体均已经结顶，内外墙完成粉刷，脚手架已全部拆除，铝合金门窗、石材幕墙工程也接近尾声；二期配套商业部分已全部完工；二期高层尚处于建设阶段。

## 5. 目前执行的主要会计政策

## (1) 会计制度

执行财政部于 2006 年 2 月颁布的企业会计准则及其后颁布的应用指南和解释。

## (2) 会计期间

会计年度采用公历年制，即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## (3) 记账原则和计价基础

以权责发生制为记账原则，以历史成本为计价基础。

## (4) 记账本位币

人民币。

## (5) 执行的固定资产折旧办法

年限平均法。

## 6. 主要税项及税率

主要税项为营业税，自 2016 年 5 月 1 日起作为增值税一般纳税人，老项目按 5% 的税率简易征收。城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、水利建设基金、企业所得税和土地使用税。其中营业税税率为 5%、城市维护建设税税率为 7%、教育费附加征收率为 3%、地方教育附加征收率为 2%；企业所得税税率为 25%。

## 二、评估对象和评估范围

评估对象为中大上虞公司的股东全部权益。

评估范围为中大上虞公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括设备类固定资产、长期待摊费用）、流动负债及非流动负债。

评估基准日被评估单位经注册会计师审计后的资产、负债及所有者权益的账面价值分别为 1,025,744,464.45 元、974,686,799.23 元和 51,057,665.22 元。

具体内容列表如下：

金额单位：人民币元

| 项 目          | 账面价值                    |
|--------------|-------------------------|
| 流动资产         | 1,023,919,867.17        |
| 非流动资产        | 1,824,597.28            |
| 其中：固定资产      | 1,143,550.77            |
| 其中：电子设备      | 233,637.10              |
| 车辆           | 909,913.67              |
| 长期待摊费用       | 681,046.51              |
| <b>资产合计</b>  | <b>1,025,744,464.45</b> |
| 流动负债         | 481,108,399.23          |
| 非流动负债        | 493,578,400.00          |
| <b>负债合计</b>  | <b>974,686,799.23</b>   |
| <b>所有者权益</b> | <b>51,057,665.22</b>    |

备注：中大上虞公司于评估基准日的资产、负债和所有者权益已经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了立信中联审字[2016]D-0644 号审计报告。

列入评估范围的主要资产包括货币资金、其他应收款、存货及有关负债等。

## 三、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投资价值

值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后,根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素,最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二)市场价值的定义: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。

#### 四、评估基准日

评估基准日为2016年9月30日。

#### 五、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提,产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变;

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提;

3. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提。被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用,不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式;

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、健全、合法、可靠,不存在其他法律障碍,也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资料进行必要的和有限的抽查验证或分析,但对其准确性不做保证。

5. 本次评估假设企业开发的项目能按计划顺利开发完成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、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响,开发成本能有效控制在预算范围内;

6. 假设开发项目在建设过程中按现有的规划、设计文件标准、概预算文件、国家和地方有关收费标准执行,项目费用的支付符合现行的有关合同、协议、文件及有关部门规定的费用标准;

7. 假设开发项目在预测期的收入、成本、费用、税金均在年度内均匀发生;

当这些前提及假设条件因素因未来经济环境发生较大变化等原因改变时,评估人员将不承担由于前提及假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

#### 六、评估方法

依据现行资产评估准则的规定,资产评估基本方法包括市场法、收益法及资产基础法。进行资产评估,要根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种资产评估基本方法的适用性恰当选择资产评估基本方法。

市场法,是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于无法找到与被评估单位规模相近、生产

经营情况相似的股权交易案例以及可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为标的进行的评估方法。中大上虞公司主要经营房地产开发，待该项目开发完成后，后续能否拿地存在不确定性，故未来收益及风险不能合理预测，故不适宜采用收益法进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。中大上虞公司各项资产负债权属清晰，且相关资料齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据上述分析，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，确定本次采用资产基础法评估。最终确定中大上虞公司的股东全部权益的评估价值。

## 七、资产清查核实情况及评估技术说明

### （一）流动资产评估说明

#### 1. 货币资金

货币资金包括库存现金和银行存款，账面价值为 8,009,328.58 元，其中：库存现金 735.90 元、银行存款 8,008,592.68 元。

##### （1） 现金

库存现金是指存放在财务部出纳处的库存现金，账面价值为 735.90 元。评估人员在财务处负责人和出纳人员的陪同下对评估现场工作日的库存现金进行了盘点，按照基准日至盘点日现金收支总额，倒推至基准日余额，并同现金记账和总账账户余额核对，金额无误。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

现金评估价值为 735.90 元。

##### （2） 银行存款

银行存款账面值为 8,008,592.68 元，共有 9 个人民币账户，分别存在中国建设银上虞支行、中国工商银行股份有限公司浙江省上虞道墟支行、中国银行股份有限公司上虞经济开发区支行、杭州银行浣纱支行、中国邮政储蓄银行股份有限公司绍兴市上虞区支行等。评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，对大额的账户进行了函证，并获得回函确认，经核实账表均相符。经核实后，未有影响净资产的未达账项。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

银行存款评估价值为 8,008,592.68 元。

货币资金评估价值为 8,009,328.58 元，其中：现金 735.90 元、银行存款 8,008,592.68 元。

#### 2. 预付款项

预付款项账面价值 932,349.15 元, 主要为预付销售费、保证金等, 评估人员查阅了相关付款凭证等原始凭证及明细账和总账, 账账、账表相符。经核实, 预付款项属正常业务, 对方单位为经常往来客户, 所对应的权利, 评估人员已核实相关付款凭证予以确认, 期后能够实现其相应的权益, 以经核实后的账面价值确认评估价值。

预付款项评估价值 932,349.15 元。

### 3. 其他应收款

其他应收款账面价值 9,743,528.56 元, 其中账面余额 10,254,777.19 元, 坏账准备 511,248.63 元, 内容包括保证金、备用金、押金等。其中账龄在 1 年以内的有 46,200.00 元, 占总金额的 0.45%; 账龄在 1-2 年的有 3,488,077.19 元, 占总金额的 34.01%; 账龄在 2-3 年的有 5,662,000.00 元, 占总金额的 55.21%; 账龄在 3 年以上的有 1,058,500.00 元, 占总金额的 10.33%。坏账准备按账龄分析法提取。

评估人员核对了明细账与总账的一致性, 并通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性, 了解款项收回的可能性及坏账的风险。经过与被评估单位沟通核实, 应收上虞墙体材料改革办公室墙改基金以及绍兴市上虞区散装水泥办公室押金按照以往浙江省内退还比例约为 70%, 本次评估按照 70%予以确认, 除上述款项外, 其余应收款无充分证据表明无法全额收回, 故本次评估对其他应收款以核实后账面余额进行确认, 同时将计提的坏账准备评估为零。

其他应收款评估价值为 9,208,354.03 元, 评估减值 535,174.53 元, 减值率为 5.49%。

### 4. 存货

存货账面价值为 986,518,663.71 元, 其中账面余额为 1,143,278,663.71 元, 存货跌价准备 156,760,000.00 元, 为开发成本, 系中大上虞公司在开发的房地产项目, 项目名称为中大君悦龙山, 该项目位于上虞城东, 百横公路南侧。

项目总用地面积 130330 平方米, 容积率为 1.65, 绿地率为 27.60%, 总建筑面积 303989.70 平方米, 其中地上建筑面积 214943.91 平方米, 地下建筑面积 88307.92 平方米, 架空层建筑面积 727.87 平方米。其中 J1-1 地块集中建造 3 层多联排住宅, 局部 1 层地下车库, 共有住宅 119 套 (29,509.99 平方米), 物业用房 13.94 平方米, 机动车停车位 266 个 (地上 8 个, 地下 258 个); J1-2 地块建造 18 层为主的高层住宅, 沿街 2 层商业, 配套幼儿园, 1 层地下车库, 共有住宅 1628 套 (170,822.29 平方米), 配套商业 2,834.94 平方米, 幼儿园 3,670.29 平方米, 物业及社区用房等 1,624.56 平方米, 机动车停车位 1383 个 (地上 188 个, 地下 1195 个); J1-3 地块集中建造商业用房, 其中商业用房 4,587.93 平方米, 物业及社区用房等 1,889.97 平方米, 机动车停车位 31 个 (地

上 11 个，地下 20 个)。开发成本具体如下表所示：

| 序号  | 名称及规格型号  | 金额               |
|-----|----------|------------------|
| 合 计 |          | 1,143,278,663.71 |
| 1   | 土地出让金及税金 | 537,829,959.00   |
| 2   | 前期工程费    | 35,377,380.22    |
| 3   | 基础设施费    | 45,865,683.27    |
| 4   | 建安工程费    | 341,144,864.23   |
| 5   | 配套设施费    | 3,988,887.40     |
| 6   | 开发间接费    | 7,378,622.88     |
| 7   | 财务费用     | 171,693,266.71   |

在开发项目的具体建筑物业类型以及面积情况见下表：

单位：平方米

| 序号 | 建设项目名称 | 住宅(平方米)    | 商铺(平方米) | 幼儿园、物业及社区用房<br>(平方米) | 储藏室    | 地下车库(车<br>位) |
|----|--------|------------|---------|----------------------|--------|--------------|
| 1  | 中大君悦龙山 | 200,332.28 | 7422.87 | 7,198.76             | 1411 个 | 1473 个       |

根据资料搜集、评估目的等情况，本次采用动态假设开发法进行评估，即将评估对象在开发过程中预期各年销售收入扣减开发成本支出、销售管理费用、税费等后的现金流通过适当的折现率予以折现后的现值累加所得的净现值作为评估对象的评估值的方法。计算公式为：

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

其中：Ri：项目产生的各年现金流

各年现金流=年销售收入—开发成本支出—销售税金—销售管理费用支出—土地增值税—所得税

i：折现率

n：后续房地产项目开发所需的时间

#### (1) 销售收入的确定

中大君悦龙山项目开发物业类型包括排屋、住宅、商业和车位。经评估人员与被评估单位销售部人员对待估项目所在地区竞品物业“锦江丁香园”、“阳光海岸”、“尚御府”、“绿城龙山玫瑰园”等楼盘的销售价格进行了调查，通过对地理位置、项目规模、交通状况、周边配套、建筑风格及用材、装修标准、园区绿化及配套及物业管理等因素的综合分析比较，并结合前期实际预售状况，按以下原则确定预计售价：

A. 对于已签订合同或已约定售价的房产，根据公司提供的销售合同或销售部门记录，确定房产预计可实现售价；

B. 对于其他尚未约定售价的房产，根据公司提供的最新销售定价、最近售价情况，中大上

虞公司中大君悦龙山项目高层的住宅均价在 7000-7600 元/平米，其中该价格包含赠送车位，扣除车位后，高层住宅均价在 6500-7000 元/平方米，但是去化率较慢，经过与管理层与销售人员的沟通，其去化率较慢的主要原因是交通不便导致，本次评估在了解了周围类似房产市场调查情况，结合中大君悦龙山项目未来的交通改善因素，综合分析确定一期高层维持目前的销售价格，二期在三环东路连接线建设工程完成后，售价将会有所提升，本次评估二期高层住宅均价在 7500-8000 元/平米、排屋均价在 13500-15000 元/平米、商业均价在 13000-15000 元/平米、储藏室 2.5 万元/个、地下车位 7.5 万元/个。自 2016 年 5 月 1 日起，中大上虞公司的收入为不含增值税收入。

评估人员通过了解目前的上虞房地产市场状况，结合中大上虞公司的经营计划和市场情况，则君悦龙山项目的销售进度及收入计算如下：

各年预计销售现金流入见下表：

价格单位：元

| 物业类型 | 销售收入合计           | 基准日之前          | 2016 年 10 月-12 月 | 2017 年度        | 2018 年度        | 2019 年度        | 2020 年度        |
|------|------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 住宅   | 1,179,568,861.92 | 195,912,389.82 | 19,979,023.52    | 388,573,262.48 | 322,834,970.38 | 145,559,960.00 | 106,709,255.72 |
| 排屋   | 409,093,773.10   | 54,232,880.61  | 73,980,605.29    | 112,352,114.88 | 112,352,114.88 | 56,176,057.44  | -              |
| 商业   | 100,641,114.29   | -              | -                | 25,160,278.57  | 30,192,334.29  | 30,192,334.29  | 15,096,167.14  |
| 储藏室  | 33,595,238.09    | -              | -                | 13,519,047.62  | 12,142,857.14  | 4,958,333.33   | 2,975,000.00   |
| 车位   | 67,499,999.98    | -              | -                | 25,564,285.71  | 22,078,571.42  | 10,014,285.71  | 9,842,857.14   |
| 合计   | 1,790,398,987.38 | 250,145,270.43 | 93,959,628.81    | 565,168,989.26 | 499,600,848.11 | 246,900,970.77 | 134,623,280.00 |

## (2) 开发成本支出的确定

要建成一个完整可售的房产开发项目，开发成本支出一般包括土地成本、前期工程费用、建安工程费用、基础设施费用、配套设施费用以及开发间接费用等内容。

其中土地成本已全额支付。前期、配套费用根据省市有关文件及费用定额、相关配套工程合同并结合该项目前期费用实际发生的费用情况综合确定，建安成本包括土建成本、安装工程费用、装修成本及不可预见费，根据该项目的相关造价预算资料及建造合同及类似项目造价指标综合确定。开发间接成本根据企业预算结合同类房产开发企业一般费用标准确定。根据项目的施工进度计划估算的各年开发成本支出如下表：

单位：元

| 年份   |      | 基准日之前          | 2016 年 10-12 月 | 2017 年度        | 2018 年度       | 2019 年度       | 2020 年度       | 2021 年度       | 2022 年度       |
|------|------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 建设投资 | 土地   | 537,829,959.00 |                |                |               |               |               |               |               |
|      | 前期费用 | 40,486,530.00  | 5,111,662.34   | 2,334,414.27   | 1,327,393.39  |               |               |               |               |
|      | 基础设施 | 68,940,990.00  | 9,742,464.01   | 42,598,716.00  | 29,247,045.50 | 10,111,710.45 | 8,272,959.22  | 3,379,032.89  | 3,902,081.93  |
|      | 建安工程 | 302,078,627.00 | 58,355,690.91  | 126,659,539.00 | 94,839,577.08 | 39,383,321.11 | 24,048,417.55 | 11,815,604.15 | 14,942,813.20 |
|      | 配套设施 | 8,105,529.00   | 212,000.00     | 2,650,000.00   | 1,325,000.00  | 291,500.00    | 665,971.00    |               |               |

|    |         |                  |               |                |                |               |               |               |               |
|----|---------|------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|    | 开发间接费   | 14,035,510.00    | 6,189,902.38  | 2,578,682.80   | 1,210,179.08   | 720,240.24    | 472,385.50    |               |               |
|    | 其他（预备费） | 0.00             | 1,500,000.00  | 3,694,500.00   | 3,694,500.00   | 3,000,000.00  | 1,800,750.00  | 907,500.00    | 402,750.00    |
|    | 资本性支出   | 171,693,266.71   |               |                |                |               |               |               |               |
| 合计 |         | 1,143,170,411.71 | 81,111,719.64 | 180,515,852.07 | 131,643,695.05 | 53,506,771.80 | 35,260,483.27 | 16,102,137.04 | 19,247,645.13 |

### （3）营业税金及附加

营业税金及附加主要为营业税、增值税、城建税、教育费附加、水利建设专项资金及印花税。

根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，中大上虞公司适用简易计税方法，即：简易计税方法的应纳税额，是指按照销售额和增值税征收率计算的增值税额，不得抵扣进项税额。应纳税额计算公式：

$$\text{应纳税额} = \text{销售额} \times \text{征收率}$$

简易计税方法的销售额不包括其应纳税额，纳税人采用销售额和应纳税额合并定价方法的，按照下列公式计算销售额：

$$\text{销售额} = \text{含税销售额} \div (1 + \text{征收率})$$

根据公司实际税费情况，中大上虞公司在 2016 年 5 月 1 日前实现的预售，营业税金及附加确定为销售收入的 5.75%。中大上虞公司 2016 年 5 月 1 日起实现的预售，按 3% 的税率预缴增值税，在项目完工交付当年度对预缴部分的增值税进行补缴。

| 项目     | 年份 | 基准日之前         | 2016 年 10-12 月 | 2017 年度      | 2018 年度      | 2019 年度      | 2020 年度      | 2021 年度 | 2022 年度 |
|--------|----|---------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------|---------|
| 销售相关税费 |    | 11,264,564.04 | 6,351,483.84   | 3,548,561.87 | 3,100,814.62 | 3,225,305.53 | 1,009,674.60 |         |         |

### （4）土地增值税

被评估单位土地增值税按照项目收入的 2%（高层住宅）、3%（排屋及非住宅）预缴土地增值税，此次评估按项目整体交付后进行土地增值税清算，清算后若需要缴纳的土地增值税小于预缴土地增值税，本次评估中按预缴土地增值税金额计算土地增值税现金流出，考虑土地增值税土清算后退回；清算后需要缴纳的土地增值税大于预缴土地增值税，对于各年土地增值税预缴数额与测算的总额差异在项目完成后一次补缴。经测算，清算后需要缴纳的土地增值税均小于预缴金额。

| 项目    | 年份 | 基准日之前        | 2016 年 9-12 月 | 2017 年度       | 2018 年度       | 2019 年度      | 2020 年度      | 2021 年度 | 2022 年度 |
|-------|----|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------|---------|
| 土地增值税 |    | 5,444,856.64 | 2,719,376.21  | 13,069,337.05 | 11,759,675.74 | 5,951,429.52 | 2,971,605.84 |         |         |

### （5）销售费用、管理费用

管理费用包括开发过程中项目公司所需发生的管理人员工资、办公费用、业务招待费等相关



费用，销售费用包括宣传费、广告费、销售人员的工资及佣金等。根据被评估单位实际费用发生情况及对未来的预期，销售费用率按销售收入的 2.5% 预计、管理费用率参照公司以前年度费用水平综合分析，按销售收入的 2.5% 确定。预测项目公司的未来各年所需的支出

上述费用的各年支出如下表：

| 项目 \ 年份 | 基准日之前 | 2016 年 10-12 月 | 2017 年度       | 2018 年度       | 2019 年度      | 2020 年度      | 2021 年度      | 2022 年度      |
|---------|-------|----------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 销售费用    |       | 2,348,990.72   | 14,129,224.73 | 12,490,021.20 | 6,172,524.27 | 3,365,582.00 |              |              |
| 管理费用    |       | 2,348,990.72   | 14,129,224.73 | 12,490,021.20 | 6,672,524.27 | 4,365,582.00 | 2,500,000.00 | 1,000,000.00 |

#### (6) 所得税

税前利润=销售收入-销售成本-销售税金及附加-销售费用-管理费用

所得税清算值=税前利润×所得税率

根据国家税务总局关于印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知（国税发[2009]31号）及《绍兴市上虞市地方税务局关于调整房地产开发企业所得税计税毛利率的公告》规定，上虞房地产企业每年预缴的所得税费用按照 10%的预计毛利扣减营业税金附加及费用后，再乘以相应所得税率，本次测算待项目完工后，确定项按年进行汇算清缴，经测算中大上虞公司每年均无需缴纳企业所得税，故不再测算所得税。

（7）各年度现金流汇总

各年度现金流汇总见下表：

| 年份   |         | 项目             | 即期发生             | 2016 年 10-12 月 | 2017 年度        | 2018 年度        | 2019 年度        | 2020 年度        | 2021 年度       | 2022 年度       |
|------|---------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|      |         | 现金流入           | 250,145,270.43   | 93,959,628.81  | 565,168,989.26 | 499,600,848.11 | 246,900,970.77 | 134,623,280.00 |               |               |
|      |         | 销售收入           | 250,145,270.43   | 93,959,628.81  | 565,168,989.26 | 499,600,848.11 | 246,900,970.77 | 134,623,280.00 |               |               |
|      |         | 现金流出           | 1,159,879,832.39 | 94,880,561.13  | 225,392,200.45 | 171,484,227.81 | 75,528,555.39  | 37,001,832.18  | 9,921,545.56  | 9,201,921.50  |
|      |         | 开发成本及税金        | 1,159,879,832.39 | 94,880,561.13  | 225,392,200.45 | 171,484,227.81 | 75,528,555.39  | 46,972,927.71  | 18,602,137.04 | 20,247,645.13 |
| 建设投资 | 土地      | 537,829,959.00 |                  |                |                |                |                |                |               |               |
|      | 前期费用    | 40,486,530.00  | 5,111,662.34     | 2,334,414.27   | 1,327,393.39   |                |                |                |               |               |
|      | 基础设施    | 68,940,990.00  | 9,742,464.01     | 42,598,716.00  | 29,247,045.50  | 10,111,710.45  | 8,272,959.22   | 3,379,032.89   | 3,902,081.93  |               |
|      | 建安工程    | 302,078,627.00 | 58,355,690.91    | 126,659,539.00 | 94,839,577.08  | 39,383,321.11  | 24,048,417.55  | 11,815,604.15  | 14,942,813.20 |               |
|      | 配套设施    | 8,105,529.00   | 212,000.00       | 2,650,000.00   | 1,325,000.00   | 291,500.00     | 665,971.00     |                |               |               |
|      | 开发间接费   | 14,035,510.00  | 6,189,902.38     | 2,578,682.80   | 1,210,179.08   | 720,240.24     | 472,385.50     |                |               |               |
|      | 其他（预备费） |                | 1,500,000.00     | 3,694,500.00   | 3,694,500.00   | 3,000,000.00   | 1,800,750.00   | 907,500.00     | 402,750.00    |               |
|      | 资本性支出   | 171,693,266.71 |                  |                |                |                |                |                |               |               |
|      |         | 销售费用           |                  | 2,348,990.72   | 14,129,224.73  | 12,490,021.20  | 6,172,524.27   | 3,365,582.00   |               |               |
|      |         | 管理费用           |                  | 2,348,990.72   | 14,129,224.73  | 12,490,021.20  | 6,672,524.27   | 4,365,582.00   | 2,500,000.00  | 1,000,000.00  |

| 项目 \ 年份 | 即期发生            | 2016 年 10-12 月 | 2017 年度        | 2018 年度        | 2019 年度        | 2020 年度       | 2021 年度       | 2022 年度        |
|---------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| 销售相关税费  | 11,264,564.04   | 6,351,483.84   | 3,548,561.87   | 3,100,814.62   | 3,225,305.53   | 1,009,674.60  |               |                |
| 土地增值税   | 5,444,856.64    | 2,719,376.21   | 13,069,337.05  | 11,759,675.74  | 5,951,429.52   | 2,971,605.84  |               |                |
| 土地增值税清算 |                 |                |                |                |                | -9,971,095.53 | -8,680,591.48 | -11,045,723.63 |
| 所得税     |                 |                |                |                |                |               |               |                |
| 净现金流量   | -909,734,561.96 | -920,932.32    | 339,776,788.81 | 328,116,620.30 | 171,372,415.38 | 97,621,447.82 | -9,921,545.56 | -9,201,921.50  |

## 5) 折现率的确定

在房地产开发项目评估中，评估值对应的是项目的净收益，对应的折现率我们采用无风险报酬率加风险报酬率的模型。基本公式如下：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率我们采用国债收益率，截至评估基准日，我们通过同花顺资讯收集了国债市场上长期（超过 5 年）国债的交易情况，以平均到期年收益率 3.55%作为无风险报酬率。

风险报酬率由行业风险报酬率和项目个别风险报酬率组成，其中行业风险报酬率参考 2015 年《企业绩效评价标准值》房地产开发行业相关指标确定为 8%；综合考虑项目面临的政策、筹资、政策调控、开发等方面风险，综合判定个别风险报酬率为 1%。

则最终确定年折现率为 12.55%。

## 9) 项目评估值的确定

根据公式： $P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$  将各年的净现金流计算折现并累加即可得出评估对象的评估值，评

估项目的评估值为元，具体见下表：

| 项目 \ 年份 | 基准日之前           | 2016 年<br>10-12 月 | 2017 年度        | 2018 年度        | 2019 年度        | 2020 年度       | 2021 年度       | 2022 年度       |
|---------|-----------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| 三、净现金流量 | -909,734,561.96 | -920,932.32       | 339,776,788.81 | 328,116,620.30 | 171,372,415.38 | 97,621,447.82 | -9,921,545.56 | -9,201,921.50 |
| 四、年折现率  | 12.55%          | 12.55%            | 12.55%         | 12.55%         | 12.55%         | 12.55%        | 12.55%        | 12.55%        |
| 折现期     | 1.00            | 0.1250            | 0.7500         | 1.7500         | 2.7500         | 3.75          | 4.75          | 5.75          |
| 五、净现值   | -909,734,561.96 | -907,422.00       | 310,945,720.00 | 266,792,493.00 | 123,805,744.00 | 62,661,332.00 | -5,658,329.00 | -4,662,748.00 |
| 六、累计净现值 | -156,760,000.00 |                   |                |                |                |               |               |               |

根据计算结果，房地产项目评估价值=经核实后的开发成本账面价值+预计可实现净利润折现值

= 1,143,278,663.71-156,760,000.00

= 986,518,663.71 元

存货账面价值为 986,518,663.71 元，评估价值为 986,518,663.71 元。

## 5. 其他流动资产

其他流动资产账面价值 18,715,997.17 元，系预缴的营业税、土地增值税、城市维护建设税、房产税、教育费附加等各税金额。评估人员检查了相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项税费原始发生额正确，为企业在期后需缴纳或可抵扣的税费，故以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他流动资产评估价值为 18,715,997.17 元。

## 6. 流动资产评估结论及其分析

流动资产账面价值为 1,023,919,867.17 元，评估价值为 1,023,384,692.64 元，评估减值 535,174.53 元，减值率为 0.05 %（详见流动资产评估汇总表、明细表）。

### （二）非流动资产评估说明

#### 1. 设备类固定资产

##### （1）评估对象概况

列入评估范围的设备类固定资产包括运输设备 6 辆、电子设备 76 台（套）。

单位：人民币元

| 序号 | 项目        | 账面原值         | 账面净值         |
|----|-----------|--------------|--------------|
| 1  | 固定资产—车辆   | 1,332,774.53 | 909,913.67   |
| 2  | 固定资产—电子设备 | 394,171.00   | 233,637.10   |
|    | 合计        | 1,726,945.53 | 1,143,550.77 |

列入本次评估范围的设备分布在公司办公场所内，其中电子设备 76 台（套）、运输设备 6 辆，主要为电脑、复印机、空调等办公设备。委估设备购置时间主要在公司成立后陆续购置，固定资产账面原值主要为设备的购置费。经评估人员现场查看了解，列入评估范围的设备总体状况较好，能够满足办公需要。

##### （2）评估过程和评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定以重置成本法为主的评估方法，采用重置成本法进行评估是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，或在确定综合成新率的基础上，计算机器设备评估价值的一种评估方法。本次评估采用的基本计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

#### 1) 重置价值的确定

##### ① 电子设备重置价值的确定

本次评估对象主要为电脑、复印机、空调等电子设备，因该类设备所需的安装调试费、运输费用均含在设备购置费中，因此重置价值即为设备市场购置价格。评估人员依据被评估单位提供的设备评估明细表所列的设备型号、规格、数量，收集近期设备出厂购置价格资料，对设备进行电话询价，确定出本次评估设备的购置价格，即设备重置价值。

##### ② 车辆重置价值的确定

车辆通过市场询价取得购置价，再加上车辆购置税及其他费用作为其重置价值，其中车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》和《车辆购置税征收管理办法》规定，按计税依据的 10%确定，其他费用主要为车检费、办照费等。其公式如下：

重置价值=车辆购买价格+车辆购置税+其他费用

## 2) 成新率的确定

### ① 电子设备的成新率

因委估设备技术更新较快，评估人员现场勘察，设备使用状况正常，故以年限法确定其成新率，计算公式如下：

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

其中尚可使用年限根据机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》中的设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度以及实际使用状况综合分析确定。

### ② 运输车辆成新率

参照国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

I 勘察法成新率 A

II 年限法成新率 B=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

III 行驶里程成新率 C=尚可行驶里程/（尚可行驶里程+已行驶里程）×100%

IV 综合成新率=min{A,B,C}

### ③ 设备经济使用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》，并结合实际使用状况确定主要设备的经济使用年限如下：

运输设备 10-12 年

空调 8 年

办公设备 8 年

电脑、打印机 4-6 年

## 3) 评估价值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。计算公式如下：

评估价值=重置价值×成新率

另外，对于目前已经难以询到重置价而二手车市场成交比较活跃的车辆，采用市场法评估。

### (3) 评估结果

设备的评估结果见下表（详细内容见《固定资产—车辆评估明细表》、《固定资产—电子设备评估明细表》）：

固定资产-设备评估结果汇总表

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%   |        |
|------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|------------|--------|--------|
|      | 原值           | 净值           | 原值           | 净值           | 原值          | 净值         | 原值     | 净值     |
| 车辆   | 1,332,774.53 | 909,913.67   | 1,863,740.00 | 1,062,700.00 | 530,965.47  | 152,786.33 | 39.84  | 16.79  |
| 电子设备 | 394,171.00   | 233,637.10   | 271,680.00   | 168,700.00   | -122,491.00 | -64,937.10 | -31.08 | -27.79 |
| 合计   | 1,726,945.53 | 1,143,550.77 | 2,135,420.00 | 1,231,400.00 | 408,474.47  | 87,849.23  | 23.65  | 7.68   |

由上表可知，设备账面净值 1,231,400.00 元，评估价值为 1,231,400.00 元，评估增值 87,849.23 元，增值率为 7.68%。评估增值的主要原因是市场价值变动和固定资产的经济耐用年限与财务折旧年限不一致所致。

### 2. 长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 681,046.51 元，主要为公司办公楼的装修款。评估人员了解了有关长期待摊费用的形成、预计受益期、尚存受益期及已摊销情况等，查阅了原始入账凭证，经核实，原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

长期待摊费用评估价值 681,046.51 元。

### (三) 流动负债评估说明

#### 1. 应付账款

应付账款账面价值 9,204,923.60 元，主要是应付的工程款、广告宣传费等，通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，抽查包括购货发票、合同、凭证等相关资料核实，经核实账表相符，均为企业应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付账款评估价值 9,204,923.60 元。

#### 2. 预收账款

预收账款账面价值 253,223,944.00 元，系项目预收房款。评估人员查阅了账簿及原始凭证，了解款项内容和期后提供资产(权利)或偿还款项的情况；检查对方是否根据合同、协议支付款项。按

财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，款项期后需正常结算，以经核实的账面价值确认为评估价值。

预收账款评估价值为 253,223,944.00 元。

### 3. 应交税费

应交税费账面价值为 101,856.49 元，主要包括营业税、城建税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税和个人所得税等，其中：营业税适用 5%的税率；城建税适用 7%的税率；教育费附加适用 3%的税率；地方教育附加适用 2%的税率；企业所得税适用 25%的税率。评估人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应交税费评估价值为 101,856.49 元。

### 4. 应付利息

应付利息账面价值 1,064,801.31 元，为企业向中大房地产集团有限公司、浙商银行股份有限公司杭州分行借入的款项，按约定的利率计算自起息日至评估基准日应支付尚未支付的利息，经核实无误。以经核实后账面值确认评估价值。

应付利息评估价值为 1,064,801.31 元。

### 6.其他应付款

其他应付款账面价值 67,512,873.83 元，主要包括应付往来款、保证金及图纸押金等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，核对了相关的凭证及有关资料，经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估价值为 67,512,873.83 元。

### 7. 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值为 150,000,000.00 元，系向中大房地产集团有限公司借入的一年内到期的长期借款。

评估人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，中大房地产集团有限公司的借款利息按月（每月 20 日）支付，各项借款截至评估基准日应计未付的利息已计入应付利息科目。经核各项借款均需支付，以核实后的账面价值为评估价值。

一年内到期的长期借款评估价值为 150,000,000.00 元。

### 8. 流动负债评估结果



经评估，流动负债账面价值为 481,108,399.23 元，评估价值为 481,108,399.23 元（详见流动负债评估汇总表、明细表）。

#### （四）非流动负债评估说明

##### 1. 长期借款

长期借款账面价值 493,578,400.00 元，系向浙商银行股份有限公司杭州分行、中大房地产集团借入的期限在一年以上的借款。其中浙商银行杭州营业部 93,578,400.00 为保证加抵押担保方式的借款，由中大房地产集团有限公司提供连带责任的保证；并以中大上虞公司以其君悦龙山小区的销售权作为抵押物。

评估人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况，并对全部银行借款进行了函证，回函相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核各项借款均需支付，以核实后的账面价值为评估价值。

长期借款评估值为 493,578,400.00 元。

##### 2. 非流动负债评估结论及其分析

非流动负债账面价值为 493,578,400.00 元，评估价值为 493,578,400.00 元。（详见非流动负债评估汇总表、明细表）。

#### 三、评估结论及分析

根据有关资产评估的相关准则和法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则及必要的工作程序，采用资产基础法对武汉十里公司的股东全部权益价值进行了评估。经评估，采用资产基础法评估的中大上虞公司的股东全部权益价值为 50,610,339.92 元，具体评估结论如下：

金额单位：人民币元

| 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  | 1,023,919,867.17 | 1,023,384,692.64 | -535,174.53 | -0.05      |
| 非流动资产     | 2  | 1,824,597.28     | 1,912,446.51     | 87,849.23   | 4.81       |
| 其中：固定资产   | 3  | 1,143,550.77     | 1,231,400.00     | 87,849.23   | 7.68       |
| 其中：设备类    | 4  | 1,143,550.77     | 1,231,400.00     | 87,849.23   | 7.68       |
| 长期待摊费用    | 5  | 681,046.51       | 681,046.51       | 0.00        | 0.00       |
| 资产总计      | 7  | 1,025,744,464.45 | 1,025,297,139.15 | -447,325.30 | -0.04      |
| 流动负债      | 8  | 481,108,399.23   | 481,108,399.23   | 0.00        | 0.00       |
| 非流动负债     | 9  | 493,578,400.00   | 493,578,400.00   | 0.00        | 0.00       |
| 负债总计      | 10 | 974,686,799.23   | 974,686,799.23   | 0.00        | 0.00       |
| 净资产(股东权益) | 11 | 51,057,665.22    | 50,610,339.92    | -447,325.30 | -0.88      |

评估结果与账面所有者权益比较减值 447,325.30 元，减值率 0.88%，主要为：

(1) 其他应收款因应收上虞墙体材料改革办公室墙改基金以及绍兴市上虞区散装水泥办公室押金按照以往浙江省内退还比例约为 70%，本次评估按照 70%予以确认，同时将计提的坏账准备评估为零，导致综合评估减值 535,174.53 元；

(2) 设备类固定资产因市场价值变动和固定资产的经济耐用年限与财务折旧年限不一致，评估增值 87,849.23 元，增值率为 7.68%；

#### 四、特别事项说明

(一) 在对中大上虞公司股东全部权益价值评估中，本公司对中大上虞公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托方和被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和中大上虞公司的股东全部权益价值结果会受到影响。

(二) 我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对实物资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对机器设备的工作环境、运行状况、外观等进行了了解核实，未借用任何质量检测仪器进行设备的质量检测。我们依据委托方提供的资料进行评估，不承担对估价对象的质量进行调查的责任。

(三) 评估基准日，中大上虞公司存在以下抵押、担保事项：

截止评估基准日，中大房地产集团上虞有限公司从浙商银行股份有限公司杭州分行借入长期借款93,578,400.00元，专项用于上虞路东（2011）J1-3号地块的开发建设。该合同为保证加抵押担保方式的借款，由中大房地产集团有限公司提供连带责任的保证；中大上虞公司以其君悦龙山小区的销售权作为抵押物（抵押合同编号为330202041500002-1至6）。

(四) 根据中大上虞公司提供的说明，参照以前同类项目的土地增值税清算方法，本次按照 5%的扣除限额计算，若最终土地增值税清算时，允许扣除的财务费用金额与预测金额不一致，将影响评估结果。

(五) 评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(六) 本次评估中房产开发企业土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补”。经测算，清算后中大上虞公司存在多缴纳土地增值税的情况，在存货假设开发法的测算中，

企业预缴的土地增值税金额合计为41,916,281.00元，将在2020-2021年退回多缴纳土地增值税的29,697,410.64元。企业实际尚未进行过土地增值税的汇算清缴工作，若评估考虑与实际情况不符，对评估结论会造成一定影响。

（七）根据财政部、国家税务总局于2016年3月23日下发的财税〔2016〕36号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，中大上虞公司适用简易计税方法，增值税税率为5%。本次评估在测算中对中大上虞公司自2016年5月1日后的预收房款采用简易计税方法计算增值税。

（八）被评估单位已确认不存在账外资产及负债的可能，因此我们没有对可能存在的账外资产及负债进行清查核实和评估。

（九）本次评估时采用的项目后续专业支出为管理层预计，未考虑项目后续专业支出可能与项目工程竣工决算存在差异从而对评估结果产生的影响。

（十）本次评估基于基准日时项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了合理判断，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。

（十一）在资产基础法评估时，除存货外，未对其他资产、负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

（十二）本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑评估对象流动性、控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

（十三）本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

（十四）本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

## 第二部分评估说明附件

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日审计报告

附件三、权属资料

附件四、中大上虞公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日审计报告

### 附件三、权属资料

附件四、中大上虞公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表



目 录

第一部分、杭州中大圣马置业有限公司评估说明 ..... 1

第二部分、评估说明附件 ..... 21

## 第一部分 杭州中大圣马置业有限公司评估说明

因阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”）摘牌收购中大房地产集团有限公司的部分房地产公司股权，为此委托万邦资产评估有限公司对该经济行为所涉及的部分长期股权投资进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。为确定对杭州中大圣马置业有限公司（以下简称“中大圣马公司”）的长期股权投资价值，需对中大圣马公司的股东全部权益价值进行评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对中大圣马公司的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对中大圣马公司的股东全部权益价值进行了评估。现将中大圣马公司的资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、被评估单位概况

#### 1. 企业名称、类型与组织形式

- （1）名 称：杭州中大圣马置业有限公司（以下简称“中大圣马公司”）
- （2）住 所：杭州下城区回龙路 231 号 708 室
- （3）法 定 代 表 人：骆逸波
- （4）注 册 资 本：伍仟万元整
- （5）实 收 资 本：伍仟万元整
- （6）企 业 性 质：有限责任公司
- （7）营业执照注册号：91330103560590942R
- （8）发 照 机 关：杭州市下城区市场监督管理局
- （9）经 营 业 务 范 围：房地产开发经营。（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）

#### 2. 企业历史沿革

##### （1）公司成立时情况

杭州中大圣马置业有限公司成立于 2010 年 9 月 20 日，初始注册资本 5,000 万元，成立时股东和出资情况如下：中大房地产集团有限公司出资 4,500 万元，占注册资本的 90%；自然人吾独龙出资 500 万元，占注册资本的 10%。

##### （2）公司历次股权变更情况

###### 1) 股权转让

2011 年 7 月 15 日，根据公司股东会决议，自然人股东吾独龙将其持有的 10% 的股权转让给李

达良、吴维钢，李军，高玉四位自然人，自然人股东分别出资 225 万元、115 万元、80 万元、80 万元占注册资本 4.5%、2.3%、1.6%、1.6%。

## 2) 股权转让

2011 年 11 月 1 日，根据公司股东会决议，中大房地产集团有限公司将其持有的 40% 的股权转让杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司。

经上述股权变更后，截至评估基准日，杭州中大圣马置业有限公司的注册资本为 5,000 万元，实收资本 5,000 万元，股权结构如下：

| 股东名称             | 出资额（万元） | 出资比例 |
|------------------|---------|------|
| 中大房地产集团有限公司      | 2,500   | 50%  |
| 杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司 | 2,000   | 40%  |
| 李达良              | 225     | 4.5% |
| 吴维钢              | 115     | 2.3% |
| 李军               | 80      | 1.6% |
| 高玉               | 80      | 1.6% |
| 合 计              | 5,000   | 100% |

## 3. 近三年企业的资产、负债及经营业绩

公司近三年的财务状况主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

| 项目 \ 时间 | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产    | 1,934,777,579.57 | 2,433,911,649.43 | 1,674,383,143.47 |
| 非流动资产   | 7,014,360.21     | 1,077,595.18     | 1,425,630,254.25 |
| 资产总计    | 1,941,791,939.78 | 2,434,989,244.61 | 3,100,013,397.72 |
| 流动负债    | 238,230,746.01   | 1,983,551,057.03 | 1,720,036,176.51 |
| 非流动负债   | 1,681,538,000.00 | 672,000,000.00   | 1,667,369,615.49 |
| 负债总计    | 1,919,768,746.01 | 2,655,551,057.03 | 3,387,405,792.00 |
| 所有者权益   | 22,023,193.77    | -220,561,812.42  | -287,392,394.28  |

近三年的经营业绩主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

| 项目 \ 年度 | 2013 年度        | 2014 年度         | 2015 年度        |
|---------|----------------|-----------------|----------------|
| 营业收入    | 0              | 1,553,005.73    | 207,193,655.00 |
| 营业成本    | 0              | 0               | 174,253,682.21 |
| 利润总额    | -22,368,227.21 | -238,174,153.73 | -75,325,428.32 |
| 净利润     | -18,542,218.62 | -243,619,152.42 | -75,325,428.32 |

备注：上述 2013 年数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审

计报告。2014、2015 年数据经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计核实，并出具了立信中联审字（2016）D-0631 号带强调事项的审计报告。

#### 4. 生产经营情况

公司开发项目位于杭州市下城区新天地板块，项目名称为“中大银泰城”。根据杭州市规划局批准的项目规划显示，项目总用地面积 37860 平方米，容积率为 5，绿地率为 10%，总建筑面积 326418 平方米（含地下），整个项目由 7 幢高层商业用房和 4 间独立商铺组成。

该项目于 2012 年下半年开工建设，目前项目主体结构已经完工，1、2、4 幢写字楼和 5-7 幢酒店式公寓已经部分交付业主，3 幢商场已经营业，剩余 5-7 幢部分酒店式公寓精装修施工已经于 2016 年 3 月底完工。

截至评估基准日，中大银泰城项目已取得土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证以及建筑工程施工许可证，中大圣马公司于 2014 年 6 月 10 日领取了预售证。具体权证办理情况如下：

##### A 国有土地使用证

国有土地使用证证载土地使用权人为杭州中大圣马置业有限公司，土地使用权类型为出让，宗地具体情况如下：

| 序号 | 土地使用证号               | 土地座落     | 土地面积（m <sup>2</sup> ） | 土地用途 | 终止日期      |
|----|----------------------|----------|-----------------------|------|-----------|
| 1  | 杭下国用（2011）第 100057 号 | 下城区石祥路北侧 | 37860.00              | 商服用地 | 2051-3-19 |

截止评估基准日，土地无抵押事项。

##### B 建设工程规划许可证

本项目只有一期，已领取建设工程规划许可证，具体如下表：

| 证号                    | 建设项目名称       | 建筑面积   | 发证日期      |
|-----------------------|--------------|--------|-----------|
| 建字第 330100201200130 号 | 杭州中大圣马广场商业用房 | 326418 | 2012-4-27 |
| 合计                    |              | 326418 |           |

##### C 建设工程施工许可证

本项目只有一期，已领取建设工程施工许可证，具体如下表：

| 编号                 | 工程名称         | 建设规模   | 合同价格（万元）   | 发证日期      |
|--------------------|--------------|--------|------------|-----------|
| 330100201208230201 | 杭州中大圣马广场商业用房 | 326418 | 63552.7256 | 2012-8-23 |
| 合计                 |              | 326418 | 63552.7256 |           |

##### D 商品房预售证情况

| 证号                      | 项目名称    | 预售商品房类别 | 总建筑面积 m <sup>2</sup> |          |          |
|-------------------------|---------|---------|----------------------|----------|----------|
|                         |         |         | 合计                   | 写字楼      | 商贸       |
| 杭售许字（2013）第 000122 号更 1 | 中大银泰城项目 | 境内      | 143619.11            | 80478.68 | 63140.43 |
|                         |         | 境外      | 35800.00             | 30800.00 | 5000.00  |

|    |  |  |           |           |          |
|----|--|--|-----------|-----------|----------|
| 合计 |  |  | 179419.11 | 111278.68 | 68140.43 |
|----|--|--|-----------|-----------|----------|

根据中大圣马公司提供的房源清单及测绘报告，目前总可售面积为 189,961.67 平方米，包括写字楼 57,363.56 平方米，酒店式公寓 56,660.18 平方米，商业 75,937.93 平方米；其中写字楼 730.06 平方米已经改造为卫生间，写字楼 2036.98 平方米由于长期出租转入投资性房地产，商业中含投资性房地产自持面积 68,382.54 平方米，故实际可售面积为 118,812.09 平方米。由于中大圣马公司修改了设计规划，故实际可售面积与预售证载面积不一致。

#### 5. 目前执行的主要会计政策

##### （1）会计制度

执行财政部于 2006 年 2 月颁布的企业会计准则及其后颁布的应用指南和解释。

##### （2）会计期间

会计年度采用公历年制，即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### （3）记账原则和计价基础

以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础。

##### （4）记账本位币

人民币。

##### （5）执行的固定资产折旧办法为

年限平均法。

#### 6. 主要税项及税率

主要税项为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、水利建设基金、企业所得税和房产税。其中增值税税率为 5%、城市维护建设税税率为 7%、教育费附加征收率为 3%、地方教育附加征收率为 2%、企业所得税税率为 25%。

## 二、评估对象和评估范围

评估对象为中大圣马公司的股东全部权益。

评估范围为中大圣马公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括投资性房地产、设备类固定资产）、流动负债及非流动负债。

评估基准日被评估单位经注册会计师审计后的资产、负债及所有者权益的账面价值分别为 2,628,508,895.90 元、3,081,002,152.00 元和 -452,493,256.10 元。

具体内容列表如下：

金额单位：人民币元

| 项 目  | 账面价值             |
|------|------------------|
| 流动资产 | 1,194,194,791.41 |

| 项 目          | 账面价值                    |
|--------------|-------------------------|
| 非流动资产        | 1,434,314,104.49        |
| 其中：固定资产      | 732,104.49              |
| 其中：设备类       | 732,104.49              |
| 投资性房地产       | 1,433,582,000.00        |
| <b>资产合计</b>  | <b>2,628,508,895.90</b> |
| 流动负债         | 2,242,758,480.68        |
| 非流动负债        | 838,243,671.32          |
| <b>负债合计</b>  | <b>3,081,002,152.00</b> |
| <b>所有者权益</b> | <b>-452,493,256.10</b>  |

中大圣马公司于评估基准日的资产、负债和所有者权益已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计核实，并出具了立信中联审字（2016）D-0631 号带强调事项的审计报告。

列入评估范围的主要资产包括货币资金、其他应收款、存货、投资性房地产等。

### 三、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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。

### 四、评估基准日

评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

### 五、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；

3. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提。被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、健全、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资料进行必要的和有限的抽查验证或分析，但对其准确性不做保证。

当这些前提及假设条件因素因未来经济环境发生较大变化等原因改变时，评估人员将不承担由于前提及假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

### 六、评估方法

依据现行资产评估准则的规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法及资产基础法。

市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于无法找到与被评估单位规模相近、生产经营情况相似的股权交易案例以及可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为标的进行的评估方法。中大圣马公司主要从事“中大银泰城”项目开发，公司目前无其他新开发项目，待该项目开发完成后，后续能否拿地存在不确定性，故未来收入不能合理预测，故不适宜采用收益法进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。中大圣马公司各项资产负债权属清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用合理的方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据上述分析，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，确定本次采用资产基础法进行评估。

## **七、资产清查核实情况及评估技术说明**

### **（一）流动资产评估说明**

#### **1. 货币资金**

货币资金为银行存款，账面价值为 17,475,670.58 元。

##### **（1）银行存款**

银行存款账面价值为 17,475,670.58 元，共有 12 个账户，均为人民币账户，分别存在当地的中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行、中国交通银行、上海浦东发展银行、浙商银行、杭州银行、渤海银行股份有限公司等处。评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，并对所有的账户进行了函证，并获得回函确认。经核实，未有影响股东权益的大额未达账项。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

银行存款评估价值为 17,475,670.58 元。

货币资金评估价值为 17,475,670.58 元，其中：银行存款 17,475,670.58 元。

#### **2. 预付款项**

预付款项账面价值 67,092.00 元，其中账面余额 67,092.00 元，坏账准备零元；为预付的墙纸费。评估人员查阅了相关付款凭证等原始凭证及明细账和总账，账账、账表相符，经核实，预付款项均属正常业务，所对应的权利，评估人员已核实相关付款凭证予以确认，以经核实后的账面价值确认评估价值。

预付款项评估价值为 67,092.00 元。

### 3. 其他应收款

其他应收款账面价值 7,663,696.13 元，其中账面余额 10,271,314.29 元，坏账准备 2,607,618.16 元；其他应收款主要为公司应收杭州市物业维修基金管理中心物业维修基金、押金及员工备用金等。账龄在 1 年以内的有 5,112,940.74 元，占总金额的 49.74%；账龄在 2-3 年的有 8,000.00 元，占总金额的 0.08%；账龄在 3 年以上的有 5,158,373.55 元，占总金额的 50.18%。

坏账准备按账龄分析法提取，即账龄在 1 年以内的坏账准备提 0.80%、1-2 年提 30.00%、2-3 年提 80.00%、3 年以上提 100.00%。

评估人员核对了明细账与总账的一致性，并通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。经核实无充分证据表明可以全额收回，存在可能有部分不能收回或有收回风险的情形，评估人员进行了分析，其中杭州市散装水泥办公室和杭州市经济委员会发展新型墙体材料专项资金专户的两笔押金账龄超过 3 年，根据中大圣马公司掌握的情况预计可以收回 70%，既合计 2,630,038.29 元，其余款项估计可以全额收回，故按账面值保留。其他应收款以账面余额扣减预估坏账损失后的金额确认为评估价值，同时将计提的坏账准备评估为零。

其他应收款评估价值为 9,144,155.03 元，评估增值 1,480,458.90 元，增值率为 19.32%。

### 4. 存货

存货账面价值为 1,134,366,686.91 元（其中账面余额 1,315,653,684.52 元，存货跌价准备 181,286,997.61 元），均为开发产品。

#### （1）开发产品

账面价值为 1,134,366,686.91 元（其中账面余额 1,315,653,684.52 元，存货跌价准备 181,286,997.61 元），系开发完成的中大银泰城项目的未售房源。

中大银泰城项目为公司 2015 年开发完成的大型综合商业开发项目。该项目地块位于杭州市区北部石祥路、东新路交叉口北侧，距离市中心约 8 公里。中大银泰城主体共 7 幢，1、2、4 幢 5 层及以上为办公楼，5、6、7 幢 5 层及以上为精装修酒店式公寓，3 幢、1-7 幢裙楼 4 层及部分地下 1 层为银泰商场，商铺主要位于 6、7 幢 1-2 层及 8 幢的 4 间独立商铺，地下车位位于地下 1-4 层。

截至评估基准日，中大银泰城项目已完工并部分交付使用，其中已销售并结转收入 660,906,541.28 元，包括写字楼 12,673.69 平方米，酒店式公寓 27,087.77 平方米，商业用房 1,784.76 平方米，车位 49 个。

中大银泰城项目尚未结转销售收入的房源包括已签约和未签约两部分：已签约的房源包括写字



楼 19,123.45 平方米、酒店式公寓 1,802.00 平方米、商业用房 1,372.15 平方米、车位 89 个，已预收房款 224,842,976.00 元；未签约的房源包括写字楼 22,799.38 平方米、酒店式公寓 27,770.41 平方米，商业用房 4,398.48 平方米、车位 729 个。

上述房源均属于开发产品的房源。

由于项目已经完工，且企业对尚需支付的工程成本已暂估入账，故本次对开发产品采用以下方法进行评估：对于可出售的房源，以预计可实现售价扣除销售管理费用、税金及附加、土地增值税、企业所得税及适当利润（对于已签订售房合同而尚未办理交房手续的，因其实际已销售，故不再扣减利润）后的金额确认为可售房源的评估值。计算公式为：

评估值=预计可实现售价-销售费用管理费用-税金及附加-土地增值税-适当利润

① 预计可实现售价的确定。

A.对于已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，根据委托方提供的销售合同或销售部门记录，确定房产预计可实现售价；

B.对于其他尚未销售房产，根据委托方提供的最新销售定价、最近售价情况、周围类似房地产市场调查情况，综合分析确定房产预计可实现售价。

② 销售管理费用的确定

销售管理费用主要为广告费、销售人员工资等费用和管理人员工资等管理费用，考虑到目前的房地产市场行情，参照目前的房地产行业的销售费用支出水平并结合公司的规模等实际状况，按销售收入的一定比例计取，其中对于基准日前已经签订合同的未售房源，评估时不再扣除销售费用。

③ 税金及附加

根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，中大圣马公司适用简易计税方法，即：简易计税方法的应纳税额，是指按照销售额和增值税征收率计算的增值税额，不得抵扣进项税额。本次评估中对于开发产品均按简易征收增值税考虑。城建税、教育费附加和地方教育附加按照应缴营业税额的 7%、3%、2%，水利建设专项资金按照预计收入的 0.7%，印花税按照预计收入的 5%。

④ 土地增值税

中大银泰城项目尚未进行土地增值税清算，土地增值税按照预计收入的 3%预缴。评估时对土地增值税进行清算，差额在开发产品中按物业类型分摊。

⑤ 企业所得税

经了解，中大圣马公司在销售时无需预缴企业所得税，按实际经营情况缴纳企业所得税，中大圣马公司适用 25% 的所得税税率。

#### ⑥ 适当利润的扣减

参照目前的房地产行业的销售利润水平并结合本项目的销售状况，对于基准日前未售房产，本次评估考虑按收入的一定比例扣减适当利润，上述利润率根据产成品去化周期等因素综合确定；对于基准前已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，不考虑扣减利润。

中大银泰城项目评估过程计算表

| 序号 | 项目        | 计算公式                                 | 比例  | 金额               |
|----|-----------|--------------------------------------|-----|------------------|
| 1  | 预计销售金额    |                                      |     | 1,488,724,407.82 |
| 2  | 销售管理费用    | (1) × 销售费用率                          | 4%  | 49,327,931.00    |
| 3  | 增值税及附加    | (1) × 增值税及附加率                        |     | 81,100,068.00    |
| 4  | 预缴的土地增值税  | (1) × 管理费用率                          | 3%  | 42,534,991.00    |
| 5  | 开发成本      |                                      |     | 1,315,653,684.52 |
| 6  | 所得税       |                                      | 25% | 0                |
| 7  | 适当利润      |                                      |     | 135,953,102.00   |
| 8  | 土地增值税清算退回 |                                      |     | 41,193,630.53    |
| 9  | 评估价值      | (1) - (2) - (3) - (4) - (7)<br>+ (8) |     | 1,221,001,946.53 |

开发产品评估价值为 1,221,001,946.53 元，评估增值 86,635,259.62 元，增值率为 7.64%。

#### 5. 其他流动资产

其他流动资产账面价值 34,621,645.79 元，系预缴的营业税、城市建设维护税和土地增值税等。

评估人员检查了相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项税费原始发生额正确，为企业在期后可抵扣的税费，故以经核实后的账面值确认为评估值。

其他流动资产评估价值为 34,621,645.79 元。

#### 6. 流动资产评估结论及其分析

流动资产账面价值为 1,194,194,791.41 元，评估价值为 1,282,310,509.93 元，评估增值 88,115,718.52 元，增值率为 7.38 %。（详见流动资产评估汇总表、明细表）。

### （二）非流动资产评估说明

#### 1. 投资性房地产

##### （1）评估范围及概况

列入评估范围的投资性房地产主要为石祥路 138 号商场一至七层、地下商业、下沉式广场、夹层、写字楼 5-302、6-301 等以及车位。房屋建筑物共有 12 项，总建筑面积 86,360.44 m<sup>2</sup>，车位共 782 个。具体情况如下表：

金额单位：人民币元

| 序号     | 项 目   | 数量（项） | 原始入帐价值<br>（转入日公允价值） | 账面价值             |
|--------|-------|-------|---------------------|------------------|
| 1      | 房屋建筑物 | 12    | 1,375,922,499.48    | 1,433,582,000.00 |
| 2      | 车位    | 782   | 78,200,000.00       |                  |
| 总 计    |       |       | 1,454,122,499.48    | 1,433,582,000.00 |
| 减：减值准备 |       |       |                     |                  |
| 合 计    |       |       | 1,454,122,499.48    | 1,433,582,000.00 |

主要建筑物情况如下：

中大银泰商城包括石祥路 138 号商场、地下商业、下沉式广场和夹层，为钢混结构，主体四层，中间椭圆形区域七层。商城外墙为玻璃幕墙，内墙刷乳胶漆，地面铺地砖，石膏板吊顶，内部为玻璃隔断和玻璃门，每层均有多部自动扶梯及电梯，水电卫通讯齐全。中大银泰商城建筑面积为 83,034.63 平方米，于 2014 年底建成投入使用。商城目前经营情况正常，其中地下一层至四层经营服装、餐饮、生活配套、时尚快销等，五层经营餐饮，六层经营 KTV，七层经营电影院，地下二至四层为地下停车场。至评估基准日，商城（含地下商业、车位等）整体出租。

写字楼共 8 项，建筑面积合计 3,325.81 平方米，为钢混结构，均位于三层，内部精装修，目前整体出租作为健身房。

经现场勘察，委托评估建筑物的承载力基本充足，主体结构基本良好，使用情况基本正常。

评估人员通过核对明细账、总账和固定资产卡片，核实了投资性房地产的财务账面记录和折旧情况。经核实委估建筑物的账面原值主要由建筑安装工程费、钢结构款，分摊的前期及其他费用、资金成本等构成。

## （2）产权状况

a) 列入评估范围的投资性房地产中地下商业、夹层、下沉式广场、写字楼等共 10 项，为自建房屋，已取得建设用地规划许可证、施工许可证，尚未办理房屋所有权证。其余 2 项房屋均取得了房屋所有权证，房屋所有权证上登记的所有权人均为被评估单位，对应的土地也均办理了土地使用权证，土地使用权证上登记的使用人为被评估单位。评估人员核对了房屋所有权证原件并取得权证复印件作为产权依据；本评估报告仅是假设其拥有产权的前提下对待估资产市场价值的估算，不能作为产权鉴定的依据。

对以上事项，中大圣马公司已提供了相关证明，承诺上述资产的所有权属于中大圣马公司。

b) 截止基准日时，投资性房地产无抵押事项。

## （3）评估方法

由于列入本次评估范围的投资性房地产为市区内的商业用房等，已经签订长期租赁合同，预计未来能够获得较为稳定的预期收益，本次评估选用收益法。该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。

收益现值法以该房地产每年纯收益为假设前提，根据折现率或收益率将收益折算为现值，评定该项房地产的价值。应用公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [A_i / (1+R)^i]$$

其中 A 为房地产未来各期产生的净收益

R 为还原利率

N 为房地产产生收益的年份数

#### a. 纯收益的确定

年纯收益 = 年租金收入 - 年营运费用

其中年收入包括租金收入以及押金利息收入，租金收入根据资产占有方提供的租赁合同等资料及市场调查确定，其中对于已对外出租的合同租赁期内按照租赁合同约定的租金水平确定年租金收入，合同租赁期外按照市场客观租金水平并考虑空置率水平综合确定年租金收入；押金利息收入按一年期存款利率计算。

年营运费用主要包括管理修缮费用、保险费、房产税、增值税等，按类似同类物业水平及相关税法规定计算。

#### b. 还原率的确定

还原率理论上应等同于与获取纯收益具有同等风险和资本的获利率。一般采用安全利率加风险调整值的方法。安全利率取至评估基准日 5 年以上国债的平均到期年收益率，风险调整值同时考虑类似房地产风险，综合确定还原率。

#### c. 收益年限

根据房地产评估规范的相关规定，分析建筑物剩余使用年限和相应土地使用权剩余使用年限，确定委估房地产收益年限。

### (4) 评估案例（中大银泰商城 投资性房地产—房屋(公允价值)评估明细表 1-5 项）

#### a. 估算有效毛收入

中大银泰商城目前可出租面积为 83,034.63 平方米。评估人员分析了目前租金情况，根据中大圣马公司与承租方签订的租赁合同，租期为 20 年，2015 年至 2017 年的租金不变，为 1.0 元/日/㎡，以后年度的租金分两种情况，一种是租赁物业交付满三年，中大圣马公司的股权调整使银泰奥特莱斯持有中大圣马公司的股权比例达到 51%，自第四年起每三年在前一周期租金标准上递增 5%；另一种是租赁物业交付满三年，但银泰奥特莱斯持有中大圣马公司的股权比例未达到 51%，

则第四年开始的租金标准按照市场情况协商确定。由于上述股权变动结果为未知因素，故本次评估第四年开始的租金按市场情况确定。通过调查待估对象周边商业出租情况，以及对待估对象所处区域目前市场情况以及未来发展趋势的分析，最终确定该商城 2018 年的租金按 2.9 元/日/m<sup>2</sup>，以后每年单位日租金增加 5%，预计租金在 5 年后保持不变。根据合同押金为 500 万，押金利息取一年期存款利率 1.5%。由于房屋是整体出租，故出租率取 100%。待估房地产有效毛收入见下表：

| 年份<br>毛收入 | 2016.10-12 | 2017 年     | 2018 年     | 2019 年     | 2020 年     | 2021 年      | 2022 年      | 2022 年以后    |
|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 租金年总收入(元) | 7,576,910  | 30,307,640 | 87,892,156 | 92,286,764 | 96,901,102 | 101,746,157 | 106,833,465 | 106,833,465 |
| 房屋出租率     | 100%       | 100%       | 100%       | 100%       | 100%       | 100%        | 100%        | 100%        |
| 押金利息      | 18,750     | 75,000     | 75,000     | 75,000     | 75,000     | 75,000      | 75,000      | 75,000      |
| 有效毛收入(元)  | 7,595,660  | 30,382,640 | 87,967,156 | 92,361,764 | 96,976,102 | 101,821,157 | 106,908,465 | 106,908,465 |

#### b. 估算运营费用

中大银泰商城用于出租，收取租赁费用，与此相应产生主要的运营费用包括维修费、保险费、税金、管理费、城镇土地使用税等，具体如下：

|         |                        |
|---------|------------------------|
| 维修费     | 工程造价成本的 0.5%-1.0%      |
| 保险费     | 工程造价成本的 0.2%           |
| 房产税     | 租金收入的 12.00%           |
| 增值税     | 2016 年 5 月开始营改增，适用简易增收 |
| 税金及附加   | 增值税的 12.00%            |
| 管理费     | 租金收入的 1.00%            |
| 城镇土地使用税 | 土地面积×土地等级对应纳税额         |

#### c. 估算净收益

根据有效毛收入计算结果，扣除运营费用，获得出租净收益，经计算结果如下表：

| 年份<br>净收益 | 2016.10-12 | 2017 年     | 2018 年     | 2019 年     | 2020 年     | 2021 年      | 2022 年      | 2022 年<br>以后 |
|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|--------------|
| 有效毛收入(元)  | 7,595,660  | 30,382,640 | 87,967,156 | 92,361,764 | 96,976,102 | 101,821,157 | 106,908,465 | 106,908,465  |
| 维修费       | 500,000    | 500,000    | 500,000    | 2,252,937  | 2,252,937  | 2,252,937   | 2,252,937   | 4,505,874    |
| 保险费       | 225,294    | 901,175    | 901,175    | 901,175    | 901,175    | 901,175     | 901,175     | 901,175      |
| 房产税       | 909,229    | 3,636,917  | 10,547,059 | 11,074,412 | 11,628,132 | 12,209,539  | 12,820,016  | 12,820,016   |
| 增值税       | 360,805    | 1,443,221  | 4,185,341  | 4,394,608  | 4,614,338  | 4,845,055   | 5,087,308   | 5,087,308    |
| 税金及附加     | 43,297     | 173,187    | 502,241    | 527,353    | 553,721    | 581,407     | 610,477     | 610,477      |
| 管理费       | 75,769     | 303,076    | 878,922    | 922,868    | 969,011    | 1,017,462   | 1,068,335   | 1,068,335    |
| 城镇土地使用税   | 37,849     | 37,849     | 37,849     | 37,849     | 37,849     | 37,849      | 37,849      | 37,849       |
| 净收益       | 5,443,418  | 23,387,216 | 70,414,571 | 72,250,563 | 76,018,940 | 79,975,734  | 84,130,369  | 81,877,432   |

#### d. 折现率的确定

折现率是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率,是企业在购置或者投资资产时所要求的必要报酬率,折现率的确定通常应当以该资产的市场利率为依据。本次采用安全利率加风险调整值法,即选择至评估基准日的国债平均到期年收益率作为安全利率,然后根据影响被估房地产的社会经济环境状况,估计投资风险程度,确定一个调整值,把它与安全利率相加或在安全利率基础之上加风险调整值。本次评估根据 2016 年 9 月 30 日国债市场上 5 年以上国债的交易情况,经测算得出,平均到期年收益率为 3.62%,以此作为安全利率。考虑到委估物业位于杭州市下城区,该市场属于起步阶段,未来经济走势基本属于稳中有涨的趋势,风险一般,经综合分析,确定折现率为 4.5%。

#### e. 估算收益价格

根据收益法的定义是将预期的估价对象房地产的未来各期的净收益运用适当的资本化率折算到估价时点的现值,并求其现值之和来确定房地产价值的方法。本次估算采用前五年收益预测及第五年以后收益参照第五年收益,则相应的计算公式为:

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i - S}{(1+R)^i} + \frac{A_t - S}{R(1+R)^t} \left[ 1 - \frac{1}{(1+R)^{(n-t)}} \right]$$

其中收益年限按土地使用年限和建筑物经济耐用年限孰短原则来确定,该房屋为钢混结构,设计使用年限为 50 年,确定房屋剩余使用年限 48.29 年;根据土地使用权证记载,土地终止日期为 2051 年 3 月 19 日,土地剩余使用年限为 34.49 年,因此本次收益年限按 34.49 年计算。则收益价格折现后计算结果如下:

| 年份<br>净收益 | 2016.10-12         | 2017 年     | 2018 年     | 2019 年     | 2020 年     | 2021 年      | 2022 年      | 2022 年<br>以后  |
|-----------|--------------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|---------------|
| 有效毛收入(元)  | 7,595,660          | 30,382,640 | 87,967,156 | 92,361,764 | 96,976,102 | 101,821,157 | 106,908,465 | 106,908,465   |
| 维修费       | 500,000            | 500,000    | 500,000    | 2,252,937  | 2,252,937  | 2,252,937   | 2,252,937   | 4,505,874     |
| 保险费       | 225,294            | 901,175    | 901,175    | 901,175    | 901,175    | 901,175     | 901,175     | 901,175       |
| 房产税       | 909,229            | 3,636,917  | 10,547,059 | 11,074,412 | 11,628,132 | 12,209,539  | 12,820,016  | 12,820,016    |
| 增值税       | 360,805            | 1,443,221  | 4,185,341  | 4,394,608  | 4,614,338  | 4,845,055   | 5,087,308   | 5,087,308     |
| 税金及附加     | 43,297             | 173,187    | 502,241    | 527,353    | 553,721    | 581,407     | 610,477     | 610,477       |
| 管理费       | 75,769             | 303,076    | 878,922    | 922,868    | 969,011    | 1,017,462   | 1,068,335   | 1,068,335     |
| 城镇土地使用税   | 37,849             | 37,849     | 37,849     | 37,849     | 37,849     | 37,849      | 37,849      | 37,849        |
| 净收益       | 5,443,418          | 23,387,216 | 70,414,571 | 72,250,563 | 76,018,940 | 79,975,734  | 84,130,369  | 81,877,432    |
| 年总纯收益     | 5,443,418          | 23,387,216 | 70,414,571 | 72,250,563 | 76,018,940 | 79,975,734  | 84,130,369  | 81,877,432    |
| 折现率       | 4.5%               | 4.5%       | 4.5%       | 4.5%       | 4.5%       | 4.5%        | 4.5%        | 4.5%          |
| 收益价格      | 5,413,550          | 22,627,747 | 65,194,210 | 64,013,480 | 64,451,899 | 64,886,725  | 65,318,188  | 1,013,959,110 |
| 总收益价格     | 1,365,864,909 (取整) |            |            |            |            |             |             |               |

根据土地出让合同，土地使用权到期后，如果土地无偿收回，需要补偿建筑物的剩余价值。  
经测算中大银泰商城的剩余建筑物价值为 27,250,049 元（已折现到基准日）。

中大银泰商城评估价值=总收益价格+建筑物剩余价值

=1,365,864,909 +27,250,049 =1,393,115,000 元（取整到千位）

根据租赁合同，在租赁期内车位归租赁方免费使用，从第四年开始，租金按市场租金测算时已考虑车位因素，故中大银泰商城评估值包含车位的价值。

#### （5）评估结果

投资性房地产的评估结果为 1,433,582,000.00 元，评估增值 0 元，增值率为 0%。

## 2. 设备类固定资产

### （1）评估对象概况

列入评估范围的设备类固定资产包括运输设备 4 辆、电子设备 102 台（套）。具体情况如下表：

| 序号     | 项 目          | 数量  | 账面原值         | 账面净值       |
|--------|--------------|-----|--------------|------------|
| 2      | 固定资产----车辆   | 4   | 1,221,734.00 | 483,593.71 |
| 3      | 固定资产----电子设备 | 102 | 728,561.90   | 248,510.78 |
| 总 计    |              | 106 | 1,950,295.90 | 732,104.49 |
| 减：减值准备 |              | -   | -            | -          |
| 合 计    |              | 106 | 1,950,295.90 | 732,104.49 |

纳入本次评估范围的固定资产有电子设备 102 台（套），公司设备主要分布在公司的办公楼内；运输设备有 4 辆，均已取得车辆登记证、行驶证。主要为电脑、空调以及复印机等电子设备；奥迪、大众和别克轿车等运输设备。委估设备购置时间主要在 2010 年公司成立后陆续购置，固定资产账面原值中主要为设备的购置费等费用。

经评估人员现场查看了解，列入评估范围的设备总体状况较好，能够满足办公需要。

### （2）评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定以重置成本法为主的评估方法，采用重置成本法进行评估是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，或在确定综合成新率的基础上，计算机器设备评估价值的一种评估方法。本次评估采用的基本计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

#### 1) 重置价值的确定

##### ① 电子设备重置价值的确定

本次评估对象主要为电脑、复印机、空调等电子设备，因该类设备所需的安装调试费、运输费用均含在设备购置费中，因此重置价值即为设备市场购置价格。评估人员依据被评估单位提供的设备评估明细表所列的设备型号、规格、数量，收集近期设备出厂购置价格资料，对设备进行电话询价，确定出本次评估设备的购置价格，即设备重置价值。

② 车辆重置价值的确定

车辆通过市场询价取得购置价，再加上车辆购置税及其他费用作为其重置价值，其中车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》和《车辆购置税征收管理办法》规定，按计税依据的 10%确定，其他费用主要为车检费、办照费等。其公式如下：

重置价值=车辆购买价格（含进项税）+车辆购置税+其他费用

2) 成新率的确定

① 电子设备的成新率

因委估设备技术更新较快，评估人员现场勘察，设备使用状况正常，故以年限法确定其成新率，计算公式如下：

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

其中尚可使用年限根据机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》中的设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度以及实际使用状况综合分析确定。

② 运输车辆成新率

参照国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

I 勘察法成新率 A

II 年限法成新率 B=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

III 行驶里程成新率 C=尚可行驶里程/（尚可行驶里程+已行驶里程）×100%

IV 综合成新率=min{A,B,C}

③ 设备经济使用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》，并结合实际使用状况确定主要设备的经济使用年限如下：

|      |         |
|------|---------|
| 运输设备 | 10-12 年 |
| 空调   | 8 年     |



|        |       |
|--------|-------|
| 办公设备   | 8 年   |
| 电脑、打印机 | 4-6 年 |

### 3) 评估价值的确定

在上述计算分析的基础上,根据成本法的原理,将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。

计算公式如下:

评估价值=重置价值×成新率

另外,对于目前已经难以询到重置价而二手车市场成交比较活跃的车辆,采用市场法评估。

### (3) 评估结果

设备类固定资产账面原值 1,950,295.90 元,账面净值 732,104.49 元,重置价值 1,526,679.00 元,评估价值 1,115,548.00 元,评估增值 383,443.51 元,增值率为 52.38%。评估增值的主要原因是:评估中考虑的设备经济寿命年限大于财务计提折旧的年限以及设备市场价格的变化等。

## (三) 流动负债评估说明

### 1. 应付账款

应付账款账面价值 240,302,233.62 元,主要为暂估的工程款、工程款、监理费等。通过核对明细账与总账的一致性、查阅账簿及原始凭证,了解款项发生的时间、原因和期后付款情况,对金额较大的发放函证,并进行了必要的替代程序,审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实,未发现不符情况。经核实,各项负债均为企业应承担的债务,以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付账款评估价值为 240,302,233.62 元。

### 2. 预收款项

预收款项账面价值 224,842,976.00 元,为企业根据业务合同或业务双方约定而预先收取的购房定金、车位定金及房款。评估人员通过核对明细账与总账的一致性,并进行了必要的替代程序,核实了相关业务合同和进账凭证等资料确定债务的存在,同时注意核实所对应项目的发生成本是否进行过结转,根据收入实现、成本结转的匹配原则来确定所有款项是否真属预收性质,经核实,预收款项确属尚不能确认为收入的预收款项,企业基准日后需以产品或服务提供给对方,是企业应承担的债务,以经核实的账面价值确认为评估价值。

预收款项评估价值为 224,842,976.00 元。

### 2. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 56,071.32 元,主要为企业依政策规定提取的工会经费,评估人员核对了明细账与总账的一致性,检查了该公司的劳动工资和奖励制度,查阅章程等相关文件规定,复核公司计提依据,职工薪酬的计提符合计提标准的要求,金额计算准确,为实际承担的债务,以

经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付职工薪酬评估价值为 56,071.32 元。

#### 4. 应交税费

应交税费账面价值为 867,564.74 元，主要包括应付的应交房产税及应交的个人所得税，评估人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误。应交税费以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应交税费评估价值为 867,564.74 元。

#### 5. 应付利息

应付利息账面价 3,415,896.67 元，为企业向银泰奥特莱斯、中大房地产集团有限公司借入的款项，按约定的利率计算自起息日至评估基准日应支付尚未支付的利息，经核实无误。以经核实后账面值确认评估价值。

应付利息评估价值为 3,415,896.67 元。

#### 6.. 其他应付款

其他应付款账面价值 551,735,738.33 元，主要包括应付往来款、借款、保证金及代扣代缴款项等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，核对了相关的凭证及有关资料，经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估价值为 551,735,738.33 元。

#### 7. 一年到期非流动负债

一年到期非流动负债账面价值 1,221,538,000.00 元，系向中大房地产集团有限公司、杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司借入的期限在一年以内的借款。评估人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况，并对全部银行借款进行了函证，回函相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核各项借款均需支付，以核实后的账面价值为评估价值。

#### 8. 流动负债评估结论及其分析

流动负债账面价值 2,242,758,480.68 元，评估价值 2,242,758,480.68 元。（详见流动负债评估汇总表、明细表）

### （四）非流动负债评估说明

#### 1. 长期借款

长期借款账面价值 828,000,000.00 元，系向杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司、中大房地产集团有限公司借入的期限在一年以上的借款。评估人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况，并对全部银行借款进行

了函证，回函相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，各项借款截至评估基准日应计未付的利息已计入应付利息科目，以核实后的账面价值为评估价值。

长期借款评估价值为 828,000,000.00 元。

## 2. 递延所得税负债。

递延所得税负债账面金额 10,243,671.32 元，是根据企业会计准则确认的在以后年度应纳税所得额中必须缴纳的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。

评估人员了解了有关递延所得税负债的形成原因、预计缴纳期限等情况，查阅了原始入帐凭证，了解其计算过程。经核实，递延所得税负债入账值正确，预计以后期间确实需缴纳，因此，以经核实后的账面值确认为评估值

递延所得税负债的评估值为 10,243,671.32 元。

## 3. 非流动负债评估结论及其分析

非流动负债账面价值为 838,243,671.32 元，评估价值为 838,243,671.32 元。（详见非流动负债评估汇总表、明细表）。

# 八、评估结论及分析

根据有关资产评估的相关准则和法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则及必要的工作程序，采用资产基础法对中大圣马公司的股东全部权益价值进行了评估。经评估，采用资产基础法评估的中大圣马公司的股东全部权益价值为-363,994,094.07 元，具体评估结论如下：

金额单位：人民币元

| 资产项目    |    | 账面价值             | 评估价值             | 增减值           | 增减率%       |
|---------|----|------------------|------------------|---------------|------------|
|         |    | A                | B                | C=B-A         | D=C/A×100% |
| 流动资产    | 1  | 1,194,194,791.41 | 1,282,310,509.93 | 88,115,718.52 | 7.38       |
| 其中：存货   | 2  | 1,134,366,686.91 | 1,221,001,946.53 | 86,635,259.62 | 7.64       |
| 非流动资产   | 3  | 1,434,314,104.49 | 1,434,697,548.00 | 383,443.51    | 0.03       |
| 其中：固定资产 | 4  | 732,104.49       | 1,115,548.00     | 383,443.51    | 52.38      |
| 其中：设备类  | 5  | 732,104.49       | 1,115,548.00     | 383,443.51    | 52.38      |
| 投资性房地产  | 6  | 1,433,582,000.00 | 1,433,582,000.00 | -             | -          |
| 资产合计    | 7  | 2,628,508,895.90 | 2,717,008,057.93 | 88,499,162.03 | 3.37       |
| 流动负债    | 8  | 2,242,758,480.68 | 2,242,758,480.68 | -             | -          |
| 非流动负债   | 9  | 838,243,671.32   | 838,243,671.32   | -             | -          |
| 负债合计    | 10 | 3,081,002,152.00 | 3,081,002,152.00 | -             | -          |
| 所有者权益   | 11 | -452,493,256.10  | -363,994,094.07  | 88,499,162.03 | 19.56      |

评估结果与账面所有者权益比较增值 88,499,162.03 元，增值率 19.56%，增值主要原因为：存货资产中房地产市场价格的变化；固定资产中设备的财务折旧年限小于实际使用年限；其他应收款中三年以上押金可以部分收回。

## 九、特殊事项说明

（一）在对杭州中大圣马置业有限公司股东全部权益价值评估中，本公司对杭州中大圣马置

业有限公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，发现如下瑕疵事项：

列入评估范围的投资性房地产中地下商业、夹层、下沉式广场、写字楼等共 10 项，为自建房屋，已取得建设用地规划许可证、施工许可证，尚未办理房屋所有权证。其余 2 项房屋均取得了房屋所有权证，房屋所有权证上登记的所有权人均为被评估单位，对应的土地也均办理了土地使用权证，土地使用权证上登记的使用人为被评估单位。评估人员核对了房屋所有权证原件并取得权证复印件作为产权依据；本评估报告仅是假设其拥有产权的前提下对待估资产市场价值的估算，不能作为产权鉴定的依据。

提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托方和被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和杭州中大圣马置业有限公司的股东全部权益价值结果会受到影响。

（二）评估人员对列入评估范围的房屋建筑物、构筑物等进行了实地勘察，但我们的现场勘查仅限于其外观和使用状况，对被建筑物、构筑物遮盖、未暴露及难以接触到的部分，我们未采取开挖等措施进行勘查。此外对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察，并对勘查的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对实物资产的现场勘查仅限于其外观和使用状况，对机器设备的工作环境、运行状况、外观等进行了了解核实，未借用任何质量检测仪器进行设备的质量检测。我们依据委托方提供的资料进行评估，不承担对估价对象的质量进行调查的责任。

（三）评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（四）本次评估中房产开发企业土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补”。经测算，清算后中大圣马公司存在多缴纳土地增值税的情况，在土地增值税清算的测算中，企业预缴的土地增值税金额合计为42,534,991.00元将退回多缴纳土地增值税的41,193,630.53元。企业实际尚未进行过土地增值税的汇算清缴工作，若评估考虑与实际情况不符，对评估结论会造成一定影响。

（五）根据中大圣马公司与承租方签订的租赁合同，投资性房地产（包括商城、地下商场和车位等）租期为 20 年，2015 年至 2017 年的租金不变，为 1.0 元/日/㎡，以后年度的租金分两种情况，一种是租赁物业交付满三年，中大圣马公司的股权调整使银泰奥特莱斯持有中大圣马公司的股权比例达到 51%，自第四年起每三年在前一周周期租金标准上递增 5%；另一种是租赁物业交付满

三年，但银泰奥特莱斯持有中大圣马公司的股权比例未达到 51%，则第四年开始的租金标准按照市场情况协商确定。由于上述股权变动结果为未知因素，故本次评估第四年开始的租金按市场情况确定。

（六）根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，中大圣马公司适用简易计税方法，增值税税率为 5%。

（七）截至评估基准日，关联方为中大圣马公司提供借款期末余额情况如下表：

单位：元

| 关联方名称       | 借款方式   | 借款金额             |
|-------------|--------|------------------|
| 中大房地产集团有限公司 | 往来款    | 18,492,825.93    |
|             | 银行委托贷款 | 1,180,000,000.00 |

（八）被评估单位已确认不存在账外资产及负债的可能，因此我们没有对可能存在的账外资产及负债进行清查核实和评估。

（九）本次评估时采用的项目后续专业支出为管理层预计，未考虑项目后续专业支出可能与项目工程决算存在差异从而对评估结果产生的影响。

（十）本次评估基于基准日时项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了合理判断，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。

（十一）在资产基础法评估时，除存货外，未对其他资产、负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

（十二）本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

## 第二部分 评估说明附件

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日清产核资报告

附件三、权属资料

附件四、杭州中大圣马置业有限公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日清产核资报告



附件三、权属资料

附件四、杭州中大圣马置业有限公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

## 目 录

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 第一部分、浙江中大正能量房地产有限公司评估说明 ..... | 1  |
| 第二部分、评估说明附件 .....             | 24 |

## 第一部分 浙江中大正能量房地产有限公司评估说明

因阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”）摘牌收购中大房地产集团有限公司的部分房地产公司股权，为此委托万邦资产评估有限公司对该经济行为所涉及的部分长期股权投资进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。为确定浙江中大正能量房地产有限公司（以下简称“中大正能量”）的长期股权投资价值，需对中大正能量的股东全部权益价值进行评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对中大正能量的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对中大正能量的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、被评估单位概况

#### 1. 企业名称、类型与组织形式

- （1）名 称：浙江中大正能量房地产有限公司（以下简称“中大正能量”）
- （2）住 所：杭州市江干区彭埠镇云峰社区车站南路 16-18 号 383 室
- （3）法 定 代 表 人：唐伟
- （4）注 册 资 本：贰亿伍仟万元整
- （5）实 收 资 本：贰亿伍仟万元整
- （6）企 业 性 质：有限责任公司
- （7）统一社会信用代码：9133000006202338X5
- （8）发 照 机 关：浙江省工商行政管理局
- （9）经 营 业 务 范 围：房地产开发经营（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）

#### 2. 企业历史沿革

##### （1）公司成立时情况

浙江中大正能量房地产有限公司成立于 2013 年 1 月 30 日，初始注册资本 5,000 万元，成立时股东和出资情况如下：中大房地产集团有限公司出资 4,500 万元，占注册资本的 90%；自然人金平出资 500 万元，占注册资本的 10%。

##### （2）公司历次股权变更情况

###### 1) 股权转让

2015 年 1 月 16 日，根据公司股东会决议，中大房地产集团有限公司以 50 万元的价格受让自然人股东金平所持有的公司 1%股权。

## 2) 增资扩股

2015年4月9日,根据公司董事会决议,增加注册资本20,000万元,由股东中大房地产集团有限公司新增出资。

经上述股权变更及增资后,截至评估基准日,浙江中大正能量房地产有限公司的注册资本为25,000万元,实收资本25,000万元,股权结构如下:

| 股东名称        | 出资额(万元) | 出资比例   |
|-------------|---------|--------|
| 中大房地产集团有限公司 | 24,550  | 98.20% |
| 自然人金平       | 450     | 1.8%   |
| 合 计         | 25,000  | 100%   |

## 3. 近三年企业的资产、负债及经营业绩

公司近三年的财务状况主要指标如下表所示:

金额单位: 人民币元

| 项目 \ 时间 | 2013年12月31日      | 2014年12月31日      | 2015年12月31日      |
|---------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产    | 1,159,793,520.41 | 1,363,373,476.78 | 1,430,191,887.90 |
| 非流动资产   | 1,795,550.69     | 1,998,282.30     | 1,449,276.98     |
| 资产总计    | 1,161,589,071.10 | 1,365,371,759.08 | 1,431,641,164.88 |
| 流动负债    | 16,612,859.40    | 1,235,034,577.89 | 700,709,854.66   |
| 非流动负债   | 1,100,000,000.00 | 100,000,000.00   | 699,500,000.00   |
| 负债总计    | 1,116,612,859.40 | 1,335,034,577.89 | 1,400,209,854.66 |
| 所有者权益   | 44,976,211.70    | 30,337,181.19    | 31,431,310.22    |

近三年的经营业绩主要指标如下表所示:

金额单位: 人民币元

| 项目 \ 年度 | 2013年度        | 2014年度         | 2015年度          |
|---------|---------------|----------------|-----------------|
| 营业收入    | 0             | 0              | 183,413,588.39  |
| 营业成本    | 0             | 0              | 196,383,785.77  |
| 利润总额    | -5,023,788.30 | -14,398,971.98 | -198,905,870.97 |
| 净利润     | -5,023,788.30 | -14,398,971.98 | -198,905,870.97 |

备注: 上述2013年数据经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见审计报告。2014、2015年数据经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计核实。

## 4. 生产经营情况

中大正能量系由中大房地产集团有限公司与自然人金平共同出资设立,公司于2013年1月30日办理了工商设立登记手续,并取得注册号为330000000067963的《企业法人营业执照》。于2013年7月4日取得了房地产开发企业暂定资质证书(证书编号:杭房项409号)。

公司开发项目位于杭州市江干区普福板块,项目名称为“普升福邸”。根据杭州市规划局批准

的项目规划显示，项目总用地面积 47622 平方米，容积率为 2.2，绿地率为 30%，总建筑面积 149028.10 平方米，整个项目由 13 幢 16-17 层的高层和沿街商业围合式而成。

该项目于 2013 年 10 月开工建设，目前项目主体结构已经完工，6 幢、11 幢（部分）、12 幢毛坯住宅已经交付业主，其余 1-5 幢、7-10 幢、13 幢及 11 幢 3 单元部分住宅目前正在精装修施工，预计于 2016 年年底陆续完工交付。

截至评估基准日，普升福邸项目已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以及建筑工程施工许可证，中大正能量于 2014 年 4 月 28 日和 2014 年 11 月 10 日分别领取了商品房预售证（含 1-13 幢住宅及商业）。具体权证办理情况如下：

（1）国有土地使用证

| 序号 | 土地权证编号               | 土地座落                   | 土地面积（m <sup>2</sup> ） | 土地用途   | 取得日期      |
|----|----------------------|------------------------|-----------------------|--------|-----------|
| 1  | 杭江国用（2013）第 100122 号 | 江干区普福社区支路十七与支路十二交叉口西南角 | 47622                 | 城镇住宅用地 | 2013/8/25 |

（2）建设用地规划许可证

| 序号 | 建设用地规划许可证号            | 用地单位           | 项目名称             | 面积（m <sup>2</sup> ） |
|----|-----------------------|----------------|------------------|---------------------|
| 1  | 地字第 330100201300061 号 | 浙江中大正能量房地产有限公司 | 杭政储出[2012]54 号地块 | 47,622              |

（3）建设工程规划许可证

| 序号 | 建设工程规划许可证号            | 建设单位           | 项目名称             | 建设规模（m <sup>2</sup> ） |
|----|-----------------------|----------------|------------------|-----------------------|
| 1  | 建字第 330100201300319 号 | 浙江中大正能量房地产有限公司 | 杭政储出[2012]54 号地块 | 149,028.10            |

（4）建筑工程施工许可证

| 序号 | 施工许可证号             | 建设单位           | 工程名称             | 建设规模           | 设计单位         | 施工单位                       | 监理单位           | 开工日期             |
|----|--------------------|----------------|------------------|----------------|--------------|----------------------------|----------------|------------------|
| 1  | 330100201310210101 | 浙江中大正能量房地产有限公司 | 杭政储出[2012]54 号地块 | 149,028.10 平方米 | 汉嘉设计集团股份有限公司 | 浙江中成建工集团有限公司、浙江省长城建设集团有限公司 | 浙江求是工程咨询监理有限公司 | 2013 年 10 月 21 日 |

（5）商品房预售证

| 序号 | 预售证号                 | 房屋坐落地点                      | 用途性质  | 境内 预售建筑面积（m <sup>2</sup> ）           |
|----|----------------------|-----------------------------|-------|--------------------------------------|
| 1  | 杭售许字（2014）第 000045 号 | 杭州市江干区普升福邸 7 幢、11 幢—13 幢    | 住宅、商贸 | 普通住宅 39298.39 平方米；<br>商贸 2405.83 平方米 |
| 2  | 杭售许字（2014）第 000127 号 | 杭州市江干区普升福邸 1 幢—6 幢、8 幢—10 幢 | 住宅、商贸 | 普通住宅 60698.86 平方米；<br>商贸 428.61 平方米  |

5. 目前执行的主要会计政策

（1）会计制度

执行财政部于 2006 年 2 月颁布的企业会计准则及其后颁布的应用指南和解释。

## (2) 会计期间

会计年度采用公历年制，即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## (3) 记账原则和计价基础

以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础。

## (4) 记账本位币

人民币。

## (5) 执行的固定资产折旧办法为

年限平均法。

## 6. 主要税项及税率

主要税项为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、水利建设基金、企业所得税、土地增值税和土地使用税。其中增值税税率为 5%（按简易征收）、城市维护建设税税率为 7%、教育费附加征收率为 3%、地方教育附加征收率为 2%、土地增值税按超额累进税率 30%-60% 计缴、企业所得税税率为 25%。

## 二、评估对象和评估范围

评估对象为中大正能量的股东全部权益。

评估范围为中大正能量的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括设备类固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产）、流动负债。

评估基准日被评估单位经注册会计师审计后的资产、负债及所有者权益的账面价值分别为 1,526,801,904.82 元、1,386,124,674.90 元和 140,677,229.92 元。

具体内容列表如下：

金额单位：人民币元

| 项 目          | 账面价值                    |
|--------------|-------------------------|
| 流动资产         | 1,525,513,615.25        |
| 非流动资产        | 1,288,289.57            |
| 其中：固定资产      | 1,002,212.29            |
| 其中：设备类       | 1,002,212.29            |
| 长期待摊费用       | 33,024.56               |
| 递延所得税资产      | 253,052.72              |
| <b>资产合计</b>  | <b>1,526,801,904.82</b> |
| 流动负债         | 1,386,124,674.90        |
| 非流动负债        | 0                       |
| <b>负债合计</b>  | <b>1,386,124,674.90</b> |
| <b>所有者权益</b> | <b>140,677,229.92</b>   |

中大正能量于评估基准日的资产、负债和所有者权益已经立信中联会计师事务所(特殊普通合

伙)审计核实,并出具了立信中联审字(2016)D-0632号审计报告。

列入评估范围的主要资产包括货币资金、其他应收款、存货及有关负债等。

### 三、价值类型及其定义

(一)价值类型及其选取:资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后,根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素,最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二)市场价值的定义: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。

### 四、评估基准日

评估基准日为2016年9月30日。

### 五、评估假设

1.本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提,产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变;

2.本次评估以公开市场交易为假设前提;

3.本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提。被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用,不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式;

4.本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、健全、合法、可靠,不存在其他法律障碍,也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资料进行必要的和有限的抽查验证或分析,但对其准确性不做保证。

5.本次评估假设企业开发的项目能按计划顺利开发完成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、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响,开发成本能有效控制在预算范围内;

6.假设开发项目在建设过程中按现有的规划、设计文件标准、概预算文件、国家和地方有关收费标准执行,项目费用的支付符合现行的有关合同、协议、文件及有关部门规定的费用标准;

7.假设开发项目在预测期的收入、成本、费用、税金均在年度内均匀发生。

当这些前提及假设条件因素因未来经济环境发生较大变化等原因改变时,评估人员将不承担由于前提及假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

### 六、评估方法

依据现行资产评估准则的规定,资产评估基本方法包括市场法、收益法及资产基础法。

市场法,是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权



益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于无法找到与被评估单位规模相近、生产经营情况相似的股权交易案例以及可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为标的进行的评估方法。中大正能量主要从事“普升福邸”项目开发，公司目前无其他新开发项目，待该项目开发完成后，后续能否拿地存在不确定性，故未来收益及风险不能合理预测，故不适宜采用收益法进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。中大正能量各项资产负债权属清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用合理的方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据上述分析，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，确定本次采用资产基础法评估。

## 七、资产清查核实情况及评估技术说明

根据企业提供的资料，对各项资产、负债，经过逐项核实，遵照现行资产评估准则的规定，确定其在评估基准日的价值。现分别说明如下：

### （一）流动资产评估说明

#### 1. 货币资金

货币资金包括现金和银行存款，账面价值为 49,394,408.45 元，其中：现金 23,635.51 元、银行存款 49,370,772.94 元。

##### （1）现金

现金是指存放在财务部出纳处的现金，账面价值为 23,635.51 元。评估人员在财务处负责人和出纳人员的陪同下对评估现场工作日的库存现金进行了盘点，按照基准日至盘点日现金收支总额，倒推至基准日余额，并同现金日记账和总账账户余额核对，金额无误。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

现金评估价值为 23,635.51 元。

##### （2）银行存款

银行存款账面价值为 49,370,772.94 元，共有 9 个账户，均为人民币账户，分别存在当地的中国建设银行、中国民生银行股份有限公司、杭州银行、杭州联合银行、渤海银行股份有限公司、中国邮政储蓄银行股份有限公司、交通银行和北京银行股份有限公司等处。评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，并对所有的账户进行了函证，并获得回函确认。经核实，未有影响股东权益的大额未达账项。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

银行存款评估价值为 49,370,772.94 元。

货币资金评估价值为 49,394,408.45 元，其中：现金 23,635.51 元、银行存款 49,370,772.94 元。

## 2. 预付款项

预付款项账面价值 146,912.50 元，其中账面余额 146,912.50 元，坏账准备零元，为预付的办公房租金。评估人员查阅了相关付款凭证等原始凭证及明细账和总账，账账、账表相符，经核实，预付款项属正常业务，所对应的权利，评估人员已核实相关付款凭证予以确认，期后能够实现其相应的权益，以经核实后的账面价值确认评估价值。

预付款项评估价值为 146,912.50 元。

## 3. 其他应收款

其他应收款账面价值 6,407,584.25 元，其中账面余额 7,419,795.11 元，坏账准备 1,012,210.86 元；其他应收款主要为公司应收杭州市物业维修基金管理中心物业维修基金、专项基金及员工备用金等。账龄在 1 年以内的有 5,537,243.79 元，占总金额的 69.47%；账龄在 1-2 年的有 20,000.00 元，占总金额的 0.25%；账龄在 2-3 年的有 2,013,823.17 元，占总金额的 25.26%；账龄在 3 年以上的有 400,000.00 元，占总金额的 5.02%。

评估人员核对了明细账与总账的一致性，并通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。经核实无充分证据表明可以全额收回，存在可能有部分不能收回或有收回风险的情形，评估人员进行了分析，根据企业提供的资料，其中应收杭州市财政局财政专户专项基金 1,713,823.15 元，预计可收回 1,028,542.15 元，应收杭州市江干区笕桥镇滨河社区居民委员会保证金 300,000.00 元，预计可收回 200,000.00 元，应收杭州市江干区普福社区综合改造指挥部保证金 200,000.00 元，预计无法收回，故评估为零。除此外，均为正常款项，以账面值确认为评估值，同时将计提的坏账准备评估为零。

其他应收款评估价值为 6,434,514.11 元，评估增值 26,929.86 元，增值率为 0.42 %。

## 4. 存货

存货账面价值为 1,413,814,154.70 元，其中开发产品 159,526,696.05 元，开发成本 1,254,287,458.65 元。

### (1) 开发产品

账面价值为 159,526,696.05 元，其中账面余额 159,526,696.05 元，存货跌价准备 0.00 元。开发产品系已开发完成的“普升福邸”项目的 6 幢、11 幢（1 单元、2 单元）、12 幢及商铺、车位等未售的房源。

截至评估基准日，“普升福邸”项目的6幢、11幢（1单元、2单元）、12幢、底层商铺及车位已完工达到交付条件，并对已经销售部分进行了结转，目前商铺尚未进行销售，其中已确认收入376,254,067.39元，已结转成本381,155,097.52元。目前企业系按整个项目预估的总成本及总的开发面积估算单位成本进行结转。

“普升福邸”项目尚未销售的部分房源包括：6幢、11幢（1单元、2单元）、12幢住宅，未售面积共计4798.86平方米，均为普通住宅；未售商铺2879.23平方米；未售车位625个。已合计预收房款5,918,423.00元。

由于项目已经完工，且企业对尚需支付的工程成本等已估价入账，故本次对开发产品采用以下方式进行评估：

按照可售房产的预计售价扣除营业税金及附加、土地增值税、销售费用、管理费用及企业所得税、适当利润后的余额计算确定开发产品评估价值。计算公式为：

开发产品评估价值=预计售价-营业税金及附加-销售费用-管理费用-土地增值税-企业所得税-适当利润

① 预计可实现售价的确定。

A.对于已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，根据委托方提供的销售合同或销售部门记录，确定房产预计可实现售价；

B.对于其他尚未销售房产，根据委托方提供的最新销售定价、最近售价情况、周围类似房产市场调查情况，综合分析确定房产预计可实现售价。

② 销售管理费用的确定

销售管理费用主要为广告费、销售人员工资等费用和管理人员工资等费用，考虑到目前的房地产市场行情，参照目前房地产行业的销售费用支出水平并结合公司的规模等实际状况，按销售收入的一定比例计取，其中对于基准日前已经签订合同的未售房源，评估时不再扣除销售费用。

③ 税金及附加

根据财政部、国家税务总局于2016年3月23日下发的财税〔2016〕36号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，该房产项目适用简易计税方法，即：简易计税方法的应纳税额，是指按照销售额和增值税征收率计算的增值税额，不得抵扣进项税额。本次评估中对于开发产品均按简易征收增值税考虑。城建税、教育费附加和地方教育附加按照应缴营业税额的7%、3%、2%，水利建设专项资金按照预计收入的0.7%，印花税按照预计收入的5%。

## ④ 土地增值税

评估中假设该项目直至销售完毕进行土地增值税清算，土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算征收。普升福邸项目尚未进行土地增值税清算，本次开发产品测算中，对于普通住宅及车位的土地增值税按照预计收入的 2%预缴，对于商铺按 3%预缴。在开发成本测算时，再对土地增值税进行清算考虑。

## ⑤ 企业所得税

经了解，该项目在销售时无需预缴企业所得税，按实际经营情况缴纳企业所得税，中大正能量适用 25%的所得税税率。因此本次开发产品测算时不扣除企业所得税，企业所得税统一在开发成本科目考虑。

## ⑥ 适当利润的扣减

参照目前的房地产行业的销售利润水平并结合本项目的销售状况，对于基准日前未售房产，本次评估考虑按收入的一定比例扣减适当利润，上述利润率根据产成品去化周期等因素综合确定；对于基准前已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，不考虑扣减利润。

普升福邸项目评估过程计算表

| 序号 | 项目       | 计算公式                                 | 比例    | 金额             |
|----|----------|--------------------------------------|-------|----------------|
| 1  | 预计销售金额   |                                      |       | 248,493,514.00 |
| 2  | 销售管理费用   | $1 \times \text{销售管理费用率}$            | 3%    | 7,336,387.00   |
| 3  | 营业税金及附加  | $1 / (1+5\%) \times \text{营业税金及附加率}$ |       | 13,536,980.00  |
| 4  | 预缴的土地增值税 | $1 / (1+5\%) \times \text{预缴税率}$     | 2%/3% | 4,733,211.00   |
| 5  | 所得税      |                                      | 25%   | 0              |
| 6  | 适当利润     |                                      |       | 25,939,303.00  |
| 7  | 评估价值     | $7=1-2-3-4-5-6$                      |       | 204,737,792.00 |

开发产品评估价值为 204,737,792.00 元，评估增值 45,211,095.95 元，增值率为 28.34%。

## 特别事项说明：

(1) 杭州市 9 月 28 日起同步上调公积金贷款二套房首付比例、商业性住房贷款二套房首付比例、暂停购房入户。公积金贷款和商业贷款二套房首付款比例均调整为不低于 50%。在购房入户政策方面，明确自 2016 年 9 月 28 日起，在杭州市区范围内（含萧山、余杭、富阳、大江东）暂停实施购房入户政策。

上述因素将对中大正能量开发的普升福邸项目产生较大的影响。

## (2) 开发成本

开发成本账面价值为 1,254,287,458.65 元，其中账面余额 1,254,287,458.65 元，存货跌价准备 0.00 元。开发成本为普升福邸项目 1 幢—5 幢、7 幢—10 幢和 13 幢、11 幢 3 单元等未开发完成的在建项目所发生的成本。

正在开发的房地产项目账面成本由土地取得费用、前期费用、建安费用、基础配套工程费用及分摊的间接费用等组成，普升福邸项目主体工程已竣工，目前正在进行内部精装修施工。开发成本具体如下表所示：

| 序号         | 名称及规格型号 | 金额               |
|------------|---------|------------------|
| <b>合 计</b> |         | 1,254,287,458.65 |
| 1          | 土地出让金   | 994,462,765.68   |
| 2          | 前期工程费   | 28,920,152.13    |
| 3          | 基础工程费   | 31,459,341.86    |
| 4          | 建安工程费   | 442,187,507.14   |
| 5          | 配套设施费   | 2,694,081.90     |
| 6          | 开发间接费   | 306,605,910.15   |
| 7          | 成本结转    | - 552,042,300.21 |

在开发项目的具体建筑物业类型以及面积情况见下表：

单位：平方米

| 序号 | 建设项目名称 | 住宅        | 商铺 | 储藏室 | 车库（车位） | 备注 |
|----|--------|-----------|----|-----|--------|----|
| 1  | 普升福邸项目 | 71,910.71 | -  | -   | -      |    |

根据资料搜集、评估目的等情况，本次采用动态假设开发法进行评估，即将评估对象在开发过程中预期各年销售收入扣减开发成本支出、销售管理费用、税费等后的现金流通过适当的折现率予以折现后的现值累加所得的净现值作为评估对象的评估值的方法。计算公式为：

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

其中：R<sub>i</sub>：项目产生的各年现金流

各年现金流=年销售收入—开发成本支出—销售税金—销售管理费用支出—土地增值税—所得税

i：折现率

n：后续房地产项目开发所需的时间

具体计算过程如下：

#### 1) 项目情况

中大正能量系由中大地产集团与自然人金平共同出资设立，公司于 2013 年 1 月 30 日办理了工商设立登记手续，并取得注册号为 330000000067963 的《企业法人营业执照》。于 2013 年 7 月 4 日取得了房地产开发企业暂定资质证书（证书编号：杭房项 409 号）。

该项目位于杭州市江干区普福板块，项目名称为“普升福邸”。根据杭州市规划局批准的项目规划显示，项目总用地面积 47,622 平方米，容积率为 2.2，绿地率为 30%，总建筑面积 149,028.10 平方米，整个项目由 13 幢 16-17 层的高层和沿街商业围合式而成。

该项目于 2013 年 10 月开工建设，目前项目主体结构已经完工，6 幢、11 幢（部分）、12 幢毛坯住宅已经交付业主，剩余 10 幢房屋及 11 幢 3 单元房屋目前正在精装修施工，预计于 2016 年年底陆续完工交付。

截至评估基准日，普升福邸项目已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以及建筑工程施工许可证，中大正能量于 2014 年 4 月 28 日和 2014 年 11 月 10 日分别领取了商品房预售证（1—13 幢住宅及商业）。具体权证办理情况如下：

#### A 国有土地使用证

| 序号 | 土地权证编号               | 土地座落                   | 土地面积（m <sup>2</sup> ） | 土地用途   | 取得日期      |
|----|----------------------|------------------------|-----------------------|--------|-----------|
| 1  | 杭江国用（2013）第 100122 号 | 江干区普福社区支路十七与支路十二交叉口西南角 | 47,622                | 城镇住宅用地 | 2013/8/25 |

#### B 建设用地规划许可证

| 序号 | 建设用地规划许可证号            | 用地单位           | 项目名称             | 面积（m <sup>2</sup> ） |
|----|-----------------------|----------------|------------------|---------------------|
| 1  | 地字第 330100201300061 号 | 浙江中大正能量房地产有限公司 | 杭政储出[2012]54 号地块 | 47,622              |

#### C 建设工程规划许可证

| 序号 | 建设工程规划许可证号            | 建设单位           | 项目名称             | 建设规模（m <sup>2</sup> ） |
|----|-----------------------|----------------|------------------|-----------------------|
| 1  | 建字第 330100201300319 号 | 浙江中大正能量房地产有限公司 | 杭政储出[2012]54 号地块 | 149,028.10            |

#### D 建筑工程施工许可证

| 序号 | 施工许可证号             | 建设单位           | 工程名称             | 建设规模           | 设计单位         | 施工单位                       | 监理单位           | 开工日期             |
|----|--------------------|----------------|------------------|----------------|--------------|----------------------------|----------------|------------------|
| 1  | 330100201310210101 | 浙江中大正能量房地产有限公司 | 杭政储出[2012]54 号地块 | 149,028.10 平方米 | 汉嘉设计集团股份有限公司 | 浙江中成建工集团有限公司、浙江省长城建设集团有限公司 | 浙江求是工程咨询监理有限公司 | 2013 年 10 月 21 日 |

#### E 商品房预售证

| 序号 | 预售证号                 | 房屋坐落地点                      | 用途性质  | 境内 预售建筑面积（m <sup>2</sup> ）           |
|----|----------------------|-----------------------------|-------|--------------------------------------|
| 1  | 杭售许字（2014）第 000045 号 | 杭州市江干区普升福邸 7 幢、11 幢—13 幢    | 住宅、商贸 | 普通住宅 39298.39 平方米；<br>商贸 2405.83 平方米 |
| 2  | 杭售许字（2014）第 000127 号 | 杭州市江干区普升福邸 1 幢—6 幢、8 幢—10 幢 | 住宅、商贸 | 普通住宅 60698.86 平方米；<br>商贸 428.61 平方米  |

#### 2) 当地房地产市场分析

2016 年在资产荒等宏观背景下，房地产市场出现量价齐升，其中一二线房价涨幅较大，库存高企的三线城市涨幅较小。国庆节前后一线和部分二线城市相继出台限购和限贷政策，随后房价涨幅有所收敛。中央经济工作会议中指出，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位。广发证券首席宏观分析师郭磊表示，中央关于抑制房地产领域资产泡沫的态度坚决，本轮调控可能在相当长的一段时期内不存在放松环境。考虑已出政策的后续效力边际会衰减，预计政策有深化、加码的可能，且这种“紧”格局不大可能在 2017 年上半年发生改变。

2017 年楼市将迎来一个短的调整期，总体将平稳回落，但不具有不确定性。《中国住房发展报告(2016—2017)》指出，未来楼市调整幅度和时间长度取决于调控和改革力度。空间上，市场调整将继续呈现差异化。

有研究机构发布 2017 年策略报告，指出房地产投资、销售、开工等指标都将在 2017 年出现全面下滑，销售金额的下滑幅度可能在 10%左右。机构提出了“周期论”的观点，认为房地产市场已进入下行“小周期”。

### **杭州市新建商品住宅成交现“断崖式”下跌**

杭州市全市新建商品房成交量环比大幅下滑，创下了今年 3 月以来最低值，并且同比也已出现下降，为今年 3 月以来首次，成交均价环比下降近 10%，为年内最大月度环比降幅。一系列数据指标显示，前期过热的市场热情已经明显降温。

随着调控政策“加码”，11 月杭州房地产市场观望氛围进一步加重，根据国家统计局 12 月 19 日公布的《2016 年 11 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况》，在 70 个监测城市中，杭州市新建商品住宅价格环比下跌 0.4%，在 70 个大中城市中跌幅最大。

据透明售房研究院统计，11 月杭州新建商品房成交均价为 15498 元/平方米，环比下降了 8.7%；其中，住宅成交均价 15175 元/平方米，环比下降了 9.5%，创下近两年来最大环比降幅。其中，市区住宅成交均价 18203 元/平方米，环比下降 6.2%，为年内最大环比降幅。

杭州新建住宅成交均价下降有多方面的因素，一方面，随着力度更大的调控措施出台，9 月、10 月份较为普遍的个盘涨价现象已基本得到遏制；另一方面，政策已使得市场成交结构发生较大变化，据统计，11 月份市区新建商品住宅占全市成交套数比重为 69.7%，较 11 月份减少了约 7.6 个百分点，创下今年以来最低值。

总体来说，11 月份杭州新建商品住宅成交均价下滑存在较强的结构性因素，由于本轮调控对改善型需求的影响度大于刚性需求，市场交易重心不可避免地向刚需房源偏移，使整体成交均价有所下降。从个盘价格走势来看，11 月份主要在售楼盘成交均价环比普遍维持平稳，暂未出现明显的价格松动。

### **商品住宅库存去化周期年内首现增长**

据透明售房研究院统计，截至 2016 年 11 月末，杭州全市新建商品住宅可售套数 6.52 万套，可售面积 858 万平方米，与 11 月末大致持平，按最近 12 个月的成交面积计算，库存去化周期为 5.2 个月，较 10 月末增加了 0.1 个月。

回顾今年以来住宅库存去化周期变化情况，1 月末为 12.8 个月，此后一直保持逐月下降趋势，并于 3 月末降至 12 个月以内，9 月末降至 6 个月以内。11 月末去化周期出现增长，属今年以来首次。

从数值来看，11 月末杭州新建商品住宅库存去化周期仍然低于合理水平（6 个月），如果未来几个月成交量维持 11 月的水平，或者进一步下滑，库存去化周期将相应逐渐增长。从趋势来看，当前市场供应偏紧的局面将渐渐得到缓解。

从后市来看，当前市场情绪总体偏向悲观，但由于土地市场“高烧”未退，11 月末的土地出让会中再次出现高价拿地现象，为商品房市场注入了一些“积极因素”，多、空分歧有所加大，商品房成交量及价格短期走势较不明朗。中期而言，现在的政策力度已经比较严厉，在购房需求被显著抑制的情况下，市场“量缩价稳”或将是大势所趋。

### 3) 销售收入的确定

列入开发成本的为普升福邸项目的精装修高层住宅，目前主体工程已经完工，正在进行内部精装修工程。

截至评估报告日，因公司大股东变更原因，普升福邸项目销售处于停滞状态，预计公司将在大股东完成变更后重启营销计划，同时评估人员根据公司的销售计划、并了解了杭州市目前的房地产市场状况，预计剩余楼盘的销售进度如下表：

单位：平方米

| 类型    | 面积   | 已预售       | 2016 年 10-12 月 | 2017 年    | 2018 年度   | 合计        |
|-------|------|-----------|----------------|-----------|-----------|-----------|
| 精装修住宅 | 销售面积 | 37,818.29 | 0              | 15,250.91 | 18,841.51 | 71,910.71 |

经评估人员与被评估单位销售部人员对待估项目所在地区同类用途物业“地铁绿城杨柳郡”、“保利梧桐语”、“招商雍和府”等楼盘的销售价格进行了调查，通过对地理位置、项目规模、交通状况、周边配套、建筑风格、装修标准及用材、园区绿化及配套物业管理等因素的综合分析比较，并结合普升福邸项目的预期定价以及实际销售状况，按以下原则确定预计售价：

A.对于已签订合同或已约定售价的房产，根据公司提供的销售合同或销售部门记录，确定房产预计可实现售价；

B.对于其他尚未约定售价的房产，根据公司提供的最新销售定价、最近售价情况、周围类似房产市场调查情况，综合分析确定精装修高层住宅均价在 23500—28000 元/平方米之间。其中 10 号楼因其位置好，为项目楼王，故其均价较高。

各年预计销售现金流入见下表：

价格单位：元

| 类型 | 项目 | 预售 | 2016 年 10-12 月 | 2017 年 | 2018 年度 | 合计 |
|----|----|----|----------------|--------|---------|----|
|----|----|----|----------------|--------|---------|----|



|    |           |                |               |                |                |                  |
|----|-----------|----------------|---------------|----------------|----------------|------------------|
| 住宅 | 销售面积(平方米) | 37,818.29      | -             | 15,250.91      | 18,841.51      | 71,910.71        |
|    | 金额合计(元)   | 611,112,473.30 | 82,729,083.13 | 420,314,566.87 | 474,589,175.00 | 1,588,745,298.30 |

#### 4) 开发成本支出的确定

根据评估对象现状，要建成一个完整可售的楼盘，必须经过由土地取得、建安工程和配套建设三个阶段。期间发生的费用概括有土地取得成本、前期勘察设计、可行性研究费用，临时三通一平费用，土建安装及附属工程费用，室外工程、绿化建设费用，管理费等。上述费用经归类，可分为土地成本、建安成本及其他费用（不含利息、税费）等内容。根据项目的施工进度计划估算的各年开发成本支出如下表：

| 年份       |      | 2016 年 10-12 月 | 2017 年度       | 2018 年度       |
|----------|------|----------------|---------------|---------------|
| (一) 开发成本 |      | 45,823,839.20  | 85,121,992.11 | 11,906,190.94 |
| 1、建设投资   | 土地成本 |                |               |               |
|          | 建安工程 | 44,293,483.38  | 82,442,528.13 | 11,528,997.30 |
|          | 其他   | 1,530,355.82   | 2,679,463.98  | 377,193.64    |

#### 5) 土地增值税预缴、所得税、销售税金预缴、销售费用、管理费用

目前房地产项目实行按预收房款预征土地增值税、营业税、增值税。其中土地增值税预征率为住宅 2%；企业目前已经达到竣工条件，企业所得税为每年汇算清缴，无需预缴，经测算在 2018 年企业所得税汇算清缴时需缴纳企业所得税 9,330,000 元。

根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，该项目适用简易计税方法，即：简易计税方法的应纳税额，是指按照销售额和增值税征收率计算的增值税额，不得抵扣进项税额。管理费用包括开发过程中项目公司所需发生的管理人员工资、办公费用、业务招待费、土地占用税及印花税等相关费用，销售费用包括宣传费、广告费、销售人员的工资等。销售管理费用通过分析公司以往年度的销售费用、管理费用的构成及金额，预测项目公司的未来各年所需的支出。上述费用的各年支出如下表：

金额单位：元

| 年份    | 2016 年 10-12 月 | 2017 年度       | 2018 年度       |
|-------|----------------|---------------|---------------|
| 销售费用  | 1,654,581.66   | 8,406,291.34  | 9,491,783.50  |
| 管理费用  | 1,000,000.00   | 6,000,000.00  | 6,000,000.00  |
| 销售税金  | 2,741,878.18   | 13,930,425.64 | 42,198,056.48 |
| 土地增值税 | 1,575,792.06   | 8,005,991.75  | 9,039,793.81  |
| 企业所得税 |                |               | 9,330,000.00  |

#### 6) 土地增值税的清算

按照规定，房地产开发公司在项目全部完工后或分期开发项目完工后应对土地增值税进行清

算，测算增值额，从而按土地增值税税法规定的税率测算应交纳的土地增值税款。土地增值税清算的计算步骤如下：

- (1) 增值额=转让房地产收入—扣除项目金额  
 (2) 增值额与扣除项目之比=增值额÷扣除项目金额×100%  
 (3) 土地增值税税额=增值额×适用税率—扣除项目金额×速算扣除系数

土地增值税采取四级超率累进税率，具体标准如下：

| 级数 | 土地增值额                     | 税率（%） | 速算扣除系数 |
|----|---------------------------|-------|--------|
| 1  | 增值额未超过扣除项目金额 50%的部分       | 30    | 0      |
| 2  | 增值额超过扣除项目金额 50%未超过 100%的  | 40    | 5%     |
| 3  | 增值额超过扣除项目金额 100%未超过 200%的 | 50    | 15%    |
| 4  | 增值额超过扣除项目金额 200%的部分       | 60    | 35%    |

其中普通住宅增值率未超出 20%的，免缴土地增值税。

评估人员对项目区分为普通住宅（面积小于 144 平方米的住宅）和非普通住宅（面积大于 144 平方米的住宅、商铺）进行整体土地增值税测算，经测算该项目普通住宅增值率未超过 20%，非普通住宅有增值，预缴的土地增值税大于应缴纳的土地增值税，预计多缴纳的土地增值税将在 2018 年退回。土地增值税清算计算过程详见下表：

| 项 目      | 普通住宅             | 非普通住宅         | 备注 |
|----------|------------------|---------------|----|
| 项目收入     | 2,136,832,891.06 | 75,231,026.73 |    |
| 扣除项合计    | 2,124,458,706.66 | 61,488,417.63 |    |
| 增值额      | 12,374,184.39    | 13,742,609.10 |    |
| 增值率      | 1%               | 22%           |    |
| 应缴纳土地增值税 | 0                | 4,122,783.00  |    |
| 已预缴考虑    | 37,935,763.06    |               |    |
| 需退回      | 33,812,980.06    |               |    |

#### 7) 各年度现金流汇总

各年度现金流汇总见下表：

单位：元

| 项目、年份       |      | 合计               | 即期发生             | 2016 年 10-12 月 | 2017 年度        | 2018 年度        |
|-------------|------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| 一、现金流入      |      | 1,588,745,298.30 | 611,112,473.30   | 82,729,083.13  | 420,314,566.87 | 474,589,175.00 |
| 1、销售收入      |      | 1,588,745,298.30 | 611,112,473.30   | 82,729,083.13  | 420,314,566.87 | 474,589,175.00 |
| 二、现金流出      |      | 1,434,580,278.41 | 1,206,166,641.80 | 52,796,091.10  | 121,464,700.84 | 54,152,844.67  |
| (一) 开发成本及税金 |      | 1,425,250,278.41 | 1,206,166,641.80 | 52,796,091.10  | 121,464,700.84 | 44,822,844.67  |
| 1、建设投资      | 土地成本 | 1,300,793,190.04 | 1,157,941,167.80 |                |                |                |
|             | 前期基础 |                  |                  | 785,834.23     | -              | -              |
|             | 配套工程 |                  |                  | 44,293,483.38  | 82,442,528.13  | 11,528,997.30  |
|             | 建安工程 |                  |                  | 744,521.59     | 2,679,463.98   | 377,193.64     |
| 其他          |      |                  |                  |                |                |                |

|         |                |                 |               |                |                |
|---------|----------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|
| 2、销售费用  | 19,552,656.50  |                 | 1,654,581.66  | 8,406,291.34   | 9,491,783.50   |
| 3、管理费用  | 13,000,000.00  |                 | 1,000,000.00  | 6,000,000.00   | 6,000,000.00   |
| 4、销售税金  | 100,039,941.21 | 41,169,580.91   | 2,741,878.18  | 13,930,425.64  | 42,198,056.48  |
| 5、土地增值税 | -8,135,509.35  | 7,055,893.09    | 1,575,792.06  | 8,005,991.75   | -24,773,186.25 |
| 土地增值税预缴 | 25,677,470.71  | 7,055,893.09    | 1,575,792.06  | 8,005,991.75   | 9,039,793.81   |
| 土地增值税清算 | -33,812,980.06 |                 |               |                | -33,812,980.06 |
| (二) 所得税 | 9,330,000.00   |                 |               |                | 9,330,000.00   |
| 三、净现金流量 | 154,165,019.89 | -595,054,168.50 | 29,932,992.03 | 298,849,866.03 | 420,436,330.33 |

#### 8) 折现率的确定

在房地产开发项目评估中，评估值对应的是项目的净收益，对应的折现率我们采用无风险报酬率加风险报酬率的模型。基本公式如下：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率我们采用国债收益率，截至评估基准日，我们通过同花顺资讯收集了国债市场上长期（超过 5 年）国债的交易情况，以平均到期年收益率 3.55%作为无风险报酬率。

风险报酬率由行业风险报酬率和项目个别风险报酬率组成，其中行业风险报酬率参考 2016 年《企业绩效评价标准值》房地产开发行业相关指标确定为 8%；由于公司项目开发周期较短、地理位置较佳，但是受到目前国家宏观调控政策及银行资金贷款政策的影响，仍然具有一定的风险，综合考虑取项目个别风险报酬率为 1%。

则最终确定年折现率为 12.55%。

#### 9) 项目评估值的确定

根据公式： $P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$  将各年的净现金流计算折现并累加即可得出评估对象的评估值，

评估项目的评估值为元，具体见下表：

| 项目、年份  | 基准日预收期初即发生       | 2016 年 10-12 月 | 2017 年度        | 2018 年度        |
|--------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| 净现金流量  | -595,054,168.50  | 29,932,992.03  | 298,849,866.03 | 420,436,330.33 |
| 折现率    | -                | 12.55%         | 12.55%         | 12.55%         |
| 折现期    | -                | 0.125          | 0.75           | 1.75           |
| 净现值    | -595,054,168.50  | 29,493,837.00  | 273,489,048.00 | 341,850,544.00 |
| 评估增值额  | 49,779,260.50    |                |                |                |
| 项目评估价值 | 1,304,066,719.16 |                |                |                |

#### 10) 开发成本评估结果

开发成本评估价值为 1,304,066,719.16 元，评估增值 49,779,260.51 元，增值率为 3.97%。

存货评估价值为 1,508,804,511.16 元，评估增值 94,990,356.46 元，增值率为 6.72%。

#### 5. 其他流动资产

其他流动资产账面价值 55,750,555.35 元，系预缴的营业税、城市建设维护税和土地增值税等。

评估人员检查了相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项税费原始发生额正确，为企业在期后可抵扣的税费，故以经核实后的账面值确认为评估值。

其他流动资产评估价值为 55,750,555.35 元。

#### 5. 流动资产评估结论及其分析

流动资产账面价值为 1,525,513,615.25 元，评估价值为 1,620,530,901.57 元，评估增值 95,017,286.32 元，增值率为 6.23%。（详见流动资产评估汇总表、明细表）。

### （二）非流动资产评估说明

#### 1. 设备类固定资产

##### （1）评估对象概况

列入评估范围的设备类固定资产包括运输设备 4 辆、电子设备 113 台（套）。具体情况如下表：

| 序号 | 项 目          | 数量  | 账面原值         | 账面净值         |
|----|--------------|-----|--------------|--------------|
| 2  | 固定资产----车辆   | 4   | 1,303,200.00 | 743,499.88   |
| 3  | 固定资产----电子设备 | 113 | 601,930.00   | 258,712.41   |
|    | 总 计          | 117 | 1,905,130.00 | 1,002,212.29 |
|    | 减：减值准备       | -   | -            | -            |
|    | 合 计          | 117 | 1,905,130.00 | 1,002,212.29 |

列入本次评估范围的设备分布在公司办公场所内，其中电子设备 113 台（套）、运输设备 4 辆，主要为电脑、复印机、空调等办公设备。委估设备购置时间主要在公司成立后陆续购置，固定资产账面原值主要为设备的购置费。经评估人员现场查看了解，列入评估范围的设备总体状况较好，能够满足办公需要。

##### （2）评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定以重置成本法为主的评估方法，采用重置成本法进行评估是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，或在确定综合成新率的基础上，计算机器设备评估价值的一种评估方法。本次评估采用的基本计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

## 1) 重置价值的确定

### ① 电子设备重置价值的确定

本次评估对象主要为电脑、复印机、空调等电子设备，因该类设备所需的安装调试费、运输费用均含在设备购置费中，因此重置价值即为设备市场购置价格。评估人员依据被评估单位提供的设备评估明细表所列的设备型号、规格、数量，收集近期设备出厂购置价格资料，对设备进行电话询价，确定出本次评估设备的购置价格，即设备重置价值。

### ② 车辆重置价值的确定

车辆通过市场询价取得购置价，再加上车辆购置税及其他费用作为其重置价值，其中车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》和《车辆购置税征收管理办法》规定，按计税依据的 10%确定，其他费用主要为车检费、办照费等。其公式如下：

重置价值=车辆购买价格（不含进项税）+车辆购置税+其他费用

## 2) 成新率的确定

### ① 电子设备的成新率

因委估设备技术更新较快，评估人员现场勘察，设备使用状况正常，故以年限法确定其成新率，计算公式如下：

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

其中尚可使用年限根据机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》中的设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度以及实际使用状况综合分析确定。

### ② 运输车辆成新率

参照国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

#### I 勘察法成新率 A

II 年限法成新率 B=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

III 行驶里程成新率 C=尚可行驶里程/（尚可行驶里程+已行驶里程）×100%

IV 综合成新率=min{A,B,C}

### ③ 设备经济使用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》，并结合实际使用状况确定主要设备的经济使用年限如下：

|        |         |
|--------|---------|
| 运输设备   | 10-12 年 |
| 空调     | 8 年     |
| 办公设备   | 8 年     |
| 电脑、打印机 | 4-6 年   |

### 3) 评估价值的确定

在上述计算分析的基础上,根据成本法的原理,将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。

计算公式如下:

评估价值=重置价值×成新率

另外,对于目前已经难以询到重置价而二手车市场成交比较活跃的车辆,采用市场法评估。

### (3) 评估结果

设备类固定资产账面原值 1,905,130.00 元,账面净值 1,002,212.29 元,重置价值 1,860,998.00 元,评估价值 1,353,389.00 元,评估增值 351,176.71 元,增值率为 35.04%。评估增值的主要原因是:评估中考虑的设备经济寿命年限大于财务计提折旧的年限以及设备市场价格的变化等。

### 2. 长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 33,024.56 元,为生产经营租赁的办公室装修工程的摊余成本。评估人员了解了有关长期待摊费用的形成、预计受益期、尚存受益期及已摊销情况等,查阅了原始入账凭证。

经核实,项目经复核原始发生额正确,企业在受益期内平均摊销,以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

长期待摊费用的评估结果为 33,024.56 元。

### 3. 递延所得税资产

递延所得税资产账面金额 253,052.72 元,是根据企业会计准则确认的可以在以后年度应纳税所得额中抵扣的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。

评估人员了解了有关递延所得税资产的形成原因、预计转回期限等情况,查阅了原始入帐凭证,了解其计算过程,确认其入账价值是否有误,除将已评估为零的坏账准备所对应的递延所得税资产评估为零外,其余递延所得税资产预计以后期间确能转回,以经核实后的账面值确认为评估值。

递延所得税资产评估价值 246,320.25 元,与账面净值 253,052.72 元相比,评估减值 6,732.47 元,减值率为 2.66 %。

### (三) 流动负债评估说明

### 1. 应付账款

应付账款账面价值 96,108,379.12 元, 主要为暂估的工程款、工程款、监理费等。通过核对明细账与总账的一致性、查阅账簿及原始凭证, 了解款项发生的时间、原因和期后付款情况, 对金额较大的发放函证, 并进行了必要的替代程序, 审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实, 未发现不符情况。经核实, 各项负债均为企业应承担的债务, 以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付账款评估价值为 96,108,379.12 元。

### 2. 预收款项

预收款项账面价值 628,602,210.30 元, 为企业根据业务合同或业务双方约定而预先收取的购房定金、车位定金及房款。评估人员通过核对明细账与总账的一致性, 并进行了必要的替代程序, 核对了相关业务合同和进账凭证等资料确定债务的存在, 同时注意核实所对应项目的发生成本是否进行过结转, 根据收入实现、成本结转的匹配原则来确定所有款项是否真属预收性质, 经核实, 预收款项确属尚不能确认为收入的预收款项, 企业基准日后需以产品或服务提供给对方, 是企业应承担的债务, 以经核实的账面价值确认为评估价值。

预收款项评估价值为 628,602,210.30 元。

### 3. 应交税费

应交税费账面价值为 68,598.99 元, 主要包括应付的水利建设基金及应交的个人所得税, 评估人员核对了明细账与总账的一致性, 验算和查阅了税务通知单, 公司均按相关的税率计提、申报及缴纳, 经核实无误。应交税费以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应交税费评估价值为 68,598.99 元。

### 4. 应付利息

应付利息账面价值 999,166.67 元, 为企业向浙江元通汽车有限公司、中大房地产集团有限公司借入的款项, 按约定的利率计算自起息日至评估基准日应支付尚未支付的利息, 经核实无误。以经核实后账面值确认评估价值。

应付利息评估价值为 999,166.67 元。

### 5. 其他应付款

其他应付款账面价值 60,846,319.82 元, 主要包括应付往来款、借款、保证金及代扣代缴款项等。评估人员核对了明细账与总账的一致性, 对金额较大的发放函证, 并进行了必要的替代程序, 核对了相关的凭证及有关资料, 经核实, 各项负债均为实际应承担的债务, 以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估价值为 60,846,319.82 元。

### 6. 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值 599,500,000.00 元, 系向中大房地产集团有限公司借入的

期限在一年以上，距离到期日不足一年的借款。

评估人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况，并对全部银行借款进行了函证，回函相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，借款利息按月（每月 20 日）支付，各项借款截至评估基准日应计未付的利息已计入应付利息科目。经核各项借款均需支付，以核实后的账面价值为评估价值。

长期借款评估价值为 599,500,000.00 元。

#### 7. 流动负债评估结论及其分析

流动负债账面价值 1,386,124,674.90 元，评估价值 1,386,124,674.90 元。（详见流动负债评估汇总表、明细表）

### 八、评估结论及分析

根据有关资产评估的相关准则和法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则及必要的工作程序，采用资产基础法对中大正能量的股东全部权益价值进行了评估。经评估，采用资产基础法评估的中大正能量的股东全部权益价值为 236,038,960.48 元，具体评估结论如下：

金额单位：人民币元

| 资产项目    |    | 账面价值             | 评估价值             | 增减值           | 增减率%       |
|---------|----|------------------|------------------|---------------|------------|
|         |    | A                | B                | C=B-A         | D=C/A×100% |
| 流动资产    | 1  | 1,525,513,615.25 | 1,620,530,901.57 | 95,017,286.32 | 6.23       |
| 其中：存货   | 2  | 1,413,814,154.70 | 1,508,804,511.16 | 94,990,356.46 | 6.72       |
| 非流动资产   | 3  | 1,288,289.57     | 1,632,733.81     | 344,444.24    | 26.74      |
| 其中：固定资产 | 4  | 1,002,212.29     | 1,353,389.00     | 351,176.71    | 35.04      |
| 其中：设备类  | 5  | 1,002,212.29     | 1,353,389.00     | 351,176.71    | 35.04      |
| 长期待摊费用  | 6  | 33,024.56        | 33,024.56        | -             |            |
| 递延所得税资产 | 7  | 253,052.72       | 246,320.25       | -6,732.47     | -2.66      |
| 资产合计    | 8  | 1,526,801,904.82 | 1,622,163,635.38 | 95,361,730.56 | 6.25       |
| 流动负债    | 9  | 1,386,124,674.90 | 1,386,124,674.90 | -             |            |
| 负债合计    | 10 | 1,386,124,674.90 | 1,386,124,674.90 |               |            |
| 所有者权益   | 11 | 140,677,229.92   | 236,038,960.48   | 95,361,730.56 | 67.79      |

评估结果与账面所有者权益比较增值 95,361,730.56 元，增值率 67.79%，增值主要原因为：

（1）存货-开发产品因杭州市住宅市场涨幅较大，该项目去化速度相对较快，从而导致评估增值 45,211,095.95 元；

（2）存货-开发成本因杭州市住宅市场涨幅较大，该项目去化速度相对较快，从而导致评估增值 49,779,260.51 元。

### 九、特殊事项说明

（一）截至评估基准日，关联方为中大正能量提供委托借款期末余额情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 关联方名称 | 借款人 | 借款金额 | 借款日 | 到期日 | 年利率 |
|-------|-----|------|-----|-----|-----|
|-------|-----|------|-----|-----|-----|



|             |       |           |           |           |    |
|-------------|-------|-----------|-----------|-----------|----|
| 中大房地产集团有限公司 | 中大正能量 | 59,950.00 | 2015-6-26 | 2017-5-31 | 6% |
| 小计          |       | 59,950.00 |           |           |    |

(二) 截至评估基准日, 中大正能量有 9 套商铺已经出租, 根据中大正能量规划, 上述商铺将带租约出售, 具体情况如下表所示:

| 商铺              | 建筑面积(平方米) | 租期                 | 租赁用途  | 免租期   |
|-----------------|-----------|--------------------|-------|-------|
| 11-101 普德路 69 号 | 118.32    | 2016.7.1-2019.6.30 | 教育培训  | 24 个月 |
| 11-104 普德路 77 号 | 49.66     | 2016.6.1-2019.5.31 | 美发    | 12 个月 |
| 11-105 普德路 79 号 | 59.84     | 2016.6.1-2019.5.31 | 美发    | 12 个月 |
| 12-106 普德路 93 号 | 80.70     | 2016.4.1-2019.3.31 | 面食类餐饮 | 24 个月 |
| 12-107 普德路 95 号 | 71.20     | 2016.6.1-2019.5.31 | 轻餐饮   | 24 个月 |
| 12-108 普德路 97 号 | 60.24     | 2016.6.1-2019.5.31 | 零食    | 24 个月 |
| 13-101 资福街 67 号 | 74.89     | 2016.6.1-2019.5.31 | 药店    | 24 个月 |
| 13-106 资福街 75 号 | 68.71     | 2016.6.1-2019.5.31 | 超市    | 18 个月 |
| 13-107 资福街 77 号 | 84.79     | 2016.6.1-2019.5.31 | 超市    | 18 个月 |
|                 | 668.35    |                    |       |       |

本次评估未考虑上述租赁事项对评估结果的影响。

(三) 本次评估中房产开发企业土地增值税按预缴比例计算, 项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时, 根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入, 由于涉及成本确定或其他原因, 而无法据以计算土地增值税的, 可以预征土地增值税, 待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算, 多退少补”。经测算, 清算后中大正能量存在多缴纳土地增值税的情况, 在存货假设开发法的测算中, 企业预缴的土地增值税金额合计为 37,935,763.06 元将在 2018 年退回多缴纳土地增值税的 33,812,980.06 元。企业实际尚未进行过土地增值税的汇算清缴工作, 若评估考虑与实际情况不符, 对评估结论会造成一定影响。

(四) 根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》: 自 2016 年 5 月 1 日起, 在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点, 建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人, 纳入试点范围, 由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定, 中大正能量适用简易计税方法, 增值税税率为 5%。本次评估在测算中对中大正能量的房款采用简易计税方法计算增值税。

(五) 被评估单位已确认不存在账外资产及负债的可能, 因此我们没有对可能存在的账外资产及负债进行清查核实和评估。

（六）本次评估时采用的项目后续专业支出为管理层预计，未考虑项目后续专业支出可能与项目工程竣工决算存在差异从而对评估结果产生的影响。

（七）本次评估基于基准日时项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了合理判断，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）在资产基础法评估时，除存货外，未对其他资产、负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

（九）中大正能量分别与邮储银行下沙开发区支行、农业银行市民街支行、中国银行浙江省分行、工商银行开元支行、工商银行之江支行、建设银行西湖支行、民生银行杭州分行、联合银行彭埠支行、交通银行下沙支行签约，为申请按揭贷款的购房户在发放贷款之日起至购房人办妥抵押登记手续、取得他项权证、房屋所有权证时止提供阶段性连带责任保证。

（十）本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

## 第二部分 评估说明附件

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日清产核资报告

附件三、权属资料

附件四、浙江中大正能量房地产有限公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日清产核资报告

附件三、权属资料

附件四、浙江中大正能量房地产有限公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

## 目 录

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 第一部分、杭州中大银泰购物中心有限公司评估说明 ..... | 1  |
| 第二部分、评估说明附件 .....             | 40 |



## 第一部分 杭州中大银泰城购物中心有限公司评估说明

因阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”）摘牌收购中大房地产集团有限公司的部分房地产公司股权，为此委托万邦资产评估有限公司对该经济行为所涉及的部分长期股权投资进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。为确定杭州中大银泰城公司购物中心有限公司（以下简称“中大银泰城公司”）的长期股权投资价值，需对中大银泰城公司的股东全部权益价值进行评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对中大银泰城公司的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对中大银泰城公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、被评估单位概况

#### 1. 企业名称、类型与组织形式

- (1) 名称：杭州中大银泰城购物中心有限公司（以下简称“中大银泰城公司”）
- (2) 住所：杭州市下城区东新路 822 号、石祥路 138 号
- (3) 注册资本：壹仟万人民币元
- (4) 实收资本：壹仟万人民币元
- (4) 法定代表人：陈晓东
- (5) 企业性质：其他有限责任公司
- (6) 统一社会信用代码：91330100084566811XH
- (7) 发照机关：杭州市市场监督管理局
- (9) 经营范围：日用百货、日用杂品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、化工原料及产品（不含化学危险品和易制毒品）、工艺美术品（不含文物）、金银饰品、通讯设备、家用电器及电子产品的零售；服务：验光及配镜（除角膜接触镜），摄影（除冲印、扩印），鞋包修理，服装修改；出租部分商场设施或分租部分商场的场地予国内分租户从事合法经营，物业管理。（涉及其他专项规定管理的商品按国家有关规定办理）。（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）

#### 2. 企业历史沿革

中大银泰城公司成立于 2013 年 12 月 12 日，初始注册资本 1,000 万元，成立时股东和出资情况如下：浙江银泰投资有限公司出资 510 万元，占注册资本的 51%；中大房地产集团有限公司出资 490 万元，占注册资本的 49%。截至评估基准日，公司注册资本及股权结构未有变化。

#### 3. 近两年企业的资产、负债及经营业绩

公司近两年的财务状况主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

| 项目 \ 时间 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|
| 流动资产    | 37,481,108.07    | 50,658,158.55    |
| 非流动资产   | 4,635,934.19     | 2,926,603.49     |
| 资产总计    | 42,117,042.26    | 53,584,762.04    |
| 流动负债    | 45,558,484.45    | 43,638,667.55    |
| 非流动负债   | 0                | 0                |
| 负债总计    | 45,558,484.45    | 43,638,667.55    |
| 所有者权益   | -3,441,442.19    | 9,946,094.49     |

近两年的经营业绩主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

| 项目 \ 年度 | 2014 年度        | 2015 年度       |
|---------|----------------|---------------|
| 营业收入    | 2,439,119.95   | 81,623,799.15 |
| 营业成本    |                | 30,266,595.37 |
| 利润总额    | -16,234,402.15 | 16,731,651.48 |
| 净利润     | -13,441,442.19 | 13,387,536.68 |

备注：上述 2014 年-2015 年数据已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计核实。

#### 4. 生产经营情况

根据中大银泰城公司与杭州中大圣马置业有限公司（以下简称“中大圣马”）签订的《房屋租赁合同》，中大银泰城公司向中大圣马租入约85695平方米的商业物业，租赁期限为20年，在租赁期满后，中大银泰城公司在同等条件下对租赁房屋拥有优先租赁权。

中大银泰城总建筑面积约33万平方米，总投资额40亿。中大银泰城由约10万方 Shopping Mall购物中心、精装商务 SOLO国际5A智能生态甲级写字楼三大业态组成。中大银泰城地处下城区石桥街道东新路商业特色街门户位置，与创新创业新天地遥相呼应，与浙江新华广场连成一片，是市委、市政府城市综合体重点工程，也是下城区“浙商回归”的重点建设项目。目前，由中大银泰城公司租入商城地块经营，其中地下一层至四层经营服装、餐饮、生活配套、时尚快销等，五层经营餐饮，六层经营KTV，七层经营电影院，地下二层至四层为地下停车场。

中大银泰城公司运营模式主要为出租部分商场设施和分租部分商场的场地予国内商户以及商场物业管理。目前中大银泰城公司共设有总经理室、综合部、企划部、财务部、集团企划部、集团营运管理部、招商营运部、工程部、物业部、团购部共 10 个部门，公司共有员工 104 人，平均年龄 31 岁，本科及以上学历共有 44 人。

#### 5. 目前执行的主要会计政策

## (1) 会计制度

执行财政部于 2006 年 2 月颁布的企业会计准则及其后颁布的应用指南和解释。

## (2) 会计期间

会计年度采用公历年制，即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## (3) 记账原则和计价基础

以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础。

## (4) 记账本位币

人民币。

## (5) 执行的固定资产折旧办法为

年限平均法。

## 6. 主要税项及税率

主要税项为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加企业所得税。其中增值税税率按照应税商品税率有 17%、13%、11%、6%、城建税税率为 7%、教育费附加征收率为 3%、地方教育附加征收率为 2%；企业所得税税率为 25%。

## 二、评估对象和评估范围

评估对象为中大银泰城公司的股东全部权益。

评估范围为中大银泰城公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括设备类固定资产、其他无形资产及递延所得税资产）及流动负债。

评估基准日被评估单位经注册会计师审计后的资产、负债及所有者权益的账面价值分别为 70,121,859.09 元、44,795,402.08 元和 25,326,457.01 元。

具体内容列表如下：

金额单位：人民币元

| 项 目         | 账面价值                 |
|-------------|----------------------|
| 流动资产        | 66,536,830.21        |
| 非流动资产       | 3,585,028.88         |
| 其中：固定资产     | 430,827.23           |
| 其中：设备类      | 430,827.23           |
| 无形资产        | 10,023.67            |
| 其中：其他无形资产   | 10,023.67            |
| 递延所得税资产     | 3,144,177.98         |
| <b>资产合计</b> | <b>70,121,859.09</b> |
| 流动负债        | 44,795,402.08        |
| 非流动负债       | 0                    |
| <b>负债合计</b> | <b>44,795,402.08</b> |

| 项 目   | 账面价值          |
|-------|---------------|
| 所有者权益 | 25,326,457.01 |

中大银泰城公司于评估基准日的资产、负债和所有者权益已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计核实，并出具了立信中联审字（2016）D-0634 号审计报告。

### 三、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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。

### 四、评估基准日

评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

### 五、评估假设

根据被评估单位的情况，在本次评估中采用了如下的前提、假设：

#### （一）基本假设

1. 本次评估以公开市场交易为假设前提
2. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；
3. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；
4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提；
5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化；
6. 本次评估以企业经营环境相对稳定为假设前提，即企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

#### （二）具体假设

1. 假设被评估单位提供的历年财务资料所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；

2. 假设被评估单位的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务，并有足够的能力推动企业发展的计划，保持企业良好发展态势；

3. 假设被评估单位主要经营业务内容保持相对稳定，其主营业务不会遭遇重大挫折，总体格局维持现状；

4. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响；

5. 假设公司每一年度的营业收入、成本费用、固定资产投资等的支出，在年度内均匀发生。

### （三）特殊假设

1. 据中大银泰城公司与杭州中大圣马置业有限公司（以下简称“中大圣马”）签订的《房屋租赁合同》，中大银泰城公司向中大圣马租入约 85695 平方米的商业物业，租赁期限为 20 年度，在租赁期满后，中大银泰城公司在同等条件下对租赁房屋拥有优先租赁权。

同时，根据中大银泰城公司与中大圣马签订的《房屋租赁合同》之补充协议：经双方同意，租赁物的租金自第一个租赁年度到第三个租赁年度的租金标准为人民币 1 元·日/每平方米。第四个租赁年度起，租金按如下条件约定：

（1）若自租赁物业交付确认后的三年内，中大地产集团与银泰奥特莱斯按照《框架协议》的相关约定，完成中大圣马的股权调整（即由中大地产集团或中大圣马自然人股东向银泰奥特莱斯转让中大圣马股权，使银泰奥特莱斯持有中大圣马的股权比例达到 51%），自第四年起每三年在前一周租金标准上递增 5%，即第四年至第六年内租金标准为人民币 1.05 元·日/每平方米，以后以此类推。

（2）租赁物业交付确认后满三年，中大圣马股权未予调整，或中大圣马股权虽调整但银泰奥特莱斯持有中大圣马股权比例达不到 51%的，则第四年开始的租金标准按照届时市场情况由甲乙双方协商确定。

截至评估报告日，尚未有相关证据表明中大地产集团或中大圣马自然人股东向银泰奥特莱斯转让中大圣马股权，使银泰奥特莱斯持有中大圣马的股权比例达到 51%，故本次假设自租赁期第四年起，中大银泰城公司按市场行情向杭州中大圣玛缴纳租金。

2. 中大银泰城公司租赁的标的物业对应的土地使用权年限将于 2051 年 3 月 19 日到期，本次预测中大银泰城公司经营期限到 2050 年 12 月 31 日为止。

## 六、评估方法

依据现行资产评估准则的规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法及资产基础法。

市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于无法找到与被评估单位规模相近、生产

经营情况相似的股权交易案例以及可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为标的进行的评估方法。中大银泰城公司目前运行基本正常，未来收益能够进行合理预测，对应的收益率也能够合理估算，适宜采用收益法进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。中大银泰城公司各项资产负债权属清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用合理的方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据上述分析，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，确定本次分别采用收益法和资产基础法进行评估，经综合分析后确定中大银泰城公司股东全部权益价值。

### 一. 资产基础法评估说明：

#### （一）流动资产评估说明

##### 1. 货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，账面价值为 31,012,973.73 元，其中：现金 3,368.19 元、银行存款 31,008,679.78 元、其他货币资金 925.76 元。

##### （1） 现金

现金是指存放在财务部出纳处的现金，账面价值为 3,368.19 元。评估人员在财务处负责人和出纳人员的陪同下对评估现场工作日的库存现金进行了盘点，按照基准日至盘点日现金收支总额，倒推至基准日余额，并同现金日记账和总账账户余额核对，金额无误。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

现金评估价值为 3,368.19 元。

##### （2） 银行存款

银行存款账面价值为 31,008,679.78 元，共有 3 个账户，均为人民币账户，分别存在当地的工商银行朝晖支行、杭州银行石桥支行、杭州银行石桥支行。评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，并对所有的账户进行了函证，并获得回函确认。经核实，未有影响股东权益的大额未达账项。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

银行存款评估价值为 31,008,679.78 元。

##### （3） 其他货币资金

其他货币资金账面价值为 925.76 元，系公司存放于支付宝账户的存款资金。评估人员核对了相关账户余额及收支情况，经核无误。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他货币资金评估价值为 925.76 元。

货币资金评估价值为 31,012,973.73 元。

## 2. 交易性金融资产

交易性金融资产账面价值 26,000,000.00 元，系被评估单位为交易目的而持有的工银瑞信基金管理有限公司的基金。评估人员取得了工商银行部提供的截至评估基准日的对账单，经核实，相关对账单金额与账面金额一致，按财务会计制度核实，未发现不符情况。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

交易性金融资产评估价值为 26,000,000.00 元。

## 3. 预付款项

预付款项账面价值 286,538.72，其中账面余额 286,538.72 元，坏账准备零元；主要为预付的租金、办公费用和员工宿舍费等。评估人员查阅了相关付款凭证等原始凭证及明细账和总账，账账、账表相符，经核实，预付款项均属正常业务，评估人员已核实相关付款凭证予以确认，期后能够实现其相应的权益，以经核实后的账面价值确认评估价值。

预付款项评估价值为 286,538.72 元。

## 4. 其他应收款

其他应收款账面价值 8,463,796.97 元，坏账准备零元。其他应收款主要为公司应收杭州中大圣马置业有限公司、安徽银泰商业有限责任公司往来款等。账龄基本在 1 年以内。

评估人员核对了明细账与总账的一致性，并通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。经核无误，期末余额属正常款项，未发现款项无法收回形成坏账的情形，故以经核实的账面余额确认评估价值。坏账准备按零值计算。

其他应收款评估价值为 8,463,796.97 元。

## 5. 存货

存货为在库周转材料，账面价值为 20,302.67 元。

公司的在库周转材料为最近购入的日常用品，评估人员获取了仓库台账及财务账册，并在企业生产部门负责人陪同下至仓库一起抽查盘点了上述用品，核对盘点日至评估基准日的商品出入库数量，核对结果基本相符。经分析，由于购入日常用品购入的时间较短，周转较快，且被评估单位按实际购入用品成本核算，账面价格与当前市场重置价值差异不大，故以核实后的账面价值为评估价值。

存货评估价值为 20,302.67 元。

## 6. 其他流动资产

其他流动资产账面价值为 753,218.12 元。公司的其他流动资产为未来可抵增值税流动资产及预交所得税。评估人员检查了相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项税费原始发生额正确，为企业在期后可抵扣的税费，故以经核实后的账面值确认为评估值。

其他流动资产评估价值为 753,218.12 元。

## 7. 流动资产评估结论及其分析

流动资产账面价值为 66,536,830.21 元，评估价值为 66,536,830.21 元。（详见流动资产评估汇总表、明细表）

## （二）非流动资产评估说明

### 1. 设备类固定资产

#### （1）评估对象概况

列入评估范围的设备类固定资产共 483 台（套/项），合计账面原值 782,439.99 元，账面净值 430,827.23 元，减值准备 0.00 元。根据中大银泰城公司提供的《固定资产—电子设备评估明细表》列入本次评估范围的电子设备分布在公司办公场所内，主要为价值量较小的电子设备和办公家具。委估设备购置时间主要在公司成立后陆续购置，固定资产账面原值主要为设备的购置费。经评估人员现场查看了解，列入评估范围的设备总体状况较好，能够满足办公需要。

#### （2）评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定以重置成本法为主的评估方法，采用重置成本法进行评估是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，或在确定综合成新率的基础上，计算机器设备评估价值的一种评估方法。本次评估采用的基本计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

#### 1) 重置价值的确定

本次评估对象包括电脑、复印机、打印机、空调等电子设备以及办公家具，因该类设备所需的安装调试费、运输费用均含在设备购置费中，因此重置价值即为设备市场购置价格。评估人员依据被评估单位提供的设备评估明细表所列的设备型号、规格、数量，收集近期设备出厂购置价格资料，对设备进行电话询价和网上，确定出本次评估设备的购置价格（不含税价），即设备重置价值。

#### 2) 成新率的确定



### ① 电子设备的成新率

因委估设备技术更新较快，价值量较小，评估人员经现场勘察，设备使用状况正常，故以年限法确定其成新率，计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

其中尚可使用年限根据机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》中的设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度以及实际使用状况综合分析确定。

### ② 设备经济使用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》，并结合实际使用状况确定主要设备的经济使用年限如下：

|      |       |
|------|-------|
| 电子设备 | 5—8 年 |
| 办公家具 | 8 年   |

### 3) 评估价值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。计算公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

### (3) 评估案例

案例：打印机 1 台（《固定资产—电子设备评估明细表》第 78 项）

#### 1) 设备概况

规格型号：5225N

产品类型：彩色激光打印机

产品定位：商用高效

最大打印幅面：A3

最高分辨率：600×600dpi

黑白打印速度：20ppm

彩色打印速度：20ppm

处理器：540MHz

内存标配：192MB，最大：448MB

双面打印：手动

网络功能：支持有线网络打印

## 2) 重置全价的确定

经向设备经销商询价，该设备为电子设备，购置价包含运输费，设备购置价为 12,400.00 元/台。

重置全价=设备购置费（不含税）

$$= 12,400.00/1.17$$

$$= 10,510 \text{ 元（取整）}$$

## 3) 成新率的确定

采用年限法确定其成新率。设备于 2014 年 6 月正式启用，至评估基准日（2016 年 9 月 30 日）已使用约 2.3 年。根据机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》中的机器设备经济寿命年限参考指标，并考虑企业的实际生产负荷强度，取该设备经济寿命年限为 5 年，经评估人员现场勘察了解，设备使用基本正常，预计尚可使用约 2.7 年。

因此：年限法成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

$$= 2.7 \div (2.3 + 2.7) \times 100\% = 55\%$$

## 4) 评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

$$= 10,510.00 \times 55\%$$

$$= 5,800.00 \text{ 元（取整）}$$

## （4） 评估结果

设备类固定资产账面价值 430,827.23 元，评估价值 553,600.00 元，评估增值 122,772.77 元，增值率为 28.50 %。评估增值的主要原因是：评估中考虑的设备经济寿命年限大于财务计提折旧的年限。

## 2. 无形资产-其他无形资产

列入本次评估范围的其它无形资产为爱信诺税控软件、CorelDRAW 软件。根据公司提供的《无形资产—其它无形资产评估申报明细表》，该部分资产系公司购入专用，评估基准日账面原值 13,111.11 元，净值 10,023.67 元。评估人员核实软件委托开发合同、发票及无形资产入账情况，核实账面摊销是否合理。经核实，账面摊销合理，故其他无形资产以核实后的账面值确认评估值。

其他无形资产评估结果为 10,023.67 元。

## 3. 递延所得税资产

递延所得税资产账面值为 3,144,177.98 元，是根据企业会计准则确认的可以在以后年度应纳税

所得额中抵扣的因预收租赁费和物业费确认的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。

评估人员了解了有关递延所得税资产的形成原因、预计转回期限等情况，查阅了原始入帐凭证，了解其计算过程，确认其入账价值是否有误。经核实，资产入账价值合理，按核实后的账面价值作为评估值。

递延所得税资产评估价值 3,144,177.98 元。

### （三）流动负债评估说明

#### 1. 应付账款

应付账款账面价值 397,361.92 元，主要为应付的货款等。通过核对明细账与总账的一致性、查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，各项负债均为企业应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付账款评估价值为 397,361.92 元。

#### 2. 预收款项

预收款项账面价值 17,819,337.77 元，为企业根据业务合同或业务双方约定而预先收取的租赁费和物业费。评估人员通过核对明细账与总账的一致性，并进行了必要的替代程序，核实了相关业务合同和进账凭证等资料确定债务的存在，同时注意核实所对应项目的发生成本是否进行过结转，根据收入实现、成本结转的匹配原则来确定所有款项是否真属预收性质，经核实，预收款项确属尚不能确认为收入的预收款项，企业基准日后需以产品或服务提供给对方，是企业应承担的债务，以经核实的账面价值确认为评估价值。

预收款项评估价值为 17,819,337.77 元。

#### 3. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 1,737,049.60 元，主要为企业依照政策规定提取的工资、福利费以及职工教育经费，评估人员核对了明细账与总账的一致性，检查了该公司的劳动工资和奖励制度，查阅章程等相关文件规定，复核公司计提依据，职工薪酬的计提符合计提标准的要求。经核实，应付职工薪酬均为实际承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付职工薪酬评估价值为 1,737,049.60 元。

#### 4. 应交税费

应交税费账面价值为 2,560,029.74 元，主要包括应缴的城建税、个人所得税、印花税、教育费附加、水利建设基金、应交文化事业建设费和企业所得税，其中：城建税适用 7%的税率，教育费附加适用 3%的税率，地方教育费附加适用 2%的税率。评估人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误。应交税费以经

核实后的账面价值确认为评估价值。

应交税费评估价值为 2,560,029.74 元。

#### 5. 其他应付款

其他应付款账面价值 22,281,623.05 元，主要包括应付往来款、保证金及货款等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，核实了相关的凭证及有关资料，经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估价值为 22,281,623.05 元。

#### 6. 流动负债评估结论及其分析

流动负债账面价值 44,795,402.08 元，评估价值 44,795,402.08 元。（详见流动负债评估汇总表、明细表）。

### （四）资产基础法评估结论及分析

根据有关资产评估的相关准则和法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则及必要的工作程序，采用资产基础法对中大银泰城公司的股东全部权益价值进行了评估。经评估，采用资产基础法评估的中大银泰城公司的股东全部权益价值为 25,449,229.78 元，具体评估结论如下：

金额单位：人民币元

| 资产项目    |    | 账面价值          | 评估价值          | 增减值        | 增减率%       |
|---------|----|---------------|---------------|------------|------------|
|         |    | A             | B             | C=B-A      | D=C/A×100% |
| 流动资产    | 1  | 66,536,830.21 | 66,536,830.21 |            |            |
| 非流动资产   | 2  | 3,585,028.88  | 3,707,801.65  | 122,772.77 | 3.42       |
| 其中：固定资产 | 3  | 430,827.23    | 553,600.00    |            |            |
| 其中：设备类  | 4  | 430,827.23    | 553,600.00    | 122,772.77 | 28.50      |
| 无形资产    | 5  | 10,023.67     | 10,023.67     |            |            |
| 递延所得税资产 | 6  | 3,144,177.98  | 3,144,177.98  |            |            |
| 资产合计    | 7  | 70,121,859.09 | 70,244,631.86 | 122,772.77 | 0.18       |
| 流动负债    | 8  | 44,795,402.08 | 44,795,402.08 |            |            |
| 非流动负债   | 9  | 0.00          | 0.00          |            |            |
| 负债合计    | 10 | 44,795,402.08 | 44,795,402.08 |            |            |
| 所有者权益   | 11 | 25,326,457.01 | 25,449,229.78 | 122,772.77 | 0.48       |

评估结果与账面所有者权益相比增加 122,772.77 元，增值率为 0.48%。本次评估的主要增值为设备类评估增值 122,772.77 元，增值的原因主要为评估中考虑的设备经济寿命年限大于财务计提折旧的年限等。

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 二、收益法评估说明:

### (一) 评估对象

本次评估的评估对象为中大银泰城公司的股东全部权益。

### (二) 收益法的应用思路

收益法应用的技术思路是把企业在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额,是以企业的整体获利能力为标的进行的评估。

收益法在理论上是一种比较完善和全面的方法,它从整体上衡量某个企业资产的盈利能力,不仅考虑所评项目的有形资产,而且还考虑一些无形资产的因素,如企业管理层的管理能力、客户网络、产品在市场的信誉等,这些因素有利于提高企业的持续盈利能力。

### (三) 收益预测的前提和假设条件

收益预测是整体资产评估的基础,而任何预测都是在一定前提和假设条件下进行的。在本次评估中,我们采用了如下的前提、基本假设、具体假设:

根据被评估单位的情况,在本次评估中采用了如下的前提、假设:

#### 一) 基本假设

1. 本次评估以公开市场交易为假设前提
2. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提,即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用,不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式;
3. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提,产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变;
4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠,不存在其他法律障碍,也不会出现产权争议为前提;
5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提,即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化,社会经济持续、健康、稳定发展;国家货币金融政策保持现行状态,不会对社会经济造成重大波动;国家税收保持现行规定,税种及税率无较大变化;国家现行的利率、汇率等无重大变化;
6. 本次评估以企业经营环境相对稳定为假设前提,即企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变;企业能在既定的经营范围内开展经营活动,不存在任何政策、法律或人为障碍。

#### 二) 具体假设

1. 假设被评估单位提供的历年财务资料所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;

2. 假设被评估单位的经营者是负责的,且公司管理层有能力担当其职务,并有足够的能力推动企业发展的计划,保持企业良好发展态势;

3. 假设被评估单位主要经营业务内容保持相对稳定,其主营业务不会遭遇重大挫折,总体格局维持现状;

4. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素,造成对企业重大不利影响;

5. 假设公司每一年度的营业收入、成本费用、固定资产投资等的支出,在年度内均匀发生。

### 三) 特殊假设

1. 据中大银泰城公司与杭州中大圣玛置业有限公司(以下简称“中大圣马”)签订的《房屋租赁合同》,中大银泰城公司向中大圣马租入约 85695 平方米的商业物业,租赁期限为 20 年度,在租赁期满后,中大银泰城公司在同等条件下对租赁房屋拥有优先租赁权。

同时,根据中大银泰城公司与中大圣马签订的《房屋租赁合同》之补充协议:经双方同意,租赁物的租金自第一个租赁年度到第三个租赁年度的租金标准为人民币 1 元/日每平方米。第四个租赁年度起,租金按如下条件约定:

(1) 若自租赁物业交付确认后的三年内,中大地产集团与银泰奥特莱斯按照《框架协议》的相关约定,完成中大圣马的股权调整(即由中大地产集团或中大圣马自然人股东向银泰奥特莱斯转让中大圣马股权,使银泰奥特莱斯持有中大圣马的股权比例达到 51%),自第四年起每三年在前一周租金标准上递增 5%,即第四年至第六年内租金标准为人民币 1.05 元/日每平方米,以后以此类推。

(2) 租赁物业交付确认后满三年,中大圣马股权未予调整,或中大圣马股权虽调整但银泰奥特莱斯持有中大圣马股权比例达不到 51%的,则第四年开始的租金标准按照届时市场情况由甲乙双方协商确定。

截至评估报告日,尚未有相关证据表明中大地产集团或中大圣马自然人股东向银泰奥特莱斯转让中大圣马股权,使银泰奥特莱斯持有中大圣马的股权比例达到 51%,故本次假设自租赁期第四年起,中大银泰城公司按市场行情向杭州中大圣玛缴纳租金。

2. 中大银泰城公司租赁的标的物业对应的土地使用权年限将于 2051 年 3 月 19 日到期,本次预测中大银泰城公司经营期限到 2050 年 12 月 31 日为止。

### (四) 企业财务相关数据

#### 1. 企业历史年度主要财务状况

企业前两年及评估基准日经注册会计师审计后的资产负债表如下表所示。

企业前两年及评估基准日资产负债表

单位：人民币元

| 项 目                      | 2014 年 12 月 31 日     | 2015 年 12 月 31 日     | 2016 年 9 月 30 日      |
|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>流动资产：</b>             |                      |                      |                      |
| 货币资金                     | 16,896,643.56        | 42,671,334.85        | 31,012,973.73        |
| 交易性金融资产                  |                      |                      | 26,000,000.00        |
| 应收帐款净额                   |                      |                      |                      |
| 预付款项净额                   | 7,477.00             | 175,621.42           | 286,538.72           |
| 其他应收款净额                  | 388,252.93           | 7,085,793.78         | 8,463,796.97         |
| 存货净额                     |                      | 167,910.66           | 20,302.67            |
| 其他流动资产                   | 20,188,734.58        | 557,497.84           | 753,218.12           |
| <b>流动资产合计</b>            | <b>37,481,108.07</b> | <b>50,658,158.55</b> | <b>66,536,830.21</b> |
| <b>非流动资产：</b>            |                      |                      |                      |
| 固定资产净额                   | 391,305.56           | 411,399.66           | 430,827.23           |
| 无形资产净额                   | 1,540.17             | 11,990.53            | 10,023.67            |
| 递延所得税资产                  | 4,243,088.46         | 2,503,213.30         | 3,144,177.98         |
| <b>非流动资产合计</b>           | <b>4,635,934.19</b>  | <b>2,926,603.49</b>  | <b>3,585,028.88</b>  |
| <b>资 产 总 计</b>           | <b>42,117,042.26</b> | <b>53,584,762.04</b> | <b>70,121,859.09</b> |
| <b>流动负债：</b>             |                      |                      |                      |
| 应付帐款                     |                      | 357,309.18           | 397,361.92           |
| 预收货款                     | 18,344,915.25        | 15,306,082.74        | 17,819,337.77        |
| 应付职工薪酬                   | 1,119,924.00         | 2,473,052.55         | 1,737,049.60         |
| 应交税费                     | 1,513,680.98         | 1,214,709.13         | 2,560,029.74         |
| 其他应付款                    | 24,579,964.22        | 24,287,513.95        | 22,281,623.05        |
| <b>流动负债合计</b>            | <b>45,558,484.45</b> | <b>43,638,667.55</b> | <b>44,795,402.08</b> |
| <b>负 债 合 计</b>           | <b>45,558,484.45</b> | <b>43,638,667.55</b> | <b>44,795,402.08</b> |
| <b>股 东 权 益 合 计</b>       | <b>-3,441,442.19</b> | <b>9,946,094.49</b>  | <b>25,326,457.01</b> |
| <b>负 债 和 股 东 权 益 合 计</b> | <b>42,117,042.26</b> | <b>53,584,762.04</b> | <b>70,121,859.09</b> |

企业前两年及评估基准日经注册会计师审计后的损益表如下表所示。

企业前两年及基准日损益表

单位：人民币元

| 项目 | 2014 年度 | 2015 年度 | 2016 年 1-9 月 |
|----|---------|---------|--------------|
|----|---------|---------|--------------|

| 一、营业收入           | 2,439,119.95   | 81,623,799.15 | 67,697,503.52 |
|------------------|----------------|---------------|---------------|
| 减:营业成本           |                | 30,266,595.37 | 27,264,842.83 |
| 营业税金及附加          | 136,225.55     | 5,220,851.10  | 1,740,169.95  |
| 销售费用             | 7,943,676.15   | 6,075,731.77  | 3,682,448.04  |
| 管理费用             | 10,845,697.42  | 23,923,252.30 | 15,180,757.98 |
| 财务费用             | -252,077.02    | -594,282.87   | -118,353.18   |
| 投资收益(损失以“-”填列)   |                |               |               |
| 二、营业利润(亏损以“-”填列) | -16,234,402.15 | 16,731,651.48 | 19,947,637.90 |
| 加:营业外收入          | 20,548.81      | 482,283.93    | 922,138.44    |
| 减:营业外支出          | 2,572.57       | 167,417.46    | 95,891.00     |
| 三、利润总额(亏损以“-”填列) | -16,216,425.91 | 17,046,517.95 | 20,773,885.34 |
| 减:所得税费用          | -2,774,983.72  | 3,658,981.27  | 5,393,522.82  |
| 四、净利润(净亏损以“-”填列) | -13,441,442.19 | 13,387,536.68 | 15,380,362.52 |

## 2. 溢余资产、非经营性资产及负债确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产；非经营性资产（负债）是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益的资产和评估预测收益无关的资产负债，第一类资产不能为企业带来直接经营收益，第二类资产虽然产生利润能为企业带来收益但在收益预测中未加以考虑。

根据公司提供的资料以及我们现场调查核实的情况，公司主要存在的非经营性资产负债、溢余资产包括与生产经营无关且未来收益预测中未考虑收益贡献的对外投资、溢余的货币资金等，具体如下表：

非经营性资产负债及溢余资产统计表

| 项目      | 账面值           | 性质     |
|---------|---------------|--------|
| 交易性金融资产 | 26,000,000.00 | 非经营性资产 |
| 溢余货币资金  | 19,200,000.00 | 溢余资产   |

## 3. 付息负债

所谓付息负债是指那些需要支付利息的负债，包括银行借款、发行的债券、融资租赁的长期应付款等。付息负债还应包括其他一些融资资本，这些资本应该支付利息，但由于是关联方或由于其他方面的原因而没有支付利息，如其他应付款等。

根据公司提供的资料以及我们现场核实的情况，公司基准日无付息负债。

## 4. 公司竞争优势劣势分析

### (1) 股东品牌优势



银泰商业集团，自 1998 年开业以来，经过十余年的发展，取得骄人的业绩：银泰商业集团于 2007 年 3 月 20 日成功在香港联交所挂牌上市。目前银泰商业集团已初步形成了全国性百货连锁集团的构架。以销售额计算，银泰商业集团已成为浙江省最大的百货连锁企业。作为银泰商业集团旗下全资子公司，浙江银泰投资有限公司自 2010 年 6 月成立以来，核心业务工作主要围绕投资大中型商业物业项目开展。

中大房地产集团始建于 1992 年，目前为上市公司-浙江物产中大元通集团的子公司，世界五百强-浙江物产集团的重要成员企业，ISO9001：2008 认证企业，注册资金 8 亿元，具有房地产综合开发一级资质。在 20 年的开发历程中，屡获国务院发展研究中心、建设部等权威机构颁发的中国人居经典综合大奖、中国最具竞争力房地产企业、中国房地产百强企业、浙江房地产公司品牌价值 TOP10 等殊荣。

## （2）区位优势

作为杭城商业地标新核心，中大银泰城是由中大地产与银泰百货联合打造，作为一个将拥有商业金融、行政办公、时尚休闲等丰富物业形态的综合体项目，中大银泰城是继武林商圈、黄龙商圈、庆春商圈后，杭州市又一个诠释“一站式完美生活”理念，集品质居住、商务休闲、文化娱乐于一体的新都市生活中心。中大银泰城公司同时连锁化经营，竞争优势明显。

## （五）评估过程

### 1. 预备工作

在评估人员进入现场后，评估机构向被评估单位提供了所需资料和需要了解问题的清单，以便于被评估单位有关人员进行准备。利用有关资料了解企业情况，并初步确定评估的具体途径、方法和参数。

### 2. 市场研究分析

组织人员进行市场研究分析，主要包括宏观经济信息、相关法律及法规、市场及行业信息、国际及国内市场行业发展情况、产品生产周期及竞争情况、客户所处行业中的地位及自身发展情况、向行业专家进行咨询、汇总并记录研究结果。

### 3. 现场调研

根据时间安排进行现场工作，收集具体信息及相关资料；与管理层及主管人员就公司情况进行讨论；将获得的信息与所需资料清单相比较；现场了解资产的运营情况；汇总尚未取得的资料清单。

### 4. 财务分析与财务预测

在市场调研工作的基础上，分析被评估单位财务及经营情况，根据被评估单位提供的未来发

展预测表，结合被评估单位的实际与可能，讨论修正有关方法、假设和参数，提出资料和发展预测表的修改意见，协助客户建立财务模型。

## 5. 评定估算

根据被评估单位提供的修正预测结果，查阅有关资料，征询有关专家建议，选择评估途径和具体方法计算、分析，得到评估结果。对初步评估结论进行综合分析，将评估结果提交委托方，并就有关问题与委托方有关人员讨论。在取得一致意见的基础上，最终确定股东全部权益价值。

## （六）评估计算及分析过程

### 1、收益模型的选取

结合本次评估目的和评估对象，采用折现现金流法确定企业股东权益现金流价值，并分析企业溢余资产、非经营性资产负债的价值，对企业股东权益现金流价值进行修正确定企业的股东全部权益价值。

股东全部权益价值=股东权益现金流价值+溢余资产+非经营性资产（减负债）

采用符号公式表示为：

$$E = P + \sum C_i = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} + \sum C_i$$

式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$P$ ：股东权益现金流评估价值；

$R_i$ ：未来第  $i$  年的预期收益（股东权益现金流量）；

$R_n$ ：永续期的预期收益（股东权益现金流量）；

$r$ ：折现率；

$n$ ：明确的预测期；

$\sum C_i$ ：基准日存在的溢余资产和非经营性资产负债的价值

### 2、参数的确定

本次收益法测算时，结合企业经营业务特点各主要参数分别按以下方式求取：

在收益法下，将企业的预期收益按照折现率折算为评估基准日的净现值。为此，需要确定以下三个主要参数：

#### （1）公司的预期收益

本次评估，使用股东权益现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

=税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金净增加额+付息债务的净增加额

本次评估选定的收益口径为股东权益现金流量，与之对应的资产口径为股东权益现金流价值

## (2) 折现率或资本化率

根据收益口径，折现率采用权益资本成本，运用资本资产定价模型（CAPM）计算权益资本成本，计算公式为：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

其中：K<sub>e</sub>——权益资本成本

R<sub>f</sub>——目前的无风险利率

R<sub>m</sub>——市场回报率

β——权益的系统风险系数

MRP——市场的风险溢价

R<sub>c</sub>——企业特定风险调整系数

## (3) 预测期间

经评估人员的现场调查了解，中大银泰城公司目前正常运作，相应设施与设备均能正常使用，企业财务状况良好，中大银泰城公司租赁的标的物业对应的土地使用权年限将于 2051 年 3 月 19 日到期，本次评估假设中大银泰城公司经营期限到 2050 年 12 月 31 日为止。

## 3、未来收益的确定

### (1) 营业收入的预测

#### ①宏观经济发展

前三季度国内生产总值 529971 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.7%。分季度看，一季度同比增长 6.7%，二季度增长 6.7%，三季度增长 6.7%。分产业看，第一产业增加值 40666 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 209415 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 279890 亿元，增长 7.6%。从环比看，三季度国内生产总值增长 1.8%。

#### A、农业生产基本稳定，秋粮生长形势较好

全国夏粮总产量 13926 万吨，比上年减少 162 万吨，下降 1.2%，是历史第二高产年。早稻总产量 3278 万吨，比上年减少 91 万吨，下降 2.7%；秋粮有望获得好收成。前三季度，猪牛羊禽肉产量 5833 万吨，同比下降 1.1%，其中猪肉产量 3690 万吨，下降 3.6%。生猪存栏 43163 万头，同比减少 3.4%；生猪出栏 47924 万头，减少 3.7%。

#### B、工业生产运行平稳，企业效益明显改善

前三季度，全国规模以上工业增加值按可比价格计算同比增长 6.0%，增速与上半年持平。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 1.0%，集体企业增长 0.7%，股份制企业增长 6.9%，外商及港澳台商投资企业增长 4.2%。分三大门类看，采矿业增加值同比下降 0.4%，制造业增长 6.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 4.3%。工业结构继续优化。前三季度，高技术产业和装备制造业增加值同比分别增长 10.6%和 9.1%，增速分别比规模以上工业快 4.6 和 3.1 个百分点，占规模以上工业增加值比重分别为 12.2%和 32.6%，比上年同期提高 0.6 和 1.2 个百分点。规模以上工业企业产销率达到 97.5%。规模以上工业企业实现出口交货值 85950 亿元，同比下降 0.1%。9 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.1%，环比增长 0.47%。

1-8 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 40584 亿元，同比增长 8.4%，比上半年加快 2.2 个百分点；其中，8 月份增长 19.5%，比上月加快 8.5 个百分点。规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 85.87 元，主营业务收入利润率为 5.66%。

#### C、固定资产投资增速缓中趋稳，商品房待售面积持续减少

前三季度，全国固定资产投资（不含农户）426906 亿元，同比名义增长 8.2%（扣除价格因素实际增长 9.5%），增速比上半年回落 0.8 个百分点，但 7 月、8 月和 9 月当月投资分别增长 3.9%、8.2%和 9.0%，增速连续 2 个月加快。国有控股投资 151617 亿元，增长 21.1%；民间投资 261934 亿元，增长 2.5%，比 1-8 月份加快 0.4 个百分点，占全部投资的比重为 61.4%。分产业看，第一产业投资 13402 亿元，同比增长 21.8%；第二产业投资 167497 亿元，增长 3.3%；第三产业投资 246008 亿元，增长 11.1%，其中基础设施投资 83245 亿元，增长 19.4%。前三季度固定资产投资到位资金 442238 亿元，同比增长 5.9%。新开工项目计划总投资 367663 亿元，增长 22.6%。从环比看，9 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.52%。

前三季度，全国房地产开发投资 74598 亿元，同比名义增长 5.8%（扣除价格因素实际增长 7.1%），增速比上半年回落 0.3 个百分点，比 1-8 月份加快 0.4 个百分点。其中，住宅投资增长 5.1%。房屋新开工面积 122655 万平方米，同比增长 6.8%，其中住宅新开工面积增长 6.7%。全国商品房销售面积 105185 万平方米，同比增长 26.9%，其中住宅销售面积增长 27.1%。全国商品房销售额 80208 亿元，同比增长 41.3%，其中住宅销售额增长 43.2%。房地产开发企业土地购置面积 14917 万平方米，同比下降 6.1%。9 月末，全国商品房待售面积 69612 万平方米，比 6 月末减少 1804 万平方米。前三季度，房地产开发企业到位资金 104711 亿元，同比增长 15.5%。

#### D、市场销售稳中有升，消费升级类商品增长较快

前三季度，社会消费品零售总额 238482 亿元，同比名义增长 10.4%（扣除价格因素实际增长 9.8%），增速比上半年加快 0.1 个百分点。其中，限额以上单位消费品零售额 108344 亿元，增长

7.8%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 204940 亿元，同比增长 10.3%，乡村消费品零售额 33542 亿元，增长 10.9%。按消费类型分，餐饮收入 25614 亿元，同比增长 11.0%，商品零售 212868 亿元，增长 10.3%，其中限额以上单位商品零售 101785 亿元，增长 7.9%。通讯和居住类商品增长较快，通讯器材增长 12.7%，家具增长 13.9%，建筑及装潢材料增长 15.4%。9 月份，社会消费品零售总额同比名义增长 10.7%（扣除价格因素实际增长 9.6%），比上月加快 0.1 个百分点，环比增长 0.85%。

前三季度，全国网上零售额 34651 亿元，同比增长 26.1%。其中，实物商品网上零售额 27950 亿元，增长 25.1%，占社会消费品零售总额的比重为 11.7%。

#### E、进出口降幅收窄，一般贸易比重上升

前三季度，进出口总额 175318 亿元，同比下降 1.9%，降幅比上半年收窄 1.7 个百分点；其中，出口 100585 亿元，下降 1.6%，收窄 1.1 个百分点；进口 74733 亿元，下降 2.3%，收窄 2.4 个百分点。进出口相抵，顺差 25852 亿元。9 月份，进出口总额 21679 亿元，同比下降 2.4%；其中，出口 12231 亿元，下降 5.6%；进口 9448 亿元，增长 2.2%。贸易结构优化。前三季度，一般贸易进出口占进出口总额的比重为 56%，比上年同期提高 1.1 个百分点；机电产品出口占出口总额的 57%，为出口主力；民营企业出口增长 2.3%，占出口总额的 46.5%，继续保持出口份额首位。对一带一路部分沿线国家出口增长，前三季度对巴基斯坦、俄罗斯、波兰、孟加拉国和印度出口分别增长 14.9%、14%、11.7%、9.6%和 7.8%。部分大宗商品进口量保持增长，前三季度进口铁矿石 7.63 亿吨，增长 9.1%；原油 2.84 亿吨，增长 14%；煤 1.8 亿吨，增长 15.2%；铜 379 万吨，增长 11.8%。

#### F、居民消费价格涨势温和，工业生产者出厂价格同比由负转正

前三季度，居民消费价格同比上涨 2.0%，涨幅比上半年回落 0.1 个百分点。其中，城市上涨 2.0%，农村上涨 1.8%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 4.1%，衣着上涨 1.5%，居住上涨 1.5%，生活用品及服务上涨 0.5%，交通和通信下降 1.8%，教育文化和娱乐上涨 1.4%，医疗保健上涨 3.6%，其他用品和服务上涨 2.4%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.5%，猪肉价格上涨 21.2%，鲜菜价格上涨 12.3%。9 月份，居民消费价格同比上涨 1.9%，环比上涨 0.7%。前三季度，工业生产者出厂价格同比下降 2.9%，降幅比上半年收窄 1.0 个百分点；9 月份同比上涨 0.1%，结束了同比连续 54 个月下降的态势，环比上涨 0.5%。前三季度，工业生产者购进价格同比下降 3.8%，9 月份同比下降 0.6%，环比上涨 0.4%。

#### G、居民收入稳定增长，城乡差距继续缩小

前三季度，全国居民人均可支配收入 17735 元，同比名义增长 8.4%，扣除价格因素实际增长 6.3%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 25337 元，同比名义增长 7.8%，扣除价格因素实际

增长 5.7%；农村居民人均可支配收入 8998 元，同比名义增长 8.4%，扣除价格因素实际增长 6.5%。城乡居民人均收入倍差为 2.82，比上年同期缩小 0.01。全国居民人均可支配收入中位数 15626 元，同比名义增长 8.1%。三季度末，农村外出务工劳动力总量 17649 万人，同比增加 95 万人，增长 0.5%。三季度，农村外出务工劳动力月均收入 3232 元，同比增长 5.9%。

#### H、供给侧结构性改革取得积极进展，发展的质量效益稳步提升

“三去一降一补”取得实效。前三季度，原煤产量同比下降 10.5%。工业企业和商品房库存持续减少。8 月末，规模以上工业企业产成品存货同比下降 1.6%，自 4 月份以来连续 5 个月同比下降。商品房待售面积自 3 月份以来连续 7 个月减少。工业企业资产负债率及成本均有所下降。8 月末，规模以上工业企业资产负债率为 56.4%，比上年同期下降 0.6 个百分点；1-8 月份，规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本比上年同期减少 0.17 元。前三季度，生态保护和环境治理业、水利管理业、农林牧渔业投资同比分别增长 43.4%、20.5%和 20.1%，分别快于全部投资 35.2、12.3 和 11.9 个百分点。

产业结构持续升级。前三季度，第三产业增加值占国内生产总值的比重为 52.8%，比上年同期提高 1.6 个百分点，高于第二产业 13.3 个百分点。需求结构继续改善。前三季度，最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 71.0%，比上年同期提高 13.3 个百分点。新经济快速成长。前三季度，战略性新兴产业同比增长 10.8%，增速比规模以上工业高 4.8 个百分点。节能降耗成效突出。前三季度，单位国内生产总值能耗同比下降 5.2%，水电、风电、核电、天然气等清洁能源消费占比为 19.3%，比上年同期提高 1.7 个百分点。

总的来看，在适度扩大总需求和供给侧结构性改革政策措施、引导良好发展预期的综合作用下，前三季度国民经济继续保持总体平稳、稳中有进、稳中提质的发展态势。

#### ③ 区域经济

今年以来杭州市经济呈现“总体平稳、稳中有好”的运行态势。前三季度，全市实现地区生产总值 7780.67 亿元，按可比价格计算，同比增长 10.0%。其中，第一产业实现增加值 213.42 亿元，增长 1.5%；第二产业增加值 2815.35 亿元，增长 5.4%；第三产业增加值 4751.90 亿元，增长 13.4%。三次产业结构为 2.7:36.2:61.1。

至今年三季度，杭州市 GDP 持续 6 个季度保持两位数增长，分别高于全国、全省 3.3 和 2.5 个百分点。主要经济指标中，一般公共预算收入增长 17.7%，增速高于全省 6.1 个百分点，居全省首位、副省级城市第二；服务业增加值增长 13.4%，高于全国、全省 5.8 和 4.3 个百分点；货物出口总额增长 7.8%，高于全国、全省 10.0 和 6.1 个百分点。

服务经济引领增长。前三季度，服务业对 GDP 增长贡献率达 78.5%，拉动 GDP 增长 7.8 个百分点，服务业增加值占 GDP 的 61.1%，比上半年和去年同期分别提高 0.5 和 3.0 个百分点。其中，房地产业、营利性服务业增加值分别增长 19.1%和 23.8%。

高端工业持续加快。前三季度，规模以上工业企业实现增加值 2149.67 亿元，增长 6.0%。其中，高新技术产业增加值 941.21 亿元，增长 11.2%，占规上工业的 43.8%，同比提高 2.6 个百分点；装备制造业、战略性新兴产业增加值分别增长 15.5%和 11.2%。医药制造业、计算机通信和其他电子设备制造业销售产值分别增长 17.5%和 20.2%。工业机器人、智能手机、太阳能电池、光缆产量分别增长 83.1%、62.1%、61.4%和 22.2%。前三季度，规模以上工业企业实现利税 1122.21 亿元，其中利润总额 621.35 亿元，分别增长 8.1%和 8.8%，同比提高 5.2 和 8.8 个百分点。

特色农业较快发展。前三季度，农林牧渔业实现增加值 217.05 亿元，增长 1.6%，增速比上半年提高 0.1 个百分点。“五大特色”和“六大优势”产业实现产值 251.63 亿元，增长 6.7%，占农林牧渔业总产值 76.3%。农家乐接待游客 2796.95 万人，实现营业收入 25.83 亿元，建设市级民宿示范村（点）50 个，完成 900 个农村电商服务站点建设。

信息经济高位运行。前三季度，信息经济实现增加值 1865.77 亿元，增长 23.1%，高于 GDP 增速 13.1 个百分点，占 GDP 的 24.0%，比上半年和去年同期分别提高 0.2 和 1.1 个百分点。其中电子商务、移动互联网、数字内容分别增长 46.1%、45.9%和 35.4%；软件与信息服务、云计算与大数据、集成电路增长 29.0%、28.6%和 24.2%。

投资结构明显改善。前三季度，完成固定资产投资 3862.67 亿元，增长 3.9%，其中房地产开发投资 1710.64 亿元，下降 7.7%，基础设施投资 1091.90 亿元，增长 37.9%。先进产业投资增速加快，战略性新兴产业、高技术服务业、信息传输软件和信息技术服务业投资分别增长 8.2%、22.3%和 18.3%；工业技术改造投资 424.19 亿元，增长 13.3%，均快于全市平均增速。前三季度，新建商品房销售面积 1741.53 万平方米，增长 69.2%，增速分别高于上半年和去年同期 1.4 和 24.7 个百分点，其中，住宅销售面积 1475.35 万平方米，增长 62.9%，与上半年持平。

消费需求提档升级。前三季度，实现社会消费品零售总额 3695.04 亿元，增长 10.0%。实现网络零售额 2107.03 亿元，增长 29.3%，增速比上半年提高 1.7 个百分点；居民网络消费 926.25 亿元，增长 30.0%。规模以上快递服务企业完成业务量 12.20 亿件，增长 53.8%。消费升级类商品增长较快，体育娱乐用品类、家具类、通讯器材类商品零售额分别增长 28.0%、25.4%和 9.9%。前三季度，实现旅游总收入 1815.38 亿元，增长 16.2%，增速高于上半年 0.4 个百分点。

出口占比继续提高。前三季度，实现货物进出口总额 3286.49 亿元，增长 8.1%，其中，出口

总额 2456.12 亿元，增长 7.8%，占全省的 18.9%，同比提高 0.9 个百分点，不含省属出口 2231.97 亿元，增长 10.9%；对“一带一路”国家实现出口总额 753.94 亿元，增长 12.0%；私营企业出口 1520.42 亿元，增长 22.4%；一般贸易出口 2171.57 亿元，增长 10.6%。实现跨境电商出口 43.56 亿美元，占全市出口的 11.6%。

财政金融较强支撑。前三季度，实现财政总收入 2088.02 亿元，增长 18.6%，其中，一般公共预算收入 1160.97 亿元，增长 17.7%，增速分别比上半年提高 1.9 和 0.3 个百分点。分税种看，增值税、企业所得税、个人所得税增速分别比上半年提高 25.3、8.2 和 2.8 个百分点。9 月末，金融机构本外币存款余额 31444.49 亿元，增长 9.3%，贷款余额 25557.09 亿元，增长 11.0%，增速分别比上半年提高 2.1 和 0.3 个百分点。

供给侧结构性改革取得实效。前三季度，规模以上工业高耗能行业销售产值由上半年增长 1.8% 转为下降 2.5%，水泥、水泥熟料产量分别下降 11.4% 和 6.9%；产成品库存由上半年增长 1.1% 转为下降 0.6%；截至 9 月底，全市可售商品房源 15.01 万套，下降 28.2%，其中，住宅 7.29 万套，下降 43.3%，降幅分别比 6 月末扩大 19.4 和 18.9 个百分点。9 月末，规模以上工业资产负债率 54.7%，比 6 月末下降 0.7 个百分点；8 月末规模以上服务业资产负债率 46.6%，比 6 月末下降 0.9 个百分点。前三季度，规上工业中主营业务成本占主营业务收入的比重为 79.5%，同比下降 0.8 个百分点；企业利息支出下降 12.0%，降幅同比扩大 3.0 个百分点。一般公共预算支出中，住房保障、交通运输、城乡社区、医疗卫生、教育支出分别增长 146.7%、115.4%、46.7%、38.8% 和 28.6%。

创业创新不断强化。前三季度，规上工业科技活动经费支出增长 10.3%，增速高于主营业务收入 7.4 个百分点，新产品产值率由去年同期 33.2% 提升至 35.7%。1-8 月，发明专利申请量和授权量分别增长 42.0% 和 32.7%，均比上半年提高 3.6 个百分点；新设企业 5.91 万户，增长 26.3%，新设个体工商户 6.58 万户，增长 24.9%。至 9 月末，全市高新技术企业、科技型中小微企业分别为 2534 家和 6069 家；新增境内外上市企业 4 家、“新三板”挂牌企业 155 家、浙江股份交易中心挂牌企业 27 家。

民生建设稳步推进。前三季度，城镇、农村居民人均可支配收入分别为 42225 元和 21404 元，增长 8.0% 和 8.4%，扣除价格因素，实际分别增长 5.4% 和 5.8%；市区 PM2.5 达标天数 234 天，同比增加 15 天；新增城镇就业人员 20.77 万人，城镇登记失业率 1.84%，与二季度末持平；居民消费价格同比上涨 2.5%，涨幅与上半年持平。

总体看，前三季度全市经济运行在新经济引领、改革与创新双轮驱动下保持了较好的发展势头，但不稳定不确定因素仍然较多，对经济持续稳定增长带来较大挑战。



#### ④ 行业分析

##### 1) 发展现状

今年以来，随着移动支付、网络租车、远程教育等分享经济不断发展扩大，网络消费在上年高增长的基础上仍保持快速增长。前三季度，全国网上零售额同比增长 26.1%，其中实物商品网上零售额增长 25.1%，增速高于社会消费品零售总额增速 14.7 个百分点，拉动社会消费品零售总额增速 3 个百分点左右。在社会消费品零售总额中所占比重为 11.7%，比上半年提高 0.1 个百分点。传统零售业态总体增速回升，内部业态增长各异。据测算，前三季度，包括超市、百货店、专业店等在内的传统零售业态零售额同比增长 7%，增速比上年同期提高 2 个百分点。其中，限额以上单位中的专业店和专卖店增速分别比上年同期提高 3.9 和 3.1 个百分点，超市和百货店增速分别比上年同期回落 0.2 和 2.1 个百分点。

商品零售增长稳步加快，餐饮收入增速有所回落。按消费类型分，前三季度，商品零售 212868 亿元，同比增长 10.3%，增速比上半年提高 0.1 个百分点；其中，前 3 个季度增速分别为 10.2%、10.1%和 10.5%。餐饮收入 25613.9 亿元，增长 11%，增速比上年同期低 0.2 个百分点；其中，前 3 个季度增速分别为 11.3%、11.2%和 10.6%。

##### 2) 影响百货行业的因素

目前。国内 90%以上的百货店都是采取联营模式，品牌的话语权和定价权都在品牌商那里，尤其是国外的一些大品牌普遍表现强势，很多商场不得不再降低扣点来迎合他们，所以，做高端品牌的百货店毛利率不一定高。同时，联营带来的商场品牌同质化进一步加剧了商场之间的竞争。

随着竞争越来越激烈，联营的弊端越来越明显地显现出来，催促整个行业改革并创新经营模式，扩大自营比例，培养自己的买手。国外很多大的百货公司都有自己的品牌，如美国梅西百货、西尔斯等。目前，中国百货业自有品牌开发还太弱，国内企业极少拥有自己的品牌，现在一些企业已经开始尝试。

人才缺乏是百货店自营的一大障碍。比如说培养买手，买手的职业素养要求很高，不仅要懂得品牌、设计，还要懂营销，懂市场分析，懂艺术、美学。如果买手眼光不行，买回来的东西卖不掉，就会造成损失，所以，很多国内企业不愿意冒这个风险。

品牌和百货店之间存在博弈，目前很多品牌是通过代理商进百货店的，百货店扩大自营比例就会触动代理商的利益，难度很大。再加上体制、机制方面的因素，尽管很多企业管理者也看到了问题，但能不能改变还需要各种配套条件的成熟

电子商务、移动互联等新技术的大规模应用是一场不可逆转的变革，已经越来越深刻地影响消费群体的生活方式。在此背景下，网络购物近年来在我国发展迅猛，大多数实体零售商尤其是传统百货，均受到了意料之中的强烈冲击。截至 2016 年 3 月 31 日财年底，根据阿里巴巴集团中国零售交易市场的交易总额（GMV），阿里巴巴集团已经正式成为全球最大的零售体。在 2015 全球零售商排行中，排名前三的分别是沃尔玛、好市多和家乐福，均为线下连锁企业。公开资料显示他们最近一个财年的总营收分别为 4821 亿美元、1161 亿美元和 769 亿欧元。如果说沃尔玛、好市多、家乐福等零售企业是传统商业的杰出代表，那么，阿里巴巴则用 13 年证明了另一种商业模式的成功。2015 年天猫双 11 中，最多每秒有 14 万订单创建、8.59 万笔支付，这一结果建立在阿里云与淘宝、天猫、支付宝共同构建的全球最大规模混合云实践之上，雄辩地证明了这一技术道路的成果。技术的革新令阿里得以完善平台生态，为用户提供更好的服务和体验。

### 3) 百货行业发展趋势

#### A. 百货店加速购物中心化

经过近 10 年的发展，传统大型综合百货商店目前已处于饱和状态。在品牌同质化严重(达 60% 以上)和同业竞争加剧的情况下，传统百货不仅受到电子商务的强势冲击，还面临多业态竞争的加剧(如零售新形态不断崛起)，以及人力、租金等经营成本急剧攀升的“寒流”。此外，随着消费水平的提高，消费者的购物习惯发生改变，更倾向于多元化的购物体验。在此背景下，为应对新的市场格局，业态相对单一的传统百货希望通过一切有效手段，如引入时尚品牌旗舰店、商场扩容改造、增加商场体验性元素等，为消费者营造类似于购物中心的消费体验，或者说集合丰富的业态和功能，以满足消费者的各项需求。

购物中心是由一大群建筑组合成的商业区域。由于其明快轻松的购物环境、丰富的业态配比和多样化的贴心服务，目前正逐渐成为最受消费者青睐的消费或休闲场所。就功能而言，购物中心已远远超过传统百货商场，且有逐渐取代之势。因此，传统百货要想在竞争中生存下来，购物中心化已经势在必行。换言之，未来的百货业将越来越多地注入购物中心元素，并最终形成以购物中心为特色的综合百货业态。这种特色主要表现在“一次购足、游乐整天、吃喝玩乐”和“满足全家全日服务、全方面享受”，即集购物、休闲娱乐、文教和餐饮于一体。当前，百货店加速购物中心化的苗头正逐渐显露出来。例如，以王府井百货、君太百货等为代表的一些品牌百货店，已开始增加餐饮、娱乐等体验性业态。

#### B. 线上线下融合联动

百货业适应电商竞争的有效法则就是自身的电商化：一方面，将可完全电商化的部分业务搬

至网上进行;另一方面,加强线下体验功能,并与线上推广、销售结合起来。在新一轮的“触网”大潮中,线上、线下并非替代关系,而是相互促进,实现加速融合联动。其中,线上以购物方便为优势,线下则以购物体验为核心。在自身店铺网络和品牌优势的基础上,百货企业通过自建电商平台或联合互联网企业,不仅可以最大限度地满足消费者网上浏览、线下体验、线上下单的“一揽子”购买行为,将呈现智慧、互联和自主等特点的消费者引入一个环环相扣的销售闭环内,还可以帮助传统百货企业抵御劲敌,实现弯道超车。简言之,未来线上与线下互补的格局将会在百货业完美呈现。

#### C. 逐步开展商品自营业务

在百货业中,自营能力定位于“特色+补充”,既是构建商品差异化、提升品牌形象的重要手段,也是百货区别于购物中心的核心商业能力。最近很多研究报告显示,虽然在相当长的一段时期内,联营是主流经营模式,但现在已经无法让百货店创造更大的利润空间。相反,国外知名百货的经验表明,独家经营和自有品牌组成的自营业务,能够创造丰厚的经营利润,形成差异化。例如,在欧美等发达地区,玛莎百货、连卡佛等多数商场都采取自营模式,综合毛利率超过 40%。

我国百货业自营目前还处于起步阶段,大部分百货商场的自营商品比例在 10%左右,一线百货商场毛利率也仅为 20%左右,约为国外的一半。需要转变以往的“房东”角色,尝试参与商品的深度管理,如对部分热卖品牌的种类和款式进行买断营销,以增强价格话语权。百货企业自营能力的培养是一个循序渐进的长期进程。

#### D. 连锁化、差异化和多业态融合

百货连锁化经营的核心在于生产要素的集约和标准化配置,主要包括品牌商品资源的渠道管理,门店作业的标准化管理和选址定位标准,以及立地条件的品牌化管理,一般体现在业态扩展、空间扩展和组织机构扩展三方面。这种经营形式改变了过去百货商店单一、独立的店铺组织形式,既保持了大量销售的优势,又适应了多样化的市场需求。

#### ⑤ 公司历史营业收入及构成分析

公司2014年至2016年1-9月的历史营业收入如下表所示。

公司历史营业收入明细

单位:人民币元

| 年份     | 2014 年       | 2015 年        | 2016 年 1-9 月  |
|--------|--------------|---------------|---------------|
| 租金收入   | 177,946.94   | 55,296,534.48 | 46,591,895.04 |
| 综合管理收入 | 52,964.71    | 19,892,846.77 | 14,595,631.90 |
| 其他业务收入 | 2,208,208.30 | 6,434,417.90  | 6,509,976.58  |
| 合计     | 2,439,119.95 | 81,623,799.15 | 67,697,503.52 |

从上表看出，公司目前营业收入主要来源于租金的收入、综合管理收入和其他业务收入。其中租赁收入为公司主要业务收入。从公司2016年前三季度收入数据分析，随着中大银泰城综合体娱乐、休闲、办公、购物等服务的不断完善。公司租金收入，综合管理收入，其他业务收入均稳步增长。

#### ⑥ 营业收入的预测

随着消费水平的提高，消费者的购物习惯发生改变，更倾向于多元化的购物体验。购物中心是由一大群建筑组合成的商业区域。由于其明快轻松的购物环境、丰富的业态配比和多样化的贴心服务，目前正逐渐成为最受消费者青睐的消费或休闲场所。就功能而言，购物中心已远远超过传统百货商场。因此，传统百货要想在竞争中生存下来，购物中心化已经势在必行。换言之，未来的百货业将越来越多地注入购物中心元素，并最终形成以购物中心为特色的综合百货业态。这种特色主要表现在“一次购足、游乐整天、吃喝玩乐”和“满足全家全日服务、全方面享受”，即集购物、休闲娱乐、文教和餐饮于一体。中大银泰城公司目前收入主要为租金收入，2016年，结合公司预算情况和已经公司在手合同情况，同时我们综合考虑区域经济的发展状况和中大银泰城公司为新成立公司，初期发展较快，预计公司租赁收入稳步增长，预计2017、2018年公司增速较快，公司2019年到2021年增速逐年下降，到2022年公司收入维持稳定。

综合管理收入和其他业务收入主要为银泰城综合管理、联销收入、应税收入和广告收入等，其中综合管理包括安全设施管理、工程管理，营运管理、水电管理等，该部分收入与公司的租金收入紧密关联。预计以后年度2017和2018年随租赁收入的大幅增长而增长，预计2019年到2021年增速有所降低，到2022年公司收入维持稳定。

根据以上的各项收入的预测情况，公司的预测期的收入情况如下表所示：

#### 未来年度营业收入预测

单位：人民币元

| 项目     | 2016 年剩余期  | 2017 年      | 2018 年      | 2019 年      | 2020 年      | 2021 年      | 2022 年及以后   |
|--------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 租金收入   | 13,941,000 | 61,640,000  | 67,800,000  | 71,190,000  | 74,040,000  | 76,260,000  | 76,260,000  |
| 综合管理收入 | 4,889,000  | 20,770,000  | 22,430,000  | 23,776,000  | 24,960,000  | 25,710,000  | 25,710,000  |
| 其他业务收入 | 4,402,300  | 18,160,000  | 19,628,000  | 20,750,000  | 21,635,000  | 22,378,000  | 22,378,000  |
| 合计     | 23,232,300 | 100,570,000 | 109,858,000 | 115,716,000 | 120,635,000 | 124,348,000 | 124,348,000 |

#### (2) 营业成本、营业费用和管理费用的预测

由于公司的各项费用支出中，在营业成本、营业费用和管理费用上存在相互历史年度不统一的情况，为了便于预测，将营业成本、营业费用和管理费用按照成本费用类别进行归集统一分配预测。

##### 1) 历史营业成本、营业费用和管理费用的分析

①公司2014年至2016年1-9月历史营业成本如下表所示：

单位：人民币元

| 项目   | 2014 年度 | 2015 年        | 2016 年 1-9 月  |
|------|---------|---------------|---------------|
| 营业成本 | -       | 30,266,595.37 | 27,264,842.83 |
| 合计   | -       | 30,266,595.37 | 27,264,842.83 |

公司的营业成本主要为销售货物的成本、保安费、保洁费、租赁费。

②公司2014年至2016年1-9月历史营业费用如下表所示：

单位：人民币元

| 项目   | 2014 年度      | 2015 年       | 2016 年 1-9 月 |
|------|--------------|--------------|--------------|
| 营业费用 | 7,943,676.15 | 6,075,731.77 | 3,682,448.04 |

营业费用主要为福利费\员工餐、网络通讯费、交通、差旅费、办公费、维修费、业务招待费、低值易耗品摊销、水电燃油费、包装印刷费、会议费、租赁费、广告促销宣传费、服务费、停车场相关费用\外包人工成本、销售费用。

③公司2014年至2016年1-9月历史管理费用如下表所示：

单位：人民币元

| 项目   | 2014 年度       | 2015 年        | 2016 年 1-9 月  |
|------|---------------|---------------|---------------|
| 管理费用 | 10,845,697.42 | 23,923,252.30 | 15,180,757.98 |

管理费用主要为管理人员工资奖金及津贴、福利工会教育经费、临时工工资、职工保险、住房公积金、员工制服费、邮电通讯费、交通、差旅费、办公费、维修费、业务招待费、低值易耗品摊销、无形资产摊销、折旧费、劳动保护费、费用性税金、中介服务费、保安费、包装印刷费、培训费、会议费、保险费用、水电燃油费、招聘费、劳务费、安保消防费、保洁费、保险费、会员费、其他等。

## 2) 营业成本、营业费用和管理费用的预测

公司营业成本、营业费用和管理费用中，主要为工资、奖金等人工费用支出以及附属费用、业务招待费、维修费、保安费、广告促销宣传费、租赁费以及折旧摊销等费用，然后按照营业成本、营业费用和管理费用中的主要成本归集分别进行预测。各项成本费用的预测原则如下：

### ① 租金费

根据中大银泰城公司与中大圣马签订的《房屋租赁合同》之补充协议：经双方同意，租赁物的租金自第一个租赁年度到第三个租赁年度的租金标准为人民币 1 元•日•平方米。

中大银泰城公司与中大圣马第四个租赁年度（2018 年）起，年租金按如下条件约定：

A. 若租赁物业交付确认后的三年内，中大地产集团与银泰奥特莱斯按照《框架协议》的相关约定，完成中大圣马的股权调整（即由中大地产集团或中大圣马自然人股东向银泰奥特莱斯转让

中大圣马股权，使银泰奥特莱斯持有中大圣马的股权比例达到 51%)，自第四年起每三年在前一周租金标准上递增 5%，即第四年至第六年内租金标准为人民币 1.05 元/日/每平方米，以后以此类推。

B. 如租赁物业交付确认后满三年，中大圣马股权未予调整，或中大圣马股权虽调整但银泰奥特莱斯持有中大圣马股权比例达不到 51%的，则第四年开始的租金标准按照届时市场情况由甲乙双方协商确定。

本次租赁费测算时，自租赁期第四年起，中大银泰城公司按照市场行情向中大圣马缴纳租金，评估人员通过市场调研确定租金为 2.9 元/日/每平方米。

② 职工薪酬：未来年度的职工薪酬结合企业历史水平及需要的职工人数并考虑一定的收入增长进行预测。

③ 折旧及摊销：在管理费用中核算的折旧为企业所购置的经营管理用的机器设备的折旧额。折旧的具体预测方法及过程详见固定资产折旧预测说明部分。

④ 其余各项费用根据企业历史水平、企业未来年度运营规划和本次年度的收入预测来进行测算。

根据以上预测的原则，营业成本、营业费用和管理费用的预测结果如下所示：

#### 未来年度营业成本预测

单位：人民币元

| 项目/年份 | 2016 年剩余期  | 2017 年     | 2018 年     | 2019 年     | 2020 年      | 2021 年      | 2022 年及以后   |
|-------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 营业成本  | 10,936,261 | 38,359,717 | 93,420,752 | 97,901,919 | 102,604,959 | 107,540,338 | 107,544,191 |

#### 未来年度营业费用预测

单位：人民币元

| 项目/年份 | 2016 年剩余期 | 2017 年    | 2018 年    | 2019 年    | 2020 年    | 2021 年    | 2022 年及以后 |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 营业费用  | 2,260,851 | 4,772,124 | 3,210,788 | 3,347,120 | 3,253,818 | 2,316,035 | 2,316,035 |

#### 未来年度管理费用预测

单位：人民币元

| 项目/年份 | 2016 年剩余期 | 2017 年     | 2018 年     | 2019 年     | 2020 年     | 2021 年     | 2022 年及以后  |
|-------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 管理费用  | 7,149,929 | 16,641,852 | 12,453,087 | 12,685,857 | 12,867,637 | 13,231,737 | 13,370,642 |

#### (3) 营业税金及附加的预测

公司主营业务税金及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和水利建设基金等。根据财税[2016]36 号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，中大银泰城公司收入自 2016 年 5 月 1 日起作为增值税一般纳税人，适用增值税，适用的税率根据业务不同分别有 17%、11%、13%、6%。公司预测期的营业税金及附加按照预测期测算的营业收入和适用税率实际测算。

#### 预测期内营业收入和税金及附加表

单位：人民币元

| 项目/年份   | 2016 年剩余期  | 2017 年      | 2018 年      | 2019 年      | 2020 年      | 2021 年      | 2022 年及以后   |
|---------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 营业收入    | 23,232,300 | 100,570,000 | 109,858,000 | 115,716,000 | 120,635,000 | 124,348,000 | 124,348,000 |
| 营业税金及附加 | 118,191    | 875,900     | 605,989     | 643,991     | 668,114     | 683,937     | 683,937     |
| 比例      | 0.509%     | 0.871%      | 0.552%      | 0.557%      | 0.554%      | 0.550%      | 0.550%      |

#### (4) 折旧与摊销的预测

公司的折旧和摊销计入营业成本及管理费用。根据每年的各类固定资产原值、无形资产、待摊费用的原值以及折旧和摊销的年限计提折旧、摊销。对于永续期的折旧及摊销则在上述预测的基础上采用同本次收益法中相同的折现率作年金化处理。预测期内的折旧及摊销如下表所示（扣除作为非经营性资产对应的折旧和摊销）：

单位：人民币元

| 项目/年份 | 2016 年剩余期 | 2017 年  | 2018 年  | 2019 年  | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年及以后 |
|-------|-----------|---------|---------|---------|--------|--------|-----------|
| 折旧及摊销 | 107,793   | 379,535 | 282,550 | 172,020 | -      | -      | 138,905   |

#### (5) 资本性支出预测

资本性支出分为更新性支出和新增固定资产支出。新增支出主要为机器设备更新支出，按预测的各年设备折旧的一定比例进行预测。更新性支出是指在考虑企业永续经营的前提下，假设企业在经营期内不再进行新建扩建，为保持企业现有经营能力所需的固定资产更新支出。固定资产简单更新支出假设按不同类别固定资产在经济寿命年限内均匀发生，综合考虑各项资产的经济寿命年限以及实际使用状况测算，其中经济寿命年限根据设备的技术更新周期以及物理使用寿命来综合考虑确定，对明确的预测期内（2021 年及以前）更新支出予以逐年预测，对未来永久周期性更新支出采用以同本次收益法中相同的折现率作年金化处理，即为未来经营年度各年资本性支出的预测值。预测期内的资本性支出见下表：

单位：人民币元

| 项目/年份   | 2016 年剩余期 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年  | 2020 年  | 2021 年  | 2022 年及以后 |
|---------|-----------|--------|--------|---------|---------|---------|-----------|
| 资本性支出合计 | -         | -      | -      | 157,760 | 217,750 | 203,640 | 181,087   |

#### (6) 营运资金增加额预测

公司的营运资金主要的变化体现在应收类账款、预付款项、存货的周转和应付、其他应付、

预收款项、应交税费、应付职工薪酬的变动上。公司 2014 年至 2015 年相应指标如下表所示：

| 项目            | 2014 年       | 2015 年        |
|---------------|--------------|---------------|
| 主营业务收入        | 2,439,119.95 | 81,623,799.15 |
| 主营业务成本        | -            | 30,266,595.37 |
| 营运资金占销售收入的比例  | -1742.96%    | -30.36%       |
| 其他应收款类/主营业务收入 | 15.92%       | 8.68%         |
| 预付款/主营业务成本    |              | 0.22%         |
| 存货/主营业务成本     |              | 0.21%         |
| 应付款类/主营业务成本   |              | 0.44%         |
| 其他应付款/主营业务成本  |              | 29.76%        |
| 预收类/主营业务收入    | 376.06%      | 18.75%        |
| 应付职工薪酬/主营业务收入 |              | 3.03%         |
| 预收类/主营业务收入    |              | 2.70%         |

营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。因此次估算营运资金的增加原则上经营所需保持的应收类账款、预付款项、存货的周转和应付、其他应付、预收款项应交税费、应付职工薪酬因素。在分析公司以往年度上述运营资金与主营业务收入、主营业务成本的关系，经综合分析后确定适当的指标比率关系，以此计算公司未来年度的营运资金的变化，同时，公司2021年的营运资金余额在最后一期，即2050年流回。预测期内的营运资金变动见下表。

未来年度营运资金变动情况表

单位：人民币元

| 项目/ 年份  | 2016 年剩余期  | 2017 年     | 2018 年     | 2019 年     | 2020 年     | 2021 年     |
|---------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 最低现金保有量 | 14,104,666 | 11,771,616 | 18,288,744 | 19,143,861 | 19,950,774 | 20,652,673 |
| 其他应收款类  | 9,092,980  | 10,057,000 | 10,985,800 | 11,571,600 | 12,063,500 | 12,434,800 |
| 预付款     | 200,046    | 221,254    | 21,168,391 | 22,227,614 | 23,337,088 | 24,498,841 |
| 存货      | 190,953    | 211,197    | 230,702    | 243,004    | 253,334    | 261,131    |
| 流动资产合计  | 23,588,645 | 22,261,067 | 50,673,637 | 53,186,079 | 55,604,696 | 57,847,445 |
| 应付款类    | 400,091    | 442,508    | 483,375    | 509,150    | 530,794    | 547,131    |
| 其他应付款类  | 27,278,941 | 30,171,000 | 32,957,400 | 34,714,800 | 36,190,500 | 37,304,400 |
| 预收款     | 17,049,338 | 18,856,875 | 20,598,375 | 21,696,750 | 22,619,063 | 23,315,250 |
| 应交税费    | 1,354,854  | 1,498,493  | 1,636,884  | 1,724,168  | 1,797,462  | 1,852,785  |
| 应付职工薪酬  | 333,178    | 800,890    | 481,673    | 495,939    | 510,642    | 525,772    |
| 流动负债合计  | 46,416,402 | 51,769,766 | 56,157,707 | 59,140,807 | 61,648,461 | 63,545,338 |



|         |             |             |            |            |            |            |
|---------|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|
| 营运资金    | -22,827,757 | -29,508,699 | -5,484,070 | -5,954,728 | -6,043,765 | -5,697,893 |
| 营运资金的变动 | 1,387,365   | -6,680,942  | 24,024,629 | -470,658   | -89,037    | 345,872    |

## (7) 所得税

根据杭州市地方税务局规定，中大银泰城公司没有企业所得税优惠政策，故企业按税法程序征收所得税。根据上述预测的利润情况并结合每年的所得税税率以及各年度的所得税支出如下所示：

## 所得税预测表

单位：人民币元

| 项目/年度 | 2016 年剩余期 | 2017 年     | 2018 年  | 2019 年    | 2020 年    | 2021 年  | 2022 年及以后 |
|-------|-----------|------------|---------|-----------|-----------|---------|-----------|
| 利润总额  | 2,767,068 | 39,920,407 | 167,384 | 1,137,113 | 1,240,472 | 575,953 | 433,195   |
| 减：所得税 | 691,767   | 9,980,102  | 41,846  | 284,278   | 310,118   | 143,988 | 108,299   |
| 净利润   | 2,075,301 | 29,940,305 | 125,538 | 852,835   | 930,354   | 431,965 | 324,896   |

## (8) 付息债务及财务费用的预测

中大银泰城公司的现金流较为充足，维持日常生产经营基本不需要银行借款，财务费用只是一些小金额的手续费支出和活期存款利息收入，因其金额相对较小，故不予预测，忽略不计。

## (9) 股东权益现金流量的预测

根据前述的公司收入、成本、费用、资本性支出、净营运资金增减等的预测，可以得出股东权益现金流量，具体计算公式为：

股东权益现金流量=税后净利润+折旧及摊销-营运资金增加额-资本性支出+付息债务的净增加额

根据上述预测得出预测期股东权益现金流量，永续期（或平稳期）除更新资本性支出、折旧考虑时间价值外，预计2021年后企业其余现金流每年基本保持不变。具体见下表

## 股东权益现金流预测表

单位：人民币元

| 项目/年度     | 2016 年剩余期  | 2017 年      | 2018 年      | 2019 年      | 2020 年      | 2021 年      | 2022 年-2049 年 | 2050 年      |
|-----------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|-------------|
| 一、营业收入    | 23,232,300 | 100,570,000 | 109,858,000 | 115,716,000 | 120,635,000 | 124,348,000 | 124,348,000   | 124,348,000 |
| 减：营业成本    | 10,936,261 | 38,359,717  | 93,420,752  | 97,901,919  | 102,604,959 | 107,540,338 | 107,544,191   | 107,544,191 |
| 减：营业税金及附加 | 118,191    | 875,900     | 605,989     | 643,991     | 668,114     | 683,937     | 683,937       | 683,937     |
| 减：营业费用    | 2,260,851  | 4,772,124   | 3,210,788   | 3,347,120   | 3,253,818   | 2,316,035   | 2,316,035     | 2,316,035   |
| 减：管理费用    | 7,149,929  | 16,641,852  | 12,453,087  | 12,685,857  | 12,867,637  | 13,231,737  | 13,370,642    | 13,370,642  |
| 二、营业利润    | 2,767,068  | 39,920,407  | 167,384     | 1,137,113   | 1,240,472   | 575,953     | 433,195       | 433,195     |
| 加：营业外收入   |            |             |             |             |             |             |               |             |

| 项目/年度       | 2016 年剩余期 | 2017 年     | 2018 年      | 2019 年    | 2020 年    | 2021 年   | 2022 年-2049 年 | 2050 年     |
|-------------|-----------|------------|-------------|-----------|-----------|----------|---------------|------------|
| 减：营业外支出     |           |            |             |           |           |          |               |            |
| 三、利润总额      | 2,767,068 | 39,920,407 | 167,384     | 1,137,113 | 1,240,472 | 575,953  | 433,195       | 433,195    |
| 减：所得税费用     | 691,767   | 9,980,102  | 41,846      | 284,278   | 310,118   | 143,988  | 108,299       | 108,299    |
| 四、净利润       | 2,075,301 | 29,940,305 | 125,538     | 852,835   | 930,354   | 431,965  | 324,896       | 324,896    |
| 加：折旧与摊销     | 107,793   | 379,535    | 282,550     | 172,020   | -         | -        | 138,905       | 138,905    |
| 减：资本性支出（更新） | -         | -          | -           | 157,760   | 217,750   | 203,640  | 138,905       | 138,905    |
| 减：营运资金增加    | 1,387,365 | -6,680,942 | 24,024,629  | -470,658  | -89,037   | 345,872  | -             | 5,697,893  |
| 加：营运资金回收    |           |            |             |           |           |          |               | 5,697,893  |
| 加：付息债务的增加   |           |            |             |           |           |          |               |            |
| 五、股东权益现金流量  | 795,729   | 37,000,782 | -23,616,541 | 1,337,753 | 801,641   | -117,547 | 324,896       | -5,372,997 |

#### 4.折现率的确定

##### (1)折现率计算模型

收益折现率采用权益资本成本。为了确定权益资本成本，我们采用资本资产定价模型（CAPM），

计算公式为：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中：  $K_e$  ——权益资本成本

$R_f$  ——目前的无风险报酬率

$R_m$  ——市场回报率

$\text{beta}$  ——权益的系统风险系数

$\text{ERP}$  ——市场超额收益

$R_c$  ——企业特定风险调整系数

##### (2)模型中有关参数的计算过程

###### 1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，本次评估采用国债市场上长期（超过 5 年）国债的到期平均收益率 3.55%作为无风险报酬率。

###### 2) 资本结构及权益的系统风险系数 Beta

通过“同花顺 ifind 情报终端”查询，获取沪、深两地与被评估单位同行业且具有可比性的上市

公司含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式  $\beta_u = \beta_l \div \left[ 1 + (1 - T) \times \frac{D}{E} \right]$ （公式中， $T$  为所得税税率，

$\beta_l$  为含财务杠杆的 Beta 系数,  $\beta_u$  为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数,  $\frac{D}{E}$  为资本结构) 对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数, 具体计算见下表。

| 序号 | 股票代码      | 股票名称   | D                | E                 | Beta<br>(不剔除) | 资本结构<br>(D/E) | T      | Beta<br>(剔除) |
|----|-----------|--------|------------------|-------------------|---------------|---------------|--------|--------------|
| 1  | 600113.SH | 浙江东日   | -                | 4,721,652,000.00  | 1.0435        | 0.00%         | 25%    | 1.0435       |
| 2  | 600306.SH | *ST 商城 | 1,720,000,000.00 | 5,279,251,012.94  | 1.2480        | 32.58%        | 25%    | 1.0029       |
| 3  | 600415.SH | 小商品城   | 3,575,345,456.36 | 50,023,138,277.44 | 1.3660        | 7.15%         | 25%    | 1.2965       |
| 4  | 600738.SH | 兰州民百   | 351,694,800.00   | 3,892,174,104.00  | 1.0419        | 9.04%         | 25%    | 0.9757       |
| 5  | 600790.SH | 轻纺城    | -                | 8,512,057,317.60  | 0.8223        | 0.00%         | 25%    | 0.8223       |
| 6  | 600824.SH | 益民集团   | 530,000,000.00   | 9,275,438,242.40  | 1.1702        | 5.71%         | 25%    | 1.1221       |
| 7  | 600865.SH | 百大集团   | -                | 8,077,879,584.52  | 1.5198        | 0.00%         | 25%    | 1.5198       |
| 8  | 000058.SZ | 深赛格    | 315,000,000.00   | 8,715,585,041.91  | 1.0814        | 3.61%         | 25%    | 1.0529       |
| 9  | 000560.SZ | 昆百大 A  | -                | 12,642,045,515.55 | 1.4625        | 0.00%         | 25%    | 1.4625       |
| 10 | 000861.SZ | 海印股份   | 2,376,666,666.68 | 16,789,504,319.26 | 1.1959        | 14.16%        | 25%    | 1.0811       |
| 11 | 000882.SZ | 华联股份   | 1,452,000,000.00 | 12,321,075,247.47 | 0.7861        | 11.78%        | 25%    | 0.7223       |
| 12 | 002344.SZ | 海宁皮城   | 592,200,000.00   | 17,137,458,692.28 | 1.1594        | 3.46%         | 25%    | 1.1301       |
| 13 | 200058.SZ | 深赛格 B  | 315,000,000.00   | 4,118,757,488.16  | 0.7922        | 7.65%         | 25%    | 0.7492       |
| 平均 |           |        | 863,685,147.93   | 12,423,539,757.19 |               | 6.95%         | 1.0435 | 1.0755       |

通过公式  $\beta_l' = \beta_u \times [1 + (1-t)D/E]$ , 计算平均资本结构下带财务杠杆系数的 Beta 系数。

公司企业所得税税率为 25%

故: 公司 Beta 系数 =  $1.0755 \times [1 + (1-25\%) \times 6.95\%] = 1.1316$

## ② 计算市场的风险溢价

证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标, 我们分别选用上证综指和深证成指为上交所和深交所的股票投资收益的指标, 为了计算股市投资回报率, 我们收集了 1991 年到评估基准日年上述两证交所的年度指数, 分别计算上证综指和深证成指的年收益率。计算结果如下表所示:

市场收益率计算表

| 序号 | 年份   | 深证成指     |         | 上证综指   |         |
|----|------|----------|---------|--------|---------|
|    |      | 年末收盘指数   | 指数收益率   | 年末收盘指数 | 指数收益率   |
| 1  | 1991 | 963.57   |         | 292.75 |         |
| 2  | 1992 | 2,309.77 | 139.71% | 780.39 | 166.57% |
| 3  | 1993 | 2,225.38 | -3.65%  | 833.80 | 6.84%   |
| 4  | 1994 | 1,271.05 | -42.88% | 647.87 | -22.30% |
| 5  | 1995 | 987.75   | -22.29% | 555.28 | -14.29% |
| 6  | 1996 | 3,217.54 | 225.74% | 917.02 | 65.15%  |

| 序号       | 年份        | 深证成指      |            | 上证综指     |         |
|----------|-----------|-----------|------------|----------|---------|
|          |           | 年末收盘指数    | 指数收益率      | 年末收盘指数   | 指数收益率   |
| 7        | 1997      | 4,184.84  | 30.06%     | 1,194.10 | 30.22%  |
| 8        | 1998      | 2,949.31  | -29.52%    | 1,146.69 | -3.97%  |
| 9        | 1999      | 3,369.61  | 14.25%     | 1,366.57 | 19.18%  |
| 10       | 2000      | 4,752.75  | 41.05%     | 2,073.48 | 51.73%  |
| 11       | 2001      | 3,325.66  | -30.03%    | 1,645.97 | -20.62% |
| 12       | 2002      | 2,795.30  | -15.95%    | 1,357.65 | -17.52% |
| 13       | 2003      | 3,479.80  | 24.49%     | 1,497.04 | 10.27%  |
| 14       | 2004      | 3,067.57  | -11.85%    | 1,266.50 | -15.40% |
| 15       | 2005      | 2,863.61  | -6.65%     | 1,161.06 | -8.33%  |
| 16       | 2006      | 6,647.14  | 132.12%    | 2,675.47 | 130.43% |
| 17       | 2007      | 17,700.62 | 166.29%    | 5,261.56 | 96.66%  |
| 18       | 2008      | 6,485.51  | -63.36%    | 1,820.81 | -65.39% |
| 19       | 2009      | 13,699.97 | 111.24%    | 3,277.14 | 79.98%  |
| 20       | 2010      | 12,458.55 | -9.06%     | 2,808.08 | -14.31% |
| 21       | 2011      | 8,918.82  | -28.41%    | 2,199.42 | -21.68% |
| 22       | 2012      | 9,116.48  | 2.22%      | 2,269.13 | 3.17%   |
| 23       | 2013      | 8,121.79  | -10.91%    | 2,115.98 | -6.75%  |
| 24       | 2014      | 11,014.62 | 35.62%     | 3,234.68 | 52.87%  |
| 25       | 2015      | 12,664.89 | 14.98%     | 3,539.18 | 9.41%   |
| 26       | 2016/9/30 | 10,567.58 | -16.56%    | 3,004.70 | -15.10% |
| 算术平均数    |           |           | 25.83%     |          | 19.87%  |
| 几何平均数    |           |           | 10.05%     |          | 9.76%   |
| 深市市值（亿元） |           |           | 219,266.30 |          |         |
| 沪市市值（亿元） |           |           | 265,741.00 |          |         |
| 深市比例     |           |           | 45.21%     |          |         |
| 沪市比例     |           |           | 54.79%     |          |         |
| Rm       |           |           | 9.89%      |          |         |

计算得市场风险报酬率为 9.89%。

故风险溢价=9.89%-3.55%=6.34%

## 2) Rc—企业特定风险调整系数的确定

特定企业风险溢价表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。它反映了被评估单位所处的竞争环境分析，包括外部行业因素和内部企业因素，以揭示被评估单位所在的行业地位，以及具有的优势和劣势。企业未来特有风险主要有：

（i）管理的深度和广度：

企业目前的管理制度与行业龙头公司仍有较大的差距，企业在公司治理结构方面仍需要改善。

随着市场竞争的不断加剧，管理制度体系和组织运行模式也必将日趋复杂，企业管理的难度和工作复杂性将随之增加，对公司的综合经营管理水平也提出了更高的要求，存在决策失控的潜在风险。公司法人治理结构能否切实完善，管理团队的综合管理水平能否适应业务发展的要求，能否建立起适应现代化工业企业运作的管理制度体系和运行模式，都将对中大银泰城公司的未来发展产生较大的影响。而联源的人力资源对战略的支持程度尚有较大的提高空间，缺乏一定的具备综合素质的各类高级技术管理人才，包括高级管理人才、技术带头人、市场营销人才、投融资人才和国际化人才等。

#### （ii）企业规模较小

Banz（1981）和 keim（1983）的各种研究持续地发现，较小的公司（根据股权资本的市场价值）比面临同样风险的较大公司赢得更高的报酬，而风险是根据市场的贝塔系数定义的。小公司补偿额的重要性和持续存在，可以被看作是资产定价模型低估了较小企业的风险的一项证据。近年来，大量的关于小企业规模溢价的缘由及持续性表明，小企业规模溢价不仅存在于美国市场，新兴市场也存在小企业规模溢价。研究表明小企业规模溢价在 1955 年至 1984 年英国大约为 7%，法国为 8.88%，德国为 3%。在 1971 年至 1988 年期间，日本小企业规模溢价则为 5.1%。同时，小企业规模溢价不仅广泛存在于资本市场，且波动性变化较大，有时候甚至持续一段时间出现大企业收益率高过小企业收益率。企业目前规模与参照公司有较大的差距。

综上所述，企业未来经营存在一定的风险，综合考虑计取企业特有风险 2%。

#### 4）折现率的计算

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + Beta \times (R_m - R_f) + R_c \\ &= 3.55\% + 1.1316 \times (9.89\% - 3.55\%) + 2\% \\ &\approx 12.72\% \end{aligned}$$

#### 5. 股东全部权益价值的计算

##### (1) 股东权益现金流价值的计算

股东权益现金流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金净增加额 + 付息债务的净增加额

(2) 根据预测情况，企业自由现金流价值计算如下：

$$P = \sum_{t=1}^5 \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{R_6}{r \times (1+r)^5}$$

式中：

$P$  —— 股东权益现金流价值

$r$  ——折现率

$R_t$  ——第  $t$  年的企业净现金流量

股东权益现金流价值预测表

单位：人民币元

| 项目/年度    | 2016 年剩余期  | 2017 年     | 2018 年      | 2019 年    | 2020 年  | 2021 年   | 2022 年<br>-2049 年 | 2050 年     |
|----------|------------|------------|-------------|-----------|---------|----------|-------------------|------------|
| 股东权益现金流量 | 795,729    | 37,000,782 | -23,616,541 | 1,337,753 | 801,641 | -117,547 | 324,896           | -5,372,997 |
| 折现率      | 12.72%     | 12.72%     | 12.72%      | 12.72%    | 12.72%  | 12.72%   | 12.72%            | 12.72%     |
| 折现期      | 0.125      | 0.75       | 1.75        | 2.75      | 3.75    | 4.75     |                   | 33.75      |
| 折现系数     | 0.9851     | 0.9141     | 0.8110      | 0.7194    | 0.6383  | 0.5662   |                   | 0.0176     |
| 折现额      | 783,873    | 33,822,415 | -19,153,015 | 962,380   | 511,687 | -66,555  | 1,163,776         | -94,565    |
| 现值       | 17,929,996 |            |             |           |         |          |                   |            |

### (3) 非经营性资产、非经营性负债及溢余资产评估价值的计算

根据公司提供的资料以及我们现场调查核实的情况，公司存在溢余资产及非经营性资产，具体如下表：

非经营性资产负债及溢余资产统计表

| 项目      | 账面值           | 性质     | 评估值           |
|---------|---------------|--------|---------------|
| 交易性金融资产 | 26,000,000.00 | 非经营性资产 | 26,000,000.00 |
| 溢余货币资金  | 19,200,000.00 | 溢余资产   | 19,200,000.00 |

### (4) 股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值=股东权益现金流价值+非经营性资产—非经营性负债+溢余资产

$$= 17,929,996.00 + 26,000,000.00 + 19,200,000.00$$

$$= 63,130,000.00 \quad (\text{取整到万元})$$

### (七) 评估结果

经评估，中大银泰城公司的股东全部权益价值为 63,130,000.00 元，与账面所有者权益 25,326,457.01 元相比，评估增值 37,803,542.99 元，增值率为 149.27%。

### (八) 综合分析确定评估结论

采用收益法评估得出的中大银泰城公司在评估基准日的股东全部权益价值为 63,130,000.00 元，采用资产基础法评估得出的中大银泰城公司评估基准日的股东全部权益价值为 25,449,229.78 元，

两者相差 37,680,770.22 元，差异率 148.06%。

以企业提供的资产负债表为基础采用资产基础法评估企业价值，在评估中很难考虑那些未在财务报表上出现的项目如企业的人力资本、管理效率、自创商誉、品牌等，且资产基础法以企业单项资产的再取得成本为出发点，有忽视企业的获利能力的可能性，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值，因此评估人员认为，本次采用收益法的评估结果更适用于本次评估目的，故取收益法的评估结果 63,130,000.00 元为中大银泰城公司有限公司股东全部权益的评估值。

### （九）特殊事项说明

1、我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对实物资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对机器设备的工作环境、运行状况、外观等进行了了解核实，未借用任何质量检测仪器进行设备的质量检测。我们依据委托方提供的资料进行评估，不承担对估价对象的质量进行调查的责任。

2、根据中大银泰城公司与杭州中大圣马置业有限公司（以下简称“中大圣马”）签订的《房屋租赁合同》，中大银泰城公司向中大圣马租入约85695平方米的商业物业，租赁期限为20年，在租赁期满后，中大银泰城公司在同等条件下对租赁房屋拥有优先租赁权。

同时，根据中大银泰城公司与中大圣马签订的《房屋租赁合同》之补充协议：经双方同意，租赁物的租金自第一个租赁年度到第三个租赁年度的租金标准为人民币1元·日·平方米。第四个租赁年度起，租金按如下条件约定：

（1）若租赁物业交付确认后的三年内，中大地产集团与银泰奥特莱斯按照《框架协议》的相关约定，完成中大圣马的股权调整（即由中大地产集团或中大圣马自然人股东向银泰奥特莱斯转让中大圣马股权，使银泰奥特莱斯持有中大圣马的股权比例达到51%），自第四年起每三年在前一周租金标准上递增5%，即第四年至第六年内租金标准为人民币1.05元·日·每平方米，以后以此类推。

（2）如租赁物业交付确认后满三年，中大圣马股权未予调整，或中大圣马股权虽调整但银泰奥特莱斯持有中大圣马股权比例达不到51%的，则第四年开始的租金标准按照届时市场情况由甲乙双方协商确定。

截至评估报告日，中大银泰城公司的股权结构尚未进行变化，且该事项的不确定性，本次收益法评估中未考虑股权变动，故按条件2的租金进行测算。期后，如中大银泰城公司股权结构发生变化将影响评估结果。

3、中大银泰城公司租赁的标的物业对应的土地使用权年限将于2051年3月19日到期，本次预测中大银泰城公司经营期限到2050年12月31日为止。

4、评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

5、根据国有资产管理有关规定，中大银泰城公司提供的2016年9月30日会计报表已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

6、被评估单位已确认不存在账外资产及负债的可能，因此我们没有对可能存在的账外资产及负债进行清查核实和评估。

7、本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑流动性的折价，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

8、本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

9、本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。



## 第二部分 评估说明附件

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日审计报告

附件三、收益法计算表格

附件四、资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日审计报告

附件三、收益法计算表格

附件四、资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

目 录

第一部分、中大房地产集团南昌有限公司评估说明 ..... 1

第二部分、评估说明附件 ..... 25

## 第一部分 中大房地产集团南昌有限公司评估说明

因阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”）摘牌收购中大房地产集团有限公司的部分房地产公司股权，为此委托万邦资产评估有限公司对该经济行为所涉及的部分长期股权投资进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。为确定中大房地产集团南昌有限公司（以下简称“中大南昌公司”）的长期股权投资价值，需对中大南昌公司的股东全部权益价值进行评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对中大南昌公司的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对中大南昌公司的股东全部权益价值进行了评估。现将中大南昌公司的资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、被评估单位概况

#### 1. 企业名称、类型与组织形式

- (1) 名称：中大房地产集团南昌有限公司（以下简称“中大南昌公司”）
- (2) 住所：江西省南昌市青山湖区南昌民营科技园企业服务中心办公大楼二楼
- (3) 法定代表人：唐伟
- (4) 注册资本：伍仟万元整
- (5) 实收资本：伍仟万元整
- (6) 企业性质：其他有限责任公司
- (7) 统一社会信用代码：91360100069745393J
- (8) 发照机关：南昌市市场和质量监督管理局
- (9) 经营范围：房地产开发、销售（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### 2. 企业历史沿革

##### (1) 公司成立时情况

中大南昌公司成立于2013年6月13日，初始注册资本5000万元，成立时股东和出资情况如下：

| 股东名称        | 出资额（万元） | 出资比例  |
|-------------|---------|-------|
| 中大房地产集团有限公司 | 3500    | 70%   |
| 南昌祥杰尔实业有限公司 | 1000    | 20%   |
| 自然人赵海蛟      | 332.50  | 6.65% |
| 自然人李文峰      | 37.50   | 0.75% |
| 自然人马连成      | 10.00   | 0.2%  |
| 自然人汤进荣      | 50.00   | 1.00% |

| 股东名称   | 出资额（万元） | 出资比例  |
|--------|---------|-------|
| 自然人林守雄 | 37.50   | 0.75% |
| 自然人潘文胜 | 32.50   | 0.65% |
| 合 计    | 5000    | 100%  |

截至评估基准日，中大南昌公司注册资本仍为 5000 万元，企业股权结构不变。

### 3. 公司近三年的财务状况主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

| 项目 \ 时间 | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产    | 873,653,510.55   | 1,280,394,370.69 | 1,610,572,018.55 |
| 非流动资产   | 5,518.69         | 671,015.13       | 903,488.74       |
| 资产总计    | 873,659,029.24   | 1,281,065,385.82 | 1,611,475,507.29 |
| 流动负债    | 26,403,032.25    | 807,808,632.91   | 1,589,800,373.47 |
| 非流动负债   | 800,000,000.00   | 450,000,000.00   | 0.00             |
| 负债总计    | 826,403,032.25   | 1,257,808,632.91 | 1,589,800,373.47 |
| 所有者权益   | 47,255,996.99    | 23,256,752.91    | 21,675,133.82    |

近三年的经营业绩主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

| 项目 \ 年度 | 2013 年度       | 2014 年度        | 2015 年度        |
|---------|---------------|----------------|----------------|
| 营业收入    | 0.00          | 0.00           | 258,150,500.00 |
| 营业成本    | 0.00          | 0.00           | 161,077,491.10 |
| 利润总额    | -2,744,003.01 | -16,995,919.01 | 55,025,226.89  |
| 净利润     | -2,744,003.01 | -23,976,604.72 | -1,581,619.09  |

备注：上述 2013 年数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告；2014、2015 年数据经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了立信中联（2016）D-0635 号审计报告。

### 4. 生产经营情况

中大南昌公司主要经营房地产开发和销售，公司目前已开发的项目为“中大青山湖东园”房地产项目。“中大青山湖东园”项目位于南昌市青山湖区青山湖大道，临近风景秀丽的青山湖东岸，距南昌昌北机场 30 分钟车程，距城区火车站约 20 分钟车程，交通十分便利。地块周边有老楼盘香溢花城、御湖国际、当代节能的满庭春、恒大名都、万科青山湖等，新建的有海亮尊严、保利百合、万科等楼盘，生活配套设施齐全。项目总占地面积为 123,214.36 平方米，计容总建筑面积为 308,030.11 平方米，其中住宅面积为 277,800.32 平方米（皆为毛坯住宅），商业面积为 27,256.82 平



平方米（皆为毛坯商业）。项目分为3个地块开发（1号地块，2号地块，3号地块），其中2号地块又分四个标段开发。目前，2号地块1-3标段已经开发完成；2号地块4标段、1号地块和3号地块正在开发。至评估基准日，2号地块1-3标段住宅已售建筑面积共计97852.62平方米，商铺已售建筑面积25.3平方米，车位已售315个。住宅未售建筑面积共计3,207.76平方米；商铺未售建筑面积共计30,741.33平方米；车位未售783.00个。

#### 5. 目前执行的主要会计政策

##### （1）会计制度

执行财政部于2006年2月颁布的企业会计准则及其后颁布的应用指南和解释。

##### （2）会计期间

会计年度采用公历年制，即公历1月1日起至12月31日止。

##### （3）记账原则和计价基础

以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础。

##### （4）记账本位币

人民币。

##### （5）执行的固定资产折旧办法为

年限平均法。

#### 6. 主要税项及税率

主要税项为增值税、营业税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育附加、土地增值税、企业所得税。其中增值税税率为5%、营业税税率为5%、城市维护建设税税率为7%、教育费附加税率为3%、地方教育附加税率为2%、企业所得税税率为25%。

## 二、评估对象和评估范围

评估对象为中大南昌公司的股东全部权益。

评估范围为中大南昌公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括设备类固定资产、递延所得税资产）及流动负债。

评估基准日被评估单位经注册会计师审计后的资产、负债及所有者权益的账面价值分别为1,087,889,650.85元、981,763,256.40元和106,126,394.45元。

具体内容列表如下：

| 金额单位：人民币元 |                  |
|-----------|------------------|
| 项 目       | 账面价值             |
| 流动资产      | 1,086,548,112.82 |
| 非流动资产     | 1,341,538.03     |
| 其中：固定资产   | 503,870.21       |

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| 其中：车辆        | 285,876.92              |
| 电子设备         | 217,993.29              |
| 递延所得税资产      | 837,667.82              |
| <b>资产合计</b>  | <b>1,087,889,650.85</b> |
| 流动负债         | 621,763,256.40          |
| 非流动负债        | 360,000,000.00          |
| <b>负债合计</b>  | <b>981,763,256.40</b>   |
| <b>所有者权益</b> | <b>106,126,394.45</b>   |

中大南昌公司于评估基准日的资产、负债和所有者权益已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计核实。

列入评估范围的主要资产及有关负债等包括货币资金、其他应收款、存货、设备类固定资产等。

### 三、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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。

### 四、评估基准日

评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

### 五、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；

3. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提。被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、健全、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资料进行必要的和有限的抽查验证或分析，但对其准确性不做保证。

5. 本次评估假设企业开发的项目能按计划顺利开发完成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、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内；

6. 假设开发项目在建设过程中按现有的规划、设计文件标准、概预算文件、国家和地方有关收费标准执行，项目费用的支付符合现行的有关合同、协议、文件及有关部门规定的费用标准；

7. 假设开发项目在预测期的收入、成本、费用、税金均在年度内均匀发生。

当这些前提及假设条件因素因未来经济环境发生较大变化等原因改变时，评估人员将不承担由于前提及假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

## 六、评估方法

依据现行资产评估准则的规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法及资产基础法。

市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于无法找到与被评估单位规模相近、生产经营情况相似的股权交易案例以及可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为标的进行的评估方法。中大南昌公司主要从事“中大青山湖东园”项目开发，公司目前无其他新开发项目，待该项目开发完成后，后续能否拿地存在不确定性，故未来收入不能合理预测，故不适宜采用收益法进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。中大南昌各项资产负债权属清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用合理的方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据上述分析，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，确定本次采用资产基础法进行评估。

## 七、资产清查核实情况及评估技术说明

### （一）流动资产评估说明

#### 1. 货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，账面价值为 67,905,570.23 元，其中：现金 4,100.11 元、银行存款 67,901,470.12 元。

##### （1）现金

现金是指存放在财务部出纳处的现金，账面价值为 4,100.11 元。评估人员在财务负责人和出纳员的陪同下，对现金实施了监盘，通过核查评估基准日至盘点日的现金日记账及未记账的收付款凭证倒推至评估基准日的库存数量，经核实账实相符。以经核实后的账面值确认为评估价值。

现金评估价值为 4,100.11 元。

##### （2）银行存款

银行存款账面价值为 67,901,470.12 元，共有 14 个账户，均为人民币账户，分别存在中国银行

总行、中国银行南昌市北京东路支行、中国建设银行南昌高新开发区支行、中国建设银行南昌高新碟子湖支行、招商银行南昌分行铁路支行、中国民生银行南昌沿江支行、北京银行杭州平海支行、江西银行南昌八一支行及华夏银行南昌分行。

评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，对各账户余额进行了函证，并获得回函确认，经核实未发现影响所有者权益的大额未达账项。以经核实后的账面值确认评估价值。

银行存款评估价值为 67,901,470.12 元。

货币资金评估价值为 67,905,570.23 元，包括现金 4,100.11 元，银行存款 67,901,470.12 元。

## 2. 预付款项

预付款项账面价值 703,445.67 元，主要为预付工程款、水电费等，评估人员查阅了相关付款凭证等原始凭证及明细账和总账，账账、账表相符。经核实，预付款项属正常业务，对方单位为经常往来客户，所对应的权利，评估人员已核实相关付款凭证予以确认，期后能够实现其相应的权益，以经核实的账面值确认评估值。

预付款项评估价值 703,445.67 元。

## 3. 其他应收款

其他应收款账面价值 24,707,772.41 元，其中账面余额 28,058,443.68 元，坏账准备 3,350,671.27 元；账龄在 1 年以内的 7,140,569.45 元，占 25.45%；账龄 1-2 年的 14,597,114.84 元，占 52.02%；账龄 2-3 年的 1,914,726.05 元，占 6.82%；账龄 3 年以上的 4,406,033.34 元，占 15.70%。其他应收款主要为公司应收的往来款、保证金、备用金等。

坏账准备按账龄分析法提取，即账龄在 1 年以内的坏账准备提 0.5%、1-2 年提 5%、2-3 年提 20%、3 年以上提 50%，关联方款项不计提坏账准备。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。经核无误。经分析，其他应收款期末余额属正常款项，未发现款项无法收回形成坏账的情形，以经核实的账面余额确认为评估价值。坏账准备按零值计算。

其他应收款评估价值为 28,058,443.68 元，评估增值 3,350,671.27 元，增值率为 13.56%。

## 4. 存货

存货账面价值为 974,122,102.06 元，其中开发产品 332,673,627.10 元，开发成本 641,448,474.96 元。

### (1) 开发产品

账面价值为 332,673,627.10 元，其中账面余额 332,673,627.10 元，存货跌价准备 0.00 元。开发产品系已开发完成的“中大青山湖东园”房地产项目二号地块的 1-3 标段住宅、沿街住宅底商和地下

车位。具体包括 1-5 幢、7-20 幢住宅及 1 幢、7 幢、8 幢住宅底商。

“中大青山湖东园”项目位于南昌市青山湖区青山湖大道，临近风景秀丽的青山湖东岸，距南昌昌北机场 30 分钟车程，距城区火车站约 20 分钟，交通十分便利。地块周边有老楼盘香溢花城、御湖国际、当代节能的满庭春、恒大名都、万科青山湖等，新建的有海亮尊严、保利百合、万科等楼盘，生活配套设施齐全。项目总占地面积为 123,214.36 平方米，计容总建筑面积约为 308,030.11 平方米，其中住宅面积约为 277,800.32 平方米（皆为毛坯住宅），商业面积约为 27,256.82 平方米（皆为毛坯商业）。项目分为 3 个地块开发（1 号地块，2 号地块，3 号地块），其中 2 号地块又分四个标段开发。目前，2 号地块 1-3 标段已经开发完成，账列开发产品；2 号地块 4 标段、1 号地块和 3 号地块正在开发，账列开发成本。2 号地块 1-3 标段住宅已售建筑面积共计 97852.62 平方米，商铺已售建筑面积 25.3 平方米，车位已售 315 个。住宅未售建筑面积共计 3,207.76 平方米；商铺未售建筑面积共计 30,741.33 平方米；车位未售 783.00 个。

由于 2 号地块 1-3 标段项目已经完工，且企业对尚需支付的工程成本已暂估入账，故本次对开发产品采用以下方法进行评估：对于可出售的房源，以预计可实现售价扣除销售管理费用、税金及附加、土地增值税、企业所得税及适当利润（对于已签订售房合同而尚未办理交房手续的，因其实际已销售，故不再扣减利润）后的金额确认为可售房源的评估值。计算公式为：

评估值=预计可实现售价-销售管理费用-营业税金及附加-土地增值税-适当利润

#### 1) 预计可实现售价的确定。

①对于已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，根据委托方提供的销售合同或销售部门记录，确定房产预计可实现售价；

②对于其他尚未销售房产，根据委托方提供的最新销售定价、最近售价情况、周围类似房地产市场调查情况，综合分析确定房产预计可实现售价。

#### 2) 销售管理费用的确定

销售管理费用主要为广告费、销售人员工资等费用和管理人员工资等管理费用，考虑到目前的房地产市场行情，参照目前的房地产行业的销售费用支出水平并结合公司的规模等实际状况，按销售收入的一定比例计取，其中对于基准日前已经签订合同的未售房源，评估时不再扣除销售费用。

#### 3) 税金及附加

根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入

试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，该房产项目二号地块适用简易计税方法，即：简易计税方法的应纳税额，是指按照销售额和增值税征收率计算的增值税额，不得抵扣进项税额。本次评估中对于开发产品均按简易征收增值税考虑，对于企业在 4 月份实际缴纳的营业税部分金额，在开发成本中予以考虑。城建税、教育费附加和地方教育附加按照应交营业税额的 7%、3%、2%，印花税按照预计收入的 0.5%。

#### 4) 土地增值税

评估中假设该项目直至销售完毕进行土地增值税清算，土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算征收。“中大青山湖东园”项目尚未进行土地增值税清算，本次开发产品测算中，对于普通住宅的土地增值税按照预计收入的 0.7%预缴，非普通住宅和车位的土地增值税按照预计收入的 1.5%预缴，对于商铺按 3%预缴。在开发成本测算时，再对土地增值税进行清算考虑。

#### 5) 企业所得税

经对公司存量房产的收入、相关税费和成本的计算分析，“中大青山湖东园”项目的待售房产的所得税为不含税销售收入的 6.97%。

#### 6) 适当利润的扣减

参照目前的房地产行业的销售利润水平并结合本项目的销售状况，对于基准日前未售房产，本次评估考虑按收入的一定比例扣减适当利润，上述利润率根据产成品去化周期等因素综合确定；对于基准前已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，不考虑扣减利润。

青山湖东园项目评估过程计算表

| 序号 | 项目       | 计算公式              | 比例               | 金额             |
|----|----------|-------------------|------------------|----------------|
| 1  | 预计销售金额   |                   |                  | 212,832,863.00 |
| 2  | 销售管理费用   | 1×销售管理费用率         | 1%或 3%           | 15,669,204.00  |
| 3  | 营业税金及附加  | 1/(1+5%)×营业税金及附加率 |                  | 34,150,064.00  |
| 4  | 预缴的土地增值税 | 1/(1+5%)×预缴税率     | 0.7%/1.5%<br>/3% | 8,748,543.00   |
| 5  | 所得税      | 按实际匡算 6.97%交所得税   |                  | 42,128,462.00  |
| 6  | 适当利润     |                   |                  | 19,077,918.00  |
| 7  | 评估价值     | 7=1-2-3-4-5-6     |                  | 514,851,800.00 |

开发产品评估价值为 514,851,800.00 元，比账面成本 332,673,627.10 元增值 182,178,172.90 元，增值率为 54.76 %。

#### (2) 开发成本

账面价值为 641,448,474.96 元，其中账面余额 641,448,474.96 元，存货跌价准备 0.00 元。系“中大青山湖东园”项目 2 号地块 4 标段（具体为：6 幢、21 幢、22 幢）、1 号地块和 3 号地块未开发完成的在建项目所发生的成本。

正在开发的房地产项目账面成本由土地取得费用、前期费用、基础配套工程费用、建安工程费用、开发间接费用和预备费等组成。“中大青山湖东园”项目 2 号地块 4 标段和 3 号地块正在进行主体施工，1 号地块已通过规划行政审批，尚未开工建设。

在开发项目的具体建筑物业类型以及面积情况见下表：

单位：平方米

| 序号 | 建设项目名称   | 住宅        | 商业        | 储藏室 | 车库（车位）    | 备注 |
|----|----------|-----------|-----------|-----|-----------|----|
| 1  | 1 号地块    | 40,093.71 | 24,027.88 | /   | 19,316.27 |    |
| 2  | 2 号地块四标段 | 51,229.16 | /         | /   | 13,689.17 |    |
| 3  | 3 号地块    | 57,490.38 | /         | /   | 10,430.00 |    |

根据资料搜集、评估目的等情况，本次采用动态假设开发法进行评估，即将评估对象在开发过程中预期各年销售收入扣减开发成本支出、销售管理费用、税费等后的现金流通过适当的折现率予以折现后的现值累加所得的净现值作为评估对象的评估值的方法。计算公式为：

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

其中：R<sub>i</sub>：项目产生的各年现金流

各年现金流=年销售收入—开发成本支出—销售税金—销售管理费用支出—土地增值税—所得税

i：折现率

n：后续房地产项目开发所需的时间

具体计算过程如下：

#### 1) 项目情况

“中大青山湖东园”项目位于南昌市青山湖区青山湖大道，临近风景秀丽的青山湖东岸，距南昌昌北机场 30 分钟车程，距城区火车站约 20 分钟，交通十分便利。地块周边有老楼盘香溢花城、御湖国际、当代节能的满庭春、恒大名都、万科青山湖等，新建的有海亮尊严、保利百合、万科等楼盘，生活配套设施齐全。项目总占地面积为 123,214.36 平方米，计容总建筑面积约为 308,030.11 平方米，其中住宅面积约为 277,800.32 平方米（皆为毛坯住宅），商业面积约为 27,256.82 平方米（皆为毛坯商业）。项目分为 3 个地块开发（1 号地块，2 号地块，3 号地块），其中 2 号地块又分四个标段开发（1 标段：1 幢、2 幢、3 幢；2 标段：4 幢、5 幢、19 幢、20 幢；3 标段：7—18 幢；4 标段：6 幢、21 幢、22 幢）。目前，2 号地块 1-3 标段已经开发完成，账列开发产品；2 号地块 4 标段、1 号地块和 3 号地块正在开发，账列开发成本。2 号地块 1-3 标段住宅已售建筑面积共计

97852.62 平方米，商铺已售建筑面积 25.3 平方米，车位已售 315 个。毛坯住宅未售建筑面积共计 3,207.76 平方米；商铺未售建筑面积共计 30,741.33 平方米；车位未售 783.00 个，该部分房产已经达到完工交付条件，部分业主已经入住。2 号地块 4 标段 6 幢、22 幢毛坯住宅取得商品房预售许可证，目前正在预售，预计 2017 年初可以完工交付。2 号地块 4 标段 21 幢和 3 号地块 23 幢、24 幢、26 幢、27 幢毛坯住宅正在进行主体施工，预计 2017 年可以陆续完工交付。1 号地块尚未开工建设，但规划资料已获行政单位审批。

截至评估基准日，“中大青山湖东园”项目已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、建筑工程施工许可证及预售许可证（部分），预售面积为 34,764.8 平方米，具体权证办理情况如下：

① 国有土地使用证

| 序号 | 土地权证编号                    | 土地座落                              | 土地面积 (m <sup>2</sup> ) | 土地用途          | 取得日期             | 备注    |
|----|---------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------|------------------|-------|
| 1  | 赣（2016）南昌市不动产权第 1000172 号 | 青山湖北大道以东，民强路以北，15 米规划路以西，涂黄农民公寓以南 | 32,397.85              | 商务金融用地/城镇住宅用地 | 2011 年 11 月 18 日 | 1 号地块 |
| 2  | 赣（2016）南昌市不动产权第 1000274 号 | 民强路以北，15 米规划路以东，民营大道以西，新科路以南      | 73,816.79              | 商务金融用地/城镇住宅用地 | 2011 年 11 月 18 日 | 2 号地块 |
| 3  | 赣（2016）南昌市不动产权第 1000076 号 | 民营大道以东，新科路以南，科技大道以西               | 16,466.89              | 城镇住宅用地        | 2011 年 11 月 18 日 | 3 号地块 |

② 建设工程规划许可证

| 序号 | 建设工程规划许可证号            | 建设单位          | 项目名称               | 建设规模 (m <sup>2</sup> ) |
|----|-----------------------|---------------|--------------------|------------------------|
| 1  | 建字第 360100201400403 号 | 中大房地产集团南昌有限公司 | 中大青山湖东园 2#地块 6#楼   | 20,883.19              |
| 2  | 建字第 360100201400404 号 | 中大房地产集团南昌有限公司 | 中大青山湖东园 2#地块 21#楼  | 17,155.45              |
| 3  | 建字第 360100201400405 号 | 中大房地产集团南昌有限公司 | 中大青山湖东园 2#地块 22#楼  | 16,573.69              |
| 4  | 建字第 360100201300381 号 | 中大房地产集团南昌有限公司 | 中大青山湖东园 2#地块地下室    | 55,353.00              |
| 5  | 建字第 360100201500829 号 | 中大房地产集团南昌有限公司 | 中大青山湖东园地 3#地块 23#楼 | 8,038.4                |
| 6  | 建字第 360100201500830 号 | 中大房地产集团南昌有限公司 | 中大青山湖东园地 3#地块 24#楼 | 8,343                  |
| 7  | 建字第 360100201500831 号 | 中大房地产集团南昌有限公司 | 中大青山湖东园地 3#地块 26#楼 | 28,338.47              |



| 序号 | 建设工程规划许可证号            | 建设单位          | 项目名称              | 建设规模 (m <sup>2</sup> ) |
|----|-----------------------|---------------|-------------------|------------------------|
| 1  | 建字第 360100201400403 号 | 中大房地产集团南昌有限公司 | 中大青山湖东园 2#地块 6#楼  | 20,883.19              |
| 8  | 建字第 360100201500832 号 | 中大房地产集团南昌有限公司 | 中大青山湖东园 3#地块 27#楼 | 14,277.44              |
| 9  | 建字第 360100201500834 号 | 中大房地产集团南昌有限公司 | 中大青山湖东园 3#地块地下室   | 10,430.00              |
| 10 | 建字第 360100201500833 号 | 中大房地产集团南昌有限公司 | 中大青山湖东园 3#地块门卫    | 5.73                   |

## ③建筑工程施工许可证

| 序号 | 施工许可证号                     | 建设单位          | 工程名称                               | 建设规模      | 设计单位             | 施工单位         | 监理单位            | 开工日期       |
|----|----------------------------|---------------|------------------------------------|-----------|------------------|--------------|-----------------|------------|
| 1  | 洪建委施字 360101201502100101 号 | 中大房地产集团南昌有限公司 | 青山湖东园 2#地块 6#、21#、22#楼、地下室、垃圾站和门卫  | 61,849.05 | 广州宝贤华翰建筑设计工程有限公司 | 中厦建设集团有限公司   | 江西省兴赣建设监理咨询有限公司 | 2014/12/1  |
| 2  | 洪建委施字 360101201601080201 号 | 中大房地产集团南昌有限公司 | 青山湖东园 3#地块 23#、24#、26#、27#楼、地下室、门卫 | 69,433    | 广州宝贤华翰建筑设计工程有限公司 | 浙江杰立建设集团有限公司 | 江西省兴赣建设监理咨询有限公司 | 2015/12/15 |

## ④商品房预售证

| 序号 | 预售证号                  | 项目名称              | 用途性质 | 境内 预售建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |
|----|-----------------------|-------------------|------|-----------------------------|
| 1  | (2015) 洪房预售证第 26188 号 | 中大青山湖东园 2#地块 6#楼  | 住宅   | 18,711.04                   |
| 2  | (2016) 洪房预售证第 27052 号 | 中大青山湖东园 2#地块 22#楼 | 住宅   | 16,053.76                   |

## 2) 当地房地产市场分析

国家统计局发布 11 月 70 个大中城市及 11 月下半月一线和热点二线城市住宅销售价格变动情况。统计数据显示, 11 月南昌新建商品住宅价格环比上涨 0.3%, 同比上涨 15.7%, 环比涨幅在 70 个大中城市排第 51 位。在二手房方面, 南昌房价环比上涨 0.2%, 同比上涨 12%。10 月南昌新建商品住宅价格环比上涨 1.1%, 同比上涨 15.9%; 二手房价格环比上涨 0.5%, 同比上涨 12.4%。这意味着, 11 月南昌一手房和二手房价格虽延续上涨趋势, 但环比、同比涨幅均有所回落。南昌市房产实施调控政策以来, 房价走势明显趋稳, 调控措施的出台对过热的房地产市场起到明显的降温作用。

## 3) 销售收入的确定

列入开发成本的为“中大青山湖东园”项目的 2 号地块 4 标段毛坯住宅，6 幢、22 幢取得商品房预售许可证，目前正在预售，预计 2017 年初可以完工交付。2 号地块的 21 幢，3 号地块 23 幢、24 幢、26 幢和 27 幢正在进行主体施工，未取得商品房预售许可证，预计 2017 年可以陆续完工交付。1 号地块尚未开工建设，但规划资料已获行政单位审批。

评估人员根据公司的销售计划、并了解了南昌市目前的房地产市场状况，预计楼盘的销售进度如下表：

单位：平方米

| 销售开始时间     | 类型                                   | 面积 | 2016 年<br>剩余期 | 2017 年<br>度 | 2018 年<br>度 | 2019 年<br>度 | 2020 年<br>度 | 合计        |
|------------|--------------------------------------|----|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 2015 年 9 月 | 6#楼高层毛坯住宅                            | M2 |               | 3,116.70    |             |             |             | 3,116.70  |
| 未开始        | 21#楼高层毛坯住宅                           | M2 |               | 13,171.49   | 3,292.87    |             |             | 16,464.36 |
| 2016 年 3 月 | 22#楼高层毛坯住宅                           | M2 |               | 8,018.87    | 890.99      |             |             | 8,909.86  |
| 2015 年 9 月 | 2 号车位地下车位                            | 个  |               | 178         | 143         | 36          |             | 357       |
| 未开始        | 3 号地块 23#、24#、<br>26#、27#<br>楼高层毛坯住宅 | M2 |               | 34,107.73   | 22,738.49   |             |             | 56,846.22 |
| 未开始        | 3 号地块地下车位                            | 个  |               | 149         | 120         | 30          |             | 299       |
| 未开始        | 1 号地块高层毛坯住宅                          | M2 |               | 4,787.12    | 7,180.68    | 3,989.27    |             | 15,957.07 |
| 未开始        | 1 号地块毛坯花园洋房                          | M2 |               | 7,240.99    | 10,861.49   | 6,034.16    |             | 24,136.64 |
| 未开始        | 1 号地块商铺                              | M2 |               | 0.00        | 3,274.17    | 3,741.91    | 2338.7      | 9,354.78  |
| 未开始        | 1 号地块办公房                             | M2 |               | 0.00        | 4,401.93    | 5,869.24    | 4401.93     | 14,673.10 |
| 未开始        | 1 号地块地下车位                            | 个  |               | 95          | 143         | 143         | 95          | 476       |

经评估人员与被评估单位销售部人员对待估项目所在地区同类用途物业香溢花城、御湖国际、当代节能的满庭春、恒大名都、万科青山湖等楼盘的销售价格进行了调查，通过对地理位置、项目规模、交通状况、周边配套、建筑风格、装修标准及用材、园区绿化及配套物业管理等因素的综合分析比较，并结合中大普升项目的预期定价以及实际销售状况，按以下原则确定预计售价：

①对于已签订合同或已约定售价的房产，根据公司提供的销售合同或销售部门记录，确定房产预计可实现售价；

②对于其他尚未约定售价的房产，根据公司提供的最新销售定价、最近售价情况、周围类似房产市场调查情况，综合分析确定毛坯高层住宅均价在 1200-12500 元/平方米之间，一号地块花园洋房预计均价 16500 元/平方米，1 号地块商铺均价 28500 元/平方米，1 号地块办公楼均价 12000 元/平方米。

各年预计销售现金流入见下表：

| 类型        | 项目           | 2016 年剩余期 | 2017 年度   | 2018 年度   | 2019 年   | 2020 年   |
|-----------|--------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| 2 号地块高层住宅 | 销售面积 (平方米)   |           | 24,307.06 | 4,183.86  |          |          |
|           | 销售单价 (元/平方米) |           | 12,000    | 12,000    |          |          |
| 2 号地块地下车位 | 销售数量 (个)     |           | 178       | 143       | 36       |          |
|           | 销售单价 (元/个)   |           | 145,450   | 145,450   | 145,450  |          |
| 3 号地块高层住宅 | 销售面积 (平方米)   |           | 34,107.73 | 22,738.49 |          |          |
|           | 销售单价 (元/平方米) |           | 12,000    | 12,000    |          |          |
| 3 号地块地下车位 | 销售数量 (个)     |           | 149       | 120       | 30       |          |
|           | 销售单价 (元/个)   |           | 145,450   | 145,450   | 145,450  |          |
| 1 号地块高层住宅 | 销售面积 (平方米)   |           | 4,787.12  | 7,180.68  | 3,989.27 |          |
|           | 销售单价 (元/平方米) |           | 12,500    | 12,500    | 12,500   |          |
| 1 号地块花园洋房 | 销售面积 (平方米)   |           | 7,240.99  | 10,861.49 | 6,034.16 |          |
|           | 销售单价 (元/平方米) |           | 16,500    | 16,500    | 16,500   |          |
| 1 号地块商铺   | 销售面积 (平方米)   |           | 0.00      | 3,274.17  | 3,741.91 | 2,338.70 |
|           | 销售单价 (元/平方米) |           |           | 28,500    | 28,500   | 28,500   |
| 1 号地块办公楼  | 销售面积 (平方米)   |           | 0.00      | 4,401.93  | 5,869.24 | 4,401.93 |
|           | 销售单价 (元/平方米) |           |           | 12,000    | 12,000   | 12,000   |
| 1 号地块地下车位 | 销售数量 (个)     |           | 95        | 143       | 143      | 95       |
|           | 销售单价 (元/个)   |           | 145,450   | 145,450   | 145,450  | 145,450  |
|           | 金额合计 (万元)    |           | 94,185    | 79,712    | 35,682   | 13,332   |

#### 4) 开发成本支出的确定

根据评估对象现状,要建成一个完整可售的楼盘,必须经过由土地取得、建安工程和配套建设三个阶段。期间发生的费用概括有土地取得成本、前期勘察设计、可行性研究费用,临时三通一平费用,土建安装及附属工程费用,室外工程、绿化建设费用,管理费等。上述费用经归类,可分为土地成本、建安成本及其他费用(不含利息、税费)等内容。根据项目的施工进度计划估算的各年开发成本支出如下表:

单位: 万元

| 项目          | 即期发生   | 2016 年剩余期 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
|-------------|--------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| (一) 开发成本及税金 | 65,517 | 4,365     | 23,164 | 17,166 | 39,329 | 26,159 | 1,738  | 1,069  | 980    |
| 1、建设投资      | 年份     | 36,786    | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
|             | 土地费用   | 1,234     | 138    | 404    | 264    | 228    | 94     | 47     | 25     |
|             | 基础设施   | 2,119     | 552    | 1,805  | 1,243  | 1,095  | 437    | 208    | 124    |
|             | 前期工程费  | 23,251    | 3,393  | 11,753 | 8,331  | 7,454  | 2,954  | 1,368  | 833    |
|             | 开发间接费  | 464       | 157    | 510    | 340    | 264    | 98     | 49     | 39     |
|             | 预备费    | 291       | 125    | 573    | 448    | 407    | 153    | 66     | 48     |

## 5) 土地增值税预缴、所得税预征、销售税金预缴、销售费用、管理费用

目前房地产项目实行按预收房款预征土地增值税、收的税、营业税。其中土地增值税其中普通住宅的土地增值税按照预计收入的 0.7%预缴，非普通住宅和车位的土地增值税按照预计收入的 1.5%预缴，对于商铺按 3%预缴；所得税预征率为按预收房款的 15%作为利润计算缴纳所得税；增值税按照销售预收房款的不含税价的 5%缴纳，地方费附加按照增值税的 1%征收。该项目企业自行销售，通过分析公司以往标段的销售费用支出约占销售收入的 2%，故销售费用率按 2%确定。管理费用包括开发过程中项目公司所需发生的管理人员工资、办公费用、业务招待费等相关费用，根据项目公司以往标段的管理费用支出约占销售收入的 1%，故管理费用率按 1%确定。上述三项费用的各年支出如下表：

单位：万元

| 项目         | 合计     | 即期发生  | 2016 年剩<br>余期 | 2017  | 2018  | 2019   | 2020   |
|------------|--------|-------|---------------|-------|-------|--------|--------|
| 2、销售费用(2%) | 4,462  | -     | -             | 1,883 | 1,595 | 717    | 267    |
| 3、管理费用(1%) | 2,236  | -     | -             | 942   | 797   | 364    | 133    |
| 4、销售相关税费   | 16,525 | 1,221 | -             | 4,626 | 3,285 | 1,092  | 6,301  |
| 5、土地增值税    | 45,112 | 151   | -             | 668   | 863   | 27,708 | 15,722 |
| (二) 所得税    | 17,920 | 794   | -             | 3,230 | 2,638 | 5,299  | 5,959  |

## 6) 土地增值税的清算

按照规定，房地产开发公司在项目全部完工后或分期开发项目完工后应对土地增值税进行清算，测算增值额，从而按土地增值税税法规定的税率测算应交纳的土地增值税款。土地增值税清算的计算步骤如下：

①增值额=转让房地产收入—扣除项目金额

②增值额与扣除项目之比=增值额÷扣除项目金额×100%

③土地增值税税额=增值额×适用税率—扣除项目金额×速算扣除系数

土地增值税采取四级超率累进税率，具体标准如下：

| 级数 | 土地增值额                     | 税率（%） | 速算扣除系数 |
|----|---------------------------|-------|--------|
| 1  | 增值额未超过扣除项目金额 50%的部分       | 30    | 0      |
| 2  | 增值额超过扣除项目金额 50%未超过 100%的  | 40    | 5%     |
| 3  | 增值额超过扣除项目金额 100%未超过 200%的 | 50    | 15%    |
| 4  | 增值额超过扣除项目金额 200%的部分       | 60    | 35%    |

其中普通住宅增值率未超出 20%的，免缴土地增值税。（江西省普通住宅的认定标准主要为：面积 144 平方米以下，小区建筑容积率 1.0 以上，售价不超过同级别土地上住房平均交易价格的 1.2 倍。）

评估人员对项目区分为普通住宅（面积小于 144 平方米的住宅）和非普通住宅（面积大于 144 平方米的住宅、商铺、车库及库房）进行整体土地增值税测算，经测算该项目土地增值税详见下表：

单位：万元

| 年份    |        | 即期  | 2016 年剩<br>余期 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 |
|-------|--------|-----|---------------|--------|--------|--------|--------|
| 项目    | 合计     |     |               |        |        |        |        |
| 土地增值税 | 45,112 | 151 | -             | 668    | 863    | 27,708 | 15,722 |

#### 7) 所得税的清算

每年预缴的所得税费用按照 15%的预计毛利扣减营业税金及附加费用后，在乘以相应所得税率。

税前利润=销售收入-销售成本-销售税金及附加-土地增值税-其他税费-销售费用-管理费用

所得税清算值=税前利润×所得税率

具体计算如下：

单位：万元

| 年份  |        | 即期  | 2016 年剩<br>余期 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 |
|-----|--------|-----|---------------|--------|--------|--------|--------|
| 项目  | 合计     |     |               |        |        |        |        |
| 所得税 | 17,920 | 794 | -             | 3,230  | 2,638  | 5,299  | 5,959  |

#### 7) 各年度现金流汇总

各年度现金流汇总见下表：

单位：万元

| 项目          |        | 合计      | 基准日    | 即期发生   | 2016 年剩<br>余期 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
|-------------|--------|---------|--------|--------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 一、现金流入      |        | 245,604 | -      | 22,693 | -             | 94,185 | 79,712 | 35,682 | 13,332 | -      | -      | -      |
| 1、销售收入      |        | 245,604 | -      | 22,693 | -             | 94,185 | 79,712 | 35,682 | 13,332 | -      | -      | -      |
| 一地块销售收入     |        | 245,604 | -      | 22,693 | -             | 94,185 | 79,712 | 35,682 | 13,332 | -      | -      | -      |
| 二、现金流出      |        | 197,407 | 64,145 | 66,311 | 4,365         | 26,394 | 19,804 | 44,628 | 32,118 | 1,738  | 1,069  | 980    |
| (一) 开发成本及税金 |        | 179,487 | 64,145 | 65,517 | 4,365         | 23,164 | 17,166 | 39,329 | 26,159 | 1,738  | 1,069  | 980    |
| 1、建设投资      | 土地费用   | 36,786  | 36,786 | 36,786 | -             | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
|             | 前期工程费  | 2,456   | 1,234  | 1,234  | 138           | 404    | 264    | 228    | 94     | 47     | 25     | 22     |
|             | 基础设施   | 7,694   | 2,119  | 2,119  | 552           | 1,805  | 1,243  | 1,095  | 437    | 208    | 124    | 111    |
|             | 建安工程费用 | 60,117  | 23,251 | 23,251 | 3,393         | 11,753 | 8,331  | 7,454  | 2,954  | 1,368  | 833    | 780    |
|             | 开发间接费  | 1,943   | 464    | 464    | 157           | 510    | 340    | 264    | 98     | 49     | 39     | 22     |
|             | 预备费    | 2,156   | 291    | 291    | 125           | 573    | 448    | 407    | 153    | 66     | 48     | 45     |
| 2、销售费用(2%)  |        | 4,462   | -      | -      | -             | 1,883  | 1,595  | 717    | 267    | -      | -      | -      |
| 3、管理费用(1%)  |        | 2,236   | -      | -      | -             | 942    | 797    | 364    | 133    | -      | -      | -      |
| 4、销售相关税费    |        | 16,525  | -      | 1,221  | -             | 4,626  | 3,285  | 1,092  | 6,301  | -      | -      | -      |

| 项目      | 合计     | 基准日    | 即期发生    | 2016 年剩余期 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年  | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
|---------|--------|--------|---------|-----------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|
| 5、土地增值税 | 45,112 | -      | 151     | -         | 668    | 863    | 27,708 | 15,722  | -      | -      | -      |
| (二) 所得税 | 17,920 | -      | 794     | -         | 3,230  | 2,638  | 5,299  | 5,959   | -      | -      | -      |
| 三、净现金流量 | 48,197 | 64,145 | -43,618 | -4,365    | 67,791 | 59,908 | -8,946 | -18,786 | -1,738 | -1,069 | -980   |

### 8) 折现率的确定

在房地产开发项目评估中，评估值对应的是项目的净收益，对应的折现率我们采用无风险报酬率加风险报酬率的模型。基本公式如下：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率我们采用国债收益率，截至评估基准日，国债市场上长期（超过 5 年）国债的平均到期年收益率为 3.55%。

风险报酬率由行业风险报酬率和项目个别风险报酬率组成，其中行业风险报酬率参考 2015 年《企业绩效评价标准值》房地产开发行业相关指标确定为 8%；由于公司项目开发周期较短、地理位置较佳，但是受到目前国家宏观调控政策及银行资金贷款政策的影响，仍然具有一定的风险，综合考虑取项目个别风险报酬率为 1%。

则最终确定年折现率为 12.55%。

### 9) 项目评估值的确定

根据公式： $P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$  将各年的净现金流计算折现并累加即可得出评估对象的评估值，

评估项目的评估值为万元，具体见下表：

| 项目      | 合计      | 基准日    | 即期发生    | 2016 年剩余期 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年  | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
|---------|---------|--------|---------|-----------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|
| 三、净现金流量 | 48,197  | 64,145 | -43,618 | -4,365    | 67,791 | 59,908 | -8,946 | -18,786 | -1,738 | -1,069 | -980   |
| 四、年折现率  | -       | -      | -       | 12.55%    | 12.55% | 12.55% | 12.55% | 12.55%  | 12.55% | 12.55% | 12.55% |
| 折现期     | -       | -      | -       | 0.13      | 0.75   | 1.75   | 2.75   | 3.75    | 4.75   | 5.75   | 6.75   |
| 五、净现值   | 42,044  | 64,145 | -43,618 | -4,299    | 62,038 | 48,712 | -6,462 | -12,058 | -991   | -837   | -441   |
| 存货评估值   | 106,189 |        |         |           |        |        |        |         |        |        |        |

### 10) 开发成本评估结果

开发成本评估价值为 1,061,890,000.00 元，评估增值 420,441,525.04 元，增值率为 65.55 %。

存货评估价值为 1,576,741,800.00 元，评估增值 602,619,697.94 元，增值率为 61.86%。

### 5. 其他流动资产

其他流动资产账面价值为 19,109,222.45 元，系预缴的增值税、营业税、土地增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。评估人员核对了相关税单及凭证，经核无误，预缴税款可以在期后冲抵，故以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他流动资产评估价值为 19,109,222.45 元。

### 6. 流动资产评估结论及其分析

流动资产账面价值为 1,086,548,112.82 元，评估价值为 1,692,518,482.03 元，评估增值

605,970,369.21 元，增值率为 55.77 %（详见流动资产评估汇总表、明细表）。

## （二）非流动资产评估说明

### 1. 设备类固定资产

#### （1）评估对象概况

列入评估范围的设备类固定资产包括运输设备 1 辆、电子设备 48 台（套）。具体情况如下表：

| 序号 | 项 目          | 数量 | 账面原值       | 账面净值       |
|----|--------------|----|------------|------------|
| 1  | 固定资产----车辆   | 1  | 404,364.00 | 285,876.92 |
| 2  | 固定资产----电子设备 | 50 | 344,997.00 | 217,993.29 |
|    | 总 计          | 51 | 749,361.00 | 503,870.21 |
|    | 减：减值准备       |    | 0.00       | 0.00       |
|    | 合 计          | 51 | 749,361.00 | 503,870.21 |

列入本次评估范围的设备分布在公司办公场所内，其中电子设备 50 台（套）、运输设备 1 辆，主要为电脑、打印机、空调等办公设备。委估设备购置时间主要在公司成立后陆续购置，固定资产账面原值主要为设备的购置费。经评估人员现场查看了解，列入评估范围的设备总体状况较好，能够满足办公需要。

#### （2）评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定以重置成本法为主的评估方法，采用重置成本法进行评估是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，或在确定综合成新率的基础上，计算机器设备评估价值的一种评估方法。本次评估采用的基本计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

#### 1) 重置价值的确定

##### ① 电子设备重置价值的确定

本次评估对象主要为电脑、复印机、空调等电子设备，因该类设备所需的安装调试费、运输费用均含在设备购置费中，因此重置价值即为设备市场购置价格。评估人员依据被评估单位提供的设备评估明细表所列的设备型号、规格、数量，收集近期设备出厂购置价格资料，对设备进行电话询价，确定出本次评估设备的购置价格，即设备重置价值。

##### ② 车辆重置价值的确定

车辆通过市场询价取得购置价，再加上车辆购置税及其他费用作为其重置价值，其中车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》和《车辆购置税征收管理办法》规定，按计税依据的 10%确定，其他费用主要为车检费、办照费等。其公式如下：

重置价值=车辆购买价格（不含进项税）+车辆购置税+其他费用

## 2) 成新率的确定

### ① 电子设备的成新率

因委估设备技术更新较快，评估人员现场勘察，设备使用状况正常，故以年限法确定其成新率，计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

其中尚可使用年限根据机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》中的设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度以及实际使用状况综合分析确定。

### ② 运输车辆成新率

参照国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

#### I 勘察法成新率 A

$$\text{II 年限法成新率 B} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{III 行驶里程成新率 C} = \text{尚可行驶里程} / (\text{尚可行驶里程} + \text{已行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{IV 综合成新率} = \min\{A, B, C\}$$

### ③ 设备经济使用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》，并结合实际使用状况确定主要设备的经济使用年限如下：

|         |         |
|---------|---------|
| 运输设备    | 10-12 年 |
| 空调、办公设备 | 6-8 年   |
| 电脑、打印机  | 4-6 年   |

## 3) 评估价值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。计算公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

### (3) 评估结果

设备类固定资产账面原值 749,361.00 元，账面净值 503,870.21 元，重置价值 682,565.00 元，评估价值 507,300.00 元，评估增值 3,429.79 元，增值率为 0.68%。评估增值的主要原因是：评估中



考虑的设备经济寿命年限大于财务计提折旧的年限以及设备市场价格的变化等。

## 2. 递延所得税资产

递延所得税资产账面金额 837,667.82 元，是根据企业会计准则确认的可以在以后年度应纳税所得额中抵扣的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。

评估人员了解了有关递延所得税资产的形成原因、预计转回期限等情况，查阅了原始入帐凭证，了解其计算过程，确认其入账价值是否有误，将已评估为零的坏账准备所对应的递延所得税资产评估为零。

递延所得税资产评估价值 0.00 元，与账面价值 837,667.82 元相比，评估减值 837,667.82 元，减值率为-100.00%。

## （三）流动负债评估说明

### 1. 应付账款

应付账款账面价值 50,516,145.25 元，主要是应付对方单位的工程款和材料款等，通过核对明细账与总账的一致性、查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，各项负债均为企业应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付账款评估价值为 50,516,145.25 元。

### 2. 预收款项

预收账款账面价值 352,649,685.00 元，为预先收取的购房款和车位款。评估人员通过核对明细账与总账的一致性，并进行了必要的替代程序，核实了相关业务合同和进账凭证等资料确定债务的存在，同时注意核实所对应项目的发生成本是否进行过结转，根据收入实现、成本结转的匹配原则来确定所有款项是否真属预收性质，经核实预收款项确属尚不能确认为收入的预收款项，是企业应承担的债务，以经核实的账面价值确认为评估价值。

预收账款评估价值为 352,649,685.00 元。

### 3. 应交税费

应交税费账面价值为 14,635,349.12 元，主要包括企业所得税、土地使用税、代扣代缴个人所得税，其中：所得税适用 25%的税率。评估人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误。应交税费以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应交税费评估价值为 14,635,349.12 元。

### 4. 应付利息

应付利息账面价值 532,000.00 元，为计提的应付未付的银行借款利息。评估人员核对了明细

账与总账的一致性，并查阅了相关借款合同及利息支付凭证，复核公司计提依据，经核实无误。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付利息评估价值为 532,000.00 元。

#### 5. 其他应付款

其他应付款账面价值 203,430,077.03 元，主要包括投标保证金和关联方往来款等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，核对了相关的凭证及有关资料，均为实际应承担的债务，其他应付款以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估价值 203,430,077.03 元。

#### 6. 流动负债评估结论及其分析

流动负债账面价值为 621,763,256.40 元，评估价值为 621,763,256.40 元。（详见流动负债评估汇总表、明细表）。

### （四）非流动负债评估说明

#### 1. 长期借款

长期借款账面价值 360,000,000.00 元，系以保证加抵押担保方式向民生银行南昌分行借入的期限为 36 个月的长期借款。借款由中大南昌公司以“中大青山湖东湖”1#地块（土地证号码为：赣（2016）南昌市不动产权第 1000172 号、面积为 32397.85 平方米）和 3#地块（土地证号码为：赣（2016）南昌市不动产权第 1000076 号、面积为 16466.89 平方米）的国有土地使用权为抵押物，并由中大房地产集团有限公司提供连带责任保证担保，担保金额为 380,000,000.00 万元。

评估人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况，并对部分银行借款进行了函证，回函相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，借款利息按季（每季末月的第 20 日）支付，各项借款截至评估基准日应计未付的利息已计入应付利息科目。经核实，借款需支付，以核实后的账面价值为评估价值。

长期借款评估价值为 360,000,000.00 元。

### 八、评估结论及分析

根据有关资产评估的相关准则和法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则及必要的工作程序，采用资产基础法对中大南昌公司的股东全部权益价值进行了评估。经评估，采用资产基础法评估的中大南昌公司的股东全部权益价值为 711,262,525.63 元，具体评估结论如下：

金额单位：人民币元

| 资产项目       |   | 账面价值             | 评估价值             | 增减值            | 增减率%       |
|------------|---|------------------|------------------|----------------|------------|
|            |   | A                | B                | C=B-D          | D=C/A×100% |
| 流动资产       | 1 | 1,086,548,112.82 | 1,692,518,482.03 | 605,970,369.21 | 55.77      |
| 非流动资产      | 2 | 1,341,538.03     | 507,300.00       | -834,238.03    | -62.19     |
| 其中：设备类固定资产 | 3 | 503,870.21       | 507,300.00       | 3,429.79       | 0.68       |

| 资产项目          |   | 账面价值             | 评估价值             | 增减值            | 增减率%       |
|---------------|---|------------------|------------------|----------------|------------|
|               |   | A                | B                | C=B-D          | D=C/A×100% |
| 递延所得税资产       | 4 | 837,667.82       |                  | -837,667.82    | -100.00    |
| <b>资产合计</b>   | 5 | 1,087,889,650.85 | 1,693,025,782.03 | 605,136,131.18 | 55.62      |
| 流动负债          | 6 | 621,763,256.40   | 621,763,256.40   | -              | 0.00       |
| 非流动负债         | 7 | 360,000,000.00   | 360,000,000.00   |                | 0.00       |
| <b>负债合计</b>   | 8 | 981,763,256.40   | 981,763,256.40   | -              | 0.00       |
| <b>股东全部权益</b> | 9 | 106,126,394.45   | 711,262,525.63   | 605,136,131.18 | 570.20     |

评估结果与账面所有者权益比较增值 605,136,131.18 元，增值率 570.20%，主要为：

（1）其他应收款评估增值 3,350,671.27 元，增值率 13.56%。

（2）存货评估增值 602,619,697.94 元，增值率 61.86%，评估增值的原因因为开发产品预计市场售价高于账面成本所致。

（3）设备类固定资产因评估中考虑的经济寿命年限与财务计提折旧年限的差异评估增值 3,429.79 元，增值率为 0.68%。

（4）递延所得税资产评估减值 837,667.82 元，减值率-100.00%。

## 九、特殊事项说明

（一）在对中大南昌公司股东全部权益价值评估中，本公司对中大南昌公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托方和被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和中大南昌公司的股东全部权益价值结果会受到影响。

（二）截至评估基准日，“中大青山湖东园”一期工程 1、2、3 标段虽然已完工，但是尚未完成工程审价报告和竣工决算，根据当前中大南昌公司工程部门掌握的情况预计尚有 31,626,467.16 元成本需要支付，本次评估按照该上述金额在应付账款中暂估，如果报告日后实际发生的成本与本次暂估额有差异，将会对评估值产生影响。

（三）截至评估基准日公司账面开发成本中已包含资本化利息 159,380,354.15 元，由于无法严格按税法要求提供相关金融机构开具的利息证明凭据，本次评估测算时，房地产开发费用（销售费用、管理费用、财务费用）按照 10%的扣除限额计算，若最终土地增值税清算时，允许扣除的三项费用金额与预测金额不一致，将影响评估结果。

（四）截至评估基准日，中大南昌公司存在以下资产质押、对外担保事项：

（1）根据中国民生银行股份有限公司南昌分行和中大南昌公司签订的《抵押合同》，中大南昌公司以“中大青山湖东湖”1#地块（土地证号码为：赣（2016）南昌市不动产权第1000172号、面

积为32397.85平方米)和3#地块(土地证号码为:赣(2016)南昌市不动产权第1000076号、面积为16466.89平方米)的国有土地使用权为抵押物。为被评估单位向中国民生银行股份有限公司南昌分行借款(最高限额为38000万元人民币)提供担保,担保期限为2016年5月17日至2019年5月16日,截止评估基准日借款余额为36000万元。

(2)中大南昌公司为申请按揭贷款的购房户在发放贷款之日起至购房户办妥抵押登记手续、取得他项权证及房屋所有权证时止提供阶段性连带责任保证,截止评估基准日,保证的金额为631,861,500.00元。

### (3) 重大财务承诺事项说明

中大南昌公司承诺,截至评估基准日,除上述事项外,不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

(五) 2011年11月18日,中大房地产集团有限公司(以下简称“受让人”或“中大地产”)与南昌市国土资源局(以下简称“出让方”)签署土地出让合同,约定中大地产以约7.21亿元价格受让总面积14.11万平方米的宗地编号3601111080012地块(即“湖东园”项目地块)。双方约定2011年11月18日交付宗地,出让价款于2012年1月17日前付清,受让人同意该宗地建设项目在2012年5月18日前开工,在2014年5月17日前竣工。若不能按期开工,受让人应提前30日提出延建申请,出让方同意延建的,项目竣工时间可顺延,顺延期限不得超过一年。受让人未能按照合同约定日期或同意延建所另约定的日期开工或竣工的,每延期一日,应支付该宗地出让总价的千分之一的违约金。

2013年6月24日,南昌市国土资源局与中大地产、中大南昌签订了土地出让合同之变更合同,各方协商由原合同约定的土地使用权人变更为中大房地产南昌有限公司进行宗地的开发建设。由于该宗地内存在违章搭建,经多次协调,青山湖区政府于2013年4月拆除违章搭建,交付净地。故各方同意将原土地出让合同中的出让金缴纳截止日由2012年1月17日变更为2013年4月26日。但上述变更合同未对原合同中的开工竣工期限重新做出明确约定。本次评估未考虑项目开工竣工期限延期可能需要支付的违约金。

(六) 我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察,并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任,但我们对实物资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况,对机器设备的工作环境、运行状况、外观等进行了了解核实,未借用任何质量检测仪器进行设备的质量检测。我们依据委托方提供的资料进行评估,不承担对估价对象的质量进行调查的责任。

(七) 评估基准日后、有效期以内,若资产数量及价格标准发生变化,对评估结论产生影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。

(八) 根据国有资产管理有关规定,中大南昌公司提供的2016年9月30日会计报表已经立信中

联会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（九）本次评估中房产开发企业土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补”。由于项目开发进度、竣工时间、项目收入、成本、税金、费用等均为预计数据，企业实际进行土地增值税的清算时，若预测数据与实际情况不符，对评估结论会造成一定影响。

（十）根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，中大南昌适用简易计税方法，增值税税率为 5%。本次评估在测算中对中大南昌自 2016 年 5 月 1 日后的预收房款采用简易计税方法计算增值税。

（十一）被评估单位已确认不存在账外资产及负债的可能，因此我们没有对可能存在的账外资产及负债进行清查核实和评估。

（十二）本次评估时采用的项目后续专业支出为管理层预计，未考虑项目后续专业支出可能与项目工程竣工决算存在差异从而对评估结果产生的影响。

（十三）本次评估基于基准日时项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了合理判断，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。

（十四）在资产基础法评估时，除存货外，未对其他资产、负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

（十五）本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑评估对象流动性、控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

（十六）本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

（十七）本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估

时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

## 第二部分 评估说明附件

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日清产核资报告

附件三、权属资料

附件四、中大房地产集团南昌有限公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

附件一、企业法人营业执照复印件



附件二、评估基准日清产核资报告

### 附件三、权属资料

附件四、中大房地产集团南昌有限公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

目 录

第一部分、江西中地投资有限公司评估说明 ..... 1

第二部分、评估说明附件 ..... 12

## 第一部分 江西中地投资有限公司评估说明

因阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”）摘牌收购中大房地产集团有限公司的部分房地产公司股权，为此委托万邦资产评估有限公司对该经济行为所涉及的部分长期股权投资进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。为确定江西中地投资有限公司（以下简称“中地投资公司”）的长期股权投资价值，需对中地投资公司的股东全部权益价值进行评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对中地投资公司的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对中地投资公司的股东全部权益价值进行了评估。现将中地投资公司的资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、被评估单位概况

#### 1. 企业名称、类型与组织形式

- (1) 名 称：江西中地投资有限公司（以下简称“中地投资公司”）
- (2) 住 所：江西省青山湖大道北段江纺厂东门外东门市场二楼
- (3) 法 定 代 表 人：唐伟
- (4) 注 册 资 本：壹仟万元整
- (5) 实 收 资 本：壹仟万元整
- (6) 企 业 性 质：有限责任公司（自然人投资或控股）
- (7) 统一社会信用代码：9136010075425639XU
- (8) 发 照 机 关：南昌市市场和质量监督管理局
- (9) 经 营 业 务 范 围：实业投资和咨询（不含金融、证券、期货）；土地开发、整理；旅游开发；酒店管理（不含餐饮）；企业营销策划（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### 2. 企业历史沿革

##### (1) 公司成立时情况

中地投资公司成立于 2003 年 11 月 21 日，初始注册资本 1000 万元，成立时股东和出资情况如下：

| 股东名称        | 出资额（万元） | 出资比例 |
|-------------|---------|------|
| 南昌中大房地产有限公司 | 750     | 75%  |
| 江西省土地开发整理中心 | 100     | 10%  |
| 自然人崔军       | 150     | 15%  |
| 合 计         | 1000    | 100% |

## (2) 公司历次股权变更情况

2004年8月,根据公司董事会决议,南昌中大房地产有限公司将其持有公司的5%股权转让给自然人李国强。股权转让后,公司股权结构如下:

| 股东名称        | 出资额(万元) | 出资比例 |
|-------------|---------|------|
| 南昌中大房地产有限公司 | 700     | 70%  |
| 江西省土地开发整理中心 | 100     | 10%  |
| 自然人崔军       | 150     | 15%  |
| 自然人李国强      | 50      | 5%   |
| 合 计         | 1000    | 100% |

2010年4月,根据公司董事会决议,自然人股东崔军将其持有公司的15%股权转让给南昌中大房地产有限公司。

经上述股权变更后,截至评估基准日,中地投资公司的注册资本为1000万元,实收资本1000万元,股权结构如下:

| 股东名称        | 出资额(万元) | 出资比例 |
|-------------|---------|------|
| 中大房地产集团有限公司 | 850     | 85%  |
| 江西省土地开发整理中心 | 100     | 10%  |
| 自然人李国强      | 50      | 5%   |
| 合 计         | 1000    | 100% |

## 3. 公司近三年的财务状况主要指标如下表所示:

金额单位: 人民币元

| 项目 \ 时间 | 2013年12月31日    | 2014年12月31日    | 2015年12月31日    |
|---------|----------------|----------------|----------------|
| 流动资产    | 95,477,791.30  | 167,232.93     | 165,433.58     |
| 非流动资产   | 187,954.75     | 95,086,654.45  | 95,058,002.47  |
| 资产总计    | 95,665,746.05  | 95,253,887.38  | 95,223,436.05  |
| 流动负债    | 132,961,591.84 | 132,591,452.11 | 132,600,399.08 |
| 非流动负债   | 0.00           | 0.00           | 0.00           |
| 负债总计    | 132,961,591.84 | 132,591,452.11 | 132,600,399.08 |
| 所有者权益   | -37,295,845.79 | -37,337,564.73 | -37,376,963.03 |

近三年的经营业绩主要指标如下表所示:

金额单位: 人民币元

| 项目 \ 年度 | 2013年度 | 2014年度 | 2015年度 |
|---------|--------|--------|--------|
| 营业收入    | 0.00   | 0.00   | 0.00   |
| 营业成本    | 0.00   | 0.00   | 0.00   |

| 项目 \ 年度 | 2013 年度        | 2014 年度    | 2015 年度    |
|---------|----------------|------------|------------|
| 利润总额    | -12,906,493.47 | -41,718.94 | -39,398.30 |
| 净利润     | -12,906,493.47 | -41,718.94 | -39,398.30 |

备注：上述 2013 年数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了带强调事项的无保留意见审计报告；2014、2015 年数据经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了立信中联（2016）D-0636 号审计报告。

#### 4. 生产经营情况

中地投资公司主要经营实业投资、咨询、土地开发、整理，于 2003 年 11 月 21 日在南昌工商局登记注册，公司注册资本 1000 万元。由于中地投资公司成立之初签订的合作项目未能如期履行，故公司近几年均无业务收入。

#### 5. 目前执行的主要会计政策

##### （1）会计制度

执行财政部于 2006 年 2 月颁布的企业会计准则及其后颁布的应用指南和解释。

##### （2）会计期间

会计年度采用公历年制，即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### （3）记账原则和计价基础

以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础。

##### （4）记账本位币

人民币。

##### （5）执行的固定资产折旧办法为

年限平均法。

#### 6. 主要税项及税率

主要税项为增值税、营业税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税。其中增值税税率为 5%、营业税税率为 5%、城市维护建设税税率为 7%、教育费附加税率为 3%、地方教育附加税率为 2%、企业所得税税率为 25%。

## 二、评估对象和评估范围

评估对象为中地投资公司的股东全部权益。

评估范围为中地投资公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括设备类固定资产）和流动负债。

评估基准日被评估单位经注册会计师审计后的资产、负债及所有者权益的账面价值分别为

95,199,890.09 元、132,600,399.08 元和-37,400,508.99 元。

具体内容列表如下：

金额单位：人民币元

| 项 目          | 账面价值                  |
|--------------|-----------------------|
| 流动资产         | 163,376.61            |
| 非流动资产        | 95,036,513.48         |
| 其中：设备类固定资产   | 107,654.43            |
| <b>资产合计</b>  | <b>95,199,890.09</b>  |
| 流动负债         | 132,600,399.08        |
| <b>负债合计</b>  | <b>132,600,399.08</b> |
| <b>所有者权益</b> | <b>-37,400,508.99</b> |

中地投资公司于评估基准日的资产、负债和所有者权益已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计核实。

列入评估范围的主要资产及有关负债等包括货币资金、固定资产、其他非流动资产等。

### 三、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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。

### 四、评估基准日

评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

### 五、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；
3. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提。被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；
4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、健全、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资料进行必



要的和有限的抽查验证或分析，但对其准确性不做保证。

当这些前提及假设条件因素因未来经济环境发生较大变化等原因改变时，评估人员将不承担由于前提及假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

## 六、评估方法

依据现行资产评估准则的规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法及资产基础法。

市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于无法找到与被评估单位规模相近、生产经营情况相似的股权交易案例以及可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为标的进行的评估方法。中地投资目前无营业收入，未来收入不能合理预测，故不适宜采用收益法进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。中地投资各项资产负债权属清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用合理的方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据上述分析，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，确定本次采用资产基础法进行评估。

## 七、资产清查核实情况及评估技术说明

### （一）流动资产评估说明

#### 1. 货币资金

货币资金包括现金和银行存款，账面价值为 163,376.61 元，其中：现金 4,003.23 元、银行存款 159,373.38 元。

##### （1）现金

现金是指存放在财务部出纳处的现金，账面价值为 4,003.23 元。评估人员在财务负责人和出纳员的陪同下，对现金实施了监盘，通过核查评估基准日至盘点日的现金日记账及未记账的收付款凭证倒推至评估基准日的库存数量，经核实账实相符。以经核实后的账面值确认为评估价值。

现金评估价值为 4,003.23 元。

##### （2）银行存款

银行存款账面价值为 159,373.38 元，共有 1 个人民币账户，存在招商银行南昌阳明路支行。

评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，对各账户余额进行了函证，并获得回函确认，经核实未发现影响所有者权益的大额未达账项。以经核实后的账面值确认评估价值。

银行存款评估价值为 159,373.38 元。

货币资金评估价值为 163,376.61 元，包括现金 4,003.23 元，银行存款 159,373.38 元。

## 2. 其他应收款

其他应收款账面价值 0.00 元，其中账面余额 500,000.00 元，坏账准备 500,000.00 元，账龄在 3 年以上。其他应收款为公司应收个人的土地运作费用。坏账准备按单项 100%计提。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。经分析，其他应收款期末余额为已发生的费用，预计无法收回，评估为零。坏账准备按零值计算。

其他应收款评估价值为 0.00 元。

## 3. 流动资产评估结论及其分析

流动资产账面价值为 163,376.61 元，评估价值为 163,376.61 元，评估增值 0.00 元，增值率为 0.00%。（详见流动资产评估汇总表、明细表）。

## （二）非流动资产评估说明

### 1. 设备类固定资产

#### （1）评估对象概况

列入评估范围的设备类固定资产包括运输设备 1 辆、电子设备 9 台（套）。具体情况如下表：

| 序号 | 项 目          | 数量 | 账面原值       | 账面净值       |
|----|--------------|----|------------|------------|
| 1  | 固定资产----车辆   | 1  | 226,225.00 | 105,076.80 |
| 2  | 固定资产----电子设备 | 9  | 60,216.00  | 2,577.63   |
|    | 总 计          | 10 | 286,441.00 | 107,654.43 |
|    | 减：减值准备       |    | 0          | 0          |
|    | 合 计          | 10 | 286,441.00 | 107,654.43 |

列入本次评估范围的设备分布在公司办公场所内，其中电子设备 9 台（套）、运输设备 1 辆，主要为电脑、沙发等办公设备。委估设备购置时间主要在公司成立后陆续购置，固定资产账面原值主要为设备的购置费。经评估人员现场查看了解，列入评估范围的设备总体状况一般，能够满足办公需要。

#### （2）评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定以重置成本法为主的评估方法，采用重置成本法进行评估是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，或在确定综合成新率的基础上，计算机器设备评估价值的一种评估方法。本次评估采用的基本计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

## 1) 重置价值的确定

### ① 电子设备重置价值的确定

本次评估对象主要为电脑、照相机等电子设备，重置价值即为设备市场购置价格。评估人员依据被评估单位提供的设备评估明细表所列的设备型号、规格、数量，收集近期设备出厂购置价格资料，对设备进行电话询价，确定出本次评估设备的购置价格，即设备重置价值。

### ② 车辆重置价值的确定

车辆通过市场询价取得购置价，再加上车辆购置税及其他费用作为其重置价值，其中车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》和《车辆购置税征收管理办法》规定，按计税依据的10%确定，其他费用主要为车检费、办照费等。其公式如下：

重置价值=车辆购买价格+车辆购置税+其他费用

## 2) 成新率的确定

### ① 电子设备的成新率

因委估设备技术更新较快，评估人员现场勘察，设备使用状况正常，故以年限法确定其成新率，计算公式如下：

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

其中尚可使用年限根据机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》中的设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度以及实际使用状况综合分析确定。

### ② 运输车辆成新率

参照国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

#### I 勘察法成新率 A

II 年限法成新率 B=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

III 行驶里程成新率 C=尚可行驶里程/（尚可行驶里程+已行驶里程）×100%

IV 综合成新率=min{A,B,C}

### ③ 设备经济使用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》，并结合实际使用状况确定主要设备的经济使用年限如下：

|         |         |
|---------|---------|
| 运输设备    | 10-12 年 |
| 空调、办公设备 | 6-8 年   |
| 电脑、打印机  | 4-6 年   |

### 3) 评估价值的确定

在上述计算分析的基础上,根据成本法的原理,将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。

计算公式如下:

评估价值=重置价值×成新率

### (3) 评估结果

设备类固定资产账面原值 286,441.00 元,账面净值 107,654.43 元,重置价值 174,281.00 元,评估价值 94,750.00 元,评估减值 12,904.43 元,减值率为 11.99%。评估减值的主要原因是:评估中考虑的设备经济寿命年限大于财务计提折旧的年限以及设备市场价格的变化等。

### 2. 其他非流动资产

其他非流动资产账面价值为 94,928,859.05 元,其中土地预付款 46,144,570.00 元,计提的财务利息 28,835,164.33 元,拆迁补偿款 19,949,124.72 元。

2003 年 4 月公司南昌中大房地产有限公司(以下简称“南昌中大”)与江西省土地开发整理中心(以下简称“土地开发中心”)签订《合作协议》,约定共同投资合作开发江西师大附中位于南昌市京东高新开发区的土地,约定以土地开发中心名义从江西师大附中受让取得项目土地使用权,并保证土地使用权的合法性,土地转让相关费用由南昌中大出资。土地开发中心投资 10%,南昌中大投资 90%设立项目机构,土地开发中心无条件将项目土地使用权转让到项目机构名下。

2003 年 7 月南昌中大与土地开发中心签订《合资合作协议》,约定共同设立江西国地投资有限公司(以下简称“国地投资”)。

2003 年 8 月双方签订《项目合作协议》约定国地投资作为西师大附中位于南昌市京东高新开发区的地块的项目主体,土地受让金额为 45,600,000.00 元(由于土地款支付延期额外支付 544,570.00 元利息),资金由南昌中大出借给国地投资,国地投资将款项支付给土地开发中心,土地开发中心支付了土地款取得了合作项目的地块土地使用权。

2004 年 1 月南昌中大与土地开发中心签署协议明确《项目合作协议》终止,土地开发中心向江西中地投资有限公司开具 4560 万元收据,确认江西中地投资有限公司为项目主体。

2011 年至 2013 年中地投资支付拆迁费用 19,949,124.72 元。

中地投资依据支付的土地款计提了 28,835,164.33 元资本化利息。

后由于政策的变化土地开发中心无法将土地使用权转让到项目机构名下,导致该项目未能如

期进行开发，南昌市国土资源局对该地块进行了收储、招拍挂出让。根据南昌市政府批复文件中明确出让总金额扣除六项基金后的余额的 60%计 34447.60 万元作为土地收储补偿。目前中地投资公司与土地开发中心正在协商该项目补偿事宜。

评估人员通过检查原始凭证及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，目前中地投资公司与土地开发中心正在协商该项目补偿事宜，该补偿金额目前难以判断，故以经核实的账面余额确认为评估价值。

其他非流动资产评估价值 94,928,859.05 元。

### （三）流动负债评估说明

#### 1. 其他应付款

其他应付款账面价值 132,600,399.08 元，主要包括关联方往来款和安保费等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，核对了相关的凭证及有关资料，均为实际应承担的债务，其他应付款以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估价值 132,600,399.08 元。

#### 2. 流动负债评估结论及其分析

流动负债账面价值为 132,600,399.08 元，评估价值为 132,600,399.08 元。（详见流动负债评估汇总表、明细表）。

## 八、评估结论及分析

根据有关资产评估的相关准则和法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则及必要的工作程序，采用资产基础法对中地投资的股东全部权益价值进行了评估。经评估，采用资产基础法评估的中地投资的股东全部权益价值为-37,413,413.42 元，具体评估结论如下：

金额单位：人民币元

| 资产项目       |   | 账面价值           | 评估价值           | 增减值        | 增减率%       |
|------------|---|----------------|----------------|------------|------------|
|            |   | A              | B              | C=B-D      | D=C/A×100% |
| 流动资产       | 1 | 163,376.61     | 163,376.61     |            |            |
| 非流动资产      | 2 | 95,036,513.48  | 95,023,609.05  | -12,904.43 | -0.01      |
| 其中：设备类固定资产 | 3 | 107,654.43     | 94,750.00      | -12,904.43 | -11.99     |
| 其他非流动资产    | 4 | 94,928,859.05  | 94,928,859.05  |            |            |
| 资产合计       | 5 | 95,199,890.09  | 95,186,985.66  | -12,904.43 | -0.01      |
| 流动负债       | 6 | 132,600,399.08 | 132,600,399.08 | -          | 0.00       |
| 负债合计       | 7 | 132,600,399.08 | 132,600,399.08 | -          | 0.00       |
| 股东全部权益     | 8 | -37,400,508.99 | -37,413,413.42 | -12,904.43 | -0.03      |

评估结果与账面所有者权益比较减值 12,904.43 元，减值率 0.03%，主要为：设备经济寿命年限大于财务计提折旧的年限以及设备市场价格的变化等评估减值 12,904.43 元，减值率为 11.99%。

## 九、特殊事项说明

（一）在对中地投资公司股东全部权益价值评估中，本公司对中地投资公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托方和被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和江西中地投资有限公司的股东全部权益价值结果会受到影响。

（二）截至评估基准日其他非流动资产账面价值为 94,928,859.05 元，其中土地预付款 46,144,570.00 元，计提的财务利息 28,835,164.33 元，拆迁补偿款 19,949,124.72 元。2003 年 4 月公司南昌中大房地产有限公司（以下简称“南昌中大”）与江西省土地开发整理中心（以下简称“土地开发中心”）签订《合作协议》，约定共同投资合作开发江西师大附中位于南昌市京东高新开发区的土地，约定以土地开发中心名义从江西师大附中受让取得项目土地使用权，并保证土地使用权的合法性，土地转让相关费用由南昌中大出资。土地开发中心投资 10%，南昌中大投资 90%设立项目机构，土地开发中心无条件将项目土地使用权转让到项目机构名下。2003 年 7 月南昌中大与土地开发中心签订《合资合作协议》，约定共同设立江西国地投资有限公司（以下简称“国地投资”）。2003 年 8 月双方签订《项目合作协议》约定国地投资作为西师大附中位于南昌市京东高新开发区的地块的项目主体，土地受让金额为 45,600,000.00 元（由于土地款支付延期额外支付 544,570.00 元利息），资金由南昌中大出借给国地投资，国地投资将款项支付给土地开发中心，土地开发中心支付了土地款取得了合作项目的地块土地使用权。2004 年 1 月南昌中大与土地开发中心签署协议明确《项目合作协议》终止，土地开发中心向江西中地投资有限公司开具 4560 万元收据，确认江西中地投资有限公司为项目主体。2011 年至 2013 年中地投资支付拆迁费用 19,949,124.72 元。中地投资依据支付的土地款计提了 28,835,164.33 元资本化利息。后由于政策的变化土地开发中心无法将土地使用权转让到项目机构名下，导致该项目未能如期进行开发，南昌市国土资源局对该地块进行了收储、招拍挂出让。根据南昌市政府批复文件中明确出让总金额扣除六项基金后的余额的 60%计 34447.60 万元作为土地收储补偿。目前中地投资公司与土地开发中心正在协商该项目补偿事宜，该补偿金额目前难以判断，本次评估暂按核实的账面余额保留。若以后实际收到的补偿金额与账面值不符，将对本次评估的结果产生影响。

（三）截至评估基准日公司账挂其他应付款中大房地产集团有限公司往来款 132,120,399.08 元。

（四）我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对实物资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对机器设备的工作环境、

运行状况、外观等进行了了解核实，未借用任何质量检测仪器进行设备的质量检测。我们依据委托方提供的资料进行评估，不承担对估价对象的质量进行调查的责任。

（五）评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（六）根据国有资产管理有关规定，江西中地投资有限公司提供的2016年9月30日会计报表已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（七）被评估单位已确认不存在账外资产及负债的可能，因此我们没有对可能存在的账外资产及负债进行清查核实和评估。

（八）在资产基础法评估时，未对资产、负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

（九）本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑评估对象流动性、控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

（十）本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

（十一）本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

## 第二部分 评估说明附件

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日清产核资报告

附件三、权属资料

附件四、江西中地投资有限公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表



附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日清产核资报告

### 附件三、权属资料

附件四、江西中地投资有限公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

目 录

第一部分、中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司评估说明 ..... 1

第二部分、评估说明附件 ..... 15

## 第一部分 中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司评估说明

因阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”）摘牌收购中大房地产集团有限公司的部分房地产公司股权，为此委托万邦资产评估有限公司对该经济行为所涉及的部分长期股权投资进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。为确定中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司（以下简称“南昌圣马公司”）的长期股权投资价值，需对南昌圣马公司的股东全部权益价值进行评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对南昌圣马公司的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对南昌圣马公司的股东全部权益价值进行了评估。现将南昌圣马公司的资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、被评估单位概况

#### 1. 企业名称、类型与组织形式

- （1）名 称：中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司（以下简称“南昌圣马公司”）
- （2）住 所：江西省南昌市西湖区沿江南大道 1018 号观洲公寓综合楼五楼
- （3）法 定 代 表 人：唐伟
- （4）注 册 资 本：壹仟伍佰万元整
- （5）实 收 资 本：壹仟伍佰万元整
- （6）企 业 性 质：有限责任公司（自然人投资或控股）
- （7）统一社会信用代码：9136010055353044X4
- （8）发 照 机 关：南昌市市场监督管理局
- （9）经 营 业 务 范 围：房地产开发、经营（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### 2. 企业历史沿革

##### （1）公司成立时情况

南昌圣马公司成立于 2010 年 4 月 2 日，初始注册资本 1500 万元，成立时股东和出资情况如下：

| 股东名称        | 出资额（万元） | 出资比例 |
|-------------|---------|------|
| 中大房地产集团有限公司 | 900     | 60%  |
| 南昌中大房地产有限公司 | 450     | 30%  |
| 自然人胡军       | 45      | 3%   |
| 自然人赵海蛟      | 45      | 3%   |
| 自然人张福超      | 22.5    | 1.5% |

| 股东名称   | 出资额（万元） | 出资比例  |
|--------|---------|-------|
| 自然人汤进荣 | 18.75   | 1.25% |
| 自然人叶青  | 18.75   | 1.25% |
| 合 计    | 1500    | 100%  |

（2）公司历次股权变更情况

2013 年 11 月，根据公司股东会决议，自然人股东胡军将其持有公司的 3%股权转让给自然人赵海蛟。

经上述股权变更后，截至评估基准日，南昌圣马公司的注册资本为 1500 万元，实收资本 1500 万元，股权结构如下：

| 股东名称        | 出资额（万元） | 出资比例  |
|-------------|---------|-------|
| 中大房地产集团有限公司 | 900     | 60%   |
| 南昌中大房地产有限公司 | 450     | 30%   |
| 自然人赵海蛟      | 90      | 6%    |
| 自然人张福超      | 22.5    | 1.5%  |
| 自然人汤进荣      | 18.75   | 1.25% |
| 自然人叶青       | 18.75   | 1.25% |
| 合 计         | 1500    | 100%  |

3. 公司近三年的财务状况主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

| 项目 \ 时间 | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产    | 520,819,656.26   | 163,747,552.76   | 118,720,647.59   |
| 非流动资产   | 933,615.70       | 472,325.36       | 383,192.76       |
| 资产总计    | 521,753,271.96   | 164,219,878.12   | 119,103,840.35   |
| 流动负债    | 486,359,403.97   | 122,338,734.67   | 46,239,009.26    |
| 非流动负债   | 0.00             | 0.00             | 0                |
| 负债总计    | 486,359,403.97   | 122,338,734.67   | 46,239,009.26    |
| 所有者权益   | 35,393,867.99    | 41,881,143.45    | 72,864,831.09    |

近三年的经营业绩主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

| 项目 \ 年度 | 2013 年度        | 2014 年度        | 2015 年度       |
|---------|----------------|----------------|---------------|
| 营业收入    | 294,619,055.00 | 305,978,239.00 | 71,347,427.00 |
| 营业成本    | 222,792,468.47 | 231,444,992.50 | 31,832,856.57 |
| 利润总额    | 39,305,100.56  | 48,925,660.85  | 32,227,036.45 |
| 净利润     | 29,223,405.03  | 45,842,967.46  | 30,983,687.64 |

备注：上述 2013 年数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审

计报告；2014、2015 年数据经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了立信中联（2016）D-0637 号审计报告。

#### 4. 生产经营情况

南昌圣马公司主要经营房地产开发和销售，公司目前已开发的项目为位于南昌市朝阳洲云锦路以南，彭泽路以西的“中大云锦苑”房地产开发项目。截至评估基准日，该项目已完工。项目总用地面积 22,850 平方米，地块位于朝阳洲新城中心区域，距南昌大桥约 2.3 公里，属临赣江第三排位置。总建筑面积 98,233.61 平方米，其中地上建筑面积 79,948.46 平方米（其中人防建筑面积 4,775.41 平方米），地下建筑面积 17,301.53 平方米，架空建筑面积 983.62 平方米。项目由一座地下车库，六栋高层住宅、一栋一层商业网点组成。截止评估基准日，“中大云锦苑”项目地上部分已售 77,785.82 平方米，未售 1,835.75 平方米，其中住宅 1,498.28 平方米（共 12 套）、商铺 337.47 平方米（共 3 套），地下车位已售 287 个，未售 186 个车位。

#### 5. 目前执行的主要会计政策

##### （1）会计制度

执行财政部于 2006 年 2 月颁布的企业会计准则及其后颁布的应用指南和解释。

##### （2）会计期间

会计年度采用公历年制，即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### （3）记账原则和计价基础

以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础。

##### （4）记账本位币

人民币。

##### （5）执行的固定资产折旧办法为

年限平均法。

#### 6. 主要税项及税率

主要税项为增值税、营业税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育附加、土地增值税、企业所得税。其中增值税税率为 5%、营业税税率为 5%、城市维护建设税税率为 7%、教育费附加税率为 3%、地方教育附加税率为 2%、企业所得税税率为 25%。

## 二、评估对象和评估范围

评估对象为南昌圣马公司的股东全部权益。

评估范围为南昌圣马公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括设备类



固定资产及递延所得税资产）和流动负债。

评估基准日被评估单位经注册会计师审计后的资产、负债及所有者权益的账面价值分别为 63,439,175.63 元、34,301,177.41 元和 29,137,998.22 元。

具体内容列表如下：

| 金额单位：人民币元    |                      |
|--------------|----------------------|
| 项 目          | 账面价值                 |
| 流动资产         | 62,861,767.56        |
| 非流动资产        | 577,408.07           |
| 其中：设备类固定资产   | 220,860.33           |
| 递延所得税资产      | 356,547.74           |
| <b>资产合计</b>  | <b>63,439,175.63</b> |
| 流动负债         | 36,902,137.00        |
| <b>负债合计</b>  | <b>34,301,177.41</b> |
| <b>所有者权益</b> | <b>29,137,998.22</b> |

南昌圣马公司于评估基准日的资产、负债和所有者权益已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计核实。

列入评估范围的主要资产及有关负债等包括货币资金、其他应收款、存货、固定资产等。

### 三、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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。

### 四、评估基准日

评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

### 五、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；

3. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提。被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、健全、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资料进行必

要的和有限的抽查验证或分析，但对其准确性不做保证。

当这些前提及假设条件因素因未来经济环境发生较大变化等原因改变时，评估人员将不承担由于前提及假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

## 六、评估方法

依据现行资产评估准则的规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法及资产基础法。

市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于无法找到与被评估单位规模相近、生产经营情况相似的股权交易案例以及可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为标的进行的评估方法。目前，南昌圣马公司主要从事“中大云锦苑”项目未售房源的销售，公司目前无其他新开发项目，待该项目销售完成后，后续能否拿地存在不确定性，故未来收入不能合理预测，故不适宜采用收益法进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。南昌圣马公司各项资产负债权属清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用合理的方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据上述分析，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，确定本次采用资产基础法进行评估。

## 七、资产清查核实情况及评估技术说明

### （一）流动资产评估说明

#### 1. 货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，账面价值为 36,162,116.18 元，其中：现金 745.75 元、银行存款 36,161,370.43 元。

##### （1）现金

现金是指存放在财务部出纳处的现金，账面价值为 745.75 元。评估人员在财务负责人和出纳员的陪同下，对现金实施了监盘，通过核查评估基准日至盘点日的现金日记账及未记账的收付款凭证倒推至评估基准日的库存数量，经核实账实相符。以经核实后的账面值确认为评估价值。

现金评估价值为 745.75 元。

##### （2）银行存款

银行存款账面价值为 36,161,370.43 元，共有 10 个账户，均为人民币账户，别存在工商银行南昌青山湖支行、中国银行南昌北湖支行、建设银行南昌住房城市建设支行、招商银行南昌铁路支行、北京银行南昌分行、中国银行南昌北湖支行、北京银行杭州平海支行、招商银行南昌铁路支

行及建设银行南昌住房城市建设支行。

评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，对各账户余额进行了函证，并获得回函确认，经核实未发现影响所有者权益的大额未达账项。以经核实后的账面值确认评估价值。

银行存款评估价值为 36,161,370.43 元。

货币资金评估价值为 36,162,116.18 元，包括现金 745.75 元，银行存款 36,161,370.43 元。

## 2. 应收账款

应收账款账面价值 0.00 元，其中账面余额 620,000.00 元，坏账准备 620,000.00 元；账龄在 1 年以内。应收账款期末余额主要为应收的房款，单独计提 100%坏账准备。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。经核实，目前客户汪蕾已联系不上，应收房款预计无法收回评估为零。坏账准备按零值计算。

应收账款评估价值为 0.00 元。

## 3. 其他应收款

其他应收款账面价值 2,306,811.85 元，其中账面余额 3,113,002.80 元，坏账准备 806,190.95 元。账龄在 1 年以内的 3,104,059.28 元，占 99.979%；账龄 1-2 年的 8,443.52 元，占 0.020%；账龄 3 年以上的 500.00 元，占 0.001%。其他应收款主要为公司应收的往来款、保证金等。

对于应收南昌市西湖区人民法院的款项，单独计提 35%坏账准备；其余款项坏账准备按账龄分析法提取，即账龄在 1 年以内的坏账准备提 0.5%、1-2 年提 5%、2-3 年提 20%、3 年以上提 50%，关联方款项不计提坏账准备。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。经核无误。

经分析，目前客户汪蕾已联系不上，应收南昌市西湖区人民法院的汪蕾案诉讼费预计无法收回；其余款项属正常款项，未发现款项无法收回形成坏账的情形，以经核实的账面余额确认为评估价值。坏账准备按零值计算。

其他应收款评估价值为 3,104,559.28 元，评估增值 797,747.43 元，增值率为 34.58%。

## 5. 存货

存货为开发产品，账面价值为 23,814,714.51 元，其中账面余额 23,814,714.51 元，存货跌价准备 0.00 元，系“中大云锦苑”房地产开发项目的未售尾盘房源，包括住宅 1,498.28 平方米（共 12 套）、商铺 337.47 平方米（共 3 套）、车位 186 个。

“中大云锦苑”项目开盘于 2012 年 6 月，项目位于南昌市南昌大桥与生米大桥之间中段朝阳洲

云锦路以南，彭泽路以西。距南昌大桥约 2.3 公里，地块位于朝阳洲新城中心区域，属临赣江第三排位置。项目总用地面积 22,850 平方米，总建筑面积 98,233.61 平方米，其中地上建筑面积 79,948.46 平方米，地下建筑面积 17,301.53 平方米，架空建筑面积 983.62 平方米；人防建筑面积 4,775.41 平方米。项目由一座地下车库，六栋高层住宅、一栋一层商业网点组成。

对该开发产品的评估，评估人员在核对账目相符的基础上进行逐项核实，了解了开发完工房地产所处位置、建筑面积、结构、目前使用状况、销售情况后，按照可实现售价扣除销售费用、管理费用、营业税金及附加、土地增值税、企业所得税及适当利润后的金额确认为未售房产的评估值。计算公式为：

评估值=可实现售价-销售费用-管理费用-营业税金及附加-土地增值税-企业所得税-适当利润

（1）可实现售价的确定。

1）对于已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，根据委托方提供的销售合同或销售部门记录，确定房产可实现售价；

2）对于其他尚未销售房产，根据被评估单位提供的最新销售定价、最近售价情况、周围类似房产市场调查情况，采用市场比较法分析分析确定房产可实现售价。

（2）销售管理费用的确定

销售管理费用主要为广告费、销售人员工资等费用和管理人员工资等管理费用，考虑到目前的房地产市场行情，参照目前的房地产行业的销售费用支出水平并结合公司的规模等实际状况，按不含税销售收入的一定比例计取，其中对于基准日前已经签订合同的未售房源，评估时不再扣除销售费用。

（3）税金及附加

根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，“中大云锦苑”项目适用简易计税方法，即：简易计税方法的应纳税额，是指按照销售额和增值税征收率计算的增值税额，不得抵扣进项税额。城建税、教育费附加和地方教育附加按照应交增值税税额的 7%、3%、2%，印花税按照预计收入的 5%。

（4）土地增值税

“中大云锦苑”项目尚未完成土地增值税清算，经对公司存量房产的收入、相关税费和成本的计算分析，预计该项目的普通住宅无需缴纳土地增值税，非普通住宅的土地增值税为含税销售收入的 5.23%。

## (5) 企业所得税

经对公司存量房产的收入、相关税费和成本的计算分析,“中大云锦苑”项目的待售房产的所得税为含税销售收入的 8.30%。

## (6) 适当利润的扣减

参照目前的房地产行业的销售利润水平并结合本项目的销售状况,对于基准日前未售房产,本次评估考虑按收入的一定比例扣减适当利润,上述利润率根据产成品去化周期等因素综合确定;对于基准前已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产,不考虑扣减利润。

中大云锦苑项目评估过程计算表

| 序号 | 项目      | 计算公式                                      | 比例     | 金额            |
|----|---------|-------------------------------------------|--------|---------------|
| 1  | 预计销售金额  |                                           |        | 43,806,499.00 |
| 2  | 销售管理费用  | 1×销售管理费用率                                 | 1%或 5% | 1,265,776.18  |
| 3  | 营业税金及附加 | $1/(1+5\%) \times$ 营业税金及附加率               |        | 2,357,206.85  |
| 4  | 土地增值税   | (普通住宅不交土增税,非普通住宅按含税收入的 5.23%)             |        | 1,825,181.09  |
| 5  | 所得税     | (按匡算为含税收入的 8.30%)                         |        | 3,635,939.42  |
| 6  | 适当利润    | 尾盘销售较困难适当利润(期后已售的取 0,住宅 5%,商铺 15%,车位 18%) |        | 3,668,571.43  |
| 7  | 评估价值    | $7=1-2-3-4-5-6$                           |        | 31,053,824.02 |

开发产品评估价值为 31,053,824.02 元,与账面价值 23,814,714.51 元相比,评估增值 7,239,109.51 元,增值率为 30.40%。

## 5. 其他流动资产

其他流动资产账面价值为 578,125.02 元,主要包括预缴的增值税、营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等。评估人员核对了相关税单及凭证,经核无误,预缴税款可以在期后冲抵,故以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他流动资产评估价值为 578,125.02 元。

## 6. 流动资产评估结论及其分析

流动资产账面价值为 62,861,767.56 元,评估价值为 70,898,624.50 元,评估价值与账面价值相比增值 8,036,856.94 元,增值率为 12.78% (详见流动资产评估汇总表、明细表)。

## (二) 非流动资产评估说明

## 1. 设备类固定资产

## (1) 评估对象概况

列入评估范围的设备类固定资产包括运输设备 2 辆、电子设备 40 台(套)。具体情况如下表:

| 序号 | 项 目          | 数量 | 账面原值       | 账面净值       |
|----|--------------|----|------------|------------|
| 1  | 固定资产----车辆   | 2  | 401,770.00 | 186,613.79 |
| 2  | 固定资产----电子设备 | 40 | 171,070.00 | 34,246.54  |
|    | 总 计          | 42 | 572,840.00 | 220,860.33 |
|    | 减：减值准备       |    | 0          | 0          |
|    | 合 计          | 42 | 572,840.00 | 220,860.33 |

列入本次评估范围的设备分布在公司办公场所内，其中电子设备 40 台（套）、运输设备 2 辆，主要为电脑、打印机、空调等办公设备。委估设备购置时间主要在公司成立后陆续购置，固定资产账面原值主要为设备的购置费。经评估人员现场查看了解，列入评估范围的设备总体状况较好，能够满足办公需要。

## （2） 评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定以重置成本法为主的评估方法，采用重置成本法进行评估是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，或在确定综合成新率的基础上，计算机器设备评估价值的一种评估方法。（部分不再生产的电子设备采用二手价评估）。

本次评估采用的基本计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

### 1) 重置价值的确定

#### ① 电子设备重置价值的确定

本次评估对象主要为电脑、打印机、空调等电子设备，因此重置价值即为设备市场购置价格。评估人员依据被评估单位提供的设备评估明细表所列的设备型号、规格、数量，收集近期设备出厂购置价格资料，对设备进行电话询价，确定出本次评估设备的购置价格，即设备重置价值。

#### ② 车辆重置价值的确定

车辆通过市场询价取得购置价，再加上车辆购置税及其他费用作为其重置价值，其中车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》和《车辆购置税征收管理办法》规定，按计税依据的 10% 确定，其他费用主要为车检费、办照费等。其公式如下：

重置价值=车辆购买价格+车辆购置税+其他费用

### 2) 成新率的确定

#### ① 电子设备的成新率

因委估设备技术更新较快，评估人员现场勘察，设备使用状况正常，故以年限法确定其成新率，计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

其中尚可使用年限根据机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》中的设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度以及实际使用状况综合分析确定。

## ② 运输车辆成新率

参照国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

### I 勘察法成新率 A

$$\text{II 年限法成新率 B} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{III 行驶里程成新率 C} = \text{尚可行驶里程} / (\text{尚可行驶里程} + \text{已行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{IV 综合成新率} = \min\{A, B, C\}$$

## ③ 设备经济使用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》，并结合实际使用状况确定主要设备的经济使用年限如下：

|         |         |
|---------|---------|
| 运输设备    | 10-12 年 |
| 空调、办公设备 | 6-8 年   |
| 电脑、打印机  | 4-6 年   |

## 3) 评估价值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。计算公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

### (3) 评估结果

设备类固定资产账面原值 572,840.00 元，账面净值 220,860.33 元，重置价值 428,939.00 元，评估价值 225,700.00 元，评估增值 4,839.67 元，增值率为 2.19%。评估增值的主要原因为：评估中考虑的设备经济寿命年限大于财务计提折旧的年限以及设备市场价格的变化等

## 2. 递延所得税资产

递延所得税资产账面金额 356,547.74 元，是根据企业会计准则确认的可以在以后年度应纳税

所得额中抵扣的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。

评估人员了解了有关递延所得税资产的形成原因、预计转回期限等情况，查阅了原始入帐凭证，了解其计算过程。经核实，递延所得税资产入账价值正确，其中评估为零的往来款项的坏账准备所对应的递延所得税资产预计以后期间确能转回，以经核实后的账面值确认为评估值，其余递延所得税资产评估为零。

递延所得税资产评估价值 157,110.88 元，与账面净值 356,547.74 元相比，评估减值 199,436.86 元，减值率为 55.94 %。

### （三）流动负债评估说明

#### 1. 应付账款

应付账款账面价值 8,642,150.09 元，主要是应付对方单位的工程款和材料款等，通过核对明细账与总账的一致性、查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，除尾差款项评估为零，其余各项负债均为企业应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付账款评估价值为 8,642,147.84 元，评估减值 2.25 元，减值率为 0.00%。

#### 3. 预收款项

预收账款账面价值 13,893,456.00 元，为预先收取的购房款和车位款。评估人员通过核对明细账与总账的一致性，并进行了必要的替代程序，核实了相关业务合同和进账凭证等资料确定债务的存在，同时注意核实所对应项目的发生成本是否进行过结转，根据收入实现、成本结转的匹配原则来确定所有款项是否真属预收性质，经核实预收款项确属尚不能确认为收入的预收款项，是企业应承担的债务，以经核实的账面价值确认为评估价值。

预收款项评估价值为 13,893,456.00 元。

#### 3. 应交税费

应交税费账面价值为 11,198,197.84 元，主要包括企业所得税、土地增值税、代扣代缴个人所得税，其中：企业所得税适用 25%的税率、土地增值税按超率累进税率 30%-60%计缴。评估人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误。应交税费以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应交税费评估价值为 11,198,197.84 元。

#### 4. 其他应付款

其他应付款账面价值 567,373.48 元，主要包括投标保证金和房地产意向金等。评估人员核对



了明细账与总账的一致性，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，核实了相关的凭证及有关资料，均为实际应承担的债务，其他应付款以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估价值 567,373.48 元。

#### 5. 流动负债评估结论及其分析

流动负债账面价值为 34,301,177.41 元，评估价值为 34,301,175.16 元，评估减值 2.25 元，减值率 0.00%。（详见流动负债评估汇总表、明细表）。

### 八、评估结论及分析

根据有关资产评估的相关准则和法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则及必要的工作程序，采用资产基础法对南昌圣马的股东全部权益价值进行了评估。经评估，采用资产基础法评估的南昌圣马的股东全部权益价值为 36,980,260.22 元，具体评估结论如下：

金额单位：人民币元

| 资产项目       |   | 账面价值          | 评估价值          | 增减值          | 增减率%       |
|------------|---|---------------|---------------|--------------|------------|
|            |   | A             | B             | C=B-D        | D=C/A×100% |
| 流动资产       | 1 | 62,861,767.56 | 70,898,624.50 | 8,036,856.94 | 12.78      |
| 非流动资产      | 2 | 577,408.07    | 382,810.88    | -194,597.19  | -33.70     |
| 其中：设备类固定资产 | 3 | 220,860.33    | 225,700.00    | 4,839.67     | 2.19       |
| 递延所得税资产    | 4 | 356,547.74    | 157,110.88    | -199,436.86  | -55.94     |
| 资产合计       | 5 | 63,439,175.63 | 71,281,435.38 | 7,842,259.75 | 12.36      |
| 流动负债       | 6 | 34,301,177.41 | 34,301,175.16 | -2.25        |            |
| 负债合计       | 7 | 34,301,177.41 | 34,301,175.16 | -2.25        |            |
| 股东全部权益     | 8 | 29,137,998.22 | 36,980,260.22 | 7,842,262.00 | 26.91      |

评估结果与账面所有者权益比较增值 7,842,262.00 元，增值率 26.91%，主要为：

（1）其他应收款评估增值 797,747.43 元，评估增值的主要原因为本次评估采用个别认定确认风险损失，坏账准备评估为零；

（2）存货评估增值 7,239,109.51 元，评估增值的原因为开发产品预计市场售价高于账面成本所致；

（3）设备类固定资产评估增加值 4,839.67 元，评估增值的原因为设备市场价格的变化；

（4）递延所得税资产评估减值 199,436.86 元，减值率为 55.94%。

### 九、特殊事项说明

（一）在对南昌圣马公司股东全部权益价值评估中，本公司对南昌圣马公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托方和被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资

产的所有权或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和南昌圣马公司的股东全部权益价值结果会受到影响。

1、列入评估范围的浙A233NQ小轿车，证载权属所有人为中大房地产集团有限公司，实际权利人为南昌圣马公司，车辆截至评估基准日尚未办理过户手续，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

（二）我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对实物资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对机器设备的工作环境、运行状况、外观等进行了了解核实，未借用任何质量检测仪器进行设备的质量检测。我们依据委托方提供的资料进行评估，不承担对估价对象的质量进行调查的责任。

（三）评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（四）根据国有资产管理有关规定，南昌圣马公司提供的2016年9月30日会计报表已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（五）本次在对南昌圣马公司开发的中大云锦苑房地产开发项目进行评估时，对于土地增值税按项目整体交付后清算土地增值税考虑计算其清算金额。企业实际尚未进行过土地增值税的汇算清缴工作，若评估考虑与实际不符，对评估结论会造成一定影响。

（六）根据财政部、国家税务总局于2016年3月23日下发的财税〔2016〕36号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，南昌圣马公司适用简易计税方法，增值税税率为5%。本次评估在测算中对南昌圣马公司自2016年5月1日后的预收房款采用简易计税方法计算增值税。

（七）被评估单位已确认不存在账外资产及负债的可能，因此我们没有对可能存在的账外资产及负债进行清查核实和评估。

（八）本次评估基于基准日时项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了合理判断，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。

（九）在资产基础法评估时，除存货外，未对其他资产、负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

（十）本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑评估对象流动性、控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，以及特

殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

（十一）本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

（十二）本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

## 第二部分 评估说明附件

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日清产核资报告

附件三、权属资料

附件四、中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日清产核资报告

### 附件三、权属资料

附件四、中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表



目 录

第一部分、南昌中大房地产有限公司评估说明 ..... 1

第二部分、评估说明附件 ..... 15

## 第一部分 南昌中大房地产有限公司评估说明

因阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”）摘牌收购中大房地产集团有限公司的部分房地产公司股权，为此委托万邦资产评估有限公司对该经济行为所涉及的部分长期股权投资进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。为确定南昌中大房地产有限公司（以下简称“南昌中大公司”）的长期股权投资价值，需对南昌中大公司的股东全部权益价值进行评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对南昌中大公司的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对南昌中大公司的股东全部权益价值进行了评估。现将南昌中大公司的资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、被评估单位概况

#### 1. 企业名称、类型与组织形式

- （1）名 称：南昌中大房地产有限公司（以下简称“南昌中大公司”）
- （2）住 所：江西省南昌市东湖区豫章街办下正街 64 号
- （3）法 定 代 表 人：唐伟
- （4）注 册 资 本：叁仟万元整
- （5）实 收 资 本：叁仟万元整
- （6）企 业 性 质：有限责任公司（自然人投资或控股）
- （7）统一社会信用代码：9136010007391730657
- （8）发 照 机 关：南昌市市场和质量监督管理局
- （9）经 营 业 务 范 围：房地产开发、房地产营销（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### 2. 企业历史沿革

##### （1）公司成立时情况

南昌中大公司成立于 2002 年 6 月 20 日，初始注册资本 3000 万元，成立时股东和出资情况如下：

| 股东名称            | 出资额（万元） | 出资比例 |
|-----------------|---------|------|
| 浙江中大集团房地产联合有限公司 | 2700    | 90%  |
| 自然人赵海蛟          | 210     | 7%   |
| 自然人唐金根          | 90      | 3%   |
| 合 计             | 3000    | 100% |

##### （2）公司历次股权变更情况

2003年4月,根据公司股东会决议,自然人股东赵海蛟将其持有公司的3%股权转让给自然人朱小光;自然人股东唐金根将其持有公司的3%股权转让给自然人金平。

2005年3月,根据公司股东会决议,自然人股东赵海蛟将其持有公司的1%、2.5%、0.5%股权分别转让给自然人陈伟、朱小光、马连城。

经上述股权变更后,截至评估基准日,南昌中大公司的注册资本为3000万元,实收资本3000万元,股权结构如下:

| 股东名称        | 出资额(万元) | 出资比例 |
|-------------|---------|------|
| 中大房地产集团有限公司 | 2700    | 90%  |
| 自然人朱小光      | 165     | 5.5% |
| 自然人金平       | 90      | 3%   |
| 自然人陈伟       | 30      | 1%   |
| 自然人马连城      | 15      | 0.5% |
| 合 计         | 3000    | 100% |

3. 公司近三年的财务状况主要指标如下表所示:

金额单位: 人民币元

| 项目 \ 时间 | 2013年12月31日    | 2014年12月31日    | 2015年12月31日   |
|---------|----------------|----------------|---------------|
| 流动资产    | 128,073,321.60 | 57,705,248.30  | 40,971,238.25 |
| 非流动资产   | 45,864,345.97  | 46,679,761.44  | 22,656,201.28 |
| 资产总计    | 173,937,667.57 | 104,385,009.74 | 63,627,439.53 |
| 流动负债    | 74,233,571.53  | 69,971,036.82  | 22,512,481.84 |
| 非流动负债   | 0.00           | 0.00           | 0.00          |
| 负债总计    | 74,233,571.53  | 69,971,036.82  | 22,512,481.84 |
| 所有者权益   | 99,704,096.04  | 34,413,972.92  | 41,114,957.69 |

近三年的经营业绩主要指标如下表所示:

金额单位: 人民币元

| 项目 \ 年度 | 2013年度        | 2014年度        | 2015年度       |
|---------|---------------|---------------|--------------|
| 营业收入    | 8,606,000.00  | 13,023,391.00 | 4,626,000.00 |
| 营业成本    | 6,148,329.43  | 5,610,690.52  | 2,031,611.05 |
| 利润总额    | 26,500,704.51 | 22,850,247.73 | 7,954,671.75 |
| 净利润     | 26,410,857.56 | 22,862,922.77 | 6,700,984.77 |

备注: 上述2013年数据经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见审计报告;2014、2015年数据经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了立信中联(2016)D-0638号审计报告。

#### 4. 对外投资情况

南昌中大公司拥有参股子公司 1 家，对外投资情况列表如下：

金额单位：人民币元

| 被投资单位              | 投资比例 | 投资日期       | 核算方法 | 账面价值         |
|--------------------|------|------------|------|--------------|
| 中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司 | 30%  | 2010 年 4 月 | 权益法  | 8,741,399.47 |

#### 5. 生产经营情况

南昌中大主要经营房地产开发和销售，公司目前无新盘开发，尚在销售的尾盘项目为位于南昌市青山湖区青山湖大道的“中大青山湖花园”房地产开发项目。“中大青山湖花园”项目开盘于 2004 年，截至评估基准日，该项目大部分物业已销售。项目分三期建设，总用地面积 152,592.42 平方米，地上总建筑面积 243,792.94 平方米，地下总建筑面积 20,252.58 平方米。项目由多座多层、小高层和高层住宅，别墅、幼儿园、沿街商业网点等组成。截至评估基准日，项目地上部分已售 241,594.80 平方米，未售 2,198.14 平方米，包括住宅 829.22 平方米（共 6 套）、别墅 1,148.46 平方米（共 3 套）、商铺 220.46 平方米（共 1 套）。地下部分已售 15,282.58 平方米，未售 4,970 平方米，为 142 个地下停车位。

#### 6. 目前执行的主要会计政策

##### （1）会计制度

执行财政部于 2006 年 2 月颁布的企业会计准则及其后颁布的应用指南和解释。

##### （2）会计期间

会计年度采用公历年制，即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### （3）记账原则和计价基础

以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础。

##### （4）记账本位币

人民币。

##### （5）执行的固定资产折旧办法为

年限平均法。

#### 7. 主要税项及税率

主要税项为增值税、营业税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育附加、土地增值税、企业所得税。其中增值税税率为 5%、营业税税率为 5%、城市维护建设税税率为 7%、教育费附加税率为 3%、地方教育附加税率为 2%、企业所得税税率为 25%。

## 二、评估对象和评估范围

评估对象为南昌中大公司的股东全部权益。

评估范围为南昌中大公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、设备类固定资产和递延所得税资产）及流动负债。

评估基准日被评估单位经注册会计师审计后的资产、负债及所有者权益的账面价值分别为 62,270,396.17 元、21,555,660.25 元和 40,714,735.92 元。

具体内容列表如下：

| 金额单位：人民币元    |               |
|--------------|---------------|
| 项 目          | 账面价值          |
| 流动资产         | 52,742,925.19 |
| 非流动资产        | 9,527,470.98  |
| 其中：长期股权投资    | 8,741,399.47  |
| 设备类固定资产      | 35,342.94     |
| 递延所得税资产      | 750,728.57    |
| <b>资产合计</b>  | 62,270,396.17 |
| 流动负债         | 21,555,660.25 |
| <b>负债合计</b>  | 21,555,660.25 |
| <b>所有者权益</b> | 40,714,735.92 |

南昌中大公司于评估基准日的资产、负债和所有者权益已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计核实。

列入评估范围的主要资产及有关负债等包括货币资金、其他应收款、存货、长期股权投资等。

### 三、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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。

### 四、评估基准日

评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

### 五、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；

3. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提。被评估单位的所有资

产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、健全、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资料进行必要的和有限的抽查验证或分析，但对其准确性不做保证。

当这些前提及假设条件因素因未来经济环境发生较大变化等原因改变时，评估人员将不承担由于前提及假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

## 六、评估方法

依据现行资产评估准则的规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法及资产基础法。

市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于无法找到与被评估单位规模相近、生产经营情况相似的股权交易案例以及可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为标的进行的评估方法。南昌中大公司目前主要从事“中大青山湖花园”项目尾盘的销售，公司目前无其他新开发项目，待该项目销售完毕后，后续能否拿地存在不确定性，故未来收入不能合理预测，不适宜采用收益法进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。南昌中大各项资产负债权属清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用合理的方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据上述分析，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，确定本次采用资产基础法进行评估。

## 七、资产清查核实情况及评估技术说明

### （一）流动资产评估说明

#### 1. 货币资金

货币资金包括现金和银行存款，账面价值为 24,843,300.82 元，其中：现金 7,975.14 元、银行存款 24,835,325.68 元。

##### （1）现金

现金是指存放在财务部出纳处的现金，账面价值为 7,975.14 元。评估人员在财务负责人和出纳员的陪同下，对现金实施了监盘，通过核查评估基准日至盘点日的现金日记账及未记账的收付款凭证倒推至评估基准日的库存数量，经核实账实相符。以经核实后的账面值确认为评估价值。

现金评估价值为 7,975.14 元。

##### （2）银行存款

银行存款账面价值为 24,835,325.68 元，共有 6 个账户，均为人民币账户，别存在中国工商银行南昌市胜利支行、中国工商银行南昌苏圃路支行、中国银行南昌市北湖支行、中国银行南昌市叠山路支行、北京银行南昌支行。

评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，对各账户余额进行了函证，并获得回函确认，经核实未发现影响所有者权益的大额未达账项。以经核实后的账面值确认评估价值。

银行存款评估价值为 24,835,325.68 元。

货币资金评估价值为 24,843,300.82 元，包括现金 7,975.14 元，银行存款 24,835,325.68 元。

## 2. 应收账款

应收账款账面价值 105.50 元，其中账面余额 211.00 元，坏账准备 105.50 元；账龄在 3 年以上。应收账款期末余额主要为应收的房款。

坏账准备按账龄分析法提取，即账龄在 1 年以内的坏账准备提 0.5%、1-2 年提 5%、2-3 年提 20%、3 年以上提 50%，关联方款项不计提坏账准备。

评估人员核对了明细账与总账的一致性，并通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。经核实，未发现款项无法收回形成坏账的情形，以经核实的账面余额确认为评估价值。坏账准备按零值计算。

应收账款评估价值为 211.00 元，评估增值 105.50 元，增值率为 100.00%。

## 3. 预付款项

预付款项账面价值 1.13 元，主要为预付材料款，评估人员查阅了相关付款凭证等原始凭证及明细账和总账，账账、账表相符。经核实，预付款项属尾差款项，期后不能够实现其相应的权益，评估为零。

预付款项评估价值 0.00 元，评估减值 1.13 元，减值率为 100.00%。

## 4. 其他应收款

其他应收款账面价值 2,246,079.07 元，其中账面余额 5,248,887.82 元，坏账准备 3,002,808.75 元；账龄在 1 年以内的 127,148.66 元，占 2.42%；账龄 1-2 年的 44,571.78 元，占 0.85%；账龄 2-3 年的 128,797.59 元，占 2.45%；账龄 3 年以上年的 4,948,369.79 元，占 94.27%。其他应收款主要为公司应收的押金、借款等。其中，对于应收江西省土地开发整理中心的款项单项计提坏账准备，其余款项坏账准备按账龄分析法提取，提取的比例同应收账款。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险，经核无误。

经分析，应收江西省土地开发整理中心的款项，预计无法收回，评估为零；其余款项属正常款项，未发现款项无法收回形成坏账的情形，以经核实的账面余额确认为评估价值。坏账准备按零值计算。

其他应收款评估价值为 4,248,887.82 元，评估增值 2,002,808.75 元，增值率为 89.17 %。

## 5. 存货

存货为开发产品，账面价值为 25,647,724.38 元，其中账面余额 25,647,724.38 元，存货跌价准备 0.00 元，系位于南昌市青山湖区青山湖大道的“中大青山湖花园”房地产开发项目的未售尾盘房源，包括住宅 1,977.68 平方米（共 9 套，其中 3 套别墅，别墅建筑面积合计 1,148.46 平方米）、商铺 220.46 平方米（共 1 套）、地下车位 142 个。

“中大青山湖花园”项目开盘于 2004 年，截至评估基准日，该项目大部分物业已销售。项目分三期建设，总用地面积 152,592.42 平方米，地上总建筑面积 243,792.94 平方米，地下总建筑面积 20,252.58 平方米。项目由多座多层、小高层和高层住宅，别墅，幼儿园，沿街商业网点等组成。

对该开发产品的评估，评估人员在核对账目相符的基础上进行逐项核实，了解了开发完工房地产所处位置、建筑面积、结构、目前使用状况、销售情况后，按照预计可实现售价扣除销售费用、管理费用、营业税金及附加、土地增值税、企业所得税及适当利润后的金额确认为未售房产的评估值。计算公式为：

评估值=预计可实现售价-销售费用-管理费用-税金及附加-土地增值税-企业所得税-适当利润

### （1）预计可实现售价的确定。

1) 对于已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，根据委托方提供的销售合同或销售部门记录，确定房产预计可实现售价；

2) 对于其他尚未销售房产，根据被评估单位提供的最新销售定价、最近售价情况、周围类似房产市场调查情况，采用市场比较法分析分析确定房产预计可实现售价。

### （2）销售管理费用的确定

销售管理费用主要为广告费、销售人员工资等费用和管理人员工资等管理费用，考虑到目前的房地产市场行情，参照目前的房地产行业的销售费用支出水平并结合公司的规模等实际状况，按不含税销售收入的一定比例计取，其中对于基准日前已经签订合同的未售房源，评估时不再扣除销售费用。

### （3）税金及附加

根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值



税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，“中大云锦苑”项目适用简易计税方法，即：简易计税方法的应纳税额，是指按照销售额和增值税征收率计算的增值税额，不得抵扣进项税额。城建税、教育费附加和地方教育附加按照应缴增值税税额的 7%、3%、2%，印花税按照预计收入的 5%。

#### （4）土地增值税

“中大青山湖”项目尚未完成土地增值税清算，经对公司存量房产的收入、相关税费和成本的计算分析，预计该项目的土地增值税为含税销售收入的 5.45%。

#### （5）企业所得税

经对公司存量房产的收入、相关税费和成本的计算分析，“中大青山湖”项目的待售房产的所得税为含税销售收入的 11.85%。

#### （6）适当利润的扣减

参照目前的房地产行业的销售利润水平并结合本项目的销售状况，对于基准日前未售房产，本次评估考虑按收入的一定比例扣减适当利润，上述利润率根据产成品去化周期等因素综合确定；对于基准前已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，不考虑扣减利润。

中大青山湖花园项目评估过程计算表

| 序号 | 项目      | 计算公式                                        | 比例     | 金额            |
|----|---------|---------------------------------------------|--------|---------------|
| 1  | 预计销售金额  |                                             |        | 68,072,180.00 |
| 2  | 销售管理费用  | 1×销售管理费用率                                   | 1%或 5% | 2,784,389.52  |
| 3  | 营业税金及附加 | 1/(1+5%)×营业税金及附加率                           |        | 3,662,931.59  |
| 4  | 土地增值税   | (普通住宅不交土增税，非普通住宅按含税收入的 5.45%)               |        | 3,709,933.00  |
| 5  | 所得税     | (按匡算为含税收入的 11.85%)                          |        | 8,066,553.33  |
| 6  | 适当利润    | 尾盘销售较困难适当利润(期后已售的取 0,住宅 5%, 商铺 15%, 车位 18%) |        | 7,254,408.57  |
| 7  | 评估价值    | 7=1-2-3-4-5-6                               |        | 42,591,000.00 |

开发产品评估价值为 42,591,000.00 元，与账面价值 25,647,724.38 元相比，评估增值 16,943,275.62 元，增值率为 66.06%。

#### 6. 其他流动资产

其他流动资产账面价值为 5,714.29 元，为预缴的增值税。评估人员核对了相关税单及凭证，经核无误，预缴税款可以在期后冲抵，故以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他流动资产评估价值为 5,714.29 元。

#### 7. 流动资产评估结论及其分析

流动资产账面价值为 52,742,925.19 元，评估价值为 71,689,113.93 元，评估增值 18,946,188.74 元，增值率为 35.92 %（详见流动资产评估汇总表、明细表）。

## （二）非流动资产评估说明

### 1. 长期股权投资

长期投资账面价值为 8,741,399.47 元，为对中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司的股权投资，投资比例 30%，按权益法核算。

评估人员查阅了上述投资项目的协议、合同、章程、验资报告、营业执照等相关公司设立文件，查阅了被投资单位的有关股东会决议，了解了被投资单位的生产经营情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

评估人员按同一标准、同一基准日进行现场清查核实，并对中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司的股东全部权益价值进行了评估，经评估中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司于评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为 36,980,260.22 元，以评估后该公司的股东全部权益价值 36,980,260.22 元乘以南昌中大公司应占份额 30%确定为长期投资的评估价值为 11,094,078.07 元。

长期股权投资评估价值 11,094,078.07 元，与账面价值 8,741,399.47 元相比，评估增值 2,352,678.60 元，增值率 26.91%。

### 2. 设备类固定资产

#### （1）评估对象概况

列入评估范围的设备类固定资产包括机器设备 3 台、运输设备 2 辆、电子设备 32 台（套）。具体情况如下表：

| 序号     | 项 目          | 数量 | 账面原值       | 账面净值      |
|--------|--------------|----|------------|-----------|
| 1      | 固定资产----机器设备 | 3  | 15,780.00  | 2,530.25  |
| 2      | 固定资产----车辆   | 2  | 332,100.00 | 9,963.00  |
| 3      | 固定资产----电子设备 | 32 | 138,108.00 | 22,849.69 |
| 总 计    |              | 37 | 485,988.00 | 35,342.94 |
| 减：减值准备 |              |    | 0          | 0         |
| 合 计    |              | 37 | 485,988.00 | 35,342.94 |

列入本次评估范围的设备分布在公司办公场所内，其中机器设备 3 台、电子设备 32 台（套）、运输设备 2 辆，主要为电脑、复印机、空调等办公设备。委估设备购置时间主要在公司成立后陆续购置，固定资产账面原值主要为设备的购置费。经评估人员现场查看了解，列入评估范围的设备总体状况较好，能够满足办公需要。

#### （2）评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定以重置成本法为主的评估方法，采用重置成本法进行评估是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，或在确定综合成新率的基础上，计算机器设备评估价值的一种评估方法。本次评估采用的基本计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

#### 1) 重置价值的确定

##### ① 机器设备重置价值的确定

国产机器设备的重置价值一般包括设备购置价、运杂费、安装调试费、合理期限内资金成本和其他必要合理的费用。其计算公式如下：

重置价值=设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

##### ② 电子设备重置价值的确定

本次评估对象主要为电脑、复印机、空调等电子设备，因该类设备所需的安装调试费、运输费用均含在设备购置费中，因此重置价值即为设备市场购置价格。评估人员依据被评估单位提供的设备评估明细表所列的设备型号、规格、数量，收集近期设备出厂购置价格资料，对设备进行电话询价，确定出本次评估设备的购置价格，即设备重置价值。

#### 2) 成新率的确定

##### ① 机器设备的成新率

因委估设备为价值较小的普通设备，故以年限法确定其成新率，计算公式为：

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

##### ② 电子设备的成新率

因委估设备技术更新较快，评估人员现场勘察，设备使用状况正常，故以年限法确定其成新率，计算公式如下：

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

其中尚可使用年限根据机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》中的设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度以及实际使用状况综合分析确定。

##### ③ 设备经济使用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》，并结合实际使用状况确定主要设备的经济使用年限如下：

|         |         |
|---------|---------|
| 运输设备    | 10-12 年 |
| 空调、办公设备 | 6-8 年   |
| 电脑、打印机  | 4-6 年   |

### 3) 评估价值的确定

在上述计算分析的基础上,根据成本法的原理,将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。

计算公式如下:

评估价值=重置价值×成新率

另外,对于目前已经难以询到重置价而二手车市场成交比较活跃的车辆及设备,采用市场法评估。

### (3) 评估结果

设备类固定资产账面原值 485,988.00 元,账面净值 35,342.94 元,重置价值 112,800.00 元,评估价值 52,300.00 元,评估增值 16,957.06 元,增值率为 47.98%。评估增值的主要原因是:评估中考虑的设备经济寿命年限大于财务计提折旧的年限以及设备市场价格的变化等。

### 3. 递延所得税资产

递延所得税资产账面金额 750,728.57 元,是根据企业会计准则确认的可以在以后年度应纳税所得额中抵扣的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。

评估人员了解了有关递延所得税资产的形成原因、预计转回期限等情况,查阅了原始入帐凭证,了解其计算过程。经核实,递延所得税资产入账价值正确,其中评估为零的往来款项的坏账准备所对应的递延所得税资产预计以后期间确能转回,以经核实后的账面值确认为评估值,其余递延所得税资产评估为零。

递延所得税资产评估价值 250,000.00 元,与账面价值 750,728.57 元相比,评估减值 500,728.57 元,减值率为 66.70%。

### (三) 流动负债评估说明

#### 1. 应付账款

应付账款账面价值 2,507,134.05 元,主要是应付对方单位的工程款和材料款等,通过核对明细账与总账的一致性、查阅账簿及原始凭证,了解款项发生的时间、原因和期后付款情况,对金额较大的发放函证,并进行了必要的替代程序,审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实,未发现不符情况。经核实,各项负债均为企业应承担的债务,以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付账款评估价值为 2,507,134.05 元。

## 2. 预收款项

预收款项账面价值 10,158.00 元，为预先收取的购房款。评估人员通过核对明细账与总账的一致性，并进行了必要的替代程序，核实了相关业务合同和进账凭证等资料确定债务的存在，同时注意核实所对应项目的发生成本是否进行过结转，根据收入实现、成本结转的匹配原则来确定所有款项是否真属预收性质，经核实预收款项确属尚不能确认为收入的预收款项，是企业应承担的债务，以经核实的账面价值确认为评估价值。

预收款项评估价值为 10,158.00 元。

## 3. 应交税费

应交税费账面价值为 16,406,033.60 元，主要包括土地增值税、防洪基金、价格调节基金等，其中：价格调节基金税率为 0.1%、防洪基金税率为 0.12%。评估人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误。应交税费以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应交税费评估价值为 16,406,033.60 元。

## 4. 其他应付款

其他应付款账面价值 2,632,334.60 元，主要包括投标保证金、房租、初装费和定金等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，核实了相关的凭证及有关资料，均为实际应承担的债务，其他应付款以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估价值 2,632,334.60 元。

## 5. 流动负债评估结论及其分析

流动负债账面价值为 21,555,660.25 元，评估价值为 21,555,660.25 元。（详见流动负债评估汇总表、明细表）。

## 八、评估结论及分析

根据有关资产评估的相关准则和法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则及必要的工作程序，采用资产基础法对南昌中大公司的股东全部权益价值进行了评估。经评估，采用资产基础法评估的南昌中大公司的股东全部权益价值为 61,529,831.75 元，具体评估结论如下：

金额单位：人民币元

| 资产项目  |   | 账面价值          | 评估价值          | 增减值           | 增减率%       |
|-------|---|---------------|---------------|---------------|------------|
|       |   | A             | B             | C=B-D         | D=C/A×100% |
| 流动资产  | 1 | 52,742,925.19 | 71,689,113.93 | 18,946,188.74 | 35.92      |
| 非流动资产 | 2 | 9,527,470.98  | 11,396,378.07 | 1,868,907.09  | 19.62      |

| 资产项目      |   | 账面价值          | 评估价值          | 增减值           | 增减率%       |
|-----------|---|---------------|---------------|---------------|------------|
|           |   | A             | B             | C=B-D         | D=C/A×100% |
| 其中：长期股权投资 | 3 | 8,741,399.47  | 11,094,078.07 | 2,352,678.60  | 26.91      |
| 设备类固定资产   | 4 | 35,342.94     | 52,300.00     | 16,957.06     | 47.98      |
| 递延所得税资产   | 5 | 750,728.57    | 250,000.00    | -500,728.57   | -66.70     |
| 资产合计      | 6 | 62,270,396.17 | 83,085,492.00 | 20,815,095.83 | 33.43      |
| 流动负债      | 7 | 21,555,660.25 | 21,555,660.25 | -             | 0.00       |
| 负债合计      | 8 | 21,555,660.25 | 21,555,660.25 | -             | 0.00       |
| 股东全部权益    | 9 | 40,714,735.92 | 61,529,831.75 | 20,815,095.83 | 51.22      |

评估结果与账面所有者权益比较增值 20,815,095.83 元，增值率 51.22%，主要为：

（1）存货评估增值 16,943,275.62 元，增值率 66.06%，评估增值的原因为剩余尾盘房源预计售价高于成本，有一定的利润所致；

（2）其他应收款评估增值 2,002,808.75 元，增值率 89.17 %；

（3）长期股权投资评估增值 2,352,678.60 元，增值率 26.91 %；

（4）设备类固定资产因评估中考虑的经济寿命年限与财务计提折旧年限的差异评估增值 16,957.06 元，增值率为 47.98 %。

（5）递延所得税资产评估减值 500,728.57 元，减值率 66.70 %；

## 九、特殊事项说明

（一）在对南昌中大公司股东全部权益价值评估中，本公司对南昌中大公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托方和被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和南昌中大房地产有限公司的股东全部权益价值结果会受到影响。

（二）我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对实物资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对机器设备的工作环境、运行状况、外观等进行了了解核实，未借用任何质量检测仪器进行设备的质量检测。我们依据委托方提供的资料进行评估，不承担对估价对象的质量进行调查的责任。

（三）评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（四）根据国有资产管理有关规定，南昌中大公司提供的2016年9月30日会计报表已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（五）本次在对南昌中大公司开发的中大青山湖花园房地产开发项目进行评估时，对于土地增值税按项目整体交付后清算土地增值税考虑计算其清算金额。企业实际尚未进行过土地增值税

的汇算清缴工作，若评估考虑与实际情况不符，对评估结论会造成一定影响。

（六）根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，南昌中大公司适用简易计税方法，增值税税率为 5%。本次评估在测算中对南昌中大公司自 2016 年 5 月 1 日后的预收房款采用简易计税方法计算增值税。

（七）被评估单位已确认不存在账外资产及负债的可能，因此我们没有对可能存在的账外资产及负债进行清查核实和评估。

（八）本次评估基于基准日时项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了合理判断，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。

（九）在资产基础法评估时，除存货外，未对其他资产、负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

（十）本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑评估对象流动性、控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

（十一）本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

（十二）本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

## 第二部分 评估说明附件

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日清产核资报告

附件三、权属资料

附件四、南昌中大房地产有限公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表



附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日清产核资报告

### 附件三、权属资料

附件四、南昌中大房地产有限公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

目 录

第一部分、宁波国际汽车城开发有限公司评估说明 ..... 1

第二部分、评估说明附件 ..... 19

## 第一部分 宁波国际汽车城开发有限公司评估说明

因阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”）摘牌收购中大房地产集团有限公司的部分房地产公司股权，为此委托万邦资产评估有限公司对该经济行为所涉及的部分长期股权投资进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。为确定宁波国际汽车城开发有限公司（以下简称“宁波汽车城公司”）的长期股权投资价值，需对宁波汽车城公司的股东全部权益价值进行评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对宁波汽车城公司的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对宁波汽车城公司的股东全部权益价值进行了评估。现将宁波汽车城公司的资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、被评估单位概况

#### 1. 企业名称、类型与组织形式

- (1) 名称：宁波国际汽车城开发有限公司（以下简称“宁波汽车城公司”）
- (2) 住所：宁波市江东区江南路 289 号
- (3) 注册资本：6600 万元
- (4) 实收资本：6600 万元
- (5) 法定代表人：汪西明
- (5) 企业性质：有限责任公司（内资法人独资）
- (6) 营业执照注册号：91330200711151999Y
- (7) 发照机关：宁波市市场监督管理局
- (8) 经营范围：国际汽车城商业用房的开发、经营；场地租赁、市场经营服务进场商品：汽车及配件，二手车；九座以上乘用车及商用车销售；二手车经纪；汽车零配件、汽车用品的批发、零售；自营和代理各类货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外；展览、展示服务、停车服务；商品信息咨询服务；服装、日用百货的批发、零售。

#### 2. 企业历史沿革

##### (1) 公司成立时情况

宁波汽车城公司(原名为宁波市江南商业街开发建设有限责任公司)成立于 1998 年 9 月 4 日。初始注册资本为 200 万元。成立时股东和出资情况如下：宁波保税区万国国际工贸公司出资 80 万元，占注册资本的 40%；宁波市五环发展有限公司出资 80 万元，占注册资本的 40%；宁波市甬江新区国际储运有限公司资 40 万元，占注册资本的 20%。

## (2) 公司历次股权变更情况

2000年8月,根据公司董事会决议,宁波市五环发展有限公司将其持有公司的40%股权转让给宁波江东德志贸易有限公司,宁波市甬江新区国际储运有限公司将其持有公司的20%的股权转让给宁波江东德志贸易有限公司。此次股权变更后,出资情况如下:宁波保税区万国国际工贸公司出资80万元,占注册资本的40%;宁波江东德志贸易有限公司出资120万元,占注册资本的60%。

2000年11月,根据公司董事会决议,增加注册资本1,800万元,其中:原股东宁波江东德志贸易有限公司新增出资800万元,新股东吕伯璋出资800万元,新股东孙德志出资200万元,增资后的注册资本为2,000万元,出资情况如下表:

| 股东名称          | 出资额(万元) | 出资比例 |
|---------------|---------|------|
| 宁波保税区万国国际工贸公司 | 80      | 4%   |
| 宁波江东德志贸易有限公司  | 920     | 46%  |
| 吕伯璋           | 800     | 40%  |
| 孙德志           | 200     | 10%  |
| 合 计           | 2,000   | 100% |

2002年2月,根据公司董事会决议,吕伯璋将其持有公司的40%股权转让给宁波德志实业投资有限公司(原宁波江东德志贸易有限公司),宁波保税区万国国际工贸公司将其持有公司的4%股权转让给宁波德志实业投资有限公司,孙德志将其持有公司的10%股权转让给宁波德志实业投资有限公司。此次股权变更后,出资情况如下:宁波德志实业投资有限公司出资2,000万元,占注册资本的100%。

2003年5月,根据公司董事会决议,宁波德志实业投资有限公司将其持有公司的60%股权转让浙江中大集团股份有限公司。此次股权变更后,出资情况如下:浙江中大集团股份有限公司出资1,200万元,占注册资本的60%;宁波德志实业投资有限公司出资800万元,占注册资本的40%。

2003年6月,根据公司董事会决议,增加注册资本3,500万元,其中:原股东宁波德志实业投资有限公司新增出资1,400万元,新股东浙江同德投资有限公司出资2,100万元,增资后的注册资本为5,500万元。此次股权变更后,出资情况如下:浙江中大集团股份有限公司出资1,200万元,占注册资本的21.82%;宁波德志实业投资有限公司出资2,200万元,占注册资本的40%;浙江同德投资有限公司出资2,100万元,占注册资本的38.18%。

2005年3月,根据公司董事会决议,增加注册资本1,100万元,其中:原股东宁波德志实业投资有限公司新增出资440万元,浙江中大集团投资有限公司(原浙江同德投资有限公司)新增出资1万元,新股东杭州工商信托投资股份有限公司出资659万元,增资后公司注册资本为6,600万元。此次股权变更后,出资情况如下:

| 股东名称           | 出资额（万元） | 出资比例   |
|----------------|---------|--------|
| 浙江中大集团股份有限公司   | 1,200   | 18.18% |
| 宁波德志实业投资有限公司   | 2,640   | 40%    |
| 浙江中大集团投资有限公司   | 2,101   | 31.83% |
| 杭州工商信托投资股份有限公司 | 659     | 9.99%  |
| 合 计            | 6,600   | 100%   |

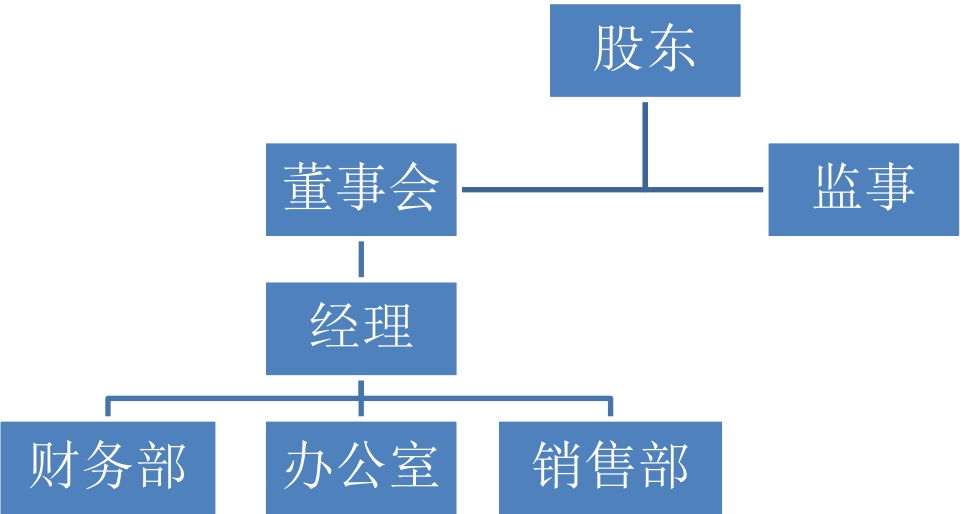
2010 年 11 月，根据公司股东会决议，杭州工商信托投资股份有限公司将其持有公司的 9.99% 股权分别转让给陈迪生和汪西明。此次股权变更后，出资情况如下：

| 股东名称         | 出资额（万元） | 出资比例   |
|--------------|---------|--------|
| 浙江中大集团股份有限公司 | 1,200   | 18.18% |
| 宁波德志实业投资有限公司 | 2,640   | 40%    |
| 浙江中大集团投资有限公司 | 2,101   | 31.83% |
| 陈迪生          | 231     | 3.5%   |
| 汪西明          | 248     | 6.49%  |
| 合 计          | 6,600   | 100%   |

2013 年 6 月，根据公司股东会决议，浙江物产中大元通集团股份有限公司（原浙江中大集团股份有限公司）、宁波德志实业投资有限公司、浙江中大集团投资有限公司、陈迪生以及汪西明分别将其持有的公司全部股权转让给中大房地产集团有限公司。此次股权变更后，出资情况如下：中大房地产集团有限公司出资 6,600 万元，占注册资本的 100%。

截至评估基准日，宁波汽车城公司的注册资本为 6,600 万元，实收资本 6,600 万元，股权结构如下：中大房地产集团有限公司出资 6,600 万元，占注册资本的 100%。

公司的组织结构图如下：



3. 生产经营情况



公司开发的宁波汽车城项目位于宁波市规划中的城市东扩与老城区间的核心区域，占地面积 47,079 m<sup>2</sup>，建筑面积 10 万余平方米，总可售面积为 80196.35 平方米，总投资 5 亿余元人民币，于 2007 年建成并运营，截至评估基准日，该项目已售 46,804.72 m<sup>2</sup>，剩余 33,391.63 m<sup>2</sup> 未售。

汽车城项目由商务办公大楼和贸易裙楼组成，其中地上 15 层，地下一层，裙楼 1 层为汽车（含二手车）展销区，2-3 层为汽车零部件（用品）展销展示区，4 层为市场综合配套服务区（已全部销售），5-15 层为商务办公用房。项目总建筑面积 101,018.25 平方米，其中地上办公用房 17,979.45 平方米（5-15 层），商业用房 62,216.90 平方米，地下车位 17,263.68 平方米（540 个），物业及其他用房 3,558.22 平方米。

公司开发的汽车城项目定位为打造汽车销售卖场模式，立足汽车产业发展的需求，努力打造现代服务业新型模式，实现公共服务与科技贸易服务的有机结合，创建中国汽车零部件（用品）全球采购中心，为从事汽车零部件（用品）的制造企业、外贸公司、国际采购商提供综合服务。2009 年 6 月，经浙江省经济和信息化委员会批准，将汽车城确定为“浙江省汽车产业现代综合服务中心”；2010 年 4 月，汽车城被宁波市政府授予“宁波市市级现代服务业产业基地”；2011 年 5 月，汽车城被宁波市对外贸易经济合作局授予“宁波市外贸公共服务平台”。

由于该公司在新形势下经营策略尚未明确，该楼盘近两年基本没有销售记录，截至评估基准日，商业用房 1 楼未售部分借他人使用或出租或空置，商业用房 2-3 楼未售部分基本空置；办公用房未售部分均出租。目前公司无新的楼盘开发计划。

#### 4. 近三年企业的资产、负债及经营业绩

公司近三年的财务状况如下表所示：

金额单位：人民币元

| 项目 \ 时间 | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产    | 265,960,381.77   | 560,585,005.68   | 258,685,825.10   |
| 非流动资产   | 500,536,408.54   | 200,296,839.75   | 1,159,029.10     |
| 资产总计    | 766,496,790.31   | 760,881,845.43   | 259,844,854.20   |
| 流动负债    | 847,743,399.23   | 857,774,674.93   | 374,744,301.59   |
| 非流动负债   | 0.00             | 0.00             | 0.00             |
| 负债总计    | 847,743,399.23   | 857,774,674.93   | 374,744,301.59   |
| 所有者权益   | -81,246,608.92   | -96,892,829.50   | -114,899,447.39  |

近三年的经营情况如下表所示：

金额单位：人民币元

| 项目 \ 年度 | 2013 年度       | 2014 年度      | 2015 年度      |
|---------|---------------|--------------|--------------|
| 营业收入    | 19,587,020.26 | 1,524,963.44 | 1,361,348.65 |

| 项目 \ 年度 | 2013 年度        | 2014 年度       | 2015 年度        |
|---------|----------------|---------------|----------------|
| 营业成本    | 13,527,971.94  | 0.00          | 101,174.58     |
| 利润总额    | -19,938,320.34 | -9,908,222.41 | -18,006,617.89 |
| 净利润     | -19,938,320.34 | -9,908,222.41 | -18,006,617.89 |

备注：上述 2013 年数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。2014 年、2015 年数据经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计核实，并出具了无保留意见审计报告。

## 5. 对外投资情况

宁波汽车城公司拥有对外投资 1 家，系持有浙江中大元通晟东汽车贸易有限公司的 10% 股权，账面价值 1,000,000.00 元。

## 6. 目前执行的主要会计政策

会计制度：执行财政部于 2006 年 2 月颁布的企业会计准则及其后颁布的应用指南和解释；

会计期间：会计年度采用公历年制，即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础；

记账本位币：人民币；

执行的固定资产折旧办法为：年限平均法；

主要税项及税率：主要税项为增值税、土地增值税、房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、水利建设基金和企业所得税。其中增值税税率为 5%、土地增值税税率为 2%、城市维护建设税税率为 7%、教育费附加税率为 3%、地方教育费附加税率为 2%、水利建设基金为 0.1%；房产税从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴，从租计征的，按租金收入的 12% 计缴；企业所得税税率为 25%。

公司享受以下优惠政策：

（1）根据财政部国家税务总局[2016]12 号《关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》，因宁波汽车城公司目前月销售额不超过 10 万元，故免征教育费附加、地方教育费附加以及水利建设基金。

## 二、评估对象和评估范围

评估对象为宁波汽车城公司的股东全部权益。

评估范围为宁波汽车城公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括可供出售金融资产、设备类固定资产）及流动负债。按照宁波汽车城公司提供经审计后的 2016 年 9 月 30 日的会计报表反映，资产的账面值总计为 259,170,460.19 元，负债合计为 393,374,685.74 元，股东权益为 -134,204,225.55 元。具体内容列表如下：

金额单位：人民币元

| 项 目         | 账面价值                   |
|-------------|------------------------|
| 流动资产        | 258,110,081.76         |
| 非流动资产       | 1,060,378.43           |
| 其中：可供出售金融资产 | 1,000,000.00           |
| 固定资产        | 60,378.43              |
| 其中：设备类      | 60,378.43              |
| <b>资产合计</b> | <b>259,170,460.19</b>  |
| 流动负债        | 393,374,685.74         |
| 非流动负债       | 0.00                   |
| <b>负债合计</b> | <b>393,374,685.74</b>  |
| <b>股东权益</b> | <b>-134,204,225.55</b> |

宁波汽车城公司于评估基准日的资产、负债和所有者权益已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计核实，并出具了立信中联审字（2016）D-0643 号审计报告。

列入评估范围的主要资产包括存货、可供出售金融资产、设备类固定资产及相关负债等。

### 三、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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。

### 四、评估基准日

评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

### 五、评估假设

1. 本次评估以公开市场交易为假设前提；
2. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；
3. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；
4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前

提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

## 六、评估方法

依据现行资产评估准则的规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法及资产基础法。

本评估项目的评估对象为股东全部权益，由于搜集股权交易市场相关的公开信息资料较为困难，难以取得与本次评估对象相同或类似的股权在公开市场的交易案例详细资料。同时资本市场上虽存在同行业的上市公司，但与被评估单位在资产规模及结构、经营范围、所处阶段及盈利水平等方面均存在较大差异，故本次评估不宜采用市场法。

通过对宁波汽车城公司的经营和收益情况的分析，因公司目前开发的国际汽车城项目近两年基本没有销售记录，公司目前无其他新开发项目，且近三年公司净利润均为负值，故不适宜采用收益法进行评估。

通过资产核实程序发现宁波汽车城公司各项资产负债权属基本清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法评估。

## 七、资产清查核实情况及评估技术说明

### （一）流动资产评估说明

#### 1. 货币资金

货币资金包括现金、银行存款，账面价值为 446,389.17 元，其中库存现金 467.81 元、银行存款 445,921.36 元。

##### （1）现金

现金是指存放在财务部出纳处的库存现金，账面价值为 467.81 元。评估人员在财务负责人和出纳员的陪同下，对现金实施了监盘，通过核查评估基准日至盘点日的现金日记账及未记账的收付款凭证倒推至评估基准日的库存数量，经核实账实相符。以经核实后的账面值确认为评估价值。

现金评估价值为 467.81 元。

##### （2）银行存款

银行存款账面价值为 445,921.36 元，共有 2 个账户，均为人民币账户，分别存在当地中国建设银行股份有限公司宁波国家高新区支行和杭州银行股份有限公司保俶支行。

评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，对各账户余额进行了函证，并获得回函确认，经核实未发现影响所有者权益的大额未达账项。以经核实后的账面值确认为评估价值。

银行存款评估价值为 445,921.36 元。

货币资金评估价值为 446,389.17 元，包括现金 467.81 元，银行存款 445,921.36 元。

## 2. 应收账款

应收账款账面价值 7,418.85 元，其中账面余额 14,837.70 元，坏账准备 7,418.85 元；账龄均系 3 年以上。应收账款期末余额主要为应收的客户房款。

坏账准备按账龄分析法提取，即账龄在 1 年以内的坏账准备提 0.5%、1-2 年提 5%、2-3 年提 20%、3 年以上提 50%。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。

对于应收款项，经核实无充分证据表明可以全额收回，存在可能有部分不能收回或有收回风险的情形，故参照财务计提坏账准备的方法预估相应的损失金额，从该部分应收款总额中扣除计算评估值。评估人员进行了分析计算，估计其损失金额与相应计提的坏账准备基本相符，故将相应的坏账准备金额确认为预计损失金额，应收账款以账面余额扣减预计损失金额后的净额确认为评估值。

应收账款评估价值为 7,418.85 元。

## 3. 其他应收款

其他应收款账面价值 9,385.37 元，其中账面余额 18,770.75 元，坏账准备 9,385.38 元；账龄均系 3 年以上。其他应收款主要为公司代垫款、押金等。坏账准备提取方法同应收账款。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。

对于其他应收款项，经核实无充分证据表明可以全额收回，存在可能有部分不能收回或有收回风险的情形，故参照财务计提坏账准备的方法预估相应的损失金额，从该部分应收款总额中扣除计算评估值。评估人员进行了分析计算，估计其损失金额与相应计提的坏账准备基本相符，故将相应的坏账准备金额确认为预计损失金额，其他应收款以账面余额扣减预计损失金额后的净额确认为评估值。

其他应收款评估价值为 9,385.37 元。

## 4. 存货

存货为开发产品，账面价值为 257,466,287.42 元，其中账面余额 257,466,287.42 元，存货跌价准备 0.00 元，系开发完成的宁波国际汽车城项目的未售存量房产。

宁波国际汽车城项目位于浙江省宁波市江东区江南路 289 号地块，江南路以北，沧海北路以东，世纪大道以西，曙光北路以南。总占地面积为 47,079.00 平方米，规划为商业、办公用地。项目由商务办公大楼和贸易裙楼组成，其中地上 15 层，地下一层，裙楼 1 层为汽车（含二手车）展

销区，2-3 层为汽车零部件（用品）展销展示区，4 层为市场综合配套服务区（已全部销售），5-15 层为商务办公用房。项目总建筑面积 101,018.25 平方米，其中地上办公用房 17,979.45 平方米（5-15 层），商业用房 62,216.90 平方米，地下车位 17,263.68 平方米（540 个），物业及其他用房 3,558.22 平方米。该项目于 2005 年 3 月开工，2007 年 5 月完成竣工验收，于 2006 年 1 月取得商品房预售证（甬房预许字（2006）第 2 号），总可售面积为 80196.35 平方米（不含地下车位），为办公用房和商业用房。至评估基准日，已售面积为 46,804.72 平方米，尚未销售面积为 33,391.63 平方米，其中商业用房 1 楼未售面积(m<sup>2</sup>): 10868.52，商业用房 2 楼未售面积(m<sup>2</sup>): 12399.14，商业用房 3 楼未售面积(m<sup>2</sup>): 8464.67; 办公用房部分，11 楼未售面积(m<sup>2</sup>): 186.68, 14 楼未售面积(m<sup>2</sup>): 1472.62。至评估工作日，商业用房 1 楼未售部分借他人使用或出租或空置，商业用房 2-3 楼未售部分基本空置；办公用房未售部分均出租。

由于项目已经完工，工程成本等已确定入账，故本次对开发产品采用以下方式进行评估：

对于可出售的房源按照预计售价扣除营业税金及附加、土地增值税、销售费用、管理费用及预计的企业所得税、适当利润后的余额计算确定开发产品评估价值。计算公式为：

开发产品评估价值 = 预计售价 - 营业税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 土地增值税 - 预计的企业所得税 - 适当利润

预计售价，根据周边相类似物业的市场调查，收集目前销售价及租售比等相关信息，并结合本楼盘的出租租金水平情况，分析确定未售房产的预计售价。营业税金及附加中增值税按照不含税预计收入的 5% 计算，城建税、教育费附加、地方教育费附加按照增值税的 7%、3%、2% 测算，水利建设基金按照不含税预计收入的 0.1%，销售费用按照预计售价的 4% 测算，管理费用按照预计售价的 0.55% 测算，土地增值税按照当地税务部门规定从 2006 年开始按照房屋销售收入的 2% 缴纳土地增值税，企业所得税按照 25% 税率测算。由于考虑到该楼盘经营策略尚未明确，去化周期不明确，大多未售商业用房空置，因此本次适当利润的估计按照母公司借款利息率，去化周期按照三、四年考虑，作为折现率对预计销售收入进行折现扣减。

宁波国际汽车城项目评估过程计算表

预计销售金额：

| 类别             | 面积        | 单价        | 收入          |
|----------------|-----------|-----------|-------------|
| 商业用房 1 楼       | 10,868.52 | 13,800.00 | 149,990,000 |
| 商业用房 2 楼       | 12,399.14 | 11,100.00 | 137,630,000 |
| 商业用房 3 楼（未售）   | 8,420.42  | 10,600.00 | 89,260,000  |
| 商业用房 3 楼(全款预售) | 44.25     |           | 565,949     |
| 写字楼 11 楼       | 186.68    | 10,500.00 | 1,960,000   |

| 类别       | 面积        | 单价        | 收入          |
|----------|-----------|-----------|-------------|
| 写字楼 14 楼 | 1,472.62  | 12,000.00 | 17,670,000  |
| 合计       | 33,391.63 |           | 397,075,949 |

| 序号 | 项目                       | 计算公式              | 金额          |
|----|--------------------------|-------------------|-------------|
| 1  | 预计销售金额                   |                   | 397,075,949 |
| 2  | 销售费用                     | 1×销售费用率           | 15,883,000  |
| 3  | 营业税金及附加(包括土地增值税)         | 1/(1+5%)×营业税金及附加率 | 29,383,620  |
| 4  | 管理费用                     | 1×管理费用率           | 2,184,000   |
| 5  | 扣除营业税金及附加、销售费用、管理费用后的评估值 | 1—2—3—4           | 349,625,329 |
| 6  | 开发成本                     |                   | 263,221,090 |
| 7  | 增值额部分                    | 5—6               | 86,404,239  |
| 8  | 以前年度亏损                   |                   | 119,115,236 |
| 9  | 所得税                      | (7-8)×所得税率        | 0           |
| 10 | 扣除所得税后的评估值               | 5—9               | 349,625,329 |
| 11 | 适当利润                     |                   | 79,415,000  |
| 12 | 评估价值                     | 10—11             | 270,210,000 |

地下车位估计为 9,794,000.00 元。

存货评估价值为 280,004,000.00 元，评估增值 22,537,712.58 元，增值率为 8.75 %。

#### 5. 其他流动资产

其他流动资产账面价值 180,600.95 元，其他流动资产系预缴的营业税、土地增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、水利建设基金等。评估人员检查了相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项税费原始发生额正确，为企业在期后可抵扣的税费，故以经核实后的账面值确认为评估价值。

其他流动资产评估价值为 180,600.95 元。

#### 6. 流动资产评估结论及其分析

流动资产账面价值为 258,110,081.76 元，评估价值为 280,647,794.34 元，评估增值 22,537,712.58 元，增值率为 8.73 %。评估增值的原因主要是存货评估中考虑了适当利润，评估增值 22,537,712.58 元。

### (二) 非流动资产评估说明

## 1. 可供出售金融资产

可供出售金融资产账面价值为 1,000,000.00 元, 为公司持有浙江中大元通晟东汽车贸易有限公司的 10% 股权。

浙江中大元通晟东汽车贸易有限公司主要经营汽车销售以及汽车零部件的批发与销售业务。截至评估基准日的会计报表反映, 该公司资产的账面值总计为 39,511,070.42 元, 负债合计为 30,305,422.30 元, 股东权益为 9,208,648.12 元。

对于对浙江中大元通晟东汽车贸易有限公司的股权投资, 因金额较小且缺乏控制权, 未能对被投资单位进行现场核实和评估, 本次评估以其截至评估基准日会计报表反映的股东权益中被评估单位所占份额 (报表反映股东权益×股权比例) 确定为该项可供出售金融资产的评估值。

可供出售金融资产评估价值为 920,864.81 元, 评估减值 79,135.19 元, 减值率为 7.91 %。

## 2. 设备类固定资产

### (1) 评估范围及概况

根据被评估单位提供的《车辆评估申报明细表》和《电子设备评估申报明细表》, 待估资产于评估基准日之账面情况如下所示:

单位: 人民币元

| 序号 | 项目           | 账面原值         | 账面净值      |
|----|--------------|--------------|-----------|
| 1  | 固定资产—车辆      | 812,100.00   | 24,363.00 |
| 2  | 固定资产----电子设备 | 318,155.00   | 36,015.43 |
| 合计 |              | 1,130,255.00 | 60,378.43 |

纳入本次评估范围的运输设备 2 辆、电子设备 124 台 (套), 设备主要为电脑、空调等办公设备, 车辆为轿车 2 辆。公司设备主要分布在公司办公楼内。

### (2) 评估方法

#### A. 机器设备

对于列入评估范围的电子设备, 主要采用成本法进行评估, 机器设备评估的成本法是依据被评估设备在全新状态下的重置价值, 扣减实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值, 或在确定综合成新率的基础上, 计算机器设备评估价值的一种评估方法。其基本计算公式为:

评估价值=重置价值×成新率

#### 1. 设备重置价值

##### 1) 重置价值的内涵

设备的重置价值一般包括设备购置价 (不含增值税)、运杂费、安装调试费、合理期限内资金成本和其他必要合理的费用。其一般计算公式如下:

重置价值=设备购置价 (不含进项税) + 运杂费 + 安装调试费 + 其他费用 + 资金成本

由于本次评估对象为电子设备、家具等, 不存在安装等情况, 因此确定重置价值时不需要考



虑安装调试费、其他费用和资金成本，评估时仅考虑购置价及运杂费。

重置价值=设备购置价（不含进项税）+运杂费

## 2) 重置价值的确定

对于电子设备价格通过向原生产厂家直接询价，或通过上网询价获得，对已不生产或无法获得该设备的购置价的设备，根据替代的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。

## 2. 成新率的确定

### 1) 设备成新率的确定

以使用年限法为主。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大的电子设备，根据使用年限及产品的技术更新速度等因素预估设备的尚可使用年限计算确定成新率。计算公式为：

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×使用年限

### 2) 设备经济使用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》并结合实际使用状况确定主要设备的经济使用年限如下：

|         |     |
|---------|-----|
| 电脑      | 5 年 |
| 打印机、传真机 | 6 年 |
| 空调、办公家具 | 8 年 |

## 3. 评估价值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。计算公式如下：

评估价值=重置价值×综合成新率

## B.车辆

对于列入评估范围内的车辆，由于生产日期较早，因技术更新，型号已经淘汰，无法得到全新购置价，但在二手市场上成交较活跃，可得到交易实例，因此采用市场法评估。评估价值即为同类车辆二手市场交易平均价。报废车辆以其估计可变现净值为评估价值。

### （3）评估案例

#### 案例一：柯尼卡美能达 283 数码复合机（《固定资产—电子设备评估明细表》第 19 项）

##### 1. 设备概况

设备名称：柯尼卡美能达控股公司

数量：1 台

制造商：柯尼卡美能达控股公司

启用时间：2012 年 8 月

主要性能参数：

涵盖功能：复印/打印/扫描

速度类型：中速

最大原稿尺寸：A3

内存容量：2GB

供纸容量标配纸盒：500 页（2 个）

手送纸盘：150 页

介质重量纸盒：60-90g/m<sup>2</sup>

手送纸盘：60-210g/m<sup>2</sup>

耗材描述：墨粉 TN-217，17000 页；硒鼓 DR411，110000 页

经评估人员现场查勘，复印机使用情况正常。

## 2. 重置价值的确定

设备重置价的确定按以下公式确定：

设备重置价值=设备购置价（不含进项税）

经网上询价，目前该类设备市场价为 15,105.00 元/台，供应商负责运费。

将上述参数代入计算公式，则：

重置完全价= 15,105.00÷1.17=12,910.00 元

## 3. 成新率的确定

该类电子设备采用年限法确定成新率。

年限法成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

设备于 2012 年 8 月正式启用，至评估基准日（2016 年 9 月 30 日）已使用约 4.1 年。根据机械出版社《资产评估常用方法与参数手册》中的电子设备经济寿命年限参考指标，并考虑企业的实际生产负荷强度，取该设备经济寿命年限为 6 年，经评估人员现场勘察了解，设备使用基本正常，预计尚可使用约 1.9 年。

因此：年限法成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

=1.9÷（4.1+1.9）×100%=32%

## 4. 评估价值的计算

评估价值=重置全价×成新率

=12,910.00×32%=4,130.00 元（取整至十位）

### 案例二：克莱斯勒 1C3H8B3R56Y（《固定资产—车辆评估明细表》第 1 项）

#### 1. 车辆概况

车牌号码：浙 B28911

长\*宽\*高：5015×1880×1475 mm

整备质量：1740Kg

额定载客：5 人

轴距：3050mm

轴数： 2

最大马力： 207Ps

最大功率： 152kw

最大功率转速： 6400rpm

最大扭矩： 258 N•m

燃料种类： 汽油

依据标准： GB18352.3-2005 国IV

车辆 2006 年 3 月初上牌，至评估基准日，已行驶里程 32 万公里，年检和使用正常，车况一般。

## 2. 评估方法及评估价值的确定

该款系的别克车型已经停产停售，无法得到全新购置价，但在二手市场上成交较活跃，可得到交易实例，因此采用市场法评估。评估价值是在同类车辆二手车市场交易平均报价的基础上考虑适当的折扣确定评估价值，成交折扣考虑为 0.92，则评估价值：

=85333\*0.92

=78500 元（取整至百元）

### （4）评估结果

设备类固定资产账面原值 1,130,255.00 元，账面净值 60,378.43 元，重置价值 350,010.00 元，评估价值 220,210.00 元，评估增值 159,831.57 元，增值率为 264.72%。评估增值的主要原因是：评估中考虑的设备经济寿命年限大于财务计提折旧的年限以及设备市场价格的变化等。

## （三）流动负债评估说明

### 1. 应付账款

应付账款账面价值 328,520.61 元，主要是应付对方单位的设备款和装饰款等，通过核对明细账与总账的一致性、查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，各项负债均为企业应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付账款评估价值为 328,520.61 元。

### 2. 预收款项

预收账款账面价值 2,248,042.00 元，系尚未结转的房款收入与定金。评估人员通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，核实了相关凭证等资料确定债务的存在，同时注意核实所对应项目的发生成本是否进行过结转，根据收入实现、成本结转的匹配原则来确定所有款项是否真属预收性质，经核实，预收款项确属尚不能确认为收入的预收

款项，企业基准日后需以产品或服务提供给对方，是企业应承担的债务，以经核实的账面价值确认为评估价值。

预收款项评估价值为 2,248,042.00 元。

### 3. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 23,013.43 元，主要为企业依政策规定提取的职工教育经费，评估人员核对了明细账与总账的一致性，检查了该公司的劳动工资和奖励制度，查阅章程等相关文件规定，复核公司计提依据，职工薪酬的计提符合计提标准的要求，金额计算准确，为实际承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付职工薪酬评估价值为 23,013.43 元。

### 4. 应交税费

应交税费账面价值为 16,508.85 元，主要包括增值税、个人所得税等，其中：增值税适用 17% 的税率。评估人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误。应交税费以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应交税费评估价值为 16,508.85 元。

### 5. 其他应付款

其他应付款账面价值 390,758,600.85 元，主要包括向物产中大集团股份有限公司的借款以及质保金和押金等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，核对了相关的凭证及有关资料，均为实际应承担的债务，其他应付款以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估价值 390,758,600.85 元。

### 6. 流动负债评估结论及其分析

流动负债账面价值 393,374,685.74 元，评估价值 393,374,685.74 元。（详见流动负债评估汇总表、明细表）

## （四）资产基础法评估结论及分析

根据有关资产评估的相关准则和法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则及必要的工作程序，采用资产基础法对宁波汽车城公司的股东全部权益价值进行了评估。经评估，采用资产基础法评估的宁波汽车城公司的股东全部权益价值为-111,585,816.59 元，具体评估结论如下：

金额单位：人民币元

| 资产项目        |   | 账面价值           | 评估价值           | 增减值           | 增减率%       |
|-------------|---|----------------|----------------|---------------|------------|
|             |   | A              | B              | C=B-A         | D=C/A×100% |
| 流动资产        | 1 | 258,110,081.76 | 280,647,794.34 | 22,537,712.58 | 8.73       |
| 非流动资产       | 2 | 1,060,378.43   | 1,141,074.81   | 80,696.38     | 7.61       |
| 其中：可供出售金融资产 | 3 | 1,000,000.00   | 920,864.81     | -79,135.19    | -7.91      |
| 固定资产        | 4 | 60,378.43      | 220,210.00     | 159,831.57    | 264.72     |

| 资产项目   |    | 账面价值            | 评估价值            | 增减值           | 增减率%       |
|--------|----|-----------------|-----------------|---------------|------------|
|        |    | A               | B               | C=B-A         | D=C/A×100% |
| 其中：设备类 | 5  | 60,378.43       | 220,210.00      | 159,831.57    | 264.72     |
| 资产总计   | 6  | 259,170,460.19  | 281,788,869.15  | 22,618,408.96 | 8.73       |
| 流动负债   | 7  | 393,374,685.74  | 393,374,685.74  | -             | -          |
| 非流动负债  | 8  | -               | -               | -             | -          |
| 负债总计   | 9  | 393,374,685.74  | 393,374,685.74  | -             | -          |
| 股东全部权益 | 10 | -134,204,225.55 | -111,585,816.59 | 22,618,408.96 | 16.85      |

评估结果与账面所有者权益比较增值 22,618,408.96 元，增值率 16.85 %，主要为：

- （1）存货评估中考虑了适当利润，导致评估增值 22,537,712.58 元，增值率为 8.75%；
- （2）设备类固定资产因设备市场价格波动、评估中考虑的设备经济寿命年限大于财务计提折旧的年限，评估增值 159,831.57 元，增值率为 264.72 %；
- （3）可供出售金融资产因被投资单位评估基准日会计报表反映的股东权益减少，评估减值 79,135.19 元，减值率为 7.91 %。

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 八、特殊事项说明

（一）在对宁波汽车城公司股东全部权益价值评估中，本公司对宁波汽车城公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托方和被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和宁波汽车城公司的股东全部权益价值结果会受到影响。

（二）我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对实物资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对机器设备的工作环境、运行状况、外观等进行了了解核实，未借用任何质量检测仪器进行设备的质量检测。我们依据委托方提供的资料进行评估，不承担对估价对象的质量进行调查的责任。

（三）宁波汽车城公司承诺，截至评估基准日，公司不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

（四）评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（五）根据国有资产管理有关规定，宁波汽车城公司提供的2016年9月30日会计报表业经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（六）根据《中华人民共和国税收征收管理法》及实施细则和《国家税务总局土地增值税清

算管理规程》有关规定，因宁波国际汽车城项目不符合土地增值税清算要求，故按照甬东地税清税【2010】8号《土地增值税核定征收通知书》，税务机关对宁波汽车城公司按照确定的销售收入核定征收土地增值税，其低层住宅（单体别墅除外）、办公用房、商业用房、车库、车位等按2%的征收率核定征收。

（七）宁波国际汽车城项目自 2006 年销售以来，从未销售过地下车位。本次评估拟考虑地下车位商业价值，对其价值进行评估。

（八）宁波汽车城公司向物产中大集团股份有限公司拆入资金，目前按 6%的年利率计息。截至 2016 年 9 月 30 日，公司拆入资金余额为 386,000,000 元，利息 4,192,500 元，合计 390,192,500.00 元列其他应付款科目。

（九）被评估单位已确认不存在账外资产及负债的可能，因此我们没有对可能存在的账外资产及负债进行清查核实和评估。

（十）本次评估基于基准日时项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了合理判断，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。

（十一）在资产基础法评估时，除存货外，未对其他资产、负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

（十二）评估基准日后重大事项说明：

2016 年 11 月 29 日，在浙江产权交易所有限公司举办的企业产权竞价转让活动中，阳光城集团股份有限公司以 13.51 亿元竞得物产中大集团股份有限公司全资子公司中大房地产集团有限公司、浙江物产实业控股（集团）有限公司、控股子公司浙江物产民用爆破器材专营有限公司挂牌出售转让四川思源科技开发有限公司、成都浙中大地产有限公司、富阳中大房地产有限公司、武汉市巡司河物业发展有限公司、武汉中大十里房地产开发有限公司、中大房地产集团上虞有限公司、杭州中大圣马置业有限公司、浙江中大正能量房地产有限公司、杭州中大银泰城购物中心有限公司、中大房地产集团南昌有限公司、江西中地投资有限公司、中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司、南昌中大房地产有限公司、宁波国际汽车城开发有限公司、浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司共 15 家公司股权组成的股权资产包，在竞得上述股权的同时承接物产中大及其子公司对标的公司合计 91.18 亿元的应收债权。

（十三）本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑评估对象流动性、控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

（十四）本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

（十五）本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

## 第二部分评估说明附件

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日审计报告

附件三、权属资料

附件四、宁波国际汽车城开发有限公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表



附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日审计报告

附件三、权属资料

附件四、宁波国际汽车城开发有限公司资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表