

广州增城区泰禾嘉鑫置业有限公司拟
收购肇庆信威置业发展有限公司股权项目
所涉及的肇庆信威置业发展有限公司股东全部权益价值

估 值 报 告

中资咨报[2017]21号

中资资产评估有限公司

二〇一七年九月



目 录

重 要 提 示	1
估 值 报 告 摘 要	2
估 值 报 告 正 文	6
一、委托方、被估值单位和业务约定书约定的其他估值报告使用者概况	6
二、估值目的	10
三、估值对象和估值范围	10
四、价值类型及其定义	12
五、估值基准日	12
六、估值假设	12
七、估值方法及估值结果	13
八、估值程序实施过程 and 情况	46
九、估值结论	48
十、特别事项说明	49
十一、估值报告使用限制说明	53
十二、估值报告日	53
十三、附件	54

重要提示

本估值报告基于委托方及被估值单位提供的资料、估值人员收集的其他资料，本着严谨、负责的态度和客观、公正的原则撰写，旨在帮助广州市增城区泰禾嘉鑫置业有限公司了解肇庆信威置业发展有限公司股东全部权益于 2017 年 6 月 30 日的投资价值。

风险提示：①本项目估值结论可能受国家和地区房地产调控政策、房地产税收政策变化、项目规划批复与拟开发方案差异、相近区域类似物业待开发项目、项目规划方案调整、预售时点及去化期、土增税汇算清缴与估值数据差异等影响；②本项目中房地产售价、成本、融资及融资成本存在不确定性；③当上述条件因素发生变化时(“土增税汇算清缴与估值数据差异”除外)，需对估值结论进行调整。

**广州增城区泰禾嘉鑫置业有限公司拟
收购肇庆信威置业发展有限公司股权项目
所涉及的肇庆信威置业发展有限公司股东全部权益价值
估值报告摘要**

中资咨报[2017]21号

中资资产评估有限公司接受泰禾集团股份有限公司福州分公司的委托,按照必要的估值程序,对肇庆信威置业发展有限公司的股东全部权益在估值基准日2017年6月30日的投资价值进行了估值。现将估值报告摘要如下:

估值目的: 广州增城区泰禾嘉鑫置业有限公司拟收购肇庆信威置业发展有限公司100%股权,需了解肇庆信威置业发展有限公司于估值基准日2017年6月30日的投资价值,本次估值旨在帮助广州市增城区泰禾嘉鑫置业有限公司了解肇庆信威置业发展有限公司股东全部权益于2017年6月30日的投资价值。

估值对象: 肇庆信威置业发展有限公司的股东全部权益。

估值范围: 肇庆信威置业发展有限公司的全部资产及负债。

价值类型: 投资价值。

估值基准日: 2017年6月30日。

估值方法: 资产基础法。

估值结论:

在满足估值假设前提下,资产基础法估值前账面总资产为 27,295.06 万元,总负债为 20,495.11 万元,净资产为 6,799.95 万元,估值后的总资产价值为 43,607.95 万元,总负债为 20,495.11 万元,净资产为 23,112.84 万元,增值额为 16,312.89 万元,增值率为 239.90%。

风险提示: ①本项目估值结论可能受国家和地区房地产调控政策、房地产税收政策变化、项目规划批复与拟开发方案差异、相近区域类似物业待开发项目、项目规划方案调整、预售时点及去化期、土增税汇算清缴与估值数据差异等影响;②本项目中房地产售价、成本、融资及融资成本存在不确定性;③当上述条件因素发生变化时("土增税汇算清缴与估值数据差异"除外),需对估值结

论进行调整。

重大特别事项说明：

1、本估值报告中针对肇庆信威置业发展有限公司持有的土地使用权未来收益预测时，产品类型、各类产品建筑面积等按照委托方提供的《肇庆市端州区北岭山别墅项目投模测算表》中规划资料确定，如未来该规划不能被完整执行，则本估值报告结论不成立。

2、截止估值基准日，肇庆信威置业发展有限公司持有的土地部分宗地内仍有部分墓地等未拆迁，截止本报告日，委托方与肇庆信威置业发展有限公司就该等事项处置费用尚未达成正式约定，本估值报告中未考虑该等事项处置费用。

3、位于规划道路北侧的项目地块中间现有一座正在使用的 110KV 变电站(变电站所占地块面积不属于项目地块红线内面积)，根据《肇庆市端州区北岭片区控制性详细规划》，“保留现状 110 千伏景园变电站的 110 千伏架空线路及其走廊，走廊的控制宽度为 50 米”，故红线外的变电站可能对未来施工、销售产生不利影响，也可能导致净用地面积减少。

根据律师尽职调查，若委托方申请将该变电站进行迁移，可能会涉及肇庆市供电局、肇庆市发改委等多部门，同时需取得以下支持性文件：1) 主管发改部门同意项目开展前期工作的批复意见；2) 环保部门就项目环境影响评价文件的审批意见；3) 城乡规划部门的项目选址选线意见；4) 国土部门的项目用地预审意见；5) 水行政管理部门就项目水土保持方案的审批意见；6) 电网公司出具的项目可研评审意见等，截止本报告日，未见启动上述程序的相关文件，对于该等事项所需时间及费用尚未达成正式约定，本估值报告中未考虑该等事项处置费用。

3、肇庆信威置业发展有限公司取得土地支付的全部价款为 2.6 亿元，按照 3%税率计算，应缴纳 780 万契税，被咨询单位已提供广东臻汇园置业发展有限公司的契税完税凭证复印件及 108.91 万元耕地占用税完税凭证复印件，但被咨询单位财务账面并未体现，提请委托方关注是否存在相关未缴纳税金及可能产生的滞纳金对于土地增值税清算及企业所得税的影响或对于或有负债的影响，截止本报告日，委托方与肇庆信威置业发展有限公司就该等事项处置费用尚未

达成正式约定，本估值报告中未考虑该等事项处置费用。

4、2015年1月15日，肇庆市国土局向肇庆信威置业发展有限公司下发《肇庆市国土资源局关于延迟土地开发期的复函》（肇国土资闲置[2015]3号），载明项目地块因政府原因导致地块不能动工开发，同意项目地块开工期限延期至2016年1月14日。项目地块目前未能于该期限内动工开发，存在被认定闲置的风险。肇庆信威置业发展有限公司拟以项目地块未能按《付款交地协议》清表为由，向国土部门再次申请延期开发。

经尽调律师向肇庆市国土局闲置办了解，该部门目前尚未针对项目地块开展闲置调查，但至于肇庆信威置业发展有限公司申请延期/免于闲置处理的理由是否成立，则需由市储备办出具相应意见，且国土部门需对地块进行实地考察。若最终该部门认定存在闲置问题的，则可能依据《闲置土地处置办法》，征缴相当于20%土地出让金的土地闲置费。根据估值人员调查了解，截止估值报告日，委托方与肇庆信威置业发展有限公司尚未就上述事项达成正式约定。

5、根据肇庆市国土局介绍，项目地块出让时规划条件中的容积率为0.4与0.5，最新容积率调整为1.0，需就增容面积补缴土地出让金。需由肇庆市国土局摇珠确定评估机构，并由该评估机构评估确认按地块楼面地价，核算因增容而新增的建筑面积需补缴的出让金，该出让金金额尚未确定，根据律师尽职调查肇庆市国土局表示，预计需补缴的出让金将超出8000万元，同时根据项目中间人提供的预评估结果电子截图为9910.34万元，本次估值暂按该金额扣除许补缴的土地出让金，具体应以土地管理部门最终确认的补缴金额为准，并相应调整预计投资价值。

6、肇庆信威置业发展有限公司于肇庆市规划局网站上公示的控制性规划条件显示为“住宅用地”，但地块《国有土地使用证》上记载的地类（用途）为“商业、住宅、旅游”，肇城规端宗字第（2017）21号《建设项目用地规划条件》记载使用性质为“商业、住宅用地”，2017年的《建设用地图则设计要点》亦记载为“商业/住宅/旅游”。因此，需与肇庆市国土/规划部门确认地块内是否仍存在“商业”/“旅游”性质用地，若部分地块面积在当时确实系以“商业”/“旅游”性质出让，若最终按照委托方提供的《肇庆市端州区北岭山别墅项目投模测算

表》列式的住宅（别墅）开发，则该调整首先需经出让方（肇庆市国土局）同意并经肇庆市城市规划部门批准，并与肇庆市国土局重新签订土地使用权出让合同。

7、截至基准日，其他应付款中有 204,951,052.98 元债权人为广东南华铝厂有限公司（“南华铝厂”），根据律师意见，南华铝厂与肇庆信威置业发展有限公司为同一实际控制人，该等金额为当时支付的土地出让金，但由于相关金额当时系由广东臻汇园置业发展有限公司代为支付，未见广东臻汇园置业发展有限公司后续将该笔债权转让予南华铝厂相关文件。

本估值报告结论的使用有效期限自估值基准日起一年有效。

本估值报告使用者包括委托方、估值项目业务约定书中约定的其他估值报告使用者和国家法律、法规规定的估值报告使用者，除此之外，任何机构或个人不能由于得到估值报告而成为估值报告使用者。

本估值报告经估值机构盖章后方可正式使用。

重 要 提 示

以上内容摘自估值报告正文，欲了解本估值项目的详细情况和合理理解估值结论，应当阅读估值报告正文。

广州增城区泰禾嘉鑫置业有限公司拟 收购肇庆信威置业发展有限公司股权项目 所涉及的肇庆信威置业发展有限公司股东全部权益价值 估值报告正文

中资咨报[2017]21号

泰禾集团股份有限公司福州分公司：

中资资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照贵公司提供的针对肇庆信威置业发展有限公司持有的土地使用权未来经营规划及肇庆信威置业发展有限公司提供的其他相关资料基础上，按照通用的估值方法，对肇庆信威置业发展有限公司的股东全部权益在估值基准日 2017 年 6 月 30 日的投资价值进行了估值。

贵公司针对肇庆信威置业发展有限公司土地使用权经营情况、未来发展规划和对未来发展趋势的判断，编制并提交盈利预测及相关资料，保证肇庆信威置业发展有限公司经营的合法、合规及所提供相关资料的真实性、准确性、完整性，是应承担的责任。

我们对贵公司提交的盈利预测资料及肇庆信威置业发展有限公司提供的其他相关资料的合理性以及其他相关重大方面的预测逻辑和计算过程进行核查和分析，我们在估值过程中主要执行了询问、检查、分析和重新计算等核查程序，现将估值情况报告如下：

一、委托方、被估值单位和业务约定书约定的其他估值报告使用者概况

(一) 委托方概况

公司名称：泰禾集团股份有限公司福州分公司(以下简称：泰禾集团福州分公司)

注册号：91350125MA2Y9EKKXR

公司类型：股份有限公司分公司(上市)

住所：福建省福州市永泰县城峰镇刘岐村立塘 68 号冠景春城 8 号楼第 23 层

法定代表人：郑钟

成立日期：2017 年 5 月 25 日

经营范围：房地产开发经营；本公司商标特许经营；酒店管理；物业管理；园林绿化工程的设计、施工；商业物资供销（专营、专控、专卖及专项审批的商品除外）；对外贸易；技术开发及技术转让；对第一产业、第二产业及第三产业的投资或投资管理；营养健康咨询服务；金融信息服务；企业管理咨询。（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）。

（二）被估值单位概况

公司名称：肇庆信威置业发展有限公司

统一社会信用代码：91441200665000435E

类型：有限责任公司（外国法人独资）

住所：肇庆市七星岩旅游度假区星湖名郡北侧

法定代表人：潘嘉能

注册资本：1000 万美元

成立日期：2007 年 08 月 08 日

营业期限：至 2037 年 08 月 07 日

经营范围：房地产开发、销售、物业管理及相关服务（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）

1、历史沿革

根据肇庆信威置业发展有限公司章程及股东出资协议的规定，公司登记的注册资本为 1000 万美元，由信威集团有限公司于 2013 年 5 月 26 日前缴足。2007 年-2013 年，肇庆市祥信会计师事务所有限公司出具了编号为“祥会所验（2008）302 号”《验资报告》出资额为 1465916.50 美元、“祥会所验（2008）480 号”《验资报告》出资额为 2899617.00 美元、“祥会所验（2008）509 号”《验资报告》出资额为 738532.11 美元、“祥会所验（2008）565 号”《验资报告》出资额为 3499974.00 美元及 7990820.65 港币、肇庆市天元信展会计师事务所有限公司出具了编号为“肇天所验（2013）058 号”《验资报告》出资额为 365751.75 美元，经审验确认出资额、股东及持股比例如下：

广州增城区泰禾嘉鑫置业有限公司拟收购肇庆信威置业发展有限公司股权项目
股东全部权益价值估值报告

股东	认缴出资额 (万美元)	实缴出资额 (万美元)	出资形式	持股比例(%)
信威集团有限公司	1000 万美元	100%	货币	100%
合 计	1000 万美元	100%		100%

2、估值对象以往的估值及交易情况

根据委托方提供的土地局查档复印件，委估土地使用权曾于 2007 年 12 月 29 日抵押给工商银行肇庆分行，抵押金额为 30194.74 万元，2011 年 1 月 11 日撤销抵押，2013 年 4 月 26 日再次抵押，抵押贷款 26000 万元，2014 年 3 月 31 日申请抵押期限延长至 2015 年 3 月 17 日，2015 年 2 月 4 日再次申请抵押期限延长至 2016 年 1 月 14 日，2015 年 9 月 10 日申请抵押终止。

3、基准日股权结构

金额单位：万美元

股东名称	注册资本	认缴出资 比例	实收资本	占实收资本 比例
信威集团有限公司	1000 万美元	100%	1000 万美元	100%
合 计	1000 万美元	100%	1000 万美元	100%

肇庆信威置业发展有限公司控股股东为信威集团有限公司，信威集团有限公司成立于 2007 年 4 月 3 日，注册地为：英属维尔京群岛，登记机关为英属维尔京群岛公司注册署，公司号码为 1396180。

4、近几年财务和经营状况

近几年财务状况表

金额单位：人民币元

项目	2015 年 1 月 1 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 06 月 30 日
流动资产合计	275,565,310.26	275,685,251.62	16,434,384.52	12,950,192.31
货币资金	437,555.29	115,941.34	384,214.84	4,225.20
预付款项	1,496,210.00	1,496,210.00	1,496,210.00	-
其他应收款	1,677,554.08	1,998,172.87	1,711,474.44	77,848.43
存货	271,953,990.89	272,074,927.41	12,842,485.24	12,868,118.68
非流动资产合计	35,273.61	4,568.85	260,007,857.45	260,000,357.45
固定资产	35,273.61	4,568.85	7,857.45	357.45
无形资产			260,000,000.00	260,000,000.00
资 产 总 计	275,600,583.87	275,689,820.47	276,442,241.97	272,950,549.76

广州增城区泰禾嘉鑫置业有限公司拟收购肇庆信威置业发展有限公司股权项目
股东全部权益价值估值报告

流动负债合计	207,560,633.09	207,660,433.03	208,433,285.03	204,951,052.98
应交税费	200.06	-	342,852.00	-
其他应付款	207,560,433.03	207,660,433.03	208,090,433.03	204,951,052.98
负 债 合 计	207,560,633.09	207,660,433.03	208,433,285.03	204,951,052.98
股东权益合计	68,039,950.78	68,029,387.44	68,008,956.94	67,999,496.78

近几年经营状况表

金额单位：人民币元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-6 月
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
营业税金及附加	-	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	9,255.63	2,140.79	729.54
财务费用	1,307.71	18,289.71	1,230.62
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-10,563.34	-20,430.50	-1,960.16
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	7,500.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-10,563.34	-20,430.50	-9,460.16
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-10,563.34	-20,430.50	-9,460.16

被估值单位 2015 年度、2016 年度、估值基准日 2017 年 6 月 30 日的会计报表经北京今创会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了无保留意见标准审计报告（京创会审字[2017]第 2083 号）。

5、业务情况

肇庆信威置业发展有限公司于2007年8月8日成立，经营范围为休闲服务。公司于2007年取得该块土地，至今未开发建设，未正式开展经营活动。

6、执行的主要会计政策

执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则，具体详见本报告所附的专项审计报告会计报表附注。

(三) 委托方与被估值单位之间的关系

委托方为泰禾集团福州分公司，泰禾集团下属的广州增城区泰禾嘉鑫置业有限公司拟收购被估值单位肇庆信威置业发展有限公司100%股权。

(四) 业务约定书约定的其他估值报告使用者

本估值报告使用者包括委托方、估值项目业务约定书中约定的其他估值报告使用者和国家法律、法规规定的估值报告使用者，除此之外，任何机构或个人不能由于得到估值报告而成为估值报告使用者。

二、估值目的

广州市增城区泰禾嘉鑫置业有限公司拟收购肇庆信威置业发展有限公司100%股权，需了解肇庆信威置业发展有限公司于估值基准日2017年6月30日的投资价值，本次估值旨在帮助广州市增城区泰禾嘉鑫置业有限公司了解肇庆信威置业发展有限公司股东全部权益于2017年6月30日的投资价值。

三、估值对象和估值范围

(一) 估值对象和估值范围

本次估值对象为截止估值基准日肇庆信威置业发展有限公司的股东全部权益。估值范围为肇庆信威置业发展有限公司的全部资产及负债。

项 目	账面价值（万元）
流动资产	1,295.02
非流动资产	26,000.04
其中：可供出售金融资产	-
持有至到期投资	-
长期应收款	-
长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	0.04
在建工程	-
工程物资	-
固定资产清理	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	26,000.00
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	-
递延所得税资产	-
其他非流动资产	-

广州增城区泰禾嘉鑫置业有限公司拟收购肇庆信威置业发展有限公司股权项目
股东全部权益价值估值报告

项 目	账面价值（万元）
资产总计	27,295.06
流动负债	20,495.11
非流动负债	-
负债合计	20,495.11
净资产（所有者权益）	6,799.95

委托估值对象和估值范围与经济行为涉及的估值对象和估值范围一致。估值基准日，估值范围内的资产、负债账面价值已经北京今创会计师事务所（普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

（二）委估主要资产情况

委估主要资产包括：货币资金、预付账款和存货，具体情况如下：

1、货币资金

估值基准日货币资金-银行存款账面价值 4,225.20 元，为企业在中国工商银行端州支行和中国农业银行端州支行开设的人民币、美元及港币账户存款。

2、其他应收款

估值基准日其他应收款账面价值 77,848.43 元，为应收企业临时供电、供水押金及原员工社保。

3、存货-开发成本

估值范围内存货账面价值 12,868,118.68 元，为房地产项目开发成本，主要为发生的相关费用，包括前期成本及待摊费用。

4、固定资产-电子设备

电子设备账面价值为 357.45 元，为 2008 年购置的空调及打印机，已报废无物。

5、无形资产-土地使用权

共 1 项，已取得土地使用证，土地证登记信息如下：

土地使用权证编号	土地位置	终止日期	用途	开发程度	面积 (平方米)	使用权 类型
肇国（2007）第 01529 号	七星岩景区景园度假村北	商业 2047/12/10 住宅 2077/12/10	商业、住宅、旅游	三通一平 未完成	136135	出让

(三) 企业未记录的无形资产

无。

(四) 企业申报的表外资产的情况

无。

(五) 引用其他专业评估机构估值(评估)结论的情况

无。

四、价值类型及其定义

根据本次估值行为目的，确定本次估值的价值类型为投资价值。

投资价值是指估值(评估)对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次估值一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。本次估值选择该价值类型，主要是基于本次估值目的、市场条件、估值假设及估值对象自身条件等因素。本报告所称“估值价值”，是指所约定的估值范围与对象在本报告约定的价值类型、估值假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定估值目的服务而提出的估值意见。

五、估值基准日

本项目的估值基准日是 2017 年 6 月 30 日。

此基准日是委托方在综合考虑被估值单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。估值基准日的确定对估值结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。

六、估值假设

(一) 基本假设

1、交易假设

假定所有待估值资产已经处在交易的过程中，估值人员根据待估值资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、持续使用假设

该假设首先设定被估值资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备

用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

3、持续经营假设

即假设投资者以现有资产、资源条件为基础，经营者负责并有能力担当责任，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法、持续地经营下去。

(二) 估值特殊性假设

1、委估地块的开发按照委托方提供的《肇庆市端州区北岭山别墅项目投模测算表》中规划资料的产品方案进行开发建设，未来能按计划如期建成，并按照计划进行销售和回款；

2、委托方及被估值单位提供的全部文件材料真实、有效、准确、完整；

3、估值基准日后被估值单位采用的会计政策和编写本估值报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

4、估值基准日后被估值单位的外部经济环境不变，国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

5、估值基准日后被估值单位所处的行业环境保持目前的发展趋势；

6、有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

8、委托方及被估值单位完全遵守所有相关的法律法规，其管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

本估值报告之估值结论在上述假设条件下于估值基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，估值人员及本估值机构不承担由于假设条件改变而推导出不同估值结论的责任。

七、估值方法及估值结果

(一) 方法的选择和确定

本次估值采用资产基础法进行估算，是指以被估值企业估值基准日的资产

负债表为基础，合理估算企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的方法。

(二)资产基础法的运用

➤ 流动资产、固定资产及无形资产

1、货币资金

纳入本次估值范围的货币资金为银行存款，账面价值 4,225.20 元。为企业在中国工商银行端州支行和中国农业银行端州支行开设的人民币、美元及港币账户存款对银行存款，在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，人民币存款以经核实的调整后账面金额作为评估值，外币存款以审计后经核实的调整后账面金额乘以中国银行公布的基准日汇率计算评估值。

经过上述估值程序，货币资金的估值结果为4,168.65元。

2、其他应付款

纳入本次估值范围的其他应收款账面价值77,848.43元，为应收企业临时供电、供水押金及原员工社保。估值人员进行总账、明细账、会计报表及清查估值明细表的核对，并核查预付账款对应合同，与相关人员核实合同执行情况，确定预付账款对应服务已经提供。以核实后账面价值77,848.43元作为估值结果。

经上述估值程序，预付账款的估值结果为77,848.43元。

3、电子设备

电子设备账面价值为357.45元，为2008年购置的空调及打印机，已报废无物。

4、存货及无形资产-土地

(1)评估范围及项目介绍

1)评估范围

纳入估值范围的存货账面价值为12,868,118.68元，为企业拥有的七星岩旅游度假区景园度假村北待开发项目地块相关费用，包括规划测量费、环评费，技术咨询费、总规设计费、临时用水设施费、临时用电设施费、报建费、排污排洪、供电设施、管理费及自2007年取得地块至基准日的土地使用税等前期成本及待摊费用。

无形资产-土地账面价值为26,000万元，为2007年取得该地块缴纳的土地出让

广州增城区泰禾嘉鑫置业有限公司拟收购肇庆信威置业发展有限公司股权项目
股东全部权益价值估值报告

金，已取得土地使用证，土地证登记信息如下：

土地使用权证编号	土地位置	终止日期	用途	开发程度	面积 (平方米)	使用权 类型
肇国（2007）第 01529 号	七星岩旅游度假区 景园度假村北	商业 2047/12/10 住宅 2077/12/10	商业、住 宅、旅游	三通一平 未完成	136135	出让

注：被咨询单位已提供广东臻汇园置业发展有限公司的780万契税完税凭证复印件及108.91万元耕地占用税完税凭证复印件，但被咨询单位财务账面并未体现。

2)项目基本情况介绍

待估宗地地块位于肇庆七星岩旅游度假区景园度假村北侧，其东至空地；南至空地；西至空地；北至空地。

2007年12月03日肇庆信威置业发展有限公司与肇庆市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》（4412022007000273）。待估宗地于2007年12月12日办理了土地初始登记，领取了《国有土地使用证》（肇国用（2007）第01529号），土地使用权面积合计为136,135平方米。具体情况如下表：

购买人	《国有土地使用证》	土地位置	土地使用权类型	出让合同记载用途	土地使用权面积 (M2)	备注
肇庆信威置业发展有限公司	肇国用（2007）第01529 号	肇庆七星岩旅游度假区景园度假村北侧	出让	商业、住宅、旅游	136,135	-

(2)评估方法的确定

本次估值为委托方拟收购被咨询单位股权，了解其股权投资价值，主要资产为项目地块，根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的、结合估价师收集的有关资料及委托方提供的《肇庆市北岭山别墅项目投资测算》表中的产品类型、开发周期等参数，本次评估选择剩余法(动态)评估待估宗地的投资价格。

3、待估宗地描述

(1)土地登记状况

国有土地使用证编号：肇国用（2007）第 01529 号

权利人：肇庆信威置业发展有限公司

坐落：肇庆七星岩旅游度假区景园度假村北侧

地号：30003582

图号：54-96-1-3

地类(用途)：商业、住宅、旅游

使用权类型：出让

终止日期：商业：2047.12.10、住宅：2077.12.10

使用权面积：136,135 平方米（净用地面积为 106,631 平方米）

登记日期：2017 年 07 月 19 日

四至：空地；南至空地；西至空地；北至空地。

(2)土地权利状况

待估宗地的土地所有权属于国家所有，肇庆信威置业发展有限公司已签订了《国有建设用地使用权出让合同》（4412022007000273），已经办理了土地使用权初始登记，领取了《国有土地使用证》（肇国用（2007）第 01529 号），经评估人员调查了解，纳入评估范围的宗地未设定抵押权等他项权利。

(3)土地利用状况

待估宗地地上尚未开发，为自然地貌。截止估值报告日待估宗地项目详细的规划指标尚未经过政府主管部门的审批，本次估值采用的相关规划指标以《土地出让合同》、《国有土地使用证》、《建设用地规划条件》（肇城规端宗字第（2017）21 号）和委托方《肇庆市北岭山别墅项目投模测算》为参照。

待估宗地规划指标表

项 目	面积 (m ²)	备注
总建设用地面积	136,135	净用地面积为 106631 m ²
计容建筑面积	106,631	以净用地面积为准
1、住宅建筑面积	106,631	可售
1) 合院产品的建筑面积	54,600	可售
2) 叠拼产品的建筑面积	51,531	可售
2、公共建筑面积	500	不可售

备注：1、由于待估宗地尚未有详细的规划设计方案，只有控制性指标，现容积率由原出让合同容积率调整为 1.0，尚未补缴土地出让金，本次评估按委托方要求按 1.0 进行测算，并扣除相应预计的地价款金额；

2、本次评估尚未获取地下空间的规划设计方案，故已在地上空间中考虑了城市规划对

地下空间强制性要求的成本；

4、地价定义

本次待估宗地为出让土地。根据估价目的及估价依据，结合被评估企业提供的资料及现场勘查情况，确定本次评估的地价定义，待估宗地的具体价格定义见下表。

待估宗地地价定义一览表

地块编号	宗地名称	估价期日土地使用权类型	估价设定土地使用权类型	估价期日的登记用途	估价设定用途	估价设定使用年限(年)	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	备注
1	肇庆七星岩旅游度假区景园度假村北侧	出让	出让	商业、住宅、旅游	住宅	60.49	红线外“六通”，红线内“一平”	红线外“六通”，红线内“一平”	红线外“六通”指通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气

综上，本次评估价格是指在现状利用条件下，满足上述用途、使用年期、开发程度等各项评估设定条件，于评估基准日 2017 年 06 月 30 日的正常市场条件下待开发的国有出让土地使用权投资价格。

(5)地价影响因素分析

1)一般因素

1.1 城市状况

肇庆市位于广东省中西部、西江的中游。土地总面积 1.49 万平方公里。肇庆市全境处于北纬 22°47'~24°24'和东经 111°21'~112°52'之间。

肇庆市地势西北高，东部和南部较低，由西北向东南倾斜。以中低山丘陵为主，平原较少，形成山地、盆地、丘陵、冲积平原等形态相间分布的山区地貌，山地和丘陵主要分布在北部的怀集、东北部的广宁和西部的封开与德庆等县。河谷平原分布在东南部的四会、高要、鼎湖、端州等市（区）。全市土地总面积 1.49 万平方公里，中低山丘陵约占全市土地面积的 81%，平原和河川水域占总面积的 19%。

肇庆市两大水系分别是西江和北江，西江自西向东在三水区与北江汇合流入珠江，区内水质良好。

1.2 城市社会经济发展状况

2016 年，肇庆市实现地区生产总值 2084.02 亿元，增长 5.0%。其中，第一产业增加值 321.89 亿元，增长 4.0%，对 GDP 增长的贡献率为 11.5%；第二产业增加值 1002.03 亿元，增长 3.7%，对 GDP 增长的贡献率为 36.7%；第三产业增加值 760.10 亿元，增长 7.4%，对 GDP 增长的贡献率为 51.8%。三次产业的结构为 15.4: 48.1: 36.5。在现代产业中，高新技术产业完成增加值 66.64 亿元，占全部规上工业增加值的比重为 7.0%，同比增长 5.8%；先进制造业完成增加值 313.77 亿元，占全部规上工业增加值的比重为 32.9%，同比增长 8.2%；装备制造业完成增加值 222.31 亿元，占全部规上工业增加值的比重为 23.3%，同比增长 9.8%；现代服务业增加值 343.75 亿元，占第三产业的比重为 45.2%，增长 7.0%。按常住人口计算，2016 年人均地区生产总值 51178 元，增长 4.4%。全年地方一般公共预算收入 91.69 亿元，同比下降 34.6%。其中，税收收入 63.73 亿元，占地方一般公共预算收入的比重达到 69.5%。

1.3 城市规划与发展目标

1.3.1 发展目标

以追赶型发展促进地区经济持续较快发展，空间结构进一步优化，生活水平稳步提升，公共服务能力明显增强，全面深化改革取得新成效，生态环境显著改善，率先全面建成小康社会。到 2020 年，达到以下目标：

倡导绿色发展，建设成为国家生态文明示范市，打造“绿色肇庆”。

突出开放发展，建设成为珠三角城市群联通大西南的重要门户和交通枢纽。

强调创新发展，建设成为珠江—西江经济带先进制造业重要基地。

推进共享发展，建设珠三角宜居理想城市。

注重协调发展，构建城乡统筹发展新格局。

1.3.2 城市性质

肇庆市立足经济发展新常态，按照国家“五位一体”总体布局和“四个全面”的战略布局，积极践行创新、协调、绿色、开放、共享发展理念，以及广东省“三个定位、两个率先”的基本要求，东融西联、产业强市、实干兴肇，全力以赴与全省同步率先全面建成小康社会，加快建设成为珠三角连接大西南枢纽门户城市。

1.3.3 土地利用规划

①城乡用地

规划建设用地面积 35122.66 公顷，占规划区总用地比例为 11.75%。非建设用地 263909.74 公顷，占规划区总用地比例为 88.25%。

规划建设用地中，城乡居民点用地 30887 公顷，区域交通设施用地 3854.46 公顷，特殊用地 21.14 公顷，其他建设用地 360.06 公顷。

②城市建设用地

规划城市建设用地 24337.85 公顷。其中：

规划居住用地 6736.15 公顷，占城市建设用地的 27.68%；规划公共管理与公共服务设施用地 1912.42 公顷，占城市建设用地的 7.86%；规划商业服务业设施用地 2694.13 公顷，占城市建设用地的 11.07%；规划工业用地 6932.73 公顷，占城市建设用地的 28.49%；规划物流仓储用地 198.78 公顷，占城市建设用地的 0.82%；规划道路与交通设施用地 2766.55 公顷，占城市建设用地的 11.37%，规划公用设施用地 575.40 公顷，占城市建设用地的 2.36%；规划绿地与广场用地 2521.70 公顷，占城市建设用地的 10.36%。

1.3.4 城市规模

①人口规模：至 2020 年，预测规划区的常住人口为 222 万人，城镇化率 75%。

②用地规模：至 2020 年，规划区城乡建设用地规模控制在 298.66 平方公里以内。其中城市建设用地 243.38 平方公里。

1.3.5 城镇空间布局

发挥西江对城市空间的引导作用，以肇庆新区建设和高要撤市设区为契机，推动规划区“东扩西连、南融北优”，构建“一轴-两带-三组团-四板块”的网络化、组团式、集约型区域空间格局。

①一轴：城市功能拓展主轴

强化高要区-端州区-肇庆新区-肇庆高新区的城市功能联系，整合西江资源，构筑珠三角向北部湾及西南地区辐射的“脊梁”，打造肇庆的城市功能拓展主轴。

②二带：南部新兴产业发展带、北部高新技术和传统产业发展带

南部新兴产业发展带：依托广梧高速，整合沿路的金利—蚬岗—白土—新桥

等新兴产业产业园区，形成南部新型产业发展带，重点发展成为机械制造、先进装备、化工化纤、汽车配件等先进制造业。

北部高新技术和传统产业发展带：以肇庆高新区为核心，依托二广高速及省道 S118 和省道 S260，联合四会产业转移园、北部产业集聚基地形成北部高新技术和传统产业发展带，推进优势传统产业转型升级，重点发展高新技术、循环经济等资源型产业。

③三组团：端州-高要组团、鼎湖-肇庆新区组团和肇庆高新区组团

端州-高要组团：整合端州区和高要区老城区功能，端州区重点培育城市综合服务，高要区金渡、大湾等组团着力突出产业职能，打造一批先进制造业基地，拓展生态旅游、农业休闲、深加工产业。推动端州区从以星湖为核心的城市架构向以西江为空间主轴的城市框架展开，实现端州-高要组团从背向发展走向拥江发展、两岸融合。

鼎湖-肇庆新区组团：依托于高铁、城际站点和优越的用地条件，强化区域高端职能在肇庆新区的聚集，加强鼎湖桂城、坑口片区与肇庆新区高端服务和市级公共设施职能的对接，实现共建共享。

肇庆高新区组团：加快高端产业发展，完善配套服务功能，加强与四会市的协同发展，实现产城融合。

④四板块：中心服务板块、南部综合发展板块、北部产城融合板块和西部生态保育和生态旅游板块。

中心服务板块：加快端州-高要跨江融合，推动肇庆新区建设，重点完善城市功能，发展现代服务，提升城市公共服务品质，支撑市域经济发展。

南部综合发展板块：引导产业成廊、成园布局，提升产业发展层次。主动引入生态游憩功能，适度开发都市旅游，打造成为珠三角的“现代城市绿洲、都市生态田园”。

北部产城融合板块：推进肇庆高新区与四会、大沙的连绵成片建设，实现产城融合。

西部生态保育和生态旅游板块：以生态保育和生态旅游为主，严格控制开发强度，开展森林恢复工程，建设水源涵养林。完善自然保护区建设体系，保

护珍稀濒危动植物物种。

1.4 产业政策

肇庆市改变过去片面追求经济增长速度的粗放型发展模式，和过去招商引资只求数量不讲究质量，盲目引进高耗能、高污染、高排放、低产出项目的做法，近年来，肇庆市加大淘汰落后产能力度，科学规划产业布局，改造提升传统产业，着力引进符合国家产业政策的项目，使招商引资质量得到进一步提高，产业结构得到进一步优化。近日又有肇庆市伟邦电源制品有限公司、高要市莲塘镇鸿庆蓄电池厂、怀集三威水泥有限公司、封开县联峰水泥制造有限公司、四会市新大明玻璃有限公司等企业淘汰落后产能任务经广东省淘汰落后产能工作联席会议办公室验收合格。

按照省有关政策要求，肇庆市对水泥、钢铁、陶瓷、造纸、印染等高污染、高耗能企业实行电价调控，促使地方政府和企业按时兑现承诺的淘汰任务。对新建项目准入条件严格把关，加强对产品能耗限额标准执行情况的监督检查。近年来，全市一共拒批了 360 多个不符合产业政策要求的项目，自动放弃了 270 多亿元的投资。

与此同时，鼓励企业以质量品种、节能降耗、环境保护、改善装备、安全生产为重点，对落后产能进行技术改造。支持优势企业对落后产能企业进行兼并、收购、重组，提高优势资源集中度，在产业政策和项目申报上进行指导，力争项目尽早立项。从 2007 年起，大力推广节能技改，主要加大水泥、生物制药、染整、陶瓷、造纸等行业的技术改造力度，重点对建设低温余热发电站、窑炉改造、锅炉改造、余热回收等方面的技改项目进行政策引导，使一大批技术改造项目得到国家和省的肯定，获得了节能资金扶持，节能技改取得明显成效。

1.5 税收政策

① 增值税税收政策

基本规定：房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外），以取得的全部价款和价外费用，扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款后的余额为销售额。

销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+11%）

当期允许扣除的土地价款=（当期销售房地产项目建筑面积÷房地产项目可供销售建筑面积）×支付的土地价款

房地产开发企业中的一般纳税人，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。

【提示】若选择适用一般计税方法计税的，应以取得的全部价款和价外费用，按照 3%的预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报（3%预征 11%申报）

房地产开发企业中的小规模纳税人，销售自行开发的房地产项目，按照 5%的征收率计税。

房地产开发企业采取预收款方式销售所开发的房地产项目，在收到预收款时按照 3%的预征率预缴增值税。

应预缴税款=预收款÷（1+适用税率或征收率）×3%

适用一般计税方法计税的，按照 11%的适用税率计算；适用简易计税方法计税的，按照 5%的征收率计算。

②肇庆市税收政策

根据《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发〔2010〕53 号）和广东省地方税务局《转发国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（粤地税发〔2010〕105 号）的有关规定，现对肇庆市土地增值税预征率和核定征收率调整情况公告如下：

A、土地增值税预征率

保障性住房 1%。

除保障性住房外的其他房地产 3%。

B、土地增值税核定征收率

普通住房 5%。

工业用地 5.5%。

除普通住房、工业用地外的其他房地产 6%。

1.6 金融政策

2015 年将坚持稳中求进工作总基调,主动适应经济发展新常态,把转方式调结构放在更加重要位置,深入推进依法行政,继续实施稳健的货币政策,更加注重松紧适度,适时适度预调微调,大力推动金融改革开放,切实防范化解各类金融风险,提升金融服务和管理水平,促进经济社会持续健康发展。

10月23日晚间,央行宣布自10月24日起,下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。其中,金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.35%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.5%;其他各档次贷存相应调整;个人住房公积金贷款利率保持不变。另外,对商业银行和农村合作金融机构存款利率不再设上浮上限。

央行宣布自2016年03月01日起,普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。央行称此次降准是为了保持金融体系流动性合理充裕,引导货币信贷平稳适度增长,为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

1.7 房地产政策

1.7.1 地价政策

我国目前已有的地价管理政策包括出让地价政策、转让地价政策、公告地价政策等。

① 出让地价政策

《房地产管理法》的第九条规定:土地使用权出让,必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。

② 转让地价政策

转让地价政策分为两方面:一是防止过低的地价出现;二是抑制地价过高的上涨。为了制止土地使用者以过低地价转让土地《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第二十六条规定:“土地使用权转让价格明显低于投资价格的,市、县人民政府有优先购买权。”，同时还规定,土地使用权转让的投资价格不合理上涨时,市、县人民政府可以采取必要的措施。

③ 公告地价政策

根据《房地产管理法》要定期公布基准地价和标定地价。

1.7.2 房地产政策

2017 肇庆买房入户政策:①在本市已有 1 套住房的本市户籍居民家庭,限购 1 套住房(含新建商品住房和二手住房)。②对在本市已拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭,暂停在本市向其售房。违反规定购房的,不予办理房地产登记。③肇庆房管局曾对单身人士购房问题作出解释称,本市户籍居民家庭的子女成年后,确因婚姻等需要、且该子女无产权住房,可以在本市限购 1 套住房。

1.8 房地产市场状况

2016 年,肇庆市房地产开发投资持续下行,商品房销售增长乏力,去库存压力持续加大。全市 2016 年完成房地产投资同比增幅为-9.1%,居全省末位,房地产销售面积同比增幅为 1%,居全省 19 位。现将本年度房地产运行情况如下:

A、房地产开发投资持续处于下行通道。2016 年度,全市房地产开发完成投资 145.2 亿元,下降 9.1%,虽然降幅比第三季度收窄了 11.2 个百分点,但增幅仍低于全省平均近 29.8 个百分点,位居全省末位;占全市固定资产投资的比重为 10.6%,低于去年同期 1.4 个百分点,低于全省平均近 21 个百分点。

从投资结构上看:住宅类投资 113.16 亿元,下降 5.2%,降幅比去年同期低 3.2 个百分点;办公用房投资 4.65 亿元,增长 20.4%;商业营业用房投资 13.48 亿元,下降 14.2%;其他房地产投资 13.92 亿元,下降 4.3%。

从分地区来看:由于端州区和四会市本年房地产投资大幅下滑(降幅均在 20%以上),造成肇庆市东南板块房地产开发投资下降了 15.5%,拉低了全市房地产开发投资增速 12.9 个百分点;西北板块在怀集县的带动下,本年房地产投资增长 22.2%,提升全市房地产开发投资 3.8 个百分点。

2016 年度房地产完成投资情况表

广州增城区泰禾嘉鑫置业有限公司拟收购肇庆信威置业发展有限公司股权项目
股东全部权益价值估值报告

名 称	房地产完成投资额（万元）		
	2016年	2015年	同比增长（%）
全市合计	1451967	1597686	-9.1
其中：住宅	1131561	1194092	-5.2
市 直	21230	25895	-18.0
端 州	494016	636425	-22.4
鼎 湖	124005	102314	21.2
高 要	103385	119315	-13.4
四 会	212803	283386	-24.9
高新区	164015	158281	3.6
广 宁	104669	92203	13.5
德 庆	19509	37287	-47.7
封 开	55272	50457	9.5
怀 集	153063	92123	66.2
东南板块	1119454	1325616	-15.6
西北板块	332513	272070	22.2

B、商品房销售小幅提升。2016 年度，全市共实现商品房销售面积 499.96 万平方米，增长 1.0%，增速较上年同期提升 0.8 个百分点，是自 7 月以来首次回升。增幅低于全省平均近 24 个百分点。

从构成来看：住宅类销售 443.96 万平方米，增长 4.6%，拉高了全市商品房销售面积增速近 4 个百分点；在全部商品房销售面积和销售额中，住宅所占比重为 88.8%和 84.7%，分别比去年同期提高了 3.1 个百分点和 7.2 个百分点。但非住宅类销售 56 万平方米，下降 20.9%，拉低了全市商品房销售面积增速 3 个百分点。

从分地区来看：肇庆市两大板块的房地产销售与投资呈现倒挂现象，东南板块商品房销售低速增长，西北板块则大幅下降。2016 年，东南板块商品房销售 390.67 万平方米，增长 6.6%；西北板块销售 109.29 万平方米，下降 15.2%，拉低了全市商品房销售面积增速 4 个百分点，除广宁县外的其他三个县的降幅均在 20%以上。

C、商品房销售均价持续下滑。2016 年，肇庆市商品房销售均价为 4787 元/平方米，同比下降 4.8%，降幅比上半年扩大 2.1 个百分点。其中，住宅类商品房销售均价为 4621 元/平方米，同比增长 1.6%，非住宅类商品房销售均价为 6102 元/平方米，同比下降 22.7%，拉低了全市商品房销售均价增速 35.7 个百分点。肇庆市商品房销售均价下滑较大程度上是受非住宅类商品房售价大幅下滑的影响。

分地区来看，东南板块的商品房销售均价为 5060 元/平方米，比上年同期下降了 5.8%；西北板块的商品房销售均价为 3812 元/平方米，比上年同期下降了 6%。

D、本年住宅类开发进度放缓，非住宅类有所提升。2016 年度，全市房屋本年新开工面积 387.48 万平方米，下降 3.6%。其中，住宅类本年新开工面积 264.8 万平方米，下降 8.4%；非住宅类本年新开工面积 122.68 万平方米，增长 8.5%。非住宅类中的商业营业用房下降 27.8%，其他类型下降 10.4%，只有办公楼比去年同期新增 31 万平方米（去年同期只有 2125 平方米），拉高非住宅类新开工面积增速 11 个百分点。

E、去库存压力持续加大。虽然房地产开发量有所下降，但由于肇庆市房地产购买力和吸引力不足等因素的影响，待售面积基数居高不下，截止 12 月底，全市房屋待售面积仍有 219.45 万平方米，比去年同期增加 54.08 万平方米，增长 32.7%。其中商品房住宅待售 107.51 万平方米，占全市房屋待售面积的 49%，比去年同期增加 20 万平方米，增长 22.84%；非住宅类待售面积 111.94 万平方米，比去年增加 34.09 万平方米，增长 43.8%。其中，办公室待售 3.8 万平方米，增长 7.4%；商业营业用房待售 41.27 万平方米，增长 33.4%；其他类商品房待售达到 66.84 万平方米，增长 54.2%。肇庆市住宅类和非住宅类的去库存压力都有所增大。

分地区来看：肇庆市去库存压力主要集中在东南板块。12 月底，东南板块商品房待售达到 187.68 万平方米，占全市的 85.5%；西北板块商品房待售面积达 31.77 万平方米，占全市的 14.5%。商品房待售面积较高的端州区、高要区、四会市、高新区和德庆县共高达 194.79 万平方米，分别增长 10.3%、55.7%、42.2%、10.8%和 60%。

端州区近几年房地产市场有所起伏，端州区土地供应量较小，供小于求，2017

年端州区房地产市场稳中有升；外围区域供地量较大，发展较快，综上所述，端州区商住土地和房地产于今后几年将呈现基本平稳的态势，稳中有升。

2)区域因素

肇庆信威置业发展有限公司待开发的待估宗地地块位于肇庆七星岩旅游度假区景园度假村北侧。影响待估宗地的区域因素主要包括区域位置、交通条件、周围土地利用规划、基础设施、环境状况等。

2.1 区域概况

肇庆市端州区北岭片区位于肇庆市端州区。项目东起砚都大道北延线，南至七星岩景区北界线，西接端州区火车站西北岭山麓用地控制性详细规划东界线，北到总体规划确定的城市建设用地北界线，面积约 475.47 公顷。

①用地规模：规划总用地面积：475.47 公顷；城市建设用地面积：469.54 公顷；非城市建设用地面积：5.93 公顷。其中，绿地与广场用地总面积为 60.07 公顷；人均绿地与广场面积 12.01 平米/人；公园绿地总面积 34.27 公顷，人均公园绿地面积 6.85 平米/人。

②人口规模：本片区规划常住总人口为 5 万人，其中居住常住人口为 2.4 万人；加美学校、肇庆市委党校以及肇庆工商学院等学校常住人口为 2.6 万人。

市政服务人口按 5 万人进行配置。居住区公共服务设施按居住常住人口 2.4 万人进行配置。

2.2 交通条件

肇庆市规划形成以快速路、主干路网为骨架，次支道路为基础，功能明确、级配合理、相对完善的城市道路网体系。规划道路网在规划期形成“三纵多横”的骨架结构。

待估宗地区域内有肇庆大道、北岭五路、北岭三路等交通和生活型主次干道，距离肇庆站约 1.5 公里，对内对外交通条件较优。

2.3 环境条件

待估宗地所在区域规划在区内架构“三横四纵”的绿网结构，“三横”为沿北部北岭山、北岭排洪沟渠绿化廊道以及三茂铁路生态防护绿化带，“四纵”为加美学校东侧绿带、盘古路绿带、东干路绿带及砚都大道北延线绿带。在“三

横四纵”的绿网结构基础上，结合各公园、居住区内部绿地、街头绿地、防护绿地等形成点、线、面交织的完整绿化系统。

规划公园绿地总面积为 34.27 公顷，保留七星公园，重点建设盘古公园，根据不同的功能配建不同设施，两个公园共占地面积为 9.13 公顷。

规划在铁路沿线布置防护绿地，共 23.90 公顷。

规划共广场用地面积为 1.90 公顷。其中，规划设置火车站及轻轨站站前广场，为 E3-02 地块，面积为 1.33 公顷；规划设置盘古公园入口广场，为 A3-09 以及 C1-01 地块，面积分别为 0.27、0.29 公顷；另外在东干路与北岭路交叉口北侧规划设置北岭山森林公园入口广场，位于 A5-01 地块内，面积为 0.29 公顷。

在现状已有权属的用地内，沿城市道路干道以及北岭防洪沟等沿线规划附属绿地，作为公共绿地的有利补充。规划附属绿地面积为 47.06 公顷。

待估宗地附近有七星公园、北岭风景区等自然景观，环境条件较好。

2.4 基础设施条件

2.4.1 供水

①规划区用水由三榕水厂供给。三榕水厂远期规模达到 45 万立方米/日，水源取自西江。

②规划区最高日用水量 3.3 万立方米/日，日变化系数取 1.3。

③规划采用分区供水，北岭路以北及周边地区的高区采用加压泵站和高位水池供水，北岭路以南的低区采用市政管网直接供水。

④规划保留位于 A4-09 地块的高位水池和位于 D1-04 地块的加压泵站。

综上所述，现状供水条件优。

2.4.2 排水

①规划内采用雨、污分流排水体制。

②规划区平均日污水量约 1.90 万立方米/日，总变化系数取 $KZ=1.4$ 。

③规划将区内污水系统分为两个排水分区，东干道以西的污水以重力流方式排入波海湖污水提升泵站，最终排至第三污水处理厂；东干道以东的污水最终排至第二污水处理厂。

④规划保留波海湖污水提升泵站，现状规模为 1.73 万立方米/日。

⑤沿规划区内主要道路东、北侧敷设 d300~d600 污水管，污水管道遇河涌时采用倒虹管通过。

综上所述，现状排水条件优。

2.4.3 供电

①规划区预测负荷约为 6.7 万千瓦，负荷密度约为 1.6 万千瓦/平方公里。

②规划区电源主要由位于 A4-08 地块的 110 千伏景园变电站提供，主变容量由 2×40 兆伏安扩容为 2×63 兆伏安，占地 3858 平方米；区内铁路以南西侧片区由区外睦岗 220 千伏变电站供电。

③规划新增 5 座 10 千伏开关站，采用附建式，每座需 100~200 平方米建筑面积。

④保留现状 110 千伏景园变电站的 110 千伏架空线路及其走廊，走廊的控制宽度为 50 米。

⑤中压电缆通道采用覆土式电缆沟，敷设在道路西侧或南侧的人行道（绿化带）下；变电站及开闭所周边电缆沟的规格为 1.2 米×1.2 米，其它道路电缆沟的规格为 1.0 米×1.0 米。新建道路应同步建设电缆沟。

⑥规划 4 座道路照明箱式变电站，容量为 100 千伏安。

综上所述，现状供电条件好。

2.4.4 通讯

①规划区预测固话主线 4.4 万线；宽带用户 2 万户；移动通信用户 4.5 万户；有线电视用户 1.6 万户。

②保留位于 E2-04 地块的现状邮政中心局，占地 9959 平方米；另规划在 A3-02 和 C1-05 地块内新增 2 座邮政支局，采用附建式，每座需建筑面积 200~400 平方米。

③保留位于 C2-03 地块内的现状电信分局。

④规划新增 4 座中型接入网机房，采用附建式，每座需配套建筑面积 150~200 平方米。

⑤在规划区 A3-02 地块内规划新建 1 座有线电视分中心，采用附建形式，需预留建筑面积约 150~200 平方米。

⑥通信管孔原则上布置在道路东侧或北侧的人行道(绿化带)下。

综上所述，现状通讯条件好。

2.4.5 通气

①规划区天然气气源来自肇庆中心城区门站。

②规划区内天然气年总用气量为 320 万标准立方米，高峰小时用气量为 1473 标准立方米/小时。

③规划区燃气管采用中压 A 级系统，中压 A 级管线设计压力为 0.4 兆帕。

④燃气管道管材为燃气专用 PE 管，直埋敷设于道路的东、北侧人行道下或绿地下。规划区内燃气管管径为 De110~De160。

综上所述，现状通气条件好。

2.5 产业集聚度

待估宗地位于端州区西北部片区，附近有阳明山庄、金鼎湾国际别墅社区、星湖山庄和星湖名郡等新建商品房小区，产业集聚度高，居住氛围优。

2.6 规划条件

①规划定位：

- 肇庆市区北部重要的交通枢纽、商贸节点和教育科研区；
- 七星岩风景区北部旅游服务基地；
- 生态宜居示范区。

②建设目标：

- 构建肇庆市区北部重要的交通枢纽、富有活力的商贸节点；
- 营造肇庆市北部重要的教育科研区；
- 打造七星岩风景区北部旅游服务基地；
- 塑造环境优美、配套齐全的生态居住示范区。

③规划原则：

- 宏观着眼，区域协调——注重商业贸易、旅游服务设施建设。
- 因地制宜，保持特色——注重地形风貌，保护岭南文化。
- 刚弹结合，立足长远——兼具严肃性与灵活性，便于操作管理。
- 尊重现状，强调规划的可操作性。

3)个别因素

待估宗地位于肇庆七星岩旅游度假区景园度假村北侧，土地面积 136,135 平方米，净用地面积为 106,631 平方米，土地用途为商业、住宅、旅游，实际用途拟建高档低密度住宅；待估宗地调整后容积率为 1.0，现地上尚未开发。待估宗地其东至空地；南至空地；西至空地；北至空地。待估宗地地势起伏，地质条件较优。其形状较规则。

宗地内基础设施条件为“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气)，具体如下：

- ①通路：临规划路等生活型主次干道；
- ②通电：市政生产供电，能够满足生产和生活的需要；
- ③通讯：接市政通信网，通讯有保障；
- ④通上水：市政供水能够满足生产和生活的需要；
- ⑤通下水：区域内排水排入市政管网，排水通畅；
- ⑥通气：市政供气能够满足生产和生活的需要；
- ⑦场地平整。

(6)估价原则

1)合法原则

土地估价应以待估宗地的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制(如城市规划、土地用途管制)为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

2)供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

3)协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。在土地估价时，应认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

4)替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。

5)变动原则

估价过程中估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素，把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

6)最有效利用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提估价。由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

7)贡献原则

土地总收益是土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格由土地对

总收益的贡献大小来决定。

8)报酬递增、递减原则

土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

(7)待估宗地/开发成本价值的测算过程

经前述分析，由于本次评估为委托方拟收购待估宗地，故本次评估确定选择剩余法对待估宗地进行评估。

■ 剩余法（动态）其详细测算过程如下：

1)基本原理及计算公式

剩余法(动态法)是在预计待估宗地开发完成后的价格，扣除预计的正常开发成本、开发税费等，采用行业平均收益率确定收益还原利率，将各预计价格折现至评估时点，以此估算待估宗地的客观合理的价格。

地价=总楼价的现值-开发成本的现值-管理费用现值-销售费用现值-销售税费现值-待估宗地取得税费

2)确定最佳开发利用方式

根据项目的规划设计限制条件和评估假设条件，确定本项目的最佳开发利用方式为：

●项目定位：高档低密度住宅小区。

●建筑结构：低层钢混结构住宅（合院、叠拼）。

●装修标准：公共部分精装修，内部毛坯

●规划指标：以待估宗地设定的土地利用和规划条件为前提，截止评估报告日待估宗地项目详细的规划指标尚未经过政府主管部门的审批，本次评估采用的相关规划指标以《土地出让合同》、《国有土地使用证》和《肇庆市北岭山别墅项目投模测算》为参考。

待估宗地规划指标表

项 目	面积 (m ²)	备注
总建设用地面积	136,135	净用地面积为 106631 m ²

广州增城区泰禾嘉鑫置业有限公司拟收购肇庆信威置业发展有限公司股权项目
股东全部权益价值估值报告

计容建筑面积	106,631	以净用地面积为准
1、住宅建筑面积	106,631	可售
1) 合院产品的建筑面积	54,600	可售
2) 叠拼产品的建筑面积	51,531	可售
2、公共建筑面积	500	不可售

备注：1、由于待估宗地尚未有详细的规划设计方案，只有控制性指标，现容积率由原出让合同容积率调整为 1.0，尚未补缴土地出让金，本次评估按委托方要求按 1.0 进行测算，并扣除相应预计的地价款金额；

2、本次评估尚未获取地下空间的规划设计方案，故已在地上空间中考虑了城市规划对地下空间强制性要求的成本。

根据项目规划利用条件和委托方提供的产品方案，确定项目开发、销售方式如下：

项目	建筑面积(m ²)	经营方式	销售比例
合院产品	54,600	销售	100%
叠拼产品	51,531	销售	100%
公共建筑	500	销售	-

3)估算开发期和销售期

根据房地产开发建设的平均水平，结合该项目的实际情况，类似项目的开发期一般为 2 年。设定本项目开发期 2 年，开发资金均匀投入。

根据待估宗地周边类似开发项目的销售情况，预测该项目销售期 2 年，预售期 1 年，即在开发完成后 1 年(距评估基准日 2 年)全部售出。

4)确定还原利率

对肇庆市房地产开发市场进行调查，商业和高档住宅项目投资回报率一般为 15%~20%，普通住宅和办公项目投资回报率一般为 10%~15%，结合待估宗地开发完成后的房地产状况及对周边的房地产开发项目的调查，还原利率取行业平均值 15%。

5)预测开发价格

■ 采用市场比较法与长期趋势法结合预测开发完成后价格

根据市场调查，待估宗地周边有同类的已售或在售房地产项目，开发完成

后的房地产售价采用市场比较法与长期趋势法结合来预测：

市场法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与待估宗地进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取待估宗地价格的方法。其计算公式为：

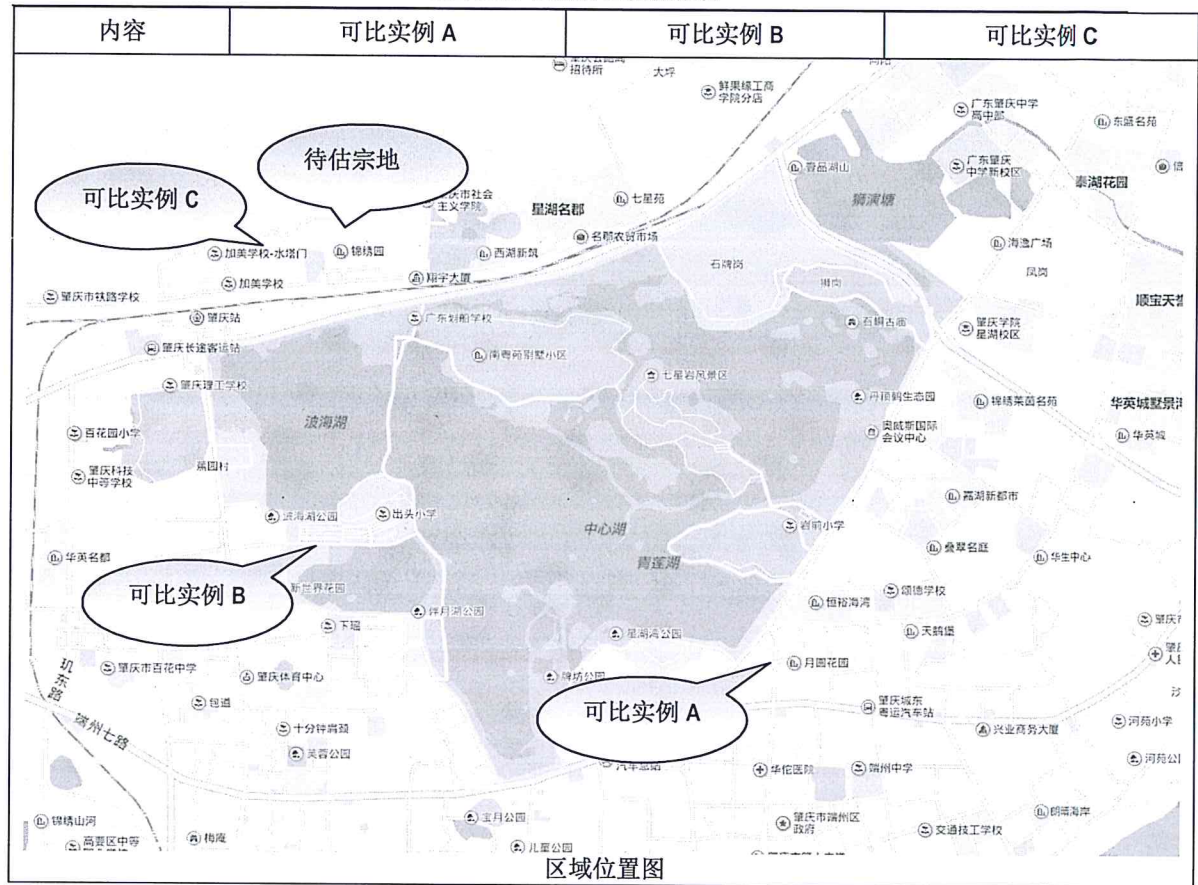
比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

①选取可比实例

根据替代原则，估价人员调查了与待估宗地在地理位置、结构类型、使用功能、交易日期等因素相同或具有较强相关性的交易案例，选取以下交易案例作为可比实例：

内容	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
楼盘名称	六合台别墅	新世界岭南府	星湖上院
地址	古塔南路四号六合台住宅小区	端州绿荷路 1 号（伴月湖西岸）	端州北岭路 88 号（北岭山风景区内）
当前价格	均价 26000 元/平方米	均价 30000 元/平方米	均价 25000 元/平方米
建筑类别	独栋别墅	独栋别墅	独栋别墅
装修状况	毛坯	毛坯	毛坯
花园面积	300-500	300-400	200-300
主力户型	300-400	511-566	300-500
容积率	1.29	1.0	0.43
入住时间	2012 年	2015 年	2016 年
开发商	肇庆市港景房地产开发有限公司	肇庆新世界房产发展有限公司	肇庆昊天房地产开发有限公司
周边配套	周边教育配套完善，田家炳中学、肇庆市交通幼儿园、蓓乐幼儿园、东方幼儿园、丰蕾幼儿园、育才幼儿园举步即达。城东绿化公园、国家重点文物保护单位及名胜景点崇禧塔，端州红会医院、百草堂大药房等医疗机构，多家银行、酒店、商街、娱乐设施等环伺四周。	新世界岭南府位于星湖（国家首批 4A 级重点风景名胜区）之畔，坐拥伴月湖，伴月湖、波海湖及星湖三湖美景在眼前展露无遗。周边配套综合商场：昌大昌商场；银行：工商银行、农业银行；小区内部配套：会所。	肇庆重点学校加美海外学校（从幼儿园到高中的贵族学校），还有七星商业一条街（饮食、娱乐、购物、休闲）、医疗服务（铁道医院）、交通（火车站、汽车站）

广州增城区泰禾嘉鑫置业有限公司拟收购肇庆信威置业发展有限公司股权项目
股东全部权益价值估值报告



②比较因素条件说明

根据待估宗地与可比实例的比较因素，编制比较因素条件说明表：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
规划用途		独栋别墅	独栋别墅	独栋别墅	独栋别墅
可比实例价格 (元/m ²)		待估	26,000	30,000	23,000
交易情况		正常	销售价	销售价	销售价
市场状况		2017 年 6 月	2017-06	2017-06	2017-06
房地产状况	区位状况	位置优劣度	较优	优	较优
		交通便捷度	较便捷	便捷	较便捷
		公共配套设施	较完善	完善	较完善
		朝向	优	优	优
		居住氛围	较优	优	较优

广州增城区泰禾嘉鑫置业有限公司拟收购肇庆信威置业发展有限公司股权项目
股东全部权益价值估值报告

		环境质量	优	较优	优	优
	实物状况	楼盘品质	高档	中高档	高档	中高档
		室内装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
		通风采光	较好	较好	较好	较好
		户型	较好	较好	较好	较好
		成新度	高	较高	高	较高
		景观	较好	一般	好	较好
	权益状况	剩余使用年限	60-70 年	60-70 年	60-70 年	60-70 年
		容积率	1.0	1.3	1.0	0.43

③确定比较因素条件指数

交易情况

待估宗地与三个比较楼盘实例均为一手房正常情况下的销售均价，因此，确定交易实例 A、B、C 的交易情况条件指数均为 100。

市场状况

三个比较实例均为 2017 年 06 月在售项目，不需进行市场状况修正，确定交易实例 A、B、C 的市场状况条件指数均为 100。

房地产状况

a) 区位状况

■ 位置优劣度：根据待估宗地所处地段，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，分值向上或向下修正 3。

■ 交通便捷度：根据待估宗地所在区域路网密度、路面宽度、道路质量、及道路畅通程度、公交线路多少，是否有地铁站点，距离车站、港口码头和口岸的距离等情况，分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，分值向上或向下修正 2。

■ 公共配套设施：包括基础设施和公共服务设施，分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，分值向上或向下修正 3。

■ 朝向：根据项目的户型朝向，分优、较优、一般、较差、差五个等级，

以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，分值向上或向下修正 2。

■ 居住氛围：根据项目所在区位的居住的氛围，分优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，分值向上或向下修正 3。

■ 环境质量：根据项目位置所在区域的自然资源、空气质量、噪声、污染情况，分为优、较优、一般、较差、劣五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，分值向上或向下修正 3。

b) 实物状况

■ 楼盘品质：分为高档、中高档、中档、中低档、低档五个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，分值向上或向下修正 5。

■ 室内装修：按毛坯、简装、中等装修、精装、豪装五个档次，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，分值向上或向下修正 5。

■ 通风采光：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，分值向上或向下修正 2。

■ 户型：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，分值向上或向下修正 2。

■ 成新度：根据建筑物的建成年份，设备设施保养情况划分为高、较高、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，分值向上或向下修正 2。

■ 景观：分为好、较好、中、一般、较差五个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，分值向上或向下修正 3。

c) 权益状况

■ 剩余使用年期：按剩余年限 60-70 年、50 年-60 年、40-50 年，30 年-40 年，30 年以下五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，分值向上或向下修正 5。

■ 容积率：待估宗地所在楼盘与可比实例 A 楼盘均为中密度，可比实例 B、C 为低密度，综合分析，确定待估宗地和比较实例 A、B、C 的容积率修正分值均为 102、100、100。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见下表。

比较因素条件指数表

比较因素			估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
				因素打分	因素打分	因素打分
可比实例价格（元/m ² ）			—	26,000	30,000	23,000
交易情况			100	100	100	100
市场状况（价格指数）			100	100	100	100
房地 产 状 况	区 位 状 况	位置优劣度	100	103	100	100
		交通便捷度	100	102	102	100
		公共配套设施	100	103	100	100
		朝向	100	100	100	100
		居住氛围	100	103	103	100
		环境质量	100	97	100	100
		小计	—	—	—	—
	实 物 状 况	楼盘品质	100	95	100	95
		室内装修	100	100	100	100
		通风采光	100	100	100	100
		户型	100	100	100	100
		成新度	100	98	100	98
		景观	100	97	103	100
		小计	—	—	—	—
	权 益 状 况	剩余使用年限	100	100	100	100
		容积率	100	102	100	100
		小计	-	-	-	-

④确定比较因素修正系数和比准价格

比较因素修正系数表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
可比实例价格（元/m ² ）	26,000	30,000	23,000
交易情况修正系数	100.00%	100.00%	100.00%
市场状况调整系数	100.00%	100.00%	100.00%
房地产状况调整系数合计	100.41%	92.41%	107.41%
1 区位状况调整系数	92.49%	95.18%	100.00%
2 实物状况调整系数	110.73%	97.09%	107.41%
3 权益状况调整系数	98.04%	100.00%	100.00%

广州增城区泰禾嘉鑫置业有限公司拟收购肇庆信威置业发展有限公司股权项目
股东全部权益价值估值报告

综合修正系数	100.41%	92.41%	107.41%
比准价格（元/m ² ）	26,107	27,723	24,704
算术平均值（元/m ² ）	26,178		
评估单价（元/m ² ）取整	26,180		

经修正后，三个比准价格差异不大，经分析估价楼盘与可比实例状况较为相近，故取三者的算术平均值。

虽然估价对象一年后才进行销售，经评估测算，考虑到端州区房地产市场近期涨幅较大，故结合我们的估价经验，最终确定待估宗地开发完成后可实现的销售均价为：

独栋别墅：26,180 元/平方米

叠拼别墅：15,700 元/平方米(根据市场产品定价规律，叠拼产品的售价一般为独栋产品售价的 60%)

以上别墅价格已含赠送面积（露台、地下室、车库）的价值

6)开发价格现值的计算

根据开发完成后的建筑面积和预测售价，该项目开发完成后的房地产价格为：

物业类型		总计	合院	叠拼	公建配套
建筑面积	m ²	106631.00	54600.00	51531.00	500
可售状况		-	100%可售	100%可售	100%不可售
销售单价	元/ m ²	-	26,180	15,700	
销售价值(含增值税销项税)	元	2,238,464,700	1,429,428,000	809,036,700	-

房地产价格=2,238,464,700(元)

预测该项目销售期 2 年，预售期 1 年，故预计第 1 年售出全部产品的 30%，第 2 年售出全部产品的 70%，则第 1 年计息期为 1.5 年，第 2 年计息期为 2.5 年，根据公式：

$$\begin{aligned} \text{房地产现值} &= \text{房地产价格} \times (1 + \text{还原利率})^{\text{计息期}} \\ &= 2,238,464,700 \times 30\% \times (1 + 15\%)^{-1.5} + 2,238,464,700 \times 70\% \times (1 + 15\%)^{-2.5} \end{aligned}$$

=1,649,384,616(元)

7)开发成本现值的计算

①建造成本:

建造成本包括开发建设前期费、房产建安费、建筑税费、超容费、配套公建补偿费等项目。根据开发房地产的有关工程技术经济指标,参考肇庆市类似建筑工程的结算价格和建筑税费规定,确定项目前期费、房产建安费、建筑税费。待估宗地容积率设计条件为1.0,本次评估设定容积率为1.0,确定待开发房地产的开发成本单价如下:

项目开发成本一览表

单位:元/平方米

序号	项目内容	计算方法及说明	计算(取值)结果		单位
			合院	叠拼	
1	建设成本	取整到拾位	8,500	7,990	元/m ²
1.1	勘察设计和前期工程费	包括市调、可研、策划、勘察、环评、设计、招标、临时水电、临时用房、场地平整费等	200	200	元/m ²
1.2	基础设施建设工程费		150	150	元/m ²
1.3	建筑安装工程费	包括土建、安装、基本装修	6,520	6,020	元/m ²
1.3.1	基础工程	包括土石方工程、桩基础工程等	2,000	2,000	元/m ²
1.3.2	主体工程	包括主体结构、土建基本装修、门窗工程等	4,000	3,500	元/m ²
1.3.3	给排水工程	包括管道及附件	100	100	元/m ²
1.3.4	电气工程	包电线、线管、线槽、普通灯具等	100	100	元/m ²
1.3.5	弱电工程	通讯、闭路电视、广播音响、天线	40	40	元/m ²
1.3.6	消防工程	消防器材、消防栓系统、自动喷淋系统及灭火器	100	100	元/m ²
1.3.7	通风、空调	通风管道、中央空调系统等	-	-	元/m ²
1.3.8	电梯		150	150	元/m ²
1.3.9	燃气管道		30	30	元/m ²
1.4	区内配套设施费	包括道路、供水供电、排水排污、围墙、园林绿化、建筑小品等附属物	500	500	元/m ²
1.5	其他工程费	包括工程监理、竣工验收费等	130	120	元/m ²

广州增城区泰禾嘉鑫置业有限公司拟收购肇庆信威置业发展有限公司股权项目
股东全部权益价值估值报告

1.6	二次装修费	除基本装修以外的装修部分	1,000	1,000	元/m ²
-----	-------	--------------	-------	-------	------------------

项目开发成本如下：

物业类型		总计	合院	叠拼	公建配套
建筑面积	m ²	106631.00	54600.00	51531.00	500
单位建设成本（含增值税进项税）	元/m ²	8,251	8,500	7,990	7,990
建设成本	元	879,827,690	464,100,000	411,732,690	3,995,000

开发成本=879,827,690(元)

类似建筑物一般开发期为2年，第1年投入40%，第2年投入60%，假设开发资金均匀投入，则第1年计息期为0.5年，第2年计息期为1.5年，根据公式

$$\begin{aligned} \text{开发成本的现值} &= \text{总开发成本} \times (1 + \text{还原利率})^{-\text{计息期}} \\ &= 879,827,690 \times 40\% \times (1 + 15\%)^{-0.5} + 879,827,690 \times 60\% \times (1 + 15\%)^{-1.5} \\ &= 756,234,926(\text{元}) \end{aligned}$$

8)管理费用现值的计算

指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出。包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，按土地取得成本和建造成本现值的5%计取。则：

$$\begin{aligned} \text{管理费用现值} &= (V + \text{购地税费} + \text{建造成本现值}) \times 5\% \\ &= 0.05153V + 37,811,746(\text{元}) \end{aligned}$$

9)销售费用现值的计算

包括广告费、代理费等，考虑开发商品牌、项目定位和区域状况，按开发价格的2%计。则：

$$\begin{aligned} \text{销售费用现值} &= \text{开发价格现值} \times 2\% \\ &= 1,649,384,616 \times 2\% = 32,987,692(\text{元}) \end{aligned}$$

10)销售税费现值的计算

为销售房地产应缴纳的税费，包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、印花税和土地增值税等。

●销售税率

基本规定：房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外），以取得的全部价款和价外费用，扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款后的余额为销售额。

销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+11%）

当期允许扣除的土地价款=（当期销售房地产项目建筑面积÷房地产项目可供销售建筑面积）×支付的土地价款

房地产开发企业中的一般纳税人，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。

【提示】若选择适用一般计税方法计税的，应以取得的全部价款和价外费用，按照 3%的预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报（3%预征 11%申报）

房地产开发企业中的小规模纳税人，销售自行开发的房地产项目，按照 5%的征收率计税。

房地产开发企业采取预收款方式销售所开发的房地产项目，在收到预收款时按照 3%的预征率预缴增值税。

应预缴税款=预收款÷（1+适用税率或征收率）×3%

适用一般计税方法计税的，按照 11%的适用税率计算；适用简易计税方法计税的，按照 5%的征收率计算。

本次估值，土地使用权人为一般纳税人，项目取得施工许可证时间为 2016 年 05 月 01 日后，故适用一般计税方法计税的，按照 11%的适用税率计算；

根据目前各项税费执行标准，增值税销项税适用税率为 11%、城建税为应纳增值税的 7%、教育附加费为应纳增值税的 3%、地方教育附加为应纳增值税的 2%，印花税 0.05%。

●其中预征税率为

增值税及附加：3%；基数为不含销项税的销售额

土地增值税：住宅 3%，非住宅 3.5%；

●增值税清算

“营改增”后增值税及附加（含印花税）估算表

项目名称	金额	备注
销售收入（含增值税销项税）	2,238,464,700	-
土地价款	367,033,400	-
应纳税销售额	1,871,431,300	-
增值税（销项税）	185,457,156	税率 11%
进项税（建筑成本）	87,190,131	建筑业 11%
进项税（管理费）	-	管理费不得抵扣
进项税（销售费用）	1,867,228	按服务业 6%估算
进项税（财务费）	-	贷款利息不得抵扣
增值税（进项税）合计	89,057,359	-
增值税应纳税额	96,399,797	-
增值税及附加	107,967,773	-
印花税	1,008,317	-
合计	108,976,090	-

增值税应补纳税额现值=增值税及附加的现值-已预交部分的现值

$$=108,976,090 \times (1+15\%)^{-3} - 44,578,117$$

$$=31,873,656 \text{ 元}$$

11)取得土地税费

为买方税费，包括契税 3%及印花税 0.05%。共计 3.05%，则取得土地税费为 0.0305V。

12)宗地市场价值的计算

采用动态剩余法，得出的待估宗地价值如下：

地价=总楼价的现值-开发成本的现值-管理费用现值-销售费用现值-销售税费现值-待估宗地取得税费

$$\text{地价} = 1,649,384,616 - 756,234,926 - (0.05153 \times \text{地价} + 37,811,746)$$

$$- 32,987,692 - 76,451,773 - 0.0305V$$

$$= 689,351,015 (\text{元})$$

地面地价=6,465 元/平方米；(取整到拾位)

总地价= 地面地价×土地面积=689,369,400 元(取整到佰位)

■ 地价确定的方法

根据《城镇土地估价规程》要求、评估目的及待估宗地的具体情况，我们采用了剩余法（动态）对待估宗地进行评估，其结果如下：

宗地座落	土地面积 (m ²)	评估方法	评估结果	
			地面地价 (元/m ²)	总地价 (元)
肇庆七星岩旅游度假区景 园度假村北侧一宗商业、 住宅、旅游用地	136,135（其 中净用地面 积 106,631）	剩余法（动态）	6,465	689,369,400

上述采用了剩余法（动态）测算待估宗地产权完整下的楼面地价，该方法从投资者的角度反映了在收购行为中可以接受的平均楼面地价。

■ 土地增值税及所得税的调整

由于待估宗地的剩余法中的土地增值税是采用预征的方式进行扣减的，在项目销售结束时需进行汇算清缴，即在存货--开发成本需要扣除土地增值税清算带来的土地增值税和所得税的差异，并且土地增值税中的土地成本需要按土地账面成本作为法定扣除项目，详细测算过程见下表：

项目名称	-	销售期		清算	合计
	建设期				
	第一年	第二年	第三年	第三年末	
销售收入	-	671539410	1566925290	-	2238464700
土地账面成本	-	110110020	256923380	-	367033400
建设成本	-	263948307	615879383	-	879827690
期间三大费用	-	37405833	87280276	-	124686109
销售税费	-	18149714	42349332	48477044.00	60499046
销售税费现值	-	14717603	29860514	31873656.00	44578117
土地增值税 (账面值)	-	19601691	45737279	52068489	52068489
所得税	-	55580961	129688910	-25136383	160133488
折现系数	-	0.8109	0.7051	0.6575	-
土地增值税调整额	-	0	0	34235031	34235031
所得税调整额	-	45070601	91443650	-16527172	119987079

待估宗地评估值 = 土地市场价值 - 所得税差异额 - 土地增值税差异额

(现状容积率下)

$$=689,369,400 - (-16,527,172) -34,235,031$$

$$=535,147,305 \text{ 元}$$

由于待估宗地出让合同容积率为不大于 0.4 (A 段) 不大于 0.5 (B 段), 现根据《建设用地规划条件》(肇城规端宗字第 (2017) 21 号), 容积率调整为 ≤ 1.0 , 由于现容积率和原容积率不完全一致, 根据委托方提供的资料, 预计需要补交土地出让金 99,103,400 元 (最终以国土部门出具的为准)。

待估宗地投资价值=待估宗地评估值-预计补缴土地出让金金额

(现状容积率下)

$$=535,147,305-99,103,400$$

$$=436,043,905 \text{ 元}$$

➤ 流动负债

流动负债为其他应付款, 账面价值为 204,951,052.98 元, 为应付广东南华铝厂有限公司、黄国培、佛山南海二建华泰建华工程有限公司、佛山南华铝业有限公司往来款, 以审定后的金额为基础, 对各项负债进行核实, 判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的, 债权人是否存在, 以基准日实际需要支付的负债额来确定估值结果。

经上述程序, 其他应付款估值结果为 204,951,052.98 元。

八、估值程序实施过程 and 情况

我公司接受估值项目委托后, 选派估值人员, 组成估值项目组, 于 2017 年 9 月 6 日开始估值工作, 整个估值过程包括接受委托、资产清查、评定估算、估值汇总、提交报告等, 具体过程如下:

(一)前期准备阶段

1、2017 年 9 月 6 日, 我公司与委托方就估值目的、估值对象和估值范围、估值基准日等估值业务基本事项, 以及各方的权利、义务等达成协议, 并与委托方协商拟定了相应的估值计划;

2、配合企业进行资产清查、填报资产申报明细表等工作。估值项目组人员

对纳入估值范围资产进行详细了解，布置估值工作，协助企业进行纳入估值范围资产申报工作，收集估值所需文件资料，确定估值重点，拟定估值方案和基本估值思路。

(二) 现场核查阶段

估值人员于2017年9月7日至2017年9月8日对估值对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被估值单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。按照本次估值确定采用的估值方法，估值项目组主要为资产基础法组。

1、听取委托方及被估值单位有关人员介绍企业总体情况和纳入估值范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、土地开发状态等情况。

2、对企业填报的资产申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；对发现的问题协同企业做出调整。

3、依据资产申报明细表，对资产进行现场勘查和盘点。

4、估值人员根据现场实地勘查结果，和被估值单位相关人员充分沟通，进一步完善“估值申报表”，以做到：账、表、实相符。

5、估值人员对纳入估值范围的资产产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

6、根据估值范围内资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体估值方法；

7、对估值范围内的土地使用权，估值人员进行了现场勘查，了解土地使用权取得情况及利用现状，查阅并收集权属证明、出让合同、抵押合同、抵押评估报告等相关资料，并与审计、法律团队沟通资料的一致性。委托方泰禾集团提供了针对土地使用权未来经营规划资料《肇庆市端州区北岭山别墅项目投模测算表》，估值人员对编制该规划资料相关人员进行了访谈，了解其编制规划思路，针对重要参数进行了必要的调查和推理判断。

8、对估值范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步测算。

(三) 评定估算、汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步估值结果进行汇总，形成资产基础法的初步估值结果，确认估值工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，

对估值结果进行调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

- 1、在上述工作基础上，起草估值报告，汇集整理估值工作底稿；
- 2、按估值机构内部报告审核制度履行审核程序并对估值报告进行修改、校正；
- 3、与委托方就估值结果交换意见，在全面考虑有关意见后，出具正式估值报告。

九、估值结论

在实施了上述估值程序和方法后，肇庆信威置业发展有限公司股东全部权益价值于估值基准日的估值结果如下：

在满足估值假设前提下，资产基础法估值前账面总资产为 27,295.06 万元，总负债为 20,495.11 万元，净资产为 6,799.95 万元，估值后的总资产价值为 43,607.95 万元，总负债为 20,495.11 万元，净资产为 23,112.84 万元，增值额为 16,312.89 万元，增值率为 239.90%。见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	估值价值	增减值	增值率%
流动资产	1,295.02	43,607.95	42,312.93	3,267.36
非流动资产	26,000.04	-	-26,000.04	-100.00
其中：可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	0.04	-	-0.04	-100.00
在建工程	-	-	-	
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	26,000.00	-	-26,000.00	-100.00
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	

广州增城区泰禾嘉鑫置业有限公司拟收购肇庆信威置业发展有限公司股权项目
股东全部权益价值估值报告

项 目	账面价值	估值价值	增减值	增值率%
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	27,295.06	43,607.95	16,312.89	59.76
流动负债	20,495.11	20,495.11	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债合计	20,495.11	20,495.11	-	-
净资产（所有者权益）	6,799.95	23,112.84	16,312.89	239.90

综上所述，在持续经营前提下，肇庆信威置业发展有限公司经估值后的股东全部权益价值于估值基准日为 23,112.84 万元。

十、特别事项说明

（一）被估值单位主要资产产权瑕疵事项

1、本估值报告中针对肇庆信威置业发展有限公司持有的土地使用权未来收益预测时，产品类型、各类产品建筑面积等按照委托方提供的《肇庆市端州区北岭山别墅项目投模测算表》中规划资料确定，如未来该规划不能被完整执行，则本估值报告结论不成立。

2、截止估值基准日，肇庆信威置业发展有限公司持有的土地部分宗地内仍有部分墓地等未拆迁，截止本报告日，委托方与肇庆信威置业发展有限公司就该等事项处置费用尚未达成正式约定，本估值报告中未考虑该等事项处置费用。

3、位于规划道路北侧的项目地块中间现有一座正在使用的 110KV 变电站（变电站所占地块面积不属于项目地块红线内面积），根据《肇庆市端州区北岭片区控制性详细规划》，“保留现状 110 千伏景园变电站的 110 千伏架空线路及其走廊，走廊的控制宽度为 50 米”，故红线外的变电站可能对未来施工、销售产生不利影响，也可能导致净用地面积减少。

根据律师尽职调查，若委托方申请将该变电站进行迁移，可能会涉及肇庆市供电局、肇庆市发改委等多部门，同时需取得以下支持性文件：1）主管发改部门同意项目开展前期工作的批复意见；2）环保部门就项目环境影响评价文件的审批意见；3）城乡规划部门的项目选址选线意见；4）国土部门的项目用地预审意见；5）水行政管理部门就项目水土保持方案的审批意见；6）电网公司出具的项目可研评审意见等，截止本报告日，未见启动上述程序的相关文件，对于

该等事项所需时间及费用尚未达成正式约定，本估值报告中未考虑该等事项处置费用。

3、肇庆信威置业发展有限公司取得土地支付的全部价款为 2.6 亿元，按照 3%税率计算，应缴纳 780 万契税，被咨询单位已提供广东臻汇园置业发展有限公司的契税完税凭证复印件及 108.91 万元耕地占用税完税凭证复印件，但被咨询单位财务账面并未体现，提请委托方关注是否存在相关未缴纳税金及可能产生的滞纳金对于土地增值税清算及企业所得税的影响或对于或有负债的影响，截止本报告日，委托方与肇庆信威置业发展有限公司就该等事项处置费用尚未达成正式约定，本估值报告中未考虑该等事项处置费用。

4、2015 年 1 月 15 日，肇庆市国土局向肇庆信威置业发展有限公司下发《肇庆市国土资源局关于延迟土地开发期的复函》（肇国土资闲置[2015]3 号），载明项目地块因政府原因导致地块不能动工开发，同意项目地块开工期限延期至 2016 年 1 月 14 日。项目地块目前未能于该期限内动工开发，存在被认定闲置的风险。肇庆信威置业发展有限公司拟以项目地块未能按《付款交地协议》清表为由，向国土部门再次申请延期开发。

经尽调律师向肇庆市国土局闲置办了解，该部门目前尚未针对项目地块开展闲置调查，但至于肇庆信威置业发展有限公司申请延期/免于闲置处理的理由是否成立，则需由市储备办出具相应意见，且国土部门需对地块进行实地考察。若最终该部门认定存在闲置问题的，则可能依据《闲置土地处置办法》，征缴相当于 20%土地出让金的土地闲置费。根据估值人员调查了解，截止估值报告日，委托方与肇庆信威置业发展有限公司尚未就上述事项达成正式约定。

5、根据肇庆市国土局介绍，项目地块出让时规划条件中的容积率为 0.4 与 0.5，最新容积率调整为 1.0，需就增容面积补缴土地出让金。需由肇庆市国土局摇珠确定评估机构，并由该评估机构评估确认按地块楼面地价，核算因增容而新增的建筑面积需补缴的出让金，该出让金金额尚未确定，根据律师尽职调查肇庆市国土局表示，预计需补缴的出让金将超出 8000 万元，同时根据项目中间人提供的预评估结果电子截图为 9910.34 万元，本次估值暂按该金额扣除许补缴的土地出让金，具体应以土地管理部门最终确认的补缴金额为准，并相应调整

预计投资价值。

6、肇庆信威置业发展有限公司于肇庆市规划局网站上公示的控制性规划条件显示为“住宅用地”，但地块《国有土地使用证》上记载的地类（用途）为“商业、住宅、旅游”，肇城规端宗字第（2017）21号《建设项目用地规划条件》记载使用性质为“商业、住宅用地”，2017年的《建设用地图则设计要点》亦记载为“商业/住宅/旅游”。因此，需与肇庆市国土/规划部门确认地块内是否仍存在“商业”/“旅游”性质用地，若部分地块面积在当时确实系以“商业”/“旅游”性质出让，若最终按照委托方提供的《肇庆市端州区北岭山别墅项目投模测算表》列式的住宅（别墅）开发，则该调整首先需经出让方（肇庆市国土局）同意并经肇庆市城市规划部门批准，并与肇庆市国土局重新签订土地使用权出让合同。

7、截至基准日，其他应付款中有204,951,052.98元债权人广东南华铝厂有限公司（“南华铝厂”），根据律师意见，南华铝厂与肇庆信威置业发展有限公司为同一实际控制人，该等金额为当时支付的土地出让金，但由于相关金额当时系由广东臻汇园置业发展有限公司代为支付，未见广东臻汇园置业发展有限公司后续将该笔债权转让予南华铝厂相关文件。

（二）引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

（三）其他需要说明的事项

1、风险提示：①本项目估值结论可能受国家和地区房地产调控政策、房地产税收政策变化、项目规划批复与拟开发方案差异、相近区域类似物业待开发项目、项目规划方案调整、预售时点及去化期、土增税汇算清缴与估值数据差异等影响；②本项目中房地产售价、成本、融资及融资成本存在不确定性；③当上述条件因素发生变化时，需对估值结论进行调整。

2、截止估值报告日，委托方与肇庆信威置业发展有限公司尚未对肇庆信威置业发展有限公司关联借款事宜做书面约定。

3、本次估值未考虑控股权、流动性等因素产生的溢价或折价。

4、估值范围仅以委托方及被估值企业提供的申报表为准，未考虑委托方及

被估值企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

5、 对企业存在的可能影响估值价值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而估值人员已履行估值程序仍无法获悉的情况下，估值机构及估值人员不承担相关责任。

6、 本项估值是在公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加估值工作的全体人员在估值对象中没有现存的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见，估值人员在估值过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。估值结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目估值人员的执业水平和能力的影响。

7、 委托方、被估值单位以及其他相关当事方提供的与估值相关的经营预测资料、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上估值原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

8、 本估值结论是反映估值对象在本次估值目的下，根据公开市场原则所确定的投资价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对估值结论的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对估值增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

9、 本报告对被评估资产和相关债务所作的估值系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被估值单位按本报告的结果和表达方式进行相关的帐务处理。是否进行、如何进行有关的帐务处理需由被估值单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

10、 被估值企业和相关当事人应当提供估值对象法律权属等资料，并对所提供的估值对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；估值人员的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对估值对象的权属提供任何保证，对估值对象法律权属进行确认或发表意见超出估值人员执业范围。

11、在估值基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托方应及时聘请估值机构重新确定有关资产的价值。

估值报告使用者应注意以上特别事项对估值结论产生的影响。

十一、估值报告使用限制说明

(一) 估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途；

(二) 估值报告仅供估值报告载明的估值报告使用者使用，我公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

(三) 估值报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需征得估值机构同意并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四) 本估值报告经估值机构盖章后方可正式使用；

(五) 估值人员的责任是对估值对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。估值结论不应当被认为是对其估值对象可实现价格的保证；

(六) 本估值报告中对委估资产价值的分析只适用于估值报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他估值报告混用。

(七) 本报告估值结论使用有效期为一年，自估值基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委估资产进行估值。

十二、估值报告日

估值报告日为估值人员形成最终专业意见的日期，本次估值报告日为 2017 年 9 月 13 日。

谨此报告！



十三、附件

- (一) 估值机构法人营业执照及资格证书；
- (二) 委托方及被估值单位公司法人营业执照；
- (三) 被估值单位主要权属证明；
- (四) 被估值单位审计报告。

编号: 1 02679299



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 911101081000124554

名称 中资资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市海淀区首体南路22号国兴大厦17层A1
法定代表人 张宏新
注册资本 200万元
成立日期 1992年12月12日
营业期限 2000年06月30日至 2020年06月29日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需要的其他资产评估或者项目评估; 证券业务资产评估; 评估咨询、会计财务咨询、经济信息咨询(不含中介服务)。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



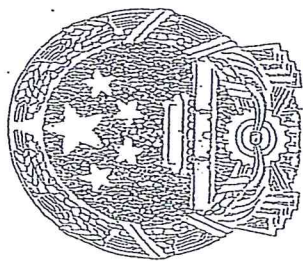
在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2016 年 09 月 28 日



资产评估资格证书

经审查，
中资资产评估有限公司

符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：

京财企[2007]698号

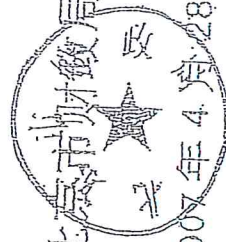
证书编号：

11020017

批准机关：

北京市财政局

发证时间：2007年4月28日



序列号：00000754

中华人民共和国财政部统一印制



营业执照

(副本) 副编号: 2 - 1

统一社会信用代码 91350125MA2Y9EKKXR

名称 泰禾集团股份有限公司福州分公司

类型 股份有限公司分公司(上市)

营业场所 福建省福州市永泰县城峰镇刘岐村立塘68号冠景春城8号楼第23层

负责人 郑钟

成立日期 2017年05月25日

营业期限

经营范围 房地产开发经营; 本公司商标特许经营; 酒店管理; 物业管理; 园林绿化工程的设计、施工; 商业物资供销(专营、专控、专卖及专项审批的商品除外); 对外贸易; 技术开发及技术转让; 对第一产业、第二产业及第三产业的投资及投资管理; 营养健康咨询服务; 金融信息服务; 企业管理咨询。(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)

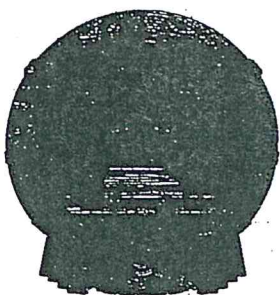


登记机关



2017 5年 2月 日

请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示



营业执照

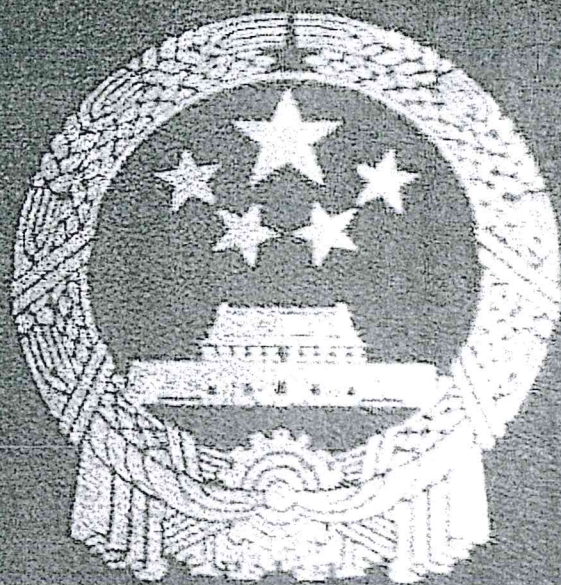
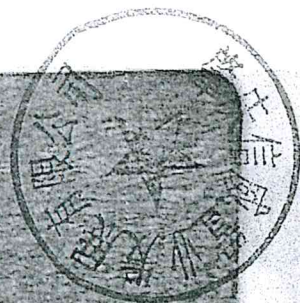
统一社会信用代码 91441200665000435E

名称	肇庆信威置业发展有限公司
类型	有限责任公司(外国法人独资)
住所	肇庆市七星岩旅游度假区星湖名郡北侧
法定代表人	潘嘉能
注册资本	壹仟万美元
成立日期	2007年08月08日
营业期限	2007年08月08日至2037年08月07日
经营范围	房地产开发、销售、物业管理及相关服务。(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。) 〓

登记机关

2016年7月19日





中华人民共和国
国有土地使用证

- ④ 本证是土地登记的法律凭证。由土地权利人持有。登记的内容受法律保护。本证书经监制机关、县级以上人民政府和土地登记机关共同盖章有效。
- ⑤ 土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须办理变更土地登记。
- ⑥ 土地抵押必须按规定办理抵押登记。直接以本证作抵押的，抵押无效。
- ⑦ 未经批准，不得改变土地用途。
- ⑧ 本证应妥善保管，凡有遗失、损毁等情况，须按规定申请补发。
- ⑨ 本证不得擅自涂改，擅自涂改的证书一律无效。
- ⑩ 土地登记机关有权查验本证，持证人应按规定出示本证。

中华人民共和国国土资源部监制

记 事

本宗地自取得土地使用权之日起一年内必须投入建设，逾期依法收取土地闲置费或收回土地使用权。待建设项目竣工后须变更土地登记，核准用地面积，换发土地使用证。(2007.12.12)

本宗地含附征道路，不属于你单位独自使用。

本宗地以土地使用权设定抵押权。颁发他项权证号：肇国抵押他项(2007)第0294号。(2007.12.29)

经抵押双方申请，同意注销并收回肇国抵押他项(2007)第0294号《土地他项权利证明书》。(2011.01.11)

根据肇国土资闲置[2013]9号复函，同意该宗地的开发建设期延长至2014年4月17日止。(2013.4.26)

土地使用权证号：肇国用(2007)第01529号

抵押贷款金额：260000000 元

抵押期限：2013年04月26日至2014年04月17日

抵押存续期限 2014年04月17日

抵押面积：136135 平方米

他项证号：肇府他项(2013)第0128号/4899(2013.4.26)

根据复函(肇国土资闲置【2014】8号，同意该宗地的开发建设期延长至2015年3月17日止。(2014.03.31)

经抵押双方申请，同意该宗地土地开发期延长至2015年3月17日止。(2014.03.31)

根据抵押双方申请，同意该宗地的抵押存续期限延长至2016年1月14日止。(2015.02.04)

经抵押双方申请，同意收回并注销肇府他项(2013)第0128号/4899(2015.02.05)

登 记 机 关

证书监制机关

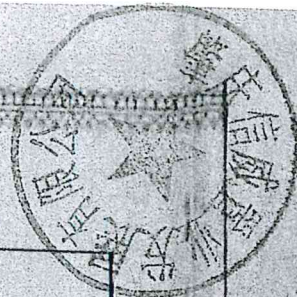
(章)

2007 年 12 月 12 日

No.

010775111

肇 国用 (2007) 第 01529 号



土地使用权人	肇庆信威置业发展有限公司			
座 落	肇庆七星岩旅游度假区景园度假村北侧			
地 号	30003582	图 号	54-96-1-3	
地类 (用途)	商业、住宅、旅游	取得价格	空白	
使用权类型	出让	终止日期	商业: 2047. 12. 10 住宅: 2077. 12. 10	
使用权面积	136135 M ²	其中	独用面积	空白 M ²
			分摊面积	0 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

肇庆市 人民政府 (章)

2007 年 12 月 12 日



建设项目用地规划条件

肇庆市国土资源局(肇庆市信威置业发展有限公司):

按照《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城市控制性详细规划管理条例》、《肇庆市城市总体规划》、《端州区北岭片区控制性详细规划A、C地块修改》和《肇庆市城市规划管理技术规定》要求并结合该地块具体特点,北岭三路南、北两侧地段规划条件如下:

一、用地情况

- 1.1 用地位置及周边环境: 星湖名郡北侧,景园变电站周边地块
- 1.2 地块编号: A4-05、A4-07、C1-04
- 1.3 地块总面积: 136136 平方米。(详见规划建设宗地图)
其中: 净用地面积: 106631 平方米
附征道路面积: 11580 平方米
附征绿地面积: 17925 平方米

备注: 其中附征用地不属你单位使用。

二、土地使用性质

- 2.1 使用性质: 商业、住宅用地;
- 2.2 可兼容用地性质: ——;

三、土地使用强度(以地块净面积计算)

- 3.1 容积率: ≤ 1.0 (其中商业部分面积不大于500平方米);
- 3.2 建筑密度: A4-05 $\leq 23\%$; A4-07 $\leq 25\%$; C1-04 $\leq 23\%$;

注: 为了改善人居环境,用于公共活动空间的底层架空部分的建筑面积不计入容积率(停车场除外),地下室作为地下车库及设备用房,且顶板标高不超过核定市政室外地坪标高1米时不计入容积率。

四、规划设计要求

- 4.1 建筑高度: ≤ 15 米(建筑高度从室外地坪起计算);
- 4.2 建筑层数: ≤ 5 层;
- 4.3 绿地率: A4-05、A4-07 $\geq 40\%$, C1-04 $\geq 50\%$;

4.4 建筑退道路红线距离: 按图示建筑物控制线退线并满足《肇庆市城市规划管理技术规定》设置要求;

4.5 建筑退用地边界线距离: 不小于自身建筑高度应退建筑间距的二分之一,并满足与相邻建筑间距和通道的要求;

4.6 建筑间距: 按《肇庆市城乡规划管理技术规定》要求设置;

4.7 地块出入口方位: 北岭路南、北侧设置;

4.8 停车泊位: 按《肇庆市城市规划管理技术规定》要求设置,商业部份1车位/100平方米建筑面积;

五、地块内必配公用设施配套建设要求

5.1 其它公用设施: 全民健身设施: 严格落实按室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米标准配建全民健身设施;

5.2 物业管理用房要求按《广东省物业管理条例》执行;

六、建筑设计要求

6.1 建筑方案设计文件要求:

6.1.1 设计文件编制深度符合《建筑工程设计文件编制深度规定》,建筑设计方案应含消防专篇、日照分析结论报告;

6.1.2 需提供彩色透视图、鸟瞰图,建筑立面图须标注外墙材料及色彩;临城市主要干道及景观道路建筑应作多方案比较,精选后提交三个以上建筑立面方案及夜景效果图送审;

6.1.3 为确保屋顶绿化的实施,建筑层数低于12层、高度低于40米的高层、多层及裙楼等非坡屋顶建筑必须在方案阶段设计绿化方案,连同建筑方案一起审定



与住宅建筑基底面积之比不大于18%，超出规定部份按阳台水平投影面积100%计算建筑面积并计入容积率指标。

6.3 平面布置应根据建筑的使用性质、功能、工艺要求，合理布局。

6.4 变配电房不宜设置于地下室。光纤到户通信用房须按《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》（GB 50846-2012）要求设置。

6.5 建筑风格符合城市设计要求。空调机、防盗网、太阳能设备等结合建筑物设计，不应外露。

6.6 建筑方案须符合《肇庆市发展绿色建筑实施方案》（肇建节[2013]14号）的要求。

6.7 住宅配建停车位应100%建设充电基础设施或预留建设安装条件，大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电基础设施或预留建设安装条件的车位比例不低于20%。

七、其他设计要求

7.1 市政设计要求：落实各项市政配套设施，并按我局核发的市政设计条件进行设计和实施（市政设计条件须在取得规划用地许可证后向我局另行申请核发）。

7.2 高压线在地块内通过，在高压线未迁移前须按《肇庆市城市规划管理技术规定》进行退线控制。

7.3 开放空间主要沿排洪沟渠，结合滨水空间设置环境小品和休息设施。

八、遵守事项

8.1 该用地必须整体规划设计。

8.2 建设单位应持建设项目用地规划条件委托具有符合资格的设计部门进行设计，建设单位和设计部门应严格按本建设项目规划条件进行设计和实施。

8.3 本建设项目用地规划条件为修建性详细规划、总平面、建筑工程设计方案报审的依据，规划总平面图应在1:500或1:1000现状电子地形图上绘制，并标示出建筑物在地形图上的坐标。报审图纸必须附电子文件图（含符合规划电子报批要求的规整文件），且电子文件图里的数据信息须应与图纸上所标示的数据一致。电子图内各种围合图形均应用PL线围合（如建筑、绿地等），并按不同性质用不同图层表示。

8.4 征地范围内如有给排水管道、供电、通讯；文物、古迹、风景名胜、墓地；测量、交通、航道等标志；消防、防空、防疫、市政设施等，须主动报知有关部门，申请迁移、妥善处理。不得擅自移动、覆盖或损毁。

8.5 设计方案除符合以上规划条件外还须符合《端州区北岭片区控制性详细规划A、C地块修改》和《肇庆市城市规划管理技术规定》，规划成果须公示。

8.6 本建设项目规划条件为宗地评估及土地出让的依据，有效期壹年（从核发之日算起），逾期无效。

肇庆市城乡规划局端州分局

2017年7月20日

规划业务专用章

02

肇庆信威置业发展有限公司
会计报表审计报告

目 录

一、审计报告

二、附送

1. 2015 年 1 月 1 日-2017 年 6 月 30 日资产负债表
2. 2015 年-2017 年 1-6 月利润表
3. 2015 年-2017 年 1-6 月现金流量表
4. 2015 年-2017 年 1-6 月股东权益变动表
5. 会计报表附注

北京今创会计师事务所(普通合伙)

审计报告

京创会审字[2017]第 2083 号

肇庆信威置业发展有限公司：

我们审计了后附的肇庆信威置业发展有限公司(以下简称贵公司)财务报表，包括 2015 年 01 月 01 日-2017 年 6 月 30 日的资产负债表、2015 年度-2017 年 1-6 月的利润表、现金流量表和股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

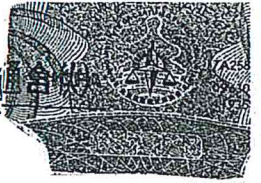
编制和公允列报财务报表贵公司管理层的责任，这种责任包括：(1) 按照企业会计准则和企业会计制度的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2) 设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。



三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和企业会计制度的规定编制，公允反映了贵公司 2015 年 01 月 01 日-2017 年 6 月 30 日的财务状况以及 2015 年度-2017 年 1-6 月的经营成果和现金流量。



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2017 年 8 月 30 日

附件1

资产负债表

编制单位：肇庆信成置业发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2015年1月1日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年06月30日
流动资产：					
货币资金	六（一）	437,555.29	115,941.34	384,214.84	4,225.20
预付款项	六（二）	1,496,210.00	1,496,210.00	1,496,210.00	-
其他应收款	六（三）	1,677,554.08	1,998,172.87	1,711,474.44	77,848.43
存货	六（四）	271,953,990.89	272,074,927.41	12,842,485.24	12,868,118.68
流动资产合计		275,565,310.26	275,685,251.62	16,434,384.52	12,950,192.31
非流动资产：					
固定资产	六（五）	35,273.61	4,568.85	7,857.45	357.45
无形资产	六（六）			260,000,000.00	260,000,000.00
非流动资产合计		35,273.61	4,568.85	260,007,857.45	260,000,357.45
资产总计		275,600,583.87	275,689,820.47	276,442,241.97	272,950,549.76
流动负债：					
应交税费	六（七）	200.06	-	342,852.00	-
其他应付款	六（八）	207,560,433.03	207,660,433.03	208,090,433.03	204,951,052.98
流动负债合计		207,560,633.09	207,660,433.03	208,433,285.03	204,951,052.98
负债合计		207,560,633.09	207,660,433.03	208,433,285.03	204,951,052.98
股东权益：					
股本	六（九）	68,424,780.91	68,424,780.91	68,424,780.91	68,424,780.91
未分配利润	六（十）	-384,830.13	-395,393.47	-415,823.97	-425,284.13
股东权益合计		68,039,950.78	68,029,387.44	68,008,956.94	67,999,496.78
负债和股东权益总计		275,600,583.87	275,689,820.47	276,442,241.97	272,950,549.76

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附件2

利润表

编制单位：肇庆信威置业发展有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2015年度	2016年度	2017年1-6月
一、营业收入				
减：营业成本				
营业税金及附加				
销售费用				
管理费用		9,255.63	2,140.79	729.54
财务费用		1,307.71	18,289.71	1,230.62
资产减值损失		-	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-10,563.34	-20,430.50	-1,960.16
加：营业外收入				
减：营业外支出				7,500.00
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-10,563.34	-20,430.50	-9,460.16
减：所得税费用		-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-10,563.34	-20,430.50	-9,460.16
五、其他综合收益		-	-	-
六、综合收益总额		-10,563.34	-20,430.50	-9,460.16

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附件3

现金流量表

编制单位：肇庆信威置业发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2015年度	2016年度	2017年1-6月
一、经营活动产生的现金流量：	七（十二）			
销售商品、提供劳务收到的现金				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		100,359.89	444,252.63	3,195,900.39
经营活动现金流入小计		100,359.89	444,252.63	3,195,900.39
购买商品、接受劳务支付的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金		39,807.01	99,230.79	5,429.54
支付的各项税费		611.99		342,852.00
支付其他与经营活动有关的现金		381,554.84	60,061.00	3,227,608.49
经营活动现金流出小计		421,973.84	159,291.79	3,575,890.03
经营活动产生的现金流量净额		-321,613.95	284,960.84	-379,989.64
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金				
投资支付的现金		-		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		-	-	-
投资活动产生的现金流量净额		-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				-
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-
筹资活动现金流入小计		-	-	-
偿还债务支付的现金				-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				-
支付其他与筹资活动有关的现金				-
筹资活动现金流出小计				-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-16,687.34	-
五、现金及现金等价物净增加额	七（十二）	-321,613.95	268,273.50	-379,989.64
加：期初现金及现金等价物余额		437,555.29	115,941.34	384,214.84
六、期末现金及现金等价物余额	七（十二）	115,941.34	384,214.84	4,225.20

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附件4

股东权益变动表

编制单位：肇庆信成置业发展有限公司

单位：人民币元

项目	股本	未分配利润	股东权益合计
一、2015年1月1日余额	68,424,780.91	-384,830.13	68,039,950.78
二、2015年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-10,563.34	-10,563.34
（一）净利润	-	-10,563.34	-10,563.34
（二）其他综合收益	-	-	-
（三）股东投入和减少资本	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-
（七）其他	-	-	-
三、2015年12月31日余额	68,424,780.91	-395,393.47	68,029,387.44
四、2016年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-20,430.50	-20,430.50
（一）净利润	-	-20,430.50	-20,430.50
（二）其他综合收益	-	-	-
（三）股东投入和减少资本	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-
（七）其他	-	-	-
五、2016年12月31日余额	68,424,780.91	-415,823.97	68,008,956.94
六、2017年1-6月增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-9,460.16	-9,460.16
（一）净利润	-	-9,460.16	-9,460.16
（二）其他综合收益	-	-	-
（三）股东投入和减少资本	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-
（七）其他	-	-	-
七、2017年6月30日余额	68,424,780.91	-425,284.13	67,999,496.78

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附件 5

肇庆信威置业发展有限公司

财务报表附注

一、企业基本情况

肇庆信威置业发展有限公司（以下简称本公司）是由信威集团有限公司投资设立经肇庆市工商行政管理局登记注册，于 2007 年 08 月 08 日成立的外国法人独资经营企业。企业统一社会信用代码：91441200665000435E；经营期限为 30 年；注册资本 1,000.00 万美元；法定代表人：潘嘉能。

各股东认缴的注册资本额和出资比例为：

投资方	认缴注册资本额(万美元)	出资比例
信威集团有限公司	1,000.00	100.00%
合 计	1,000.00	100.00%

经营范围：房地产开发、销售；物业管理及相关服务。（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、财务报表的编制基础

公司执行企业会计准则和《企业会计制度》及相关规定。

三、重要会计政策、会计估计的说明

（一）会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

记账本位币为人民币。

(三) 计量属性

财务报表项目以历史成本为计量属性,对于符合条件的项目,采用公允价值计量。

采用公允价值计量的项目包括交易性金融工具和可供出售金融资产。

本期报表项目的计量属性未发生变化。

(四) 现金及现金等价物

编制现金流量表时,现金是指库存现金及可随时用于支付的存款;现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

(五) 外币折算

1. 外币交易折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

资产负债表日,外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币;以公允价值计量的外币非货币性项目按公允价值确定日的即期汇率折算为人民币;以历史成本计量的外币非货币性项目采用交易发生日的即期汇率折算为人民币。

除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款本金及利息的汇兑差额按资本化的原则处理外,其余情况下所产生的外币折算差额直接计入当期损益。货币兑换形成的折算差额,计入财务费用。

2. 外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益项目除“未分配利润”项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的即期汇率(或近似汇率)折算。

上述折算产生的外币财务报表折算差额,在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

（六）存货

1. 存货分类

存货为开发产品，按成本与可变现净值孰低列示。

2. 取得和发出存货的计价方法

存货取得时按实际成本入账。开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化利息、其他直接和间接开发费用，开发产品成本结转时按实际成本核算。本公司取得的土地使用权用于建造对外出售的房屋建筑物，相关的土地使用权计入所建造的房屋建筑物的成本。

建筑成本中包含的公共配套设施指按政府有关部门批准的公共配套项目，如道路等所发生的支出，列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行明细核算；开发土地所发生的支出亦列入开发成本核算。

低值易耗品和包装物及建造承包企业周转材料按照使用次数分次计入成本费用；金额较小的，在领用时一次计入成本费用。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存采用永续盘存制。

4. 存货跌价准备的计提方法

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

存货可变现净值的确定：可变现净值按照日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

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

（七）固定资产

1. 固定资产的确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备及

家具、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

(1) 外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

(2) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

(3) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(4) 债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

(5) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

(6) 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按其与被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按其公允价值确定其入账价值。

3. 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；其他后续支出于发生时计入当期损益。

4. 固定资产的折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率(%)	年折旧率(%)
办公设备	3	5	31.67
运输设备	5	5	19

每年年度终了，应对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。必要时，作适当调整。

5. 固定资产的减值

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

6. 固定资产的处置

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(八) 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，并根据

职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

(九) 收入确认原则

收入的金额按照本公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除增值税、商业折扣、销售折让及销售退回的净额列示。

1. 销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2. 提供劳务

在提供劳务交易的总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益很可能流入企业，劳务的完成程度能够可靠地确定时，按完工百分比法确认收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

3. 让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2)使用费收入金额,按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4. 出租物业收入

①具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书;

②履行了合同规定的义务,开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得;

③出租开发产品成本能够可靠地计量。

(十) 所得税的会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税核算。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。

对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债,予以确认。但公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的,不予确认。

四、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正及其他事项调整的说明

公司无重大会计差错更正及其他事项调整说明。

五、税项

公司适用的主要税种及税率如下：

税 种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
营业税（营改增前）	应纳税营业额	5%
增值税（营改增后）	应纳税销售额	5%
城市维护建设税	应纳营业税额和增值税额	7%
教育费附加	应纳营业税额和增值税额	3%
地方教育费附加	应纳营业税额和增值税额	2%
土地增值税预征率	预收账款	3%
土地增值税税率	增值额	根据项目增值率按超率累进税率30%-60%征收
土地使用税	面积	6元/平方米
印花税		根据合同种类使用0.5%
契税		3%
个人所得税		工资薪金代扣代缴义务

六、财务报表主要项目注释

除另外说明，所有数据均用人民币核算。

（一）货币资金

项 目	2015.01.01	2015.12.31	2016.12.31	2017.06.30
现 金	17,570.69	10.92	287.33	0.00
银行存款	419,984.60	115,930.42	383,927.51	4,225.20
合 计	437,555.29	115,941.34	384,214.84	4,225.20

(二) 预付款项

账 龄	2015.01.01		2015.12.31		2016.12.31		2017.06.30	
	金额	占总金额比例	金额	占总金额比例	金额	占总金额比例	金额	占总金额比例
3年以上	1,496,210.00	100.00	1,496,210.00	100.00	1,496,210.00	100.00	0.00	0.00
合 计	1,496,210.00	100.00	1,496,210.00	100.00	1,496,210.00	100.00	0.00	0.00

(三) 其他应收款

账 龄	2015.01.01		2015.12.31		2016.12.31		2017.06.30	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备	金额	坏账准备	金额	坏账准备
采用账龄分析法 计提坏账准备的其他应收账款	1,677,554.08	0.00	1,998,172.87	0.00	1,711,474.44	0.00	77,848.43	0.00
合 计	1,677,554.08	0.00	1,998,172.87	0.00	1,711,474.44	0.00	77,848.43	0.00

1. 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

类 别	2015.12.31				2015.01.01			
	账面余额	占总额	坏账准备	坏账准备	账面余额	占总额	坏账准备	坏账准备
		比例	计提比例			比例	计提比例	
		(%)	(%)			(%)	(%)	
1年以内	357,366.50	17.88	0.00	0.00	13,361.85	0.80	0.00	0.00
1-2年	88,961.85	4.45	0.00	0.00	173,098.33	10.32	0.00	0.00
2-3年	97,498.33	4.88	0.00	0.00	255,232.40	15.21	0.00	0.00
3年以上	1,454,346.19	72.78	0.00	0.00	1,235,861.50	73.67	0.00	0.00
合 计	1,998,172.87	100.00	0.00	0.00	1,677,554.08	100.00	0.00	0.00

类 别	2017. 06. 30				2016. 12. 31			
	账面余额	占总额 比例 (%)	坏账准备 计提比例 (%)	坏账 准备	账面余额	占总额 比例 (%)	坏账准备 计提比例 (%)	坏账 准备
1 年以内	0.00	0.00	0.00	0.00	68,668.28	4.01	0.00	0.00
1-2 年	248.43	0.32	0.00	0.00	44,754.50	2.61	0.00	0.00
2-3 年	0.00	0.00	0.00	0.00	88,961.85	5.20	0.00	0.00
3 年以上	77,600.00	99.68	0.00	0.00	1,509,089.81	88.17	0.00	0.00
合 计	77,848.43	100.00	0.00	0.00	1,711,474.44	100.00	0.00	0.00

2. 期末其他应收款项中欠款金额明细

单位名称	款项内容	2017. 06. 30	占其他应收款项 总额的比例 (%)	欠款时间
广州电网公司肇庆供电局	供电费	75,600.00	97.11	3 年以上
肇庆市水务集团有限公司	水费押金	2,000.00	2.57	3 年以上
个人社保费	社保费	248.42	0.32	1-2 年

3. 期末其他应收款不含持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

(四) 存货

1、账面余额

项 目	2015. 01. 01	2015. 12. 31	2016. 12. 31	2017. 06. 30
土地成本	260,611,020.00	260,611,020.00	611,020.00	611,020.00
前期工程费	1,971,117.67	1,971,117.67	1,971,117.67	1,971,117.67
基础设施费	1,303,935.00	1,388,935.00	1,388,935.00	1,388,935.00
开发间接费用	8,067,918.22	8,103,854.74	8,871,412.57	8,897,046.01
合 计	271,953,990.89	272,074,927.41	12,842,485.24	12,868,118.68

(五) 固定资产

项 目	2015.01.01	2015.12.31	2016.12.31	2017.06.30
1. 原价合计	157,149.00	157,149.00	157,149.00	7,149.00
其中：运输设备	150,000.00	150,000.00	150,000.00	0.00
电子设备	<u>7,149.00</u>	<u>7,149.00</u>	<u>7,149.00</u>	<u>7,149.00</u>
2. 累计折旧合计	121,875.39	152,580.15	149,291.55	6,791.55
其中：运输设备	113,760.00	142,200.00	142,500.00	0.00
电子设备	<u>8,115.39</u>	<u>10,380.15</u>	<u>6,791.55</u>	<u>6,791.55</u>
3. 固定资产账面价值合计	35,273.61	4,568.85	7,857.45	357.45
其中：运输设备	36,240.00	7,800	7,500.00	0.00
电子设备	<u>-966.39</u>	<u>-3,231.15</u>	<u>357.45</u>	<u>357.45</u>

(六) 无形资产

项 目	2015.01.01	2015.12.31	2016.12.31	2017.06.30
1. 无形资产原值合计	0.00	0.00	260,000,000.00	260,000,000.00
其中：土地使用权	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>260,000,000.00</u>	<u>260,000,000.00</u>
2. 累计摊销合计	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：土地使用权	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
3. 无形资产账面价值合计	0.00	0.00	260,000,000.00	260,000,000.00
其中：土地使用权	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>260,000,000.00</u>	<u>260,000,000.00</u>

(七) 应交税费

税 种	2015.01.01	2015.12.31	2016.12.31	2017.06.30
土地使用税	0.00	0.00	342,852.00	0.00
个人所得税	<u>200.06</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>200.06</u>	<u>0.00</u>	<u>342,852.00</u>	<u>0.00</u>

(八) 其他应付款

1. 其他应付款明细

类 别	2015.12.31		2015.01.01	
	账面余额	占总额比例 (%)	账面余额	占总额比例 (%)
1 年以内	100,000.00	0.05	700,000.00	0.34
1-2 年	700,000.00	0.34	10,000,000.00	4.81
2-3 年	10,000,000.00	4.82	196,760,433.03	94.80
3 年以上	196,860,433.03	94.79	100,000.00	0.05
合 计	207,660,433.03	100.00	207,560,433.03	100.00

类 别	2017.06.30		2016.12.31	
	账面余额	占总额比例 (%)	账面余额	占总额比例 (%)
1 年以内	12,455.96	0.01	430,000.00	0.21
1-2 年	430,000.00	0.21	100,000.00	0.05
2-3 年	100,000.00	0.05	700,000.00	0.33
3 年以上	204,408,597.02	99.73	206,860,433.03	99.41
合 计	204,951,052.98	100.00	208,090,433.03	100.00

2. 欠款金额单位情况明细

单位名称	2017.06.30	占其他应付款项 总额的比例 (%)	欠款时间
广东南华铝厂有限公司	204,371,052.98	99.72	大部分 3 年以上
黄国培	380,000.00	0.18	1-2 年
佛山南海二建华泰建华工程有限公司	100,000.00	0.05	3 年以上
佛山南华铝业有限公司	100,000.00	0.05	3 年以上

3. 期末其他应付款不包含持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项。

(九) 实收资本

<u>投资者名称</u>	<u>2015.01.01</u> <u>投资金额</u>	<u>2015.12.31</u> <u>投资金额</u>	<u>2016.12.31</u> <u>投资金额</u>	<u>2017.06.30</u> <u>投资金额</u>
信威集团有限公司	68,424,780.91	68,424,780.91	68,424,780.91	68,424,780.91
合计	<u>68,424,780.91</u>	<u>68,424,780.91</u>	<u>68,424,780.91</u>	<u>68,424,780.91</u>

(十) 未分配利润

<u>项 目</u>	<u>2015 年度</u>	<u>2016 年度</u>	<u>2017 年 6 月 30 日</u>
本年年初余额	-384,830.13	-395,393.47	-415,823.97
本年增加额	-10,563.34	-20,430.50	-9,460.16
其中：本年净利润转入	<u>-10,563.34</u>	<u>-20,430.50</u>	<u>-9,460.16</u>
本年期末余额	<u>-395,393.47</u>	<u>-415,823.97</u>	<u>-425,284.13</u>

(十一) 营业外支出

<u>主要项目类别</u>	<u>2015 年度</u>	<u>2016 年度</u>	<u>2017 年 1-6 月</u>
非流动资产处置损失	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>7,500.00</u>
合 计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>7,500.00</u>

(十二) 现金流量情况

项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-6 月
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量:			
净利润	-10,563.34	-20,430.50	-9,460.16
加: 固定资产折旧	30,704.76	-3,288.60	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减: 收益)	0.00	0.00	7,500.00
财务费用	0.00	16,687.34	0.00
存货的减少 (增加以“-”号填列)	-120,936.52	-767,557.83	-25,633.44
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	-320,618.79	286,698.43	3,129,836.01
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	99,799.94	772,852.00	-3,482,232.05
经营活动产生的现金流量净额	-321,613.95	284,960.84	-379,989.64
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	—	—	—
3. 现金及现金等价物净变动情况:	—	—	—
现金的期末余额	115,941.34	384,214.84	4,225.20
减: 现金的期初余额	437,555.29	115,941.34	384,214.84
现金及现金等价物净增加额	-321,613.95	268,273.50	-379,989.64

八、或有事项的说明

截至 2017 年 06 月 30 日；公司无其他重大或有事项。

九、资产负债表日后非调整事项

截至 2017 年 08 月 30 日，公司无资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

1. 关联方关系

(1) 本公司的母公司及最终控制方

<u>企业名称</u>	<u>注册地址</u>	<u>与本公司关系</u>	<u>经济性质或类型</u>
信威集团有限公司	中国	母公司	有限公司

(2) 存在控制关系的关联方（包括母公司与子公司）的所持股份（或权益）及其变化

<u>企业名称</u>	<u>2015.01.01</u>		<u>2017.06.30</u>	
	<u>金额</u>	<u>比例</u>	<u>金额</u>	<u>比例</u>
信威集团有限公司	68,424,780.91	100.00%	68,424,780.91	100.00%

(3) 其他关联方

<u>关联方名称</u>	<u>与本公司的关系</u>
肇庆市爱尔贝育婴咨询有限公司	财务负责人关联-兼财务负责人
肇庆市肇城房地产开发有限公司	财务负责人关联-兼财务负责人
佛山市三水金莱小额贷款有限公司	法定代表人关联-兼个人出资 总经理关联-兼个人出资
佛山市锐飞有色金属贸易有限公司	法定代表人关联-兼个人出资 总经理关联-兼个人出资

2. 关联方交易

无关联方应收款项。

十一、非货币性资产交换和债务重组的说明

截至 2017 年 06 月 30 日，公司无非货币性交易事项。

十二、其他需说明的重大事项

截至 2017 年 06 月 30 日，公司无其他重要事项。

十三、财务报表之批准

本财务报表于 2017 年 8 月 30 日由董事会通过及批准发布。



营业执照

(1-1)

(副本)

统一社会信用代码 91110102101885776A

名称 北京今创会计师事务所(普通合伙)
 类型 普通合伙企业
 主要经营场所 北京市西城区西直门立交桥东南角成铭大厦B座10J
 执行事务合伙人 史鸿
 成立日期 1994年09月28日
 合伙期限 1994年09月28日至长期

经营范围 审计企业会计报表出具审计报告; 验证企业注册资本(金)出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算中的审计业务出具有关报告; 法律、法规规定的其他审计业务; 会计业务咨询; 资产评估; 基本建设施工预决(结)算审计验证。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

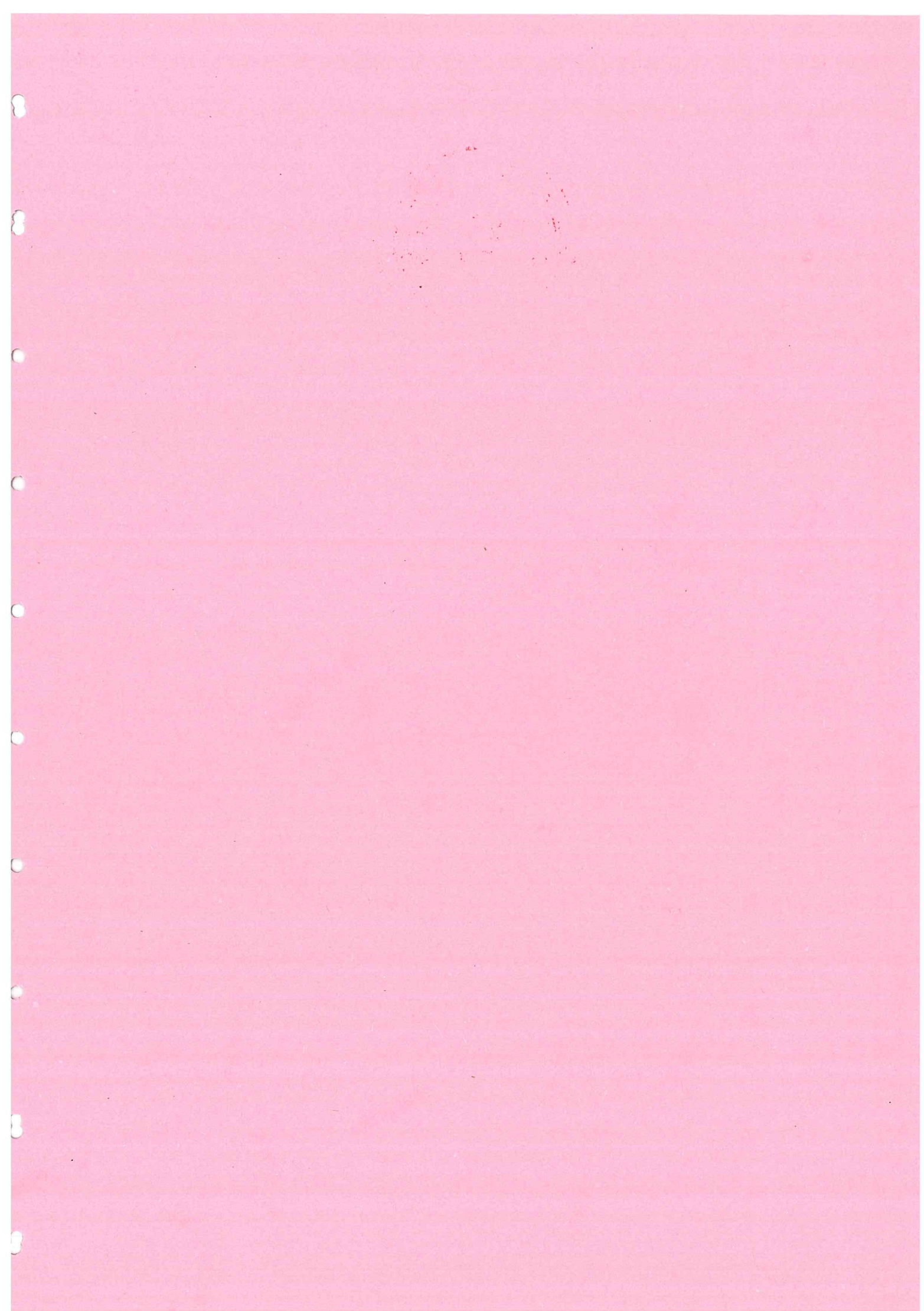
2017



qyxy.baic.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



广州增城区泰禾嘉鑫置业有限公司拟
收购肇庆信威置业发展有限公司股权项目
所涉及的肇庆信威置业发展有限公司股东全部权益价值

估 值 明 细 表

中资咨报[2017]21号

中资资产评估有限公司

二〇一七年九月



资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2017年6月30日

共16页第1页

被评估单位：肇庆信威置业发展有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产	1,295.02	43,607.95	42,312.93	3,267.36
2 非流动资产	26,000.04	-	-26,000.04	-100.00
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	0.04	-	-0.04	-100.00
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	26,000.00	-	-26,000.00	-100.00
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	27,295.06	43,607.95	16,312.89	59.76
21 流动负债	20,495.11	20,495.11	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	20,495.11	20,495.11	-	-
24 净资产（所有者权益）	6,799.95	23,112.84	16,312.89	239.90

评估机构：中资资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

表2

共16页第2页

评估单位：人民币元

评估基准日：2017年6月30日

被评估单位：肇庆信威置业发展有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	12,950,192.31	436,079,511.08	423,129,318.77	3,267.36
2	货币资金	4,225.20	4,168.65	-56.55	-1.34
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	77,848.43	77,848.43	-	-
10	存货	12,868,118.68	435,997,494.00	423,129,375.32	3,288.20
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	260,000,357.45	-	-260,000,357.45	-100.00
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	357.45	-	-357.45	-100.00
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	260,000,000.00	-	-260,000,000.00	-100.00
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	272,950,549.76	436,079,511.08	163,128,961.32	59.77

资产评估结果分类汇总表

表2

共16页第3页

评估基准日：2017年6月30日

被评估单位：肇庆信威置业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	204,951,052.98	204,951,052.98	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-
39	应交税费	-	-	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	204,951,052.98	204,951,052.98	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	204,951,052.98	204,951,052.98	-	-
54	七、净资产(所有者权益)	67,999,496.78	231,128,458.10	163,128,961.32	239.90

流动资产评估汇总表

表3

共16页第4页

金额单位：人民币元

评估基准日：2017年6月30日

被评估单位：肇庆信威置业发展有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	4,225.20	4,168.65	-56.55	-1.34
3-2	交易性金融资产	-	-	-	
3-3	应收票据	-	-	-	
3-4	应收账款	-	-	-	
3-5	预付账款	-	-	-	
3-6	应收利息	-	-	-	
3-7	应收股利（应收利润）	-	-	-	
3-8	其他应收款	77,848.43	77,848.43	-	
3-9	存货	12,868,118.68	435,997,494.00	423,129,375.32	3,288.20
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
3-11	其他流动资产	-	-	-	
3	流动资产合计	12,950,192.31	436,079,511.08	423,129,318.77	3,267.36

评估人员：赵静辉、陈俊

存货评估汇总表

表3-9
共16页第8页
金额单位：人民币元

评估基准日：2017年6月30日

被评估单位：肇庆信威置业发展有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-9-1	原材料	-	-	-	
3-9-2	材料采购（在途物资）	-	-	-	
3-9-3	在库低值易耗品	-	-	-	
3-9-4	包装物（库存物资）	-	-	-	
3-9-5	委托加工物资	-	-	-	
3-9-6	产成品（库存商品）	-	-	-	
3-9-6-1	产成品（开发产品）	-	-	-	
3-9-6-2	产成品（出租开发产品）	-	-	-	
3-9-7	在产品（自制半成品）	-	-	-	
3-9-7-1	在产品（开发成本）	12,868,118.68	435,997,494.00	423,129,375.32	3,288.20
3-9-8	分期收款发出商品	-	-	-	
3-9-9	在用低值易耗品	-	-	-	
3-9-10	委托代销商品	-	-	-	
3-9-11	受托代销商品	-	-	-	
3-9-12	未结算工程	-	-	-	
3-9-13	周转材料	-	-	-	
3-9	存货合计	12,868,118.68	435,997,494.00	423,129,375.32	3,288.20
3-9	减：存货跌价准备			-	
3-9	存货净额	12,868,118.68	435,997,494.00	423,129,375.32	3,288.20

评估人员：赵静辉、陈俊

被评估单位填表人：

填表日期：2017年9月8日

存货----在产品（开发成本）评估明细表

评估基准日：2017年6月30日

被评估单位：肇庆信威置业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	在产品名称	内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	岩旅游度假区景区度假村北地块	开发成本	12,868,118.68	435,997,494.00	3,288.20	
	合 计		12,868,118.68	435,997,494.00	3,288.20	

被评估单位填表人：

评估人员：赵鼎辉、陈俊

填表日期：2017年9月8日

非流动资产汇总表

表4

共16页第10页

评估基准日：2017年6月30日

被评估单位：肇庆信威置业发展有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	投资性房地产	-	-	-	
4-6	固定资产	357.45	-	-357.45	-100.00
4-7	在建工程	-	-	-	
4-8	工程物资	-	-	-	
4-9	固定资产清理	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	无形资产	260,000,000.00	-	-260,000,000.00	-100.00
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	-	-	-	
4-17	其他非流动资产	-	-	-	
4	合计	260,000,357.45	-	-260,000,357.45	-100.00

被评估单位填表人：

填表日期：2017年9月8日

固定资产评估汇总表

表4-6

共16页第11页

金额单位：人民币元

评估基准日：2017年6月30日

被评估单位：肇庆信威置业发展有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-		
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-		
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	7,149.00	357.45	-	-	-7,149.00	-357.45	-100.00	-100.00
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-6-6	固定资产-电子设备	7,149.00	357.45	-	-	-7,149.00	-357.45	-100.00	-100.00
4-6-7	固定资产-土地		-		-	-	-		
	固定资产合计	7,149.00	357.45	-	-	-7,149.00	-357.45	-100.00	-100.00
	减：固定资产减值准备		-			-	-		
	固定资产净值		357.45		-	-	-357.45		-100.00

被评估单位填表人：

填表日期：2017年9月8日

流动负债评估汇总表

表5

共16页第15页

金额单位：人民币元

评估基准日：2017年6月30日

被评估单位：肇庆信威置业发展有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	-
5-2	交易性金融负债	-	-	-	-
5-3	应付票据	-	-	-	-
5-4	应付账款	-	-	-	-
5-5	预收款项	-	-	-	-
5-6	应付职工薪酬	-	-	-	-
5-7	应交税费	-	-	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	-
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	-
5-10	其他应付款	204,951,052.98	204,951,052.98	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
5-12	其他流动负债	-	-	-	-
5	流动负债合计	204,951,052.98	204,951,052.98	-	-

评估人员：赵静辉

被评估单位填表人：

填表日期：2017年9月8日

