

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

云南省城市建设投资集团有限公司拟
收购徐州中茵置业有限公司 88.5913%股权
所涉徐州中茵置业有限公司
股东部分权益价值评估项目

资产评估报告

中和评报字（2018）第 KMV4007 号

（共一册）



中和資產評估有限公司

ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇一八年三月二十三日

资产评估报告目录

资产评估报告声明.....	2
摘 要.....	4
资产评估报告.....	7
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人.....	7
二、 评估目的.....	11
三、 评估对象和评估范围.....	11
四、 价值类型及其定义.....	18
五、 评估基准日.....	19
六、 评估依据.....	19
七、 评估方法.....	23
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	30
九、 评估假设.....	33
十、 评估结论.....	35
十一、 特别事项说明.....	37
十二、 评估报告使用限制说明.....	40
十三、 评估报告日.....	41
资产评估报告附件.....	43

资产评估报告声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进

行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

云南省城市建设投资集团有限公司
收购徐州中茵置业有限公司 88.5913% 股权
所涉徐州中茵置业有限公司
股东部分权益价值评估项目
资产评估报告

中和评报字（2018）第 KMV4007 号

摘 要

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受云南省城市建设投资集团有限公司及闻泰科技股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技股份有限公司持有的徐州中茵置业有限公司 88.5913% 股权所涉及的徐州中茵置业有限公司的股东部分权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技股份有限公司持有的徐州中茵置业有限公司 88.5913% 股权，需对所涉及的徐州中茵置业有限公司的股东部分权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：徐州中茵置业有限公司的股东部分权益价值。

评估范围：徐州中茵置业有限公司的全部资产及负债。

评估基准日：2017 年 11 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：根据本项目的具体情况，选取资产基础法结果作为本次评

估结论。

经资产基础法评估，徐州中茵置业有限公司总资产账面价值为 324,873.39 万元，评估价值为 331,011.08 万元，增值额为 6,137.69 万元，增值率为 1.89%；总负债账面价值为 224,020.55 万元，评估价值为 222,197.95 万元，减值额为 1,822.60 万元，减值率为 0.81%，股东全部权益账面价值为 100,852.84 万元，评估后的净资产为 108,813.13 万元，增值额为 7,960.29 万元，增值率为 7.89%。

即：在评估基准日 2017 年 11 月 30 日，徐州中茵置业有限公司股东全部权益价值为 108,813.13 万元，徐州中茵置业有限公司 88.5913% 股东权益价值为 96,398.97 万元。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2017 年 11 月 30 日起一年有效。

重大特别事项：

1. 截止评估基准日，中茵广场二期项目尚未开始建设，该项目仅取得了土地使用权证，宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气“七通”和土地红线内达到场地平整的开发水平。本次评估采用市场法及基准地价系数修正法对相应土地使用权做了评估。

2. 纳入本次评估范围的南郊中茵城项目分两期开发，根据签定的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3203012011CR0051）的约定，徐州市国土资源局将出让宗地按现状土地条件交付，现状土地条件为地块内（包括地上、地下）及周边条件均为现状，竞得人另行负责和平饭店、南郊宾馆宿舍及师大部分宿舍的拆迁补偿安置，费用自理。截止评估基准日，南郊中茵城二期项目用地的地上建筑物尚未完成拆除，被评估单位尚未实际取得该宗土地使用权，故本次评估按清查核实后的账面价值列示该宗土地价值。

3. 南郊中茵城二期项目计划拆迁 5 栋，共 200 户。已拆迁 1 栋，共 72

户，其中 11 户已补偿在龙湖国际，58 户已签订拆迁补偿协议，1-1-302 为建行房产，对其现金补偿。1-1-402 拆迁办回复户主联系不上，1-3-602 未拿到拆迁补偿协议，余下师大公寓 1、2、16、17 四栋尚未拆除，共 128 户。目前徐州中茵置业有限公司正与徐州云龙区政府签订二期《中茵南郊宾馆地块改造项目委托征收补偿协议书》中，委托征收范围为上述的 128 户。

4. 根据徐州中茵置业有限公司提供的建筑工程合同结算台账、暂估工程完成投资额等资料，截止评估基准日开发产品第二项中茵广场项目一期工程除在负债中反映的未付工程 2,369.48 万元外，还有暂估的 1,413.22 万元工程款未在负债中反映。本次开发产品第二项中茵广场项目一期工程评估中扣除了暂估的 1,413.22 万元工程款，如基准日后支付的工程款有较大差异，应相应调整评估结果。

5. 本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素对股东权益价值产生的溢价或折价。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

云南省城市建设投资集团有限公司拟
收购徐州中茵置业有限公司 88.5913% 股权
所涉徐州中茵置业有限公司
股东部分权益价值评估项目
资产评估报告

中和评报字（2018）第 KMV4007 号

云南省城市建设投资集团有限公司：

闻泰科技股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技股份有限公司持有的徐州中茵置业有限公司 88.5913% 股权所涉及的徐州中茵置业有限公司的股东部分权益在评估基准日 2017 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

委托人一：云南省城市建设投资集团有限公司

委托人二：闻泰科技股份有限公司

被评估单位：徐州中茵置业有限公司

（一）委托人简介

名称：云南省城市建设投资集团有限公司

统一信用代码：915301007726970638

住所：昆明市高新区海源北路六号高新招商大厦

法定代表人：许雷

注册资本：414221.44（万元）

企业类型：非自然人投资或控股的有限责任公司

经营范围：城市道路以及基础设施的投资建设及相关产业经营；给排水及管网投资建设及管理；城市燃气及管网投资建设及管理；城市服务性项目（学校、医院等）的投资及建设；全省中小城市建设；城市旧城改造和房地产开发；城市交通（轻轨、地铁等）投资建设；城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设；保险、银行业的投资；自有房屋租赁（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） 委托人二简介

企业名称：闻泰科技股份有限公司

住所：黄石市团城山6号小区

法定代表人：张学政

注册资本：63,726.6387万人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：91420000706811358X

营业期限：1993年1月11日至长期

经营范围：电子软件产品的开发；房地产开发经营；物业管理；酒店投资及酒店管理；对房地产、纺织、化工、电子及通信设备行业进行投资；销售纺织原料（不含棉花、蚕茧）、服装、金属材料、化工原料（不含危化品）、建筑材料；生产销售移动电话及其配件、移动通信交换设备、数字集群系统设备、半导体、电子元器件及材料。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

（三） 被评估单位简介

1. 注册情况：

企业名称：徐州中茵置业有限公司。

住所：徐州市云龙区和平路 55 号

法定代表人：高建荣

注册资本：92000 万人民币

公司类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91320300668977743N

营业期限：2007 年 11 月 14 日至 2027 年 11 月 08 日

经营范围：房地产开发（凭资质证经营）、销售、出租；建筑材料、装潢材料、金属材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 企业历史沿革

徐州中茵系由江苏中茵和杭州新睿智业有限公司（以下简称“杭州新睿智业”）共同出资组建，注册资本 1,000 万元，其中江苏中茵出资 700 万元，占 70%，杭州新睿智业出资 300 万元，占比 30%。经历次增资及股权变更如下：

序号	变更日期	变更内容	变更前	变更后
1	2008年6月13日	注册资本	1000万元	7000万元（实缴）
2	2014年9月18日	注册资本	7000万元	32000万元（实缴）
		股东	江苏中茵置业有限公司（70%） 杭州新睿智业有限公司（30%）	江苏中茵置业有限公司（15.31%） 杭州新睿智业有限公司（6.56%） 中茵股份有限公司（78.13%）
3	2015年1月16日	注册资本	32000万元	92000万元（实缴）
		持股比例	江苏中茵置业有限公司（15.31%） 杭州新睿智业有限公司（6.56%） 中茵股份有限公司（78.13%）	江苏中茵置业有限公司（5.33%） 杭州新睿智业有限公司（2.28%） 中茵股份有限公司（92.39%）
4	2015年5月5日	住所	徐州维维大道1号潘塘办事处519室	徐州市云龙区和平路55号
5	2017年1月12日	股东	江苏中茵置业有限公司（5.33%） 杭州新睿智业有限公司（2.28%） 中茵股份有限公司（92.39%）	江苏中茵置业有限公司（5.3%） 杭州新睿智业有限公司（2.3%） 中茵股份有限公司（88.5913%）

序号	变更日期	变更内容	变更前	变更后
				拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司 (3.8%)
6	2017年1月17日	股东	江苏中茵置业有限公司 (5.3%) 杭州新睿智业有限公司 (2.3%) 中茵股份有限公司 (88.5913%) 拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司 (3.8%)	江苏中茵置业有限公司 (5.3%) 杭州新睿智业有限公司 (2.3%) 中茵股份有限公司 (88.5913%) 中茵控股有限公司 (3.8%)
7	2017年5月5日	股东	江苏中茵置业有限公司 (5.3%) 杭州新睿智业有限公司 (2.3%) 中茵股份有限公司 (88.5913%) 中茵控股有限公司 (3.8%)	中茵控股有限公司 (9.1%) 杭州新睿智业有限公司 (2.3%) 中茵股份有限公司 (88.5913%)

2017年7月14日,中茵股份有限公司完成了名称变更的工商登记手续,“中茵股份有限公司”已变更为“闻泰科技股份有限公司”。

3. 主要资产和负债状况

截止 2017 年 11 月 30 日,徐州中茵置业有限公司资产总额为 3,248,733,856.27 元,负债总额 2,240,205,508.58 元,所有者权益额为 1,008,528,347.69 元(其中:实收资本 920,000,000.00 元,盈余公积 13,601,376.47 元,未分配利润 74,926,971.22 元)。

4. 近三年资产、财务、经营状况。

徐州中茵置业有限公司 2014 年 12 月 31 日至 2017 年 11 月 30 日资产财务状况如下:

资产、财务状况表

单位:人民币万元

项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 11 月 30 日
资产总额	196,440.49	230,756.38	261,583.07	324,873.39
负债总额	150,839.11	125,420.62	157,698.08	224,020.55
净资产	45,601.38	105,335.75	103,885.00	100,852.83
项 目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度 1-11 月
销售收入	10,834.29	19,970.76	5,991.48	9,902.01
利润总额	172.28	-351.35	-1,908.15	-2,412.10
净利润	144.93	-265.62	-1,450.75	-3,032.16

2014 年度财务报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了无保留意见审计报告(报告号：信会师报字（2015）第 113679 号)；

2015 年度财务报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了无保留意见审计报告(报告号：信会师报字（2016）第 114378 号)；

2016 年度财务报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了无保留意见审计报告(报告号：信会师报字（2017）第 ZA13654 号)；

2017 年 11 月财务报表经众华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了无保留意见审计报告(报告号：众会字（2018）第 0847 号)。

（四）委托人与被评估单位的关系

委托人一拟收购委托人二持有的徐州中茵置业有限公司 88.5913%股权。

（五）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人者使用。

二、评估目的

云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技股份有限公司持有的徐州中茵置业有限公司 88.5913%股权，需对所涉及的徐州中茵置业有限公司的股东部分权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

上述经济行为已经云南省城市建设投资集团有限公司董事会决议（云城投董决投资〔2018〕14 号）通过。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是闻泰科技股份有限公司持有的徐州中茵置业有限公司 88.5913%股东权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是徐州中茵置业有限公司的全部资产及负债。

具体评估范围包括：资产总额 3,248,733,856.27 元，其中：流动资产 3,236,612,104.41 元，固定资产 1,129,992.25 元，递延所得税资产 10,991,759.61 元；负债总额 2,240,205,508.58 元，其中：流动负债 2,080,205,508.58 元，非流动负债 160,000,000.00 元，股东权益 1,008,528,347.69 元。详细见下表：

2017 年 11 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

资 产	期末余额	负 债	期末余额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	114,821,597.15	短期借款	-
交易性金融资产	-	交易性金融负债	-
应收票据	-	应付票据	-
应收账款	-	应付账款	47,802,065.62
预付款项	2,587,152.79	预收款项	1,135,519,424.10
应收利息	-	应付职工薪酬	-
应收股利	-	应交税费	60,415.90
其他应收款	1,091,108,919.56	应付利息	1,586,631.94
存货	1,968,168,615.15	应付股利	-
一年内到期的非流动资产	-	其他应付款	895,236,971.02
其他流动资产	59,925,819.76	一年内到期的非流动负债	-
		其他流动负债	-
流动资产合计	3,236,612,104.41	流动负债合计	2,080,205,508.58
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产	-	长期借款	160,000,000.00
持有至到期投资	-	应付债券	
长期应收款	-	长期应付款	
长期股权投资	-	专项应付款	
投资性房地产	-	预计负债	
固定资产	1,129,992.25	递延所得税负债	
在建工程	-	其他非流动负债	
工程物资	-	非流动负债合计	160,000,000.00
固定资产清理	-	负债合计	2,240,205,508.58
生产性生物资产	-	所有者权益	

资 产	期末余额	负 债	期末余额
油气资产	-	实收资本（或股本）	920,000,000.00
无形资产	-	资本公积	
开发支出	-	减：库存股	
商誉	-	专项储备	
长期待摊费用	-	盈余公积	13,601,376.47
递延所得税资产	10,991,759.61	一般风险准备	
其他非流动资产	-	未分配利润	74,926,971.22
非流动资产合计	12,121,751.86	所有者权益合计	1,008,528,347.69
资产总计	3,248,733,856.27	负债和所有者权益总计	3,248,733,856.27

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其账面金额已经众华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了无保留意见审计报告(报告号：众会字（2018）第 0847 号）。

（三）委估资产情况

1、流动资产 3,236,612,104.41 元，占资产总额的 99.63%，主要包括：货币资金、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。其中：

货币资金账面价值为 114,821,597.15 元，占流动资产的 3.55%。

预付账款 3 项，账面价值为 2,587,152.79 元，占流动资产的 0.08%，主要为预付的新城区中茵广场项目工程用电押金。

其他应收款 37 项，账面余额为 1,097,227,283.94 元，计提 6,118,364.38 元减值准备后，账面价值 1,091,108,919.56 元，占流动资产的 33.71%，主要核算的是与关联方往来、监管保证金、诉讼费、保证金等。

其他流动资产 1 项，账面价值 59,925,819.76 元，占流动资产的 1.85%，为徐州中茵置业有限公司预提的土地增值税。

存货账面价值为 1,968,168,615.15 元，占流动资产的 60.81%，其中开发产品 564,603,255.63 元，主要为中茵龙湖国际项目及新城区中茵广场一期项目已开发完成达到交房条件的未售房屋。开发成本 1,403,565,359.52 元，主要为南郊中茵城一期项目及二期土地、新城区中茵广场二期项目、新城区中茵广场酒店项目的投入成本。

各项目土地使用权情况如下:

序号	项目	权利证号	坐落	地类(用途)	类型	面积 (m ²)	起止日期	权利限制
1	龙湖国际	徐土国用(2008)第26969号	新城区104国道北侧(2007-33号地块L5、L6部分)	住宅用地	出让	159494	2008.9.18-2078.6.26	已分证
2	中茵广场	徐土国用(2011)第04707号	徐州市新城区汉风路西侧、富春路西侧(2007-33号H1-1、H2-2地块)	商业用地	出让	156146	2011.1.24-	
3	龙湖国际四期	徐土国用(2012)第44982号	迎宾大道商聚路东南、天目路西南	城镇住宅用地	出让	14207.5	2012.12.27-2077.11.14	
4	龙湖国际四期	徐土国用(2012)第44951号	迎宾大道商聚路东南、天目路西南	城镇住宅用地	出让	11027.5	2012.12.27-2077.11.14	
5	南郊中茵	苏(2015)徐州市不动产权第0053643号	东至共建路,西至解放路,北至和平路	城镇住宅用地,商服用地	出让	42043.20	至2084.1.14	抵押给工行徐州分行

各项目分别介绍如下:

(1)中茵龙湖国际项目

中茵龙湖国际项目,位于徐州市新城区迎宾大道与商聚路交叉口,项目分四期开发建设,由18栋18-28层的高层住宅、22栋独栋别墅、44栋联排别墅、地下车库及会所、社区幼儿园等配套组成,总建筑面积25.64万平方米,该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、施工证、预售证,至评估基准日,龙湖国际已完工,在开发产品核算,现处于尾盘销售阶段,剩余可售面积为1.44万平方米(含已售未结转部分),剩余物业类型为住宅、别墅、商铺、储藏室。具体如下:

中茵龙湖国际项目剩余可售物业表

2017年11月30日账面可售房源				其中:已售未结转		其中:实际可签约	
项目分期	可签约总套数	账面可售套数	面积(m ²)	其中:已签约面积(m ²)	套数	可签约面积(m ²)	套数
一期地下(储藏室)	251.00	16	187.25			187.25	16
二期地下(储藏室)	144.00	25	345.76			345.76	25

2017年11月30日賬面可售房源				其中：已售未結轉		其中：實際可簽約	
項目分期	可簽約總套數	賬面可售套數	面積 (m ²)	其中：已簽約面積 (m ²)	套數	可簽約面積 (m ²)	套數
三期地下 (儲藏室)	315.00	132	1,645.30	-		1,645.30	132
合計	710.00	173	2,178.31	-		2,178.31	173
一期商品房	523.00	1	2,087.54	2,087.54	1	-	-
二期住宅	444.00	3	403.68	129.35	1	274.33	2
三期住宅	798.00	2	291.73	165.43	1	126.30	1
三期商品房	12.00	9	606.67	606.67	9	-	-
三期商品房 18 棟	9.00	6	1,337.19	-	-	1,337.19	6
二期独栋別墅	15.00	7	3,894.65	2,077.73	4	1,816.92	3
二期联排別墅	93.00	4	1,596.14	811.97	2	784.17	2
四期御墅湾独栋別墅 合計	7.00	3	1,594.32	-	-	1,594.32	3
四期御墅湾双拼別墅 合計	38.00	1	379.52	379.52	1	-	-
合計	1,939.00	36	12,191.44	6,258.21	19	5,933.23	17
总计	2,649.00	209	14,369.75	6,258.21	19	8,111.54	190

(2)中茵广场项目

中茵广场项目位于徐州市新城区大龙湖东侧，楚韵路与富春路交汇处，项目分两期开发建设，中茵广场一期由五星级酒店 1 栋、写字楼 1 栋、酒店式公寓 3 栋、会所 1 栋组成，物业类型为酒店式公寓、写字楼、商铺，总建筑面积 15.57 万平方米，该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、施工证、预售证（部分），至评估基准日，1 楼尚在建设中，在开发成本核算。其余楼已完工，结转至开发产品。开发产品中中茵广场一期项目剩余可售面积为 6.93 万平方米（含已售未结转部分），剩余物业类型为公寓、商铺、写字楼、会所。具体如下：

中茵广场一期项目剩余可售物业表

2017年11月30日賬面可售房源					其中：已售未結轉		其中：實際可簽約	
項目分期	樓號	可簽約總套數	賬面可售套數	面積	其中：已簽約面積	套數	可簽約面積	套數
一期商鋪	3#	38	38	1,757.82	80.45	2	1,677.37	36
	4#	38	38	1,810.47	1,088.81	26	721.66	12.00
	5#	7	7	1,552.95	-	-	1,552.95	7

2017年11月30日账面可售房源					其中：已售未结转		其中：实际可签约	
项目分期	楼号	可签约总套数	账面可售数	面积	其中：已签约面积	套数	可签约面积	套数
一期商铺小计		83	83	5,121.24	1,169.26	28	3,951.98	55
一期公寓	3#	284	276	19,161.31	-	-	19,161.31	276
	4#	266	120	8,983.43	467.31	4	8,516.12	116
一期公寓小计		550	396	28,144.74	467.31	4	27,677.43	392
一期写字楼	5#	269	225	14,068.16	899.05	15	13,169.11	210
广场酒店（可售部分）-商铺	2#	18	16	1,193.59	-	-	1,193.59	16
广场酒店（可售部分）-公寓	2#	85	85	17,450.06	9,858.95	4	7,591.11	81
6#会所	6#	1	1	3,300.00	-	1	3,300.00	
总计		1,006	806	69,277.79	12,394.57	51	56,883.22	754

注：6号楼面积为规划面积，规划地上1500平米，地下1800平米，合计3300平米，尚无实测面积。

中茵广场二期项目尚未开工建设，截止评估基准日，该项目仅取得了土地使用权证，宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、供暖、通气“七通”和土地红线内达到场地平整的开发水平。

(3) 南郊中茵城项目

南郊中茵城项目位于徐州市云龙区和平路与解放路交汇处，项目分两期开发建设，南郊中茵城一期由10栋住宅及1栋商业中心组成，总建筑面积25.62万平方米，该项目物业类型为住宅、商铺，南郊中茵城一期尚在建设中，在开发成本核算。该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、施工证（部分）、预售证（部分），已取得预售证的有2#、3#、4#、6#、7#、8#、10#楼住宅、5#楼商业。至评估基准日，南郊中茵城项目部分已销售，项目剩余物业如下：

南郊中茵城一期项目剩余物业表

	楼号	套数	面积（m ² ）	每套面积（m ² ）	预售情况	备注1	备注2
住宅部分	7#	29	5,635.11	194.31	已取得预售	可售部分	
		3	462.78	154.26	已取得预售	工程抵款	
	8#	4	1,176.55	294.14	已取得预售	可售部分	
		3	412.50	137.50	已取得预售	工程抵款	
		5	654.53	130.91		样板间	

	3#	6	583.25	97.21	已取得預售	工程抵款	3、4#樓將於 2018年6月30 日交房
	4#	3	434.67	144.89	已取得預售	可售部分	
		3	306.16	102.05		工程抵款	
		1	144.72	144.72		样板间	
	2#	14	1,538.18	109.87	已取得預售	可售部分	預計於2019年 12月10日交房
		98	9,513.84	97.08	已取得預售	拆遷安置	
	6#	34	3,984.28	117.18	已取得預售		
	1#	150	14,296.06	95.31	未取得預售	可售部分	
		88	6,933.03	78.78	未取得預售	拆遷安置	
	11#	24	3,217.96	134.08	未取得預售		
	9#	124	13,888.00	112.00	未取得預售		
	合計	589.00	63,181.62	107.27			
商業部分	樓號	套數	面積		預售情況	備註	商業將於2018 年12月30日 交房
	5#	152	22,057.06				3-4層
		135	12,644.86		已取得預售		
	共建路商業	45	2,196.00		未取得預售		
	合計	332	36,897.92				
地下室部分	樓號	套數	面積		預售情況	備註	
	1#	28	738.66		未取得預售		
	11#	29	886.51		未取得預售		
	2#	25	684.26		已取得預售		
	6#	22	510.29		已取得預售		
	7#	26	731.50		已取得預售		
	8#	23	632.31		已取得預售		
	3#	32	705.30		已取得預售		
	4#	22	538.94		已取得預售		
	合計	207	5,427.77				
車位部分	一標段 7/8/9/10	186			法定人防		
		177			兼顧人防		
	二標、三標	120					
	合計	363	-				
總計		1491	105,507.31				

南郊中茵城二期為酒店用地，宗地面積為 5,196.30 平方米，該宗土地已取得了土地使用權證書，但尚未開始建設，地上建築物尚未拆除，建築物內尚有居民居住，被評估單位尚未實際取得該部分土地的使用權。

2、非流動資產 16,747,896.63 元，占資產總額的 0.52%，為固定資產及

递延所得税资产。

(1) 固定资产账面原值为 3,456,917.44 元，账面净值为 1,129,992.25 元，包括车辆、电子设备等，具体如下：

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
1	固定资产-车辆	2,414,066.00	834,265.71
2	固定资产-电子设备	1,042,851.44	295,726.54
固定资产合计		3,456,917.44	1,129,992.25

车辆 6 辆，主要为轿车，车辆购置于 2012-2017 年间，于评估基准日均处于正常使用状态。

电子设备共 263 项，主要电脑、打印机、复印机、空调、相机、洗衣机、电视等办公设备及家电等，以上设备购置于 2008-2017 年间，除其中 28 项已报废或无实物外，其他电子设备于评估基准日均处于正常使用状态。

(2) 递延所得税资产账面价值为 10,991,759.61 元，核算的是因资产减值准备、可抵扣土地增值税形成的可抵扣资产。

3、负债总额 2,200,954,308.48 元，其中流动负债 2,040,954,308.48 元，包括应付账款、预收款项、应交税费、应付利息、其他应付款；非流动负债 160,000,000.00 元，为长期借款。

4、净资产为 1,008,528,347.69 元。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等。

截止评估基准日 2017 年 11 月 30 日，无企业申报的账面记录、未记录的无形资产。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何

强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

(一) 本评估报告的评估基准日是 2017 年 11 月 30 日。

(二) 该评估基准日由委托人确定。

(三) 本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

经济行为依据:

云南省城市建设投资集团有限公司董事会决议(云城投董决投资〔2018〕14 号)

法律法规依据:

(一) 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

(二) 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

(三) 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过);

(四) 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修改);

(五) 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(六) 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过);

(七) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十

届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过);

(八) 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年);

(九) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》;

(十) 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》;

(十一) 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(十二) 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64 号;

(十三) 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274 号;

(十四) 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国资产权[2009]941 号;

(十五) 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第 32 号);

(十六) 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号, 2017)。
准则依据:

(一) 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);

(二) 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);

(三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31 号);

(四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32 号);

(五) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);

(六) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34 号);

(七) 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36 号);

(八) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号);

- (九) 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- (十) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- (十一) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- (十二) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- (十三) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

产权依据:

- (一) 徐州中茵置业有限公司提供的土地使用权证、不动产登记证、机动车行驶证;
- (二) 徐州中茵置业有限公司提供的各项目批复、建造合同、协议、项目验收以及其它与企业生产经营相关的资料;
- (三) 其他与企业资产取得、使用等有关的会计凭证;
- (四) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014);
- (二) 《江苏省按照工程计价定额》(2014);
- (三) 《江苏省建筑与装饰工程计价表》(2014);
- (四) 《江苏省施工机械台班单价表》(2014);
- (五) 《省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》(苏建价[2016]154号)
- (六) 《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号);
- (七) 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);
- (八) 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号);
- (九) 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计

价格[2002]1980 号);

(十) 关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知 (计价格[2002]125 号);

(十一) 关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知(发改价格[2011]534 号)

(十二) 国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知计价格 [1999] 1283 号;

(十三) 企业提供的工程预 (决) 算书、地质勘察资料、工程设计图纸、资产整体情况说明等有关资料;

(十四) 《机电产品报价手册》(2017 年);

(十五) 《黑马信息广告》(2017 年);

(十六) 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》;

(十七) 中关村在线、太平洋电脑网、太平洋汽车网、卡车之家等网站价格信息;

(十八) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;

(十九) 企业提供的设备运行记录、设备购建合同等有关资料;

(二十) 《2016 年度徐州市市区地价动态监测及基准地价更新成果》(基准日 2017 年 1 月 1 日);

(二十一) 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录;

(二十二) 被评估单位提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表;

(二十三) 被评估单位提供的各项目物业明细表;

(二十四) 评估人员现场勘察、调查、收集的相关资料;

(二十五) Wind 资讯;

(二十六) 本公司收集的价格资料及经验数据;

(二十七) 与此次资产评估有关的其它资料。

其他依据:

(一) 被评估单位评估基准日专项审计报告;

(二) 资产评估委托合同。

七、评估方法

(一) 企业价值评估的基本方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。

收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

(二) 适用性分析:

由于目前国内近期类似项目在公开市场缺乏可比交易案例和查询资料,不具备采用市场法进行评估的操作条件,本次评估不宜采用市场法。

由于能够收集到分析被评估对象历史状况、预测其未来收益及风险所需的必要资料,具备采用收益法实施评估的操作条件,本次评估可以采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别,评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法,并具备实施这些评估方法的操作条件,本次评估可以选择资产基础法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法和收益法进行评估。

各评估方法及使用情况具体介绍如下：

●资产基础法

（一）流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 货币类流动资产：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等进行核查，人民币货币资产以核实后的价值确定评估值。

2. 应收预付类流动资产：包括预付账款、其他应收款、其他流动资产等；对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值；对预付款项根据所能收回的货物或者服务，以及形成的资产或权利确定评估值；

3. 存货：包括开发产品及开发成本。

（1）开发产品：本次开发产品为中茵龙湖国际项目及新城区中茵广场一期项目已开发完成达到交房条件的未售房屋。本次评估人员根据在市场价格基础上扣除销售费用率、销售税金率、管理费用率、销售所得税率、适当的净利润率、尚未支付单位成本加以确定。其计算公式为：

评估价值=可售房屋面积×[不含税销售单价×（1-销售税金率-销售费用率-所得税率-适当的净利润率）-尚未支付单位成本]

（2）开发成本：本次开发成本为南郊中茵城一期项目及二期土地、新城区中茵广场二期项目、新城区中茵广场酒店项目的投入成本。

①本次对正在开发的房地产项目采用假设开发法进行评估

假设开发法是将预测的估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此求取估价对象的客观合理价格或价值

的方法。其計算公式為：

評估值 = 產品開發價值 - 尚未支付成本 - 稅金及附加 - 管理費用 - 銷售稅費
- 土地增值稅 - 企業所得稅

以上數據均採用動態數據，即折現後的價值計算。

②對於尚未開發的宗地，採用市場法和基準地價法進行評估

a、市場比較法是以替代原則為依據，將待估宗地與在較近時期內已經發生交易的類似土地案例進行對照比較，並依據後者已知的價格，參照該土地的交易情況、期日、區域以及個別因素等差別，修正得出待估土地在評估時日地價的方法。其計算公式為：

$$P_D = P_B \times A \times B \times D \times E$$

b、基準地價系數修正法是利用城鎮基準地價和基準地價修正系數表等評估成果，按照替代原則，對估價對象的區域條件和個別條件等與其所處區域的平均條件相比較，並對照修正系數表選取相應的修正系數對基準地價進行修正，進而求取估價對象在估價基準日價格的方法。

具體測算思路是：

- 1) 具體說明本次評估所採用的基準地價的制定情況、內涵及其測算公式；
- 2) 根據估價對象的具體位置及當地城區土地級別圖，確定各估價對象所在土地級別和基準地價；
- 3) 結合估價對象所在區域近幾年的土地市場情況，確定期日修正系數；
- 4) 根據估價對象的實際情況以及基準地價修正體型，確定區域及個別因素修正值；
- 5) 確定其他修正系數；
- 6) 確定開發程度修正值；
- 7) 確定土地使用年期修正系數

8) 根据基准地价内涵规定的公式，计算基准地价系数修正法测算结果。

③对于缓建、待建项目的前期投入开发成本，评估人员收集相关的项目资料，核查该项目工程的进度情况及账务记录，查阅相关原始凭证、原始单据并询问了有关财务人员工程项目入账情况，企业现有项目工程进度款均为企业日常流动资金支付。

本次评估对于建设跨度在半年以上的缓建、待建项目的开发成本，按照江苏省发布的固定资产投资价格指数，对企业各年投资额进行修正调整。对开发成本价值逐项调整后，在调整后的基础上依据企业项目建设工期，再考虑相应资金成本。具体公式如下：

开发成本资金成本=在建项目调整价×当期贷款利率×工期÷2

④对于缓建、待建项目的土地开发费（土地使用权），采用市场法和基准地价法进行评估，具体方法如前述。

⑤对于尚未完成拆迁的项目，评估人员对出让合同进行了核实，对其历史来源情况进行了调查，并进行必要的勘察鉴定，查验企业提供的有关土地取得的相关资料，收集相关的项目资料，核查该项目工程的进度情况及账务记录，查阅相关原始凭证、原始单据并询问了有关入账情况，企业现有项目工程进度款均为企业日常流动资金支付，以清查核实后的账面价值列示。

（二）非流动资产：为固定资产及递延所得税资产。

1. 机器设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的：

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

重置全价不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的

增值稅進項稅。

1) 設備重置全價的確定

重置全價一般包括設備購置費、運雜費、安裝調試費、前期和其他費用、資金成本；設備購置費以外費用（成本）的計取內容和方式，根據相關設備特點、評估中獲得的設備價格口徑及交易條件加以確定。

其中：

① 運輸車輛

按照評估基準日同類車輛現行市場價，並考慮其相應的購置附加稅、牌照費及手續費等確定。

② 電子設備

主要查詢評估基準日相關報價資料確定。

2) 設備綜合成新率的確定

① 電子設備

一般綜合年限法和打分法兩種結果，按以下公式加以確定：

綜合成新率=打分法確定的成新率×60%+年限法確定的成新率×40%

其中：

年限法成新率=設備尚可使用年限÷（設備已使用年限+設備尚可使用年限）×100%

打分法成新率，則根據被評估設備滿足生產使用要求情況，由評估人員通過對設備使用條件、運行維護記錄和實際狀態核實、勘查加以確定。

價值量較小設備，綜合成新率按年限法成新率確定。

② 運輸車輛

分別運用年限法、里程法計算其成新率，取二者之中的最低值作為調整基礎，再依據對車輛現場勘查的結果進行修正，以修正後的結果作為其綜合成新率。

綜合成新率 = $\text{Min}(\text{年限法成新率}, \text{里程法成新率}) \times \text{修正系數}$

其中:

年限法成新率 = $(\text{規定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{規定使用年限} \times 100\%$

里程法成新率 = $(\text{規定行駛里程} - \text{已行駛里程}) / \text{規定行駛里程} \times 100\%$

2. 遞延所得稅資產，主要是在清查核實其賬面餘額的基礎上，根據每筆款項形成的資產或權利確定評估值。

(三) 負債：根據被評估單位實際需要承擔的負債項目及金額確定評估值。

●收益法：

收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。根據評估目的，此次評估被評估單位的全部股東權益選擇現金流量折現法。根據被評估單位未來經營模式、資本結構、資產使用狀況以及未來收益的發展趨勢等，本次現金流量折現法採用企業自由現金流折現模型。按公司報表口徑：

股東全部權益價值 = 被評估單位整體價值 - 有息負債

被評估單位整體價值 = 營業性資產價值 + 溢余資產價值 + 非經營性資產價值 + 長期股權投資價值

有息負債是指評估基準日被評估單位賬面上需要付息的債務，包括短期借款、帶息的應付票據、一年內到期的長期借款和長期借款等。

1. 被評估單位為房地產開發企業，主要收入來自項目開發週期內的銷售收入，故營業性資產價值的計算採用有限收益期，其公式為：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n Ri(1+r)^{-i} \right]$$

其中：P——評估基準日的被評估單位營業性資產價值

R_i——被評估單位未來第 i 年預期自由淨現金流

r——折現率

i——收益預測年份

n——收益预测期

式中 R_i 按以下公式计算:

第 i 年预期自由现金流=息税前利润 $\times$ (1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

2. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与被评估单位经营收益无直接关系, 超过其经营所需的多余资产, 采用资产基础法确定其评估值。

3. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与被评估单位正常经营收益无直接关系的, 包括不产生效益的资产和与本次收益预测无关的资产, 第一类资产不产生利润, 第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未作考虑。主要采用资产基础法确定其评估值。

4. 长期股权投资价值的确定

评估基准日被评估单位无长期股权投资。

5. 折现率的选取

有关折现率选取, 此次采用了加权平均资本成本模型(“WACC”)。WACC 模型可用下列数学公式表示:

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中:

k_e : 权益资本成本

E : 权益资本的市场价值

D : 债务资本的市场价值

k_d : 债务资本成本

t : 所得税率

计算权益资本成本时, 我们采用资本资产定价模型(“CAPM”)。

CAPM 模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示:

$$E[R_e] = R_{f1} + \beta (E[R_m] - R_{f2}) + \text{Alpha}$$

其中:

$E[R_e]$: 权益期望回报率, 即权益资本成本

R_{f1} : 长期国债期望回报率

β : 贝塔系数

$E[R_m]$: 市场期望回报率

R_{f2} : 长期市场预期回报率

Alpha: 特别风险溢价

$(E[R_m] - R_{f2})$: 为股权市场超额风险收益率, 又称 ERP

评估人员对上述评估方法形成的测算结果进行了综合分析, 并依据本次评估目的、评估方法使用数据的质量和数量等因素采用资产基础法的结果作为本评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下:

(一) 接受委托

本资产评估机构接受委托前, 与云南省城市建设投资集团有限公司公司的有关人员进行了会谈, 并与本项目的审计师进行多次沟通, 详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上, 本资产评估机构遵照国家有关法规与云南省城市建设投资集团有限公司及闻泰科技股份有限公司签署了《资产评估委托合同》, 并拟定了相应的评估计划。

(二) 现场调查、资料收集及核查验证

根据徐州中茵置业有限公司提供的资产评估申报资料, 评估人员于 2018 年 1 月 3 日至 2018 年 1 月 13 日对评估对象和纳入评估范围的资产及负债进行了必要的调查。

评估人员听取徐州中茵置业有限公司有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对徐州中茵置业有限公司的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人或者其他相关当事人、政府部门、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

1、货币资金的清查：包括库存现金、银行存款。

(1) 库存现金：存放在被评估单位财务部的保险柜中。我们核对了总账、现金日记账和会计报表，与企业财务人员一起对现金进行了现场盘点，并根据盘点日至评估基准日间的收入支出倒推到评估基准日现金的余额。

(2) 银行存款：我们查阅了被评估单位 2017 年 11 月 30 日银行对账单和余额调节表，对大额的未达账项进行了核实，同时对各个账户进行了函证。

2、对往来款项、其他资产及负债的清查：

首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，搜集了往来款项、其它资产及负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对每笔往来款项进行逐项清查核实，并进行必要的取证核实，对大额款项进行函证。

3、对存货的清查（开发产品及开发成本）

①评估人员根据企业申报的评估明细表进行全面的清查核实，核对项目报建文件及取得和相关批复、工程施工合同、审查账目，核查开发成本

中的费用支出的真实性，了解项目投资情况、付款情况、未支付成本情况、项目所在位置、销售状况、销售计划、目前实际售价、销售周期等。

②根据产权持有人的申报明细表深入现场，勘察实物，核实房地产所处区位、房屋建筑面积、土地及房产出租情况，核查房屋建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况。查验房地产出租合同，核实房地产于评估基准日是否用于出租，是否存在资产闲置的情况。通过核查房屋产权证、土地使用权证、出让合同、缴款凭证等资料核实其产权状况。通过上述核查，充分掌握了委估房地产的区位状况、实物状况和权益状况等必要信息，为下一阶段的评估工作提供基础数据。

③对土地使用权，评估人员对权证进行了核实并取得复印件，对其历史来源情况进行了调查，并进行必要的勘察鉴定，深入现场，核实四至、红线范围，勘察其周边环境，查验企业提供的有关土地取得的相关资料，并将勘察情况及勘察结果详细记入《土地使用权现场勘察记录表》中，作为评估计算的重要依据。

4、机器设备的清查

对被评估单位申报的电子设备和运输车辆，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；通过问、观、查等方式，了解设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、修理及维护等情况；并通过接触设备管理及操作人员，调查设备的管理、使用，以及相关管理制度的贯彻执行情况。对清查中发现的问题，评估人员已要求被评估单位进行相应的核查、修改或说明。

5、收益法调查

1) 听取徐州中茵置业有限公司工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该公司的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财

务数据;

2) 分析徐州中茵置业有限公司的历史经营情况,特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因,分析其获利能力及发展趋势;

3) 分析徐州中茵置业有限公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素;

4) 根据徐州中茵置业有限公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势,分析预测其预期收益、收益期限和相关风险;

5) 建立收益法评估定价模型。

(三) 评定估算

对采用资产基础法评估的,评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上,对被评估单位的各项资产和负债选用适当的方法进行了评估测算,进而确定了被评估单位的股东权益价值。

对采用收益法评估的,评估人员通过与被评估单位管理层的访谈、查看被评估单位的主要生产经营场所,收集被评估单位近年来的主要财务数据,同时与同类上市公司进行对比分析,在此基础上,结合宏观和行业情况对被评估单位的未来收益、收益期及风险回报进行分析量化,最终确定出被评估单位的股东权益价值。

(四) 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》和《企业国有资产评估报告指南》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

1. 一般性假设

① 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

② 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化;

③ 假设被评估单位持续经营, 其管理方式及水平、经营方向和范围, 与评估基准日基本一致;

④ 除非另有说明, 假设被评估单位遵守相关法律法规, 经营管理和技术骨干有能力、负责任地担负其职责, 并保持相对稳定;

⑤ 假设被评估单位未来所采取的会计政策和编写本评估报告时采用的会计政策在重要方面基本一致;

⑥ 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

2. 针对性假设

① 假设被评估单位的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定, 不会发生重大的核心专业人员流失问题;

② 假设被评估单位现有和未来经营者是负责的, 且公司管理层能稳步推进公司的发展计划, 保持良好的经营态势;

③ 假设被评估单位未来经营者遵守国家相关法律和法规, 不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项;

④ 被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致;

⑤ 被评估单位主要从事房地产开发, 所开发房地产项目主要是对外销售, 主营业务收入主要来源于房地产销售, 企业对现有可售房源做了详细的计划, 假设在未来经营期内其产品业务结构及其比例均保持当前水平而不发生较大变化。

⑥ 评估只基于被评估单位现有可销售房地产类存货销售完后的经营状况对企业价值做出判断, 不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投

资等情况。其中：未来经营期内的房产的年销量，按照管理层制定的房地产开发和销售的详细计划能如期完成，不考虑其可能超、减销售等带来的特殊变动。

⑦ 被评估单位所有的负债均全面反映，不存在或有负债。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，徐州中茵置业有限公司总资产账面价值为 324,873.39 万元，评估价值为 331,011.08 万元，增值额为 6,137.69 万元，增值率为 1.89%；总负债账面价值为 224,020.55 万元，评估价值为 222,197.95 万元，减值额为 1,822.60 万元，减值率为 0.81%，股东全部权益账面价值为 100,852.84 万元，评估后的净资产为 108,813.13 万元，增值额为 7,960.29 万元，增值率为 7.89%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 11 月 30 日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	323,661.21	330,665.78	7,004.57	2.16
2 非流动资产	1,212.18	345.30	-866.88	-71.51
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	113.00	192.34	79.34	70.21
9 在建工程	-	-	-	
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	

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
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	-	-	-	
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	-	-	-	
18 递延所得税资产	1,099.18	152.96	-946.22	-86.08
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	324,873.39	331,011.08	6,137.69	1.89
21 流动负债	208,020.55	206,197.95	-1,822.60	-0.88
22 非流动负债	16,000.00	16,000.00	-	-
23 负债合计	224,020.55	222,197.95	-1,822.60	-0.81
24 净资产（所有者权益）	100,852.84	108,813.13	7,960.29	7.89

（二）收益法评估结论

经收益法评估，徐州中茵置业有限公司总资产账面价值为 324,873.39 万元，总负债账面价值为 224,020.55 万元，股东全部权益账面价值为 100,852.84 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 108,187.00 万元，增值额为 7,334.16 万元，增值率为 7.72%。

（三）评估结论的确定

资产基础法评估股东全部权益价值为 108,813.13 万元，收益法评估股东全部权益价值为 108,187.00 万元，两者相差 626.1 万元，差异率仅为 0.58%。这是因为在资产基础法评估时，其中的存货资产已采用假设开发法进行评估，其原理与收益法评估思路相同；而收益法评估时，经营现金流均由存货产生，资产基础法与收益法在本质上是一致的，故两者差异较小。考虑到本次评估目的，我们选择资产基础法的结果作为最终评估结论。

即：在评估基准日 2017 年 11 月 30 日，徐州中茵置业有限公司股东全部权益价值为 108,813.13 万元，徐州中茵置业有限公司 88.5913% 股东权益价值为 96,398.97 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下，评估人员已发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1. 截至 2017 年 11 月 30 日，徐州中茵置业有限公司的金融借款如下：

序号	合同	贷款银行	贷款期限	金额（元）	担保形式	用途	年利率
1	“南郊中茵城”一期住房开发项目人民币资金银团贷款合同（合同编号：工银徐银团 2015-00001 号）	工行徐州分行（牵头行） 工行苏州分行（参贷行）	3 年，自实际提款日起算	5 亿元。工行徐州分行 3 亿元，贷款承诺额比例 60%； 工行苏州分行 2 亿元，贷款承诺额比例 40%	1. 中茵股份有限公司保证最高额保证担保 2. 《最高额抵押合同》（土地使用权、在建工程）	“南郊中茵城”一期住房开发项目建设	浮动利率，以基准利率加浮动幅度确定

截至评估基准日，上述借款归还部分本金后账面余额为 160,000,000.00 元。

2. 2017 年 1 月 5 日，徐州中茵置业有限公司与苏州中茵集团有限公司、中茵股份有限公司签字了《借款合同》，苏州中茵集团有限公司同意将徐州中茵置业有限公司应归还苏州中茵集团借款本息合计人民币 588,753,350.68 元，仍作为借款继续借给徐州中茵使用。借款期限从 2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，借款年利率为 11.15%。《借款合同》中明确：“鉴于徐州中茵所借大部分款项已借给闻泰科技使用，根据合同约定：如借款到期后十日内徐州中茵未全额支付借款本息，出借方有权直接要求闻泰科技代偿前述借款本息，或有权选择徐州中茵以资产抵债的方式保证出借方的权益不受任何影响”。

截至评估基准日，徐州中茵置业有限公司与苏州中茵集团有限公司借款本金累计达 784,098,693.71 元，借款利息累计达 25,694,043.88 元。

3. 截止评估基准日，中茵广场二期项目尚未开始建设，该项目仅取得了土地使用权证，宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、

通暖、通气“七通”和土地红线内达到场地平整的开发水平。本次评估采用市场法及基准地价系数修正法对相应土地使用权做了评估。

4. 纳入本次评估范围的存货-南郊中茵城项目的土地使用权证号原为[徐土国用(2014)第12758号],证载权利人为徐州中茵置业有限公司,土地面积为46,904.00平方米。2011年9月21日,徐州市云龙区人民政府、徐州中茵置业有限公司、徐州市和平饭店有限公司签订《和平饭店拆迁安置协议》,约定徐州中茵公司以该土地东北侧7.5亩置换和平饭店原有土地,和平饭店分得置换土地后需遵照相关部门要求自行建设酒店及商业设施。置换土地后,徐州中茵置业有限公司剩余土地面积为42,043.20平方米。徐州中茵已于2015年12月取得新的不动产权证书,新的证号为[苏(2015)徐州市不动产权第0053643号],证载权利人为徐州中茵置业有限公司,新的土地面积为42,043.20平方米。

5. 纳入本次评估范围的南郊中茵城项目分两期开发,根据签定的《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:3203012011CR0051)的约定,徐州市国土资源局将出让宗地按现状土地条件交付,现状土地条件为地块内(包括地上、地下)及周边条件均为现状,竞得人另行负责和平饭店、南郊宾馆宿舍及师大部分宿舍的拆迁补偿安置,费用自理。截止评估基准日,南郊中茵城二期项目用地的地上建筑物尚未完成拆除,被评估单位尚未实际取得该宗土地使用权,故本次评估按清查核实后的账面价值列示该宗土地价值。

6. 南郊中茵城二期项目计划拆迁5栋,共200户。已拆迁1栋,共72户,其中11户已补偿在龙湖国际,58户已签订拆迁补偿协议,1-1-302为建行房产,对其现金补偿。1-1-402拆迁办回复户主联系不上,1-3-602未拿到拆迁补偿协议,余下师大公寓1、2、16、17四栋尚未拆除,共128户。目前徐州中茵置业有限公司正与徐州云龙区政府签订二期《中茵南郊宾馆

地块改造项目委托征收补偿协议书》中，委托征收范围为上述的 128 户。

7. 2011 年 11 月 24 日，徐州中茵公司与中铁建设集团有限公司签订《中茵龙湖国际 L5 地块 2#、3#、7#楼工程总承包合同》，该工程于 2013 年 9 月 25 日竣工验收。2015 年 11 月 16 日，各方签署《工程造价定案书》（编号：龙湖国际项目 074），审定工程款为 101,305,324.00 元。2015 年 11 月 25 日，公司向中铁建设集团有限公司出具《承诺书》，承诺 2015 年 11 月底支付 400 万元、2015 年 12 月 15 日前支付 1500 万元、2016 年 5 月底前付清剩余工程款（含质保金）。因公司未按约定支付工程款，中铁建设集团有限公司提起诉讼，截至起诉时止，公司尚有 1,210,072.00 元工程款未付，同时，中铁建设集团有限公司主张逾期支付利息 81,906.75 元，该诉讼已于 2018 年 1 月 8 日开庭审理，进入司法鉴定程序。

8. 根据徐州中茵置业有限公司提供的建筑工程合同结算台账、暂估工程完成投资额等资料，截止评估基准日开发产品第二项中茵广场项目一期工程除在负债中反映的未付工程 2,369.48 万元外，还有暂估的 1,413.22 万元工程款未在负债中反映。本次开发产品第二项中茵广场项目一期工程评估中扣除了暂估的 1,413.22 万元工程款，如基准日后支付的工程款有较大差异，应相应调整评估结果。

9. 本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素对股东权益价值产生的溢价或折价。

10. 本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

11. 期后事项说明

（1）评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

（2）评估基准日后有效期内资产价格标准以及产业政策发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新

确定评估价值。

(3) 评估基准日期后发生重大事项, 不得直接使用本评估报告。

12. 本公司对被评估单位的资产只进行价值估算并发表专业意见, 为报告使用人提供价值参考依据, 对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围, 我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们仅根据评估评估准则和执业规范要求对被评估单位提供的被评估资产的权属证明及来源资料进行了查验, 并对查验情况按规定进行了披露。

13. 委托方及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础, 委托方和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用人使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人

3. 根据相关规定本评估报告需提交国有资产主管部门备案, 完成备案手续后方可用于实现规定的经济行为。

4. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 需经本评估机构审阅相关内容, 法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

5. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年, 即超过 2018 年 11 月 29 日使用本评估报告的评估结论无效。

6. 本评估报告必须完整使用方为有效, 对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失, 本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二〇一八年三月二十三日。

(本页无正文)



资产评估师:



资产评估师:

