

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淮安中茵置业
有限公司 100%股权所涉及的淮安中茵置业有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中和评报字（2018）第 KMV4004 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

资产评估报告书目录

资产评估报告声明	1
摘 要	3
资产评估报告书	6
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人	6
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型及其定义	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	13
七、 评估方法	16
八、 评估程序实施过程 and 情况	21
九、 评估假设	24
十、 评估结论	25
十一、 特别事项说明	26
十二、 评估报告使用限制说明	28
十三、 评估报告日	29
资产评估报告书附件	31

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拟收购淮安中茵置业
有限公司 100%股权涉及的淮安中茵置业有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告书

中和评报字（2018）第 KMV4004 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和闻泰科技股份有限公司的共同委托，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实施股权收购涉及的淮安中茵置业有限公司的股东全部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淮安中茵置业有限公司 100%股权，需要对淮安中茵置业有限公司的股东全部权益价值进行评估，以确定其在评估基准日 2017 年 11 月 30 日的市场价值，为云南省城市建设投资集团有限公司股权收购事宜提供价值参考。

评估对象：淮安中茵置业有限公司股东全部权益价值。

评估范围：淮安中茵置业有限公司于评估基准日下的全部资产及负债。

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。

淮安中茵置业有限公司总资产账面价值为 38,836.89 万元，总负债账面

价值为 43,422.23 万元，股东权益账面价值为 -4,585.34 万元，股东权益评估价值为 -5,839.17 万元，减值额为 1,253.83 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、根据与被评估单位了解，由于淮安中茵置业有限公司“翰林花园三、四期项目”土地出让条件中明确约定商业占比不得小于 35% 的要求，但淮安中茵公司考虑到开发建设的翰林花园一、二期商业销售困难的实际情况，为多建住宅，故在方案中设计了大体量的 20 号楼商务楼，以此来满足 35% 的商业占比。但由于 20 号楼占地小，体量大，故不能完全满足日照要求，对后面住宅会造成一定影响。经淮安中茵置业有限公司协调，规划部门同意淮安中茵置业有限公司在暂缓建设 20 号楼的情况下，按照原设计进行建设，待后期对 20 号楼进行适当调整，以满足日照要求后再开工建设。本次未考虑由于日照原因导致规划调整对评估结果的影响。

2、2017 年 7 月 15 日，淮安中茵公司与淮安洵子商贸有限公司签订《协议书》，约定：淮安中茵按照现有批准文件为淮安荀子定向开发翰林花园二期 1 号楼，开发费用（含该楼占用容积率费用（600 万元）、前期审批手续办理费用、工程建设及相关配套工程费用、验收及其他政府收费、广告费用、税费等）均由淮安荀子承担。该楼实际建设施工管理以及建设手续办理工作均由淮安荀子负责，淮安中茵仅就该楼建设对外签订合同，协助办理前期建设、验收手续。1 号楼工程于 2017 年 11 月 16 日开工，现已取得《建设工程规划许可证》，截至 2018 年 1 月已完成桩基工程。本次对翰林花园二期 1 号楼按淮安中茵公司可以收取的该楼占用容积率费用 600 万元，扣减项目转让需缴纳税费作为评估结果。

3、淮安中茵置业有限公司申报的车辆中，有 3 辆车登记在其他公司（个人）名下，具体明细如下：

序号	车牌号	所有人
1	苏 E0SF77	苏州皇冠置业有限公司
2	苏 EZH735	昆山泰莱建屋有限公司
3	苏 H4K620	王建康

被评估单位已出具《车辆产权承诺函》，承诺上述车辆所有人为淮安中茵置业有限公司。本次评估未考虑变更所有人所产生的相关费用。

4、淮安中茵置业有限公司在 2008 年 10 月 9 日和 2010 年 6 月 4 日收到《江苏省淮安经济开发区管理委员会文件》，获得扶持资金合计 7300 万元，本次评估未考虑该扶持资金被收回对评估结果的影响。

以上内容摘自资产评估报告书正文，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书正文。

云南省城市建设投资集团有限公司拟收购淮安中茵置业
有限公司 100%股权涉及的淮安中茵置业有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告书

中和评报字（2018）第 KMV4004 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”)接受云南省城市建设投资集团有限公司和闻泰科技股份有限公司的共同委托，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实施股权收购涉及的淮安中茵置业有限公司的股东全部权益在评估基准日 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：淮安中茵置业有限公司

（一）委托人一简介

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：非自然人出资有限责任公司

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）。

云南省城市建设投资集团有限公司（简称：云南城投集团，原名：云南省城市建设投资有限公司，2012年7月更名）成立于2005年4月，是经云南省人民政府批准组建的现代大型国有企业，是云南省人民政府授权的城建投资项目出资人代表及实施机构。

集团目前拥有云南城投置业股份有限公司、云南水务产业发展有限公司、莱蒙国际3家主板上市公司，一乘股份1家新三板上市公司，拥有近30家全资（控股）公司和20多家参股公司，业务涵盖城市开发、城镇环境、健康、休闲、金融等领域。

（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：

名称：淮安中茵置业有限公司

统一社会信用代码：91320891673016904T

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：淮安经济技术开发区天津路 33 号

法定代表人：高建荣

注册资本：5000 万元整

成立日期：2008 年 03 月 17 日

营业期限：2008 年 03 年 17 至 2018 年 03 年 16

经营范围：房地产开发；房地产销售；建材、机械设备、五金交电销售；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）

2. 历史沿革

2008 年 3 月 10 日，江苏中茵置业有限公司作为淮安中茵置业有限公司股东申请设立淮安中茵置业有限公司，注册资本 2000 万元。

2008 年 5 月 20 日，股东江苏中茵置业有限公司做出对淮安中茵置业有限公司增资 3000 万元决定，于 2008 年 5 月 22 日前出资到位，增资后，江苏中茵置业有限公司持股 5000 万元，占淮安中茵置业有限公司注册资本 100%。

2015 年 12 月 7 日，股东江苏中茵置业有限公司做出股东决定：将其持

有的淮安中茵置业有限公司 100%股权以 5000 万元转让给中茵股份有限公司。

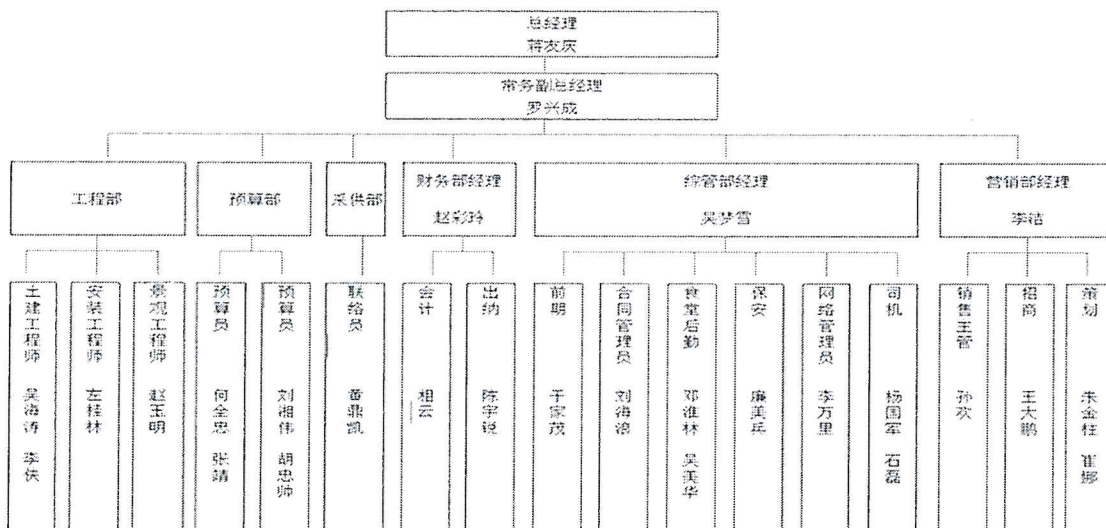
截止评估基准日 2017 年 11 月 30 日，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	中茵股份有限公司	5000 万元	100%
合计		5000 万元	100%

注：中茵股份有限公司于 2017 年 7 月 14 日名字变更为闻泰科技股份有限公司。

3. 组织结构图

淮安中茵置业有限公司人员架构图



4. 近三年资产、财务、经营状况。

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
	(万元)	(万元)	(万元)	(万元)
资产总额	50,448.40	46,178.48	28,447.30	38,836.89
负债总额	39,757.37	39,601.99	27,229.35	43,422.23
净资产	10,691.02	6,576.48	1,217.95	-4,585.34
项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 11 月 30 日
	(万元)	(万元)	(万元)	(万元)
营业收入	3,718.06	11,601.35	13,570.47	5,293.95
营业成本	4,360.50	12,353.43	16,321.22	7,513.76

利润总额	-1,342.66	-2,802.85	-4,370.12	-6,732.05
净利润	-1,052.52	-4,114.53	-5,358.51	-5,803.30

与上述数据相关的 2014 年度会计报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告[信会师报字（2015）113680 号]；2015 年度会计报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告[信会师报字（2016）114379 号]；2016 年度会计报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告[信会师报字（2017）ZA13550 号]。2017 年 11 月 30 日会计报表经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告[众会字（2018）第 0849 号]。

5. 企业资质

截止评估准日，淮安中茵置业有限公司已取得《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》（编号淮安 KF06930 号），证书有效期至 2019 年 01 月 17 日。

（四）委托人与被评估单位的关系

委托人一云南省城市建设投资集团有限公司拟收购淮安中茵置业有限公司 100%股权，委托人二闻泰科技股份有限公司持有被评估单位淮安中茵置业有限公司 100%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淮安中茵置业有限公司 100%股权，需要对淮安中茵置业有限公司的股东全部权益价值进行评估，以确定其在评估基准日 2017 年 11 月 30 日的市场价值，为云南省城市建设投资集团有限公司股权收购事宜提供价值参考。

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

根据本次评估目的，评估对象是淮安中茵置业有限公司的股东全部权益价值。评估范围是淮安中茵置业有限公司于评估基准日下的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额账面值 388,368,942.25 元，其中：流动资产账面值 378,425,606.16 元，固定资产账面值 701,721.03 元，递延所得税资产账面值 9,241,615.06 元；负债总额账面值 434,222,302.08 元，全部为流动负债，股东权益账面值-45,853,359.83 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	金 额	负 债 及 股 东 权 益	金 额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	43,231,501.39	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	37,126,893.11
预付款项	4,302,433.90	预收款项	83,089,681.03
应收利息	-	应付职工薪酬	714,636.05
应收股利	-	应交税费	-
其他应收款	6,399,222.47	应付利息	
存货	317,486,391.61	应付股利	-
一年内到期的非流动资产	-	其他应付款	313,291,091.89
其他流动资产	7,006,056.79	一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
流动资产合计	378,425,606.16	流动负债合计	434,222,302.08
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	
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	701,721.03	递延所得税负债	
在建工程		其他非流动负债	
工程物资		递延税款贷项	

资 产	金 额	负债及股东权益	金 额
固定资产清理		非流动负债合计	
生产性生物资产		负债合计	434,222,302.08
油气资产		股东权益：	
无形资产		股本	50,000,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		减：库存股	
长期待摊费用		专项储备	
递延所得税资产	9,241,615.06	盈余公积	7,764,328.95
其他非流动资产		一般风险准备	
		未分配利润	-103,617,688.78
非流动资产合计	9,943,336.09	股东权益合计	-45,853,359.83
资 产 总 计	388,368,942.25	负债及股东权益合计	388,368,942.25

（一）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。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量；

被评估单位本次无申报评估的表外资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估无引用其他机构出具的报告。

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) 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财

政部令第 32 号);

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

(十四) 《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;

(十五) 《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—无形资产》(中评协[2017]37 号)
 - (九) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号)
 - (十) 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号)
 - (十一) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号)
 - (十二) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)
 - (十三) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)
 - (十四) 《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) 淮安中茵置业有限公司《中华人民共和国不动产权证》;
- (二) 淮安中茵置业有限公司《中华人民共和国国有土地使用证》;
- (三) 淮安中茵置业有限公司《中华人民共和国机动车行驶证》;
- (四) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 《机电产品报价手册》(2017 年);
- (二) 《黑马信息广告》(2017 年);
- (三) 国务院[2000]第 294 号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;
- (四) 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》
- (五) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;
- (六) 评估人员对评估对象进行勘查核实的记录;
- (七) 重点设备询价资料;
- (八) 淮安中茵置业有限公司提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表;
- (九) 淮安中茵置业有限公司公司提供的未来收益预测表;
- (十) 淮安中茵置业有限公司提供的 2018 年-2019 年商品房销售计划;
- (十一) 评估人员收集的淮安市房地产市场资料;
- (十二) Wind 资讯;
- (十三) 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

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。

由于目前国内与淮安中茵置业有限公司类似股权收购项目在公开市场缺乏交易案例和查询资料，故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或市场法进行评估。

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. 实物类流动资产：主要是指存货，包括产成品与开发成本

(1) 产成品：产成品为已开发完成达到交房条件的未售房屋和已售未结转房屋，本次评估人员根据产成品的市场价值扣除销售费用、管理费用、全部税金后的现值之和确定评估值。

(2) 开发成本：对于未完成开发的采用假设开发法进行评估，按未来销售价格扣减销售费用、销售税金和未支付成本后的净现金流，折现至评估基准日的现值之和确定评估值。

2. 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，外币货币资产按评估基准日的汇率进行折算后确定评估值；

3. 应收预付类流动资产：包括应收账款、其他应收款、预付账款等；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；

4. 其他流动资产：主要为企业预缴的增值税、土地增值税等，本次以清查核实后的账面值确定评估值。

(二) 非流动资产：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. 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》允许抵扣的增值税进项税。

1) 设备重置全价的确定

① 国内购置的标准设备

重置全价一般包括设备购置费、运杂费、安装调试费、前期和其他费用、资金成本；设备购置费以外费用（成本）的计取内容和方式，根据相关设备特点、评估中获得的设备价格口径及交易条件加以确定。

其中：

设备购置费根据相关设备的近期成交价格、对供应厂商的询价结果，以及评估人员搜集的其他公开价格信息加以确定。对无法取得直接价格资料的设备，采用替代产品信息进行修正，无法实施替代修正的，在对其原始购置成本实施合理性核查的基础上，采用物价指数调整法加以确定。

运杂费主要由采购费、运输费、装卸费、保管费等构成。根据被评估设备的类型、运距、运输方式等加以确定。

安装调试费，根据被评估设备的用途、特点、安装难易程度等加以确定。对需单独设置基础的设备还根据其使用、荷载等计取基础费用（已在厂房建设统一考虑的除外）。

② 运输车辆

按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等确定。

③ 电子设备

主要查询评估基准日相关报价资料确定。

2) 设备综合成新率的确定

① 机器、电子设备

一般综合年限法和打分法两种结果，按以下公式加以确定：

综合成新率=打分法确定的成新率×60%+年限法确定的成新率×40%

其中：

年限法成新率=设备尚可使用年限÷（设备已使用年限+设备尚可使用

年限) × 100%

打分法成新率, 则根据被评估设备满足生产使用要求情况, 由评估人员通过对设备使用条件、运行维护记录 and 实际状态核实、勘查加以确定。

价值量较小设备, 综合成新率按年限法成新率确定。

② 运输车辆

分别运用年限法、里程法计算其成新率, 取二者之中的最低值作为调整基础, 再依据对车辆现场勘查的结果进行修正, 以修正后的结果作为其综合成新率。

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

其中:

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

里程法成新率 = $(\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$

2. 递延所得税资产: 在检查账簿, 原始凭证的基础上, 以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

(三) 负债: 根据被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

●收益法:

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。根据评估目的, 此次评估被评估单位的全部股东权益选择现金流量折现法。根据被评估单位未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等, 本次现金流量折现法采用企业自由现金流折现模型。按母公司报表口径:

股东全部权益价值 = 被评估单位整体价值 - 有息负债

被评估单位整体价值 = 营业性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 + 长期股权投资价值

有息负债是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期借款和长期借款等。

1. 营业性资产价值的计算公式为：

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

其中：P——评估基准日的被评估单位营业性资产价值

R_i ——被评估单位未来第*i*年预期自由净现金流

r ——折现率

i ——收益预测年份

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×(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，采用成本法确定其评估值。

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。主要采用成本法确定其评估值。

4. 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:

$$E[R_e] = R_{f1} + \beta \times ERP + \text{Alpha}$$

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

ERP: 市场风险溢价

α : 特别风险溢价

八、评估程序实施过程和情况

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、闻泰科技股份有限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、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

根据淮安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9日至2018年1月16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。

评估人员听取淮安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，对淮安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. 机器设备的清查

对被评估单位申报的机器设备、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。

2. 存货的清查

对企业申报的开发产品及开发成本，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，核对工程施工合同、审查账目，检查开发成本中的费用支出的真实性，并进行现场勘查，了解项目付款情况、所在位置、销售状况、销售计划、目前实际售价、销售周期等。对土地使用权的清查，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。依据。

3. 往来款项、其他资产及负债的清查

对往来款项、其他资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了与其相关的原始资料、证明文件及会计资料，对重要往来款项进行了函证，对非实物性资产及负债通过账务核查进行核实，以清查核实后的相关申报资料作为评估的依据。

4. 收益法调查

1) 听取淮安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) 分析淮安中茵置业有限公司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) 分析淮安中茵置业有限公司公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

4) 根据淮安中茵置业有限公司的财务计划、销售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、撰写资产评估报告书和资产评估说明。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 假设淮安中茵置业有限公司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；

② 假设淮安中茵置业有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响发展和收益实现的重大违规事项；

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，淮安中茵置业有限公司总资产账面价值为 38,836.89 万元，评估价值为 37,583.06 万元，减值额为 1,253.83 万元，减值率为 3.23%；总负债账面价值为 43,422.23 万元，评估价值为 43,422.23 万元；股东权益账面价值为 -4,585.34 万元，股东权益评估价值为 -5,839.17 万元，减值额为 1,253.83 万元。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	37,842.56	36,584.78	-1,257.78	-3.32
2 非流动资产	994.33	998.28	3.95	0.40
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	70.17	74.12	3.95	5.63
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				

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%
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	924.16	924.16		
19 其他非流动资产				
20 资产总计	38,836.89	37,583.06	-1,253.83	-3.23
21 流动负债	43,422.23	43,422.23		
22 非流动负债				
23 负债合计	43,422.23	43,422.23		
24 股东权益（净资产）	-4,585.34	-5,839.17	-1,253.83	-27.34

（二） 收益法评估结论

经收益法评估，淮安中茵置业有限公司总资产账面价值为 38,836.89 万元，总负债账面价值为 43,422.23 万元，股东全部权益账面价值为-4,585.34 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为-5,670.00 万元，减值额为 1,084.66 万元，减值率为 23.65%。

（三） 评估结论的确定

收益法与资产基础法评估值存在差异的原因：资产基础法评估股东全部权益价值为-5,839.17 万元，收益法评估股东全部权益价值为-5,670.00 万元，两者相差 169.17 万元，差异率为-2.90%，

因为在资产基础法整体评估时，其中的存货已采用动态假设开发法进行评估，其原理与收益法整体评估思路趋同；而收益法整体评估时，经营现金流均由存货产生，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：淮安中茵置业有限公司公司的股东全部权益评估价值为-5,839.17 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、根据与被评估单位了解，由于淮安中茵置业有限公司“翰林花园三、四期项目”土地出让条件中明确约定商业占比不得小于 35%的要求，但淮安中茵公司考虑到开发建设的翰林花园一、二期商业销售困难的实际情况，为多建住宅，故在方案中设计了大体量的 20 号楼商务楼，以此来满足 35% 的商业占比。但由于 20 号楼占地小，体量大，故不能完全满足日照要求，对后面住宅会造成一定影响。经淮安中茵置业有限公司协调，规划部门同意淮安中茵置业有限公司在暂缓建设 20 号楼的情况下，按照原设计进行建设，待后期对 20 号楼进行适当调整，以满足日照要求后再开工建设。本次未考虑由于日照原因导致规划调整对评估结果的影响。

2、2017 年 7 月 15 日，淮安中茵公司与淮安洵子商贸有限公司签订《协议书》，约定：淮安中茵按照现有批准文件为淮安荀子定向开发翰林花园二期 1 号楼，开发费用（含该楼占用容积率费用（600 万元）、前期审批手续办理费用、工程建设及相关配套工程费用、验收及其他政府收费、广告费用、税费等）均由淮安荀子承担。该楼实际建设施工管理以及建设手续办理工作均由淮安荀子负责，淮安中茵仅就该楼建设对外签订合同，协助办理前期建设、验收手续。1 号楼工程于 2017 年 11 月 16 日开工，现已取得《建设工程规划许可证》，截至 2018 年 1 月已完成桩基工程。本次对翰林花园二期 1 号楼按淮安中茵公司可以收取的该楼占用容积率费用 600 万元，扣减项目转让需缴纳税费作为评估结果。

3、淮安中茵置业有限公司申报的车辆中，有 3 辆车登记在其他公司（个人）名下，具体明细如下：

序号	车牌号	所有人
1	苏 E0SF77	苏州皇冠置业有限公司
2	苏 EZH735	昆山泰莱建屋有限公司
3	苏 H4K620	王健康

被评估单位已出具《车辆产权承诺函》，承诺上述车辆所有人为淮安中茵置业有限公司。本次评估未考虑变更所有人所产生的相关费用。

4、淮安中茵置业有限公司在 2008 年 10 月 9 日和 2010 年 6 月 4 日收到《江苏省淮安经济开发区管理委员会文件》，获得扶持资金合计 7300 万元，本次评估未考虑该扶持资金被收回对评估结果的影响。

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。

6、本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

7、评估人员未发现评估基准日后影响评估结论的重大事项。在评估基准日后，且评估结论的使用有效期内，如纳入评估范围的资产数量、状态及作价标准发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

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)

中和资产评估有限公司



资产评估师:

朱伟昌



资产评估师:

张琼辉

