北京亚太联华资产评估有限公司

关于

中房置业股份有限公司本次重大资产重组涉及拟置出资产相关问题

之

专项核查意见

签署日期：二〇一八年六月

中国证券监督管理委员会：

2016 年 6 月 24 日，贵会发布关于《上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》（以下简称《问答》）。亚太联华作为中房股份本次重组拟置出资产的评估机构，对《问答》进行了认真研究和核查，并按照《问答》的要求对所涉及的事项发表了明确的核查意见，现提交贵会，请予审核。

本核查意见中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异，均为四舍五入原因造成。

问题：拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等。

回复：

1、本次交易拟置出资产评估基本情况

亚太联华评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，对本次中房股份拟置出的新疆中房置业有限公司（以下简称“新疆中房”）采用资产基础法进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，具体评估结果情况如下：

在评估基准日2016年3月31日，新疆中房申报评估的经审计后资产总额为10,629.16万元，负债 3,562.85 万元，净资产 7,066.31 万元；评估值总资产为 24,292.60 万元，负债 3,564.56 万元，净资产 20,728.04 万元。与经审计的账面价值比较，总资产评估增值13,663.44万元，增值率为128.55%，净资产评估增值13,661.73万元，增值率为193.34%。

以 2016 年 3 月 31 日为评估基准日，以资产基础法进行评估，资产评估结果如下表所示：

评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 03 月 31 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	194.89	194.37	-0.52	-0.27
2	非流动资产	10,434.27	24,098.23	13,663.96	130.95
3	其中：投资性房地产	10,392.82	24,024.95	13,632.13	131.17
4	固定资产	41.44	73.28	31.84	76.83
5	**资产总计**	**10,629.16**	**24,292.60**	**13,663.44**	**128.55**
6	流动负债	3,562.85	3,564.56	1.71	0.05
7	非流动负债	-	-	-	-
8	**负债总计**	**3,562.85**	**3,564.56**	**1.71**	**0.05**
9	**净资产（股东全部权益）**	**7,066.31**	**20,728.04**	**13,661.73**	**193.34**

在评估基准日2017年6月30日,新疆中房申报评估的经审计后资产总额为9,274.07万元，负债 3,505.49 万元，净资产 5,768.58 万元；评估值总资产为 30,089.02 万元，负债 3,507.20 万元，净资产 26,581.82 万元。与经审计后的账面价值比较，总资产评估增值 20,814.95 万元，增值率为 224.44%，净资产评估增值 20,813.24 万元，增值率为 360.80%。

以 2017 年 6 月 30 日为评估基准日，以资产基础法进行评估，资产评估结果如下表所示：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 6 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	665.12	665.09	-0.03	0.00
2	非流动资产	8,608.95	29,423.93	20,814.98	241.78%
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	8,579.67	29,363.52	20,783.85	242.25%
8	固定资产	29.28	60.40	31.12	106.28%
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				
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**	**9,274.07**	**30,089.02**	**20,814.95**	**224.44%**
21	流动负债	3,505.49	3,507.20	1.71	0.05%
22	非流动负债				
23	**负债总计**	**3,505.49**	**3,507.20**	**1.71**	**0.05%**
24	**净资产（股东全部权益）**	**5,768.58**	**26,581.82**	**20,813.24**	**360.80%**

2、本次交易拟置出资产评估的评估方法、评估假设、评估参数预测合理，且符合资产的实际经营情况。

2.1 评估方法的选择

本次拟置出资产评估的评估对象为中房股份拟置出的新疆中房全部资产及负债，因此可按照企业价值评估的方法进行评估。

根据《资产评估准则——企业价值》规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法。由于在国内公开交易市场及上市公司中很难找到在业务结构、企业规模、市场地位、资产配置和使用情况、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的三个以上可比企业，因此本评估项目不适宜采用市场法进行评估；由于被评估企业拥有的主要资产为投资性房地产，截止评估基准日，出租率较低，未来经营模式存在不确定性，公司整体未来收益难以合理预计。故本评估项目就公司整体而言不适宜采用收益法进行评估。因此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，选择资产基础法进行评估。因此，本次拟置出资产评估方法的选择具有适当性。

2.2 评估假设

亚太联华为本次交易出具的相关资产评估报告的评估假设如下：

（1）一般假设

①持续经营假设

即假定被评估单位在可以预见的将来，将会按照当前的规模和状态继续经营下去，不会停业，也不会大规模消减业务。

②交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

③公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位

平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

（2）特殊假设

①国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和被评估资产所在地区社会经济环境无重大变化，行业政策、法律法规、管理制度、税收政策、信贷利率等无重大变化。

②假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务。

③在企业存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债。

④委托方及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效。

⑤评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估明细表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

⑥企业对申报评估的资产拥有完整的所有权、管理权、处置权、收益权。

⑦无其他不可抗力因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。

本次交易评估结果在上述假设条件下在评估基准日时成立。上述评估假设按照国家有关法律法规执行，遵循了市场通行惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

2.3 评估参数的合理性

评估参数的预测应建立在所获取各类信息资料的基础之上。本次评估收集的信息包括宏观经济信息、区域经济信息、企业自身的资产状况信息、财务状况信息、经营状况信息及自身的经营计划和发展规划等；获取信息的渠道包括现场调查、市场调查、专家咨询、委托方和相关当事方提供的资料、专业机构的资料以及评估机构自行积累的信息资料等；资产评估师对所获取的资料按照评估目的、价值类型、评估方法、评估假设等评估要素的有关要求，对资料的充分性、可靠性进行分析判断，在此基础上对评估参数的预测是合理的，并且符合资产的实际经营情况。

2.4 置出资产符合资产的实际经营情况

综上所述本次交易拟置出资产评估的评估方法、评估假设、评估参数预测合理，置出资产选用资产基础法进行评估，评估值合理客观，且符合资产的实际经营情况。

3、本次评估所履行的决策程序

亚太联华以 2017 年 6 月 30 日为评估基准日，出具亚评报字【2018】23 号《中房置

业股份有限公司拟进行股权转让所涉及的新疆中房置业有限公司股东全部权益价值评估报告》（以下简称“亚评报字【2018】23 号《评估报告》”）。

纳入评估范围的资产及负债已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（瑞华专审字[2018]01590006 号），审计报告已经中房股份董事会（股东会）审议通过。

本次评估不涉及国有资产未在国有资产管理机构履行备案或核准程序。

综上，我们认为，本次交易拟置出资产采用了资产基础法进行评估，并以资产基础法的评估值作为评估结果，评估方法选择适当。评估假设和评估参数的预测皆是基于企业资产的现实状况或者现有资料所作出，符合评估准则或者行业惯例，具备合理性，且符合资产实际经营情况。本次交易拟置出资产的评估已履行必要的决策程序。

（本页无正文，为《北京亚太联华资产评估有限公司关于中房置业股份有限公司本次重大资产重组涉及拟置出资产相关问题之专项核查意见》之签署页）

经办资产评估师：

郭　宏

李东峰

北京亚太联华资产评估有限公司

2018 年06 月 22 日