

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

福州泰禾房地产开发有限公司拟转让
福州泰福房地产开发有限公司股权评估项目

资产评估报告

卓信大华评报字(2018)第 4006 号
(共一册第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一八年十一月三十日

目录

□声明.....	1
□资产评估报告摘要.....	3
□资产评估报告正文.....	5
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人概况	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、评估报告日	20
□附件	

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，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。

福州泰禾房地产开发有限公司拟转让

福州泰福房地产开发有限公司股权评估项目

资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受福州泰禾房地产开发有限公司的委托，对福州泰福房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

经济行为：福州泰禾房地产开发有限公司拟转让福州泰福房地产开发有限公司股权。

评估目的：对福州泰禾房地产开发有限公司拟转让股权之事宜所涉及的福州泰福房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值进行评定估算，并发表专业意见，为其拟实施的经济行为提供价值参考。

评估对象和评估范围：评估对象为委托人指定的福州泰福房地产开发有限公司股权的股东全部权益价值；评估范围为评估基准日的全部资产及相关负债。账面资产总计 16,226.80 万元，其中：流动资产 13,543.66 万元；非流动资产 2,683.14 万元；账面负债总计 2,145.61 万元，全部为流动负债；账面净资产 14,081.19 万元。

价值类型：评估对象在持续经营前提下的市场价值。

评估基准日：2018 年 10 月 31 日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：评估前账面资产总计 16,226.80 万元，评估值 14,133.97 万元，评估减值 2,092.83 万元，减值率 12.90%；账面负债总计 2,145.61 万元，评估值 2,145.61 万元，评估增值 0.00 万元，评估增值率 0.00%；账面净资产 14,081.19 万元，评估值 11,988.36 万元，评估减值 2,092.83 万元，减值率 14.86%。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

评估结论使用有效期：本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过一年，需重新进行资产评估。

对评估结论产生影响的特别事项内容：资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

福州泰禾房地产开发有限公司拟转让 福州泰福房地产开发有限公司股权评估项目 资产评估报告正文

卓信大华评报字（2018）第 4006 号

福州泰禾房地产开发有限公司：

北京卓信大华资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，按照必要的评估程序，对福州泰禾房地产开发有限公司拟实施转让股权行为涉及的福州泰福房地产开发有限公司的股东全部权益在 2018 年 10 月 31 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为福州泰禾房地产开发有限公司，被评估单位为福州泰福房地产开发有限公司，其他资产评估报告使用人为相关监管机构。

（一）委托人

企业名称： 福州泰禾房地产开发有限公司
法定住所： 福州市鼓楼区湖东路 43 号奥林匹克教学楼七层
经营场所： 福州市鼓楼区湖东路 43 号奥林匹克教学楼七层
法定代表人： 郑钟
注册资本： 50000.00 万人民币
企业性质： 有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
经营范围： 房地产开发、销售；建筑材料批发、代购代销；室内外设计、

装饰装修；建筑、市政绿化、园林景观的设计；建筑工程技术、园林绿化工程技术、室内设计、劳务信息、企业管理、企业营销、人力资源信息、酒店管理、财务信息的咨询。（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）被评估单位

1、基本情况

企业名称：福州泰福房地产开发有限公司
法定住所：福建省福州市永泰县城峰镇龙峰村清水确 999 号
法定代表人：郑钟
注册资本：22000.00 万人民币
企业性质：有限责任公司(法人独资)
企业历史沿革：

福州泰福房地产开发有限公司（以下简称：“福州泰福房地产”），是于 2013 年 11 月 06 日成立，并取得福建省永泰县市场监督管理局核发的统一社会信用代码 91350125081627082F 号的企业法人营业执照，初始注册资本 800.00 万元，全部由福州泰禾房地产开发有限公司投资，占注册资本 100%；营业期限：2013 年 11 月 06 日至 2033 年 11 月 05 日。公司设立后股权结构如下：

投资者名称	实缴出资额（万元）	占注册资本的比例（%）
福州泰禾房地产开发有限公司	800.00	100.00
合计	800.00	100.00

根据“福州泰福房地产”2014 年 4 月 1 日的股东会决议，福州泰禾房地产开发有限公司增资 11,200 万元，上海中城永颐投资中心（有限合伙）增资 10,000 万元，注册资本增加至 22,000 万元。本次增资后，股权结构如下：

投资者名称	实缴出资额（万元）	占注册资本的比例（%）
福州泰禾房地产开发有限公司	12,000.00	54.55
上海中城永颐投资中心（有限合伙）	10,000.00	45.45
合计	22,000.00	100.00

根据“福州泰福房地产”2015 年 4 月 9 日的股东会决议，福州泰禾房地产

开发有限公司受让上海中城永颐投资中心（有限合伙）所持有“福州泰福房地产”10,000 万元股权。股权转让后，股权结构如下：

投资者名称	实缴出资额（万元）	占注册资本的比例（%）
福州泰禾房地产开发有限公司	22,000.00	100.00
合计	22,000.00	100.00

截至评估基准日 2018 年 10 月 31 日，“福州泰福房地产”股权结构没有变动。

2、经营管理情况

经营范围：房地产开发、销售；室内装饰装修设计及施工；建筑、市政绿化、园林景观的设计（以资质证书为准，凭资质证书开展经营活动）。(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)

经营管理结构：公司设总经理办公室负责公司经营管理活动，下设人力行政部、财务管理部、计划运营部、工程管理部、营销管理部、设计管理部、成本招采部 7 个部门。

“福州泰福房地产”是一家房地产开发公司。该公司 2016 年实现销售收入 53,012.40 万元，经营净利润 574.00 万元；2017 年实现销售收入 10,677.96 万元，经营净利润-7,119.50 万元；2018 年 1-10 月实现销售收入 5,980.57 万元，经营净利润 1,044.81 万元。

“福州泰福房地产”在永泰县开发的地产项目为“泰禾红峪”，住房类型包括高层住宅、叠拼、洋房、商铺、车位等。目前账面记录住宅仅余 7 户未销售，面积共 760.29 平方米，已全部预售；商铺余 55 户未销售，面积共 3,264.93 平方米，其中 7 户已预售（面积 327.10 平方米）；车位余 827 个，其中 98 个已预售，729 个未销售。

3、公司近两年一期资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 10 月 31 日
流动资产	277,042.78	263,564.28	13,543.66
非流动资产	611.23	2,979.92	2,683.14

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年10月31日
资产总计	277,654.01	266,544.21	16,226.80
流动负债	257,498.13	253,507.82	2,145.61
非流动负债			
负债总计	257,498.13	253,507.82	2,145.61
净资产	20,155.88	13,036.39	14,081.19
项目	2016年度	2017年度	2018年1-10月
营业收入	53,012.40	10,677.96	5,980.57
利润总额	766.85	-9,488.53	1,341.31
净利润	574.00	-7,119.50	1,044.81

4、委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位福州泰福房地产开发有限公司是委托人福州泰禾房地产开发有限公司的全资子公司。

二、评估目的

本次评估目的是对福州泰禾房地产开发有限公司拟转让股权之事宜所涉及的福州泰福房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值进行评定估算，并发表专业意见，为其拟实施的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及“福州泰福房地产”的股东全部权益价值。

本次评估范围为“福州泰福房地产”申报的全部资产和相关负债。评估基准日资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	帐面价值	科目名称	帐面价值
流动资产合计	135,436,599.90	流动负债合计	21,456,094.01
货币资金	7,506,192.52	短期借款	-
应收账款	2,584,800.00	应付账款	12,926,140.50

科目名称	帐面价值	科目名称	帐面价值
预付账款	183,518.73	预收账款	6,961,311.33
其他应收款	8,518,427.05	应付职工薪酬	-
存货	112,330,737.69	应交税费	506,207.69
其他流动资产	4,312,923.91	其他应付款	1,062,434.49
非流动资产合计	26,831,408.51	非流动负债合计	
固定资产	4,882.10	负债合计	21,456,094.01
递延所得税资产	26,826,526.41	所有者权益合计	140,811,914.40
资产总计	162,268,008.41	负债及所有者权益合计	162,268,008.41

本次评估对象和评估范围与委托人拟实施股权转让之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

“福州泰福房地产”前两年的财务报表业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所中国注册会计师审计，并出具了“瑞华珠海审字【2017】第 40070207 号”及“瑞华珠海审字【2018】第 40070025 号”无保留意见审计报告。基准日会计报表未经审计。

申报的表外资产情况：本次评估被评估单位未申报表外资产、负债，资产评估专业人员也未发现可能存在的表外资产、负债的迹象。

引用其他机构出具报告情况：本次评估未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

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

本项目评估基准日为 2018 年 10 月 31 日。

为了保证评估结果的时效性，并与评估目的的实现日尽可能接近，我们根据本次评估所服务的经济行为的性质与委托人协商，最终由委托人确定评估基准日为 2018 年 10 月 31 日。

本次评估基准日为一个月份的截止日，有关资料、财务数据较全面，具有较好的可比性，有利于经济行为的实现。

本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率等均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）经济行为依据

1、委托人与北京卓信大华资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）主要法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 3、《中华人民共和国证券法》；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》；
- 7、《中华人民共和国物权法》；
- 8、财政部【2006】第 33 号令《企业会计准则—基本准则》；
- 9、财会【2006】3 号《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则；

10、其他相关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、财资【2017】43号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中评协【2017】31号《资产评估执业准则--资产评估程序》；
- 4、中评协【2017】32号《资产评估执业准则--资产评估报告》；
- 5、中评协【2017】33号《资产评估执业准则--资产评估委托合同》；
- 6、中评协【2017】34号《资产评估执业准则--资产评估档案》；
- 7、中评协【2017】35号《资产评估执业准则--利用专家工作及相关报告》；
- 8、中评协【2017】36号《资产评估执业准则--企业价值》；
- 9、中评协【2017】38号《资产评估执业准则--不动产》；
- 10、中评协【2017】39号《资产评估执业准则--机器设备》；
- 11、中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 12、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 13、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》。

（四）权属依据

- 1、国有土地使用权证；
- 2、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证、建设工程竣工验收备案证书；
- 3、商品房预售许可证；
- 4、其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、财税【2008】170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；

- 2、 财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 3、 国家税务总局公告【2016】14号《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》；
- 4、 国家税务总局公告【2016】18号《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》；
- 5、 财政部 税务总局【2018】32号《关于调整增值税税率的通知》；
- 6、 京东商城、中关村在线等；
- 7、 委估房屋所在区域的地理条件资料；
- 8、 评估基准日房地产市场交易案例资料；
- 9、 企业提供的目前及未来预计市场销售价格表；
- 10、 部分产品销售合同；
- 11、 其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（六） 其他参考依据

- 1、 被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 2、 资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 3、 最新版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、 其它与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的适用性分析

资产评估专业人员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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的收益法，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。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑“福州泰福房地产”为房地产开发公司，现在持有的土地已开发完，目前处于销售中，未销售房产仅剩部分尾房及 827 个车位没有销售，目前没有新的土地开发计划，未来是否持续经营不确定，故本次评估不适用采用收益法评估。

企业价值评估中的市场法，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。

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业比较类似或相近的可比企业；同时由于股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本项目不适宜采用市场法评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此本项目适宜采用资产基础法评估。

（二）资产基础法技术思路和模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。资产基础法基于：（1）评估对象价值取决于企业整体资产的市场成本价值；（2）构成企业整体资产的各项资产、资产组合的价值受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法评估值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值-总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

(三) 资产基础法评定过程

1、流动资产

包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

(1) 货币资金

为银行存款。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

(2) 应收款项

包括：应收账款、预付账款、其他应收款。

本次评估采用成本法，根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，分别按照账龄分析法、个别认定法、预计风险损失法扣除应收款项的预计评估风险损失，确定评估值。

预付账款根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次评估按零值确定。

(3) 存货

为开发产品。本次评估按存货类别、经营模式、核算方法、勘查结果采用市场法评估。以不含税价确定评估价值。数量以评估基准日实际数量为准。

对于达到可销售的现房采用市场法，以开发产品不含税市场销售价，扣除相关税费和合理的经营性净利润，乘以实际数量，确定评估值。

计算公式如下：

评估价值=不含税销售收入-税金及附加-销售费用-土地增值税-所得税-经营净利润

(4) 其他流动资产

为“福州泰福房地产”预缴的土地增值税、所得税、营业税、城市建设维护

费及教育费附加。对于预缴的所得税、营业税、城市建设维护费及教育费附加以核实后的账面值确定评估值。对于土地增值税本次评估按项目终结考虑，计算全部开发项目收入与土地开发成本，并考虑国家规定的土地增值税计算过程加计扣除因素后按照适用的税率计算确定评估值。若通过计算无需缴纳土地增值税，对于账面预缴的土地增值税，以核实后的账面值确定评估值。

2、非流动资产

包括：固定资产、递延所得税资产。

(1) 固定资产

为电子设备。本次评估根据固定资产实地勘查结果并对所收集资料数据进行认真整理、分析、计算，采用成本法进行评估，由于被评估企业为一般纳税人，但适用简易征收，故均以含税价确定评估价值。对部分电子设备适宜采用市场法确定评估值，数量以评估基准日实际数量为准。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估值=重置成本×综合成新率

A、重置成本的确定

电子设备通过市场询价确定购置价，以此确定重置成本。

重置成本=含税购置价

B、成新率的确定

一般或低值机械设备成新率的确定

成新率=尚可使用年限/经济寿命年限×100%

(2) 递延所得税资产

为计提的应收账款、其他应收款坏账准备、存货跌价准备、以前年度形成的可弥补亏损，确认在以后期间可抵减企业所得税纳税义务的递延资产。

本次评估对应收款项（包括预付账款）依据账面价值确定评估值，对坏账准

备按零值评估，对应收款项考虑了预计风险损失，故对预计风险损失而形成的递延所得税资产以预计风险损失乘以被评估单位适用的所得税率确定评估值。对于存货采用市场法进行评估，存货跌价准备评估为零。对于可弥补亏损，按照 2017 年中国注册会计师审定的基础上加上截至 2018 年 10 月 31 日期间发生可弥补亏损确定评估值。

3、负债

为流动负债。具体包括：应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款。

本次评估采用成本法以核实后的实际应偿还的债务确定评估值。

(四) 评估结论的确定

通过上述评估思路，得出本次评估结果作为本次评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

1、委托人为实现股权转让之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对“福州泰福房地产”的股东全部权益价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

2、按照资产评估准则——评估程序的规定，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的调查，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

3、按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估值。

4、评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

1、假设评估基准日后被评估单位持续经营。

2、假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对评估对象的交易价值作出理智的判断。

3、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4、有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变。

5、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。

6、本次评估结果没有考虑通货膨胀因素。

十、评估结论

在实施了上述评估方法和程序后，对委托人应用于拟实施股权转让之目的所涉及“福州泰福房地产”的股东全部权益在2018年10月31日所表现的市场价值，采用资产基础法评估，得出如下评估结论：

评估前账面资产总计 16,226.80 万元，评估值 14,133.97 万元，评估减值 2,092.83 万元，减值率 12.90%；账面负债总计 2,145.61 万元，评估值 2,145.61

万元，评估增值 0.00 万元，评估增值率 0.00%；账面净资产 14,081.19 万元，评估增值 11,988.36 万元，评估减值 2,092.83 万元，减值率 14.86%。

资产评估结果表

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A
流动资产	13,543.66	13,439.02	-104.64	-0.77
非流动资产	2,683.14	694.95	-1,988.19	-74.10
固定资产	0.49	0.69	0.20	40.45
递延所得税资产	2,682.65	694.26	-1,988.39	-74.12
资产总计	16,226.80	14,133.97	-2,092.83	-12.90
流动负债	2,145.61	2,145.61	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	2,145.61	2,145.61	-	-
净资产	14,081.19	11,988.36	-2,092.83	-14.86

评估结果详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1、纳入评估范围的存货---开发产品，已有部分楼盘预销售，根据核实，其销售价格与现行市场平均价格接近，故本次评估按已签约价格确定评估值。在本次经济行为实现时，如果预销售楼盘的资产权益转移时实际销售价格与本次评估价格发生较大变动，应重新评估。提请报告使用者特别关注此事项对评估结果的影响。

2、本次评估未考虑项目清算时已缴土地增值税及所得税的返还。

3、由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次采用资产基础法的评估结果未考虑流动性折价因素。

4、对委托人和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无

法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

5、本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，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他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

6、本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

7、在评估基准日至本评估报告日之间，委托人及被评估单位未申报产生重大影响的期后事项，资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

8、在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

2、资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。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、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评估对象可实现价格的保证。

4、资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

5、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

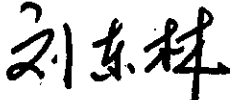
6、资产评估报告使用有效期为一年，即自本报告载明的评估基准日2018年10月31日起至2019年10月30日止，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

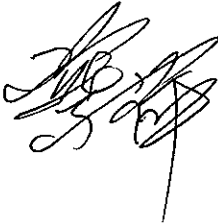
7、资产评估报告解释权归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、评估报告日

二〇一八年十一月三十日。

(本页无正文)

资产评估师:  (刘东林) 

资产评估师:  (蔡 萍) 

