

保利江苏房地产发展有限公司、无锡致弘置业有限公司拟进行
增资扩股事宜涉及无锡致弘置业有限公司股东全部权益

资产评估报告书

业评资字[2019]第 0277 号

(第一册, 共二册)

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。

保利江苏房地产发展有限公司、无锡致弘置业有限公司拟进行
增资扩股事宜涉及无锡致弘置业有限公司股东全部权益

资产评估报告书

业评资字[2019]第 0277 号

(第一册, 共二册)

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

YEQIN APPRAISAL CO., LTD.

签字评估师: 李绍灼、龚鸣镝

评估基准日: 二〇一八年十一月三十日

评估报告日: 二〇一九年三月五日

目录

第一部分 声明.....	1
第二部分 资产评估报告书摘要.....	2
第三部分 资产评估报告书正文.....	7
一、绪言.....	7
二、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者.....	7
三、评估目的.....	11
四、评估对象和评估范围.....	11
五、价值类型及其定义.....	13
六、评估基准日.....	13
七、评估依据.....	13
八、评估方法.....	16
九、评估程序实施过程和情况.....	20
十、评估假设.....	21
十一、评估结论.....	23
十二、特别事项说明.....	25
十三、资产评估报告使用限制说明.....	26
十四、资产评估报告日.....	27
第四部分 资产评估报告书附件.....	29

第一部分 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专业人员不承担责任。

(三) 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。

(四) 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对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

(六) 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

(七) 本评估报告中所陈述的事项是我们根据在执业过程中掌握的情况和收集的资料基础上进行描述的。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签章确认，评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位聘请的会计师事务所进行专项审计核实；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人和相关当事方的责任。

(八) 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，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，对其相关法律权属资料进行查验，但无法对评估对象及其所涉及资产法律权属的真实性做任何形式的保证；我们已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，并对已发现的问题进行如实披露。

(九) 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与委托人或评估目的所涉及经济行为的相关当事方没有现存或者预期的利益关系，也对相关当事方不存在偏见。

广州业勤资产评估土地
房地产估价有限公司

GUANGZHOU YEQIN
APPRAISAL Co., Ltd.

中国广东省广州市番禺区南村镇
捷顺路9号3栋2202、2203

2202、2203, Unit 3, No.9 Jieshun
Road, Nancun Town, Panyu
District, GuangZhou, P. R. China

电话：
(020) 84635183

传真：
(020) 84632485

第二部分 资产评估报告书摘要

重要提示

本摘要的内容摘自资产评估报告书第三部分《资产评估报告书正文》，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司接受委托，依据国家有关法律法规、资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循客观、公正、独立、科学的原则，通过制定相应的评估方案和工作计划，实施必要的评估程序，在基于报告所述特定的评估假设与限制条件下，采用与评估目的相匹配的评估标准与方法，对委估资产进行评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：保利江苏房地产发展有限公司、无锡致弘置业有限公司

被评估单位：无锡致弘置业有限公司

相关经济行为：保利江苏房地产发展有限公司拟对其子公司无锡致弘置业有限公司进行增资扩股

评估目的：增资扩股

评估对象：无锡致弘置业有限公司股东全部权益

评估范围：无锡致弘置业有限公司评估基准日资产负债表所列示的各项资产、负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：二〇一八年十一月三十日

评估方法：本次评估以公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各

种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对被评估单位股东全部权益价值进行测算，然后加以比较分析，考虑评估方法的使用前提和满足评估目的需要，选用适当的评估结果作为最终评估结论。

评估结论：

（一）采用资产基础法评估结果：

采用资产基础法评估计算，被评估单位企业股东全部权益价值评估结果如下：

资产总计：账面值为人民币 106,477.78 万元，评估值为人民币 107,140.67 万元，评估增值为人民币 662.89 万元，增值率为 0.62%；

负债总计：账面值为人民币 106,142.30 万元，评估值为人民币 106,142.30 万元，评估增值为人民币 0.00 万元，增值率为 0.00%；

所有者权益：账面值为人民币 335.48 万元，评估值为人民币 998.37 万元，评估增值为人民币 662.89 万元，增值率为 197.59%。

资产评估结果汇总表

表 1

评估基准日：2018年11月30日

金额单位：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 %
流动资产	1	106,472.60	107,133.51	662.91	0.62
非流动资产	2	5.19	5.16	-0.03	-0.58
其中：可供出售金融资产	3	0.00	0.00		
持有至到期投资	4	0.00	0.00		
长期应收款	5	0.00	0.00		
长期股权投资	6	0.00	0.00		
投资性房地产	7	0.00	0.00		
固定资产	8	5.19	5.16	-0.03	-0.58
在建工程	9	0.00	0.00		
工程物资	10	0.00	0.00		
固定资产清理	11	0.00	0.00		
生产性生物资产	12	0.00	0.00		
油气资产	13	0.00	0.00		
无形资产	14	0.00	0.00		
开发支出	15	0.00	0.00		
商誉	16	0.00	0.00		
长期待摊费用	17	0.00	0.00		
递延所得税资产	18	0.00	0.00		
其他非流动资产	19	0.00	0.00		
资产总计	20	106,477.78	107,140.67	662.89	0.62
流动负债	21	96,142.30	96,142.30	0.00	0.00
非流动负债	22	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00
负债合计	23	106,142.30	106,142.30	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	24	335.48	998.37	662.89	197.59

（二）采用收益法评估结果：

采用收益法评估计算，被评估单位企业股东全部权益价值评估结果如下：

净资产账面值为人民币 335.48 万元，股东全部权益收益法评估值为人民币 995.80 万元，评估值较账面净资产增值为人民币 660.32 万元，增值率为 196.83%。

（三）评估结论的分析、确定

本次评估采用资产基础法测算得出的股东全部权益价值为 998.37 万元，收益法得

出的股东全部权益价值为 995.80 万元。两种评估方法差异的原因主要是：

1.资产基础法评估中存货根据适用条件，选取假设开发法，以资产的未来预期收益为价值标准，反映了单项资产的现状市场价值及未来经营能力(获利能力)的大小，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动；

2.收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是整体资产的经营能力(获利能力)的大小，是被评估单位所有资产的组合价值；

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

评估结果的选取：待估企业为房地产行业，其未来的发展受国民经济的发展和宏观调控政策影响较大，特别是近年来国家一系列调控政策的出台，房地产行业进入震荡调整时期，导致企业未来经营战略的实施存在一定的不确定性，这对其未来收益产生较大影响。相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了企业净资产的市场价值。

通过以上分析，我们选用资产基础法作为本次增资扩股项目确定股权价值的参考依据，即：

待估企业股东全部权益在基准日时点的价值为 998.37 万元，金额大写人民币玖佰玖拾捌万叁仟柒佰元。

评估结论的有效期：

按照评估报告准则和其他现行规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇一八年十一月三十日起至二〇一九年十一月二十九日以内，才可以使用本评估报告。

对评估结论产生影响的特别事项：

1、是否引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估是基于天健会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所专项审计核实的基础上进行的（报告号为天健苏审（2019）8号），而本次审计报告意见类型为无保留意见，范围与本次评估报告范围为一一致。

2、权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无

3、评估程序受到限制的情形

无

4、评估资料不完整的情形

无

5、法律、经济等未决事项

无

6、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

企业所持宗地目前已抵押给中国光大银行股份有限公司无锡分行，在此提请报告使用者注意此事项。

7、评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》（编号：3202032017CR0029）及其补充合同、《不动产权证书》（编号：苏（2017）无锡市不动产权第 0212021 号）及经企业确定的相关地块初步设定规划指标（评估设定综合经济技术指标表）等资料显示，项目主要规划指标如下：宗地位置为无锡市新吴区金城路与梅东河交叉口西南侧，宗地法定用途为居住、商业用地，土地使用权证载面积为 52,841.00 m²，目前宗地开发程度为红线外三通，红线内已平整，项目内已动工建设，整体工程形象进度约为 15%，目前正在预售中，项目整体拟开发状况如下：

总用地面积	52841 m ²	合79.3亩	总建筑面积	156778 m ²	地上建面	117598 m ²	园林绿化率	73%
净用地面积	52841 m ²	合79.3亩	总可售面积	112734 m ²	地下建面	39180 m ²	容积率	2.23
园林绿化面积	38435 m ²	93.74比例	地上可售面积	0 m ²	容积率	144.06 m ²	建筑密度	27.3%

产品构成	容积率	层数	用地面积	建筑面积	地上建面	可售面积	容积率	可售面积	产品比例	户/个均面积	户/个数	备注	产权情况
可售	高层-商品房	0.00%	28-32	32286	68,933	68,933	2.14	68,933	61.68%	119	633	电梯11部	有产权
	高层-商品房	0.00%	22	4,543	9,699	9,699	2.14	9,699	8.59%	113	88	电梯2部	有产权
	叠墅-商品房	100.00%	7	5,130	10,563	10,563	2.14	10,563	9.72%	148	74	电梯10部	有产权
	叠墅-商品房	100.00%	7	6,777	14,469	14,469	2.14	14,469	12.83%	148	58	电梯14部	有产权
	多层-商品房	0.00%	7-8	3,886	8,297	8,297	2.14	8,297	7.30%	138	60	电梯4部	有产权
	商业-商品房	100.00%		219	468	468	2.14	468	0.42%			无赠送	有产权
	普通地下车库-车位	100.00%	1		25,160			25,160	22.32%	20	859		有产权
小计			52,841	137,979	112,819	112,819		112,734	100%		953	某处售楼部售楼处	
不可售	幼儿园（用地面积4050）			2,583	2,583	2,583							移交政府
	配套用房			1,726	1,726	1,726							有产权
	变电站			470	470	470							无产权
	不可售地下室			14,020									
	其中：结构空腔			4,266	0								
	其中：人防车库			6,107	0								
小计			0	18,799	4,779	4,779							
总计			52,841	156,778	117,598	117,598							

本次评估以上述宗地的设定开发规模为基础进行测算，经了解，上述初步设计基本符合当地相关政策的约定。

由于宗地的实际开发容积率、开发模式等均对地价的影响巨大，若日后待估宗地的容积率等发生改动，则评估结果应作相应调整。

8、可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无

9、其他事项说明

无

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

评估结论的应用：

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托人实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。评估报告使用者应关注评估报告中假设、特别事项说明、限定条件和对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

广州业勤资产评估土地
房地产估价有限公司

GUANGZHOU YEQIN
APPRAISAL Co., Ltd.

中国广东省广州市番禺区南村镇
捷顺路9号3栋2202、2203
2202、2203, Unit 3, No. 9 Jieshun
Road, Nancun Town, Panyu
District, GuangZhou, P. R. China

电话：
(020) 84635183

传真：
(020) 84632485

第三部分 资产评估报告书正文

业评资字[2019]第 0277 号

一、绪言

保利江苏房地产发展有限公司、无锡致弘置业有限公司：

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司接受贵单位委托，根据有关的法律、法规、资产评估准则、资产评估原则、技术规范和指导意见，以及相关的文件资料，遵守客观、公正、独立、科学的原则，通过制定相应的评估方案与工作计划，实施了实地查勘、市场调查与询证等必要的评估程序，基于特定的评估假设与限制条件下，采用资产基础法及收益法，对保利江苏房地产发展有限公司、无锡致弘置业有限公司拟实施增资扩股事宜所涉及的无锡致弘置业有限公司股东全部权益资产在二〇一八年十一月三十日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者

(一) 委托人

1、委托人保利江苏房地产发展有限公司基本情况

名称：保利江苏房地产发展有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：南京市玄武区珠江壹号大厦 50 层

统一社会信用代码：913200006955179101

法定代表人：康勇

注册资本：10000 万元整

成立日期：2009年10月16日

营业期限：2009年10月16日至*****

经营范围：房地产开发经营，物业管理，房地产中介服务，房屋工程建筑，土木工程建筑，建筑安装，建筑装饰。

2、委托人无锡致弘置业有限公司基本情况

名称：无锡致弘置业有限公司

类型：有限责任公司

住所：无锡市新吴区梅村街道梅村工业集中区管委会大楼 205

统一社会信用代码：91320214MA1R8F8P36

法定代表人：陈冬桔

注册资本：1000万元整

成立日期：2017年09月27日

营业期限：2017年09月27日至*****

经营范围：房地产开发经营，物业管理，房地产中介服务。

（二）被评估单位

1、基本情况

名称：无锡致弘置业有限公司

类型：有限责任公司

住所：无锡市新吴区梅村街道梅村工业集中区管委会大楼 205

统一社会信用代码：91320214MA1R8F8P36

法定代表人：陈冬桔

注册资本：1000万元整

成立日期：2017年09月27日

营业期限：2017年09月27日至*****

经营范围：房地产开发经营，物业管理，房地产中介服务。

2、历史情况简介：

无锡致弘置业有限公司成立于2017年09月27日，公司注册资本位人民币1000万元，目前已领有无锡市新吴区市场监督管理局颁发的《营业执照》。

目前股东及股权结构为：

序号	股东名称/姓名	出资时间	出资方式	认缴出资额 (人民币, 万元)	出资比例 (%)
1	光明房地产集团股份有限公司	2017/11/21	货币	5,100,000.00	51.00%
2	上海新碧房地产开发有限公司	2017/11/21	货币	1,225,000.00	12.25%
3	苏州市拓景房地产开发有限公司	2017/11/21	货币	1,225,000.00	12.25%
4	上海旌茂置业有限公司	2017/11/21	货币	1,225,000.00	12.25%
5	保利江苏房地产发展有限公司	2017/11/21	货币	1,225,000.00	12.25%
合计				10,000,000.00	100%

于2017年9月4日,保利江苏房地产发展有限公司与无锡市国土资源局签订了合同编号为3202032017CR0029号的《国有建设用地使用权出让合同》,以公开出让方式取得了位于无锡市新吴区金城路与梅东河交叉口西南侧的居住、商业用地,宗地编号为320292005134GB00024,宗地总面积为52,841.00 m²,土地使用期限为居住用地70年,商业用地40年。

后于2017年10月31日,由无锡市国土资源局、保利江苏房地产发展有限公司与无锡致弘置业有限公司三方共同签订了《关于3202032017CR0029号《国有建设用地使用权出让合同》的补充合同》,明确《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号为3202032017CR0029号)内的宗地受让人变更为无锡致弘置业有限公司,并由其负责开发建设,除此之外合同内约定的其他条款内容及要求均保持不变。

至基准日时,宗地已办理相关《不动产权证书》,编号为苏(2017)无锡市不动产权第0212021号,项目内已开工建设,整体工程形象进度约为15%,目前正在预售中。

目前无锡致弘置业有限公司主要资产即为该项目。

3、未来经营计划

无锡致弘置业有限公司未来主要经营项目为开发位于无锡市新吴区金城路与梅东河交叉口西南侧的一块居住、商业用地,项目主要规划指标如下:宗地法定用途为居住、商业用地,土地使用权证载面积为52,841.00 m²,目前宗地开发程度为红线外三通,红线内已平整,项目内已开工建设,整体工程形象进度约为15%,目前正在预售中,项目整体拟开发状况如下:

总用地面积	52841㎡	合79.3亩	总建筑面积	156778㎡	地上建面	117598㎡	园林绿化率	73%
净用地面积	52841㎡	合79.3亩	总可售面积	112734㎡	地下建面	39180㎡	容积率	2.23
园林绿化面积	38435㎡	51.74%比例	——	0㎡	——	144.96%	建筑密度	27.3%

产品构成	非普通比例	层数	用地面积	建筑面积	地上建面	计容面积	容积率	可售面积	产品比例	户/均面积	户/个数	备注	产权情况
高层-商品售	0.00%	28-30	32,286	68,933	68,933	68,933	2.14	68,852	61.68%	199	633	电梯11部	有产权
高层-商品售	0.00%	22	4,543	9,699	9,699	9,699	2.14	9,685	8.59%	110	88	电梯2部	有产权
叠墅-商品售	100.00%	7	5,130	10,953	10,953	10,953	2.14	10,953	9.72%	148	74	电梯10部	有产权
叠墅-商品售	100.00%	7	6,777	14,469	14,469	14,469	2.14	14,469	12.83%	148	98	电梯14部	有产权
多层-商品售	0.00%	7-8	3,886	8,297	8,297	8,297	2.14	8,297	7.36%	158	60	电梯4部	有产权
商业-商品售	100.00%		219	468	468	468	2.14	468	0.42%			无赠送	有产权
普通地下室-车位	100.00%	1		25,150	-	-	-	25,150	22.32%	29	559		有产权
小计			52,841	137,979	112,819	112,819		112,734	100%		563	无产权地下室面积	
幼儿园(用地面积4050)				2,583	2,583	2,583							移交政府
配套用房				1,726	1,726	1,726							有产权
变电站				470	470	470							无产权
不可售地下室				14,020	-	-							
其中:结构空腔				4,266	0	0							
其中:人防车库				6,107	0	0							
小计			0	18,799	4,779	4,779							
总计			52,841	156,778	117,598	117,598							

预计该项目剩余总开发周期为4年，项目剩余开发建设期为3年，项目目前已预售中，剩余销售期为4年。在剩余建设期中，第一年开发建设剩余总规模的30%，第二年开发建设剩余总规模的30%，第三年开发建设剩余总规模的40%；在销售期内，可售高层住宅物业以室内精装修状态出售，此外其余物业均以室内毛坯状态出售。

项目东临梅东河，南临其他宗地，西临新南东路，北临金城路，宗地形状较规则，内部地势平坦，地质条件良好，对建筑物及构筑物的结构施工无不良影响，无特殊不良地质状况，整体开发程度达到宗地红线外三通，红线内已平整，项目内已开工建设，整体工程形象进度约为15%，目前正在预售中，宗地整体开发强度良好。

项目地处无锡市新吴区梅村版块内，临金城路及新南东路，邻梅村立交，周边基础设施完善度良好；两面临路，区域内路网完善度良好，附近有公交线路，交通便捷度良好；地处无锡市新吴区梅村版块内，周边无较大工业污染源，目前商住氛围较好，小区内设有园林绿化，居住环境良好；周边教育、金融、卫生和商业等配套设施较齐全，区域内公共配套完善度良好；受惠于无锡市整体房地产市场近年来的利好趋势，预计项目所在区域房地产市场未来的发展状况向好。

4、企业的资产负债状况及财务状况

企业评估基准日的简要财务指标

资产、负债和所有者权益简表

单位：人民币元

指标名称	评估基准日：2018年11月30日
1、总资产	1,064,777,849.86
2、总负债	1,061,423,001.79
3、所有者权益	3,354,848.07

利润简表

单位：人民币元

指标名称	评估基准日：2018年11月30日
一、营业总收入	0.00
二、营业总成本	6,381,217.45
三、营业利润	-6,381,217.45
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-6,230,704.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,230,704.19

（三）委托人以外的其他评估报告使用者

根据《资产评估委托合同书》，不存在除委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者以外的其他评估报告使用者。

三、评估目的

保利江苏房地产发展有限公司拟对其子公司无锡致弘置业有限公司进行增资扩股以进行项目开发，本资产评估报告是作为保利江苏房地产发展有限公司、无锡致弘置业有限公司拟进行增资扩股事宜，提供被评估单位无锡致弘置业有限公司股东全部权益在评估基准日时市场价值的参考依据，本次增资扩股行为已经委托人集团审核后同意立项。

四、评估对象和评估范围

根据委托，评估对象是无锡致弘置业有限公司的股东全部权益，评估范围是无锡致弘置业有限公司于评估基准日时资产负债表所列示的各项资产、负债。无锡致弘置业有限公司于2018年11月30日资产负债表列示的主要内容如下：

资产类型	账面(净)值		简要说明
	(人民币元)		
流动资产	1,064,725,997.26		
其中：	货币资金	104,532,597.34	为企业银行存款
	预付账款	496,377.11	为企业场地租赁费及保证金、临时电费等
	其他应收款	10,156,862.00	为企业项目临建租赁及土地押金、备用金、工程进度款等
	存货	942,974,653.84	为企业位于无锡市新吴区金城路与梅东河交叉口西南侧的房地产在建项目
	其他流动资产	6,565,506.97	为企业预付税金
非流动资产	51,852.60		
其中：	固定资产	51,852.60	为企业办公电子设备
资产总计	1,064,777,849.86		
负债总计	1,061,423,001.79		
所有者权益合计	3,354,848.07		

以上各项资产均由无锡致弘置业有限公司控制，各项资产均正常使用，没有重大毁损和明显不可收回情况。

1、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，且本次纳入评估范围的资产、负债已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所进行专项审计核实（报告号为天健苏审（2019）8号）。

2、评估范围中对企业价值影响较大资产的法律权属、经济、物理状况：

A、存货：

无锡致弘置业有限公司存货实际为位于无锡市新吴区金城路与梅东河交叉口西南侧的房地产在建项目。该项目信息如下：

序号	权属证号	权属人	宗地位置	宗地编号	用地性质	土地用途	使用年限	开发程度	面积（㎡）	账面价值
1	《国有建设用地使用权出让合同》（编号：3202032017C00029）及其补充合同、《不动产权证书》（编号：苏（2017）无锡市不动产权第0212021号）	无锡致弘置业有限公司	无锡市新吴区金城路与梅东河交叉口西南侧	3202032005134 GD00024	国有出让	居住、商业用地	批发零售用地使用期限至2057年9月10日，城镇住宅用地使用期限至2087年9月10日	红线外三通，红线内已平整，宗地内已动工建设，整体工程形象进度约为15%	52,841.00	942,974,653.84

经评估人员调查了解，项目东临梅东河，南临其他宗地，西临新南东路，北临金城路，宗地形状较规则，内部地势平坦，地质条件良好，对建筑物及构筑物的结构施工无不良影响，无特殊不良地质状况，整体开发程度达到宗地红线外三通，红线内已平整，项目内已动工建设，整体工程形象进度约为15%，目前正在预售中，宗地整体开发强度良好。

依据委托人提供的相关经济技术指标数据，项目整体拟开发状况如下：

总用地面积	52841㎡	合79.3亩	总建筑面积	156778㎡	地上建面	117593㎡	园林绿化率	73%						
净用地面积	52841㎡	合79.3亩	总可售面积	112734㎡	地下建面	39180㎡	容积率	2.23						
园林绿化面积	38435㎡	91.74比例	地上可售面积	0㎡	地下可售面积	14426㎡	建筑密度	27.3%						
产品构成	非普通比例	层数	用地面积	建筑面积	地上建面	计容面积	容积率	可售面积	产品比例	户/个均面积	户/个数	备注	产权情况	
高层-商品房	0.00%	28-33	32,286	68,933	68,933	68,933	2.14	68,862	61.68%	109	633	电梯11部	有产权	
高层-商品房	0.00%	22	4,543	9,699	9,699	9,699	2.14	9,685	8.59%	110	88	电梯1部	有产权	
叠墅-商品房	100.00%	7	5,130	10,953	10,953	10,953	2.14	10,953	9.72%	148	71	电梯10部	有产权	
叠墅-商品房	100.00%	7	6,777	14,869	14,869	14,869	2.14	14,869	12.83%	148	58	电梯14部	有产权	
多层-商品房	0.00%	7-8	3,886	8,297	8,297	8,297	2.14	8,297	7.30%	138	60	电梯1部	有产权	
独立-商品房	100.00%		219	468	468	468	2.14	468	0.42%			无赠送	有产权	
普通地下车库-车位	100.00%	1		25,160	-	-		25,160	22.32%		29	859		有产权
小计			52,841	137,979	112,819	112,819		112,734	100%		953	无加建等下位面积		
不可售				2,583	2,583	2,583							移交政府	
幼儿园（用地面积4050）				1,726	1,726	1,726							有产权	
配套用房				470	470	470							无产权	
变电站				14,020	-	-								
不可售地下室				4,266	0	0								
其中：结构空腔				6,107	0	0								
其中：人防车库				0	18,799	4,779	4,779							
小计			0	18,799	4,779	4,779								
总计			52,841	156,778	117,598	117,598								

项目地处无锡市新吴区梅村版块内，临金城路及新南东路，邻梅村立交，周边基础设施完善度良好；两面临路，区域内路网完善度良好，附近有公交线路，交通便捷度良好；地处无锡市新吴区梅村版块内，周边无较大工业污染源，目前商住氛围较好，小区内设有园林绿化，居住环境良好；周边教育、金融、卫生和商业等配套设施较齐全，区域内公共配套完善度良好；受惠于无锡市整体房地产市场近年来的利好趋势，预计项目所在区域房地产市场未来的发展状况向好。

B、固定资产：

企业固定资产为电子办公设备，大部分存放于企业办公室内，处于正常使用状态，维护保养一般，各项固定资产具体如下：

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	购置日期	启用日期	账面价值		重置原值
								原值	净值	
1	电脑	台式	台式	4	台	2017/12/31	2017/12/31	24,786.33	19,106.13	22,310.00
2	投影仪	PT-UX415C	松下	1	台	2018/2/28	2018/2/28	6,367.53	5,173.62	6,050.00
3	笔记本电脑	昭阳K21-S3	联想	1	台	2018/3/31	2018/3/31	4,273.50	3,561.25	4,060.00
4	联想电脑	E470	联想	2	台	2018/5/31	2018/5/31	8,888.89	7,777.78	8,440.00
5	联想笔记本电脑	X270	联想	2	台	2018/7/21	2018/7/21	11,836.55	10,905.17	11,900.00
6	笔记本电脑	ThinkPad	联想	1	台	2018/9/19	2018/9/19	5,560.34	5,328.65	5,560.00
合 计								61,773.14	51,852.60	58,320.00

五、价值类型及其定义

由于与本项目评估目的相关的经济行为实施各关联方均处于平等地位，是正常公平的市场交易行为，故本项目选取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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1、本项目资产评估基准日为二〇一八年十一月三十日；

2、评估基准日是由委托人考虑实现经济行为的需要、会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定等因素后和评估机构根据实现经济行为的需要、会计期末提供资料的便利、编制财务报表日的需要、评估基准日前后利率和汇率的稳定等因素，以及与评估目的的实现日接近的原则共同确定；

3、本次评估采用的价格均为评估基准日的有效价格或标准。

七、评估依据

(一) 行为依据

- 1、《关于无锡致弘置业有限公司增资扩股的批复》；
- 2、《关于进行资产评估工作委托的函》。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 2、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 5、《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号）；
- 7、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院发布的 91 号令）；
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 378 号）；
- 9、《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第 14 号）；
- 10、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号，2006 年颁布）；
- 11、《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；
- 12、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号）；
- 13、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；
- 14、《转发财政部〈关于改革国有资产评估行政管理方式，加强资产评估监督管理工作意见〉的通知》国务院办公厅国办发[2001]102 号文；
- 15、《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）；
- 16、《企业公司制改建有关国有资本管理与财务处理的暂行规定》（财政部财企[2002]313 号）；
- 17、关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权〔2013〕64 号）；
- 18、财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 19、财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
- 20、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（三）评估准则和规范依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 7、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 12、《企业会计制度》（财政部财会〔2005〕25号文）；
- 13、《关于印发〈实施〈企业会计制度〉及其相关准则问题解答〉的通知》（财会〔2001〕43号）；
- 14、《企业财务会计报告条例》（中华人民共和国国务院令第287号）；
- 15、《企业财产损失财务处理暂行办法》（财企〔2003〕233号）；
- 16、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；
- 17、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 18、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014）。

（四）权属依据

- 1、章程；
- 2、《国有建设用地使用权出让合同》；
- 3、《不动产权证书》；
- 4、《评估设定综合经济技术指标表》；
- 5、企业经营相关业务合同、协议、发票；
- 6、委托人、被评估单位提供的资产清查评估明细表；
- 7、其他相关权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、国家统计局《中国经济景气月报》相关统计数据；
- 2、国务院国有资产监督管理委员会统计评价局制定的企业绩效评价标准；
- 3、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 5、企业提供的资产负债表、损益表、资产评估明细表等有关申报资料及其他评估相关资料；
- 6、房地产所在地的房地产市场交易价格信息；
- 7、房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息
- 8、评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

八、评估方法

（一）企业价值资产评估的基本方法

企业价值资产评估基本方法有市场法、收益法与资产基础法。

1、市场法

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法适用于市场数据充分并有可比的参考企业或交易案例的条件下的企业价值评估。

其使用的基本前提：

- （1）存在一个活跃的公开市场；
- （2）公开市场上存在可比的参考企业等权益性资产及其交易活动。

2、收益法

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法适用于评估有获利能力的企业。应用收益法必须具备的基本前提：

- （1）被评估企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）被评估企业的预期获利年限可以预测。

3、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和

负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。企业各项资产价值评估是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（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扣除而得到被评估资产价值。采用资产基础法的前提条件：

- (1) 企业各项被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

（二）评估方法的选择

1、市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于在国内流通市场上难于找到在整体规模、资产结构、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的、足够的交易案例，故本次评估不具备市场法评估条件。

2、本次评估是在假设待估企业持续经营前提进行，企业的各项资产、负债资料齐备，满足采用资产基础法评估的要求，可以采用资产基础法进行评估，而且，待估企业的主要资产为国有建设用地使用权及地上在建工程，对于土地使用权及地上在建工程的评估可采用假设开发法进行评估，得出土地使用权及地上在建工程的最终评估结果。

3、本次评估企业为房地产开发项目公司，其主要资产为在开发土地，企业的未来经营方向为房地产开发及销售，其未来的收益和风险可以相对可靠地估计，因此亦可以采用收益法进行评估。

综上所述，本次评估采用资产基础法及收益法进行评估。

（三）采用资产基础法评估企业价值

采用资产基础法评估待估企业价值，即对评估基准日企业所拥有的各项资产，包括所有有形资产、无形资产根据各自具体情况选用适当的评估方法分别评估其市场价值并加总，然后扣除评估基准日企业实际承担的各项负债的市场价值之和，从而得出待估企业的市场价值。

各类资产及负债市场价值的具体评估方法说明如下：

1、流动资产和其他资产的评估方法

（1）货币资金的评估：

企业货币资金主要为银行存款，以评估基准日企业合法持有或享有追索权的货币

金额为基础，扣除可能存在的回收成本及风险损失后的数额为其评估价值。

(2) 债权性资产的评估：

债权性资产包括预付账款、其他应收款、其他流动资产，以评估基准日企业合法持有或享有追索权的货币金额、债权金额为基础，扣除可能存在的回收成本及风险损失后的数额为其评估价值。

(3) 存货的评估：

企业存货账面值中主要为国有建设用地土地使用权取得成本及地上在建工程的建造费用，本次评估采用假设开发法进行评估，得出最终评估结果。

(4) 固定资产的评估：

企业固定资产为办公电子设备，采用成本法评估。先行估算设备的评估基准日之重置成本，其组成包括具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本、税费、运杂费、安装调试费，以及占用资金的利息和合理利润等。然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。

2、负债的评估

负债的评估依据公司提供的情况资料，进行业务与相关凭证账簿资料的抽查核实，重点对大额往来债务进行了业务与合同及其合理性分析和函证工作。在此基础上，根据评估基准日企业实际需承担的债务项目、该等债务项目于评估基准日企业应承担的金额来确定该项目的评估值。

(四) 采用收益法评估企业价值

结合本次评估目的及评估对象特点，根据企业目前的经营状况及其资产构成和主营业务特点，预计公司在正常经营情况下的收益、成本情况，其未来收益可根据行业发展、房地产市场变动状况及自身经营能力情况相对可靠地预测，故可采用收益法评估。

1、收益法的定义和原理

采用收益法评估待估企业价值，即通过预测待估企业的未来预期收益，将其资本化或通过适当的折现率折算为现值并加总，以此来确定待估企业权益市场价值。具体为将被评估企业未来的预期收益进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产负债净值、溢余资产评估值总额，减去付息负债，即得到被评估企业的股东全部权益价值。

公式：股东全部权益价值=经营性资产价值（企业自由现金流）+非经营性资产价值+溢余资产价值-付息债务

其中：

经营性资产价值=企业预期收益折现值

预测期间是指从评估基准日至企业经营活动完结的时间。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中各项参数分别为：

P：经营性资产价值评估值；

i：预测期各期距离评估基准日的时间间隔，单位为年；

n：估价对象未来经营期；

Ri：预测期距离评估基准日 i 年的时点，待估权益预期收益预测值（自由现金流量）；

r：与待估权益预期收益匹配的折现率。

2、收益法的评估步骤

(1)、对企业的资产、负债进行调查分析，确定企业的溢余资产、非经营性资产及负债数额

溢余资产或负债是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产或负债，被评估企业无溢余资产或负债；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益并扣除非经营性负债后的资产价值，被评估企业无非经营性资产及非经营性负债，被评估单位存在付息债务。

(2)、在对被评估企业经营情况及经营数据进行分析的基础上，对被评估企业未来的营业收入、营业成本、营业税金及附加、期间费用、营业外收支、所得税、折旧和摊销、资本性支出、营运资金等进行预测，按下式确定企业的自由现金流量：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+利息费用（扣除税务影响后）

(3)、确定折现率

折现率亦称期望投资回报率，是采用收益法评估所使用的重要参数。本次评估所采用折现率的估算，是在考虑无风险报酬率、市场投资回报率、企业规模超额收益率和被评估企业的其他风险因素的基础上，运用资本资产定价模型（CAPM）综合确定

权益资本成本，并结合评估对象的付息债务资本和利率等因素，综合估算全部资本的平均成本（WACC），以此作为被评估企业自由现金净流量的折现率。

（4）、现金流量的持续年数

现金流量的持续年数应当等于企业的寿命，本次评估采用未来四年期开发期作为收益期。

（5）、对企业的自由现金流进行折现累加，再按以下公式确定评估值

股东全部权益价值=企业自由现金流量折现值+非经营性资产价值-非经营性负债+溢余资产-溢余负债-付息债务

九、评估程序实施过程和情况

整个评估工作共分五个阶段进行。

（一）前期准备阶段：

- 1、明确此次评估的目的、对象、范围及评估基准日；
- 2、签订委托业务合同书；
- 3、依据初步调查了解的情况，拟定了评估的总体方案和现场实施方案。

（二）资产清查核实阶段：

- 1、根据评估需要，协助并指导企业进行资产清查，填报资产评估申报明细表；
- 2、根据企业提供的资产评估申报表，核对各项目明细账与总账、报表的余额是否相符；
- 3、听取被评估单位有关人员对企业及委估资产状况（包括历史和现状）的介绍；
- 4、对被评估单位填报的资产评估申报表进行征询、核查，并与财务账表记录进行核对；
- 5、核实被评估单位填报的有关资料及搜集产权证明文件；
- 6、进行现场实物核实，对资产状况进行察看，作出记录，向资产管理人员了解资产的经营、管理状况。

（三）评定估算阶段：

- 1、根据委估资产的特点，选择制定具体的评估方法；
- 2、查阅委估资产的产权证明文件、购建协议等有关资料；

- 3、收集价格信息资料，开展市场调研询价工作；
- 4、对各项委估资产进行数据处理，分项评定估算，并初步汇算出评估价值。

（四）评估汇总阶段：

根据各专业评估小组对各类资产评估的初步结果，进行汇总分析，检查并确认有无错、漏、重评的情况，进行必要的调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段：

评估小组组织讨论并分析评估结果，撰写评估报告，组织审查评估报告，汇集工作底稿。最后，向委托人提交资产评估报告书。

十、评估假设

（一）评估基本假设

1、假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途且能顺利开发建设的前提下在原址持续使用。

（二）关于评估对象的假设

1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制。

3、假设评估对象所涉及的土地等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。此外，假设评估对象所涉及存货资产于基准日时能顺利进行开发建设。

（三）关于企业经营和预测假设

1、假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式、财务结构，以及所处行业状况及市场状况下持续经营下去。

2、假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营，且所涉及存货资产于基准日时能顺利进行开发建设。

3、假设国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。

4、企业未来收入主要来源于评估基准日已建成、已预售或已有详细规划、未来投入产出明确的房地产开发项目业务，不考虑评估基准日尚未取得、未来可能取得或未来规划尚未明确的开发项目。

5、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有的管理水平继续经营，不考虑该企业将来的经营者的重大调整或管理水平优劣对企业未来的影响，此外，企业未来各年度项目施工成本(建材价格等)基本保持稳定，不会发生较大变化；项目开发不涉及特殊的地质、水文条件等严重影响建设成本的事项。

6、企业在开发的项目不会因资金筹措等问题影响开发进度和销售进度。

7、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人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。

（四）评估限制条件

1、评估报告中所依据的由委托人提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性由委托人或被评估单位负责。评估人员未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、评估报告中所涉及房地产的所有面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由委托人提供，评估人员未对相关房地产的界址、面积进行测量，其真实性由委托人负责。

3、评估人员已对评估对象所涉及宗地等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。

4、除本报告有特别说明外，评估人员未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

5、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

6、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十一、评估结论

经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，待估企业无锡致弘置业有限公司的股东全部权益于二〇一八年十一月三十日的市场价值评估结论为：

（一）采用资产基础法评估结果：

采用资产基础法评估计算，被评估单位企业股东全部权益价值评估结果如下：

资产总计：账面值为人民币 106,477.78 万元，评估值为人民币 107,140.67 万元，评估增值为人民币 662.89 万元，增值率为 0.62%；

负债总计：账面值为人民币 106,142.30 万元，评估值为人民币 106,142.30 万元，评估增值为人民币 0.00 万元，增值率为 0.00%；

所有者权益：账面值为人民币 335.48 万元，评估值为人民币 998.37 万元，评估增值为人民币 662.89 万元，增值率为 197.59%。

资产评估结果汇总表

表 1

评估基准日：2018年11月30日

核评估单位：无锡致弘置业有限公司

金额单位：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 %
流动资产	1	106,472.60	107,135.51	662.91	0.62
非流动资产	2	5.19	5.16	-0.03	-0.58
其中：可供出售金融资产	3	0.00	0.00		
持有至到期投资	4	0.00	0.00		
长期应收款	5	0.00	0.00		
长期股权投资	6	0.00	0.00		
投资性房地产	7	0.00	0.00		
固定资产	8	5.19	5.16	-0.03	-0.58
在建工程	9	0.00	0.00		
工程物资	10	0.00	0.00		
固定资产清理	11	0.00	0.00		
生产性生物资产	12	0.00	0.00		
油气资产	13	0.00	0.00		
无形资产	14	0.00	0.00		
开发支出	15	0.00	0.00		
商誉	16	0.00	0.00		
长期待摊费用	17	0.00	0.00		
递延所得税资产	18	0.00	0.00		
其他非流动资产	19	0.00	0.00		
资产总计	20	106,477.78	107,140.67	662.89	0.62
流动负债	21	96,142.30	96,142.30	0.00	0.00
非流动负债	22	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00
负债合计	23	106,142.30	106,142.30	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	24	335.48	998.37	662.89	197.59

(二) 采用收益法评估结果：

采用收益法评估计算，被评估单位企业股东全部权益价值评估结果如下：

净资产账面值为人民币 335.48 万元，股东全部权益收益法评估值为人民币 995.80 万元，评估值较账面净资产增值为人民币 660.32 万元，增值率为 196.83%。

(三) 评估结论的分析、确定

本次评估采用资产基础法测算得出的股东全部权益价值为 998.37 万元，收益法得出的股东全部权益价值为 995.80 万元。两种评估方法差异的原因主要是：

1.资产基础法评估中存货根据适用条件，选取假设开发法，以资产的未来预期收益为价值标准，反映了单项资产的现状市场价值及未来经营能力(获利能力)的大小，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动；

2.收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是整体资产的经营能力(获利能力)的大小，是被评估单位所有资产的组合价值；

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

评估结果的选取：待估企业为房地产行业，其未来的发展受国民经济的发展和宏观调控政策影响较大，特别是近年来国家一系列调控政策的出台，房地产行业进入震荡调整时期，导致企业未来经营战略的实施存在一定的不确定性，这对其未来收益产生较大影响。相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了企业净资产的市场价值。

通过以上分析，我们选用资产基础法作为本次增资扩股项目确定股权价值的参考依据，即：

待估企业股东全部权益在基准日时点的价值为 998.37 万元，金额大写人民币玖佰玖拾捌万叁仟柒佰元。

评估结论有关说明

- 1、本评估结论未考虑资产流动性对评估对象价值的影响。
- 2、本评估结论在一定程度上依据了委托人和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响。评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性不做任何保证。
- 3、使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设与限制条件”、“特别事项说明”及“评估基准日期后重大事项”。

十二、特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

- 1、是否引用其他机构出具的报告结论的情况
本次评估是基于天健会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所专项审计核实的基础上进行的（报告号为天健苏审（2019）8号），而本次审计报告意见类型为无保留意见，范围与本次评估报告范围为一一致。
- 2、权属资料不全面或者存在瑕疵的情形
无
- 3、评估程序受到限制的情形
无
- 4、评估资料不完整的情形
无
- 5、法律、经济等未决事项
无
- 6、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项
企业所持宗地目前已抵押给中国光大银行股份有限公司无锡分行，在此提请报告使用者注意此事项。

7、评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》（编号：3202032017CR0029）及其补充合同、《不动产权证书》（编号：苏（2017）无锡市不动产权第 0212021 号）及经企业确定的相关地块初步设定规划指标（评估设定综合经济技术指标表）等资料显示，项目主要规划指标如下：宗地位置为无锡市新吴区金城路与梅东河交叉口西南侧，宗地法定用途为居住、商业用地，土地使用权证载面积为 52,841.00 m²，目前宗地开发程度为红线外三通，红线内已平整，项目内已开工建设，整体工程形象进度约为 15%，目前正在预售中，项目整体拟开发状况如下：

总用地面积	52841m ²	合79.3亩	总建筑面积	156778m ²	地上建面	117598m ²	园林绿化率	73%
净用地面积	52841m ²	合79.3亩	总可售面积	112734m ²	地下建面	39180m ²	容积率	2.23
园林绿化面积	38435m ²	54.74比例	地上可售面积	0m ²	容积率	144.95m ²	建筑密度	27.3%

产品构成	非普通比例	层数	用地面积	建筑面积	地上建面	计容面积	容积率	可售面积	产品比例	户/个均面积	户/个数	备注	产权情况
高层-商品房	0.00%	28-30	32,286	68,933	68,933	68,933	2.14	68,882	61.68%	109	633	电梯11部	有产权
高层-商品房	0.00%	22	4,543	9,699	9,699	9,699	2.14	9,685	8.59%	110	88	电梯12部	有产权
叠墅-商品房	100.00%	7	5,130	10,953	10,953	10,953	2.14	10,953	9.72%	148	74	电梯10部	有产权
叠墅-商品房	100.00%	7	6,777	14,469	14,469	14,469	2.14	14,469	12.83%	148	58	电梯14部	有产权
多层-商品房	0.00%	7-8	3,886	8,297	8,297	8,297	2.14	8,297	7.36%	138	60	电梯4部	有产权
商业-商品房	100.00%		219	468	468	468	2.14	468	0.42%			无赠送	有产权
普通地下车库-车位	100.00%	1		25,160	-	-		25,160	22.32%	29	859		有产权
小计			52,841	137,979	112,819	112,819		112,734	100%		953	无赠送车位套数	
不可售				2,583	2,583	2,583							移交政府
幼儿园(用地面积4053)				1,726	1,726	1,726							有产权
配套用房				470	470	470							无产权
变电站				14,020	-	-							
不可售地下室				4,266	0	0							
其中:结构空腔				6,107	0	0							
其中:人防车库				18,799	4,779	4,779							
小计			0	18,799	4,779	4,779							
总计			52,841	156,778	117,598	117,598							

本次评估以上述宗地的设定开发规模为基础进行测算，经了解，上述初步设计基本符合当地相关政策的约定。

由于宗地的实际开发容积率、开发模式等均对地价的影响巨大，若日后待估宗地的容积率等发生改动，则评估结果应作相应调整。

8、可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无

9、其他事项说明

无

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十三、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途。若用于其他目的和用途，评估结论将失效，评估机构和资产评估师不承担任何相关义务和责任。

2、本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

3、在评估报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

4、本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

5、本评估报告是以委托人提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

6、本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

7、本评估报告只能由委托人、国家法律、法规规定的评估报告使用者和报告中载明的委托人以外的其他报告使用者使用。除非事先得到书面授权使用，对于任何其他用途、或被出示或掌握本评估报告的其他人，评估机构和资产评估师将不承担任何义务或责任，不因本次评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向未经授权人追究由此造成损失的权利。

8、未征得评估机构和资产评估师同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

9、按现行规定和评估准则，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时，才可以使用本评估报告。如超过壹年，应重新进行资产评估。

10、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十四、资产评估报告日

本评估报告提出日期为二〇一九年三月五日。

(此页无正文。)



资产评估师：
(项目负责人)



资产评估师：
(报告复核人)



第四部分 资产评估报告书附件

1. 委托人法人营业执照复印件
2. 被评估单位法人营业执照复印件、产权登记证明（章程等）
3. 评估对象涉及的主要权属证明材料（《国有建设用地使用权出让合同》及其补充合同、《不动产权证书》、《评估设定综合经济技术指标表》、《关于无锡致弘置业有限公司增资扩股的批复》、《关于进行资产评估工作委托的函》、评估清查明细表等）
4. 资产评估委托合同书复印件、委托人承诺函复印件
5. 资产评估师承诺函
6. 评估机构法人营业执照复印件
7. 关于广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司备案公告复印件
8. 资产评估师职业资格证书复印件
9. 评估对象涉及的资产评估结果汇总表及明细表

资产评估结果表

共1页第1页

被评估单位：无锡致弘置业有限公司

评估基准日：2018年11月30日

金额：人民币万元

项 目	账面价值	资产基础法评估结果	收益法评估结果	评估价值
企业全部股东权益价值	335.48	998.37	995.80	998.37



评估机构：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估结果汇总表

表 1

评估基准日：2018年11月30日

被评估单位：无锡致弘置业有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值		增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
	A	B				
流动资产						
非流动资产						
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						
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						
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						
资产总计	106,472.60	107,135.51	662.91	0.62		
流动负债						
非流动负债						
负债合计						
净资产（所有者权益）	335.48	998.37	662.89	197.59		



资产评估结果分类汇总表

表 2

评估基准日：2018年11月30日

被评估单位：无锡致弘置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	1,064,725,997.26	1,071,355,110.42	6,629,113.16	0.62
2	货币资金	104,532,597.34	104,532,597.34	0.00	0.00
3	交易性金融资产	0.00	0.00		
4	应收票据	0.00	0.00		
5	应收账款	0.00	0.00		
6	预付账款	496,377.11	496,377.11	0.00	0.00
7	应收股利	0.00	0.00		
8	应收利息	0.00	0.00		
9	其它应收款	10,156,862.00	156,862.00	-10,000,000.00	-98.46
10	存货	942,974,653.84	959,603,767.00	16,629,113.16	1.76
11	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00		
12	其他流动资产	6,565,506.97	6,565,506.97	0.00	0.00
13	二、非流动资产合计	51,852.60	51,552.00	-300.60	-0.58
14	可供出售金融资产	0.00	0.00		
15	持有至到期投资	0.00	0.00		
16	长期应收款	0.00	0.00		
17	长期股权投资	0.00	0.00		
18	投资性房地产	0.00	0.00		
19	固定资产	51,852.60	51,552.00	-300.60	-0.58
20	在建工程	0.00	0.00		
21	工程物资	0.00	0.00		
22	固定资产清理	0.00	0.00		
23	生产性生物资产	0.00	0.00		
24	油气资产	0.00	0.00		
25	无形资产	0.00	0.00		
26	开发支出	0.00	0.00		
27	商誉	0.00	0.00		
28	长期待摊费用	0.00	0.00		
29	递延所得税资产	0.00	0.00		
30	其他非流动资产	0.00	0.00		
31	三、资产总计	1,064,777,849.86	1,071,406,662.42	6,628,812.56	0.62
32	四、流动负债合计	961,423,001.79	961,423,001.79	0.00	0.00
33	短期借款	0.00	0.00		
34	交易性金融负债	0.00	0.00		
35	应付票据	0.00	0.00		
36	应付账款	1,675,091.34	1,675,091.34	0.00	0.00
37	预收账款	79,258,945.00	79,258,945.00	0.00	0.00
38	应付职工薪酬	739,574.24	739,574.24	0.00	0.00
39	应交税费	822,556.49	822,556.49	0.00	0.00
40	应付利息	0.00	0.00		
41	应付股利	0.00	0.00		
42	其它应付款	878,926,834.72	878,926,834.72	0.00	0.00
43	一年内到期的长期负债	0.00	0.00		
44	其它流动负债	0.00	0.00		
45	五、长期负债合计	100,000,000.00	100,000,000.00	0.00	0.00
46	长期借款	100,000,000.00	100,000,000.00	0.00	0.00
47	应付债券	0.00	0.00		
48	长期应付款	0.00	0.00		
49	专项应付款	0.00	0.00		

资产评估结果分类汇总表

表 2

评估基准日：2018年11月30日

被评估单位：无锡致弘置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
50	预计负债	0.00	0.00		
51	递延收益	0.00	0.00		
52	递延所得税负债	0.00	0.00		
53	其他非流动负债	0.00	0.00		
54	六、负债合计	1,061,423,001.79	1,061,423,001.79	0.00	0.00
55	七、净资产	3,354,848.07	9,983,660.63	6,628,812.56	197.59

货币资金——银行存款评估结果明细表

表 3-1-2

评估基准日：2018年11月30日

被评估单位：无锡致弘置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	备注
1	招商银行无锡分行城南支行	510903932810801	人民币	—	—	42,736,535.89	42,736,535.89	
2	中国光大银行股份有限公司无锡分行营业部4732	399201880000394732	人民币	—	—	19,802,756.05	19,802,756.05	
3	中国光大银行股份有限公司无锡分行营业部3838	399201880000393838	人民币	—	—	41,993,305.40	41,993,305.40	
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
	合 计	* * *	* * *	* * *	* * *	104,532,597.34	104,532,597.34	* * *

预付账款评估清查明细表

表 3-5

评估基准日：2018年11月30日

被评估单位：无锡致弘置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	无锡市国土资源交易中心	场地租赁费及保证金	一年以内	140,000.00	140,000.00	
2	国网江苏省电力有限公司无锡供电公司	临时电费	一年以内	287,676.71	287,676.71	
3	无锡宜家购物中心有限公司	付宜家电费	一年以内	15,000.00	15,000.00	
4	无锡太湖水务有限公司	临时用水	一年以内	53,700.40	53,700.40	
5						
6						
7						
8						
9						
	合 计			496,377.11	496,377.11	
	减：预付账款坏账准备					
	合 计	***	***	496,377.11	496,377.11	***

其他应收款评估结果明细表

表 3-8

评估基准日：2018年11月30日

被评估单位：无锡致弘置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	账龄	账面价值	评估价值	备注
1	无锡市国土资源交易中心	项目临建租赁及土地押金	一年以内	126,862.00	126,862.00	
2	周林	备用金	一年以内	30,000.00	30,000.00	
3	中建二局第二建筑工程有限公司	工程款	一年以内	10,000,000.00	0.00	进度款，已完结，暂时没发票，评估结果转入存货反映
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
合 计				10,156,862.00	156,862.00	***
减：坏账准备				0.00	0.00	
其他应收款净额				10,156,862.00	156,862.00	***

存货-开发成本评估结果明细表

表3-9

评估基准日：2018年11月30日

被评估单位：无锡致弘置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	权属证号	权属人	宗地位置	宗地编号	用地性质	土地用途	使用年限	开发程度	面积 (m ²)	账面价值	评估价值	备注
1	《国有建设用地使用权出让合同》 (编号: 3202032017CR0029) 及其 补充合同、《不动产权证书》(编 号: 苏(2017)无锡市不动产权第 0212021号)	无锡致弘置 业有限公司	无锡市新吴区金 城路与梅东河交 叉口西南侧	320292005134 GB00024	国有出让	居住、商业 用地	批发零售用地使用期限 至2057年9月10日, 城镇 住宅用地使用期限至 2087年9月10日	红线外三通, 红 线内已平整, 宗 地内已动工建 设, 整体工程形 象进度约为15%	52,841.00	942,974,653.84	959,603,767.00	
合 计										942,974,653.84	959,603,767.00	***

其他流动资产评估结果明细表

表 3-1-1

评估基准日：2018年11月30日

被评估单位：无锡致弘置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	备注
1	预付税金	一年以内	预付税金	5,749,382.28	5,749,382.28	
2	计提税金	一年以内	计提税金	816,124.69	816,124.69	
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
	合 计	***	***	6,565,506.97	6,565,506.97	***

固定资产 — 电子设备评估结果明细表

表 4-6-6

评估基准日：2018年11月30日

被评估单位：无锡致弘置业有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	购置日期	启用日期	账面价值		重置原值	成新率%	评估价值	备注	
								原值	净值					
1	电脑	台式	台式	4	台	2017/12/31	2017/12/31	24,786.33	19,106.13	22,310.00	83.00%	18,517.00		
2	投影仪	PT-LX415C	松下	1	台	2018/2/28	2018/2/28	6,367.53	5,173.62	6,050.00	86.00%	5,203.00		
3	笔记本电脑	昭阳K21-80	联想	1	台	2018/3/31	2018/3/31	4,273.50	3,561.25	4,060.00	88.00%	3,573.00		
4	联想电脑	E470	联想	2	台	2018/5/31	2018/5/31	8,888.89	7,777.78	8,440.00	91.00%	7,680.00		
5	联想笔记本电脑	X270	联想	2	台	2018/7/21	2018/7/21	11,896.55	10,905.17	11,900.00	94.00%	11,186.00		
6	笔记本电脑	ThinkPad	联想	1	台	2018/9/19	2018/9/19	5,560.34	5,328.65	5,560.00	97.00%	5,393.00		
合 计								61,773.14	51,852.60	58,320.00		51,552.00		
减：电子设备减值准备														
合 计								61,773.14	51,852.60	58,320.00		51,552.00		***

金额单位：人民币元

应付账款评估结果明细表

表 5 - 4

评估基准日：2018年11月30日

被评估单位：无锡致弘置业有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	广州市宁骏物业管理有限公司无锡分公司	2018.11.30	物业管理费	1,670,591.34	1,670,591.34	
2	北京市金龙腾装饰股份有限公司	2018.11.30	工程款	4,500.00	4,500.00	
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
合 计				1,675,091.34	1,675,091.34	***

金额单位：人民币元

预收账款评估结果明细表

表 5 - 5

评估基准日：2018年11月30日

被评估单位：无锡致弘置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	业主	2018. 7-2018. 11	预收房款	79,258,945.00	79,258,945.00	
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
合计				79,258,945.00	79,258,945.00	***

应付职工薪酬评估结果明细表

表 5-6

评估基准日：2018年11月30日

被评估单位：无锡致弘置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	部门或内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2018/11/30	739,574.24	739,574.24	
2	职工福利费	---	---	---	
3	医疗保险费	---	---	---	
4	基本养老保险费	---	---	---	
5	年金缴费	---	---	---	
6	失业保险费	---	---	---	
7	工伤保险费	---	---	---	
8	生育保险费	---	---	---	
9	住房公积金	---	---	---	
10	工会经费	---	---	---	
11	职工教育经费	---	---	---	
12	非货币性福利	---	---	---	
13	辞退福利	---	---	---	
14	股份支付	---	---	---	
15	其他	---	---	---	
合 计			739,574.24	739,574.24	

应交税费评估结果明细表

表 5-7

评估基准日：2018年11月30日

被评估单位：无锡致弘置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	无锡市高新区税务局	一年以内	应交税费-应交房产税	6,431.80	6,431.80	
2	无锡市高新区税务局	一年以内	应交税费-增值税	445,158.92	445,158.92	
3	无锡市高新区税务局	一年以内	应交税费-土地增值税	317,546.70	317,546.70	
4	无锡市高新区税务局	一年以内	应交税费-城市维护建设税	31,161.12	31,161.12	
5	无锡市高新区税务局	一年以内	应交税费-教育费附加	22,257.95	22,257.95	
6						
7						
8						
9						
10						
合 计				822,556.49	822,556.49	

其他应付款评估结果明细表

表 5 - 1 0

评估基准日：2018年11月30日

被评估单位：无锡致弘置业有限公司

序号	户名（结算对象）	账龄	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	光明房地产集团股份有限公司	一年以内	股东借款	165,187,504.20	165,187,504.20	
2	中建二局第二建筑工程有限公司	一年以内	投标保证金	500,000.00	500,000.00	
3	江苏地基工程有限公司	一年以内	投标保证金	200,000.00	200,000.00	
4	江苏建协建设管理有限公司	一年以内	投标保证金	100,000.00	100,000.00	
5	上海金茂建筑装饰有限公司	一年以内	投标保证金	50,000.00	50,000.00	
6	上海添美意装潢工程有限公司	一年以内	投标保证金	50,000.00	50,000.00	
7	苏州腾晖装饰工程有限公司	一年以内	投标保证金	100,000.00	100,000.00	
8	北京市金龙腾装饰股份有限公司	一年以内	投标保证金	50,000.00	50,000.00	
9	上海市建筑装饰工程集团有限公司	一年以内	投标保证金	50,000.00	50,000.00	
10	深圳市中装建设集团股份有限公司	一年以内	投标保证金	50,000.00	50,000.00	
11	浙江星月门业有限公司	一年以内	投标保证金	50,000.00	50,000.00	
12	扬州杨子消防器材有限公司	一年以内	投标保证金	50,000.00	50,000.00	
13	江苏长宏邮电设备实业有限公司	一年以内	投标保证金	50,000.00	50,000.00	
14	北京建标诚和工程咨询有限公司上海分公司	一年以内	投标保证金	20,000.00	20,000.00	
15	保利江苏房地产发展有限公司	一年以内	股东借款	165,187,504.20	165,187,504.20	
16	上海新碧房地产开发有限公司	一年以内	股东借款	165,187,504.20	165,187,504.20	
17	上海旌茂置业有限公司	一年以内	股东借款	165,187,504.20	165,187,504.20	
18	苏州市拓景房地产开发有限公司	一年以内	股东借款	165,187,504.20	165,187,504.20	
19	客户	一年以内	购房定金	1,485,785.00	1,485,785.00	
20	股东借款利息	一年以内	股东借款利息	49,075,287.75	49,075,287.75	
21	中国光大银行股份有限公司无锡分行营业部	一年以内	银行借款利息	1,108,240.97	1,108,240.97	
合 计				878,926,834.72	878,926,834.72	***

金额单位：人民币元

长期借款评估结果明细表

表 6-1

评估基准日：2018年11月30日

被评估单位：无锡致弘置业有限公司

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	年利率%	币种	账面价值	外币基准日 汇率	评估价值	备注
1	中国光大银行股份有限公司无锡分行营业部	2018.6.28	楼盘整体销售比率达到70%时，须结清贷款	5.70%	人民币	100,000,000.00	—	100,000,000.00	
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
合 计						100,000,000.00	***	100,000,000.00	***

金额单位：人民币元