

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

苏州嘉业房地产开发有限公司拟转让
持有的苏州嘉和欣实业有限公司股权
所涉及的苏州嘉和欣实业有限公司
股东全部权益市场价值项目
资产评估报告

华亚正信评报字[2019]第 A01-0053 号
(第一册, 共一册)

北京华亚正信资产评估有限公司
二〇一九年十一月二日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020103201900309

资产评估报告名称： 苏州嘉业房地产开发有限公司拟转让持有的苏州
嘉和欣实业有限公司股权所涉及的苏州嘉和欣实
业有限公司股东全部权益市场价值项目

资产评估报告文号： 华亚正信评报字[2019]第A01-0053号

资产评估机构名称： 北京华亚正信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 张志华(资产评估师)、徐岩(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

苏州嘉业房地产开发有限公司拟转让
持有的苏州嘉和欣实业有限公司股权
所涉及的苏州嘉和欣实业有限公司
股东全部权益市场价值项目
资产评估报告

华亚正信评报字[2019]第 A01-0053 号

目录

资产评估报告声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用者概况	5
二、 评估目的	36
三、 评估对象和评估范围	36
四、 价值类型及其定义	39
五、 评估基准日	39
六、 评估依据	39
七、 评估方法	42
八、 评估程序实施过程和情况	52
九、 评估假设	54
十、 评估结论	55
十一、 特别事项说明	56
十二、 资产评估报告使用限制说明	58
十三、 资产评估报告日	59
资产评估报告附件	61

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、委托人应当按照法律、行政法规规定及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和法律、行政法规规定的其他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、盈利预测数据及其销售计划等由委托人、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。

苏州嘉业房地产开发有限公司拟转让 持有的苏州嘉和欣实业有限公司股权 所涉及的苏州嘉和欣实业有限公司 股东全部权益市场价值项目 资产评估报告摘要

华亚正信评报字[2019]第 A01-0053 号

北京华亚正信资产评估有限公司接受嘉凯城集团股份有限公司（以下简称“嘉凯城股份公司”）的委托，对因苏州嘉业房地产开发有限公司拟转让持有的苏州嘉和欣实业有限公司（以下简称“苏州嘉和欣公司”）全部股权所涉及的苏州嘉和欣公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了资产评估工作。

评估对象为苏州嘉和欣公司在评估基准日的股东全部权益的市场价值，评估范围是苏州嘉和欣公司在评估基准日的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。

评估基准日 2019 年 9 月 30 日。

本次评估中的价值类型为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对苏州嘉和欣公司的股东全部权益进行资产评估工作。

通过清查核实、实地勘察、市场调查和评定估算等程序，本次评估结论如下：

苏州嘉和欣公司截止评估基准日总资产账面价值为 293,635.22 万元，总负债账面价值为 290,803.66 万元，股东全部权益账面价值为 2,831.56 万元。

在持续经营的前提下，在评估假设条件下，苏州嘉和欣公司的股东全部权益价值评估结果为 8,278.31 万元，增值额为 5,446.75 万元，增值率为 192.36%。

以上评估结果未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价，也未考虑股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

特别提请报告使用者，使用本资产评估报告时注意本资产评估报告中所载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。主要包括：

1、 评估范围内的开发产品中，有3套商铺（苏纶场9号楼108号、9号楼109号、9号楼110号），不动产登记簿查询记录显示均有产权记录，但企业未能提供国有土地使用证和房屋所有权证原件及复印件，经核实，上述三套商铺为售后退回房产，退房日期为2015年7月，被评估单位已提供相关退房凭证。

2、 根据被评估单位提供的资料显示，苏国用（2010）第02019084号土地使用权及其位于人民路239号22幢超市的地上建筑物在评估基准日已设定抵押权利，抵押权人为中国工商银行股份有限公司苏州留园支行。

3、 经向被评估单位了解得知，目前被评估单位仅有苏纶场北区商业项目以及苏纶场南区商业项目两个开发项目，其中：苏纶场北区商业项目仅剩尾盘，预计2020年可完成销售；苏纶场南区商业项目宗地内部已平整，完成部分地下工程的施工建设，现处于暂缓开发状态，经向企业了解得知，该项目原有规划方案已终止，新规划尚在申请过程中，目前尚未有明确的规划设计及开发建设计划。

4、 根据土地出让合同（合同编号：苏地让合(2007)第142号）第三十三条规定“受让人应当按照合同约定进行开发建设，超过合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的,出让人可以向受让人征收相当于土地使用权出让金20%以下的土地闲置费；满2年未动工开发的，出让人可以无偿收回土地使用权；但因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外”。因苏纶场南区商业项目处于暂缓开发状态，土地有被政府收回风险，本次评估未考虑此风险对评估值的影响。

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解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

苏州嘉业房地产开发有限公司拟转让 持有的苏州嘉和欣实业有限公司股权 股东全部权益市场价值项目 资产评估报告正文

华亚正信评报字[2019]第 A01-0053 号

嘉凯城集团股份有限公司：

北京华亚正信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，对苏州嘉业房地产开发有限公司拟转让持有的苏州嘉和欣实业有限公司全部股权所涉及的苏州嘉和欣实业有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 9 月 30 日的市场价值进行了资产评估工作。现将工作情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用者概况

（一）委托人概况

名称：嘉凯城集团股份有限公司（以下简称：“嘉凯城股份公司”）

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：杭州市上城区惠民路56号1号楼318室

法定代表人：钱永华

注册资本：壹拾捌亿零肆佰壹拾玖万壹仟伍佰元

成立日期：1998年08月14日

营业期限：1998年08月14日至长期

主要经营范围：房地产投资，实业投资，营销策划，国内商品贸易及进出口业务，自有房屋出租，物业管理（以上涉及法律法规和国务院决定规定需报经有关部门审批的项目，取得批准后方可经营），房地产咨询，投资咨询服务。

（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）

统一社会信用代码：91430000712102806R

（二）被评估单位概况

1. 企业注册登记情况

公司名称：苏州嘉和欣实业有限公司（以下简称“苏州嘉和欣公司”）

法定住所：苏州市沧浪区人民路239号

法定代表人：徐旻

注册资本：20000万元整

企业性质：：有限责任公司

成立日期：2009年04月10日

营业期限：2009年04月10日至2029年04月09日

经营范围：房地产开发经营。自有房屋出租。（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）

统一社会信用代码：91320508687836698Q

2. 公司历史沿革及股权状况：

苏州嘉和欣公司成立于2009年04月10日，初始注册资本为10,000.00万元，成立时股东和出资情况如下：苏州嘉业房地产开发有限公司出资6,500.00万元(占注册资本的65.00%)，浙江东欣房地产开发有限公司出资3,500.00万元(占注册资本的35%)。股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实际出资额	出资比例（%）
1	苏州嘉业房地产开发有限公司	6,500.00	6,500.00	65.00
2	浙江东欣房地产开发有限公司	3,500.00	6,500.00	35.00
合计		10,000.00	10,000.00	100.00

2009年07月16日，苏州嘉和欣公司增加注册资本为20,000.00万元，增资后股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实际出资额	出资比例（%）
1	苏州嘉业房地产开发有限公司	13,000.00	13,000.00	65.00
2	浙江东欣房地产开发有限公司	7,000.00	7,000.00	35.00
合计		20,000.00	20,000.00	100.00

2013年5月20日，浙江东欣房地产开发有限公司名称变更为浙江歌山置业有限公司，变更后股权结构如下

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实际出资额	出资比例（%）
1	苏州嘉业房地产开发有限公司	13,000.00	13,000.00	65.00
2	浙江歌山置业有限公司	7,000.00	7,000.00	35.00
合计		20,000.00	20,000.00	100.00

至评估基准日2019年9月30日，苏州嘉和欣公司股权结构未再发生变更。

3. 被评估单位近三年一期资产、财务、经营状况

被评估单位评估基准日及前三年资产负债表如下：

评估基准日及前三年资产负债状况

金额单位：人民币元

序号	项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年9月30日
1	流动资产	2,730,329,388.48	2,810,100,473.87	2,721,768,207.54	2,715,286,552.56
2	非流动资产	216,252,936.73	215,537,583.07	208,328,839.40	221,065,604.16
	其中：				
	投资性房地产	213,223,800.00	213,223,800.00	206,629,200.00	219,818,300.00
	固定资产	265,866.27	110,512.61	56,368.94	24,033.70
	长期待摊费用	2,660,000.00	2,100,000.00	1,540,000.00	1,120,000.00
	递延所得税资产	103,270.46	103,270.46	103,270.46	103,270.46
3	资产总计	2,946,582,325.21	3,025,638,056.94	2,930,097,046.94	2,936,352,156.72
4	流动负债	2,366,869,709.73	2,638,897,452.09	2,798,088,208.10	2,836,380,798.36
5	非流动负债	128,007,173.10	100,007,173.10	68,358,523.10	71,655,798.10
6	负债总计	2,494,876,882.83	2,738,904,625.19	2,866,446,731.20	2,908,036,596.46
7	净资产	451,705,442.38	286,733,431.75	63,650,315.74	28,315,560.26

评估基准日及前三年利润表

金额单位：人民币元

序号	项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-9月
1	营业收入	3,200,153.00	5,464,285.72	5.00	765,047.62
2	营业成本	2,774,993.55	3,195,573.79	0.00	0.00
3	营业利润	-466,211.06	-164,860,602.43	-224,540,078.96	-32,037,460.48
4	利润总额	-472,467.69	-164,972,010.63	-224,731,766.01	-32,037,480.48
5	净利润	-3,118,844.03	-164,972,010.63	-223,083,116.01	-35,334,755.48

上述2016年度、2017年度、2018年度及评估基准日财务报表均已经过瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，均出具了标准无保留意见的审计报告（审计报告

告号瑞华审字【2017】24030092号、瑞华审字【2018】01970128号、瑞华审字【2019】01970137号、瑞华专审字【2019】01610354号)

4. 执行的主要会计政策

(1) 会计期间

公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

(2) 营业周期

正常营业周期是指公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(3) 记账本位币

人民币为公司经营所处的主要经济环境中的货币，公司以人民币为记账本位币。公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(4) 现金及现金等价物的确定标准

公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(5) 金融工具

以下金融工具会计政策适用于 2019 年 1-9 月：

在公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1) 金融资产的分类、确认和计量

公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，公司按照预期有权收取

的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初

始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

4) 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

5) 金融资产和金融负债的抵销

当公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

7) 权益工具

权益工具是指能证明拥有公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。公司不确认权益工具的公允价值变动。

公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

以下金融工具会计政策适用于 2018 年度：

在公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易

所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当

期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判

断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

4) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

5) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

6) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

7) 金融资产和金融负债的抵销

当公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

8) 权益工具

权益工具是指能证明拥有公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。公司不确认权益工具的公允价值变动额。

（6）金融资产减值

以下金融资产减值会计政策适用于 2019 年 1-9 月：

公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分

财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

1) 减值准备的确认方法

公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，公司基于共同风险特征将金融资产

划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

5) 各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据

公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

②应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项，公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

③其他应收款

公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
关联方组合	应收风险较低的关联方款项
保证金类组合	押金、保证金、代垫款项、应收政府单位款项
信用风险极低款项组合	根据预期信用损失测算，信用风险极低的其他应收款
其他组合	除上述组合以外的组合

④债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

⑤其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券

投资等。公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

⑥长期应收款（包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

以下金融资产减值政策适用于 2018 年度：

1) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降

形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

2) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

①单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

公司于资产负债表日，将应收账款余额大于 1,000 万元，其他应收款余额大于 1,000 万元的应收款项划分为单项金额重大的应收款项，逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项的坏账准备，除与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金及押金、因经营和开发项目需要以工程款作抵押的施工借款、关联方之间发生的应收款项外，采用账龄分析法确定具体计提标准。

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断金额标准	应收款项余额大于 1,000 万元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

②按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据
北京华亚正信资产评估有限公司

账龄分析组合	单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。
低信用风险组合	(1) 与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金； (2) 因经营、开发项目需要以工程款作抵押的施工借款； (3) 公司与关联方之间发生的应收款项，关联方单位财务状况良好。
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析组合	账龄分析法
低信用风险组合	不计提坏账准备

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	公司与关联方之间发生的应收款项一般不计提坏账准备，但如果确有证据表明关联方债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行债务重组或其它方式收回的。
坏账准备的计提方法	采用个别认定法，根据预计可能产生的坏账损失，计提相应的坏账准备，对于其中预计全部无法收回的应收关联方的款项也可全额计提坏账准备。

④公司采用账龄分析法对应收款项计提的坏账准备的比例如下：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年）	0.20	0.20
1—2年（含2年）	10.00	10.00
2—3年（含3年）	30.00	30.00
3—5年（含5年）	50.00	50.00
5年以上	80.00	80.00

采用账龄分析法计提坏账准备时，收到债务单位当期偿还的部分债务后，剩余的应收款项，不改变其账龄，仍按原账龄加上本期应增加的账龄确定。在存在多笔应收款项、且各笔应收款项账龄不同的情况下，对收到债务单位当期偿还的部分债务，应逐笔认定收到的是哪一笔应收款项；如果确实无法认定的，按照先发生先收回的原则确定，剩余应收款项的账龄按上述同一原则确定。

⑤对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款

等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（7） 存货

1) 存货的分类

公司存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

2) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

3) 取得和发出存货的计价方法

①购入并已验收入库材料、设备按实际成本入账，发出材料、设备采用个别计价法核算；领用低值易耗品按一次摊销法摊销。

②开发用土地按取得时的实际成本入账。在项目开发时，按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

③开发成本按实际成本入账，项目达到可销售状态后转入开发产品，发出开发产品分品种按可售建筑面积平均法核算。

④意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按实际成本入账，按公司同类固定资产的预计使用年限采用直线法分期平均摊销，计入相关经营成本费用。对于改变房屋用途用作出售的，按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

⑤公共配套设施按实际成本入账。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

⑥债务重组取得债务人用以抵债的存货，以该存货的公允价值为基础确定其入账价值。

⑦在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；

不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。

⑧以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

4) 存货可变现净值的确认依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。开发产品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(8) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物、持有以备经营出租的空置建筑物等。

公司采用公允价值模式对所有投资性房地产进行后续计量。

公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为

自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（9）固定资产

1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	预计残值率（%）	预计使用寿命（年）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	原值的 3-5	20-50	4.85-1.90
机器设备	原值的 3-5	5-12	19.40-7.92
运输工具	原值的 3-5	8-10	12.125-9.50
办公设备及其他	原值的 3-5	5-10	19.40-9.50

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、10“长期资产减值”。

4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届

满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(10) 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中

断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（11）长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（12）职工薪酬

公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。公司在职工为公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

（13）预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：1）该义务是公司承担的现时义务；2）履行该义务很可能导致经济利益流出；3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在

基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

- ①该义务是公司承担的现时义务；
- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

公司的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

预计负债的计量

预计负债按照履行相关现时义务可能导致经济利益流出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。因时间推移导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

最佳估计数的确定方法

如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则按如下方法确定：

- ①或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生的金额确定；
- ②或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。清偿确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

（14）收入

1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所

有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

2) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该项目有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

分期收款销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关价款已经收到或取得了收款的证据，并且该开发产品有关的成本能够可靠地计量时，按应收款项的公允价值（或现行售价）一次性确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该房屋实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该房屋有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

代建房屋和工程业务：代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

3) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

4) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

5) 利息收入

按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(15) 递延所得税资产/递延所得税负债

1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相

关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

4) 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（16）重要会计政策、会计估计的变更

1) 会计政策变更

①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017年4月28日，财政部以财会[2017]13号发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起实施。2017年5月10日，财政部以财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》，自2017年6月12日起实施。公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。

执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之前，公司将取得与收益相关的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之后，对2017年1月1日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支；与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

②其他会计政策变更

公司本期无其他会计政策变更。

2) 会计估计变更

公司本期无会计估计变更。

（17）重大会计判断和估计

公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果

可能与公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1) 坏账准备计提

公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

2) 存货跌价准备

公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

3) 长期资产减值准备

公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

4) 折旧和摊销

公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

5) 所得税

公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(18) 税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	按应税销售额的5%计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税	房地产转让所得的增值额30%-60%计缴。
土地使用税	按实际占用面积6元/平方米/年计缴。

（三）委托人与被评估单位的关系

被评估单位的母公司为苏州嘉业房地产开发有限公司，苏州嘉业房地产开发有限公司的母公司为嘉凯城集团嘉业有限公司。委托人嘉凯城集团股份有限公司通过嘉凯城集团嘉业有限公司、苏州嘉业房地产开发有限公司实际控制被评估单位，委托人为被评估单位的实际控制人。

（四）业务约定书约定的其他资产评估报告使用者

根据评估委托合同的约定，本资产评估报告使用者为委托人、其他资产评估报告使用者为产权持有单位苏州嘉业房地产开发有限公司。

资产评估报告除法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的其他使用人。

二、评估目的

本次评估目的是因嘉凯城股份公司下属子公司苏州嘉业房地产开发有限公司拟转让持有的苏州嘉和欣公司的全部股权事宜，需对苏州嘉和欣公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行资产评估工作，为委托人提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是苏州嘉和欣公司在评估基准日的股东全部权益的市场价值。

（二）评估范围

1. 评估范围为苏州嘉和欣公司在评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。资产类型具体包括：流动资产、非流动资产；负债为流动负债、非流动负债。

会计报表项目金额列示如下：

资产负债状况

金额单位：人民币万元			
序号	项目	2018年12月31日	2019年9月30日
1	流动资产	272,176.82	271,528.66
2	非流动资产	20,832.88	22,106.56
	其中：投资性房地产	20,662.92	21,981.83

序号	项目	2018年12月31日	2019年9月30日
	固定资产	5.64	2.40
	长期待摊费用	154.00	112.00
	递延所得税资产	10.33	10.33
3	资产总计	293,009.70	293,635.22
4	流动负债	279,808.82	283,638.08
5	非流动负债	6,835.85	7,165.58
6	负债总计	286,644.67	290,803.66
7	净资产（所有者权益）	6,365.03	2,831.56

经营成果表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2018年度	2019年1-9月
1	营业收入	0.00	76.50
2	营业成本	-	-
3	税金及附加	-851.28	172.28
4	销售费用	-	-
5	管理费用	527.59	381.16
6	财务费用	7,725.58	4,191.43
7	其他收益	1.65	0.01
9	公允价值变动收益	-659.46	1,318.91
10	信用减值损失		139.76
11	资产减值损失	-14,394.07	-
12	资产处置收益	-0.24	5.94
13	营业利润	-22,454.01	-3,203.75
14	利润总额	-22,473.18	-3,203.75
15	所得税费用	-164.87	329.73
16	净利润	-22,308.31	-3,533.48

委托评估对象和评估范围与本经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 委估主要资产情况

(1) 投资性房地产

投资性房地产已采用公允价值模式计量，账面价值21,981.83万元。投资性房地产位于苏州市姑苏区人民路239号家乐福超市，总建筑面积21,981.83平方米。建成于2009年12月1日，为3层钢混结构商铺，外墙主体贴墙砖、临街面为玻璃幕墙装饰。室内除统一的简单装修外，其余室内装修均是根据租户需要，由租户完成。供电照明、给排水、供暖、通讯网络、通风等基础配套设施齐备。目前，房屋目前处于空置状态。

(2) 存货

存货账面价值 256,707.55 万元。存货主要为开发产品和开发成本。

其中存货开发产品为苏州嘉和欣公司苏纶场北区商业项目未售商铺成本，账面价值为 42,575.12 万元，苏纶场北区商业项目开工时间为 2012 年 4 月，竣工时间为 2013 年 9 月，总可售面积 93,139.49 m²，未售面积 23,428.14 m²。

存货开发成本，主要为位于江苏省苏州市姑苏区人民路以西，瑞文路以北，苏纶路以东的待开发苏州嘉和欣公司苏纶场商业项目，该项目土地使用权面积为 42,169.50 平方米，开发成本账面价值合计 228,464.75 万元，计提存货跌价准备 14,332.32 万元，账面净值 214,132.43 万元。

苏州嘉和欣公司苏纶场商业项目位于江苏省苏州市姑苏区人民路以西，瑞文路以北，苏纶路以东。项目宗地为其他商服用地，土地使用权面积为 42,169.50 平方米，土地形状为长方形，地块规整，利于设计规划，宗地东、南、西三面临街，北面临其他项目商业用地。

(3) 固定资产

固定资产包括车辆和电子设备，账面原值合计 79.89 万元、账面净值合计 2.40 万元。其中：车辆包括奥迪牌小轿车和观光车等，分别购置于 2009 年和 2012 年，有专人管理，其中电子观光车处于闲置状态，其余各型车辆总体状况良好，运行基本正常；电子设备包括电脑、打印机、办公家具、打印机、复印机、照相机、投影仪等办公设备，购置于 2009-2014 年期间，电子设备均在用且运行正常。

3. 企业申报的账面未记录的无形资产

被评估单位未申报且评估人员也未发现被评估单位存在账面未记录的无形资产。

4. 企业申报的账面未记录（表外）的其他资产

被评估单位未申报且评估人员也未发现被评估单位存在其他的账面未记录（表外）的其他资产。

5. 本次评估引用其他机构出具的报告情况

本次评估利用了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）以瑞华专审字【2019】01610354号出具的审计报告。审计报告所附财务报表及财务报表附注已经苏州嘉

和欣公司管理层批准报出。审计报告认为“后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了嘉和欣公司2019年9月30日、2018年12月31日的财务状况以及2019年1-9月、2018年度的经营成果和现金流量。”

审计报告是本次资产评估申报的依据，也是评估的重要依据之一。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，市场条件、评估对象自身条件等因素，确定本次评估对象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

本项目评估基准日是2019年9月30日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1.选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地

为评估目的服务；

2.评估基准日选定会计期末，能够较全面完整地反映委估资产账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

(一) 经济行为依据

1. 无。

(二) 法律法规依据

1.《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

2.《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）；

3.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代

表大会常务委员会第十二次会议修订)；

4. 《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)；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

6. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财资〔2017〕43号)；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(中评协〔2017〕30号)；
3. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
4. 《资产评估执业准则——评估报告》(中评协〔2018〕35号)；
5. 《资产评估执业准则——评估程序》(中评协〔2018〕36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——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 房屋所有权证；
3. 机动车行驶证；
4. 购置合同及付款凭证；
5. 其他权属证明资料。

(五) 取价依据

1. 《中华人民共和国契税暂行条例》(国务院令第224号)；
2. 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号)；
3. 《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第39号)；

4. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令第 294 号）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
6. 《机动车强制报废标准规定》（商务部等 4 部委，2012 年第 12 号）；
7. 《增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]第 170 号）；
8. 《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113 号）；
9. 《土地增值税清算管理规程》（国税发〔2009〕91 号）；
10. 《财政部、国家税务总局关于营改增的通知》（财税[2016]36 号）等相关规定；
11. 《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》的公告（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）；
12. 《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号）；
13. 国家税务总局《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）；
14. 《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；
15. 汽车之家、京东商城等相关网站采集的价格信息和企业提供的销售价目表等；
16. 评估人员收集的委估资产所在区域房地产租、售市场价格信息；
17. 被评估单位提供的销售台账等；
18. 被评估单位提供的开发成本明细资料；
19. 被评估单位提供的采购合同、协议；
20. 被评估单位项目销售计划等资料；
21. 被评估单位提供的记账凭证等财务资料；
22. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
23. 通过同花顺 iFinD 查询的取价依据；
24. 中国人民银行公布的现行金融机构贷款利率；
25. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》（北京科学技术出版社）；

26. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
27. 与此次评估工作有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的委估资产申报明细表和评估有关事项说明；
2. 北京华亚正信资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

评估方法主要有成本法（资产基础法）、收益法和市场法。

成本法也称资产基础法，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。

收益法，是指通过将评估对象预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。

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。

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，恰当选择一种或多种资产评估方法。

资产基础法从企业购建角度反映了评估对象的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，被评估企业不存在对评估对象价值有重大影响且难以辨识和评估的资产及负债，因此本次评估具备采用资产基础法的条件。

收益法是指将被评估企业预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法评估结果是对被评估单位未来获利能力的体现，能够反映被评估单位资产的组合协调效应。收益法对被评估单位进行整体评估的基本条件：能够对企业未来收益进行合理预测；能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。苏州嘉和欣公司是一家从事房地产开发经营的项目公司，其主要资产为房地产开发项目，该开发项目中北区商业项目已开发完成并实现销售，目前只剩下部分未售房产。南区商业项目为企业待开发项目，目前处于暂停开发状态，该项目最新规划条件尚未获得批准，企业尚无开发建设计

划、销售计划等，导致项目未来收益存在较大不确定性，因此本次评估工作未采用收益法进行评估。

据调查了解，市场上类似交易的可比案例来源较少，难以获取足够量的案例样本；市场上难以找到与被评估单位规模相当、业务基本类似的上市公司，因此本次评估不具备采用市场法的条件。

根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。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，本次评估选择资产基础法进行评估。

(二) 具体评估方法

本次评估采用成本法（资产基础法）。资产基础法即成本加和法，是指以被评估企业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。各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产。

(1) 货币资金：银行存款。

对于银行存款，评估人员根据企业提供的每一个账户的银行对账单，与银行对账单的评估基准日余额相核对，经逐项核实，各银行账户账面余额与银行对账单相符。评估人员还对所有的银行账户进行了函证，回函相符。对于银行存款以核实后的账面值确定评估结果。

(2) 其它应收款

对于其他应收款，评估人员向财务部门了解其他应收款形成的原因、账龄等情况，并审核了相关账簿、原始凭证及相关合同，对大额其他应收款进行了发函确认。经综合分析回函情况以及债务人经营状况和历史清欠情况、欠款性质和款项发生时间，确定评估风险损失。以其他应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估为零元。

(3) 存货

本次评估的存货包括开发产品和开发成本。

对待销售的开发产品，本次评估采用动态假设开发法。动态假设开发法的基本原理是运用现金流折现法原理，预测开发项目按评估基准日的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，测算未来各年房产销售现金流入和销售费用、管理费用和税金（销售税费、土地增值税及企业所得税）的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和而得到的开发项目价值。

动态假设开发法评估具体测算步骤如下：

- ①调查房地产的基本情况；
- ②估计销售期；
- ③预测开发产品的房地产价值；
- ④估算后续管理费用、销售费用、税金及附加、土地增值税、所得税；
- ⑤折现率的确认。

计算公式为：

开发产品评估值 = (销售收入 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用 - 土地增值税 - 所得税) / (1 + 折现率)^{销售期}

1) 估计销售期

根据项目销售计划，按照销售进度现状，预计项目后续销售期。

2) 开发完成后的房地产销售收入金额

对于已预售部分，按照预售已签订合同总价确定预售部分销售金额。对于未预售部分，按可售房屋的预计销售进度及销售价格确定。

3) 税金及附加

根据《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》（国家税务总局公告2016年第18号）、《财政部、国家税务总局关于营改增的通知》（财税[2016]36号）及其《营业税改征增值税试点有关事项的规定》等4项附件和《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）的规定，对于增值税的计算，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后

的余额计算销售额。同时规定，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。一经选择简易计税方法计税的，36个月内不得变更为一般计税方法计税。其征收率计税以取得的全部价款和价外费用为销售额，不得扣除对应的土地价款。该开发项目被评估单位采用一般计税方法。

注：房地产老项目定义：A.《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的房地产项目。B.《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目。

税金及附加=应交增值税×税金及附加率

4) 销售费用

对于销售费用，以未销售部分房地产开发总价值为计算基数，根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的销售费用水平，预测后续建设开发期及经营期年度的销售费用。

5) 管理费用

对于管理费用，以未销售部分房地产开发总价值为计算基数，根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的管理费用水平，预测后续建设开发期及经营期年度的管理费用。

6) 土地增值税

根据《土地增值税清算管理规程》(国税发〔2009〕91号)、《关于营改增后契税法房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43号)、《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》(国家税务总局公告2016年第70号)及当地税务部门对所开发项目的相关规定，按房屋预售收入预征，待项目完成后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。其中：转让房地产取得的收入为不含增值税收入。《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。

7) 所得税

按照现行税法规定的所得税测算。

8) 折现率的确定。

本次开发项目的折现率采用企业加权平均资本成本(WACC)。

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率 r 选取加权平均资本成本估价模型(WACC)确定。

WACC 模型公式：

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

其中： k_e ：权益资本成本

$E/(D+E)$ ：根据市场价值估计的被估企业的目标权益资本比率

k_d ：债务资本成本

$D/(D+E)$ ：根据市场价值估计的被估企业的目标债务资本比率

t ：所得税率

对于开发成本，根据本次评估目的，经过实地察看、市场调查研究，并结合委估资产的自身特点，以及评估方法的适用条件，选择适当的评估方法。苏州嘉和欣公司苏纶场南区商业项目属于待开发项目，企业尚未进行详细规划设计及开发设计，主要资产类型为土地使用权和其他开发成本，分别采用不同的方法进行评估：

1) 本次评估对土地使用权采用市场法进行评估。评估方法选择理由如下：

由于委估宗地的现状用途、房屋性质及其自身特点，采用成本法进行评估的结果不能合理反映评估基准日委估宗地的市场价值，故本次未采用成本法进行评估。

经市场调查分析，委估宗地所在区域不存在建设用地的直接租赁市场，无法从市场中找到土地使用权的租金，故委估宗地不适宜采用收益法进行评估。

由于委估宗地所处位置交易市场较活跃，能够满足市场法的应用前提，故本次采用市场法进行评估。

市场法是根据市场中的替代原理，将委估房地产与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上的类似房产进行比较，并对类似房产的已知价格作适当修正，以此估算委估房地产客观合理价格的方法。

市场法的基本计算公式为：

委估房地产的价值=比较案例房地产价格×委估房地产交易情况指数/比较案例交易情况指数×委估房地产交易期日指数/比较案例交易期日指数×委估房地产区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数×委估房地产个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

2) 其他开发成本包括前期工程费、建安工程费、基础设施费、配套设施费、开发间接费和资本化利息等。

① 对于其他开发成本中的前期工程费、建安工程费、基础设施费、配套设施费、开发间接费，项目人员通过账账、账表、合同核对及抽查、清单核对及现场勘察等工作程序，在核实账面价值的基础上，结合工程及费用的实际发生情况确定评估结果。

② 资本化利息

i. 付款形式按一次性支付，计算基数为土地取得成本。具体计算方法如下：

资金成本=土地取得成本×资金成本率

资金成本率=R×a

a—工期，以年为单位，根据工期定额计算；

R—根据产权持有单位的综合贷款利率标准。

ii. 付款形式按工程款在建设期内均匀支付，计算基数为建安工程费及前期及其它费用之和。具体计算方法如下：

资金成本=（建安工程费+前期及其它费用）×资金成本率

资金成本率=0.5×R×a

a—工期，以年为单位，根据工期定额计算；

R—根据嘉凯城集团股份有限公司的综合贷款利率标准。

本次评估对资本化利息根据宗地现有开发程度计算合理开发期，并参考嘉凯城集团的综合贷款利率水平进行重新评估测算，对于企业账面原归集的资本化利息及其他费用，不再考虑。

最后，将土地使用权的评估结果和其他开发成本的评估结果相加得出开发成本的评估结果。

(4) 其他流动资产

其他流动资产包括增值税、营业税、城建税、教育费附加、个人所得税。

对其他流动资产，核实其合法性、合理性、真实性和准确性，经核实，预缴税费合理、正确，按账面值确定评估值。

2. 非流动资产

(1) 投资性房地产

本次评估的投资性房地产已采用公允价值模式计量，账面价值21,981.83万元。投资性房地产位于苏州市姑苏区人民路239号家乐福超市，总建筑面积21,981.83平方米。

根据本次评估目的，经过实地察看、市场调查研究，并结合委估资产的自身特点，以及评估方法的适用条件，对本次评估的投资性房地产采用收益法和市场法进行评估。评估方法选择理由如下：

由于委估资产的现状用途、房屋性质及其自身特点，采用成本法进行评估的结果不能合理反映评估基准日委估资产的市场价值，故本次未采用成本法进行评估。

经市场调查分析，委估资产所在区域存在较为活跃的房地产租赁市场，此类房地产有其租赁需求，而且由于委估资产现已出租使用，评估过程中应考虑现有租约对资产价值的影响，故委估资产适宜采用收益法进行评估。

由于委估资产所处位置交易市场较活跃，能够满足市场法的应用前提，故委估资产适宜采用市场法进行评估。

收益法介绍如下：

收益法是指通过估算评估房地产未来预期收益，采用适当的折现率，折算成现值，得出委估房地产价格的一种估价方法。基本公式为：

$$\text{委估房地产的评估值} = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中： A_i 为年租金净收益，按下式计算：

年租金净收益 = 年租赁有效收入 - 年客观经营成本

年租赁有效收入 = 年租赁潜在毛收入 $\times$ (1 - 空置率)

年客观经营成本 = 房产税 + 流转税等 + 管理费用 + 维修费用 + 其他费用

R 为折现率，按下式计算：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

N 为房地产自评估时点至未来可获收益年限，按土地使用年限及房屋寿命年限孰短原则确定。

市场法介绍如下：

市场法是根据市场中的替代原理，将委估房地产与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上的类似房产进行比较，并对类似房产的已知价格作适当修正，以此估算委估房地产客观合理价格的方法。

市场法的基本计算公式为：

委估房地产的评估值=比较案例房地产价格×委估房地产交易情况指数/比较案例交易情况指数×委估房地产交易期日指数/比较案例交易期日指数×委估房地产区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数×委估房地产个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

根据两种方法的评估结果，结合本次评估目的，经综合分析比较后，选择市场法的评估结果作为投资性房地产的最终评估结果。

(2) 设备类资产

对于设备类资产主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需的全部成本，减去委估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为委估资产评估结果的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估结果也可首先估算委估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估结果。

计算公式：设备评估结果=重置全价×成新率

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号）和《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号），被评估单位为增值税一般纳税人，采用简易计税，因此，本次设备类

资产的重置全价中的设备购置价含增值税。

1) 重置全价的确定

①车辆重置全价的确定

对于运输车辆，重置全价按评估基准日市场价格，加上车辆购置税和其他合理费用（牌照费）确定。公式如下：

重置全价=含税车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费

车辆购置税=车辆不含税售价×10%

其中：

现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参考网上报价，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

车辆购置税根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计取；

牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

②电子设备重置全价的确定

对于电子设备，通常生产厂家或销售商提供免费运输及安装，因此，电子设备的重置全价根据评估基准日同型号设备的当地市场信息及网络上公开的价格信息等近期市场价格资料，苏州嘉和欣公司为简易计税，增值税不能抵扣的增值税额确定。即

重置全价=含税购置价

2) 成新率的确定

①车辆成新率的确定

根据商务部、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》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率=（1-已使用年限 / 规定使用年限或经济使用年限）×100%

行驶里程成新率=（1-已行驶里程 / 规定行驶里程）×100%

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+a

a:车辆特殊情况调整系数。

对于商务部、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》中，没有规定使用年限的车辆，成新率按行驶里程成新率与车辆特殊情况调整系数综合确定。即

成新率=行驶里程成新率+a

②电子设备成新率的确定

采用尚可使用年限法或年限法确定成新率。计算公式为：

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限)*100%

或成新率=(1-实际已使用年限/经济寿命年限)*100%

直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。

已超过经济寿命年限但正常使用的电子设备，其成新率按最低成新率15%考虑。

(3) 长期待摊费用

对长期待摊费用，评估人员通过查阅相关合同、原始入账凭证、摊销期限等资料，并进行现场勘查，验证其真实性。对该类资产的预计摊销期限的合理性进行了解，对摊销的正确性进行测算，摊余情况正确无误。由于该长期待摊费用为企业为借款而产生的融资费用，考虑其费用性质，本次评估按零元确定评估值。

(4) 递延所得税资产

递延所得税资产核算的是根据税法企业已缴纳，而根据企业会计准则需在以后期间转回计入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额。本次递延所得税资产为企业应收款项坏账准备，计算得出的因暂时影响企业应纳所得税额而形成的可抵扣未来期间的所得税金额。

对递延所得税资产，以其他应收款坏账准备按25%的税率计算后评估值确定为评估结果。

3. 负债

负债仅为流动负债和非流动负债。其中流动负债为应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债。非流动负债为长期借款和递延所得税负债。

(1) 流动负债

对于流动负债的评估，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查核实各项负债真实性的基础上，以被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估结果。

(2) 非流动负债

1) 长期借款

评估人员对企业的长期借款逐笔核对和向企业相关人员询问，核对借款合同、抵押合同、借款金额、利率和借款期限，均正确无误，并能及时按月结息。企业目前经营状况良好，有按时偿还本金和利息的能力。对长期借款以核实后的账面值确认评估值。

2) 递延所得税负债

递延所得税负债为投资性房地产公允价值变动形成应纳税暂时性差异。

评估人员对其形成的合法性、真实性和合理性进行审核，重新计算所形成的应纳税暂时性差异。结合评估中对形成递延所得税负债具体项目的审查核实情况，均系时间性差异的所得税影响额，对递延所得税负债以核实后的账面值与本次因投资性房地产评估值变动形成的应纳税暂时性差异之和作为评估结果，计算公式如下：

递延所得税负债=递延所得税负债账面值+（基准日投资性房地产评估值-投资性房地产以公允价值计量账面值）*25%

八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员于2019年10月8日至2019年11月2日对评估对象涉及的资产展开了评估工作。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托订立业务委托合同

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订评估业务委托合同。

(二) 前期准备

1. 组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定评估工作计划。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产申报明细表及相关资产调查表，确定所需资料清单。

3. 为保证评估项目的质量和提高工作效率，对项目团队成员进行培训，了解评估工作计划的具体安排，讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2019 年 10 月 15 日至 2019 年 10 月 25 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位的相关人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和相关财务资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 现场实地勘查。根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，对资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对资产性质及特点，采取了访谈、核对、监盘、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产进行了全面了解、核实。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表，评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 评估人员关注了评估对象法律权属，收集了相关权属资料，了解核对了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。

(四)资料收集

1.评估人员根据评估项目的具体情况收集评估业务需要的资料，包括：委托人和被评估单位提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的相关资料。并对收集的资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评估和编制资产评估报告的依据。

2.评估人员对委托人及被评估单位提供的资产申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

(五)评定估算

评估人员针对资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

(六)内部审核及报告出具

项目负责人在完成资产评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通意见进行合理修改后，由公司出具并提交委托人资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这

样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 假设基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

5. 假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等基准日后不发生重大变化；

(二) 特殊假设

1. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

2. 假设委托人提供的与本次评估工作相关全部资料真实、完整、合法、有效；

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. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

5. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

6. 假设公司目前的资本结构保持不变；

7. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；

8. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入、流出为年中；

9. 假设委估资产所在地区的房地产租售市场价格水平及房地产市场政策不会发生较大变化；

10. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

11. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；

12. 假设除报告披露的权属瑕疵外，不存在影响评估结论的其他权属瑕疵；

根据评估工作的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在持续经营前提下，至评估基准日 2019 年 9 月 30 日苏州嘉和欣公司总资产

账面价值为 293,635.22 万元，评估价值为 300,453.55 万元，增值额为 6,818.33 万元，增值率为 2.32 %；总负债账面价值为 290,803.66 万元，评估价值为 292,175.23 万元，增值额为 1,371.57 万元，增值率为 0.47%；净资产账面价值为 2,831.56 万元，净资产评估价值为 8,278.31 万元，增值额为 5,446.75 万元，增值率为 192.36%。各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

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	271,528.66	272,950.83	1,422.17	0.52
非流动资产	2	22,106.56	27,502.71	5,396.15	24.41
其中：投资性房地产	3	21,981.83	27,468.12	5,486.29	24.96
固定资产	4	2.40	9.89	7.48	311.42
长期待摊费用	5	112.00	-	-112.00	-100.00
递延所得税资产	6	10.33	24.71	14.38	139.23
资产总计	7	293,635.22	300,453.55	6,818.33	2.32
流动负债	8	283,638.08	283,638.08	-	-
非流动负债	10	7,165.58	8,537.15	1,371.57	19.14
负债总计	11	290,803.66	292,175.23	1,371.57	0.47
净资产(所有者权益)	12	2,831.56	8,278.31	5,446.75	192.36

本次评估的评估对象为股东全部权益价值，未考虑具有控制权的溢价、缺乏控制权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

特别事项是在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员能力水平所能评定估算的有关事项。

(一) 根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(二) 本次评估引用其他机构出具的报告情况

本次评估利用了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）以瑞华专审字【2019】01610354号出具的审计报告。审计报告所附财务报表及财务报表附注已经苏州嘉和欣公司管理层批准报出。审计报告是本次资产评估申报的依据，也是评估的重要依据之一。

（三） 权属资料不全面或者存在瑕疵事项

评估范围内的开发产品中，有 3 套商铺（苏纶场 9 号楼 108 号、9 号楼 109 号、9 号楼 110 号），不动产登记簿查询记录显示均有产权记录，但企业未能提供国有土地使用证和房屋所有权证原件及复印件，经核实，上述三套商铺为售后退回房产，退房日期为 2015 年 7 月，被评估单位已提供相关退房凭证。

（四） 评估程序受到限制的情况

本次评估过程中，评估人员在对开发成本中的地下工程、地下管线设施等隐蔽工程进行清查时，因清查检测手段的限制，主要通过收集相关工程合同、发票，并向有关使用人员的询问等方式判断隐蔽工程的状况。

（五） 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位未申报上述事项，评估过程中也未发现存在上述事项。

（六） 抵押担保事项

根据被评估单位提供的资料显示，苏国用（2010）第 02019084 号土地使用权及其位于人民路 239 号 22 幢超市的地上建筑物在评估基准日已设定抵押权利，抵押权人为中国工商银行股份有限公司苏州留园支行。

（七） 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本评估结果是对 2019 年 9 月 30 日这一评估基准日股东全部权益价值的客观公允反映，评估基准日至资产评估报告日之间发生的重大事项系评估基准日期后事项，发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（八） 其他需要说明的事项

本次评估的存货开发产品所采用的评估假设是在目前条件下，根据企业提供的销售计划，对开发产品未来销售的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响开发产品预期收益的实现程度。在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实

现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务，有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出决策。

本次评估的投资性房地产的账面价值中包含其应分摊的出让土地使用权价值，其评估结果中也已包含其应分摊的出让土地使用权价值，为房地合一价值，即房地产价值。

对企业存在其他的可能影响资产评估结论的其他瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

评估结论是北京华亚正信资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员执业水平和能力的影响。

提请资产评估报告使用者关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1.本资产评估报告使用人为委托人，其他资产评估报告使用者为产权持有单位苏州嘉业房地产开发有限公司。

2.本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3.本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用者使用。

4.本资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的评估目的有效，评估结论使用有效期自基准日起一年，自2019年9月30日起至2020年9月29日止，超过一年，需重新进行评估。

5.未经委托人书面许可，评估机构及评估人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

6.未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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，资产评估机构及其评估人员不承担责任；

（三）除委托人外，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）本资产评估报告经资产评估师签章及资产评估机构盖章后方可使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日，即专业意见形成日为 2019 年 11 月 2 日。

(此页无正文，为资产评估报告的盖章页)

资产评估师：

张志华



资产评估师：

徐岩



资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司



二〇一九年十一月二日