

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

无锡铨安置业有限公司股东拟进行股权转让
涉及的股东全部权益价值

资产评估报告

苏普评报字（2022）第 8010 号

共一册 第一册

江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司

二零二二年九月十八日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型及其定义	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	11
七、 评估方法	14
八、 评估程序实施过程 and 情况	18
九、 评估假设	20
十、 评估结论	21
十一、 特别事项说明	22
十二、 资产评估报告使用限制说明	23
十三、 资产评估报告日	24
资产评估报告附件	26

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专业人员不承担责任。

三、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

五、本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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单及未来收益预测资料由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。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

八、资产评估专业人员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。

九、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关注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。

无锡铨安置业有限公司股东拟进行股权转让

涉及的股东全部权益价值

资产评估报告摘要

苏普评报字（2022）第 8010 号

无锡铨安置业有限公司：

江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对无锡铨安置业有限公司股东拟进行股权转让涉及的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：确定无锡铨安置业有限公司的股东全部权益价值，为无锡铨安置业有限公司股东拟进行股权转让的行为提供价值参考。

评估对象：无锡铨安置业有限公司的股东全部权益价值

评估范围：无锡铨安置业有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、延所得税资产。

评估基准日：2022年7月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

在评估基准日 2022 年 7 月 31 日，无锡铨安置业有限公司经审计的总资产账面价值 501,738.20 万元，负债为零，股东全部权益账面价值 501,738.20 万元。

采用资产基础法评估后的总资产评估值 564,005.93 万元，负债为零，股东全部权益评估值为 564,005.93 万元，评估增值 62,267.72 万元，增值率 12.41%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
1	流动资产	1,705.57	1,705.57		
2	非流动资产	500,032.63	562,300.36	62,267.72	12.45%
3	长期股权投资	500,000.00	562,267.72	62,267.72	12.45%

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%
4 递延所得税资产	32.63	32.63		
5 资产总计	501,738.20	564,005.93	62,267.72	12.41%
6 流动负债				
7 非流动负债				
8 负债合计				
9 净资产（所有者权益）	501,738.20	564,005.93	62,267.72	12.41%

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

特别事项说明：

（一）本次评估利用了天衡会计师事务所（特殊普通合伙）于 2022 年 9 月 15 日出具的天衡审字（2022）02759 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任；

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

（三）抵押事项

全资子公司无锡铨博置业有限公司自广发银行借入 72000 万元，由无锡铨博置业有限公司国有建设土地使用权--苏（2021）无锡市不动产 0058308 号抵押，珠海华发实业股份有限公司保证。抵押期限 2021 年 6 月 21 日至 2024 年 6 月 20 日。

自浦发银行借入 104280 万元、平安银行借入 70400 万元、建设银行借入 20000 万元、光大银行借入 22000 万元，由无锡铨博置业有限公司抵押国有建设土地使用权苏（2021）无锡市不动产权第 0058309 号抵押，珠海华发实业股份有限公司保证。抵押期限 2021 年 7 月 22 日至 2024 年 7 月 21 日。

除上述事项外，被评估单位承诺不存在其他对评估结果有影响的重大期后事项、或有负债事项及抵质押事项。我们通过履行访谈、核查等评估程序后，未发现评估基

准日至报告出具日存在其他对评估结果有影响的重大期后事项、或有负债事项及抵质押事项。

（四）本次评估中所涉及的被评估单位开发物业的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。本次假设开发法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对评估对象未来经营的一个合理预测，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，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他相关当事人，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。

（五）本评估结论未考虑控制权及流动性对评估对象价值的影响。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

无锡铨安置业有限公司股东拟进行股权转让

涉及的股东全部权益价值

资产评估报告正文

苏普评报字（2022）第 8010 号

无锡铨安置业有限公司：

江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司接受贵公司的委托，根据法律、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，对无锡铨安置业有限公司股东拟进行股权转让涉及的股东全部权益在2022年7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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人和被评估单位均为无锡铨安置业有限公司，资产评估委托合同未约定其他特定的资产评估报告使用人。

（一）委托人、被评估单位概况

一）注册登记情况

企业名称：无锡铨安置业有限公司

统一社会信用代码：91320211MA1XWDKR7E

企业类型：有限责任公司

法定住所：无锡市滨湖区金融一街 11 号平安财富中心 1308 室

法定代表人：李兆荣

注册资本：500000 万元人民币

经营范围：房地产开发经营；自有房屋租赁；停车管理服务。（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）

二）历史沿革

无锡铨安置业有限公司成立于 2019 年 2 月，注册资本 1,000 万元，由上海铨福创盛置业有限公司出资组建。

2021 年 5 月，无锡铨安置业有限公司注册资本由 1,000 万元增加至 500,000 万元，新增注册资本由上海铨福创盛置业有限公司及深圳市润陇投资有限公司共同出资认缴，本次增资扩股完成后公司股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例
1	上海铎福创盛置业有限公司	375,000	375,000	货币	75%
2	深圳市润陇投资有限公司	125,000	125,000	货币	25%
合计		500,000	500,000		100%

2021年9月,上海铎福创盛置业有限公司将其持有的公司15%的股权转让给深圳市润金陇投资有限公司,本次股权转让完成后公司股权结构如下:

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例
1	上海铎福创盛置业有限公司	300,000	300,000	货币	60%
2	深圳市润陇投资有限公司	125,000	125,000	货币	25%
3	深圳市润金陇投资有限公司	75,000	75,000	货币	15%
合计		500,000	500,000		100%

2021年12月,上海铎福创盛置业有限公司将其持有的公司60%的股权转让给上海铎佰置业有限公司,本次股权转让完成后公司股权结构如下:

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例
1	上海铎佰置业有限公司	300,000	300,000	货币	60%
2	深圳市润陇投资有限公司	125,000	125,000	货币	25%
3	深圳市润金陇投资有限公司	75,000	75,000	货币	15%
合计		500,000	500,000		100%

截至评估基准日,公司股权结构及注册资本情况未发生变化。

三)主营业务状况

1. 主营业务

无锡铎安置业有限公司是从事房地产开发经营的企业。自成立以来,尚未进行开发经营。

2. 对外投资情况

无锡铎安置业有限公司设立1家全资子公司,被投资单位名称无锡铎博置业有限公司,截至评估基准日,无锡铎博注册资本500,000万元,实收资本500,000万元。公司概况如下:

(1) 注册登记情况

企业名称:无锡铎博置业有限公司

统一社会信用代码:91320292MA232HL20P

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：无锡经济开发区高浪东路 999 号(软件研发大厦)1808 室

法定代表人：李兆荣

注册资本：500000 万元人民币

成立日期：2020 年 11 月 11 日

经营范围：许可项目：房地产开发经营；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；进出口代理；货物进出口；技术进出口；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；物业管理；停车场服务；体育场地设施工程施工；企业管理；市场营销策划；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告设计、代理；租赁服务（不含出版物出租）；体育保障组织；体育竞赛组织；组织体育表演活动；组织文化艺术交流活动；体育中介代理服务；会议及展览服务；户外用品销售；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；体育用品设备出租（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）历史沿革

无锡铎博置业有限公司成立于 2020 年 11 月，为无锡铎安置业有限公司的全资子公司。初始投资 2000 万元。

2021 年 5 月，公司注册资本由 2000 万元增加至 500000 万元，由无锡铎安置业有限公司全额认购。

截至评估基准日，公司股权结构及注册资本情况如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例
1	无锡铎安置业有限公司	500,000	500,000	货币	100%

（3）主营业务状况

无锡铎博置业有限公司是从事房地产开发经营的企业，于 2021 年 04 月 2 日取得《房地产开发企业资质证书》，开发项目为 XDG-2020-54 号地块项目——“华发中央首府”，楼盘位于无锡市经开区贡湖大道与震泽路交叉口东北侧，截止至评估基准日，项目正常运作中。

项目建设总用地面积 138059.5 平方米，由 A、B、C 三个子地块组成，其中 A 地块 22971.2 平方米，B 地块 69172.5 平方米，C 地块 45915.8 平方米。本项目为居住、商业用地房地产开发项目，住宅区集中在 A、B 地块，A 地块设计有 2 栋 33 层的高层、

3 栋 18-20 层的高层；B 地块设计有 13 栋 30-33 层的高层及 3 栋 26-28 层的高层；住宅区还沿街设置有少量 1 层住宅底商以及公建配套设施。C 地块按照商业体育开发要求，设计为市级标志性网球中心场馆和跆拳道馆。

(4) 近年资产、财务、经营状况

无锡铨博历年财务经营状况见下表：

单位：人民币元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 7 月 31 日
流动资产	4,714,844,781.58	8,908,661,054.53	9,435,640,006.95
非流动资产	45,929.61	9,732,752.96	31,465,388.93
总资产	4,714,890,711.19	8,918,393,807.49	9,467,105,395.88
流动负债	4,715,028,500.00	1,175,431,863.58	2,764,443,494.06
非流动负债	0.00	2,769,200,000.00	1,772,166,857.04
总负债	4,715,028,500.00	39,446,318,563.58	4,536,610,351.10
净资产	-137,788.81	4,973,761,943.91	4,930,495,044.78
营业收入	0.00	736,898.80	1,600,973.50
营业成本	183,718.42	35,537,255.17	-62,709,308.30
利润总额	-183,718.42	-34,800,356.37	-63,702,764.87
净利润	-137,788.81	-26,100,267.28	-45,215,334.20

以上 2020、2021 年度财务数据经大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《无锡铨博置业有限公司审计报告》(大华核字[2021] 0012690 号)、《无锡铨博置业有限公司审计报告》(大华核字[2022] 0010307 号)审计确认。2022 年 7 月 31 日财务数据经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《无锡铨安置业有限公司审计报告》【天衡审字[2022]第 02759 号】审计确认。

四)近三年资产、财务、经营状况

被评估单位近三年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 7 月 31 日
流动资产	1,452.85	1,056.45	17,055,929.15	17,055,712.96
长期股权投资			5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
递延所得税资产	136.79	235.89	326,267.72	326,321.77
资产总计	1,589.64	1,292.34	5,017,382,196.87	5,017,382,034.73
流动负债	2,000.00	2,000.00		
非流动负债				
负债合计	2,000.00	2,000.00		
所有者权益	-410.36	-707.66	5,017,382,196.87	5,017,382,034.73

被评估单位近三年的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度 1-7 月
一、营业收入				
减：营业成本				
营业税金及附加			1,254,590.30	
销售费用				
管理费用	550.00		49,878.58	250.00
财务费用	-2.85	396.40	-341.58	-33.81
信用减值损失				
二、营业利润	-547.15	-396.40	-1,304,127.30	-216.19
加：营业外收入				
减：营业外支出				
三、利润总额	-547.15	-396.40	-1,304,127.30	-216.19
减：所得税费用	-136.79	-99.10	-326,031.83	-54.05
四、净利润	-410.36	-297.30	-978,095.47	-162.14

以上 2019 年、2020 年财务数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了【大华审字[2020]005424 号】、【大华审字[2021]0012688 号】无保留意见审计报告，2021 年、2022 年 1-7 月财务数据已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告【天衡审字[2022]第 02759 号】。

(二)委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人和被评估单位均为无锡铨安置业有限公司。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

确定无锡铨安置业有限公司的股东全部权益价值，为无锡铨安置业有限公司股东拟进行股权转让的行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是无锡铨安置业有限公司的股东全部权益价值。

由此涉及的评估范围是无锡铨安置业有限公司的全部资产及负债，具体如下表所示：

项目	账面价值
流动资产	17,055,712.96

项目	账面价值
长期股权投资	5,000,000,000.00
递延所得税资产	326,321.77
资产总计	5,017,382,034.73
流动负债	
非流动负债	
负债合计	5,017,382,034.73

上述资产与负债账面价值已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所审计，并出具了天衡锡审字(2022)第 02759 号无保留意见审计报告。

(一)纳入本次评估范围的资产、负债与委托评估的资产、负债范围一致，委托人和被评估单位已承诺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。

(二)评估范围内主要资产情况

纳入本次评估范围的主要资产包括流动资产、长期股权投资等。

一)流动资产主要包括货币资金和其他应收款。

二)长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资共 1 项，为被评估单位全资子公司无锡铨博置业有限公司，长投概况见前文所述。

(三)企业申报的表外资产的类型、数量

评估基准日被评估单位未申报表外资产。

(四)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额
本资产评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定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2022年7月31日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末

因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)行为依据

一)委托人与江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司签订的《资产评估委托合同》。

(二)法律法规依据

一)《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日，中华人民共和国主席令 第46号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

二)《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日，中华人民共和国主席令 第15号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正)；

三)《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

四)《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

五)《国有资产评估管理办法》(国务院令 第91号，1991)；

六)《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第378号，国务院令 第709号 2019年3月2日修订)；

七)《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 第14号，2001)；

八)《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令 第12号令，200)；

九)《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令 第32号令，2016年6月24日)；

十)《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权 [2006]274号)；

十一)《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权 (2009) 941号)；

十二)国务院办公厅转发财政部《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（2001 年 12 月 31 日，国办发[2001]102 号，中华人民共和国国务院办公厅）；

十三)《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）；

十四)《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

十五)《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、财政部、证监会第 36 号令 2018 年 5 月 16 日）；

十六)《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改）；

十七)《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

十八)《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008 年国务院令第 512 号）；

十九)《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令第 691 号）；

二十)《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）；

二十一)《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；

二十二)《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

二十三)《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；

二十四)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 第 55 号，2020 年 11 月 29 日修订）；

二十五)《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013 年 12 月 7 日国务院令 第 645 号第三次修订）；

二十六)国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4 号）；

二十七)《中华人民共和国契税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

二十八)其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三)评估准则依据

- 一)《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);
- 二)《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
- 三)《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
- 四)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
- 五)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
- 六)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
- 七)《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
- 八)《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
- 九)《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
- 十)《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- 十一)《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- 十二)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- 十三)《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号);
- 十四)《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)。

(四)权属依据

- 一)国有土地使用证、国有土地使用权出让合同;
- 二)《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售证》等

三)被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五)取价依据

- 一)被评估单位提供的以前年度及评估基准日的财务报表、审计报告;
- 二)被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料;
- 三)全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR);
- 四)市场询价资料;
- 五)资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六)其他依据

- 一)《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 二)《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 三)《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 四)被评估单位提供的《资产评估申报明细表》;

五) 被评估单位相关人员访谈记录;

六) 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

依据《资产评估准则—企业价值》:资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法。

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。市场法适用的前提条件是:

- 一)评估对象的可比参照物具有公开的市场,以及活跃的交易;
- 二)有关交易的必要信息可以获得。

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。收益法适用的前提条件是:

- 一)评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量;
- 二)预期收益所对应的风险能够度量;
- 三)收益期限能够确定或者合理预期。

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,合理评估企业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。资产基础法适用的前提条件是:

- 一)评估对象能正常使用或者在用;
- 二)评估对象能够通过重置途径获得;
- 三)评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为:资产基础法。评估方法选择理由如下:

未选用市场法评估的理由:被评估单位属房地产开发行业,自成立以来,尚未进行开发经营,同时其全资子公司无锡铨博的房地产项目尚在开发阶段。在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业或交易案例,故不适用市场法评估。

未选用收益法评估的理由:收益法需要根据行业情况、历史数据及未来趋势,结合被评估单位的实际情况,来对被评估单位的未来经营进行预测。目前无锡铨安无实际性经营,无法准确判断被评估单位的未来走势及收益情况。所以本次评估不适用于

收益法进行企业价值评估。

选取资产基础法评估的理由：无锡铨安置业有限公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

(二)评估方法简介

资产基础法各类资产、负债具体评估方法如下：

1.流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、其他应收款。

(1)货币资金，全部为银行存款，资产评估专业人员核对银行对账单、银行函证等方法对货币资金进行核查，以核实后的金额确定货币资金评估值。

(2)其他应收款，在核实无误的基础上，对于期后已收回或有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，结合账龄分析和个别分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备评估为零。

2.非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括长期股权投资、递延所得税资产。

(1)长期股权投资

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

纳入长期股权投资范围的全资子公司无锡铨博置业有限公司，于2021年04月2日取得《房地产开发企业资质证书》，开发项目为楼盘“华发中央首府”，该项目为居住、商业用地房地产开发项目，分A、B、C三宗地块，住宅区集中在A、B地块，C地块按照商业体育开发要求，设计为市级标志性网球中心场馆和跆拳道馆。因同一供需圈内体育馆类房产的出售、出租及经营案例极少，C地块开发完成后的价值难以衡量，企业的未来收益和风险皆不能可靠预测，不适于用收益法进行企业价值评估。同时也很难取得市场法评估所需的可比案例及其他相关资料，不适于用市场法进行企业价值评估。

经分析，评估基准日资产基础法评估结果基本能反映铨博置业的企业价值，故本次评估采用资产基础法对无锡铨博置业有限公司进行整体评估，再按被评估单位持股

比例计算长期投资评估值。

其中核心资产存货-开发成本采用评估方法如下：

1) A、B 地块

存货—开发成本中“华发中央首府”项目在评估基准日已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，并结合本项目特点以及账面价值的构成，具备运用假设开发法的条件，故选用动态假设开发法进行评估。

动态假设开发法的基本原理是运用现金流折现法原理，对于未来开发经营模式为出售的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后续开发成本、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。

计算公式为：

各期净现金流=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-土地增值税-企业所得税

评估价值=各期净现金流÷(1+折现率)^{折现年期}

动态假设开发法评估具体测算步骤如下：

A.调查待开发房地产的基本情况；

B.选择最佳的开发利用方式；

C.估计开发建设期；

根据项目建设规模及项目可行性研究报告，按照现状项目进度，预计项目后续建设开发期经营期。

D.预测开发完成后的房地产价值或房地产经营收入；

对于未来开发经营模式为出售的对于已预售部分，按照预售合同总价确定预售部分销售金额。对于未预售部分，按开发完成后可售房屋预计销售金额确定。

E.对于未来开发经营模式为出售的估算后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加、土地增值税、所得税；

①后续开发成本：房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费等。根据本项目的开发计划和实际开发情况，预测未来开发成本的投入。

②管理费用：根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定后续建设

开发期经营期年度的管理费用。

③销售费用：根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

④销售税金及附加：销售税金及附加=预计销售金额×销售税金及附加率

⑤土地增值税：根据当地税务部门对所开发项目规定，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。

⑥所得税：根据当地税务部门对所开发项目规定，按公司为主体按年预缴，次年清缴上年度所得税，最后一期汇算清缴，多退少补。

F. 项目预测年度各期净现金流的确定；

各期净现金流=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-土地增值税-企业所得税

①折现率的确定：折现率的确定根据银行贷款利率、国债收益率等利率情况，以及同类房地产开发企业的投资情况、房地产开发行业投资收益等情况综合确定。

②折现年期的确定：考虑到现金流量全年都在发生，而不是只在年终发生，因此现金流折现时间按年中折现考虑。

2) C 地块

C 地块开发项目为体育馆，主要建设内容包括 1 座跆拳道馆、1 座室内网球训练馆、1 座网球场以及室外网球场，根据地块出让的规划条件，土地使用权人须自持体育馆并负责运营，在出让年限内不得分割抵押、销售与转让。体育馆项目，同一供需圈内，出租及经营案例极少，开发完成后的价值难以衡量，故本次采用成本法进行评估。

成本法首先采用适当的评估方法确定土地的购进价格，再加上必要的开发成本及投资利息后确定其评估值。

具体公式如下：

已完成开发产品评估值=土地取得成本+前期工程费+建筑安装工程费+基础设施建设费+公共配套设施费+开发间接费+管理费用+投资利息

①土地取得成本由购买土地价款和应当由买方缴纳的税费构成。

土地使用权评估选用的评估方法应与评估目的相匹配。本评估中运用的评估方法是根据当地地产市场的发育状况，并结合评估对象的具体特点及特定的评估目的等条件来选择的。待估宗地所在区域地产市场发达，有充足可比实例的地区，类似

交易案例较多，经实地勘查及分析论证，选取市场比较法对待估宗地进行评估。

②前期工程费、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施费、开发间接费及管理费：

评估人员通过抽查凭证、核对工程合同及付款发票，核实了解存货账面价值及其构成，明确工程款支付情况、预付与应付科目核算情况。经核查，成本费用归集合理、账实相符，以核实无误的账面价值确定评估值。

③投资利息

投资利息以同期贷款利率计算，贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，土地取得成本按开工日一次投入计算，开发成本按照开工日至基准日期间资金均匀投入计算。

(2)递延所得税资产

对于可弥补亏损形成的递延所得税资产，按照预计未来实现盈利可弥补以前年度可弥补亏损的部分及相应的所得税率，计算确定递延所得税资产的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于 2022 年 8 月 29 日至 2022 年 9 月 18 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

(二)前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

(三)现场调查

一)资产核实

1.指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”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,资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业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“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查,对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况,提请企业核实。

二)尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险,进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

- 1.被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;
- 2.被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;
- 3.其他相关信息资料。

(四)资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五)评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

(一)一般假设

一)交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

二)公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

三)企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

四)假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

五)假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

(二)特殊假设

一)假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

二)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、方式与目前方向保持一致；

三)假设评估基准日后被评估单位采用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保持一致；

四)假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估

基准日后不发生重大变化；

五)假设评估基准日后被评估单位现金流入为平均流入、现金流出为平均流出；

六)假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

七)假设委托人及被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

八)资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

(三)评估限制条件

一)本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

二)评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，资产评估专业人员对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

在评估基准日 2022 年 7 月 31 日，无锡铨安置业有限公司经审计的总资产账面价值 501,738.20 万元，负债为零，股东全部权益账面价值 501,738.20 万元。

采用资产基础法评估后的总资产评估值 564,005.93 万元，负债为零，股东全部权益评估值为 564,005.93 万元，评估增值 62,267.72 万元，增值率 12.41%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

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%
1	流动资产	1,705.57	1,705.57		
2	非流动资产	500,032.63	562,300.36	62,267.72	12.45%
3	长期股权投资	500,000.00	562,267.72	62,267.72	12.45%
4	递延所得税资产	32.63	32.63		
5	资产总计	501,738.20	564,005.93	62,267.72	12.41%

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%
6	流动负债				
7	非流动负债				
8	负债合计				
9	净资产（所有者权益）	501,738.20	564,005.93	62,267.72	12.41%

评估结论增减值说明

评估基准日，无锡铨安置业有限公司净资产账面价值为501,738.20万元，采用资产基础法评估后的股东全部权益价值为564,005.93万元，评估增值62,267.72万元，增值率12.41%。评估增值的主要原因为：

长期股权投资账面价值为投资成本，评估值以同一评估基准日被投资单位整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定，形成评估增值。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）本次评估利用了天衡会计师事务所（特殊普通合伙）于2022年9月15日出具的天衡审字[2022]第02759号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任；

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

（三）抵押事项

全资子公司无锡铨博置业有限公司自广发银行借入72000万元，由无锡铨博置业有限公司国有建设土地使用权--苏（2021）无锡市不动产0058308号抵押，珠海华发实业股份有限公司保证。抵押期限2021年6月21日至2024年6月20日。

自浦发银行借入104280万元、平安银行借入70400万元、建设银行借入20000万元、光大银行借入22000万元，由无锡铨博置业有限公司抵押国有建设土地使用权苏

(2021) 无锡市不动产权第 0058309 号抵押，珠海华发实业股份有限公司保证。抵押期限 2021 年 7 月 22 日至 2024 年 7 月 21 日。

除上述事项外，被评估单位承诺不存在其他对评估结果有影响的重大期后事项、或有负债事项及抵质押事项。我们通过履行访谈、核查等评估程序后，未发现评估基准日至报告出具日存在其他对评估结果有影响的重大期后事项、或有负债事项及抵质押事项。

(四) 本次评估中所涉及的被评估单位开发物业的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。本次假设开发法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对评估对象未来经营的一个合理预测，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，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他相关当事人，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。

(五) 本评估结论未考虑控制权及流动性对评估对象价值的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

(一) 资产评估报告使用范围

一) 资产评估报告的使用人为：无锡铨安置业有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二) 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

三) 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

四) 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，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专业人员不承担责任。

(三) 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。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2022年9月18日。

(以下无正文)

(本页无正文)

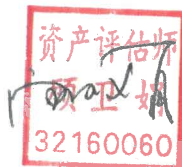
资产评估机构：江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二二年九月十八日