

慈溪同济科技园置业有限公司拟转让资产  
所涉及的存货-开发成本项目

# 资产评估报告

中威正信评报字(2017)第11013号

中威正信（北京）资产评估有限公司

二〇一七年十一月六日

# 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告使用限制说明.....	16
十三、评估报告日.....	17
附件目录.....	18

# 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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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，其他任何机构和個人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

五、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其签章确认；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。

六、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。

七、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；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

八、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 慈溪同济科技园置业有限公司拟转让资产所涉 及的存货-开发成本项目 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2017）第 11013 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受上海同济科技实业股份有限公司、慈溪同济科技园置业有限公司（以下简称：同济科技公司、慈溪置业公司）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，慈溪同济科技园置业有限公司拟转让的相关资产所涉及的存货-开发成本在 2017 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：上海同济科技实业股份有限公司、慈溪同济科技园置业有限公司。

二、产权持有单位：慈溪同济科技园置业有限公司。

三、经济行为：慈溪同济科技园置业有限公司拟转让存货-开发成本，该行为已经慈溪同济科技园置业有限公司股东大会的批准。

四、评估目的：确定慈溪同济科技园置业有限公司存货-开发成本市场价值，为慈溪同济科技园置业有限公司拟转让所持存货-开发成本的经济行为提供价值参考依据。

五、评估对象：本次评估对象为慈溪同济科技园置业有限公司存货-开发成本。

六、评估范围：本次评估范围是慈溪同济科技园置业有限公司截止 2017 年 10 月 31 日经审计后资产负债表中反映的存货-开发成本，存货-开发成本账面价值 8,632.82 万元。

七、价值类型及其定义：本次资产评估确定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。

八、评估基准日：2017 年 10 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

九、评估方法：成本法。

十、评估结论：

根据对慈溪同济科技园置业有限公司的基本情况进行分析，本次对慈溪同济科技园置业有限公司存货-开发成本资产评估采用成本法进行评估，以成本法的评估结果作为本次资产评估的评估结论。

**慈溪同济科技园置业有限公司资产评估结果汇总表**

评估基准日：2017年10月31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%
存货-开发成本	8,632.82	8,614.51	-18.31	-0.21
<b>资产总计</b>	<b>8,632.82</b>	<b>8,614.51</b>	<b>-18.31</b>	<b>-0.21</b>

#### 十一、特别事项说明

对评估结论产生影响的特别事项的说明：

慈溪同济科技园置业有限公司存货-开发成本项目存在停工事项，具体请见报告特别事项说明正文。

十二、评估结论使用有效期：本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从2017年10月31日至2018年10月30日，该评估结论有效。

十三、评估报告日：本评估项目的报告日为2017年11月06日。

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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

# 慈溪同济科技园置业有限公司拟转让资产所涉及的存货—开发成本项目 资产评估报告

中威正信评报字（2017）第 11013 号

**上海同济科技实业股份有限公司、慈溪同济科技园置业有限公司：**

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）接受贵单位的委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对慈溪同济科技园置业有限公司拟转让部分资产事宜涉及的慈溪同济科技园置业有限公司存货-开发成本在 2017 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## **一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况**

（一）委托人：上海同济科技实业股份有限公司（以下简称：同济科技公司）

统一社会信用代码：91310000132224452D

公司类型：其他股份有限公司（上市）（股票代码：同济科技 600846）

法定住所：中国（上海）自由贸易试验区栖霞路 33 号

法定代表人：丁洁民

注册资本：62476.1516 万人民币

成立日期：1993 年 06 月 11 日

营业期限：无固定期限

经营范围：实业投资，教育产业投资及人才培养，房地产投资与开发经营及咨询服务，投资咨询及投资管理，国内贸易（除专项审批外）。【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）委托人及产权持有单位：慈溪同济科技园置业有限公司（以下简称：慈溪置业公司）

1、概况

统一社会信用代码：91330282567017647X

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：慈溪市逍林镇新园村

法定代表人：梁念丹

注册资本：10000 万人民币

成立日期：2011 年 01 月 10 日

营业期限：至 2031 年 01 月 09 日

2、经营范围：房地产开发、经营；物业管理；房屋租赁；计算机信息技术工程、环保工程、汽车、新材料、自动控制设备、机电一体化工程领域内的技术开发、技术引进、技术转让、技术咨询；经济信息咨询服务；商务信息咨询；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外。

### 3、历史沿革

慈溪同济科技园置业有限公司成立于 2011 年 1 月，注册资本 10000 万元人民币，由上海同济科技实业股份有限公司、浙江同济产业园有限公司、慈溪利顺置业有限公司以货币资金共同投资组建，出资额分别为 4000 万元、3000 万元、3000 万元，持股比例分别为 40%、30%、30%。

公司成立至今未发生股权变更事项，截至评估基准日公司股权结构如下：

投资方	认缴注册资本	占注册资本总额	实缴注册资本	占实缴资本总额
	(万元)	比例(%)	(万元)	比例(%)
上海同济科技实业股份有限公司	4,000.00	40.00	4,000.00	40.00
浙江同济产业园有限公司	3,000.00	30.00	3,000.00	30.00
慈溪利顺置业有限公司	3,000.00	30.00	3,000.00	30.00
<b>合计</b>	<b>10,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>10,000.00</b>	<b>100.00</b>

上述实收资本已经慈溪弘正会计师事务所有限公司慈弘会验字[2011]第 170 号验资报告验证。

### 4、近三年资产、财务状况

慈溪同济科技园置业有限公司经审计后 2015 年、2016 年、2017 年 10 月 31 日公司财务状况如下表：

历年资产状况简表

金额单位：万元

项目名称	2015 年末	2016 年末	2017 年 10 月末
资产总额	14,965.62	10,940.64	9,851.66
负债总额	6,020.78	2,106.32	2,058.33
净资产	8,944.84	8,834.32	7,793.33

## 历年损益状况简表

金额单位：万元

项目名称	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-10 月
营业收入	-	-	-
营业成本	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
利润总额	-237.54	-110.52	-1,040.99
净利润	-237.54	-110.52	-1,040.99

上述数据摘自企业经众华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的无保留意见审计报告，审计报告号为“众会字(2017)第 5808 号”、“众会字(2017)第 1353 号”。

#### 5、公司经营状况

目前公司主要在进行慈溪同济产业大厦的开发项目，项目为商业及办公地产的开发，项目位于慈溪白沙路街道文化商务区 11#-C 地块。2011 年 1 月 12 日企业通过出让方式取得白沙路街道文化商务区 11#-C 地块，土地出让价款 4,577.00 万元，容积率不高于 4.5、不低于 4，出让土地面积为 20,613.00 平方米，用途为其他商服用地，并已取得《国有土地使用证》（慈国用（2011）第 018011 号），规划可建建筑面积为 121,134.90 平方米，土地终止日期至 2051 年 2 月 17 日。截止评估基准日，位于慈溪市白沙路街道文化商务区的 11#-C 地块项目处于前期开发准备阶段，目前项目仅完成桩基工程建设，地上工程尚未开工建设，目前项目处于停滞状态。目前该工程项目所在地域由于长期停工、无日常维护，已出现地面大面积积水、桩基工程受损等情况。

#### 6、对外投资情况

无。

#### 7、税收优惠政策

无。

#### 8、委托人和产权持有单位之间的关系（如产权关系、交易关系）

委托人上海同济科技实业股份有限公司持有产权持有单位慈溪同济科技园置业有限公司 40%股权。

#### （三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本资产评估报告的其他评估报告使用人为：委托人上级主管单位、国有资产监督管理部门以及与评估目的相关的工商登记机关和国家法律、法规规定的其他报告使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

## 二、评估目的

根据慈溪同济科技园置业有限公司股东会决议，慈溪同济科技园置业有限公司拟转让公司的存货-开发成本。

本次评估目的是通过对慈溪同济科技园置业有限公司的存货-开发成本进行评估，为慈溪同济科技园置业有限公司拟转让存货-开发成本的经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象：本次评估对象为慈溪同济科技园置业有限公司的存货-开发成本，与本次委托方委托评估对象一致。

（二）评估范围：

本次评估范围是慈溪同济科技园置业有限公司截止 2017 年 10 月 31 日经审计后资产负债表中反映的存货-开发成本，存货-开发成本账面价值为 8,632.82 万元，与本次委托方委托评估对象所涉及评估范围一致。

针对本次评估目的，慈溪同济科技园置业有限公司已委托众华会计师事务所（特殊普通合伙）对慈溪同济科技园置业有限公司 2017 年 10 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了“众会字(2017)第 5808 号”无保留意见的审计报告。本次评估是在审计确认的会计报表的基础上进行的。

依据经评估机构核实后的慈溪同济科技园置业有限公司提供的委估资产清单，存货-开发成本账面值为 8,632.82 万元，具体如下表：

评估范围简表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
存货-开发成本	8,632.82
<b>资产总计</b>	<b>8,632.82</b>

企业的存货开发成本均为慈溪同济产业大厦项目的房地产开发成本，项目位于浙江省慈溪市白沙街道文化商务区 11#-C 地块，容积率不高于 4.5、不低于 4，出让土地面积为 20,613.00 平方米，用途为其他商服用地，并已取得《国有土地使用证》（慈国用（2011）第 018011 号），规划可建建筑面积为 121,134.90 平方米，土地终止日期至 2051 年 2 月 17

日。目前项目仅完成桩基工程的建设，桩基工程于 2013 年 10 月 17 日开工，2014 年桩基工程基本完工，之后由于市场环境急剧变化，至评估基准日，在完成桩基工程的情况下，该项目处于停工状态，故暂未建设地上部分，也暂无预售。目前该工程项目所在地域由于长期停工、无日常维护，已出现地面大面积积水、桩基工程受损等情况。

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。

#### 四、价值类型及其定义

本次资产评估确定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

- 1、本项目资产评估基准日是 2017 年 10 月 31 日；
- 2、评估基准日是上海同济科技实业股份有限公司根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。
- 3、选取评估基准日考虑的主要因素包括：评估基准日为会计期末且接近经济行为的实现日；
- 4、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

#### 六、评估依据

##### (一)经济行为依据

- 1、慈溪同济科技园置业有限公司股东会决议；

##### (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、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，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）；
- 3、《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）；
- 4、《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）；
- 5、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号）；
- 6、《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）；
- 7、《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)；

8、《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）；

9、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

10、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第24号）；

11、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第33号，2006年颁布（新准则））；

12、《企业财务通则》（财政部令第41号）；

13、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定；

14、国资发产权[2013]64号关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知；

15、国资委、财政部令第32号《企业国有资产交易监督管理办法》。

16、《中华人民共和国土地管理法》；

17、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

### （三）准则依据

#### 1、基本准则和职业道德准则

(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）。

#### 2、资产评估执业准则

(1)《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；

(2)《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；

(5)《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）。

#### 3、资产评估指南

(1)《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

(2)《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

#### 4、资产评估指导意见

(1)《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

(2)《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、土地出让合同；
- 2、慈溪同济科技园置业有限公司提供的土地付款凭证等相关资料；
- 3、其他权属证明文件等。

#### (五) 取价依据

- 1、中国土地市场网、浙江土地市场网公布的近期土地成交结果；
- 2、中国城市地价动态监测网；
- 3、慈溪国土资源网；
- 4、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 5、慈溪同济科技园置业有限公司有关人员对委估资产情况的介绍；
- 6、评估人员现场勘察及市场调查情况；
- 7、慈溪同济科技园置业有限公司撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 8、其它相关资料。

#### (六) 其他参考依据

众华会计师事务所(特殊普通合伙)出具“众会字(2017)第 5808 号”、“众会字(2017)第 1353 号”的审计报告。

### 七、评估方法

慈溪同济科技园置业有限公司的存货-开发成本为尚未开发完成的房地产项目，对房地产开发项目评估通常有市场法、假设开发法、收益法、成本法等评估方法。

市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法，由于委估存货-开发成本仅进行了地建设、未开发完成，目前市场上没有可比性的参照物，因此不具备采用市场法评估的条件。

假设开发法时预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于项目整体的开发成本、未来开发完成后的价值无法合理确定，因此不具备采用假设开发法评估的条件。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值，预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象的价值

的方法。由于慈溪市商业地产市场近年来整体发展情况较低迷，因此无法确定项目开发完成后的合理收益，因此无法采用收益法评估。

结合评估目的，本次评估采用成本法进行评估。评估中假设慈溪同济科技园置业有限公司持续经营的前提下，采用成本法对慈溪同济科技园置业有限公司的存货-开发成本进行评估。成本法即采用房地分估确定项目评估值。土地使用权价值按市场比较法确定土地评估值，然后将前期开发成本、建设成本根据重置成本价值，考虑正常的资金成本后进行公允价值评估，然后和土地评估值累加，得出房地产项目的评估值。

### 1、建设成本的评估

建设成本主要包括已经在土地上进行的项目投入的成本，包括前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用、其他房地产开发费用等。企业实际支付的资金成本由于评估需要按照客观的公允价值评估，因此账面成本不包括企业的实际投入资金成本。

评估公式如下：

建筑成本评估值=（建设成本的重置价格+资金成本）×（1-贬值率）

资金利率一律按照中长期的贷款利率计算，投入期按照合理的建设期计算，并且假设均匀投入。对停工的资产，由于工程项目已停工多年、无人维护、受自然侵蚀、功能下降、房地产市场低迷等因素的影响，因此考虑相关资产会产生贬值情况。

### 2、土地的评估

土地评估一般采用的基本方法有：市场比较法、收益法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，需根据不同用途分别选取合适的方法评估。

土地用途主要可以分为：1）居住用地；2）工业用地；3）商业、旅游、娱乐用地；4）综合用地；5）教育、科技、文化、卫生、体育或者其它用地。

对于商业用地，宜采用市场比较法、收益还原法；对于投资待建的商业用地，也可采用剩余法。由于待估土地有市场可比案例，因此适用市场法评估；由于待估土地尚未完成开发建设、未来开发建设规划条件不确定性较大，因此不适用收益法和假设开发法评估。

市场比较法：是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估土地使用权价值的方法。

采用市场比较法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值=比较实例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

$$\text{即 } V = VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数=正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况、区域因素和个别因素的影响。

## 八、评估程序实施过程和情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与上海同济科技实业股份有限公司、慈溪同济科技园置业有限公司签订资产评估委托合同；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导产权持有单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对委估资产进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；

11、整理装订评估工作底稿并归档。

## 九、评估假设

### （一）一般性假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、以企业持续经营为评估假设前提，评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日的市场价值的反映。

3、假设产权持有单位的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。

4、除非另有说明，假设产权持有单位完全遵守所有有关的法律法规。

5、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。

6、假设公司在现有的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。

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### （二）针对性假设

1、假设预测期内产权持有单位会计政策与核算方法无重大变化；

2、假设有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

本次成本法评估所得出的评估结果为：

### 慈溪同济科技园置业有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年10月31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%
存货-开发成本	8,632.82	8,614.51	-18.31	-0.21
<b>资产总计</b>	<b>8,632.82</b>	<b>8,614.51</b>	<b>-18.31</b>	<b>-0.21</b>

慈溪同济科技园置业有限公司存货-开发成本账面价值为 8,632.82 万元，成本法评估值总计 8,614.51 万元（不含税费），评估减值 18.31 万元，减值率 0.21%。

主要原因是慈溪同济科技园置业有限公司房地产项目停工多年，资产受自然侵蚀、功能下降、当地商业地产市场不景气等因素的影响，从而造成本次存货-开发成本减值。

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，中威正信(北京)资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中威正信(北京)资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

（二）本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

（三）慈溪同济科技园置业有限公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（四）评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项，提请报告使用人关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

（1）引用其他机构出具的报告结论的情况，并说明已了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任；

无该情形。

（2）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无该情形。

## (3) 评估程序受到限制的情形

无该情形。

## (4) 评估资料不完整的情形

无该情形。

## (5) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无该情形。

(6) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

无该情形。

## (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；

无该情形。

## (8) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

2011年1月12日，慈溪同济科技园置业有限公司与慈溪市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，通过出让方式取得了宗地编号为文化商务区11#-C地块，出让宗地坐落于白沙路街道，双方约定宗地建设项目在2011年8月28日前开工，在2014年2月18日前竣工。

2013年11月5日，慈溪同济科技园置业有限公司与慈溪市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议（一）》，双方就白沙路街道文化商务区11#-C地块项目开工及竣工时间重新约定，工程开工为时间变更为“2012年8月18日之前”，竣工时间变更为“2015年2月18日之前”。

2015年2月13日，慈溪同济科技园置业有限公司与慈溪市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议（二）》，双方就白沙路街道文化商务区11#-C地块项目竣工时间重新约定，工程“延长竣工验收时间至2017年2月18日”。

2013年10月16日慈溪同济科技园置业有限公司取得《建设工程施工许可证》，2014年已基本完成桩基工程建设，之后由于市场状况发生急剧变化，至评估基准日该项目处于停工状态。

截至评估基准日，慈溪同济科技园置业有限公司拟对外转让该项未完工工程。

## (五) 重大期后事项

1、报告有效期内评估报告日后资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、评估操作过程中，自评估基准日至评估报告日，依据委托人提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现有影响委估资产的重大期后事项发生。

4、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

（六）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未考虑因本次资产转让行为而产生的相关税费。

（八）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

2、本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

3、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

4、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审

阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

5、评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2017 年 10 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

6、因评估程序受限造成的评估报告的使用限制

无。

7、本评估项目涉及国有资产，依据相关规定，只有履行国有资产评估备案（或核准）手续后，方可使用本评估报告。

8、本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2017 年 11 月 06 日

评估机构法定代表人：



赵继平

资产评估师：



邢炯光

资产评估师：



渠敬雷

中威正信（北京）资产评估有限公司

2017年11月6日



## 附件目录

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件
- 2、产权持有单位评估基准日会计报表及审计报告
- 3、委托人与产权持有单位法人营业执照
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 5、委托人和相关当事人的承诺函
- 6、签名资产评估师的承诺函
- 7、资产评估机构资格证书复印件
- 8、评估机构法人营业执照副本复印件
- 9、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- 10、资产评估委托合同复印件
- 11、其他重要文件