

常州黑牡丹置业有限公司股权转让涉及的 常州世纪牡丹置业有限公司 30%股权价值 评估报告

苏中资评报字(2012)第 102 号

正 文

一、绪言

常州黑牡丹置业有限公司：

江苏中天资产评估事务所有限公司接受贵单位的委托，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，对常州世纪牡丹置业有限公司 30%股权在 2011 年 12 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。

二、资产评估委托方、产权持有者、被评估企业及其他评估报告使用者概况

(一) 资产评估委托方及产权持有者

公司名称：常州黑牡丹置业有限公司

注册号：320407000001682

注册资本：人民币 50,000 万元

法定代表人：张志奎

成立日期：2000 年 4 月 27 日

注册地址：常州市新北区高新科技园 6 号楼

公司类型：有限公司（法人独资）内资

公司经营范围：许可经营项目：房地产开发。

一般经营项目：自主开发房产的出租、出售、转让及配套服务；物业管理；建筑装饰工程施工；给水设备、中央空调设备安装；建筑材料、五金、交电、金属材料的销售；房地产咨询。

常州黑牡丹置业有限公司，原名火炬置业，1993 年成立于江苏常州，是一家伴随常州国家高新区同步成长起来的国有房地产企业，隶属黑牡丹（集团）股份公司，注册资本 5 亿元，房地产二级开发资质。公司多年专业从事拆迁安置房、城市公共基础设施的融资建设，并承担了许多政府投资重点项目的代建工作，先后开发建设了常州新区大厦、电子工业园标准厂房等项目，竣工了新魏花园、百草苑、新龙花苑、百馨苑、春江花苑等多个大型安置住宅小区和正在建设的“万顷良田”动迁安居住宅小区，

完成常州市河海中学、常州市百草苑小学、常州市新北区春江中心小学、常州录安洲联检大楼、常州软件园研发基地二期等多个代建项目。

（二）被评估企业

1、概况

公司名称：常州世纪牡丹置业有限公司

注册号：320407000104192

注册资本：人民币 3,000 万元

法定代表人：林锋

成立日期：2008 年 7 月 8 日

注册地址：常州市新北区高新科技园 6 号楼

公司类型：股份有限公司

公司经营范围：房地产开发、自有房产的出租；物业管理；建筑装饰工程施工；给水设备、中央空调设备安装；建筑材料、五金、交电、金属材料的销售；房地产咨询。

常州世纪牡丹置业有限公司系由常州高新技术产业开发区发展(集团)总公司、常州火炬置业有限公司和北京金源鸿大房地产有限公司共同出资组建的有限责任公司，于 2008 年 7 月 8 日取得常州工商行政管理局核发的 320407000104192 号《企业法人营业执照》。根据 2011 年 4 月 18 日公司股东会决议及股权转让协议，北京金源鸿大房地产有限公司将其持有的本公司 68% 的股权转让给江苏九牧云程置业有限公司，并于 2011 年 6 月 17 日至常州工商行政管理局新北分局办理变更登记。截至评估基准日，具体持股比例如下：

投资人	投资金额（元）	持股比例
常州高新技术产业开发区发展(集团)总公司	600,000.00	2.00%
常州黑牡丹置业有限公司	9,000,000.00	30.00%
江苏九牧云程置业有限公司	20,400,000.00	68.00%
合计	30,000,000.00	100.00%

2. 经营业务范围

公司经营范围包括许可经营项目：房地产开发、自有房产的出租；物业管理；建筑装饰工程施工；给水设备、中央空调设备安装；建筑材料、五金、交电、金属材料的销售；房地产咨询。

3. 企业近几年来企业的资产、财务、负债状况

金额单位：万元

财务指标	2009 年	2010 年	2011 年
营业收入		50513.73	17725.51
营业成本		39960.47	11279.83
净利润	-229.26	4503.61	3190.65
净资产收益率	-8.4%	80.68%	85.26%
资产负债率	92.39%	71.07%	53.73%

上述数字均来自经江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司审计后的无保留意见审计报告。

截至 2011 年 12 月 31 日,常州世纪牡丹置业有限公司经江苏苏亚金诚会计师事务所审计后的资产总额为 8,087.92 万元,负债总额为 4,345.62 万元,净资产为 3,742.30 万元。

4. 企业管理机构状况

公司管理实行总经理负责制。各项管理规章制度齐全,包括行政管理制度、财务管理制度、印章管理制度、合同管理规定等制度等,执行、监督体制规范。

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

除委托方外,其他评估报告的使用者还包括本次股权转让涉及的其他相关当事方及国家有关部门等可依据国家法律、法规明确规定的评估报告使用者。

(四) 委托方与被评估单位的关系

常州世纪牡丹置业有限公司为委托方常州黑牡丹置业有限公司的长期投资,截止 2011 年 12 月 31 日,常州黑牡丹置业有限公司持有股份 900 万元,股权投资比例为 30%。

三、评估目的

确定常州黑牡丹置业有限公司持有常州世纪牡丹置业有限公司 30%股权的市场价值,为常州黑牡丹置业有限公司进行股权转让提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

(一) 本次评估对象为常州黑牡丹置业有限公司持有常州世纪牡丹置业有限公司 30%的股权价值,为此而涉及的评估范围为常州世纪牡丹置业有限公司申报评估的各类资产和负债,具体类型如下:

项目		帐面价值（人民币万元）
流动资产	1	7,974.37
长期投资	2	13.54
固定资产	3	27.39
其中：在建工程	4	
建筑物	5	
设备	6	27.39
无形资产	7	
其中：土地使用权	8	
其它资产	9	72.62
资产总计	10	8,087.92
流动负债	11	4,345.62
长期负债	12	
负债总计	13	4,345.62

本次评估中，公司原账面资产和负债已经江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司进行专项审计，上表列示的资产、负债为已进行审计调整后的资产、负债。

上表中列示的资产、负债的范围与委托评估的范围及本次经济行为所涉及的对象与范围一致。

（二）对公司价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况：

主要资产为位于南博湾小区的尚未销售的车位和商铺，至评估基准日，经现场勘察，目前处于完工待销售阶段。

（三）公司申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况：

本次评估公司未申报帐内外无形资产。由于公司为开发房地产而成立的项目公司，因此该单位也不存在商誉等不可确指的无形资产。

（四）公司申报的表外资产的类型、数量：

本次评估中，公司未申报表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）：

(1) 本次评估根据江苏九牧云程置业有限公司与常州世纪牡丹置业有限公司签定的商业用房和车位包销协议书, 在苏亚常审(2012)130号公司年度审计报告基础上, 根据常州世纪牡丹置业有限公司提供的尚未销售的车位和商业用房包销协议(包销总协议款 71,423,338.00 元)进行了收入结转模拟测算(不考虑土地增值税计缴和清算), 对包销协议款进行了收入、利润的模拟结转。

(2) 本次评估根据包销协议模拟结转收入后, 经评估清查调整后可供分配利润 82,782,359.77 元基础上(最终可供分配利润数待土地增值税等清算后由全体股东自行再清算)进行了股利分配, 其中: 分配给江苏九牧云程置业有限公司 36,184,039.23 元; 常州高新技术产业开发区发展(集团)总公司 965,520.03 元; 常州黑牡丹置业有限公司 14,482,800.51 元。

本次评估除在江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司审计基础上进行清查调整外, 未引用其他评估机构出具的评估结论。

五、价值类型和定义

根据评估目的和采用的评估方法, 本次评估价值类型为委估标的之市场价值, 市场价值是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。

六、评估基准日

经协商确定本项目资产评估基准日为 2011 年 12 月 31 日。

该基准日是由资产评估委托方和我公司根据项目的时间进度综合确定的。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准, 评估结果为委估资产在评估基准日所表现的市场价值。

七、评估依据

(一)行为依据

- 1、我公司与委托方签订的《评估业务约定书》;
- 2、常州世纪牡丹置业有限公司关于资产评估等事项的临时股东会决议。

(二)主要法律依据

1. 中华人民共和国国务院令 1991 年(第 91 号)《国有资产评估管理办法》;
2. 国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
3. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》;

4. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；

5. 国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权（2006）274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

6. 《中华人民共和国公司法》及相关的法律、法规；

7. 《企业会计准则》及国家有关财务会计的法律、法规；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；

9. 江苏省机械工业厅《设备完好标准 JB/nJ015-90》和国家有关的行业专用设备完好等级标准；

10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

11. 《中华人民共和国土地管理法》；

12. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

13. 《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》；

14. 《城镇土地估价规程》；

15. 江苏省国有土地管理局颁发的《江苏省城镇土地定级估价实施细则》等。

(三) 准则、指南依据

1. 《企业国有资产评估报告指南》；

2. 《资产评估准则—基本准则》；

3. 《资产评估职业道德准则—基本准则》；

4. 《资产评估准则—评估报告》；

5. 《资产评估准则—评估程序》；

6. 《资产评估准则—机器设备》；

7. 《资产评估准则—不动产》；

8. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

9. 《资产评估价值类型指导意见》

10. 《资产评估准则—企业价值》等。

(四) 产权依据

1. 常州世纪牡丹置业有限公司提供的国有土地使用权证、车辆行驶证等；

2. 常州世纪牡丹置业有限公司提供的公司章程。

(五) 取价依据

1. 被评估企业提供的资产评估申报表、财务资料及其他资料；；

2. 被评估企业提供的有关基建方面的资料;
3. 《资产评估常用资料与参数手册(最新版)》;
4. 江苏省人民政府和原江苏省国土管理局、江苏省国土资源厅颁发的有关文件;
5. 评估人员经过现场勘察收集的资料;
6. 本公司收集的其他资料。

八、评估方法

对企业价值进行评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

本次评估不考虑采用市场法,主要是因为常州世纪牡丹置业有限公司的股权与上市公司流通股比较起来相对封闭,通过对国内同行业上市公司非流通股交易进行调研分析,结果均与本次评估评估目的、交易情况等方面存在较大的差异,无法获得可比且有效的市场参照对象;同时,在非上市类公司中,由于其市场公开资料较为缺乏,亦无法获得可比且有效的市场参照对象,故本次评估很难采用市场法。

公司主要从事房地产开发和销售,是为开发特定小区而成立的房地产项目公司,该公司的开发项目已处于销售尾期,至评估基准日该公司帐上没有存量的土地待开发,根据其行业特征、经营环境以及企业自身的实际情况,其未来收益无法预测,故不具备采用收益法评估的前提。

故本次对常州世纪牡丹置业有限公司股东部分权益价值采用资产基础法进行评估。

资产基础法: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方法。现分项说明如下:

(一)流动资产评估

流动资产区分不同项目,分别采用相应的方法进行评估。

1. 货币资金

货币资金,包括现金、银行存款。

现金:评估人员会同被评估单位主管会计人员监盘库存现金,编制“库存现金盘点表”,并根据实存金额推算评估基准日的应存金额,与现金日记账余额进行核对,按核对无误后账面值确定评估值。

银行存款:评估人员获取评估基准日的“银行对账单”和“银行存款余额调节表”,检查“银行存款余额调节表”中的未达账项的真实性,以及评估基准日后的进账情况,并向银行函证评估基准日的余额,结果表明企业的未达账项均不涉及损益,按核对无误后的账面值确定评估值。

2. 应收账款

应收账款主要为应收购房款、面积退差款等。核对明细帐与总帐、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等帐务记录，分析帐龄，查验是否有未达帐项。清查时对其进行了函证或替代程序，以证实其真实性、完整性。经核实应收账款真实，金额准确，应收帐款以核实后账面值作为评估值。

3. 其他应收款

其他应收款主要为应收江苏九牧云程置业有限公司关联公司往来款以及根据包销协议款而清查调整的商铺和车位款等。核对明细帐与总帐、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等帐务记录，分析帐龄，查验是否有未达帐项。清查时对其进行了函证或替代程序，以证实其真实性、完整性。已根据包销协议对尚未销售的车位和铺位进行了清查调整。经核实其他应收款真实，其他应收款以核实调整后账面值作为评估值。

4. 本次评估的存货主要为开发产品，为南博湾小区尚未销售的两套余房。评估人员首先核对了资产清查评估明细表与开发产品明细账的金额；然后，对其进行全面的现场盘点和勘察，详细了解开发产品的品质状况和适用情况，经了解和现场查勘均可正常使用和销售。已根据包销协议对尚未销售的车位和铺位进行了清查调整。

清查调整后评估的开发产品为常州世纪牡丹置业有限公司位于新北区泰山路和河海路交叉口的南博湾花园7#-2901及7#-2902两套住宅，总面积285.19平方米。全楼宇生态冷暖中央空调供水系统，提供24小时管道热水。1-2层外墙是石材，2层以上是进口涂料，断桥铝合金窗、双层中空玻璃。

评估方法：

评估人员通过核对项目的土地使用权证、国有土地使用权出让合同、可行性研究报告、规划投资数额，及采用抽查发票、现场勘察等方法对该开发产品进行了核查。由于该楼盘已基本销售完成，对于已完工待售的房地产开发产品2户住宅本次评估采用市场法。即在对其区域因素、个别因素进行分析，对该楼盘已成交的房地产状况和成交价格进行详细调查分析的基础上，得出销售收入，扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其部分利润，确定评估值，公式如下：

开发产品评估价值=开发产品销售收入-销售税费-销售及管理费用-适当税后利润-所得税

a. 由于该楼盘已基本销售完成，对于已完工待售的房地产开发产品2户住宅本次评估采用市场法。即在对其区域因素、个别因素进行分析，对该楼盘已成交的房地产状况和成交价格进行详细调查分析的基础上，然后求取预销售收入。

b. 销售税费，按照销售房地产所需缴纳的税金及附加确定，企业所得税率为25%，

应收账款主要为应收购房款、面积退差款等。核对明细帐与总帐、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等帐务记录，分析帐龄，查验是否有未达帐项。清查时对其进行了函证或替代程序，以证实其真实性、完整性。经核实应收账款真实，金额准确，应收帐款以核实后账面值作为评估值。

3. 其他应收款

其他应收款主要为应收江苏九牧云程置业有限公司关联公司往来款以及根据包销协议款而清查调整的商铺和车位款等。核对明细帐与总帐、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等帐务记录，分析帐龄，查验是否有未达帐项。清查时对其进行了函证或替代程序，以证实其真实性、完整性。已根据包销协议对尚未销售的车位和铺位进行了清查调整。经核实其他应收款真实，其他应收款以核实调整后账面值作为评估值。

4. 本次评估的存货主要为开发产品，为南博湾小区尚未销售的两套余房。评估人员首先核对了资产清查评估明细表与开发产品明细账的金额；然后，对其进行全面的现场盘点和勘察，详细了解开发产品的品质状况和适用情况，经了解和现场查勘均可正常使用和销售。已根据包销协议对尚未销售的车位和铺位进行了清查调整。

清查调整后评估的开发产品为常州世纪牡丹置业有限公司位于新北区泰山路和河海路交叉口的南博湾花园7#-2901及7#-2902两套住宅，总面积285.19平方米。全楼宇生态冷暖中央空调供水系统，提供24小时管道热水。1-2层外墙是石材，2层以上是进口涂料，断桥铝合金窗、双层中空玻璃。

评估方法：

评估人员通过核对项目的土地使用权证、国有土地使用权出让合同、可行性研究报告、规划投资数额，及采用抽查发票、现场勘察等方法对该开发产品进行了核查。由于该楼盘已基本销售完成，对于已完工待售的房地产开发产品2户住宅本次评估采用市场法。即在对其区域因素、个别因素进行分析，对该楼盘已成交的房地产状况和成交价格进行详细调查分析的基础上，得出销售收入，扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其部分利润，确定评估值，公式如下：

开发产品评估价值=开发产品销售收入-销售税费-销售及管理费用-适当税后利润-所得税

a. 由于该楼盘已基本销售完成，对于已完工待售的房地产开发产品2户住宅本次评估采用市场法。即在对其区域因素、个别因素进行分析，对该楼盘已成交的房地产状况和成交价格进行详细调查分析的基础上，然后求取预销售收入。

b. 销售税费，按照销售房地产所需缴纳的税金及附加确定，企业所得税率为25%，

销售税金及附加为5.55%，土地增值税费率为常州市房地产企业住宅预缴费率2%。

c. 销售及管理费用，经测算本开发产品销售费用率为4%。

d. 适当税后利润，评估人员根据开发产品的实际情况，结合常州市房地产企业的历史资料，税前销售利润率取值25%。由于委估房屋已竣工扣除5%税后利润。

e. 所得税，开发产品的评估值应扣减取得利润应缴纳的所得税，所得税率为25%

（二）、长期投资评估方法

本次评估的长期投资为南博湾物业有限公司，成立于2011年10月，注册资本50万元，对其投资比例为100%，公司成立后刚经营不久。评估人员首先核对了资产清查评估明细表与明细账的金额，然后对其实际经营的会计报表是否根据权益法进行了调整进行了查核，本次评估以经核实后账面值作为评估值。

（三）、固定资产评估方法

设备评估

（1）概况

1) 本次评估常州世纪牡丹置业有限公司申报设备共计49项，其中有电子类设备48项，车辆1项。申报设备的帐面原值为494,581.00元，帐面净值为281,743.40元。

2) 本次评估申报的设备主要分布于常州世纪牡丹置业有限公司物业管理室、财务科、仓库、售楼部、车库等部门。

3) 申报设备主要为电脑、打印机、复印机、空调、办公桌椅等办公用设备及车辆等。大部分设备为2008年以后购置，设备维护保养一般，总体成色一般。

4) 设备维护日常保养由操作人员进行，维修人员进行全公司巡检、维修。设备维护保养按该公司《设备管理规程》及本地区有关设备维护保养的标准执行。

（2）评估程序

1) 评估人员对提供的设备申报明细表内的设备进行了数量、价值量等方面的分类统计，确定重要设备，区分重点与一般设备，对重要设备进行了逐一核实，对一般设备进行了抽样核实，保证工作的质量和效率；

2) 在企业设备管理部门的有关人员配合下，按照机器设备申报明细表进行了核实。现场核实设备状况，包括对设备的数量、规格型号、制造质量、技术性能及维护等进行了详细的记录；

3) 查询与收集有关的设备档案资料与凭证，在保证帐实、帐表相符的基础上对设备的技术性能和完好状况进行测定与判断，对价值量高的设备进行重点鉴定和判断；

4) 进行设备市场价查询，按照评估基准日的市场价格标准，确定评估范围内的各项设备重置全价；

5) 设备有形损耗与成新率的确定；

6) 在确定设备成新率和重置全价的基础上, 计算设备的评估净值。

7) 根据评估结果编写评估说明。

(3) 评估方法

本次评估主要采用重置成本法。

重置成本法: 指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本, 减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值, 得到的差额作为被评估资产的评估值, 从中确定委估对象价值的方法。现分项说明如下:

1) 重置全价的确定

重置全价由现行市场购置价、运杂费及安装调试等费用构成, 其中符合《中华人民共和国增值税暂行条例(2008年)》可抵扣的在计算重置全价时减去了可抵扣部分的增值税。

① 凡能查询评估基准日市场购买价的国产设备以国内市场购置价加上运杂费和安装调试费等并考虑增值税抵扣因素确定设备的重置全价, 不需安装调试的设备, 其安装调试费率为零。

② 对无现行价格可询的设备, 依据其性能、特点及技术参数在与其类似的物品比较的基础上进行修正, 用类比法确定其评估重置全价。或直接以二手价确定其评估价值。

③ 运输车辆以其现行购置价格加车辆购置税及其他费用确定重置全价。

本次评估根据被评设备的特点, 结合行业规定考虑一定的运杂费和安装调试费。具体如下:

A. 对于设备的运杂费, 我们根据设备产地与目的地路途的远近, 参照《资产评估常用数据与参数手册》, 按设备总价的一定比例进行估算。

B. 对于设备的安装调试费, 根据设备自身重量、工艺要求的复杂程度等因素, 依据原机械工业部《机械建设工程概算定额》中的有关费用指数进行测算后按设备总价的一定比例综合确定。

2) 成新率的确定

① 电子设备:

电子设备采用年限法和现场勘察法确定综合成新率, 年限法通过已使用年限和经济使用年限(经济寿命)计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察设备运行状况, 同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、大修技改情况、所处环境等确定勘察成新率。电子设备成新率的计算公式如下:

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

② 运输设备:

运输设备的成新率主要根据国家经贸委、公安部等四部委《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》有关规定,考虑其实际行驶里程和工作年限,取其二者中较低者,再结合现场勘察综合确定综合成新率。现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。

运输设备成新率的计算公式如下:

年限成新率=(规定使用年限-已使用年限)÷规定使用年限×100%

里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)÷规定行驶里程×100%

综合成新率=Min(年限成新率,里程成新率)×40%+勘察成新率×60%

3) 评估净值的确定

评估净值的计算公式为:

评估净值=重置全价×综合成新率。

(四) 长期待摊费用的评估

列入本次评估的长期待摊费用为人防使用费,原始发生金额为 764,400.00 元,形成于 2011 年 1 月,预计可摊销 240 月,评估人员在核实其真实性后,以尚可摊销 228 个月的受益金额确认评估值。

(五) 负债评估说明

各项负债的评估说明如下:

1. 应付账款:主要为应付福建省中马建设有限公司、江苏河海新能源有限公司等的工程款等,我们首先对该部分款项的账龄长短进行分析,并就账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈,其次,我们再选择金额较大的款项进行函证,并结合进行发生额测试,核查款项的真实性,核实结果帐表金额相符。评估时,以核实后账面值确认评估值。

2. 应交税费:主要应交未交的企业所得税、增值税和个人所得税等。评估人员首先查阅税务登记证,了解企业现行的税目、税率和税收优惠政策,查阅企业纳税凭证,最后通过对企业帐簿、纳税申报表,核实企业应纳税额计算正确,核实结果帐表金额相符。评估时,以核实后账面值确认评估值。上述评估结果已包含根据包销协议进行了相关税费的模拟计提(但不包含土地增值税)。

3. 其他应付款:主要为工作人员的工作服押金和诚意金等。评估人员在核查其原始凭证,确认其真实性和完整性,核实结果帐表金额相符。评估时,以核实后账面值确认评估值。

4. 应付股利:主要为向常州高新技术产业开发区集团总公司、常州黑牡丹置业有

限公司、江苏九牧云程置业有限公司三大股东的应付利润款。已根据包销协议测算后的可分配利润根据股东会决议进行了模拟分配。评估时，以股东会决议要求的应付利润分配额确认评估值并作出披露。

5.预提费用：主要为日立电梯江苏分公司电梯和安装费。评估人员在核查其原始凭证，确认其真实性和完整性，核实结果帐表金额相符。评估时，以核实后账面值确认评估值。

九、评估程序实施过程及情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，于 2012 年 3 月 21 日开始评估前期准备工作，2012 年 3 月 28 日正式进驻企业，开始评估工作，2012 年 4 月 3 日完成现场工作，2012 年 8 月 31 日出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方和被评估企业、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据所承接的具体资产评估项目情况，重点考虑资产评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方或被评估企业过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对企业价值、股权等非实物性资产进行必要的现场调查。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估企业沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估

资料，采取必要措施确信资料来源的可靠性，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估企业等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估企业、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

十、评估假设

- 1、常州世纪牡丹置业有限公司在 2011 年 12 月 31 日后持续经营、不对主营业务进行重要变更；
- 2、假设常州世纪牡丹置业有限公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务，公司的各项业务、经营计划的实施无重大失误；
- 3、假设公司能保持现有的管理方式和管理水平，经营能力、经营方向、经营策略、股本总额不会产生重大变化；
- 4、常州世纪牡丹置业有限公司的各项业务、经营计划的实施无重大失误；
- 5、常州世纪牡丹置业有限公司的经营能力、经营方向、经营策略、股本总额不会产生重大变化；
- 6、常州世纪牡丹置业有限公司提供的各项基础资料均真实、合法、完整、可靠，提供的商铺车位包销协议和根据包销协议进行模拟测算后进行利润分配的股东会决议可以实现；
- 7、常州世纪牡丹置业有限公司完全遵守所有有关的法律法规、遵循的国家和地方现行法律、法规、政治、政策、经济和社会环境无重大改变；
- 8、现行的信贷、物价、利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、价格水平及市场行情等不发生重大变化；
- 9、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

十一、评估结论

综上所述,在评估基准日 2011 年 12 月 31 日企业持续经营前提下,常州世纪牡丹置业有限公司申报的资产总额为 8,087.92 万元,负债总额为 4,345.62 万元,净资产价值为 3,742.30 万元(帐面值已经江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司苏亚常会审(2012)130 号审计报告确认)。

在审计报告基础上对常州世纪牡丹置业有限公司包销协议和利润模拟分配进行了清查调整,清查调整后的资产总额为 13,299.22 万元,负债总额为 9,198.01 万元,净资产为 4,048.72 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 13,262.77 万元,总负债 9,198.01 万元,净资产为 4,066.68 万元,增值 17.96 万元,增值率 0.44%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产基础法资产评估结果汇总表

金额:人民币万元

项目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C	D=C-B	$E = (C-B) / B * 100\%$
流动资产	1	7,974.37	13,133.18	13,146.55	13.37	0.10%
长期投资	2	13.54	13.54	13.54		
固定资产	3	27.39	27.39	31.98	4.59	16.76%
其中:在建工程	4					
建筑物	5					
设备	6	27.39	27.39	31.98	4.59	16.76%
工程物资	7					
固定资产清理	8					
无形资产	9					
其中:土地使用权	10					
其它资产	11	72.62	72.62	72.62		
资产总计	12	8,087.92	13,246.73	13,264.69	17.96	0.14%
流动负债	13	4,345.62	9,198.01	9,198.01		
长期负债	14					
负债总计	15	4,345.62	9,198.01	9,198.01		
净资产	16	3,742.30	4,048.72	4,066.68	17.96	0.44%

小数点后保留两位小数

常州黑牡丹置业有限公司委托评估的常州世纪牡丹置业有限公司 30%股权价值经计算后结果如下:

金额:人民币万元

股权	帐面价值	清查调整后价值	评估价值
常州黑牡丹置业有限公司持有常州世纪牡丹置业有限公司 30%股权	1122.69	1,214.62	1,220.00

小数点后保留两位小数

上述评估结论系根据前述各项评估工作得出。

十二、特别事项说明

(1) 常州世纪牡丹置业有限公司全体股东一致同意江苏九牧云程置业有限公司与常州世纪牡丹置业有限公司签定的商业用房和车位包销协议书。常州世纪牡丹置业有限公司全体股东一致同意要求在苏亚常审(2012)130号公司年度审计报告基础上,根据常州世纪牡丹置业有限公司提供的尚未销售的车位和商业用房包销协议(包销总协议款 71,423,338.00 元)进行收入结转模拟测算(不考虑土地增值税计缴和清算),对包销协议款进行收入、利润的模拟结转。模拟结果要求在审计报告基础上作出清查调整,在评估报告中反映模拟结转的结果。上述收入利润结转模拟测算已按委托方要求代为列示在评估结果中;

(2) 常州世纪牡丹置业有限公司全体股东一致同意,要求我公司在根据包销协议模拟结转收入后,经评估清查调整后可供分配利润 82,782,359.77 元基础上(最终可供分配利润数待土地增值税等清算后由全体股东自行再清算)进行股利分配,其中:分配给江苏九牧云程置业有限公司 36,184,039.23 元;常州高新技术产业开发区发展(集团)总公司 965,520.03 元;常州黑牡丹置业有限公司 14,482,800.51 元,模拟股利分配结果反映在评估报告中并作出披露。上述股利分配已按委托方要求代为列示在评估结果中;

(3) 本次评估未考虑被评估公司项目销售完结后土地增值税清算涉及的相关税费对净资产的影响;

(4) 本次评估未考虑股权流动性对评估结果的影响,未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢、折价,未考虑评估增值涉税等事项对评估结果的影响。

十三、评估报告使用限制

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意,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;
4. 本评估结论成立的基础为评估基准日的市场价格标准,按现行规定评估报告的

有效期为壹年（从评估基准日算起，自 2011 年 12 月 31 日至 2012 年 12 月 30 日）。若日后资产数量发生变化或市场价格标准发生变化时，应按本评估报告中的程序及方法进行相应调整甚至重新评估，请报告使用者关注本评估报告的适用性。

5. 本评估结论仅对拟股权转让之经济行为有效，须经国有资产监督管理部门备案或核准后方有效。

十四、评估报告日

评估报告日为 2012 年 8 月 31 日。