

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**腾达建设集团股份有限公司拟了解股权价值
涉及的台州市汇业投资有限公司
股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告**

坤元评报〔2018〕221 号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一八年四月十七日

目 录

资产评估师声明..... 1

资产评估报告·摘要 2

资产评估报告·正文 4

 一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 4

 二、评估目的 6

 三、评估对象和评估范围 6

 四、价值类型及其定义 6

 五、评估基准日 7

 六、评估依据 7

 七、评估方法 8

 八、评估程序实施过程 and 情况 10

 九、评估假设 11

 十、评估结论 12

 十一、特别事项说明 13

 十二、资产评估报告使用限制说明 14

 十三、资产评估报告日 15

资产评估报告·备查文件

 一、被评估单位基准日财务报表 16

 二、委托人和被评估单位法人营业执照 17

 四、委托人和其他相关当事人的承诺函 19

 五、签名资产评估师的承诺函 21

 六、资产评估机构资格证书 22

 七、资产评估机构法人营业执照 24

 八、签名资产评估师职业资格证书登记卡 25

 九、资产评估委托合同 27

资产基础法评估结果汇总表及明细表 31

资产评估师声明

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师不承担责任。

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。

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。

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。

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。

腾达建设集团股份有限公司拟了解股权价值 涉及的台州市汇业投资有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕221号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为腾达建设集团股份有限公司(以下简称“腾达股份公司”),本次资产评估的被评估单位为台州市汇业投资有限公司(以下简称“台州汇业公司”)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

腾达建设集团股份有限公司拟了解台州汇业公司的股权价值,为此需要对涉及该经济行为的台州汇业公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供台州汇业公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的台州汇业公司的股东全部权益。

评估范围为台州汇业公司申报的截至2018年3月31日的全部资产及相关负债。按照台州汇业公司提供的2018年3月31日未经审计的会计报表反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为649,856,714.75元、305,275,847.24元和344,580,867.51元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2018 年 3 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

本次评估采用资产基础法评估结论作为台州汇业公司股东全部权益的评估值，台州汇业公司股东全部权益的评估价值为 1,206,307,079.87 元（大写为人民币壹拾贰亿零陆佰叁拾万柒仟零柒拾玖元捌角柒分），与账面价值 344,580,867.51 元相比评估增值 861,726,212.36 元，增值率为 250.08 %。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 3 月 31 日起至 2019 年 3 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

腾达建设集团股份有限公司拟了解股权价值 涉及的台州市汇业投资有限公司股东全部权益价值 评估项目资产评估报告

坤元评报〔2018〕221号

腾达建设集团股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对腾达建设集团股份有限公司拟了解股权价值涉及的台州市汇业投资有限公司股东全部权益在2018年3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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：腾达建设集团股份有限公司（以下简称“腾达股份公司”）
2. 住所：台州市路桥区路桥大道东1号
3. 法定代表人：杨九如
4. 注册资本：壹拾伍亿玖仟捌佰玖拾万贰仟捌佰叁拾贰元
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：9133000070469053XT
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局

8. 经营范围：经营对外承包工程业务（范围详见《中华人民共和国对外承包工程资格证书》）。市政公用工程、房屋建筑工程、公路工程、桥梁工程、公路路面工程、公路路基工程、城市轨道交通工程、建筑装饰装饰工程施工，实业投资，房地产投资，投资管理，投资咨询。（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）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：台州市汇业投资有限公司（以下简称“台州汇业公司”）
2. 住所：台州市路桥区路桥大道东1号

3. 法定代表人：叶林富
4. 注册资本：壹仟伍佰万元整
5. 公司类型：有限责任公司（法人独资）
6. 统一社会信用代码：91331004734511854K
7. 发照机关：台州市路桥区市场监督管理局
8. 经营范围：实业投资。（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) 企业历史沿革

台州汇业公司成立于 2001 年 4 月，初始注册资本为 6,000 万元，成立时股东和出资情况如下：鲍官福出资 750 万元(占注册资本的 12.5%)；叶建平出资 750 万元(占注册资本的 12.5%)；叶云招出资 750 万元(占注册资本的 12.5%)；余冬连出资 750 万元(占注册资本的 12.5%)；腾达建设集团股份有限公司出资 3,000 万元(占注册资本的 50%)。

历经两次减资以及多次股权转让后，截至评估基准日，台州汇业公司的注册资本为1,500万元，为台州市路桥汇捷投资有限公司的全资子公司。

三) 被评估单位前 3 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

项目名称	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	基准日
资产	169,702,731.96	230,007,160.00	592,647,327.06	649,856,678.87
负债	0.00	0.00	303,404,729.97	305,275,847.24
股东权益	169,702,731.96	230,007,160.00	289,242,597.09	344,580,831.63
项目名称	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 1-3 月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	60,304,428.04	59,235,437.09	55,338,234.54	35.88
净利润	60,304,428.04	59,235,437.09	55,338,234.54	35.88

上述年度及基准日的财务报表均未经注册会计师审计。

四) 被评估单位经营情况

台州汇业公司成立于 2001 年 4 月，系一家从事投资的公司。截至评估基准日，台州汇业公司持有一项对台州银行股份有限公司（持股比例为 5%）的股权投资，尚无其他经营业务及投资。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托方拟了解被评估单位的股权价值。

（四）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

腾达建设集团股份有限公司拟了解台州汇业公司的股权价值，为此需要对台州汇业公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供台州汇业公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的台州汇业公司的股东全部权益。

评估范围为台州汇业公司申报的截至 2018 年 3 月 31 日台州汇业公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（系长期股权投资）及流动负债、非流动负债（系长期借款）。按照台州汇业公司提供的未经审计的 2018 年 3 月 31 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 649,856,714.75 元、305,275,847.24 元和 344,580,867.51 元。具体内容如下：

单位：元

项目	账面原值	账面净值
一、流动资产		559,856,714.75
二、非流动资产		90,000,000.00
其中：长期股权投资		90,000,000.00
资产总计		649,856,714.75
三、流动负债		50,000,000.00
四、非流动负债		255,275,847.24
其中：长期借款		255,275,847.24
负债合计		305,275,847.24
股东权益合计		344,580,867.51

委托评估对象和评估范围与上述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

本次评估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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2018 年 3 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 2016 年 7 月 2 日第 46 号主席令公布的《资产评估法》；
2. 《公司法》《合同法》《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财政部财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

（三）权属依据

1. 台州汇业公司提供的《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 基准日股份持有证明、出资证明等；
3. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；
4. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的相关会计报表；
3. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
4. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
5. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
6. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
7. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与被评估单位相类似的可比上市公司，也无法收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，不适合采用市场法。

台州汇业公司收益来源于其对外投资的收益，目前仅持有台州银行股份有限公司 5%股权，尚无其他经营业务和投资，企业的未来收益尚无法合理预测，故本次评估不宜用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法对台州汇业公司的股东全部权益价值进行评估。

（二）资产基础法简介

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，评估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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益

的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于现金、银行存款和其他货币资金，以核实后账面值为评估值。

2. 其他应收款

其他应收款系应收关联方的往来款。经核实，该款项系有充分证据表明可以全额收回的款项，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

二) 非流动资产

长期股权投资系企业持有的一项对台州银行股份有限公司（持股比例为 5%）的股权投资。截至评估基准日，该项股权投资已质押。

对于该项长期股权投资，因金额较小或因控制权原因，未能对被投资单位进行现场核实和评估。

本次评估采用市场法（上市公司比较法）对该项投资进行评估。

1) 市场法（上市公司比较法）的定义及原理

上市公司比较法是以与被评估企业相同或相似的上市公司作为对比公司，以对比公司作为比较对象来估算目标企业价值的评估方法，同时考虑委评股权缺少流通性折扣等因素，综合测算委评股权的市场价值。

根据市场法的评估惯例，并结合我国商业银行业的实际情况，本次评估选取了以下指标：

A. 每股价值/每股收益

B. 每股价值/每股净资产

C. 每股价值/资本充足率

2) 资本市场及对比公司的选择

A. 资本市场的选择

综合考虑市场的成熟度、证券交易的活跃性、数据的可获得性、与评估对象的可比性等因素，本次评估在国内 A 股市场中选择对比公司。

B. 对比公司的选择

通过对国内 A 股市场上与评估对象属于同一行业、从事相关或类似业务、或受

相同经济因素影响的企业进行筛选，考虑税收、法律、财务比率、资本结构、企业规模、运营风险、经营指标、分配股利能力等各方面的因素，选取无锡农村商业银行股份有限公司、江苏常熟农村商业银行股份有限公司、江苏江阴农村商业银行股份有限公司三家对比公司。

3) 市场法具体评估计算过程

A. 根据对比公司的财务数据和股票价格信息，计算各项价值比率指标。

B. 通过计算得出不同价值比率下评估对象的每股价值，本次评估选取其算术平均值作为评估对象的每股价值。

C. 缺少流通性折扣

由于本次被评估股权为非上市公司股权，其股权不能在规定的证券交易所竞价交易，只能通过其他途径变现，这类股权的变现方便程度和速度远不如上市公司的流通股权，因此需要考虑一定的缺少流通性折扣。

根据对 1998 年到 2014 年发生的部分上市公司法人股转让案例以及上市公司股权分置改革方式的研究结果，选取金融保险业的平均缺少流通性折扣。

D. 股权数的确定

截至评估基准日，台州汇业公司持有台州银行 90,000,000 股股权。

E. 台州银行股权市场价值的计算

台州银行股权市场价值 = 委评股权每股价值 × 股权数量 × (1 - 缺少流通性折扣)

三) 负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括应付票据及长期借款。通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，应付票据经核均需支付，以核实后的账面值为评估值；长期借款中的的各笔借款截至评估基准日应计未付的利息尚未计提，故以核实后的账面值加计截至评估基准日应计未付的利息确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2018 年 4 月初开始，评估报告日为 2018 年 4 月 17 日。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目小组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表；
4. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步评估报告；
3. 对初步评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。
3. 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变

更规划和使用方式。

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，台州汇业公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 649,856,714.75 元，评估价值 1,538,666,714.75 元，评估增值 888,810,000.00 元，增值率为 136.77 %；

负债账面价值 305,275,847.24 元，评估价值 332,359,634.88 元，评估增值 27,083,787.64 元，增值率为 8.87%；

股东全部权益账面价值 344,580,867.51 元，评估价值 1,206,307,079.87 元，评估增值 861,726,212.36 元，增值率为 250.08 %。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产	559,856,714.75	559,856,714.75		
二、非流动资产	90,000,000.00	978,810,000.00	888,810,000.00	987.57
其中：长期股权投资	90,000,000.00	978,810,000.00	888,810,000.00	987.57
资产总计	649,856,714.75	1,538,666,714.75	888,810,000.00	136.77
三、流动负债	50,000,000.00	50,000,000.00		
四、非流动负债	255,275,847.24	282,359,634.88	27,083,787.64	10.61

负债合计	305,275,847.24	332,359,634.88	27,083,787.64	8.87
股东权益合计	344,580,867.51	1,206,307,079.87	861,726,212.36	250.08

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对台州汇业公司股东全部权益价值评估中，本公司对台州汇业公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是台州汇业公司的责任，我们的责任是对台州汇业公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论和台州汇业公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日，台州汇业公司存在以下资产质押事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

台州汇业公司以其持有的台州银行股份有限公司的 5% 股权为质押物，为台州汇业公司向浦发银行台州分行借款提供担保，担保期限为 2016 年 5 月 12 日至 2019 年 5 月 12 日。截至评估基准日借款余额合计为 305,275,847.24 元（其中长期借款 255,275,847.24 元，应付票据 50,000,000.00 元）。

台州汇业公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 被评估单位未能提供排除或确认存在账外无形资产的可能，也没有将可能存在的账外无形资产列入评估范围，因此评估人员没有对可能存在的账外无形资产进行清查核实和评估。

4. 在资产基础法评估时，未对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响。

5. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，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它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

6. 本次股东全部权益价值评估时,我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设,在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较人变化时,评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

7. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

8. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述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

1. 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。

2. 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,资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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的价格,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。

5. 本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2018 年 3 月 31 日起至 2019 年 3 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时,可以以评估结论作为交易价格的参考依据,超过一年,需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项,不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整;若资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价值已经产生明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

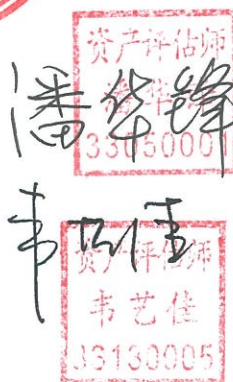
十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 4 月 17 日。



坤元资产评估有限公司

资产评估师：



资产负债表

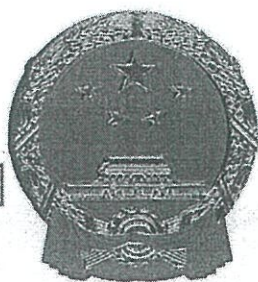
会企01表

编制单位:台州市汇业投资有限公司

2018年03月31日

单位:元

资产	期初余额	期末余额	负债和股东权益	期初余额	期末余额
流动资产:			流动负债:		
货币资金	51,280.07	256,714.75	短期借款		
交易性金融资产			交易性金融负债		
应收票据			应付票据	50,000,000.00	50,000,000.00
应收账款			应付账款		
预付款项			预收账款		
应收利息			应付职工薪酬		
应收股利			应交税费		
其他应收款	559,805,398.80	559,600,000.00	应付利息		
存货			预提费用		
一年内到期的长期债权投资			其它应付款		
其它流动资产			一年内到期的非流动负债		
流动资产合计	559,856,678.87	559,856,714.75	其他流动负债		
非流动资产:			流动负债合计	50,000,000.00	50,000,000.00
可供出售金融资产			非流动负债		
持有至到期投资			长期借款	255,275,847.24	255,275,847.24
长期应收款			应付债券		
长期股权投资	90,000,000.00	90,000,000.00	长期应付款		
投资性房地产			专项应付款		
固定资产			预计负债		
在建工程			递延所得税负债		
工程物资			其他非流动负债		
固定资产清理			非流动负债合计	255,275,847.24	255,275,847.24
生产性生物资产			负债合计	305,275,847.24	305,275,847.24
油气资产			所有者权益(或股东权益):		
无形资产			实收资本(或股本)	15,000,000.00	15,000,000.00
开发支出			资本公积		
商誉			减:库存股		
长期待摊费用			盈余公积		
递延所得税资产	0.00	0.00	未分配利润	329,580,831.63	329,580,867.51
其他非流动资产			所有者权益合计	344,580,831.63	344,580,867.51
非流动资产合计	90,000,000.00	90,000,000.00			
资产总计	649,856,678.87	649,856,714.75	负债和股东权益总计	649,856,678.87	649,856,714.75



营业执照

统一社会信用代码 9133000070469053XT

名称	腾达建设集团股份有限公司
类型	股份有限公司（上市）
住所	台州市路桥区路桥大道东122号
法定代表人	杨九如
注册资本	壹拾伍亿玖仟捌佰玖拾万贰仟捌佰叁拾贰元
成立日期	1995年08月21日
营业期限	1995年08月21日至长期
经营范围	经营对外承包工程业务（范围详见《中华人民共和国对外承包工程资格证书》）。市政公用工程、房屋建筑工程、公路工程、桥梁工程、公路路面工程、公路路基工程、城市轨道交通工程、建筑装饰装修工程施工，实业投资，房地产投资，投资管理，投资咨询。（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）



登记机关

2017年01月03日

应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

企业信用信息公示系统网址：<http://gsxt.zjaic.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



营业执照

统一社会信用代码 91331004734511854K

名称	台州市汇业投资有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
住所	台州市路桥区路桥大道东1号
法定代表人	叶林富
注册资本	壹仟伍佰万元整
成立日期	2001年04月19日
营业期限	2001年04月19日至2021年04月18日止
经营范围	实业投资。（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）



登记机关

2016

年04月06日

应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.zjic.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

委托人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因腾达建设集团股份有限公司拟了解台州市汇业投资有限公司的股权价值，为此委托坤元资产评估有限公司对台州市汇业投资有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：腾达建设集团股份有限公司

企业负责人：



二〇一八年四月二日

被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因腾达建设集团股份有限公司拟了解我公司的股权价值，为此委托坤元资产评估有限公司对我公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，台州市汇业投资有限公司已提供与评估对象有关的资产质押事项，不存在抵押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
7. 台州市汇业投资有限公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：台州市汇业投资有限公司

企业负责人：

二〇一八年四月二日

资产评估师承诺函

腾达建设集团股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟了解股权价值所涉及的台州市汇业投资有限公司股东全部权益价值，以 2018 年 3 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

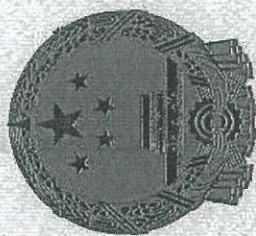
- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

潘华锋
资产评估师
33050001

李艺佳
资产评估师
李艺佳
33130005

二〇一八年四月十七日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

坤元资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0571013001

变更文号：财办企[2010]104号

序列号：000107



发证时间：二〇一〇年十一月

杭 州 市 财 政 局

杭财资备案[2018]1号

备案公告

坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



— 1 —



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913300001429116867 (1/1)

名称 坤元资产评估有限公司
类型 私营有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 杭州市西溪路 128 号 901 室
法定代表人 俞华开
注册资本 壹仟万元整
成立日期 2000 年 03 月 01 日
营业期限 2000 年 03 月 01 日至 长期
经营范围 资产评估及有关咨询服务。(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)



登记机关



应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

企业信用信息公示系统网址: <http://zj.gsxt.gov.cn/>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：潘华锋

性别：男

登记编号：33050001

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次登记时间：2005-02-22

年检信息：通过（2017-05-04）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：潘华锋
本人印鉴：
资产评估师
潘华锋
33050001



打印时间：2017年7月18日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：韦艺佳

性别：女

登记编号：33130005

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次登记时间：2013-06-21

年检信息：通过（2017-05-04）

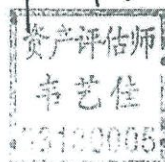


(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：韦艺佳

本人印鉴：



打印时间：2017年7月18日

资产评估委托合同

编号: (H-HZ18-000219)

甲方(委托人): 腾达建设集团股份有限公司

乙方(受托人): 坤元资产评估有限公司

甲方拟 了解股权价值, 需要对 台州市汇业投资有限公司 进行资产评估, 委托乙方作为资产评估机构, 乙方同意接受甲方的委托。根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国合同法》、《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等的规定, 为明确双方的权利和义务, 经甲乙双方友好协商, 订立本资产评估委托合同。

一、评估目的: 了解股权价值。

二、价值类型: 根据评估目的, 本资产评估项目的价值类型为: 市场价值。

三、评估对象和评估范围:

评估对象为 台州市汇业投资有限公司的股东全部权益。

评估范围包括 台州市汇业投资有限公司的全部资产及相关负债。

四、评估基准日: 2018年3月31日。

五、评估报告使用范围

1. 资产评估报告使用人: 评估报告仅供甲方和法律、行政法规规定的使用人使用, 任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告的使用人。
2. 用途: 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。
3. 评估结论的使用有效期: 本次评估结论的使用有效期是一年, 即从 2018年3月31日至2019年3月30日止。资产评估报告使用人应在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。如果有效期内资产状况或外部市场状况发生重大变化, 委托人应当重新委托评估。
4. 未经甲方书面许可, 资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业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。

5. 未征得乙方同意，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。

6. 资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

六、评估工作完成期限：根据资产评估工作的时间安排，甲方应于 2018 年 4 月中旬前完成有关资产评估的批准手续和资产清查工作，并提供乙方评估所需的资产清查评估申报表、权属证明、预测资料及其他相关资料。乙方收到甲方提供的全部资料后___日内基本完成甲方委托的评估工作，并出具征求意见稿征求甲方意见，在获取甲方意见后___日内或甲方未出具意见但乙方出具征求意见稿的时间已超过___日后，乙方向甲方提交正式《资产评估报告》。若甲方不能及时提供资料，乙方提交报告的时间可以顺延。

七、乙方应指派至少 2 名资产评估师和 2 名其他资产评估专业人员承办该项业务，以确保评估工作按期完成；甲方对乙方评估人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权要求其回避。

八、评估服务费及支付方式

1. 根据国家有关规定及此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，甲乙双方协商本次资产评估服务费为人民币 60,000.00 （大写：陆万元整）。

2. 支付方式：本约定书经双方签章后 10 个工作日内，由甲方向乙方支付 30%；在提交评估初稿后 5 个工作日内，由甲方向乙方支付 30%；在提交评估报告后 5 个工作日内，由甲方向乙方支付剩余收费额。

乙方开票相关信息：

抬头：坤元资产评估有限公司

纳税人识别号（税号）：913300001429116867

地址、电话： 杭州市西溪路 128 号 901 室 0571-88216830

开户行及账号：中国银行杭州高新支行 367558326864

3. 上述评估费用总额中未包括乙方评估人员的食宿、交通、办公等与评估服务相关的其他费用，按有关规定和惯例，甲方应承担上述相关费用。

九、评估报告提交期限及方式

在评估工作完成时出具《资产评估报告》___份，其中乙方留档___份，其余提交甲方。具体提交方式为乙方采用快件投递方式送达甲方等）。

十、甲方的义务

1. 为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助。
2. 根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。
3. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任；甲方或者其他当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息、预测资料或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。
4. 按约定支付评估服务费。

十一、乙方的义务

1. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是乙方及其资产评估专业人员的责任。
2. 乙方有义务指派专人指导甲方人员，进行资产清查、编制资产清查评估申报表、搜集有关评估资料，并应作好与其他中介机构的协调工作。
3. 在甲方使用评估报告过程中，提供与本评估项目相关的说明、解释等服务。
4. 遵守职业道德，对甲方提供的内部资料和评估结论，负有保密义务。

十二、评估委托合同的解除

1. 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。
2. 甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。
3. 因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，最终导致乙方无法履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

十三、违约责任：由于一方不履行约定义务或者履行义务不符合约定的，在履行义务或者采取补救措施后，对方还有损失的，应当赔偿损失。资产评估委托合同

当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

十四、在资产评估委托合同履行过程中产生争议时，双方约定由合同订立地的仲裁机构仲裁解决。

十五、本委托合同订立后，甲乙双方发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，乙方可以要求与甲方订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

十六、评估委托合同的有效期限：本评估委托合同经甲乙双方公司印章后生效，约定事项全部完成后失效。

十七、本评估委托合同一式 贰 份，甲乙双方各 壹 份。

十八、其他约定事项：_____。

甲方：_____
法定代表人：_____
(被授权人)：_____
电话：_____
传真：_____
地址：_____
邮编：_____

____ 2018 年 4 月 1 日

签约地点： 台州

乙方： 坤元资产评估有限公司
法定代表人：_____
(被授权人)：_____
电话：_____
传真： 0571—87178826
地址： 杭州市西溪路 128 号
邮编： 310013

____ 2018 年 4 月 1 日

资产评估结果汇总表

被评估单位：台州市汇业投资有限公司
 评估基准日：2018年3月31日
 评估结果使用有效期至：2019年3月30日

表1

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	559,856,714.75	559,856,714.75		
二、非流动资产	90,000,000.00	978,810,000.00	888,810,000.00	987.57
其中：长期股权投资	90,000,000.00	978,810,000.00	888,810,000.00	987.57
固定资产				
在建工程				
工程物资				
无形资产				
其中：无形资产——土地使用权				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	649,856,714.75	1,538,666,714.75	888,810,000.00	136.77
三、流动负债	50,000,000.00	50,000,000.00		
四、非流动负债	255,275,847.24	282,359,634.88	27,083,787.64	10.61
负债合计	305,275,847.24	332,359,634.88	27,083,787.64	8.87
股东权益合计	344,580,867.51	1,206,307,079.87	861,726,212.36	250.08

评估机构：坤元资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年3月31日

表2

被评估单位：台州市汇业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产				
2	货币资金	256,714.75	256,714.75		
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据				
6	应收账款				
7	预付款项				
8	应收利息				
9	应收股利				
10	其他应收款	559,600,000.00	559,600,000.00		
11	存货				
12	持有待售资产				
13	一年内到期的非流动资产				
14	其他流动资产				
15	流动资产合计	559,856,714.75	559,856,714.75		
16	二、非流动资产				
17	可供出售金融资产				
18	持有至到期投资				
19	长期应收款				
20	长期股权投资	90,000,000.00	978,810,000.00	888,810,000.00	987.57
21	投资性房地产				
22	固定资产				
23	在建工程				
24	工程物资				
25	固定资产清理				
26	未担保余值				
27	生物性资产				
28	油气资产				
29	无形资产				
30	开发支出				
31	商誉				
32	长期待摊费用				
33	递延所得税资产				
34	其他非流动资产				
35	非流动资产合计	90,000,000.00	978,810,000.00	888,810,000.00	987.57

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年3月31日

表2

被评估单位：台州市汇业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
36	三、资产总计	649,856,714.75	1,538,666,714.75	888,810,000.00	136.77
37	四、流动负债				
38	短期借款				
39	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
40	衍生金融负债				
41	应付票据	50,000,000.00	50,000,000.00		
42	应付账款				
43	预收款项				
44	应付职工薪酬				
45	应交税费				
46	应付利息				
47	应付股利				
48	其他应付款				
49	持有待售负债				
50	一年内到期的非流动负债				
51	其他流动负债				
52	流动负债小计	50,000,000.00	50,000,000.00		
53					
54	五、非流动负债				
55	长期借款	255,275,847.24	282,359,634.88	27,083,787.64	10.61
56	应付债券				
57	长期应付款				
58	专项应付款				
59	预计负债				
60	递延收益				
61	递延所得税负债				
62	其他非流动负债				
63	非流动负债小计	255,275,847.24	282,359,634.88	27,083,787.64	10.61
64	六、负债合计	305,275,847.24	332,359,634.88	27,083,787.64	8.87
65					
66	七、股东权益合计	344,580,867.51	1,206,307,079.87	861,726,212.36	250.08

评估机构：坤元资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年3月31日

表3

被评估单位：台州市汇业投资有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	256,714.75	256,714.75		
3-2	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
3-3	衍生金融资产				
3-4	应收票据余额				
3-4	减：坏账准备				
3-4	应收票据				
3-5	应收账款余额				
3-5	减：坏账准备				
3-5	应收账款				
3-6	预付款项余额				
3-6	减：坏账准备				
3-6	预付款项				
3-7	应收利息				
3-8	应收股利				
3-9	其他应收款余额	559,600,000.00	559,600,000.00		
3-9	减：坏账准备				
3-9	其他应收款	559,600,000.00	559,600,000.00		
3-10	存货余额				
3-10	减：存货跌价准备				
3-10	存货				
3-11	持有待售资产余额				
3-12	一年内到期的非流动资产				
3-13	其他流动资产				
3	流动资产合计	559,856,714.75	559,856,714.75		

评估人员：张艺

货币资金评估汇总表

评估基准日：2018年3月31日

表3-1

被评估单位：台州市汇业投资有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
3-1-1	库存现金	440.00	440.00			
3-1-2	银行存款	253,274.75	253,274.75			
3-1-3	其他货币资金	3,000.00	3,000.00			
合 计		256,714.75	256,714.75			

被评估单位填表人员：王玲萍

评估人员：张艺

填表时间：2018年4月2日

货币资金——库存现金评估明细表

评估基准日：2018年3月31日

表3-1-1
金额单位：人民币元

序号	存放部门(单位)	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	财务部	人民币	440.00	440.00			
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
合 计			440.00	440.00			

被评估单位填表人员：王玲萍
填表时间：2018年4月2日

评估人员：张艺

货币资金——银行存款评估明细表

被评估单位：台州市汇业投资有限公司				评估基准日：2018年3月31日				表3-1-2 金额单位：人民币元	
序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评 估 价 值	增值额	增值率%	备注	
1	台州银行	500004442800010	人民币	12,353.35	12,353.35				
2	浦发银行台州分行	810101548000001653	人民币	240,921.40	240,921.40				
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
合 计				253,274.75	253,274.75				
被评估单位填表人员：王玲萍 填表时间：2018年4月2日									
评估人员：张艺									

货币资金——其他货币资金评估明细表

被评估单位：台州市汇业投资有限公司					表3-1-3			
评估基准日：2018年3月31日					金额单位：人民币元			
序号	名称及内容	用途	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	浦发银行台州分行	保证金	人民币	3,000.00	3,000.00			
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
合 计				3,000.00	3,000.00			
被评估单位填表人员：王玲萍								
填表时间：2018年4月2日								
评估人员：张艺								

其他应收款评估明细表

评估基准日：2018年3月31日

表3-9

被评估单位：台州市汇业投资有限公司						金额单位：人民币元				
序号	收款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备 注
1	台州市路桥汇捷投资有限公司	往来款	2018年1月	1年以内	人民币	559,600,000.00	559,600,000.00			关联方
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
其他应收款余额合计						559,600,000.00	559,600,000.00			
减：坏账准备										
其他应收款净额合计						559,600,000.00	559,600,000.00			

评估人员：张芸

被评估单位填表人员：王玲萍

填表时间：2018年4月2日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年3月31日

表4

被评估单位：台州市汇业投资有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资	90,000,000.00	978,810,000.00	888,810,000.00	987.57
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产				
	其中：建筑物类固定资产				
	设备类固定资产				
	土地				
4-7	在建工程				
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产				
4-12-1	其中：土地使用权				
4-12-2	采矿权				
4-12-3	其他无形资产				
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产				
4-17	其他非流动资产				
4	非流动资产合计	90,000,000.00	978,810,000.00	888,810,000.00	987.57

评估人员：张芝

长期股权投资等评估汇总表

评估基准日：2018年3月31日

表4-0
金额单位：人民币元

被评估单位：台州市汇业投资有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产余额				
4-1	减：可供出售金融资产减值准备				
4-1	可供出售金融资产净额				
4-2	持有至到期投资余额				
4-2	减：持有至到期投资减值准备				
4-2	持有至到期投资净额				
4-3	长期应收款余额				
4-3	减：坏账准备				
4-3	长期应收款净额				
4-4	长期股权投资余额	90,000,000.00	978,810,000.00	888,810,000.00	987.57
4-4	减：长期股权投资减值准备				
4-4	长期股权投资净额	90,000,000.00	978,810,000.00	888,810,000.00	987.57
4-5	投资性房地产原值				
4-5	投资性房地产余额				
4-5	减：投资性房地产减值准备				
4-5	投资性房地产净额				
4	长期股权投资等资产小计	90,000,000.00	978,810,000.00	888,810,000.00	987.57

评估人员：丰艺佳

长期股权投资评估明细表

评估基准日：2018年3月31日

表4-4

被评估单位：台州市汇业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值	被投资单位评估后股东全部权益	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	台州银行股份有限公司	2002年6月	5.00%	90,000,000.00	13,450,741,349.24	978,810,000.00	888,810,000.00	987.57	
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
长期股权投资余额合计				90,000,000.00		978,810,000.00	888,810,000.00	987.57	
减：长期股权投资减值准备									
长期股权投资净额合计				90,000,000.00		978,810,000.00	888,810,000.00	987.57	

被评估单位填表人员：王玲萍

评估人员：韦艺佳

填表时间：2018年4月2日

流动负债评估汇总表

评估基准日：2018年3月31日

被评估单位：台州市汇业投资有限公司
表5
金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款				
5-2	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
5-3	衍生金融负债				
5-4	应付票据	50,000,000.00	50,000,000.00		
5-5	应付账款				
5-6	预收款项				
5-7	应付职工薪酬				
5-8	应交税费				
5-9	应付利息				
5-10	应付股利				
5-11	其他应付款				
5-12	持有待售负债				
5-13	一年内到期的非流动负债				
5-14	其他流动负债				
5	流动负债合计	50,000,000.00	50,000,000.00		

评估人员：张艺

应付票据评估明细表

评估基准日：2018年3月31日

表5-4

金额单位：人民币元

被评估单位：台州市汇业投资有限公司

序号	户名(结算对象)	承兑银行	发生日期	到期日	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	上海泰银工贸发展有限公司	浦发银行台州分行	2017年9月20日	2018年9月20日	30,000,000.00	30,000,000.00			
2	上海泰银工贸发展有限公司	浦发银行台州分行	2017年9月20日	2018年9月20日	20,000,000.00	20,000,000.00			
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
合 计					50,000,000.00	50,000,000.00			

被评估单位填表人员：王玲萍

填表时间：2018年4月2日

评估人员：张艺

非流动负债评估汇总表

评估基准日：2018年3月31日

表6

被评估单位：台州市汇业投资有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
6-1	长期借款	255,275,847.24	282,359,634.88	27,083,787.64	10.61
6-2	应付债券				
6-3	长期应付款				
6-4	专项应付款				
6-5	预计负债				
6-6	递延收益				
6-7	递延所得税负债				
6-8	其他非流动负债				
6	非流动负债合计	255,275,847.24	282,359,634.88	27,083,787.64	10.61

评估人员：张艺

长期借款评估明细表

评估基准日：2018年3月31日

表6-1

被评估单位：台州市汇业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	放款银行或机构名称	发生日期	年利率%	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	浦发银行台州分行	2016年5月	6.20%	人民币	100,960,527.24	112,673,608.02	11,713,080.78	11.60	
2	浦发银行台州分行	2016年8月	6.10%	人民币	42,175,000.00	46,404,054.79	4,229,054.79	10.03	
3	浦发银行台州分行	2016年8月	6.20%	人民币	67,640,320.00	74,453,646.04	6,813,326.04	10.07	
4	浦发银行台州分行	2016年8月	6.10%	人民币	44,500,000.00	48,828,326.03	4,328,326.03	9.73	
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
合计					255,275,847.24	282,359,634.88	27,083,787.64	10.61	

被评估单位填表人员：王玲萍

填表时间：2018年4月2日

评估人员：张艺