

本资产评估报告
依据中国资产评
估准则编制

农工商房地产（集团）有限公司因公开挂牌转让股权行为涉及的 柳州同鑫房地产开发有限公司股东全部权益价值评估报告

共 1 册/第 1 册

沪财瑞评报字（2020）第 1182 号



上海财瑞资产评估有限公司
SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

本报告仅供委托人为本次评估使用，使用权归委托人所有
未经委托人许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2020 年 11 月 22 日

评估报告目录

第一部分 声明.....	1
第二部分 评估报告摘要.....	2
第三部分 评估报告正文.....	4
一、委托人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.....	4
二、被评估单位概况.....	5
三、评估目的.....	6
四、评估对象和评估范围.....	7
五、价值类型和定义.....	10
六、评估基准日.....	10
七、评估依据.....	10
八、评估方法.....	13
九、评估程序实施过程和情况.....	16
十、评估假设.....	17
十一、评估结论.....	19
十二、特别事项说明.....	20
十三、评估报告使用限制说明.....	21
十四、资产评估报告日.....	22
十五、签名盖章.....	23
附 件.....	24

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，本资产评估机构及其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评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

八、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。

九、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。



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

农工商房地产（集团）有限公司因公开挂牌转让股权行为涉及的 柳州同鑫房地产开发有限公司股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报字（2020）第 1182 号

摘 要

一、委托人：农工商房地产（集团）有限公司

二、评估报告使用者：根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：柳州同鑫房地产开发有限公司

四、经济行为：根据光明食品（集团）有限公司《关于光明房地产集团股份有限公司拟挂牌转让柳州同鑫房地产开发有限公司 33%股权的批复》（光明投资[2020]275 号）、光明房地产集团股份有限公司《关于光明房地产集团股份有限公司拟挂牌转让柳州同鑫房地产开发有限公司 33%股权的请示》（光明地产[2020]145 号），本次经济行为为农工商房地产（集团）有限公司拟挂牌转让其持有的柳州同鑫房地产开发有限公司 33%股权。

五、评估目的：公开挂牌转让股权

六、评估对象及评估范围：评估对象为柳州同鑫房地产开发有限公司的股东全部权益，评估范围为柳州同鑫房地产开发有限公司的全部资产和负债，包括流动资产及负债，资产评估申报表列示的经审计的账面净资产为 182,405,686.66 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2020 年 6 月 30 日

九、评估方法：资产基础法

十、评估结论：经评估，柳州同鑫房地产开发有限公司在评估基准日 2020 年 6 月 30 日资产总额账面价值为 507,475,543.18 元，评估价值为 514,073,849.79 元，增值率为 1.30%，负债总额账面价值为 325,069,856.52 元，评估价值为 325,069,856.52 元，无增减值，股东全部权益账面价值 182,405,686.66 元，评估价值为 189,003,993.27 元，增值率为 3.62%（股东全部权益价值评估值大写：人民币壹亿捌仟玖佰万叁仟玖佰玖拾叁元贰角柒分）。

十一、评估结论的使用有效期：评估结论使用有效期为一年，即自 2020 年 6 月 30 日至 2021 年 6 月 29 日止。

经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

十二、对评估结论产生影响的特别事项：

无。

特别提示：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。

上海财瑞资产评估有限公司
SHANGHAI CAIRUI ASSETS EVALUATION CO., LTD.
2020 年 11 月 22 日

农工商房地产（集团）有限公司因公开挂牌转让股权行为涉及的 柳州同鑫房地产开发有限公司股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报字（2020）第 1182 号

正 文

农工商房地产（集团）有限公司：

上海财瑞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，按照必要的评估程序，对农工商房地产（集团）有限公司拟实施公开挂牌转让股权行为涉及的柳州同鑫房地产开发有限公司的股东全部权益在 2020 年 6 月 30 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

（一）委托人概况

企业名称：农工商房地产（集团）有限公司

统一社会信用代码：913100001322082683

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：人民币 112000.0000 万元整

法定代表人：沈宏泽

住所：上海市普陀区长寿路 798 号 208 室

成立日期：1988 年 5 月 14 日

经营期限：1988 年 5 月 14 日至不约定期限

经营范围：企业投资、国内贸易（除国家专项外）、集团内资产清理、土地资源的开发、置换、租赁、转让、房地产开发及与房地产开发的相关项目，房地产咨询（不得从事中介），附设分支机构。[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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用人外，无其他资产评估报告使用人。

二、被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：柳州同鑫房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91450200MA5NX4075C

类型：其他有限责任公司

法定代表人：王大在

注册资本：人民币壹亿玖仟万圆整

成立日期：2019年7月2日

营业期限：长期

住所：柳州市东环大道256号万达广场5栋2912室

经营范围：房地产开发；室内外装饰装修工程施工；建筑材料、装饰材料、化工材料（危险化学品除外）、五金机电销售；自有房屋租赁；机电设备安装；企业管理咨询。
[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]

2、企业历史沿革

柳州同鑫房地产开发有限公司成立于2019年7月，注册资本1000万元，由农工商房地产（集团）有限公司认缴出资900万元，唐松认缴出资100万元共同投资设立。

2019年8月，根据公司《2019年第一次临时股东会决议》，公司股东唐松将其持有的5%公司公开挂牌转让股权给柳州金卓柳房地产开发有限公司；将其持有的5%公司公开挂牌转让股权给佛山市高明区美的房地产发展有限公司。

2019年12月，根据公司《2019年第四次临时股东会决议》，公司注册资本增加至19000万元，其中农工商房地产（集团）有限公司追加认缴资本至6270万元，占注册资本33%；柳州金卓柳房地产开发有限公司追加认缴资本至6270万元，占注册资本33%；佛山市高明区美的房地产开发有限公司追加认缴注册资本至6460万元，占注册资本34%。

至评估基准日，上述股权比例未发生变化，各股东对应认缴出资资本已实缴。

3、经营业务范围及主要经营业绩

柳州同鑫房地产开发有限公司主营业务为开发柳州桂柳陆南侧地块，宗地面积 36848.64 平方米，对应《国有建设用地使用权出让合同》（柳土出字 2019049 号）。截止至评估基准日，土地价款已支付完毕并办理土地权证，公司已取得开发项目的《建设用地规划许可证》、《建筑工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、所开发楼盘——揽山庭 3#、4#、7#、10#、11#楼预售许可证。截止至评估基准日，已完成 21 套住宅预售，签订合同共计 3369 万元（含税）。

4、公司成立至评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩，

公司成立至评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
资产总额	507,475,543.18	459,262,515.58
负债总额	325,069,856.52	461,949,702.24
所有者权益	182,405,686.66	-2,687,186.66

公司成立至评估基准日经营情况为：

单位：元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度
营业收入	0.00	0.00
营业利润	-4,027,345.27	-3,567,017.61
净利润	-4,907,126.68	-2,687,186.66

上述财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（信会师报字[2020]第 ZA15862 号）。

5、执行的主要会计政策

公司执行企业会计准则，公司适用税率如下表：

税项	计税基础	税率
增值税	销项进项差额	9%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市建设维护税	应纳增值税额	7%
教育费及附加	应纳增值税额	5%

三、评估目的

本次评估目的为公开挂牌转让股权。

根据光明食品（集团）有限公司《关于光明房地产集团股份有限公司拟挂牌转让柳州同鑫房地产开发有限公司 33%股权的批复》（光明投资[2020]275 号）、光明房地产集团股份有限公司《关于光明房地产集团股份有限公司拟挂牌转让柳州同鑫房地产开发有限公司 33%股权的请示》（光明地产[2020]145 号），本次评估目的是为满足农工商房地产（集团）有限公司公开挂牌转让股权的需要，对柳州同鑫房地产开发有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是柳州同鑫房地产开发有限公司的股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的柳州同鑫房地产开发有限公司的全部资产及负债，包括柳州同鑫房地产开发有限公司截止 2020 年 6 月 30 日经审计的资产负债表反映的流动资产、固定资产及负债，与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）企业申报的在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下。

资产类型	账面金额（元）
流动资产	502,992,274.92
固定资产	88,337.64
长期待摊费用	4,394,930.62
资产合计	507,475,543.18
负债合计	325,069,856.52
净资产	182,405,686.66

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述账面金额，经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（信会师报字[2020]第 ZA15862 号）。

主要资产状况：

（1）存货—开发成本，账面价值 450,208,147.15 元，系柳州市“揽山庭”住宅开发项目，目前处于开发阶段，计划于 2021 年 3 月完工，2021 年 12 月交房。

①权证状况

“揽山庭”住宅项目建设用地系由农工商房地产（集团）有限公司以出让方式取得于 2019 年 6 月 17 日，土地出让金总价 39800 万元，2019 年 7 月 25 日变更至柳州同鑫房地产开发有限公司名下，并于 2019 年 11 月 1 日取得《不动产权证书》（桂（2019）

柳州市不动产权第 0161280 号），房地坐落为桂柳路 76 号，土地权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，宗地面积 36848.64 平方米，使用期限自 2019 年 10 月 29 日起 2089 年 10 月 29 日止，容积率 1.5-1.8。

该项目于 2019 年 7 月 3 日取得《广西壮族自治区投资项目备案证明》，于 2019 年 8 月 6 日取得《建设用地规划许可证》（地字第 450201201900626 号），于 2019 年 11 月 18 日至 2020 年 3 月 2 日分别取得《建设工程规划许可证》（建字第 450201201900387、450201201900412、450201202000037 号），于 2019 年 11 月 25 日至 2020 年 3 月 12 日分别取得《建筑工程施工许可证》（编号 450202201911250101、450202202001030101、450202202003120101 号）。

根据土地出让合同、规划许可证记载，“揽山庭”项目拟建住宅楼 10 幢、配套商业楼 1 幢，详情见下：

幢号	用途	总层数	地上建筑面积（平方米）	可售面积（平方米）
1#	住宅	地上 13 层、地下 1 层	按测绘报告—5804.03	5340.00
2#	住宅	地上 13 层、地下 1 层	按测绘报告—5808.46	5339.04
3#	住宅	地上 13 层、地下 1 层	按测绘报告—11765.51	10676.64
4#	住宅	地上 13 层、地下 1 层	按测绘报告—5793.41	5339.52
5#	商业	地上 2 层	未测绘，按规划建筑面积—754.56	按规划建筑面积 754.56
6#	住宅	地上 13 层、地下 1 层	未测绘，按规划建筑面积—11433.35	按规划建筑面积 11433.35
7#	住宅	地上 12 层、地下 1 层	按测绘报告—6824.02	6807.12
8#	住宅	地上 9 层、地下 1 层	未测绘，按规划建筑面积—5130.07	按规划建筑面积 5130.07
9#	住宅	地上 9 层、地下 1 层	按测绘报告—5142.17	5119.42
10#	住宅	地上 12 层、地下 1 层	按测绘报告—3411.97	3403.32
11#	住宅	地上 9 层、地下 1 层	按测绘报告—5142.17	5119.42
合计			67009.72	64462.46

②实物状况

项目于 2019 年 11 月开工，计划于 2021 年 3 月完工，在本次评估基准日，1#楼正在进行基础施工、2#楼正在挖基坑、3#楼已建至 13 层、4#楼已结构封顶、5#楼已完工，目前为售楼处、6#楼正在进行基础施工、7#楼已建至 9 层，8#楼建至±00、9#楼建至±00、10#楼已结构封顶、11#楼基本完工。

“揽山庭”住宅项目位于柳州市鱼峰区，所在位置东至柳州莲花山庄酒店，南至自然山脉，西至“华远岚山”住宅小区，北临桂柳路。项目用地地势基本平坦，形状规则，一面临街，临交通干道桂柳路。项目西侧距离柳州市老城区约 5 公里，距离河东万达广场、五星百货乐和城、柳州市人民医院等项目约 3 公里，距离万象城购物广场约 2 公里，

距离在建的轨道交通一号线在上水一号站约 400 米。

在评估基准日，委估项目无抵押等他项权利限制。

③ 区域因素

柳州，简称“柳”，别称壶城、龙城，是广西壮族自治区地级市，地处中国华南地区、广西中部偏东北，是沟通西南与中南、华东、华南地区的重要铁路枢纽，素有“桂中商埠”之称，是与东盟双向往来产品加工贸易基地和物流中转基地城市，西南出海大通道集散枢纽城市，“一带一路”有机衔接门户的重要节点和西部大开发战略中西江经济带的龙头城市和核心城市，是广西最大的工业基地，是面向东部、南部沿海和东南亚的区域性制造业城市。

城中区位于柳州市中心，柳江绕城而过，是柳州市商贸、金融、文化、教育、娱乐中心，行政区域辖河北半岛和河东半岛。

根据柳州市“整体向东、重点向南”的发展策略，项目所在的静兰片区以市区山水格局的构建为核心，重点提升“莲花山—静兰—柳江”黄金三角与滨水特色的沿江环境，并最终形成“一条廊道、两大门户、三级节点”的格局。借助区位、资源、景观等多优势，未来该片区将成为集休闲旅游、生态保护、居住生活的高品质地带。

④ 销售情况

在本次评估基准日，3#、4#、7#、10#、11#楼已取得《商品房预售方案》（备案编号 YS45002FK250106912820、YS45002FK250106912571、YS45002FK250106913064、YS45002FK250106912568、YS45002FK250106912570），预售情况如下：

幢号	用途	可售面积 (平方米)	备案价 (元)	备案均价 (元/平方米)	已预售面积 (平方米)	预售金额 (元)	预售均价 (元/平方米)
1#	住宅	5340.00					
2#	住宅	5339.04					
3#	住宅	10676.64	126,528,533.76	11851			
4#	住宅	5339.52	61,408,776.00	11501	1557.36	17,364,655.00	11150
5#	商业	754.56					
6#	住宅	11433.35					
7#	住宅	6807.12	101,349,578.48	14889			
8#	住宅	5130.07					
9#	住宅	5119.42					
10#	住宅	3403.32	46,559,774.52	13681	283.62	4,292,415.00	15134
11#	住宅	5119.42	68,502,395.16	13381	2275.34	28,427,133.00	12494
合计		64462.46			4116.32	50,084,203.00	

注：上述金额为截止到现场工作日 2020 年 9 月底的销售情况，截止至评估基准日，签订合同金额为 3368.70 万元。

小区内有地下车位 811 个，尚未预售。

（2）固定资产—电子设备，账面值 88,337.64 元，包括各类办公电器 31 台，均放置在公司办公场所内。

（二）列入本次评估范围企业申报的资产负债表账面未反映的资产。

无。

（三）本次评估引用其他机构出具的评估报告。

无。

五、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

六、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2020 年 6 月 30 日；

（二）确定本评估基准日的主要因素是：根据光明食品（集团）有限公司《关于光明房地产集团股份有限公司拟挂牌转让柳州同鑫房地产开发有限公司 33%股权的批复》（光明投资[2020]275 号）中明确的时点要求，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

七、评估依据

（一）经济行为依据

1、光明食品（集团）有限公司《关于光明房地产集团股份有限公司拟挂牌转让柳州同鑫房地产开发有限公司 33%股权的批复》（光明投资[2020]275 号）

2、光明房地产集团股份有限公司《关于光明房地产集团股份有限公司拟挂牌转让柳州同鑫房地产开发有限公司 33%股权的请示》（光明地产[2020]145 号）

（二）法规依据

- 1、《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）
- 2、《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）
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年中华人民共和国主席令第五号）
- 4、《国有资产评估管理办法》（1991 年中华人民共和国国务院第 91 号令）
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年中华人民共和国国务院国资委第 12 号令）
- 6、《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）
- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号）
- 8、《关于转发国务院国资委<关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知>的通知》（沪国资委评估[2016]338 号）
- 9、《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估〔2019〕366 号）
- 10、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2020〕100 号）
- 11、《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估〔2018〕353 号）
- 12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）
- 13、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号）
- 14、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 45 号）
- 15、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号）
- 16、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014 年中华人民共和国国务院令第 653 号）

（三）准则依据

- 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）
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）
- 8、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）
- 9、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）
- 10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）
- 16、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 17、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- 18、企业会计准则

（四）权属依据

- 1、柳州同鑫房地产开发有限公司营业执照、公司章程
- 2、土地出让合同、土地权证等

（五）取价及参考依据

- 1、《审计报告》（信会师报字[2020]第 ZA15862 号）
- 2、当地建筑工程计价取费标准的法规、规章
- 3、中国人民银行公布的存贷款利率
- 4、评估专业人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

八、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的、评估对象、价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托人的要求和提供的资料、参数的来源等因素，选择适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

1、企业价值评估中的市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

根据本次评估企业为房地产开发项目公司，目前处于开发阶段的情况，评估专业人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司或可比交易案例，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、企业价值评估中的收益法，是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评

估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

柳州同鑫房地产开发有限公司是为开发柳州市“揽山庭”住宅项目而成立的项目公司，目前在建，工程进度约 22.8%，刚刚开始预售，预计 2021 年 3 月完工、2021 年底交付业主。本次存货评估中采用了假设开发法，测算中考虑了“揽山庭”住宅项目的未来收益情况，但因该项目完成后是否再新开项目尚不明确，故无法对公司未来盈利情况进行预测。同时在资产基础法对房地产存货的评估中，已采用假设开发法作为评估方法，已考虑了存货房地产未来建成时所涉及的资产收益，故经分析，评估人员认为本次企业价值评估不适宜采用收益法。

3、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。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围、价值类型等的相关要求，评估专业人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，采用资产基础法确定评估结论。

（二）评估方法的具体应用

1、资产基础法

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

（1）关于流动资产的评估

1) 对于银行存款的评估，评估专业人员通过对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于其他应收款，评估专业人员首先对总账、明细账、会计报表及清查评估明

细表进行核对；对其他应收款发生时间、形成原因、账龄、债务人的资信情况等进行调查，对其他应收款收回的可能性进行判断。评估人员认为其他应收款可以全额收回，按账面余额确认评估值。

3) 对于预付账款的评估，主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。

4) 对存货的评估

开发成本账面价值是土地取得成本、契税、前期工程费、建安工程费等，本次评估采用成本法和假设开发法进行测算。

①成本法

成本法是从生产费用价值论出发，求取评估对象在评估基准日的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算评估对象客观合理价值或价格的方法。

委估项目的评估价值=不含税在建工程市场价值-土地增值税-所得税

开发成本市场价值=土地使用权市场价值（含契税）+已建建筑物市场价值

△其中土地使用权价值采用市场比较法评估。

市场比较法是根据替代原理，将待估土地与具有替代性的近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

基本公式为：土地使用权比准价格=可比实例价格×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×权益因素修正

土地使用权市场价值=Σ比准价格×权重

契税按土地市场价值的3%取值。

△已建建筑物的评估按核实后的账面值并考虑开发利息、利润后求取。

②假设开发法也称剩余法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估房地产价格的方法。

基本公式：

委估项目的评估价值=不含税开发完成后的房地产市场价值-续建成本-管理费-销售费用-销售税金-续建利息-续建利润-土地增值税-所得税

5) 对于其他流动资产的评估，为可抵扣增值税等，评估人员通过核查会计账簿以及相关凭证后确认可抵扣增值税金额真实、准确，本次评估按核实后的账面价值确认评

估值。

（2）关于固定资产—设备的评估

为电子设备，按资产替代原则，采用重置成本法进行评估。

公式：评估值 = 设备重置全价 × 综合成新率

1) 重置价值的确定

电子设备由于一般售价包括运费，且不需安装调试，故 重置价值 = 购买价 / (1 + 适用增值税税率) 由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估设备的重置全价的相关构成科目（内容）均为不含增值税价，即不计增值税。

2) 综合成新率的确定

对电子设备一般采用年限成新率。

年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限

3) 评估价值的确定

评估价值 = 重置价值 × 成新率

（3）关于负债的评估

关于负债，根据企业提供的各项目明细表，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

九、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

（一）接受委托阶段

与委托人接洽，听取公司有关人员对被评估单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订《资产评估委托合同》。

（二）前期准备阶段

成立资产评估项目小组，确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点，编制评估计划。评估专业人员指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实、验证资料和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查核实，对相关资料进行验证，对企业财务、经营情况进行系统调查。经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证和收集相关证明文件、实行其他替代测试程序的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；查阅相关资产的运行与维护资料。

（四）评定估算、汇总阶段

评估专业人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，进行评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

评估报告经公司内部审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

评估专业人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下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，评估专业人员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。

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的

前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4、资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1、本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2、本次评估没有考虑被评估单位股权及其资产可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3、本次评估假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

5、被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结论一般会失效。

十一、评估结论

（一）资产基础法评估结论及变动原因分析

1、资产基础法评估结论

运用资产基础法评估，柳州同鑫房地产开发有限公司在评估基准日 2020 年 6 月 30 日资产总额账面价值为 507,475,543.18 元，评估价值为 514,073,849.79 元，增值率为 1.30%，负债总额账面价值为 325,069,856.52 元，评估价值为 325,069,856.52 元，无增减值，股东全部权益账面价值 182,405,686.66 元，评估价值为 189,003,993.27 元，增值率为 3.62%（具体见下表）。

资产评估结论汇总表（资产基础法）

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) / A
流动资产	50,299.23	50,958.85	659.62	1.31
非流动资产	448.32	448.53	0.21	0.05
固定资产	8.83	9.04	0.21	2.38
长期待摊费用	439.49	439.49		
资产总计	50,747.55	51,407.38	659.83	1.30
流动负债	32,506.98	32,506.98	--	--
负债总计	32,506.98	32,506.98	--	--
净资产	18,240.57	18,900.40	659.83	3.62

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

2、资产基础法评估结论与账面值比较增减原因分析

- （1）其他应收款评估增值 5.26%。主要系将信用减值损失评估为 0 所致。
- （2）存货—开发成本评估增值 8.84%。主要原因是：当地房价有一定程度上涨所致。
- （3）固定资产评估增值 2.31%，主要系因电子设备经济使用年限大于会计折旧年限所致。
- （4）其他流动资产评估减值 90.37%，主要系因将因合同取得支付的销售费用评估为零，以及将土地取得成本所涉及销项税抵扣项目纳入存货评估所致。

（二）由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（三）本次仅对股东全部权益发表意见，故不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。当以本报告为基础进行部分股权交易时，我们提请报告使用人注意，部分股权的价值并不必然等于全部股权价值与股比的乘积。

（四）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 2020 年 6 月 30 日至 2021 年 6 月 29 日止。

当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

十二、特别事项说明

（一）在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

无。

（二）柳州同鑫房地产开发有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估专业人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

（三）本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、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。

（四）本评估报告未考虑所有者权益增减值所引起的股权交易环节税负问题，资产评估报告使用人在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

（五）本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估专

业人员与委托人、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估专业人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。委托人或者资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；

（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对其评估对象可实现价格的保证；

（五）未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（六）本评估报告未经国有资产监督管理部门核准或者备案，评估结论不得被使用；

（七）如果存在评估基准日期后、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；

（八）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。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 11 月 22 日。

（本页无正文）

上海财瑞资产评估有限公司



资产评估师：莫 晶

Handwritten signature of Mo Jing in black ink.



资产评估师：陈 宇

Handwritten signature of Chen Yu in black ink.



2020 年 11 月 22 日

联系地址：上海市延安西路 1357 号
电话：021-62261357 传真：021-62257892
邮编：200050 E-mail: mail@cairui.com.cn

附 件

- 一、光明食品（集团）有限公司《关于光明房地产集团股份有限公司拟挂牌转让柳州同鑫房地产开发有限公司 33%股权的批复》（光明投资[2020]275 号）
- 二、光明房地产集团股份有限公司《关于光明房地产集团股份有限公司拟挂牌转让柳州同鑫房地产开发有限公司 33%股权的请示》（光明地产[2020]145 号）
- 三、柳州同鑫房地产开发有限公司 2019 年至评估基准日 2020 年 6 月 30 日审计报告
- 四、农工商房地产（集团）有限公司法人营业执照、国有产权登记表
- 五、柳州同鑫房地产开发有限公司法人营业执照、公司章程
- 六、土地出让合同、土地权证等
- 七、农工商房地产（集团）有限公司承诺函
- 八、柳州同鑫房地产开发有限公司承诺函
- 九、上海财瑞资产评估有限公司和评估专业人员的承诺函
- 十、上海市财政局备案公告、证券期货相关业务评估资格证书
- 十一、上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 十二、本项目评估专业人员资质证书
- 十三、资产评估委托合同