

成都上实置业有限公司

股权转让项目资产评估报告

信资评报字【2014】第 361 号

资产评估报告书



上海立信资产评估有限公司

二〇一四年八月

目 录

签字注册资产评估师声明	2
成都上实置业有限公司股权转让项目资产评估报告书摘要	4
成都上实置业有限公司股权转让项目资产评估报告书	6
一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者	6
二、评估目的	9
三、评估对象、范围及其基本情况	9
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	21
九、评估中的假设和限制条件	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	26
十三、评估报告提出日期	26
备查文件	
一、上海实业发展股份有限公司企业法人营业执照	
二、成都上实置业有限公司企业法人营业执照	
三、成都上实置业有限公司 2012 年度、2013 年度及评估基准日审计报告	
四、成都上实置业有限公司房地产权证	
五、成都上实置业有限公司车辆行驶证	
六、资产评估委托方承诺函（原件）	
七、资产评估占有方承诺函（原件）	
八、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）	
九、上海立信资产评估有限公司营业执照	
十、参加本评估项目的人员及资格证书	

上海立信资产评估有限公司

签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字[2014]第 361 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对上海实业发展股份有限公司委估资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是我们在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

2、根据资产评估准则，“遵守相关法律、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、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。”

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们提请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对有关权属资料进行了例行查验，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、我们对机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状

况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

8、我们对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们提请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

9、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

成都上实置业有限公司

股权转让项目资产评估报告书

摘 要

信资评报字[2014]第 361 号

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海实业发展股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对成都上实置业有限公司（以下简称：上实成都）因股权转让而涉及的该公司的全部资产和负债进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2014 年 6 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估对象和范围：本项评估对象为成都上实置业有限公司的股东全部权益价值；评估范围为成都上实置业有限公司的全部资产和负债（详见资产清查评估明细表），共计账面净资产为人民币 94,645.24 万元。

评估基准日：2014 年 6 月 30 日

评估目的：股权转让

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：经评估，成都上实置业有限公司股东全部权益价值为人民币 145,407.29 万元。

评估结果汇总如下：

评估结论详细情况见评估明细表。

评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	130,624.42	181,372.78	50,748.36	38.85
固定资产	80.75	94.43	13.68	16.94
资产总计	130,705.17	181,467.21	50,762.04	38.84
流动负债	36,059.92	36,059.92		
负债总计	36,059.92	36,059.92		
净资产	94,645.24	145,407.29	50,762.05	53.63

本报告提出日期为 2014 年 8 月 27 日。

本报告需由国有资产管理部门备案后方可使用。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

成都上实置业有限公司

股权转让项目资产评估报告书

信资评报字（2014）第 361 号

上海实业发展股份有限公司：

本公司——上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着客观、独立、公正、科学的态度，履行了必要的评估程序，按照公认的资产评估方法，对成都上实置业有限公司（以下简称：上实成都）因股权转让而涉及的该公司的全部资产和负债进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2014 年 6 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者

（一）委托方：上海实业发展股份有限公司

住 所：上海市浦东南路 1085 号

法定代表人：陆申

注册资本：人民币 108,337.0873 万元

实收资产：人民币 108,337.0873 万元

公司类型：股份有限公司上市（台港澳与境内合资、上市）

经营范围：房地产开发、房地产经营、与房地产业务相关的信息咨询
服务、国内贸易（上述经营范围不涉及前置审批项目）。

营业期限：1996年9月19日至不约定期限

(二)被评估单位: 成都上实置业有限公司 (以下简称“上实成都”)

住 所: 成都市成华区槐树店路 58 号

法定代表人: 范海

注册资本: 人民币 595,238,100 元

公司类型: 其他有限责任公司

经营范围: 房地产开发经营 (凭资质证经营)。

营业期限: 2011 年 5 月 24 日至永久

上实成都成立于 2011 年 5 月 24 日,是由上海实业发展股份有限公司和上海和齐股权投资基金合伙企业 (有限合伙) 共同投资组建的有限责任公司。

上实成都目前的出资人和持股比例如下:

出资单位	出资额 (万元)	出资比例 (%)
上海实业发展股份有限公司	30,000.00	50.40
上海和齐股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	29,523.81	49.60
合计	59,523.81	100

上实成都近年财务状况及经营成果如下表列示:

单位: 人民币万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年 6 月
总资产	96,467.77	116,978.43	130,705.16
总负债	140.01	21,645.03	36,059.92
净资产	96,327.76	95,333.40	94,645.24
营业收入	0.00	0.00	0.00
净利润	-13.08	-994.36	-688.16

单位: 人民币万元

项 目	2012 年	2013 年	2014 年 1-6 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00
营业税金及附加	0.00	0.00	0.00
销售费用	0.00	884.89	700.07

项 目	2012 年	2013 年	2014 年 1-6 月
管理费用	2.80	7.98	9.66
财务费用	10.09	96.28	-13.83
资产减值损失	0.31	1.81	1.71
营业利润	-13.20	-990.96	-697.61
营业外收入	0.11	2.60	9.45
营业外支出	0.00	0.00	0.00
利润总额	-13.08	-994.36	-688.16
所得税	0.00	0.00	0.00
净利润	-13.08	-994.36	-688.16

上述财务数据均摘自公司提供的审计报告，审计机构为上会会计师事务所。

（三）委托方与被评估单位的关系：

本评估项目的委托方上海实业发展股份有限公司是被评估单位成都上实置业有限公司的控股股东。

（四）产权持有单位：

上海实业发展股份有限公司

（五）业务约定书约定的其他评估报告使用者：

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：

委托方和被评估单位；

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、评估目的

本次评估的目的是股权转让。

三、评估对象、范围及其基本情况

1、评估对象和范围：

评估对象系成都上实置业有限公司评估基准日（2014年6月30日）的股东全部权益价值。

本次资产评估范围系成都上实置业有限公司评估基准日（2014年6月30日）全部资产和负债。

包括：流动资产—货币资金、其他应收款、预付账款和存货；

非流动资产—固定资产；

流动负债—应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

评估前总资产账面值 1,307,051,647.54 元，其中流动资产 1,306,244,165.28 元，非流动资产 807,482.26 元；总负债 360,599,234.99 元（均为流动负债）；净资产 946,452,412.55 元。

纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的资产和负债范围一致。

委估资产均为正常使用中的资产。

上实成都评估基准日会计报表已经上会会计师事务所有限公司审计，并出具审计报告，报告编号：信会师报字[2014]第 2069 号。

委估资产的具体明细见清查评估明细表。

2、委估资产基本情况：

委估企业的流动资产账面值 1,306,244,165.28 元，为货币资金、其

他应收款、预付账款和存货。其中：

货币资金账面值 77,531,309.53 元，包括现金和银行存款。除少量现金外，其余均为银行存款。银行存款主要为各商业银行的存款和各类保证金账户，均为人民币户。

其他应收款账面原值为 1,734,491.83 元，坏账准备 38,551.25 元，账面净值 1,695,940.58 元。主要系小额的押金、保证金等。预付账款 2,195,623.24 元，系预付的工程款和公用事业费。

存货-开发成本的账面值为 1,211,529,481.93 元，为在开发的成都市成华区“成都海上海”住宅房地产开发项目。具体情况如下：

A、账面情况

开发成本主要为土地成本（土地出让金、土地服务费、契税）、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费等建设成本。清查前，开发成本明细如下：

项目名称	金额
土地出让金	724,267,929.10
土地服务费	5,242,258.60
契税	20,893,551.60
前期工程费	72,262,288.65
建筑安装工程费	337,317,386.11
基础配套设施费	5,447,870.09
开发间接费	30,835,495.54
其他	66,977.11
资本化利息	15,195,725.13
合计	1,211,529,481.93

委估项目位于成都市成华区胜利村 2、3、4 组范围内，土地使用权于 2011 年通过招拍挂方式以 696,453,720 元总价取得。

B、权属状况

委估项目土地已办理权证，土地使用权登记情况如下：

地块二

权证编号： 成国用（2011）第 707 号；

权利人：成都上实置业有限公司；
坐落：成华区胜利村 2、3、4 组（地块二）；
使用权来源：出让；
用途：城镇混合住宅用地；
宗地地号：CH54-7-55；
宗地面积：28,803.43 平方米；
使用年限：住宅：至 2081 年 5 月 23 日止；
商业：至 2051 年 5 月 23 日止。

地块三

权证编号：成国用（2011）第 708 号；
权利人：成都上实置业有限公司；
坐落：成华区胜利村 2、3、4 组（地块三）；
使用权来源：出让；
用途：城镇混合住宅用地；
宗地地号：CH54-7-56；
宗地面积：32,702.85 平方米；
使用年限：住宅：至 2081 年 5 月 23 日止；
商业：至 2051 年 5 月 23 日止。

委估宗地开工建设所需的《建设用地许可证》、《建设工程许可证》和《施工许可证》等资料齐全。

根据 510100-2001-B-0006（成）号国有建设用地使用权出让合同的补充协议约定，成都上实置业有限公司需配建总套数不少于 80 套，总建筑面积小于 4000 平方米的公共租赁住房，建成后《成都市规划管理局关于成华区胜利村 2、3、4 组范围内地块三规划条件的补充说明》无偿移交给政府相关部门。

C、项目概况

项目位于成都市成华区辖区内,位于东三环和韵路(万科魅力之城旁)。临近主要道路有成洛大道、三环和成渝高速,委估对象距地铁站稍远,需转公交线路才能到达,周边大型商业设施有凯德商业广场,临近的银行、学校等公共配套设施较齐全,区域内人口密度较低,环境质量较好。

项目由两个相邻地块组成,分为南苑和北苑,中间以一条新建的次干道分割,其中北苑部分(对应土地证为地块二)由5栋高层塔楼,其中4栋为住宅楼,1栋伟公租房,北侧两栋塔楼位100米高,南侧和西侧两栋位80米高,东侧公租房位11层33米高,5栋塔楼围合成中央庭院;南苑部分(对应土地证为地块三)由5栋高层塔楼组成,均为住宅楼,南侧两栋塔楼为100米高,北侧和西侧两栋为80米高,东侧塔楼为50米高,塔楼围合形成中央庭院。沿地块周围道路布置商业,包括住宅底层服务网点和集中商业。

建筑物外墙材料上部主体墙采用小面砖,底部裙房采用真石材和仿石漆相结合,室内为毛坯。

根据总平面图,总体技术经济指标如下:

	南苑(地块三)		北苑(地块二)	
一、总规划用地面积	43,374.69		35,781.11	
(一)、规划建设净用地面积	32,702.85		28,803.43	
(二)、规划道路用地面积(不参与容积率和建筑密度计算)	7,593.58		6,977.68	
二、规划总建筑面积	133,884.35		11,6001.2	
(一)、地上计入容积率的建筑面积	97,981.65		8,6303.2	
1、住宅建筑面积	85,527.01		75,606.01	
(1)、住宅建筑面积(公租房除外)	85,527.01		68,041.81	
a.套型面积小于90m ² 的住宅面积	53,117.56		2,1482.2	
b.套型面积大于90m ² 的住宅面积	32,409.45		46,559.61	
(2)、公租房建筑面积	-		7,564.2	
(3)、公寓建筑面积及占住宅总建筑面积的比例	15,760.54	18.43%	11,342.27	15%%
2、非住宅建筑面积	12454.64		10,697.2	
(1)、商业用房建筑面积及占地上计入容积率建筑面积比例	12,150.55	12.4%%	10,241.19	11.87%
(2)、配套设施建筑面积	228.47		358.55	
A、物管用房建筑面积不含业主委员会活动室38.14m ²	228.47		228.47	
B、社区居委会用房	-		130.08	
(3)、其他用房建筑面积(消防控制室)	75.62		97.46	

(二)、地上不计入容积率的建筑面积(架空部分面积)		1,381.63		1,381.63	
(三)、地下建筑面积及层数		39,521.07	3 层	28,316.37	2 层
其中: 1、商业面积		865.06		-	
三、容积率	总容积率	3		3	
	住宅容积率	2.62		2.62	
四、基底面积	建筑基底总面积	8,813		7,757	
	高层主体基底(基座)面积	3,750		3,532	
五、建筑密度	总建筑密度	26.95%		26.93%	
	高层主体建筑密度	11.47%		12.26%	
六、地下机动车位		965		769	
其中: 1、住宅停车位		856		681	
2、商业停车位		105		82	
3、物管用房停车位		4		4	

D、项目开发进度

清查时,整个项目的塔楼及配套商业用房已全部结构封顶,正在进行外立面装饰工程,栏杆和铝合金窗的安装工程,其中南苑预计2014年12月31日竣工,北苑预计2015年5月31日竣工。

存货-开发产品的账面值为13,291,810.00元,为从成都上实置地有限公司(简称:成都置地)购入的温江区“锦绣森邻”楼盘的剩余车库及其他小区配套用房。具体情况如下:

A、账面情况

委估开发产品的类型主要为地下车库和小区内部配套商业用房,其中地下车库156个,建筑面积合计4,529.26平方米,小区配套用房建筑面积1608.26平方米,具体明细如下:

序号	幢号	楼层	数量	物业类型	建筑面积m ²	账面价值
1-156	-	-1	156	车库	4,529.26	8,467,000
157	42栋1楼	幼儿园		商业	769.24	2,307,720
158	39栋1-2楼	幼儿园		商业	211.15	633,480
159	55栋1楼	活动室		商业	211.92	635,760
160	42栋2楼	会所		商业	415.95	1,247,850
合计					6,137.52	13,291,810

B、权属情况

委估开发产品系由成都置地在成都温江区开发的楼盘“锦绣森邻”的剩余未售尾盘，2013 年成都置地进入清算程序，因此成都上实置业有限公司将剩余房屋及车位购置名下。

根据各房屋所有权证记载，房屋所有权人为成都上实置业有限公司；房屋坐落为温江区温泉大道一段 1399 号，其他信息见下表：

产证编号	室号	规划用途	建筑面积 m ²
温房权证监证字第 0136831 号	39 栋 1-2 楼	其他	211.15
温房权证监证字第 0136832 号	42 栋 1 楼	其他	769.24
温房权证监证字第 0136833 号	42 栋 2 楼	公用	415.95
温房权证监证字第 0137957 号	55 栋 1 楼	公用	211.92
	地下车库 156 个		4,529.26
合计			6,137.52

C、项目概况

委估物业位于成都市温江区温泉大道一段，北临华新路，南临光华大道，西临温泉大道，东临温泉北街，交通较便利，区域内有 309 路、319 路等多路公交，周边银行、超市、茶楼等配套设施，商业繁华度一般，环境较好，人流量一般。

D、建筑物状况

委估地上房屋外墙贴面砖，室内地面地砖，内墙及天棚涂料，塑钢窗；地下车位地面水泥地坪，天棚抹灰。

固定资产账面原值 1,094,104.00 元，账面净值 807,482.26 元，为公务车辆和电子设备，共计 55 项。

负债账面金额 360,599,234.99 元，共 5 项，系应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。负债中主要系预售购房款和应付工程款等。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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

本项目资产评估基准日为 2014 年 6 月 30 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法规依据

- 1、中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令发布的《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国有资产局制定的《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 3、《企业国有资产评估报告指南》；
- 4、财政部《企业财务通则》、《企业会计准则》、《企业会计制度》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、《房地产估价规范》；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 8、其他有关法规和规定。

（二）评估准则依据

- 1、资产评估准则——基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则——基本准则；
- 3、资产评估准则——评估报告；

- 4、资产评估准则——评估程序；
- 5、资产评估准则——机器设备；
- 6、资产评估准则——不动产；
- 7、资产评估准则——企业价值；
- 8、业务人员职业道德指引——独立性；
- 9、资产评估价值类型指导意见；
- 10、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

（三）行为依据

资产评估业务约定书。

（四）产权依据

- 1、营业执照；
- 2、房地产权证；
- 3、车辆行驶证。

（五）取价依据

- 1、委托方提供的会计报表和资产清单及其他资料；
- 2、成都市近期土地市场成交案例；
- 3、评估人员现场勘察记录；
- 4、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选取

资产评估所使用的方法可归纳为市场法、收益法和成本法三种。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基

本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后扣减因各种因素所造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。成本法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

上实成都为经营房地产开发的项目公司，该公司作为房地产开发项目公司无储备的后备地块，现有正在开发的房产一经完成，全部销售完毕后将无收入来源。根据上述因素，我们认为以成本法对委估资产进行评估是适宜的。

（二）成本法评估方法介绍

整体资产评估的成本法，先前被称作为单项资产加总法等，最近又被称为资产基础法。

1、流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。本次委估的流动资产为货币资金、其他应收款、预付账款和存货。

(1) 货币资金的评估

货币资金包括现金和银行存款,货币资金一般按核实后的账面价值作为该项资产评估现值。对现金进行盘点,倒推出评估基准日的实际库存数作为评估值。对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表,按核实后的账面值作为评估值。

(2) 应收款项(其他应收款、预付账款)的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况,通过核对明细账户,发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。

(3) 存货-开发成本的评估

开发成本主要为土地价款、前期工程费、建筑安装工程费等建设成本,委估项目为在建房地产开发项目,采用假设开发法能够较为准确地模拟整个后期的开发过程以及收入、成本、资金运用等情况,同时周边地区存在足够多的土地成交案例,能够通过进行各因素比较估算其土地价值,故评估人员认为采用假设开发法和成本法进行评估是适宜的。

A、成本法:

开发成本价值=土地成本+建设成本+开发商利润

a.、土地使用权采用市场法。

市场比较法是指根据替代原理,选择与估价对象属于同一供需圈,条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例,就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较,并对比较实例进行修正,从而确定估价对象价格的方法。基本计算公式为:

评估对象比准地价 = 交易实例地价 × 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 × 容积率修正

委估企业为房地产开发企业,根据财务核算规则,契税应作为土地成本的一部分予以资本化,因此根据当地现行税率纳入评估范围。

b、土地使用权以外的建设成本

对于企业实际支付的工程费和开发间接费,在核实支付情况并分析其合理性的基础上,予以评估确认。对于资金成本,以重新估算的土地价值和开发成本为基数,按合理的期限计算利息。

c、开发商利润

开发商利润=建设成本×适当利润率

B、假设开发法

假设开发法是指根据最高最佳原则测算委估土地开发后的房地产价值,扣除后续建筑成本、前期专业费用、管理费用、销售费用、销售税金、土地增值税、合理利润等,以此确定委估项目的价值。

开发成本价值= 开发后总楼价 - 销售费用 - 销售税金及附加 - 后续建筑成本 - 后续前期专业费用 - 后续管理费用 - 开发商利润 - 所得税 - 土地增值税

C、土地增值税和企业所得税

被评估单位所拥有的存货相对于账面值发生了较大的增值。与基准日之前所业已形成的增值相对应的土地增值税理应由原股东承担。本项评估中我们按税法测算并扣减了土地增值税。

房地产企业以新建商品房后出售作为其主营业务,在基准日之前已形成的利润相对应的企业所得税由原股东支付。本次评估中我们按税法测算并扣减了企业所得税。

(4) 存货-开发产品的评估

经清查核实委估的开发产品均无成交记录,估价人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和委托方提供的有关资料,并进行了大量的周边市场调查,就车位而言,周边交易案例丰富,选用市场比较法进行评估;对于商业用房,其主要作为小区内部的配套服务性用房,与市场上商业地产可比性较低,不适宜采用市场比较法,但可以通过预测未来的租金

收益确定其价值，故采用收益法。其基本公式为：

开发产品评估值=开发产品销售单价×建筑面积-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-企业所得税

A、市场比较法

市场比较法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。市场比较法评估公式如下

评估对象比准价格 = 交易案例价格×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

B、收益法

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观价值的一种估价方法。收益法是基于预期原理，即未来收益权利的现在价值。收益法基本公式如下

$$V = a/r \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

其中： V—房地产总价

a—年纯收益

r—资本化率

n—收益年限

2、机器设备的评估

机器设备的评估以现行市场售价为基础。

评估值=重置全价×成新率

机器设备评估时首先根据资产占有方提供的清查评估明细表所列表的内容,通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台账的审查来核实其产权。

重置全价是指在现时条件下,重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

国产设备的全重置全价以国内市场同类型设备的现行市价为基础,再加上有关的合理费用(例如:运杂费、安装调试费、资金成本等);对无法询价及查阅到价格的设备,用类似设备的现行市价加以确定。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中,充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况,充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

将重置全价与成新率相乘,得出设备重置净价的评估值。

3、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据中华人民共和国国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》和有关评估准则的规定,本项评估我们实施了必要的评估程序,现简要说明如下:

1、明确评估业务基本事项

2014年8月上旬，本公司评估人员开始与委托方接洽，了解评估目的及委估资产范围等评估基本事项。

2、签订资产评估业务约定书

在了解评估基本事项后于2014年8月与委托方正式签订了资产评估业务约定书，协议书的编号为信资评约字（2014）第361号。

3、编制评估计划

4、现场调查

根据企业填列的资产清查评估明细申报表，2014年8月8日本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地进行了实地勘察和清查核实。

5、收集评估资料

评估人员收集了被评估单位提供的委估资产明细表、相关财务资料，及其他有关的评估资料；

6、评定估算

在现场勘察核实的基础上，评估小组人员分别对各类资产按规范要求进行了必要的询价，用成本法分别进行评定估算。

7、编制和提交评估报告

评估人员对评估结果进行分析验证，将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核，最终完成评估报告并递交给委托方。

九、评估中的假设和限制条件

1、持续使用假设

即假定成都上实置业有限公司委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续原有经营方式或类

似经营方式。

2、交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。

3、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

4、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

5、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

十、评估结论

经评估，成都上实置业有限公司在评估基准日 2014 年 6 月 30 日的股东全部权益价值评估值为人民币 145,407.29 万元。

评估前总资产账面值 130,705.17 万元，评估值 181,467.21 万元，评估增值 50,762.04 万元，增值率 38.84%；

总负债账面值 36,059.92 万元，评估值 36,059.92 万元，无增减值；

净资产账面值 94,645.24 元，评估值 145,407.29 万元，评估增值 50,762.05 万元，增值率 53.63%。

评估结论详细情况见评估明细表。

评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	130,624.42	181,372.78	50,748.36	38.85
固定资产	80.75	94.43	13.68	16.94
资产总计	130,705.17	181,467.21	50,762.04	38.84

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动负债	36,059.92	36,059.92		
负债总计	36,059.92	36,059.92		
净资产	94,645.24	145,407.29	50,762.05	53.63

本次评估净资产增值 50,762.05 万元，评估增值原因分析如下：

本次评估增值主要为存货-开发成本评估增值。评估增值的主要原因是项目的品质优于同地区的同类商品，而且取得的土地成本较低，未来收益较好。

十一、特别事项说明

1、本报告需由国有资产管理部門备案后方可使用。

2、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，但是房地产价格变化较大，本项评估中，评估的对象为房地产开发项目，因而，评估基准日的选取会对评估结果产生一定的影响。根据现行规定，本报告评估结论有效期为一年（自评估基准日算起至 2015 年 6 月 29 日止）。当基准日后委估资产状况、经营成果或市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

3、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不

可抗力对资产价值的影响。

4、当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

5、本评估报告仅为成都上实置业有限公司股权转让服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

6、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、本评估公司未对委托方或被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

8、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

9、在评估设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保(如果有的话)以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

10、在评估股东权益价值时，被评估单位的开发成本相对于账面值发生了较大的增值。与基准日之前所业已形成的增值相对应的土地增值税理应由原股东承担。本项评估中我们考虑了土地增值税对评估结果的影响，评估结论中扣除了土地增值税 67,813,949.00 元。我们敬请股权交易的当事方高度关注土地增值税对股权交易价格的影响。

11、在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明

显变化时,除了使用重置成本法评估的资产以外,委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产,有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用,本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外,在未征得对方的许可前,本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、资产评估报告的使用范围:

委托方和被评估单位;

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2014 年 8 月 27 日。

上海立信资产评估有限公司

法定代表人:

张美灵

首席评估师:

舒



舒英

注册资产评估师: 赵吟时



注册资产评估师: 曹湜



二〇一四年八月二十七日

联系地址: 上海市陆家嘴 丰和路 1 号 (港务大厦) 7 楼

邮政编码: 200120

电话: 总机 86-21-68877288

传真: 86-21-68877020

公司电子邮箱: lixin@lixin.cn