



众联资产评估有限公司  
ZHONG LIAN  
ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

京汉置业集团有限责任公司股权收购  
所涉及的重庆市汉基伊达置业有限公司  
股东全部权益价值评估项目

# 评估报告

众联评报字[2016]第 1058 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一六年月日

## 目 录

<b>第一部分</b>	<b>注册资产评估师声明</b>	<b>1</b>
<b>第二部分</b>	<b>评估报告摘要</b>	<b>4</b>
	一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	8
	二、评估目的	11
	三、评估对象和评估范围	11
	四、价值类型及其定义	12
	五、评估基准日	13
	六、评估依据	13
	七、评估方法	15
	八、评估程序实施过程和情况	16
	九、评估假设	18
	十、评估结论	19
	十一、特别事项说明	19
	十二、评估报告使用限制说明	21
	十三、评估报告日	21
<b>第四部分</b>	<b>评估报告附件</b>	<b>23</b>
	一、经济行为依据	25
	二、评估对象所涉及的主要权属证明资料	25
	三、评估对象所涉及的财务资料	26
	四、委托方和相关当事方的承诺函	27
	五、评估机构及签字注册资产评估师	31
	资质、资格证明文件	31
<b>第五部分</b>	<b>评估明细表</b>	<b>32</b>

## 第一部分 注册资产评估师声明

## 注册资产评估师声明

京汉置业集团有限责任公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟股权收购所涉及的重庆市汉基伊达置业有限公司股东全部权益进行了认真地清查核实和评定估算，并形成了评估报告，注册资产评估师及资产评估机构声明如下：

1、我们在执行本次资产评估业务中，遵循国家有关法律、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，评估报告中陈述的事项是客观的。并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并签章确认。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、我们与评估报告中的被评估对象没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

4、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查勘；我们已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，评估对象的法律权属及其证明资料系委托方和被评估企业提供，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是注册资产评估师对评估对象的法律权属提供保证。

5、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限制，评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、本评估结论仅在评估报告中载明的评估基准日起一年内使用有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

7、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

8、注册资产评估师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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

9、本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

10、本评估报告的使用权归委托方所有，未经许可，不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

11、本评估报告含有若干附件，所有附件均为本报告的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

## 第二部分 评估报告摘要

# 京汉置业集团有限责任公司股权收购 所涉及的重庆市汉基伊达置业有限公司 股东全部权益价值评估项目

## 评估报告

众联评报字[2016]第 1058 号

### 摘要

湖北众联资产评估有限公司接受京汉置业集团有限责任公司（以下简称：京汉置业）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法对重庆市汉基伊达置业有限公司（以下简称：汉基伊达置业公司）股东全部权益在 2016 年 2 月 29 日这一评估基准日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况揭示如下：

一、评估目的：京汉置业拟收购汉基伊达置业公司股东持有的该公司股权，本次资产评估目的是对京汉置业股权收购所涉及的汉基伊达置业公司股东全部权益在 2016 年 2 月 29 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

二、评估对象和评估范围：本次评估的评估对象为汉基伊达置业公司股东全部权益，评估范围为汉基伊达置业公司经审计后资产负债表所列示的全部资产及负债，包括流动资产及相关负债。具体范围为委托方及被评估单位提供的“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：本次资产评估价值类型为市场价值。即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。

四、评估基准日：2016 年 2 月 29 日

五、评估方法：依据本次评估特定目的和持续经营的基本假设，以及评估对象资产特征，本次评估采用资产基础法。

六、评估结论与报告使用有效期：

股东全部权益（净资产）账面价值 9,995.92 万元，评估值 10,599.87 万元，评估

增值 603.95 万元，增值率 6.04%；

总资产账面值为 54,654.21 万元，评估值 55,258.21 万元，评估增值 603.95 万元，增值率 1.11%；

总负债账面价值 44,658.29 万元，评估值 44,658.29 万元。

### 资产评估结果汇总表

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%
流动资产	1	54,654.21	55,258.16	603.95	1.11
<b>资产总计</b>	<b>2</b>	<b>54,654.21</b>	<b>55,258.16</b>	<b>603.95</b>	<b>1.11</b>
流动负债	3	44,658.29	44,658.29	-	-
<b>负债合计</b>	<b>4</b>	<b>44,658.29</b>	<b>44,658.29</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>5</b>	<b>9,995.92</b>	<b>10,599.87</b>	<b>603.95</b>	<b>6.04</b>

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论使用有效期为一年（2016年2月29日至2017年2月28日）。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告使用者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。

七、重要提示：本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途。未经许可，不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



## 第三部分 评估报告正文

# 京汉置业集团有限责任公司股权收购 所涉及的重庆市汉基伊达置业有限公司 股东全部权益价值评估项目 评估报告

众联评报字[2016]第 1058 号

湖北众联资产评估有限公司接受京汉置业集团有限责任公司（以下简称：京汉置业）的委托，根据国家关于资产评估的有关政策、法规和资产评估基本准则，评估执业过程中坚持勤勉尽责的工作原则和独立性、客观性、公正性的原则，按照规定的资产评估方法和操作规范要求，对京汉置业拟股权收购所涉及的汉基伊达置业有限公司股东全部权益进行了评估。本公司评估人员按照规范化的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查，在资产持续经营的条件下，对评估对象在 2016 年 2 月 29 日这一基准日所表现的市场价值做出反映。现将评估情况及评估结论报告如下：

## 一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

### （一）委托方概况

- 1、企业名称：京汉置业集团有限责任公司
- 2、住 所：北京市石景山区实兴东街 8 号院 1 号楼 802 室
- 3、公司法定代表人：田汉
- 4、注册资本：35000 万元人民币
- 5、公司类型：有限责任公司（法人独资）
- 6、成立日期：2000 年 12 月 01 日
- 7、注 册 号：统一社会信用代码 9111000071872549X1
- 8、经营范围：房地产开发；商品房销售信息咨询；销售钢材、建筑材料、商品房。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

### （二）被评估单位概况

- 1、企业名称：重庆市汉基伊达置业有限公司
- 2、住 所：重庆市巴南区渝南大道 200 号 21—1

3、公司法定代表人：黄元利

4、注册资本：10000 万元人民币

5、公司类型：有限责任公司

6、成立日期：2014 年 9 月 19 日

7、营业期限：2014 年 9 月 19 日至永久

8、注册号：统一社会信用代码 500113004670660

9、经营范围：房地产开发（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营）\*\*房屋销售；建筑装饰材料（不含化危品）销售；物业管理（凭相关资质执业）。（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）。

汉基伊达置业公司是 2014 年 9 月 19 日由珠海市同德泰投资有限公司与重庆马笑鸣文化交流服务有限公司以现金方式出资设立的有限责任公司。公司注册资本人民币 10000 万元，其中珠海市同德泰投资有限公司出资 8000 万元，占公司总股本的 80%；重庆马笑鸣文化交流服务有限公司出资 2000 万元，占公司总股本的 20%。

2015 年 3 月 24 日，珠海市同德泰投资有限公司和重庆马笑鸣文化交流服务有限公司将注册资本 10000 万元按各自出资额缴存开户银行，注册资本金到位。

2015 年 3 月 25 日，珠海市同德泰投资有限公司将其持有的汉基伊达置业公司 10% 的股权（出资 1000 万元）转让给珠海市中创房地产投资有限公司，转让价格人民币 1000 万元。珠海市同德泰投资有限公司将其持有的汉基伊达置业公司 10% 的股权（出资 1000 万元）转让给深圳市凤凰星文化产业有限公司，转让价格人民币 1000 万元。珠海市同德泰投资有限公司将其持有的汉基伊达置业公司 60% 的股权（出资 6000 万元）转让给珠海市汉业房地产开发有限公司，转让价格人民币 6000 万元。2015 年 5 月 11 日汉基伊达置业公司向重庆市工商行政管理局巴南区分局提交工商变更登记申请，得到核准。截止至评估基准日汉基伊达置业公司股东情况如下：

股东名称	证照/证件号码	缴纳出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
深圳市凤凰星文化产业有限公司	440301104626680	1000	货币	10
珠海市中创房地产投资有限公司	440400000023113	1000	货币	10
珠海市汉业房地产开发有限公司	440400000185476	6000	货币	60
重庆马笑鸣文化交流服务有限公司	500242000011881	2000	货币	20

## (二) 汉基伊达置业公司财务状况及经营成果

汉基伊达置业公司 2015 年到 2016 年 2 月的主要财务状况及经营成果如下：

## 资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2016 年 2 月 29 日	2015 年 12 月 31 日
货币资金	78,512.79	78,512.79
其他应收款	62,814,998.00	62,814,998.00
存货	483,648,601.00	483,648,601.00
<b>流动资产合计</b>	<b>546,542,111.79</b>	<b>546,542,111.79</b>
<b>资产总计</b>	<b>546,542,111.79</b>	<b>546,542,111.79</b>
应交税费	28,966,867.00	28,916,867.00
其他应付款	417,616,078.00	417,616,078.00
<b>流动负债合计</b>	<b>446,582,945.00</b>	<b>446,532,945.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>446,582,945.00</b>	<b>446,532,945.00</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>99,959,166.79</b>	<b>100,009,166.79</b>

## 利润表

金额单位：人民币元

项 目	2016 年度 1-2 月	2015 年度
一、营业总收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加	0.00	0.00
销售费用	0.00	0.00
管理费用	50,000.00	678.00
财务费用	0.00	-9,844.79
二、营业利润	-50,000.00	9,166.79
加：营业外收入	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00
三、利润总额	-50,000.00	9,166.79
减：所得税费用	0.00	0.00
<b>四、净利润</b>	<b>-50,000.00</b>	<b>9,166.79</b>

汉基伊达置业公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》，以 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度，以人民币为记账本位币。会计核算以权责发生制为基础，资产以历史成本为计价原则。

## (三) 委托方与被评估单位关系

本次评估委托方为股权收购方，被评估单位为被收购方，委托方与被评估单位为收购与被收购关系。

## (四) 委托方以外的其他评估报告使用者

根据本次经济行为和评估目的，委托方确定委托方以外的其他评估报告使用者

为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

## 二、评估目的

京汉置业拟收购汉基伊达置业公司股东持有的该公司股权，本次评估目的即是对该项经济行为所涉及的汉基伊达置业公司股东全部权益在 2016 年 2 月 29 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

本次评估对象为汉基伊达置业公司股东全部权益。

### （二）评估范围

本次评估范围为评估对象所涉及的汉基伊达置业公司 2016 年 2 月 29 日资产负债表所列示的全部资产及相关负债。具体为：资产账面值为 546,542,111.79 元，全部是流动资产；负债账面价值为 446,582,945.00 元，全部是流动负债；股东全部权益账面值 99,959,166.79 元。

主要资产为汉基伊达置业公司 2015 年 3 月 30 日通过公开竞买的方式取得的位于重庆市巴南区龙洲湾街道李家沱-鱼洞组团 Q 分区 Q16-1/02、Q16-3/02 号 128,832 平方米土地使用权，“凤凰中国西部文化产业城”项目用地。项目用地位于重庆市巴南区龙洲湾街道，东至规划市政道路，西至渝南大道，南至规划市政道路，北至在建海洋馆，出让宗地编号 BN-22-331。

根据《国有建设用地使用权出让合同》（渝地（2015）合字（巴南第 97 号））的记载事项，评估对象土地面积为 128,832 平方米，土地用途为其他商服用地（商业用地、商务用地、二类居住用地），商业用地使用年限为 40 年，住宅用地使用年限为 50 年，建筑面积合计为 477,328 平方米，容积率为 3.7，其中商业 200,763 平方米、住宅 276,565 平方米，商业部分比例为 42%，住宅部分比例为 58%。

重庆市规划局《建设用地规划函》（渝规巴南条件函[2015]0004 号）批复的规划指标如下：李家沱-鱼洞组团 Q 分区 Q16-1/02 地块用地性质为 B1-商业用地、B2-商务用地、R2-二类居住用地，建设面积 88,054 平方米，计容建筑面积不得大于 334,605 平方米，住宅计容建筑面积不大于 133,842 平方米，容积率不大于 3.8，建筑密度不得大于

55%；李家沱-鱼洞组团 Q 分区 Q16-3/02 地块用地性质为 R2-二类居住用地，建设用地的面积 40,778 平方米，计容建筑面积不得大于 142,723 平方米，容积率不得大于 3.5，建筑密度不得大于 45%，绿地率不得大于 30%。

“凤凰中国西部文化产业城”的项目用地土地出让价款为人民币 908,670,000.00 元，每平方米人民币 7054 元，截止评估基准日汉基伊达置业公司支付了第一期土地出让金价款 454,340,000.00 元，第二期土地出让金价款 454,330,000.00 元应于 2015 年 12 月 10 前支付完毕，因汉基伊达置业公司股东正在进行股权转让事宜，向巴南区国土局申请延期支付，尚未得到该局正式答复，第二期土地出让金价款暂未支付。

根据《国有建设用地使用权出让合同》补充条款第五条“该宗地需引进国家级或跨国电视传媒机构入驻，并建设传媒拍摄制作基地。”

第六条“受让方或受让方股东需自持 20000 平方米艺术传媒类建筑，不得对外销售，若对外销售，受让方按土地成交价款 20%向出让方支付违约金。在自持的艺术传媒类建筑中须建两个室内表演剧场，共容纳 800 人左右，表演剧场须由受让方或受让方股东自持经营，不得对外出售。”

第七条“根据《建设用地规划条件函》（渝规巴南条件函 [2015] 0585 号），受让方在 Q16-1/02 地块内须配建建筑面积不少于 4 万平方米的艺术传媒类建筑，若在后期规划及建设过程中对艺术传媒类建筑的建筑体量进行调减，受让方须按评估方式补缴该部分地价款。”

以上纳入评估范围的具体资产及负债，以委托方提供的“各类资产及负债评估申报明细表”为准，不对表外、账外资产进行评估。

纳入本次评估范围的各项资产和负债与《资产评估业务约定书》确定的评估范围一致。

列入评估范围的各项资产和负债已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（众环审字(2015)011888 号）。

#### 四、价值类型及其定义

充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，确定本次资产评估价值类型为市场价值。即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

本项目选定的资产评估基准日是 2016 年 2 月 29 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方与相关当事方共同协商确定。其成立的理由和条件是：

（一）与本次经济行为实现日较接近；

（二）汉基伊达置业公司对评估基准日的全部资产及负债进行清查、盘点，并以此为基础编制了基准日的资产负债表，委托方委托中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对评估基准日企业的财务状况及经营成果进行审计，并出具了无保留意见审计报告，为进行资产评估工作提供了基础。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本次资产评估所采用的价格水平（资料）均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

1、评估业务约定书。

### （二）法律依据

1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号，2005 年 10 月 27 日）；

2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 5 号，2007 年 3 月 16 日）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号，1994 年 7 月 5 日）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

5、国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；

8、中华人民共和国财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》。

### （三）准则依据

- 1、《资产评估准则---基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则---基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 3、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248 号）；
- 4、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；
- 5、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
- 6、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
- 7、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
- 9、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
- 11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（财综[2003]56 号）；
- 12、《城镇土地估价规程 GB/T18508-2001》；
- 13、《房地产估价规范 GB/T50291-1999》。

### （四）权属依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、国有建设用地使用权成交确认书（渝地交易出（2015）17 号）；
- 3、国有建设用地使用权出让合同。

### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、国家有关部门公布的物价指数；
- 3、中国人民银行金融机构贷款基准利率表；
- 4、重庆市人民政府关于招拍挂出让巴南区李家沱-鱼洞组团 Q 分区 Q16-1/02、Q16-3/02 号宗地国有建设用地使用权的批复；
- 5、重庆市规划局建设用地规划条件函（渝规巴南条件函（2015）0004 号）；
- 6、重庆市土地级别与基准地价更新资料；
- 7、重庆市关于土地征用及开发的各项政策法规；



- 8、重庆市城镇规划土地、房地产等方面的地方性文件；
- 9、国家、地方相关部门公布的建设项目应收取各种规费标准的文件；
- 10、国家有关部门公布的物价指数；
- 11、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 12、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 13、评估人员现场勘察记录工作底稿。

## 七、评估方法

根据资产评估准则，企业价值评估时采取的评估技术思路有市场法、资产基础法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合被评估单位的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

### （一）评估方法选择及理由

1、被评估单位于 2014 年 9 月成立，负责公司 2015 年 3 月 30 日摘牌的，位于重庆市巴南区龙洲湾街道李家沱-鱼洞组团 Q 分区 Q16-1/02、Q16-3/02 号 128832 平方米土地使用权开发工作，为一项目公司，该地块的整体规划方案尚未得到管理部门的批准，项目未来收益预测不确定性较大。故本次不宜采用收益法对其股东全部权益进行评估。

2、国内与被评估单位同行业或类似行业的产权交易案例较少且不易取得，不宜采用市场法对其股东全部权益进行评估。

3、被评估单位自成立以来各项资产和负债权属较为明晰，主要资产——存货资产（土地开发成本）为被评估单位支付的第一期土地出让金、土地交易费及相关税费，第二期土地出让金尚未缴纳，取得资产的义务尚未完成，从谨慎性原则考虑，同时结合本次评估特定目的，本次采用资产基础法对汉基伊达置业公司的股东全部权益进行评估。

### （二）资产基础法评估思路及公式

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对资产而言，即是用现时条件下重新购置或建造一项全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经

济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。其基本计算公式为：

评估值=重置全价-实体性陈旧贬值-经济性陈旧贬值-功能性陈旧贬值

或，评估值=重置全价×成新率

根据委估资产市场资料和相关参数的收集条件，本报告选用评估值=重置全价×成新率的评估计算方法进行评估计算。

各类资产的评估方法简述如下：

#### 1、关于流动资产的评估

在流动资产的评估中，对货币性质的流动资产（货币资金），以审核后的账面值作为其评估值。对债权类资产进行认真的清查核实，在此基础上，根据其账龄、性质、债务人状况等综合分析判断回收的可能性，相应确定评估值。

对实物形态的流动资产（存货——开发成本），以审核后的账面值为基础，考虑被评估单位实际投入的资金成本确定评估值。

#### 2、关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估法律规定和资产评估准则以及会计核算的一般原则，按照资产评估业务约定书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。本次资产评估大体分为四个步骤：

#### （一）接受委托及准备阶段

1、我公司接受委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受委托后，由项目负责人先行了解被评估单位的资产构成、产权界定、经营状况、评估范围、评估目的等有关情况。

2、签订“资产评估业务约定书”，明确双方各自承担的责任和义务。

3、在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由被评估单位作好评估前的各

项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写“资产清查评估明细表”，以及其他需要提供的有关资料。

4、依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目分成二个专业评估小组进行现场评估工作，即土地使用权组及综合组，并配备了相应的专业评估人员。

5、进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

## （二）现场清查阶段

在被评估单位资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产和负债申报明细资料，针对实物资产、货币资金和债权、债务采用不同的核查方式进行查证，具体方法是：

对货币资金，评估人员采取盘点、核对银行存款余额对账单和调节表以及发询证函等方式确定。

对货币性项目的债权和债务，评估人员是在审查财务账目等会计资料的基础上，主要采取发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对存货资产真实性的查证，通过审查财务账目、核实权属资料及现场考察方式确认其真实性。

本次委托评估存货资产为汉基伊达置业公司投入的项目开发成本，是该公司 2015 年 3 月 30 日通过公开竞买方式取得的位于重庆市巴南区龙洲湾街道李家沱-鱼洞组团 Q 分区 Q16-1/02、Q16-3/02 号 128832 平方米土地使用权开发权，账面记录的是企业支付的第一期土地出让金及相关税费。

评估人员收集了土地竞买公告、国有建设用地使用权成交确认书（渝地交易出（2015）17 号）、国有建设用地使用权出让合同、重庆市人民政府关于招拍挂出让巴南区李家沱-鱼洞组团 Q 分区 Q16-1/02、Q16-3/02 号宗地国有建设用地使用权的批复和重庆市规划局建设用地规划条件函（渝规巴南条件函（2015）0004 号）等权属确认资料。同时，在企业相关人员的配合下，对项目现场进行了实地查勘，了解宗地地理位置、交通环境、临街道路情况、周边商业环境、配套设施状况等基本情况。

## （三）评定估算及综合处理阶段

评估人员针对不同资产类型，依据评估现场勘察、检测与鉴定情况，选择评估方法，收集市场信息，评定估算委托评估资产评估值。

#### （四）评估结论的分析和评估报告的撰写阶段

根据各专业小组对所有资产和负债的初步评估结论，进行整理、汇总、分析，撰写评估报告初稿，并向委托方提交。

在与委托方充分商讨和必要修改后，评估结论及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式评估报告。

### 九、评估假设

本次评估采用下列评估假设：

- 1、持续经营假设。本次评估假定被评估资产现有用途不变且企业持续经营。
- 2、公开市场假设。本次评估的各项资产均以评估基准日的实物存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内价格水平为依据。
- 3、交易假设。本次评估假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。
- 4、国家现行的宏观经济、金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变化，行业不发生大规模的技术革新。
- 5、被评估单位的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
- 6、被评估单位的产业政策以及行业技术水平无重大变化。
- 7、被评估单位所采用的会计政策在重要方面保持一贯性，无重要会计政策、会计估计变更，所提供的财务会计资料及其他资料真实、准确、完整，所提供的未来业绩预测资料合理、科学、可靠。
- 8、企业有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。
- 9、本次评估不考虑与列入评估范围的资产和负债有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。
- 10、本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。
- 11、无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使

用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、客观、公正的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，本次采用资产基础法对汉基伊达置业公司股东全部权益进行了评估，得出汉基伊达置业公司股东全部权益在评估基准日（2016年2月29日）的评估结论如下：

股东全部权益（净资产）账面价值 9,995.92 万元，评估值 10,599.87 万元，评估增值 603.95 万元，增值率 6.04%；

总资产账面值为 54,654.21 万元，评估值 55,258.21 万元，评估增值 603.95 万元，增值率 1.11%；

总负债账面价值 44,658.29 万元，评估值 44,658.29 万元。

### 资产评估结果汇总表

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%
流动资产	1	54,654.21	55,258.16	603.95	1.11
<b>资产总计</b>	<b>2</b>	<b>54,654.21</b>	<b>55,258.16</b>	<b>603.95</b>	<b>1.11</b>
流动负债	3	44,658.29	44,658.29	-	-
<b>负债合计</b>	<b>4</b>	<b>44,658.29</b>	<b>44,658.29</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>5</b>	<b>9,995.92</b>	<b>10,599.87</b>	<b>603.95</b>	<b>6.04</b>

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

本次评估净资产账面价值 9,995.92 万元，评估值 10,599.87 万元，评估增值 603.95 万元，增值率 6.04%。评估增值原因分析：

流动资产中存货——开发成本评估增值，原因是本次评估基准日与公开竞买日相隔近一年时间，被评估单位已经支付了第一期土地出让金和土地交易费，评估人员考虑了被评估单位实际投入资金的资金成本形成增值。

## 十一、特别事项说明

1、本次评估是在审计的基础上进行的，评估基准日的审计报告是本次评估重要依据。

2、汉基伊达置业公司为一家项目公司，取得了位于重庆市巴南区龙洲湾街道李

家沱-鱼洞组团 Q 分区 Q16-1/02、Q16-3/02 号 128832 平方米土地使用权开发权，被评估单位支付了 50%的土地出让金价款，同时取得了巴南区政府的文化产业扶持资金 41,716.50 万元，企业做其他应付款挂账，提请报告使用人关注。

3、根据《国有建设用地使用权出让合同》补充条款，本次汉基伊达置业公司取得该土地开发权附有开发条件，见本报告评估范围说明部分，提请报告使用人关注此事项的影响。

4、截止评估基准日，汉基伊达置业公司尚未取得房地产开发相关资质，提请报告使用人关注此事项的影响。

5、根据《国有建设用地使用权成交确认书》渝地交易出（2015）17 号规定“竞得人须在 2015 年 4 月 30 日前支付土地价款 45433.50 万元（含保证金），剩余价款 45433.50 万元须在 2015 年 12 月 10 日前支付完毕。未按约定的期限支付土地出让价款的，所欠土地出让价款从约定的到期日次日其按日加交所欠土地出让价款 1%的滞纳金。延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，竞得人无权要求发还定金，出让人并可请求竞得人赔偿损失。竞买人未能按照《竞买须知》约定日期开工、竣工建设的，每延期一日，应承担相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.3%的违约金。”截止评估基准日，被评估单位第二期土地出让金价款 454,330,000.00 元应于 2015 年 12 月 10 前支付完毕，因汉基伊达置业公司股东正在进行股权转让事宜，向巴南区国土局申请延期支付，尚未得到该局正式答复，第二期土地出让金价款暂未支付。若基准日后，巴南区国土局不同意延期支付，涉及缴纳未按期支付土地出让金的滞纳金和延期开工的违约金，则需相应调减评估结果。提请报告使用人关注此事项对交易行为的影响。

6、本次评估未考虑资产增减值对所得税的影响。

7、本次评估结论有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结论有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

8、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结论是对 2016 年 2 月 29 日这一基准日被评资产价值的客观反映。

9、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对被评估单位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。

10、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

（二）未征得评估机构同意，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。

（三）根据国家有关部门的规定，评估结论使用有效期为一年（2016年2月29日至2017年2月28日）。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一六年月日。

(此页无正文)

法定代表人（签章）：

注册资产评估师（签章）：

湖北众联资产评估有限公司

二〇一六年月日



## 第四部分 评估报告附件

## 一、经济行为依据

## 二、评估对象所涉及的主要权属证明资料

### 三、评估对象所涉及的财务资料

#### 四、委托方和相关当事方的承诺函

## 资产评估委托方承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因公司股权收购的需要，我们委托你公司对重庆汉基伊达置业有限公司的股东全部权益市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项提示充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托方法定代表人：

委托方（京汉置业集团有限责任公司）印章：

二〇一六年三月十八日

## 资产评估被评估单位承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因公司股东拟转让持有我公司的股权，京汉置业集团有限责任公司委托你公司对我公司的股东全部权益市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项提示充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位法定代表人：

被评估单位（重庆汉基伊达置业有限公司）印章：

二〇一六年三月十八日

## 注册资产评估师承诺函

京汉置业集团有限责任公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司股权收购所涉及重庆汉基伊达置业有限公司股东全部权益市场价值以 2016 年 2 月 29 日为基准日进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：

二〇一六年月日



## **五、评估机构及签字注册资产评估师 资质、资格证明文件**

## 第五部分 评估明细表

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉武昌区东湖路 169 号知音集团东湖办公区 3 号楼四层

法定代表人：胡家望

联系人：陈文生

联系电话：(027) 85846547 13907115722

邮政编码：430077