

**嘉凯城集团（上海）有限公司
拟股权转让项目涉及的青岛嘉凯城
房地产开发有限公司股东全部权益价值
评估报告**

万隆评报字（2016）第 1778 号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一六年十一月三日



嘉凯城集团（上海）有限公司
拟股权转让项目涉及的青岛嘉凯城房地产开发有限公司
股东全部权益价值评估报告目录

资产评估师声明	3
评估报告摘要	4
评估报告	6
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	6
二、评估目的	12
三、评估对象和范围	12
四、价值类型及其定义	24
五、评估基准日	25
六、评估依据	25
七、评估方法	27
八、评估程序实施过程和情况	32
九、评估假设	33
十、评估结论	34
十一、特别事项说明	36
十二、评估报告使用限制	40
十三、评估报告日	40
附件	25

资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、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。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、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调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律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。

五、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的限制，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。

嘉凯城集团（上海）有限公司
拟股权转让项目涉及的青岛嘉凯城房地产开发有限公司
股东全部权益价值评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据法律、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，对嘉凯城集团（上海）有限公司拟股权转让所涉及的青岛嘉凯城房地产开发有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：股权转让

评估对象和范围：评估对象为青岛嘉凯城房地产开发有限公司股东全部权益价值，评估范围为青岛嘉凯城房地产开发有限公司于评估基准日的全部资产与负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2016年6月30日

评估方法：资产基础法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：采用资产基础法评估结果，青岛嘉凯城房地产开发有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币壹拾贰亿零叁拾玖万柒仟元（RMB120,039.70万元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年6月30日

金额单位：人民币万元

项 目	账 面 值	评 估 值	增 减 额	增 减 率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	703,021.79	735,087.04	32,065.25	4.56
非流动资产	72.77	124.85	52.08	71.57
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	72.77	124.85	52.08	71.57
其中：建筑物				
设 备				
在建工程				
固定资产减值准备				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额				
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产				
资产总计	703,094.57	735,211.89	32,117.32	4.57
流动负债	528,202.53	528,202.53	0.00	0.00
非流动负债	86,969.66	86,969.66	0.00	0.00
其中：递延所得税负债				
负债总计	615,172.19	615,172.19	0.00	0.00
净 资 产	87,922.38	120,039.70	32,117.32	36.53

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见评估报告第十一部分“特别事项说明”

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2016)第 1778 号】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，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。



万隆（上海）资产评估有限公司

万隆评报字（2016）第 1778 号

嘉凯城集团（上海）有限公司

拟股权转让项目涉及的青岛嘉凯城房地产开发有限公司

股东全部权益价值评估报告

嘉凯城集团（上海）有限公司：

万隆（上海）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据法律、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，对嘉凯城集团（上海）有限公司拟实施股权转让事宜涉及的青岛嘉凯城房地产开发有限公司股东全部权益在 2016 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）委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方概况

企业名称：嘉凯城集团（上海）有限公司

法定住址：上海市静安区威海路281号



法定代表人：吴淑芳

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：1999年3月30日

营业期限：1999年3月30日至2019年3月29日

注册资本：10000万元人民币。

经营范围：房地产开发、经营，物业管理，房地产咨询服务，自有房屋出租，国内贸易（除专项规定），实业投资，投资咨询服务，制冷设备、空调设备（除特种设备）的维护保养服务，计算机系统服务。（经营范围中涉及许可经营的凭许可证经营）。

（二）被评估单位

1、概况

企业名称：青岛嘉凯城房地产开发有限公司

法定代表人：蒋形波

公司地址：青岛市李沧区黑龙江中路568-5号

注册资本：120000万元人民币。

成立日期：2009年09月04日

营业期限：2009年09月04日至2019年09月04日

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：房地产开发，房屋租赁，建筑材料批发零售，钢材批发零售。（依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

经营期限：2002年8月27日至2022年8月26日。

2、历史沿革:

青岛嘉凯城房地产开发有限公司系由嘉凯城集团股份有限公司（曾用名：湖南亚华控股集团股份有限公司）、青岛百通城市建设集团股份有限公司共同出资设立，注册资本20000万元，其中湖南亚华控股集团股份有限公司出资14000万元占注册资本70%，青岛百通城市建设集团股份有限公司出资6000万元占注册资本30%，于2009年8月28日由青岛康帮联合会计师事务所验资并出具青康帮内验字（2009）第82-Y0023号验资报告。

2010年4月1日中信信托有限责任公司增加注册资本100000万元，并由青岛振青会计师事务所有限公司审验并出具青振会内验字（2010）第08-004号验资报告，变更后注册资本为120000万元。

2011年9月29日中信信托有限责任公司将所持有100000万股份转让给嘉凯城集团股份有限公司、青岛百通城市建设集团股份有限公司、浙江省浙信房地产有限公司，转让后公司股权如下：

嘉凯城集团股份有限公司出资61200万元，占注册资本51%

浙江省浙信房地产有限公司出资42000万元，占注册资本35%

青岛百通城市建设集团股份有限公司出资16800万元，占注册资本14%

2013年9月30日嘉凯城集团股份有限公司与旗下全资子公司嘉凯城中凯有限公司签订股权收购协议，嘉凯城集团股份有限公司将持有的青岛嘉凯城房地产开发有限公司51%股权转让给嘉凯城中凯有限公司。股权转让后，嘉凯城中凯有限公司持有青岛嘉

凯城房地产开发有限公司51%的股权；浙江省浙信房地产有限公司持有青岛嘉凯城房地产开发有限公司35%的股权；青岛百通城市建设集团股份有限公司持有青岛嘉凯城房地产开发有限公司14%的股权。

2013年10月16日，股东浙江省浙信房地产有限公司更名为浙江省浙能房地产有限公司。

2013年12月18日，嘉凯城集团中凯有限公司更名为嘉凯城集团（上海）有限公司。

2014年6月26日法定代表人由王明军变更为蒋形波。

2016年9月12日，青岛百通城市建设集团股份有限公司将持有的青岛嘉凯城房地产开发有限公司14%的股权转让给嘉凯城集团（上海）有限公司；2016年10月10日，浙江省浙信房地产有限公司将持有青岛嘉凯城房地产开发有限公司35%的股权转让给嘉凯城集团（上海）有限公司。股权转让后，嘉凯城集团（上海）有限公司持有青岛嘉凯城房地产开发有限公司100%的股权。

3. 财务状况及经营状况。

1) 三年企业财务状况：

单位：人民币元

项目	2013/12/31	2014/12/31	2015/12/31	2016/6/30
资产总额	5,568,658,696.79	7,157,526,637.92	7,123,670,739.76	7,030,945,670.83
负债总额	4,410,555,360.65	6,042,554,229.06	6,204,155,053.62	6,151,721,890.54
所有者权益	1,158,103,336.14	1,114,972,408.86	919,515,686.14	879,223,780.29
资产负债率	79.20%	84.42%	87.09%	87.09%

2) 三年企业经营状况：

单位：人民币元

项目	2013年	2014年	2015年	2016年1-6月
营业收入	333,230,295.00	517,194,325.00	644,914,881.00	645,369,312.02
净利润	-6,427,381.59	-43,130,927.28	-195,456,722.72	-40,291,905.85

上述数据来源：

2013年度数据摘自中兴财会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所出具的中兴财光华(鲁)审会字（2014）第01174号审计报告；

2014年度数据摘自中兴财会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所出具的中兴财光华(鲁)审会字（2015）第01156号审计报告。

2015年度数据摘自中兴财会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所出具的中兴财光华(鲁)审会字（2016）第01155号审计报告。

2016年度数据摘自中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字（2016）第315025号审计报告。

4. 被评估企业执行的主要会计政策

财务报表的编制基础：财务报表以持续经营为编制基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

会计期间：采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

记账本位币：以人民币为记账本位币。

存货的确认和计量：存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开

发成本。存货一般按实际成本初始计量；债务重组取得的债务人用以抵债的存货以公允价值初始计量；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值初始计量，不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作成本初始计量；以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值初始计量，以非同一控制一下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值初始计量。资产负债标日，采用成本与可变现净值孰低计量。盘存制度为永续制。

固定资产确认条件、计价和折旧方法：固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧，预计残值率为原值的5%，主要固定资产分类及折旧标准：电子设备（5年）、运输工具（5年）。

根据现行税法的规定，同原地产适用的营业税税率为 5%。自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。其中，简易计税方法适用的增值税税率为 5%，一般计税方法使用的增值税税率为 11%。城市维护建设税 7%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%，企业所得税为 25%，土地增值税按照转让房地产取得的增值额对

应的规定税率为 30%、40%、50%、60%。

(三) 委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位的股东。

二、评估目的

本次评估目的是为满足委托方拟实施股权转让的需要，提供青岛嘉凯城房地产开发有限公司股东全部权益价值的专业意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为青岛嘉凯城房地产开发有限公司股东全部权益价值；

(二) 评估范围为青岛嘉凯城房地产开发有限公司于评估基准日经审计的全部资产与负债，具体类型与账面金额如下表：

一、流动资产合计	7,030,217,939.97
货币资金	238,841,355.17
应收账款	6,157,232.10
预付账款	38,664,317.32
其他应收款	171,250,965.59
存货	6,575,304,069.79
二、非流动资产合计	727,730.86
固定资产	727,730.86
递延所得税资产	
三、资产合计	7,030,945,670.83
四、流动负债合计	5,282,025,336.58
短期借款	109,000,000.00
应付帐款	611,060,373.60
预收账款	1,106,442,688.82
应付职工薪酬	3,154,814.98
应交税费	-76,424,538.25
其他应付款	3,128,791,997.43
一年内到期的非流动负债	400,000,000.00
五、非流动负债合计	869,696,553.96

长期借款	869,696,553.96
六、负债合计	6,151,721,890.54
七、净资产	879,223,780.29

上述数据经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字（2016）315025号审计报告审定。

（三）评估范围内主要资产概况

1、存货（开发成本、开发商品）概况

（1）项目土地一般因素

①地理位置

青岛市地处山东半岛南部，位于东经 $119^{\circ} 30' \sim 121^{\circ} 00'$ 、北纬 $35^{\circ} 35' \sim 37^{\circ} 09'$ ，东、南濒临黄海，东北与烟台市毗邻，西与潍坊市相连，西南与日照市接壤。总面积为 11282 平方千米。其中，市区（市南、市北、李沧、崂山、黄岛、城阳等六区）为 3293 平方千米，即墨、胶州、平度、莱西等四市为 7989 平方千米。

②地貌

青岛为海滨丘陵城市，地势东高西低，南北两侧隆起，中间低凹。其中，山地约占青岛市总面积（下同）的 15.5%，丘陵占 2.1%，平原占 37.7%，洼地占 21.7%。青岛市海岸分为岬湾相间的山基岩岸、山地港湾泥质粉砂岸及基岩砂砾质海岸等 3 种基本类型。浅海海底则有水下浅滩、现代水下三角洲及海冲蚀平原等。

青岛所处大地构造位置为新华夏隆起带次级构造单元——胶南隆起区东北缘和胶莱凹陷区中南部。区内缺失整个古生界地层及部分中生界地层，但白垩系青山组火山岩层发育充分，在青岛市出露十分广泛。岩浆岩以元古代胶南期月季山式片麻状花岗岩及中生代燕山晚

期的艾山式花岗闪长岩和崂山式花岗岩为主。市区全部坐落于该类花岗岩之上，建筑地基条件优良。本区构造以断裂构造为主。自第三纪以来，区内以整体性较稳定的断块隆起为主，上升幅度一般不大。

③山脉

青岛市大体有 3 个山系。东南是崂山山脉，山势陡峻，主峰海拔 1132.7 米。从崂顶向西、北绵延至青岛市区。北部为大泽山（海拔 736.7 米，平度境内诸山及莱西部分山峰均属之）。南部为大珠山（海拔 486.4 米）、小珠山（海拔 724.9 米）、铁槌山（海拔 595.1 米）等组成的胶南山群。市区的山岭有浮山（海拔 384 米）、太平山（海拔 150 米）、青岛山（海拔 128.5 米）、北岭山（海拔 116.4 米）、嘉定山（海拔 112 米）、信号山（海拔 99 米）、伏龙山（海拔 86 米）、贮水山（海拔 80.6 米）等。

④河流

青岛市共有大小河流 224 条，均为季风区雨源型，多为独立入海的山溪性小河。流域面积在 100 平方千米以上的较大河流 33 条，按照水系分为大沽河、北胶莱河以及沿海诸河流三大水系。

大沽河水系，包括主流及其支流，主要支流有小沽河、五沽河、流浩河和南胶莱河。大沽河是青岛市最大的河流，发源于招远市阜山，由北向南流入青岛，经莱西、平度、即墨、胶州和城阳，至胶州南码头村入海。干流全长 179.9 千米，流域面积 6131.3 平方千米（含南胶莱河流域 1500 平方千米），是胶东半岛最大水系。大沽河多年平均径流量为 6.61 亿立方米。该河 20 世纪 70 年代前，径流季节性较强，

夏季洪水暴涨，常年有水；之后，除汛期外，中、下游已断流。

北胶莱河水系，包括主流北胶莱河及诸支流，在青岛境内的主要支流有泽河、龙王河、现河和白沙河，总流域面积 1914.0 平方千米。北胶莱河发源于平度市万家镇姚家村分水岭北麓，沿平度市与昌邑市边界北去，于平度市新河镇大苗家村出境流入莱州湾。干流全长 100 千米，流域面积 3978.6 平方千米。该河多年平均径流量为 2.53 亿立方米，多年平均含沙量为 0.24 千克/立方米。

沿海诸河系，指独流入海的河流，较大者有白沙河、墨水河、王哥庄河、白马河、吉利河、周疃河、洋河等。

⑤气候

青岛地处北温带季风区域，属温带季风气候。市区由于海洋环境的直接调节，受来自洋面上的东南季风及海流、水团的影响，故又具有显著的海洋性气候特点。空气湿润，雨量充沛，温度适中，四季分明。春季气温回升缓慢，较内陆迟 1 个月；夏季湿热多雨，但无酷暑；秋季天高气爽，降水少，蒸发强；冬季风大温低，持续时间较长。据 1898 年以来 100 余年气象资料查考，市区年平均气温 12.7℃，极端最高气温 38.9℃（2002 年 7 月 15 日），极端最低气温 -16.9℃（1931 年 1 月 10 日）。全年 8 月份最热，平均气温 25.3℃；1 月份最冷，平均气温 -0.5℃。日最高气温高于 30℃ 的日数，年平均为 11.4 天；日最低气温低于 -5℃ 的日数，年平均为 22 天。降水量年平均为 662.1 毫米，春、夏、秋、冬四季雨量分别占全年降水量的 17%、57%、21%、5%。年降水量最多为 1272.7 毫米（1911 年），最少仅 308.2 毫米（1981 年），

降水的年变率为 62%。年平均降雪日数只有 10 天。年平均气压为 1008.6 毫巴。年平均风速为 5.2 米/秒，以南东风为主导风向。年平均相对湿度为 73%，7 月份最高，为 89%；12 月份最低，为 68%。青岛海雾多、频，年平均浓雾 51.3 天、轻雾 108.2 天。

⑥ 经济状况

青岛诞生了海尔、海信、青岛啤酒、双星等一批企业和品牌。青岛拥有中国质量管理奖 5 个，国家工商总局认定中国驰名商标 73 个，先后荣获“中国品牌之都”、“中国十大品牌城市”等称号。

2007 年，青岛市 GDP 进入中国各大城市前 10 位；城市综合经济实力排名列全国第 8 位；实际外资、对外贸易等开放型经济指标稳居全国同类城市前 4 位；青岛人均 GDP 比 1978 年增长了 67 倍；城市居民人均可支配收入、农民人均纯收入分别比 1978 年增长了 52 倍、50 倍。

2014 年全市生产总值 8692.1 亿元，按可比价格计算，增长 8.0%。其中，第一产业增加值 362.6 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 3882.4 亿元，增长 8.4%；第三产业增加值 4447.1 亿元，增长 7.9%。三次产业比例为 4.2:44.6:51.2。人均 GDP 达到 96524 元。民营经济增加值 3323.4 亿元，增长 8.3%。

全年财政总收入实现 2800.4 亿元，增长 8.5%；一般公共预算收入 895.2 亿元，增长 13.5%；一般公共预算支出 1074.7 亿元，增长 6.0%。全年国税系统组织税收收入(含海关代征)1340.1 亿元，增长 0.6%；其中，国内税收 691.4 亿元，增长 8.3%。地税税收收入 599.0 亿元，增

长 12.7%。

全年居民消费价格比上年上涨 2.6%，其中，食品价格上涨 4.4%。全年工业生产者出厂价格下降 0.8%，工业生产者购进价格下降 2.6%。12 月份市区新建住宅价格同比下降 6.2%；二手住宅价格同比下降 5.2%。

⑦ 交通条件

青岛是中国东部沿海重要的经济中心城市和港口城市，是沿黄流域和环太平洋西岸重要的国际贸易口岸和海上运输枢纽，与世界 130 多个国家和地区的 450 多个港口有贸易往来，港口吞吐量跻身全球前十位。青岛港客运站是旅客水路进入青岛的主要通道之一，通航国内多个港口城市，开通了青岛至韩国仁川、韩国群山、至日本下关三条国际定期航线。青岛航空港也是山东省内乃至全国最繁忙的机场之一，已开通东京、法兰克福、新加坡、曼谷、台北、香港、洛杉矶、仁川、釜山、旧金山、大阪、福冈、名古屋、普吉岛、长滩岛、台中等多条国际（地区）客货航线，与国内 47 个大中城市通航。青岛公路交通十分发达，有青银（G20）、胶州湾（S91）、疏港（S82）、潍莱（S16）、栖霞（G15）等多条高速公路。

（2）区域因素

李沧区地处青岛市区北端，位于东经 120 度 26 分，北纬 36 度 10 分。东依崂山山脉，与崂山区接壤，西临胶州湾，南邻市北区，北靠城阳区与青岛流亭国际机场相连，是进出青岛的咽喉之地。东西长约 14 公里，南北长约 11 公里。区境总面积为 97.98 平方公里。

李沧区东部为青岛 CLD（中央生活区），是 2014 青岛世园会的主办地，东部自然环境优越，生态宜居，有百果山、李村河等自然景观和人文景观，是青岛市最宜居的区域之一。

李沧区中部商业发达，以李沧万达广场、伟东乐客城、银座广场、宝龙广场、苏宁半岛总部、北方国贸、崂山百货、利客来为核心，形成了多流通渠道、多经济成分并存的大商贸格局，面向青岛、辐射半岛的“一站式购物天堂”，成为与市南区相媲美的青岛两大购物中心之一。

李沧区西部工业基础雄厚，集中了青岛市近百家大中型骨干企业，具有较强的辐射带动能力，现有 26 个工业门类，50 余种产品，逐步形成了以化工、建材、机械、针织服装、食品加工等行业为支柱的综合性加工工业体系。

近年来，李沧区积极抢抓 2014 青岛世园会筹办契机，李沧区对其区域功能进行了规划定位。

一是交通商务区。位于重庆路以西，约 36 平方公里。功能定位是：产业调整示范区、现代物流中心区、工业总部聚集区、蓝色经济先行区。重点发展交通商务、现代物流、先进制造、滨海旅游业。重点打造 5 个板块：一是增长极板块。即区域增长极。二是先进制造业板块。以节能排减为重点，大力发展循环经济，支持青汽为龙头的汽车整车和配套企业集群发展；促进青钢产品升级换代，发展钢铁深加工；推进石化、碱业优化产业链，大力发展精细化工产品；以装备制造、包装印刷业为重点，做强一批拥有自主知识产权、科技含量和

附加值高、绿色环保的成长型中小企业。三是现代物流业板块。以培育第三方物流为重点，建设青岛城市物流配送基地；利用区域闲置厂房等资源，围绕钢铁、石化、汽车等产业，建设中储物流、铁路物流、农产品物流等物流园区，打造规模化、现代化、专业化物流基地。四是板桥商务板块。重点引进制造业总部、研发中心，打造工业商务中心。五是蓝色经济板块。培育引进海洋高新技术产业，发展海水淡化、海洋生物医药、滨海旅游等关联产业，推进海洋资源的利用和转化。

二是现代商贸区。位于重庆路以东、青银高速公路以西，约 30 平方公里。功能定位是：商贸中心、购物天堂。重点发展现代商贸流通及其配套服务业（宾馆、餐饮、金融保险、中介、娱乐等）。在加快区内交通环境、商业环境和社区环境升级改造的基础上，重点打造 5 个板块：一是中心商贸板块。以维客广场为中心，发展壮大骨干商贸企业，积极引进大型现代服务业项目。结合河北、河南、南庄等村庄改造，积极稳妥地研究李村大集改造升级方案，着力培育特色街区，高标准提升经营业态，打造集大型综合购物、商务办公、文化休闲于一体的“青岛黄金商贸区”。二是宝龙商贸板块。发展集购物、餐饮、娱乐、休闲、运动等为一体的商业综合体，建设以达翁建材市场为主体的装修装饰特色街区，打造现代商贸区副中心。三是东李商贸板块。建设服装鞋帽、茶叶茶具、家具建材、酒店用品等生活消费品批发市场。四是虎山商住板块。主要发展社区商业、专业市场、中高端房地产。五是湘潭综合板块。主要发展现代物流、先进制造、房地产和休闲旅游业。

三是生态商住区。位于青银高速公路以东，约 32 平方公里。功能定位是：中高端商住区、休闲旅游乐园、高端产业聚集区。充分发挥该区域“两山一水”的生态优势，重点发展中高端房地产、商务商贸、生态旅游、都市产业。重点打造 4 个板块：一是房地产板块。发挥依山傍水资源优势，依托绿城、万科、中海等知名企业，打造一批高品质房地产项目。二是旅游板块。依托优美的自然环境和世博园项目，建设大型主题娱乐公园，发展运动休闲、生态旅游等产业。三是商务商贸板块。发展商贸服务业，金融、保险、证券等金融服务业和总部经济，快速形成东部新商圈。四是高端产业板块。提升改造现有工业园，发挥高等院校集聚优势，建设产学研一体化的教育科研基地，发展高新技术产业、服务外包、研发总部和药品、食品等城市物流配送项目，打造高端产业聚集区。

(3) 个别因素

项目位于青岛李沧区黑龙江路两侧，项目占地面积共计 1278 亩，其中配建经济适用房廉租房用地 78 亩，项目 2010 年开始建设开发，目前项目 S1、S2、D1 地块及项目中所配建经济适用房、保障房、安置房已完工。项目具体指标如下：

项目	指标
用地面积(m ²)	852,049.00
项目总建面(m ²)	1,893,888.67
可售建面(m ²)	1,420,113.51
绿地面积(m ²)	306,291.19
地上建面(m ²)	1,263,183.53
地下车位(个)	10,562.00

1) 房地产权证情况

截至评估基准日公司部分地块尚未付清土地出让金，已取得房地产权证的 S1、S2 地块由于项目完工，已分割。剩余取得房地产证和不动产证土地房产情况如下表：

序号	项目	房地产权证号	房地坐落	土地用途	取得方式	使用权面积(平方)	起始日期	终止年限
1	D1地块科教用地	青房地权市字第201258810号	李沧区宜川路57号	科教用地	出让	1,459.03	2010/12/28	2060/12/27
2	D3商品房	青房地权市字第201485441号	李沧区巨峰路239号	其他普通商品住房	出让	10,688.42	2013/12/13	2083/12/12
3	D1公共服务与管理	青房地权市字第201258807号	李沧区宜川路57号	公共服务与管理	出让	1,845.67	2010/12/28	2060/12/27
4	S13住宅	青房地权市字第2014116191	李沧区黑龙江中路201	城镇住宅	出让	4,021.79	2013/5/30	2083/5/29
5	D1商服用地	青房地权市字第201264571号	李沧区宜川路57号	商服	出让	1,304.00	2010/12/30	2050/12/29
6	T2地块	青房地权市字第201311463号	李沧区黑龙江中路957	商服用地	出让	37,769.20	2010/12/28	2050/12/27
7	S1养老院1	青房地权市字第201357002号	李沧区黑龙江中路3180-4号养老院	城镇住宅	出让			2080/12/27
8	S1养老院(小)	青房地权市字第201352054号	李沧区黑龙江中路3180-5号养老院	城镇住宅	出让			2080/12/27
9	S1公共服务与管理	青房地权市字第201130080号	黑龙江中路3180号	公共服务与管理	出让	3,115.40	2010/12/28	2060/12/27
10	S13公共	青房地权市字第2014116184号	李沧区黑龙江中路201号	公共服务与公共管理	出让	64.99	2013/5/30	2063/5/29
11	T1-2城镇住宅	青房地权市字第2014135390	李沧区宜川路67号	城镇住宅	出让	61386.42	2013/12/13	2083/12/12
12	T1-2机关团体	青房地权市字第2014135403	李沧区宜川路67号	机关团体	出让	539.49	2013/12/14	2063/12/12
13	T1-2科教	青房地权市字第2014135391	李沧区宜川路67	科教	出让	1387.58	2013/12/13	2063/12/12
14	T1-3城镇住宅	青房地权市字第2014135406	李沧区宜川路63号	城镇住宅	出让	5563.8	2013/12/13	2083/12/12
15	D2商服	青房地权市字第201180828号	李沧区巨峰路247号	商服用地	出让	999.74	2010/12/30	2050/12/29
16	S13商服	青房地权市字第2014116182	李沧区黑龙江中路201	商服	出让	4915.52	2013/5/30	2053/5/29
17	S1-1 12套别墅	鲁2015青岛市不动产权第0015118号	李沧区黑龙江中路568号6楼102户	商品房	出让	3609.93		2080/12/27
18	S2公共	青房地权市字第2013128594号	李沧区黑龙江中路512号	公共服务和公共管理	出让	2901.65	2013/4/8	2063/4/7



序号	项目	房地产权证号	房地坐落	土地用途	取得方式	使用权面积(平方)	起始日期	终止年限
19	S2商服	青房地权市字第2013128506	李沧区黑龙江中路512	商服	出让	3222.35	2013/4/8	2053/4/7
20	D3机关团体	青房地权市字第201485442号	李沧区巨峰路239号	机关团体	出让	134.79	2013/12/13	2063/12/12
21	S2科教	青房地权市字第2013128654	李沧区黑龙江中路512	科教	出让	1918.06	2013/4/8	2063/4/7
22	S8	青房地权市字第2014112516号	李沧区黑龙江中路287号	公共服务和公共管理	出让	874.79	2013/5/30	2063/5/29
23	S8	青房地权市字第2014112528	李沧区黑龙江中路287	科教	出让	530.18	2013/5/30	2063/5/29
24	S8	青房地权市字第2014112512	李沧区黑龙江中路287	城镇住宅	出让	74887.35	2013/5/30	2083/5/29
25	S8	青房地权市字第2014112506	李沧区黑龙江中路287	商服	出让	8376.78	2013/5/30	2053/5/29

2) 建设工程施工许可证情况

序号	建设工程施工许可证号	建设项目名称	建设位置	建设规模
1	370213201304280501	李沧区上王埠、东王埠及桃园社区改造项目D1地块	李沧区宜川路57号	168072.03平方米
2	370200201405200201	李沧区上王埠、东王埠及桃园区改造S2-2地块项目	青岛市李沧区黑龙江中路512号	181439平方米
3	370200201205200101	李沧区上王埠、东王埠、桃园区改造S2-1地块项目	青岛市李沧区黑龙江中路512号	81435.12平方米
4	3702002011111230301	李沧区桃园、上王埠、东王埠社区改造东王埠社区安置房及经济发展用房项目	青岛市李沧区巨峰路247号	48067.11平方米
5	3702002011111230201	李沧区桃园、上王埠、东王埠社区改造东王埠社区安置房及经济发展用房项目	青岛市李沧区巨峰路247号	43017.18平方米
6	370213201306210101	李沧区上王埠社区安置房S9地块(一标段)	李沧区黑龙江中路925号	120487.28平方米
7	370213201306240101	李沧区上王埠社区安置房S9地块(二标段)	李沧区黑龙江中路925号	80780.80平方米
8	370213201304250401	李沧区上王埠社区安置房S12地块	李沧区巨峰路251号	36336.79平方米
9	370213201304250301	李沧区上王埠社区安置房S11地块	李沧区巨峰路240号	42151.65平方米
10	370200201111123001	李沧区桃园、上王埠、东王埠社区改造东王埠社区安置房及经济发展用房项目	李沧区宜川路65号	36966.4平方米
11	37020020110960101	上王埠、东王埠和桃园社区旧村改造原租房项目、上王埠、东王埠及桃园社区城中村改造经济适用房项目	李沧区黑龙江中路947号(廉租房949号,经济适用房)	58117.05平方米
12	370213201601180101	李沧区上王埠、东王埠桃园旧村改造商品房S8地块项目	李沧区黑龙江中路287号	335359.05平方米

3) 预售许可证情况

序号	预售许可证证号	房地产权证编号	座落地点	建筑面积	地块	备注
1	青经房注字(2012)第010号	青房地产权市字第201195752	李沧区黑龙江中路949号	33,371.37		核准许可预(销)售的经济适用住房
2	青房注字(2011)第102号	市201130043	李沧区黑龙江中路3180号13-18号楼, 29-30号	15,995.68	S1-1	根据涉及国家安全事项的建设项目审批意见书, 准予外销
3	青房注字(2011)第111号	市201130043	李沧区黑龙江中路3180号1-12楼, 19-28号楼	31,076.22	S1-1	根据涉及国家安全事项的建设项目审批意见书, 准予外销
4	青房注字(2012)第036号	市201130043	李沧区黑龙江中路3180号35、36、41、42、44号楼	55,889.60	S1-2	已办理在建工程抵押, 抵押权人同意预售, 准予外销
5	青房注字(2012)第047号	市201130043	李沧区黑龙江中路3180号37-39号楼	45,686.10	S1-2	已办理在建工程抵押, 抵押权人同意预售, 准予外销
6	青房注字(2013)第010号	市201130043	李沧区黑龙江中路3180号33、34、46号楼	30,782.49	S1-2	已办在建工程抵押, 抵押权人同意预售。根据涉外审查意见,
7	青房注字(2013)第095号	市201258706	李沧区宜川路57号3、5-8、13、14、21、22、24、30-32号	40,133.84	D1	已办理土地和在建工程抵押, 抵押权人同意预售。准予外销。
8	青房注字(2013)第112号	市201258706	李沧区宜川路57号1、2、4、12、15、27、29、33号楼	30,962.70	D1	已办理土地和在建工程抵押, 抵押权人同意预售。准予外销。
9	青房注字(2014)第015号	市201258706	李沧区宜川路57号16、17号楼	7,062.62	D1	已办理土地和在建工程抵押, 抵押权人同意预售。准予外销。
10	青房注字(2014)第039号	市201258706	李沧区宜川路57号19、20、35号楼	21,398.93	D1	已办理土地和在建工程抵押, 抵押权人同意预售。准予外销。
11	青房注字(2014)第078号	市2013128548	李沧区黑龙江中路512号19、24、28号楼	38,515.27	S-2	已办理土地抵押, 抵押权人同意预售, 准予外销。
12	青房注字(2014)第098号	市2013128548	李沧区黑龙江中路512号27号楼	12,221.20	S-2	已办理土地抵押, 抵押权人同意预售, 准予外销。
13	青房注字(2015)第004号	市2013128548	李沧区黑龙江中路512号26号楼	13,348.43	S-2	已办理土地和在建工程抵押, 抵押权人同意预售。准予外销。
14	青房注字(2015)第015号	市2013128548	李沧区黑龙江中路512号20号楼	8,276.68	S-2	已办理土地和在建工程抵押, 抵押权人同意预售。准予外销。
15	青房注字(2015)第036号	市201312854	李沧区黑龙江中路512号21、25号楼	27,877.91	S-2	已办理土地和在建工程抵押, 抵押权人同意预售。准予外销。
16	青房注字(2015)第065号	市201312854	李沧区黑龙江中路512号13、14、17、18、22、23号楼	40,357.17	S-2	已办理抵押登记, 抵押权人同意预售。
17	青房注字(2015)第114号	市201312854	李沧区黑龙江中路512号6、12号楼	6,128.16	S-2	

4) 资产抵押情况

资产名称	债务金额	产权证编号	抵押合同	抵押权人
抵押土地上的现房	7900万元	鲁(2015)青岛市不动产权第0015118号	(2015)年湘信(沪办)字(抵押)第(110)号	湖南省信托有限责任公司
土地使用权	36000万元	青房地权市字第2014112506号、第2014112512号、第2014116191号、2014116182号	(0319)晋银抵字(2014第026号)	晋商银行股份有限公司清徐支行
土地使用权	46969.66万元	青房地权市字第2013128548号、第2013128506号	0380300596-2014年青营(抵)字0005号	中国工商银行股份有限公司青岛支行
土地使用权	7400万元	青房地权市字第201485441号	2016SDXT0801JKC抵押字001号	山东国际信托股份有限公司
土地使用权	22600万元	青房地权市字第2014135390号、2014135406号	2016SDXT0801JKC抵押字002号	山东国际信托股份有限公司
土地使用权	15000万元	青房地权市字第201311463号	2015年京委借字第88号001DY	江苏银行股份有限公司北京支行

2、固定资产概况

纳入本次评估范围的设备类资产主要为固定资产—运输设备、电子设备包括电脑、传真机、空调、打印机，上述设备主要分布在办公楼中。

四、价值类型及其定义

本评估结论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

评估基准日 2016 年 6 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013 年中华人民共和国主席令第八号）；

2、《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院第 91 号令）；

3、《企业国有资产评估管理暂行办法》2005 年国务院国资委第十二号令；

4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）；

5、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；

6、其他有关的法律、法规和规章制度。

(二) 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—工作底稿；
- 6、资产评估准则—业务约定书；
- 7、资产评估准则—不动产；
- 8、资产评估价值类型指导意见；
- 9、资产评估准则—企业价值；
- 10、 资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。
- 11、 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 12、 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 13、 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）。

(三) 权属依据

- 1、 被评估单位企业法人营业执照；
- 2、 被评估单位各期验资报告、公司章程；
- 3、 被评估单位基准日审计报告；
- 4、 委估资产评估申报明细表；
- 5、 土地使用权证、房屋所有权证、建设施工许可证、预售许可证；

6、与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；

7、其他权属证明资料。

(四) 取价依据

1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社（2014年）；

2、机械工业部机电产品价格信息中心 2015 年版《机电产品报价手册》；

3、评估基准日市场相关价格信息资料；

4、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

5、委托评估的各类资产评估申报明细表；

6、被评估单位提供的其他与评估有关的资料；

7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

8、委托方与被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

(一) 评估方法的选用

资产评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

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。

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。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

本次评估为企业整体价值评估，由于我国目前资本市场处于初级阶段，企业整体交易案例极少，交易背景信息极难收集、可比因素信息极难收集，可比因素对于企业价值的影响难于量化，因此本次评估不适用市场法评估。

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。被评估单位为房地产企业，目前国内房地

产行业受国家政策宏观调控影响较大，未来预期收益具有较大不确定性，故本次评估不适用收益法。

结合本次评估情况，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，所以本次企业价值评估可以采用资产基础法。

（二）具体评估方法介绍

1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。对外币按照基准日的汇率折算为人民币后确定评估值。

2、各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

3、存货

（1）开发成本

1) 假设开发法

对于近期将完工或正在开发的开发项目，根据假设开发完成后的预计市场售价扣除预计项目后续支出工程费用、期间费用、全部税金及适当比例税后利润作为评估值，其计算公式如下：

待估项目评估价值 = 销售收入 - 营业税金及附加 - 后续尚需支付的开发成本 - 开发费用 - 资金成本 - 土地增值税 - 后续投入成本及尚未支付费用利润分成 - 企业所得税 - 已结转成本

① 预计销售总额

对于已签约存货（含完工和达预售许可的），按已签订的合同价作为市场销售价，对于未签约（含完工、达预售许可和在建）的，评估人员参考本项目近期已售或已签约同类物业合同价，结合企业预订价以及历史销售折扣比例确定售价，若当期无已实现销售的同类物业，则对项目周边房地产市场进行调查分析，结合企业预订价以及历史销售折扣比例综合考虑确定市场销售价。再根据预计可售面积，确定预计销售总额。

② 后续尚需支付的开发成本

评估人员根据被评估单位提供的开发项目成本概（预）算资料经审核后确定总开发成本，扣除企业账面已结转的开发成本金额及存货账面金额后作为后续尚需支付的开发成本。

③ 开发费用

根据房地产行业的营业费用率、管理费用率，结合开发项目所处地域的房地产市场发展情况以及开发物业的类型、销售人群等多方面因素分析，确定营业费用及管理费用。财务费用主要为续建投资资金成本。

④ 营业税金及附加

根据现行税法的规定，同原地产适用的营业税税率为 5%。自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据财税[2016]36 号附件 2

《试点实施办法》，房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外），以取得的全部价款和价外费用，扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款后的余额为销售额。其中，简易计税方法适用的增值税税率为5%，一般计税方法使用的增值税税率为11%。城市维护建设税7%、教育费附加为3%，地方教育费附加为2%。

⑤ 土地增值税

根据国家土地增值税征收及清算的有关规定，本次评估对于土地增值税按各业态收入扣除税法规定的相关成本费用后的增值额确定适用的土地增值税率进而预测需缴纳的土地增值税额。

⑥ 企业所得税

本次评估按照25%比例测算需要缴纳的企业所得税

⑦ 后续投入成本及尚未支付费用利润分成

通过对项目总投资、已投入成本的分析，确定项目后续投入成本及尚未支付费用所对应的利润分成比例。

⑧ 确定开发项目评估价值

开发项目评估价值 = 销售收入 - 营业税金及附加 - 后续开发支出 - 资金成本 - 土地增值税 - 后续投入成本及尚未支付费用利润分成 - 企业所得税 - 已结转成本

4、固定资产 - 设备类

本次评估对委估设备采用重置成本法确定其评估值。

重置成本法计算公式：

评估值 = 重置全价 × 成新率

4.1 重置全价的确定:

重置完全价值=不含税购置价格+运杂费+安装调试费+资金成本

对于电子设备,重置价值以评估基准日购置与设备相同型号规格和品牌的产品的市场价格为重置价值;对无市场购置价的,参照同类设备的价格变动幅度确定其重置完全价值;运输设备重置完全价值以评估基准日市场价格加上车辆购置税等组成

4.2 成新率确定

成新率主要依据设备的经济使用年限,并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

对于超过经济耐用年限还在继续使用的设备,采用同类二手设备的市场价格确定。

5、各类减值准备评估为零;

6、负债根据评估目的实现后被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受委托

本公司与委托方、被评估单位协商,确定评估目的和评估对象及范围,选定评估基准日。听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍,拟定评估计划,组建评估项目组。

（二）现场清查

评估项目组于 2016 年 10 月 25 日进驻现场，对被评估企业填报的按审计后填报的资产清查评估明细表、历史经营状况和未来收益预测进行现场调查，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。项目组于 2016 年 10 月 28 日结束现场工作。

（三）评定估算

评估项目组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估项目组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）形成报告

资产评估师对初步评估结果进行综合分析比较，确定最终评估结论。资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

- 1、市场假设：本次评估对象对应的市场交易条件为公开市场假设。
- 2、继续使用假设：评估范围内的资产按现有用途不变并继续使

用。

3、持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、委托方（或产权持有者）及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。

6、假定产权持有者对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

7、没有考虑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结论的影响。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果：

1、资产账面值为 7,030,945,670.83 元，评估值 7,352,118,914.69 元，增值 321,173,243.86 元，增值率为 4.57%。

2、负债账面值为 6,151,721,890.54 元，评估值 6,151,721,890.54 元，无评估增减值。

3、净资产账面值为 879,223,780.29 元，评估值为 1,200,397,024.15

元，增值 321,173,243.86 元，增值率为 36.53%。

评估结论：采用资产基础法评估结果，青岛嘉凯城房地产开发有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币壹拾贰亿零叁拾玖万柒仟元（RMB120,039.70 万元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账 面 值	评 估 值	增 减 额	增 减 率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	703,021.79	735,087.04	32,065.25	4.56
非流动资产	72.77	124.85	52.08	71.57
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	72.77	124.85	52.08	71.57
其中：建筑物				
设 备				
在建工程				
固定资产减值准备				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额				
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产				
资产总计	703,094.57	735,211.89	32,117.32	4.57
流动负债	528,202.53	528,202.53	0.00	0.00
非流动负债	86,969.66	86,969.66	0.00	0.00
其中：递延所得税负债				
负债总计	615,172.19	615,172.19	0.00	0.00
净 资 产	87,922.38	120,039.70	32,117.32	36.53

（二）评估值增减原因分析：

由于青岛近几年楼价有所上涨，故造成存货—开发产品的增值。

十一、 特别事项说明

(一)本次涉估存货中，代建安置房项目根据《青岛市房地产开发管理局关于上王埠社区旧村改造项目房屋拆迁补偿安置费用确认的复函》(青房拆字[2012]59号)、《青岛市房地产开发管理局关于李沧区东王埠社区改造项目拆迁成本问题的复函》(青房函字[2010]78号)、《青岛市房地产开发管理局关于李沧区桃园社区改造项目拆迁成本问题的复函》(青房函字[2010]77号)及相关安置房代建协议，可在项目结束后收回代建费用为126,700.38万元。

根据企业提供的“安置房代建及结算的说明”项目实测建筑面积438944.84平方米，与上述复函的批复面积存在差异。预测成本189828.16万元，扣除代建社区卫生、幼儿园、商业用房等、超建住宅面积、超建阁楼建设成本7870.85万元，预测建设总支出高出55256.93万元。

超出预算主要原因为项目变更建筑等级、建设材料、建设期的人工及材料上涨等涉及增加造价30,703.54万元；企业承担拆迁安置过渡费10,281.72万元；由于企业在未收到业主方建设款的情况下代垫建设资金形成的资金成本5,942.58万元；开具建筑业发票承担相关营业税金及附加6127.67万元；企业开发过程中发生的管理费用2201.42万元。

截止评估基准日，账面累计发生成本 155,377.48 万元,本次评估以账面价值作为评估价值。上述文件所涉及的代建项目尚未结算，截止评估基准日已收回 55,585.32 万元，实际期后可收回代建费用尚无法确认，若实际收回代建费用与文件所述存在差异，将影响本次评估结果。

(二) 本次评估未考虑代建项目亏损所涉及的抵扣企业所得税因素。

(三) 公司存在如下涉诉事项，

1、由于被评估单位未能及时支付陈艾立销售保证金，陈艾立向青岛市李沧区人民法院提起诉讼，要求被评估单位归还保证金及相应逾期利息。

2、被评估单位与上海开启房地产投资咨询有限公司签订房屋包销协议，被评估单位已根据相关规定计提销售佣金并挂在应付账款—应付上海开启房地产投资咨询有限公司。由于被评估单位未能及时支付相关佣金，上海开启房地产投资咨询有限公司向青岛市李沧区人民法院提起诉讼，要求被评估单位支付销售佣金及逾期利息。

3、被评估单位未能及时支付工程款，青岛九龙建设集团有限公司向青岛市李沧区人民法院提起诉讼，要求被评估单位支付工程款。

4、被评估单位未能及时支付设备款及安装款，大洋泊车股份有限公司向青岛市李沧区人民法院提起诉讼，要求被评估单位支付设备款及安装款。

5、公司与自然人董勇解除了购房协议，由于未能及时退回房款，董勇向青岛市李沧区人民法院进行起诉，要求退回房款2,449,363.00元。

6、除上述事项外，因购房款的涉诉事项共6项，涉及金额1,259,834.30元。

(四)公司与胡保亭、何妹签订了房屋置换协议，约定以房款抵施工工程款，金额为6,849,817.00元。

(五)其他应收款项中应收青岛市李沧区虎山路街道办事处109,050,660.5元。其款项构成如下：

根据2009年9月16日签订的借款合同，青岛嘉凯城房地产开发有限公司借给青岛市李沧区虎山路街道办事处用于旧村改造项目拆迁补偿款共330,000,000元。本合同约定本次借款无利息且借款期限不超过五年，借款期限满未能还款的，由双方协商还款期限。截止评估基准日，借款余额为81,679,602元。

根据双方签订的关于超期过渡费承担事宜的协议，因安置房无法按约定时间完成回迁而产生的超期过渡费由双方各承担50%。青岛市李沧区虎山路街道办事处尚欠青岛嘉凯城房地产开发有限公司垫付的超期过渡费27,371,058.5元。

上述款项存在延期支付问题，收回日期具有不确定性。

(六) 按照自 2009 年施行的增值税条例, 购置的设备进项税额可以抵扣。本次对设备类资产进行评估时, 在重置成本的计算结果中扣除了设备购置时发生的增值税, 但未考虑因该事项所引起的其他相关税务因素对评估价值的影响。

(七) 截止到评估基准日, 企业共预缴土地增值税 77,805,259.81 元, 其中 54,531,721.32 元已结转至营业税金及附加, 剩余 23,273,538.49 元未结转。根据评估基准日销售价格测算企业无需缴纳土增税, 故将已结转部分在假设开发法测算的营业税金及附加中转回, 如期后房屋建设规划发生变动或市场销售价格发生变动将对评估价值产生影响。

(八) 期后事项: 2016 年 9 月 12 日, 青岛百通城市建设集团股份有限公司将持有的青岛嘉凯城房地产开发有限公司 14% 的股权转让给嘉凯城集团(上海)有限公司; 2016 年 10 月 10 日, 浙江省浙信房地产有限公司将持有青岛嘉凯城房地产开发有限公司 35% 的股权转让给嘉凯城集团(上海)有限公司。股权转让后, 嘉凯城集团(上海)有限公司持有青岛嘉凯城房地产开发有限公司 100% 的股权。

(九) 本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动, 评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

(十) 在评估基准日至评估报告提出日之间, 我们未发现委托方和被评估企业也未提供可能影响评估结果的期后重大事项。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、 评估报告使用限制

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。
- 4、本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的使用有效期自评估基准日2016年6月30日至2017年06月29日。

十三、 评估报告日

本评估报告日：2016年11月3日。

(以下无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司

法定代表人：刘岩

地址：中国·上海迎勋路168号16楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

资产评估师：孔昭

资产评估师：黄曙明



二〇一六年十一月三日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、委托方企业法人营业执照；
- 2、被评估企业法人营业执照；
- 3、委托方及被评估企业承诺函；
- 4、评估机构及签字资产评估师承诺函；
- 5、评估机构资格证书；
- 6、评估机构营业执照副本；
- 7、签字资产评估师资格证书；
- 8、资产评估结果汇总表。



营业执照

(副本)

注册号 370200020001110

名称 青岛嘉凯城房地产开发有限公司
类型 其他有限责任公司
住所 青岛市李沧区黑龙江中路568-5号
法定代表人 蒋形波
注册资本 拾贰亿零万元整
成立日期 2009年9月4日
营业期限 2009年9月4日至2019年9月4日
经营范围 房地产开发，房屋租赁，建筑材料批发零售，钢材批发零售。
(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



档案号 3702001808908

委托方承诺函

万隆（上海）资产评估有限公司：

因股权转让需要，委托贵公司对青岛嘉凯城房地产开发有限公司所有资产和负债截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日的市场价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司特作承诺如下，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. 委托资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
5. 所提供的企业生产经营管理资料是真实、合理的；
6. 已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围内的各项事项；
7. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
8. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查；

委托方



委托方单位法人（签章）



2016 年 11 月 2 日

被评估单位承诺函

万隆（上海）资产评估有限公司：

因股权转让需要，委托贵公司对青岛嘉凯城房地产开发有限公司所有资产和负债截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日的市场价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司特作承诺如下，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. 委托资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
5. 所提供的企业生产经营管理资料是真实、合理的；
6. 已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围内的各项事项；
7. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
8. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

被评估单位（盖章）



被评估单位法人（签章）

2016 年 11 月 2 日

资产评估师承诺函


嘉凯城集团（上海）有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位在评估基准日 2016 年 6 月 30 日委托评估的拟股权转让项目涉及的青岛嘉凯城房地产开发有限公司股东全部权益价值的市场价值进行清查核实、评定估算，并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、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

承诺人：

_____ 
(资产评估师印章并签字)

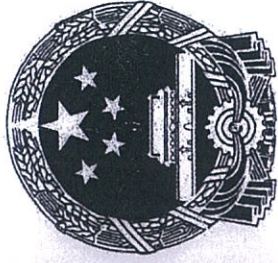
_____ 
(资产评估师印章并签字)

万隆（上海）资产评估有限公司
(评估机构印章)



(评估机构法定代表人签字)

2016 年 月 日



资产评估资格证书

经审查， 万隆（上海）资产评估有限公司 符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：沪国资委评[2005]567号

证书编号：31020033

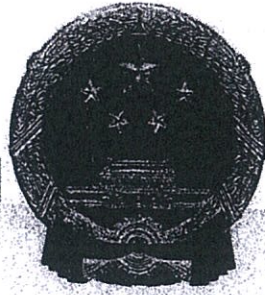
批准机关：

发证时间：



序列号：00005871

中华人民共和国财政部统一印制



营业执照

统一社会信用代码 91310114132261800G

证照编号 14000000201511181134

名称 万隆（上海）资产评估有限公司

类型 有限责任公司(国内合资)

住所 嘉定区南翔镇真南路 4980 号

法定代表人 刘宏

注册资本 人民币 200.0000 万元整

成立日期 1996 年 4 月 2 日

营业期限 1996 年 4 月 2 日 至 2021 年 4 月 1 日

经营范围 企业整体资产评估, 单项资产评估包括: 房地产, 机器设备, 流动资产和无形资产, 资产评估咨询, 证券业评估, 资信评估。
【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

2015年11月18日





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

姓名: 孔照洪

性别: 男

身份证号: 330124197611031418

机构名称: 浙江天平资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 33110074

发证日期: 2011年8月15日

初次注册时间: 2011年8月12日

本人签名:

本人印鉴:

孔照洪

检验登记



2012 07 09



2013 01 01

检验登记



年 月 日



2013 01 01



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 33030096



姓名: 黄曙明

性别: 男

身份证号: 510212670908033

机构名称: 浙江天平资产评估有限公司

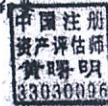
批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年10月24日

初次注册时间: 2003年8月9日

本人签名:

本人印



检验登记



年 月 日

本证经检验 继续有效一年



年 月 日

检验登记



年 月 日

本证经检验 继续有效一年



年 月 日