



上海沪港资产评估有限责任公司

Shanghai Hu Gang Assets Appraisal CO.,LTD

上海金丰投资有限公司因股权转让行为
涉及的无锡灵山房地产投资开发有限公司
股东全部权益价值评估报告

沪港评报〔2017〕第090号



上海沪港资产评估有限责任公司

2017年6月25日

以纸质稿件为准，影印版仅供参考。

评估报告目录

第一部分 资产评估师声明	1
第二部分 评估报告摘要	2
第三部分 评估报告正文	4
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估过程	18
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日期	22
第四部分 附件	24

资产评估师声明

(一) 我们在执行本资产评估业务中，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；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。

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

(四) 在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。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。

(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。注册资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

以纸质稿件为准

上海金丰投资有限公司因股权转让行为
涉及的无锡灵山房地产投资开发有限公司
股东全部权益价值评估报告

沪港评报（2017）第 090 号

摘要

- 一、委托方：上海金丰投资有限公司
- 二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、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：无锡灵山房地产投资开发有限公司
- 四、评估目的：上海金丰投资有限公司转让所持无锡灵山房地产投资开发有限公司 100% 股权。
- 五、评估基准日：2017 年 4 月 30 日
- 六、评估对象及评估范围：评估对象为无锡灵山房地产投资开发有限公司的股东全部权益，评估范围为无锡灵山房地产投资开发有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、长期投资、无形资产及负债等，经审计的评估基准日资产负债表列示的账面净资产为 18,483,575.79 元。
- 七、价值类型：市场价值
- 八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准采用资产基础法进行了评估。
- 九、评估结论：经采用资产基础法评估，无锡灵山房地产投资开发有限公司在评估基准日 2017 年 4 月 30 日资产总额账面价值为 641,481,632.38 元，评估价值为 912,354,013.46 元，增值率为 42.23%，负债总额账面价值为 622,998,056.59 元，评估价值为 625,122,365.40 元，增值率为 0.34%，股东全部权益账面价值 18,483,575.79 元，评估价值为 287,231,648.06 元，增值率为 1,453.98%（具体见下表）。

资产评估结果汇总表

单位：万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	64,048.98	91,071.10	27,022.12	42.19
固定资产	99.19	164.30	65.11	65.64
资产合计	64,148.17	91,235.40	27,087.23	42.23
流动负债	62,299.81	62,512.24	212.43	0.34
负债合计	62,299.81	62,512.24	212.43	0.34
股东全部权益	1,848.36	28,723.16	26,874.80	1,453.98

十、评估结论使用有效期：自 2017 年 4 月 30 日至 2018 年 4 月 29 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

1、今年以来，房地产市场调控力度持续加大，不仅出台调控措施的城市个数增多，调控在一些城市的力度也在加码。无锡市在 2016 年 10 月 2 日发布的《无锡市人民政府办公室关于进一步促进房地产市场健康稳定发展的意见》基础上近日又出台房地产调控新政，从 5 月 20 日 24 时起，暂停对已拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售二手住房，同时，购买住房在取得不动产权证两年内不可转让。本次评估考虑限购、限价、限贷，甚至限离、限卖等行政手段因素，对后 5 年的房价及营业收入预测不乐观。如果无锡市政府的房地产调控政策发生改变，本次评估结论不成立。

2、无锡灵山房地产投资开发有限公司由于国家相继出台调控政策，无锡房地产市场逐步由热转冷，迫于市场原因，3.2 期处于暂缓施工状态。无锡灵山房地产投资开发有限公司原签订的 47 份建安合同未继续履行。截止评估基准日，上海全逊实业发展有限公司关于“地源热泵施工合同”（合同标的 1664 万元），已对无锡灵山房地产投资开发有限公司提起诉讼，要求 3.2 期继续履行合同，如果不是因为不可抗力不履行合同，可能败诉一般承担合同标的（1664 万元）20%违约金即近 333 万元或有负债，进而影响评估结论，提醒报告使用者注意。其余尚未涉诉，也未见签订“谅解备忘录”。本次评估其可能产生的风险未予考虑，其可能产生的或有负债未予计提。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

上海沪港资产评估有限责任公司

2017 年 6 月 25 日

上海金丰投资有限公司因股权转让行为
涉及的无锡灵山房地产投资开发有限公司
股东全部权益价值评估报告

沪港评报（2017）第 090 号

正文

上海金丰投资有限公司：

上海沪港资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，对上海金丰投资有限公司拟转让所持无锡灵山房地产投资开发有限公司 100% 股权事宜涉及的无锡灵山房地产投资开发有限公司股东全部权益在 2017 年 4 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）委托方概况

公司名称：上海金丰投资有限公司

住所：上海市静安区延安中路 841 号 4 楼西半部 2 区

法定代表人：殷俊

注册资本：51832.008900 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：实业投资，新型材料、楼宇设备的研制、开发、销售，住宅及基础设施配套建设，环境绿化包装，房地产开发经营、租赁、置换、咨询，建筑设计装潢，从事货物及技术的进出口业务，房地产经纪。【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】

经营期限：2015 年 08 月 26 日至不约定期限

股东及持股比例：上海地产（集团）有限公司持有上海金丰投资有限公司 100% 股权。

（二）被评估单位概况：

1、注册登记情况

公司名称：无锡灵山房地产投资开发有限公司

注册地址：无锡市滨湖区马山常乐路8号

法定代表人：唐亮

注册资本：17200.000000万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：房地产开发、经营（凭资质证书经营）；西餐、中餐（含凉菜、不含裱花蛋糕、生食海产品）服务；游泳、健身服务；会务服务。【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】

经营期限：2003年08月13日至2021年07月06日

2、公司概况

无锡灵山房地产投资开发有限公司成立于2003年8月，注册资本17200万元，原由无锡灵山实业有限责任公司和无锡静安置业投资有限公司共同出资组建，两家公司分别持有评估单位60%和40%股权。

2008年6月上海金丰投资股份有限公司收购无锡灵山房地产投资开发有限公司100%股权，收购总价7.2亿元，收购时公司注册资本为3,000万元，现增资到17,200万元，取得暂定二级房地产开发资质，出资人及出资比例如下：

股东名称	出资金额（人民币万元）	持股比例
上海金丰投资有限公司	17200	100%

2016年2月股东由上海金丰投资股份有限公司变更为上海金丰投资有限公司。

3、公司主营业务情况

无锡灵山房地产投资开发有限公司主营业务是“印象剑桥”别墅项目的开发。该项目位于无锡马山太湖国家旅游区，总占地面积780,390.10平方米，其中：南地块面积475,070.60平方米（国有土地使用证编号为：锡滨国用（2004）190号），北地块面积305,319.50平方米（国有土地使用证编号为：锡滨国用（2008）第79号）。项目综合容积率0.25，为别墅用地，地上建筑面积约195,000平方米，总销售面积为28.8万平方米，分三期开发。经过四次延期，已与国土部门签订了补充协议，认定的土地开发期限至2018年12月底。

项目规划数据如下:

单位: 平方米

地块		占地面积	地上建筑面积	容积率	销售面积(含地下)
南 地 块	一期	248300.03	66968.14	0.27	88984.15
	一期半	35345.16	17028.31	0.48	23036.00
	二期	191425.41	46902.00	0.25	72862.00
小计		475070.60	130898.45	0.28	184872.15
北 地 块	3.1 期	116434.70	28028.00	0.24	44815.50
	3.2 期	188884.80	35651.90	0.19	57478.10
小计		305319.50	63679.90	0.21	102293.60
合计		780390.00	194578.35	0.25	287165.75

项目一期和一期半的开发销售前股东已经全部完成。无锡灵山房地产投资开发有限公司在股权收购时的剩余地块包括: 南地块中的部分地块, 占地面积 191,425.41 平方米(即: 印象剑桥二期); 北地块, 占地面积 305,319.50 平方米(即: 印象剑桥三期); 项目会所, 占地面积 5832.90 平方米。总计占地面积 496,744.91 平方米, 建筑面积 176,164.1 平方米。

4、近三年及评估基准日资产负债、经营状况

近三年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况:

单位: 元

项目	2017年4月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产总额	641,481,632.38	571,470,283.74	572,023,267.26
负债总额	622,998,056.59	626,108,564.05	643,318,852.06
所有者权益	18,483,575.79	-54,638,280.31	-71,295,584.80

近三年及评估基准日经营情况为:

单位: 元

项目	2017年1-4月	2016年度	2015年度
主营业务收入	132,063.20	508,404.72	352,078.00
营业利润	72,903,620.19	-5,346,108.52	-460,821,607.83
净利润	73,121,856.10	-5,342,695.51	-460,704,028.39

上述财务数据已经上海文会会计师事务所有限公司审计, 并出具了标准无保留意见《审计报告》[文审财(2017)0543号]。

5、执行的会计政策及相关税率

无锡灵山房地产投资开发有限公司执行《企业会计准则》及相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。会计年度自公历1月1日起至12月31日止；以权责发生制为记帐基础，以人民币为记帐本位币。公司增值税税率为5%（根据预收款项预缴3%、开票时实缴）；城建税税率为7%，按应缴流转税额计缴；土地增值税30%、40%、50%、60%，按转让房地产取得的增值额对应的规定税率计缴（根据预收款项预缴2%、以前是3%）；企业所得税税率为25%。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方上海金丰投资有限公司持有被评估单位无锡灵山房地产投资开发有限公司100%股份。

（四）其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的为上海金丰投资有限公司转让所持无锡灵山房地产投资开发有限公司100%股权。

根据上海金丰投资有限公司《关于转让无锡两项目公司的党政联席会议决议》、《关于转让无锡两项目公司的请示》、上海地产（集团）有限公司《关于同意上海金丰投资有限公司转让无锡两项目公司的批复》，本次评估目的是为满足上海金丰投资有限公司公开挂牌交易转让所持无锡灵山房地产投资开发有限公司100%股权的需要，对无锡灵山房地产投资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。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是无锡灵山房地产投资开发有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的无锡灵山房地产投资开发有限公司的全部资产及负债，包括无锡灵山房地产投资开发有限公司截止2017年4月30日资产负债表反映的流动资产、固定资产及负债等，与委托方委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其在评估基

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)
货币资金	2,779,884.44
预付账款	3,926,882.00
其他应收款	719,846.84
存货净额	633,000,000.00
其他资产	63,168.96
固定资产	991,850.14
资产合计	641,481,632.38
负债合计	622,998,056.59
净资产	18,483,575.79

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，经上海文会会计师事务所有限公司审计确认，并出具了《审计报告》[文审财(2017)0543号]。

主要资产状况：主要资产是存货，占总资产的98.68%。存货资产详细情况如下：

(1)、开发情况

“印象剑桥”二期于2008年8月开工，2010年3月交付使用。“印象剑桥”三期计划共建独栋别墅158栋，其中3.1期75栋，于2010年9月开工，2012年5月交付。3.2期规划83栋，目前50栋已结构封顶，自2013年起暂停施工至今。三期的产品形态和开发情况如下：

单位：平方米

项目	占地面积	数量	单栋面积	备注
3.1期	116,434.70	75	500-700	已竣工交付
3.2期	188,884.80	83	500-1370	其中50栋已封顶
合计	305,319.50	158	-	

项目进度：3.1期：全部竣工，共有75栋别墅。3.2期：拟建83栋别墅，其中50栋主体竣工未安装，12栋打桩后未继续施工，21栋未动工。

(2)、销售情况

“印象剑桥”二期于2011年底完成全部销售。

“印象剑桥”三期预计总可售面积100,811平方米，目前3.1期共计75栋别墅已销售14栋，销售面积8,046.6平方米，销售收入16,014万元，销售均价为2万元/平方米，余61栋。

“印象剑桥”项目 2012 年 6 月份后起没有实现销售，自 2014 年 5 月份没有销售代理公司进驻销售。

(3) 权证情况

①项目土地使用权取得情况

2004 年 10 月 8 日，被评估单位与无锡市国土资源局签订了“锡国土出合（2004）第 5 号”《国有建设用地使用权出让合同》，合同规定：出让宗地位于无锡市滨湖区马山十里明珠堤西侧，东至东环堤河、西至陆马线、南至长青路，北以华瑞药业为界。出让宗地面积总计 780,390.10 平方米，宗地用途为商业、居住用地；出让年限：商业 40 年、居住 70 年、其他用地 50 年，出让价款总计 57,358 万元。

南地块已经建成销售完毕，目前仅剩会所一座，会所尚未办理权证（面积约 5800 平方米）。

北地块国有土地使用权证，具体如下：

证号	锡滨国用（2008）第 79 号
土地使用权人	无锡灵山房地产投资开发有限公司
土地座落	滨湖区马山十里明珠西侧（A 块）
地号	3202111030050150000
地类（用途）	商业、居住用地
使用权类型	出让
使用权面积	305,319.50 平方米
终止日期	商业用地至 2048 年 3 月 23 日、住宅用地至 2078 年 3 月 23 日、其他用地至 2058 年 3 月 23 日止。

②项目建设用地规划许可证办理情况

(A) 2011 年 12 月 27 日，“印象剑桥”项目办理了编号为建字第 F-3202112011C0034 号建设工程规划许可证（验收正本），记载内容如下：

建设单位：无锡灵山房地产投资开发有限公司

建设项目名称：马山十里明珠西侧地块商业、居住用房

建设位置：马山十里明珠堤西侧地块商业、居住用房

建设位置：马山十里明珠堤西侧地块

建设规模：45,824 平方米（即 3.1 期）

(B)2010 年 10 月 9 日，“印象剑桥”项目办理了编号为建字第 F-3202112010C0042 号建设工程规划许可证（副本），记载内容如下：

建设单位：无锡灵山房地产投资开发有限公司

建设项目名称：商业居住用房马山十里明珠堤西侧地块（3-2 块）

建设位置：马山十里明珠堤西侧

建设规模：55,526 平方米（即 3.2 期）

③项目建筑工程施工许可证办理情况

3.1 期：

(A)2010 年 12 月 3 日，“印象剑桥”项目办理了编号为 3202112010120300001A 的建筑工程施工许可证，无锡印象剑桥三期工程项目一标段（13-23#、49-69#、76-81#），建筑面积 22,714 平方米，合同开竣工日期 2010 年 11 月 18 日至 2011 年 8 月 28 日。

(B)2010 年 12 月 3 日，“印象剑桥”项目办理了编号为 3202112010120300002A 的建筑工程师许可证，无锡印象剑桥三期工程项目二标段（1-12#、24-48#），建筑面积 22,571 平方米，合同开竣工日期 2010 年 11 月 18 日至 2011 年 8 月 28 日。

3.2 期：

(A)2011 年 6 月 23 日，“印象剑桥”项目办理了编号为 3202112011062300001A 的建筑工程施工许可证，商业居住用房无锡印象剑桥三期（3-2 地块一标段），建筑面积 27,019 平方米，合同开竣工日期 2011 年 2 月 28 日至 2011 年 8 月 28 日。

(B)2011 年 6 月 23 日，“印象剑桥”项目办理了编号为 302112011062300002A 的建筑工程施工许可证，商业居住用房无锡印象剑桥三期（3-2 地块二标段），建筑面积 28,507 平方米，合同开竣工日期 2011 年 2 月 28 日至 2011 年 8 月 28 日。

④项目商品房预（销）售许可证办理情况

2011 年 9 月，“印象剑桥”项目办理了编号为（2011）预销准字第 094 号商品房预（销）售许可证，预售项目名称为“湖畔花园 1#-69#、76#-81#房”，75 栋别墅预（销）

售面积 44,831.21 平方米。第三方实测面积如下:

3.1 期	总建筑面积	地上建筑面积	地下建筑面积	已售数量
75 幢合计	44817.37	27021.08	17796.29	14 套

四、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。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估对象与范围在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2017 年 4 月 30 日；

(二) 确定本评估基准日的主要理由

上海金丰投资有限公司为此次转让股权工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2017 年 4 月 30 日。

六、评估依据

(一) 法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 6 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》(2013 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第 8 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、《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〔2012〕468号）
- 8、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号）
- 9、《中华人民共和国土地管理法实施细则》（2011年中华人民共和国国务院令第588号）
- 10、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号）
- 10、《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》（1990年中华人民共和国国务院第55号令）及上海市制定的实施办法
- 11、《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）及上海市制定的实施细则

（二）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、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）
- 5、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）
- 6、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）
- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）
- 9、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2009]211号）
- 10、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）
- 11、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）
- 12、《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）

- 13、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- 14、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)
- 15、企业会计准则

(三) 经济行为依据

- 1、上海金丰投资有限公司《关于转让无锡两项目公司的党政联席会议决议》
- 2、上海金丰投资有限公司《关于转让无锡两项目公司的请示》
- 3、上海地产(集团)有限公司《关于同意上海金丰投资有限公司转让无锡两项目公司的批复》

(四) 权属依据

- 1、无锡灵山房地产投资开发有限公司营业执照、验资报告、章程
- 2、无锡灵山房地产投资开发有限公司产权登记表及相关证明文件
- 3、无锡灵山房地产投资开发有限公司车辆行驶证
- 4、各类交易合同、抵押合同、担保合同及其他合同或协议

(五) 取价及参考依据

- 1、无锡市 2015 年 1 月 1 日、2016 年 1 月 1 日级别基准地价表
- 2、无锡国土资源网站土地成交信息公示内容
- 3、《无锡市房地产市场周报》
- 4、安家无锡网信息
- 5、无锡乐居网信息
- 6、中国人民银行公布的存贷款利率
- 7、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2008 年中华人民共和国国务院令 第 538 号)
- 9、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008 年中华人民共和国财政部、国家税务总局令 第 50 号)
- 10、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)

- 11、委托方和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 12、无锡金丰投资有限公司历史经营状况分析资料
- 13、无锡金丰投资有限公司未来经营情况预测资料
- 14、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

七、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和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

（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，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

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委估企业相类似的可比上市公司，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，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为股东全部权益的评估价值。

无锡灵山房地产投资开发有限公司是一家房地产开发公司，未来房地产市场受无锡市政府调控和政策（限贷、限购、限价）影响很大、不确定性增加，企业近三年停止销售，无主营业务收入，无法依据历史数据分析未来。房地产宏观市场和地方政府对房地产的调控政策趋紧，对房地产企业是否能够度过严冬，没有足够信心，企业战略不明确，未来收益和收益时期无法做出判断，经营风险不能货币化，总体判断企业价值评估不适合收益法。

3、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。

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、评估对象和范围的相关要求，评估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，采用资产基础法进行评估。

（二）评估方法的具体应用

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出企业股东权益价值的一种方法。

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) 对于货币资金的评估，评估人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点、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) 对于应收款项和其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失；对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

3) 对于预付账款，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) 存货的评估，对于存货中的开发产品的评估，评估值 = 销售价 - 销售费用 - 全部税金

对于开发产品的销售价根据企业销售价同时参考采用市场法确定：

● 市场法

市场比较法是指在一定市场条件下，在同一供需圈内，选择条件类似或使用价值相同的若干房产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件下待估房产进行对照比较，并对交易实例房产价格加以修正，从而确定待估房产价格的方法。

市场比较法公式：委估房产评估值=可比房产交易价×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

对于存货中的在建项目——开发成本的评估，采用假设开发法，是以房地产的未来收益（具体为开发完成后的价值减去后续开发的必要支出和应得利润后的余额）为导向来求取房地产的价值，具体计算过程为：

在建项目房地产价值=开发完成后的房地产价值-后续开发成本-销售费用-投资利息-销售税费-开发利润

（2）关于固定资产——房屋建(构)筑物的评估

对于固定资产——房屋建筑物，根据评估目的要求，针对评估对象具体情况，评估人员通过对评估对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析，遵循房地产评估法规和规范，采用市场比较法评估。

● 市场法

市场法是指在一定市场条件下，在同一供需圈内，选择条件和使用价值相似的若干房地产交易案例，对其实际交易价格从实际交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等各方面与估价对象具体条件进行比较修正，从而确定估价对象价格的估价方法。

计算公式：

待估房地产比准价格=交易实例房地产价格×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

（3）关于机器设备的评估

按资产替代原则，采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估价值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

国产机器设备的重置全价=设备购置价格（不含税价）+运杂费+安装费+基础费+前期及其他费用+资金成本

设备购置价格一般通过市场询价、查阅报价手册或参考近期购买设备时各厂商的报价来确定。对无法询到价格的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正后确定重置价格。

设备运杂、安装、基础费根据机械工业部 1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》（机械计（1995）1041 号）中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

前期及其他费用一般包括设计费、监理费、试运转费、管理费等间接费用，一般按设备购置价格的一定比例计取。

资金成本是因资金占用所发生的成本，对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

2) 设备综合成新率的确定

综合成新率一般采用年限法成新率和技术观察法成新率，并对年限法和技术观察法所计算的成新率，以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新率。

综合成新率 = 使用年限法成新率 × 加权系数 + 技术观察法成新率 × 加权系数

其中：使用年限法成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%

或：使用年限法成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

对于运输车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后通过现场勘察确定观察成新率，对理论成新率和技术观察成新率以不同的权重，确定车辆的综合成新率。

(4) 关于流动负债的评估

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。

八、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

2017 年 4 月 15 日，上海金丰投资有限公司启动无锡灵山房地产投资开发有限公司股权转让项目，正式确定上海沪港资产评估有限责任公司为本项目的评估机构，确定 2017 年 4 月 30 日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

(二) 前期准备阶段

上海沪港资产评估有限责任公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目房地产开发的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

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，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2017年4月24日至2017年5月15日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人员审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人员对申报的现金、存货和固定资产等实物资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、收集委估资产的产权归属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，并对评估范围内的设备、车辆和房地产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

5、请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款、银行贷款的函证。

现场调查工作如下：

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

1、了解企业的资本结构、人员规模和结构、年销售额；

2、了解企业市场地位，企业在行业中的地位，主要客户、企业所占市场份额等；

- 3、了解企业主要资产状况（房地产状况、主要设备状况等）；
- 4、了解企业债权、债务及回收情况；
- 5、了解企业存货的核算方法；
- 6、了解企业历史年度收入、利润情况，分析收入、利润变化的主要原因；
- 7、了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
- 8、了解企业的税收及其他优惠政策；
- 9、了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

（四）评定估算、汇总阶段

2017年5月15日至2017年5月25日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，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，开始评定估算、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）内部审核和与委托方等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托方进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

评估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，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 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的有效价格为依据；
3. 假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；

4. 假设评估对象在公开市场上进行交易，买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息，不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值；

5. 假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

6. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

8. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策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。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

运用资产基础法评估，无锡灵山房地产投资开发有限公司在评估基准日 2017 年 4 月 30 日资产总额账面价值为 641,481,632.38 元，评估价值为 912,354,013.46 元，增值率为 42.23%，负债总额账面价值为 622,998,056.59 元，评估价值为 625,122,365.40 元，增值率为 0.34%，股东全部权益账面价值 18,483,575.79 元，评估价值为 287,231,648.06 元，增值率为 1,453.98%（具体见下表）。

资产评估结果汇总表

单位：万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	64,048.98	91,071.10	27,022.12	42.19
固定资产	99.19	164.30	65.11	65.64
资产合计	64,148.17	91,235.40	27,087.23	42.23
流动负债	62,299.81	62,512.24	212.43	0.34
负债合计	62,299.81	62,512.24	212.43	0.34
股东全部权益	1,848.36	28,723.16	26,874.80	1,453.98

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

十一、特别事项说明

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

1、今年以来，房地产市场调控力度持续加大，不仅出台调控措施的城市个数增多，

调控在一些城市的力度也在加码。无锡市在 2016 年 10 月 2 日发布的《无锡市政府办公室关于进一步促进房地产市场健康稳定发展的意见》基础上近日又出台房地产调控新政，从 5 月 20 日 24 时起，暂停对已拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售二手住房，同时，购买住房在取得不动产权证两年内不可转让。本次评估考虑限购、限价、限贷，甚至限离、限卖等行政手段因素，对后 5 年的房价及营业收入预测不乐观。如果无锡市政府的房地产调控政策发生改变，本次评估结论不成立。

2、无锡灵山房地产投资开发有限公司由于国家相继出台调控政策，无锡房地产市场逐步由热转冷，迫于市场原因，3.2 期处于暂缓施工状态。无锡灵山房地产投资开发有限公司原签订的 47 份建安合同未继续履行。截止评估基准日，上海全逊实业发展有限公司关于“地源热泵施工合同”（合同标的 1664 万元），已对无锡灵山房地产投资开发有限公司提起诉讼，要求 3.2 期继续履行合同，如果不是因为不可抗力不履行合同，可能败诉一般承担合同标的（1664 万元）20%违约金即近 333 万元或有负债，进而影响评估结论，提醒报告使用者注意。其余尚未涉诉，也未见签立“谅解备忘录”。本次评估其可能产生的风险未予考虑，其可能产生的或有负债未予计提。

以上特别事项提请报告使用者注意。

（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）无锡灵山房地产投资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，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）本评估机构及评估人员不对资产评估委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、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。

（五）本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方或被评估单位在使用本评估报告为评估目的的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

（六）本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估人员与委托方、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

十二、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。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

(四) 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。

(五) 评估结论使用有效期为一年，自 2017 年 4 月 30 日至 2018 年 4 月 29 日。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。

(六) 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，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(七) 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、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 6 月 25 日。

谨此报告

(此页无正文)

上海沪港资产评估有限责任公司



法定代表人：常宝君

资产评估师：常宝君

首席评估师：常宝君

资产评估师：郑喜雅

2017年6月25日

以纸质稿件为准，影印版仅供参考。不得流转

附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 一、上海金丰投资有限公司营业执照
- 二、上海金丰投资有限公司《关于转让无锡两项目公司的党政联席会议决议》、《关于转让无锡两项目公司的请示》
- 三、上海地产(集团)有限公司《关于同意上海金丰投资有限公司转让无锡两项目公司的批复》
- 四、无锡灵山房地产投资开发有限公司营业执照
- 五、无锡灵山房地产投资开发有限公司验资报告、审计报告
- 六、无锡市发展和改革委员会《关于无锡灵山房地产投资开发有限公司商业、居住用房开发项目立项的批复》【锡计资(2004)第210号】
- 七、无锡市国有土地使用权出让合同、建设用地规划许可证
- 八、土地使用权证(3期)
- 九、商品房预(销)售许可证(3.1期)
- 十、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证(3.2期)
- 十一、无锡市房屋建筑面积测绘报告(3.2期中的50栋结构封顶)
- 十二、无锡灵山房地产投资开发有限公司房地产权证(奥林花园2套)、车辆行驶证
- 十三、上海金丰投资有限公司承诺函
- 十四、无锡灵山房地产投资开发有限公司承诺函
- 十五、上海沪港资产评估有限责任公司和评估人员的承诺函
- 十六、上海沪港资产评估有限责任公司资格证书
- 十七、上海沪港资产评估有限责任公司营业执照
- 十八、本项目评估人员资质证书
- 十九、资产评估业务约定书
- 二十、资产基础法评估明细表