

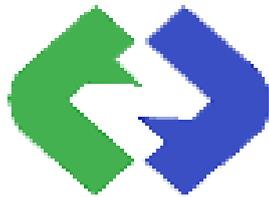
本报告依据中国资产评估准则编制

新疆吉创资产管理有限公司拟存货减值测试
事宜涉及苏州中润丽丰置业有限公司
存货可变现净值

资产评估报告

正衡评报字[2022]第 137 号

(共 2 册 第 1 册)



正衡房地产资产评估有限公司

ZENITH ASSETS & REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

二〇二二年四月二十五日

本 册 目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	7
一、委托人、产权持有单位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	7
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	15
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	21
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	25
十四、签字盖章	26
附件:	27

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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、资产评估师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，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。根据《资产评估对象法律权属指导意见》对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权

属提供保证。

新疆吉创资产管理有限公司拟存货减值测试

事宜涉及的苏州中润丽丰置业有限公司

存货可变现净值

资产评估报告

正衡评报字[2022]第 137 号

摘 要

正衡房地产资产评估有限公司接受新疆吉创资产管理有限公司的委托，就其拟进行存货减值测试需要，对所涉及的苏州中润丽丰置业有限公司存货可变现净值进行了评估。

评估对象为苏州中润丽丰置业有限公司存货可变现净值。

本报告评估范围为苏州中润丽丰置业有限公司的存货-开发产品和存货-开发成本，存货-开发产品包括一期剩余未售的商铺、地下车库、地下商业房地产，建筑面积合计为 44,893.73 平方米，账面价值为 649,314,027.35 元；存货-开发成本的账面价值为 728,327,950.66 元。

评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

价值类型：可变现净值。

评估方法：收益法。

评估结论：

于评估基准日 2021 年 12 月 31 日，苏州中润丽丰置业有限公司存货资产账面价值为 137,764.20 万元，在本报告所列假设和限定条件下，

苏州中润丽丰置业有限公司存货资产的可变现净值为 **141,506.28** 万元
(金额大写: 人民币壹拾肆亿壹仟伍佰零陆万贰仟捌佰元整)。

特别事项说明:

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、截至评估基准日,苏州中润丽丰置业有限公司共有 1423 套存货内房产处于查封状态,有 155 套存货内房产处于查封抵押状态,共计 1578 套。以上资产均位于丽丰时代商业广场 1 幢。

2、截至评估基准日,根据产权持有单位提供的《不动产登记簿查询记录》,苏新国用(2014)第 1203193 号《国有土地使用证》处于查封状态,土地查封面积为 27817.8 平方米,截至评估基准日,查封信息如下:

限制种类	限制人	案号	设定日期	结束日期	备注
查封	江苏省南京市 中级人民法院	(2016)苏 01 执 745、746 号	2019-03-26	2022-03-25	
轮候查封	苏州市虎丘区 人民法院	(2020)苏 0505 民初 705 号	2020-06-22	2023-06-21	
轮候查封	苏州市中级人 民法院	(2020)苏 05 执 保 399 号	2020-10-30	2023-10-28	民事裁定书:(2020) 苏 05 民初 1260 号

本次评估未考虑已查封、抵押资产对评估结论的影响。

(二) 评估程序受到限制的情形

苏州中润丽丰置业有限公司存货资产位于苏州地区。受疫情影响评估人员对资产的现场情况采取了远程视频盘点、拍摄实时照片等评估替代程序进行了核实,评估人员取得了企业内部减值测试底稿资料及《土地使用权证》等,产权持有单位人员协助对土地档案、房产查封情况进行了查询,采用替代程序进行资产核查。本次评估未考虑上述情况对评估结论的影响。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用者使用本报告时注意报告

中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告仅对新疆吉创资产管理有限公司拟存货减值测试之目的有效。评估报告使用权归委托人所有, 未经评估机构同意, 不得随意向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外, 报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本报告评估结果使用有效期一年, 即自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日使用有效。

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。

新疆吉创资产管理有限公司拟存货减值测试 事宜涉及的苏州中润丽丰置业有限公司 存货可变现净值 资产评估报告

正衡评报字[2022]第 137 号

新疆吉创资产管理有限公司：

正衡房地产资产评估有限公司接受新疆吉创资产管理有限公司的委托，就拟进行存货减值测试需要，对所涉及的苏州中润丽丰置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 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、产权持有单位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

本次资产评估的委托人为新疆吉创资产管理有限公司（以下简称“新疆吉创”），产权持有单位为苏州中润丽丰置业有限公司（以下简称“丽丰置业”）。

（一）委托人概况

名称：新疆吉创资产管理有限公司

统一社会信用代码：91650100MA777B7848

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：新疆乌鲁木齐经济技术开发区阳澄湖路 98 号 4 层 402 号

法定代表人：姚庆

注册资本：壹拾亿元人民币

成立日期：2016 年 11 月 28 日

营业期限：长期

经营范围：金融产品研发和应用；金融信息服务；金融技术支持；投资与资产管理；债权及金融资产的收购和处置；债权清收服务；债务重整；股权投资；投资信息咨询。（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）

（二）产权持有单位概况

1、基本信息

名称：苏州中润丽丰置业有限公司

统一社会信用代码：913205050893039715

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：苏州高新区横塘镇金苑路 37 号

法定代表人：蔡丽萍

注册资本：10000 万元整

成立日期：2013 年 12 月 31 日

营业期限：2013 年 12 月 31 日至 2043 年 12 月 30 日

经营范围：房地产开发、经营。房地产中介服务；物业管理。（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、企业性质、历史沿革

苏州中润丽丰置业有限公司系由苏州中润置业有限公司投资组建，成立于 2013 年 12 月 31 日，初始注册资本为人民币 5000 万元，苏州中

润置业有限公司占注册资本的 100% 。

2014 年 2 月，根据股东会决议，苏州中润置业有限公司增资 100 万；苏州信托有限公司实缴出资 4900 万。该次股权变更完成后，丽丰置业有限公司的股权结构如下：

出资方名称	出资额（万元）	出资比例
苏州中润置业有限公司	5100.00	51.00%
苏州信托有限公司	4900.00	49.00%
合计	10000.00	100.00%

2015 年 2 月，根据股东会决议，苏州信托有限公司将其持有的中润丽丰 49% 股权以 4900 万转让给苏州中润置业有限公司。该次股权变更完成后，丽丰置业有限公司的股权结构如下：

出资方名称	出资额（万元）	出资比例
苏州中润置业有限公司	10000.00	100.00%
合计	10000.00	100.00%

2019 年 9 月，苏州中润置业有限公司将其持有的中润丽丰 100% 股权转让给平阳亚润资产管理合伙企业（有限合伙）。该次股权变更完成后，丽丰置业有限公司的股权结构如下：

出资方名称	出资额（万元）	出资比例
平阳亚润资产管理合伙企业（有限合伙）	10000.00	100.00%
合计	10000.00	100.00%

截至本次评估基准日，丽丰置业有限公司的股权结构未再发生变更。

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

本次资产评估的委托人为新疆吉创，产权持有单位为丽丰置业。本次评估产权持有单位丽丰置业为委托人新疆吉创的孙公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

新疆吉创拟进行以财务报告为目的的存货减值测试，为此需对丽丰置业存货可变现净值进行资产评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本报告评估对象为丽丰置业存货可变现净值。

本报告评估范围为丽丰置业的存货-开发产品和存货-开发成本，存货-开发产品包括一期剩余未售的商铺、地下车库、地下商业房地产，建筑面积合计为 44,893.73 平方米，账面价值为 649,314,027.35 元；存货-开发成本的账面价值为 728,327,950.66 元。

主要资产情况

1、项目情况

丽丰时代商业广场项目分为两期，其中南地块为一期，截至评估基准日已结算、竣工验收，部分物业已出售。北地块为二期，因规划尚在审批中，目前处于停工状态。

根据项目《国有建设用地土地使用权出让合同》，合同中规定该地块上的建筑不可分割销售，截至评估基准日，根据产权持有单位提供的苏州市规划局虎丘分局的《规划审查批复》及《总平面图》，二期项目原业态为购物中心、超市等商业配套设施，现拟建设的地上商业及公寓、地下室等业态已取得初步批复，但尚未取得相关权证，且被评估单位根据现有规划和土地管理部门进行沟通后预估对二期的北地块规划方案做局部变更须补缴出让金约 3500 万元。本次评估根据被评估单位提供的二期经济技术指标等文件中的参数进行测算，项目业态包括地上购物中心、公寓、地下购物中心、地下车库等。一期测绘成果以及二期经济指标如下：

不动产测绘成果报告（一期）

报告号	苏新房实测（2019）第 442 号	
本幢总建筑面积		140752.2
其中	地下商业	16012.09
	非机动车库	1829.72
	防空地下室	13004.03
	集中地下汽车库	28800.16
	商业	76237.67
	其他	4868.53
层数统计	地上层数	3
	地下层数	1

规划经济技术指标（二期）

二期分项指标		数值	单位	备注
二期用地面积		27817.8	平方米	车位计算：商业按照 80 个/万平方米
二期总建筑面积		104119	平方米	
地上总建筑面积		51356	平方米	
地下总建筑面积		52763	平方米	
(二期) 地上	购物中心	12790	平方米	
	服务型公寓（非住宅）	37466	平方米	
	物业用房	1100	平方米	
	地面停车	0	辆	
(二期) 地下	超市	4453	平方米	
	购物中心	9891	平方米	
	停车及设备用房	38419	平方米	
	地下停车	655	辆	
容积率		1.8		
绿化率		22	%	
建筑密度		40.2	%	

2、销售情况

丽丰时代商业广场项目一期可售商业共计 3,496 套，建筑面积共计 76,237.67 平方米。销售情况如下：

楼层	已售		未售		合计	
	套数	建筑面积 (m ²)	套数	建筑面积 (m ²)	套数	建筑面积 (m ²)
1	823	15,592.40	234	10,498.86	1,057	26,091.26
2	619	12,826.30	596	12,371.83	1,215	25,198.13
3	1,139	22,105.35	85	2,842.93	1,224	24,948.28
合计	2,581	50,524.05	915	25,713.62	3,496	76,237.67

3、权证取得情况

丽丰时代商业广场项目项目整体已取得国有土地使用权证、建设用地规划许可证，南地块还取得建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、建筑工程竣工验收备案表。具体情况如下：

国有土地使用权证（一、二期）

	地块一	地块二
土地证号	苏新国用（2014）第 1203192 号	苏新国用（2014）第 1203193 号
土地使用权人	苏州中润丽丰置业有限公司	苏州中润丽丰置业有限公司
坐落	横塘街道苏福路东、晋安路两侧	横塘街道苏福路东、晋安路两侧
地号	12-008-（016）-0006	12-008-（016）-0004
图号	39.75-49.50	39.75-49.50
地类（用途）	批发零售用地（051）	批发零售用地（051）
使用权类型	出让	出让
终止日期	2054/2/12	2054/2/12
使用权面积（m ² ）	43647.8	27817.8
记事	1、2014-03-21 项目在 2015 年 02 月 13 日之前开工，在 2017 年 02 月 13 日之前竣工。 2、2014-03-21 计入容积率建筑面积中，不可分割销售比例不小于 40%。 3、2014-03-21 用途备注：批发市场及配套。	1、2014-03-21 项目在 2015 年 02 月 13 日之前开工，在 2017 年 02 月 13 日之前竣工。 2、2014-03-21 用途备注：批发市场及配套。3、2014-03-21 不可分割销售。
登记日期	2014/3/21	2014/3/21

建设用地规划许可证（一、二期）

证号	3205052014000101
发证机关	苏州市规划局
日期	2014/3/5
用地单位	苏州中润丽丰置业有限公司
用地项目名称	丽丰商业中心（苏地 2013-G-97 号地块）
用地位置	高新区横塘镇金苑路 37 号
用地性质	商业设施用地（市场及配套）
用地面积	71465.6 平方米
建设规模	容积率≤1.8；建筑密度≤60%
附图及附件名称	1、规划设计条件表 2、用地红线图

建设工程规划许可证（一期）

证号	建字第 320505201400134 号
发证机关	苏州市规划局
日期	2014/7/16
建设单位（个人）	苏州中润丽丰置业有限公司
建设项目名称	丽丰商业中心（苏地 2013-G-97 号地块）南地块
建设位置	苏福路东、晋安路两侧

建设规模	140112.7 平方米其中地下 62858.94 平方米地下一层带夹层、地上三层
附图及附件名称	(其中计容建筑面积 77182.12 平方米) 其中: 地上商业 77182.12 平方米保温层 71.67 平方米地下商业 13092.27 平方米地下车库 49766.67 平方米

建筑工程施工许可证 (一期)

编号	320591201411100301
发证机关	苏州国家高新技术产业开发区建设局
日期	2014/11/10
建设单位	苏州中润丽丰置业有限公司
工程名称	苏州中润丽丰置业有限公司丽丰商业中心 (苏地 2013-G-97 号地块) 项目 (商业中心 (南区))
建设地址	苏福路东、晋安路两侧
建设规模	140112.73 平方米
合同价格	18500.00 万元
设计单位	华东建筑设计研究院有限公司 13.5
施工单位	通州建总集团有限公司
监理单位	上海协恒工程管理有限公司
合同开工日期	2014/11/5
合同竣工日期	2015/11/5
备注	土建、水电安装、弱电、消防、精装修、桩基、给排水、钢结构、区内绿化等

商品房预售许可证 (一期)

证号	苏房预新【2014】317 号
售房单位	苏州中润丽丰置业有限公司
项目名称	丽丰时代商业广场 1 幢
房屋坐落	滨南路 1 号
房屋幢号	1
预售总建筑面积	76229.62 平方米, 共 3496 套。其中非住宅 76229.62 平方米, 共 3496 套。
发证机关	苏州市住房和城乡建设局
日期	2014/12/19

建筑工程竣工验收备案表 (一期)

建设单位名称	苏州中润丽丰置业有限公司
工程名称	苏州中润丽丰置业有限公司丽丰商业中心 (苏地 2013-G-97 号)
工程类别	房屋建筑工程
工程造价	18500.00 万元
房屋结构类型/层次	地上: 框架结构/3、地下: 框架结构/1
开工日期	2014 年 11 月 10 日
完工日期	2019 年 9 月 29 日
施工许可证号	32059120141110030
规划许可证号	建字第 320505201400134

施工图设计文件 审查合格书号	施（14）第 097 号 C
勘察单位	苏州市民用建筑设计院有限责任公司
资质等级	工程勘察专业类甲级
设计单位	华东建筑设计研究院有限公司
资质等级	甲级
施工单位	通州建总集团有限公司
资质等级	房屋建筑工程施工总承包特级
监理单位	上海协恒工程管理有限公司
资质等级	房屋建筑工程监理甲级
工程质量监督机 构	苏州高新区建设工程质量监督站
监督注册号	XQ201402330233

四、价值类型

根据本次评估目的采用可变现净值作为选定的价值类型。

根据《以财务报告为目的的评估指南》第十八条之规定“执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型”。

根据《企业会计准则第 1 号—存货》第十五条之规定“可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额”。

采用可变现净值的理由是可变现净值类型与其他价值类型相比，更能反映存货的可变现价值，使评估结果能满足本次减值测试评估目的之需要。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2021 年 12 月 31 日。

评估基准日是委托人考虑尽可能与评估目的的实现日相接近而确定的，无其他特别影响因素确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、《资产评估委托函》；

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议通过）；
- 3、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017）；
- 4、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》【（2011年修订）2011年01月08日】；
- 5、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2019年3月2日修正）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；
- 7、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过）；
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
- 9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第691号公布，2017年）；

10、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；

11、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；

2、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协[2017]30 号）；

3、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协[2018]36 号）；

4、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中评协[2018]35 号）；

5、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知（中评协[2017]33 号）；

6、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协[2018]37 号）；

7、《企业会计准则第 1 号—存货》（财会〔2006〕3 号，2006 年 2 月 15 号）；

8、中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协[2017]38 号）；

9、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估方法》的通知（中评协[2019]35 号）；

10、中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协[2017]46 号）；

11、中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协[2017]47 号）；

12、中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协[2017]48号）；

13、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估方法》的通知（中评协[2019]35号）；

14、中评协关于印发《资产评估准则术语 2020》的通知（中评协[2020]31号）；

15、资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序（中评协〔2020〕6号）；

16、中评协关于印发《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》的通知（中评协[2019]39号）。

（四）权属依据

- 1、国有建设用地土地使用权出让合同；
- 2、一期《商品房预售许可证》；
- 3、一期《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用证》、《实测报告》及《不动产单元首次登记信息表》；
- 4、二期《国有土地使用证》；
- 5、二期《项目设计方案规划审查批复》复印件；
- 6、其他相关参考资料。

（五）取价依据

- 1、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇利率；
- 2、评估人员现场勘查、调查、收集的相关市场信息；
- 3、苏州中润丽丰提供的有关销售合同、发票等财务资料；
- 4、苏州中润丽丰提供的二期经济技术指标及预算台账等资料；
- 5、其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

根据《以财务报告为目的的评估指南》第二十一条之规定“以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法”。

可变现净值，即存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。可变现净值计算公式如下：

存货可变现净值=存货估计售价-至完工估计将发生的成本-估计销售费用-相关税金。

（二）具体评估方法介绍

评估人员进行了现场勘察、了解了产权持有单位相关部门做出的规划指标。对于房地产开发成本，在取得企业提供的开发成本的同时，参照相似工程的开发成本；且所在区域房地产开发、交易市场较为活跃，具备运用假设开发法的条件，故本次评估对于开发成本采用假设开发法——现金流折现法进行评估。

1、对于出售部分的存货

存货—开发成品评估值=开发产品价值(含税)-开发成本-管理费用-销售税费-增值税-土地增值税-企业所得税等。

本次评估选用适当的折现率将开发产品价值及各项成本费用相减后的年净收益折现到评估基准日时点后，累加得到各年净收益现值总和。

（1）开发产品价值

产品开发价值=基准日已收到的现金流入+基准日后的现金流入

基准日已收到的现金流入按基准日时预收账款的账面价值确定。

基准日后的现金流入根据预计的销售单价、销售进度、回款进度确定。

①预计销售单价的确定

通过资料的搜集、分析和筛选，选取同一供求圈内类似的房地产买卖交易实例作为可比实例，采用市场法进行测算单价，同时参照企业历史期销售价格，并结合销售备案价进行测算，最终确定建设完成后的房地产单价。

②销售进度、回款进度的确定

预计预售进度时，根据企业实际销售进度、参考销售人员销售计划，确定销售进度，测算回款进度。

(2) 尚未支付成本

根据项目投资预算总额、预计付款进度编制工程支出计划表，尚未支付成本主要为工程成本支出。

尚未支付成本，主要根据企业投资预算总额，扣减评估基准日实付金额，按照施工进度、测算以后各年度工程支出现金流。

公式：

尚未支付成本支出=预计工程成本总额 - 基准日实付金额。

预计工程成本总额=土地成本费用 + 前期工程费+基础设施费 + 建安工程费 + 公共配套设施费+开发间接费+不可预见费等。

基准日实付金额：按企业账面的实付金额确定。

2、对于自持出租部分的存货

收益法基本原理：是利用预期收益原理，求取委估房地产未来正常净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。

公式：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

其中：P----房地产价格

Ai---每年净收益

Y----房地产还原利率,Y 不等于零

t----收益期限

本次收益法评估的具体评估步骤如下：

①确定委估资产的剩余收益年限；

②预测在收益年限内的年总收益，主要为租金收益；

③预测年经营费用、管理费用、税金及其他费用；

④求取年净收益；

⑤选用适当的折现率将年净收益折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，即为房地产评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核

等方式进行调查验证，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，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）编制和提交评估报告阶段

根据对资产的初步评估结果，编制相关评估说明，依据资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于资产评估实际上是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场，以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，借助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下，以便资产评估师进行价值判断是必须的。本项目评估假设分为前提假设、基本假设、具体假设。各项假设分述如下：

（一）前提假设

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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(二) 基本假设

1、假设国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

2、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有者的待估资产造成重大不利影响。

3、假设产权持有单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

4、假设本次评估未考虑基准日后存贷款利率的变化。

(三) 具体假设

1、评估人员所依据的公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。产权持有单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

2、假设丽丰置业二期未来开发模式为：公寓部分分割销售，商业部分整体销售，车位部分自持。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。根据资产评估的要求，认定这些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，资产评估师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。

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、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对新疆吉创拟存货减值测试事宜涉及的丽丰置业存货可变现净值进行了评估，评估结论根据以上评估工作得出在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的如下结论：

1、评估结论

于评估基准日 2021 年 12 月 31 日，苏州中润丽丰置业有限公司存货资产账面价值为 137,764.20 万元，在本报告所列假设和限定条件下，苏州中润丽丰置业有限公司存货资产的可变现净值为 141,506.28 万元（金额大写：人民币壹拾肆亿壹仟伍佰零陆万贰仟捌佰元整）。

2、评估结论有效期

本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 12 月 31 日起计算，至 2022 年 12 月 30 日止。

十一、特别事项说明

上述评估结论是在公开市场和适当的假设前提下，以评估过程中所能取得的依据、数据、资料为基础得出的。下列事项提请报告使用者特别关注：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、截至评估基准日，苏州中润丽丰置业有限公司共有 1423 套存货内房产处于查封状态，有 155 套存货内房产处于查封抵押状态，共计 1578 套。以上资产均位于丽丰时代商业广场 1 幢。

2、截至评估基准日，根据产权持有单位提供的《不动产登记簿查询记录》，苏新国用（2014）第 1203193 号《国有土地使用证》处于查封状态，土地查封面积为 27817.8 平方米，截至评估基准日，查封信息如下：

限制种类	限制人	案号	设定日期	结束日期	备注
查封	江苏省南京市 中级人民法院	(2016)苏 01 执 745、746 号	2019-03-26	2022-03-25	
轮候查封	苏州市虎丘区 人民法院	(2020)苏 0505 民初 705 号	2020-06-22	2023-06-21	
轮候查封	苏州市中级人 民法院	(2020)苏 05 执 保 399 号	2020-10-30	2023-10-28	民事裁定书：(2020) 苏 05 民初 1260 号

本次评估未考虑已查封、抵押资产对评估结论的影响。

（二）评估程序受到限制的情形

苏州中润丽丰置业有限公司存货资产位于苏州地区。受疫情影响评估人员对资产的现场情况采取了远程视频盘点、拍摄实时照片等评估替代程序进行了核实，评估人员取得了企业内部减值测试底稿资料及《土地使用权证》等，产权持有单位人员协助对土地档案、房产查封情况进行了查询，采用替代程序进行资产核查。本次评估未考虑上述情况对评估结论的影响。

除上述评估人员发现或遇到的瑕疵事项外，对企业存在的可能影响资产评估值的其他瑕疵事项，在企业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，评估机构和评估人员不承担相关责任。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项可能对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能由评估报告载明的资产评估报告使用者

使用。资产评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

本资产评估报告包含的若干备查文件及评估明细表，亦构成本资产评估报告的组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且备查文件、评估明细表均不能单独使用，只能与资产评估报告正文配套使用方为有效。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（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师不承担责任。

（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评估对象可实现价格的保证。

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

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 4 月 25 日。

(此页无正文)

十四、签字盖章

正衡房地产资产评估有限公司

资产评估师:

资产评估师:

二〇二二年四月二十五日

地址: 陕西省西安市国家民用航天产业基地雁塔南路 391 号正衡大厦 23 楼
传真: 029-87511349 电话: 029-87516025

附件：

- （一）资产评估明细表；
- （二）与评估目的相对应的经济行为文件；
- （三）委托人和产权持有单位法人营业执照；
- （四）产权持有单位涉及的主要权属证明资料复印件；
- （五）委托人和其他相关当事人的承诺函；
- （六）签名资产评估师的承诺函；
- （七）资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- （八）资产评估机构法人营业执照副本；
- （九）负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- （十）资产评估委托合同。