

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020008201900022

资产评估报告名称： 安徽祥和新大众房地产开发有限公司因股东股权转让行为涉及的股东全部权益价值评估报告

资产评估报告文号： 沪财瑞评报字（2019）第2017号

资产评估机构名称： 上海财瑞资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 周缜(资产评估师)、孙培军(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

评估报告目录

第一部分 声明.....	1
第二部分 评估报告摘要.....	2
第三部分 评估报告正文.....	5
一、委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	5
二、被评估单位概况.....	6
三、评估目的.....	8
四、评估对象和评估范围.....	9
五、价值类型.....	10
六、评估基准日.....	10
七、评估依据.....	10
八、评估方法.....	12
九、评估程序实施过程和情况.....	16
十、评估假设.....	17
十一、评估结论.....	17
十二、特别事项说明.....	19
十三、评估报告使用限制说明.....	20
十四、评估报告日.....	21
十五、签名盖章.....	22
第四部分 附件.....	23

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、本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、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员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。



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

安徽祥和新大众房地产开发有限公司因股东股权转让行为 涉及的股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报字（2019）第 2017 号

摘 要

一、委托人：上海大众房地产开发经营公司、上海大众企业管理有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、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：安徽祥和新大众房地产开发有限公司

四、经济行为：根据上海大众房地产开发经营公司《办公会议纪要》、上海大众企业管理有限公司《股东会决议》及安徽祥和新大众房地产开发有限公司《股东会决议》，上海大众房地产开发经营公司拟收购上海大众企业管理有限公司持有的安徽祥和新大众房地产开发有限公司 32% 股权。

五、评估目的：股权转让

六、评估对象及评估范围：评估对象为安徽祥和新大众房地产开发有限公司的股东全部权益，评估范围为安徽祥和新大众房地产开发有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产及负债等，资产评估申报表列示的经审计的账面净资产为 50,531,013.48 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2018 年 12 月 31 日

九、评估方法：采用资产基础法。

十、评估结论：经评估，安徽祥和新大众房地产开发有限公司在评估基准日的资产总额账面价值 997,463,842.29 元，评估值 1,125,286,502.78 元，评估增值 127,822,660.49 元，增值率 12.81%；负债总额账面价值 946,932,828.81 元，评估值 946,991,275.70 元，评估增值 58,446.89 元，增值率 0.01 %；股东全部权益账面价值 50,531,013.48 元，评估值 178,295,227.08 元，评估增值 127,764,213.60 元，增值率 252.84%（股东全部权益价值评估值大写：壹亿柒仟捌佰贰拾玖万伍仟贰佰贰拾柒元零捌分）。

十一、评估结论的使用有效期：评估结论使用有效期为一年，即自 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日止。

十二、对评估结论产生影响的特别事项：

1、根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：合地市经营（2012）7号）中约定，被评估单位开发的“大众时代之光”房地产开发项目中，需向原土地使用权人提供 14000 平方米商业房产回购，由原土地使用权人按土地成交楼面价加 2500 元/平方米建安成本一次性购买。至评估基准日，双方尚未签订回购协议，本次评估根据《出让合同》中约定的价格确定回购商业房产的价值，若期后实际成交价格与评估结果不一致应相应调整本次评估结果。

2、由于被评估单位尚未开始汇算清缴工作，故本次对存货的评估根据税法规定扣减了土地增值税和所得税，但需要提请报告使用者关注企业实际应缴纳税款应以税务部门核定的汇算清缴金额为准，若未来实际清缴税款与计提数存在差异，应相应调整本次评估结论。

具体内容详见评估报告正文“十二、特别事项说明”

特别提示：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。



2019年3月26日

安徽祥和新大众房地产开发有限公司因股东股权转让行为

涉及的股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报字（2019）第 2017 号

正 文

上海大众房地产开发经营公司、上海大众企业管理有限公司：

上海财瑞资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海大众房地产开发经营公司拟收购上海大众企业管理有限公司持有的安徽祥和新大众房地产开发有限公司 32%股权行为涉及的安徽祥和新大众房地产开发有限公司的股东全部权益在 2018 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

（一）委托人一概况

公司名称：上海大众房地产开发经营公司

统一社会信用代码：913101091332405347

公司类型：全民所有制

住 所：保定路 437 号

注册资本：人民币 20000.0000 万元整

法定代表人：杨国平

成立日期：1994 年 9 月 10 日

营业期限：1994 年 9 月 10 日至不约定期限

经营范围：房地产开发经营，房地产业务咨询，房地产物业管理，室内装潢，建筑材料，金属材料，机电设备，通讯器材，五金交电。【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）委托人二概况

公司名称：上海大众企业管理有限公司

统一社会信用代码：91310118134565461X

公司类型：有限责任公司（国内合资）

住 所：上海市青浦区工业园区郑一工业区7号3幢1层S区182室

注册资本：人民币15900.0000万元整

法定代表人：赵思渊

成立日期：1995年3月10日

营业期限：1995年3月10日至2025年3月9日

经营范围：出租汽车企业及相关企业的经营管理和企业管理，投资管理，投资咨询，商务信息咨询，市场营销策划，企业形象策划，会务服务，室内装潢，经营出租车汽车业务，销售汽车配件。【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】

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用人外，无其他资产评估报告使用人。

二、被评估单位概况

公司名称：安徽祥和新大众房地产开发有限公司

统一社会信用代码：913401005957073389

类 型：其他有限责任公司

注册资本：伍仟捌佰捌拾贰万圆整

住 所：合肥市瑶海区青龙路临桥苑17-105商业

法定代表人：张文华

成立日期：2012年04月27日

营业期限：/长期

经营范围：一般经营项目：房地产投资、开发、经营、销售；房屋租赁；物业管理；酒店管理。（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）

1、股权结构及历史沿革

安徽祥和新大众房地产开发有限公司成立于 2012 年 4 月，初始注册资本人民币 5000.00 万元，系由上海大众房地产开发经营公司出资人民币 3000.00 万元，占注册资本的 60%；上海大众企业管理有限公司出资人民币 1000 万元，占注册资本的 20%；自然人杜从文出资人民币 300 万元，占注册资本的 6%；自然人朱冰出资人民币 400 万元，占注册资本的 8%；自然人张文华出资人民币 300 万元，占注册资本的 6%组建的有限责任公司，上述出资金额及比例已经安徽大成会计师事务所 2012 年 4 月 25 日出具的《验资报告》（皖大成会验字（2012）240 号）确认在案。

2016 年 2 月，股东上海大众企业管理有限公司对安徽祥和新大众房地产开发有限公司追加投资 882 万元。增资后的安徽祥和新大众房地产开发有限公司注册资本为 5882 万元。增资后的公司股权比例如下：

截至评估基准日，安徽祥和新大众房地产开发有限公司股权结构为：

股东名称	投资金额（万元）	所占比例（%）
上海大众房地产开发经营公司	3,000.00	51.00
上海大众企业管理有限公司	1,882.00	32.00
张文华	300.00	5.10
朱冰	400.00	6.80
杜从文	300.00	5.10
合计	5882.00	100.00

至评估基准日，上述股权结构未有变动。

2、经营管理情况：

（1）项目情况

安徽祥和新大众房地产开发有限公司经营“大众时代之光”房地产开发项目，开发土地面积 32049.54 平方米，分为住宅和商办两部分。住宅系 1 号楼、2 号楼、3 号楼均为总高 33-34 层的高层住宅楼；5 号楼为总高 34 层的精装公寓。商办：6A 为总高 24 层的商办综合楼，其中经济型酒店为 1 层大堂以及 19-24 层；6B 为总高 28 层的精装公寓；商铺系 1-3、5 号住宅楼商业裙房（1-2 层）与 7-9 号楼（1-3 层）。地下车库位于小区地下 1-2 层，共有可售车位 620 个，回购项目是位于 6A 与 6B 间的 1-3 层裙房。于评估基准日，1、2、3、5、6 号楼已取得商品房预售许可证。酒店部分正在进行装修施工。

（2）人员情况及办公场所

截止评估基准日，公司共有在职员工 9 人。

被评估单位位于明光路46号东方大厦14楼办公室是向安徽橙子酒店管理有限公司租赁取得。

3、近三年（含评估基准日）资产负债、经营状况

近三年（含评估基准日）资产、负债、所有者权益情况：

单位：万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日
资产总额	48,236.85	58,826.48	99,746.38
负债总额	43,520.81	54,932.56	94,693.28
所有者权益	4,716.04	3,893.92	5,053.10

近三年（含评估基准日）经营情况为：

单位：万元

项目	2016年度	2017年度	2018年度
营业收入	0.00	0.00	7,720.46
营业利润	-626.84	-483.65	1,150.74
净利润	-624.39	-822.12	1,159.19

上述安徽祥和新大众房地产开发有限公司2016年度-2018年度财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（信会师报字[2017]第ZA14550号、信会师报字[2018]第ZA12885号、信会师报字[2019]第ZA10731号）。

4、委托人与被评估单位之间的关系

委托人一上海大众房地产开发经营公司拟收购委托人二—上海大众企业管理有限公司持有的被评估单位—安徽祥和新大众房地产开发有限公司32%股权。

三、评估目的

本次评估目的为股权转让。

根据上海大众房地产开发经营公司《办公会议纪要》、上海大众企业管理有限公司《股东会决议》及安徽祥和新大众房地产开发有限公司《股东会决议》，本次评估目的是为满足上海大众房地产开发经营公司拟收购上海大众企业管理有限公司持有的安徽祥和新大众房地产开发有限公司32%股权的需要，对安徽祥和新大众房地产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。

鉴于本次评估目的为定向转让，故评估结论仅适用于本次交易，如交易方式转变为其他方式，则评估报告无效。

四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是安徽祥和新大众房地产开发有限公司的股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的安徽祥和新大众房地产开发有限公司的全部资产及负债，包括安徽祥和新大众房地产开发有限公司截止 2018 年 12 月 31 日经审计的资产负债表反映的流动资产、固定资产及负债等，与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 企业申报的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(万元)
流动资产	99,721.91
固定资产	0.11
递延所得税资产	24.36
资产合计	99,746.38
负债合计	94,693.28
净资产	5,053.10

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，经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计确认，并出具了标准无保留意见《审计报告》(信会师报字[2019]第 ZA10731 号)。

主要资产状况：

(1) 存货

存货账面价值 853,632,244.46 元，其中开发产品账面价值 383,584,845.01 元，开发成本账面价值 470,047,399.45 元。

根据安徽祥和新大众房地产开发有限公司提供的评估清查明细表、房地产权证及评估人员现场勘察收集的资料，存货是位于安徽省合肥市瑶海区新蚌埠路以北、淮南路以西“大众时代之光”房地产开发项目，截止本次评估基准日，该已有部分项目结转收入，存量房屋中部分已预售。开发产品是项目中的住宅及办公部分，开发成本为精装公寓、

自持酒店、商业用房、回购项目、地下车库。

在本次评估基准日，住宅及办公部分已完工，酒店及精装公寓部分正在进行装修施工，其余项目已基本完工。未售的住宅、公寓、办公用房均处于空置状态，未售的部分商业用房已出租。

在本次评估基准日，评估对象均无抵押等他项权利限制。

（2）固定资产

固定资产 - 设备账面原值 34,950.00 元，账面净值 1,137.82 元，系笔记本、电脑一体机等共 9 台，启用于 2013 年 6 月至 2014 年 1 月。

所有设备目前在正常使用中。

五、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。

六、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2018 年 12 月 31 日；

（二）确定本评估基准日的主要因素是：根据上海大众房地产开发经营公司《办公会议纪要》、上海大众企业管理有限公司《股东会决议》及安徽祥和新大众房地产开发有限公司《股东会决议》中明确的时点要求，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

七、评估依据

（一）经济行为依据

1、上海大众房地产开发经营公司《办公会议纪要》

- 2、上海大众企业管理有限公司《股东会决议》
- 3、安徽祥和新大众房地产开发有限公司《股东会决议》

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2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、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号）
- 4、《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）
- 5、《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）
- 6、《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）及安徽省制定的实施办法
- 7、《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）及安徽省制定的实施细则

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）

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

(四) 权属依据

- 1、安徽祥和新大众房地产有限公司营业执照、验资报告、章程
- 2、安徽祥和新大众房地产有限公司房地产权证及相关证明文件
- 3、各类交易合同及其他合同或协议

(五) 取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社)
- 2、《机电产品价格信息查询系统》(机械工业出版社)
- 3、当地建筑工程计价取费标准的法规、规章
- 4、中国人民银行公布的存贷款利率
- 5、国家外汇管理局公布的汇率
- 6、WIND 资讯系统
- 7、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 8、《审计报告》(信会师报字[2019]第 ZA10731 号)
- 9、委托人和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 10、评估专业人员现场勘察记录、市场询价和参数资

八、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、评估对象、价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托人的要求和提供的资料、参数的来源等因素，选择适用的评估方法。

（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。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

根据本次评估的企业特性，评估专业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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

被评估单位是为“大众时代之光”住宅开发项目，成立的项目公司。目前，公司住宅部分基本销售完成且无其他后续项目开发计划，未来后续房地产项目开发情况尚属未知，对未来经营和收益状况难以预测。经分析，评估人员认为本次企业价值评估不宜采用收益法。

3、企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、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、价值类型等的相关要求，评估专业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

1、资产基础法

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，评估专业人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款和其他货币资金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) 对于其他应收款的评估，评估专业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场调查了解的情况，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，未发现可能产生的坏账损失，本次评估按核实后的账面值确认评估值。

3) 对于预付账款的评估，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) 对于存货的评估

根据《房地产估价规范》及《资产评估准则——不动产》的相关规定，针对评估对象具体情况，对于自持酒店，采用成本法评估；对于已预售部分房屋，评估价值按预售合同价认定；对于政府限价的住宅项目，按《商品住宅销售价格备案表》中的备案价确定；对于原土地权利人回购项目，按土地出让合同约定的回购价测算；对于办公、商业、地下车位，采用市场比较法和收益法测算。对可售项目，在测算出市场价值后扣除续建成本、相关销售税费后求取评估价值。

①成本法是从生产费用价值论出发，求取评估对象在评估基准日的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算评估对象客观合理价值或价格的方法。

其中土地使用权采用市场比较法测算。

②市场比较法是指在一定市场条件下,选择条件类似或使用价值相同的若干房地产交易实例,就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件下待估房地产进行对照比较,并对交易实例房地产价格加以修正,从而确定待估房地产价格的方法。

基本公式为:房地产比准价格=可比实例价格×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×权益因素修正系数

房地产评估价值=∑比准价格×权重

③对于可售部分房屋,在测算出房产市场价值后,扣除相关销售税费、土地增值税、所得税、利润扣减值后求取开发产品评估价值。

公式为:

存货—开发产品评估价值=市场评估价值—销售费用—增值税的附加—土地增值税—所得税—利润扣减值

(2) 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) 电子重置价值的确定

电子设备以及不需安装的价值较低的机器设备 重置价值=购买价/(1+适用增值税税率)

由于被评估单位为“营改增”前的开发项目,采用增值税简易征收,故本次评估设备的重置全价的相关构成科目均为含增值税价。

2) 电子成新率的确定

一般设备及电子设备 在进行年限成新率计算的基础上,结合现场勘察情况进行调整后确定。

3) 评估价值的确定

评估价值=重置价值×成新率

(3) 递延所得税资产的评估

对企业各类准备计提的合理性、递延所得税资产形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实,本次评估按其他应收款坏账实际减值金额计算递延所得税资产。

(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。

九、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

与委托人接洽, 听取公司有关人员对被评估单位情况以及委估资产历史和现状的介绍, 了解评估目的、评估对象及其评估范围, 确定评估基准日, 签订《资产评估委托合同》。

(二) 前期准备阶段

成立资产评估项目小组, 确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点, 编制评估计划。评估专业人员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、验证资料 and 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, 评估专业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核实, 对相关资料进行验证, 对企业财务、经营情况进行系统调查。经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查, 评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

非实物资产清查, 主要通过查阅企业原始会计凭证和收集相关证明文件或实行其他替代测试程序的方式, 核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查, 主要为现场实物盘点和调查, 对资产状况进行察看、拍摄、记录; 查阅相关资产的运行与维护资料; 通过和资产管理人员进行交谈, 了解资产的管理、资产配置情况。对管理层进行访谈, 了解项目运作情况, 销售请款以及成本的构成及其变化。

(四) 评定估算、汇总阶段

评估专业人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件, 选择恰当的评估方法。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, 进行评定估算、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）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

评估报告经公司内部审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

评估专业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，评估专业人员将不承担由于假设条件改变而推出不同评估结论的责任。

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. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
7. 评估专业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、担保事宜对评估结论的影响，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，本评估结论一般会失效。

十一、评估结论

（一）资产基础法评估结论及变动原因分析

1、评估结论

运用资产基础法评估，安徽祥和新大众房地产开发有限公司在评估基准日 2018 年

12月31日资产总额账面价值为997,463,842.29元，评估价值为1,125,286,502.78元，增值率为12.81%，负债总额账面价值为946,932,828.81元，评估价值为946,991,275.70元，增值率为0.01%，股东全部权益账面价值50,531,013.48元，评估价值为178,295,227.08元，增值率为252.84%（具体见下表）。

资产评估结论汇总表

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	99,721.91	112,528.22	12,806.31	12.84
固定资产	0.11	0.43	0.32	290.91
递延所得税资产	24.36		-24.36	-100.00
资产合计	99,746.38	112,528.65	12,782.27	12.81
流动负债	72,693.28	72,699.13	5.85	0.01
非流动负债	22,000.00	22,000.00		
负债合计	94,693.28	94,699.13	5.85	0.01
股东全部权益	5,053.10	17,829.52	12,776.42	252.84

评估结论详细情况见评估明细表

2、评估结论与账面值比较增减原因分析

(1) 其他应收款评估增值7.66%，系坏账准备评估为零所致；

(2) 存货评估增值14.89%，其原因是开发产品和开发成本为被评估单位的建成或即将建成的房地产开发项目，原始土地取得成本较低，评估值中体现了公司的经营利润。

(3) 固定资产—设备评估增值279.62%，系由于设备实际可使用年限较企业计提折旧的年限长；

(4) 递延所得税资产评估减值100%。系将被评估单位其他应收款计提的坏账准备评估为零，故其相对应的递延所得税也评估为零。

(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) 本次仅对股东全部权益发表意见，故不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。当以本报告为基础进行部分股权交易时，我们提请报告使用人注意，部分股权的价值并不必然等于全部股权价值与股比的乘积。

（六）评估结论的使用有效期

本评估结论的有效期为一年，即自 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日止。

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。

十二、特别事项说明

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

1、根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：合地市经营（2012）7 号）中约定，被评估单位开发的“大众时代之光”房地产开发项目中，需向原土地使用权人提供 14000 平方米商业房产回购，由原土地使用权人按土地成交楼面价加 2500 元/平方米建安成本一次性购买。至评估基准日，双方尚未签订回购协议，本次评估根据《出让合同》中约定的价格确定回购商业房产的价值，若期后实际成交价格与评估结果不一致应相应调整本次评估结果。

2、由于被评估单位尚未开始汇算清缴工作，故本次对存货的评估根据税法规定扣减了土地增值税和所得税，但需要提请报告使用者关注企业实际应缴纳税款应以税务部门核定的汇算清缴金额为准，若未来实际清缴税款与计提数存在差异，应相应调整本次评估结论。

（二）安徽祥和新大众房地产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专业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，本评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

（三）本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人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。

（四）本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托人或被评估单位在使

用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

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

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十三、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。委托人或者资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；

(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其评估对象可实现价格的保证；

(五) 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；

(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，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果；

(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。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为2019年3月26日。

(本页无正文)



资产评估师：周 缜



资产评估师：孙培军



2019年3月26日

联系地址：上海市延安西路1357号
电话：021-62261357 传真：021-62257892
邮编：200050 E-mail: mail@cairui.com.cn

附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 一、上海大众房地产开发经营公司《办公会议纪要》、上海大众企业管理有限公司《股东会决议》及安徽祥和新大众房地产开发有限公司《股东会决议》
- 二、安徽祥和新大众房地产开发有限公司 2016 年度至评估基准日 2018 年 12 月 31 日的审计报告、会计报表
- 三、上海大众企业管理有限公司营业执照
- 四、上海大众房地产开发经营公司营业执照
- 五、安徽祥和新大众房地产开发有限公司营业执照、验资报告、章程
- 六、安徽祥和新大众房地产开发有限公司土地出让合同、不动产权证书
- 七、上海大众企业管理有限公司承诺函
- 八、上海大众房地产开发经营公司承诺函
- 九、安徽祥和新大众房地产开发有限公司诺函
- 十、上海财瑞资产评估有限公司和评估专业人员的承诺函
- 十一、上海市财政局备案公告、证券期货相关业务评估资格证书
- 十二、上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 十三、本项目评估专业人员资质证书
- 十四、资产评估委托合同