

福建东百睿信资产管理有限公司
拟股权收购涉及西藏红坤资本管理有限公司及
其下属子公司股东全部权益价值
资产评估报告

闽联评字（2016）第 A-004 号

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一六年三月二日

目录

注册资产评估师声明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	6
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	6
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、评估报告日	19

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相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、负债清单由西藏红坤资本管理有限公司及其下属子公司申报并经其签章确认；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、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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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。

资产评估报告摘要

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“我司”）接受西藏红坤资本管理有限公司（以下简称“西藏红坤公司”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对西藏红坤公司及其下属子公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、委托方和被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为福建东百睿信资产管理有限公司（以下简称“东百睿信公司”），被评估单位为西藏红坤资本管理有限公司（以下简称“西藏红坤公司”）。

其他评估报告使用者为国家法律、法规规定及委托方约定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据《资产评估业务约定书》以及《股东会决议》，本次资产评估目的为东百睿信公司拟股权收购涉及西藏红坤公司及其下属子公司股东全部权益提供价值参考依据。

三、评估对象及评估范围

评估对象为西藏红坤公司的股东全部权益价值。

评估范围为西藏红坤公司的全部资产及相关负债（合并报表口径），具体包括流动资产、非流动资产（包括在建工程）和流动负债。

四、评估基准日

评估基准日为2016年2月25日。

五、价值类型

市场价值。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

西藏红坤公司评估基准日总资产账面价值为 14,064.04 万元，评估价值为 14,990.54 万元，增值额为 935.50 万元，增值率为 6.65%；总负债账面价值为 13,523.01

万元，评估价值为 13,523.01 万元，增值额为 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面价值为 541.03 万元，净资产评估价值为 1,476.53 万元，增值额为 935.50 万元，增值率为 172.91%。

具体各类资产及负债评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表（合并报表口径）

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	447.57	447.57		
非流动资产	2	13,616.47	14,551.97	935.50	6.87
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5				
在建工程	6	13,616.47	14,551.97	935.50	6.87
其中：土地使用权	7	13,534.50	14,470.00	935.50	6.91
前期费用	8	81.97	81.97		
无形资产	9				
其中：土地使用权	10				
其他非流动资产	11				
资产总计	12	14,064.04	14,999.54	935.50	6.65
流动负债	13	13,523.01	13,523.01		
非流动负债	14				
负债总计	15	13,523.01	13,523.01	0.00	
净资产（所有者权益）	16	541.03	1,476.53	935.50	172.91

本评估报告没有考虑由于具有控制权、缺乏控制权以及少数股东权益可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

八、评估结论的使用有效期

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值专业意见，评估结论的使用有效期限自评估基准日2016年2月25日起壹年内有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，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。

福建东百睿信资产管理有限公司拟股权收购涉及西藏红坤资本管理有限公司及其下属子公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

闽联评字（2016）第 A-004 号

福建东百睿信资产管理有限公司：

我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，对贵公司拟股权收购涉及西藏红坤资本管理有限公司及其下属子公司股东全部权益在2016年2月25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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为福建东百睿信资产管理有限公司（以下简称“东百睿信公司”），被评估单位为西藏红坤资本管理有限公司（以下简称“西藏红坤公司”）。

（一）委托方及被评估单位概况

委托方名称：福建东百睿信资产管理有限公司

住所：平潭综合实验区金井湾片区商务营运中心

法定代表人：刘夷

注册资本：人民币壹亿圆整

经济类型：有限责任公司

成立日期：2016年01月22日

营业期限：2016年01月22日至2046年01月21日

统一社会信用代码：91350128MA345PJM23

经营范围：企业资产管理；项目投资；企业管理咨询（以上不包含金融、证券、期货中需审批项目）；仓储服务（不含危化品）；物业管理；建筑材料批发兼零售；自营或代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；法律法规和国务院决定未规定许可的，均可自主选择经营项目开展经营活动。

（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）

被评估单位名称：西藏红坤资本管理有限公司

住所：西藏那曲地区物流中心拉萨南路39号

法定代表人：王黎民

注册资本：壹仟万圆整

经济类型：有限责任公司

成立日期：2015年05月29日

营业期限：长期

注册号：542400200003137

经营范围：资本管理、项目投资、运营、管理及咨询服务；股权投资；受托管理股权投资基金【依法需批准的项目除外】投资管理；投资咨询；财务顾问，财务管[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]。

下属公司：

1、佛山市空间工业投资中心（有限合伙）

主要经营住所：佛山市三水区乐平镇西乐大道东1号办公大楼首层自编113室

执行事务合伙人：西藏红坤资本管理有限公司（委派代表：王黎民）

经济类型：有限合伙企业

成立日期：2015年08月12日

合伙期限：长期

注册号：440600000039808

经营范围：对工业地产项目投资、运营、管理及咨询服务；工业物流公共信息平台建设及管理；第三方物流管理；供应链管理及咨询；股权投资；投资咨询；工程管理、顾问及监理；投资商贸物流业；物流园投资及运营。（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、佛山睿优工业投资管理有限公司

住所：佛山市三水区乐平镇西乐大道东1号办公大楼首层自编114室

法定代表人：王黎民

注册资本：人民币叁佰万圆整

经济类型：其他有限责任公司

成立日期：2015年10月13日

营业期限：2015年10月13日至2016年10月13日

统一社会信用代码：91440607MA4UHYAB05

经营范围：筹办，不得从事生产经营活动。（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）公司概况、历史沿革及现有股东情况

西藏红坤公司是一家资本管理、运营、咨询公司，目前下属公司佛山睿优工业投资管理有限公司通过招拍挂的形式于2015年9月获得广东佛山三水工业园南边E区3号地块，按照相关规划，未来预计建成为仓储及物流园并对外经营管理。

西藏红坤公司成立于2015年5月29日，初始注册资本为1000万元人民币，为红信资本管理有限公司持有100%股权。上述事宜业经北京陆宇文会计师事务所审验，并出具了陆宇文审验字[2016]第A002号验资报告。

目前公司下属公司包括佛山市空间工业投资中心（有限合伙）及佛山睿优工业投资管理有限公司。具体如下：佛山市空间工业投资中心（有限合伙）合伙份额为108万元人民币，其中：西藏红坤公司出资107万元，占99.07%；李湘出资1万元，占0.93%。佛山睿优工业投资管理有限公司注册资本为300万元人民币，其中：佛山市空间工业投资中心（有限合伙）出资297万元，占99%；李湘出资2.973万元，占0.99%；西藏红坤公司出资0.027万元，占0.01%。上述事宜业经北京陆宇文会计师事务所审验，并分别出具了陆宇文审验字[2016]第A001号、第A003号验资报告。

（三）截止至评估基准日西藏红坤公司股东组成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
红信资本管理有限公司	1000.00	100%
合计	1000.00	100%

（四）公司评估基准日的资产、负债及经营情况（合并报表口径）

项目	评估基准日
总资产	14064.05
总负债	13523.01
净资产	541.04
营业收入	0.00
利润总额	-239.33
净利润	-456.35

以上财务数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)福建分所出具的编号为“信会师闽报字[2016]第40001号”的无保留意见《审计报告》。

委托方东百睿信公司与被评估单位西藏红坤公司关系为股权收购双方。

本评估报告仅供委托方、被评估单位以及国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据《资产评估业务约定书》以及《股东会决议》，本次资产评估目的是确定西藏红坤公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，为东百睿信公司拟股权收购涉及西藏红坤公司股东全部权益提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

本报告评估对象为西藏红坤公司的股东全部权益。

(二)评估范围

评估范围为西藏红坤公司在基准日时的全部资产及相关负债（合并报表口径），截止评估基准日时，各类资产、负债的账面金额如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产	4,475,721.38
在建工程	136,164,737.64
资产总额	140,640,459.02
流动负债	135,230,074.92
负债总额	135,230,074.92

净资产	5,410,384.10
------------	---------------------

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。在评估基准日2016年2月25日，评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计，并出具了编号为“信会师闽报字[2016]第40001号”的无保留意见《审计报告》。

（三）企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括在建-土地使用权等。实物资产的类型及特点如下：

根据产权持有单位提供的《国有土地使用权证》[佛三国用（2015）第0301602号]显示，宗地坐落于广东佛山三水工业园南边E区3号，用途为仓储用地，使用权类型为出让，土地使用终止日期为2065年11月10日，宗地面积为199777.30平方米。目前尚未动工，地上未有建（构）筑物，开发程度为“五通一平”。

（四）企业申报的无形资产情况

截止评估基准日，企业账面未申报无形资产。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，确定评估对象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

本项目评估基准日为2016年2月25日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2016年2月25日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的，与会计核算日一致，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《股东会决议》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会

常务委员会第六次会议修订)；

2. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

3. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)；

4. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)；

4. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号)；

5. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号)；

6. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号)；

7. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号)；

8. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号)；

9. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号)；

10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；

11. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)；

12. 《资产评估执业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)。

(四) 权属依据

1. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；

2. 国有土地使用证；

3. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 被评估单位评估基准日的财务审计报告；

2. 《2012年版资产评估常用数据与参数手册》(中国经济科学出版社)；

3. 《佛山市三水区国土城建和水务局、佛山市三水区发展规划和统计局关于公布实施佛山市三水区2014年国有建设用地基准地价的通知》(三国土发(2015)51号)；

4. 佛山三水区国有建设用地近期招拍挂相关信息；

5. 中国地价动态监测网发布的地价水平、地价指数、地价增长率等相关参数；
6. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。
7. 评估单位提供的其他有关资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
2. 立信会计师事务所(特殊普通合伙)福建分所出具的审计报告；

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。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。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。

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。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

由于难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法。

由于西藏红坤公司及其下属子公司均成立于2015年下半年，距评估基准日不足一年，目前账面未发生相关收入，综合考虑，不宜采用收益法进行评估。

由于西藏红坤公司及其下属子公司各项资产和负债的账面原始资料可以获取，故本次采用资产基础法进行评估。

(二) 资产基础法简介

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，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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价

值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

1. 流动资产的评估

本次委估的流动资产主要包括货币资金、应收款项。

(1) 货币资金的评估

被评估单位货币资金的核算内容为现金及银行存款。对于现金，采用倒推方法验证评估基准日的现金余额，以核实后账面值确认评估值。对银行存款评估采取向银行函证以及同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，以核实后的账面值确认评估值。

(2) 应收款项的评估

应收款项包括其他应收款。首先对各项应收款项进行逐笔核对，查看其是否账表相符。抽查相关付款票据，核实业务的真实性；其次，判断分析应收款项的可收回性确定评估价值。

2. 在建工程的评估

评估人员核对在建工程明细账与总账、报表金额是否相符，收集了相关项目组成情况，并就该科目的明细询问了有关人员，同时查阅了相关土地出让合同、相关前期费用协议及付款凭证等，未发现异常。本次方法为：1、对相关税费、服务费及前期工程费用等按核实无误的账面值作为评估值，2、对土地使用权采用市场比较法进行评估。

市场比较法是根据替代原则，将估价对象所在区域内近期已经发生的交易案例中，选择若干比较案例，进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等修正，从而求得估价对象的比准价格。该方法基本公式如下：

土地市场价格=交易实例土地价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

3. 负债

根据企业提供的各项目明细表，检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2016年2月24日至2月26日对评估对象涉及的资产和负债实施了评

估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

2016年2月24日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议。

（二）前期准备

1. 拟定评估计划

接受委托后，根据评估目的、评估对象及其分布情况和整体计划安排，经与委托方和其他中介机构协商，拟定了相应的评估计划。

2. 组建评估团队

接受委托方的委托后，公司成立了本项目评估工作领导小组，确定了该项目的总负责人、现场负责人，并根据资产量大小、资产分布、资产价值特点，分别成立财务组等专业评估组。

3. 实施项目培训

（1）对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人員理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人員进行了培训，并派專人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

（2）对评估人員培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估计划，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

（三）现场调查

评估人員于2016年2月25日至2月26日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料评估人員指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资

料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的土地使用权的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- (2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参

数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

（六）内部审核

根据公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告初稿并提交委托方进行必要沟通，最终形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；

3. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及变更为股份制公司等无重大变化，或其变化能明确预期；

6. 本次评估以企业经营环境相对稳定为假设前提，即企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

（二）具体假设

1. 被评估资产仍按原先设计、规模及兴建的目的使用，保留企业现时所处的位置，保持原有的经营方式和经营风格，在原有的构成要素的资产的基础上，或做必要的调整基础上持续经营。

2. 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，被评估单位的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围

或可以得到有效化解。

3. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规，其所有资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构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

西藏红坤公司评估基准日总资产账面价值为 14,064.04 万元，评估价值为 14,990.54 万元，增值额为 935.50 万元，增值率为 6.65%；总负债账面价值为 13,523.01 万元，评估价值为 13,523.01 万元，增值额为 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面价值为 541.03 万元，净资产评估价值为 1,476.53 万元，增值额为 935.50 万元，增值率为 172.91%。

具体各类资产及负债评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表（合并报表口径）

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	447.57	447.57		
非流动资产	2	13,616.47	14,551.97	935.50	6.87
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5				
在建工程	6	13,616.47	14,551.97	935.50	6.87
其中：土地使用权	7	13,534.50	14,470.00	935.50	6.91
前期费用	8	81.97	81.97		
无形资产	9				
其中：土地使用权	10				
其他非流动资产	11				
资产总计	12	14,064.04	14,999.54	935.50	6.65
流动负债	13	13,523.01	13,523.01		
非流动负债	14				
负债总计	15	13,523.01	13,523.01	0.00	
净资产（所有者权益）	16	541.03	1,476.53	935.50	172.91

评估增值的原因主要为：在建工程-土地使用权评估增值。主要体现在近期佛山地

区工业仓储类用地价格上涨导致。

本评估报告没有考虑由于具有控制权、缺乏控制权以及少数股东权益可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

1、本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

2、在对西藏红坤公司股东全部权益价值评估中，本公司对西藏红坤公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是西藏红坤公司的责任，评估人员的责任是对西藏红坤公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和西藏红坤公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

3、本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4、本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。本次评估亦未考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

5、被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本评估报告没有考虑由于具有控制权、缺乏控制权以及少数股东权益可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

7、截止评估基准日，除下属公司-佛山市空间工业投资中心（有限合伙）以项目公司股权收益权作为标的物与唐鼎耀华唐鼎1号投资基金签订的融资协议外，被评估单位承诺不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项，若与实际不符，与本评估公司无关。

8、本次评估未考虑交易税费的影响，也未对相关资产评估增减额考虑相关的税收影响。

十二、评估报告使用限制说明

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. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
4. 本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；
5. 本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值专业意见，评估结论的使用有效期限自评估基准日2016年2月25日起壹年内有效。

十三、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为2016年3月2日。

福建联合中和资产评估土地房地产



法定代表人：

肖大太

中国注册资产评估师：



二〇一六年三月二日

注册资产评估师承诺函

福建东百睿信资产管理有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟股权收购涉及的西藏红坤资本管理有限公司股东全部权益，以2016年2月25日为基准日进行了评估，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：

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。

中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



二〇一六年三月二日

福建东百睿信资产管理有限公司
拟股权收购涉及西藏红坤资本管理有限公司
股东全部权益价值
资产评估说明

闽联评字（2016）第 A-004 号

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司
二〇一六年三月二日

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托方和被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，
内容见附件一：《关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）委托评估对象与评估范围

评估对象为西藏红坤资本管理有限公司的股东全部权益价值。评估范围为西藏红坤资本管理有限公司（以下简称“西藏红坤公司”）的全部资产及负债（合并报表口径）。

在评估基准日 2016 年 2 月 25 日，企业报表（合并报表口径）内资产主要为流动资产、在建工程等，总资产账面价值为 14,064.04 万元，总负债账面价值为 13,523.01 万元，净资产账面价值为 541.03 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。在评估基准日 2016 年 2 月 25 日，评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计，并出具了编号为“信会师闽报字[2016]第 40001 号”的无保留意见《审计报告》。

（三）委托评估的资产权属状况

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括在建-土地使用权等。实物资产的类型及特点如下：

根据产权持有单位提供的《国有土地使用权证》[佛三国用（2015）第 0301602 号]显示，宗地坐落于广东佛山三水工业园南边 E 区 3 号，用途为仓储用地，使用权类型为出让，土地使用终止日期为 2065 年 11 月 10 日，宗地面积为 199777.30 平方米。目前尚未动工，地上未有建（构）筑物，开发程度为“五通一平”。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

截止评估基准日，企业账面未申报无形资产。

四、企业申报的表外资产的类型、数量。

截止评估基准日，企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

五、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

本次评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队按照专业划分为财务类、不动产类、综合类 3 个评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2015 年 2 月 24 日至 2 月 26 日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

1. 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

3. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4. 补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的实物资产的产权证明文件资料进行查验，以做到评估范围内资产的产权清晰。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和其它产权证明文件等来核实其产权情况。

二、影响资产核实的事项及处理方法

未发现影响资产核实的相关事项。

三、核实结论

评估人员严格按照资产评估准则的要求，对列入评估范围的资产进行了清查核实，评估人员未发现产权纠纷及产权不清晰的情况，不存在重大合同纠纷、诉讼及抵押担保情况。西藏红坤公司已承诺申报的资产取得来源合法，产权归西藏红坤公司所有，不存在权属纠纷。经现场勘察核实，评估人员认为西藏红坤公司申报资产真实，可信。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、其他应收款。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值
1	货币资金	1,250,721.38
2	其他应收款	3,225,000.00
	流动资产合计	4,475,721.38

(二) 核实过程

评估过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对企业评估范围内的流动资产构成情况进行初步了解，向企业提交评估资料清单和资产评估申报明细表示范格式，按照资产评估规范的要求，指导企业填写流动资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查核实阶段

核对账目：根据企业申报的流动资产评估明细表及各项资料，首先与企业的资产负债表核对，相应科目使之相符。现场查点：评估人员、企业实物管理、财务等部门的有关人员，对评估基准日的各项实物流动资产进行了现场盘点。

第三阶段：评定估算阶段

1. 将核实后的流动资产评估明细表录入计算机，建立相应数据库。
2. 遵照评估准则的规定，采用成本法，确定其在评估基准日的评估值，编制相应的评估汇总表。
3. 提交流动资产的评估说明。

(三) 评估方法

1、货币资金

货币资金包括现金和银行存款。

(1) 现金

评估基准日现金账面值为1,500.00元，是指存放在子公司佛山睿优财务部的库存现金，对现金评估根据企业填报调查表库存现金盘点表有关数据，并用倒推的方法(即：加基准日到盘点日付出现金数，减基准日到盘点日收入现金数)计算出基准日现金余额同企业提供的资产负债表和填报的现金评估明细表核对确认评估值。在企业单位财务人员配合下，对申报单位进行核实、计算并以现金账面余额+基准日至盘点日现金付出数-基准日至盘点日现金收入数计算出基准日现金余额同资产负债表和现金评估明细表金额核对确认，以核对无误的账面值作为评估值，即评估值为1,500.00元。

(2) 银行存款

评估基准日银行存款账面价值1,249,221.38元，均为人民币存款。核算内容为西藏红坤公司及其下属子公司在民生银行首体支行、建设银行那曲支行、建设银行佛山乐平支行的人民币存款。

评估人员对银行存款进行了函证，并取得了银行存款的银行对账单，对其进行核对。经核实，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为1,249,221.387元。

货币资金合计评估值为1,250,721.38元。

2、其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额为3,225,000.00元，已计提坏账准备0.00元，账面净值为3,225,000.00元。核算内容为被评估单位及其下属子公司应收佛山市三水中心科技工业园发展有限公司的履约保证金。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等，并对相应的付款凭据进行了抽查。

结合企业实际情况及相关坏账准备计提政策，编制有关估计的风险损失率明细如下：

账龄时间	预计风险损失率
内部往来、关联方和可确认收回的款项	0%
1年以内(含1年)	5%
1-2年(含2年)	10%
2-3年(含3年)	30%
3-4年(含4年)	50%

账龄时间	预计风险损失率
4-5年(含5年)	80%
5年以上	100%

经评估，确认款项可以收回，以核实无误的账面值作为评估值。

则其他应收款评估值为 3,225,000.00 元。

(四) 评估结果

流动资产账面值为 4,475,721.38 元，评估值为 4,475,721.38 元，评估无增减值。

二、非流动资产-在建工程评估技术说明

(一) 评估范围

评估基准日在建工程账面价值为 136,164,737.64 元，核算内容为被评估单位及其下属子公司土地取得成本及前期工程费用。其中：土地取得成本包括地价、契税以及专业服务费；前期工程费用包括测绘费、造价咨询费、建筑工程设计费及工程勘察费。目前项目尚未开工，开工日期约为 2016 年 3 月，预计于 2016 年 12 月完工。

(二) 核实过程及方法

评估人员核对在建工程明细账与总账、报表金额是否相符，收集了相关项目组成情况，并就该科目的明细询问了有关人员，同时查阅了相关土地出让合同、相关前期费用协议及付款凭证等，未发现异常。本次方法为：1、对相关税费、服务费及前期工程费用等按核实无误的账面值作为评估值，2、对土地使用权采用市场比较法进行评估。具体如下：

土地使用权评估过程

1、土地使用权概况

1) 土地登记状况

根据委托方提供的《国有土地使用权证》[佛三国用(2015)第 0301602 号]显示，权属人为佛山睿优工业投资管理有限公司(为西藏红坤公司下属子公司)，坐落于广东佛山三水工业园南边 E 区 3 号，用途为仓储用地，使用权类型为出让，土地使用终止日期为 2065 年 11 月 10 日，宗地面积为 199777.30 平方米。

2) 土地权利状况

评估对象为出让用地，根据委托方提供的《国有土地使用权证》[佛三国用(2015)第 0301602 号]显示，估价对象权属清晰，无争议。

3) 土地利用状况

根据现场查勘，估价对象宗地已平整，土地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内“一平”（场地平整）。目前项目未动工，无地上建（构）筑物。

2、土地价格影响因素分析

1) 一般因素

佛山，简称禅，广东省省辖市，位于广东省中部，地处珠三角腹地，毗邻港澳，东接广州，南邻中山。佛山与广州地缘相连、历史相承、文化同源。是“广佛都市圈”、“广佛肇经济圈”、“珠江-西江经济带”的重要组成部分，全国先进制造业基地、广东重要的制造业中心，在广东省经济发展中处于领先地位。

目前有多条高速公路途经佛山，包括已有的 G55 二广高速（广三高速、广贺高速）、G80 广昆高速（广肇高速）、G15 沈海高速（广州绕城高速西二环）、S82 佛山一环高速等以及在建的广佛肇高速、三花高速。

佛山距离广州新白云国际机场直线距离约 35KM，该机场约建于 2000 年 08 月，是位于广东省省会广州市的一座大型民用机场，国内三大航空机场之一，于 2004 年 08 月 05 日正式启用，地处广州市白云区人和镇和花都区新华街道、花东镇交界处，往返机场有机场高速直达。

2) 区域因素

佛山市三水区位于广东省中部，佛山市境西北部，珠江三角洲西北端；介于北纬 22 度 58 分至 23 度 34 分，东经 112 度 46 分至 113 度 02 分之间。东邻广州市花都区，东南与佛山市南海区相连，西北与四会市交界，北接清远市清城区、清新区，与高要市、佛山市高明区隔西江相望。三水区截止 2010 年下辖 2 个街道及 5 个镇，分别为西南街道、云东海街道、白坭镇、乐平镇、大塘镇、芦苞镇、南山镇。

三水区位、交通、土地资源、生态环境等优势明显，地处珠三角通往粤西、粤西北和我国大西南地区的咽喉要冲，毗邻珠三角大中城市群及港澳地区，距广州 30 公里、香港 230 公里、澳门 195 公里。水陆空交通便利，拥有黄金水道西、北江，有可营造 300—5,000 吨位码头的岸线近 100 公里，设有佛山海关三水办事处和可靠泊 3,000 吨级船舶的大型港口三水港，每日有货轮往返港澳；广茂铁路、南广高铁（在建）、贵广高铁（在建）、广佛肇城际轨道（在建）、G321 国道、G324 国道、G55 二广高速（广三高速、广贺高速）、G80 广昆高速（广肇高速）、G15 沈海高速（广州绕城高速西二环）、S82 佛山一环高速、三花

高速（在建）、广佛肇高速（在建）横贯全境，G15 沈海高速（广州绕城高速西二环）和 S82 佛山一环高速通车后，三水到广州白云国际机场仅 25 分钟车程，与广州市、佛山市两大中心城市的距离进一步拉近。

3) 个别因素

委估宗地坐落于广东佛山三水工业园南边 E 区 3 号，四至：东：邻三水大道（也称南丰大道）；西：邻空地；南：邻三花公路；北：邻空地。地块形状整体呈 L 型，略不规则，委估宗地面积合计为 199777.30 平方米，用途为仓储项目用地，使用权类型为出让。使用终止日期：2065 年 11 月 10 日止。基础设施完备度：委估宗地达到红线外“五通”、红线内“场地平整”。

3、地价定义

根据地价评估的技术规程和项目的具体要求，本次土地使用权评估结果定义为：待估宗地于评估基准日 2016 年 2 月 25 日，设定用途为仓储用地，设定开发程度为宗地红线内外均“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），“一平”（场地平整），设定土地使用权类型为出让，设定剩余土地使用权年限为 49.75 年（自评估基准日起），并满足本次评估假设及限制条件下的土地使用权价格。

4、核实过程

1) 核实内容

根据企业提供的清查评估明细表，核对土地面积、开发程度、使用期限等。

2) 核实方法

a、市场调查

根据评估需要，评估人员通过市场调查等渠道了解基准日当地土地市场情况，同时与企业有关人员咨询，了解土地使用权的取得和使用情况，地块周边区域情况、产业配套、市政及公用设施配套等。

b、现场勘查

对土地使用权的现场察勘评估，按照要求，遵循客观、公正、合理的评估原则，根据被评估单位提供的清查评估明细表所列项目核实产权资料，并对资产的面积、四至、开发程度、使用情况等，逐一进行详细的现场查勘核实。

c、核实结果

经过清查核实，截至评估基准日，纳入本次评估范围的资产状况良好，评估人员未发现产权纠纷及产权不清晰的情况。

5、评估方法

根据《城镇土地估价规程》以及《资产评估准则——不动产》，通行的土地评估方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法（假设开发法）、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的估价方法。

待估宗地不属于商住类房地产开发项目，且在待估宗地同一供需圈范围内，类似房地产的租售案例极少，难以测算开发完成后的房地产总价，故不宜采用剩余法；当地没有该用途土地的出租案例，难于测算其客观收益，故不宜采用收益还原法；佛山市虽然已经公布基准地价，但该地价评估基准日为 2013 年 12 月 31 日，与评估基准日有一定的差异，且未发布个别因素修正体系相关数据，故不宜采用基准地价系数修正法；待估宗地所在区域土地取得费、土地开发费等资料较难取得，故不宜采用成本逼近法；待估宗地为仓储用地，且位于三水区工业园内，周边有较多相类似的工业仓储类用地的交易案例，综上所述，本次采用市场比较法进行评估。

市场比较法是根据替代原则，将估价对象所在区域内近期已经发生的交易案例中，选择若干比较案例，进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等修正，从而求得估价对象的比准价格。该方法基本公式如下：

土地市场价格=交易实例土地价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

6、测算过程

案例一：广东佛山三水工业园区南边 E 区 3 号地块（在建工程-在建土建清查评估明细表序号 1）

A、比较案例选择

通过市场调查了解，收集与估价对象相似的市场交易实例若干，根据替代原理，按用途相同、地区相同（或同一供需圈内）、价格类型相同、估价时点接近、交易情况正常的要求，我们从交易案例中选择同在该区域的三个比较案例（详见表-1）。

根据《佛山市三水区国土城建和水务局、佛山市三水区发展规划和统计局关于公布实施佛山市三水区 2014 年国有建设用地基准地价的通知》（三国土发（2015）51 号）中《用地类型修正系数表》所示，物流仓储用地修正系数取值范围为工业用地的 1.00-1.30。按《用地类型修正系数表》注解所示：修正系数为范围值的，按宗地所处对应用途地价级别确定其修正系数；高级别中取小的修正系数，低级别中取大的修正系数。参照佛山市三水

区 2014 年国有工业用地级别基准地价图，委估宗地位于一级工业用地内的仓储物流用地，其取值应取最小值，即 1.00，与工业用地内涵一致，故本次案例的选取均采用工业用地交易案例。

B、比较因素的选择

根据影响估价对象价格的主要因素，结合估价对象和比较实例的差异情况，选择比较因素（如表-1 所示）。

C、因素条件说明

估价对象和比较实例的各因素条件说明如表-1 所示。

表-1 因素条件说明表

修正因素		评估对象	案例一	案例二	案例三	
土地编号		待估	TD2015 (SS) WG015	TD2015 (SS) WG011	TD2015 (SS) WG029	
名称		三水工业园南边 E 区 3 号	三水工业园 E 区 13 号	三水工业园 D 区 22 号	三水工业园 E 区 8 号	
交易单价 (元/平方米)			676	645	675	
交易日期修正		2016. 2. 25	2015. 9. 8	2015. 5. 21	2016. 1. 27	
交易情况修正			正常交易	正常交易	正常交易	
土地剩余年限		49. 75	49. 58	49. 25	49. 92	
区域因素修正	规模集聚度	区域工业规模	大、中规模工厂 结合	大、中规模工厂 结合	大、中规模工厂 结合	
		区域工业数量 及相关性	数量一般，相关 企业一般	数量较多，相关 企业较多	数量较多，相关 企业较多	
	交通便捷度	公交便捷度	星散分布	星散分布	星散分布	星散分布
		道路通畅度	较通畅	较通畅	较通畅	较通畅
		距港口、铁路、 货运站距离	一般	一般	一般	一般
	基础设施完备度		五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
环境优劣度	自然环境	绿化率一般，环 境一般，无明显 污染	绿化率一般，环 境一般，无明显 污染	绿化率一般，环 境一般，无明显 污染	绿化率一般，环 境一般，无明显 污染	

		人文环境	居住人员整体素质一般，治安一般	居住人员整体素质一般，治安一般	居住人员整体素质一般，治安一般	居住人员整体素质一般，治安一般
个别因素修正	容积率		$0.8 \leq FAR \leq 2.0$			
	临路状况		双临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	宗地形状		较不规则	一般	一般	一般
	宗地面积		199777.3	23536	20000	50667
	规划限制		有一定的规划限制	有一定的规划限制	有一定的规划限制	有一定的规划限制

D、编制比较因素条件指数表及比较因素系数修正表

根据估价对象与比较实例的差异，确定估价对象和比较案例的各因素条件指数和系数，结果见表-2。

a. 交易日期修正

委估宗地评估基准日为 2016 年 2 月 25 日，可比实例分别为 2015 年 9 月、2015 年 5 月及 2016 年 1 月，其中：案例三与评估基准日较为接近，不作修正；案例一、二需进行修正，参考中国城市地价动态监测网发布的相关数据，佛山地区工业用地 2015 年 2 季度地价水平为 745，3 季度地价水平为 762，基准日前已有最新一期地价水平为 774，则：

案例一修正系数= $774/762 \approx 1.02$

案例二修正系数= $774/745 \approx 1.04$

案例三修正系数=1

b. 交易情况修正

评估对象和比较案例交易情况均为正常交易，故不作修正。

c. 区域因素修正

结合各因素的实际情况，编制如下：

		因素状况					修正系数 (每档)
规模 集聚 度	区域工业 规模	大规模工业为主	大、中规模工业结合	中等规模工业	中、小规模工业	小规模工业为主	3
	区域工业	数量多,相关企业	数量较多,相	数量一般,相	数量较少,相	数量少,相	2

	数量及相关性	业多	关企业较多	关企业一般	关企业较少	关企业少	
交通便捷度	公交便捷度	公交站点多且主要公交站点多	公交站点多但主要公交站点少	公交站点较少	星散分布	少	3
	道路通畅度	通畅	较通畅	一般	较堵塞	堵塞	1.5
	距港口、铁路、货运站距离	近	较近	一般	较远	远	3
基础设施完备度		七通	五通至七通	五通	三通至五通	三通以下	5
环境优劣度	自然环境	绿化率高,环境优美,无污染	绿化率较高,环境较好,无污染	绿化率一般,环境一般,无明显污染	环境一般,有一定的污染	环境较差,污染严重	1
	人文环境	居住人群整体素质高,治安好	居住人群整体素质较高,治安较好	居住人群整体素质一般,治安一般	人员复杂,治安较差	流动人员极多,人员复杂,治安差	2

d. 个别因素修正

结合各因素的实际情况，编制如下：

	因素状况					修正系数(每档)
临路状况	双面临主干道	临主干道	临次干道	临支路	临街巷	2
宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	5
宗地面积	小于15000m ²	15000-50000M ²	50000-80000M ²	80000-100000M ²	100000M ² 以上	1.5
规划限制	规划合理,有利于宗地最佳使用	规划较合理,比较有利于宗地最佳使用	无特殊规划限制	有一定的规划限制	有较多的规划限制	1.5

表-2 比较因素系数修正表

修正因素		案例一	案例二	案例三	
土地编号		TD2015 (SS) WG015	TD2015 (SS) WG011	TD2015 (SS) WG029	
名称		三水工业园 E 区 13 号	三水工业园 D 区 22 号	三水工业园 E 区 8 号	
交易单价 (元/平方米)		676	645	675	
交易日期修正		102/100	104/100	100/100	
交易情况修正		100/100	100/100	100/100	
区域因素修正	规模	区域工业规模	100/100	100/100	
	集聚度	区域工业数量及相关性	100/100	100/100	
	交通便捷度	公交便捷度	100/100	100/100	100/100
		道路通畅度	100/100	100/100	100/100
		距港口、铁路、货运站距离	100/100	100/100	100/100
	基础设施完备度		100/100	100/100	100/100
	环境优劣度	自然环境	100/100	100/100	100/100
		人文环境	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	容积率		100/100	100/100	
	临路状况		100/98	100/98	
	宗地形状		100/105	100/105	
	宗地面积		100/95.5	100/95.5	
	规划限制		100/100	100/100	
修正后价格		702	696	676	

D. 使用年期修正

评估对象土地使用终止日期为 2065 年 11 月 10 日，剩余年限约为 49.75 年，而比较案例的剩余年限分别为 49.58 年、49.25 年以及 49.92 年，应进行土地使用年期修正，具体公式如下：

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m]$$

式中：K—使用年限修正系数

r—土地还原利率（参考佛山市 2014 年国有工业用地基准地价文件的相关参数，为 5.65%）

m—待估土地剩余使用年限

n—比较案例剩余使用年限

则：

案例一修正后单价=702×[1-1/(1+5.65%)^{49.75}]/[1-1/(1+5.65%)^{49.58}]≈702 元/平方米

案例二修正后单价=696×[1-1/(1+5.65%)^{49.75}]/[1-1/(1+5.65%)^{49.25}]≈697 元/平方米

案例三修正后单价=676×[1-1/(1+5.65%)^{49.75}]/[1-1/(1+5.65%)^{49.92}]≈676 元/平方米

三者数据较为接近，采用算术平均数求取，则：

平均单价=（702+697+676）≈692 元/平方米（约合 46.13 万元/亩）

E. 确定土地价格

评估值=692 元/平方米×199777.3 平方米=138,245,892.00 元

相关税费、服务费及前期工程费评估过程

包括契税 3,867,000.00 元、专业服务费 2,578,000.00 元以及测绘费、造价咨询费、设计费、工程勘察费等前期费用 819,737.64 元。经评估人员核查相关协议、合同及付款单据，按核实无误的账面值作为评估值。即评估值为 7,264,737.64 元。

综上所述，在建工程评估值为 145,510,629.64 元，评估增值 9,345,892.00 元，增值率 6.86%。增值原因主要为佛山地区工业仓储类土地近期价格上涨导致。

三、流动负债评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：短期借款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款。上述负债评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	金额
1	短期借款	70,000,000.00
2	应付职工薪酬	186,955.14
3	应交税费	53,651.90
4	应付利息	3,990,000.00
5	其他应付款	60,999,467.88
	流动负债合计	135,230,074.92

(二) 核实过程

1. 核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2. 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、职工薪酬制度、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3. 现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了原材料采购的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

(三) 评估方法

1. 短期借款

评估基准日短期借款账面值为 70,000,000.00 元，核算内容为被评估单位及其下属子公司以项目公司股权收益权作为标的物与唐鼎耀华唐鼎 1 号投资基金签订的股权收益权转让及回购合同。期限从 2015 年 9 月 24 日至 2016 年 3 月 24 日，年利率为 11.40%。

评估人员查阅了短期借款的相关合同，并核对了相关借款金额、借款期限和借款利率，未发现异常。以核实无误的账面值作为评估值。

经评估，短期借款评估值为 70,000,000.00 元。

2. 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面值为 186,955.14 元，核算内容为被评估单位及其下属子公司根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括：工资、福利及社医保等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核实了评估基准日最近一期的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

经评估，应付职工薪酬评估值为 186,955.14 元。

3. 应交税费

评估基准日应交税费账面值为 53,651.90 元，核算内容为被评估单位及其下属子公司按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：土地使用税。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面值作为评估值。

经评估，应交税费评估值为 53,651.90 元。

4. 应付利息

评估基准日应付利息账面值为 3,990,000.00 元，核算内容为被评估单位及其下属子公司应付唐鼎耀华唐鼎 1 号投资基金的借款利息。

评估人员取得了借款的相关合同等，并核对了借款金额、借款期限和借款利率，以及被评估单位评估基准日应付利息的记账凭证等，以核实无误的账面值作为评估值。

经评估，应付利息评估值为 3,990,000.00 元。

5. 其他应付款

评估基准日其他应付款账面值为 60,999,467.88 元，核算内容为被评估单位及其下属子公司应付的往来款、投标保证金及项目咨询费等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款查阅了相关凭证单据，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

经评估，其他应付款评估值为 60,999,467.88 元。

（四）流动负债评估结果

流动负债账面值为 135,230,074.92 元，评估值为 135,230,074.92 元，评估无增减值。

第四章 评估结论及分析

一、评估结论

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司受东百睿信公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对东百睿信公司拟股权收购涉及的西藏红坤公司全部资产及负债（合并报表口径）在 2016 年 2 月 25 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

西藏红坤公司评估基准日总资产账面价值为 14,064.04 万元，评估价值为 14,990.54 万元，增值额为 935.50 万元，增值率为 6.65%；总负债账面价值为 13,523.01 万元，评估价值为 13,523.01 万元，增值额为 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面价值为 541.03 万元，净资产评估价值为 1,476.53 万元，增值额为 935.50 万元，增值率为 172.91%。

具体各类资产及负债评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表（合并报表口径）

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	447.57	447.57		
非流动资产	2	13,616.47	14,551.97	935.50	6.87
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5				
在建工程	6	13,616.47	14,551.97	935.50	6.87
其中：土地使用权	7	13,534.50	14,470.00	935.50	6.91
前期费用	8	81.97	81.97		
无形资产	9				
其中：土地使用权	10				
其他非流动资产	11				
资产总计	12	14,064.04	14,999.54	935.50	6.65
流动负债	13	13,523.01	13,523.01		
非流动负债	14				
负债总计	15	13,523.01	13,523.01	0.00	
净资产（所有者权益）	16	541.03	1,476.53	935.50	172.91

二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

评估增值的原因主要为：在建工程-土地使用权评估增值。主要体现在近期佛山地区工业仓储类用地价格上涨导致。

评估结果汇总表

评估基准日：2016年2月25日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：西藏红坤资本管理有限公司（合并）

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			
流动资产	1	447.57	447.57		
非流动资产	2	13,616.47	14,551.97	935.50	6.87
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5				
在建工程	6	13,616.47	14,551.97	935.50	6.87
其中：土地使用权	7	13,534.50	14,470.00	935.50	6.91
前期费用	8	81.97	81.97		
无形资产	9				
其中：土地使用权	10				
其他非流动资产	11				
资产总计	12	14,064.04	14,999.54	935.50	6.65
流动负债	13	13,523.01	13,523.01		
非流动负债	14				
负债总计	15	13,523.01	13,523.01	0.00	
净资产（所有者权益）	16	541.03	1,476.53	935.50	172.91



评估机构：福融联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

非流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2016年2月25日

表4

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：西藏红坤资本管理有限公司（合并）

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产				
4-6-1	其中：建筑物类				
4-6-2	设备类				
4-7	在建工程	136,164,737.64	145,510,629.64	9,345,892.00	6.86
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产				
4-12-1	其中：土地使用权				
4-12-2	其他无形资产				
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产				
4-17	其他非流动资产				
	非流动资产合计	136,164,737.64	145,510,629.64	9,345,892.00	6.86

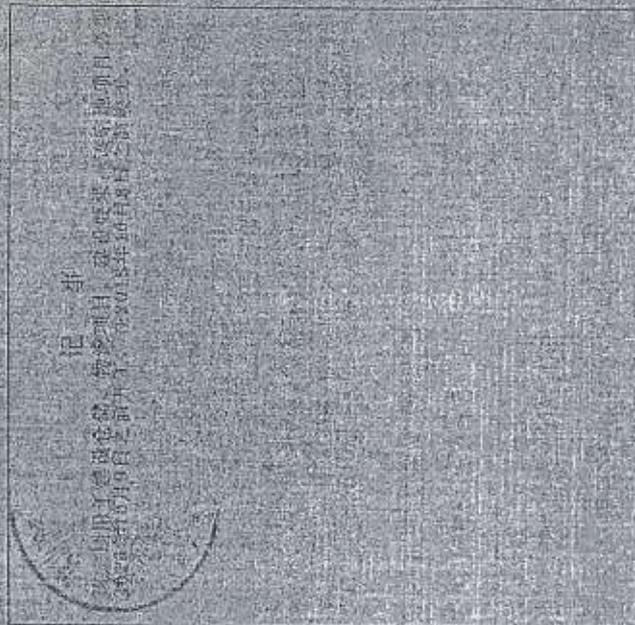
备 案 号：国用(2015)第 0001800 号

土地使用权人	佛山建利江湾科技园有限公司		
宗 地 号	广东省佛山市顺德区均安镇均安路		
地 址 (用途)	440601003003 G040602	宗 地 号	取得用途
使用权类型	出让	禁止出租	2015-01-10
使用面积	13977.50 M ²	其中	独用面积 13977.50 M ² 分摊面积 0 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

佛山市顺德区人民政府(章)

2015年 11月 2日



备注：此

土地用途为工业用地，容积率1.0，建筑密度≤30%，绿地率≥10%。

登记机关

证书监制机关

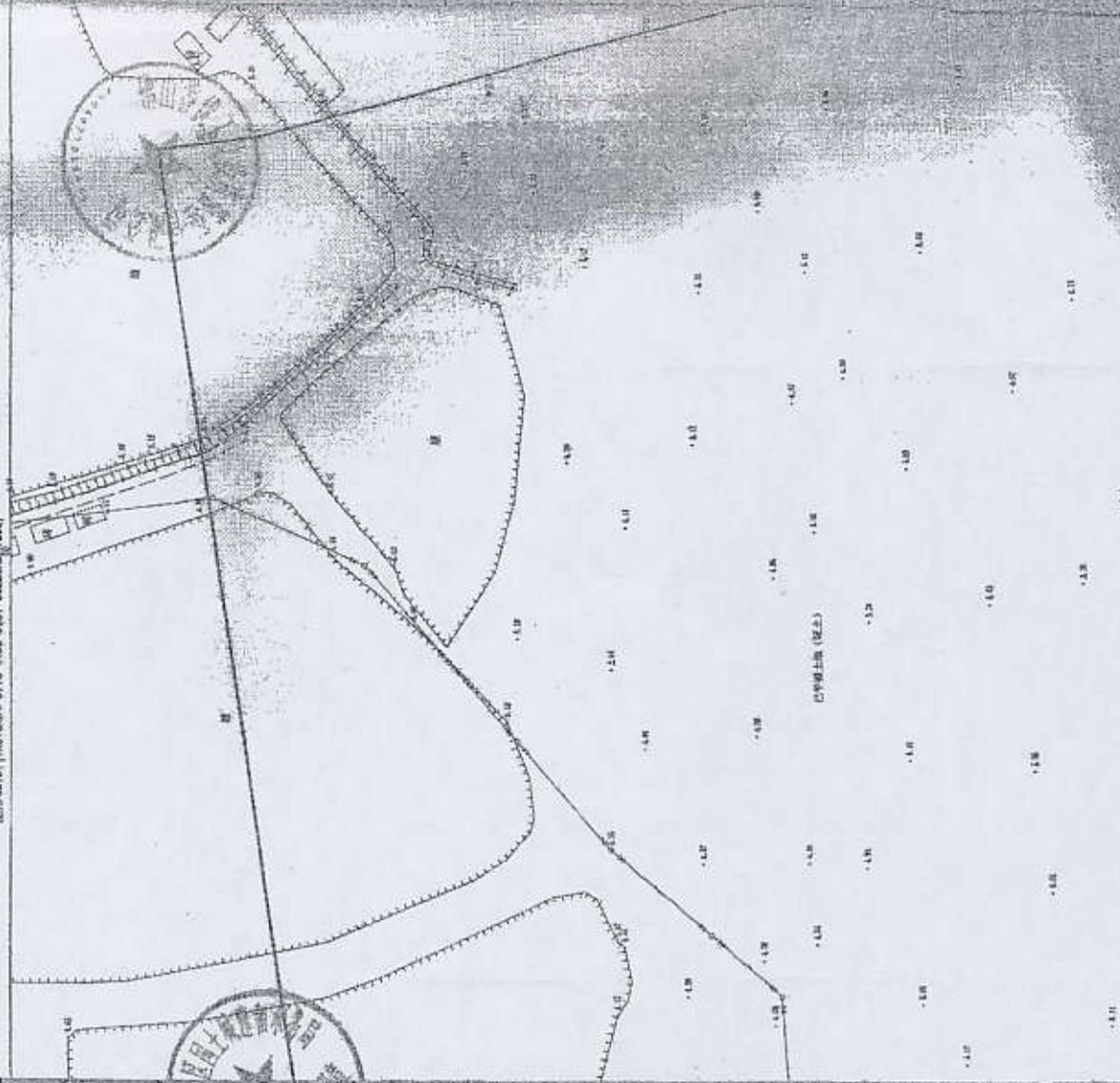


土地使用者	北京城市基础设施开发股份有限公司		
地址	北京市三里河工业园区京办E区3号		
宗地号	110007363003	图号	
宗地名称	05-5A02	取得价格	
地类(用途)	工业用地	宗地日期	2005-11-20
使用权类型	出让	出让面积	19977.20 M ²
使用面积	19977.20 M ²	其中	分摊面积
			M

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

北京市人民政府 (章)
二〇〇五年十一月九日

身份证号(法人代码):
宗地面积: 19977.20m² (独立宗地)
宗地面积: 0.00m²
权利人姓名(名称):
下序高程: 0.0
图形编号: [7A51804-0710-456-001-00250AE 228]



比例尺 1:1000

市级

广东省非税收入(电子)票据

0135086444

缴款通知书编号: 1501078177801

缴款单位(人): 佛山德升工业投资管理有限公司

执收单位名称: 佛山市三水区人民法院
各局

执收单位账号: 6676128050981

项目编号: 103014801101

单位: 数量: 币种: 元

项目名称: 土地招拍价款

收入总价款

招标、拍卖、挂牌出让土地

20151009

开票金额合计: 0.00

金额合计: 102900000.00元

开票号: 粤0135086444

收款人: 建设银行

收款人: 建0440 流水号375940

开票单位(盖章):

佛山市三水区人民法院

市级

广东省非税收入(电子)票据

C13508759

缴款通知书编号: 1301078161704

缴款单位名称: 佛山市三水区乐平镇国土城建和水
务局

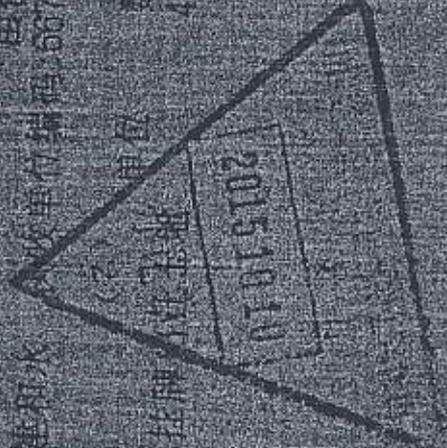
缴款单位(人): 佛山赛优工业投资管理公司
由佛山三水区政府代收

缴款单位编码: 507613905008

项目编码: 103014801101

项目名称: 土地出租价款
收入总价款

数量: 40295.4
币种: 人民币
金额: 7600000.00



缴款金额合计: 0.00 金额合计: 26000000.00 大写: 贰仟陆佰万元整
收款人: 50440 收款账号: 9177712

开票单位(盖章)
机打票据 号: 00000000

2015年10月10

广东省财政厅制

中华人民共和国 税收定税证明

地

(141)粤地证 05571552
填发日期: 2015年 11月 5日 税务机关: 佛山市三水区地方税务局乐平分局

纳税人识别号	91440607MA4UHYA05			纳税人名称	佛山睿优工业投资管理有限公司		
原凭证号	税种	品目名称	税款所属时期	入(退)库日期	实缴(退)金额		
320151105000252858	契税	国有土地使用权出让契 税	2015-10-30至2015-10-30	2015-11-05	3,867,000.00		
金额合计 (大写)	叁佰捌拾陆万柒仟元整				¥3,867,000.00		
				备注 (141)粤地证05571552 正常申报一般申报正税自行申报佛山市三水区乐平镇西乐大道东1 号办公大楼首层自编114室 主管税务所(科、分局): 佛山市三水区地方税务局乐平分局土 地税源编号: 744060720150014978, 土地坐落地址: 广东佛山三水工 业园区B区3号, 合同签订日期: 2015-10-30, 土地面积: 168777.3平			

装 订 线

第一联 (收据) 交纳税人作完税证明

妥善保管、手写无效