

青岛中南世纪城房地产业投资有限公司拟购买
上海中南金石企业管理有限公司所持有的
潍坊锦琴房地产开发有限公司 100% 股权所涉及的
潍坊锦琴房地产开发有限公司股东全部权益
资产评估说明

信资评报字（2019）第 40154 号



上海立信资产评估有限公司

2019 年 11 月 15 日

目 录

关于评估说明使用范围的声明.....	1
资产评估说明.....	2
第一部分 资产清查说明.....	2
一、评估对象与评估范围说明.....	2
二、资产核实情况总体说明.....	3
第二部分 资产基础法评估技术说明.....	6
一、流动资产.....	6
二、固定资产——设备类.....	7
三、流动负债.....	8
四、资产基础法评估结果.....	9
第三部分 收益法评估的适用性分析.....	10
一、评估对象.....	10
二、收益法简介及适用的前提条件.....	10
三、收益法评估适用性分析.....	10
第四部分 评估结论及分析.....	12
附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	13
一、委托人与被评估单位概况.....	13
二、关于经济行为的说明.....	14
三、关于评估对象与评估范围的说明.....	15
四、关于评估基准日的说明.....	15
五、可能影响评估工作的重大事项说明.....	15
六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明.....	15
七、资料清单.....	16

关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，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。

资产评估说明

第一部分 资产清查说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

1、本次评估对象为潍坊锦琴房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

2、本次评估范围为潍坊锦琴房地产开发有限公司的全部资产和负债。根据潍坊锦琴房地产开发有限公司2019年10月31日的资产负债表，总资产账面值为22,241.21万元，负债账面值为22,515.79万元，净资产账面值为-274.58万元，具体内容如下表：

截止日期：2019年10月31日

金额单位：人民币元

项 目	账面金额（元）
流动资产	222,412,119.28
货币资金	75,879.86
预付账款	149,531.05
其他应收款	584,017.89
存货	221,594,608.95
其他流动资产	8,081.53
资产总额	222,412,119.28
流动负债	225,157,945.50
应付职工薪酬	202,530.89
应交税费	2,994.55
其他应付款	224,952,420.06
负债总额	225,157,945.50
净资产	-2,745,826.22

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，且上述财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：信会师报字[2019]第ZA52432号）审计报告。

3、权属状况

清查中未发现评估范围内的资产存在权属方面的瑕疵事项和评估范围内的负债不需要由被评估单位承担的事项。

(二) 实物资产的分布情况及特点

1、主要实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点。

截止日期：2019年10月31日

金额单位：人民币元

项目	账面金额	分布地点及特点
流动资产小计	222,412,119.28	
其中：存货—开发成本	221,594,608.95	潍坊市泰祥街以南、文化路以东

2、实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况。

委估单位实物资产较简单，基本无实物性资产。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

无。

（四）企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量。

无。

（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）。

审计报告。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间

由资产评估师沃兆寅为项目负责人，组织评估人员根据评估计划的安排，明确各专业负责人及清查工作分工，开展对被评估单位的现场清查工作。现场清查工作自 2019 年 11 月 1 日至 2019 年 11 月 2 日结束。

（二）主要清查过程

1、被评估单位自查：评估机构派出专人指导被评估单位自查，通过对企业人员培训，提出自查及评估填表要求，由被评估单位按资产评估准则的要求，填制各类资产、负债清查评估明细申报表，撰写《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

2、清查核实：评估人员通过询问、函证、核对、勘察、检查等方式进行调查，获取评估业务所需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

3、汇总分析：汇总清查结果，分析资产清查的范围和深度是否符合评估的要求，是否与本次经济行为涉及的资产范围一致，能否满足评估阶段工作的要求，并撰写《资产清查核实情况说明》。

（三）影响资产核实的事项及处理方法

不存在影响资产清查核实的事项。

（四）核实结论

本次评估前，由立信会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位评估基准日的会计报告进行了审计，被评估单位也已按审计报告审定的财务数据进行资产评估明细表的申报。

根据被评估单位申报的资产评估明细表，评估人员在被评估单位相关部门人员的配合下，按评估规范的要求进行清查，清查结果与申报的资产评估明细表基本相符，未发现与账面记录存在差异的事项，评估范围内的资产产权清晰。

第二部分 资产基础法评估技术说明

一、流动资产

(一) 货币资金

货币资金账面值 75,879.86 元，仅 1 项，为银行存款。

1、银行存款

银行存款账面金额 75,879.86 元，企业仅有 1 个银行存款账户，为人民币账户。

对银行存款清查采取同银行对账单余额核对的方法，必要时发函证询证确认。如有未达账项则编制银行存款余额调节表，金额平衡相符后，必要时抽查日后发生的凭证或检查基准日后对账单，验证未达账项的真实性，确定未达账项的性质，没有发现影响净资产事宜。

人民币账户按核实后的账面值评估。

2、货币资金评估结果

金额单位：人民币元

货币资金	账面值	评估值
银行存款	75,879.86	75,879.86

(二) 应收款项

1、预付账款

预付账款账面金额 149,531.05 元，预付账款主要为企业因采购商品、产品、提供劳务等预付的款项，评估人员在审核相关采购合同、依据及账簿的基础上，对大额款项或账龄较长的收款单位发函询证，通过对回函情况和清查过程中了解到的情况进行分析，经清查，预付账款账龄均为近期发生。对于能够收回相应货物或劳务的预付账款，按相应货物或劳务形成资产或权利的价值确定评估值。

金额单位：人民币元

项 目	账面值	评估值
预付账款	149,531.05	149,531.05

2、其他应收款

评估人员通过对企业提供的应收款项明细表上应收款项的户名、发生时间、金额、业务内容，对照总账、明细账、会计凭证、经营合同和有关文件资料进行清查核实，了解企业对应收款项的管理制度和执行情况，确定其真实性和可靠性，对金额较大或时间较长款项进行逐项核验或发函询证。

其他应收款账面金额 584,017.89 元，其他应收款共有明细户 5 笔。主要为图审押金、往来款、社保等。评估人员通过对企业提供的其他应收款明细表上的户名、发生时间、金额、业务内容对照记账凭证、有关文件资料进行清查。

其他应收款账龄情况如下表所示：

账龄	金额（人民币元）	占总金额比
一年以内	584,017.89	100%
一至三年		
三至五年		
五年以上		
合计	584,017.89	100%

对于能够收回，没有坏账风险的欠款按账面值确定评估值。

金额单位：人民币元

项 目	账面值	评估值
其他应收款	584,017.89	584,017.89
其他应收款坏账准备		

（三）存货

1、存货的清查和评估说明

1.1 开发成本的清查

1.1.1 账面情况

开发成本账面值由一个项目组成，主要为土地征用及拆迁补偿费、开发间接费和利息。清查前，开发成本明细如下：

截止日期：2019 年 10 月 31 日

单位：人民币元

项目名称	金额（元）
土地征用及拆迁补偿费	214,602,336.00
开发间接费	1,492,840.83
利息	5,573,468.59
合计	221,668,645.42

1.1.2 权属状况

委估“中南珑悦”已办理土地证 1 份，土地使用权登记情况如下：

编号	鲁（2019）潍坊市寒亭区不动产权第 0072172 号
权利人	潍坊锦琴房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	经济开发区泰祥街以南、文化路以东
不动产单元号	370703 008201 GB00016 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	住宅用地、商服用地
面积	55,470.00 平方米
使用期限	住宅用地：2019 年 09 月 22 日起 2089 年 09 月 21 日止 商服用地：2019 年 09 月 22 日起 2059 年 09 月 21 日止
附记	业务号：201910300048

现场勘查时该地块已取得建设用地规划许可证。

1.1.3 项目概况：

潍坊锦琴房地产开发有限公司现主要开发潍坊市“中南珑悦”项目，该项目位于潍坊市泰祥街以南、文化路以东。

潍坊锦琴房地产开发有限公司“中南珑悦”项目规划总用地面积 55,470.00 平方米，总销售面积 166,746.00 平方米，建设项目为住宅、商业及地下车位，其中：地上可售面积 128,646.00 平方米、地下可售面积 128,646.00 平方米，建筑容积率 2.4，建筑基底面积 9,188.00 平方米，机动车停车位 1,261 个。

根据企业提供的资料，委估地块技术经济指标如下：

经济技术指标		
总占地面积（平方米）		55,470.00
建设用地面积（平方米）		55,470.00
建筑物基地面积（平方米）		9,188.00
可售比		75%
总销售面积（平方米）		166,746.00
其中	地上可售（平方米）	128,646.00
	地下可售（平方米）	38,100.00
容积率		2.4
计容面积（平方米）		133,128.00
总户数（户）		1,023
景观面积（平方米）		38,516.00
景观绿化率		69%
区内道路面积（平方米）		7,766.00
道路占有率		14%
车位数量（个）		1,261
其中	地上车位（个）	126
	地下车位（个）	1,135
政府要求车位数量配比		1.2
实际车位数量配比		1.23

1.1.4 区域位置

潍坊经济技术开发区，暨潍坊市农业高新技术产业开发区（生物技术开发区），是 1994 年山东省人民政府批准成立的省级开发区，规划面积 57.8 平方公里。近十年来，开发区着力营造国际化的投资环境，投入大量资金进行基础设施建设，已开发了具备兴建现代化工业项目条件的土地约 10 平方公里，投资环境日益完

善，招商引资成效显著。目前已有日本、韩国等近 20 个国家地区的客商来开发区投资兴业。初步形成了以生物制药、精细化工、机械电子、新型材料、农副产品加工为主导的产业群体。

潍坊经济开发区交通便利，区位优势优越。济青高速公路横贯东西，距潍坊海港 50 公里，距青岛国际机场 97 公里、国际港口 120 公里，距济南国际机场 192 公里，地势平坦，交通便利，四通八达，是潍坊市中心城市发展战略的重点发展区域。

2008 年是全面贯彻落实党的十七大精神的第一年，也是实现全区经济又好又快发展的关键一年。站在新的起点上，经济开发区谋划着科学发展的宏伟蓝图：以又好又快发展为主题，以调整经济结构、转变发展方式为主线，以改革、开放、创新为动力，围绕培强做大骨干企业、优化提升高新技术产业、全面繁荣现代服务业、加快发展社会事业“四大任务”，把经济区发展的定位和使命，落脚到更好地走集聚、集群、集约发展道路，更好地进行自主创新、提升产业优势，建设“适宜投资创业、适宜生活居住”的现代化科技园区。2008 年潍坊市委、市政府将潍坊经济开发区划归寒亭区管理。

潍坊经济开发区党工委、管委会按照“产业集聚、布局合理、资源集约、加快发展”的要求，确立了“五大发展区域”的布局，着力打造三大特色功能园区（潍坊中心城区的休闲娱乐区，高新技术产业的延伸配套区，滨海新城的生活服务区）。高速公路以南 4 平方公里，打造以餐饮、娱乐、休闲、健身为主的现代服务业区域；以北 4 平方公里的中小项目产业区，着重进行挖潜改造，使传统产业高新化，发展壮大以现有工业为主的经济区域；以白浪河为轴线，沿河两岸 10 平方公里重点发展高档居住区；以月河路与民主街交叉口为中心，建设 8 平方公里的中心行政商务区；友爱路以西 25 平方公里，重点建设高科技、无污染、低能耗的大高外和劳动密集型的新型工业区。

1.1.5 开发进度

15#：负一层竖向钢筋完成，满堂架完成，墙柱模板完成，顶板模板完成，梁钢筋绑扎完成。

10#：负一层竖向钢筋完成，满堂架完成，墙柱模板完成，顶板模板完成，梁钢筋绑扎完成。

11#：竖向钢筋完成，排架搭设完成 80%。

16#：竖向钢筋焊接完成，箍筋套完，排架完成 60%。

12#：筏板钢筋完成，插筋完成，后浇带内车库筏板基础钢筋完成，吊模完成。

9#：主楼筏板钢筋完成，插筋完成，止水钢板完成。

1.1.6 清查结果

清查后账面情况如下：

资产名称	账面值
开发成本	221,668,645.42

1.2 开发成本的评估

1.2.1 评估方法的选择

委估存货-开发成本主要为土地征用及拆迁补偿费、开发间接费和利息，考虑到委估项目与 2019 年 9 月 21 日刚刚动工开发，距评估基准日仅 1 个月，办理有建设用地规划许可证另外建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证正在审批办理中，关于指标是否需要调整，或者是否能够审核通过有一定的不确定性，故本次评估采用成本法进行评估。

基本公式如下：

成本法：开发成本价值=土地成本+建设成本+资金成本+开发利润-溢价部分增值税金及附加、土地增值税及所得税

考虑到土地开发时间短，资金成本及开发利润均为 0，对于土地取得成本测算如下：

开发成本价值=土地市场价值+契税+建设成本-溢价部分增值税金及附加-土地增值税-所得税

1.2.2 评估思路

成本法

(1) 土地成本

委估对象周边有一定同类土地交易案例，因此土地成本可以采用市场法进行评估。潍坊市政府公布了 2016 年 1 月 1 日为基准的基准地价，根据基准地价委估地块为住宅三级用地，故可采用基准地价修正法进行评估。委估企业为房地产开发企业，根据财务核算规则，契税应作为土地成本的一部分予以资本化，因此根据当地现行税率纳入评估范围。

市场法

市场法是指根据替代原理，选择与评估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就市场状况、交易日期、区位状况、实物状况、权益状况等条件与评估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定评估对象价格的方法。基本计算公式为：

评估对象比准地价=交易实例地价×市场状况调整系数×交易日期修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数×容积率修正系数

基准地价法：

基准地价法是根据现行基准地价，参照与待估宗地相同土地级别内同类用地地价标准和各种修正因素标准表，根据两者在区域条件、个别条件、土地适用年

限等条件差别确定修正系数，根据给定的修正公式，求出评估对象地价。基准地价法具体公式为：

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D + C$$

上式中：

P —宗地价格

P_{1b} —某一用途、某级别（均质区域）的基准地价

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数

K_j —评估期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D —土地开发程度修正值

C —土地开发费

（2）土地使用权以外的建设成本

对于企业实际支付的工程费和开发间接费，在核实支付情况并分析其合理性的基础上，予以评估确认。

（3）相关税费的测算

本项为整体资产评估，评估中不涉及实质性的房地产交易，企业无法对土地评估溢价进行调账，因此会造成新老股东增值税、土地增值税及企业所得税税赋负担的分配问题，故测算出委估项目于评估基准日的市场价值后还需扣除其溢价部分的增值税、土地增值税和企业所得税税赋差异。本次评估中土地增值税及企业所得税参照税法测算过程确定。

1.2.3 评估过程

成本法

（1）土地成本

1) 市场法

A、比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
地块名称	泰祥街以南、文化路以东	经济开发区古亭街以北、北海路以西	寒亭区友谊路以西、规划支路以北	寒亭区富亭街以北、幸福街以西
坐落	泰祥街以南、文化路以东	经济开发区古亭街以北、北海路以西	寒亭区友谊路以西、规划支路以北	寒亭区富亭街以北、幸福街以西
土地用途	住宅用地/商服用地	商住用地	城镇住宅用地/其他商服用地	其他普通商品住宅用地
土地面积	55,470	52,450	58,223	80,901
容积率	2.40	2.50	1.20	1.50

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格（万元）		——	19,826	17,211	26,731
楼面价		——	1,512	2,463	2,203
交易日期		2019/10/31	2019/10/21	2019/3/18	2018/6/28
交易情况		——	正常成交价	正常成交价	正常成交价
区域因素	交通情况	临近高速入口，交通条件好	临近高速入口，交通条件好	临近道路，周边配有公交站，交通条件较好	临近道路，周边配有公交站，交通条件较好
	商服用地繁华度	距离区域性商服用地中心较远，商服用地繁华度一般	距离区域性商服用地中心较远，商服用地繁华度一般	距离区域性商服用地中心近，商服用地繁华度高	距离区域性商服用地中心近，商服用地繁华度高
	基础设施完备度	周边基础设施较好	周边基础设施较好	周边基础设施较好	周边基础设施较好
	公建配套完备度	周边配套设设施齐备	周边配套设设施齐备	周边配套设设施齐备	周边配套设设施齐备
	环境质量优劣度	环境质量较好	环境质量较好	环境质量较好	环境质量较好
个别因素	宗地面积	55,470	52,450	58,223	80,901
	宗地形状	规则	规则	规则	规则
	规划前景	较好	较好	较好	较好
	临街状况	临街状况良好	临街状况良好	临街状况良好	临街状况良好
	土地用途	住宅用地/商服用地	商住用地	城镇住宅用地/其他商服用地	其他普通商品住宅用地
权益因素	土地权属性质	出让	出让	出让	出让
	规划限制	无	无	无	无

B、比较因素条件指数表

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格			1,512	2,463	2,203
交易日期修正		100	100	108	114
交易情况修正		100	100	100	100
区域	交通情况	100	100	97	97

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
因素	商服用地繁华度	100	100	110	110
	基础设施完备度	100	100	100	100
	公建配套完备度	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	小计	100	100	107	107
个别因素	宗地面积	100	100	100	103
	宗地形状	100	100	100	100
	规划前景	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	土地用途	100	100	100	100
	小计	100	100	100	103
权益因素	土地权属性质	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
	小计	100	100	100	100

修正说明：

交易日期调整：委估对象的评估基准日为 2019 年 10 月 31 日，案例 A、B、C 分别成交于 2019 年第 4 季度、2019 年第 1 季度、2018 年第 2 季度，根据潍坊市住宅用地地价水平，2019 年第 3 季度为 3,224，2019 年第 1 季度为 2,996，2018 年第 2 季度为 2,831，故案例 A、B、C 分别修正 $3,224/3,224=1.00$ 、 $3,224/2,996=1.08$ （取整）、 $3,224/2,831=1.14$ （取整）。

交易情况修正：三个案例均为正常成交案例，故交易情况不作修正。

区域因素修正：

交通因素修正：委估对象与案例 B、C 相比距离高速入口近，交通条件好，一般情况下宗地所在交通越便利宗地的楼面价越高，故案例 B、C 均向下修正-3。

商服用地繁华度因素修正：与委估对象相比案例 B、C 离商服用地区近，商服用地繁华度高，一般情况下宗地所在商服用地繁华度越高宗地的楼面价越高，故案例 B、C 均向上修正+10。

个别因素修正：

宗地面积修正：作为房地产开发项目，一般情况下宗地面积越大越有利于项目的整体开发，单价越高，故案例 A、B、C 分别修正 0、0、+3。

土地用途修正：委估地块为住宅用地、商服用地，商服用地主要为配套，占比较小，对土地价格影响不大，故不作修正。

容积率修正：根据出让合同，委估对象容积率为 2.4，三个案例的容积率分别为 2.5、1.2、1.5，由于潍坊市公布容积率修正体系时间较早，故参考周边城市

容积率修正系数并结合当地情况，具体修正系数如下表：

表 4-23 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.80	1.9	
修正系数	0.75	0.83	0.89	0.92	0.94	0.95	0.96	1.00	1.03	1.04	1.05	1.08	
容积率	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	≥ 3.2
修正系数	1.15	1.17	1.23	1.26	1.28	1.30	1.32	1.33	1.34	1.35	1.36	1.37	1.38

则案例 A、B、C 分别修正 $(1.28/2.4) / (1.30/2.5) = 1.03$ （取整）、 $(1.28/2.4) / (0.94/1.2) = 0.68$ （取整）、 $(1.28/2.4) / (1.00/1.5) = 0.80$ （取整）。

C、比较因素条件计算

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格	1,512	2,463	2,203
交易日期	100/100	108/100	114/100
交易情况	100/100	100/100	100/100
区域因素	100/100	100/107	100/107
个别因素	100/100	100/100	100/103
权益因素	100/100	100/100	100/100
容积率	1.03	0.68	0.80
修正价格（元/M ² ）	1,557	1,690	1,823
权重值	1/3	1/3	1/3
比准价格（元/M ² ）	1,690		

年期修正：根据不动产权证书，委估地块使用期限为 2019 年 9 月 22 日起 2089 年 9 月 21 日止，截止评估基准日剩余使用年限为 69.9 年，土地还原率取 6.03%。

则土地年限修正系数 = $[1 - 1/(1 + 6.03\%)^{69.9}] / [1 - 1/(1 + 6.03\%)^{70}] = 0.9999$ 。

D、土地使用权市场价值

土地使用权市场价值 = 评估单价 × 年期修正系数 × 土地面积 × 容积率

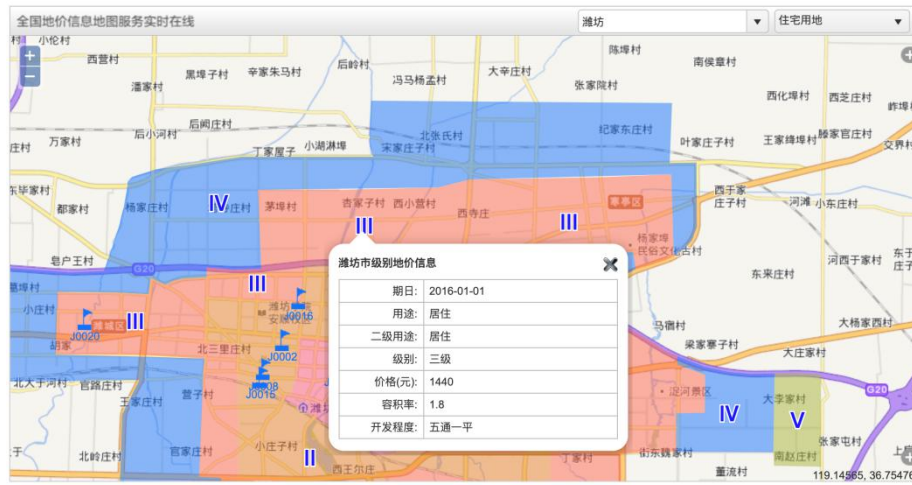
$$= 1,690 \times 0.9999 \times 55,470.00 \times 2.4$$

$$= 225,000,000.00 \text{ 元（取整）}$$

2) 基准地价法

A、基准地价成果介绍及内涵

根据潍坊市人民政府公布的《潍坊市基准地价》。委估地块的基准地价价格如下表：



基准地价内涵：

估价基准日：2016 年 1 月 1 日

开发程度：

商服用地、住宅和工业用地的一级地界定为“七通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供热以及场地平整）；三级地、四级地和五级地界定为“五通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水以及场地平整）；

容积率：商服用地用地为 1.8，住宅用地为 1.8，工业用地为 1.0；

年期：商服用地用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年；

B、确定待估宗地的土地级别及基准地价

评估对象土地登记用途为住宅用地、商服用地，根据企业提供的资料，委估地块商服用地面积占比不超过 5%，本次评估委估地块按住宅用地评估，委估地块基准地价级别为三级地，设定容积率为 1.8，地面单价为 1,440 元/平方米，则基准地价楼面单价为 $1,440/1.8=800$ 元/平方米。

① 确定期日修正系数

潍坊市基准地价基准日为 2016 年 1 月 1 日，本次评估涉及评估基准日为 2019 年 10 月 31 日，根据中国城市地价动态检测网站显示，潍坊市 2016 年第一季度住宅用地地价水平为 1,775，2019 年第三季度住宅用地地价水平为 3,224。

则期日修正系数= $3,224/1,775=1.8163$ 。

② 确定土地使用权年期修正系数

根据上述测算，年期修正系数=0.9999。

③ 确定影响地价区域因素及个别因素修正系数

影响地价区域因素及个别因素修正参照下表“住宅用地区域及个别因素修正系数指标说明表”。

住宅用地区域及个别因素修正系数指标说明

宗地修正因素 \ 指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完备度	通电、通讯、通上水、通下水、通暖气、通天然气(煤气)	通电、通讯、通上水、通下水、通暖气	通电、通讯、通上水、通下水	通电、通讯、通上水	通电、通讯
学校 (m)	<300	300-500	500-700	700-1000	>1000
农贸市场 (m)	<200	200-400	400-600	600-800	>800
医院 (m)	<400	400-600	600-800	800-1000	>1000
大型绿地 (m)	<500	500-800	800-1000	1000-1200	>1200
距最近商服中心距离 (米)	<600	600-800	800-1000	1000-1200	>1200
临路类型	生活型主干道	生活型次干道	混合型主干道	交通型次干道	交通型主干道、支路
距公交站点距离	<50	50-150	150-300	300-400	>400
环境质量状况	宗地内外绿化条件好,环境优美,5公里内无污染源	宗地内外绿化条件较好,环境优美,3公里内无污染源	宗地内外绿化条件一般,环境一般,轻微污染	宗地内外绿化条件较差,环境较差,5公里内有污染源	宗地内外绿化条件差,环境差,3公里内有污染源
区域交通管制	无管制	管制较轻	一般管制	管制较严格	管制严格
人口密度	高	较高	一般	较低	低
宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
周围土地利用类型	高档居住区	普通居住区	商住混合	商服用地	其他

住宅用途区域及个别因素修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基础设施完备度	1.40	0.70	0.00	-1.40	-0.70
	学校（m）	1.20	0.60	0.00	-1.20	-0.60
	农贸市场（m）	0.60	0.30	0.00	-0.60	-0.30
	医院（m）	0.60	0.30	0.00	-0.60	-0.30
	大型绿地（m）	1.00	0.50	0.00	-1.00	-0.50
	距最近商服中心 距离（米）	0.80	0.40	0.00	-0.80	-0.40
	临路类型	0.70	0.35	0.00	-0.70	-0.35
	距公交站点距离	0.70	0.35	0.00	-0.70	-0.35
	环境质量状况	1.00	0.50	0.00	-1.00	-0.50
	区域交通管制	0.50	0.25	0.00	-0.50	-0.25
	人口密度	0.50	0.25	0.00	-0.50	-0.25
个别因素	宗地形状	0.40	0.20	0.00	-0.40	-0.20
	周围土地利用类 型	0.60	0.30	0.00	-0.60	-0.30

根据基准地价修正体系，对照待估宗地的区域及个别条件，进行修正，确定区域因素和个别因素修正系数。

待估宗地地价影响因素说明及修正系数表

影响因素		情况	分数
区域因素	基础设施完备度	通电、通讯、通上水、通下水、通暖气、通天然气（煤气）	1.40%
	学校（m）	距离学校大于 1000m	-1.20%
	农贸市场（m）	距离农贸市场 400-600m	0.00%
	医院（m）	距离医院大于 1000m	-0.60%
	大型绿地（m）	距离北辰绿洲湿地公园 3000m	-1.00%
	距最近商服中心距离（米）	距离麦德龙 1500m	-0.80%
	临路类型	交通型次干道	-0.35%
	距公交站点距离	距新谊路永兴街路口站 680m	-0.70%
	环境质量状况	宗地内外绿化条件好，环境优美，5公里内无污染源	0.00%
	区域交通管制	无管制	0.5%
	人口密度	距离市中心有一定距离，人口密度	0.00%

		一般	
	合计		-2.75%
个别因素	宗地形状	规则	0.40%
	周围土地利用类型	其他	-0.60%
	合计		-0.20%

④ 容积率因素修正系数

基准地价设定容积率为 1.8，委估地块设定容积率为 2.4，由于潍坊市公布容积率修正体系时间较早，故参考周边城市容积率修正系数并结合当地情况，容积率因素修正系数确定为 0.9143。

⑤ 计算宗地地价

经以上分析过程，可得到待估宗地的法定最高出让年期土地单价：

基准地价修正法评估宗地法定最高出让年期土地单价

$$\begin{aligned}
 &= P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D + C \\
 &= 800 \times [1 + (-2.75\% - 0.2\%)] \times 1.8163 \times 0.9143 \times 0.9999 + 0 + 0 \\
 &= 1,289 \text{ 元/平方米 (取整)}
 \end{aligned}$$

则该宗地评估值为：

土地使用权市场价值 = 评估单价 × 土地面积 × 容积率

$$\begin{aligned}
 &= 1,289 \times 55,470.00 \times 2.4 \\
 &= 171,600,000.00 \text{ 元 (取整)}
 \end{aligned}$$

3) 土地使用权市场价值的确定

经市场法评估，委估地块评估值为 225,000,000.00 元，经基准地价法评估为 171,600,000.00 元，考虑到市场法更能体现委估地块的市场状况，本次评估取市场法

潍坊市契税税率为 4%，则契税 = 225,000,000 × 4% = 9,000,000 元（取整）

则“中南珑悦”项目土地成本为 225,000,000 + 9,000,000 = 234,000,000 元。

(2) 已投入建设成本

根据委估企业提供的资料显示，项目地块于 2019 年 9 月 21 日开工，至评估基准日实际开工约 0.1 年，开工时间短且建筑安装工程投资价格指数在此期间变化不大，故本次评估中对于企业实际支付的开发间接费，在核实支付情况并分析其合理性的基础上，予以评估确认。则建设成本评估值为 1,492,840.83 元，具体明细如下：

项目	金额（元）
开发间接费（不含资本化利息）	1,492,840.83
合 计	1,492,840.83

(3) 开发成本市场价值

开发成本市场价值=234,000,000+1,492,840.83
=235,500,000 元（取整）。

(4) 溢价部分增值税及附加

1) 溢价部分增值税=(225,000,000-214,602,336.00)/(1+9%)×9%=858,523 元。

2) 溢价部分增值税附加税=增值税×12%=858,523×12%=103,023 元。

(5) 土地增值税

委估项目在土地增值税扣除项目的计算中按照一般计税方法测算增值税，经测算，委估项目不需要缴纳土地增值税。具体测算过程如下：

序号	项目	金额
1	转让房地产收入总额(不含销项税)	233,776,203.00
2	扣除项目金额合计	281,130,585.88
2.1	其中：取得土地使用权所支付的金额	214,602,336.00
2.2	房地产开发成本（不含资金成本）	1,492,840.83
2.3	房地产开发费用—利息支出	10,804,758.84
2.4	房地产开发费用—管理费用等其他	10,804,758.84
2.5	与转让房地产有关的税金（增值税附加税）	206,856.00
2.6	财政部规定的其他扣除项目	43,219,035.37
3	增值额	-47,354,382.88
4	增值额与扣除项目金额之比（增值率）	-16.84%
5	使用税率	0%
6	速算扣除系数	-
7	土地增值税税额	-

(6) 所得税

测算过程如下：

序号	项目	金额(元)
1	转让房地产收入总额（不含增值税）	233,776,203
2	账面成本	221,668,645
2.1	其中：取得土地所支付的全部金额	214,602,336
2.2	房地产开发成本	1,492,841
2.3	资金成本	5,573,469
3	增值税附加税	206,856
4	销售管理费用（销售收入的 5%）	11,688,810
5	土地增值税	0

序号	项目	金额(元)
6	利润总额	211,891
7	所得税(利润总额的 25%)	52,973

经测算，所得税为 52,973 元。

(7) 开发成本评估值

成本法评估值=开发成本市场价值-溢价部分增值税-溢价部分增值税附加税
-土地增值税-所得税
=235,500,000-858,523-103,023-0-52,973
=234,500,000 元（取整）。

1.2.4 评估结论

经评估，委估存货—开发成本账面值 221,668,645.42 元，评估结果 234,500,000 元，增值的主要原因是近年来潍坊市房地产价格上涨所致。

资产名称	账面值	评估值
开发成本	221,668,645.42	234,500,000.00

(四) 其他流动资产

其他流动资产账面值 8,081.53 元，仅 1 项，系待认证进项税，经评估人员核实企业总账、明细账与原始凭证等，情况属实。按核实后账面值确认其评估值。
其他流动资产评估值为 8,081.53 元。

二、流动负债

委估单位流动负债共 3 项，系应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

1、应付职工薪酬

应付工资账面值为 202,530.89 元，为企业提取的职工工资，系未实际发放或使用的数额。经核对有关账册及凭证，了解企业的工资政策及使用是否符合国家的有关规定。

应付职工薪酬按核实后账面值确定评估值 202,530.89 元。

2、应交税费

应交税费账面值为 2,994.55 元，仅 1 项，系应交个人所得税，评估人员通过查阅会计资料、税金申报表及完税凭证，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务。经核实，账面值无误。

应交税费按核实后的账面值确定评估值 2,994.55 元。

3、其他应付款

其他应付款账面值为 224,952,420.06 元，共 10 笔，主要包括往来款、借款利息等款项。对应付上海中南金石企业管理有限公司往来款 218,523,000.00 元进

行了函证，至评估报告发出日，函证已收回，回函金额与账面值一致。本科目中应付上海中南金石企业管理有限公司往来款 218,523,000.00 元和潍坊荣石置业发展有限公司代垫社保公积金 838,051.83 元，评估人员核实各方签订的借款合同，上述往来款均需支付利息，年利率为 15%，具体借款日期及利息如下：

结算对象	借款金额	起息日	终止日	天数	年利率	利息
上海中南金石企业管理有限公司	103,200,000.00	2019/7/17	2019/10/31	106	15%	4,495,561.64
上海中南金石企业管理有限公司	4,160,000.00	2019/10/21	2019/10/31	10	15%	17,095.89
上海中南金石企业管理有限公司	1,163,000.00	2019/10/28	2019/10/31	3	15%	1,433.84
上海中南金石企业管理有限公司	110,000,000.00	2019/10/8	2019/10/31	23	15%	1,039,726.03
潍坊荣石置业发展有限公司	30,555.28	2019-08-15	2019/10/31	77	15%	966.89
潍坊荣石置业发展有限公司	13,693.60	2019-08-15	2019/10/31	77	15%	433.32
潍坊荣石置业发展有限公司	9,015.00	2019-08-23	2019/10/31	69	15%	255.63
潍坊荣石置业发展有限公司	181,227.50	2019-08-23	2019/10/31	69	15%	5,138.92
潍坊荣石置业发展有限公司	164,209.00	2019-09-06	2019/10/31	55	15%	3,711.57
潍坊荣石置业发展有限公司	100,000.00	2019-09-09	2019/10/31	52	15%	2,136.99
潍坊荣石置业发展有限公司	212,972.78	2019-09-10	2019/10/31	51	15%	4,463.68
潍坊荣石置业发展有限公司	44,248.13	2019-09-10	2019/10/31	51	15%	927.39
潍坊荣石置业发展有限公司	17,387.50	2019-09-10	2019/10/31	51	15%	364.42
潍坊荣石置业发展有限公司	28,399.04	2019-09-10	2019/10/31	51	15%	595.21
潍坊荣石置业发展有限公司	36,344.00	2019-09-17	2019/10/31	44	15%	657.18
合 计						5,573,468.59

上述借款利息已计入本科目账面值和相应评估值中。

其余应付款通过核对明细账与总账的一致性、通过抽查部分凭证、发票、协议或对函证、电询回复情况，对债务的真实性进行了验证。

其他应付款按核实的账面值确定评估值 224,952,420.06 元。

三、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，潍坊锦琴房地产开发有限公司评估基准日股东全部权益价值评估值为人民币 10,159,564.83 元。

第三部分 收益法评估的适用性分析

一、评估对象

本次评估对象为潍坊锦琴房地产开发有限公司股东全部权益价值。

二、收益法简介及适用的前提条件

（一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

（二）收益法的应用前提

- 1、被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；
- 2、产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的；
- 3、被评估资产预期收益年限可以预测。

三、收益法评估适用性分析

潍坊锦琴历年经营情况如下：

项目	2019 年 1-10 月
一、营业收入	
减：营业成本	
税金及附加	10.32
销售费用	76.45
管理费用	
财务费用	2.15
信用减值损失	
资产减值损失	
加：公允价值变动收益	
投资收益	
二、营业利润	-88.91
加：营业外收入	
减：营业外支出	185.67
三、利润总额	-274.58
减：所得税费	
四、净利润	-274.58

由上表可知，潍坊锦琴评估基准日的净利润为-274.58万元，无营业收入，未来盈利能力存在较大不确定性。

潍坊锦琴系2018年9月成立，成立至今无任何业务往来，无业务收入，企业开发的房地产于2019年9月21日刚刚动工开发，距评估基准日仅1个月，截止评估基准日，已办理建设用地规划许可证，建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证正在审批办理中，关于指标是否需要调整，或者是否能够审核通过有一

定的不确定性，未来盈利能力存在较大不确定性。故收益状况也存在极大的不确定性。因此本次评估不适用收益法。

第四部分 评估结论及分析

总资产账面值为 22,241.21 万元,评估值 23,531.75 万元,增值 1,290.54 万元,增值率为 5.80%。

总负债账面值为 22,515.79 万元,评估值 22,515.79 万元,无增减值。

净资产账面值为-274.58 万元,评估值 1,015.96 万元,增值 1,290.54 万元,增值率为 470.01%。

评估结果汇总如下:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2019 年 10 月 31 日

金额单位: 人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	22,241.21	23,531.75	1,290.54	5.80
资产总计	22,241.21	23,531.75	1,290.54	5.80
流动负债	22,515.79	22,515.79		
负债总计	22,515.79	22,515.79		
净资产(所有者权益)	-274.58	1,015.96	1,290.54	470.01

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

本次净资产评估增值 1,290.54 万元,增值率 470.01%。增值原因:

委估单位存货账面值 22,159.46 万元,评估值 23,450.00 万元,增值 1290.54 万元,增值率 5.80%。增值的主要原因是近年来潍坊市房地产价格上涨所致。

上海立信资产评估有限公司

资产评估师: 沃兆寅、陈欣然

评估小组成员: 汤沈燊、童远生

2019 年 11 月 15 日

附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

(一) 委托人概况

1、企业名称：青岛中南世纪城房地产业投资有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：青岛市李沧区重庆中路925号四楼

法定代表人：孙永刚

注册资本：102000万元

成立日期：2009年7月21日

营业期限：2009年7月21日至无固定期限

经营范围：房地产开发、经营；房地产投资。（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) 被评估单位概况

1、企业名称：潍坊锦琴房地产开发有限公司（简称：潍坊锦琴）

住所：山东潍坊经济开发区月河路3177号高新技术产业园孵化器15楼1520房间

注册资本：2000万元整

法定代表人：曹彦刚

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营业务范围：房地产开发经营。（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、企业历史沿革

委估单位成立于2019年7月26日，公司注册资本2000万元，股东上海中南金石企业管理有限公司全额出资，截止评估基准日未有实缴金额。

3、近年来企业的资产、负债、财务状况和经营业绩

单位：人民币万元

项目	2019年1-10月
总资产	22,241.21
负债	22,515.79
股东权益	-274.58

单位：人民币万元

项目	2019年1-10月
一、营业收入	
减：营业成本	

项目	2019 年 1-10 月
税金及附加	10.32
销售费用	76.45
管理费用	
财务费用	2.15
信用减值损失	
资产减值损失	
加：公允价值变动收益	
投资收益	
二、营业利润	-88.91
加：营业外收入	
减：营业外支出	185.67
三、利润总额	-274.58
减：所得税费	
四、净利润	-274.58

注：以上财务数据摘自企业审计报告，审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙）。

4、执行的主要会计政策

本公司执行《企业会计准则》。

本公司税务机关隶属于国家税务总局山东潍坊经济开发区税务局，为增值税一般纳税人，具体适用税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	10%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及缴费水计缴	7%
教育费附加	实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	5%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30%至 60%超率累进税率
	预缴：按预收房款计征	普通住宅 2%，其他类型住宅 3%，非住宅类房产 4%

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的收购方。

二、关于经济行为的说明

本项评估的目的是股权转让。

根据评估委托合同，青岛中南世纪城房地产业投资有限公司拟购买上海中南金石企业管理有限公司持有的潍坊锦琴100%股权，本次评估由青岛中南世纪城房地产业投资有限公司委托上海立信资产评估有限公司对该经济行为涉及的潍坊锦琴股东全部权益价值进行评估，为实现本评估项目提供价值参考依据。

本次评估即是为上述经济行为提供委估资产的价值参考意见。

三、关于评估对象与评估范围的说明

(一) 评估对象与范围

1、评估对象为潍坊锦琴房地产开发有限公司股东全部权益价值。

2、评估范围为潍坊锦琴房地产开发有限公司评估基准日全部资产与负债，具体类型与账面金额如下表：

截止日期：2019 年 10 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	账面金额（元）
流动资产	222,412,119.28
货币资金	75,879.86
预付账款	149,531.05
其他应收款	584,017.89
存货	221,594,608.95
其他流动资产	8,081.53
资产总额	222,412,119.28
流动负债	225,157,945.50
应付职工薪酬	202,530.89
应交税费	2,994.55
其他应付款	224,952,420.06
负债总额	225,157,945.50
净资产	-2,745,826.22

评估基准日的会计报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：信会师报字[2019]第ZA52432号）审计报告。

(二) 账面资产是否根据以往资产评估结论进行了调账。

无。

(三) 本次评估前是否存在不良资产核销或者资产剥离行为等。

无。

四、关于评估基准日的说明

(一) 评估基准日：2019年10月31日。

(二) 评估基准日是由委托人与相关当事方根据评估目的协商确定的，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的服务。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

(一) 资产负债清查情况

1、列入清查范围的资产负债的种类、账面金额，产权状况，实物资产分布地点及特点。

本项资产评估工作全面展开后，由本公司财务部负责按评估基准日资产负债

表列示的资产和负债数额填报规定式样的资产评估清查明细表。所有明细表的累计数与资产负债表对应科目的余额轧平。

列入清查范围的资产和负债如下表：

截止日期：2019 年 10 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	账面金额（元）
流动资产	222,412,119.28
货币资金	75,879.86
预付账款	149,531.05
其他应收款	584,017.89
存货	221,594,608.95
其他流动资产	8,081.53
资产总额	222,412,119.28
流动负债	225,157,945.50
应付职工薪酬	202,530.89
应交税费	2,994.55
其他应付款	224,952,420.06
负债总额	225,157,945.50
净资产	-2,745,826.22

实物资产的分布情况为：

截止日期：2019 年 10 月 31 日

金额单位：人民币元

项目	账面金额	分布地点及特点
流动资产小计	222,412,119.28	
其中：开发成本	221,594,608.95	潍坊市泰祥街以南、文化路以东

2、清查工作的组织与实施

为使评估工作顺利进行，公司专门成立了清查工作小组，负责制定清查工作计划，确定清查内容和清查时点，并负责与评估机构的协调。本次评估前公司已聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）对评估基准日的财务报表进行审计，并对列入评估范围的具体评估对象以审计后的数据为基础，通过对资产、负债的全面清理，核实了委估资产与负债的实际状况，填写评估明细申报表。

（二）未来经营和收益状况预测

无。

七、资料清单

- 1、资产评估申报表；
- 2、资产评估委托合同；
- 3、审计报告；
- 4、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 5、重大合同、协议等；
- 6、其他资料。

（此页无正文）

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我公司对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

委托人：（盖章）

法定代表人：（签字）

日期：

（此页无正文）

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我公司对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

被评估单位：（盖章）

法定代表人：（签字）

日期：