

中粮地产（集团）股份有限公司拟收购裕传有限公司  
持有的烟台中粮博瑞房地产开发有限公司

全部股权项目

评估报告

中企华评报字(2016)第 1030-02 号

(共 1 册, 第 1 册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年三月四日

## 目 录

注册资产评估师声明.....	1
评估报告摘要 .....	2
评估报告正文 .....	4
一、    委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者 .....	4
二、    评估目的.....	8
三、    评估对象和评估范围.....	8
四、    价值类型及其定义 .....	9
五、    评估基准日 .....	9
六、    评估依据.....	9
七、    评估方法.....	13
八、    评估程序实施过程和情况 .....	18
九、    评估假设.....	20
十、    评估结论.....	21
十一、    特别事项说明 .....	23
十二、    评估报告使用限制说明 .....	24
十三、    评估报告日 .....	24
评估报告附件 .....	25

## 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、负债清单由被评估单位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。

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。

## 评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受中粮地产（集团）股份有限公司和裕传有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对烟台中粮博瑞房地产开发有限公司的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：

评估目的：根据《中粮地产（集团）股份有限公司重大事项停牌公告》（公告编号：2016-009）和《中粮地产（集团）股份有限公司第八届董事会第二十五次会议决议》，中粮地产（集团）股份有限公司拟收购裕传有限公司持有的烟台中粮博瑞房地产开发有限公司全部股权，为此需要对评估基准日时烟台中粮博瑞房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：烟台中粮博瑞房地产开发有限公司的股东全部权益价值

评估范围：评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产等，总资产账面价值为 74,570.67 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 51,511.85 万元；净资产账面价值 23,058.82 万元。

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

烟台中粮博瑞房地产开发有限公司评估基准日总资产账面价值为 74,570.67 万元，评估价值为 91,463.36 万元，增值额为 16,892.69 万

元，增值率为 22.65%；总负债账面价值为 51,511.85 万元，评估价值为 51,511.85 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 23,058.82 万元，净资产评估价值为 39,951.51 万元，增值额为 16,892.69 万元，增值率为 73.26%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

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	74,062.24	91,421.49	17,359.25	23.44
非流动资产	2	508.43	41.87	-466.56	-91.76
固定资产	3	29.64	28.35	-1.29	-4.35
无形资产	4	3.60	4.60	1.00	27.78
其他资产	5	475.19	8.92	-466.27	-98.12
<b>资产总计</b>	<b>6</b>	<b>74,570.67</b>	<b>91,463.36</b>	<b>16,892.69</b>	<b>22.65</b>
流动负债	7	51,511.85	51,511.85	-	-
非流动负债	8				
<b>负债总计</b>	<b>9</b>	<b>51,511.85</b>	<b>51,511.85</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	<b>10</b>	<b>23,058.82</b>	<b>39,951.51</b>	<b>16,892.69</b>	<b>73.26</b>

烟台中粮博瑞房地产开发有限公司的股东全部权益的评估值为 39,951.51 万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起一年有效。

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。

## 中粮地产（集团）股份有限公司拟收购裕传有限公司持有的 烟台中粮博瑞房地产开发有限公司全部股权项目

### 评估报告正文

中粮地产（集团）股份有限公司、裕传有限公司：

北京中企华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，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购裕传有限公司持有的烟台中粮博瑞房地产开发有限公司全部股权项目涉及的烟台中粮博瑞房地产开发有限公司股东全部权益在 2015 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、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为中粮地产（集团）股份有限公司和裕传有限公司，被评估单位为烟台中粮博瑞房地产开发有限公司，业务约定书未约定其他报告使用者。

##### (一)委托方简介

委托方一：

名称：中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称：“中粮地产”）

住所：深圳市宝安区新城二区湖滨路

法定代表人：周政

注册资本：(人民币)181373.1596 万元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：房地产开发经营；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；建筑技术咨询，进出口按“深贸管审证字第 294

号审证字第 294 号审定证书”办。

委托方二：

名称：裕传有限公司

住所：香港特别行政区铜锣湾告士打道 262 号中粮大厦 33  
层

商业登记证号码：62278192-000-11-15-0

性质：私人有限公司（非上市）

主要业务：投资控股

(二)被评估单位简介

1.公司简况

企业名称：烟台中粮博瑞房地产开发有限公司（以下简称：“烟台中粮博瑞公司”）

法定代表人：周政

住所：烟台经济技术开发区海滨路 30-2 号

注册资本：美元 肆仟万元整

企业类型：有限责任公司(台港澳法人独资)

成立日期：2014 年 7 月 7 日

经营范围：在烟台经济技术开发区昆仑山路以东，车家村以西，秦淮河路以南，扬子江路以北的范围内从事商服、普通住宅的开发、销售、停车服务、物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后房方可开展经营活动）

2.公司股权结构及变更情况

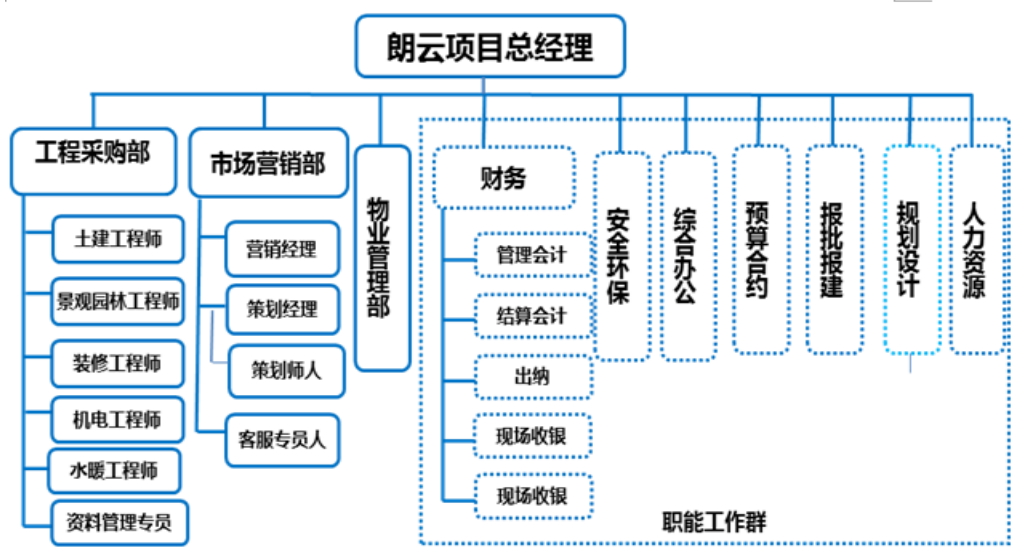
烟台中粮博瑞公司于 2014 年 7 月 7 日成立，并取得烟台经济技术开发区市场监督管理局核发的 370635400002369 号企业法人营业执照，公司注册地址：烟台经济技术开发区海滨路 30-2 号；公司注册资本为美元肆仟万元，出资时间为 2014 年 7 月 4 日，全部由裕传有限公司认缴，持股比例为 100%。

截止至评估基准日，烟台中粮博瑞公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万美元）	出资方式	持股比例
裕传有限公司	4000	货币	100.00%

股东名称	出资额（万美元）	出资方式	持股比例
合计	4000		100.00%

### 3.组织框架结构



### 4.被评估单位开发项目简介

被评估单位主要开发的项目为“中粮·朗云”项目，中粮朗云小区位于烟台经济技术开发区东区，项目用地四至为东至车家村，南至扬子江路，西至昆仑山路，北至秦淮河路。项目周边扬子江路、秦淮河路、昆仑山路形成两横一纵格局。

“中粮·朗云”项目主要建设 10 栋高层住宅楼、沿街商业、社区卫生服务用房、社区体育活动用房、物业管理用房及地下停车场等。其中：1 栋 23+3F 住宅楼(1#)、1 栋 24+2F 住宅楼(2#)、1 栋 26+2F 住宅楼(3#)、1 栋 28F 住宅楼(5#)、6 栋 18F 住宅楼(4#、6#、7#、8#、9#、10#)；商业、物业及配套用房为 2-3F 沿街建筑，地下停车场 1F。

“中粮·朗云”项目规划总用地面积 58000.4 平方米，总建筑面积 159178.30 平方米。项目容积率 2.20，建筑密度 22%，绿地率 35%。

至评估基准日，“中粮·朗云”项目正在建设中，各栋住宅楼均已封顶，处于安装施工阶段，计划竣工时间 2016 年 11 月。房屋可售面积为 158,136.24 平方米（含住宅、商业、储藏室、车位），已售 90,193.89 平方米（含已签约及已认购未签约房屋），剩余可售面积为 67,942.35 平方米。



## 5.近三年的财务和经营状况

烟台中粮博瑞有限公司2014年至2015年度资产状况如下表所示：

历史年度的财务状况表

金额单位：万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日
流动资产	24,608.14	74,062.24
非流动资产	42.23	508.43
资产总计	24,650.37	74,570.67
流动负债	206.93	51,511.85
非流动负债		
负债合计	206.93	51,511.85
所有者权益	24,443.44	23,058.82

历史年度经营业绩如下表

金额单位：万元

项目	2014年度	2015年度
一、营业收入		
减：营业成本		
营业税金及附加		
销售费用	122.42	1,322.85
管理费用	79.04	512.32
财务费用	-12.31	-43.70
资产减值损失	0.16	35.51
加：投资收益		
二、营业利润	-189.32	-1,826.99
加：营业外收入	-	0.00
减：营业外支出	0.02	0.05
三、利润总额	-189.34	-1,827.03
减：所得税费用	-32.77	-442.41
四、净利润	-156.56	-1,384.62

被评估单位2014年度及评估基准日2015年度的会计报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留意见审计报告。

## 6.委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托方裕传有限公司的全资子公司。

### (三)业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、被评估单位和国家法律、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《中粮地产（集团）股份有限公司重大事项停牌公告》（公告编号：2016-009）和《中粮地产（集团）股份有限公司第八届董事会第二十五次会议决议》，中粮地产（集团）股份有限公司拟收购裕传有限公司持有的烟台中粮博瑞房地产开发有限公司全部股权，为此需要对评估基准日时烟台中粮博瑞房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是烟台中粮博瑞房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

### (二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产等，总资产账面价值 74,570.67 万元；负债为流动负债，总负债账面价值 51,511.85 万元；净资产账面价值 23,058.82 万元。

被评估单位主要实物资产为存货，为“中粮朗云小区”项目，中粮朗云小区位于烟台经济技术开发区东区，项目用地四至为东至车家村，南至扬子江路，西至昆仑山路，北至秦淮河路。

被评估单位主要开发的项目为“中粮·朗云”项目，中粮朗云小区位于烟台经济技术开发区东区，项目用地四至为东至车家村，南至扬子江路，西至昆仑山路，北至秦淮河路。项目周边扬子江路、秦淮河路、昆仑山路形成两横一纵格局。

“中粮·朗云”项目主要建设 10 栋高层住宅楼、沿街商业、社区卫生服务用房、社区体育活动用房、物业管理用房及地下停车场等。其中：1 栋 23+3F 住宅楼(1#)、1 栋 24+2F 住宅楼(2#)、1 栋 26+2F 住宅楼(3#)、1 栋 28F 住宅楼(5#)、6 栋 18F 住宅楼(4#、6#、7#、8#、9#、10#)；商业、物业及配套用房为 2-3F 沿街建筑，地下停车场 1F。

“中粮·朗云”项目规划总用地面积 58000.4 平方米，总建筑面积 159178.30 平方米。项目容积率 2.20，建筑密度 22%，绿地率 35%。

至评估基准日，“中粮·朗云”项目正在建设中，各栋住宅楼均已封顶，处于安装施工阶段，计划竣工时间 2016 年 11 月。房屋可售面积为 158,136.24 平方米（含住宅、商业、储藏室、车位），已售 90,193.89 平方米（含已签约及已认购未签约房屋），剩余可售面积为 67,942.35 平方米。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见审计报告。

#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的，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

评估基准日是 2015 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

1. 《中粮地产（集团）股份有限公司重大事项停牌公告》（公告编号：2016-009）；
2. 《中粮地产（集团）股份有限公司第八届董事会第二十五次会议决议》；
3. 《业务约定书》。

## （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
4. 《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）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 第378号）；
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第3号）；
8. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306号）；
9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 第91号）；《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》（国资办发[1992]36号）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 第12号）；
11. 《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）；
12. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权〔2013〕64号）；
13. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令 第33号）；

14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；
15. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过）；
16. 《中华人民共和国营业税暂行条例》（国务院令[1993]136 号）；
17. 《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》（中华人民共和国第 52 号令）；
18. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 138 号）；
19. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财政部 [1995] 6 号）；
20. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）；
21. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 512 号）；
22. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
23. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
24. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
25. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
26. 有关其他法律、法规、通知文件等。

### （三）评估准则依据

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——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
6. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）；
7. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

9. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
10. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
11. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
13. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
14. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权〔2013〕64号）；
15. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
16. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）。

#### (四) 权属依据

1. 《国有土地使用证》（烟国用（2015）第50004号）；
2. 《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：烟台-01-2014-0150）
3. 《国有建设用地使用权拍卖出让成交确认书》（烟国土资拍烟J[2014]号）；
4. 烟台经济技术开发区规划分局《规划条件通知书》（烟开规条字[2013]第85号）；
5. 《建设用地规划许可证》（地字第370601201400085号）；
6. 《建设工程规划许可证》（建字第370601201500007号、建字第370601201500010号）；
7. 《建筑工程施工许可证》（烟开建施(2015)046号、烟开建施(2015)047号、烟开建施(2015)048号）；
8. 《商品房预售证》（烟房售字(2015)第108号、烟房售字(2015)第061号）；
9. 其他有关产权证明。

#### (五) 取价依据

1. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》（计价格[1999]1283号）；
2. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》（计价格[2002]10号）；

3. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
4. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号);
5. 《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号);
6. 《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号);
7. 《面积预测绘报告书》;
8. 《房屋建筑面积计算成果表(预测)》(测量编号: y1504066、y1504067、y1504068、y1504057、y1504065、y1504069、y1504102、y1504060、y1504061、y1504070);
9. 企业提供的可行性研究报告、项目投资概算等资料;
10. 企业与相关单位签订的工程承发包合同;
11. 企业提供的工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
12. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
13. 企业有关部门提供的未来年度经营计划;
14. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
15. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

#### (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. 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

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。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法及收益法。评估方法选择理由如下：

考虑到在国内流通市场中的上市公司中寻找在资产规模、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司的成交案例很困难，难以采用市场法进行评估，故选择资产基础法和收益法进行评估。

综上所述，本次评估选用资产基础法及收益法进行评估，具体方法分述如下：

#### (一) 收益法

1.本次进行收益法评估选用股权自由现金流折现模型。

#### 2.计算公式

股东全部权益价值=收益期间的权益自由现金流量折现值+溢余资产价值+非营运性资产及负债价值

#### 3.收益期及期末余值的确定

收益期按照项目开发期进行确定，终值按收益期末回收资产确定。

#### 4.权益自由现金流量的确定

权益自由现金流量=现金净流入+期末固定资产回收-资本性支出-净营运资金变动

#### 5.折现率的确定



按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流，则折现率选取权益资本成本(CAPM)。

公式： $Ke=Rf+\beta\times RPm+Rc$

其中： $Rf$  = 无风险报酬率；

$\beta$  = 企业风险系数；

$RPm$  = 市场风险溢价；

$Rc$  = 企业特定风险调整系数。

## 6. 权益现金流折现时间的确定

考虑到权益现金流量全年都在发生，而不是只在年终发生，因此权益现金流折现时间按年中折现考虑。

## 7. 溢余资产价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

## 8. 非营运性资产及负债价值

非营运性资产及负债价值是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日与企业投资活动和筹资活动相关的资产与负债，采用基础法确定评估值。

### (二) 资产基础法

#### 1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产。

1.1 货币资金，包括现金及银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

1.2 预付账款主要为被评估单位预付的工程款以及电费。对于预付账款，评估人员通过核查账簿、原始凭证、相关合同，核对预付的款项与合同是否符合，检查评估基准日后合同履行情况，没有发现异常，以审计后账面值确定评估值。

1.3 其他应收款核算的内容为被评估单位除应收账款、预付账款以外的其他各种应收及暂付款项。主要是被评估单位支付的各种保证金、预存电费及应收中粮财务公司的存款利息等。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。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。以核实后的账面值确认评估值。

1.4 存货核算内容为中粮朗云小区项目的开发成本，考虑到项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，周边开发项目较多，可比性较强，具备选用假设开发法的前提条件，故选用假设开发法确定开发项目评估值。假设开发法的基本原理是运用现金流折现法原理，预测开发项目按评估基准日的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，测算未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和税金（销售税费、土地增值税及企业所得税）的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和而得到的开发项目价值。计算公式为：

各期净现金流=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-土地增值税-企业所得税

评估价值=各期净现金流÷（1+折现率）<sup>折现年期</sup>

1.5 其他流动资产，主要为企业存放于中粮财务有限公司的存款及预缴税金。

对于存款，核实银行对账单、发放函证等，以核实后的价值确定评估值；对于预缴税金，通过了解税费预缴规定，查验税费预缴相关原始凭证，核实了预缴税费的真实性和准确性。其他流动资产以核实后账面值确认评估值。

## 2.非流动资产

非流动资产主要是机器设备、无形资产递延所得税资产。

### 2.1 对于机器设备主要采用成本法进行评估。

根据企业提供的机器设备明细清单，进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

#### 2.1.1 成本法价值的确定

对于采用成本法进行评估的设备测算过程如下：

评估值=重置全价×成新率

#### 2.1.1.1 重置全价的确定

以基准日市场价格为基础来确定设备重置全价。

#### 2.1.1.2 成新率的确定

对于设备的成新率，在年限法成新率的计算基础上，评估人员通过设备的实际使用、维护、修理等情况对年限法成新率进行调整后确定综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

#### 2.1.1.3 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

### 3.无形资产

评估基准日其他无形资产核算内容为被评估单位外购的地产 ERP 软件服务端口，包括 ERP 用户授权端口 7 个，销售用户授权 9 个。对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

### 4.递延所得税资产

核算内容为被评估单位确认的应纳税暂时性差异产生的所得税资产。具体为计提坏账准备和五年内累计亏损形成的递延所得税资产。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。对于计提坏账准备形成的递延所得税资产以核实后的账面值作为评估值，对于五年内累计亏损形成的抵押所得税资产由于在开发成本评估过程中计算所得税时考虑了对五年内亏损的弥补，因此评估为零。

### 5.负债

评估范围内的负债主要包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

对于负债项目中的应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等项目的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，

对各项负债进行核实后，判断各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在，并以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2016 年 2 月 1 日至 2016 年 3 月 4 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

2015 年 2 月 1 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，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

### (二) 前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

### (三) 现场调查

评估人员于 2016 年 2 月 1 日至 2015 年 2 月 23 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

##### 1.1 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员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。

##### 1.2 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。

### 1.3 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。

### 1.4 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。

### 1.5 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的开发成本资产的产权证明文件资料进行查验。

## 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：

2.1 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；

2.2 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

2.3 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

2.4 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

2.5 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

2.6 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

2.7 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

根据我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，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

### 九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

#### (一) 一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

#### (二) 特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- 3.本次评估均是基于企业开发的项目均能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收。本次测算资产价值及企业价值时，未

考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内；

4.本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为预测期；

5.本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的商品房的预计销售价格进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。

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

### (一)收益法评估结果

烟台中粮博瑞房地产开发有限公司评估基准日总资产账面价值为 74,570.67 万元，总负债账面价值为 51,511.85 万元，净资产账面价值为 23,058.82 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 36,789.19 万元，增值额为 13,730.37 万元，增值率为 59.54%。

### (二)资产基础法评估结果

烟台中粮博瑞房地产开发有限公司评估基准日总资产账面价值为 74,570.67 万元，评估价值为 91,463.36 万元，增值额为 16,892.69 万元，增值率为 22.65%；总负债账面价值为 51,511.85 万元，评估价值为 51,511.85 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 23,058.82 万元，净资产评估价值为 39,951.51 万元，增值额为 16,892.69 万元，增值率为 73.26%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

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%
----	------	------	-----	------

中粮地产（集团）股份有限公司拟收购裕传有限公司持有的烟台中粮博瑞房地产开发有限公司全部股权项目评估报告

		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	74,062.24	91,421.49	17,359.25	23.44
非流动资产	2	508.43	41.87	-466.56	-91.76
固定资产	3	29.64	28.35	-1.29	-4.35
无形资产	4	3.60	4.60	1.00	27.78
其他资产	5	475.19	8.92	-466.27	-98.12
<b>资产总计</b>	<b>6</b>	<b>74,570.67</b>	<b>91,463.36</b>	<b>16,892.69</b>	<b>22.65</b>
流动负债	7	51,511.85	51,511.85	-	-
非流动负债	8				
<b>负债总计</b>	<b>9</b>	<b>51,511.85</b>	<b>51,511.85</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	<b>10</b>	<b>23,058.82</b>	<b>39,951.51</b>	<b>16,892.69</b>	<b>73.26</b>

### (三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 36,789.19 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 39,951.51 万元，两者相差 3,162.32 万元，差异率为 7.92%。

差异产生原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，成本法是从资产的再取得途径考虑的。本次评估中主要资产为房地产类存货，资产基础法对其主要采用的是假设开发法中的动态现金流折现法原理，是站在评估基准日，预测开发项目按现在时点的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，测算未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、管理费用、销售费用和税金现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和而得到的值，较好地反映了目前企业的资产价值。收益法是同时对企业未来的房地产项目开发、销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。由于收益法中折现率的确定选自房地产上市公司相关财务指标确定，而采选的上市公司资本负债结构与被评估单位差异较大，因此收益法结果的适用性相对资产基础法较差，结合被评估单位的实际情况及本次评估目的，我们认为资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值。故最终选取资产基础法得



出的评估值作为最终评估结果。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：烟台中粮博瑞房地产开发有限公司的股东全部权益价值评估结果为 39,951.51 万元。

## 十一、特别事项说明

以下为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：

(一)本次评估中，项目的开发总建设成本及评估基准日项目的总投资金额是根据被评估单位提供的合同台账、科目余额表、总投资概算资料等进行确定，后续开发成本是按上述数据相减后计算得出。如项目的开发总建设成本、评估基准日项目的总投资金额及后续开发成本在项目竣工后与结算金额有差异，应以结算金额为准，评估值也应做相应调整。

(二)根据被评估单位提供的资料，项目已取得《商品房预售证》（烟房售字（2015）第 108 号、烟房售字（2015）第 061 号）及《房屋建筑面积计算成果书（预测）》，预测面积与取得的《建设工程规划许可证》证载面积有少许差异。本次评估的建筑面积数据以《房屋建筑面积计算成果书（预测）》为依据进行评估测算。

(三)烟台市房地产开发企业采用预缴方式缴纳土地增值税，根据当期预售收入现金数额乘以预缴税率 2%确定，当项目竣工验收后并且销售面积达到项目可售面积 85%时，以地块为单元，对项目收入成本进行核算后汇算清缴土地增值税。该项目开发的为普通商品住宅，通过测算，整体项目增值额少于可抵扣额的 20%，但其中有商业房产、储藏室、车位等不属于普通住宅范畴，其需要单独计算土地增值税，其余预缴的土地增值税按照土地增值税缴纳相关规定，在汇算清缴的同时一次性退回。本次评估考虑了土地增值税退回对评估价值的影响。

(四)对于评估基准日至报告提交日的近期销售情况，根据被评估单位提供的评估基准日之后的房屋销售明细及房屋认购明细，签约住宅共 70 套，建筑面积共 5758.86 平方米，签约金额 3,900.02 万元，成

交均价 6772 元/平方米；签约商业共 2 套，建筑面积共 298.38 平方米，签约金额 461.87 万元，成交均价 15479 元/平方米；已认购未签约住宅共 33 套，建筑面积共 2763.74 平方米，认购金额 1,750.94 万元，认购均价 6335 元/平方米。储藏室及地下车位暂无销售。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

- (一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三)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；
- (四)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；
- (五)本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；
- (六)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

## 十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 3 月 4 日。

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年三月四日

## 评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托方和相关当事方的承诺函；

附件六、签字注册资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书  
复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印  
件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书  
复印件；

附件十、业务约定书。