

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

吉林省六合房地产开发有限公司

减值测试事宜涉及的该公司存货

## 资产评估报告

中铭评报字[2019]第 5001 号

(共三册 第一册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一九年三月二十七日

## 总 目 录

- 第一册 吉林省六合房地产开发有限公司减值测试事宜涉及的该公司存货  
•资产评估报告（含资产评估报告附件）
- 第二册 吉林省六合房地产开发有限公司减值测试事宜涉及的该公司存货  
•资产评估明细表
- 第三册 吉林省六合房地产开发有限公司减值测试事宜涉及的该公司存货  
•资产评估说明



## 本册目录

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	7
一、委托人、产权持有者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、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	15
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	17
十二、资产评估报告使用限制说明.....	17
十三、资产评估报告日.....	20
资产评估报告附件.....	21

## 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、本资产评估机构及资产评估师提示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、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有者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。

七、本资产评估机构及资产评估师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。

八、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。

九、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充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

吉林省六合房地产开发有限公司  
减值测试事宜涉及的该公司存货  
资产评估报告摘要

中铭评报字[2019]第 5001 号

吉林省六合房地产开发有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“六合房地产”）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，采用市场法，按照必要的评估程序，对六合房地产以财务报告为目的的存货减值测试涉及的该公司存货在 2018 年 12 月 31 日的可变现净值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：吉林省六合房地产开发有限公司进行以财务报告为目的的存货减值测试，因此委托本公司对六合房地产的存货的可变现净值进行评估。

二、评估目的：确定六合房地产存货于评估基准日的可变现净值，为六合房地产存货减值测试事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：六合房地产的存货的可变现净值。

四、评估范围：六合房地产申报的存货资产。

五、价值类型：可变现净值

六、评估基准日：2018 年 12 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：市场法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，六合房地产委估存货的可变现净值 185,994.58 万元，评估价值较账面价值评估增值 58,682.16 万元，增值率为 46.09%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有者：六合房地产

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
开发产品	1	47,054.43	51,923.38	4,868.96	10.35

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
A 区	2	13,837.40	13,274.09	-563.32	-4.07
B 区	3	21,192.57	25,488.77	4,296.20	20.27
D 区	4	9,291.36	10,705.49	1,414.13	15.22
E 区	5	2,733.10	2,455.04	-278.06	-10.17
开发成本	6	<b>80,258.00</b>	<b>134,071.20</b>	<b>53,813.20</b>	<b>67.05</b>
A 区	7	3,425.32	5,563.50	2,138.18	62.42
B 区	8	31,241.63	53,982.40	22,740.77	72.79
C 区	9	27,851.62	47,332.30	19,480.68	69.94
D 区	10	8,413.44	15,368.10	6,954.66	82.66
E 区	11	9,325.99	11,824.90	2,498.91	26.80
合计	<b>12</b>	<b>127,312.42</b>	<b>185,994.58</b>	<b>58,682.16</b>	<b>46.09</b>

评估结论详细情况详见评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据六合房地产的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据六合房地产的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（三）重大期后事项

根据六合房地产的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（四）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对所评估待售房屋的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了房屋内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试。

（五）担保、租赁及其或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据六合房地产的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保、租赁及其或有资产等事项。

（六）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵

情形。

根据六合房地产的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（七）本资产评估报告是在委托人及产权持有者及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（八）本次评估中，我们参考和采用了六合房地产历史及评估基准日的财务报表，以及我们在 Wind 资讯中寻找的交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，六合房地产应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2019 年 3 月 27 日，为评估结论形成的日期。

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。





吉林省六合房地产开发有限公司  
减值测试事宜涉及的该公司存货  
资产评估报告正文

中铭评报字[2019]第 5001 号

吉林省六合房地产开发有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“六合房地产”）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，采用市场法，按照必要的评估程序，对六合房地产的存货在 2018 年 12 月 31 日的可变现净值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有者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

本次资产评估项目的委托人暨产权持有者为六合房地产，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为承担六合房地产 2018 年度会计报表审计的会计师事务所以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

（一）委托人及产权持有者概况

名称：吉林省六合房地产开发有限公司（以下简称：六合房地产）

统一社会信用代码：91220101691465041X

住所：经开区自由大路 5188 号（租赁时限至 2025 年 7 月）

法定代表人：倪伟勇

注册资本：玖亿陆仟贰佰壹拾万元整

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2009 年 08 月 13 日

经营期限：长期

经营范围：房地产开发、销售（取得资质证后方可经营）\*

2. 历史沿革

（1）公司设立

吉林省六合房地产开发有限公司系由股东陈土和、股东魏宝武共同出资组建的有限公司，于 2009 年 8 月 3 日取得吉林省工商行政管理局核发的吉名称预核内字[2009]



第 0900143019 号《企业名称预先核准通知书》，申请的注册资本为人民币 1000 万元，并由长春利博会计师事务所出具了长利会验字[2009]第 491 号验资报告。公司成立时股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	陈土和	800	80
2	魏宝武	200	20
合 计		1000	100

(2) 股权转让

2010 年 7 月 21 日，自然人陈土和、魏宝武分别将股权转让给长春经开国资控股集团有限公司，股权转让后股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	长春经开国资控股集团有限公司	1000	100.00
合 计		1000	100.00

(3) 增加注册资本

2010年9月30日，公司增加注册资本，原注册资本人民币1000万元，申请增加注册资本人民币95210万元，变更后的注册资本为人民币96210万元，并由吉林众诚会计师事务所出具了吉众验字[2010]第068号验资报告。增资后的股权结构如下表所示；

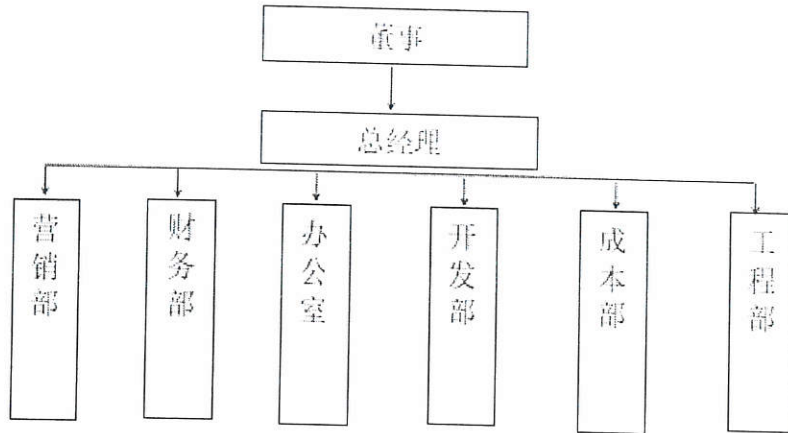
序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	长春经开国资控股集团有限公司	96210	100.00
合 计		96210	100.00

2010 年 12 月 10 日，长春经开国资控股集团有限公司与长春经开（集团）股份有限公司签订《资产置换协议》，将其持有的六合房地产 100%股权置换给长春经开（集团）股份有限公司，截至评估基准日，股权结构如下表所示；

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	长春经开（集团）股份有限公司	96210	100.00
合 计		96210	100.00

3. 组织结构及人力资源

(1) 组织结构



(2) 人力资源

1) 员工专业结构

专业分类	人数(人)	占总人数比例
高管人员	3	7.89%
营销部	9	23.68%
财务部	5	13.16%
工程部	8	21.05%
办公室	4	10.53%
其他人员	9	23.68%
合计	38	

2) 员工年龄分布

年龄分类	人数(人)	占总人数比例
25岁以下	2	5.26%
26岁-30岁	10	26.32%
31岁-40岁	18	47.37%
41岁-50岁	6	15.79%
51岁以上	2	5.26%
合计	38	

3) 员工学历状况

学历分类	人数(人)	占总人数比例
研究生以上	2	5.26%
本科	27	71.05%
大专及以下学历	9	23.68%
合计	38	

(二) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

委托合同约定的其他评估报告使用者为承担六合房地产 2018 年度会计报表审计的会计师事务所以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

### （三）委托人与产权持有者之间的关系

委托人与产权持有者之间的关系为同一单位。

## 二、评估目的

确定六合房地产存货于评估基准日的可变现净值，为六合房地产存货减值测试事宜提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为六合房地产的存货的可变现净值，涉及的评估范围为六合房地产申报的于评估基准日存货资产，存货资产账面价值 127,312.42 万元，具体以六合房地产根据填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过六合房地产确认的项目均在本次评估范围内。具体如下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	项数	账面价值
开发成本	5	80,258.00
开发产品	477	47,054.43
合计	482	127,312.42

## 四、价值类型及其定义

### （一）价值类型

本次评估采用可变现净值作为选定的价值类型，具体定义如下：

### （二）价值类型定义

根据以《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费后的金额。”

### （三）选择价值类型的理由

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

(一) 根据资产评估委托合同之规定, 本次评估的基准日为 2018 年 12 月 31 日。

(二) 评估基准日的确定, 是六合房地产根据以下具体情况协商择定的:

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致, 为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近, 减少实物量的调整工作, 增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近, 有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间, 国际和国内市场未发生重大波动, 各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定, 人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内, 因而, 评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为:

中国人民银行贷款利率	一年以内(含一年)	4.35%/年
	一至五年(含五年)	4.75%/年
	五年以上	4.90%/年

## 六、评估依据

(一) 行为依据

六合房地产与本公司签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2. 《中华人民共和国物权法》(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. 《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);

5. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007 年 10 月 28 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过);

6. 《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) 及其实施条例;

7. 《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》(国务院令第 55 号, [1990]);

8. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(国务院令第 138 号, [1993]) 及其实施细则;

9. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第 483 号, [2006]);

10. 《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》(国土资发[1999]433 号);

11. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号, [2003]);

12. 《关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号);

13. 《关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31 号);

14. 国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》(国土资厅发[2013]20 号);

15. 《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) 及其实施条例;

16. 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. 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45 号);

9. 《企业会计准则第 1 号——存货》(财会[2006]3 号, 2006 年 2 月 15 日);

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);

13. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等(财

政部 2006 年颁布)。

14. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
15. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
16. 《房地产估价规范》(GBT50291-2015)。

#### (四) 权属依据

1. 国有建设用地土地使用权出让合同；
2. 《商品房预售许可证》；
3. 建设工程规划许可证；
4. 《中华人民共和国国有土地使用证》；
5. 《中华人民共和国不动产登记证》；
6. 有关产权转让合同；
7. 其他权属证明文件等。

#### (五) 取价依据

1. 六合房地产提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 六合房地产提供的项目工程规划、预决算等资料；
3. 六合房地产提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
4. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
5. 长春市基准地价；
6. 市场询价资料；
7. WIND 数据库；
8. 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. 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》；
2. 六合房地产提供的《资产清查评估申报明细表》；
3. 六合房地产与本公司签订的《资产评估委托合同》；
4. 六合房地产相关人员访谈记录；
5. 六合房地产撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
6. 委托人及产权持有者承诺函；
7. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参



数数据选取所收集到的相关资料；

8. 产权持有者提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择的概述

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”。

根据本次目的和对象的特点，根据《企业会计准则第1号—存货》中相关规定及六合房地产公司的制订的会计政策，资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。

本次减值测试过程中，评估人员首先确定纳入本次减值测试范围的存货的账面价值，其次对存货的可变现净值进行估算，比较二者的差异，如可变现净值低于账面成本则计算减值金额。

可变现净值，即以存货在基准日估计市场售价减去销售费用以及相关税费后确定的存货可变现净值，可变现净值计算公式如下：

存货可变现净值=不含税销售价格-商品销售费用-商品销售税费

### （二）评估方法的具体描述

可变现净值，即以存货在基准日估计市场售价减去销售费用以及相关税费后确定的存货可变现净值，可变现净值计算公式如下：

存货可变现净值=不含税销售价格-商品销售费用-商品销售税费

#### 1. 不含税销售价格的确认

（1）开发产品的不含税销售价格按待售房屋备案的不含税售价确认。

（2）开发成本采用市场比较法确定不含税销售价格。

市场比较法在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的估价时点地价的方法。基本计算公式如下：

$$V=VB\times A\times B\times D\times E$$

式中：V：待估宗地价格



VB: 比较实例价格

A: 待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

=正常情况指数/比较实例宗地情况指数

B: 待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D: 待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E: 待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

## 2. 商品销售费用和商品销售税费的确认

(1) 开发产品按照企业前3年开发产品销售费用、销售税金及附加占销售收入比例确定销售费用和相关税费。

(2) 开发成本为企业未开发的建设土地，无销售转让意图，所以本次开发成本无销售费用和销售税费。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

### (一) 接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，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；指导产权持有者清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### (二) 现场调查及收集评估资料阶段

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，评估人员通过询问、核对、勘查、抽查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有者的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，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

评估人员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。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各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。

#### （四）编制和提交资产评估报告阶段

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，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与六合房地产或者委托人许可的相关当事方就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六合房地产提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

#### （一）一般假设

##### 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，评估专业人员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。

##### 3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定产权持有者的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

#### （二）特殊假设

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. 无重大变化假设：是假定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；

3. 无不利影响假设：是假定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。

4. 方向一致假设：是假定产权持有者在现有的管理方式和管理水平的基础上，

经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设：是假定产权持有人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。

6. 数据真实假设：是假定评估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。产权持有人和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，六合房地产委估存货的可变现净值 185,994.58 万元，评估价值较账面价值评估增值 58,682.16 万元，增值率为 46.09%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有者：六合房地产

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
开发产品	1	47,054.43	51,923.38	4,868.96	10.35
A 区	2	13,837.40	13,274.09	-563.32	-4.07
B 区	3	21,192.57	25,488.77	4,296.20	20.27
D 区	4	9,291.36	10,705.49	1,414.13	15.22
E 区	5	2,733.10	2,455.04	-278.06	-10.17
开发成本	6	80,258.00	134,071.20	53,813.20	67.05
A 区	7	3,425.32	5,563.50	2,138.18	62.42
B 区	8	31,241.63	53,982.40	22,740.77	72.79
C 区	9	27,851.62	47,332.30	19,480.68	69.94
D 区	10	8,413.44	15,368.10	6,954.66	82.66
E 区	11	9,325.99	11,824.90	2,498.91	26.80
合计	12	127,312.42	185,994.58	58,682.16	46.09

评估结论详细情况详见评估明细表。

本次最终评估结论，即：六合房地产存货评估价值 185,994.58 万元，即：人民币拾捌亿伍仟玖佰玖拾肆万伍仟捌佰元。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实



可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据六合房地产的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据六合房地产的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（三）重大期后事项

根据六合房地产的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（四）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对所评估待售房屋的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了房屋内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试。

（五）担保、租赁及其或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据六合房地产的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保、租赁及其或有资产等事项。

（六）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据六合房地产的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（七）本资产评估报告是在委托人及产权持有者及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（八）本次评估中，我们参考和采用了六合房地产历史及评估基准日的财务报表，以及我们在 Wind 资讯中寻找的交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我



们使用该数据有冲突。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

(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) 本资产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，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、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。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章。

(七) 本评估结论是在以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日时，对六合房地产存货可变现净值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(八) 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2018年12月31日起至2019年12月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，六合房地产应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

(九) 评估过程中，评估专业人员对所评估待售房屋的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了房屋内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和产权持有者提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

### 十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2019年3月27日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：

