

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 泉州市上实置业有限公司以财务报告为目的的期末
减值测试所涉及的股东全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2019】第 0291 号



上海东洲资产评估有限公司

2019 年 04 月 10 日

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： 3131020001201900165

资产评估报告名称： 泉州市上实置业有限公司期末减值测试所涉及的
股东全部权益价值评估报告

资产评估报告文号： 东洲评报字【2019】第0291号

资产评估机构名称： 上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王欣 、 刘观花

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。



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、行政法规规定和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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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、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、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本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、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



资产评估报告

(目录)

项目名称	泉州市上实置业有限公司以财务报告为目的的期末减值测试所涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2019】第 0291 号
正文	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	6
(一) 委托人概况	6
(二) 被评估单位概况	6
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	10
(四) 其他资产评估报告使用人	11
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型及其定义	13
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	14
(一) 经济行为依据	14
(二) 法律法规依据	14
(三) 评估准则依据	15
(四) 资产权属依据	16
(五) 评估取价依据	16
(六) 其他参考资料	16
(七) 引用其他机构出具的评估报告	16
(八) 利用的其他专业报告	17
七、 评估方法	17
(一) 评估方法概述	17
(二) 评估方法的选择	17
(三) 资产基础法介绍	18
八、 评估程序实施过程 and 情况	21
九、 评估假设	23
(一) 基本假设	23
(二) 一般假设	24
十、 评估结论	24
(一) 评估结果分析及最终评估结论	24
(二) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	25
(三) 关于评估结论的其他考虑因素	25
(四) 评估结论有效期	26
(五) 有关评估结论的其他说明	26
十一、 特别事项说明	26
十二、 评估报告使用限制说明	28
十三、 评估报告日	29



泉州市上实置业有限公司以财务报告为目的的期末减值测试所涉及的股 东全部权益价值评估报告

东洲评报字【2019】第 0291 号

(摘要)

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：泉州市上实置业有限公司。

被评估单位：泉州市上实置业有限公司。

评估目的：财务报告目的。

经济行为：根据资产评估委托合同，西藏城市发展投资股份有限公司拟对泉州市上实置业有限公司进行期末减值测试。

评估对象：泉州市上实置业有限公司股东全部权益。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值2,429,105,257.60元，负债合计账面价值1,739,194,421.58元，账面净资产为689,910,836.02元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018年12月31日。

评估方法：采用资产基础法。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币1,818,816,684.54元。
大写：人民币壹拾捌亿壹仟捌佰捌拾壹万陆仟陆佰捌拾肆元伍角肆分。

本评估结论并未考虑在经济行为实施过程中由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑股权流动性的影响。

我们提示委托人：股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与部分股权比例的乘积。实施本次经济行为时，在切实可行的情况下应予以适当考虑由于控股权



或少数股权等因素产生的溢价或折价，以及股权流动性对本评估结论的影响。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期截止 2019 年 12 月 30 日。

其他报告使用人：除本资产评估报告的委托人、被评估单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

特别事项：无。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设、限制条件以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本资产评估报告。

除法律、法规以及另有规定外，未征得本评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。



泉州市上实置业有限公司以财务报告为目的的期末减值测试所涉及的
股东全部权益价值评估报告
资产评估报告

东洲评报字【2019】第 0291 号

正文

泉州市上实置业有限公司：

上海东洲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，对贵司以财务报告为目的的期末减值测试所涉及的泉州市上实置业有限公司股东全部权益于 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

公司名称：泉州市上实置业有限公司（以下简称“泉州置业”）

公司地址：福建省泉州市丰泽区东海街道泉海路53号

法定代表人：王柏东

注册资本：70580.6098万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：一般经营项目：房地产开发经营；对房地产业、滩涂围垦工程及建筑业等国家法律法规允许的项目进行投资；物业管理；酒店管理；房产中介（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

委托人即被评估单位。

1. 公司历史沿革及股东结构

(1) 初始成立



泉州市上实置业有限公司成立于 2010 年 9 月 25 日，是由上海实业发展股份有限公司出资组建而成的，注册资本为 1,000.00 万元人民币。股权结构明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	上海实业发展股份有限公司	1,000.00	100.00%
	合计	1,000.00	100.00%

福建省久益华瑞会计师事务所有限公司出具了福久瑞内验字（2010）第 QH005 号验资报告对上述出资进行审验确认。

(2) 第 1 次增资

2010 年 12 月，公司申请增加注册资本 9,000.00 万元人民币，全部由新股东上海北方企业（集团）有限公司出资，增资后其注册资本达到 10,000.00 万元人民币。本次增资后其股权结构明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	上海实业发展股份有限公司	1,000.00	10.00%
2	上海北方企业（集团）有限公司	9,000.00	90.00%
	合计	10,000.00	100.00%

泉州市久益华瑞会计师事务所有限公司出具了泉久瑞内验字（2011）第 QH007 号验资报告对上述出资进行审验确认。

(3) 第 1 次股权转让

2011 年 11 月，上海实业发展股份有限公司将其持有的泉州市上实置业有限公司 10%股权转让给上海北方企业（集团）有限公司。本次股权转让后其股权结构明细如下：

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	上海北方企业（集团）有限公司	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	100.00%

(4) 第 2 次增资

2011 年 11 月，公司申请增加注册资本 1,764.00 万元人民币，全部由新股东厦门达沃斯投资管理有限公司出资，增资后其注册资本达到 11,764.00 万元人民币。本次增资后其股权结构明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	厦门达沃斯投资管理有限公司	1,764.00	14.99%



2	上海北方企业(集团)有限公司	10,000.00	85.01%
	合计	11,764.00	100.00%

泉州市久益华瑞会计师事务所有限公司出具了泉久瑞内验字(2011)第QH103号验资报告对上述出资进行审验确认。

2011年12月,公司名称由泉州市上实置业有限公司变更为福建成功广场开发有限公司。

2012年1月,公司名称由福建成功广场开发有限公司变更回泉州市上实置业有限公司。

(5) 第2次股权转让

2013年1月,西藏城投通过公开竞拍的方式,以21,230.52万元受让北方集团所持有的泉州置业45%股权。收购价格根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字[2012]第0753077号《企业价值评估报告书》的评估结果,并通过公开竞拍方式确定,本次评估结果经上海市闸北区国有资产监督管理委员会备案。本次转让后股权结构明细如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	厦门达沃斯投资管理有限公司	1,764.00	14.99%
2	西藏城市发展投资股份有限公司	5,293.80	45.00%
3	上海北方企业(集团)有限公司	4,706.20	40.01%
	合计	11,764.00	100.00%

(6) 第3次股权转让

2014年11月,上海北方企业(集团)有限公司将其持有的泉州市上实置业有限公司40.01%股权转让给西藏城市发展投资股份有限公司。本次股权转让经上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字[2013]第0834077号评估报告评估,并经上海市国有资产监督管理委员会备案。本次股权转让以评估报告确定的评估值作为定价依据。本次转让后股权结构明细如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	厦门达沃斯投资管理有限公司	1,764.00	14.99%
2	西藏城市发展投资股份有限公司	10,000.00	85.01%
	合计	11,764.00	100.00%

(7) 第4次股权转让

2015年1月,公司申请增加注册资本58,816.6098万元人民币,增资后其注册



资本达到 70,580.6098 万元人民币。其中，西藏城市发展投资股份有限公司增资 50,000.00 万元人民币，厦门达沃斯投资管理有限公司增资 8,816.6098 万元人民币。本次增资后其股权结构明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	厦门达沃斯投资管理有限公司	10,580.6098	14.99%
2	西藏城市发展投资股份有限公司	60,000.0000	85.01%
	合计	70,580.6098	100.00%

(8) 第 5 次股权转让

2017 年 6 月，股东厦门达沃斯投资管理有限公司将其持有的泉州市上实置业有限公司 14.99% 的股权转让给西藏城市发展投资股份有限公司，本次股权转让经上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字[2016]第 0642077 号评估报告评估，并经中国证券监督管理委员会《关于核准西藏城市发展投资股份有限公司向上海市静安区国有资产监督管理委员会等发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2017]1039 号）核准。本次股权转让以评估报告确定的评估值作为定价依据。本次股权转让后股权结构明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	西藏城市发展投资股份有限公司	70,580.6098	100.00%
	合计	70,580.6098	100.00%

本次变更完成后，泉州市上实置业有限公司之股权结构至本次评估基准日未发生变化。

经评估人员现场工作了解，2019 年 2 月 22 日，西藏城市发展投资股份有限公司将被评估单位 100% 股权协议转让给其全资子公司上海北方城市发展投资有限公司，本次股权转让后股权结构明细如下：

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	上海北方城市发展投资有限公司	70,580.6098	100.00%
	合计	70,580.6098	100.00%

2. 公司概况

泉州市上实置业有限公司是一家房地产开发企业，其核心资产为泉州市东海片区的海宸尊域项目，具体坐落于泉州市丰泽区东海组团东海滩涂整理项目区域内，



位于丰泽区滨海街与东海大街交汇处，项目由三幅毗邻的土地组合而成，分别是 C-3-1 地块、C-3-2 地块和 B-1 地块，其中 C-3-1 地块分两期开发。三地块土地总面积合计 141,189.00 平方米，规划计容面积 592,003.50 平方米。项目用地为商业住宅综合。主要建设功能为：办公、住宅、商业及相应配套设施。截至本次评估基准日，C-3-1-1 期已完成竣工验收备案，C-3-1-2 期已施工至 2-7 层，C-3-2 地块、B-1 地块均在施做工程桩。

3. 公司资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日，被评估单位资产合计为 242,910.52 万元，负债合计为 173,919.44 万元，账面净资产为 68,991.08 万元。公司上一年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2017/12/31	2018/12/31
总资产	239,473.19	242,910.52
负债	189,817.54	173,919.44
股东权益	49,655.65	68,991.08

项 目	2017 年度	2018 年度
营业收入	0.00	88,592.30
营业利润	-3,248.86	20,322.40
净利润	-3,227.76	19,335.43

项 目	2017 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	88,323.17	76,420.35
经营活动现金流出小计	37,603.47	51,602.57
经营活动产生的现金流量净额	50,719.71	24,817.78

上述数据，摘自于立信会计师事务所（特殊普通合伙）“信会师报字[2019]第 ZA10640 号”审计报告，审计报告为无保留意见。

企业执行企业会计准则。增值税率为 5%、10%，城建税、教育附加费、地方教育费附加分别为流转税的 7%、3%、2%，所得税率为 25%。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人即被评估单位。



（四）其他资产评估报告使用人

除本资产评估报告的委托人、被评估单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

2017年6月，西藏城市发展投资股份有限公司通过发行股份收购厦门达沃斯投资管理有限公司所持有的泉州市上实置业有限公司14.99%股权。根据《西藏城市发展投资股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》约定，西藏城市发展投资股份有限公司可在重组减值补偿期（即2017年度、2018年度、2019年度）的每一会计年度结束后聘请具有证券期货业务资格的会计师事务所对所收购的标的资产进行减值测试并出具减值测试结果的审核意见。如根据减值测试结果标的资产相对收购时交易作价存在减值情形，厦门达沃斯投资管理有限公司将依据减值测试结果按照补偿约定对西藏城市发展投资股份有限公司进行股份补偿。

根据资产评估委托合同，西藏城市发展投资股份有限公司拟对泉州市上实置业有限公司进行期末减值测试，本次评估为上述期末减值测试提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

泉州市上实置业有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值2,429,105,257.60元，负债合计账面价值1,739,194,421.58元，账面净资产为689,910,836.02元。

上述资产与负债数据摘自经审计后的泉州市上实置业有限公司于评估基准日

2018年12月31日的资产负债表，本次评估是在被评估单位经过上述审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与本资产评估报告提及的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

截止日期：2018年12月31日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	2,399,409,812.13
非流动资产合计	29,695,445.47
资产总计	2,429,105,257.60
流动负债合计	1,739,194,421.58
非流动负债合计	
负债合计	1,739,194,421.58
股东权益（资产净值）	689,910,836.02

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括固定资产、递延所得税资产，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产等组成。存货由开发产品和开发成本组成，对应的项目名称为海宸尊域，位于泉州市丰泽区东海组团东海滩涂整理项目区域内，项目由三幅毗邻的土地组合而成，根据国有土地使用权证和国有建设用地使用权出让合同，被评估单位为上述地块的土地权利人，三地块相关数据如下：

地块名称	土地证编号	土地面积 (M ²)	用途	使用权类型	计容面积	容积率	备注
C-3-1-1 期地块	泉国用 2010 第 200475 号	41,045.00	商业住宅综合	出让	165,037.80	5.34	竣工验收通过，已转入开发产品
C-3-1-2 期地块		30,885.00					
B-1 地块	泉国用 2010 第 200476 号	28,898.00	商住混合用地	出让	86,692.73	3.00	
C-3-2 地	泉国用 2010	40,361.00	商业住宅综	出让	181,534.57	4.50	



块	第 200477 号		合				
合计(C-3-1-2 期地块、 C-3-2 期地块、B-1 地块)		100,144.00			433,265.10	4.33	

截至本次评估基准日，C-3-1-1 期已完成竣工验收备案，C-3-1-2 期已施工至 2-7 层，C-3-2 地块、B-1 地块均在施做工程桩。

2. 设备

固定资产—设备账面价值为 375,981.65 元，系运输设备和电子设备，其中运输设备 1 辆、电子设备 91 台。经核实设备发票以及现场勘察，固定资产设备权利为企业本身，设备的维护保养较好，在用设备和仪器的性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

3. 递延所得税资产

递延所得税资产系企业因计提土增税、工程款、物业费、销售代理费影响的应纳税时间性差异金额。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

（五）对外租赁情况

无。

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

无。

四、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为公允价值。

根据《以财务报告为目的的评估指南》，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应的评估价值类型。

根据《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》，公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。



实践中，会计准则下的公允价值一般等同于资产评估准则下的市场价值。

根据《资产评估价值类型指导意见》，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。“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利、被评估单位的资产规模、评估工作量及预计所需时间，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（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日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国代表大会第五次会议于2007年3月16日通过）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
6. 《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）；
7. 《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);

8. 《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);

9. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正);

10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);

12. 《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);

13. 其他与评估工作相关的法律法规及部门规章等。

(三) 评估准则依据

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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36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—资产评估报告》(中评协[2018]35号);

7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

8. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协(2017)42号);

10. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协(2018)38号);

11. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);

12. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协(2017)38号);

13. 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协(2017)45号);

14. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协(2018)37号);

15. 财政部令第33号《企业会计准则》;

16. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资源部2018);

17. 其它相关行业规范。

（四）资产权属依据

1. 《机动车行驶证》；
2. 房地产权利证明文件；
3. 重要资产购置合同或记账凭证；
4. 固定资产台账、记账账册等；
5. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
4. 设备网上可予查询的价格信息资料；
5. 泉州市国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
6. 中国城市地价动态监测网；
7. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
8. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；
9. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
2. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其他参考资料。

（七）引用其他机构出具的评估报告



无。

（八）利用的其他专业报告

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

1. 立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告（信会师报字[2019]第 ZA10640号）。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法（成本法）三种方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

资产基础法（成本法）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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则-企业价值》规定“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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

本次评估目的是为西藏城市发展投资股份有限公司拟对收购的泉州市上实置业



有限公司进行期末减值测试提供参考依据。

根据《以财务报告为目的的评估指南》第二十三条规定“选择评估方法时应当与前期采用的评估方法保持一致。”

基于指南要求，为了保证本次评估结果和原出具的《资产评估报告》（沪东洲资评报字(2016)第 0642077 号）的结果具有可比性，确保其评估假设、评估参数、评估依据等不存在重大不一致，本次对于股东全部权益的测算选取和前次相同的评估方法——资产基础法进行评估。

（三） 资产基础法介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金

货币资金包括现金、银行存款。对人民币现金及银行存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收款项

应收款项包括应收账款和其他应收款，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，参照财会上坏账准备的核算方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3. 预付账款

对预付账款的评估，在核实了账簿记录、检查了原始凭证、查阅了相关合同或协议，并了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，结合能够收回相应的资产或权利情况，以核实后账面值作为评估值。

4. 存货

本次纳入评估范围的存货包括开发成本和开发成品，以被评估单位填报的《资产申报表》、房地产权利证明文件等为依据并经评估人员现场勘查核实确定建筑物的产权归属、建筑物的面积等相关信息后，分别以市场法和成本法确定评估值。开发产品采用市场法评估，思路为确定销售价格后扣减相应的税费和部分利润来确定评估值；开发成本采用成本法评估（房地分估），土地使用权价值按市场比较法确定，其他已经发生的前期费用、开发间接费、资金成本应根据重置成本的方法进行公允价值重估，最后和土地评估值累加并扣除增值所带来的土地增值税和所得税影响后，得出房地产项目的评估值。上述评估方法与重组时存货资产确定评估结论的评估方法一致。

5. 其他流动资产

根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。（主要为企业待抵扣的增值税进项税额，本次按核实后账面值确定评估值。）

6. 设备类资产

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} - \text{实体性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

(1) 机器设备及其他电子设备

A. 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成，一般为更新重置价。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号），《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），《财政部，国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中



对于符合上述条件设备的重置全价中均不含增值税。

重置全价计算公式：

设备重置全价（不含增值税）=设备购置价（不含增值税）+运杂费（不含增值税）+安装调试费（不含增值税）+前期工程及其他费用（不含增值税）+资金成本

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

①设备购置价的确定

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价格；对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定购置价；对没有市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

如果对应设备基础是独立的，或与建筑物密不可分的设备基础费在房屋建筑物、构筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装调试费中考虑。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

前期工程及其他费用根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

③资金成本的确定

按照被评估单位固定资产合理建设工期或设备安装调试的合理工期，参照评估基准日正在执行的中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，假定相应的建设资金在合理工期内均匀投入计算。资金成本计算公式如下：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用）×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

B. 综合成新率的确定

一般设备类资产综合成新率的计算公式如下：

综合成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。



C. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

(2) 运输车辆设备

A. 重置全价的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场销售价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价 = 现行不含税购置价 + 车辆购置税 + 新车上户牌照手续费等

B. 成新率的确定

对于机动运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类因素对基础成新率进行修正，最终合理确定设备的综合成新率。

C. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

7. 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同而产生的可抵扣暂时性差异。

本次评估在调查了解递延所得税资产的内容和形成过程，根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估值。

8. 负债

负债主要包括流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估工作程序。整个评估工作过程主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1.接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行进一步的了解并协商一致，制订了本项目的资产评估计划。

2.配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组成员对委估资产进行了必要的了解，安排布置资产评估现场工作。指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估工作阶段是2019年3月上旬。结合本次评估适用的评估方法，主要进行了以下现场程序工作：

1.对企业申报的评估范围内资产进行清查核实和相关资料的核实验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；

（7）对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

2.对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实情况，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

（1）了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

（2）了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

（3）了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务

的收入占比、主要客户分布,以及与关联企业之间的关联交易情况;

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据。

(三) 评估汇总阶段

对现场评估工作阶段收集的评估资料进行必要地分析、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,选择或调整适用的评估方法,选取相应的计算公式和参数进行计算、分析和判断,形成初步估算成果;并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下,汇总形成初步评估结论,并进行评估结论的合理性分析。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上,起草资产评估报告,与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见,并在全面考虑相关意见沟通情况后,对资产评估报告进行修改和完善,经履行完毕公司内部资产评估报告审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中,资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件:

(一) 基本假设

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,资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场,在这个市场上,买方和卖方的地位平等,都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。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设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 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评估对象所在地有效价格为依据。

5. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

本资产评估报告的评估结论是在以上假设和限制条件下得出。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

（一）评估结果分析及最终评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位的股东全部权益价值评估值如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值68,991.08万元，评估值181,881.67万元，评估增值112,890.59万元，增值率163.63%。

其中：总资产账面值242,910.52万元，评估值355,801.11万元，评估增值112,890.59万元，增值率46.47%。负债账面值173,919.44万元，评估值173,919.44

万元，无增减变动。

(二) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	239,940.98	352,831.99	112,891.01	47.05
非流动资产	2,969.54	2,969.12	-0.42	-0.01
固定资产净额	37.60	37.18	-0.42	-1.12
递延所得税资产	2,931.94	2,931.94		
资产合计	242,910.52	355,801.11	112,890.59	46.47
流动负债	173,919.44	173,919.44		
负债合计	173,919.44	173,919.44		
股东全部权益	68,991.08	181,881.67	112,890.59	163.63

增减值原因分析如下：

1. 流动资产

流动资产账面值239,940.98万元，评估值为352,831.99万元，增值112,891.01万元，主要原因为存货科目评估增值所致，由于存货科目主要是房地产开发项目，其土地取得成本相对偏低，近年来土地市场价格上涨较快，因此形成了较大的评估增值。

2. 固定资产

固定资产账面净值37.60万元，评估净值37.18万元，减值0.42万元，变动情况较小。

(三) 关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

本次评估过程中，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，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论有效期

按照评估报告准则和其他现行规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，且通常只有当评估基准日与经济行为实施日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即自评估基准日2018年12月31日至2019年12月30日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告结论。

（五）有关评估结论的其他说明

1. 资产评估机构及其资产评估师的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，不涉及到资产评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

2. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他当事人提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。资产评估师已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，以此作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产权属有关的任何法律事宜。

3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

4. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，可以按照以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产

生的影响，在依据本报告自行决策、实施经济行为给予充分考虑：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

(二) 委托人未提供的其他关键资料说明

无。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

(五) 重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明

无。

(七) 资产租赁事项：

无。

(八) 抵押担保、或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

企业未申报相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评



估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（九）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

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（十）其他需要说明的事项

1. 本次评估结论的有效性建立在被评估单位经营管理计划，尤其是包含的诸如基于其当前市场环境及竞争关系所制定的产品生产、销售计划，基于其未来人员结构调整计划及薪酬政策等事项与未来被评估单位经营相关的内外部环境变化趋势一致，并能够得到有效执行的前提下。如被评估单位未来经营情况与前述经营管理计划出现较大差异，而委托人、被评估单位及其时任管理层未能采取有效补救措施，则会对评估结论产生重大影响，提请报告使用人关注。

2. 本报告中的评估结论未考虑资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑资产评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

除以上所述之外，资产评估师没有发现其他可能影响评估结论，且非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。此外，评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和用途而服务。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及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本报告的使用人。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对于使用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(六) 资产评估师在本次评估过程中对相关资产、负债所做的评估，是为客观反映评估对象在评估基准日、所述评估目的下的评估价值，我们无意要求被评估单位按本资产评估报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门批准决定。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构书面同意，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2019年04月10日。

(本页以下无正文)



(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



签字资产评估师

Tel:021-52402166

王欣



Tel:021-52402166

刘观花



资产评估报告日

2019 年 04 月 10 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn