

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

嘉凯城集团嘉业有限公司拟转让
所持张家港嘉凯城房地产开发有限公司股权
所涉及张家港嘉凯城房地产开发有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

华信众合评报字【2018】第1138号
(第一册, 共一册)

北京华信众合资产评估有限公司
二〇一八年九月二十五日



嘉凯城集团嘉业有限公司拟转让
所持张家港嘉凯城房地产开发有限公司股权
所涉及张家港嘉凯城房地产开发有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

华信众合评报字【2018】第1138号

目 录

资产评估报告声明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	8
一、委托人、被评估单位及评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	8
二、评估目的	25
三、评估对象和评估范围	25
四、价值类型	27
五、评估基准日	27
六、评估依据	28
七、评估方法	29
八、评估程序实施过程和情况	38
九、评估假设	41
十、评估结论	43
十一、特别事项说明	44
十二、评估报告使用限制说明	46
十三、评估报告日	47
资产评估报告附件	49

资产评估报告声明

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。

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。

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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单、盈利预测数据由委托人、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；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。

五、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。

六、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，对已经发现的问题进行了如实披露，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。

七、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。

嘉凯城集团嘉业有限公司拟转让
所持张家港嘉凯城房地产开发有限公司股权
所涉及张家港嘉凯城房地产开发有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要
华信众合评报字【2018】第号

北京华信众合资产评估有限公司接受嘉凯城集团股份有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法和收益法对嘉凯城集团嘉业有限公司拟转让所持张家港嘉凯城房地产开发有限公司股权所涉及张家港嘉凯城房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为张家港嘉凯城房地产开发有限公司的股东全部权益价值，评估范围是张家港嘉凯城房地产开发有限公司申报的在评估基准日经审计后的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及负债。

评估基准日 2018 年 8 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估采用资产基础法评估结果作为张家港嘉凯城房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

截止评估基准日，被评估单位张家港嘉凯城房地产开发有限公司总资产账面价值为 305,352.19 万元，评估价值为 312,210.22 万元，增值额为 6,858.03 万元，增值率为 2.25%；总负债账面价值为 273,475.65 元，评估价值为 273,475.65 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 31,876.54 万元，净资产评估价值为 38,734.57 万元，增值额为 6,858.03 万元，增值率为 21.51%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

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	305,294.71	312,151.95	6,857.24	2.25

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
非流动资产	2	57.47	58.27	0.79	1.38
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	57.22	58.02	0.79	1.38
在建工程	6				
无形资产	7	0.25	0.25	0.00	0.00
其他非流动资产	8				
资产总计	9	305,352.19	312,210.22	6,858.03	2.25
流动负债	10	148,475.65	148,475.65	0.00	0.00
非流动负债	11	125,000.00	125,000.00	0.00	0.00
负债总计	12	273,475.65	273,475.65	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	13	31,876.54	38,734.57	6,858.03	21.51

注：详见评估明细表

本次评估结论未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价及股权流动性对股权价值的影响。

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为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）引用其他机构出具报告结论的情况，

本次评估利用了瑞华会计师事务所出具了张家港嘉凯城房地产开发有限公司瑞华专审字[2018]01970067号无保留意见的审计报告。审计报告所附财务报表及财务报表附注经张家港嘉凯城房地产开发有限公司董事会批准报出。审计报告是本次资产评估申报的依据，也是评估的重要依据之一。

（三）关于盈利预测的说明

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本次评估中所涉及的被评估公司的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在委托方及相关当事方提供盈利预测及其他基础文件数据资料的基础上做出的。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；资产评估师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。

3. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务，有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出决策。

（四）其他需要说明的事项

1. 被评估单位张家港嘉凯城房地产开发有限公司以拥有的“张地 2013-B41-B（证号：张国用【2015】第 0042093 号；地类：城镇住宅用地；面积 61,443.30 平方米）及地上在建工程为抵押物，为张家港嘉凯城房地产开发公司向陕西省国际信托股份有限公司借款 60,000.00 万元人民币提供担保，担保期限为 2017 年 10 月 27 日至 2019 年 10 月 26 日。截至评估基准日，上述抵押借款余额为 60,000.00 万元。

2. 被评估单位张家港嘉凯城房地产开发有限公司与浙商银行股份有限公司苏州分行签订固定资产借款合同，借款期限为 2018 年 6 月 15 日至 2021 年 6 月 14 日，借款金额为 90,000.00 万元。张家港嘉凯城房地产开发有限公司以城

市之光三期为资产池质押担保。截至评估基准日，上述质押借款余额为 65,000.00 万元。

3. 本次评估时，采用的项目总开发成本是被评估单位进行测算确定的，评估师进行了必要核实，未考虑部分项目工程竣工决算时，项目开发成本（土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费）与项目总开发成本测算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响，请相关报告使用者注意该事项的影响。

4. 本次评估时，采用的未完工程的后续开发成本等是预计项目总开发成本减去在评估基准日已投入的开发成本金额进行确定的，评估师进行了必要核实，未考虑部分项目工程竣工决算时，项目开发成本（土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费）与此预算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响，请相关报告使用者注意该事项的影响。

5. 本次评估时，对于未来建筑面积、可售面积等指标，主要根据被评估单位管理层提供的经营计划，评估人员通过土地出让合同等材料所约定的规划指标对其进行核实，未考虑未来实际可售面积与企业的经营计划可能存在的差异对评估结果产生的影响，请相关报告使用者注意该事项的影响。

6. 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并根据与业主的合同约定如期交房。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。

对企业存在其他的可能影响资产评估结论的其他瑕疵事项，在企业委托时未做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。

评估结论是北京华信众合资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员执业水平和能力的影响。

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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

嘉凯城集团嘉业有限公司拟转让
所持张家港嘉凯城房地产开发有限公司股权
所涉及张家港嘉凯城房地产开发有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

华信众合评报字【2018】第 1138 号

嘉凯城集团股份有限公司：

北京华信众合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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对嘉凯城集团嘉业有限公司拟转让所持张家港嘉凯城房地产开发有限公司股权所涉及张家港嘉凯城房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托人为嘉凯城集团股份有限公司，被评估单位为张家港嘉凯城房地产开发有限公司。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：嘉凯城集团股份有限公司（简称“嘉凯城集团”）

统一社会信用代码：91430000712102806R

企业类型：其他股份有限公司（上市）

住所：杭州市上城区惠民路 56 号 1 号楼 318 室

法定代表人：黄涛

注册资本：壹拾捌亿零肆佰壹拾玖万壹仟伍佰元

成立日期：1998 年 08 月 14 日

营业期限：1998 年 08 月 14 日至长期

经营范围：

房地产投资，实业投资，营销策划，国内商品贸易及进出口业务，自有房屋出租，物业管理（以上涉及法律法规和国务院决定规定需报经有关部门审批的项目，取得批准后方可经营），房地产咨询，投资咨询服务。（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. 公司简介

嘉凯城股份公司为深圳证券交易所主板上市公司，证券代码 SZ.000918，公司总股本 18.04 亿。嘉凯城具备多年的房地产开发及商业资产管理经验，已经成功开发了大量中、高端房地产项目，产品线丰富，同时取得了在城镇商业领域的先发优势，建立了多个城镇商业发展平台，已经在江浙沪等地发展了一批特色城镇商业项目。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：张家港嘉凯城房地产开发有限公司（简称“张家港嘉凯城”）

统一社会信用代码：91320582094117807X

类型：有限责任公司

住所：张家港经济技术开发区张杨公路悦丰大厦 602 室

法定代表人：王建新

注册资本：40000 万人民币

成立日期：2014年3月20日

营业期限：2014年3月20日至 2024年3月19日

经营范围：项目投资；房地产开发和经营。（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. 历史沿革

张家港嘉凯城注册资本 40,000 万元，其中嘉凯城集团嘉业有限公司出资 30,000 万元，持有公司 75% 股权；华芳集团有限公司出资 6,000 万元，持有公司 15% 股权；上海中凯房地产开发管理有限公司出资 4,000 万元，持有公司股权 10%。

3.被评估单位近三年资产、财务、经营状况

被评估单位评估基准日及前三年资产负债表如下：

评估基准日及前三年资产负债状况

金额单位：人民币元

序号	项 目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年8月31日
1	流动资产	1,577,307,188.21	1,872,914,594.90	3,214,608,406.49	3,052,947,140.87
2	非流动资产	991,659.44	835,083.40	696,235.64	574,748.60
	其中：长期股权投资				
	固定资产	980,316.16	827,051.16	691,523.44	572,249.76
	在建工程				
	无形资产	11,343.28	8,032.24	4,712.20	2,498.84
	其他非流动资产				
3	资产总计	1,578,298,847.65	1,873,749,678.30	3,215,304,642.13	3,053,521,889.47
4	流动负债	902,774,977.57	1,211,042,629.72	2,277,314,596.06	1,484,756,492.86
5	非流动负债	298,000,000.00	305,000,000.00	600,000,000.00	1,250,000,000.00
6	负债总计	1,200,774,977.57	1,516,042,629.72	2,877,314,596.06	2,734,756,492.86
7	净资产	377,523,870.08	357,707,048.58	337,990,046.07	318,765,396.61

评估基准日及前三年利润表

金额单位：人民币元

序号	项目	2015年	2016年	2017年	2018年1-8月
1	营业收入	0.00	0.00	0.00	397,455,713.89
2	营业成本	0.00	0.00	0.00	359,986,854.54
3	营业利润	-15,999,369.23	-20,037,321.50	-18,368,012.51	-2,431,462.74
4	利润总额	-15,959,659.22	-19,816,821.50	-19,717,002.51	-19,224,649.46
5	净利润	-15,959,659.22	-19,816,821.50	-19,717,002.51	-19,224,649.46

上述财务报表数据经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，均出具了专项无保留意见的审计报告。

4.执行的主要会计政策

(1) 会计期间

张家港嘉凯城会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

(2) 营业周期

正常营业周期是指张家港嘉凯城从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。张家港嘉凯城从事房地产开发，正常营业周期超过一年且不固定，故以一年作为正常营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(3) 记账本位币

人民币为张家港嘉凯城经营所处的主要经济环境中的货币，张家港嘉凯城以人民币为记账本位币。张家港嘉凯城编制财务报表时所采用的货币为人民币。

(4) 现金及现金等价物的确定标准

张家港嘉凯城现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及张家港嘉凯城持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(5) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

张家港嘉凯城于资产负债表日，将应收账款余额大于 1,000 万元，其他应收款余额大于 1,000 万元的应收款项划分为单项金额重大的应收款项，逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项的坏账准备，除与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金及押金、因经营和开发项目需要以工程款作抵押的施工借款、关联方之间发生的应收款项外，采用账龄分析法确定具体计提标准。

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断金额标准	应收款项余额大于 1,000 万元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

2) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据

账龄分析组合	单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。
低信用风险组合	(1) 与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金； (2) 因经营、开发项目需要以工程款作抵押的施工借款； (3) 公司与关联方之间发生的应收款项，关联方单位财务状况良好。
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析组合	账龄分析法
低信用风险组合	不计提坏账准备

3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	公司与关联方之间发生的应收款项一般不计提坏账准备，但如果有确凿证据表明关联方债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行债务重组或其它方式收回的。
坏账准备的计提方法	采用个别认定法，根据预计可能产生的坏账损失，计提相应的坏账准备，对于其中预计全部无法收回的应收关联方的款项也可全额计提坏账准备。

4) 张家港嘉凯城采用账龄分析法对应收款项计提的坏账准备的比例如下:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	0.20	0.20
1-2年(含2年)	10.00	10.00
2-3年(含3年)	30.00	30.00
3-5年(含5年)	50.00	50.00
5年以上	80.00	80.00

采用账龄分析法计提坏账准备时，收到债务单位当期偿还的部分债务后，剩余的应收款项，不改变其账龄，仍按原账龄加上本期应增加的账龄确定。在存在多笔应收款项、且各笔应收款项账龄不同的情况下，对收到债务单位当期偿还的部分债务，应逐笔认定收到的是哪一笔应收款项；如果确实无法认定的，按照先发生先收回的原则确定，剩余应收款项的账龄按上述同一原则确定。

5) 对于其他应收款项(包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等)，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(6) 存货

1) 存货的分类

公司存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

2) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

3) 取得和发出存货的计价方法

①购入并已验收入库材料、设备按实际成本入账，发出材料、设备采用个别计价法核算；领用低值易耗品按一次摊销法摊销。

②开发用土地按取得时的实际成本入账。在项目开发时，按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

③开发成本按实际成本入账，项目达到可销售状态后转入开发产品，发出开发产品分品种按可售建筑面积平均法核算。

④意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按实际成本入账，按公司同类固定资产的预计使用年限采用直线法分期平均摊销，计入相关经营成本费用。对于改变房屋用途用作出售的，按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

⑤公共配套设施按实际成本入账。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

⑥债务重组取得债务人用以抵债的存货，以该存货的公允价值为基础确定其入账价值。

⑦在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。

⑧以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。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将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

4) 存货可变现净值的确认依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。开发产品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(7) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物、持有以备经营出租的空置建筑物等。

张家港嘉凯城采用公允价值模式对所有投资性房地产进行后续计量。

张家港嘉凯城不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公

允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（8）固定资产

1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	预计残值率（%）	预计使用寿命（年）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	原值的 3-5	20-50	4.85-1.90
机器设备	原值的 3-5	5-12	19.40-7.92
运输工具	原值的 3-5	8-10	12.125-9.50
办公设备及其他	原值的 3-5	5-10	19.40-9.50

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、10“长期资产减值”。

4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得

租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

张家港嘉凯城至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(9) 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（10）长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，张家港嘉凯城于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（11）职工薪酬

公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

（12）收入

1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本

能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

2) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该项目有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

分期收款销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关价款已经收到或取得了收款的证据，并且该开发产品有关的成本能够可靠地计量时，按应收款项的公允价值（或现行售价）一次性确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该房屋实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该房屋有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

代建房屋和工程业务：代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

3) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部

分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

4) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

5) 利息收入

按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(13) 政府补助

政府补助是指公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(14) 重要会计政策、会计估计的变更

1) 会计政策变更

①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017年4月28日，财政部以财会[2017]13号发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起实施。2017年5月10日，财政部以财会[2017]15号发布了《企业会计准

则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》，自 2017 年 6 月 12 日起实施。公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。

《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。

执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之前，本公司将取得与收益相关的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之后，对 2017 年 1 月 1 日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支；与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

②其他会计政策变更

公司本期无其他会计政策变更。

2) 会计估计变更

公司本期无会计估计变更。

（15）重大会计判断和估计

公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期

又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1) 租赁的归类

公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

2) 坏账准备计提

公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

3) 存货跌价准备

公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

4) 长期资产减值准备

公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价

格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

5) 折旧和摊销

公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

6) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

7) 所得税

公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

8) 预计负债

公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现

时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出公司的情况下，公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

9) 公允价值计量

公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。公司的董事会已成立估价委员会，以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本公司董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。

10) 土地增值税

公司根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计计提了土地增值税准备金，考虑到土地增值税有可能受到各地税务局的影响，实际上的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额，估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

(16) 税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	按应税销售额的11%计缴（2018年5月1日后为10%），一期项目按5%简易征收。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。

税 种	具体税率情况
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。
土地增值税	预售收入 2%-5%、房地产转让所得的增值额 30%-60% 计缴。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

截止评估基准日，委托人嘉凯城股份公司持有被评估单位张家港嘉凯城的控股股东嘉凯城集团嘉业有限公司 100% 股权。

（四）评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据评估委托合同的约定，本资产评估报告使用者为委托人，其他评估报告使用者为按照规定报送备案的监管机构及工商变更管理部门。

资产评估报告除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、行政法规规定的其他资产评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的其他使用人。

二、评估目的

因嘉凯城集团嘉业有限公司拟转所持张家港嘉凯城房地产开发有限公司股权之事宜，需要对该经济行为所涉及的张家港嘉凯城房地产开发有限公司在评估基准日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。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是张家港嘉凯城房地产开发有限公司在评估基准日股东全部权益价值。

（二）评估范围

1、评估范围为截至评估基准日张家港嘉凯城房地产开发有限公司的全部资产及相关负债，资产类型具体包括：流动资产、非流动资产及流动负债，非流动资产包括固定资产、无形资产。

会计报表项目金额列示如下：

资产负债表

金额单位：人民币元

序号	项 目	2018年8月31日
1	流动资产	3,052,947,140.87
2	非流动资产	574,748.60
	其中：固定资产	572,249.76
	无形资产	2,498.84
3	资产总计	3,053,521,889.47
4	流动负债	1,484,756,492.86
5	非流动负债	1,250,000,000.00
6	负债总计	2,734,756,492.86
7	净 资 产	318,765,396.61

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值经瑞华会计师事务所审计，并出具了瑞华专审字[2018]01970067号无保留意见的审计报告。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2、委估主要资产情况

(1) 货币资金

货币资金账面值 16,890,124.45 元，主要为银行存款，系企业存放在建设银行张家港分行、建行张家港开发区分理处、浙商银行苏州分行等银行的人民币存款。

(2) 存货

存货为开发产品和开发成本，账面价值1,817,392,028.90元，未计提存货跌价准备。核算内容为企业已开发、正在开发以及未开发建设的位于张家港市城市之光一期、二期和三期地块项目。开发产品账面价值为已完工未销售物业的开发成本，开发成本账面值包含土地价款、前期费、建筑安装工程费、基础设施及公共配套费、开发间接费、资本化利息等。

(3) 其他应收款

其他应收款账面余额1,185,347,140.11元，未计提坏账准备，核算内容主要为与关联方往来款、保证金等。

3、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

(1) 账面记录的无形资产：

除上述开发项目中的土地使用权外，企业申报的账面记录的无形资产为其

他无形资产，主要为预算软件、造价软件，2014年6月外购，原始入账价值为16,600.00元，评估基准日账面价值为2,498.84元。

(2) 账面未记录的无形资产

本次评估范围未发现账面未记录的无形资产。

4、本次评估被评估企业没有申报其他的表外资产。

5、本次评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表内容为准。

6、本次评估引用其他机构出具的报告情况

本次评估利用了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）瑞华专审字[2018]01970067号出具的《张家港嘉凯城房地产开发有限公司审计报告》。审计报告中披露“我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了张家港嘉凯城公司2018年8月31日、2017年12月31日的财务状况以及2018年1-8月、2017年度的经营成果和现金流量。”

审计报告所附财务报表及财务报表附注经张家港嘉凯城房地产开发有限公司董事会批准报出。审计报告是张家港嘉凯城房地产开发有限公司资产评估申报的依据，也是评估的重要依据之一。

四、价值类型

根据评估目的，市场条件、评估对象自身条件等因素，确定本次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

本项目评估基准日是2018年8月31日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1.选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的；

2.评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面完整地反映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

1.无。

（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通过）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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）；

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

4、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令 第 512 号)

5、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第 538 号)；

6、《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)；

7、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)；

8、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——评估程序》（中评协〔2017〕31号）；

4、《资产评估执业准则——评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34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、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）权属依据

- 1、土地使用权证；
- 2、基准日会计报表、营业执照等；
- 3、相关业务合同或协议。

（五）取价依据

- 1、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 2、企业提供的历史经营情况、财务数据及相关依据；
- 3、被评估企业提供的历年生产经营数据及未来预测数据；
- 4、企业提供的盈利预测及相关资料；
- 5、评估人员市场调查获取的相关资料；
- 6、与此次资产评估有关的其他资料。

（五）其他参考依据

- 1、评估委托合同；
- 2、企业提供的委估资产明细表和评估有关事项说明；
- 3、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 4、北京华信众合资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

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。资产基础法是从资产的成本角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产及负债，用市场价值代替历史成本的一种方法。资产基础法从企业购建的角度反映了企业价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据。结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估具备采用资产基础法的条件。

收益法是指将被评估企业预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法评估结果是对被评估单位未来获利能力的体现，能够反映被评估单位资产的组合协调效应。收益法对被评估单位进行整体评估的基本条件：能够对企业未来收益进行合理预测；能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。张家港嘉凯城是一家从事房地产开发的企业，企业成立至今经营步入正轨。企业管理团队已经初步稳定、企业自身经营情况和盈利模式已经基本清晰，未来收益和经营风险可以进行合理预测，故适用收益法进行评估。

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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。市场法的适用条件：有一个充分活跃的资产市场；可比公司与被评估单位可比较的财务和经营指标是可以取得并量化的。经对市场信息收集及分析，市场上类似交易的可比案例来源较少，难以获取足够量的案例样本；市场上难以找到与被评估单位规模相当、业务基本类似的上市公司，因此本次评估不具备采用市场法的条件。

按照《资产评估准则—基本准则》和《资产评估准则—企业价值》的要求，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法和收益法进行评估。

（一）成本法（资产基础法）

资产基础法即成本加和法，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。各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

(1) 货币资金：为银行存款。

对于货币资金的账面金额进行核实，针对银行存款，评估人员根据企业提供的各账户对应的银行对账单、余额调节表及银行存款申报表等进行核实，并对企业银行账户进行了函证。

经分析后，货币资金以核实后的账面值确定评估值。

(2) 其他应收款。

对于其他应收款的评估，评估人员在对其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等因素，采用个别认定法、账龄分析法，对风险损失进行评估，以核实后的账面值扣减风险损失额作为评估值。

(3) 预付账款

对预付账款，评估人员核对了账簿记录、有关原始凭证、业务合同和发生时间、金额、款项性质等，确认各交易事项真实、形成时间距基准日较近、付款金额核算无误、且未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同按时提供货物或劳务等情况。评估人员在核实其价值构成的基础上，以核实后的账面值作为评估值。

(4) 存货

存货核算内容为开发产品和开发成本，其中开发产品采用售价倒算法进行评估，计算式如下：

评估价值=开发产品销售收入-销售费用-增值税-税金及附加（不含土地增值税）-土地增值税-所得税-适当数额的销售收益

开发成本主要采用假设开发法进行评估，本次选用动态假设开发法。计算

公式为：

$$\text{开发成本评估值} = \sum_{i=1}^n \frac{\text{开发项目年净现金流量}}{(1 + \text{折现率})^i}$$

开发项目年净现金流量=房地产销售收入金额-续建开发成本-管理费用-销售费用-增值税-城建税及教育费附加-土地增值税-企业所得税

1) 预计开发建设期

根据项目建设规模及开发计划，按照项目进度现状，预计项目后续开发建设期。

2) 开发完成后的房地产销售收入金额

对于已预售部分，按照预售已签订合同总价确定预售部分销售金额。对于未预售部分，按开发完成后可售房屋的预计去化进度及销售价格确定。

3) 续建开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费等。对于未来年度的开发成本的投入，本次评估根据项目的预算总投资与基准日已投入成本，结合项目的开发计划和实际开发情况进行预测。

4) 管理费用

管理费用主要包括续建工程建设过程中发生的各项管理费用，按销售收入的一定比例取值,根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的管理费用水平，预测后续建设开发期及经营期年度的管理费用。

5) 销售费用

对于销售费用，以未销售部分房地产开发总价值为计算基数，根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的销售费用水平，预测后续建设开发期及经营期年度的销售费用。

6) 增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号文，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016年第18号）的规定，对于增值税的计算，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。

$$\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) / (1 + 10\%)$$

同时规定，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。一经选择简易计税方法计税的，36个月内不得变更为一般计税方法计税。其征收率计税以取得的全部价款和价外费用为销售额，不得扣除对应的土地价款。

注：房地产老项目定义：

A.《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016年4月30日前的房地产项目。

B.《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目。

本次评估中已开工老项目的增值税计征规则，由被评估单位根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号）的规定，结合各项目进展及实际情况确定。

7) 城建税及教育费附加

$$\text{城建税及教育费附加} = \text{应交增值税} \times \text{税金及附加率}$$

8) 土地增值税

根据《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》财税〔2016〕43号文及当地税务部门对所开发项目的相关规定，按房屋预售收入预征，待项目完成后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。其中：转让房地产取得的收入为不含增值税收入。《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入

扣除项目。

9) 企业所得税

按照现行税法规定的所得税率测算

10) 折现率的确定

动态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。本次评估考虑到开发项目是房地产开发企业的主要经营产品，项目的开发投入、销售模式、资金回笼、融资方式等与企业经营密不可分，其经营管理风险与企业风险是一致的，因此本次开发项目的折现率采用企业加权平均资本成本。

(5) 其他流动资产

针对其他流动资产，通过查阅相关账簿、凭证，了解评估基准日后是否尚存相应资产或权利，在核实受益期和受益额的基础上确定评估值。

2. 非流动资产

(1) 固定资产-设备类资产

对于设备类资产主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需的全部成本，减去委估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为委估资产评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算委估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值=重置全价×成新率

根据国务院令538号《中华人民共和国增值税暂行条例》以及财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）文件及其4项附件之规定，被评估单位为增值税一般纳税人，其在购置固定资产时，增值税进项税可以实行抵扣，因此，本次设备类资产的重置全价中的设备购置价不含增值税。

1) 重置全价的确定

A. 运输设备重置全价的确定

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价参照同类车型最新交易的市场价格确定，其他费用依据工商与交通管理部门的收费标准来确定。

B. 电子设备重置全价的确定

对于电子设备，通常生产厂家或销售商提供免费运输及安装，因此，电子设备的重置全价根据评估基准日同型号设备的当地市场信息及网络上公开的价格信息等近期市场价格资料确定。即

重置全价=不含税购置价

2) 成新率的确定

A. 运输车辆成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，对其部分进行打分，加权求和后确定最终成新率。

最终成新率

综合成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$

B. 电子设备成新率的确定

采用尚可使用年限法或年限法确定成新率。计算公式为：

成新率 = $\text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$

或成新率 = $(1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×成新率

(2) 其他无形资产

其他无形资产包括购入的预算软件和造价软件。评估人员在对上述软件目前的用途、使用性能、使用状态、产品升级等方面进行调查了解的基础上，对于软件，了解被评估单位对该类资产的预计受益期确定的合理性，对摊销的正确性进行测算，按合理的摊余价值确定评估值。

3. 负债

负债为流动负债和非流动负债，主要包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款。

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查核实各项负债真实性的基础上，以被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 收益法

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，经综合分析，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用企业自由现金流折现模型，该模型的计算式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是股东全部权益价值和付息债务价值之和，计算式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产净值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估企业正常生产经营相关的，且企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + P_n \times r$$

式中：P——经营性资产价值；

t——预测年度；

i——折现率；

R_t ——第 t 年企业自由现金流量；

n ——预测年限；

P_n ——预测期后企业自由现金流量(终值)；

r ——终值折现系数。

① 收益期和预测期

对于房地产开发企业，明确的收益预测期限根据基准日正在开发或即将开发（基准日已有规划建设方案的空地）的开发建设期（含销售期限）确定为明确的预测期限。

由于企业对基准日正在开发的项目开发完成后，在评估基准日管理层及评估师均无法判断企业未来将在什么地方获得什么样的土地开发什么样的项目，因此本次按有限年期即基准日已有的项目开发期（含销售期）为收益期。

② 预测期企业自由现金流量

预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下：

企业自由现金流量=销售收入-开发成本-主营业务税金及附加+其它业务利润-期间费用（管理费用、营业费用）+营业外收支净额-所得税费用+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

③ 折现率

本次评估收益额口径为企业自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用加权平均资本成本模型(WACC)确定。计算式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - T) \times \frac{D}{E + D}$$

其中， $WACC$ ——加权平均资本成本

K_e ——权益资本成本

E ——权益资本的市场价值

D ——债务资本的市场价值

K_d ——债务资本成本

t ——所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型(“CAPM”)。CAPM 模

型是普遍应用的估算投资者收益以及股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示：

$$K_e = R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c$$

式中： R_f ——无风险报酬率

R_{Pm} ——市场风险溢价

β ——企业风险贝塔系数

R_c ——被评估企业特定风险调整系数

④ 预测期后企业自由现金流量（终值）

收益期为预测期，终值按预测期末回收资产确定。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，企业自由现金流量预测未涉及的资产。本次评估根据资产的性质及特点，采用适当的方法进行评估。

(3) 非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。本次评估根据资产、负债的性质和特点，分别采用适当的方法进行评估。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日需要付息的债务，为一年内到期的非流动负债，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

北京华信资产评估有限公司评估人员于 2018 年 9 月 8 日至 2018 年 9 月 25 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) 接受委托订立业务委托合同

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，接受委托，签订资产评估委托合同。

(二) 前期准备

1. 组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性布置资产评估申报明细表及相关资产调查表，确定所需资料清单；派评估专业人员指导被评估单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，以确保评估申报资料的质量。

3. 为保证评估项目的质量和提高工作效率，对项目团队成员进行培训，了解评估工作计划的具体安排，讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

（三）现场调查

评估人员于 2018 年 9 月 8 日至 2018 年 9 月 20 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）指导被评估单位的相关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相关经营财务资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及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，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了访谈、核对、函证、监盘、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产、负债进行了全面了解、核实。

（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）资产评估专业人员关注了评估对象法律权属，核实查验了评估对象权

益状况相关的协议、合同、章程、股权证明等有关重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。

2. 尽职调查

评估人员为了全面充分了解评估对象现状，通过访谈、查阅、询问等方式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、控股股东及持股比例、经营管理结构和产权架构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况及盈利模式；

(3) 被评估单位的业务结构、资产配置和使用情况；

(4) 被评估单位非经营性资产、负债和溢于资产情况；

(5) 被评估单位的经营计划、未来发展规划和收益预测信息；

(6) 被评估单位自身优劣势、竞争力及所面临的风险情况；

(7) 被评估单位以往的评估及交易情况；

(8) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(9) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(10) 被评估单位享有的税收优惠情况；

(11) 其他相关需调查的事项。

(四) 资料收集

1. 资产评估专业人员根据评估项目的具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括：委托人和被评估单位提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的相关资料。并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

2. 资产评估专业人员对委托人及被评估单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

（六）内部审核及报告出具

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通意见进行合理修改后，由公司出具并提交委托方资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的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。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、假设评估基准日后被评估企业持续经营。

5、假设评估基准日后被评估企业所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

6、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。

7、假设和被评估企业相关的利率、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。

8、假设评估基准日后被评估企业的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

9、假设被评估企业完全遵守所有相关的法律法规。

10、假设评估基准日后无不可抗力对被评估企业造成重大影响。

（二）特殊假设

1、假设评估基准日后被评估企业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企业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、假设评估基准日后被评估企业的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

4、假设被评估企业评估基准日所拥有的房屋、土地等不动产不存在任何产权纠纷。

5、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，假设企业现有项目销售完后清算。

6、假设评估范围内的房地产开发项目在销售完成时按照国家有关法律对土地增值税进行汇算清缴。

7、假设被评估企业能够按照经营计划顺利完成项目投资和销售，并且开发项目的后续投资与企业的经营计划无重大差异。

8、本次评估时，采用的未完工程的后续开发成本为根据企业管理层等预计项目总开发成本减去在评估基准日已投入的开发成本金额进行确定的，评估师进行了必要核实，未考虑部分项目工程竣工决算时，项目开发成本（土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费）与此预算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响。

9、本次适用一般计税方法计税的项目，增值税率按照 10%的税率计算；适用简易计税方法计税的项目，按照增值税率 5%的税率计算。

10、假设被评估企业未来不会因未按规定按时开工而受到相应行政处罚。

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）资产基础法评估结果

截止评估基准日，被评估单位张家港嘉凯城房地产开发有限公司总资产账面价值为305,352.19万元，评估价值为312,210.22万元，增值额为6,858.03万元，增值率为2.25%；总负债账面价值为273,475.65元，评估价值为273,475.65万元，无增减值变化；净资产账面价值为31,876.54万元，净资产评估价值为38,734.57万元，增值额为6,858.03万元，增值率为21.51%。资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

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	305,294.71	312,151.95	6,857.24	2.25
非流动资产	2	57.47	58.27	0.79	1.38
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	57.22	58.02	0.79	1.38
在建工程	6				
无形资产	7	0.25	0.25	0.00	0.00
其他非流动资产	8				
资产总计	9	305,352.19	312,210.22	6,858.03	2.25
流动负债	10	148,475.65	148,475.65	0.00	0.00
非流动负债	11	125,000.00	125,000.00	0.00	0.00
负债总计	12	273,475.65	273,475.65	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	13	31,876.54	38,734.57	6,858.03	21.51

（二）收益法评估结果

截至评估基准日，张家港嘉凯城房地产开发有限公司资产账面值为305,352.19万元，负债账面值为273,475.65万元，所有者权益账面值为31,876.54

万元，股东全部权益评估值为 35,448.60 万元，评估增值 3,572.06 万元。

（三）两种方法评估结果差异分析及最终结果的选取

本次评估分别采用资产基础法和收益法对被评估企业的股东全部权益价值进行评估，资产基础法的评估结果为 38,734.57 万元，收益法的评估结果为 35,448.60 万元，两者相差 3,285.97 万元，差异率 8.48%。产生差异的主要原因是：资产基础法评估是以企业资产负债表为基础对企业价值进行评估，受企业资产重组成本、成新状况、资产负债程度等影响较大，而收益法评估主要从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，受企业未来盈利能力、经营风险的影响较大，不同的影响因素导致了不同的评估结果。

本次评估，资产基础法和收益法的评估结果差异不大，同时结合股权转让的评估目的，通过分析两种方法评估结果的合理性和价值内涵，我们认为采用资产基础法的评估结果更能准确反映被评估企业股东全部权益价值，因此采用重置成本法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。

在综合考虑了不同评估方法和价值结论合理性的基础上，以重置成本法的评估结论作为张家港嘉凯城房地产开发有限公司股东全部权益的评估值，评估值为人民币 38,734.57 万元。

十一、特别事项说明

特别事项是在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估师能力水平所能评定估算的有关事项。

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）本报告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。

（三）本报告评估结论是在假设被评估企业评估基准日所拥有的房屋、土地

等不动产不存在任何产权纠纷的前提下作出的，请报告使用者关注。

（四）本次评估时，对于未来建筑面积、可售面积等指标，主要根据被评估单位管理层提供的经营计划，评估人员通过土地出让合同等材料所约定的规划指标对其进行核实，未考虑未来实际可售面积与企业的经营计划可能存在的差异对评估结果产生的影响，请相关报告使用者注意该事项的影响。

（五）本次评估时，采用的未完工程的后续开发成本等是预计项目总开发成本减去在评估基准日已投入的开发成本金额进行确定的，评估师进行了必要核实，未考虑部分项目工程竣工决算时，项目开发成本（土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费）与此预算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响，请相关报告使用者注意该事项的影响。

（六）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并根据与业主的合同约定如期交房。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。

（七）本次评估所采用在主要预测参数由被评估企业管理层提供，评估人员进行了必要的核实和分析，但相关预测数据的真实性、合理性由企业管理层承担，请相关报告使用者注意该事项的影响。

（八）截至本报告出具日，被评估企业的一些土地项目尚未竣工或开工。本次评估未考虑该事项可能对被评估企业形成的政策和法律风险，请相关报告使用者注意该事项的影响。

（九）被评估单位张家港嘉凯城房地产开发有限公司以拥有的“张地2013-B41-B（证号：张国用【2015】第0042093号；地类：城镇住宅用地；面积61,443.30平方米）及地上在建工程为抵押物，为张家港嘉凯城房地产开发公司向陕西省国际依托股份有限公司借款60,000.00万元人民币提供担保，担保期限为2017年10月27日至2019年10月26日。截至评估基准日，上述抵押借款余额为60,000.00万元。

（十）被评估单位张家港嘉凯城房地产开发有限公司与浙商银行股份有限公司苏州分行签订固定资产借款合同，借款期限为2018年6月15日至2021年6

月 14 日，借款金额为 90,000.00 万元。张家港嘉凯城房地产开发有限公司以城市之光三期为资产池质押担保。截至评估基准日，上述质押借款余额为 65,000.00 万元。

对企业存在其他的可能影响资产评估结论的其他瑕疵事项，在企业委托时未做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。

评估结论是北京华信众合资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员执业水平和能力的影响。

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。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1.本评估报告使用人为委托人，其他评估报告使用者为按照规定报送备案的监管机构及工商变更管理部门。

2.本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

4.评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2018 年 8 月 31 日起至 2019 年 8 月 30 日止，超过一年，需重新进行资产评估。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5.未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

6.未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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专业人员不承担责任；

(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报告使用人外，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) 本评估报告经资产评估师签章及资产评估机构盖章后方可使用。

十三、评估报告日

评估报告日为 2018 年 9 月 25 日。

(本页无正文，为签字盖章页)

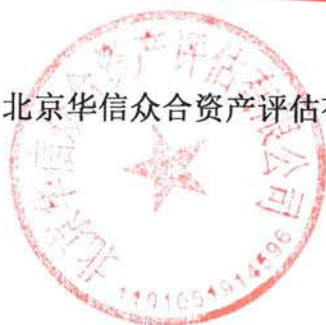
资产评估师：鲁明健



资产评估师：高淑辉



资产评估机构：北京华信众合资产评估有限公司



二〇一八年九月二十五日