

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳康佳电子科技有限公司拟股权转让所涉及的西
安华盛佳成置业有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

东洲报字【2021】第 2036 号

(报告书及附件)



上海东洲资产评估有限公司

2022 年 4 月 15 日

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，其他任何机构和個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核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项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、我们对建筑物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

资产评估报告

【2021】第 2036 号

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)

目录	4
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	8
(一) 委托人概况	8
(二) 被评估单位概况	9
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	11
(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	14
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	16
(四) 资产权属依据	16
(五) 评估取价依据	16
(六) 其他参考资料	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) 成本法(资产基础法)介绍	18
八、 评估程序实施过程 and 情况	23
九、 评估假设	25
(一) 基本假设	25
(二) 一般假设	26
(三) 资产基础法评估特别假设	26
十、 评估结论	27
(一) 相关评估结果情况	27
(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	28
(三) 关于评估结论的其他考虑因素	29
(四) 评估结论有效期	29
(五) 有关评估结论的其他说明	30
十一、 特别事项说明	30
十二、 评估报告使用限制说明	33
十三、 评估报告日	34

深圳康佳电子科技有限公司拟股权转让所涉及的西安华盛佳成置
业有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 2036 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。资产评估报告摘要如下：

委托人：康佳集团股份有限公司

被评估单位：西安华盛佳成置业有限公司

评估目的：股权转让

经济行为：根据《中共康佳集团股份有限公司委员会会议纪要》（康集党纪字【2022】7号），康佳集团股份有限公司全资子公司深圳康佳电子科技有限公司拟转让西安华盛佳成置业有限公司股权。

评估对象：西安华盛佳成置业有限公司股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值1,353,268,634.06元，负债合计账面价值1,253,294,848.66元，股东权益99,973,785.40元，归属于母公司的净资产为96,824,371.11元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021年10月25日

评估方法：采用资产基础法和收益法，本评估报告结论依据资产基础法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 219,834,371.11 元，大写人民币：贰亿壹仟玖佰捌拾叁万肆仟叁佰柒拾壹元壹角壹分。

评估结论使用有效期:为评估基准日起壹年内,即有效期截止 2022 年 10 月 24 日。

如本评估项目涉及国有资产,并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的,本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用,且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项:

1. 截至评估基准日,子公司西安飞和房地产开发有限公司尚未取得《不动产权证书》。已经支付土地竞拍保证金,尚未支付土地出让金。本次评估通过土地出让合同等文件确认委估宗地权属。

2. 根据土地出让合同约定:子公司西安飞和房地产开发有限公司持有的 GW3-8-9、GW3-9-11 及 GW3-7-7 等 3 宗用地均需配建租赁型保障房,并约定了毛坯最高销售均价。具体情况如下表:

项目	起拍价 (万元)	土地面积 (平方米)	计容面积 (平方米)	毛坯最高 销售均价 (元/平 方米)	租赁型保障房(平方米)		
					需自持 10 年住宅面 积	政府回购 住宅面积	合计
GW3-8-9 地块项目	37,790.00	28,666.30	71,665.00	14,757.00	3,536.00	7,071.00	10,607.00
GW3-9-11 地块项目	136,800.00	102,290.80	255,728.00	15,132.00	12,301.00	24,601.00	36,902.00
GW3-7-7 地块项目	95,380.00	72,097.35	180,243.00	15,056.00	8,593.00	17,186.00	25,779.00

根据《关于进一步规范商品住房项目配建公共租赁住房有关事项的通知》(市建发[2020]115号)规定,配建公共租赁住房以商品住房项目实物配建为主,也可以相对集中建设,由建设单位自行选择。根据《西安市商品住房项目集中建设公共租赁住房工作实施方案》规定。商品住房项目建设单位选择集中建设公共租赁住房的,采取缴纳建设资金的方式进行易地集中配建。新出让住宅用地,易地集中建设资金缴纳标准按宗地住宅部分出让起始价格百分之十的标准执行。

被评估单位管理层对于土地合同约定的政府回购部分公租房决定采用集中建设方式,在假设开发法评估中,项目开发成本中按照起拍价的百分之十计算了公租房易地配建费。故政府回购部分保障房按照直接对外销售进行测算。对于需要自持 10 年的部分保障性住房,按照房屋建成后自持 10 年对外出售进行测算。

对于住宅毛坯最高销售均价,本次评估按照不高于住宅毛坯最高销售均价进行预测。

3. 截至评估基准日，子公司西安飞和房地产开发有限公司尚未取得 GW3-8-9、GW3-9-11 及 GW3-7-7 等 3 宗用地的用地规划许可证书，本次评估采用的各项目经济指标均由被评估单位管理层提供，评估师通过土地出让合同等文件对主要参数进行了核实验证，未发现企业管理层提供的经济指标的主要参数与土地出让合同规定的经济指标存在出入。但本次采用的经济指标仍有可能与规划局审核通过的详细规划指标存在差异。

4. 根据土地出让合同约定，受让人需在签订土地出让合同 60 日内（2021 年 12 月 26 日）缴纳全部的土地出让金。受让人如不能如期支付土地出让金，自滞纳之日起（2021 年 12 月 27 日起算）每日需缴纳延迟支付金额的 0.1% 作为违约金，延期付款超过 60 日，出让人有权利解除合同。

截至评估基准日，企业尚有 135,170.00 万元土地出让金尚未支付，2022 年 1 月 5 日，企业缴纳 30,000.00 万元土地出让金，截至评估报告出具日，尚有 105,170.00 万元土地出让金尚未支付。本次评估未考虑土地延期支付及可能产生的滞纳金对于评估值的影响。

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以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

深圳康佳电子科技有限公司拟股权转让所涉及的西安华盛
佳成置业有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 2036 号

正文

康佳集团股份有限公司：

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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳康佳电子科技有限公司拟股权转让所涉及的西安华盛佳成置业有限公司股东全部权益价值于 2021 年 10 月 25 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：康佳集团股份有限公司（简称“委托人”）

公司地址：深圳市南山区粤海街道科技园科技南十二路 28 号康佳研发大厦 15-24 层

法定代表人：周彬

注册资本：人民币 240,794.5408(万元)

公司类型：股份有限公司(中外合资、上市)

经营范围：研究开发、生产经营电视机、冰箱、洗衣机、日用小家电、厨卫电器及其他智能生活电器产品，家庭视听设备，IPTV 机顶盒，OTT 终端产品，数字电视接收器（含卫星电视广播地面接收设备），数码产品，智能穿戴产品，智能健康产品，智能电子产品，智能开关插座，移动电源，移动通信设备及终端产品，日用电子产品，汽车电子产品，卫星导航系统，智能交通系统，防火防盗报警系统，办公设备，电子计算机，显示器；大屏幕显示设备的制造和应用服务；LED（OLED）背光源、照明、发光器件制造及封装；触摸电视一体机；无线广播电视发射设备；应急广播系统设备；生产经营电

子元件、器件，模具，塑胶制品，各类包装材料；设计、上门安装安防产品、监控产品，无线、有线数字电视系统及系统集成，并从事相关产品的技术咨询和服务（上述经营范围中的生产项目，除移动电话外，其余均在易地生产）。从事以上所述产品（含零配件）的批发、零售、进出口及相关配套业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及其它专项规定管理的商品，按国家有关规定办理申请）。销售自行开发的技术成果；提供电子产品的维修服务、技术咨询；普通货物运输，国内货运代理、国际货运代理，仓储服务；供应链管理；企业管理咨询；自有物业租赁和物业管理业务。从事废旧电器电子产品的回收（不含拆解）（由分支机构经营）；以承接服务外包方式从事系统应用管理和维护、信息技术支持管理、银行后台服务、财务结算、人力资源服务、软件开发、呼叫中心、数据处理等信息技术和业务流程外包服务。经营进出口业务；国内贸易；国际贸易（不含专营、专控、专卖商品）；销售安防产品、智能家居产品、门锁、五金制品；代办（移动、联通、电信、广电）委托的各项业务。

（二）被评估单位概况

公司名称：西安华盛佳成置业有限公司（简称“被评估单位”，或者“西安华盛”）

统一社会信用代码：91610139MAB0R7JH32

注册资本：10,000(万元)

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：西安国际港务区港务大道 99 号 A 座 1404 室

法定代表人：翁居荣

成立日期：2021 年 03 月 04 日

经营范围：一般项目：物业管理；酒店管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：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，具体经营项目以审批结果为准）

1. 历史沿革及股东结构

西安华盛于 2021 年 03 月 04 日成立，由深圳康佳电子科技有限公司和滁州韩上电器有限公司以货币形式出资设立，设立时的股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	出资比例	实缴出资额(万元)
1	深圳康佳电子科技有限公司	6,600.00	66.00%	19.80
2	滁州韩上电器有限公司	3,400.00	34.00%	10.20

	合计	10,000.00	100.00%	30.00
--	----	-----------	---------	-------

2021 年 10 月，深圳康佳电子科技有限公司以 13,396.00 元的对价收购了滁州韩上电器有限公司持有的西安华盛 34.00% 股权，本次收购后的股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	出资比例	实缴出资额(万元)
1	深圳康佳电子科技有限公司	10,000.00	100.00%	10,000.00
	合计	10,000.00	100.00%	10,000.00

截至评估基准日，被评估单位股权结构未发生变化。

2. 公司概况

西安华盛为控股平台，旗下子公司为西安飞和房地产开发有限公司，西安飞和房地产开发有限公司主要是开发为开发建设港务区项目而成立的项目公司，港务区项目由GW3-8-9地块、GW3-9-11地块及GW3-7-7地块组成。公司办公地点位于陕西省西安市国际港务区。

3. 被评估单位资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日，母公司资产被评估单位资产合计为 135,326.86 万元，负债合计为 125,329.48 万元，股东权益为 9,997.38 万元，合并口径归属于母公司的净资产为 9,682.44 万元。被评估单位近几年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

母公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项目	2021 年 10 月 25 日
总资产	135,326.86
负债	125,329.48
股东权益	9,997.38

项目	2021 年 1 月 1 日至 10 月 25 日
营业收入	0.00
营业利润	-2.62
净利润	-2.62

(2) 合并报表资产、负债及财务状况：

合并资产、负债及财务状况

项目	2021 年 10 月 25 日
总资产	270,181.92
负债	260,499.48
归属于母公司股东权益	9,682.44

项目	2021 年 1 月 1 日至 10 月 25 日
营业收入	0.00
营业利润	-317.56

归属于母公司的净利润	-317.56
------------	---------

评估基准日财务数据摘自中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告中天运【2021】审字第 02413 号。

企业执行企业会计准则。增值税率 9%，城建税、教育附加费、地方教育附加费分别为流转税的 7%、3%、2%，所得税率为 25%。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人下属全资子公司深圳康佳电子科技有限公司持有被评估单位西安华盛佳成置业有限公司 100%股权。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方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

根据《中共康佳集团股份有限公司委员会会议纪要》（康集党纪字【2022】7号），康佳集团股份有限公司全资子公司深圳康佳电子科技有限公司拟转让西安华盛佳成置业有限公司股权。本次评估目的是反映西安华盛佳成置业有限公司股东全部权益价值于评估基准日的市场价值，为该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

评估对象为西安华盛佳成置业有限公司股东全部权益价值。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产及负债等。被评

估单位申报的全部资产合计账面价值 1,353,268,634.06 元，负债合计账面价值 1,253,294,848.66 元，股东权益 99,973,785.40 元，归属于母公司的净资产为 96,824,371.11 元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值业摘自中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告中天运【2021】审字第 02413 号。

（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，其中非流动资产为长期股权投资，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金和其他应收款等组成。

2. 长期股权投资

长期股权投资共 1 项，清单如下：

序号	被投资单位名称	业务类型	注册地	注册资本	持股比例%	表决权比例%
1	西安飞和房地产开发有限公司	房地产开发	西安市	100 万人民币	100.00	100.00

西安飞和房地产开发有限公司是为开发“港务区项目”而成立的项目公司，其主要资产为开发成本，子公司开发成本具体情况如下：

开发项目为待开发的“港务区项目”，由 GW3-8-9 地块、GW3-9-11 地块及 GW3-7-7 地块组成，三块宗地为位于西安市港务区的毗邻地块，由西安飞和房地产开发有限公司于 2021 年 10 月 15 日通过竞价取得。土地出让金合计为 269,970.00 万元。西安飞和房地产开发有限公司已支付 134,800.00 万元土地竞买保证金，并在签订土地出让合同后将保证金自动转为第一笔土地出让金。截至评估基准日，西安飞和房地产开发有限公司共支付的价款合计为 134,800.00 万元。

于 2021 年 10 月 27 日由西安飞和房地产开发有限公司与西安市自然资源和规划局签订《土地出让合同》。截至评估基准日，西安飞和房地产开发有限公司尚未缴纳全部土地价款，尚未取得不动产权证书。根据土地出让合同，地块详细信息如下：

序号	土地出让合同编号	地块编号	占地面积 (平方米)	计容面积(平方米)	用途	终止日期
1	GW01616	港务区项目-GW3-8-9 地块	28,666.30	71,665.00	居住用地	住宅：2092/1/9
2	GW01617	港务区项目-GW3-9-11 地块	102,290.80	255,728.00	居住用地	住宅：2092/1/9
3	GW01613	港务区项目-GW3-7-7 地块	72,097.35	180,243.00	居住用地	住宅：2092/1/9

合计	203,054.45	507,636.00		
----	------------	------------	--	--

注：根据土地出让合同约定出让的国有建设用地使用权出让年期为 70 年，按约定的交付土地之日 2022 年 1 月 10 日起算。

根据被评估单位提供的设计指标显示，港务区项目由小高层、商业及车库等多种业态组合而成的项目。占地面积共 203,054.45 平方米，规划总建筑面积为 717,832.00 平方米，其中计容面积为 507,636.00 平方米，不计容面积 210,196.00 平方米。

计容面积包括毛坯小高层 488,587.00 平方米、商业 4,832.00 平方米和配套 14,217.00 平方米（含幼儿园 8,094.00 平方米）。不计容面积为地下面积 210,196.00 平方米；其中不计容面积包括人防车位面积为 21,019.60 平方米，产权车位及其他地下物业的面积为 189,176.40 平方米。项目规划具体情况如下：

港务区项目具体规划指标							
项目	GW3-8-9 地块	GW3-9-11 地块	GW3-7-7 地块	合计			
土地面积 (m ²)	28,666.30	102,290.80	72,097.35	203,054.45			
容积率	2.5	2.5	2.5	2.50			
计容面积 (m ²)	71,665.00	255,728.00	180,243.00	507,636.00			
					其中：可售面积	不可售面积 /自持面积	
总建筑面积 (m²)	101,336.00	361,625.00	254,871.00	717,832.00	468,989.00	248,843.00	
其中：	毛坯小高层	70,713.00	246,014.00	171,860.00	488,587.00	464,157.00	24,430.00
计容面积	商业	687.00	2,432.00	1,713.00	4,832.00	4,832.00	
	配套	265.00	7,282.00	6,670.00	14,217.00		14,217.00
其中：	地下建筑	29,671.00	105,897.00	74,628.00	210,196.00		210,196.00
不计容面积							
总车位/ 产权车位 (个)	817/735	2916/2624	2056/1850	5789/5209			

注 1：不计容面积默认在不可售面积进行统计。

根据土地出让合同约定：GW3-8-9、GW3-9-11 及 GW3-7-7 等 3 宗用地均需配建租赁型保障房，并限定毛坯最高销售均价，具体情况如下表：

项目	起拍价 (万元)	土地面积 (平方米)	计容面积 (平方米)	毛坯最高 销售均价 (元/平 方米)	租赁型保障房 (平方米)		
					需自持 10 年住宅面 积	政府回购 住宅面积	合计
GW3-8-9 地块项目	37,790.00	28,666.30	71,665.00	14,757.00	3,536.00	7,071.00	10,607.00
GW3-9-11 地块项目	136,800.00	102,290.80	255,728.00	15,132.00	12,301.00	24,601.00	36,902.00
GW3-7-7 地块项目	95,380.00	72,097.35	180,243.00	15,056.00	8,593.00	17,186.00	25,779.00

截至评估基准日，西安飞和房地产开发有限公司尚未取得《不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《施工许可证书》。项目处于待开发状态，尚未开工建设。

（四）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

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

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。

“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 2021 年 10 月 25 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，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。

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. 《中共康佳集团股份有限公司委员会会议纪要》（康集党纪字【2022】7号）；
2. 《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》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委第六次会议通过修正）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
6. 《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）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
9. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉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. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013] 64号）；
14. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
15. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；
16. 《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，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
17. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
18. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
19. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
20. 其他与评估工作相关的法律法规。

（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. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
12. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
13. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
14. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）。

（四）资产权属依据

1. 土地出让合同；
2. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心授权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 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；
4. 被评估单位提供的行业分析资料及其管理层提供的未来年度经营计划、措施等相关资料；

5. 被评估单位管理层提供的详细规划、成本投入计划和销售计划等相关资料；
6. 同花顺证券投资分析系统A股上市公司的有关资料；
7. 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. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
2. 其他相关参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

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。

成本法（资产基础法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“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。”

国资委产权【2006】274号文件《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的

通知》规定“涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。”

资产基础法适用性分析：本次评估目的是为股权收购提供价值参考依据。资产基础法（成本法）的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法（成本法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法（成本法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法适用性分析：收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

市场法适用性分析：经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）成本法（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。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金为银行存款。对银行存款，评估人员核对了账户对账单以及相关原始凭证，确认账面金额属实，以核实后的金额为评估值。

2. 应收款项类

应收款项类为其他应收款，评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查了原始入账凭证，询问有关财务人员，验证账面金额属实。经过上述程序后，评估人员分析认为，其他应收款账面值属实，本次按照账面值确定评估值。

3. 长期股权投资

长期股权投资：清查主要采取以下措施：

(1) 收集与其他长期投资相关的投资合同、协议、企业章程、被投资单位的营业执照、验资报告、评估基准日会计报表，以这些书证的内容确定长期投资的存在。

(2) 核对合同文件或被投资单位的相关资料，确定长期投资数额及投资比例的正确性。

(3) 调查了解对被投资单位的控制情况，长期投资区为控股单位，本次对长期投资采用资产基础法进行评估后根据持股比例确定评估值。

子公司主要资产为开发成本，评估方法如下：

3.1 总体评估思路

对于待开发的开发成本，可根据企业管理层提供的规划设计方案和项目预算采用假设开发法的思路评估其价值（倒算法），本次对于可售部分采用假设开发法（现金流量折现）评估，对于不可售的人防车位收益权采用收益法进行评估，对于需自持 10 年的租赁住房采用收益法进行评估。

另外对于该类型资产也可采用房地分估确定项目评估值，其中土地使用权价值按市场比较法或者基准地价修正法确定，其他已经发生的前期费用、建安费、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。上述方法实质为成本法的思路（正算法）。

3.2 假设开发法

假设开发法又称剩余法、预期开发法、开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。

假设开发法的本质和收益法相同，是以房地产的未来收益（具体为开发完成后的价值减去后续开发的必要支出和应得利润后的余额）为导向来求取房地产的价值。

假设开发法是一种科学、实用的估价方法，在房地产开发项目评估实务中运用得较为普遍。

假设开发法（现金流量折现）的基本公式：

评估值=开发物业未来销售总价现值-续建成本现值-销售费用现值-管理费用现值-销售税费现值-土地增值税现值-所得税现值+人防车位现值+租赁住房现值

其中：人防车位、租赁住房现值

收益法：在经营期，调查同一区域、相同类型的物业的正常租金及出租率，结合委评对象的现状，调整确定一个客观的租金水平及出租率，扣除日常的管理、维修、保险、税收及支付给房地产部门的租金等费用，得出委评对象每年的客观纯收益；选取合理的折现率，运用适当的公式计算得到委评对象的收益价值。

$$\text{计算公式： } P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中：Fi—未来收益期的预期年收益额/支出额

P—评估值（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金×（1-空置率及租金损失率）后获得。

年运营费用包括管理费、维修保养费、保险费、房产税及土地使用税、税金及附加等。

3.3 成本法

成本法即采用房地分估确定项目评估值。土地使用权价值按市场比较法确定，然后将前期开发成本根据重置成本价值，考虑利润率和正常的资金成本后进行公允价值评估，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。

3.3.1 土地的评估

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估土地

使用权价值的方法。市场比较法的计算公式如下：

待估土地市场价值=比较实例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

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

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

3.3.2 其他开发成本的评估

其他开发成本主要包括已经在土地上进行的项目投入的成本，包括前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用、其他房地产开发费用、资金成本等。上述开发成本均按客观水平进行重估，评估公式如下：

其他开发成本评估值=开发成本的重置价格（不含土地）×（1+资金利率×建设期÷2）×〔（1+税前成本利润率×（1-利润折减率））+土地重估值×客观的土地开发周期×资金利率

3.3.3 成本法下土地增值税和所得税的计算

对土地和其他建设开发成本采用公允价值计算后，土地增值税和所得税的扣除思路如下：房地产开发企业的土地，主要是以出售为目的（即随同建成后的房屋出售，持有型物业除外），并且大多数情况下，土地都会出现不同程度的增值。我们模拟新的权益主体以公允价值持有了待开发的物业，会面临公允价值的出资和税务局所认定的历史成本的抵扣项的差异所导致的税赋差异，我们认为该土地增值税和所得税的差异应该由原产权持有人承担。因此按成本法确定销售型物业项目的公允价值后应扣除土地增值税和所得税的影响额。

4. 负债

负债为流动负债。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

被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

（四）收益法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。由资产评估专业人员根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

2. 基本思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估采用直接法，对于经营性资产选用有限期持续经营模型。即：以有限持续经营为前提，对被评估单位在可预期的经营期限内的收益进行预测并折现，并将企业经营期末的残余资产价值加以估测并折现，加上单独评估的非经营性资产、溢余资产以及人防车位收益价值，减去付息债务后得到被评估单位的股东全部权益价值。

本次被评估单位属于房地产开发企业，房地产开发企业所开发的项目，开发建设周期较长，会跨越多个会计年度，同时，房地产行业属资金密集型行业，为了筹集资金，房产销售往往采取预售方式，即在商品尚未建造完成时向客户收取价款，由此形成商品交付与收款存在较大时间差异，产品成本计量相对滞后。一方面由于项目施工与其成本决算往往存在时间差，导致成本计量落后于形象进度；另一方面，基础设施及公共配套设施的建设往往落后于商品房的建设。特别是“大盘”项目在实行统一规划、滚动开发的情形下，往往存在一期商品房已经交付入住，而花园、会所等公共配套设施可能尚未完成甚至尚未开工的情形，导致项目成本无法得到准确的计量。

鉴于上述经营性质的特殊性，本次评估从实现销售的现金回款角度对公司净现金流进行预测。

因母公司西安华盛为子公司的管理平台，承担为子公司融资筹资等功能，故本次采用合并口径进行预测。

3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由现金

流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

其中：

(1) 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、负债价值 + 固定资产及营运资金收回现值 + 人防车位现值 + 租赁住房现值

(2) 经营性资产价值 = 明确预测期期间的自由现金流量现值，

$$\text{即 } P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

式中： F_i —未来第 i 个收益期自由现金流量数额；

n —明确的预测期期间，指从评估基准日至经营结束期；

r —所选取的折现率。

(3) 人防车位、租赁住房现值

收益法：在经营期，调查同一区域、相同类型的物业的正常租金及出租率，结合委评对象的现状，调整确定一个客观的租金水平及出租率，扣除日常的管理、维修、保险、税收及支付给房地产部门的租金等费用，得出委评对象每年的客观纯收益；选取合理的折现率，运用适当的公式计算得到委评对象的收益价值。

$$\text{计算公式： } P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中： F_i —未来收益期的预期年收益额/支出额

P —评估值（折现值）

r —所选取的折现率

n —收益年期

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金 × (1 - 空置率及租金损失率) 后获得。

年运营费用包括管理费、维修保养费、保险费、房产税及土地使用税、税金及附加等。

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程序。整个评估程序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、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，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

因疫情影响，本次项目不开展现场工作，通过电话、视频和网络等多种方式替代评估，调查工作阶段是2021年10月25日至2021年11月1日。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（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核实，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内容，通过视频方式对土地使用权进行勘察；

（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，分析拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、土地规划文件等；

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状况进行了解，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) 评估结论汇总阶段

对评估调查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；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，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) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交流意见，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评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据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. 持续开发假设

持续开发假设是指假设委估资产将按现有开发计划继续开发建设。

（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. 假设项目开发计划能够如期实现，项目土地使用和规划条件按照规划条件书、建设用地规划许可证确定，未考虑项目周边区域现行规划条件可能发生变化对项目价值的影响，土地成本的投入、建设成本及相关费用的支出，能够按照计划执行。

（三）资产基础法评估特别假设

1. 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式。

2. 被评估单位在以现有取得的土地使用权进行开发，在项目开发期内持续经营，在开发并销售房地产项目后，不再开发其他房地产项目。

3. 假设本次评估范围内的所有开发项目能够按照预计的时间开竣工，销售收入能够如期实现。

4. 被评估单位于评估基准日后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性方面保持一致。

（四）收益法评估特别假设

1. 被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；未来收益期限能够确定或者合理预期。

2. 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

3. 未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

4. 被评估单位于评估基准日后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性方面保持一致。

5. 假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流出。

6. 假设被评估单位以现有取得的土地使用权进行开发，在项目开发期内持续经营，在开发并销售房地产项目后，不再开发其他项目。

7. 假设本次评估范围内的所有开发项目能够按照预计的时间开发及竣工，销售收入能够如期实现。

本资产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，签名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

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。

（一）相关评估结果情况

1. 成本法（资产基础法）评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值为 9,997.38 万元，评估值为 21,983.44 万元，评估增值 11,986.06 万元，增值率 119.89%。其中：总资产账面值为 135,326.86 万元，评估值为 147,312.92 万元，评估增值 11,986.06 万元，增值率 8.86%。负债账

面值为 125,329.48 万元，评估值为 125,329.48 万元，无增减变动。

2. 收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被对评估单位在评估基准日的评估结果如下：

被评估单位股东权益账面值为 9,997.38 万元，评估值 21,300.00 万元，评估增值 11,302.62 万元，增值率 113.06%。

3. 不同方法评估值的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为 21,983.44 万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值 21,300.00 万元高 683.44 万元，高 3.21%。

4. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则-企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形成评估结论。

本次评估收益法基于企业基准日的存量资产进行的，未考虑企业未来可能获取新项目开发所带来的价值，收益法采用有限期限持续经营模型，以现有项目开发完成为前提，收益期与预测期一致。而资产基础法评估中，主要资产开发成本已采用动态假设开发法（收益途径）的模型进行评估，体现了房地产项目投入产出的时间价值。考虑到收益法执行过程中，全部参数均采用当年期中进行折现，考虑到相关税负的汇算清缴金额较大，为一次性缴纳，采用期中折现的方式对评估结果的准确度造成一定影响。因此我们认为资产基础法所采用数据的质量优于收益法，故本次选取资产基础法的结果作为最终评估结果。

评估结论根据以上评估工作得出。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

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表

评估基准日：2021年10月25日

金额单位：人民币万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	135,226.86	135,226.86	0.00	0.00
2	非流动资产	100.00	12,086.06	11,986.06	11,986.06
3	其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
5	债权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
6	其他债权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
7	长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
8	长期股权投资	100.00	12,086.06	11,986.06	11,986.06
9	其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00
10	其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
11	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
12	固定资产	0.00	0.00	0.00	0.00
13	在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
14	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
15	油气资产	0.00	0.00	0.00	0.00
16	使用权资产	0.00	0.00	0.00	0.00
17	无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00
18	开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
19	商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
20	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
21	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	0.00
22	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
23	资产总计	135,326.86	147,312.92	11,986.06	8.86
24	流动负债	125,329.48	125,329.48	0.00	0.00
25	非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
26	负债总计	125,329.48	125,329.48	0.00	0.00
27	净资产（所有者权益）	9,997.38	21,983.44	11,986.06	119.89

1. 长期股权投资

评估增值的主要原因是：子公司主要资产为开发成本，开发成本账面价值是按土地初始取得成本计量，本次采用合理的估值方法体现了上述资产在基准日时的价值，项目的开发利润导致评估增值。

（三）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

（四）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2021年10月25日至2022年10月24日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

（五）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人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，委托人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，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

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，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

截至评估基准日，企业尚未取得《不动产权证书》。企业已经支付土地竞拍保证金，尚未支付土地出让金。本次评估通过土地出让合同等文件确认委估宗地权属。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及报告情况：

1. 利用专业报告：

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：

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额摘自中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告中天运【2021】审字第02413号。该报告的意见为：

“我们审计了西安华盛佳成置业有限公司的财务报表，包括2021年10月25日合并及母公司资产负债表，2021年3月4日至10月25日的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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，公允反映了华盛佳成公司2021年10月25日的合并及母公司财务状况以及2021年3月4日至10月25日的合并及母公司经营成果和现金流量。”

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

（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，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

（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）担保、租赁及其或有负债（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。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（八）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。

（九）其他需要说明的事项

1. 根据土地出让合同约定：子公司西安飞和房地产开发有限公司持有的 GW3-8-9、

GW3-9-11 及 GW3-7-7 等 3 宗用地均需配建租赁型保障房,并约定了毛坯最高销售均价。

具体情况如下表:

项目	起拍价 (万元)	土地面积 (平方米)	计容面积 (平方米)	毛坯最高 销售均价 (元/平方米)	租赁型保障房(平方米)		
					需自持 10 年住宅面 积	政府回购 住宅面积	合计
GW3-8-9 地块项目	37,790.00	28,666.30	71,665.00	14,757.00	3,536.00	7,071.00	10,607.00
GW3-9-11 地块项目	136,800.00	102,290.80	255,728.00	15,132.00	12,301.00	24,601.00	36,902.00
GW3-7-7 地块项目	95,380.00	72,097.35	180,243.00	15,056.00	8,593.00	17,186.00	25,779.00

根据《关于进一步规范商品住房项目配建公共租赁住房有关事项的通知》(市建发[2020]115号)规定,配建公共租赁住房以商品住房项目实物配建为主,也可以相对集中建设,由建设单位自行选择。根据《西安市商品住房项目集中建设公共租赁住房工作实施方案》规定。商品住房项目建设单位选择集中建设公共租赁住房的,采取缴纳建设资金的方式进行易地集中配建。新出让住宅用地,易地集中建设资金缴纳标准按宗地住宅部分出让起始价格百分之十的标准执行。

被评估单位管理层对于土地合同约定的政府回购部分公租房决定采用集中建设方式,在假设开发法评估中,项目开发成本中按照起拍价的百分之十计算了公租房易地配建费。故政府回购部分保障房按照直接对外销售进行测算。对于需要自持 10 年的部分保障性住房,按照房屋建成后自持 10 年对外出售进行测算。

对于住宅毛坯最高销售均价,本次评估按照不高于住宅毛坯最高销售均价进行预测。

2. 截至评估基准日,子公司西安飞和房地产开发有限公司尚未取得 GW3-8-9、GW3-9-11 及 GW3-7-7 等 3 宗用地的用地规划许可证书,本次评估采用的各项目经济指标均由被评估单位管理层提供,评估师通过土地出让合同等文件对主要参数进行了核实验证,未发现企业管理层提供的经济指标的主要参数与土地出让合同规定的经济指标存在出入。但本次采用的经济指标仍有可能与规划局审核通过的详细规划指标存在差异。

3. 根据土地出让合同约定,受让人需在签订土地出让合同 60 日内(2021 年 12 月 26 日)缴纳全部的土地出让金。受让人如不能如期支付土地出让金,自滞纳之日起(2021 年 12 月 27 日起算)每日需缴纳延迟支付金额的 0.1%作为违约金,延期付款超过 60 日,出让人有权利解除合同。

截至评估基准日,企业尚有 135,170.00 万元土地出让金尚未支付,2022 年 1 月 5

日，企业缴纳 30,000.00 万元土地出让金，截至评估报告出具日，尚有 105,170.00 万元土地出让金尚未支付。本次评估未考虑土地延期支付及可能产生的滞纳金对于评估值的影响。

4. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

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。

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经济行为的用途使用。

(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对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附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。对被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，亦不提供证词、出席法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。

(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、签字评估师书面同意。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2022年4月15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

法定代表人

签字资产评估师



评估报告日

2022 年 4 月 15 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

资产评估报告

(报告附件)

项目名称 深圳康佳电子科技有限公司拟股权转让所涉及的西安华盛佳成置业有限公司股东全部权益价值项目

报告编号 东洲评报字【2021】第 2036 号

序号 附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 被评估单位房地产权证及其他权利证明
4. 被评估单位审计报告
5. 评估委托人和相关当事方承诺函
6. 资产评估委托合同
7. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
8. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
9. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
10. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
11. 资产评估机构及资产评估师承诺函