

河南神火煤电股份有限公司  
拟进行股权交易所涉及的  
河南神火光明房地产开发有限公司  
股东全部权益价值评估说明

亚评报字【2018】198号

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇一八年十一月二十日

## 资产评估说明目录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明 .....	1
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明 .....	2
第三部分	资产核实情况总体说明 .....	9
第四部分	评估方法的选择 .....	13
第五部分	评估技术说明 .....	14
第六部分	评估结论及分析 .....	29

# 第一部分

## 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸于任何公开媒体。

## 第二部分

### 企业关于进行资产评估有关事项的说明

#### 一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人及产权持有人：河南神火煤电股份有限公司（以下简称“神火煤电”）

1、社会统一信用代码：91410000706784652H

2、企业类型：股份有限公司（上市）

3、住所：河南永城新城光明路

4、注册资金：190050万元人民币

5、法定代表人：崔建友

6、成立日期：1998年08月31日

7、经营范围：煤炭生产、洗选、加工（限分支机构），煤炭销售（凭 证）；矿用器材销售（国家有特殊规定的除外）；电解 铝、铝合金、铝型材及延伸产品的生产、加工、销售；废君铝加工； 碳素制品的生产、加工、销售； 从事货物和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及 技术除外）。（以上范围凡需前置审批或国家有相关规定的，凭许可证或有关批准文件经营）（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）

(二) 被评估单位：河南神火光明房地产开发有限公司（以下简称“神火光明房地产”）

1、注册地址：永城市产业集聚区【经营地址：永城市东城区文化路南段东侧】

2、企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

3、统一社会信用代码：914114817258290433

4、法定代表人：石洪新

5、经营限期： 2006年12月16日至2026年12月15日

6、经营范围：房地产开发，建筑材料销售\*\*（（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）

7、企业简介

河南神火光明房地产开发有限公司是由河南神火煤电股份有限公司出资设立，于2003年12月16日在商丘市工商行政管理局依法登记注册的有限责任公司，注册资本为2,000.00万元。

## 8、神火光明房地产近三年资产、财务、经营状况

## 神火光明房地产近三年资产及负债情况

金额单位：人民币万元

项 目	2018年10月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
资产总额	129,872.72	158,549.34	130,241.14
负债总额	123,334.02	163,285.82	133,223.18
净资产	6,538.70	-4,736.48	-2,982.03
项 目	2018年1-10月	2017年度	2016年度
主营业务收入	6,112.53	9,757.48	34,425.25
利润总额	13,252.46	-2,954.45	-2,150.77

2016年数据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所审计并出具了无保留意见的审计报告（瑞华豫审字【2017】41080078号），2017年数据业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）郑州分所审计并出具了无保留意见的审计报告（安永华明（2018）审字第61348484-R21号），2018年1-10月份数据业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）郑州分所审计并出具了无保留意见的审计报告（安永华明（2018）专字第61348484\_R06号）。

## 9、执行的主要会计政策

神火光明房地产财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制。

## 10、主要税种和税率

税 种	计税依据	2017年度
增值税（一般纳税人）	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	10%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、

## (三) 委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的股东。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的使用者为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除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不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、关于评估目的的说明

根据河南神火集团有限公司2018年9月30日董事会决议，河南神火煤电股份有限公司拟进行股权交易，需确定神火光明房地产股东全部权益在评估基准日2018年10月31日的市场价值，为河南神火煤电股份有限公司拟进行股权交易提供价值参考。

## 三、关于评估对象和范围的说明

(一) 评估对象

评估对象为神火光明房地产股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为神火光明房地产申报的经审计后资产及负债，具体包括：流动资产、固定资产、长期投资、流动负债、非流动负债等。详见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	金额	科目名称	金额
<b>一、流动资产合计</b>	<b>95,838.42</b>	<b>四、流动负债合计</b>	<b>123,334.02</b>
货币资金	9,389.02	应付账款	7,507.32
应付账款	3,465.01	预收款项	10,361.16
预付账款	112.14	应付职工薪酬	69.68
其他应收款	43,535.87	应交税费	1,258.82
存货	36,361.97	其他应付款	74,137.05
其他流动资产	2,974.42	一年内到期的非流动负债	30,000.00
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>34,034.30</b>		
长期股权投资	33,930.68		
固定资产	15.79		
无形资产	1.11		
长期待摊费用	86.72	<b>六、负债合计</b>	<b>123,334.02</b>
<b>三、资产总计</b>	<b>129,872.72</b>	<b>七、净资产</b>	<b>6,538.70</b>

评估对象和评估范围与本次经济行为所对应的对象和范围一致，且业经委托人和被评估单位确认，具体范围以神火光明房地产申报的评估明细表为准。

以上数据业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）郑州分所审计并出具了无保留意见的审计报告（安永华明（2018）专字第61348484\_R06号）。

## (三) 委估主要资产情况

1、货币资金主要为存放在中国银行永城支行、农行永城市东城区分理处、建行永城欧亚路支行等金融机构的存款。

2、存货主要包括神火光明房地产开发的房地产项目“城市春天”和许昌分公司房开的地产业项目“神火佳苑”的开发商品和开发支出。开发商品中包括：“城市春天”项目一期19、20、21、29、32号楼的12套房产建筑面积1,683.13平方米、北侧商业街建筑面积4,462.80平方米、西侧商业街建筑面积4,647.67平方米；“神火佳苑”项目一期10、17、25号楼4套房产建筑面积513.20平方米。开发成本包括“城市春天”“神火佳苑”在建项目的土地使用权出让金、土地征用及拆迁补偿款、前期工程费、建设费用、基础设施建设费等。

3、其他流动资产：待抵扣的预缴增值税等税费。

4、长期股权投资明细表如下：：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	账面价值 (元)
1	禹州龙辰置业有限公司	2018年9月30日	100%	9,121,835.85
2	商丘神火明锦置业有限公司	2015年3月30日	100%	105,517,900.00
3	商丘新长盛置业有限公司	2017年7月31日	51%	213,704,500.00
4	河南神火物业服务有限公司	2017年11月30日	100%	2,000,000.00
5	吉木萨尔县神火置业有限公司	2018年6月30日	100%	8,962,545.24
合 计				339,306,781.09

## (1) 禹州龙辰置业有限公司

企业名称	禹州龙辰置业有限公司
统一社会信用代码	914110810559550230
类型	有限责任公司
住所	禹州市颍川办劳动路北侧维也纳阳光8号楼3单元11-12层东户
法定代表人	张平忠
注册资本	壹仟陆佰万圆整
经营范围	房地产开发
成立日期	2012年10月18日

## (2) 商丘神火明锦置业有限公司

企业名称	商丘神火明锦置业有限公司
统一社会信用代码	91411400062671512W
类型	有限责任公司
住所	商丘市睢阳区产业集聚区管委会院内
法定代表人	洪木银
注册资本	贰仟贰佰万圆
经营范围	房地产开发与经营
成立日期	2013年2月4日

## (3) 商丘新长盛置业有限公司

企业名称	商丘新长盛置业有限公司
统一社会信用代码	91411400MA3X6KNU1P
类型	其他有限责任公司
住所	商丘市开发区珠江路99号二层
法定代表人	洪木银
注册资本	贰仟零肆拾万捌仟贰佰圆整
经营范围	房地产开发与经营；物业管理
成立日期	2016年1月14日

## (4) 河南神火物业服务有限公司

企业名称	河南神火物业服务有限公司
统一社会信用代码	91411481MA44E07C7A
类型	一人有限责任公司
住所	永城市东城区光明路100号
法定代表人	赵颖
注册资本	贰佰万圆整
经营范围	物业管理
成立日期	2017年09月18日

## (5) 吉木萨尔县神火置业有限公司

企业名称	吉木萨尔县神火置业有限公司
统一社会信用代码	916523000577267770



类型	有限责任公司
住所	新疆昌吉准东经济技术开发区五彩湾G216国道东100米处
法定代表人	陈征
注册资本	壹千万元人民币
经营范围	房地产开发经营
成立日期	2012年12月26日

5、固定资产是电子设备和办公家具，均可正常使用。

6、长期待摊费用是沙盘制作费、售楼部装饰费待摊销的费用。

(四) 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  
企业账面记录的无形资产为财务核算的用友财务软件。

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

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

根据本次评估目的，结合评估对象的特点，确定本次评估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。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

#### 五、评估基准日的说明

本项目评估基准日是2018年10月31日。

此评估基准日由委托方遵循尽可能接近评估目的实现日、与会计报表日保持一致等原则确定，并且与《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

本次评估所有资产均为评估基准日实际存在的资产，资产状况均为评估基准日实际存在的状况，取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、可能影响评估工作的重大事项说明

无

#### 七、资料清单

神火光明房地产已提供了评估所必须的以下资料，并保证所提供的资料真实、合法、

完整。

- 1、资产评估申报明细表；
- 2、资产清查情况说明；
- 3、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 4、重大合同、协议等；
- 5、其他与委托评估资产相关的资料。

## 第三部分

### 资产清查核实情况说明

#### 一、评估对象与评估范围说明

##### （一）评估对象

评估对象为神火光明房地产股东全部权益。

##### （二）评估范围

评估范围为神火光明房地产申报的经审计后资产及负债，具体包括：流动资产、固定资产、长期投资、流动负债、非流动负债等。详见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	金额	科目名称	金额
<b>一、流动资产合计</b>	<b>95,838.42</b>	<b>四、流动负债合计</b>	<b>123,334.02</b>
货币资金	9,389.02	应付账款	7,507.32
应付账款	3,465.01	预收款项	10,361.16
预付账款	112.14	应付职工薪酬	69.68
其他应收款	43,535.87	应交税费	1,258.82
存货	36,361.97	其他应付款	74,137.05
其他流动资产	2,974.42	一年内到期的非流动负债	30,000.00
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>34,034.30</b>		
长期股权投资	33,930.68		
固定资产	15.79		
无形资产	1.11		
长期待摊费用	86.72	<b>六、负债合计</b>	<b>123,334.02</b>
<b>三、资产总计</b>	<b>129,872.72</b>	<b>七、净资产</b>	<b>6,538.70</b>

评估对象和评估范围与本次经济行为所对应的对象和范围一致，且业经委托人和被评估单位确认，具体范围以神火光明房地产申报的评估明细表为准。

以上数据业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）郑州分所审计并出具了无保留意见的审计报告（安永华明（2018）专字第 61348484\_R06 号）。

##### （三）委估主要资产情况

1、货币资金：为存放在中国银行永城支行、农行永城市东城区分理处、建行永城欧亚路支行等金融机构的存款。

2、存货：主要包括神火光明房地产开发的房地产项目“城市春天”和许昌分公司开发的地产项目“神火佳苑”的开发商品和开发支出。开发商品中包括：“城市春天”项目一期19、20、21、29、32号楼的12套房产建筑面积1,683.13平方米、北侧商业街建筑面积4,462.80平方米、西侧商业街建筑面积4,647.67平方米；“神火佳苑”项目一期10、

17、25号楼4套房产建筑面积513.20平方米。开发成本包括“城市春天”“神火佳苑”在建项目的土地使用权出让金、土地征用及拆迁补偿款、前期工程费、建设费用、基础设施建设费等。

3、其他流动资产：待抵扣的预缴增值税等税费。

4、长期股权投资明细表如下：：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	账面价值 (元)
1	禹州龙辰置业有限公司	2018年9月30日	100%	9,121,835.85
2	商丘神火明锦置业有限公司	2015年3月30日	100%	105,517,900.00
3	商丘新长盛置业有限公司	2017年7月31日	51%	213,704,500.00
4	河南神火物业服务有限公司	2017年11月30日	100%	2,000,000.00
5	吉木萨尔县神火置业有限公司	2018年6月30日	100%	8,962,545.24
合 计				339,306,781.09

(1) 禹州龙辰置业有限公司

企业名称	禹州龙辰置业有限公司
统一社会信用代码	914110810559550230
类型	有限责任公司
住所	禹州市颍川办劳动路北侧维也纳阳光8号楼3单元11-12层东户
法定代表人	张平忠
注册资本	壹仟陆佰万圆整
经营范围	房地产开发
成立日期	2012年10月18日

(2) 商丘神火明锦置业有限公司

企业名称	商丘神火明锦置业有限公司
统一社会信用代码	91411400062671512W
类型	有限责任公司
住所	商丘市睢阳区产业集聚区管委会院内
法定代表人	洪木银
注册资本	贰仟贰佰万圆
经营范围	房地产开发与经营
成立日期	2013年2月4日

## (3) 商丘新长盛置业有限公司

企业名称	商丘新长盛置业有限公司
统一社会信用代码	91411400MA3X6KNU1P
类型	其他有限责任公司
住所	商丘市开发区珠江路99号二层
法定代表人	洪木银
注册资本	贰仟零肆拾万捌仟贰佰圆整
经营范围	房地产开发与经营；物业管理
成立日期	2016年1月14日

## (4) 河南神火物业服务有限公司

企业名称	河南神火物业服务有限公司
统一社会信用代码	91411481MA44E07C7A
类型	一人有限责任公司
住所	永城市东城区光明路100号
法定代表人	赵颖
注册资本	贰佰万圆整
经营范围	物业管理
成立日期	2017年09月18日

## (5) 吉木萨尔县神火置业有限公司

企业名称	吉木萨尔县神火置业有限公司
统一社会信用代码	916523000577267770
类型	有限责任公司
住所	新疆昌吉准东经济技术开发区五彩湾G216国道东100米处
法定代表人	陈征
注册资本	壹千万元人民币
经营范围	房地产开发经营
成立日期	2012年12月26日

5、固定资产是电子设备和办公家具，均可正常使用。

6、长期待摊费用是沙盘制作费、售楼部装饰费待摊销的费用。

(四) 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

企业账面记录的无形资产为财务核算的用友财务软件。

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

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

## 二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

根据资产评估准则—评估程序的要求，依据国家有关部门关于资产评估及会计核算的有关法律、法规的规定，按照资产评估协议书所约定的事项，神火光明房地产项目评估组在企业清查的基础上对委托评估资产及相关负债进行了复核。基于本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，评估项目组制订了资产核实方案，将评估人员按专业分成三组：流动资产和负债小组负责流动资产、负债的核实，存货小组负责开发房屋建筑物的核实工作，综合小组负责产权核实、资料收集等工作。

随后，组织评估项目组进驻评估工作现场开展资产评估工作。评估人员根据神火光明房地产提供的各类资产评估明细表，在神火光明房地产全面清查核实的基础上，对纳入评估范围的资产进行了现场清查核实。主要的核实过程如下：

- 1、听取神火光明房地产有关人员介绍企业总体情况和被评估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、资产使用状况等情况；
- 2、对神火光明房地产提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况，并与企业有关财务记录进行核对；
- 3、在神火光明房地产全面清查的基础上，评估人员根据企业提供的各类资产评估明细表对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实；清查的主要方式有：查阅账务记录、查阅有关合同、分析性复核、与有关人员座谈、现场勘查和核实等；
- 4、根据现场实地勘查和清查核实的结果，要求神火光明房地产进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符；
- 5、收集本次评估所需资料，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注，对企业提供的资料进行验证。

(二) 核实结论

经全面的清查核实，神火光明房地产申报评估的资产账面价值与实际相符，无影响净资产的需调整事项。

## 第四部分

### 评估方法的选择

按照《资产评估准则》和有关评估法规规章的规定，评估方法一般有市场法、收益法和资产基础法等三种方法。评估过程中根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种方法的适用性，恰当选择一种或多种方法进行评估。

市场法具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。神火光明房地产成立以来主要开发项目“城市春天”一个项目而且尚未建设完成，在国内公开交易市场上难以找到与评估对象相类似的三个以上交易案例，因此本评估项目不适宜采用市场法进行评估。

神火光明房地产成立时间较短，主要开发项目“城市春天”一个项目而且尚未建设完成，也未取得储备开发的土地，子公司均为项目公司，未来发展前景不明确，收益预测的基础不具备，不宜采用收益法预测。

神火光明房地产财务资料和资产管理资料可以利用，资产再取得成本的有关数据和信息来源较广，负债资料齐备，满足采用资产基础法评估的要求。因此本评估项目适宜采用资产基础法评估。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法进行评估，并最终以前述资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

## 第五部分

### 评估技术说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

#### 一、流动资产的评估

1、货币资金：申报账面值为 93,890,170.81 元，包括现金、银行存款和其他货币资金。

(1) 现金：申报账面值 1,537.94 元，存放于永城神火光明房地产城市春天财务室及商丘光明分公司东方银座财务室。在评估人员和财务主管的共同监督下，出纳对库存现金实施了盘点，并依据现金日记账于评估基准日至盘点日期间的收支数，倒推出基准日现金库存数，经验证账、实相符。库存现金按经清查核实后的金额评估，故库存现金的评估值为 1,537.94 元。

(2) 银行存款：申报账面值 84,914,318.90 元。存放在农行永城支行、农行永城市东城区分理处、中国银行永城支行等银行。评估人员通过核对银行存款日记账、银行对账单和发询证函等程序进行核实，银行存款户的基准日余额平衡相符，不存在影响净资产的重大未达账项。对于银行存款人民币存款，以经过清查核实后的账面值作为评估值。银行存款的评估值为 84,914,318.90 元。

(3) 其他货币资金：申报账面值 8,974,313.97 元。存放在农行永城市东城区分理处、中国银行永城市支行中原分理处、建行永城欧亚路支行。通过核对其他货币资金日记账、其他货币资金对账单、抽查基准日前后尤其是大额未达账的收付款凭证、发询证函等程序进行核实，各其他货币资金存款户的基准日余额在编制余额调节表后，均能平衡相符，不存在影响净资产的重大未达账项。以清查核实后账面值为评估值，其他货币资金的评估值为 8,974,313.97 元。

综上所述，货币类资产的评估值为 93,890,170.81 元。

#### 2、应收账款

申报的应收账款账面原值 48,612,139.00 元，账面计提的坏账准备 13,962,075.70 元，净值为 34,650,063.30 元。主要为应收的商铺款以及应收商丘市发展投资有限公司的往来款等。评估人员通过审阅明细账、抽查凭证、函证、审阅有关文件等程序对各明细项目进行核实。评估人员在对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，具体分析金额、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。应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，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，参考神火光明房地产会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。对于应收关联单位的款项，不预计坏账损失。

按以上标准，确定评估风险损失为 13,962,075.70 元，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。故应收账款评估值为 34,650,063.30 元。

### 3、预付账款

申报账面价值为 1,121,416.84 元，主要系预付工程款、设备款等。评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。经核实预付账款能够形成相应资产或服务，按清查核实后的账面值作为评估值。故预付账款的评估值为 1,121,416.84 元。

### 4、其他应收款

神火光明房地产申报的其他应收款账面原值 445,585,466.64 元，账面计提的坏账准备 10,226,803.83 元，净值为 435,358,662.81 元。主要为应收的往来款、工程款、备用金等。评估人员通过审阅明细账、抽查凭证、函证、审阅有关文件等程序对各明细项目进行核实。评估人员在对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，具体分析金额、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。其他应收款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，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，参考神火光明房地产会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。对于应收关联单位的款项，不预计坏账损失。按以上标准，确定评估风险损失为 10,226,803.83 元，以其他应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。根据资产评估准则的要求，其他应收账款坏账准备的评估值为零。故其他应收账款评估值为 435,358,662.81 元。

### 6、存货类资产

主要包括神火光明房地产开发的房地产项目“城市春天”和许昌分公司房开发的地产项目“神火佳苑”的开发商品和开发支出。开发商品中包括：“城市春天”项目一期 19、20、21、29、32 号楼的 12 套房产建筑面积 1,683.13 平方米、北侧商业街建筑面积 4,462.80 平方米、西侧商业街建筑面积 4,647.67 平方米；“神火佳苑”项目一期 10、17、

25 号楼 4 套房产建筑面积 513.20 平方米。开发成本包括“城市春天”“神火佳苑”在建项目的土地使用权出让金、土地征用及拆迁补偿款、前期工程费、建设费用、基础设施建设费等。评估人员根据企业提供的存货评估明细表，在企业全面盘点的基础上，实施了抽查盘点，并核实存货的品质状况，同时通过调查存货的内部控制制度、结算制度、计价方法、成本结转流程、抽查记账凭证等程序核实存货的成本。

A、在此基础上对开发商品以评估基准日商品房的市场价格为基础，扣除有关的销售费用、销售税金及附加、应负担的所得税等税费，同时根据各该库存商品的市场销售情况扣除适当数额的净利润，据以确定评估值；具体评估公式如下：

$$\text{评估值} = \sum Q \times P \times (1 - A - B - C - D \times F)$$

Q 为实际库存数量；

P 为不含税销售价格；

A 为销售费用率 = 销售费用 ÷ 销售收入 × 100%；

B 为销售税金及附加率 = 销售税金及附加 ÷ 销售收入 × 100%；

C 为所得税率 = 所得税 ÷ 销售收入 × 100%；

D 为净利润占销售收入比率 = 净利润 ÷ 销售收入 × 100%；

F 为销售净利折扣率

B、开发成本包含已经达到预售标准的准现房、正在施工的期房和未开发的土地。

对已经达到预售标准的准现房按照开发商品的评估方法进行评估；

正在施工的期房评估人员在根据在建项目申报表进行账务核实，对在建楼盘的成本投入进行核实，对施工进度进行了现场勘查。对在建项目的开发成本以核实后账面价值作为评估值。

对未开发的土地评估评估人员根据企业提供的评估明细表，首先核实企业在用的土地的权属状况，然后逐项进行现场实地勘察被评估宗地的形状、坡度、面积、地质水文条件、地上物和地下物的布设状况、地块的经济地理环境状况，收集被评估地块的地籍资料、城市规划资料以及被评估地块所处地段等级资料、关于土地使用权出让价格有关政策规定等资料。根据被评估土地所在地的房地产市场发育状况及市场交易情况，结合被评估土地的特点，采用市场法进行评估，以确定其评估价值。

市场法是指根据替代原则，将被评估土地与近期已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、土地状况等因素进行修正，得出被评估土地在评估基准日价值的方法。基本公式为：

土地评估值=可比交易案例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数  
×土地状况修正系数

案例一：19号楼-1单元-1002 买受人张永王芳 面积 133.57 平方米（库存商品 1）

根据企业提供的产品销售明细账、销售合同等资料，计算出该产品的现行市价，根据企业提供的 2016 年、2017 年、2018 年 1-10 月份利润表计算出销售费用、销售税金及附加、所得税、税后净利润占销售收入的比例。企业采用预缴土地增值税，经过测算整个项目建设完成未达到缴纳土地增值税标注，估不考虑土地增值税。

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \sum Q \times P \times (1 - A - B - C - D \times F) \\ &= 423,720 \times (1 - 1.64\% - 4.98\% - 1.26\%) \\ &= 390,712.21 \text{ 元} \end{aligned}$$

案例二：神火佳苑项目未开发的土地：

（1）土地面积：43,064.30平方米，本次评估范围中未开发土地面积由神火光明房地产出具的“神火兴隆佳苑小区审计报告”说明为依据。

（2）土地情况：许昌市经济开发区阳光大道西段北侧，住宅用地，期限70年。上述土地使用权截止评估基准日均未设定任何的抵押，对外担保等事项。

（3）核实方法、过程和结果

#### A 核对原始资料

将企业提供的土地出让合同等资料，与企业填报的土地使用权申报评估明细表进行了核对，核实使用权人、证载用途、土地面积、使用权类型、剩余使用年限等数据，对申报表中的错误、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

#### B 现场勘察与核实

根据经过初步核对的申报评估明细表，评估人员对评估范围内的土地使用权进行了现场勘察核实，了解宗地的位置、四至、地块大小、宗地形状、利用现状及微观区位条件并行了现场记录，同时了解地上建筑物的情况。

#### C 市场调查

根据评估需要，评估人员通过市场调查，了解了当地政府公布的有关征地补偿文件、基准地价文件、当地土地开发费平均水平、类似土地市场交易信息等有关资料，取得土地评估的计价依据。

#### D 完善申报评估明细表

根据现场勘察与核实结果进一步完善申报评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

## E 查验权属资料

对评估范围内土地使用权的权属资料进行查验，主要核实使用权人、使用权类型、土地面积等内容。

## F 核实结果

经核实并提请企业修改完善后，土地使用权申报评估明细表相关数据与核实结果相符。

### (5) 评估方法

市场法是指根据替代原则，将被评估土地与近期已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、土地状况等因素进行修正，得出被评估土地在评估基准日价值的方法。基本公式为：

$$\text{土地评估值} = \text{可比交易案例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \\ \times \text{土地状况修正系数}$$

#### ①交易案例的选择

针对委估对象的用途、交易类型、区域特征和交通、基础设施等具体条件，选择以下 3 个市场交易实例进行比较参照。

实例 1：中国土地市场网土地交易电子监管号：4110002018B02117，项目名称许昌万山房地产开发有限公司，工农路以东群众路以南，用途为其他普通商品住宅用地，土地面积 27202 平方米，土地价格为 4,994.85 元/平方米，成交日期 2018 年 10 月 26 日。

实例 2：土地交易电子监管号：4110002018B02130，项目名称许昌海盛置业有限公司，灞陵路以西，群众路以北，用途为其他普通商品住宅用地，土地面积 49797 平方米，土地价格为 3,959.68 元/平方米，成交日期 2018 年 10 月 26 日。

实例 3：土地交易电子监管号：4110002018B02147，项目名称许昌海盛置业有限公司，灞陵路以西，群众路以南，用途为其他普通商品住宅用地，土地面积 40071 平方米，土地价格为 3,924.53 元/平方米，成交日期 2018 年 10 月 26 日。

#### ②比较因素的选择

选择交易时间、交易方式、使用年期、公共交通情况、宗地条件、基础设施条件等进行修正。

#### ③因素条件说明

估价对象和比较案例的各因素条件说明见下表：

项目	估价对象	实例一	实例二	实例三	
交易单价（元/平方米）	待估	4994.85	3,959.68	3924.53	
交易情况	正常	挂牌	挂牌	挂牌	
土地使用年限	58	70	70	70	
土地级别	四级	二级	四级	四级	
土地用途	住宅	住宅	住宅	住宅	
交易时间	2015/1/27	2018/10/31	2018/10/31	2018/10/31	
区位状况因素	交通状况	距火车站较远	较近	较近	较近
		距主干道距离	较近	较近	较近
	工业区成熟度	位于工业集聚区，产业集聚度高	较好	略好	略好
		区域内类似企业数量较多，产业配套程度较优	较好	略好	略好
	基础设施状况	供水保证率一般	相似	相似	相似
		供水保证率一般	相似	相似	相似
		供水保证率一般	相似	相似	相似
		供水保证率一般	相似	相似	相似
	环境状况	污染物排放基本达标，污染治理状况一般	好	好	好
		区域内有少量污染源	好	好	好
		自然条件一般	相似	相似	相似
	个别因素	临街/路状况	临路状况好	好	略好
开发程度		通路、通电、通讯、通上水、通下水	相似	相似	相似
面积		面积一般，开发无限制	适中	适中	适中
土地使用期限		70	相似	相似	相似
形状		较规则	相似	相似	相似
地质条件		地质一般、承载力一般	相似	相似	相似

	地势	一般	相似	相似	相似
	水文条件	一般	相似	相似	相似
	规划限制	无	无	无	无
	他项权利状况	无	无	无	无

## ④编制比较因素条件指数表

比较因素条件指数表

项目		待估宗地	实例一	实例二	实例三	
交易单价（元/平方米）		待估	4,994.85	3,959.68	3,924.53	
交易情况		100	100	100	100	
土地使用年限		95.83				
土地级别		100	102	100	100	
土地用途		100	100	100	100	
交易时间		100	100	100	100	
区位状况因素	交通状况	距货物集散地（车站、码头、机场）距离	100	104	104	104
		距区域主干道距离	100	104	104	104
	工业区成熟度	产业集聚程度	100	102	102	102
		产业配套程度	100	103	102	102
	基础设施状况	供水保证率	100	100	100	100
		排水保证率	100	100	100	100
		供热保证率	100	100	100	100
		通讯保障率	100	100	100	100
	环境状况	污染物排放及治理状况	100	104	104	104
		距危险设施或污染源的临近程度	100	104	104	104
		自然条件	100	100	100	100
个别因素	临街/路状况	100	104	102	102	
	开发程度	100	100	100	100	
	面积	100	104	104	104	
	土地使用期限	100	100	100	100	
	形状	100	100	100	100	
	地质条件	100	100	100	100	
	地势	100	100	100	100	
	水文条件	100	100	100	100	
	规划限制	100	100	100	100	
	他项权利状况	100	100	100	100	

## ⑤编制因素修正系数表

因素修正系数表

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三	
交易单价（元/平方米）		4,994.85	3,959.68	3,924.53	
交易情况		1	1	1	
土地使用年下		0.9583	0.9583	0.9583	
土地级别		0.9804	1	1	
土地用途		1	1	1	
交易时间		1	1	1	
区位状况因素	交通状况	距货物集散地（车站、码头、机场）距离	0.9615	0.9615	0.9615
		距区域主干道距离	0.9615	0.9615	0.9615
	工业区成熟度	产业集聚程度	0.9804	0.9804	0.9804
		产业配套程度	0.9709	0.9804	0.9804
	基础设施状况	供水保证率	1	1	1
		排水保证率	1	1	1
		供热保证率	1	1	1
		通讯保障率	1	1	1
	环境状况	污染物排放及治理状况	0.9615	0.9615	0.9615
		距危险设施或污染源的临近程度	0.9615	0.9615	0.9615
自然条件		1	1	1	
个别因素	临街/路状况	0.9615	0.9804	0.9804	
	开发程度	1	1	1	
	面积	0.9615	0.9615	0.9615	
	土地使用期限	1	1	1	
	形状	1	1	1	
	地质条件	1	1	1	
	地势	1	1	1	
	水文条件	1	1	1	
	规划限制	1	1	1	
	他项权利状况	1	1	1	
修正系数积		0.7066	0.7421	0.7421	
<b>比准价格</b>		3529.36	2938.48	2912.4	
<b>评估单价</b>		3126			

市场法评估结果 3126.00 元/平方米。

存货-未开发土地使用权评估值=43,064.30×3126.00=134,619,001.80（元）

## 7、其他流动资产的评估

其他流动资产申报账面值29,744,218.41元，其主要为神火光明房地产预缴增值税。

评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款

项金额、发生时间、业务内容等账务记录，核实真实性、完整性，其他流动资产以清查核实后账面值确定为评估值。其他流动资产评估值为29,744,218.41元。

### 三、长期股权投资的评估

#### 1、长期股权投资明细表如下：：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	账面价值（元）
1	禹州龙辰置业有限公司	2018年9月30日	100%	9,121,835.85
2	商丘神火明锦置业有限公司	2015年3月30日	100%	105,517,900.00
3	商丘新长盛置业有限公司	2017年7月31日	51%	213,704,500.00
4	河南神火物业服务有限公司	2017年11月30日	100%	2,000,000.00
5	吉木萨尔县神火置业有限公司	2018年6月30日	1000%	8,962,545.24
合 计				339,306,781.09

#### （1）禹州龙辰置业有限公司

企业名称	禹州龙辰置业有限公司
统一社会信用代码	914110810559550230
类型	有限责任公司
住所	禹州市颍川办劳动路北侧维也纳阳光8号楼3单元11-12层东户
法定代表人	张平忠
注册资本	壹仟陆佰万圆整
经营范围	房地产开发
成立日期	2012年10月18日

#### （2）商丘神火明锦置业有限公司

企业名称	商丘神火明锦置业有限公司
统一社会信用代码	91411400062671512W
类型	有限责任公司
住所	商丘市睢阳区产业集聚区管委会院内
法定代表人	洪木银
注册资本	贰仟贰佰万圆
经营范围	房地产开发与经营
成立日期	2013年2月4日

#### （3）商丘新长盛置业有限公司



企业名称	商丘新长盛置业有限公司
统一社会信用代码	91411400MA3X6KNU1P
类型	其他有限责任公司
住所	商丘市开发区珠江路99号二层
法定代表人	洪木银
注册资本	贰仟零肆拾万捌仟贰佰圆整
经营范围	房地产开发与经营；物业管理
成立日期	2016年1月14日

## (4) 河南神火物业服务有限公司

企业名称	河南神火物业服务有限公司
统一社会信用代码	91411481MA44E07C7A
类型	一人有限责任公司
住所	永城市东城区光明路100号
法定代表人	赵颖
注册资本	贰佰万圆整
经营范围	物业管理
成立日期	2017年09月18日

## (5) 吉木萨尔县神火置业有限公司

企业名称	吉木萨尔县神火置业有限公司
统一社会信用代码	916523000577267770
类型	有限责任公司
住所	新疆昌吉准东经济技术开发区五彩湾G216国道东100米处
法定代表人	陈征
注册资本	壹千万元人民币
经营范围	房地产开发经营
成立日期	2012年12月26日

2、评估方法：评估人员根据企业提供的长期股权投资评估明细表，通过盘点，函证，查阅记账凭证、有关投资协议、被投资单位公司章程、验资报告和会计报表等程序对各投资项目的原始投资额、评估基准日余额、持股比例、投资收益计算方法和历史收

益额等内容进行核实，以资产基础法对控股子公司进行整体评估，确定其净资产的价值，与占被投资单位的股权比例相乘确定长期股权投资的价值。

3、评估结果：申报账面值为 339,306,781.09 元，评估结果为 540,212,484.31 元。

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
	<b>合 计</b>		<b>339,306,781.09</b>	<b>540,212,484.31</b>	<b>200,905,703.22</b>	<b>59.21</b>
	减：减值准备				0.00	
	<b>长期股权投资净额</b>		<b>339,306,781.09</b>	<b>540,212,484.31</b>	<b>200,905,703.22</b>	<b>59.21</b>
1	禹州龙辰置业有限公司	100%	9,121,835.85	158,775,707.98	149,653,872.13	1,640.61
2	商丘神火明锦置业有限公司	100%	105,517,900.00	107,209,136.17	1,691,236.17	1.60
3	商丘新长盛置业有限公司	51%	213,704,500.00	254,731,517.25	41,027,017.25	19.20
4	河南神火物业服务有限公司	100%	2,000,000.00	510,607.27	-1,489,392.73	-74.47
5	吉木萨尔县神火置业有限公司	100%	8,962,545.24	18,985,515.64	10,022,970.40	111.83

3、增值原因分析：长期股权投资评估增值20,090.57万元，增值率59.21%。增值原因为所投资子公司整体评估中的土地使用权评估增值。

#### 四、固定资产-设备的评估

##### 1、资产概况

本次评估的固定资产为神火光明房地产申报的电子设备。根据申报的资料，截至2018年10月31日，电子设备账面原值为421,336.05元，账面净值为157,883.11元。

此次申报评估的电子设备共计90项，其中主要涉及沙发、笔记本电脑、复印机及打印机等设备，大部分购置年限较早，均可正常使用。

##### 2、评估过程

###### (1) 清查核实

①为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导该企业根据实际情况填写资产清查评估明细表，并以此作为评估的基础。

②针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行实地考察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

③根据现场实地考察结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

④关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同，查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

#### (2) 评定估算

根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

#### (3) 评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

#### (4) 撰写评估技术说明

按财政部颁发的有关评估报告的基本内容与格式，编制“设备评估技术说明”。

### 3、评估方法

评估人员根据设备的特点和收集资料的情况，主要采用成本法进行评估，基本公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### (1) 重置全价的确定

本次评估申报的设备类资产主要是形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的一般设备和电子设备，重置全价参照其购置价并结合具体情况综合确定其重置全价，逾期或待报废的设备按二手价格或残值确定评估值。

#### (2) 成新率的确定

评估人员对神火光明房地产申报评估的设备类资产进行了现场核实，了解了设备的运行情况、维护情况，对主要设备进行了现场鉴定。神火光明房地产的设备维护情况良好，利用率较高。评估人员在进行现场调查的情况下，采用年限法与现场勘察成新率结合的方法确定办公设备的成新率。

公式为：

成新率 = 年限法成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

其中：

年限法成新率 = 设备尚可使用年限 / (设备已使用年限 + 设备尚可使用年限) × 100%

### 4、评估案例（电子设备清查评估明细表第 87 项）

#### (1) 设备概况

设备名称：联想电脑

规格型号：联想扬天 M2601C-01

位 置：电子设备清查评估明细表第 87 项

生产厂家：联想

购置日期：2017 年 7 月

使用日期：2017 年 7 月

账面原值：3,800.00 元

账面净值：2,897.45 元

#### (2) 参数及配置

产品定位类型：台式商用

系统：WIN10

显示器：23 英寸液晶显示屏、集成显卡

主机处理器：Intel 奔腾赛扬定制 G3930

硬盘容量：8G 运行内存，128G 固态硬盘，500G 机械硬盘

#### (3) 重置全价的确定

评估人员经过市场调查、询价，从京东商城确定同型号电脑于基准日的市场价格为 3799.00 元，由于传真机不需要安装并由经销商送货上门，故：

重置全价=设备不含税购置价

$$=3799.00/1.17 \text{ 元}$$

$$= 3200.00 \text{ 元}$$

#### (4) 成新率的确定

参照《资产评估常用参数与数据手册》，确定该设备的经济寿命年限为 5 年，该设备于 2017 年 7 月投入使用，已使用年限为 1.26 年，尚可使用年限 3.74 年。

年限成新率=设备尚可使用年限/(设备已使用年限+设备尚可使用年限)×100%

$$=3.74/(3.74+1.26) \times 100\%$$

$$=74.79\%$$

结合现场勘察成新率为 75%，

成新率=年限成新率\*40%+现场勘察成新率\*60%

$$=74.79\%*40\%+75\%*60\%$$

$$=75\% \text{ (取整)}$$

#### (5) 评估值的确定

设备评估值=重置全价×综合成新率

$$=3200.00 \times 75\%$$

=2400.00 元

## 5、评估结果

电子设备评估原值为 245,400 元，净值 141,823 元，减值率 10.17%。

## 6、设备评估增减值原因分析

申报的设备为电子类设备，受这类资产技术更新速度比较快的特点的影响，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平，故形成评估原值减值，同时神火光明房地产折旧年限相对其经济耐用年限较长，导致评估基准日固定资产净值减值，由于上述各项因素的综合影响，导致设备类资产评估减值。

## 五、其他无形资产的评估

申报的其他无形资产为财务系统用友 U8，账面净值为 11,139.53 元。评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，核实真实性、完整性，通过其摊销政策核对其摊销金额，其他无形资产以清查核实后账面值确定为评估值，故评估值为 11,139.53 元。

## 六、长期待摊费用的评估

申报的长期待摊费用为沙盘制作费及售楼部的装修费，账面值为 867,200.94 元评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，核实真实性、完整性，通过其摊销政策核对其摊销金额，其他无形资产以清查核实后账面值确定为评估值，故评估值为 867,200.94 元。

## 七、负债的评估

本次评估范围内的负债为流动负债，本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

1、应付账款：申报账面值为 75,073,216.55 元，主要系应付工程款、广告费等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值作为评估值，评估值为 75,073,216.55 元。

2、预收账款：申报账面值为 103,611,551.51 元，主要系预收购房款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值作为评估值，评估值为 103,611,551.51 元。

3、应付职工薪酬：申报的应付职工薪酬账面价值为 696,803.03 元，主要为应付的工资、五险一金、工会经费及职工教育经费，评估人员通过查阅账簿及记账凭证、分析

性复核等程序进行核实。经核实，应付职工薪酬的账面价值可以确认。故应付职工薪酬的评估值为 696,803.03 元。

4、应交税费：申报账面值为 12,588,188.22 元，主要为应交企业所得税、增值税、城建税、教育附加等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证、纳税申报表等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值作为评估值，评估值为 12,588,188.22 元。

5、其他应付款：申报账面值为 741,370,477.92 元，主要为神火光明房地产内部往来款、工程款、质保金、诚意金等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证、合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值作为评估值，评估值为 741,370,477.92 元。

6、一年内到期的非流动负债：申报账面值为 300,000,000.00 元，主要中原银行永城滨河支行的专用借款。评估人员核对了借款的计提及使用情况。评估值以清查核实后账面值确认，评估值为 300,000,000.00 元。

## 第六部分

### 评估结论及分析

#### 一、评估结论

本评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用资产基础法对神火光明房地产申报的资产和负债进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

在评估基准日2018年10月31日，河南神火光明房地产开发有限公司申报评估的经审计后资产总额为129,872.72万元，负债123,334.02万元，净资产6,538.70万元；评估值总资产为164,853.35万元，负债123,334.02万元，净资产41,519.33万元。与经审计后的账面价值比较，总资产评估增值34,980.63万元，增值率为26.93%，净资产评估增值34,980.63万元，增值率为534.98%。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年10月31日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	95,838.42	110,730.09	14,891.67	15.54
2	非流动资产	34,034.30	54,123.26	20,088.96	59.03
3	其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资	33,930.68	54,021.25	20,090.57	59.21
7	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产	15.79	14.18	-1.61	(10.20)
9	在建工程	0.00	0.00	0.00	
10	工程物资	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产	0.00	0.00	0.00	

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%
14	无形资产	1.11	1.11	0.00	-
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	86.72	86.72	0.00	-
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	129,872.72	164,853.35	34,980.63	26.93
21	流动负债	123,334.02	123,334.02	0.00	-
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23	负债总计	123,334.02	123,334.02	0.00	-
24	净资产	6,538.70	41,519.33	34,980.63	534.98

#### (一) 评估增减值原因分析

与经审计后的账面价值比较，净资产评估增值 34,980.63 万元，增值率为 534.98%。经分析，评估增值的主要原因是：

1. 存货评估增值 14,891.67 万元，增值率 40.95%。经分析增值原因主要是土地使用权购置日期较早，原始入账价值低，基准日土地交易价格上涨导致评估增值。

2. 长期股权投资评估增值 20,090.57 万元，增值率 59.21%。增值原因为所投资子公司整体评估中的土地使用权评估增值。

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇一八年十一月二十日