

大连友谊（集团）股份有限公司
拟转让持有的邯郸发兴房地产开发有限公司股权项目
资 产 评 估 说 明

元正评报字[2018]第 068 号

辽宁元正资产评估有限公司
二〇一八年十月三十一日

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	4
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	5
第三部分	资产清查核实情况说明	6
一、	评估对象与评估范围说明	6
二、	资产核实情况总体说明	7
第四部分	资产基础法评估说明	8
一、	流动资产评估技术说明	8
二、	长期股权投资的评估技术	26
三、	固定资产评估技术说明	27
四、	无形资产的评估	33
五、	负债评估技术说明	33
第五部分	评估结论及其分析	35
一、	评估结论	35
二、	评估结论与账面价值比较变动情况及原因	36
三、	特殊事项说明	36
	企业关于进行资产评估有关事项的说明	37
一、	委托人及被评估单位概况	37
二、	关于经济行为的说明	58
三、	关于评估范围的说明	58
四、	关于评估基准日的说明	58
五、	可能影响评估工作的重大事项说明	58

六、资产负债清查情况	58
七、资料清单	59

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；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。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写，并由委托人单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《关于进行资产评估有关事项的说明》。

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）评估对象与评估范围内容

评估对象是股东全部权益价值。评估范围为邯郸发兴房地产开发有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额为 68,348.79 万元，负债总额为 64,610.61 万元，净资产为 3,738.18 万元。具体包括流动资产为 68,294.51 万元；非流动资产为 54.28 万元；流动负债为 64,610.61 万元。

上述资产与负债数据摘自经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2018 年 8 月 31 日的邯郸发兴房地产开发有限公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

本次评估范围中的主要资产为应收账款、存货及长期股权投资。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 67,733.30 万元，占评估范围内总资产的 99.10%。为存货及设备类资产。这些资产具有以下特点：

1. 实物资产中的存货账面价值占总资产账面价值比例较大，占评估范围内总资产的 99.02%。

2. 实物资产中设备类固定资产均在被评估单位的办公区正常使用。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

企业申报的账面无形资产为购买的办公软件。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量。

截止基准日 2018 年 8 月 31 日，邯郸发兴房地产开发有限公司无表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

本项目所有评估工作均由辽宁元正资产评估有限公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

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

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成开发产品和其他资产小组，同时于 2018 年 10 月 23 日至 10 月 26 日进行现场的工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导被评估单位进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。评估人员开展前期布置工作，评估师对资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估企业提供的资料清单、资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由被评估单位进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对被评估单位提供的产权资料进行了核查。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未发生影响资产核实的事项。

（三）资产清查核实结论

经过清查核实，评估人员在资产清查所知范围内，清查情况表明：

1. 非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。
2. 实物资产，帐实、帐帐、帐表相符。

第四部分 资产基础法评估说明

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、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

（二）评估程序

1. 根据被评估单位填报的流动资产评估申报表，与财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。
2. 根据被评估单位填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行抽查盘点、对资产状况进行调查核实。
3. 收集整理相关文件、资料并取得资产现行价格资料。
4. 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

（三）评估方法

1. 流动资产评估方法

采用资产基础法评估，主要是：对货币资金，按经核实后的账面价值确定评估值；对应收类债权资产，以核对无误账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；对存货，在核实评估基准日实际数量的基础上，按不同存货类型采用不同方法进行评估，对于开发产品中的写字间以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值，对于车位采用收益法进行评估，对在用低值易耗品采用成本法进行评估。

2. 各项流动资产的评估

（1）货币资金

账面值为 1,090,368.04 元，全部为银行存款。

对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。基准日银行未达账项均已由审计进行了调整。银行存款以核实后账面值确定评估值。银行存款评估值 1,090,368.04 元。

（2）应收账款

应收账款账面余额 4,301,696.00 元，已计提坏账准备 388,770.05 元，账面净额 3,912,925.95 元，为中国邮政储蓄银行股份有限公司邯郸市分行尚欠房款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

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，应收账款采用账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间在 5 年以上评估风险损失为 100%。计算过程详见下表：

应收账款评估风险损失计算表

项目	金额（元）	评估风险损失率	评估风险损失（元）
1 年以内（含 1 年）	827,991.00	5%	41,399.55
1~2 年（含 2 年）	3,473,705.00	10%	347,370.50
2~3 年（含 3 年）	0	20%	0
3~4 年（含 4 年）	0	30%	0
4~5 年（含 5 年）	0	50%	0
5 年以上	0	100%	0
合计	4,301,696.00		388,770.05

按以上标准，确定评估风险损失为 388,770.05 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。坏账准备按评估有关规定评估为零。

应收账款评估值为 3,912,925.95 元。

（3）其他应收款

其他应收款账面余额 1,106,112.44 元，已计提坏账准备金 300,620.17 元，账面净额 805,492.27 元。主要为保证金。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，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。其他应收款采用个别认定和账龄分析的方法确定评估风险损失进行评估。

对关联方往来和在职职工个人借款等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 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，按财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间 5 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在 100%。

据此计算过程详见下表。

其他应收款评估风险损失计算表

项目	金额（元）	评估风险损失率	评估风险损失额
1 年以内（含 1 年）	12,403.41	5.00%	620.17
1~2 年（含 2 年）	0.00	10.00%	0.00
2~3 年（含 3 年）	0.00	20.00%	0.00
3~4 年（含 3 年）	1,000,000.00	30.00%	300,000.00
4~5 年（含 3 年）	0.00	50.00%	0.00
5 年以上	0.00	100.00%	0.00
关联方往来	93,709.03		0.00
合计	1,106,112.44		300,620.17

其他应收款评估风险损失合计 300,620.17 元，账面坏账准备评估为零，其他应收款评估值为 805,492.27 元。

（5）存货

存货账面余额 689,977,633.23 元，已计提存货跌价准备 13,187,413.23 元，账面净额 676,790,220.00 元，包括开发产品、开发成本及在用低值易耗品。存货的具

体评估方法及过程如下：

1. 存货概况

邯郸友谊时代广场项目于2012年4月通过招拍挂方式获得土地使用权，并于2012年5月在河北廊坊国际经贸洽谈会上与邯郸市丛台区人民政府正式签约，列入邯郸市重点招商项目。该项目于2013年6月开工，2015年9月主体工程全部完成。建设期间，于2012年9月10日获取建设用地规划许可证，2012年9月26日获取国有土地使用证，2013年9月11日获取建设工程规划许可证，2013年9月17日获取建筑工程施工许可证，2013年10月22日获得A、B座写字楼预售许可证，2015年9月21日获取商业裙房预售许可证。项目竣工后，项目全力开展验收备案工作，于2017年9月26日获取联合验收单，2017年11月获取竣工备案证，2018年3月获取不动产权证，现已具备业主办理产权证条件。

邯郸友谊时代广场项目位于人民路与中华大街交汇处，占据邯郸市两大交通枢纽、核心商圈。项目占地1.8万平方米，建筑面积18万平方米，由两栋写字楼和商业裙房组成，其中：

写字楼部分包括：A座写字楼23层，面积为2.75万平方米，B座写字楼25层，面积为2.92万平方米，总办公面积5.67万平方米。

商业部分包括：1-6层为裙楼商业，面积合计59696.79平米，单层面积约1万平方米，原设计为百货业态，业态包括购物、餐饮、影院等；7-9层为金鼎商铺，共16套，面积合计12279.26平米，面积区间为550-1600平方米。一层临街商铺，共10套，已对外出售6套，目前还有4套未售，剩余面积为1269.28平方米。

负1层为规划为立体停车场，面积为18099.06平米，为商业部分提供停车服务。

负2-3层为地下车场，面积约3.4万平米，共有车位548个，为写字楼提供停车服务。

2. 评估过程

（1）收集资料及准备

根据邯郸发兴房地产开发有限公司提供的存货评估申报表，进行账表核对，并核对建筑物的名称、坐落地点、结构、建筑面积、使用状况等；查看有关建筑物的竣工结算资料等；同时根据该公司的实际情况，填写“房屋建筑物状况调查表”。

（2）实地查勘

根据账表相符的申报表进行现场实物盘点。对每一评估对象，进行详尽的现场勘查，对房屋建筑物的结构型式、层高、檐高、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水暖电安装使用的情况及完好程度进行了较详细的记录，查阅了主要建筑物图纸及相关资料，向房屋建筑物管理维护人员及使用部门了解房屋建筑物的使用及维护情况。

（3）评估作价及报告

在实施了上述调查和勘察的基础上，根据被评估房屋建筑的具体情况，采用市场法、假设开发法及收益法进行评估作价，并撰写有关评估说明。

3. 评估方法

①开发产品

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于开发产品中的写字间按照不含税售价减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日已收预收款的按销售价格，有定价的按照定价，无定价按市场价格确定确定；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比例平均计算；

d. 营业利润率=营业利润÷营业收入；

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为一定的率，由于开发产品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

开发产品的部分写字间已销售，对已售写字间其不含税售价按已售均价确定，不扣除销售费用。

开发产品销售价格-销售税金及附加费，如果低于开发成本，不再扣除所得税和适当的利润。

②开发成本

对于在开发成本中的商业用房采用假设开发法评估确认。假设开发法是求取估价对象未来续建完成以后的价值减去后续开发成本、管理费用、资金成本、销售税费、资金成本、所得税和利润等，以此来估算估价对象的市场价值，评估公式如下：

开发成本评估价值=续建完成后的房地产价值—尚需支付成本—管理费用—资金成本—销售费用—销售税金—续建投资利润—所得税

对于车位采用收益法进行评估确定，收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象客观合理价格或价值的方法。计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n F_n / (1+r)^n$$

其中：P——收益法评估价格

F_n ——第 n 年净收益

r——资本化率

n——收益年期

③在用低值易耗品

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估在用低值易耗品的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

重置全价=购置价（不含增值税价格）

成新率采用年限法确定，公式为：

成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

4. 评估结果及与账面价值相比变动原因分析

评估结果

存货账面余额 689,977,633.23 元，已计提坏账准备金 13,187,413.23 元，账面净额 676,790,220.00 元，评估值 676,790,220.00 元，增值 0.00 元，增值率 0.00%。

详见“存货清查评估汇总表”“开发产品清查评估明细表”、“开发成本清查评估明细表”和“在用低值易耗品清查评估明细表”。

5. 典型案例：友谊时代广场

明细表序号：存货-开发产品清查评估明细表序号表 3-10-5

名称	规格型号	计量单位	楼号	帐面价值		
				单价（元）	金额（元）	面积
A 座写字间	写字间	平方米	A-1801	8,651.89	2,169,806.37	250.79
	写字间	平方米	A-1802	8,651.89	1,165,668.54	134.73
	写字间	平方米	A-1803	8,651.89	1,165,668.54	134.73
	写字间	平方米	A-1804	8,651.89	1,165,668.54	134.73
	写字间	平方米	A-1805	8,651.89	2,263,506.29	261.62
	写字间	平方米	A-1806	8,651.89	2,263,506.29	261.62
	写字间	平方米	A-1807	8,651.89	1,165,668.54	134.73
	写字间	平方米	A-1808	8,651.89	1,165,668.54	134.73
	写字间	平方米	A-1809	8,651.89	1,165,668.54	134.73
	写字间	平方米	A-1810	8,651.89	2,169,806.37	250.79
	写字间	平方米	A-1901	8,651.89	2,169,806.37	250.79
	写字间	平方米	A-1902	8,651.89	1,165,668.54	134.73
	写字间	平方米	A-1903	8,651.89	1,165,668.54	134.73
	写字间	平方米	A-1904	8,651.89	1,165,668.54	134.73
	写字间	平方米	A-1905	8,651.89	2,263,506.29	261.62
	写字间	平方米	A-1906	8,651.89	2,263,506.29	261.62
	写字间	平方米	A-1907	8,651.89	1,165,668.54	134.73
	写字间	平方米	A-1908	8,651.89	1,165,668.54	134.73
	写字间	平方米	A-1909	8,651.89	1,165,668.54	134.73
	写字间	平方米	A-1910	8,651.89	2,169,806.37	250.79
B 座写字间	写字间	平方米	B-904	8,331.73	1,002,390.21	120.31
	写字间	平方米	B-1009	8,331.73	1,049,631.10	125.98
	写字间	平方米	B-2502	8,331.73	1,046,215.10	125.57
	写字间	平方米	B-2503	8,331.73	1,046,215.10	125.57
合计					35,865,724.59	4,163.83

（1）建筑物概况

邯郸友谊时代广场项目于 2012 年 4 月通过招拍挂方式获得土地使用权，并于 2012 年 5 月在河北廊坊国际经贸洽谈会上与邯郸市丛台区人民政府正式签约，列入邯郸市重点招商项目。该项目于 2013 年 6 月开工，2015 年 9 月主体工程全部完成。建设期间，于 2012 年 9 月 10 日获取建设用地规划许可证，2012 年 9 月 26 日获取国有土地使用证，2013 年 9 月 11 日获取建设工程规划许可证，2013 年 9 月 17 日获取建筑工程施工许可证，2013 年 10 月 22 日获得 A、B 座写字楼预售许可证，2015 年 9 月 21 日获取商业裙房预售许可证。项目竣工后，项目全力开展验收备案工作，于 2017 年 9 月 26 日获取联合验收单，2017 年 11 月获取竣工备案证，2018 年 3

月获取不动产权证，现已具备业主办证条件。

邯郸友谊时代广场项目位于人民路与中华大街交汇处，占据邯郸市两大交通枢纽、核心商圈。项目占地 1.8 万平方米，建筑面积 18 万平方米，由两栋写字楼和商业裙房组成，其中：

写字楼部分包括：A 座写字楼 23 层，面积为 2.75 万平方米，B 座写字楼 25 层，面积为 2.92 万平方米，总办公面积 5.67 万平方米。

商业部分包括：1-6 层为裙楼商业，面积合计 59696.79 平米，单层面积约 1 万平米，原设计为百货业态，业态包括购物、餐饮、影院等；7-9 层为金鼎商铺，共 16 套，面积合计 12279.26 平米，面积区间为 550-1600 平方米。一层临街商铺，共 10 套，已对外出售 6 套，目前还有 4 套未售，剩余面积为 1269.28 平方米。

负 1 层为规划为立体停车场，面积为 18099.06 平米，为商业部分提供停车服务。

负 2-3 层为地下车场，面积约 3.4 万平米，共有车位 548 个，为写字楼提供停车服务。

（2）房屋建筑物权利情况

经现场的清查核实，友谊时代广场为企业开发的房地产，无抵押等情况。

（3）价值测算过程

①开发产品

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于开发产品中的写字间按照不含税售价减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日已收预收款的按销售价格，有定价的按照定价，无定价按市场价格确定确定；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比例平均计算；

d. 营业利润率=营业利润÷营业收入；

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为一定的率，由于开发产品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

开发产品的部分写字间已销售，对已售写字间其不含税售价按已售均价确定，不扣除销售费用。

开发产品销售价格-销售税金及附加费，如果低于开发成本，不再扣除所得税和适当的利润。

A. 已售写字间-（存货-开发产品清查评估明细表 3-10-5 序号 21-24 B 座写字间）

已销售的开发产品-写字间的已售均价 7,844.66（不含税），流转税及附加分别为 7%、3%、2%。

已售写字间单价评估值=7,844.66-7,844.66×5%×（7%+3%+2%）

≈7,798.00 元

B. 未售写字间存货-开发产品清查评估明细表 3-10-5 序号 1-20 A 座写字间）

对于未销售的写字间，本次评估采用市场法确定写字间的售价（不含税）。

a. 选取可比实例

根据替代原则，选取近期同一供需圈内较近的三个交易案例作为比较案例，比较案例详细情况如下：

序号	案例名称	交易价格（不含税、元/平方米）	面积（平方米）	装修	新旧
1	东方国际中心	11,200.00	50.00	精装	新
2	天鸿广场	7,933.33	360.00	精装	旧
3	友谊时代广场	9,034.67	125.00	毛坯	新

b. 房地产价格影响因素说明表

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响待估对象价值的比较因素，主要

包括：交易时间、交易情况、区域因素和个别因素等。详见房地产价格影响因素说明表。

房地产价格影响因素说明表

项目	实例 1 东方国际中心	分值	实例 2 天鸿广场	分值	实例 2 友谊时代广场	分值	评估对象	分值
成交价格（元/平方米）	11,200.00		7,933.33		9,034.67			
成交日期	近期		近期		近期			
交易情况	正常		正常		正常			
房地产状况								
一、区域因素								
繁华程度	很好	100.00	很好	100.00	很好	100.00	很好	100.00
交通便捷度	很好	103.00	很好	103.00	好	100.00	好	100.00
商业人气指数	好	100.00	好	100.00	很好	100.00	很好	100.00
公共设施完备度	好	100.00	好	100.00	很好	100.00	很好	100.00
临路状况、泊车	很好	103.00	很好	103.00	好	100.00	好	100.00
二、个别因素								
建筑规模	好	100.00	好	100.00	好	100.00	好	100.00
建筑结构	框架	100.00	框架	100.00	框架	100.00	框架	100.00
建筑层高	4.5 米	103.00	4.5 米	103.00	3.5 米	100.00	3.5 米	100.00
楼层朝向	很好	103.00	好	100.00	好	100.00	好	100.00
新旧程度	新	100.00	旧	97.00	新	100.00	新	100.00
设备及装修	精装	103.00	精装	103.00	毛坯	100.00	毛坯	100.00

c. 房地产价格影响因素修正系数的确定

设定估价对象的各项影响因素比较系数为 100，以估价对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素比较指数修正表如下：

	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	评估对象
成交价格(元/平方米)	10,857.14	7,690.48	8,758.10	
成交日期	近期	近期	近期	
交易情况	正常	正常	正常	
房地产状况				
一、区域因素修正				
繁华度周围环境	100/100.00	100/100	100/100	100
交通便捷度	100/103.00	100/103	100/100	100
商业人气指数	100/100.00	100/100	100/100	100
公共设施完备度	100/100.00	100/100	100/100	100
临路状况、泊车	100/103.00	100/103	100/100	100

二、个别因素修正				
建筑规模	100/100.00	100/100	100/100	100
建筑结构	100/100.00	100/100	100/100	100
建筑层高	100/103.00	100/103	100/100	100
楼层朝向	100/103.00	100/100	100/100	100
新旧程度	100/100.00	100/97	100/100	100
设备及装修	100/103.00	100/103	100/100	100

d. 比准价格计算

比准价格 A	9,661.22
比准价格 B	7,266.66
比准价格 C	9,034.67
平均比准价格	8,654.18
平均比准价格取整	8,700.00

$$\begin{aligned} \text{未售写字间单价评估值} &= 8,700.00 - 8,700.00 \times 5\% \times (7\% + 3\% + 2\%) - 8,700.00 \\ &\quad \times 4.14\% \\ &\approx 8,278.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

②开发成本

商铺、金顶商铺、商务会所、商业、车位（存货-开发产品清查评估明细表 3-10-5 序号 1-4 #）

A. 车位（存货-开发产品清查评估明细表 3-10-5 序号 5-6 #）

对于车位采用收益法进行评估确定，收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象客观合理价格或价值的方法。计算公式为：

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

其中：P——收益法评估价格

F_n ——第 n 年净收益

r——资本化率

n——收益年期

评估测算过程：

(1) 计算有效收入

评估人员根据邯郸的停车收费标准，结合委估资产的实际情况，停车收费标准

分为两种情况：即白天收费时间为 12 小时，每个车位 5 元/2 小时；夜晚收费昼夜为 10 元，评估人员根据周边停车场市场现状，委估资产以写字间及商业为主，白天的空置率为 5%，停车率按照 1.5 倍测算。夜晚的空置率为 40%。假设委估资产的收入以后年度保持一致。

收入预测表

序号	项目	收益年期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年以后
1	收益年限	1	2	3	4	29.84
2	停车费(元/小时.个)	5	5	5	5	5
3	车位数量	891.00	891.00	891.00	891.00	891.00
4	空置率（白天）	5%	5%	5%	5%	5%
5	空置率（夜晚）	40%	40%	40%	40%	40%
6	日租金	36,276.43	36,276.43	36,276.43	36,276.43	36,276.43
7	夜租金	5,091.43	5,091.43	5,091.43	5,091.43	5,091.43
8	收入	15,099,267.86	15,099,267.86	15,099,267.86	15,099,267.86	15,099,267.86

(2) 计算年运营费用

年运营费用=管理费+维修费+保险费+税金

①管理费：管理费指对委估资产进行的必要管理所需的费用，根据对同类项目运营情况和费用支出水平的分析，按年收入的 12%计取。

②维修费：维修费指为保障委估资产正常使用每年需支付的修缮费，结合同类项目的状况，类似项目维修费按照收入的 15%。

③保险费：保险费指所有人为使自己的资产避免意外损失而向保险公司支付的费用，根据国家的有关规定，保险费取资产重置价格的 1.5‰。

④税金：税金指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的土地使用税、房产税和增值税及附加等。

a. 房产税：依据税法及邯郸市税务部门资料，房产税税金按房地产年总收益的 12%确定。

b. 增值税及附加包括：城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。

城市维护建设税：城市维护建设税按增值税税额的 7%计。

教育费附加：教育费附加按增值税税额的 3%计。

地方教育费附加：地方教育费附加按增值税税额的 2%计。

被评估单位为一般纳税人，企业实行简易计税方式，增值税的征收率 5%。

运营费用预测表

项目	收益年期				
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年以后
管理费	2,264,890.18	2,264,890.18	2,264,890.18	2,264,890.18	2,264,890.18
维修费	2,264,890.18	2,264,890.18	2,264,890.18	2,264,890.18	2,264,890.18
保险费	197,189.45	197,189.45	197,189.45	197,189.45	197,189.45
税费	1,898,193.67	1,898,193.67	1,898,193.67	1,898,193.67	1,898,193.67
运营费用合计	6,625,163.48	6,625,163.48	6,625,163.48	6,625,163.48	6,625,163.48

税费的测算过程如下：

项目	收益年期				
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年以后
增值税	719,012.76	719,012.76	719,012.76	719,012.76	719,012.76
房产税	1,811,912.14	1,811,912.14	1,811,912.14	1,811,912.14	1,811,912.14
城建税、教育费附加及地方教育费	86,281.53	86,281.53	86,281.53	86,281.53	86,281.53
税费合计	1,898,193.67	1,898,193.67	1,898,193.67	1,898,193.67	1,898,193.67

(3) 计算年净收益

年净收益=年收入-年运营费用

年净收益预测表

项目	收益年期				
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年以后
年净收益	8,474,104.38	8,474,104.38	8,474,104.38	8,474,104.38	8,474,104.38

(4) 确定资本化率

资本化率的确定方式有市场提取法、安全利率加风险调整值、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法，本次评估采用安全利率加风险调整值确认资本化率。

运用这种方法求取的资本化率，首先是求取安全利率，即无风险的资本投资收益率。在我国一般选取中长期(5 年期)定期存款利率作为安全利率，无风险收益率为 2.75%；然后根据估价对象所处地区现在和未来的经济状况、市场的发育状况、物价指数状况以及估价对象的用途、新旧程度等确定风险调整值，最后用安全利率加风险调整值的和作为该估价对象的资本化率。本次评估，风险调整值取 3.00%。

资本化率=安全利率+风险调整值

=5.75%

(5) 收益年期的确定

对于房地合一的估价对象，收益年限的确定按建筑物耐用年限与土地使用权剩

余年限孰短原则来确定。

本次估价中，土地剩余使用期限约为 33.84 年（土地到期日 2052 年 6 月）。委估资产于 2017 年 9 月 26 日竣工，钢筋混凝土结构，建筑物耐用年限 50 年，已使用约 2 年，建造物的剩余使用期限约为 48.02 年，故本次评估以土地的剩余使用期限 33.84 年确定未来可获收益的年限。

(6) 资产残值的处理

经上分析，资产的收益年期为 33.84 年的土地剩余使用年期，小于耐用年限，房产尚可使用，资产残值按账面原值的 30%估算。

(7) 求取房地产收益价格

具体测算详见下表：

项目	收益年期					终值
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年以后	
年净收益	8,474,104.38	8,474,104.38	8,474,104.38	8,474,104.38	8,474,104.38	39,437,889.00
资本化率	5.750%	5.750%	5.750%	5.750%	5.750%	5.750%
折现值	8,013,337.00	7,577,624.00	7,165,602.00	6,775,983.00	22,550,199.00	5,946,559.04
折现值合计	58,029,300.00					

B. 已售商业用房-（存货-开发成本清查评估明细表 3-10-10 序号 1#）

已销售的开发产品-商业用房的已售价 76,137.42 元（不含税），流转税及附加分别为 7%、3%、2%。

已售商业用房单价评估值 = $76,137.42 - 76,137.42 \times 5\% \times (7\% + 3\% + 2\%)$

$\approx 67,001.00$ 元

已售商业用房评估值 = $67,001.00 \times 114.88$

$\approx 7,697,100.00$ 元

C. 对于在开发成本中的商业用房采用假设开发法评估确认。假设开发法是求取估价对象未来续建完成以后的价值减去后续开发成本、管理费用、资金成本、销售税费、资金成本、所得税和利润等，以此来估算估价对象的市场价值，评估公式如下：

开发成本评估价值 = 续建完成后的房地产价值 - 尚需支付成本 - 管理费用 - 资

金成本—销售费用—销售税金—续建投资利润—所得税

A 续建完成后的房地产价值

采用市场法确定续建完成后的房地产价值（不含税）。

a. 选取可比实例

根据替代原则，选取近期同一供需圈内较近的三个交易案例作为比较案例，比较案例详细情况如下：

序号	案例名称	交易价格（不含税、元 /平方米）	面积（平方米）	装修	新旧
1	文新大厦	13,542.86	2,672.00	装修	旧
2	大友时代广场	11,904.76	100.00	装修	旧
3	恒大名都	20,000.00	261.00	毛坯	新

b. 房地产价格影响因素说明表

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响待估对象价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、区域因素和个别因素等。详见房地产价格影响因素说明表。

房地产价格影响因素说明表

项目	实例1文 新大厦	分值	实例2大友时 代广场	分值	实例3恒大 名都	分值	评估 对象	分值
成交价格(元/平方米)	13,542.86		11,904.76		20,000.00			
成交日期	近期		近期		近期			
交易情况	正常		正常		正常			
房地产状况								
一、区域因素								
繁华程度	好	97	好	97	好	97	很好	100.00
交通便捷度	很好	103	好	100	很好	103	好	100.00
商业人气指数	好	97	好	97	好	97	很好	100.00
公共设施完备度	很好	100	很好	100	很好	100	很好	100.00
临路状况、泊车	很好	103	很好	103	好	100	好	100.00
二、个别因素								
建筑规模	好	100	好	100	好	100	好	100.00
建筑结构	框架	100	框架	100	框架	100	框架	100.00
建筑层高	3.5	100	3.5	100	4.5	103	3.5米	100.00

楼层朝向	好	100	很好	103	好	100	好	100.00
新旧程度	旧	97	新	100	新	100	新	100.00
设备及装修	装修	103	毛坯	100	毛坯	100	毛坯	100.00

c. 房地产价格影响因素修正系数的确定

设定估价对象的各项影响因素比较系数为 100，以估价对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素比较指数修正表如下：

	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	评估对象
成交价格（元/平方米）	12,865.71	11,309.52	15,833.33	
现房比期房	1.000	1.000	1.000	
成交日期	近期	近期	近期	
交易情况	正常	正常	正常	
房地产状况				
一、区域因素修正				
繁华度周围环境	100/97	100/97	100/97	100
交通便捷度	100/103	100/100	100/103	100
商业人气指数	100/97	100/97	100/97	100
公共设施完备度	100/100	100/100	100/100	100
临路状况、泊车	100/103	100/103	100/100	100
二、个别因素修正				
建筑规模	100/100	100/100	100/100	100
建筑结构	100/100	100/100	100/100	100
建筑层高	100/100	100/100	100/103	100
楼层朝向	100/100	100/103	100/100	100
新旧程度	100/97	100/100	100/100	100
设备及装修	100/103	100/100	100/100	100

d. 比准价格计算

比准价格 A	13,579.49
比准价格 B	11,926.22
比准价格 C	20,036.05
平均比准价格	15,180.59
平均比准价格取整	15,200.00

续建完成后的房地产价值=商业用房价值+车位价值

$$= 15,200.00 \times 73,245.33 + 7,697,100.00$$

$$+ 58,029,300.00$$

$$= 1,179,055,400.00 \text{ 元}$$

B. 尚需支付成本

项目	截止评估基准日列支成本	尚需支付成本	总估算成本
土地成本	226,697,666.76		226,697,666.76
前期工程费	37,165,754.84	7,142,000.00	44,307,754.84
建安工程费	612,674,376.78	172,956,800.00	785,631,176.78
基础设施费	71,877,373.49	928,000.00	72,805,373.49
开发间接费	193,195,901.71		193,195,901.71
其他费用			-
合计	1,141,611,073.58	181,026,800.00	1,322,637,873.58

C. 管理费用

即建设单位为组织开发经营活动所必须发生的费用，参考上市公司（保利地产、金地集团、浙江广厦）管理费用占收入的比重的平均数值，本评估项目管理费用按开发完成后可用于销售的不动产总价值的 4.20% 计算。

$$\text{管理费用} = 1,179,055,400.00 \times 4.20\% = 49,520,300.00 \text{ 元}$$

D. 资金成本

根据了解，委托评估范围内存货已经竣工备案，但是尚未达到商业开业条件。商业综合体部分工程要达到商场开业要求，还需对部分机电工程完善。若根据已有的商场方案，需对现状进行改造，并进行初步装修。后期预计投入时间约 1.5 年。假设后续投入均匀投入。采用目前银行 1-5 年期基准贷款利率 4.75% 计算作为预计资金成本。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= \text{房地产存货评估价值} \times 4.75\% \times 1.5/1 + (\text{续建成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times 4.75\% \times 1.5/2/1 \\ &= 0.0713 \times \text{房地产存货市场价值} + 9,952,200.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

E. 销售费用

参考上市公司（保利地产、金地集团、浙江广厦）销售费用占收入的比重平均数值，本评估项目销售费用按开发完成后可用于销售的不动产总价值的 4.14% 计算。

$$\text{销售费用} = 1,179,055,400.00 \times 4.14\% = 48,812,900.00 \text{ 元}$$

F. 销售税金

销售税金为可对外销售不动产销售过程中产生的税金及附加，具体包括城市建设税、教育附加税、教育附加税及印花税。城市建设税、教育附加税、教育附加税按开发完成后可用于对外销售不动产总价值的5.38%计算。土地增值税根据被评估单位评估基准日执行的土地增值税政策测算。

$$\begin{aligned}\text{销售税金} &= (5\%/1.05 \times 1.12 + 0.05\% + 2\%) \times 1,179,055,400.00 \\ &= 63,433,180.52 \text{元}\end{aligned}$$

H. 土地增值税

土地增值税的测算		单位：万元
项目	金额	
销售收入(万元)	1,179,055,400.00	
扣除项目	1,782,862,416.17	
其中：开发成本	1,322,637,873.58	
开发费用	132,263,787.36	
加计扣除	264,527,574.72	
税金	63,433,180.52	
增值额	-603,807,016.17	
增值率	0%	
应纳税额	0.00	

I. 续建利润

本评估项目以待开发房地产价值、后续的建设成本、管理费用和销售费用作为计算的基数，参考上市公司（保利地产、金地集团、首开股份）成本费用利润率平均数值23.36%。

$$\begin{aligned}\text{续建投资利润} &= (\text{续建成本} + \text{销售税费} + \text{管理费用}) \times 23.36\% \\ &= 65,258,500.00 \text{元}\end{aligned}$$

Z. 所得税

①后期续建所得税：所得税按照续建投资利润与所得税税率的乘积确定。

$$\begin{aligned}\text{所得税} &= \text{续建投资利润} \times 25\% \\ &= 16,314,600.00 \text{元}\end{aligned}$$

②前期开发投资企业的所得税：（续建利润/后续项目投入比例）*25%

所得税=续建利润/后续项目投入比例×25%

=119,199,700.00元

K. 在建工程价值

开发成本评估价值=续建完成后的房地产价值—尚需支付成本—管理费用—资金成本—销售费用—销售税金—续建投资利润—所得税

=1,179,055,400.00 — 181,026,800.00 — 49,520,300.00 —
 (0.0713 × 房地产存货市场价值 + 9,952,200.00) —
 48,812,900.00 — 63,433,200.00 — 16,314,600.00 —
 119,199,700.00

在建工程价值=583,904,800.00 元

存货的评估值中包含土地使用权价值。

(6) 其他流动资产

其他流动资产账面价值 346,140.94 元，评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，最终以核实的账面价值确定其他流动资产的评估值。其他流动资产评估值 346,140.94 元。

二、长期股权投资的评估技术

纳入本次评估范围的长期股权投资是持有 100%股权的邯郸富丽华物业服务有
 限公司。账面价值 2,000,000.00 元，减值准备 2,000,000.00 元，账面净值 0.00
 元。

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取
 证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投
 资的真实性和完整性。

对评估对象所属的全资子公司，根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，
 需对其进行整体评估，然后根据对被投资企业持股比例计算长期投股权投资评估
 值。本次采用资产基础法对长期股权投资单位进行整体评估。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控制权等因素产生的溢价。

长期股权投资评估值为零。

详见邯郸富丽华物业服务有限公司股东权益项目的评估报告及评估说明。

三、固定资产评估技术说明

纳入本次评估范围的设备类资产是邯郸发兴房地产开发有限公司申报的机器设备、车辆及电子设备。账面原值 1,360,136.31 元，账面净值 542,795.32 元。

1. 设备概况

机器设备主要是办公桌椅、保险柜等，车辆为三台轿车，分别为雪佛兰轿车-景程、别克牌轿车-GL8、奥迪轿车-A6L，电子设备为音响、投影机及电脑等。

基准日企业生产正常稳定，固定资产使用正常。

设备类资产主要有以下特点：

（1）分布集中。设备主要位于邯郸发兴房地产开发有限公司的办公区内。

（2）设备均处于正常使用状态。企业由设备管理部门及人员负责设备的管理工作，设备的维护保养、修理制度规范。

2. 评估过程

（1）清查核实

根据企业设备资产的构成和特点，指导企业根据实际情况填写资产申报评估明细表，在填写和完善明细表的同时对设备的账面价值及构成情况、形成过程、数量、规格型号、运行和使用状况进行清查核实。向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况。

（2）评估作价

在实施了上述调查和勘察的基础上，按照评估目的确定价值类型，根据被评估设备的具体情况，开展了市场询价工作、选择评估方法、进行评定估算。

（3）评估汇总和报告

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，并撰写有关说明。

3. 评估方法

①设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

A. 重置全价的确定

评估范围内的设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，根据以下方法确定评估基准日的设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置全价：

重置全价=购置价（不含增值税价格）

设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅2018年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价。

设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额=设备含税购置价×16% / (1+16%)

B. 成新率的确定

采用年限法确定，公式为：

成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

②运输车辆

A. 重置全价的确定

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等-车辆购置所发生的增值税进项税额。

①现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

②车辆购置税分不同排量按国家相关规定计取；

③新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

B. 成新率的确定

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令2012年第12号）的有关规定，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 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$

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，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

C. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

4. 评估结果及与账面价值相比变动原因分析

(1) 设备评估结果

纳入本次评估设备类账面原值 1,360,136.31 元，账面净值 542,795.32 元。评估原值 1,202,100.00 元，净值 620,597.00 元，原值减值 158,036.31 元，减值率 11.62%，净值增值 77,801.68 元，增值率 14.33%。

(2) 与账面价值相比变动原因分析

设备类资产市场价格整体呈下降趋势，导致资产评估原值减值，评估所采用的经济寿命年限高于企业会计折旧年限，造成资产评估净值增值。

具体评估结果详见“固定资产评估汇总表”、“机器设备评估明细表”“车辆评估明细表”“电子设备评估明细表”。

5. 评估案例

案例一（机器设备）：冰箱（评估明细表 7-2-3 第 48#）

(1) 设备概况

设备名称：	冰箱
型号	BCD-312JH
生产厂家	星星集团有限公司
数 量：	1 台
账面原值：	2,030.00 元
账面净值：	101.60 元

购置日期：2012 年 8 月

(2) 重置价值的确定

该设备重置价值由购置费构成。经网络查询，并参考 2018 机电产品报价手册，目前市场含税价每台 2,180.00 元。重置价值为 $2,180.00 \div (1+16\%) \approx 1,900.00$ 元

(3) 成新率的确定

设备于 2012 年 8 月购入，已使用 6 年，该设备的经济寿命年限 8 年，则成新率为：

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (8 - 6) / 8 \times 100\% \\ &= 25.00\%\end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 1,900.00 \times 25.00\% \\ &\approx 480.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

案例二（车辆）：奥迪轿车（车辆评估明细表 7-2-4 序号 3#）

(1) 设备概况

车辆名称：	奥迪轿车
车牌号码：	冀 D606GW
厂牌型号：	FV7241FCVJG
生产厂家：	一汽大众
登记日期：	2011 年 11 月
账面原值：	391,329.38 元
账面净值：	210,220.82 元

该车辆至评估基准日行驶里程约为 175480 公里。车辆外表面完好，油漆光泽较亮，车身漆膜无脱落，车灯齐全，前、后保险杠完整，车身平滑无暗凹，车厢内无被水浸过的痕迹，无不正常的铁锈。车内各仪表运行正常、显示清晰，仪表板和车子外部所有灯光及控制系统完好，空调、音响有效。发动机启动顺利、发动机低、中、高速无异常响声，噪声小，发动机工作正常、各油管、水管、线路正常，无漏

油漏水痕迹。运行以来，无大的故障，未大修过、无改装。

（2）重置价值的确定

①现行市价：经向汽车销售部门咨询，该种型号汽车于评估基准日的售价为 441,000.00 元（含增值税）。

②车辆购置附加税：取不含增值税车价的 10%

③车牌照及其它费用：300 元

④该车的重置价值

$$\text{重置价值} = 441,000.00 \div (1 + 16\%) \times 110\% + 300$$

$$\approx 418,500.00 \text{（元）}$$

（3）成新率的确定

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

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

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

①使用年限成新率

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

该车已使用年限为 6.75 年，规定使用年限为 15 年，则：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - 6.75 / 15) \times 100\% = 55\%$$

②行驶里程成新率

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

该车已行驶里程为 175480 公里，规定行驶里程 500000 公里，则：

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - 175480 / 500000) \times 100\% \approx 65.00\%$$

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

$$= \text{Min}(55\%, 65\%)$$

$$= 55\%$$

对待估车辆进行的勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相当，对成新率不进行调整。

（4）评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

$$= 418,500.00 \times 55\%$$

$$=230,175.00 \text{ (元)}$$

案例三（电子设备）：高拍仪（评估明细表 7-2-5 序号 第 61#）

（1）设备概况

设备名称	高拍仪
规格型号：	良田 S310R
购置日期：	2017 年 2 月
数 量：	1 台
生产厂家：	深圳市良田科技股份有限公司
账面原值：	2,800.00 元
账面净值：	2,002.07 元

该设备外观很新，其功能可满足使用要求。

（2）重置价值的确定

经查询，该型号设备目前市场销售价格为 2680 元/台（含税价），不考虑运杂费等，确定评估对象的重置价值（不含增值税）为 $2680/1.16 \approx 2300$ （元/台）。

（3）成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

该设备 2017 年 2 月购置，到评估基准日已使用 1.5 年，设备的经济使用年限为 5 年左右。则：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (5 - 1.5) \div 5 \times 100\% \\ &= 70\% \end{aligned}$$

（4）评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{单台重置价值} \times \text{数量} \times \text{成新率} \\ &= 2,300.00 \times 1 \times 70\% \\ &= 1610.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

四、无形资产的评估

纳入本次评估范围的无形资产为购买的计算机软件，包括广联达 BIM 土建计量成本核算软件、杀毒软件（过期）、会声会影软件（过期）、广联达云计价成本核算软件。

对于已过期的计算机软件评估值以零值计，对于可以继续使用的应用软件以现行市场价格确定评估值。

无形资产的评估值为 9,000.00 元，账面价值为 0.00 元，增值 9,000.00 元，增值主要是由于会计的计价与评估的估值方法不同造成。

案例一：广联达 BIM 土建计量成本核算软件

经过市场询价该款软件的市价为 7565.00 元（含税），该软件不含税为 $7565.00/1.16 \approx 6500.00$ 元

五、负债评估技术说明

评估范围内的负债全部为流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应交税费、应付职工薪酬、其他应付款。

1. 应付账款

应付账款账面值 24,868,228.00 元，全部为应付的工程款，评估人员抽查有关账簿记录和相关合同，确定应收款项的真实性和完整性，核实结果账表单金额相符，均为在未来应支付相应的权益或资产，故以清查核实后账面值确定为评估值。

应付账款评估值 24,868,228.00 元。

2. 预收账款

预收账款账面值 10,553,068.76 元，全部为预收房款，评估人员抽查有关账簿记录和相关合同，确定预收款项的真实性和完整性，核实结果账表单金额相符，均为在未来应支付相应的权益或资产，故以清查核实后账面值确定为评估值。

预收账款评估值 10,553,068.76 元。

3. 应交税费

应交税费账面值为 194,603.08 元，主要为增值税及附加费等，通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，评估值以清查核实后账面值确认。

应交税费评估值为 194,603.08 元。

4. 其他应付款

其他应付款账面值为 610,016,787.72 元，主要为内部往来款等。基准日后需全部支付，以清查核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值为 610,016,787.72 元。

5. 应付职工薪酬

应付职工薪酬的账面值为 473,448.72 元，为按规定比例提取的工会经费。评估人员核实了应付职工薪酬的提取及使用情况。

应付职工薪酬评估值为 473,448.72 元。

第五部分 评估结论及其分析

一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对邯郸发兴房地产开发有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

资产账面价值68,348.79万元，评估值68,357.47万元，评估增值8.68万元，增值率0.01%。

负债账面价值64,610.61万元，评估值64,610.61万元，评估增值0.00万元，增值率0.00%。

净资产账面价值3,738.18万元，评估值3,746.86万元，评估增值8.68万元，增值率0.23%。

详见下表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年8月31日

被评估单位：邯郸发兴房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项目		帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B*100%
流动资产	1	68,294.51	68,294.51	0.00	0.00
非流动资产	2	54.28	62.96	8.68	15.99
（一）可供出售金融资产	3	0.00	0.00	0.00	
（二）持有至到期投资	4	0.00	0.00	0.00	
（三）长期应收款	5	0.00	0.00	0.00	
（四）长期股权投资	6	0.00	0.00	0.00	
（五）投资性房地产	7	0.00	0.00	0.00	
（六）固定资产	8	54.28	62.06	7.78	14.33
（七）工程物资	9	0.00	0.00	0.00	
（八）在建工程	10	0.00	0.00	0.00	
（九）固定资产清理	11	0.00	0.00	0.00	
（十）无形资产合计	12	0.00	0.90	0.90	

（十一）开发支出	13	0.00	0.00	0.00	
（十二）商誉	14	0.00	0.00	0.00	
（十三）长期待摊费用	15	0.00	0.00	0.00	
（十四）递延所得税资产	16	0.00	0.00	0.00	
（十五）其他非流动资产	17	0.00	0.00	0.00	
资产总计	18	68,348.79	68,357.47	8.68	0.01
流动负债	19	64,610.61	64,610.61	0.00	
非流动负债	20	0.00	0.00	0.00	
负债总计	21	64,610.61	64,610.61	0.00	0.00
净资产		3,738.18	3,746.86	8.68	0.23

评估结论详细情况见评估明细表。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

净资产增值 8.68 万元，增值率 0.23%，是由于设备固定资产增值造成的。其中：设备增值率 14.33%，主要是由于维护保养较好，使得设备超期使用造成资产评估净值增值。

三、特殊事项说明

李燕芳（原 B-904 业主）与邯郸发兴房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷一案，一审、二审公司败诉，且该案已执行完毕。由于法院判决未对贷款返还，《商品房买卖合同》、抵押手续的解除给出明确解决办法，且双方协商未果。2018 年 8 月底，公司再次接到李燕芳起诉的诉状及法院传票，要求退还光大银行贷款本息、担保费及案件的其他全部费用。9 月此案已再次开庭，目前正在等待法院的判决结果。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及被评估单位概况

（一）委托人

委托人：大连友谊(集团)股份有限公司

住所：辽宁省大连市中山区七一街 1 号

法定代表人：熊强

注册资本：叁亿伍仟陆佰肆拾万元

公司类型：股份有限公司（上市）

统一社会信用代码：9121020011831287X6

经营范围：房地产开发；（以下限分支机构经营）商品零售、酒店、对船供应、进出口贸易、免税商品；农副产品收购；客房写字间出租、企业管理服务、广告业务。

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：邯郸发兴房地产开发有限公司

注册地址：邯郸市丛台区人民东路 128 号友谊时代广场 A 座 23 层

法定代表人：王同贵

注册资本：10000 万元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码：9113040359681950XT

2. 企业性质、历史沿革

邯郸发兴房地产开发有限公司成立于 2012 年 5 月，公司是由大连友谊（集团）股份有限公司全额出资，注册资本为 2000 万元人民币，企业性质是法人独资有限责任公司。

2012 年 10 月 17 日，公司注册资本进行增资，由原 2000 万增资至 10000 万。

2016 年 7 月 19 日，公司注册地址由“邯郸市丛台区人民东路 98 号招贤大厦 4 层 408 号”变更为“河北省邯郸市丛台区人民东路 128 号友谊时代广场 A 座二十三层”。

2017 年 7 月 3 日，公司法人代表由“杜善津”变更为“李剑”，执行董事由“杜

善津”变更为“李剑”，监事由“陈爱筠”变更为“蒋艺”，总理由“钱学智”变更为“姜卫强”。

2018年5月29日，公司法人代表由“李剑”变更为“王同贵”，执行董事由“李剑”变更为“王同贵”。

2018年9月25日，公司监事由“蒋艺”变更为“阎旭升”。

截止评估基准日，股东资本构成、持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	大连友谊（集团）股份有限公司	10,000.00	100
	合 计	10,000.00	100

3. 经营范围

公司经营范围：房地产开发与经营（按资质证核准范围经营）、房地产信息咨询***。

4. 公司资产、负债及财务状况

截止评估基准日2018年8月31日，公司资产总额为68,348.79万元，负债总额为64,610.61万元，净资产总额为3,738.18万元，实现营业收入1,738.41万元，净利润-770.68万元。被评估单位近3年及基准日资产、财务状况如下表：

资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018年8月31日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
总资产	68,348.79	64,604.68	72,797.78	83,314.64
负债	64,610.61	60,095.82	71,792.73	81,345.14
净资产	3,738.18	4,508.86	1,005.05	1,969.50
	2018年1-8月	2017年度	2016年度	2015年度
主营业务收入	1,738.41	21,375.07	9,431.74	20,398.72
利润总额	-718.47	4,145.06	-681.5	-5,507.39
净利润	-770.68	3,503.81	-964.45	-6,119.35
审计机构	大华会计师事务所	大华会计师事务所	大华会计师事务所	大华会计师事务所
报告号	2018年审计号大华审字【2019】000001	2017年审计号大华审字【2018】1201861	2016年审计号大华审字【2017】120232	2015年审计号大华审字【2016】120283

项目	2018年8月31日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

5. 公司执行的主要会计政策

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（二）会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

（三）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（四）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（五）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公

司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；

3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债

券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入,计入投资收益。实际利率在取得时确定,在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时,将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额,相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大,在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产;重分类日,该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益,在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出,计入当期损益。但是,遇到下列情况可以除外:

1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内),且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2) 根据合同约定的偿付方式,企业已收回几乎所有初始本金。

3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

(4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产,是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产,以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

公司对可供出售金融资产,在取得时按公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失,除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外,直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额,计入投资损益;同时,将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入投资损益。

公司对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本计量。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- （1）发行方或债务人发生严重财务困难；
- （2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- （3）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- （4）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- （5）因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- （6）无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- （7）权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- （8）权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

- （1）可供出售金融资产的减值准备：

对于可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过

50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值。

上段所述“成本”按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；“公允价值”根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

（2）持有至到期投资的减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- （1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- （2）本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（六）应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

A、单项金额重大的应收款项的确认标准：

公司将应收款项中的前五名客户确认为单项金额重大的应收款项。

B、单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面余额的差额计提坏账准备，计入当期损益；经减值测试未发生减值的，合并到以账龄为信用风险特征组合中，按照账龄分析法计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备应收款项：**（1）信用风险特征组合的确定依据：**

对于应收合并报表范围内单位的应收款项，确定为内部单位组合。

对于单项金额非重大以及单项金额重大但经减值测试未发生减值的非内部单位应收款项，按照账龄确定信用风险特征组合。公司将上述应收款项按账龄分析法划分为若干信用风险组合，再按这些应收款项组合余额的一定比例计提坏账准备。根据以前年度与之相同或相类似的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现实情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

（2）根据信用风险特征组合确定的计提方法：

公司按账龄组合确定计提坏账准备的比例为：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)	预付账款计提比例(%)
1年以内	5	5	5
1—2年	10	10	10
2—3年	20	20	20
3—4年	30	30	30
4—5年	50	50	50
5年以上	100	100	100

对于内部单位组合，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的坏账准备计提方法：

对于不属于前五名的应收款项，经确认按照信用风险特征组合计提的坏账准备后的账面余额大于预计未来现金流量现值的，按预计未来现金流量现值低于其账面余额的差额计提坏账准备。

（七）存货**1. 存货的分类**

存货分类：原材料、库存商品、周转材料（包括包装物、低值易耗品）、已完工开发产品、在建开发产品、拟开发土地等。

2. 存货的计量

①初始成本计量：存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

②发出存货的计价方法：库存商品发出时，采用加权平均法；原材料、包装物发出时，采用先进先出法；已完工开发产品发出时采用个别认定法确定其实际成本。

3. 开发用地的核算方法

对于开发用土地，公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算，并按其可使用年限平均摊销；土地投入开发时，将土地使用权的账面摊余价值转入开发成本。

4. 公共配套设施费用的核算方法

因建设商品房住宅小区而一并开发建设的配套设施，按实际成本计入开发成本。凡与小区住宅建设同步开发的列入当期开发成本；凡与小区住宅建设不同步进行的，对尚未发生的公共配套设施费一般采用预提的方法，根据预算成本确定预提数额，经批准后从开发成本科目预先提取，待以后各期支付。完工时，转入住宅或可售物业的成本，如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“出租开发产品”或“已完工开发商品”。

5. 出租开发产品及周转房的摊销方法

出租开发产品按用于出租经营的土地和房屋的实际成本，按固定资产—房屋建筑物的预计使用年限采用直线法计算出月摊销额，计入出租开发产品的经营成本费用。对改变出租产品用途，将其作为商品房对外销售，按出租房的摊余价值结转成本；周转房摊销，根据用于安置拆迁居民周转使用的房屋实际成本，按固定资产—房屋建筑物的预计使用年限进行摊销，改变周转房用途，作为商品房对外销售，按周转房摊余价值结转经营成本。

6. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

7. 低值易耗品的摊销方法

采用“五五摊销法”核算。

8. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货期末可变现净值低于账面成本的，按差额计提存货跌价准备。

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。

（1）存货可变现净值的确定依据

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然应当按照成本计量；产成品价格的下降表明材料的可变现净值低于成本的，该材料应当按照可变现净值计量。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值应当以合同价格为基础计算。企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。

（2）存货跌价准备的计提方法

按单个存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备。

（3）计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（八）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产的类别

固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、营业用房装修、其他设备。

3. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量，其中：外购的固定资产的成本包括买价、增值税、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定，实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外；非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照相关会计准则确定的方法计价。

4. 固定资产后续计量及处置

(1) 折旧方法及使用寿命、预计净残值和年折旧率的确定：

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，公司对所有固定资产计提折旧。

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率，但对已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按该项固定资产的账面价值，即固定资产原值减去累计折旧和已计提的减值准备以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
----	---------	--------	---------

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	5 年	3%	19.40
运输设备	5~10 年	3%	9.70~19.40
其他设备	5 年	3%	19.40

（2）固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3）固定资产处置

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

5. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

（1）公司的融资租入固定资产是指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。公司将符合下列一项的，认定为融资租赁：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- ②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值；
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产的使用寿命的大部分；
- ④在租赁开始日，最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产的公允价值；
- ⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造，只有承租人才能使用。

（2）融资租入固定资产的计价方法：在租赁开始日，公司将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

（3）融资租入固定资产折旧方法：公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租赁资产的折旧。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时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。

（九）在建工程

1. 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。在建工程以立项项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（十）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，在符合资本化条件的情况下开始资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列方法确定：

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十一）无形资产与开发支出

1. 无形资产的确权

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，具体包括：土地使用权、商标权和软件等。

2. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定

其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且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无形资产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的公允价值更加可靠；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无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产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无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

3. 无形资产的后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产，自取得当月起在预计使用年限内按直线法摊销，计入当期损益；如果预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，则摊销期限为受益年限和有效年限两者之中较短者。土地使用权按照土地使用证规定的可使用年限进行摊销。

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，对于使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，发现使用寿命和摊销方法与以前估计不一致的，重新估计使用寿命和摊销方法。每个会计期间，对使用寿命不确定的无形资产进行减值测试。

公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

(1) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	法定权属年限	土地使用证
其他使用权	5 年	

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（2）使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

对于使用寿命不受法律、规章或合同的限制且无法预见为公司带来未来经济利益期限的无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

（十二）长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其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较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

（十三）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

（十四）预计负债

1. 预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，公司将其确认为预计负债：

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

(2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（十五）收入的确认方法

收入是指公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

公司的收入主要包括商品销售收入、经营租赁的租金收入等收入。

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

(1) 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；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，确认商品销售收入实现。

(2) 经营租赁的租金收入

物业出租按与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

2. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下

列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- （1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- （2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3. 附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

（十六）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- （3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额

列示

（1）企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

（十七）主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

报告期主要会计政策未发生变更。

2. 会计估计变更

报告期主要会计估计未发生变更。

（十八）税项

1、公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
增值税	房地产及物业收入	5%
营业税	房地产及物业收入	5%
城市维护建设税	应交增值税、营业税、消费税税额	7%
教育费附加	应交增值税、营业税、消费税税额	5%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超额累进 30%—60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%—5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2、税收优惠及批文

本报告期公司不存在需要披露的税收优惠。

（三）委托人与资产占有方的关系

本次评估的被评估单位是委托人的全资子公司。

二、关于经济行为的说明

本次资产评估的目的是为满足委托人拟转让持有邯郸发兴房地产开发有限公司股权的需要，而确定邯郸发兴房地产开发有限公司股东全部权益的价值，为委托人实施资产转让行为提供价值参考依据。

三、关于评估范围的说明

评估对象是股东全部权益价值。评估范围为邯郸发兴房地产开发有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额为 68,348.79 万元，负债总额为 64,610.61 万元，净资产为 3,738.18 万元。具体包括流动资产为 68,294.51 万元；非流动资产为 54.28 万元；流动负债为 64,610.61 万元。

上述资产与负债数据摘自经大会会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2018 年 8 月 31 日。委托人考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2018 年 8 月 31 日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）抵押及担保事宜

被评估单位资产不存在抵押事宜，亦不存在为其他任何企事业单位、社会团体或个人提供担保事宜。

（二）诉讼未决事项

被评估单位不存在诉讼未决事项。

（三）历史上曾进行过账面价值的调整

无

六、资产负债清查情况

（一）资产负债清查情况说明

1. 列入本次清查范围的资产，是邯郸发兴房地产开发有限公司申报的资产和相关负债，审计后账面资产总额为 68,348.79 万元，负债总额为 64,610.61 万元，净资产为 3,738.18 万元。具体包括流动资产为 68,294.51 万元；非流动资产为 54.28 万

元；流动负债为 64,610.61 万元。

2. 清查盘点时间：清查基准日为 2018 年 8 月 31 日，清查盘点时间自 2018 年 10 月 23 日至 26 日。

3. 实施方案：此项工作由财务部门牵头，公司设备管理部门等参与。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

4. 清查结论：经清查，本公司所有实物资产均经实地盘查，与账面数一致。基准日资产及相关负债账表、账账、账实相符。

七、资料清单

邯郸发兴房地产开发有限公司已向评估机构提供了以下资料：

1. 邯郸发兴房地产开发有限公司的资产评估申报表；
2. 邯郸发兴房地产开发有限公司 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日及评估基准日审计报告；
3. 重大合同、协议等；
4. 经营统计资料；
5. 与本次评估有关的其他资料及专项说明。

（此页无正文）

委托人(盖章):大连友谊（集团）股份有限公司

法定代表人或授权代表:（签字盖章）:熊强

被评估单位(盖章): 邯郸发兴房地产开发有限公司

法定代表人或授权代表:（签字盖章）:王同贵

二〇一八年十月三十一日