

广州峻森投资有限公司拟股权重组所涉及的
该公司股东全部权益价值
资产评估说明

知融评报字(2021)第 0072 号

(共一册，第一册)

广州知融资产评估有限公司

二零二一年八月六日

资产评估说明目录

第一章	关于资产评估说明使用范围的声明	1
第二章	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三章	评估对象与评估范围说明	3
	一、评估对象与评估范围.....	3
	二、评估范围中主要资产状况及特点.....	3
	三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....	9
	四、企业申报的表外资产的类型、数量.....	9
	五、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估价值).....	10
第四章	资产核实总体情况说明	11
	一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....	11
	二、影响资产核实的事项及处理方法.....	12
	三、核实结论.....	12
第五章	评估技术说明	13
	第一节 评估方法选择.....	13
	第二节 资产基础法.....	16
	第三节 收益法.....	61
	一、评估对象.....	61
	二、收益法定义.....	61
	三、收益法的应用前提及选择的理由和依据.....	61
	四、收益法评估概述.....	62
	五、收益预测的假设条件.....	64
	六、被评估单位所在行业状况及发展前景.....	67
	七、项目简介及优劣势.....	72
	八、企业历史年度财务分析.....	74
	九、评估计算及分析过程.....	76
第六章	评估结论及分析	88
	一、资产基础法评估结果.....	88
	二、收益法评估结果.....	89
	三、评估结论分析.....	89
	四、最终评估结论.....	89
	附件：关于进行资产评估有关事项的说明	

第一章 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监管机构 and 部门使用。除法律、行政法规规定外,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,不得见诸公开媒体。

第二章 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由委托人和被评估单位编写、签章并提供，原文内容见本资产评估说明附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明。

第三章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)评估对象

评估对象是广州峻森投资有限公司(以下称“峻森公司”)股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是广州峻森投资有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日,峻森公司会计报表经广州永晟会计师事务所有限公司审计,并出具了编号为“穗永晟专审字(2021)第 058 号”审计报告,审定的资产负债情况如下:

资产评估申报汇总表

金额单位:人民币万元

项目	基准日账面价值
流动资产	268,671.86
非流动资产	3,538.75
其中:投资性房地产	3,504.49
固定资产	33.26
无形资产	1.01
资产合计	272,210.61
流动负债	142,672.49
非流动负债	-
负债合计	142,672.49
净资产(所有者权益)	129,538.12

本次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。

二、评估范围中主要资产状况及特点

◆ 项目概况

(1)项目简介

峻森公司主要房地产开发项目为科城山庄峻森园项目。科城山庄峻森园项目位于科学城内的峻泰路,南靠黄埔区人民政府,东邻北二环高速路,

西与省重点高中广州市第二中学科学城校区相连。

根据 2010 年 3 月 12 日颁发的《建设用地规划许可证》(地字第穗开地[2010]8 号)显示, 科城山庄峻森园项目规划用地面积共 159,373 m²。

根据《建筑工程施工许可证》(穗开[2013]176 号)、《建筑工程施工许可证》(穗开[2013]166 号)、《建筑工程施工许可证》(穗开[2013]194 号)、《建筑工程施工许可证》(穗开[2013]192 号)、《建筑工程施工许可证》(编号: 440116201607250101)以及《建筑工程施工许可证》(编号: 440116201606120101)显示, 科城山庄峻森园项目建筑规模为 459,118.70 m²。

根据峻森公司提供的建设工程规划许可证, 峻森园的建筑工程规划如下表:

建筑工程规划明细表

面积单位: 平方米

自编号	总建筑面积	地上建筑 面积	地下建筑 面积	其中					
				住宅 面积	其他 面积	商业面 积	其他功能面 积	地下汽车 库/地下非 机动车库	公建配套
C1	9419.9	9419.9		8893.1	8.4		518.5		
C2	9419.9	9419.9		8893.1	8.4		518.5		
C3	9419.9	9419.9		8893.1	8.4		518.5		
C4	9419.9	9419.9		8893.1	8.4		518.5		
C5	9419.9	9419.9		8893.1	8.4		518.5		
C6	9419.9	9419.9		8893.1	8.4		518.5		
J-15 地下室	29463.4		29463.4				3719	25744.4	
C7	7843.8	7843.8		7379.3			464.5		
C8	7843.8	7843.8		7379.3			464.5		
C9	7843.8	7843.8		7379.3			464.5		
C10	7843.8	7843.8		7379.3			464.5		
J-14 地下室	13662.6		13662.6				1506.4	12156.2	
C11	8397.7	8397.7		7883.7			514		
C12	8397.7	8397.7		7883.7			514		
C13	8397.7	8397.7		7883.7			514		
C14	8397.7	8397.7		7883.7			514		
C15	8397.7	8397.7		7883.7			514		
C16	8397.7	8397.7		7883.7			514		

J-13 地下室	27259.7		27259.7				4887.4	19911.3/246 1	
C17	7997.3	7997.3		7487.4	3.3		506.7		
C18	8148.3	8148.3		7630.8	8.5		509.1		
J-11 地下室	8814.3		8814.3				954	6402.3/1458	
C19	14134.3	14134.3		13556.7			567.6		
C20	14134.4	14134.4		13566.8			567.6		
J-12 地下室	10171		10171				1638.3	80943.7/439	
G4	191.8	98.6	93.2			102.5	89.3		
G5 幼儿园	3885.8	3885.8							3885.8
J-38 小学	13319	13319					67.7		13251.3
J-39 小学	4722.2	4722.2					37.2		4685
C23	14243.4	14243.4		13597.3	18		628.2		
C26	14243.4	14243.4		13597.3	22.7		623.4		
J-6 地下室	4078		4078				788.5	3289.5	
C24	8379.3	8379.3		7855.4			523.8		
C25	8379.3	8379.3		7855.4			523.8		
C27	8379.3	8379.3		7855.4			523.8		
C28	8379.3	8379.3		7855.4			523.8		
J-5 地下室	8950.5		8950.5				1092.1	7137.3	721
C29	8169.8	8169.8		7632.7	8.5		528.7		
C30	8005.8	8005.8		7486.3	3.3		516		
J-7 地下室	9875		9875				1178.3	8696.6	
C31	11511.8	11511.8		10937.1	36.6		538.2		
C32	11511.8	11511.8		10937.1	32.8		542		
C33	11511.8	11511.8		10937.1	58.8		516		
C34	11511.8	11511.8		10937.1	32.5		542.2		
J-4 地下室	12602.8		12602.8			1234.5	3127.5	7963.9	276.8
G7 幼儿园	4621.3	4621.3					163.3		4458.1
G8 垃圾压缩站	579.4	579.4							579.4
合计	459,118.7	334,148.2	124,970.5	289,903.3	275.4	1,337.0	35,982.9	64,987.9	27,857.4

科城山庄峻森园属于区府核心——坐拥千亿市政配套。10分钟车程辐射范围内集齐全市政办公、繁华醇熟商圈、优质教育学校为一体的理想型人居社区。周边有地铁7号线、21号线双地铁汇聚水西站，有轨电车1号线无缝接驳地铁6号线，可高效快速出行。有高端医疗单位5分钟可达黄埔最大最权威的三甲医院——中山大学岭南医院(暹岗地铁站)，项目周边还有

其他大型医院 3 所。周边有南岗河湿地公园，盈翠公园、善坑顶山体公园等。

(2) 土地使用权情况

峻森公司于 2008 年 11 月 17 日签订《国有建设用地使用权出让合同》，取得了一宗宗地编号为 KXC-P6-1 的建设用地，于 2016 年 3 月 3 日取得了《国有土地使用权证》，权属情况如下：

宗地编号	位置	土地使用者	面积(m ²)	土地使用证编号	终止日期	土地用途	使用权类型
KXC-P6-1	广州萝岗中心区北部	广州峻森投资有限公司	159,373	10 国用(05)第 000012 号	2078/11/16	居住	出让

《国有建设用地使用权出让合同》的出让条件规划如下：土地用途为二类居住用地(R2)；用地面积为 159869 平方米(净用地)；总建筑面积≤45000 平方米；建筑密度≤25%；容积率≤2.0；绿地率≥30%；建筑限高≤70 米。

(3) 项目开发情况

科城山庄峻森园项目分为两期进行开发建设，其中一期住宅为 C1~C20 栋，二期住宅为 C23~C34 栋。一期住宅除 2 套房产未售出外均已销售；二期住宅已售出部分，其余楼栋目前计划销售。另小区配套的幼儿园和学校已交付使用。

根据峻森投资公司提供的相关资料和数据，科城山庄峻森园的销售情况如下表：

项目	楼栋	总房源		已签约		已认购未签约		未售	
		套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)
峻森园一期	C1	136	8874.4131	136	8874.4131			0	0
	C2	136	8875.9499	135	8774.837			1	101.1129
	C3	136	8879.5811	136	8879.5811			0	0
	C4	136	8876.5993	136	8876.5993			0	0
	C5	136	8884.744	136	8884.744			0	0
	C6	136	8878.2109	136	8878.2109			0	0
	C7	102	7439.5944	102	7439.5944			0	0
	C8	102	7445.2707	102	7445.2707			0	0
	C9	102	7449.8845	102	7449.8845			0	0

项目	楼栋	总房源		已签约		已认购未签约		未售	
		套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)
	C10	102	7447.1101	102	7447.1101			0	0
	C11	68	7788.1369	68	7788.1369			0	0
	C12	68	7788.6622	68	7788.6622			0	0
	C13	68	7786.5321	67	7703.6189			1	82.9132
	C14	68	7787.2342	68	7787.2342			0	0
	C15	68	7784.2605	68	7784.2605			0	0
	C16	68	7783.292	68	7783.292			0	0
	C17	48	7363.4616	46	6967.9254	2	395.5362	0	0
	C18	48	7459.5436	47	7192.4845	1	267.0591	0	0
	C19	96	13608.144	96	13608.144			0	0
	C20	96	13603.4928	94	13351.1038	2	252.389	0	0
峻森园二期	C23	96	13700.2416					96	13700.2416
	C24	68	7772.1926					68	7772.1926
	C25	68	7777.1974					68	7777.1974
	C26	96	13699.3392					96	13699.3392
	C27	68	7772.3456	61	7001.8168	7	770.5288	0	0
	C28	68	7787.054					68	7787.054
	C29	48	7483.6697					48	7483.6697
	C30	48	7337.4311					48	7337.4311
	C31	84	10745.2716	77	9857.9815	7	887.2901	0	0
	C32	84	10750.089	71	9111.3212	10	1263.1482	3	375.6196
	C33	84	10752.2142					84	10752.2142
	C34	84	10750.6875					84	10750.6875
	小计	2816	288131.8514	2122	196676.227	29	3835.9514	665	87619.673
车位	C1-C20 栋 车位	1716	77968.0126	398	17851.9608	16	740.5396	1302	59375.5122
	C23-C34 栋 车位	809	29115.2821					809	29115.2821
	小计	2525	107083.2947	398	17851.9608	16	740.5396	2111	88490.7943
商铺	峻泰路 11 号、15 号、 19 号、23 号、27 号、 107 号	6	1518.0131					6	1518.0131
	小计	6	1518.0131	0	0	0	0	6	1518.0131
	合计	5347	396733.1592	2520	214528.1878	45	4576.491	2782	177628.4804

◆ 实物资产

实物资产主要包括存货(开发产品、库存商品)、投资性房地产、固定资产等。

1. 存货

(1)开发产品

存货-开发产品账面价值为 1,721,593,407.05 元，主要为峻森公司已全部开发完成已售未结转、已认购未签约及未售的住宅、车位以及商铺，共计 3,085 套，可销售建筑面积合计为 214,998.5453 平方米。

(2)库存商品

存货-库存商品账面价值为 143,511,512.49 元，主要为从广州峻和投资有限公司外购的车位，共计 640 个，建筑面积合计为 26,167.3435 平方米，位于广州市黄埔区峻福路 2-76 号(双数，除含 4 的门牌号)负一层(即科城花园一期峻和园地下车位 640 个)及其土地使用权，其土地使用年限为 50 年，从 2008 年 11 月 17 日起。

2. 投资性房地产

纳入本次评估范围内的资产为广州峻森投资有限公司持有的投资性房地产，共计 2 套物业，建筑面积合计为 3,206.1991 平方米，账面价值合计为 35,044,881.41 元，分别位于广州市黄埔区峻福路 76 号 02 房商铺及其附属部分、广州市黄埔区峻福路 66 号科城山庄一期峻和园恒温泳池及健身房(含设施设备)及其附属部分。汇总表如下：

序号	名称	权属依据	权利人	位置	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)
1	游泳池、休闲健身区 #66	转让协议	广州峻森投资有限公司	广州市黄埔区峻福路 66 号科城山庄一期峻和园恒温泳池及健身房(含设施设备)	2,293.9127	2,002.2828
2	峻福路 76 号 02 中餐厅、厨房#76、02 房			广州市黄埔区峻福路 76 号 02 房商铺及其附属部分	912.2864	734.3435
合计					3,206.1991	2,736.6263

3. 固定资产

固定资产账面原值 1,421,640.24 元，账面净值 332,554.76 元，包括车辆及电子办公设备。

(1) 车辆

车辆账面原值 1,022,732.00 元，账面净值 276,341.94 元，共 5 项(共 6 辆)，主要为日常办公经营用的车辆，包括小型普通客车、小型轿车、玛西尔八座电动观光车等，为 2009 年后陆续购置，除第 2 项车牌号为粤 A339ZZ 别克 SGM6527AT 进行过维修外，其它车辆均未发生过重大交通事故。截止至评估基准日委估车辆均能正常使用。

(2) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 398,908.24 元，账面净值 56,212.82 元，共 44 项(共 77 台套)，主要为日常办公生产用电子设备，包括空调、电脑、打印机、抽湿机等，分布于各部门办公室，为 2015 年后陆续购置，除部分电子设备处在报废和待报废状态外，其它电子设备均可正常使用。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

(一)企业申报账面记录无形资产

账面记录的无形资产为财务办公软件。纳入本次评估范围的财务办公软件共计 2 项，原始入账价值 46,680.00 元，账面净值 10,083.18 元，主要为易达工程计价软件、广联达软件，分别于 2013 年 2 月、2014 年 4 月购置取得。

(二)企业申报账面未记录的无形资产

企业未申报账面未记录的无形资产。

四、企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，评估专业人员已提示被评估单位对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述记录的资产外，被评估单位承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

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

本次评估中，引用广州永晟会计师事务所有限公司出具编号为“穗永晟专审字(2021)第 058 号”的专项审计报告审定财务数据与评估对象相关资产和负债的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

第四章 资产核实总体情况说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

(一) 核实人员组织

接受资产评估委托后，依据国家有关部门的法律规定和准则要求，评估专业人员根据纳入评估范围的资产负债类型、数量、分布状况及特点等，指导被评估单位填报《资产评估申报明细表》，组成不同评估专业工作小组，与被评估单位共同制定了详细的现场清查实施计划，于2021年4月21日至4月29日进入现场，采取了观察、访谈、书面审查、实地调查、查询、函证等方式对纳入评估范围的各项资产负债进行了必要的清查核实。

(二) 实施时间和过程

1.指导被评估单位财务与相关资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的《资产评估申报明细表》、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2.初步审查被评估单位提供的《资产评估申报明细表》

评估专业人员通过了解涉及评估范围内具体对象的详细状况，然后审查各类《资产评估申报明细表》，检查有无填写不全、错填、漏填、资产项目填写不明确等现象，并要求被评估单位人员及时更正。

3.现场实地勘察

评估专业人员依据《资产评估申报明细表》，对申报资产负债进行清点和现场勘察，针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4.补充、修改和完善《资产评估明细表》

根据现场实地勘察结果，进一步完善《资产评估申报明细表》，以做到账、表、实相符。

5.核实产权证明文件

对纳入评估范围的各项资产产权进行调查，以确认做到产权清晰。

6.被评估单位经营状况调查

评估专业人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

(1) 调查了解企业历史年度股权资本的构成、变化，分析其变化的原因；

(2) 调查了解企业历史年度主营业务收入情况及其变化，分析主营业务收入变化的原因；

(3) 调查了解企业历史年度营业成本的构成及其变化；

(4) 调查了解企业主要的其他业务构成，分析各业务对企业营业收入的贡献情况；

(5) 调查了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(6) 调查了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

(7) 调查了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

(8) 调查了解企业的税收及其他优惠政策；

(9) 调查收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(10) 调查了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

二、影响资产核实的事项及处理方法

经清查核实，未发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

经清查核实，未发现影响资产核实的事项。

第五章 评估技术说明

第一节 评估方法选择

一、评估方法选择的依据

(一)《资产评估基本准则》第十六条，“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。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

(二)《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

(三)《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“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。”

(四)《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“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。”

二、评估基本方法

资产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。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

(一)资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

(二)收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；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。资产评估专业人员应当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。

(三)市场法

企业价值评估中的市场法，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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

三、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

(一)资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

(二)收益法适用性分析：

考虑峻森公司成立时间较长、历史年度业绩比较稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，且收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法进行评估。

(三)市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与峻森公司可比的同行业上市公司不满足数量条件，同时同行业市场交易案例较少、披露信息不足，因此，本项目不适用市场法进行评估。

综上所述，根据本次评估目的，本次评估选用资产基础法、收益法、进行评估。

第二节 资产基础法

●流动资产

一、评估范围

纳入评估范围的流动资产在评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	760,080,462.07
其他应收款	13,014,232.63
存货	1,865,104,919.54
其他流动资产	48,518,949.77
流动资产合计	2,686,718,564.01

二、评估过程

(一)准备阶段

对确定的评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估资料清单和评估申报明细表标准格式，按照资产评估准则的要求，指导企业填写流动资产评估明细表；

(二)现场调查阶段

1.根据企业提供的流动资产评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符；

2.由企业财务部门的有关人员介绍各项流动资产的形成原因、记账原则等情况；

3.对流动资产原始凭据抽样核查，并对数额较大的债权款项进行了函证，确保债权情况属实。

(三)评定估算阶段

1.进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；

- 2.到现场进行查验、函证等核实工作；
- 3.收集与评估有关的产权、法律法规文件、市场资料；
- 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进行评定估算；
- 5.完成流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估技术说明。

三、评估方法

根据被评估单位提供的资产负债表、申报的流动资产各科目评估明细表，在清查核实的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

(一)货币资金

货币资金账面价值 760,080,462.07 元，由库存现金、银行存款、其他货币资金组成。

1.库存现金

库存现金账面价值 34,174.58 元，存放在财务部保险柜中，均为人民币。评估专业人员按币种核对现金日记账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，对现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核，根据盘点金额和基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，账实相符。库存现金以盘点核实后的账面价值确定评估值。

经评估，库存现金的评估值为 34,174.58 元。

2.银行存款

银行存款账面价值 748,730,098.06 元，共 11 个银行账户，均为人民币账户。评估专业人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，根据回函情况查明未达账项属于正常，经调节后银行存款余额相符。银行存款以核实后的账面价值确定评估值。

经评估，银行存款的评估值为 748,730,098.06 元。

3.其他货币资金

其他货币资金账面价值 11,316,189.43 元，为被评估单位的上海浦东发展银行股份有限公司广州分行账户的定期保函保证金。对于其他货币资金评估专业人员通过向银行发函询证的方式进行评估确认，银行回函均与账面记录相符。其他货币资金以核实后的账面价值确定评估值。

经评估，货币资金评估价值为 11,316,189.43 元。

(二)其他应收款

其应收账款账面余额 13,014,232.63 元，坏账准备 0.00 元，账面价值 13,014,232.63 元，主要为其他应收的押金、维修基金等款项。

对其他应收款，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序(取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证)，对关联单位其他应收款进行相互核对，以证实其他应收款的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估专业人员在对上述其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失。

经评估，其他应收款评估价值为 13,014,232.63 元，对计提的坏账准备评估为零，评估预计风险损失为 0.00 元。

(三)存货

1.开发产品

开发产品账面价值为 1,721,593,407.05 元，主要为峻森公司已全部开发完成已售未结转、已认购未签约及未售的住宅、车位以及商铺，共计 3,085 套，可销售建筑面积合计为 214,998.5453 平方米。

(1)估价方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，按照市场价值扣除法进行评估。即以完全成本为基础，按市场销售价格减去销售费用及管理费用、全部税金和适当比例的税后利润作为评估值，其计算公式如下：

开发产品评估值=预计销售总额-销售费用-管理费用-税金及附加-土地增值税-企业所得税-适当比例税后利润

(2)估价过程

①开发成本项目概况

项目整体规划及状况详见上述“项目概况”。

科城山庄峻森园项目分为两期进行开发建设，其中一期住宅为 C1~C20 栋，二期住宅为 C23~C34 栋。一期住宅除 2 套房产未售出外均已销售；二期住宅已售出部分，其余楼栋目前计划销售。

②现场勘查情况

评估人员通过现场调查，并做勘察记录，核查项目现状与资料信息是否一致，并对周边环境、周边楼盘销售情况加以了解，并根据企业工程管理部提供的相关项目进度文件核实项目进度情况与项目开发成本概况描述一致。

③未售物业概况

截止评估基准日，峻森公司主要房地产开发项目为科城山庄峻森园项目，列入本次评估收益预测范围的开发产品已全部开发完成，预计在 2022 年年内全部销售完毕，未售房源明细如下：

项目	楼栋	套数	面积	销售进度
峻森园一期	C2	1	101.1129	2021年4-12月
	C13	1	82.9132	2021年4-12月
峻森园二期	C23	96	13700.2416	2021年4-12月
	C24	68	7772.1926	2021年4-12月
	C25	68	7777.1974	2022年
	C26	96	13699.3392	2022年
	C28	68	7787.054	2021年4-12月
	C29	48	7483.6697	2021年4-12月
	C30	48	7337.4311	2022年
	C32	3	375.6196	2021年4-12月
	C33	84	10752.2142	2021年4-12月
	C34	84	10750.6875	2021年4-12月
	小计	665	87619.673	2021年4-12月
车位	C1-C20 栋车位	1302	59375.5122	2021年4-12月
	C23-C34 栋车位	809	29115.2821	2022年
	小计	2111	88490.7943	2021年4-12月
商铺	峻泰路11号、15号、19号、 23号、27号、107号	6	1518.0131	2022年
	小计	6	1518.0131	
	合计	2782	177628.4804	

④销售单价

1)住宅项目

截止至评估基准日，已签订住宅销售合同的共有 2,122 套，其中 1,881 套住宅已经交付业主使用，并结转销售收入，尚有已签订销售合同的 241 套住宅暂时未结转，总销售建筑面积为 32,009.3803 平方米，总销售金额为 1,134,129,352.59 元(不含税价)；已认购的住宅有 29 套，总销售建筑面积为 3,835.9514 平方米，总销售金额为 141,748,574.29 元(不含税价)。因此，该部分住宅销售收入以上述金额确认。已签订销售合同未结转以及已认购的住宅总销售金额包含已经收到的预收款。

2)车位项目

截止至评估基准日，已签订车位销售合同的共有 398 个，其中 380 个车位已经交付业主使用，并结转销售收入，尚有已签订销售合同的 18 个车位暂时未结转，总销售建筑面积为 828.6092 平方米，总销售金额为 3,959,490.48 元(不含税价)；已认购的车位有 16 个，总销售建筑面积为 740.5396 平方米，总销售金额为 3,470,616.19 元(不含税价)，其中有 1 个认购车位在评估基准日前已交付业主使用，不含税销售金额为 209,233.33 元。至 2021 年 4 月 25 日，科城山庄峻森园新增认购车位 2 个，总销售建筑面积为 90.5295 平方米，总销售金额为 466,604.76 元(不含税价)。因此，该部分车位销售收入以上述金额确认。已签订销售合同未结转以及已认购的车位总销售金额包含已经收到的预收款。

3)评估测算过程

本次评估的科城山庄峻森园项目对评估基准日已预售/认购的房地产，以预售/认购价确定其价值，对剩余可售房地产中住宅的销售单价采用峻森公司提供的《广州高新区投资集团有限公司与科学城（广州）投资集团有限公司签订的股权转让框架协议》中的销售备案限价下浮 10%确定；商铺以及车位采用市场比较法在评估基准日的平均销售单价，并考虑各类型各用途物业的市场价格趋势测算出各自在其销售期内的平均销售单价。

采用市场法评估时，应当收集足够的同类或者类似房地产的交易案例，并对所收集的信息及其来源进行分析。在选用交易案例时应当关注案例的可比性，重点分析投资性房地产的实物状况、权益状况、区位状况、交易情况及租约条件。市场法基本公式如下：

比准价格=交易实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值；

交易日期修正就是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值；
不动产状况修正就是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

选择可比交易实例时，根据委估物业情况，应符合以下标准：

①在区位、用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等方面与评估对象类似；

②成交日期与评估基准日接近；

③交易类型与评估目的相适合；

④成交价格为正常价格或者可以修正为正常价格；

⑤统一价格基础。

比较因素的选择

通过对房地产市场的分析，根据影响房地产价格的主要因素确定比较因素。参照交易实例的交易情况、交易日期、区位状况、实物状况和权益状况等差别，本次评估选择以下因素作为比较因素：

①交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。

②交易日期：考虑交易日期的不同房价存在差异而进行交易日期修正。

③区位状况：主要有商服繁华度、办公氛围、公共交通便利度、公共配套设施完善度、基础设施完善度、周边环境等。

④实物状况：主要有楼层、建筑面积、临街状况、停车条件、装饰装修、宽深比、物业管理水平、新旧程度、设施设备等等。

⑤权益状况：主要有容积率、权属清晰情况、限制权利情况和剩余使用年限等。

交易案例

①商铺项目

A 选择确定可比交易案例

项目名称	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
资料来源	网上报价	网上报价	网上报价
地址	珠江嘉园	万科东荟城	珠江嘉园
建筑面积(m ²)	38.00	151.00	30.00
物业用途	商铺	商铺	商铺
成交 / 放盘时间	2021 年 3 月	2021 年 3 月	2021 年 3 月
出售价格(元/m ²)	21,053	21,854	23,333

B 房地产状况说明表:

项目名称	估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
项目位置	广州市黄埔区峻泰路科城花园峻森商铺 11-101	珠江嘉园商铺	万科东荟城	珠江嘉园商铺
交易价格(元/m ²)	待估	21,053	21,854	23,333
用途	商业	商业	商业	商业
交易时间(价值时点)	2021 年 3 月 31 日	2021 年 3 月	2021 年 3 月	2021 年 3 月
交易情况	正常交易	放盘价	放盘价	放盘价
区域状况	商服繁华度	商服繁华度一般	商服繁华度一般	商服繁华度一般
	办公氛围	办公氛围一般	办公氛围一般	办公氛围一般
	公共交通便利度	公共交通便利度高	公共交通便利度高	公共交通便利度高
	公共配套设施完善度	公共配套设施完善度较高	公共配套设施完善度较高	公共配套设施完善度较高
	基础设施完善度	基础设施完善度较高	基础设施完善度较高	基础设施完善度较高
周边环境	较好	较好	较好	较好
实物状况	楼层	首层	首层	首层
	建筑面积	269.6875	38	30
	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
	停车条件	较好	较好	较好
	装修状况	毛坯	简装修	简装修
	宽深比	合理	合理	合理
	物业管理水平	一般	一般	一般
	新旧程度	新	较新	较新
设备设施	一般	较齐全	较齐全	
权益状况	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	限制权利情况	设定无租约	带租约	带租约
	剩余使用年限(年)	27.45	约 27 年	约 27 年

通过上述情况分析表，我们可以对照分析，得到因素条件指数表和比较因素修正系数表：

项目名称	估价对象	比较案例 1			比较案例 2			比较案例 3			
项目位置	广州市黄埔区峻泰路科城花园峻森商铺 11-101	珠江嘉园			万科东荟城			珠江嘉园			
交易价格(元/m ²)	待估	21,053			21,854			23,333			
用途	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100	
交易时间(价值时点)	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100	
交易情况	100/100	100	/	102	100	/	102	100	/	102	
区域状况	商服繁华度	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	办公氛围	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共交通便利度	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共配套设施完善度	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	基础设施完善度	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	周边环境	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	合计		1.0000			1.0000			1.0000		
实物状况	楼层	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑面积	100/100	100	/	97	100	/	106	100	/	97
	临街状况	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	停车条件	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装修状况	100/100	100	/	102	100	/	102	100	/	102
	宽深比	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理水平	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	新旧程度	100/100	100	/	95	100	/	95	100	/	95
	设备设施	100/100	100	/	102	100	/	102	100	/	102
合计		1.0430			0.9545			1.0430			
权益状况	容积率	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	权属清晰情况	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	限制权利情况	100/100	100	/	102	100	/	102	100	/	102
	剩余使用年限(年)	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	合计		0.9804			0.9804			0.9804		
比准价格(元/m ²)		21,107			20,049			23,392			

通过上述计算程序，三个交易案例的比准价格差异不大，且与当地市场实际情况较为贴切，可取三者的算术平均值作为评估对象的商铺市场价值，即评估单价为 21,500 元/m²/(取整至十位)。

② 车位项目

A 选择确定可比交易案例

项目名称	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
资料来源	网上报价	网上报价	网上报价
地址	锦泽园 B25 栋地下车位	新福港顶峰 B4 栋地下车位	新福港顶峰 A11 栋地下车位

区位	负一层	负一层	负一层
面积(m ²)	12.7	14	12.7
物业用途	地下车位	地下车位	地下车位
成交 / 放盘时间	2021年3月	2021年3月	2021年3月
出售价格(元/m ²)	22,047	18,571	20,472
出售价格(元/个)	280,000	260,000	260,000

B 房地产状况说明表:

项目名称	估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
项目位置	广州市黄埔区峻福路 2-76 号峻和车位东区车位 65#-1-219	锦泽园地下车位	新福港顶峰 B4 栋地下车位	新福港顶峰 A11 栋地下车位
交易价格(元/m ²)	待估	22,047	18,571	20,472
用途	车位	车位	车位	车位
交易情况	正常	放盘, 可议价	放盘, 可议价	放盘, 可议价
交易时间(价值时点)	2021年3月31日	2021年3月	2021年3月	2021年3月
区域状况	商服繁华度	商服繁华度一般	商服繁华度一般	商服繁华度较好
	周边物业氛围	居住氛围较好	居住氛围较好	居住氛围较好
	道路通达度	道路通达度较高	道路通达度较高	道路通达度较高
	公共交通便捷度	公共交通便捷度一般	公共交通便捷度一般	公共交通便捷度较高
	基础设施完善度	基础设施完善度较高	基础设施完善度较高	基础设施完善度较高
	公共配套设施完善度	公共配套设施完善度较高	公共配套设施完善度较高	公共配套设施完善度高
	周边环境	较好	较好	较好
实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	面积	13.515	12.7	14
	装修状况	普通装修	普通装修	普通装修
	所在楼层	负一层	负一层	负一层
	车位出入方便情况	进出较便捷	进出便捷	进出较便捷
	车位配套情况	配套设施较完善	配套设施较完善	配套设施较完善
	新旧程度	新	新	新
	物业管理水平	物业管理水平较好	物业管理水平较好	物业管理水平较好
权益状况	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	限制权利情况	无	无	无
	剩余使用年限	37.45	37.45	约 33 年

通过上述情况分析表, 我们可以对照分析, 得到因素条件指数表和比较因素修正系数表:

项目名称		估价对象	比较案例 1			比较案例 2			比较案例 3		
项目位置		广州市黄埔区峻福路 2-76 号峻和车位东区车位 65#-1-219	锦泽园地下车位			新福港顶峰 B4 栋地下车位			新福港顶峰 A11 栋地下车位		
交易价格(元/m ²)		待估	22,047			18,571			20,472		
用途		100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易情况		100/100	100	/	102	100	/	102	100	/	102
交易时间(价值时点)		100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
区域状况	商服繁华度	100/100	100	/	100	100	/	103	100	/	103
	周边物业氛围	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	道路通达度	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共交通便利度	100/100	100	/	100	100	/	103	100	/	103
	基础设施完善度	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共配套设施完善度	100/100	100	/	100	100	/	103	100	/	103
	周边环境	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	合计		1.0000			0.9151			0.9151		
实物状况	建筑结构	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑面积	100/100	100	/	105	100	/	95	100	/	105
	装修状况	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	所在楼层	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	车位出入方便情况	100/100	100	/	103	100	/	100	100	/	103
	车位配套情况	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	新旧程度	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理水平	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	合计		0.9246			1.0526			0.9246		
权益状况	权属清晰情况	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	限制权利情况	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	剩余使用年限	100/100	100	/	100	100	/	97	100	/	97
	合计		1.0000			1.0309			1.0309		
比准价格(元/m ²)			19,986			18,082			17,509		

通过上述计算程序，三个交易案例的比准价格差异不大，且与当地市场实际情况较为贴切，可取三者的算术平均值作为评估对象的车位市场价值，即评估单价为 18,500 元/m²/(取整至十位)，即 250,000 元/个(取整至十位)。

本次评估住宅的销售单价采用峻森公司提供的《广州高新区投资集团有限公司与科学城（广州）投资集团有限公司签订的股权转让框架协议》

中的销售备案限价下浮 10% 确定；商铺以及车位采用市场比较法在评估基准日的平均销售单价，并考虑各类型各用途物业的市场价格趋势测算出各自在其销售期内的平均销售单价。综上所述，我们可以得到未售住宅、商铺以及车位的销售单价。具体数据见下表。

各用途物业销售数量与预售价格表

产品名称	面积户型	计量单位		含税单价	不含税单价
住宅	90 m ² 以下	面积	平方米	8,625.5594	8,625.5594
		单价	元/平方米	39,511.80	37,630.00
	90 m ² -144 m ²	面积	平方米	45,546.5970	45,546.5970
		单价	元/平方米	32,737.50	31,179.00
	144 m ² 以上	面积	平方米	33,447.5166	33,447.5166
		单价	元/平方米	33,838.20	32,227.00
商铺	/	面积	平方米	1,518.0131	1,518.0131
	/	单价	元/平方米	21,500.00	20,476.00
车位	/	数量	个	2,111	2,111
	/	单价	元/个	250,000.00	238,095.00

评估基准日至 2021 年 4 月 25 日期间，科城山庄峻森园新增认购车位 2 个，总销售建筑面积为 90.5295 平方米，总销售金额为 466,604.76 元(不含税价)。

4) 销售价格增长率、销售进度、销售收入预测

①销售价格增长率

根据目前广州市房地产调控政策，本项目不考虑销售价格增长率。

②销售进度

本次项目未售房产的销售进度确定为 2021 年 4 月至 2022 年，假定 2022 年年内全部销售完成。本次房地产开发项目未来各年住宅、商铺和车位的销售进度详见上述的“未售物业概况”，已签约待结转、已认购未签约以及未售套数与面积如下表：

项目	评估基准日(已签约、认购)		2021年4-12月		2022年	
	套数	面积	套数	面积	套数	面积
住宅	270	35,845.3317	453	58,805.7017	212	28,813.9713
商铺	0	0.00	0	0.00	6	1,518.0131
车位	33	1,524.7332	1,302	59,375.5122	809	29,115.2821
合计	303	37,370.0649	1,755	118,181.2139	1,027	59,447.2665

③销售收入预测

根据上述销售单价增长率和销售进度，科城山庄峻森园项目住宅、商铺以及车位的各年销售收入及总收入预测(包括已签约待结转以及已认购部份)如下表：

金额单位：人民币元

项目	2021年4-12月	2022年	备注
住宅收入	3,165,549,155.84	932,919,036.60	
商铺收入	0.00	31,082,836.24	
车位收入	317,210,978.10	192,618,855.00	
合计	3,482,760,133.94	1,156,620,727.84	

④销售费用、管理费用预测

销售费用主要是销售代理费、广告费等，管理费用主要是职工薪酬、办公费、咨询费等。参考峻森公司近年的销售费用、管理费用的实际情况分析，销售费用按当年销售收入的2%计算；管理费用按当年销售收入的2.5%计算。

金额单位：人民币元

项目	2021年4-12月	2022年
销售费用	69,655,202.68	23,132,414.56
管理费用	87,069,003.35	28,915,518.20
合计	156,724,206.03	52,047,932.76

⑤税金及附加预测

增值税：

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]36号文，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据财税[2016]36号文相关条款“一般纳税人销售其2016年4月30日前自建的不动产，可以选择适用简易计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照5%的征收率计算应纳税额”，故对科城山庄峻森园一期商品房采用简易征收税率测算。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第18号)的规定，对于增值税的计算，一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。采用简易计税方法计税的，以取得的全部价款和价外费用为销售额，不得扣除对应的土地价款。

根据有关项目施工文件所示，科城山庄峻森园二期《建筑工程施工许可证》的合同工期开始时间为2016年3月，故对科城山庄峻森园二期商品房销售采用简易征收税率5%测算。

城市维护建设税、地方教育费附加和教育费附加：分别按应缴增值税额的7%、3%、2%计提缴纳。

印花税：按含税销售收入的0.05%计算。

根据上述有关规定，本次科城山庄峻森园项目销售房产的相关税费如下表：

金额单位：人民币元

项目	2021年4-12月	2022年
城市维护建设税	12,190,408.22	4,048,172.55
教育费附加	5,224,460.60	1,734,931.09

地方教育附加	3,482,973.77	1,156,620.73
印花税	1,234,743.39	607,225.88
合计	22,132,585.98	7,546,950.25

⑥土地增值税预测

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据》增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%；

另根据财税(2016)36号文件相关规定，转让房地产取得的收入为不含增值税收入，《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入抵扣项目。

广州市房地产开发企业采用预缴方式缴纳土地增值税，本项目的预征计算基数为含税收入扣减当期预缴增值税的余额。待项目开发完成后转让的，应征收土地增值税。根据增值比例分段累计计算土地增值税，计算过程如下：

土地增值税汇算清缴计算表

金额单位：人民币元

序号	开发项目	计算公式	费率	金额	备注
1	转让房地产取得的收入总额			8,424,265,655.66	已累计结转收入+剩余房源销售收入
2	扣除项目金额合计	2.1+2.2+...+2.5		3,607,162,808.30	
2.1	取得土地使用权所支付金额及购置成本			708,921,323.04	

序号	开发项目	计算公式	费率	金额	备注
2.2	新建房屋及配套设施的成本			1,986,482,266.29	已累计结转成本+账面成本+续建成本
2.3	新建房屋及配套设施的费用(销售费用、管理费用和财务费用)	$(2.1+2.2) \times \text{费率}$	10%	269,540,358.93	
2.4	与转让房地产有关的税金			103,138,142.17	营业税、增值税附加、房地产转让中的印花税等
2.5	加计扣除项目	$(2.1+2.2) \times \text{费率}$	20%	539,080,717.87	
3	转让房地产的增值额	1-2		4,817,102,847.36	
4	增值额与扣除项目的比率	3/2		133.54%	
5	应缴纳土地增值税			1,867,477,002.44	
6	各年土地增值税			1,867,477,002.44	
6.1	2021年3月31日前			106,395,937.18	
6.2	2021年4-12月			66,298,485.56	
6.3	2022年(含清缴)			1,694,782,579.70	
7	已累计缴纳土地增值税			100,597,311.92	
8	应补缴土地增值税	5-7		1,766,879,690.52	

⑦企业所得税预测

根据国家税务总局关于印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》(国税发(2009)31号),企业销售未完工开发产品取得的收入,应先按预计计税毛利率分季(月)计算出预计毛利额,计入当期应纳税所得额,在项目完成结算后在进行清算汇缴,多退少补。其中第八条规定,企业销售未完工开发产品的计税毛利率由各省、自治、直辖市国家税务局、地方税务局按下列规定进行确定:

开发项目位于省、自治区、直辖市和计划单列市人民政府所在地城市城区和郊区的,不得低于**15%**。

开发项目位于地及地级市城区及郊区的,不得低于**10%**

开发项目位于其他地区的,不得低于**5%**。

属于经济适用房、限价房和危改房的,不得低于**3%**。

本房地产开发企业的开发项目位于广州市,因此设定计税毛利率为**15%**,科城山庄峻森园项目预计于**2022**年全部销售且交付使用。本次评估

设定企业当期应纳税所得额按照上述文件计，即 2022 年按照实际发生的所有应纳税所得额计提企业所得税。

未来年度项目利润总额测算表如下：

金额单位：人民币元

项 目	2021 年 4-12 月	2022 年
一.营业总收入	3,505,399,775.48	1,309,001,527.84
其中：主营业务收入	3,482,760,133.94	1,309,001,527.84
其他业务收入	22,639,641.54	0.00
二.营业总成本	1,520,293,779.04	2,395,503,264.78
其中：主营业务成本	1,245,685,135.46	619,419,784.08
其他业务成本	0.00	0.00
税金及附加	22,132,585.98	8,541,234.97
土地增值税	85,632,291.81	1,694,782,579.70
销售费用	69,655,202.68	26,180,030.56
管理费用	87,069,003.35	32,725,038.20
财务费用	10,119,559.76	13,854,597.27
三.利润总额	1,985,105,996.44	-1,086,501,736.94

未来年度项目企业所得税测算如下：

金额单位：人民币元

序号	项 目	2021 年 4-12 月	2022 年
1	含税收入总额(不含预收账款)	2,827,417,743.60	1,374,451,604.23
2	应税所得额	424,112,661.54	清缴
3	应纳所得税额	106,028,165.39	118,622,899.49
	其中：峻森园项目	106,028,165.39	82,490,554.67
	购买峻和园车位项目	0.00	36,132,344.82

⑧扣除适当利润

本次评估按照“等量资本获得等量收益”的原则，根据项目开发程度、实际已付的工程款和销售等情况合理确定适当比例的利润扣除。

对于开发产品，由于已竣工且仅剩盘尾部分楼栋、车位以及商铺未售，本次评估根据市场情况结合项目的风险程度，确定税后利润扣除比例为5%。

⑨估值结果

根据上述评估过程，开发产品评估价值如下表：

金额单位：人民币元

序号	项目	2021年4-12月	2022年	累计数
1	销售收入	3,482,760,133.94	1,156,620,727.84	4,639,380,861.78
2	销售费用	69,655,202.68	23,132,414.56	92,787,617.24
3	管理费用	87,069,003.35	28,915,518.20	115,984,521.55
4	税金及附加	22,132,585.98	7,546,950.25	29,679,536.23
5	土地增值税	85,632,291.81	1,694,782,579.70	1,780,414,871.51
6	利润总额	3,218,271,050.12	-597,756,734.87	2,620,514,315.25
7	所得税费用	106,028,165.39	118,622,899.49	188,518,720.06
8	净利润	3,112,242,884.73	-716,379,634.36	2,431,995,595.19
9	应扣除适当利润	155,612,144.24	-34,012,364.48	121,599,779.76
10	评估值	2,956,630,740.49	-646,234,925.06	2,310,395,815.43

2.库存产品

存货-库存商品账面价值为143,511,512.49元，主要为从广州峻和投资有限公司外购的车位，共计640个，建筑面积合计为26,167.3435平方米，位于广州市黄埔区峻福路2-76号(双数，除含4的门牌号)负一层(即科城花园一期峻和园地下车位640个)及其土地使用权，其土地使用年限为50年，从2008年11月17日起。预计在2022年当年全部销售完毕。

评估人员首先核对了明细表与明细账、会计报表的金额，然后对近期销售合同进行了抽查，同时对相同或相似等级市场现行房价进行调查询价。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，根据评估目的、

评估对象、价值类型、资料收集等情况，按照市场价值扣除法进行评估。即以完全成本为基础，按市场销售价格减去销售费用、全部税金和适当比例的税后利润作为评估值，其计算公式如下：

库存商品评估值=预计销售总额-销售费用-税金及附加-土地增值税-企业所得税-适当比例税后利润

①销售收入

根据评估基准日当地同类房地产交易的市场行情和被估房地产的区域位置及个别条件，结合该区域房地产市场发展趋势，预计未销售部分房地产的可实现销售均价，从而确定未销售部分房地产的总价值。销售均价按照科城山庄峻森园的车位销售单价确认。预测期内未来年度营业收入预测如下表：

金额单位：人民币元

项目	2021年4-12月	2022年	备注
车位收入	0.00	152,380,800.00	

②销售费用

销售费用主要是销售代理费、广告费等，参考峻森公司近年的销售费用实际情况分析，销售费用按当年销售收入的2%计算。

金额单位：人民币元

项目	2021年4-12月	2022年
销售费用	0.00	3,047,616.00

③税金及附加

城市维护建设税、地方教育费附加和教育费附加：分别按应缴增值税额的7%、3%、2%计提缴纳。

印花税：按含税销售收入的0.05%计算。

根据规定，本次销售车位的相关税费如下表：

金额单位：人民币元

项目	2021年4-12月	2022年
城市维护建设税	0.00	533,332.80
教育费附加	0.00	228,571.20
地方教育附加	0.00	152,380.80
印花税	0.00	79,999.92
合计	0.00	994,284.72

④应缴土地增值税

根据《财政部、国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》(财税[2006]21号)第二条第一款规定“纳税人转让旧房及建筑物，凡不能取得评估价格，但能提供购房发票的，经当地税务部门确认，《条例》第六条第(一)、(三)项规定的扣除项目的金额，可按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算”。计算扣除项目时“每年”按购房发票所载日期起至售房发票开具之日止，每满12个月计一年；超过一年，未满12个月但超过6个月的，可以视同为一年。”。本项目的收购时间为2020年11月，截止至2022年持有时间已满2年，待转让后的，应征收土地增值税。根据规定，土地增值税计算过程如下：

土地增值税汇算清缴计算表

金额单位：人民币元

序号	开发项目	计算公式	费率	金额	备注
1	转让房地产取得的收入总额			152,380,800.00	
2	扣除项目金额合计	2.1+2.2+2.3		158,856,948.46	
2.1	取得土地使用权所支付金额及购置成本			143,511,512.49	
2.2	与转让房地产有关的税金			994,284.72	增值税附加、房地产转让中的印花税等
2.3	加计扣除项目	2.1X2X费率	5%	14,351,151.25	
3	转让房地产的增值额	1-2		-6,476,148.46	
4	增值额与扣除项目的比率	3/2		-4.08%	
5	应缴纳土地增值税			0.00	
6	应纳土地增值税			0.00	

序号	开发项目	计算公式	费率	金额	备注
7	已累计缴纳土地增值税			0.00	
8	应补缴纳土地增值税	5-7		0.00	

⑤企业所得税

库存商品价值中应缴企业所得税已在开发产品清缴汇算中统一计算，其应交企业所得税为 **36,132,344.82** 元。

⑥扣除适当利润

本项目的税后利润扣除比例采用开发产品确定的扣除比例 **5%**。

⑦估值结果

根据上述评估过程，库存商品评估价值如下表：

金额单位：人民币元

序号	项目	2021年4-12月	2022年	累计数
1	销售收入	0.00	152,380,800.00	152,380,800.00
2	销售费用	0.00	3,047,616.00	3,047,616.00
3	管理费用	0.00	0.00	0.00
4	税金及附加	0.00	994,284.72	994,284.72
5	土地增值税	0.00	0.00	0.00
6	利润总额	0.00	148,338,899.28	148,338,899.28
7	所得税费用	0.00	36,132,344.82	36,132,344.82
8	净利润	0.00	112,206,554.46	112,206,554.46
9	应扣除适当利润	0.00	5,610,327.72	5,610,327.72
10	评估值	0.00	106,596,226.74	106,596,226.74

(四)其他流动资产

其他流动资产账面价值 **48,518,949.77** 元。主要为被评估单位的已交增值税、已交土地增值税等。

评估专业人员在核实无误的基础上，通过了解被评估单位适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实被评估单位的纳税申报表，通过查阅查

阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，被评估单位税款且金额与申报数相符。其他流动资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

经评估，其他流动资产评估价值为 48,518,949.77 元。

四、评估结论及分析

经评估，流动资产评估结果见下表所示：

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	760,080,462.07	760,080,462.07	-	-
其他应收款	13,014,232.63	13,014,232.63	-	-
存货	1,865,104,919.54	2,416,992,042.17	551,887,122.63	29.59
其他流动资产	48,518,949.77	48,518,949.77	-	-
流动资产合计	2,686,718,564.01	3,238,605,686.64	551,887,122.63	20.54

评估增减值变动原因分析：

流动资产评估价值 3,238,605,686.64 元，评估增值 551,887,122.63 元，增值率 20.54%，主要原因为存货(开发产品)评估增值形成，企业账面价值主要为产成品的成本价，本次评估对存货采用市场法等评估，企业账面成本较低，售价扣除一定税、利、费用后价值高于账面成本，形成评估增值。

●投资性房地产

一、评估范围

纳入本次评估范围内的资产为广州峻森投资有限公司持有的投资性房地产，共计 2 套物业，建筑面积合计为 3,206.1991 平方米，账面价值合计为 35,044,881.41 元，分别位于广州市黄埔区峻福路 76 号 02 房商铺及其附属部分、广州市黄埔区峻福路 66 号科城山庄一期峻和园恒温泳池及健身房(含设施设备)及其附属部分。汇总表如下：

序号	名称	权属依据	权利人	位置	建筑面积(m ²)	套内面积
1	游泳池、休闲健身区 #66	转让协议	广州峻森投资有限公司	广州市黄埔区峻福路 66 号科城山庄一期峻和园恒温泳池及健身房(含设施设备)	2,293.9127	2,002.2828

2	峻福路 76 号 02 中餐厅、厨房#76、02 房		广州市黄埔区峻福路 76 号 02 房商铺及其附属部分	912.2864	734.3435
合计				3,206.1991	2,736.6263

二、资产概况

(一)基本情况

根据委托人提供的广州峻和投资有限公司与广州峻森投资有限公司签订的转让协议显示，被评估标的物的土地使用年限为 50 年，从 2008 年 11 月 17 日起。被评估标的物均无设置抵押登记。

(二)区域状况

委估资产毗邻地铁 21 号线、7 号线二期水西路，距离 6 号线二期萝岗站约 1 公里左右，交通便利。附近有黄埔区政府、广州开发区财政局、广州黄埔区地震局、萝岗建设和环境管理局、黄埔区人民检察院等多个行政机构分布，此外周边还有萝岗会议中心、广州演艺中心、萝岗市民广场等市政配套。教育资源方面有市二中、玉岩中学、科学城中学等。项目周边有中山岭南医院、省第二中医院、善坑顶公园、儿童公园等多个医疗、休闲、健身场所，居住环境优良、生活配套成熟。

(三)实物概况

委估资产整体结构完好，楼地面平整，完好无损，屋面无渗漏，水电消防等设施设备齐全，维护及保养状况较好。

三、评估方法

(一)评估方法概况

依据资产评估执业准则，确定资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

执行投资性房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

1.市场法

市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法应用的前提条件如下：

- (1)评估对象的可比参照物具有公开的市场以及活跃的交易；
- (2)有关交易的必要信息可以获得。

2.收益法

收益法，是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法应用的前提条件如下：

- (1)评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2)预期收益所对应的风险能够度量；
- (3)收益期限能够确定或者合理预期。

3.成本法

成本法，是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。应用成本法的前提条件如下：

- (1)评估对象能正常使用或者在用；
- (2)评估对象能够通过重置途径获得；
- (3)评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

(二)评估方法的选择

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，选用何种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、资料收集情况、方法适用条件等。本次评估目的是拟了解价值，价值类型为公允价值，且评估对象所在区域内房地产市场和租赁市场较活跃，可以找到足够的可比交易实例，故可以采用市场法进行评估。房地产的价值水平取决于其价值效用，而非

花费的成本，房地产成本的增加不一定能增加其效用价值，且类似房地产的成本价值核算由于受多方面因素的限制，亦不能准确、真实地反映房地产市场价值，故本次评估不适宜采用成本法进行测算。

综上所述，本次评估选用的评估方法为：市场法。

本次评估选用市场法对委估商铺的公允价值进行评估。

采用市场法评估投资性房地产时，应当收集足够的同类或者类似房地产的交易案例，并对所收集的信息及其来源进行分析。在选用交易案例时应当关注案例的可比性，重点分析投资性房地产的实物状况、权益状况、区位状况、交易情况及租约条件。市场法基本公式如下：

比准价格=交易实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值；

交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值；

不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

四、评估测算过程

►案例 1

评估明细表序号 2 广州市黄埔区峻福路 76 号 02 房商铺及其附属部分，建筑面积为 912.2864 平方米，房屋用途为商业，装修状况设定为普通装修，无限制权利情况。本次评估以上述物业为例，对其公允价值进行测算，过程如下：

(一)市场法

市场法公式如下：

比准价格=交易实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

具体公式为：比准价格=可比交易实例价格*交易情况修正系数*交易日期修正系数*区位状况修正系数*实物状况修正系数*权益状况修正系数

1.交易实例选择

(1)交易实例的选择标准

选择可比交易实例时，根据委估物业情况，应符合以下标准：

①在区位、用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等方面与评估对象类似；

②成交日期与评估基准日接近；

③交易类型与评估目的相适合；

④成交价格为正常价格或者可以修正为正常价格；

⑤统一价格基础。

(2)选择确定可比交易实例

案例编号	案例 1	案例 2	案例 3
案例名称	品秀星樾开创大道商铺	万科东荟城商铺	万科里享家临街商铺
信息来源	58 同城	58 同城	58 同城
规划用途	商业	商业	商业
楼层状况	首层	首层	复式两层
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
交易面积(m ²)	100	300.12	60
放盘价(元/m ²)	38,095(不含税)	40,816(不含税)	43,716(不含税)
装修状况	简装修	简装修	简装修
付款方式	全款支付各付各税	全款支付各付各税	全款支付各付各税

2.比较因素的选择

通过对房地产市场的分析，根据影响房地产价格的主要因素确定比较因素。参照交易实例的交易情况、交易日期、区位状况、实物状况和权益状况等差别，本次评估选择以下因素作为比较因素：

(1)交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。

(2)交易日期：考虑交易日期的不同房价存在差异而进行交易日期修正。

(3)区位状况：主要有商服繁华度、公共交通便利度、公共配套设施完善度、基础设施完善度、周边环境等。

(4)实物状况：主要有楼层、建筑面积、临街状况、停车条件、装饰装修、宽深比、物业管理水平、新旧程度、设施设备等等。

(5)权益状况：主要有权属清晰情况、限制权利情况和剩余使用年限等。

3.房地产状况说明表：

项目名称		估价对象	案例一	案例二	案例三
项目位置		广州市黄埔区峻福路76号02房商铺及其附属部分	品秀星樾开创大道商铺	万科东荟城商铺	万科里享家临街商铺
交易价格(元/m ²)		待估	38,095	40,816	43,716
用途		商业	商业	商业	商业
交易时间(价值时点)		2021年3月31日	2021年3月	2021年3月	2021年3月
交易情况		正常交易	放盘价	放盘价	放盘价
区域状况	商服繁华度	商服繁华度一般	商服繁华度一般	商服繁华度一般	商服繁华度一般
	公共交通便利度	公共交通便利度高	公共交通便利度高	公共交通便利度高	公共交通便利度高
	公共配套设施完善度	公共配套设施完善度较高	公共配套设施完善度较高	公共配套设施完善度较高	公共配套设施完善度较高
	基础设施完善度	基础设施完善度较高	基础设施完善度较高	基础设施完善度较高	基础设施完善度较高
	周边环境	较好	较好	较好	较好
实物状况	楼层	首层	首层	首层	复式两层
	建筑面积	912.2864	40	42	61
	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	停车条件	较好	较好	较好	较好
	装修状况	简装修	简装修	简装修	简装修
	宽深比	合理	合理	合理	合理
	物业管理水平	一般	一般	一般	一般
	新旧程度	较新	较新	较新	较新
设施设备	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全	
权益状况	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	限制权利情况	设定带租约	无租约	带租约	带租约
	剩余使用年限(年)	27.65	约26年	约27年	约28年

根据本次评估运用市场法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，由评估专业人员根据市场交易情况，确定指数修正程度。房地产状况指数表编制情况如下：

(1)用途：本次评估交易实例和评估对象均为商业，无需修正。

(2)交易日期：本次评估交易实例放盘时间均为评估基准日近期放盘价，时间相近，在此期间交易市场未发生明显市场波动，无需修正。

(3)交易情况：本次评估交易实例均为放盘价，其报价往往较高，以评估对象为基准(100%)，交易情况修正 $\pm 2\%$ 。

(4)区位状况：

①商服繁华度：分为高、较高、一般、较差、差五个等级，以评估对象商服繁华度为基准(100%)，相差一个等级，修正 $\pm 5\%$ 。

②公共交通便利度：分为高、较高、一般、较差、差五个等级，以评估对象公共交通便利度为基准(100%)，相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ 。

③公共配套设施完善度：分为完善、较完善、一般、较差、差五个等级，以评估对象公共配套设施完善度为基准(100%)，相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ 。

④基础设施完善度：分为完善、较完善、一般、较差、差五个等级，以评估对象基础设施完善度为基准(100%)，相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ 。

⑤周边环境：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象周边环境为基准(100%)，相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ 。

(5)实物状况：

①楼层：根据《广州市基准地价修正体系》商业用地楼层修正体系，以评估对象所在楼层为基准(100%)进行修正，详见下表。

楼层	首层	第二层、地下负一层	第三层、地下负二层	第四层及以上、地下负三层及以下
修正系数	1.0	0.6	0.5	0.25

对于复式商业而言，参照上述二层修正系数为 0.6，折合为一层的修正系数为 0.8。

②建筑面积：分为面积过大、面积大、面积适中、面积小、面积过小五个等级，以评估对象建筑面积为基准(100%)进行修正，详见下表：

建筑面积	修正系数
面积过小	90
面积小	95
面积适中	100
面积大	95
面积过大	90

③临街状况：根据《广州市基准地价修正体系》商业用地街角地修正体系，本次评估对象设定为一面临街，以评估对象一面临街的状况为基准(100%)进行修正，详见下表：

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1.00	1.08	1.13	1.15

④停车条件：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象停车条件为基准(100%)，相差一个等级，修正+/-2%。

⑤装饰装修：分为豪华装修、高档装修、精装修、普通装修和毛坯五个档次，以评估对象装修现状为基准(100%)，相差一个等级，修正+/-5%。

⑥宽深比：分为合理、较合理、一般、较不合理、不合理五个等级，以评估对象宽深比为基准(100%)，相差一个等级，修正+/-2%。

⑦物业管理水平：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象物业管理水平为基准(100%)，相差一个等级，修正+/-2%。

⑧新旧程度：分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以评估对象新旧程度为基准(100%)，相差一个等级，修正+/-2%。

⑨设备设施：分为齐全、较齐全、一般、较差、差五个等级，以评估对象设备设施为基准(100%)，相差一个等级，修正+/-2%。

(6)权益状况:

①权属清晰情况: 本次评估对象与交易实例权属清晰, 无需修正。

②限制权利情况: 本次评估对象设定为带租约情况, 交易实例 1 无租约, 交易实例 2 和交易实例 3 带租约, 根据租约时间长短, 分为无租约、短租、长租三个等级, 以评估对象租约条件为基准(100%), 相差一个等级, 修正-3%。

③剩余使用年限: 本次评估对象与交易实例剩余使用年限相近, 无需修正。

4.比较因素条件指数表

(1)编制比较因素条件指数表:

项目名称		估价对象	案例一	案例二	案例三
项目位置		广州市黄埔区峻福路76号02房商铺及其附属部分	品秀星樾开创大道商铺	万科东荟城商铺	万科里享家临街商铺
交易价格(元/m ²)		待估	38,095	40,816	43,716
用途		100	100	100	100
交易时间(价值时点)		100	100	100	100
交易情况		100	102	102	102
区域状况	商服繁华度	100	100	100	100
	公共交通便利度	100	100	100	100
	公共配套设施完善度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	周边环境	100	100	100	100
实物状况	楼层	100	100	100	80
	建筑面积	100	110	110	110
	临街状况	100	100	100	100
	停车条件	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100
	宽深比	100	100	100	100
	物业管理水平	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
权益状况	设备设施	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100
	限制权利情况	100	97	100	100
剩余使用年限(年)		100	100	100	100

(2)比准价格计算:

项目名称		估价对象	案例一			案例二			案例三		
项目位置		广州市黄埔区峻福路76号02房商铺及其附属部分	品秀星樾开创大道商铺			万科东荟城商铺			万科里享家临街商铺		
交易价格(元/m ²)		待估	38,095			40,816			43,716		
用途		100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易时间(价值时点)		100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易情况		100/100	100	/	102	100	/	102	100	/	102
区域状况	商服繁华度	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共交通便利度	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共配套设施完善度	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	基础设施完善度	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	周边环境	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	合计		1.0000			1.0000			1.0000		
实物状况	楼层	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	80
	建筑面积	100/100	100	/	110	100	/	110	100	/	110
	临街状况	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	停车条件	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装修状况	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	宽深比	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理水平	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	新旧程度	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	设备设施	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	合计		0.9091			0.9091			1.1364		
	权属清晰情况	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	限制权利情况	100/100	100	/	97	100	/	100	100	/	100
	剩余使用年限(年)	100/100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
合计		1.0309			1.0000			1.0000			
比准价格(元/m ²)			35,003			36,378			48,703		
评估单价(元/m ²)			40,000								

5.求取评估单价

根据上述计算程序，三个交易案例的比准价格差异不大，且与当地市场实际情况较为贴切，可取三者的算术平均值作为评估对象广州市黄埔区峻福路76号02房商铺及其附属部分市场价值，即评估单价为40,000元/m²/(取整至十位)。

6.评估价格

广州市黄埔区峻福路 76 号 02 房商铺及其附属部分的评估价格为 36,491,456.00 元。

广州市黄埔区峻福路 66 号科城山庄一期峻和园恒温泳池及健身房(含设施设备)及其附属部分经评估师与管理层沟通是市场价进行交易的，故本次评估以账面值作为评估值 17,877,257.22 元。

五、评估结果及分析

经上述评定估算程序，得出评估结论：投资性房地产的评估值为 54,368,713.22 元，账面值为 35,044,881.41 元，评估增值 19,323,831.81 元增值率 55.14 %。

评估增减值变动原因分析：

主要原因为近年来房地产市场交易活跃，房地产价格处于上升趋势。

● 固定资产—设备类

一、固定资产—设备类评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为峻森公司的车辆、电子设备。根据峻森公司提供的固定资产清查评估清单，申报资产于评估基准日之账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目	数量 (台、套)	账面价值	
		原值	净值
设备类资产合计	49	1,421,640.24	332,554.76
车辆	5	1,022,732.00	276,341.94
电子设备	44	398,908.24	56,212.82

1. 基本概况

(1) 车辆概况

该公司车辆共 6 辆，为金杯 SY6521G2S1BG 小型普通客车、别克 SGM6527AT 小型普通客车、奥迪 FV7203BECBG 小型轿车、玛西尔八座电动观光车、电瓶车。以上车辆购置就启用，截止至评估基准日委估车辆均能正常使用，但使用状态一般。

(2)电子及其他设备概况

该公司的电子设备主要为空调、电脑、打印机及抽湿机等共计 44 台，分布在办公室使用，以上设备购置就启用，截止至评估基准日委估设备均能正常使用，但使用状态一般。

2.设备评估依据

(1)商务部、发改委、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》；

(2)《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院[2000]294号令)；

(3)《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)；

(4)机械工业出版社，《2015年机电产品报价手册》；

(5)中国机电在线网，《机电产品全球报价系统》；

(6)其他类报价资料和询价资料；

(7)北京科学技术出版社，《资产评估常用数据与参数手册》(第二版)；

(8)企业提供的资产清查评估明细表；

(9)企业提供的设备购置合同、购置发票、车辆行驶证复印件；

(10)本次评估收集的其他评估资料。

(二)评估过程

1.准备阶段：

根据被评估企业资产构成特点，收集相关资料，明确评估重点和清查重点，制定评估计划和评估技术路线；根据评估准则的要求，下发并指导

企业填写各类资产的清查评估明细表及相关调查表，由企业准备评估所需要的资料。

2.现场调查和收集评估资料阶段：

听取被评估企业相关人员对其企业情况及待估资产的历史和现状的介绍，并与财务、设备管理、技术管理等人员进行必要的交谈；审阅被评估企业填报的各类资产清查评估明细表，根据被评估企业的生产流程特点，检查所填内容是否存在漏项、重项、不规范和不完整的地方，发现问题及时修改补充完善；核查固定资产财务账册，核实设备的数量、购置时间、账面原值和净值，了解账面价值的构成和企业固定资产的折旧政策，做到表、账相符；根据申报的资产清查评估明细表的内容进行现场清查核实，实地观察并记录设备的实有数量、运行状况、技术状态、磨损和锈蚀程度并做出记录，做到不重，不漏，表、实相符；向企业设备管理人员、技术人员、操作人员调查、询问，了解设备运行、修理、维护保养及设备管理情况，查看重要设备相关档案资料；收集主要设备的购置合同、发票以及车辆行驶证，以核实设备的产权；查阅被评估企业相关的工程概(预)算、决算等历史档案资料；进行市场调查，收集当地的相关价格信息和评定估价所需的其他资料。

3.评定估算阶段：

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，利用本公司机器设备价格数据库及其他相关价格资料确定设备购置价，按照行业和各地区规定的运杂费、安装费等取费标准，计算重置全价；根据对设备的现场勘察情况及修理记录确定勘察成新率；必要时对重大设备进行专题研讨，以便使评估结果正确反映设备的状况；对评估结果进行核查，并对增减值率进行合理性分析，撰写设备评估说明并进行专业复核。

4.评估方法

执行设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法、成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

列入评估范围的正常在用设备没有足够数量的市场参照物，又无单独经营记录，不适用市场法、收益法，成本法可以通过各种渠道获取同类资产的全新状态的市场价值或建造价值，再考虑资产达到现时状态所需支付的各项费用，然后综合考虑各项贬值因素确定其综合成新率，从而确定资产的评估值，故本次对设备类资产采用成本法进行评估。

以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。基本公式：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

①车辆重置全价

根据太平洋汽车网等网上报价及车辆经销商提供的报价信息等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》及相关文件计入车辆购置税、新车牌照手续费等，确定其重置成本：重置成本=购置价(不含税)+车辆购置税+新车牌照手续费等。

②电子设备重置全价

根据电子市场信息、网上IT报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置成本。

(2)综合成新率的确定

①车辆综合成新率的确定

车辆成新率采用理论成新率和年限成新率综合计算确定。

i. 理论成新率

根据商务部、发展改革委、公安部 and 环境保护部 2012 年 8 月 24 日《机动车强制报废标准规定》，按以下方法确定年限成新率和行驶里程成新率后取其较小者为理论成新率，即：

a. 使用年限成新率 R_1 的确定：

$$R_1 = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

b. 行驶里程成新率 $R_2 = (\text{经济寿命行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济寿命行驶里程} \times 100\%$

理论成新率 $R_3 = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

ii. 勘查成新率

根据现场勘察、鉴定、了解评估对象的现存技术状况、利用率、负荷率、工作环境、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况等因素，经过综合分析打分，确定车辆现场勘查成新率 R_4 。

iii. 综合成新率 R

综合成新率 = 理论成新率 $R_3 \times$ 权数 + 现场勘查成新率 $R_4 \times$ 权数

② 电子设备综合成新率

电子设备综合成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定的。

(3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 \times 综合成新率

5. 评估案例

案例 1 车辆—奥迪 FV7203BECBG(《车辆评估明细表》，第 3 项)

车辆名称：小型轿车

车辆类型：奥迪 FV7203BECBG

启用日期：2015 年 9 月

账面原值：249,000 元

账面净值：118,966.66 元

主要参数见下表：

奥迪 FV7203BECBG 小型轿车	
常规参数	
发动机型号	125798
动力型式(柴油/蓄电池)	汽油
车辆识别代号	LFV3A28KXF3048391
整机参数	
总质量 (kg)	2020
核定载人数(人)	5
最高车速(Km/h)	230
外部尺寸 (mm)	4761*1826*1439

(1)重置全价确定：

①裸车价：

经查询汽车之家、腾讯网等网站，咨询各网站的汽车销售人员，经确定该种型号全新汽车于评估基准日的裸车价约为 223,300 元(含增值税)。裸车不含税为 197,610.62 元。

②其他费用：

牌照费等其他费用合计为 2,000 元

③购置税费 = $223,300 / (1 + 13%) * 10\% = 19,761.06$ 元

④重置全价：

重置全价 = 裸车价 + 购置税 + 其他费用

= $197,610.62 + 19,761.06 + 2,000$

= 219,370 元(取整至十位)

(2)成新率的确定：

本次评估将采用年限成新率和里程成新率孰低确定理论成新率，然后结合现场观察轿车实际状况打分确定的勘查成新率，按权重求取车辆的综合成新率。

①理论成新率

该客车为公司内部使用，经济使用年限确定为 15 年，已使用约 5.66 年。本次评估将采用年限法确定理论成新率，然后结合现场观察客车实际状况打分确定的勘查成新率，按权重求取车辆的综合成新率。

a.年限成新率：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (15 - 5.66) / 15 \times 100\% \\ &= 62\% \end{aligned}$$

b.里程成新率：

该客车法定行驶里程数为 600,000 公里，目前已行驶 28382 公里。

$$\begin{aligned} \text{里程成新率} &= (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程} \times 100\% \\ &= (600,000 - 28382) / 600,000 \times 100\% \\ &= 95\% \end{aligned}$$

根据年限成新率和里程成新率孰低原则确定理论成新率为 62%。

②现场勘查成新率的确定：

现场勘察评估情况见下表：

序号	项目	技术状态	标准分	评估分
1	转向装置	转向器、转向轮、转向拉杆性能较好	25	18
2	制动系统	刹车制动性能较好。	25	15
3	车身	表面光泽一般，划痕一般。	25	13
4	维护保养	一般。	25	13
合计			100	59

该车现场勘察成新率为 59%。

③综合成新率

综合成新率由理论成新率和现场勘察成新率加权综合确定。理论成新率权重 40%，现场勘察成新率权重 60%。

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{年限成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\% \\ &= 62\% \times 40\% + 59\% \times 60\% \\ &= 60\% \end{aligned}$$

综合成新率为 60%。

(3)评估值的确定：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 219,370 \times 60\% \\ &= 131,620 \text{ 元(取整至十位)} \end{aligned}$$

案例 2 电子设备—电脑(《电子办公设备评估明细表》，第 40 项)

(1)设备概况

设备名称：电脑

规格型号：联想天逸

启用日期：2020 年 7 月

账面原值：5,250.00 元

账面净值：4,092.76 元

(2)重置全价确定：

评估人员经市场调查，此联想天逸电脑目前的购置价为 5,932.50 元(含增值税价)。

$$\begin{aligned} \text{重置价值} &= \text{购买价} / (1 + \text{适用增值税税率}) \\ &= 5,932.50 / (1 + 13\%) = 5,250 \text{ 元} \end{aligned}$$

(3)综合成新率的确定：

该电脑于 2020 年 7 月购置启用，至评估基准日已使用约 0.76 年，经济寿命年限为 5 年，本次评估将采用年限法确定理论成新率，然后结合现场观察电脑实际状况打分确定的勘查成新率，按权重求取电脑的综合成新率。

①年限法成新率：

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (5 - 0.76) / 5 \times 100\% \\ &= 85\% \end{aligned}$$

确定理论成新率为 85%。

②现场勘查成新率的确定：

现场勘察评估情况见下表：

序号	项目	技术状态	标准分	评估分
1	电脑性能	性能、兼容性较好。	30	26
2	电脑效率	电脑分辨效果较好。	30	26
3	电脑外观	表面光泽度较好。	20	16
4	维护保养	较好。	20	16
	合计		100	84

该空调现场勘察成新率为 84%。

③综合成新率

综合成新率由理论成新率和现场勘察成新率加权综合确定。理论成新率权重 40%，现场勘察成新率权重 60%。

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{年限成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\% \\ &= 85\% \times 40\% + 84\% \times 60\% \\ &= 84\% \end{aligned}$$

取整后综合成新率为 84%。

(4)评估值的确定：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 5,250 \times 84\% \end{aligned}$$

=4,410 元(取整至十位)

(三)评估结论及分析

本次委估的设备类资产的评估结果详见下表：

固定资产-设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	1,421,640.24	332,554.76	1,249,435.00	477,810.00	-12.11	43.68
固定资产-车辆	1,022,732.00	276,341.94	915,240.00	360,540.00	-10.51	30.47
固定资产-电子办公设备	398,908.24	56,212.82	334,195.00	117,270.00	-16.22	108.62

评估结果分析：设备评估原值减值 172,205.24 元，设备评估净值增值 145,255.24 元。原因如下：

(1)车辆：原值减值10.51%，净值增值30.47%，原值减值的主要原因为汽车市场竞争激烈，价格呈下降趋势，致使评估原值减值。车辆评估净值增值的主要原因：设备经济年限高于企业会计折旧年限。

(2)电子设备：原值减值16.22%，净值增值108.62%，原值减值的主要原因为电子设备市场竞争激烈，价格呈下降趋势，致使评估原值减值。电子设备评估净值增值的主要原因：设备经济年限高于企业会计折旧年限。

●无形资产—其他无形资产

一、评估范围

纳入评估范围的其他无形资产，具体如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	原始入账价值	账面价值
1	易达工程计价软件	2013年2月	6,800.00	113.43
2	广联达软件	2014年4月	39,880.00	9,969.75

二、评估过程

(一)评估专业人员首先对无形资产—其他无形资产的入账价值进行清

理，填列评估基准日的原始入账价值和账面价值；

(二)收集与评估有关的产权、采购合同、市场资料；

(三)通过了解无形资产—其他无形资产取得、使用等情况，确定评估方法，测算其评估价值；

三、评估方法

评估专业人员核实购买发票、合同，并抽取相关凭证，核实账面的准确性，并向软件供应商或通过网络查询其现行市价，以重置全价确定评估价值。

评估案例：无形资产-其他无形资产第 1 项—易达工程计价软件

通过市场询价，相同模块和功能的该软件含税售价为 798 元。

评估价值=798÷1.13

= 706.19(元)

四、评估结论及分析

无形资产—其他无形资产评估价值 6,723.89 元，减值 3,359.29 元，减值率 33.32 %。

评估增减值变动原因分析：

委估无形资产—其他无形资产取得时间较早，评估基准日市场价较购置时有所下跌，形成评估减值。

● 负债

一、评估范围

纳入评估范围的负债在评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	193,888,093.45
预收款项	829,480,397.04

应付职工薪酬	392,552.80
应交税费	176,975,806.45
其他应付款	225,988,026.72
负债总计	1,426,724,876.46

二、评估过程

(一)准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估资料清单和评估申报明细表标准格式，按照资产评估准则的要求，指导企业填写负债评估明细表；

(二)现场调查阶段

1.根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符；

2.由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

3.对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

(三)评定估算阶段

1.进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；

2.到现场进行查验、函证等核实工作；

3.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进行评定估算；

4.完成负债评估结果汇总，撰写负债评估技术说明。

三、评估方法

根据被评估单位提供的资产负债表、申报的负债各科目评估明细表，

在清查核实的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

(一)应付账款

应付账款账面价值 193,888,093.45 元，主要为企业因工程建设而应付给施工单位的工程款。

评估专业人员查阅了企业的工程合同及有关凭证，企业已付款并已工程验收的房屋建筑物等，均根据有关凭证、发票账单等，记入本科目，未发现漏记应付账款。以核实后账面价值确定评估值为 193,888,093.45 元。

(二)预收账款

预收账款账面价值 829,480,397.04 元，主要为企业的预收售房款和车位款。

评估专业人员查阅了有关合同，并对大额单位进行了发函询证，在确认其真实性的基础上以经过核实后的账面值作为评估价值。以核实后账面价值确定评估值为 829,480,397.04 元。

(三)应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 392,552.80 元，主要为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括按规定应支付给职工的工资、工会经费等。

评估专业人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经检查，财务处理正确，合乎公司规定的各项相应政策，以核实后账面价值确定评估值为 392,552.80 元。

(四)应交税费

应交税费账面价值 176,975,806.45 元，主要为公司应交纳的各种税金，包括应交所得税、应交房产税、应交个人所得税等。

评估专业人员查阅了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和

应交税金账户，核实基准日所应缴纳的税种和金额无误，以核实后账面价值确定评估值为 176,975,806.45 元。

(五)其他应付款

其他应付款账面价值 225,988,026.72 元，核算内容是除主营业务以外，与外单位和本单位以及职工之间业务往来款项，主要为应付股东单位的借款费用以及其他单位的峻和园办证费、维修基金等。

评估专业人员查阅了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后账面价值确定评估值为 225,988,026.72 元。

四、评估结论及分析

经评估，纳入评估范围的负债在评估基准日评估价值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付账款	193,888,093.45	193,888,093.45	-	-
预收账款	829,480,397.04	829,480,397.04	-	-
应付职工薪酬	392,552.80	392,552.80	-	-
应交税费	176,975,806.45	176,975,806.45	-	-
其他应付款	225,988,026.72	225,988,026.72	-	-
负债总计	1,426,724,876.46	1,426,724,876.46	-	-
非流动负债合计	0.00	0.00	-	-
负债总计	1,426,724,876.46	1,426,724,876.46	-	-

评估增减值变动原因分析：

负债评估价值 1,426,724,876.46 元，评估值无增减。

第三节 收益法

一、评估对象

本次评估是为了广州峻森投资有限公司拟了解其股东全部权益价值需要，对所涉及的广州峻森投资有限公司股东全部权益进行价值评估，故本次评估对象为广州峻森投资有限公司的股东全部权益价值。

二、收益法定义

作为一个在市场经济环境中持续经营的企业，其真实、内在的价值最终取决于整体企业为所有者或产权主体所能创造的未来收益。

收益法就是通过估算被评估企业在未来的预期收益，并采用适当的折现率折现成基准日的现值，求得被评估企业在基准日时点的公平市场价值。

三、收益法的应用前提及选择的理由和依据

(一)收益法的应用前提

其适用条件要求是：评估对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当年内取得一定收益；评估对象的未来收益和评估对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。

(二)收益法选择的理由和依据

1.从理论上来说，收益法考虑了的是企业价值是一个有机的结合体，其整体价值体现于被评估单位未来预期收益能力。

2.经了解收集，被评估单位历史经营及财务信息比较完整，评估人员通过分析企业提供的历史年度经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，并结合对宏观经济形势、企业所处行业的发展前景以及企业自身的经营现状的初步分析，被评估单位具备持续

经营的条件，未来预期收益、风险可以预测并可以用货币衡量，预期收益年限可以预测，符合采用收益法评估的有关要求。

四、收益法评估概述

(一)评估思路

本次评估选定的收益口径为权益自由现金流量。

本次评估采用直接法，即对股东全部权益价值进行评估，即将权益自由现金流量作为股东全部预期收益的量化指标，采用适当折现率折现后加总计算得出权益自由现金流量折现值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值。本次评估所用的权益自由现金流量是以单户报表口径计算的。

(二)评估模型：

本次评估采用权益自由现金流量折现法，即将权益自由现金流量作为股东全部权益预期收益的量化指标，并使用资本资产定价模型(CAPM)计算折现率。

(三)计算公式

本次评估采用权益自由现金流量折现法，其计算公式如下：

本次评估的基本模型为：

$$E = P + \sum Ci$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

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

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的预期权益自由现金流量；

r：折现率(CAPM)；

n：评估对象的未来经营期。

ΣCi : 评估对象基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C1: 评估对象基准日存在的流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C2: 评估对象基准日存在的非流动类溢余性或非经营性资产(负债)价值。

(四)收益期的确定

经分析被评估单位历史经营情况及对未来该企业所在行业情况,对于房地产开发企业,明确的收益预测期限根据基准日正在开发或即将开发的建设期(含销售期)确定为明确的预测期限。由于被评估单位在评估基准日时经营的项目已开发完成,企业管理层及评估师均无法判断企业未来确定未来的项目开发计划,因此本次评估按有限年期即基准日已有的项目的销售期为收益期。

(五)预期收益的确定

本次将权益自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

权益自由现金流量指的是归属于股东的现金流量,是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的资本支出和营运资金变动后剩余的现金流量,其计算公式为:

权益自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销±付息债务增加(或偿还)-净营运资金增加额-资本性支出

(六)折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径,按照收益额与折现率口径一致的原则,本次评估收益额口径为权益自由现金流量,则折现率选取资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本。

$$Ke = Rf + MRP \times \beta + Rc$$

式中: **Ke**—权益资本成本(即 r);

R_m —市场预期报酬率；

R_f —无风险报酬率；

$R_m - R_f$ —市场风险溢价；

β —有财务杠杆风险报酬系数；

R_c —企业个别风险调整系数。

(七)非经营性资产(负债)、溢余资产(负债)评估值的确定

未列入现金流考虑的资产与负债评估值就是预期收益中未体现相关收益的投资性房产项目价值、非经营性资产价值、其他溢余性资产价值，减未列入现金流考虑的负债价值。对该类资产与负债单独评估。

五、收益预测的假设条件

(一) 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4. 企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

(二) 一般假设

1.被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2.假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3.假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4.除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

5.假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响(考虑利率在评估基准日至报告日的变化)；

6.假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7.假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

8.假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

9.无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三) 本次评估假设

- 1.被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新；
- 2.被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项；
- 3.被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规；
- 4.未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发重大变化。
- 5.假设公司的经营期限为项目完成销售之日，非公司经营期限为永续；
- 6.本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为预测期；
- 7.本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对住宅可预期的未售物业的预计销售价格采用峻森公司提供的《广州高新区投资集团有限公司与科学城（广州）投资集团有限公司签订的股权转让框架协议》中的销售备案限价下浮 10%确定，但未考虑未来项目所在地房地产发生较大变化时对评估结果产生的影响；
- 8.本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对商铺以及车位的可预期的未售物业的预计销售价格进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产发生较大变化时对评估结果产生的影响；
- 9.本次评估是基于与企业管理层沟通的经营计划进行预测的，若企业在未来年度计划进行调整，会对评估结果产生影响；
- 10.本次评估按照相关规定并结合企业实际情况，对于增值税、土

地增值税、预测期所得税等均按照先预征后清算的原值，假设项目销售完成后，被评估单位进行汇算清缴。

六、被评估单位所在行业状况及发展前景

（一）宏观经济分析

今年以来，广州深入学习贯彻习近平总书记系列重要讲话和重要指示批示精神，坚决贯彻落实党中央国务院决策部署和省委省政府工作要求，全市统筹疫情防控和经济社会发展成效持续显现，经济运行延续去年下半年以来的强劲恢复势头。在上年同期低基数等因素综合影响下，主要经济指标较快增长，扣除基数影响，主要经济指标增势平稳，经济运行开局良好、稳中加固、持续向好。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2021年一季度全市地区生产总值为6404.09亿元，同比增长19.5%，两年平均增长5.6%。其中，第一产业增加值为48.05亿元，同比增长1.5%，两年平均增长2.0%；第二产业增加值为1534.14亿元，同比增长31.3%，两年平均增长4.1%；第三产业增加值为4821.90亿元，同比增长16.4%，两年平均增长6.7%。

1.农业生产总体平稳，重点农产品增势较好

一季度，全市农林牧渔业总产值95.11亿元，同比增长3.0%，比2019年一季度提高1.5个百分点。其中，种植业总产值51.81亿元，同比增长2.4%；园林水果产量12.61万吨，同比增长8.5%；其中香大蕉和番石榴增势较好，产量同比分别增长4.8%和7.6%。渔业总产值22.01亿元，同比增长9.9%；水产品产量同比增长10.3%。畜牧业产值同比下降8.8%，但生猪产能不断积蓄，生猪存栏27.53万头，同比增长57.2%。

2.工业生产稳健增长，汽车制造业支撑有力

一季度，全市规模以上工业增加值1111.29亿元，同比增长34.2%，比2019年一季度增长7.9%，两年平均增长3.9%。三大支柱产业产值

同比增长 42.9%，两年平均增长 3.9%。其中，汽车制造业快速增长，同比增长 64.5%，两年平均增长 2.9%；电子产品和石油化工制造业同比分别增长 26.8%和 17.3%，两年平均分别增长 5.8%和 2.6%。高技术制造业和先进制造业增加值同比分别增长 28.6%和 44.8%，两年平均分别增长 9.8%和 6.0%。高技术制造业中医药制造业、计算机及办公设备制造业增加值同比分别增长 34.7%和 69.6%，两年平均分别增长 20.4%和 23.7%。新产品产量不断提高，新能源汽车及运动型多用途乘用车(SUV)产量快速增长，同比分别增长 94.3%和 1.2 倍；服务器、智能电视、电子计算机整机、平板电脑和智能手机等新产品产量实现倍增，同比分别增长 12.8 倍、2.1 倍、2.0 倍、1.2 倍和 1.1 倍。

3.服务业稳步复苏，营利性服务业持续增长

1-2 月(错月数据),规模以上服务业营业收入同比增长 30.5%，比 2019 年 1-2 月增长 13.2%，两年平均增长 6.4%。规模以上营利性服务业[1]营业收入同比增长 35.0%，比 2019 年 1-2 月增长 23.2%，两年平均增长 11.0%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业同比增长 27.6%，两年平均增长 14.7%。科学研究和技术服务业同比大幅增长 63.0%，两年平均增长 15.5%。租赁和商务服务业同比增长 27.3%，两年平均增长 4.6%。文化、体育和娱乐业在后疫情时期恢复加快，1-2 月营业收入大幅增长 81.3%，两年平均下降 5.0%。

4.商品销售加快复苏，升级类商品需求持续释放

一季度，全市社会消费品零售总额 2629.57 亿元，同比增长 31.7%，比 2019 年一季度增长 11.9%，两年平均增长 5.8%。汽车消费持续回暖。限额以上汽车类商品零售额由去年同期下降 32.3%转为正增长，同比增长 68.9%，两年平均增长 6.9%。部分生活用品需求猛增。限额以上中西药品类商品需求仍较高，零售额同比增长 42.5%，两年平均增长

31.6%；饮料类和烟酒类商品同比分别增长 84.4%和 56.0%，两年平均分别增长 42.1%和 13.1%。消费升级类商品快速增长。限额以上体育娱乐用品类、金银珠宝类商品同比分别增长 71.8%和 29.9%，两年平均分别增长 28.5%和 22.5%；通信器材类、家电音像器材类等电子产品零售额同比分别增长 18.8%和 24.5%，两年平均分别增长 10.4%和 14.7%。

5.固定资产投资持续提速，制造业投资占比提升

一季度，全市固定资产投资同比增长 38.0%，比 2019 年一季度增长 27.8%，两年平均增长 13.0%。分产业看，第一产业投资同比分别增长 3.1 倍，两年平均增长 6.7 倍；第二产业投资同比增长 8.9%，两年平均增速下降 8.3%；第三产业投资同比增长 42.4%，两年平均增长 16.7%。分领域看，基础设施投资同比增长 28.7%，两年平均增长 11.6%。房地产开发投资同比增长 43.2%，两年平均增长 14.5%。工业投资同比增长 9.3%；其中，制造业投资同比增长 20.9%，占工业投资比重达 74.1%，同比大幅提高 7.1 个百分点。汽车、医药、专用设备、通用设备等先进制造业投资分别增长 18.8%、98.8%、1.3 倍和 1.5 倍。民间投资同比增长 50.8%，两年平均增长 14.9%，其中制造业民间投资增长 85.7%。

6.进出口均呈两位数增长，外贸结构持续优化

一季度，全市外贸进出口总值 2444.4 亿元，同比增长 21.3%。其中，出口总值 1420.6 亿元，同比增长 29.2%；进口总值 1023.8 亿元，同比增长 11.7%。贸易结构持续优化，新兴市场不断开拓。全市一般贸易进出口增长 32.9%，占进出口总额的比重达 54%；对“一带一路”沿线国家进出口增长 25.5%，对 RCEP 成员国进出口增长 15.1%。实际使用外资 132.07 亿元，同比增长 34.0%。

7.金融市场运行稳健，存贷款增速稳定

3月末，全市金融机构本外币存贷款余额 12.69 万亿元，同比增长 13.7%。其中金融机构本外币存款余额 6.93 万亿元、贷款余额 5.76 万亿元，分别增长 12.1%和 15.7%。企事业单位贷款增长 19.4%，中长期货币信贷同比增长 23.3%。

8.交通运输稳步恢复，邮政业务加快增长

一季度，全市货运量增势良好，同比增长 29.8%，比 1-2 月提高 6.4 个百分点，两年平均增长 2.3%。其中铁路货运持续发力，同比增长 31.1%，比 1-2 月提高 13.5 个百分点，两年平均增长 1.3%；航空、水路货运量同比分别增长 23.5%和 5.4%。广州港完成货物吞吐量同比增长 10.1%，其中集装箱吞吐量增长 16.7%，两年平均分别增长 2.3%和 2.2%。客运量加快恢复，同比增长 41.1%，比 1-2 月大幅提高 37.6 个百分点，两年平均增速下降 15.3%。其中铁路、航空客运量同比分别增长 36.1%和 35.9%，均比 1-2 月提高超 30 个百分点。白云机场旅客吞吐量同比增长 26.8%，比 1-2 月大幅提高 44.4 个百分点。邮政业增速有所提升，全市完成邮政业务总量 169.59 亿元，同比增长 44.0%，两年平均增长 25.7%。

9.就业形势总体稳定，主要行业就业规模稳中有升

一季度，全市新增城镇就业 6.77 万人，同比增长 52.8%；城镇登记失业率 2.24%，仍处于较低水平。主要行业就业规模稳中有升，其中，租赁和商务服务业、卫生和社会工作业、科学研究和技术服务业期末从业人员同比分别增长 13.0%、12.8%和 8.0%；制造业中医药制造业、汽车制造业期末从业人员同比分别增长 5.0%和 3.0%；建筑业、住宿餐饮业、教育业加速恢复，期末从业人员同比分别增长 8.0%、6.7%和 3.7%；共享经济、平台经济等互联网新业态继续发挥“稳就业”的作用，信息传输、软件和信息技术服务业从业人员同比增长 4.7%。

10.居民消费价格同比持平，工业生产者价格上涨

一季度，全市居民消费价格指数(CPI)与去年同期持平，比1-2月提高0.3个百分点。其中食品烟酒类同比持平；猪肉价格持续下行趋势，同比下降13.8%，比1-2月继续下降2.0个百分点；衣着类、医疗保健、交通和通信类同比分别上涨1.0%、0.5%和下降1.3%。受钢材、铜等金属类和化工原料类等价格上涨影响，全市工业生产者出厂价格指数(PPI)和购进价格指数(IPI)双双上涨，同比分别上涨1.5%和0.3%，比1-2月分别提高0.7个和1.3个百分点。

11.城乡居民收入稳步提高，民生保障坚实有力

一季度，全市城镇常住居民人均可支配收入20849元，增长14.6%，两年平均增长8.6%；农村常住居民人均可支配收入10264元，增长18.0%，两年平均增长10.9%，城乡居民收入稳步提高。

一季度，一般公共预算支出中的民生支出较快增长。其中，卫生健康支出、教育支出、社会保障和就业支出和住房保障支出同比分别增长44.1%、40.8%、25.6%和19.4%。

总的来看，一季度全市经济在良好运行中“固稳蓄进”，经济运行呈现稳定恢复态势。但也要看到，部分领域恢复不平衡问题仍较突出，经济恢复的基础还不牢固。下阶段，要继续紧密团结在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，聚焦“十四五”开好局、起好步，巩固拓展疫情防控和经济社会发展成果，不断积蓄经济复苏积极因素，坚定不移推动经济高质量发展，力促经济加快全面恢复、提质扩量，为“十四五”时期发展打下坚实基础。

(二) 行业状况分析

第一季度，因受春节假期等多重因素影响，广州全市获新批预售证项目数量远低于预期。同时，因去年下半年全市供应面积已达近两

年高位，因此截至 2021 年 3 月 26 日，广州一手住宅市场供应面积环比下降 67.8%，仅为 110.0 万平方米。

开年以来，政策调控持续升级，银行收紧房贷额度、房贷利率继续上调、监管机构严查贷款违规问题。受此影响，广州一手住宅市场交易量有所下降。截至 2021 年 3 月 15 日，全市一手住宅成交面积环比下降 38.9%，至 189.5 万平方米。

受政策环境收紧影响，一季度广州一手住宅市场价格基本维稳，全市成交均价仅环比微升 0.6%至人民币每平方米 35,696 元。

购房融资预计持续收紧，监管机构对购房资金来源清查将更为严格，炒房行为将被有力打击。

随着预售审批逐渐恢复正常时效，预计第二季度市场推盘量将有所增加，供应回升。需求方面，落户本地的外来人口数量预计持续增长，住房刚需将继续释放。

在政府宏观经济调控政策的管控下，全市住宅价格水平预计温和上升。

七、项目简介及优劣势

(一)项目简介

科城山庄峻森园位于科学城内的峻祥路，南靠黄埔区人民政府，东邻北二环高速路，西与省重点高中广州市第二中学科学城校区相连。

根据 2010 年 3 月 12 日颁发的《建设用地规划许可证》(地字第穗开地[2010]8 号)显示，科城山庄峻森园项目规划用地面积共 159,373 m²。

又根据《建筑工程施工许可证》(穗开[2013]176 号)、《建筑工程施工许可证》(穗开[2013]166 号)、《建筑工程施工许可证》(穗开[2013]194 号)、《建筑工程施工许可证》(穗开[2013]192 号)、《建筑工程施工许可证》(编号：440116201607250101)以及《建筑工程施工许可证》(编号：

440116201606120101)显示,科城山庄峻森园项目建筑规模为 459,118.70 m²。

(二)优势 :

科城山庄峻森园属于区府核心——坐拥千亿市政配套。10分钟车程辐射范围内集齐全市政办公、繁华醇熟商圈、优质教育学校为一体的理想型人居社区。周边有地铁7号线、21号线双地铁汇聚水西站,有轨电车1号线无缝接驳地铁6号线,可高效快速出行。有高端医疗单位5分钟可达黄埔最大最权威的三甲医院——中山大学岭南医院(暹岗地铁站),项目周边还有其他大型医院3所。周边有南岗河湿地公园,盈翠公园、善坑顶山体公园等。

(三)劣势:

1. 科城山庄峻森园西侧为在建的工程及科城山庄锦泽园工程(距离约为30米),不排除会存在一定的噪音影响;南侧紧邻科城山庄锦泽园,后期人员较多时可能会有噪声;东侧(距离约为80米)有北二环高速,凤凰山隧道及济广高速施工,C7-C10栋北向后期使用时间存在济广高速收费站,有一定噪音、尾气影响。

2. 科城山庄峻森园西侧地铁二十一条线(距离约为400米)和敏捷广场,存在一定的噪声,扬尘,振动影响;东侧有小学及小学宿舍垃圾站(距离约25米),后期使用可能会有噪音,异味影响。

3. 科城山庄峻森园南侧(距离600米)有110kv变电站,不排除会存在一定的噪声影响。

4. 科城山庄峻森园北面(距离约10公里)有广州市兴丰垃圾填埋场,不排除会存在一定的气味影响。

5. 科城山庄峻森园南面(距离约2.5公里)有乐金显示(LG Display)有限公司,不排除会存在一定的气味影响。

6.科城山庄峻森园西面(距离 70 米)有有轨电车 1 号线及水西路,存在一定的噪声,扬尘,振动影响。

7.科城山庄峻森园北面(距离 100 米)有在建楼栋施工及广佛肇高速、京港澳高速、开萝大道,存在一定的噪声,扬尘,振动影响。

八、企业历史年度财务分析

1、企业历史经营数据

(1)企业前 2 年及基准日的资产负债状况表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 3 月 31 日
货币资金	18,185.49	50,125.64	76,008.05
其他应收款	1,507.48	9,320.69	1,301.42
存货	178,547.01	154,497.26	186,510.49
其他流动资产	-	2,588.26	4,851.89
流动资产合计	198,239.98	216,531.85	268,671.86
投资性房地产	-	3,548.85	3,504.49
固定资产	33.30	34.36	33.26
无形资产	1.01	1.01	1.01
非流动资产合计	34.31	3,584.22	3,538.75
资产总计	198,274.29	220,116.06	272,210.61
应付账款	3,184.77	1,740.24	19,388.81
预收款项	41,798.63	78,060.61	82,948.04
应付职工薪酬	133.05	174.19	39.26
应交税费	8,187.60	13,825.34	17,697.58
其他应付款	77,025.94	22,193.81	22,598.80
流动负债合计	130,329.99	115,994.19	142,672.49
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	130,329.99	115,994.19	142,672.49
实收资本(或股本)	13,000.00	13,000.00	13,000.00
盈余公积	7,984.18	11,601.94	11,601.94
未分配利润	46,960.12	79,519.93	104,936.19
所有者权益合计	67,944.29	104,121.87	129,538.12

(2)企业前 2 年及基准日的利润表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-3 月
营业收入	48,255.98	113,593.74	22,305.54
营业成本	12,230.17	56,104.59	-11,559.73
税金及附加	1,404.27	3,570.10	605.41

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-3 月
销售费用	977.95	2,415.85	259.41
管理费用	1,646.69	1,807.79	300.38
财务费用	-119.04	-183.98	3,391.26
其中：利息费用	-	-	3,441.64
利息收入	123.50	187.92	50.90
加：其他收益	0.56	0.53	0.64
营业利润(亏损以“-”号填列)	32,116.50	49,879.93	29,309.45
加：营业外收入	49.96	19.35	2.98
减：营业外支出	17.43	0.03	23.94
利润总额(亏损总额以“-”号填列)	32,149.03	49,899.25	29,288.49
减：所得税费用	9,479.21	13,721.67	3,872.24
净利润(净亏损以“-”号填列)	22,669.82	36,177.57	25,416.25

上述财务数据为峻森公司财务状况及经营成果。峻森公司 2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的财务状况、2020 年度、2019 年度的经营成果数据，已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审计并分别出具了报告文号：XYZH/2021GZAA30122《审计报告》、XYZH/2020GZA30103《审计报告》。2021 年 3 月 31 日的财务状况、2021 年 1-3 月的经营成果数据，已经广州永晟会计师事务所有限公司出具编号为“穗永晟专审字(2021)第 058 号”专项审计报告确认。审计报告意见为无保留意见。

(3)企业前 2 年及基准日的财务分析数据

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 3 月 31 日	三年平均
一、盈利能力				
净资产收益率 ROE(%)	40.05%	42.05%	21.75%	34.62%
总资产报酬率 ROA(%)	17.41%	23.84%	13.30%	18.18%
销售净利率(%)	46.98%	31.85%	113.95%	64.26%
二、企业规模				
总资产(万元)	198,274.29	220,116.06	272,210.61	-
所有者权益(万元)	67,944.29	104,121.87	129,538.12	-
固定资产+应收融资租赁款(万元)	33.30	34.36	33.26	-
营业收入(万元)	48,255.98	113,593.74	22,305.54	-
三、营运能力				
总资产周转率(次)	0.26	0.54	0.09	29.84%
流动资产周转率(次)	0.0663	0.2705	-0.0476	9.64%
四、偿债能力状况				

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年3月31日	三年平均
资产负债率(%)	65.73%	52.70%	52.41%	56.95%
利息保障倍数	2.85	1.64	-1.20	0.00%
五、发展能力状况				
销售(营业)增长率(%)	-27.15%	135.40%	-80.36%	9.30%
净利润增长率(%)	-17.37%	59.58%	-29.75%	4.15%
总资产增长率(%)	16.22%	11.02%	23.67%	16.97%

九、评估计算及分析过程

(一)营业收入的预测

1.主营业务收入预测

被评估单位可预测期内的主要收入来源科城山庄峻森园房地产开发项目和收购广州峻和投资有限公司房地产的销售收入。

(1)未售物业概况

截至评估基准日，峻森公司主要房地产开发项目为科城山庄峻森园项目，列入本次评估收益预测范围的包括开发产品和库存商品，其中：开发产品-科城山庄峻森园未售房源明细如下：

项目	楼栋	套数	面积
峻森园一期	C2	1	101.1129
	C13	1	82.9132
峻森园二期	C23	96	13700.2416
	C24	68	7772.1926
	C25	68	7777.1974
	C26	96	13699.3392
	C28	68	7787.054
	C29	48	7483.6697
	C30	48	7337.4311
	C32	3	375.6196
	C33	84	10752.2142
	C34	84	10750.6875
	小计	665	87619.673
车位	C1-C20 栋车位	1302	59375.5122
	C23-C34 栋车位	809	29115.2821
	小计	2111	88490.7943
商铺	峻泰路 11 号、15 号、19 号、23 号、27 号、107 号	6	1518.0131
	小计	6	1518.0131
	合计	2782	177628.4804

库存商品-外购车位明细如下：

项目	楼栋	套数	面积
峻和园	车位	640	26167.3435
	小计	640	26167.3435

(2)销售单价

对于评估基准日前已经签约、认购的物业，根据实际销售价格与认购价格计算基准日后的现金流入；对于评估基准日后尚未售的物业，住宅的销售单价采用峻森公司提供的《广州高新区投资集团有限公司与科学城（广州）投资集团有限公司签订的股权转让框架协议》中的销售备案限价下浮 10% 确定；商铺以及车位采用市场比较法在评估基准日的平均销售单价，并考虑各类型各用途物业的市场价格趋势测算出各自在其销售期内的平均销售单价。根据目前广州市房地产调控政策，本项目不考虑销售价格增长率。

经测算汇总，峻森公司存货预计剩余可销售不含税总金额(含已签约未结转收入及已认购收入)为 5,121,767,562.98 元，其中预收账款结转不含税收入为 789,981,330.51 元。具体测算过程详见资产基础法评估的分类说明之存货评估说明。预测期内未来年度营业收入预测如下表：

金额单位：人民币元

项目	2021 年 4-12 月	2022 年	数量
住宅收入	3,165,549,155.84	932,919,036.60	935
其中：已签约、认购	1,275,877,926.88	0.00	270
90 m ² 以下	217,352,881.92	107,226,918.31	103
90 m ² -144 m ²	1,090,912,010.07	329,185,337.79	349
144 m ² 以上	581,406,336.97	496,506,780.50	213
商铺收入	0.00	31,082,836.24	6
车位收入	317,210,978.10	344,999,655.00	2784
其中：峻森园已签约、认购	7,220,873.34	0.00	33
峻森园	309,990,104.76	192,618,855.00	2111
峻和园	0.00	152,380,800.00	640
合计	3,482,760,133.94	1,309,001,527.84	3725

2、其他业务收入预测

峻森公司与广州峻和投资有限公司、广州恒运建设投资有限公司(原广州锦泽房地产开发有限公司)于2021年3月8日签订了科城山庄公建配套费用分摊协议(协议编号为:穗森司合同[2021]005号),协议约定广州峻和投资有限公司向峻森公司支付公建配套费13,094,309.28元、广州恒运建设投资有限公司向峻森公司支付公建配套费45,279,283.08元,于2021年10月31日前支付完成。峻森公司于评估基准日前已收取广州峻和投资有限公司公建配套费13,094,309.28元、广州恒运建设投资有限公司公建配套费22,639,641.54元。2021年4月-10月期间尚有22,639,641.54元公建配套费的收入。

(二)成本费用预测

根据峻森财务会计核算的信息,上述营业收入涉及的成本费用包含开发成本(后续成本)、税金及附加、土地增值税、销售费用、管理费用、财务费用等。

1.开发成本(后续成本)预测

科城山庄峻森园项目已经开发完成,预计未来没有开发成本(后续成本)发生。

2.税金及附加

根据预测的营业收入以及适用的税率,计算确定未来各年度的营业税金及附加。城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加主要是根据流转税的预测结果按12%计算,其中城市维护建设税7%、教育费附加3%、地方教育费附加2%。印花税按含税销售收入的0.05%计算。峻森公司未来年度税金及附加预测如下表:

金额单位:人民币元

项目	2021年4-12月	2022年
城市维护建设税	12,190,408.22	4,581,505.35

教育费附加	5,224,460.60	1,963,502.29
地方教育附加	3,482,973.77	1,309,001.53
印花税	1,234,743.39	687,225.80
合计	22,132,585.98	8,541,234.97

3.土地增值税预测

土地增值税按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》及相关补充规定，以纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率计算。(具体测算过程详见资产评估基础法评估的分类说明之存货评估说明“土地增值税”)。

4.销售费用的预测

根据峻森财务会计核算的信息，销售费用主要包括销售中心物业服务费、物业部相关费用、销售代理费、广告费等。

被评估单位 2019 年~2021 年 1-3 月各年度销售费用如下表：

金额单位：人民币元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-3 月
销售中心物业服务费	1,100,662.93	2,240,514.52	485,005.64
物业部相关费用	660,995.09	1,152,872.20	465,289.30
销售代理费	3,676,135.77	10,326,174.02	1,499,968.95
销售部费用	15,110.40	201,590.44	60,614.00
广告费	1,694,047.42	1,217,966.00	53,000.00
其他	2,632,549.94	440,381.00	30,220.00
销售用品	0.00	91,600.00	0.00
办公费	0.00	51,201.24	0.00
样板房软装	0.00	1,930,913.50	0.00
营销活动费	0.00	120,823.43	0.00
营销物料	0.00	257,399.60	0.00
销售中心装修费用	0.00	6,127,048.48	0.00
合计	9,779,501.55	24,158,484.43	2,594,097.89

经分析确定 2019 年-2021 年 1-3 月销售费用分别占营业收入的 2.03%、2.15%、1.30%。评估人员结合以前年度费用发生额的数据、扣

除非正常因素的影响等来预测企业未来的销售费用，本次按照销售费用占主营业务收入的 2.00%确定。销售费用具体预测如下：

金额单位：人民币元

项 目	2021 年 4-12 月	2022 年
销售费用	69,655,202.68	26,180,030.56
合计	69,655,202.68	26,180,030.56

5.管理费用预测

根据峻森公司财务会计核算的信息，管理费用主要包括职工薪酬、办公费、咨询费等。

被评估单位 2019 年~2021 年 1-3 月各年度管理费用如下表：

金额单位：人民币元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-3 月
职工薪酬	13,276,872.69	14,807,438.41	1,268,751.72
其他	1,452,916.64	1,632,059.14	1,631,966.94
董事会费	500,000.00	900,000.00	0.00
办公费	439,740.92	367,697.53	25,725.20
折旧费	128,910.86	87,180.14	20,220.31
业务招待费	169,656.80	43,516.00	17,125.33
咨询费	494500	230,500.00	40,000.00
会议费	4,320.00	9,480.00	0.00
合计	16,466,917.91	18,077,871.22	3,003,789.50

经分析确定 2019 年-2021 年 1-3 月销售费用分别占营业收入的 3.14%、1.61%、1.50%。评估人员结合以前年度费用发生额的数据、扣除非正常因素的影响等来预测企业未来的管理费用，本次按照管理费用占主营业务收入的 2.50%确定。管理费用具体预测如下：

金额单位：人民币元

项目	2021 年 4-12 月	2022 年
管理费用	87,069,003.35	32,725,038.20
合计	87,069,003.35	32,725,038.20

6. 财务费用预测

企业财务费用主要是利息支出、汇兑损益、手续费、存款利息收入等组成。被评估单位现存在向股东单位借款。根据相关信息，预计未来年度财务费用如下表：

金额单位：人民币元

项 目	2021 年 4-12 月	2022 年
财务费用	10,119,559.76	13,854,597.27
合计	10,119,559.76	13,854,597.27

(三) 营业外收支预测

企业营业外收支与企业正常生产经营基本无关，具有偶然性，故本次评估未考虑营业外收支。

(四) 企业所得税预测

峻森公司企业所得税的会计处理采用应付税款法，房地产开发企业所得税税率为 25%。根据公司未来情况预测，各年度所得税预测情况详见资产基础法评估的分类说明之存货-开发产品中的企业所得税预测评估说明。

金额单位：人民币元

项 目	2021 年 4-12 月	2022 年
企业所得税	106,028,165.39	118,622,899.49
合计	106,028,165.39	118,622,899.49

(五) 资本性支出预测

经评估人员现场调查了解峻森公司后续不需要增加资本性支出。

(六) 营运资金增加额的预测

经评估人员现场调查了解峻森公司后续不需要追加营运资金。

(七) 期末资产可回收资金

期末资产可回收资金=货币资金+经营性资产(其他应收款、固定资产)-经营性负债 (应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款)。

经营性资产：其他应收款主要为单位以及个人的往来款，本次评估确认金额为 12,724,982.63 元；固定资产中本次评估确认可回收价值为原值 5%的净残值 71,082.01 元。

经营性负债：应付账款主要为应付工程款，本次评估确认金额为 193,888,093.45 元；应付职工薪酬本次评估确认金额为 392,552.80 元；应交税费本次评估确认金额为 176,975,806.45 元；其他应付款本次评估确认金额为 3,900,797.89 元。

期末资产可回收资金本次评估金额确定为 39,771.93 万元。

(八)未来年度企业净现金流量的预测

根据上述的预测结果，得出各年度的企业自由现金流量。详情如下表：

金额单位：人民币万元

项目		2021 年 4-12 月	2022 年
一	现金流入	271,541.84	130,900.15
1	经营活动产生的现金流入	271,541.84	130,900.15
1.1	销售收入	269,277.88	130,900.15
1.2	其他收入	2,263.96	0.00
2	筹资活动产生的现金流入	0.00	0.00
2.1	自有资金投入		
2.1	银行贷款本金		
二	现金流出	35,322.65	212,561.63
1	经营活动产生的现金流出	35,322.65	188,085.17
1.1	后续成本		
1.2	销售费用	6,965.52	2,618.00
1.3	销售税费	1,837.70	854.12
1.4	土地增值税	7,209.71	169,478.26
1.5	管理费用	8,706.90	3,272.50
1.6	企业所得税	10,602.82	11,862.29
2	筹资活动产生的现金流出	0.00	24,476.46
2.1	借款本金偿还		
2.2	借款利息支付		
2.3	股东借款本金偿还	0.00	24,476.46
	其中：股东借款本金偿还		6,245.68
	股东借款利息		18,230.78

三	营运资金净现金流	236,219.19	-81,661.48
四	期末资产回收资金	0.00	39,771.93
五	股东权益净现金流量	236,219.19	-41,889.55

(九)折现率的确定

1.折现率计算公式

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为权益自由现金流量，则折现率选取国际通常使用的 CAPM 模型求取，具体如下：

$$\text{公式： } K_e = R_a + \beta \times (R_u - R_f) + R_c$$

式中：

K_e 为所有者权益(股权资本)的成本；

R_u 为市场预期报酬率；

R_f 为无风险报酬率；

$R_u - R_f$ 为市场风溢价；

β 为有财务杠杆风险报酬系数；

R_c 为企业个别风险调整系数。

2.折现率确定

(1)无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。

通过中国资产评估协会官网“中国国债收益率曲线”栏目可以查询的评估基准日 10 年期平均国债收益率为 3.19%，我们以 3.19%作为本次评估的无风险收益率。

则：无风险报酬率 R_{f1} 为 3.19%(保留两位小数)。

(2)委估公司有财务杠杆风险系数的确定

目前国内同花顺 IFinD 是一家从事 β 的研究并给出计算 β 值的计算公式的公司。本次评估我们选取同花顺 IFinD 公布的 β 计算器计算的 β 值。测算过程如下：

板块名称	房地产开发经营IV
证券数量	121
标的指数	沪深 300
计算周期	月
时间范围	2016-03-31 至 2021-03-31
收益率计算方法	普通收益率
加权方式	算数平均
加权原始 Beta	0.8696
加权调整 Beta	0.9126
加权剔除财务杠杆原始 Beta	0.4799
加权剔除财务杠杆调整 Beta	0.6515

被评估单位的权益系统风险系数为 0.6515 。

(3) 市场风险溢价 ERP

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险报酬率的回报率。股票指数的变动能够反映市场整体的波动情况，以中国证券市场指数的历史风险溢价数据进行计算市场风险溢价。因沪深 300 指数由沪深 A 股中规模大、流动性好、最具代表性的 300 只股票组成，能够综合反映沪深 A 股市场整体表现。通过 Wind 资讯系统披露信息，以沪深 300 指数自 2002 年 1 月 4 日至评估基准日 2021 年 2 月 28 日期间的指数平均收益率进行测算，数据频率为周，平均方法选择算数平均，得出中国证券市场平均风险报酬率为 $R_m=10.71\%$ ，即市场风险溢价 $R_m-R_f=7.52\%$ 。

(4) 企业特定风险调整系数 R_c

由于测算风险系数时选取的为上市公司，相应的证券或资本在资本市场上可流通，而纳入本次评估范围的资产为非上市资产，与同类上市公司比，该类资产的权益风险要大于可比上市公司的权益风险。结合企业的规模、行业地位、经营能力、抗风险能力等因素分析如下：

序号	叠加内容	说明	取值			被评估单位
			特大型及大型企业	中型企业	小型、微型企业	
1	企业规模	企业年营业额、占地面积、职工人数等	0-0.2	0.2-0.5	0.5-1	0.3
			特大型及大型企业	中型企业	小型、微型企业	中型企业
2	企业所处经营阶段	成立初创期，发展成长期，成熟区，衰退期	0-0.3	0.3-0.7	0.7-1	0.3
			成熟阶段	发展成长阶段	成立初创阶段、衰退期	成熟阶段
3	历史经营情况	企业在成立后的主营业务收入、主营业务成本、净利润、销售利润率、人均利润率等	0-0.3	0.3-0.7	0.7-1	0
			盈利	微利	亏损	盈利
4	企业的财务风险	企业的外部借款、对外投资等	0-0.2	0.2-0.6	0.6-1	0.2
			较低	中等	较高	较低
5	企业业务市场的连续性	企业的生产、销售、市场、财务、管理以及其他各种重要的功能的连续性	0-0.3	0.3-0.7	0.7-1	0.2
			连续	一般	不连续	连续
6	企业经营业务、产品和地区的分布	主要产品或服务的市场分布	0-0.3	0.3-0.7	0.7-1	0.7
			海外及全国	国内部分地区	省内	省内
7	公司内部管理及控制机制	包括人员管理制度、财务管理制度、项目管理制度、内部审计制度等	0-0.3	0.3-0.7	0.7-1	0.7
			非常完善	一般	不完善	一般
8	管理人员的经验和资历	公司各级管理人员的工作时间、工作经历、教育背景、继续教育程度等	0-0.3	0.3-0.7	0.7-1	0.3
			丰富	中等	缺乏	丰富
9	对主要客户及供应商的依赖	对主要客户及供应商的依赖程度	0-0.2	0.2-0.6	0.6-1	0.2
			不依赖	较依赖	完全依赖	不依赖
合计						2.9

即：本次取企业特定风险调整系数 R_c 为 2.9% 。

根据公式，得到评估对象的权益资本成本 r_e 。

(5) 债务比率 W_1 由付息债务价值与投资性资本价值的比值计算得到 W_1 。

(6) 权益比率 W_2 由权益资本价值与投资性资本价值的比值计算得到 W_2 。

(7) 适用税率 t 为 25%，借款利率根据评估基准日企业实际贷款加权利率进行计算。

将上述各值分别代入式 $r = r_d \times W_1 + r_e \times W_2$ ，即有：

项目	2021 年 4-12 月	2022 年
权益比	0.8544	1.0000
债务比	0.1456	-
贷款加权利率	6.00%	6.00%
国债利率	3.19%	3.19%
市场期望报酬率 r_m	10.71%	10.71%
适用税率	25.00%	25.00%
历史 β	0.8696	0.8696
调整 β	0.9126	0.9126
无杠杆 β	0.6515	0.6515
权益 β	0.7348	0.6515
特性风险系数	2.90%	2.90%
权益成本	11.62%	10.99%

(十) 非经营性资产及负债、溢余资产及负债价值的评估

经对各项资产及负债分析，峻森公司评估基准日不存在溢余资产；存在非经营性资产 71,948,718.49 元，其中其他应收款 289,250.00 元、其他流动资产-应结转尚未结转税费 17,290,755.27 元、投资性房地产 54,368,713.22 元；存在非经营性负债 1,296,834.00 元，其为其他应付款。

非经营性资产及负债、溢余资产及负债价值本次评估金额确定为 7,065.19 万元。

(十一) 股东全部权益价值

股东全部权益价值收益法评估结果为 189,697.07 万元，详见附表：

金额单位：人民币万元

项 目	2021 年 4-12 月	2022 年
股东权益净现金流量	236,219.19	-41,889.55
折现年限	0.75	1.75
折现率	11.62%	10.99%
折现系数	0.9209	0.8332
净现值	217,534.25	-34,902.37
经营性资产价值	182,631.88	
非经营性资产(负债)和溢余资产(负债)价值	7,065.19	
股东全部权益价值	189,697.07	

第六章 评估结论及分析

根据《中国资产评估准则》规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司评估专业人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。按照峻森公司提供的《广州高新区投资集团有限公司与科学城（广州）投资集团有限公司签订的股权转让框架协议》确定科城山庄峻森园住宅备案限价下浮 10%为假设前提，在此基础上采用资产基础法、收益法对峻森公司股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

一、资产基础法评估结果

截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，广州峻森投资有限公司经审计的总资产账面价值 272,210.61 万元，评估价值 329,345.89 万元，增值 57,135.29 万元，增值率 20.99%；总负债账面价值 142,672.49 万元，评估价值 142,672.49 万元，无增减值变化；所有者权益账面价值 129,538.12 万元，股东全部权益评估价值 186,673.41 万元，增值 57,135.29 万元，增值率 44.11%。具体情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元					
项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	268,671.86	323,860.57	55,188.71	20.54
非流动资产	2	3,538.75	5,485.32	1,946.57	55.01
其中：固定资产	3	33.26	47.78	14.53	43.69
投资性房地产	4	3,504.49	5,436.87	1,932.38	55.14
无形资产	5	1.01	0.67	-0.34	-33.66
资产总计	6	272,210.61	329,345.89	57,135.29	20.99
流动负债	7	142,672.49	142,672.49	-	-
非流动负债	8	-	-	-	-
负债总计	9	142,672.49	142,672.49	-	-
所有者权益(净资产)	10	129,538.12	186,673.41	57,135.29	44.11

本次评估未考虑控股权溢价/少数股权折价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

二、收益法评估结果

在企业持续经营及本报告所列示假设和限定条件下，经采用收益法对峻森公司股东全部权益价值进行分析估算，在评估基准日 2021 年 3 月 31 日，峻森公司股东全部权益的评估价值为 189,697.07 万元，较所有者(股东)权益评估增值 60,158.95 万元，增值幅度为 46.44%。

三、评估结论分析

本次评估，采用资产基础法得出峻森公司的股东全部权益价值为 186,673.41 万元；采用收益法得出峻森公司的股东全部权益为 189,697.07 万元，两种评估方法评估结果差异为 3,023.66 万元，差异率为 1.62%。

基于以下因素，本次选用资产基础法结果作为评估结论：

(1)本次评估是基于企业基准日的存货资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所带来的价值。

(2)收益法采用有限期持续经营模型，是基于现有项目开发完成为前提，收益期与预测期一致。

(3)资产基础法评估中，房地产开发企业的主要资产—开发产品已结合资产现状参照假设开发法的模型进行评估，体现了房地产项目投入产出的时间价值。

经综合分析判断，本次评估采用资产基础法评估结果 186,673.41 万元作为最终结论。

四、最终评估结论

根据本次评估目的，并结合上述原因分析，最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。

按照峻森公司提供的《广州高新区投资集团有限公司与科学城（广州）投资集团有限公司签订的股权转让框架协议》确定科城山庄峻森园住宅备案限价下浮 10%为假设前提。峻森公司股东全部权益评估价值为 186,673.41 万元(大写壹拾捌亿陆仟陆佰柒拾叁万肆仟壹佰元整)，评估增值 57,135.29 万元，增值率 44.11%。