

中储发展股份有限公司拟转让
天津中储恒盛置业有限公司股权项目
评估报告

天兴评报字（2017）第 0852 号
（共 1 册 第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一七年七月

目录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和评估报告使用者概况	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	17
十、评估结果	19
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告的使用限制说明	20
十三、评估报告日	21

资产评估师声明

一、资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结果合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产评估申报表及相关法律权属等资料由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人和被评估单位及相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、资产评估师及项目组成员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结果的影响。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结果的影响，恰当使用评估报告是委托人的责任。

六、资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结果仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

评估报告摘要

天兴评报字（2017）第 0852 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中储发展股份有限公司（以下简称中储股份）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，按照必要的评估程序执行评估业务，对中储股份拟转让其持有的天津中储恒盛置业有限公司（以下简称中储恒盛）的股权而涉及的中储恒盛的股东全部权益在 2017 年 3 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据中国诚通控股集团有限公司（系中国物资储运总公司股东）《关于中储股份以认购股份方式转让所持子公司股权的批复》（诚通战略字[2017]20 号），中国诚通控股集团有限公司对中国物资储运总公司（系中储股份股东）提交的《关于中储股份以认购股份方式转让所持子公司股权的请示》（中储办字[2017]48 号）的文件请示进行批复，同意中储股份以认购股份方式转让其持有的中储恒盛股权，为此需要对中储恒盛的股东全部权益进行评估，为上述股权转让行为提供价值参考依据。

二、评估对象：中储恒盛的股东全部权益。

三、评估范围：中储恒盛在基准日的全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2017 年 3 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法及收益法。

七、评估结果

在评估基准日持续经营假设前提下，经采用资产基础法和收益法对中储恒盛进行评估，经分析采用资产基础法评估时，对主要资产--存货采用市场比较法，所选取的土地均为近期成交案例，反映了当前土地市场情况，因此资产基础法能够更好地体现中储恒盛股东全部权益价值，本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

中储恒盛总资产账面价值为 149,761.29 万元，评估价值为 230,755.93 万元，增值 80,994.64 万，增值率 54.08%；负债账面价值为 146,197.39 万元，评估价值为 146,197.39 万元，无增减值；净资产账面价值为 3,563.90 万元，评估价值为 84,558.54

万元，增值 80,994.64 万，增值率 2,272.64%。评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	148,011.48	229,008.76	80,997.28	54.72
2 非流动资产	1,749.81	1,747.17	-2.64	-0.15
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	64.97	62.33	-2.64	-4.06
其中：建筑物	-	-	-	
设备	64.97	62.33	-2.64	-4.06
土地	-	-	-	
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	-	-	-	
8 无形资产—土地使用权	-	-	-	
9 其他	1,684.84	1,684.84	-	-
10 资产总计	149,761.29	230,755.93	80,994.64	54.08
11 流动负债	84,197.39	84,197.39	-	-
12 非流动负债	62,000.00	62,000.00	-	-
13 负债总计	146,197.39	146,197.39	-	-
14 净资产（所有者权益）	3,563.90	84,558.54	80,994.64	2,272.64

评估结果的详细情况见《资产评估明细表》。

八、其他

报告使用者在使用本报告的评估结果时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结果的影响；并关注评估结果成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据有关规定，本评估结果使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2017 年 3 月 31 日起，至 2018 年 3 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结果，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

中储发展股份有限公司拟转让 天津中储恒盛置业有限公司股权项目 资产评估报告

天兴评报字（2017）第 0852 号

中储发展股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受中储发展股份有限公司（以下简称中储股份）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，对中储股份拟转让其持有的天津中储恒盛置业有限公司（简称中储恒盛）股权而涉及的中储恒盛的股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2017 年 3 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：中储发展股份有限公司

注册地址：中国天津市北辰经济开发区开发大厦

法定代表人：韩铁林

注册资本：219980.1033 万人民币

统一社会信用代码：91120000103070984E

企业类型：股份有限公司

成立日期：1997 年 01 月 08 日

经营范围：商品储存、加工、维修、包装、代展、检验；库场设备租赁；商品物资批发、零售；汽车（含小轿车）及配件销售；起重运输设备制造、维修；物资配送；货运代理；报关业务；物业管理；电机及电器修理；包装机械、电子产品、自动化控制系统和相关产品（含配件）的设计、生产、销售；上述范围的技术咨询、服务；组织完成涉及我国公路、水路、铁路运输的国际集装箱多式联运业务；货物装卸、搬倒业务；冶金炉料、矿产品批发兼零售；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；橡胶批发；国际货运代理；集装箱吊装、验货拆箱、装箱、拼箱；网上销售钢材；动产监管；纸品、纸浆、木浆的销售；化肥、有机肥、生物肥、复合肥、苜蓿草

（饲料）的销售（危险品除外）；化工产品（危险化学品除外）销售；食用农产品：大麦的销售；木材的销售；限分支机构经营：成品油、棉花、化工产品储存、销售；市场经营及管理服务；普通货运、货物专用运输（集装箱）、大型物件运输（三类）；煤炭批发；焦炭批发；自有房屋租赁；限分支机构经营：粮食、食用油批发；限分支机构经营：煤炭零售；限分支机构经营：停车服务；货物专用运输（冷藏保鲜）；限分支机构经营：货运站（场）综合服务；重油、渣油、预包装食品的销售；乳制品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

中储股份的前身为天津中储商贸有限公司，于 1997 年 1 月 21 日在上海证券交易所挂牌上市，股票代码 600787。

中储股份海内外物流作业网点 500 余家，实体网络覆盖北京、上海、天津、江苏、山东、湖北、湖南、广东、四川、河北、河南、陕西、辽宁等地。

中储股份控股股东为国务院国资委监管的大型中央企业中国诚通控股集团有限公司下属的中国物资储运总公司，持股比例为 43.74%；2015 年 12 月，中储股份完成了向战略投资者 CLH 12 (HK) Limited（系新加坡上市公司 Global Logistic Properties Limited 为本次股份认购指定的项目公司）非公开发行境内上市人民币普通股 A 股，发行数量为 339,972,649 股，募集资金总额近 20 亿元人民币。发行完成后，CLH 12 (HK) Limited 成为公司第二大股东，持股 15.45%。

（二）被评估单位概况

名称：天津中储恒盛置业有限公司

统一社会信用代码：91120113MA06X2753A

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：天津市北辰区天穆镇京津公路 280 号（天穆镇老政府院内 324 室）

法定代表人：杨业庆

注册资本：伍仟万元人民币

成立日期：2015 年 11 月 20 日

营业期限：2015 年 11 月 20 日至长期

营业范围：房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁；物业管理服务；建筑材料、金属材料、电线电缆、五金交电、电子产品批发兼零售。（依法须经批准的项目

的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

1. 历史沿革

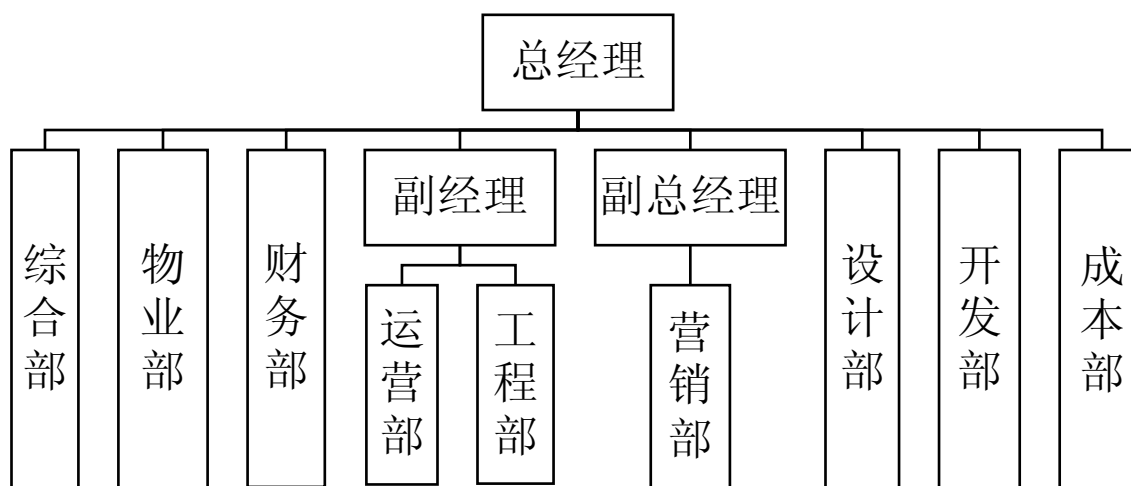
中储恒盛成立于 2015 年 11 月 20 日，取得天津市北辰区市场和质量监督管理局核发的统一社会信用代码 91120113MA06X2753A 《营业执照》。

中储恒盛设立时公司注册资本 5000 万元，全部由中储股份出资，占注册资本的 100%。

2. 截至评估基准日 2017 年 3 月 31 日，中储恒盛仍为中储股份全资子公司。

组织结构

中储恒盛组织架构如下：



3. 主要资产（开发项目）概况

中储恒盛从事房地产开发业务，于 2016 年 1 月 7 日取得天津市城乡建设委员会核发的津建房证【2016】第 S2487 号中华人民共和国房地产开发企业资质证书，拟开发项目位于天津市北辰区，项目名称为“中储城邦栎树湾”。项目总占地面积 107118.3 平方米，用途为城镇住宅、商服、公园与绿地，其中：住宅用地 86428.4 平方米，商业金融用地 3466 平方米，公园用地 17223.9 平方米；土地出让年限为住宅 70 年、商服 40 年、公园与绿地 50 年；根据建设工程规划许可证住宅用地建筑面积为 172,419.80 平方米，商业金融用地建筑面积不大于 3446 平方米；容积率

为 1.96；规划绿地率：住宅不大于 30%，商业金融用地不小于 15%，公园不小于 75%；建筑密度：住宅用地不大于 30%，商业金融用地不大于 50%。

截止报告日中储恒盛已取得该项目的全部土地证（共 4 块土地），其中 A2 地块（文澜花园）于评估基准日时已开始基础工程，拟建包括高层、小高层、洋房、叠拼、配套商业、集中商业及地下车库，预计于 2018 年底竣工。A1 地块（文潼花园）拟建高层、洋房、配套商业及地下车库，预计 2017 年开工建设。B1、B2 地块为公园与绿地用地，为配建项目，建成后将无偿移交政府。

已经取得的房地产开发许可证如下：

项目名称	项目开发证内容	证号		面积
文澜花园	不动产权证	津 2016 北辰区不动产权第 1027845 号		64,772.70
	建设用地规划许可证	2016 北辰地证 0018		89,894.40
	建设工程规划许可证	2017 北辰住证 0004	地上：	99,136.00
			地下(不计容)：	52,437.00
	建筑工程施工许可证	2017 北辰建证 0019		3,466.00
		1201132017062101121		66,651.00
	销售许可证	1201132017062102121		88,388.00
		津国土房售许字（2017）第 0558-001-003 号		13,354.30
津国土房售许字（2017）第 0559-001-003 号		23,594.63		
	津国土房售许字（2017）第 0560-001-002 号		8,070.16	
文潼花园	不动产权证	津 2016 北辰区不动产权第 1027844 号		25,121.70
	建设用地规划许可证	2016 北辰地证 0018		8,070.16
	建设工程规划许可证	2017 北辰住证 0006	地上：	73,283.80
			地下(不计容)：	21,044.82
建筑工程施工许可证	1201132017063001121		94,328.62	
B1	不动产权证	津 2016 北辰区不动产权第 1027846 号		4075.40
B2	不动产权证	津 2016 北辰区不动产权第 1027843 号		13148.50

4.历史财务状况

资产负债表

金额：万元

项目	2015 年 12 月	2016 年 12 月	2017 年 3 月
总资产	64,445.62	141,692.71	149,761.29
总负债	59,456.69	137,575.37	146,197.39
净资产	4,988.94	4,117.34	3,563.90

经营成果表

金额：万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-3 月
一、营业总收入			
二、营业总成本	11.06	871.58	553.44

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-3 月
其中：营业成本			
销售费用	-	558.97	360.31
管理费用	12.13	360.73	196.71
财务费用	-1.07	-48.13	-3.58
三、营业利润	-11.06	-871.58	-553.44
加：营业外收入			
减：营业外支出	-	0.02	-
四、利润总额	-11.06	-871.60	-553.44
减：所得税费用			
五、净利润	-11.06	-871.60	-553.44

上表中列示的财务数据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具瑞华津审字[2016]12040072 号、瑞华审字[2017]12040008 号标准无保留意见审计报告。

（三）评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人，以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人中储股份持有被评估单位中储恒盛 100% 股权。

二、评估目的

根据中国诚通控股集团有限公司（系中国物资储运总公司股东）《关于中储股份以认购股份方式转让所持子公司股权的批复》（诚通战略字[2017]20 号），中国诚通控股集团有限公司对中国物资储运总公司（系中储股份股东）提交的《关于中储股份以认购股份方式转让所持子公司股权的请示》（中储办字[2017]48 号）的文件请示进行批复，同意中储股份以认购股份方式转让其持有的中储恒盛股权，为此需要对中储恒盛的股东全部权益进行评估，为上述股权转让行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为中储恒盛的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为中储恒盛于评估基准日的全部资产及负债，中储恒盛总资产账面价值 143,461.95 万元，其中存货 140,579.37 万元，负债账面价值 139,898.05 万元，

净资产账面价值 3,563.90 万元，各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值
1	流动资产	148,011.48
	其中：存货	146,878.72
2	非流动资产	1,749.81
3	资产总计	149,761.29
4	流动负债	84,197.39
5	非流动负债	62,000.00
6	负债总计	146,197.39
8	净资产	3,563.90

上述账面价值业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，

（三）企业申报的无形资产情况

企业无账外无形资产。

（四）引用其他机构出具的报告情况

本项目基准日各项资产及负债账面价值经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

本次评估未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

委托人确定本次评估基准日是 2017 年 3 月 31 日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 中国诚通控股集团有限公司文件《关于中储股份方式转让所持有子公司的

股权的批复》(诚通战略字[2017]20 号);

2. 中国物资储运总公司文件《关于中储股份以认购股份的方式转让所持子公司股权的请示》(中储办字[2017]48 号);

3. 资产评估业务委托合同。

(二) 法律法规依据

4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国主席令第 5 号);

5. 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令第 42 号);

6. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号);

7. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令第 63 号);

8. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号);

9. 《国有资产评估管理办法》(国务院 1991 年 91 号令);

10. 《国有资产评估管理办法实施细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号);

11. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国办发[2001]102 号);

12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第 14 号令);

13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院 2003 年 378 号令);

14. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003 年国资委、财政部第 3 号令);

15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年国务院国资委第 12 号令);

16. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);

17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);

18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);

19. 其它相关的法律法规文件。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20 号);

2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号);

3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）；
4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；
9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；
10. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227 号）；
11. 《资产评估准则—利用专家工作》（中评协[2012]244 号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号）；
13. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
15. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；
16. 《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230 号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地成交确认书；
3. 土地出让合同、土地出让金缴纳凭证；
4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位中储恒盛提供的《资产评估申报表》；
2. 被评估单位基准日财务报表；
3. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《土地增值税清算管理规程》（国税发〔2009〕91 号）；
4. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

5. 近期土地市场成交案例；
6. 评估人员现场勘察记录及对周边市场调查的资料；
7. 被评估单位提供的财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
8. 评估人员收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。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。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历

史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点，但各房地产公司的规模差异较大，可比参数比较难以选择，本次评估采用的资产基础法和收益法能更好的体现企业的价值，因此不再采用市场法进行评估。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估，最后以资产基础法评估结果作为评估结论。

（三）资产基础法具体评估方法介绍

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。资产基础法下被评估单位的各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产的评估

被评估单位的流动资产包括货币资金、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

（1）货币资金：包括库存现金及银行存款，通过核实通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，对人民币以核实后的价值确定评估值。

（2）预付款项：主要内容为预付的软件使用费等。评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始合同，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额估计值作为评估值。

（3）其他应收款：主要是企业代垫工程部水电费及职工预支备用金。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，分析账龄均在 1 年以内，未发现不能正常收回的迹象，按账面价值确定评估值。

（4）存货：存货为待建的中储城邦·栎树湾项目的开发成本，账面成本主要包括了土地取得费用、前期费及建安费。评估人员通过对土地取得成本进行核实分析，了解账面构成的合理性。通常的土地评估方法有市场比较法、基准地价

系数修正法、剩余法、成本法等。目前中储城邦·栎树湾项目正在进行部分土地处于前期阶段，周边土地市场活跃，故本次采用市场法确定评估值。

(5) 其他流动资产：纳入评估范围的其他流动资产为可抵扣的增值税进项税额，该部分增值税在存货出售后可进行抵税。故本次评估按账面值确认评估值。

2. 非流动资产的评估

(1) 设备类资产：纳入评估范围的设备类资产为电子设备。

1) 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

2) 成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

3) 评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

(2) 长期待摊费用：以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，核实企业提供摊销计提方式，本次评估以核实后的金额确定评估值。

3. 负债的评估：负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款、长期借款。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值，即以核实后的账面价值作为评估值。

(四) 收益法具体评估方法介绍

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1.评估模型

本次进行收益法评估选用企业自由现金流折现模型。

2.计算公式

股东全部权益价值=收益期间的企业自由现金流量折现值+溢余资产、非经营性资产价值-非经营性负债价值-付息债务价值

3.收益期及期末余值的确定

收益期按照被评估对象的收益期限确定，终值按预测期末回收资产确定。

4.企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量=现金净流入+期末固定资产回收-资本性支出

5.折现率的确定

折现率应该与预期收益的口径保持一致。由于本评估报告选用的是企业现金流折现模型，预期收益口径为企业现金流，故相应的折现率选取加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

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

6.溢余资产、非营运性资产价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

非营运性资产价值是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产，采用成本法确定评估值。

7.非营运性负债价值

非营运性负债价值是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的负债，采用成本法确定评估值。

8.付息债务价值的确定

付息债务系长期借款，按其市场价值确定。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对被评估单位提供的法律性文件

与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1. 北京天健兴业资产评估有限公司于 2017 年 7 月 17 日接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，对被评估单位参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和调查表。

3. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象所在地的市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2017 年 7 月 18 日—7 月 21 日。

（二）现场清查阶段

1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对存货，评估人员核对了总账、明细账、抽查土地取得的相关凭证、合同，取得项目开发全周期预测表，并对项目用地进行实地勘察，对周边市场情况进行调查。

2. 资产实际状态的调查

存货调查是在被评估单位工程和相关管理人员的配合下现场实地观察等方式进行，对开发项目的周边环境予以观察，完善存货调查表。

3. 实物资产价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，重点核查存货资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性，我们主要查阅了有关土地取得、借款合同等会计凭证、会计账簿、重要合同等资料。

该阶段的工作时间为 2017 年 7 月 22 日—7 月 28 日。

（三）选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则，参考企业提供的现有资料开始评定估算工作。

该阶段的工作时间为 2017 年 7 月 29 日—7 月 31 日。

（四）评估汇总阶段

1. 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法结果。

2. 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

3. 工作底稿的整理归档。

该阶段的工作时间为 2017 年 7 月 31 日—8 月 7 日。

九、评估假设

（一）一般假设

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

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场

条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

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

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）特殊假设

1. 国家现行的房地产开发行业有关的法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次标的资产所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设本次标的资产所在地政府或行业主管在本项目的开发周期内不会出台导致市场供需情况发生明显变动的政策。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 土地增值税采用先预征后清算的征收方式计算，本次评估过程中假设当项目主要产品销售完成后，公司进行汇算清缴土地增值税。

评估人员进行评估时，认定上述假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应评估结果。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

十、评估结果

（一）资产基础法评估结果

中储恒盛总资产账面价值为 149,761.29 万元，评估价值为 230,755.93 万元，增值 80,994.64 万，增值率 54.08%；负债账面价值为 146,197.39 万元，评估价值为 146,197.39 万元，无增减值；净资产账面价值为 3,563.90 万元，评估价值为 84,558.54 万元，增值 80,994.64 万，增值率 2,272.64%。评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	148,011.48	229,008.76	80,997.28	54.72
2 非流动资产	1,749.81	1,747.17	-2.64	-0.15
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	64.97	62.33	-2.64	-4.06
其中：建筑物	-	-	-	
设备	64.97	62.33	-2.64	-4.06
土地	-	-	-	
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	-	-	-	
8 无形资产—土地使用权	-	-	-	
9 其他	1,684.84	1,684.84	-	-
10 资产总计	149,761.29	230,755.93	80,994.64	54.08
11 流动负债	84,197.39	84,197.39	-	-
12 非流动负债	62,000.00	62,000.00	-	-
13 负债总计	146,197.39	146,197.39	-	-
14 净资产（所有者权益）	3,563.90	84,558.54	80,994.64	2,272.64

评估结果的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

采用收益法评估后的中储恒盛股东全部权益价值为 70,043.28 万元，评估增值 66,479.38 万元，增值率为 1865.35%。

（三）评估结论

经分析采用资产基础法评估时，对主要存货采用市场比较法，所选取的土地均为近期成交案例，反映当前土地市场情况。因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论，即中储恒盛股东全部权益价值为 84,558.54 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确

实可能影响评估结果，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）本评估结果基于被评估单位提供的基础文件数据资料，其中主要为历史数据，该资料是评估的重要基础，被评估单位对所提供会计记录、会计凭证、会计报表以及相关数据的真实性和可靠性负责；由于上述材料的真实准确性和对评估的限制造成对评估的影响天健兴业不负任何责任。

（三）本次评估引用瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具瑞华审字[2017]12040008号标准无保留意见审计报告。

（四）本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

（五）报告中的评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结果不当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（六）在评估基准日后至 2018 年 3 月 30 日止的评估结果有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结果。

提请评估报告使用者关注上述事项对评估结果可能产生的影响。

十二、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（四）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（五）本评估报告所揭示的评估结果仅对本项目对应的经济行为有效，评估

结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2017 年 3 月 31 日至 2018 年 3 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结果作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2017 年 8 月 7 日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：

杨立红



资产评估师：

周丽梅



二〇一七年八月七日