

本 报 告 共 二 册
本 册 为 第 二 册

西安圣亚大白鲸旅游发展投资有限公司拟股权收购

项目涉及西安中锦房地产开发有限公司

股东全部权益价值

资产评估说明

正衡评报字[2017]ZH 第 103 号



正衡资产评估有限责任公司

ZENITH ASSETS APPRAISAL CO., LTD

二〇一七年十二月二十五日



本 册 目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	2
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	3
第三部分 资产评估说明.....	4
一、评估对象与评估范围说明.....	4
二、资产核实情况总体说明.....	9
三、评估技术说明.....	13
评估技术说明：资产基础法.....	17
一、流动资产评估说明.....	17
二、其他流动资产评估技术说明.....	52
三、长期投资评估技术说明.....	52
四、固定资产—设备资产评估技术说明.....	56
五、其他无形资产评估技术说明.....	63
六、负债评估技术说明.....	64
评估结论及其分析.....	65
一、评估结论	65
二、评估结论与账面价值比较增值情况及原因.....	66

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明，仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、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。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。

正衡资产评估有限责任公司
二〇一七年十二月二十五日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本资产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《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

1、评估对象与评估范围的类型、账面金额

本报告评估对象为西安中锦房地产开发有限公司（以下简称“中锦地产”）股东全部权益价值；评估范围为中锦地产全部资产及负债，具体包括：流动资产合计542,503,946.16元；非流动资产合计100,624,890.29元，其中长期股权投资100,000,000.00元，固定资产570,723.45元，无形资产54,166.84元；资产总计643,128,836.45元；流动负债合计567,493,459.04元；非流动负债合计0元；负债总计567,493,459.04元。

具体见下表：

表3-1 评估范围分类汇总表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	542,503,946.16
2	货币资金	20,536,612.74
3	预付款项	150,000,000.00
4	其他应收款	359,015,007.61
5	存货	12,947,859.50
6	其他流动资产	4,466.31
7	二、非流动资产合计	100,624,890.29
8	长期股权投资	100,000,000.00
9	固定资产	570,723.45
10	无形资产	54,166.84
11	三、资产总计	643,128,836.45
12	四、流动负债合计	567,493,459.04

13	应付职工薪酬	179,433.81
14	应交税费	2,713.85
15	其他应付款	567,311,311.38
16	五、非流动负债合计	-
17	六、负债总计	567,493,459.04
18	七、净资产（所有者权益）	75,635,377.41

大华会计师事务所(特殊普通合伙)对此次经济行为涉及的中锦地产进行了专项审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（报告号：大华审字[2017]007666号），中锦地产是以经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的报表进行申报的，上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围一致，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。

2、主要资产的权属状况

中锦地产的主要资产包括：预付款项、其他应收款、存货、固定资产及无形资产等，具体情况如下：

（1）已取得的权属证明文件

①预付款项和其他应收款，评估人员对企业的往来款项发函确认，对未取得函证或函证不符的进行替代程序，以确认款项的真实合理性。

②存货主要为企业正在开发项目的土地取得费及税费、前期工程及其他费用、建筑安装工程、开发间接费（主要为开发利息）等。评估人员通过收集权属证明、工程施工合同、成本明细账及收款凭证，并会同企业资产管理人员对存货进行现场勘查，以核对账面记录的准确性。

③固定资产主要为设备类资产，包含车辆及电子设备，对设备类资产主要通过收集采购合同、技术协议及发票等权属资料，车辆收集了《机动车行驶证》和《机动车登记证》。

④无形资产主要为企业购买的工程造价软件，评估人员通过收集其购

买合同进行核实。

（2）资产被抵押、质押的情况

无。

（3）关联担保情况

无。

3、主要负债概况

中锦地产主要债务为应付职工薪酬和其他应付款。其中其他应付款为企业向其关联方的借款及利息和各关联单位的往来款、保证金等。

（二）实物资产的分布情况及特点

中锦地产申报纳入评估范围的实物资产包括存货和设备类资产，实物资产的类型及特点如下：

1、存货

（1）存货的账面价值构成

存货主要为企业正在开发项目的土地取得费及税费、前期工程及其他费用、建筑安装工程、开发间接费（主要为开发利息）等。根据本次现场勘查和评估人员收集的项目资料以及实际投资主体，本次最终评估时是将中锦地产账面的存货价值最终合并到其全资子公司—西安中锦双盈置业有限公司账面中进行评估。故本次描述的存货概况是其合并后按照项目归集后的价值。

本次评估的存货项目合并后的账面价值 404,944,935.35 元，其中中锦地产账面价值为 12,947,859.50 元，全资子公司—西安中锦双盈置业有限公司账面价值 391,997,075.85 元。主要为西安中锦双盈置业有限公司投资的交易市场、招商中心等开发项目，其账面值由土地取得费及税费、前期工程及其他费用、建筑安装工程、开发间接费（主要为开发利息）等

组成。

(2) 存货的特点及实际使用情况

本次评估的存货为西安中锦双盈置业有限公司投资开发的位于纺织城产业园的霸柳五路与纺园西路交汇处西南方向处的西部国际商贸城,分别为招商中心、交易市场、台州城及商业综合体等项目。其中招商中心于2014年年底建成并投入使用;交易市场属于在建停工状态;台州城和商业综合体正在筹划中。

根据企业提供的关于交易市场的初步计划,该项目计划建设总建筑面积32万平方米,共18栋楼,其中地上21.489万平方米,地下约10.531万平方米,包括仓储用房、车库、人防及配套用房,目前在建的有1#、2#、3#和4#仓储用房(场馆),其余均未施工。交易市场项目于2015年9月停止施工,至评估基准日,除已建设的1#、2#、3#和4#场馆外,其他工程均未施工。目前在建4个场馆的工程形象进度如下表所示:

在建场馆项目(交易市场)形象进度一览表

单位:平方米

楼号	层数		拟建项目建筑面积			已完工建筑面积		工程形象进度
	地上	地下	总建筑面积	地上建筑面积	地下建筑面积	地上建筑面积	地下建筑面积	
3#	4(局部3层)	2	151250.46	41434.08	65052.97	41434.08	65052.97	土方工程已完成,桩基工程已完成,主体工程已完成,二次砌体工程已完工,室内抹灰工程已完工70%,屋面工程已完工,虹吸排水已完工,强弱电预埋已完工,局部外立面工程已开始,其余未施工;
4#	4(局部3层)	2		44763.41		44763.41		土方工程已完成,桩基工程已完成,主体工程已完成,二次砌体工程已完工,室内抹灰工程已完工50%,屋面工程已完工,其余未开施工;
1#、2#	4(局部3层)	2	128629.51	74588.24	54041.27	0	0	土方工程基本完成约80%,局部基坑支护开始施工,其未做;

合计			279879.97	160785.73	119094.24	86197.49	65052.97	
----	--	--	-----------	-----------	-----------	----------	----------	--

(3) 存货所属的土地使用权概况

至本次评估基准日,招商中心、台州城及商业综合体项目占用土地使用权未取得《国有土地使用权证》,交易市场所占用的土地使用权已签订了《国有建设用地使用权出让合同》并全额缴纳出让金及契税,目前已办理《建设用地规划许可证》,《国有土地使用权证》正在办理中。

2、机器设备类资产

(1) 设备类资产的类型、数量、分布情况和存放地点

中锦地产纳入本次评估范围的设备资产主要为车辆和电子设备,共79项,其中车辆6项,电子设备73项。各资产主要分布在中锦车队及各办公室等。

(2) 设备类资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况
经现场勘查,设备类资产的主要特点是,数量较大、价值量较小。上述主要设备目前使用状况良好,能够继续使用。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、企业申报的账面记录的无形资产情况

本次企业申报的无形资产为工程造价软件,原始购置价值为100,000.00元,账面价值为54,166.84元。

2、企业申报的账面未记录的无形资产情况

无。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(五) 引用其他机构出具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)。

本评估项目无引用其他机构出具的报告结论的情形。

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核实前,制定现场核实实施计划,按照资产类型及特点,分别配置了土建、设备、流动资产及负债等评估人员,于2017年10月15日-2017年10月30日进行现场的核实工作。核实的主要步骤如下:

首先,辅导企业进行资产的清查、申报评估资产明细,并收集整理评估资料。2017年10月15日,评估人员开展前期布置工作,评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解,包括资产评估的任务、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、企业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,在企业申报和全面自查的基础上,评估人员对纳入评估范围内的资产、负债进行了必要的核实,对企业财务、经营情况进行调查。非实物资产及负债主要通过查阅企业的原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式核查企业债务的形成过程和账面数字的准确性;实物资产核实主要为存货、设备,核实内容主要为核实资产数量、使用状态、产

权、存放地点、管理制度及其他影响评估作价的重要因素；对企业财务、经营情况的调查,主要依据评估人员通过收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈等方式对企业的经营业务进行调查；根据核实情况在企业清查申报的基础上,由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表,使“表”、“实”相符。评估组核实过程如下:

1、资产及负债核实

(1) 指导企业填报成本法“评估明细表”,收集委托评估资产的产权归属证明文件、购置合同资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(2) 审查和完善评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后,审查各类评估明细表,检查有无填列不全、资产项目不明确现象,并根据经验及掌握的有关资料,检查评估明细表有无漏项等,根据调查核实的资料,对评估明细表进行完善。

(3) 现场实地勘察

依据企业的经营业态特点,对申报资产进行现场勘察和了解。依据资产评估申报明细表,对申报资产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。对于存货类资产(房地产开发项目)通过查阅图纸、入账凭证等资料的基础上,对所属项目的外观、使用状况进行勘察;对车辆和电子设备,查阅了其购置合同、发票及产权证明,勘察其使用状态,填写设备现场勘察记录,并通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流,了解设备的购置日期、产地、账面原值各项费用的构成情况,查阅设备的运行和故障记录,填写设备现场勘察记录等。通过这些步骤,比较充分地了解了设备的运行情况。

(4) 补充、修改和完善评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，以做到“表”“实”相符。

(5) 核实产权证明文件

收集并核实产权证及合同、文件等产权证明资料，查阅产权证原件、购置合同、付款凭证等资料。

2、损益类财务指标核实情况

(1) 对于收入的核实，了解申报数据的准确性、收入变化趋势、以及产品价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等。

(2) 成本及费用的核实和了解，根据历史数据和预测表、了解主营成本的构成项目，并区分固定成本和变动成本项目进行核实。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

(3) 了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

3、业务和经营调查

评估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) 了解被评估单位历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

(2) 了解被评估单位历史年度经营情况及其变化，分析营业收入变化的原因，主营成本的构成及其变化，其他业务构成并分析各业务对企业营业收入的贡献情况，溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况；

(3) 了解被评估单位历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(4) 收集了解被评估单位各项财务指标，分析各项指标变动原因；

(5) 了解被评估单位未来年度的经营计划、投资计划等;

(6) 收集被评估单位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。

(二) 影响资产核实的事项及处理方法

1、本次评估核实工作是在企业清查工作基础上开展的, 企业申报的评估明细表是在经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的基础上进行填报的。

2、在本次清查核实的过程中, 评估人员未对各种敷设于地下的管道线缆、房屋建筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 因受其特点的限制, 影响这部分实物资产的直接勘察、核实, 我公司评估人员对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、结算资料, 向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。评估人员是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察作出的判断。

(三) 资产核实结论

1、资产核实结论

经过对被评估单位履行核实程序, 评估人员比较全面的了解到中锦地产纳入本次评估范围资产的现状和特点, 我们认为被评估单位主要资产(存货、固定资产)管理较为规范, 账面记录准确、合理。经核实, 基准日资产实际情况与账面记录基本吻合。

评估人员在资产核实所知范围内, 除上述事项外, 核实情况表明: 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; 实物资产的核实情况与申报明细一一核对, 核实结果与账面记录基本一

致，对小部分不一致的项目已与企业财务人员进行了沟通，通过被评估单位根据实际情况对申报表的有关参数进行修改和做出专项说明的方式解决。

2、资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度

资产核实结果与账面记录不存在差异。

3、权属资料不完善等权属不清晰的资产

纳入本次评估范围内的一辆轿车没有行驶证，企业已进行了权属声明。

三、评估技术说明

（一）评估方法介绍

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。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。

企业价值评估中的资产基础法，是指在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思路。

（二）评估方法的选择

按照《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

三种企业价值评估方法的适用条件分析如下：

1、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。资产评估师应当结合企业的历史经营情况、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。

收益法的使用通常应具备三个前提条件：（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值；（2）能够对企业未来收益进行合理预测；（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

考虑本次评估目的，通过对中锦地产历史期经营情况、所处行业发展情况、未来收益和风险的可预测情况、资料搜集情况等各方面综合分析以后，评估人员认为基于以下原因，本次评估不具备采用收益法进行评估的条件：

（1）中锦地产目前正在开发的项目的规划指标均未进行正式的报建审批。

（2）企业目前正在开发的项目相关产权文件存在瑕疵。

（3）经向企业管理层访谈，企业目前并没有一个完整的未来项目的销售规划。

(4) 影响本次企业价值的主要资产为存货，而存货资产是可以通过专门的评估方法进行单独评估，故更能反映其价值，所以没必要将存货作为企业整体价值中的一个要素进行评估。

2、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。资产评估师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，恰当考虑市场法的适用性。

市场法的适用性主要体现在以下三个方面：(1) 数据的充分性，是指资产评估师在选取了可比企业的同时，也应该能够获取进行各项分析比较的企业经营和财务方面的相关数据，包括企业规模、经营状况、资产状况和财务状况以及与所采用价值比率相关的数据。(2) 数据的可靠性，主要是指数据来源是否通过正常渠道取得。(3) 可比企业的数量，采用市场法评估企业价值，需选取三个及三个以上具有可比性的参考企业。

通过分析被评估企业规模、经营状况、资产状况和财务状况，以及本项目资产评估师搜集可比企业数量、经营和财务数据的情况，经综合分析以后，评估人员认为基于以下原因，本次评估不具备采用市场法进行评估的条件：

(1) 在市场上无法获取与待估企业在开发规模、市场定位等类似的企业；

(2) 在市场上无法获取与待估企业在财务数据、资产结构等类似的企业；

3、资产基础法

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确

定评估对象价值的思路。根据本次评估目的、被评估企业资产状况和评估资料收集情况，中锦地产各项资产负债的会计核算健全，主要资产历史资料保存完好，且各项资产具备持续使用条件，具备采用资产基础法进行评估的条件。因此，本次评估可以采用资产基础法。

（三）评估技术说明

评估技术说明：资产基础法

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，本项目可以采用资产基础法进行评估。各类资产的评估方法说明如下。

一、流动资产评估说明

（一）评估范围

本次评估在经审计后的基础上进行，流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

（二）评估过程

1. 根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。
2. 根据企业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盘点、对资产状况进行调查核实。
3. 收集整理与相关文件、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

采用重置成本法评估，主要是：对货币资金及流通性强的资产，按经核实后的基准数确定评估值；对应收类债权资产，以核对无误基准数为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；对存货，按照相关资产实

际经营状况进行评估。各类资产评估方法如下：

1、货币资金

货币资金账面金额为 20,536,612.74 元，主要包括现金、银行存款和其他货币资金，其中现金 483.00 元，银行存款 6,596,129.74 元，其他货币资金 13,940,000.00 元。

(1) 库存现金

现金账面值为 483.00 元，全部为人民币。

对库存现金，采用盘点核实的方法确定评估值。评估人员在中锦地产财务、出纳人员的配合下，对盘点日存放在其财务部门的库存现金进行了盘点，并查阅了评估基准日至盘点日的现金日记账、尚未记账的收款、付款凭证及现金收付的原始单据，根据现金盘点记录和基准日至盘点日的现金收入、支出金额调整推算出评估基准日库存现金额。

现金评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

按上述方法，评估人员对库存现金经过盘点、推算，评估基准日库存现金与资产负债表账面值相符，故确认库存现金评估值为 483.00 元，无增减值。

(2) 银行存款

银行存款账面值为 6,596,129.74 元，为中锦地产在中信银行西安兴庆路支行、西安银行南二环支行、西安银行纺织城支行开设的基本账户或一般账户存款，全部为人民币存款。对银行存款的核实以银行的对账单余额同企业银行存款日记账余额相核对的方式，向开户行发函确认，如有未达账项，则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，人民币存款以核实后金额作为评估值。

评估人员对银行账户进行逐项核实，均平衡相符，经核实后确认银行存款评估值为 6,596,129.74 元，无增减值。

(3) 其他货币资金

其他货币资金账面价值为 13,940,000.00 元。主要是企业购买的银行理财产品。经核实其计算过程，本次按照其账面价值确认其评估值。

其他货币资金评估值为 13,940,000.00 元。

综上，确定货币资金评估值为 20,536,612.74 元，无增减值。

2、预付账款

预付账款账面余额 150,000,000.00 元，坏账准备 0 元，账面价值 150,000,000.00 元，主要为企业向灞桥区财政局缴纳的土地保证金。

评估人员通过查看预付账款明细账、相关合同和原始凭证了解预付账款的款项内容、形成原因、账龄等情况。预付账款评估值以核实后的账面价值确认评估值。

预付账款评估值为 150,000,000.00 元，无增减值。

3、其他应收款

其他应收款账面余额 359,015,007.61 元，坏账准备账面值 0 元，账面净额 359,015,007.61 元；主要为关联单位的往来款、其他单位和个人的押金保证金等。

评估人员了解了欠款形成原因、账龄等情况，查看了相关的合同和原始凭证，并对大额款项进行了函证，截至评估报告日，尚未取得回函；对未取得回函的应收款项，评估人员采用了抽查凭证等替代程序核实。

参照审计机构，本次对坏账准备计提政策为：对应收补贴款项、保证金、押金、职工备用金等基本确定能收回或者回收风险极小的款项不计提

坏账准备；对关联方往来款，不存在减值迹象，不计提，对于存在减值迹象的，进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备；对其他性质的应收款按照账龄分析法计提坏账比例。

其他应收款评估值为 359,015,007.61 元，无增减值。

4、存货

(1) 评估范围

存货主要为企业正在开发项目的土地取得费及税费、前期工程及其他费用、建筑安装工程、开发间接费（主要为开发利息）等。根据本次现场勘查和评估人员收集的项目资料以及实际投资主体，本次最终评估时是将中锦地产账面的存货价值最终合并到其全资子公司—西安中锦双盈置业有限公司账面中进行评估。故本次描述的存货概况是其合并后按照项目归集后的价值。

本次评估的存货项目合并后的账面价值 404,944,935.35 元，其中中锦地产账面价值为 12,947,859.50 元，全资子公司—西安中锦双盈置业有限公司账面价值 391,997,075.85 元。主要为西安中锦双盈置业有限公司投资的交易市场、招商中心等开发项目，其账面值由土地取得费及税费、前期工程及其他费用、建筑安装工程、开发间接费（主要为开发利息）等组成。

具体账面价值构成如下：

单位：人民币元

序号	项目	双盈公司	中锦公司	账面合计
1	招商中心	66,020,648.36	358,009.80	66,378,658.16
2	交易市场	257,481,000.99	9,304,190.64	266,785,191.63
3	台州城	4,873,094.61	1,674,107.40	6,547,202.01
4	商业综合体	3,877,396.69	1,611,551.66	5,488,948.34
5	开发间接费、资金利息	59,744,935.21		59,744,935.21
合计		391,997,075.85	12,947,859.50	404,944,935.35

备注：上述账面价值分类构成是以企业提供的项目序时账的基础上，结合评估人员和企业工程管理人员、财务人员共同分析的基础上确认的。

（2）资产概况

1) 存货类型、数量、分布情况和存放地点

本次评估的存货为西安中锦双盈置业有限公司投资开发的位于纺织城产业园的霸柳五路与纺园西路交汇处西南方向处的西部国际商贸城，分别为招商中心、交易市场、台州城及商业综合体等项目。其中招商中心于2014年年底建成并投入使用；交易市场属于在建停工状态；台州城和商业综合体正在筹划中。上述项目具体的账面构成如下所示：

单位：元

序号	项目	其中：土地取得费	建安工程费	前期工程及其他费用	开发间接费	账面价值
1	营销中心		62,420,188.93	3,958,469.23	11,488,379.58	77,867,037.73
2	交易市场	50,488,860.60	191,460,337.64	24,835,993.39	46,173,418.26	312,958,609.89
	台州城			6,547,202.01	1,133,146.46	7,680,348.47
	商业综合体			5,488,948.34	949,990.91	6,438,939.25
	场馆小计	50,488,860.60	191,460,337.64	36,872,143.74	48,256,555.63	327,077,897.62
	账面合计	50,488,860.60	253,880,526.57	40,830,612.97	59,744,935.21	404,944,935.35

备注：上述账面价值分类构成是以企业提供的项目序时账的基础上，结合评估人员和企业工程管理人员、财务人员共同分析的基础上确认的。

招商中心：该楼2014年年底建成，总建筑面积为9,823.25平方米，地上五层、地下一层，框架结构，满堂基础，钢筋混凝土梁板柱承重，砖墙维护，SBS改性沥青防水卷材防水，钢塑复合管上水、UPVC管下水，同时配有中央空调系统、消防系统、自动喷淋系统、火灾报警系统、弱电系统；电气工程主要包括变压器、配电柜、配电箱、发电机组等的安装。弱电系统主要包括LED音箱系统、背景音乐系统、卫星电视系统、电话系统、网络系统、会议室配有会议室音视频系统、手机信号放大器、室外监控系统；

一楼大厅石材地面，局部石材拼花地面，石膏板造型吊顶，石材柱面、木质踢脚线、轻钢龙骨装饰墙面，同时兼有石材展示台，办公室为轻钢龙骨石膏板隔断，刷防火涂料，地砖地面，石膏板造型吊顶；二层石材地面、局部铺地毯、轻钢龙骨隔墙刷乳胶漆，石膏板造型吊顶、木质踢脚线、石材柱面、实木门；三层地砖地面、轻钢龙骨隔墙刷乳胶漆，石膏板吊顶、石材柱面、实木门；四层、五层地砖地面，局部复合木地板，轻钢龙骨隔墙刷乳胶漆，石膏板吊顶，木质踢脚线，实木门；

此外，该招商中心工程中还包括室外电气、给排水、绿化、景观工程等；

交易市场：根据企业提供的关于交易市场的初步计划，该项目计划建设总建筑面积 32 万平方米，共 18 栋楼，其中地上 21.489 万平方米，地下约 10.531 万平方米，包括仓储用房、车库、人防及配套用房，目前正在建的有 1#、2#、3#和 4#仓储用房（场馆），其余均未施工。交易市场项目于 2015 年 9 月停止施工，至评估基准日，除已建设的 1#、2#、3#和 4#场馆外，其他工程均未施工。目前在建 4 个场馆的工程形象进度如下表所示：

在建场馆（交易市场）项目形象进度一览表

单位：平方米

楼号	层数		拟建项目建筑面积			已完工建筑面积		工程形象进度
	地上	地下	总建筑面积	地上建筑面积	地下建筑面积	地上建筑面积	地下建筑面积	
3#	4(局部3层)	2	151250.46	41434.08	65052.97	41434.08	65052.97	土方工程已完成，桩基工程已完成，主体工程已完成，二次砌体工程已完工，室内抹灰工程已完工 70%，屋面工程已完工，虹吸排水已完工，强弱电预埋已完工，局部外立面工程已开始，其余未施工；
4#	4(局部3层)	2		44763.41		44763.41		土方工程已完成，桩基工程已完成，主体工程已完成，二次砌体工程已完工，室内抹灰工程已完工 50%，屋面工程已完工，其余未开工；

1#、2#	4(局部3层)	2	128629.51	74588.24	54041.27	0	0	土方工程基本完成约80%，局部基坑支护开始施工，其未做；
合计			279879.97	160785.73	119094.24	86197.49	65052.97	

2) 存货所属的土地使用权概况

在评估基准日，交易市场项目所占土地使用权已全额缴纳土地出让金和缴纳契税，其《国有土地使用证》正在办理中；根据企业提供的《国有建设用地使用权出让合同》初步规划，交易市场项目总占地面积 95933.99 平方米（折合 143.9 亩），容积率不超过 2.3，建筑总面积不大于 320225 平方米，其中地上建筑面积不大于 214892 平方米，地下建筑面积不大于 105313 平方米（包括地下停车场库及人防），建筑系数不高于 55%，绿地率不高于 20%。

(3) 评估程序

基于本次评估之特定目的，结合委估资产特点，本次评估对存货采用重置成本法。评估工作主要分以下四个阶段进行。

首先，核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据被评估单位提供的资产评估明细表，进行账表核对，主要核对项目的名称、位置、结构、建筑面积、建设年限、账面价值等；收集委估建筑物的有关财务、工程资料。

其次，实地查勘。根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，除核实建

筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的程度。

装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

再次，搜集价格资料。搜集当地的建设工程概预算定额和材料、人工、机械价格增值的资料，收集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定。

最后，评估作价及编制评估说明。依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

(4) 评估方法

纳入本次评估范围内存货各项目具体的账面构成如下所示：

序号	项目	其中：土地取得费	建安工程费	前期工程及其他费用	开发间接费	账面价值
1	营销中心	-	62,420,188.93	3,958,469.23	11,488,379.58	77,867,037.73
2	交易市场	50,488,860.60	191,460,337.64	24,835,993.39	46,173,418.26	312,958,609.89
	台州城	-	-	6,547,202.01	1,133,146.46	7,680,348.47
	商业综合体	-	-	5,488,948.34	949,990.91	6,438,939.25

账面合计	50,488,860.60	253,880,526.57	40,830,612.97	59,744,935.21	404,944,935.35
------	---------------	----------------	---------------	---------------	----------------

本次评估根据评估目的，结合评估对象的实际情况，以上述表格项目构成为依据，本次对各单项目采用如下方法评估：

营销中心：由于营销中心已经使用，故本次采用重置成本法进行评估；

交易市场：因交易市场项目尚未完工，属于在建项目，故本次采用重置成本法进行评估，主要是对其建安工程费按照重置成本法进行评估；

对台州城及商业综合体：因主要为前期费用及间接费，故本次采用核实后的账面予以确认的方法进行评估；

土地使用权：对本次上述项目占用的土地使用权，采用市场法和基准地价法评估。

具体评估方法及计算过程如下：

1) 重置成本法

重置成本法是根据估价对象所在区域各种结构房屋建筑物及构筑物的社会平均成本，即建安工程费用、前期工程及其他费用、投资利息、开发利润等计算评估对象重置价值的一种方法。

计算公式如下：

重置价值=建安工程费+前期工程及其他费用+投资利息+开发利润

①建安工程费

本次评估对象的建安工程费包括土建工程费（含结构、装修）、给排水、电气（配电线路、照明器材）、消防等工程的组成价值。本次评估结合现有结算资料采用预结算调整法，具体为：

预结算调整法：以该评估对象审核报告的工程量为基础，依照现行建筑管理部门发布的建筑工程预算定额和费用定额，按评估基准日的人工、材料价格和取费标准，调整计算建安工程费。

②前期工程及其他费用

前期工程及其他费用包括地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价以外的其他费用两个部分。本次评估的存货为正在开发的项目，其前期费为整个开发的项目的前期支出，而目前建设的楼栋仅为其中的一部分工程，故本次评估前期工程及其他费用采用账面数值；

③投资利息

本次投资利息采用审计调整后企业实际发生的账面利息。

④开发利润

本次评估对象的开发利润可采用房地产开发的平均开发利润，评估人员通过了解类似房地产开发企业成本费用率一般在 4.2%-19.2%，本次该企业开发的产品对应的土地为工业用地，故取较低值 4.2%，故本次评估的开发利润按 4.2%确定。

2) 综合成新率的确定

本次评估根据评估目的及资产特点，招商中心 2014 年已建成并使用中，对招商中心应考虑相应的折旧。交易场馆为在建工程，尚未投入使用且维护较好，不考虑折旧。

以现场勘查结果，结合房屋建筑物、构筑物的具体情况，分别按年限法和完好分值法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{完好分值法成新率} \times 60\%$$

I、年限法成新率的确定

根据建筑物的尚可使用年限、已使用年限，确定建筑物的年限法成新率

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

II、完好分值法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。对建筑物进行现场勘查后，依据现场勘查评分标准，分别对建筑的结构。计算公式：

$$\text{完好分值法成新率} = \text{结构部分成新率} \times G + \text{装修部分成新率} \times S \\ + \text{设备部分成新率} \times B$$

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备评分修正系数。

III、综合成新率的确定

年限法成新率和现场勘查成新率的权重分别取 40%和 60%，确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{完好分值法成新率} \times 60\%$$

3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

(5) 评估案例

案例一：招商中心

1、重置全价的计算

重置价值=建安工程费+前期工程及其他费用+管理费用+投资利息+开发利润

预结算调整法：以该评估对象审核报告的工程量为基础，依照现行建筑管理部门发布的建筑工程预算定额和费用定额，按评估基准日的人工、材料价格和取费标准，调整计算建安工程费。

招商中心及配套工程建安造价一览表

序号	项目	基准日建安造价
1	招商中心的土方工程	1,090,720.00

2	招商中心建安造价	32,733,800.00
3	室外工程建安造价	1,963,200.00
4	招商中心装修工程	17,083,100.00
5	招商中心中央空调、通风等工程	4,171,100.00
6	招商中心电梯工程	705,300.00
7	室内其他设施设备	3,191,100.00
8	室外绿化工程	4,150,400.00
合计		65,088,720.00

招商中心及配套工程重置价测算表

序号	费用名称	取费基数	单价/费率(%)	金额(元)
一	建筑安装工程费			65,088,720.00
二	前期工程及其他费用	依据账面价值		3,958,469.23
三	投资利息	依据账面价值		11,488,379.58
四	开发利润	(一+二)×费率	5.00%	3,382,500.00
五	重置价值	一+二+三+四		83,918,100.00

2、成新率

招商中心工程为2014年年底建成并投入使用,其框架结构民用房屋,经济耐用年限为60年,其室外工程的经济耐用年限为30年,室内配套的家具等设施设备经济耐用年限8年,绿化工程不考虑经济耐用年限。

I、年限法成新率的确定

根据建筑物的尚可使用年限、已使用年限,确定建筑物的年限法成新率

年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

序号	项目	分项理论成新率	权重	综合理论成新率
1	招商中心	96%	86%	82%
2	室外工程	92%	3%	3%
3	室内其他设施设备	70%	5%	3%
4	室外绿化工程	100%	6%	6%
合计				95%

3、评估值确定

评估值=重置价值×综合成新率

=83,918,100.00×95%

= 79,722,200.00 元（取整）

案例二、交易市场

1、评估方法

纳入本次评估的存货-交易市场等的账面价值为 278,821,341.98 元，包含土地使用权出让金及契税、在建的 1#-4#场馆的建安工程费，及前期工程及其他费用和开发间接费（主要为投资利息）；

根据评估目的，结合资产的特点，对于土地使用权价值采用市场法和基准日地价法；对于在建场馆的建安工程费，对于有结算资料的采用预结算调整法，对于无结算资料采用类比法评估；前期工程及其他费用参考账面价值；

2、土地使用权价值及契税价值评估

土地重置成本是指取得房地产开发用地的必要支出。待估宗地所在区域土地市场比较完善、成熟，目前工业用地的土地取得方式主要是购买政府招标、拍卖、挂牌出让的建设用地使用权。

根据估价人员与估价委托人沟通了解，待估宗地是通过出让取得，土地重置成本主要为土地购置价款和买方应缴纳的税费两项组成。

土地购置价款，采用基准地价系数及市场法测算求取。

买方应缴纳的契税费，根据税法及中央和地方政府的有关规定，本次评估按照建设用地使用权购买价格的 3%来计算。

土地成本是指重新购置土地的必要支出，重新购置土地的必要支出包括土地购置价款和相关税费。

（1）地价定义

根据委托人提供的资料及现场勘察，在评估基准日该宗地未办理《国有土地使用证》，根据《国有建设用地使用权出让合同》，土地使用权类型

为出让，土地使用权用途为仓储用地，在评估基准日土地实际开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通天然气），宗地内“五通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水，场地平整）。

根据《城镇土地估价规程》和估价对象土地利用现状特点，结合本次估价目的，对估价对象地价定义中有关事项作以下设定：

1) 关于土地用途的设定：估价对象已办理《国有土地使用证》，其证载土地用途为仓储，根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）及合法原则，本次评估土地用途设定为工业仓储；

2) 关于国有建设用地使用权类型的设定：估价对象的证载土地使用权类型为出让，根据合法原则，本次评估设定估价对象国有建设用地使用权类型为出让；

3) 关于土地开发程度的设定：在估价基准日，估价对象实际开发程度为宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通天然气）宗地内“五通一平”（即通路、通电、通讯、供水、排水，场地平整）条件，本次评估设定估价对象土地开发程度为宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通天然气）宗地内“场地平整”条件；

4) 关于土地使用年期的设定：截止评估基准日，估价对象的《国有建设用地使用权出让合同》已签订，出让金已缴纳，相关的契税已缴纳，其《国有土地使用证》正在办理中，无土地使用权终止日期，本次评估可参考出让合同中的交地日期开始算起，其合同约定的交地日期为 2016 年 7 月 21 日，其工业用地的最高使用年限为 50 年，即该宗地的土地使用权终止日期为 2066 年 7 月 20 日；在评估基准日 2017 年 10 月 31 日，土地剩余使用年限为 48.72 年，故本次评估将估价对象土地使用年期设定为 48.72 年；

5) 关于估价基准日的设定：本次评估基准日按委托人委托的评估基准日进行设定，即评估基准日为 2017 年 10 月 31 日；

6) 关于容积率的设定：在估价基准日，估价对象为工业仓储用地，其现状为正在开发的空地，规划的容积率为不高于 2.3，根据最高最佳使用原则，故本次评估容积率按 2.3 进行设定。

根据土地估价规程及评估目的要求，本次评估土地价格是指：设定估价对象于评估基准日 2017 年 10 月 31 日土地开发程度达到宗地外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通天然气），宗地内场地平整，土地使用权面积 95933.99 平方米，容积率为 2.3，土地使用年期 48.72 年条件下的工业仓储出让国有建设用地使用权价格。

（2）估价对象描述

1) 土地登记状况：

a、土地历史沿革

估价对象位于西安市灞桥区霸柳五路以西，纺园五路以北，西安中锦双赢置业有限公司于 2016 年 6 月以挂牌出让方式取得该土地使用权，截止评估基准日，企业已全部缴纳了土地使用权出让金，并缴纳了契税，其《国有土地使用权证》办理中。

b、估价对象登记状况

截止评估基准日，估价对象的《国有建设用地使用权出让合同》已签订，出让金和契税已全额缴纳，其《国有土地使用证》在办理中，无土地使用权登记状况。

2) 土地权利状况

估价对象的土地所有权属于国家所有，西安中锦双赢置业有限公司以出让的方式取得土地使用权，根据《国有建设用地使用权出让合同》约定

的交地日期，测算的该宗地的土地使用权的终止日期为 2066 年 7 月 20 日，截止评估基准日，剩余土地使用权年限为 48.72 年，根据委托人提供的权属资料及现场勘察情况，估价对象来源合法、四至清楚、面积准确、产权清晰无纠纷。

3) 土地利用状况

根据委托人提供的权属资料及现场勘察情况，该宗地为新航分布式能源项目的能源站占地，目前地上正在开发建设中，根据该宗地的《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率不超过 2.3，建筑总面积不大于 320225 平方米，其中地上建筑面积不大于 214892 平方米，地下建筑面积不大于 105313 平方米(包括地下停车场库及人防)，建筑系数不高于 55%，绿地率不高于 20%。通过现场勘查，该宗地上目前正在建设 2 幢建筑物，建筑面积约 15 万平米。

(3) 地价测算

➤ 市场比较法

1) 基本思路

市场比较法是依据地价评估的替代原则，即市场上具有同样效用土地的价格，在替代原则作用下，相互牵制而趋于一致，从而可以用类似土地的已知市场交易价格，通过对地价影响因素的比较修正，测算待估宗地地价。

(2) 公式

$$P=PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

公式中：P:待估宗地价格

PB:可比实例价格

A:待估宗地交易情况指数除以可比实例交易情况指数

B: 待估宗地估价期日指数除以可比实例交易期日指数

C: 待估宗地区域因素条件指数除以可比实例区域因素条件指数

D: 待估宗地个别因素条件指数除以可比实例个别因素条件指数

E: 待估宗地使用年期修正指数除以可比实例使用年期修正指数

3) 计算过程

①比较实例的选择

按照《城镇土地估价规程》的要求,选取的实例应是以待估宗地处于同一供需圈层、交易情况类似、用途一致的交易实例,经分析筛选出三宗交易实例作为可比实例。

比较实例交易价格表

实例	土地使用权人	位置	土地用途	交易日期	容积率	总成交价(万元)	宗面积(m ²)	交易价格(元/m ²)
实例一	西安索格亚航空科技有限公司	潘骞路以南、规划路以东	工业用地	2016年12月30日	2.50	680.00	14,218.00	478
实例二	西安先德电子商务有限公司	潘骞路以北、维多利亚道以西	工业用地	2015年9月10日	2.50	1,120.00	22,956.00	488
实例三	陕西中源汽配城发展有限公司	纺渭路以东、西禹高速以北	工业用地	2017年4月5日	0.99	6,500.00	129,814.00	501

比较实例一:位于潘骞路以南、规划路以东,为西安市国土资源局挂牌出让成交价格,交易日期为2016年12月30日,土地使用权人为西安索格亚航空科技有限公司,土地用途为工业用地,土地规划容积率不大于2.5,出让年期50年,土地面积为14,218.00平方米,土地开发程度为宗地外“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水、),宗地内“场地平整”,单位面积地价为478元/平方米,土地级别为五级,交易情况正常。

比较实例二:位于潘骞路以北、维多利亚道以西为西安市国土资源局挂牌出让成交价格,交易日期为2015年9月10日,土地使用权人为西安

先德电子商务有限公司，土地用途为工业，土地规划容积率不大于 2.5，使用年期 50 年，土地面积为 22,956.00 平方米，土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），宗地内“场地平整”，单位面积地价为 488 元/平方米，土地级别为五级，交易情况正常。

比较实例三：位于纺渭路以东，西禹高速以北，为西安市国土资源局挂牌出让成交价格，交易日期为 2017 年 4 月 5 日，土地使用权人为陕西中源汽配城发展有限公司，土地用途为工业，土地规划容积率不大于 0.99，出让年期 50 年，土地出让面积为 129,814.00 平方米，土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），宗地内“场地平整”，单位面积地价为 501 元/平方米，土地级别为五级，交易情况正常。

②因素选择

根据估价对象实际，选择影响估价对象价格的主要因素有：

- A.交易时间：确定地价指数，进行交易期日修正；
- B.交易情况：是否为正常、客观、公正的交易；
- C.区域因素：主要有对外交通、基础设施状况、交通条件、产业聚集度、环境质量、规划限制等；
- D.个别因素：主要有宗地面积、形状、地质状况等。

③因素条件说明

待估宗地与可比较实例的比较因素具体情况见下表：

比较因素	待估宗地	实例一	实例二	实例三
位置	霸柳五路以西	潘骞路以南、规划路以东	潘骞路以北、维多利亚道以西	纺渭路以东 西禹高速以北
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易期日	2017 年 10 月 31 日	2016 年 12 月 30 日	2015 年 9 月 10 日	2017 年 4 月 5 日
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易方式	市场价值	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让

土地使用年限（年）		48.72	50	50	50
交易价格		待估	478	488	501
区域因素	对外交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	临路类型	主干道	次干道	次干道	次干道
	道路通达度	与主干道通达好	与主干道通达好	与主干道通达好	与主干道通达好
	交通管制	无管制	无管制	无管制	无管制
	距离货物集散地距离（km）	3	4.5	4.5	3
	基础设施情况	七通	五通	五通	五通
	产业集聚度	一般	较集聚	较集聚	较集聚
	规划限制	无限制	无限制	无限制	无限制
	环境质量	一般	一般	一般	一般
个别因素	宗地内基础设施	场地平整	场地平整	场地平整	场地平整
	临路条件	两面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	宗地形状	规则	规则	规则	规则
	宗地面积	过大（143.9 亩）	较适合（21 亩）	较适合（34 亩）	过大（194.72 亩）
	地质状况	一般性控制场地	一般性控制场地	一般性控制场地	一般性控制场地

④编制比较因素条件指数表

A.土地用途

待估宗地和比较实例均为工业用地，土地用途一致，则用途指数均为 100。

B.地价指数

估价对象的估价期日为 2017 年 10 月 31 日，估价对象设定用途为工业用地，根据中国城市地价动态监测网公布的地价指数数据，西安市工业用地地指数详见下表：

西安市工业用地地价指数表

时间	2012 年 12 月	2014 年 12 月	2015 年 12 月	2016 年 12 月	2017 年 3 月	2017 年 6 月	2017 年 9 月
修正指数	50	160	169	175	173.845	173.15	174.31

（数据来源：中国城市地价动态监测网）

至估价期日，西安市地价指数仅公布到 2016 年，未公布 2017 年 10

月 31 日的地价指数，但公布了 2017 年各季度的增长率 1.84，测算出的 2017 年 9 月的地价指数为 174.31，考虑到 9 月至评估基准日地价较平稳，其基准日时的地价指数可参考 2017 年 9 月的地价指数，即 174.31。三个交易实例地价指数采用直线插入法确定为：175、166.66、173.61。

C. 交易情况修正指数的确定

根据对交易实例交易情况分析，由估价人员判断交易情况是否正常，并判断其对地价的影响指数。待估宗地为股权转让而评估估价对象的国有出让建设用地使用权市场价值，交易情况正常，而三个交易实例为挂牌出让实例，交易情况正常。

D. 土地使用年期修正指数

$$K = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{1 - \frac{1}{(1+r)^N}}$$

土地使用年期修正系数的公式为：

式中：K——土地年期修正系数

r——土地还原利率（参照《西安市基准地价更新与调整技术报告》，本次评估确定中工业用地土地还原利率为 5.56%）

N——法定最高使用年限

n——比较实例或待估宗地土地使用年限

本次评估待估宗地及所选可比实例均为工业用途宗地，在土地使用年期修正时按工业用地法定最高使用年限 50 年进行修正，待估宗地剩余土地使用年期为 48.72 年。

待估宗地土地使用年期修正指数

$$K = [1 - 1/(1+5.56\%)^{48.72}] / [1 - 1/(1+5.56\%)^{50}] \times 100$$

=99.49

三个比较实例的土地使用年期均为法定最高使用年期 50 年，故三个比较实例的土地使用年期修正指数均为：

$$K=[1-1/(1+5.56\%)^{50}]/[1-1/(1+5.56\%)^{50}]\times 100$$

$$=100$$

E.对外交通便捷度指数

将对外交通便捷度分为：便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，将待估宗地条件指数定为 100，每增加或减少一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

F.临路类型指数

将道路划分为交通型主干道或混合型主干道、混合型次干道或交通型次干道、生活型主干道、生活型次干道或支路、其他五个等级，以待估宗地临路类型指数定为 100，每上升或下降一级，因素修正指数增加或者减少 2%。

G.道路通达度的确定

将道路通达度分为：与主干道通达好、与主干道通达和与次干道通达好、与次干道通达、与主干道通达困难、与次干道通达困难五个等级，将待估宗地条件指数定为 100，每增加或减少一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

H. 交通管制

将待估宗地所处区域的交通管制分为：无管制、一种管制、二种管制，将待估宗地指数定为 100，每增加或减少一个等级，因素修正指数上升或下降 0.5%。

I.距离货物集散地距离的确定

将待估宗地距离货物集散地(西安西站)距离指数定为 100, 每增加或减少 1000 米, 因素修正指数减少或增加 1%。

J.区域基础设施状况指数的确定

将宗地区域基础设施状况划分为七通、五通、三通、未达三通、未开发, 以待估宗地区域基础设施状况指数定为 100, 每上升或下降一级, 基础设施状况指数增加或减少 2%。

K.产业聚集度

将产业聚集度分为大、较大、一般、较小、小五个等级, 将待估宗地产业聚集度指数定为 100, 每上升或下降一个等级, 因素修正指上升或下降 2%。

L.规划条件指数

将规划条件分为: 无限制前景好、基本无限制、有一定限制、限制较大、严重限制五个等级, 将待估宗地条件指数定为 100, 每增加或减少一个等级, 因素修正指数增加或减少 2%。

M.环境质量指数

将环境质量指数分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 将待估宗地环境质量指数定为 100, 每增加或减少一个等级, 因素修正指数增加或减少 2%。

N. 宗地基础设施修正指数

将宗地内部基础设施分为七通一平、五通一平、三通一平、未达三通一平、未开发五个等级, 将待估宗地条件指数定为 100, 每上升或下降一个等级, 因素修正指数增加或减少 1%。

O. 宗地临路条件指数

宗地临路条件分为三面临路、二面临路、一面临路、临支路、不临路

五个等级，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 1%。

P. 宗地形状指数

将宗地形状分为规则、较规则、一般、较不规则、不规则五个等级，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 1%。

Q. 宗地面积指数的确定

将宗地面积条件分为：适当、较适当、一般、偏小或偏大、过小或过大五个等级，将待估宗地条件指数定为 100，每增加或减少一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

R. 土地工程能力指数

将宗地工程能力分为良好场地、较良好场地、一般性控制场地、较严格控制场地、严格控制场地五个等级，将待估宗地指数定为 100，每增加或减少一个等级，因素修正指数上升或下降 1%。

⑤编制比较因素条件指数表

根据上表各因素的具体情况，以待估宗地各因素条件指数为 100（除地价指数、土地使用年限修正系数外），将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，确定出相应的指数，编制比较因素条件指数表如下：

比较因素条件指数表

比较因素		待估宗地	实例一	实例二	实例三
土地用途		100	100	100	100
交易期日		174.31	175	166.77	173.61
交易情况		100	100	100	100
土地使用年限		99.49	100	100	100
区域因素	对外交通便捷度	100	100	100	100
	临路类型	100	98	98	98
	道路通达度	100	100	100	100
	交通管制	100	100	100	100

	距离货物集散地距离	100	98.5	98.5	100
	基础设施情况	100	98	98	98
	产业集聚度	100	102	102	102
	规划限制	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
个别因素	宗地内基础设施	100	100	100	100
	临路条件	100	98	98	98
	宗地形状	100	100	100	100
	宗地面积	100	106	106	100
	地质状况	100	100	100	100

⑥编制比较因素修正系数表

根据比较因素说明表和比较因素条件指数表，对比较实例的交易情况、交易期日、区域因素和个别因素进行修正，即将估价对象的因素条件指数与比较实例因素条件指数进行比较，编制因素比较修正系数表如下：

因素比较修正系数表

比较因素		实例一	实例二	实例三
成交价格（元/平方米）		478	488	501
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易期日		174.31/175	174.31/166.77	174.31/173.61
交易情况		100/100	100/100	100/100
土地使用年限		99.49/100	99.49/100	99.49/100
区域因素	对外交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	临路类型	100/98	100/98	100/98
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	交通管制	100/100	100/100	100/100
	距离货物集散地距离	100/98.5	100/98.5	100/100
	基础设施情况	100/98	100/98	100/98
	产业集聚度	100/102	100/102	100/102
	规划限制	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100

个别因素	宗地内基础设施	100/100	100/100	100/100
	临路条件	100/98	100/98	100/98
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/106	100/106	100/100
	地质状况	100/100	100/100	100/100
总修正系数		0.9887	1.0374	1.0405
比准价格（元/平方米）		473	506	521
算术平均数		500		

⑦因素修正及地价计算

将待估宗地各项影响因素与比较实例的各项影响因素相比较,按市场比较法计算公式得到修正后五个比准价格,比准价格之间差距不大,取比准价格的算术平均值作为待估宗地单位面积建设用地使用权价格,则待估宗地单位面积建设用地使用权价格为:

$$(473+506+521) \div 3 = 500 \text{ 元/平方米 (折合 33.33 万元/亩)}$$

运用市场比较法测算出待估宗地建设用地使用权单位面积价格为 500 元/平方米 (折合 33.33 万元/亩)。

► 基准地价系数修正法

1) 基本原理

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

2) 基准地价成果介绍及内涵

2012 年 11 月 6 日,西安市人民政府以《西安市人民政府关于公布西安市国有土地级别和基准地价的通告》(市政告字(2012)11 号)对外公布出台了《西安市中心市区国有土地基准地价表(2012 年)》,将全市土

地分为十个级别，测算制定的级差价格。此次确定的基准地价内涵是：①容积率：商服和住宅用地平均容积率为 2.5，工矿仓储用地平均容积率为 0.7，公共管理与公共服务用地平均容积率为 1.5；②土地开发程度：商服、住宅用地均为“六通一平”（供水、排水、供电、供气、通讯、通路、场地平整），工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地均为“五通一平”（供水、排水、供电、通讯、通路、场地平整）；③土地使用年期：商服用地为 40 年；住宅用地为 70 年，工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地为 50 年。④基准日：2012 年 11 月 6 日。

西安市中心市区国有土地基准地价表（2012 年）

土地级别	单位面积地价 元/平方米（万元/亩）			
	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务用地
I	9600（640）	4800（320）	945（63）	3300（220）
II	6450（430）	4050（270）	720（48）	2400（160）
III	4500（300）	3300（220）	555（37）	1725（115）
IV	3450（230）	2550（170）	420（28）	1125（75）
V	2550（170）	1920（128）	345（23）	825（55）
VI	1950（130）	1380（92）	255（17）	675（45）
VII	1425（95）	975（65）	210（14）	555（37）
VIII	1050（70）	705（47）		480（32）
IX	750（50）	345（23）		
X	540（36）			

3) 公式

根据《西安市市区宗地地价修正体系》，基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$V = V_b \times K_y \times K_r \times K_q \times K_z \times \left(1 + \sum_{i=1}^n k_{yi}\right) \times \prod_{t=1}^n K_{gt} \times \prod_{x=1}^n (1 \pm k_{sx}) \times \left(1 + \prod_{p=1}^n k_{wp}\right) \pm v_c$$

式中：V：宗地价格

Vb：某一用途土地在某一土地级别上的基准地价

Ky：土地用途修正系数

Kr：容积率修正系数

Kq：期日修正系数

Kz：年期修正系数

Kyi：第 i 个区域因素的修正系数

Kgt：第 t 个个别因素的修正系数

Ksx：第 x 个特殊因素的修正系数

Kwp：第 p 个宗地外开发程度的修正系数

vc: 宗地内开发程度修正值

4) 测算过程

①确定待估宗地的土地级别及基准地价(Vb)

待估宗地证载用途为工业用地。查《西安市中心市区工矿仓储用地基准地价图》(2012 年), 待估宗地处于西安市工矿仓储用地三级地区, 根据《西安市中心市区国有土地基准地价表》, 三级工矿仓储用地基准地价 $Vb=345$ 元/平方米 (折合 23 万元/亩)。

②土地用途修正系数 (Ky)

根据《西安市中心市区国有土地级别和基准地价更新研究报告》, 工业用地土地用途不做修正, 因此本次评估确定待估宗地土地用途修正系数 $Ky=1.0$ 。

③容积率修正系数 (Kr)

容积率是指建筑面积与用地面积的比率。根据《西安市中心市区国有土地级别和基准地价更新研究报告》, 工业用地容积率不做修正, 则其容积率修正系数为 $Kr=1$ 。

④期日修正系数(Kq)

西安市基准地价基准日为 2012 年 11 月 6 日, 估价对象的估价期日为 2017 年 10 月 31 日, 估价对象设定用途为工业用地, 根据中国城市地价动态监测网公布的地价指数数据, 西安市工业用地地指数详见下表:

西安市工业用地地价指数表

时间	2012 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2017 年	2017 年
	12 月	12 月	12 月	12 月	3 月	6 月	9 月
修正指数	150	160	169	175	173.845	173.15	174.31

(数据来源: 中国城市地价动态监测网)

基准地价估价期日地价指数为 149.75, 至估价期日, 西安市地价指数仅公布到 2016 年末公布 2017 年 10 月 31 日的地价指数, 但公布了 2017

年各季度的增长率，测算出的 2017 年 9 月的地价指数为 174.31，考虑到 9 月至评估基准日地价较平稳，其基准日时的地价指数可参考 2017 年 9 月的地价指数，即 174.31。则期日修正系数为： $K_q = 174.31 \div 149.75 = 1.1640$ 。

⑤年期修正系数（ K_z ）

工矿仓储用地基准地价内涵为 50 年期土地使用权价格，此次评估待估宗地剩余土地使用年期为 48.72 年，根据土地使用年期修正公式：

$$A = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^N]$$

公式中：

A—土地使用年期修正系数

r—土地还原率（参照《西安市基准地价更新与调整技术报告》，本次评估确定中工业用地土地还原利率为 5.56%）

n—待估宗地剩余使用年期 48.72 年

N—基准地价设定土地使用年期 50 年

待估宗地设定的土地使用年期与基准地价内涵不同，对其进行土地使用年期修正，则修正系数：

$$K_z = [1 - 1 / (1 + 5.56\%)^{48.72}] \div [1 - 1 / (1 + 5.56\%)^{50}] = 0.9949$$

⑥区域因素的修正系数（ $\sum_{i=1}^n K_{y_i}$ ）

西安市工业用地影响因素说明表（V 级）

因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临道路级别	0.261	交通型主干道	混合型次干道	生活型主干道	生活型次干道	便道或其他
			混合型主干道	交通型次干道		支路	
	距火车站（货运）距离（千米）	0.1	<8.5	(8.5, 10]	(10, 11.5]	(11.5, 13]	>13
	到城市出口便捷度	0.077	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷

基本设施状况	基础设施综合保证率	0.189	>90%	/	85%-90%	80%-85%	<80%
产业集聚条件	产业集聚影响度	0.123	大	较大	一般	较小	小
规划条件	规划条件	0.125	新型工业园区	老工业基地	非工业区	/	/
环境条件	土地工程能力	0.125	好	较好	一般	较差	差

西安市工业用地修正系数表 (V级)

因素	因子	权重	21.74%	10.87%	0%	-13.04%	-26.09%
			优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临道路级别	0.261	5.67	2.84	0	-3.4	-6.81
	距火车站(货运)距离(千米)	0.1	[2.17, 1.09)	[1.09, 0)	0	(0, -1.3]	(-1.3, -2.61]
	到城市出口便捷度	0.077	1.67	0.84	0	-1	-2.01
基本设施状况	基础设施综合保证率	0.189	4.11	/	0	-2.46	-4.93
产业集聚条件	产业集聚影响度	0.123	2.67	1.34	0	-1.6	-3.21
规划条件	规划条件	0.125	2.72	1.36	0	/	/
环境条件	土地工程能力	0.125	2.72	1.36	0	-1.63	-3.26

待估宗地区域因素修正系数

因素	因子	修正因素	优劣程度	修正系数
交通条件	临道路级别	交通型主干道	优	5.67
	距火车站(货运)距离(千米)	距离火车站东 10 公里左右	一般	0
	到城市出口便捷度	3 公里左右	较便捷	0.84
基本设施状况	基础设施综合保证率	>90%	优	4.11
产业集聚条件	产业集聚影响度	一般	一般	0
规划条件	规划条件	新型工业区	优	2.72
环境条件	土地工程能力	一般	一般	0
合计				13.34

则待估宗地区域因素修正系数为： $\sum_{i=1}^n Ky_i = 13.34\%$

⑦个别因素的修正系数 ($\sum_{i=1}^n K_{gr}$)

工矿仓储用地个别因素修正系数表

项目名称		具体条件及修正系数					
临街条件	条件	两面临主街	两面临街，一面临主街	一面临主街	两面临次街	一面临次街	临支路
	修正系数	1.04	1.02	1	0.99	0.97	0.94
建筑物布局的便利程度	条件	易利用	不影响利用	有一定影响	较难利用		
	修正系数	1.06	1	0.97	0.94		
宗地面积	条件	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小	
	修正系数	1.04	1.02	1	0.98	0.96	
地形坡度	条件 (%)	<0.4	0.4-0.8	0.8-1.5	1.5-2	>2	
	修正系数	0.99	1.005	1	0.995	0.99	
土地工程能力	条件	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地	
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.98	

待估宗地个别因素修正系数

个别因素	修正因素	优劣程度	修正系数
临街条件	两面临街，一面临主街	较优	1.02
建筑物布局的便利程度	易利用	较优	1.06
宗地面积	过大	劣	0.96
地形坡度	1 左右	一般	1
土地工程能力	一般性控场地	一般	1
合计			1.038

则待估宗地的区域及宗地条件修正系数 $\prod_{i=1}^n K_{gr} = 1.0380$ 。

⑧特殊因素的修正系数 ($\prod_{x=1}^n K_{sx}$)

特殊因素是指西安市的地裂缝、古城文物保护规划限制等对价格的贬值影响，待估宗地所在区域无地裂缝及古城文物保护规划限制，故特殊因素修正系数 $\prod_{x=1}^n K_{sx} = 0$ 。

⑨宗地开发程度的修正系数

a.宗地外开发程度的修正系数 $\left(\prod_{x=1}^n (1 \pm k_{sx}) \right)$

土地开发费用主要是指宗地红线内外通路、供电、供水、排水、供气、供暖、通讯等方面的费用和场地平整费用。土地开发程度修正主要指对宗地所处区域基础设施开发程度与基准地价内涵中土地开发程度不一致以及宗地内基础设施开发程度进行的修正。

宗地外开发程度完善与否，对宗地内开发项目的收益产生影响，其与宗地外基础设施的开发成本关系不大，故采用百分率确定修正系数。

西安市宗地外土地开发程度修正系数表

单位：%

项目	供水	排水	供电	供气	供暖	道路	通讯
修正比例	4	1	5	3	3	5	1

待估宗地处于西安市工业用地三级地区，工业服用地基准地价对应的土地开发程度为“五通一平”（供水、排水、供电、通路、通讯及场地平整），待估宗地设定的开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通天然气）和宗地内“场地平整”，其土地开发程度与基准地价内涵设定的土地开发程度不一致，故需进行修正。则待估宗地外开发程

度的修正系数 $\prod_{p=1}^n (1 \pm k_{wp}) = 1.0609$ 。

b.宗地内开发程度修正值（vc）

西安市宗地内土地开发程度修正额

单位：元/平方米

项目	供水	排水	供电	供气	供暖	道路	通讯	场地平整
修正额	10	13	18	11	15	25	3	15

西安市工矿仓储用地基准地价的内涵设定宗地内开发程度为场地平整，本次评估设定宗地内开发程度为“场地平整”，故宗地内开发程度修正值为 $V_c = 0$ 。

5) 计算宗地地价

根据基准地价系数修正法计算公式,待估宗地单位面积土地使用权价格为:

$$V = V_b \times K_y \times K_r \times K_q \times K_z \times (1 + \sum_{i=1}^n k_{yi}) \times \prod_{t=1}^n K_{gt} \times \prod_{x=1}^n (1 \pm k_{sx}) \times \left(1 + \prod_{p=1}^n k_{wp} \right) \pm v_c$$

$$= 345 \times 1 \times 1 \times 1.1640 \times 0.9949 \times (1 + 13.34\%) \times 1.0380 \times 1 \times 1 \times 1.0609 + 0$$

$$= 499 \text{ 元/平方米 (折合 33.27 万元/亩)}$$

因此,采用基准地价系数修正法测算出待估宗地建设用地使用权单位面积价格为 499 元/平方米 (折合 33.27 万元/亩)。

(4) 地价的确定

1) 估价结果可信度分析

本次估价根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)的要求和灞桥区土地市场发育状况,结合估价对象的具体特点、估价目的等情况,选择市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。市场比较法是估价师从莲湖区以及类型区域近三年内出让市场交易案例中选用了三个有代表性、有替代性、可比性比较高的案例,通过对地价影响因素的比较修正,得到的三个比准价格比较接近,最后采用算术平均值确定的测算结果可信度高。基准地价系数修正法是依据政府制定的区域指导性价格以及相应修正体系测算出的土地价格,其测算结果具有宏观指导性,可信度高。

2) 地价确定

采用基准地价系数修正法测算出待估宗地出让建设用地使用权单位面积价格为 500 元/平方米 (折合 33.33 万元/亩);采用市场比较法测算出待估宗地出让建设用地使用权单位面积价格为 499 元/平方米 (折合 33.27 元/亩)。

待估宗地运用两种方法从不同的侧面反映了估价对象的地价水平,基

准地价系数修正法是依据政府制定的区域指导性价格以及相应修正体系测算出的土地价格，其测算结果具有宏观指导性；市场比较法是评估人员利用近期发生的与待估宗地具有替代性的交易实例作为比较标准，修正推算出待估宗地的价格，具有较强的现势性。待估宗地运用两种评估方法测算出的地价水平相差不大，故最终确定两种方法测算结果的算术平均值作为估价对象单位面积土地价格，则待估宗地单位面积国有建设用地使用权价格为：

$$(500+499) \div 2 = 499.5 \text{ 元/平方米 (折合 33.30 元/亩)}$$

$$\text{总地价} = \text{土地面积} \times \text{单位面积建设用地使用权价格}$$

$$= 95933.99 \text{ 平方米} \times 499.5 \text{ 元/平方米}$$

$$= 47919028.00 \text{ 元}$$

$$\text{土地使用权价值及契税} = 47919028.00 \times (1+3\%)$$

$$= 49,356,600.00 \text{ 元。}$$

3、建安造价的确定

(1) 已完工程建安造价的确定

纳入本次评估的交易市场由 2014 年年初开始施工至 2015 年 10 月停工至今，截止评估基准日，3#、4#场馆主体工程已完工，开始安装工程施工，1#和 2#场馆土方工程基本完工，其工程未经过第三方造价咨询公司审核，企业提供了三方确认的工程形象进度报表，截止评估基准日评估对象的工程形象进度建安造价如下所示：

工程形象进度建安造价一览表

序号	单项工程	原工程结算金额
1	3、4 场馆土方	37,952,800.00
2	3 场馆主体	88,663,846.31
3	4 场馆主体	100,433,420.16
4	1、2 场馆土方	16,960,978.00



5	台州城及商业综合体土方	-
合计		244,011,044.47

采用概预算调整法测算出待估资产评估基准日的建安造价如下表所示：

评估基准日建安工程结算造价一览表

序号	单位单项工程	基准日建安造价
1	3、4 场馆土方	37,952,800.00
2	3 场馆主体	101,094,100.00
3	4 场馆主体	114,477,400.00
4	1、2 场馆土方	16,961,000.00
5	台州城及商业综合体土方	
合计		270,485,300.00

(2) 前期工程及其他费用的确定

本次评估交易场馆的前期工程及其他费用为整个交易场馆的所发生，故本次交易场馆的前期及其他费用参考账面价值确定，即：36,872,143.74 元。

(3) 开发利息确定

投资利息应按计息本金和计息期即正常施工建设期占用资金的数额计算，本次评估采用企业实际发生的审计调整后的账面利息，及开发利息为 48,256,555.63 元。

(4) 开发利润

本次评估评估对象的开发利润可采用房地产开发的平均开发利润，评估人员通过了解类似房地产开发企业成本费用率一般在 4.2%-19.2%，本次该企业开发的产品对应的土地为工业用地，故取较低值 4.2%，故本次交易场馆项目的开发利润按 4.2%确定。

开发利润：

$$= (49,356,600.00 + 270,485,300.00 + 36,872,143.74 + 48,256,555.63) \times 4.2\%$$

= 17,008,800.00 元

(5) 未付工程款确定

根据评估人员了解,结合企业相关人员的提供的资料,本次交易场馆的形象进度工程中部分工程已发生,但实际未支付,财务也未入账,该部分金额应该在最后的重置价值中扣除。通过了解,该部分金额约为 40,095,066.83 元。

(6) 存货-交易场馆的评估价值的确定

通过上述的测算,纳入本次评估的存货-交易场馆的市场价值 381,884,300.00 元。

(7) 评估结果

通过上述测算,最终测算的存货的市场价值为 455,732,200.00 元,具体评估明细如下表所示:

评估结果一览表

序号	项目	评估价值
1	招商中心	73,912,300.00
2	交易市场	381,884,300.00
合计		455,732,200.00

二、其他流动资产评估技术说明

其他流动资产账面价值 4,466.31 元,主要为企业待抵扣的进项税额。评估人员了解了企业税收政策,查看了税额计算明细。本次其他流动资产按照账面价值确认。

其他流动资产评估值 4,466.31 元,无增减值。

三、长期投资评估技术说明

(一) 评估范围

截至评估基准日，中锦地产共有 2 项长期股权投资，全部为全资子公司，账面价值 100,000,000.00 元，具体投资情况见下表：

金额单位：人民币元

表3-2 评估基准日长期投资明细表

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	投资成本	账面价值	备注
1	西安中锦双盈置业有限公司	100.00	50,000,000.00	50,000,000.00	
2	西安中锦冠元置业有限公司	100.00	50,000,000.00	50,000,000.00	
3	合计		100,000,000.00	100,000,000.00	

(二) 长期投资单位介绍

1、基本情况

(1) 西安中锦双盈置业有限公司

名称：西安中锦双盈置业有限公司

统一社会信用代码：9161011106532978XG

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：西安市灞桥区纺园四路 888 号（纺织产业园）

法定代表人：朱晓辉

注册资本：伍仟万元人民币

成立日期：2013 年 05 月 13 日

营业期限：长期

经营范围：一般经营项目：房地产投资与开发；房地产销售、租赁及物业管理；房地产信息咨询；产业投资（以上投资仅限以自有资产投资）；商贸物流园区、互联网产业园区、高新技术孵化基地及创业园区的开发建设与管理；汽摩配件、建筑材料、装璜材料、卫生洁具、橡塑制品、化工原料及产品（不含易燃易爆易制毒及危险品）、日用百货、包装材料、鞋帽箱包、服装服饰、针纺织品、皮件制品的销售；室内装潢设计；服装设

计；广告设计。（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）

（2）西安中锦冠元置业有限公司

名称：西安中锦冠元置业有限公司

统一社会信用代码：916101110734028878

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：西安市灞桥区纺园四路 888 号（纺织产业园）

法定代表人：乔磊

注册资本：伍仟万元人民币

成立日期：2013 年 06 月 28 日

营业期限：长期

经营范围：一般经营项目：房地产投资与开发；房地产销售、租赁及物业管理；房地产信息咨询；产业投资（以上投资仅限以自有资产投资）；商贸物流园区、互联网产业园区、高新技术孵化基地及创业园区的开发建设与管理；汽摩配件、建筑材料、装璜材料、卫生洁具、橡塑制品、化工原料及产品（不含易燃易爆易制毒及危险品）、日用百货、包装材料、鞋帽箱包、服装服饰、针纺织品、皮件制品的销售；室内装潢设计；服装设计；广告设计。（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）

2、财务概况

（1）西安中锦双盈置业有限公司财务状况

单位：人民币元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 10 月 31 日
资产总计	331,837,196.16	467,861,553.47	414,142,523.40
负债合计	317,960,468.45	458,963,753.42	372,596,424.49

所有者权益	13,876,727.71	8,897,800.05	41,546,098.91
-------	---------------	--------------	---------------

(2) 西安中锦冠元置业有限公司财务状况

单位：人民币元

项 目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年5月31日
资产总计	49,995,025.89	49,994,442.81	49,993,764.25
负债合计	-	-	-
所有者权益	49,995,025.89	49,994,442.81	49,993,764.25

(三) 评估过程及方法

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据长期股权投资的具体情况，采取适当的评估方法进行评估。

本次评估对控股的被投资单位按同一评估基准日进行了整体评估，将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以中锦地产的持股比例计算确定评估值：

长期股权投资评估值=被投资单位净资产评估值×持股比例

(四) 长期股权投资评估结果

长期股权投资账面值合计 100,000,000.00 元，评估值 142,750,998.24 元，评估增值 42,750,998.24 元；增值的原因是其子公司评估减值，故引起评估增值。长投股权投资评估结果如下：

表3-3 长期股权投资评估结果一览表

金额单位：元

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	账面价值	评估价值	评估增值	增值率 (%)
1	西安中锦双盈置业有限公司	100.00	50,000,000.00	92,756,905.51	42,756,905.51	85.5
2	西安中锦冠元置业有限公司	100.00	50,000,000.00	49,994,092.73	-5,007.27	-0.0
3	合计		100,000,000.00	142,750,998.24	42,750,998.24	42.7

长期股权投资评估结果的详细情况见各被投资单位的《资产评估明细

表》。

四、固定资产—设备资产评估技术说明

1、评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为中锦地产截至评估基准日 2017 年 10 月 31 日申报的全部设备类固定资产。设备类资产账面合计见下表。

表3-4 设备类资产账面价值

设备类	项数	纳入评估范围账面值	
		原值（元）	净值（元）
固定资产-车辆	6	3,042,160.78	515,066.54
固定资产-电子设备	73	371,777.00	55,656.91
减：固定资产减值准备		-	-
合 计	79	3,413,937.78	570,723.45

以上设备主要分布在中锦地产各车队及各办公室等。

2、评估对象概况

本次评估申报主要设备概述：

车辆包括小轿车、越野车和通勤车客车等，包括别克商务车、奥迪轿车和越野车等；电子设备主要为电脑、打印机、复印机、空调、办公家具等。

经现场勘查，上述车辆、电子设备性能状况良好，可正常使用。

3、评估过程

（1）核实

①为保证评估结果的准确性，根据中锦地产设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产评估明细表，并以此作为评估的基础。

②针对资产评估明细表中不同设备资产性质及特点，采取不同的核实

方法进行实地考察。

设备评估人员对大型、重点设备采取查阅设备运行记录，技术档案，了解设备的运行状况；向现场操作，维护人员了解设备的运行检修情况，更换的主要部件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。

③根据现场实地考察结果，进一步完善清查评估明细表。

④关注本次评估范围内重点设备，如：查阅重大设备的购置合同，购货凭证等。

（2）评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

（3）评估汇总

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

（4）撰写评估技术说明

按评估准则及有关评估报告的基本内容与格式的相关规定，编制“设备评估技术说明”。

4、评估方法

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. 重置价值的确定

（1）电子设备重置价值的确定：

重置价值=购置价+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

因本次电子设备均为小型的办公设备，故本次不计算安装调试费、其他费用和资金成本，故本次以评估基准日市场购置价作为其重置价值。

①购置价

根据中关村在线价格信息及其他市场资料等，确定评估基准日的电子设备购置价。

②增值税抵扣

根据《财政部、国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）文件，对于符合增值税抵扣条件的，按照设备购置价和运输费计算出相应的增值税进行抵扣。

(2) 车辆重置价值的确定：

由购置价、购置税、新车上户手续费(如验车费、牌照费、手续费等)等构成。其中：

①购置价：

参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格及汽车报价资料确定。

②车辆购置税：

根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该计税价格不包括增值税税款。即：车辆购置税=购置价/(1+17%)×10%，排量小于等于 1.6L 的车辆，按现行规定在本次评估基准日可享受减半征收的优惠。

③新车上户手续费：

依据地方车辆管理部门的收费标准确定。

④增值税抵扣:

根据《财政部、国家税务总局关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》(财税〔2013〕37号)的规定,增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇,其进项税额准予从销项税额中抵扣。

B. 综合成新率的确定

本次评估对车辆采用理论成新率法和现场勘察法相结合确定成新率,即分别计算理论成新率和现场勘察成新率,采用加权平均法,确定其综合成新率;电子设备由于价值较低,功能单一,主要采用理论年限法计算成新率。

公式:综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

①电子设备理论成新率的确定:

理论成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

或:

理论成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②车辆理论成新率

按使用年限成新率和行驶里程成新率孰低原则确定理论成新率。

使用年限成新率=(1-已使用年限÷规定使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1-已行驶里程÷规定行驶里程)×100%

公式中“规定使用年限”和“规定行驶里程”依据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部2012年第12号)确定,对于未规定使用年限的车辆,依据经济使用年限计算使用年限成新率。

③现场勘察成新率:

由评估人员通过对车辆实地观察、查阅历史资料，并向操作人员及管理人员询问车辆使用和维修情况，对获得的有关信息进行分析、归纳、综合，判断车辆的成新率。

C. 评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率

5、评估结果及增减值分析

(1) 评估结果

中锦地产纳入评估范围的全部设备类固定资产评估原值3,050,032.00元，评估净值1,946,963.00元，详见下表。

表3-5 设备类资产评估结果

设备类	账面价值		评估价值		增值额		增值率(%)	
	原值	原值	原值	原值	原值	净值	原值	净值
固定资产-车辆	3,042,160.78	515,066.54	2,762,495.00	1,899,159.00	-279,665.78	1,384,092.46	-9.19	268.7
固定资产-电子设备	371,777.00	55,656.91	287,537.00	47,804.00	-84,240.00	-7,852.91	-22.66	-14.1
合 计	3,413,937.78	570,723.45	3,050,032.00	1,946,963.00	-363,905.78	1,376,239.55	-10.66	241.1

具体评估结果详见《固定资产-车辆评估明细表》，《固定资产-电子设备评估明细表》。

(2) 评估结果及价值比较变动原因分析

本次评估设备类资产原值评估减值-363,905.78元，减值率10.66%；净值评估增值1,376,239.55元，增值率241.14%。增值的原因主要为：

①固定资产-车辆：评估原值减值主要原因是车辆更新换代快，市场竞争激烈，售价走低；车辆评估净值增值主要原因是企业对车辆的折旧年限小于经济使用年限。

②固定资产-机器设备和电子设备：评估原值减值的主要原因是电子技术发展迅速，产品换代快，售价走低；评估净值增值的主要原因是企业

对电子设备的折旧年限小于经济使用年限。

6、机器设备评估案例

案例一：奥迪 Q7 越野车（车辆评估明细表第 2 项）

（1）设备概况

奥迪 Q7 越野车，车牌号陕 A21Q71，型号 WAUAGD4L，斯洛伐克大众汽车股份有限公司制造，2012 年 10 月购买使用，截止评估基准日已行驶 137,000.00 公里，账面原值 909,815.23 元，账面净值 45,490.76 元。

（2）重置价值的确定

重置价值 = 不含税购置价 + 车辆购置附加税 + 牌照费

①购置价：

经查询汽车之家经销商报价，确定委估车辆购置价为 915800 元，此价包含增值税。

参照《财政部、国家税务总局关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》（财税〔2013〕37 号）的规定，车辆购置价按不含增值税计算，则：

不含税购置价 = $915800 / 1.17 = 782,735.04$ 元

②车辆购置附加税：为不含税车价的 10%，则

购置税 = $782,735.04 \times 10\% = 78,273.50$ 元

③新车上户手续费为 500 元

重置价值 = $782,735.04 + 78,273.50 + 500 = 861,509.00$ 元（取整）

（3）成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部 2012 年第 12 号）有关规定，该类车未规定报废年限，其经济使用年限为 15 年，规定行驶里程为 60 万公里；该车已使用 4.90 年，已行驶

13.70 万公里。

①年限成新率的确定：

$$\begin{aligned}\text{使用年限成新率} &= (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 4.90 \div 15) \times 100\% \\ &= 67\% (\text{取整})\end{aligned}$$

②行驶里程成新率的确定：

$$\begin{aligned}\text{行驶里程成新率} &= (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\% \\ &= (60 - 13.70) \div 60 \times 100\% \\ &= 77\%\end{aligned}$$

按照孰低原则，理论成新率取 67%。

③现场勘查成新率：

序号	项目	权重	观察打分	得分
1	外形车身状况	10%	80	8
2	车内装饰状况	15%	80	12
3	发动机情况	25%	70	17.5
4	底盘情况	25%	60	15
5	电器系统状况	15%	70	10.5
6	维护保养	10%	70	7
7	合计	100%		70

以上打分得出，该车辆现场勘查成新率为 70%

$$\begin{aligned}\text{④综合成新率} &= 67\% \times 40\% + 70\% \times 60\% \\ &= 69\% (\text{取整})\end{aligned}$$

(4) 评估值的计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{综合成新率} \\ &= 861,509.00 \times 69\%\end{aligned}$$

= 594,441.00 元

案例二：西门子冰箱（电子设备评估明细第 56 项）

（1）设备概况

西门子冰箱，型号 KA63DV40T1，西门子公司制造。中锦地产于 2013 年 5 月购置并启用。截止本次评估基准日，该设备账面原值 21,980.00 元，净值：3,535.47 元。

（2）重置价值的确定

①购置价：经查询中关村在线报价信息，该型冰箱当地含税售价 17400 元。

购置价=17400/1.17= 14872 元（取整）

②运杂费：当地可以采购，不计运杂费。

③安装费用：不需要安装，简单调试即可使用。

该设备购置较简单，不计算其他费用和资金成本。

重置价值=14782 元

（3）成新率的确定

该冰箱累计使用 4 年，尚可使用 3 年。

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限) ×100%

=3/7×100%

=43%（取整）

（4）评估值的计算

评估值=重置价值×综合成新率

=14782×43%

= 6,395.00 元

五、其他无形资产评估技术说明



其他无形资产账面价值为 54,166.84 元,为企业购买的工程造价软件,经对企业的购置合同和摊销政策了解后,本次评估按其账面价值确定,即其他无形资产的评估值为 54,166.84 元。

六、负债评估技术说明

1、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 179,433.81 元,内容为企业欠付的职工工资、奖金、津贴等,评估人员查阅了相关账簿和凭证,确认各项计提费用符合规定、金额无误,以经审定后的账面值确认评估值。

应付职工薪酬评估值为 179,433.81 元,无增减值。

2、应交税费

应交税费账面价值 2,713.85 元,内容为企业欠付的所得税,评估人员查阅了相关账簿和凭证以及审计调整过程,确认所得税费用计提符合规定、金额无误,以经审定后的账面值确认评估值。

应交税费评估值为 2,713.85 元,无增减值。

3、其他应付款

其他应付款账面值 567,311,311.38 元,主要为关联方的往来借款、押金等。

本次评估人员根据有关单据、协议或合同进行了抽查核实,并对部分项目发函询证。经核实,申报评估明细表各项内容均准确无误,未发现有无需支付的款项,则以审定后账面值作为评估值。

其他应付款评估值为 567,311,311.38 元,无增减值。



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，对中锦地产股东全部权益价值进行了评估，评估结论根据以上评估工作得出：

在评估基准日2017年10月31日的如下结论：

本报告评估范围的总资产账面值为 64,312.88 万元，评估后总资产为 67,430.82 万元，增值额为 3,117.94 万元，增值率为 4.85 %；

本报告评估范围的总负债账面值为 56,749.35 万元；评估后总负债为 56,749.35 万元，无增减值；

本报告评估范围的净资产即股东全部权益账面价值为 7,563.53 万元，评估后净资产为 10,681.47 万元，增值额为 3,117.94 万元，增值率为 41.22%。

具体情况见下表：

表3-13 资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 10 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	54,250.39	52,955.61	-1,294.78	-2.39
2 非流动资产	10,062.49	14,475.21	4,412.72	43.85
3 长期股权投资	10,000.00	14,275.10	4,275.10	42.75
4 固定资产	57.07	194.70	137.63	241.16
5 无形资产	5.42	5.42	-	-
6 资产合计	64,312.88	67,430.82	3,117.94	4.85
7 流动负债	56,749.35	56,749.35	-	-
8 非流动负债	-	-	-	-
9 负债合计	56,749.35	56,749.35	-	-

10	净资产（所有者权益）	7,563.53	10,681.47	3,117.94	41.22
----	------------	----------	-----------	----------	-------

评估详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 10 月 31 日起计算，至 2018 年 10 月 30 日止。

二、评估结论与账面价值比较增值情况及原因

中锦地产净资产评估值增值 3,117.94 万元，增值率 41.22%，具体造成评估减值的项目及原因为：

1、存货：造成本次评估增值的最大资产为存货，主要为建安造价的增值，增值原因是由于物价的上涨，原材料人工费用的上升。

2、设备类资产评估增值 1,376,239.55 元，增值率 241.14%。其中电子设备评估减值，车辆评估增值，其原因为①本次评估设备价值均为不含税价值②企业折旧年限小于实际可用年限。

说明二 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本项目委托方为西安圣亚大白鲸旅游发展投资有限公司，被评估单位为西安中锦房地产开发有限公司。评估委托合同未约定其他评估报告使用者。

(一) 委托方概况

名称：西安圣亚大白鲸旅游发展投资有限公司（以下简称“圣亚旅游投资公司”）

住所：西安市灞桥区柳雪路总部经济大楼 321 室

法定代表人：杨涛

注册资本：壹仟万元人民币

类型：其他有限责任公司

成立日期：2017 年 05 月 18 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91610111MA6U4R2B3L

经营范围：文化旅游及相关产业的投资、开发、建设、运营（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）；水族馆、海洋人造景观、游乐园、海洋生物标本陈列馆、水生野生动物驯养繁育展览展示厅的经营，水生野生动物展览展示及驯养繁殖展演的经营；国家重点保护野生动物的驯养繁殖观赏经营；餐饮服务；文化娱乐营

业性演出；旅游景点的基础设施、公用设施投资（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）；景点配套设施开发；物业管理；信息咨询服务（不含金融、证券、保险、期货等前置审批项目）；旅游产品研发；文艺创作及表演，文化艺术咨询服务；文化创意策划服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）被评估单位概况

1、基本情况

名称：西安中锦房地产开发有限公司（以下简称“中锦地产”）

住所：西安市灞桥区纺园四路 888 号（纺织产业园）

法定代表人：郑孝儒

注册资本：壹亿元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2012 年 09 月 10 日

营业期限：2012 年 09 月 10 日至 2032 年 09 月 09 日

统一社会信用代码：9161011105157846X7

经营范围：一般经营项目：房地产投资与开发；房地产销售、租赁及物业管理；房地产信息咨询；产业投资（以上投资仅限以自有资产投资）；商贸物流园区、互联网产业园区、高新技术孵化基

地及创业园区的开发建设与管理；汽摩配件、建筑材料、装潢材料、卫生洁具、橡塑制品、化工原料及产品（不含易燃易爆易制毒及危险品）、日用百货、包装材料、鞋帽箱包、服装服饰、针纺织品、皮件制品的销售；室内装潢设计；服装设计；广告设计。（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）

2、股东及股权变更情况

中锦地产成立于2012年9月10日，注册资本10,000万元，由西安中基投资有限公司独资。

2012年11月21日中锦地产的股东决定：同意将拥有中锦公司70%股权作价7000万元转让给陕西华彬置业有限公司，2012年11月26日双方签订股权转让协议，至此，中锦地产股权结构变为陕西华彬置业有限公司占注册资本70%，西安中基投资有限公司占注册资本30%。

截至本次评估基准日，中锦地产股权结构如下：

序号	发起人	出资额（万元）	出资比例（%）
1	陕西华彬置业有限公司	7000	70.00
2	西安中基投资有限公司	3000	30.00
合计		10,000.00	100.00

3、近年的资产、财务、经营状况

中锦地产财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定编制。

中锦地产近年及评估基准日经审计后的资产财务状况见下表：

表1 资产负债表及损益表

单位：人民币元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 10 月 31 日
资产总计	703,085,036.22	731,750,731.21	643,128,836.45
负债合计	627,676,692.57	663,137,058.60	567,493,459.04
所有者权益	75,408,343.65	68,613,672.61	75,635,377.41
项 目	2015 年	2016 年	2017 年 1-10
营业收入	-	-	-
利润总额	-10,258,916.49	-6,794,671.04	-4,269,975.75
净利润	-10,258,916.49	-6,794,671.04	-4,269,975.75

上述数据来自于企业提供的经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的标准无保留意见的《审计报告》(大华审字[2017]007666号)。

4、关联交易情况

无。

5、长期投资单位情况

(1) 西安中锦双盈置业有限公司

名称：西安中锦双盈置业有限公司

统一社会信用代码：9161011106532978XG

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：西安市灞桥区纺园四路 888 号（纺织产业园）

法定代表人：朱晓辉

注册资本：伍仟万元人民币

成立日期：2013 年 05 月 13 日

营业期限：长期

经营范围：一般经营项目：房地产投资与开发；房地产销售、租赁及物业管理；房地产信息咨询；产业投资（以上投资仅限以自有资产投资）；商贸物流园区、互联网产业园区、高新技术孵化基地及创业园区的开发建设与管理；汽摩配件、建筑材料、装璜材料、卫生洁具、橡塑制品、化工原料及产品（不含易燃易爆易制毒及危险品）、日用百货、包装材料、鞋帽箱包、服装服饰、针纺织品、皮件制品的销售；室内装潢设计；服装设计；广告设计。（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）

基本财务情况：

单位：人民币

元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 10 月 31 日
资产总计	331,837,196.16	467,861,553.47	414,142,523.40
负债合计	317,960,468.45	458,963,753.42	372,596,424.49
所有者权益	13,876,727.71	8,897,800.05	41,546,098.91

(2) 西安中锦冠元置业有限公司

名称：西安中锦冠元置业有限公司

统一社会信用代码：916101110734028878

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：西安市灞桥区纺园四路 888 号（纺织产业园）

法定代表人：乔磊

注册资本：伍仟万元人民币

成立日期：2013 年 06 月 28 日

营业期限：长期

经营范围：一般经营项目：房地产投资与开发；房地产销售、租赁及物业管理；房地产信息咨询；产业投资（以上投资仅限以自有资产投资）；商贸物流园区、互联网产业园区、高新技术孵化基地及创业园区的开发建设与管理；汽摩配件、建筑材料、装潢材料、卫生洁具、橡塑制品、化工原料及产品（不含易燃易爆易制毒及危险品）、日用百货、包装材料、鞋帽箱包、服装服饰、针纺织品、皮件制品的销售；室内装潢设计；服装设计；广告设计。（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）

基本财务情况：

单位：人民币元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 5 月 31 日
资产总计	49,995,025.89	49,994,442.81	49,993,764.25
负债合计	-	-	-
所有者权益	49,995,025.89	49,994,442.81	49,993,764.25

（三）委托方与被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位的参股股东。

（四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方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。本次业务约定书约定的其他评估报告使用者为西安市纺织城开发建设有限公司，公司概况如下：

名称：西安市纺织城开发建设有限公司

统一社会信用代码：91610111561476586H

类型：有限责任公司(国有控股)

住所：西安市灞桥区柳雪路灞桥区总部经济大楼3楼321室

法定代表人：冯军伟

注册资本：伍亿伍仟万元人民币

成立日期：2010年10月18日

营业期限：长期

经营范围：一般经营项目：纺织城地区基础设施投资及建设开发（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资。）；房地产开发；旅游及文化产业策划、开发；土地整理；物业管理；装饰装修工程、园林绿化工程的设计、施工；建材销售；广告的设计、制作、代理及发布。（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）

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、关于经济行为的说明

本报告评估目的是为圣亚旅游投资公司拟股权收购项目涉及中锦地产股东全部权益提供评估基准日市场价值的参考意见。

本项目经济行为文件及批准情况：

1、《西安圣亚大白鲸旅游发展投资有限公司 2017 年第一次董事会会议决议》。

三、关于评估对象和评估范围的说明

（一）评估对象和范围

本报告评估对象为中锦地产股东全部权益价值。

评估范围为中锦地产全部资产及负债，具体包括：流动资产合计 542,503,946.16 元；非流动资产合计 100,624,890.29 元，其中长期股权投资 100,000,000.00 元，固定资产 570,723.45 元，无形资产 54,166.84 元；资产总计 643,128,836.45 元；流动负债合计 567,493,459.04 元；非流动负债合计 0 元；负债总计 567,493,459.04 元。

具体见下表：

表2 评估范围分类汇总表

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	542,503,946.16
2	货币资金	20,536,612.74
3	预付款项	150,000,000.00
4	其他应收款	359,015,007.61
5	存货	12,947,859.50
6	其他流动资产	4,466.31
7	二、非流动资产合计	100,624,890.29
8	长期股权投资	100,000,000.00

9	固定资产	570,723.45
10	无形资产	54,166.84
11	三、资产总计	643,128,836.45
12	四、流动负债合计	567,493,459.04
13	应付职工薪酬	179,433.81
14	应交税费	2,713.85
15	其他应付款	567,311,311.38
16	五、非流动负债合计	-
17	六、负债总计	567,493,459.04
18	七、净资产（所有者权益）	75,635,377.41

大华会计师事务所(特殊普通合伙)对此次经济行为涉及的中锦地产进行了专项审计,并出具了标准无保留意见的审计报告(报告号:大华审字[2017]007666号),中锦地产是以经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的报表进行申报的,上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围一致,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。

(一) 主要资产情况

中锦地产主要资产包括存货和设备资产,具体情况如下:

1、存货

(1) 存货的账面价值构成

存货主要为企业正在开发项目的土地取得费及税费、前期工程及其他费用、建筑安装工程、开发间接费(主要为开发利息)等。本次评估的存货项目合并后的账面价值 404,944,935.35 元,其中中锦地产账面价值为 12,947,859.50 元,全资子公司—西安中锦双盈置业有限公司账面价值 391,997,075.85 元。主要为西安中锦双盈置业有限公司投资的交易市场、招商中心等开发项目,其账面值由土地取得费及税费、前期工程及其他费用、建筑安装工程、开发间接费(主要为开发利息)等组成。

(2) 存货的特点及实际使用情况

本次评估的存货为西安中锦双盈置业有限公司投资开发的位于纺织城产业园的霸柳五路与纺园西路交汇处西南方向处的西部国际商贸城，分别为招商中心、交易市场、台州城及商业综合体等项目。其中招商中心于 2014 年年底建成并投入使用；交易市场属于在建停工状态；台州城和商业综合体正在筹划中。

1) 招商中心

该楼 2014 年年底建成，总建筑面积为 9,823.25 平方米，地上五层、地下一层，框架结构，满堂基础，钢筋混凝土梁板柱承重，砖墙维护，SBS 改性沥青防水卷材防水，钢塑复合管上水、UPVC 管下水，同时配有中央空调系统、消防系统、自动喷淋系统、火灾报警系统、强弱电系统；电气工程主要包括变压器、配电柜、配电箱、发电机组等的安装。弱电系统主要包括 LED 音箱系统、背景音乐系统、卫星电视系统、电话系统、网络系统、会议室配有会议室音视频系统、手机信号放大器、室外监控系统。截止本次评估基准日，该楼正在使用中。

2) 交易市场

根据企业提供的关于交易市场的初步计划，该项目规划建设总建筑面积 32 万平方米，共 18 栋楼，其中地上 21.489 万平方米，地下约 10.531 万平方米，包括仓储用房、车库、人防及配套用房，目前在建的有 1#、2#、3#和 4#仓储用房（场馆），其余均未施工。交易市场项目于 2015 年 9 月停止施工，至评估基准日，除已建设的 1#、2#、3#和 4#场馆外，其他工程均未施工。目前在建 4 个场馆的工程形象进度如下表所示：

在建场馆(交易市场)项目形象进度一览表

单位: 平方米

楼号	层数		拟建项目建筑面积			已完工建筑面积		工程形象进度
	地上	地下	总建筑面积	地上建筑面积	地下建筑面积	地上建筑面积	地下建筑面积	
3#	4(局部3层)	2	151250.46	41434.08	65052.97	41434.08	65052.97	土方工程已完成, 桩基工程已完成, 主体工程已完成, 二次砌体工程已完工, 室内抹灰工程已完工70%, 屋面工程已完工, 虹吸排水已完工, 强弱电预埋已完工, 局部外立面工程已开始, 其余未施工;
4#	4(局部3层)	2		44763.41		44763.41		土方工程已完成, 桩基工程已完成, 主体工程已完成, 二次砌体工程已完工, 室内抹灰工程已完工50%, 屋面工程已完工, 其余未开施工;
1#、2#	4(局部3层)	2	128629.51	74588.24	54041.27	0	0	土方工程基本完成约80%, 局部基坑支护开始施工, 其未做;
合计			279879.97	160785.73	119094.24	86197.49	65052.97	

(3) 存货所属的土地使用权概况

至本次评估基准日, 招商中心、台州城及商业综合体项目占用土地使用权未取得《国有土地使用权证》, 交易市场所占用的土地使用权已签订了《国有建设用地使用权出让合同》并全额缴纳出让金及契税, 目前已办理《建设用地规划许可证》, 《国有土地使用权证》正在办理中。

2、机器设备类资产

(1) 设备类资产的类型、数量、分布情况和存放地点

中锦地产纳入本次评估范围的设备资产主要为车辆和电子设备，共 79 项，其中车辆 6 项，电子设备 73 项。各资产主要分布在中锦车队及各办公室。

(2) 设备类资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况

经现场勘查，设备类资产的主要特点是，数量较大、价值量较小。上述主要设备目前使用状况良好，能够继续使用。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、企业申报账面记录的无形资产

本次企业申报的无形资产为工程造价软件，原始购置价值为 100,000.00 元，账面价值为 54,166.84 元。

2、账面未记录的无形资产

本次企业未申报账面未记录的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2017 年 10 月 31 日。

此基准日由委托方确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1、本次评估核实工作是在企业清查工作基础上开展的，企业申报的评估明细表是在经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的基础上进行填报的。

2、在本次清查核实的过程中，评估人员未对各种敷设于地下的管道线缆、房屋建筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，因受其特点的限制，影响这部分实物资产的直接勘察、核实，我公司评估人员对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、结算资料，向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。评估人员是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

除以上事项外，无其他影响资产核实事项。

六、资产负债清查情况的说明

(一) 资产及负债的清查内容

本报告评估对象为中锦地产股东全部权益价值。

评估范围为中锦地产全部资产及负债，具体包括：流动资产合计542,503,946.16元；非流动资产合计100,624,890.29元，其中长期股权投资100,000,000.00元，固定资产570,723.45元，无形资产54,166.84元；资产总计643,128,836.45元；流动负债合计567,493,459.04元；非流动负债合计0元；负债总计567,493,459.04元。

（二）清查方法

1、非实物资产及负债主要通过查阅原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式核查其债务的形成过程和账面数字的准确性。

2、实物资产清查过程如下：

（1）按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集委估资产的产权归属证明文件、合同资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

（2）审查和完善各单位提供的资产评估明细申报表。

检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

（3）现场实地勘察。

依据资产评估明细表，对申报的固定资产等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘查方法。

（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明细表，以做到“表”“实”相符。

（5）查验产权证明文件资料。

对评估范围内的设备的产权进行调查核实。

（三）清查结论

资产和账面记录一致，与实际情况吻合。

七、资料清单

- 一、《西安圣亚大白鲸旅游发展投资有限公司 2017 年第一次董事会会议决议》
- 二、西安圣亚大白鲸旅游发展投资有限公司《营业执照》（副本）
- 三、西安中锦房地产开发有限公司《营业执照》（副本）
- 四、基准日审计报告
- 五、土地出让合同、车辆产权证等
- 六、西安圣亚大白鲸旅游发展投资有限公司资产评估承诺函
- 七、西安中锦房地产开发有限公司资产评估承诺函八、其他资料。

(此页无正文，为签字盖章页)

委托方法定代表人签章：



委托方单位印章



2017年12月

(此页无正文，为签字盖章页)

被评估单位法定代表人签章：



被评估单位印章：



资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦房地产开发有限公司

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
1 流动资产					
2 非流动资产					
3 其中：可供出售金融资产	54,250.39	52,955.61	-1,294.78		-2.39
4 持有至到期投资	10,062.49	14,475.21	4,412.72		43.85
5 长期应收款	-	-	-		-
6 长期股权投资	-	-	-		-
7 投资性房地产	10,000.00	14,275.10	4,275.10		42.75
8 固定资产	-	-	-		-
9 在建工程	57.07	194.70	137.63		241.16
10 工程物资	-	-	-		-
11 固定资产清理	-	-	-		-
12 生产性生物资产	-	-	-		-
13 油气资产	-	-	-		-
14 无形资产	-	-	-		-
15 开发支出	5.42	5.42	-		-
16 商誉	-	-	-		-
17 长期待摊费用	-	-	-		-
18 递延所得税资产	-	-	-		-
19 其他非流动资产	-	-	-		-
20 资产合计	-	-	-		-
21 流动负债	64,312.88	67,430.82	3,117.94		4.85
22 非流动负债	56,749.35	56,749.35	-		-
23 负债合计	-	-	-		-
24 净资产（所有者权益）	56,749.35	56,749.35	-		-
	7,563.53	10,681.47	3,117.94		41.22

评估机构：正德资产评估有限责任公司
法定代表人：雷华锋

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦房地产开发有限公司

表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	542,503,946.16	529,556,086.66	-12,947,859.50	-2.39
2	货币资金	20,536,612.74	20,536,612.74	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	150,000,000.00	150,000,000.00	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	359,015,007.61	359,015,007.61	-	-
10	存货	12,947,859.50	-	-12,947,859.50	-100.00
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	4,466.31	4,466.31	-	-
13	二、非流动资产合计	100,624,890.29	144,752,128.08	44,127,237.79	43.85
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	100,000,000.00	142,750,998.24	42,750,998.24	42.75
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	570,723.45	1,946,963.00	1,376,239.55	241.14
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	54,166.84	54,166.84	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	643,128,836.45	674,308,214.74	31,179,378.29	4.85

评估机构：正衡资产评估有限责任公司

签字注册资产评估师：

32	四、流动负债合计	567,493,459.04	567,493,459.04	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	179,433.81	179,433.81	-	-
39	应交税费	2,713.85	2,713.85	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	567,311,311.38	567,311,311.38	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	567,493,459.04	567,493,459.04	-	-

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦房地产开发有限公司

表
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
54	七、净资产（所有者权益）	75,635,377.41	106,814,755.70	31,179,378.29	41.22

评估机构：正衡资产评估有限责任公司

货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦房地产开发有限公司

表3-1-1

金额单位：人民币元

序号	存放部门（单位）	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	财务部	人民币	483.00	483.00	-	-	
2				-	-	-	
3				-	-	-	
4				-	-	-	
5				-	-	-	
6				-	-	-	
7				-	-	-	
8				-	-	-	
9				-	-	-	
10				-	-	-	
11				-	-	-	
12				-	-	-	
13				-	-	-	
14				-	-	-	
15				-	-	-	
16				-	-	-	
17				-	-	-	
18				-	-	-	
19				-	-	-	
20				-	-	-	
合 计			483.00	483.00	-	-	

被评估单位填表人：段晓娟

填表日期：2017年12月4日

评估人员：王东

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦房地产开发有限公司
 表3-1-2
 金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中信银行西安兴庆路支行	7252110182600052412	人民币	142,464.21	142,464.21	-	-	
2	西安银行南二环支行	981011520000027679	人民币	5,453,257.20	5,453,257.20	-	-	
3	西安银行纺织城支行		人民币	1,000,408.33	1,000,408.33	-	-	
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
合 计				6,596,129.74	6,596,129.74	-	-	

被评估单位填表人：段陇娟
 填表日期：2017年12月4日

评估人员：王东

货币资金—其他货币资金评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦房地产开发有限公司

表3-1-3

金额单位：人民币元

序号	名称及内容	用途	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	西安银行理财产品	理财产品	人民币	13,940,000.00	13,940,000.00	-	-	
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
合 计				13,940,000.00	13,940,000.00	-	-	

被评估单位填表人：段陇娟

填表日期：2017年12月4日

评估人员：王东

预付账款评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦房地产开发有限公司

表3-5

		收款单位名称（结算对象）		业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
序号	1	灞桥区财政局		土地保证金	2013年3月	3-4年	150,000,000.00	150,000,000.00	-	-	
	2										
	3										
	4										
	5										
	6										
	7										
	8										
	9										
	10										
	11										
	12										
	13										
	14										
	15										
	16										
	17										
	18										
合 计							150,000,000.00	150,000,000.00	-	-	
减：预付账款坏账准备									-	-	
合 计							150,000,000.00	150,000,000.00	-	-	

被评估单位填表人：段晓娟
填表日期：2017年12月4日

评估人员：王东

其他应收款评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

表3-8

金额单位：人民币元

被评估单位：西安中锦房地产开发有限公司

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	西安中锦双盈置业有限公司	借款	2017年5月	1年以内	358,324,585.77	358,324,585.77	-	-	
2	长乐公园	水电保证金	2014年1月	3-4年	10,000.00	10,000.00	-	-	
3	陕西省电力公司西安市供电公司	临时接电押金	2013年9月	4-5年	661,500.00	661,500.00	-	-	
4	陕西涟漪饮用水有限公司水桶押金	押金	2013年11月	4-5年	1,100.00	1,100.00	-	-	
5	王鑫	借款	2017年10月	1年以内	2,912.00	2,912.00	-	-	
6	徐毅	借款	2017年10月	1年以内	5,269.80	5,269.80	-	-	
7	袁青	借款	2017年10月	1年以内	400.37	400.37	-	-	
8	张健	借款	2017年10月	1年以内	257.57	257.57	-	-	
9	闫琳	借款	2017年10月	1年以内	4,480.00	4,480.00	-	-	
10	赵建武	借款	2017年10月	1年以内	1,640.80	1,640.80	-	-	
11	张鹏飞	借款	2017年10月	1年以内	35.69	35.69	-	-	
12	宋婕	借款	2017年10月	1年以内	5.46	5.46	-	-	
13	张楠	借款	2017年10月	1年以内	503.66	503.66	-	-	
14	王宁	借款	2017年10月	1年以内	1,393.40	1,393.40	-	-	
15	何祎	借款	2017年10月	1年以内	923.09	923.09	-	-	
合 计					359,015,007.61	359,015,007.61	-	-	
减：其他应收款坏账准备							-	-	
合 计					359,015,007.61	359,015,007.61	-	-	

被评估单位填表人：段陇娟

填表日期：2017年12月4日

评估人员：王东

存货——材料采购（在途物资）评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

表3-9-1

金额单位：人民币元

被评估单位：西安中锦房地产开发有限公司

序号	名称及规格型号	账面价值		评估价值		增减值	增值率%	备注
		金额		金额				
1	前期工程费	11,794,018.00				-11,794,018.00	-100.00	已含在双盈存货中
2	开发间接费	1,153,841.50				-1,153,841.50	-100.00	已含在双盈存货中
3		-		-		-	-	
4		-		-		-	-	
5		-		-		-	-	
6		-		-		-	-	
7		-		-		-	-	
8		-		-		-	-	
9		-		-		-	-	
10		-		-		-	-	
11		-		-		-	-	
12		-		-		-	-	
13		-		-		-	-	
14		-		-		-	-	
15		-		-		-	-	
16		-		-		-	-	
17		-		-		-	-	
18		-		-		-	-	
19		-		-		-	-	
20		-		-		-	-	
合 计		12,947,859.50		-		-12,947,859.50	-100.00	

被评估单位填表人：段陇娟

填表日期：2017年12月4日

评估人员：王东

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦房地产开发有限公司

表3-11
金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	增值税	2017年5月	增值税	4,466.31	4,466.31	-	-	审计调整
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
		合 计		4,466.31	4,466.31	-	-	

被评估单位填表人：段晓娟

填表日期：2017年12月4日

评估人员：王东

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦房地产开发有限公司

表4

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	100,000,000.00	142,750,998.24	42,750,998.24	42.75
4-5	投资性房地产	-	-	-	-
4-6	固定资产	570,723.45	1,946,963.00	1,376,239.55	241.14
4-7	在建工程	-	-	-	-
4-8	工程物资	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-
4-11	油气资产	-	-	-	-
4-12	无形资产	54,166.84	54,166.84	-	-
4-13	开发支出	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	-	-	-	-
4-16	递延所得税资产	-	-	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-
	合 计	100,624,890.29	144,752,128.08	44,127,237.79	43.85

被评估单位填表人：段晓娟
填表日期：2017年12月4日
评估人员：王东、穆玫、王东、666

长期股权投资评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦房地产开发有限公司

表4-4

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	西安中锦双盈置业有限公司	2013年4月	100.00	50,000,000.00	50,000,000.00	92,756,905.51	42,756,905.51	85.51	
2	西安中锦冠元置业有限公司	2013年6月	100.00	50,000,000.00	50,000,000.00	49,994,092.73	-5,907.27	-0.01	
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
合 计				100,000,000.00	100,000,000.00	142,750,998.24	42,750,998.24	42.75	
减：长期股权投资减值准备									
合 计				100,000,000.00	100,000,000.00	142,750,998.24	42,750,998.24	42.75	

被评估单位填表人：段陇娟
填表日期：2017年12月4日

评估人员：王东

评估基准日：2017年10月31日

表4-6

金额单位：人民币元

填表日期: 2017年12月4日

第二页 共二页

固定资产—车辆评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦房地产开发有限公司

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程(公里)	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	成新率%	净值	增值率%	
1	陕AU955Y	别克商务 (SGH6521AT)	上海通用汽车股份有限公司	辆	1.00	2013年1月	2013年1月	123,000.00	422,641.55	47,907.47	63.00	237,179.00	189,271.53	395.08
2	陕A21Q71	奥迪Q7 (WAUKGD4L)	斯柯达汽车股份有限公司	辆	1.00	2012年10月	2012年10月	137,000.00	909,815.23	45,490.76	69.00	594,441.00	548,950.24	1,206.73
3	陕A889DX	奔驰ML (W251) (W251) (W251)	斯柯达汽车股份有限公司	辆	1.00	2013年5月	2013年5月	50,000.00	964,982.00	155,218.32	70.00	617,008.00	461,789.68	297.51
4	陕A2Z999	长安轿车 (SC7186A)	重庆长安汽车股份有限公司	辆	1.00	2013年6月	2013年6月	50,000.00	176,839.00	31,244.72	71.00	111,030.00	79,785.28	255.36
5	陕AN9165	宝马3系 (E90) (E90) (E90)	厦门金龙联合汽车工业有限公司	辆	1.00	2014年8月	2014年8月	60,000.00	379,841.00	157,322.26	70.00	257,807.00	100,484.74	63.87
6	陕AN9396	宝马3系 (E90) (E90) (E90)	厦门金龙联合汽车工业有限公司	辆	1.00	2014年8月	2014年8月	90,000.00	188,042.00	77,883.01	69.00	81,694.00	3,810.99	4.89
7														
8														
9														
10														
11														
12														
13														
14														
15														
16														
17														
18														
合 计														
减：车辆减值准备										3,042,160.78	515,066.54	1,899,159.00	1,384,092.46	268.72
合 计										3,042,160.78	515,066.54	1,899,159.00	1,384,092.46	268.72

被评估单位填表人：段晓娟
填表日期：2017年12月4日

评估人员：王东

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦房地产开发有限公司

表4-6-6

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增减值	增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%			
1	保险柜	78型号	广东深圳	台	1.00	2012年10月	2012年10月	1,600.00	80.00	1,195.00		120.00	150.00	
2	保险柜	58型号	广东安能保险柜制造有限公司	台	1.00	2012年10月	2012年10月	800.00	40.00	597.00		60.00	150.00	
3	办公沙发	1+1+方茶		台	1.00	2012年10月	2012年10月	1,800.00	90.00	1,282.00		110.00	122.22	
4	迪堡电子密码保险柜	60L	迪堡金融设备有限公司	台	1.00	2012年5月	2012年5月	2,249.00	112.45	2,017.00		300.00	166.79	
5	笔记本电脑	E525	华硕电脑股份有限公司	台	1.00	2012年11月	2012年11月	3,000.00	197.50	2,136.00		300.00	51.90	
6	HP打印机	HP8600	HP Inc	台	1.00	2012年10月	2012年10月	2,200.00	145.03	1,341.00		300.00	106.85	
7	笔记本电脑3	535	联想(北京)有限公司	台	1.00	2012年10月	2012年10月	4,300.00	283.28	2,905.00		300.00	5.90	
8	笔记本电脑4	535	联想(北京)有限公司	台	1.00	2012年10月	2012年10月	4,300.00	283.28	2,905.00		300.00	5.90	
9	笔记本电脑6	E525	华硕电脑股份有限公司	台	1.00	2012年10月	2012年10月	3,000.00	197.50	2,136.00		300.00	51.90	
10	笔记本电脑7	E525	华硕电脑股份有限公司	台	1.00	2012年10月	2012年10月	3,000.00	197.50	2,136.00		300.00	51.90	
11	笔记本电脑8	E525	华硕电脑股份有限公司	台	1.00	2012年10月	2012年10月	3,000.00	197.50	2,136.00		300.00	51.90	
12	电脑	组装		台	1.00	2012年10月	2012年10月	2,200.00	145.03	1,709.00		300.00	51.90	
13	HP打印机	1319	HP Inc	台	1.00	2012年10月	2012年10月	1,980.00	130.35	1,563.00		300.00	106.85	
14	HP打印机	123NF	HP Inc	台	1.00	2012年10月	2012年10月	1,820.00	119.62	1,452.00		300.00	130.15	
15	复印机	理光2012	株式会社理光	台	1.00	2012年10月	2012年10月	11,500.00	757.28	9,744.00		1,200.00	150.79	
16	联想笔记本电脑	E525	联想(北京)有限公司	台	1.00	2012年10月	2012年10月	3,000.00	245.00	2,478.00		300.00	58.46	
17	联想笔记本电脑	E525	联想(北京)有限公司	台	1.00	2012年10月	2012年10月	3,000.00	245.00	2,478.00		300.00	22.45	
18	联想笔记本电脑	E525	联想(北京)有限公司	台	1.00	2012年10月	2012年10月	3,000.00	245.00	2,478.00		300.00	22.45	
19	联想笔记本电脑	E525	联想(北京)有限公司	台	1.00	2012年10月	2012年10月	3,000.00	292.50	2,478.00		300.00	2.56	
20	华硕笔记本电脑	E525	华硕电脑股份有限公司	台	1.00	2012年10月	2012年10月	3,000.00	292.50	2,478.00		300.00	2.56	
21	笔记本电脑	E525	华硕电脑股份有限公司	台	1.00	2012年10月	2012年10月	3,000.00	387.50	2,136.00		300.00	-22.58	
22	台式电脑	组装	华硕电脑股份有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	4,650.00	600.90	3,675.00	15.00	551.00	-22.58	
23	电脑	组装HKC	惠科股份有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	2,380.00	307.60	1,623.00	15.00	243.00	-8.30	
24	笔记本电脑		联想(北京)有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	3,350.00	432.80	2,563.00	15.00	384.00	-21.00	
25	理光复印机	理光2012	株式会社理光	台	1.00	2013年4月	2013年4月	9,900.00	1,435.50	7,778.00	15.00	1,167.00	-11.28	
												-268.50	-18.70	

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

表4-6-6

被评估单位：西安中锦房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增减值	增值率%	备注
								原值	净值	成新率%	净值			
26	HPK8600打印机	HPK8600	HP Inc	台	1.00	2013年4月	2013年4月	2,460.00	356.70	15.00	201.00	-155.70	-43.65	
27	HP1020打印机	HP1020	HP Inc	台	1.00	2013年4月	2013年4月	1,420.00	206.08	15.00	154.00	-52.08	-25.27	
28	HP1536dnf打印机	HP1536dnf	HP Inc	台	1.00	2013年4月	2013年4月	2,705.00	392.18	15.00	356.00	-36.18	-9.23	
29	组装台式（打印机）	组装HKC	福建捷联电子有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	2,640.00	382.80	15.00	384.00	1.20	0.31	
30	DELL台式电脑	v270-140(16显卡)	戴尔(中国)有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	5,490.00	796.32	15.00	641.00	-155.32	-19.50	
31	戴尔笔记本电脑	V340-3518	戴尔(中国)有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	4,900.00	710.68	15.00	545.00	-165.68	-23.31	
32	戴尔台式机	V270-140	戴尔(中国)有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	5,125.00	743.44	15.00	641.00	-102.44	-13.78	
33	戴尔台式机	V270-140	戴尔(中国)有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	5,125.00	743.44	15.00	641.00	-102.44	-13.78	
34	戴尔台式机	V270-140	戴尔(中国)有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	5,125.00	743.44	15.00	641.00	-102.44	-13.78	
35	戴尔台式机	V270-140	戴尔(中国)有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	5,125.00	743.44	15.00	641.00	-102.44	-13.78	
36	戴尔台式机	V270-140	戴尔(中国)有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	5,125.00	743.44	15.00	641.00	-102.44	-13.78	
37	戴尔台式机	V270-140	戴尔(中国)有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	5,125.00	743.44	15.00	641.00	-102.44	-13.78	
38	戴尔台式机	V270-140	戴尔(中国)有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	5,125.00	743.44	15.00	641.00	-102.44	-13.78	
39	戴尔台式机	V270-140	戴尔(中国)有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	4,650.00	674.52	15.00	551.00	-123.52	-18.31	
40	台式电脑			台	1.00	2013年4月	2013年4月	14,688.00	2,129.76	15.00	1,781.00	-348.76	-16.38	
41	保险柜	PG-A1/D-120A金尊	上海杰宝大王	台	1.00	2013年4月	2013年4月	6,312.00	915.24	15.00	614.00	-301.24	-32.91	
42	保险柜	PG-A1/D-65A金尊	上海杰宝大王	台	1.00	2013年4月	2013年4月	5,115.00	741.54	15.00	641.00	-100.54	-13.56	
43	DELL台式电脑	V270-140	戴尔(中国)有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	5,115.00	741.54	15.00	641.00	-100.54	-13.56	
44	DELL台式电脑	V270-140	戴尔(中国)有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	5,115.00	741.54	15.00	641.00	-100.54	-13.56	
45	海信电视机	K360 42寸	青岛海信电器股份有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	4,300.00	623.68	15.00	384.00	-239.68	-38.43	
46	海信电视机	K360 50寸	青岛海信电器股份有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	6,600.00	957.00	15.00	795.00	-162.00	-16.93	
47	海信电视机	K360 50寸	青岛海信电器股份有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	6,600.00	957.00	15.00	795.00	-162.00	-16.93	
48	海信电视机	K360 50寸	青岛海信电器股份有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	6,600.00	957.00	15.00	795.00	-162.00	-16.93	
49	音响视频系统	会议系统(真能)	青岛海信电器股份有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	13,300.00	1,928.68	15.00	1,307.00	-621.68	-32.23	
50	保险柜	“迪堡” 601.1	迪堡金融设备有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	2,249.00	326.06	15.00	303.00	-23.06	-7.07	

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦房地产开发有限公司

表4-6-6
金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增减值	增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%			
51	酒柜			台	1.00	2013年4月	2013年4月	4,725.00	760.07	3,897.00	15.00	-175.07	-23.03	
52	保险柜	"迪堡" 电子密码锁	迪堡金融设备有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	2,249.00	361.67	1,956.00	15.00	-68.67	-18.99	
53	空调	72LW成品整机	青岛海尔空调器有限公司	台	1.00	2013年4月	2013年4月	7,600.00	1,222.51	6,238.00	33.00	2,059.00	68.42	
54	书柜			台	1.00	2013年4月	2013年4月	6,380.00	1,026.47	5,077.00	15.00	-264.47	-25.77	
55	笔记本电脑（戴尔）	v3460-1518	戴尔（中国）有限公司	台	1.00	2013年5月	2013年5月	5,000.00	803.99	3,632.00	15.00	-258.99	-32.21	
56	冰箱（西门子）	KA63DV40T1	西门子子公司	台	1.00	2013年5月	2013年5月	21,980.00	3,535.47	14,872.00	43.00	2,859.53	80.88	
57	戴尔台式机	V270-140	戴尔（中国）有限公司	台	1.00	2013年8月	2013年8月	5,090.00	979.91	4,273.00	15.00	-338.91	-34.59	
58	戴尔台式机	V270-140	戴尔（中国）有限公司	台	1.00	2013年8月	2013年8月	5,090.00	979.91	4,273.00	15.00	-338.91	-34.59	
59	戴尔台式机	V270-140	戴尔（中国）有限公司	台	1.00	2013年8月	2013年8月	5,090.00	979.91	4,273.00	15.00	-338.91	-34.59	
60	戴尔台式机	V270-140	戴尔（中国）有限公司	台	1.00	2013年8月	2013年8月	5,090.00	1,060.50	4,273.00	15.00	-419.50	-39.56	
61	戴尔台式机	V270-140	戴尔（中国）有限公司	台	1.00	2013年8月	2013年8月	5,090.00	1,060.50	4,273.00	15.00	-419.50	-39.56	
62	戴尔台式机	V270-140	戴尔（中国）有限公司	台	1.00	2013年8月	2013年8月	5,090.00	1,060.50	4,273.00	15.00	-419.50	-39.56	
63	戴尔笔记本	V5460	戴尔（中国）有限公司	台	1.00	2013年8月	2013年8月	5,200.00	1,083.50	3,845.00	15.00	-506.50	-46.75	
64	笔记本电脑	DELLV3460	戴尔（中国）有限公司	台	1.00	2013年8月	2013年8月	5,000.00	1,041.50	3,632.00	15.00	-496.50	-47.67	
65	戴尔笔记本	V5460	戴尔（中国）有限公司	台	1.00	2013年8月	2013年8月	5,200.00	1,083.50	3,845.00	15.00	-506.50	-46.75	
66	戴尔台式机	V270-140	戴尔（中国）有限公司	台	1.00	2013年8月	2013年8月	5,090.00	1,141.09	4,273.00	15.00	-500.09	-43.83	
67	戴尔台式机	V270-140	戴尔（中国）有限公司	台	1.00	2013年8月	2013年8月	5,090.00	1,141.09	4,273.00	15.00	-500.09	-43.83	
68	戴尔笔记本电脑	V5460	戴尔（中国）有限公司	台	1.00	2013年8月	2013年8月	5,000.00	1,120.67	3,845.00	15.00	-543.67	-48.51	
69	苹果一体机		迪堡金融设备有限公司	台	1.00	2013年8月	2013年8月	15,600.00	3,991.47	11,528.00	15.00	-2,262.47	-56.68	
70	华硕笔记本	x55u	华硕电脑股份有限公司	台	1.00	2013年8月	2013年8月	4,690.00	1,348.30	3,503.00	15.00	-823.30	-61.06	
71	联想电脑	组装		台	1.00	2013年8月	2013年8月	6,970.00	2,003.80	5,556.00	15.00	-1,170.80	-58.43	
72	佳能相机	7D（15-85）	佳能公司	台	1.00	2013年1月	2013年1月	9,000.00	350.00	6,324.00	15.00	599.00	171.14	
73	佳能相机	7D（15-85）	佳能公司	台	1.00	2013年1月	2013年1月	5,290.00	173.16	3,760.00	15.00	390.84	225.71	
合 计					73.00			371,777.00	55,656.91	287,537.00		-7,852.91	-14.11	

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦房地产开发有限公司															表4-6-6		金额单位：人民币元	
序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值	增值率%	备注			
								原值	净值	原值	成新率%	净值						
													-					
合 计					73.00				371,777.00	55,656.91	287,537.00		47,804.00	-7,852.91	-14.11			

无形资产—其他无形资产评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

表4-12-3

金额单位：人民币元

被评估单位：西安中锦房地产开发有限公司

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计 使用年限	尚可使用年限	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	广联达预算软件	2013年6月	120（月）	76（月）	100,000.00	54,166.84	54,166.84	-	-	
2								-	-	
3								-	-	
4								-	-	
5								-	-	
6								-	-	
7								-	-	
8								-	-	
9								-	-	
10								-	-	
11								-	-	
12								-	-	
13								-	-	
14								-	-	
15								-	-	
16								-	-	
17								-	-	
18								-	-	
19								-	-	
20								-	-	
合 计					100,000.00	54,166.84	54,166.84	-	-	

被评估单位填表人：段晓娟

填表日期：2017年12月4日

评估人员：王东

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦房地产开发有限公司

表5-6

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2017年10月	179,433.81	179,433.81	
2	职工福利费				
3	医疗保险费			-	
4	基本养老保险费			-	
5	年金缴费			-	
6	失业保险费			-	
7	工伤保险费			-	
8	生育保险费			-	
9	住房公积金			-	
10	工会经费			-	
11	职工教育经费			-	
12	非货币性福利			-	
13	辞退福利			-	
14	股份支付			-	
15	其他			-	
16				-	
17				-	
18				-	
19				-	
20				-	
合 计			179,433.81	179,433.81	

被评估单位填表人：段晓娟
填表日期：2017年12月4日

评估人员：王东

应交税费评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦房地产开发有限公司

表5-7

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	灞桥区地税局半坡分局	2017年10月	所得税	2,713.85	2,713.85	审计调整
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
合 计				2,713.85	2,713.85	

被评估单位填表人：段陇娟
填表日期：2017年12月4日

评估人员：王东

其他应付款评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦房地产开发有限公司

表5-10

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	彬县煤炭有限责任公司	2015年	借款	517,000,000.00	517,000,000.00	
2	西安中锦冠元置业有限公司	2013年6月	借款	49,100,000.00	49,100,000.00	
3	西安昕安基础工程有限公司	2013年5月	保证金	200,000.00	200,000.00	
4	西安圣亚大白鲸旅游发展投资有限公司	2017年5月	往来款	1,000,000.00	1,000,000.00	
5	宋婕	2017年10月	押金	2,600.00	2,600.00	
6	袁小奇	2017年10月	押金	1,829.75	1,829.75	
7	吕娇慧	2017年10月	押金	867.68	867.68	
8	王程立	2017年10月	押金	1,378.25	1,378.25	
9	孙婵	2017年10月	押金	362.59	362.59	
10	雷曼	2017年10月	押金	477.43	477.43	
11	贺研	2017年10月	押金	331.94	331.94	
12	石瑜	2017年10月	押金	141.87	141.87	
13	乔力	2017年10月	押金	358.62	358.62	
14	罗元	2017年10月	押金	222.76	222.76	
15	郑杰婷	2017年10月	押金	142.57	142.57	
16	王珊珊	2017年10月	押金	670.30	670.30	
17	魏星	2017年10月	押金	418.86	418.86	
18	刘芳	2017年10月	押金	1,508.76	1,508.76	
合 计				567,311,311.38	567,311,311.38	

被评估单位填表人：段晓娟
填表日期：2017年12月4日

评估人员：王东

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦双盈置业有限公司

表1

项 目		账面价值 A	评估价值 B	增值	
				C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1	流动资产				
2	非流动资产	41,400.82	46,528.77	5,127.95	12.39
3	其中：可供出售金融资产	13.43	6.57	-6.86	-51.08
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	-	-	-	-
9	在建工程	11.56	4.69	-6.87	-59.43
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	1.88	1.88	-	-
20	资产合计	-	-	-	-
21	流动负债	41,414.25	46,535.34	5,121.09	12.37
22	非流动负债	37,259.64	37,259.64	-	-
23	负债合计	-	-	-	-
24	净资产（所有者权益）	37,259.64	37,259.64	-	-
		4,154.61	9,275.70	5,121.09	123.26

评估机构：正衡资产评估有限责任公司
法定代表人：雷华锋

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年10月31日

表2

被评估单位：西安中锦双盈置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	414,008,187.85	465,287,672.00	51,279,484.15	12.39
2	货币资金	8,789,057.39	8,789,057.39	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	13,171,236.87	715,596.87	-12,455,640.00	-94.57
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	28,112.00	28,112.00	-	-
10	存货	391,997,075.85	455,732,200.00	63,735,124.15	16.26
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	22,705.74	22,705.74	-	-
13	二、非流动资产合计	134,335.55	65,658.00	-68,677.55	-51.12
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	115,585.55	46,908.00	-68,677.55	-59.42
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	18,750.00	18,750.00	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	414,142,523.40	465,353,330.00	51,210,806.60	12.37
32	四、流动负债合计	372,596,424.49	372,596,424.49	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	1,279,589.00	1,279,589.00	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	524,464.00	524,464.00	-	-
39	应交税费	12,306,651.30	12,306,651.30	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	358,485,720.19	358,485,720.19	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	372,596,424.49	372,596,424.49	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	41,546,098.91	92,756,905.51	51,210,806.60	123.26

评估机构：正衡资产评估有限责任公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦双盈置业有限公司

表
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
----	------	------	------	-----	------

货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦双盈置业有限公司

表3-1-1
金额单位：人民币元

序号	存放部门（单位）	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	财务部	人民币	4,670.50	4,670.50	-	-	
2				-	-	-	
3				-	-	-	
4				-	-	-	
5				-	-	-	
6				-	-	-	
7				-	-	-	
8				-	-	-	
9				-	-	-	
10				-	-	-	
11				-	-	-	
12				-	-	-	
13				-	-	-	
14				-	-	-	
15				-	-	-	
16				-	-	-	
17				-	-	-	
18				-	-	-	
19				-	-	-	
20				-	-	-	
合 计			4,670.50	4,670.50	-	-	

被评估单位填表人：段晓娟
填表日期：2017年7月3日

评估人员：王东

货币资金——银行存款评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦双盈置业有限公司

表3-1-2
金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	西安银行南二环支行	7252110182600059831	人民币	8,296,450.24	8,296,450.24	-	-	
2	中信银行西安兴庆路支行	981011520000028071	人民币	487,936.65	487,936.65	-	-	
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
合 计				8,784,386.89	8,784,386.89	-	-	

被评估单位填表人：段陇娟
填表日期：2017年7月3日

评估人员：王东

预付账款评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦双盈置业有限公司

表3-5

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	陕西建科建设监理有限责任公司	工程款	2015年1月	2-3年	459,264.60	459,264.60	-	-	
2	陕西林华建设工程项目管理有限公司	代其付保证金	2015年4月	2-3年	100,000.00	100,000.00	-	-	
3	西安昕安基础工程有限公司	工程款	2017年4月	1年以内	12,433,880.00		-12,433,880.00	-100.00	存货已评
4	国网陕西省电力公司西安供电公司	电费	2017年5月	1年以内	156,332.27	156,332.27	-	-	
5	陕西圣诺宏达建设工程有限公司	工程款	2015年12月	2-3年	21,760.00	-	-21,760.00	-100.00	存货已评
6						-	-	-	
7						-	-	-	
8						-	-	-	
9						-	-	-	
10						-	-	-	
11						-	-	-	
12						-	-	-	
13						-	-	-	
14						-	-	-	
15						-	-	-	
16						-	-	-	
17						-	-	-	
合 计					13,171,236.87	715,596.87	-12,455,640.00	-94.57	
减：预付账款坏账准备							-	-	
合 计					13,171,236.87	715,596.87	-12,455,640.00	-94.57	

被评估单位填表人：段晓娟

填表日期：2017年7月3日

评估人员：王东

其他应收款评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦双盈置业有限公司

表3-8

金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	西安立丰购物广场商业运营管理有限公司	保证金	2013年12月	3-4年	75,000.00	-	-75,000.00	-100.00	
2	董彦彩	押金	2014年1月	3-4年	800.00	800.00	-	-	
3	雷曼	押金	2017年5月	1年以内	10,000.00	10,000.00	-	-	
4	王鑫	押金	2017年5月	1年以内	17,312.00	17,312.00	-	-	
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
合 计					103,112.00	28,112.00	-75,000.00	-72.74	
减：其他应收款坏账准备					75,000.00		-75,000.00	-100.00	
合 计					28,112.00	28,112.00	-	-	

被评估单位填表人：段晓娟

填表日期：2017年7月3日

评估人员：王东

存货—材料采购（在途物资）评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦双盈置业有限公司

表3-9-1

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	账面价值		评估价值		增值	增值率%	备注
		金额		金额				
1	5001020101\生产成本\开发成本\土地征用及拆迁补偿费\土地出让金	46,720,000.00						
2	5001020102\生产成本\开发成本\土地征用及拆迁补偿费\土地交易契税	3,768,860.60		455,732,200.00				
3	5001020201\生产成本\开发成本\前期工程费\设计费	9,724,294.00		-				
4	5001020202\生产成本\开发成本\前期工程费\测量、测绘费	54,966.00						
5	5001020203\生产成本\开发成本\前期工程费\地勘费	246,210.00		-				
6	5001020204\生产成本\开发成本\前期工程费\检测费	605,506.00		-				
7	5001020205\生产成本\开发成本\前期工程费\审查、审图费	343,803.00		-				
8	5001020206\生产成本\开发成本\前期工程费\环评审费	480,000.00		-				
9	5001020207\生产成本\开发成本\前期工程费\招投标费	392,500.00		-				
10	5001020208\生产成本\开发成本\前期工程费\场地平整清运费	3,715,975.00		-				
11	5001020210\生产成本\开发成本\前期工程费\其他费	2,758,351.00		-				
12	5001020211\生产成本\开发成本\前期工程费\可行性研究费	220,000.00		-				
13	5001020212\生产成本\开发成本\前期工程费\工程造价费	498,000.00		-				
14	5001020213\生产成本\开发成本\前期工程费\工程监理费	544,276.00		-				
15	5001020215\生产成本\开发成本\前期工程费\咨询服务费	355,285.00		-				
16	5001020216\生产成本\开发成本\前期工程费\考古勘探费	250,000.00		-				
17	5001020217\生产成本\开发成本\前期工程费\交通评审费	438,490.00						
18	5001020218\生产成本\开发成本\前期工程费\基电工程款	3,555,360.67						
19	5001020301\生产成本\开发成本\建筑安装工程费\建筑结构的工程费	178,740,882.00		-				
20	5001020302\生产成本\开发成本\建筑安装工程费\设备及安装工程费	4,362,000.00		-				
21	5001020303\生产成本\开发成本\建筑安装工程费\基坑工程费	30,090,720.00		-				
22	5001020304\生产成本\开发成本\建筑安装工程费\装修工程	21,353,589.38						
23	5001020399\生产成本\开发成本\建筑安装工程费\其他	560,000.00						
24	5001020403\生产成本\开发成本\基础设施费\绿化工程款	3,900,097.55						
25	50010206\生产成本\开发成本\开发间接费用（资金成本）	59,744,935.21						

存货——材料采购（在途物资）评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦双盈置业有限公司

表3-9-1

金额单位：人民币元

金额单位：人民币元								
序号	名称及规格型号	账面价值		评估价值		增减值	增值率%	备注
		金额		金额				
26	罚款调减	-376,924.00						
27	冲创扩应付账款	-405,000.00						
28	冲两年收入	-40,000.00						
29	测量费	32,312.00						
30	建筑安装工程费	5,000,000.00						
31	建筑安装工程费	10,832,609.00						
32	场地平整	23,512.50						
33	前期费用	900.00						
34	人员工资	3,505,564.94						
		-		-			-	
	合 计	391,997,075.85		455,732,200.00		63,735,124.15	16.26	

被评估单位填表人：段陇娟

填表日期：2017年7月3日

评估人员：王东

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

表3-11
金额单位：人民币元

被评估单位：西安中锦双盈置业有限公司

序号	项目内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	增值税	2017年5月	增值税	22,705.74	22,705.74	-	-	审计调整
2						-	-	
3						-	-	
4						-	-	
5						-	-	
6						-	-	
7						-	-	
8						-	-	
9						-	-	
10						-	-	
11						-	-	
12						-	-	
13						-	-	
14						-	-	
15						-	-	
16						-	-	
17						-	-	
18						-	-	
19						-	-	
20						-	-	
合 计				22,705.74	22,705.74	-	-	

被评估单位填表人：段晓娟
填表日期：2017年7月3日

评估人员：王东

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦双盈置业有限公司

表4

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	-	-	-	-
4-5	投资性房地产	-	-	-	-
4-6	固定资产	-	-	-	-
4-7	在建工程	115,585.55	46,908.00	-68,677.55	-59.42
4-8	工程物资	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-
4-11	油气资产	-	-	-	-
4-12	无形资产	-	-	-	-
4-13	开发支出	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	-	-	-	-
4-16	递延所得税资产	-	-	-	-
4-17	其他非流动资产	18,750.00	18,750.00	-	-
		-	-	-	-
	合 计	134,335.55	65,658.00	-68,677.55	-51.12

被评估单位填表人：段晓娟

填表日期：2017年7月3日

评估人员：王东、穆政、王东

固定资产评估汇总表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦双盈置业有限公司

表4-6

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
(一)	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)	设备类合计	302,403.00	115,585.55	246,795.00	46,908.00	-55,608.00	-68,677.55	-18.39	-59.42
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产-电子设备	302,403.00	115,585.55	246,795.00	46,908.00	-55,608.00	-68,677.55	-18.39	-59.42
(三)	土地类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产合计		302,403.00	115,585.55	246,795.00	46,908.00	-55,608.00	-68,677.55	-18.39	-59.42
减：固定资产减值准备		-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产合计		302,403.00	115,585.55	246,795.00	46,908.00	-55,608.00	-68,677.55	-18.39	-59.42

被评估单位填表人：段陇娟
填表日期：2017年7月3日

评估人员：穆政、王东

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

表4-6-6

被评估单位：西安中锦双盈置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	戴尔台式电脑	V270-186	戴尔中国有限公司	台	1.00	2013年10月	2013年10月	4,300.00	1,032.16	3,418.00	15.00	513.00	-519.16	-50.30	
2	戴尔笔记本电脑	V5460	戴尔中国有限公司	台	1.00	2013年10月	2013年10月	4,850.00	1,164.08	3,931.00	15.00	590.00	-574.08	-49.32	
3	戴尔笔记本电脑	V5460	戴尔中国有限公司	台	1.00	2013年10月	2013年10月	4,850.00	1,164.08	3,931.00	15.00	590.00	-574.08	-49.32	
4	戴尔笔记本电脑	V5460	戴尔中国有限公司	台	1.00	2013年10月	2013年10月	4,850.00	1,164.08	3,931.00	15.00	590.00	-574.08	-49.32	
5	戴尔笔记本电脑	V5460	戴尔中国有限公司	台	1.00	2014年2月	2014年2月	4,550.00	1,380.24	3,931.00	15.00	590.00	-790.24	-57.25	
6	戴尔笔记本电脑	V5460	戴尔中国有限公司	台	1.00	2014年2月	2014年2月	4,550.00	1,380.24	3,931.00	15.00	590.00	-790.24	-57.25	
7	戴尔笔记本电脑	V5460	戴尔中国有限公司	台	1.00	2014年2月	2014年2月	4,550.00	1,380.24	3,931.00	15.00	590.00	-790.24	-57.25	
8	戴尔笔记本电脑	V5460	戴尔中国有限公司	台	1.00	2014年2月	2014年2月	4,550.00	1,380.24	3,931.00	15.00	590.00	-790.24	-57.25	
9	微软平板电脑	64G	华为技术有限公司	台	1.00	2014年2月	2014年2月	3,015.00	962.18	2,468.00	15.00	370.00	-592.18	-61.55	
10	微软平板电脑	64G	华为技术有限公司	台	1.00	2014年2月	2014年2月	3,015.00	962.18	2,468.00	15.00	370.00	-592.18	-61.55	
11	微软平板电脑	64G	华为技术有限公司	台	1.00	2014年2月	2014年2月	3,015.00	962.18	2,468.00	15.00	370.00	-592.18	-61.55	
12	微软平板电脑	64G	华为技术有限公司	台	1.00	2014年2月	2014年2月	3,015.00	962.18	2,468.00	15.00	370.00	-592.18	-61.55	
13	微软平板电脑	64G	华为技术有限公司	台	1.00	2014年2月	2014年2月	3,015.00	962.18	2,468.00	15.00	370.00	-592.18	-61.55	
14	微软平板电脑	64G	华为技术有限公司	台	1.00	2014年2月	2014年2月	3,015.00	962.18	2,468.00	15.00	370.00	-592.18	-61.55	
15	打印机	爱普生1100	精工爱普生株式会社	台	1.00	2014年2月	2014年2月	1,780.00	568.26	1,367.00	15.00	205.00	-363.26	-63.92	
16	组装电脑	组装		台	1.00	2014年4月	2014年4月	6,970.00	2,334.88	5,726.00	17.00	973.00	-1,361.88	-58.33	
17	组装电脑	组装		台	1.00	2014年4月	2014年4月	4,790.00	1,604.72	3,974.00	17.00	676.00	-928.72	-57.87	
18	组装电脑	组装		台	1.00	2014年4月	2014年4月	4,660.00	1,561.24	3,846.00	17.00	654.00	-907.24	-58.11	
19	HKC501ed电视机	HKC501ed		台	1.00	2014年4月	2014年4月	3,300.00	1,105.50	2,650.00	17.00	451.00	-654.50	-59.20	
20	康艺点钞机	2700+B	广州康艺电子有限公司	台	1.00	2014年4月	2014年4月	1,570.00	525.88	1,357.00	17.00	231.00	-294.88	-56.07	
21	爱普生票据打印机	爱普生735K	精工爱普生株式会社	台	1.00	2014年4月	2014年4月	1,890.00	633.36	1,538.00	17.00	261.00	-372.36	-58.79	
22	组装电脑（收银机）	组装		台	1.00	2014年4月	2014年4月	3,180.00	1,065.30	2,479.00	17.00	421.00	-644.30	-60.48	
23	苹果平板	MD116 (A1422)	美国苹果公司	台	1.00	2014年4月	2014年4月	2,160.00	723.60	1,794.00	17.00	305.00	-418.60	-57.85	
24	苹果平板	MD116 (A1422)	美国苹果公司	台	1.00	2014年4月	2014年4月	2,160.00	723.60	1,794.00	17.00	305.00	-418.60	-57.85	
25	苹果平板	MD116 (A1422)	美国苹果公司	台	1.00	2014年4月	2014年4月	2,160.00	723.60	1,794.00	17.00	305.00	-418.60	-57.85	

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

表4-6-6

被评估单位：西安中锦双盈置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值			
26	苹果平板	MP01 (A1432)	美国苹果公司	台	1.00	2014年4月	2014年4月	2,160.00	723.60	1,794.00	17.00	305.00	-418.60	-57.85	
27	苹果平板	MP01 (A1432)	美国苹果公司	台	1.00	2014年4月	2014年4月	2,160.00	723.60	1,794.00	17.00	305.00	-418.60	-57.85	
28	苹果平板	MP01 (A1432)	美国苹果公司	台	1.00	2014年4月	2014年4月	2,160.00	723.60	1,794.00	17.00	305.00	-418.60	-57.85	
29	苹果平板	MP01 (A1432)	美国苹果公司	台	1.00	2014年4月	2014年4月	2,160.00	723.60	1,794.00	17.00	305.00	-418.60	-57.85	
30	苹果平板	MP01 (A1432)	美国苹果公司	台	1.00	2014年4月	2014年4月	2,160.00	723.60	1,794.00	17.00	305.00	-418.60	-57.85	
31	苹果平板	MP01 (A1432)	美国苹果公司	台	1.00	2014年4月	2014年4月	2,160.00	723.60	1,794.00	17.00	305.00	-418.60	-57.85	
32	苹果平板	MP01 (A1432)	美国苹果公司	台	1.00	2014年4月	2014年4月	2,160.00	723.60	1,794.00	17.00	305.00	-418.60	-57.85	
33	苹果一体机	27寸一体机	美国苹果公司	台	1.00	2014年4月	2014年4月	2,160.00	723.60	1,794.00	17.00	305.00	-418.60	-57.85	
34	兄弟一体打印机	1813	兄弟工业株式会社	台	1.00	2014年4月	2014年4月	14,260.00	4,777.24	11,870.00	17.00	2,018.00	-2,759.24	-57.76	
35	戴尔台式机	3020MT	戴尔中国有限公司	台	1.00	2014年4月	2014年4月	1,850.00	619.82	1,452.00	17.00	247.00	-372.82	-60.15	
36	针式打印机	DS-600P	戴尔中国有限公司	台	1.00	2014年8月	2014年8月	4,370.00	1,464.02	3,760.00	17.00	639.00	-825.02	-56.35	
37	苹果一体机	me088	美国苹果公司	台	1.00	2014年8月	2014年8月	1,870.00	774.43	1,709.00	17.00	291.00	-483.43	-62.42	
38	戴尔一体机	2350-158T	戴尔中国有限公司	台	1.00	2014年8月	2014年8月	13,000.00	5,384.29	10,161.00	17.00	1,727.00	-3,657.29	-67.93	
39	戴尔一体机	2350-158T	戴尔中国有限公司	台	1.00	2014年8月	2014年8月	9,500.00	3,934.83	7,426.00	17.00	1,262.00	-2,672.83	-67.93	
40	戴尔一体机	2350-158T	戴尔中国有限公司	台	1.00	2014年8月	2014年8月	9,500.00	3,934.83	7,426.00	17.00	1,262.00	-2,672.83	-67.93	
41	戴尔一体机	2350-158T	戴尔中国有限公司	台	1.00	2014年8月	2014年8月	9,500.00	3,934.83	7,426.00	17.00	1,262.00	-2,672.83	-67.93	
42	Ipad Air	A1474	美国苹果公司	台	1.00	2014年8月	2014年8月	3,600.00	1,491.00	2,853.00	17.00	485.00	-1,006.00	-67.47	
43	Ipad Air	A1474	美国苹果公司	台	1.00	2014年8月	2014年8月	3,600.00	1,491.00	2,853.00	17.00	485.00	-1,006.00	-67.47	
44	Ipad Air	A1474	美国苹果公司	台	1.00	2014年8月	2014年8月	3,600.00	1,491.00	2,853.00	17.00	485.00	-1,006.00	-67.47	
45	Ipad Air	A1474	美国苹果公司	台	1.00	2014年8月	2014年8月	3,600.00	1,491.00	2,853.00	17.00	485.00	-1,006.00	-67.47	
46	戴尔台式机	组装机	戴尔中国有限公司	台	1.00	2014年9月	2014年9月	4,200.00	1,806.00	3,418.00	23.00	786.00	-1,020.00	-56.48	
47	戴尔台式机	组装机	戴尔中国有限公司	台	1.00	2014年9月	2014年9月	4,200.00	1,806.00	3,418.00	23.00	786.00	-1,020.00	-56.48	
48	戴尔台式机	组装机	戴尔中国有限公司	台	1.00	2014年9月	2014年9月	4,200.00	1,806.00	3,418.00	23.00	786.00	-1,020.00	-56.48	
49	戴尔台式机	组装机	戴尔中国有限公司	台	1.00	2014年9月	2014年9月	4,200.00	1,806.00	3,418.00	23.00	786.00	-1,020.00	-56.48	
50	戴尔台式机	组装机	戴尔中国有限公司	台	1.00	2014年9月	2014年9月	4,200.00	1,806.00	3,418.00	23.00	786.00	-1,020.00	-56.48	

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦双盈置业有限公司

金额单位：人民币元

表4-6-6

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增减值	增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%			
51	戴尔台式机	组装	戴尔中国有限公司	台	1.00	2014年9月	2014年9月	4,200.00	1,806.00	3,418.00	23.00	786.00	-1,020.00	-56.48
52	戴尔台式机	组装	戴尔中国有限公司	台	1.00	2014年9月	2014年9月	4,200.00	1,806.00	3,418.00	23.00	786.00	-1,020.00	-56.48
53	戴尔台式机	组装	戴尔中国有限公司	台	1.00	2014年9月	2014年9月	4,200.00	1,806.00	3,418.00	23.00	786.00	-1,020.00	-56.48
54	戴尔台式机	组装	戴尔中国有限公司	台	1.00	2014年9月	2014年9月	4,200.00	1,806.00	3,418.00	23.00	786.00	-1,020.00	-56.48
55	组装电脑	组装		台	1.00	2014年9月	2014年9月	4,800.00	2,064.00	3,846.00	23.00	885.00	-1,179.00	-57.12
56	组装电脑	组装		台	1.00	2014年9月	2014年9月	4,800.00	2,064.00	3,846.00	23.00	885.00	-1,179.00	-57.12
57	组装电脑	组装		台	1.00	2014年9月	2014年9月	2,915.00	1,253.60	2,393.00	23.00	550.00	-703.60	-56.13
58	北洋身份证复印机	2008E	山东新北洋信息技术股份有限公司	台	1.00	2014年10月	2014年10月	2,400.00	1,032.00	2,009.00	23.00	462.00	-570.00	-55.23
59	北洋身份证复印机	2008E	山东新北洋信息技术股份有限公司	台	1.00	2014年10月	2014年10月	2,400.00	1,032.00	2,009.00	23.00	462.00	-570.00	-55.23
60	组装台式机	组装		台	1.00	2014年10月	2014年10月	4,660.00	2,003.92	3,846.00	23.00	885.00	-1,118.92	-55.84
61	组装台式机	组装		台	1.00	2014年10月	2014年10月	4,660.00	2,003.92	3,846.00	23.00	885.00	-1,118.92	-55.84
62	组装台式机	组装		台	1.00	2014年10月	2014年10月	4,200.00	1,806.00	3,419.00	23.00	786.00	-1,020.00	-56.48
63	组装台式机	组装		台	1.00	2014年10月	2014年10月	4,200.00	1,806.00	3,419.00	23.00	786.00	-1,020.00	-56.48
64	HP1020打印机	HP1020	惠普公司	台	1.00	2014年9月	2014年9月	1,180.00	507.52	1,025.00	23.00	236.00	-271.52	-53.50
65	HP1020打印机	HP1020	惠普公司	台	1.00	2014年9月	2014年9月	1,180.00	507.52	1,025.00	23.00	236.00	-271.52	-53.50
66	HP1020打印机	HP1020	惠普公司	台	1.00	2014年9月	2014年9月	1,180.00	507.52	1,025.00	23.00	236.00	-271.52	-53.50
67	HP1536打印机	HP1536	惠普公司	台	1.00	2014年9月	2014年9月	2,350.00	1,010.44	2,221.00	23.00	511.00	-499.44	-49.43
68	HP1536打印机	HP1536	惠普公司	台	1.00	2014年9月	2014年9月	2,350.00	1,010.44	2,221.00	23.00	511.00	-499.44	-49.43
69	理光打印机	2501SP	理光中国投资有限公司	台	1.00	2014年10月	2014年10月	13,500.00	6,018.75	10,974.00	23.00	2,524.00	-3,494.75	-58.06
70	彩色打印机	HP5225	理光中国投资有限公司	台	1.00	2014年10月	2014年10月	13,500.00	6,232.50	11,110.00	23.00	2,555.00	-3,677.50	-59.01
71	齐心点钞机		深圳市齐心文具股份有限公司	台	1.00	2016年7月	2016年7月	1,698.00	1,294.72	1,111.00	67.00	744.00	-550.72	-42.54
合 计								302,403.00	115,585.55	246,795.00		46,908.00	-68,677.55	-59.42
减：电子设备减值准备														
合 计								302,403.00	115,585.55	246,795.00		46,908.00	-68,677.55	-59.42

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦双盈置业有限公司

表4-6-6
金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格 型号	生产厂家	计量单 位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增减值	增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%			

被评估单位填表人：段陇娟

填表日期：2017年7月3日

评估人员：王东

递延所得税资产评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

表4-16
金额单位：人民币元

被评估单位：西安中锦双盈置业有限公司

序号	暂时性差异内容	所得税税率	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	上年利润调整	25%	2017年5月	18,750.00	18,750.00	-	-	审计调整
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
合 计				18,750.00	18,750.00	-	-	

被评估单位填表人：段晓娟
填表日期：2017年7月3日

评估人员：王东

应付账款评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦双盈置业有限公司

表5-4

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	西北综合勘察设计院	2015年1月	设计费	299,099.00	299,099.00	
2	西安上达广告传播有限公司	2015年1月	广告制作费	330,000.00	330,000.00	
3	西安四方城广告文化传播有限公司	2015年12月	质保金	13,850.00	13,850.00	
4	浙江亚厦装饰股份有限公司	2014年7月	设计费	46,500.00	46,500.00	
5	西安鹏晟电子科技有限公司	2014年9月	广告制作费	33,850.00	33,850.00	
6	深圳市玛尔仕文化科技有限公司	2015年5月	广告制作费	111,250.00	111,250.00	
7	陕西美尚建筑设计咨询有限公司	2014年9月	广告制作费	18,400.00	18,400.00	
8	陕西美迪商贸有限公司西安第一分公司	2014年9月	保证金	7,500.00	7,500.00	
9	陕西名雅家具有限公司	2015年	保证金	86,060.00	86,060.00	
10	西安市灞桥区兴盛建筑工程队	2015年1月	质保金	34,080.00	34,080.00	
11	华诚博远（北京）投资顾问有限公司	2016年1月	预算编制费	298,000.00	298,000.00	
12	西安森腾商贸有限公司			1,000.00	1,000.00	
合 计				1,279,589.00	1,279,589.00	

被评估单位填表人：段陇娟

填表日期：2017年7月3日

评估人员：王东

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

表5-6

金额单位：人民币元

被评估单位：西安中锦双盈置业有限公司

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2017年5月	524,464.00	524,464.00	
2	职工福利费			-	
3	医疗保险费			-	
4	基本养老保险费			-	
5	年金缴费			-	
6	失业保险费			-	
7	工伤保险费			-	
8	生育保险费			-	
9	住房公积金			-	
10	工会经费			-	
11	职工教育经费			-	
12	非货币性福利			-	
13	辞退福利			-	
14	股份支付			-	
15	其他			-	
16				-	
17				-	
18				-	
19				-	
20				-	
合 计			524,464.00	524,464.00	

被评估单位填表人：段晓娟

填表日期：2017年7月3日

评估人员：王东

应交税费评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦双盈置业有限公司

表5-7

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	灞桥区地税局半坡分局	2017年10月	所得税	12,306,651.30	12,306,651.30	审计调整
2						
3					-	
4					-	
5					-	
6					-	
7					-	
8					-	
9					-	
10					-	
11					-	
12					-	
13					-	
14					-	
15					-	
16					-	
17					-	
18					-	
19					-	
20					-	
合 计				12,306,651.30	12,306,651.30	

被评估单位填表人：段陇娟

填表日期：2017年7月3日

评估人员：王东

其他应付款评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

表5-10

被评估单位：西安中锦双盈置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	西安中锦房地产开发有限公司	2017年5月	借款	358,324,585.77	358,324,585.77	
2	陕西林华建设工程项目管理集团有限公司	2017年1月	代收的退回保证金	100,000.00	100,000.00	
3	个人	2017年5月	押金	2,449.65	2,449.65	
4	闫琳	2017年5月	押金	840.00	840.00	
5	衡亚娟	2017年5月	押金	4,989.00	4,989.00	
6	朱晓辉	2017年5月	押金	7,881.77	7,881.77	
7	袁甲	2017年5月	押金	4,989.00	4,989.00	
8	段陇娟	2017年5月	押金	4,989.00	4,989.00	
9	田程	2017年5月	押金	4,989.00	4,989.00	
10	乔磊	2017年5月	押金	5,759.40	5,759.40	
11	孟健	2017年5月	押金	3,589.50	3,589.50	
12	徐毅	2017年5月	押金	20,658.10	20,658.10	
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
合 计				358,485,720.19	358,485,720.19	

被评估单位填表人：段陇娟

填表日期：2017年7月3日

评估人员：王东

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦冠元置业有限公司

表1

项 目		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1	流动资产	4,999.38	4,999.38	-	-
2	非流动资产	-	-	-	-
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	-	-	-	-
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产合计	4,999.38	4,999.38	-	-
21	流动负债	-	-	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	-	-	-	-
24	净资产（所有者权益）	4,999.38	4,999.38	-	-

评估机构：正衡资产评估有限责任公司
法定代表人：雷华锋

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年10月31日

表2

被评估单位：西安中锦冠元置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	49,993,764.25	49,993,764.25	-	-
2	货币资金	93,764.25	93,764.25	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	49,100,000.00	49,100,000.00	-	-
10	存货	800,000.00	800,000.00	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	-	-	-	-
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	-	-	-	-
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	49,993,764.25	49,993,764.25	-	-
32	四、流动负债合计	-	-	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-
39	应交税费	-	-	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	-	-	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	-	-	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	49,993,764.25	49,993,764.25	-	-

评估机构：正衡资产评估有限责任公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年10月31日

表2

被评估单位：西安中锦冠元置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
----	------	------	------	-----	------

货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

表3-1-1
金额单位：人民币元

被评估单位：西安中锦冠元置业有限公司

序号	存放部门（单位）	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	财务部	人民币	412.00	412.00	-	-	
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
合 计			412.00	412.00	-	-	

被评估单位填表人：段晓娟

填表日期：2017年12月4日

评估人员：王东

货币资金——银行存款评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦冠元置业有限公司

表3-1-2

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中信银行西安兴庆路支行	7252110182600057100	人民币	93,352.25	93,352.25	-	-	
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
合 计				93,352.25	93,352.25	-	-	

被评估单位填表人：段陇娟

评估人员：王东

填表日期：2017年12月4日

其他应收款评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦冠元置业有限公司
 金额单位：人民币元
 表3-8

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	西安中锦房地产开发有限公司	借款	2015年8月	2-3年	49,100,000.00	49,100,000.00	-	-	
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
合 计					49,100,000.00	49,100,000.00	-	-	
减：其他应收款坏账准备							-	-	
合 计					49,100,000.00	49,100,000.00	-	-	

被评估单位填表人：段陇娟
 填表日期：2017年12月4日
 评估人员：王东

存货—原材料评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：西安中锦冠元置业有限公司

表3-9-2
金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	账面价值		实际数量	评估价值		增减值	增值率%	备注
		单价	金额		评估单价	金额			
1	前期工程费-设计费		800,000.00			800,000.00	-	-	
2			-			-	-	-	
3			-			-	-	-	
4			-			-	-	-	
5			-			-	-	-	
6			-			-	-	-	
7			-			-	-	-	
8			-			-	-	-	
9			-			-	-	-	
10			-			-	-	-	
11			-			-	-	-	
12			-			-	-	-	
13			-			-	-	-	
14			-			-	-	-	
15			-			-	-	-	
16			-			-	-	-	
17			-			-	-	-	
18			-			-	-	-	
19			-			-	-	-	
20			-			-	-	-	
原材料账面原值合计			800,000.00			800,000.00	-	-	
减：原材料存货跌价准备							-	-	
原材料账面净值合计			800,000.00			800,000.00	-	-	

被评估单位填表人：段陇娟

评估人员：王东

存货—原材料评估明细表

评估基准日：2017年10月31日

表3-9-2

被评估单位：西安中锦冠元置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	账面价值		评估价值		增减值	增值率%	备注
		单价	金额	实际数量	评估单价			
填表日期：2017年12月4日								

