

上虞市华孚房地产开发有限公司  
拟股权转让所涉及的股东全部权益  
资产评估报告

深国众联评字[2010]第 3-030 号

(资产评估报告共分三册, 本册为第一册)

第一册 资产评估报告

第二册 资产评估说明

第三册 资产评估明细表

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一〇年七月二十六日

中国·深圳

## 第一册 资产评估报告

声 明 .....	31
(摘要) .....	32
资产评估报告 .....	35
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	35
二、评估目的 .....	37
三、评估对象和评估范围 .....	37
四、价值类型及其定义 .....	38
五、评估基准日 .....	38
六、评估依据 .....	38
七、评估方法 .....	40
八、评估程序实施过程和情况 .....	42
九、评估假设 .....	43
十、评估结论 .....	45
十一、特别事项说明 .....	46
十二、评估报告使用限制说明 .....	47
十三、评估报告日 .....	47
评估报告附件 .....	49

---

## 声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、本次评估的股权价值没有考虑控股股权溢价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

七、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

八、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

---

**上虞市华孚房地产开发有限公司  
拟股权转让所涉及的股东全部权益  
资产评估报告**

**(摘要)**

深国众联评字[2010]第 3-030 号

**重 要 提 示**

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受华孚色纺股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法评估方法，按照必要的评估程序，对上虞市华孚房地产开发有限公司拟股权转让行为涉及的股东全部权益价值在 2010 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

**一、委托方及被评估单位**

委托方：华孚色纺股份有限公司

被评估单位：上虞市华孚房地产开发有限公司

**二、评估目的**

上虞市华孚房地产开发有限公司拟股权转让，本次评估系为上虞市华孚房地产开发有限公司拟股权转让的经济行为提供价值参考依据。

**三、评估对象和评估范围**

本次评估对象为上虞市华孚房地产开发有限公司于评估基准日拟股权转让行为所涉及的股东全部权益。

股东全部权益账面金额 227,878.71 元，无抵押、冻结等情况。

具体评估范围为上虞市华孚房地产开发有限公司于评估基准日拟股权转让行为所涉及的全部资产及负债，其中资产总额账面值 9,110.42 万元，负债总额账面值

---

9,087.63 万元，所有者权益账面值 22.79 万元。评估前账面值已经立信大华会计师事务所有限公司审计，并出具了立信大华审字[2010]2423 号的无保留意见审计报告。

评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。

#### **四、评估基准日**

本项目资产评估基准日为 2010 年 6 月 30 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

#### **五、评估程序实施过程和情况**

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与华孚色纺股份有限公司签定的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

#### **六、评估方法**

本次评估采用资产基础法。

#### **七、价值类型**

本次评估的价值类型为市场价值。

#### **八、评估结论**

此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2010 年 6 月 30 日资产总额账面值 9,110.42 万元，评估值 12,180.47 万元，评估增值 3,070.05 万元，增值率 33.70%；

负债总额账面值 9,087.63 万元，评估值 9,054.02 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 22.79 万元，评估值 3,092.84 万元，评估增值 3,070.05 万元，增值率 13,471.04 %。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

**资产评估结果汇总表**  
评估基准日：2010年6月30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	9,110.42	12,180.47	3,070.05	33.70
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	9,110.42	12,180.47	3,070.05	33.70
21	流动负债	9,087.63	9,087.63	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	9,087.63	9,087.63	-	-
24	净资产（所有者权益）	22.79	3,092.84	3,070.05	13,471.04

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

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

---

**上虞市华孚房地产开发有限公司  
拟股权转让所涉及的股东全部权益**

**资产评估报告**

深国众联评字[2010]第 3-030 号

华孚色纺股份有限公司：

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法评估方法，按照必要的评估程序，对上虞市华孚房地产开发有限公司拟股权转让行为涉及的股东全部权益价值在 2010 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

**一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者**

**（一）委托方概况**

企业名称：华孚色纺股份有限公司

注册地址：安徽省淮北市濉溪路庆相桥

法定代表人：孙伟挺

注册资本：人民币贰亿叁仟伍佰壹拾壹万壹仟元

企业类型：股份有限公司（上市）

注册号：340000000022641

经营范围：许可经营项目：棉花采购、加工。一般经营项目：纺织品、针织品、印染品、服装及其相关产品的制造、销售；纺织科学研究、信息咨询、代理服务；本企业自产产品和技术及本企业生产所需的原辅料、仪器仪表、机械设备、零配件和技术进出口（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）。

**（二）被评估单位概况**

**1、概况**

企业名称：上虞市华孚房地产开发有限公司

注册地址：上虞市经济开发区人民中路 1088 号

法定代表人：孙伟挺

注册资本：壹佰万元

经济性质：有限责任公司（外商投资企业投资）

经营期限：二〇〇六年十二月八日至二〇一六年十一月二十七日

注册号：330682000030997（1//1）

经营范围：房地产开发、销售；物业管理（凡涉及许可证制度的凭证经营）。

\*\*\*

## 2、企业简介及历史沿革：

上虞市华孚房地产开发有限公司由浙江华孚色纺有限公司出资组建，于2006年11月2日取得上虞市工商行政管理局核发的（虞工商）名称预核内字【2006】第622809号《企业名称预先核准通知书》，2006年12月28日经上虞市工商行政管理局核准，取得企业法人营业执照，注册资本为人民币100万元。此次注册验资由上虞天马联合会计师事务所出具虞天马验【2006】第475号验资报告验证。

## 3、截止评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下表：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例
浙江华孚色纺有限公司	100.00	100%
合计	100.00	100%

## 4、近年资产、损益状况

企业2008、2009、年及2010年6月的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目名称	2008-12-31	2009-12-31	2010-6-30
流动资产	5,921.87	8,423.66	9,110.42
非流动资产			
其中：可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产			
无形资产			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
<b>资产总计</b>	<b>5,921.87</b>	<b>8,423.66</b>	<b>9,110.42</b>
流动负债	5,827.22	8,329.64	9,087.63
非流动负债			
<b>负债总计</b>	<b>5,827.22</b>	<b>8,329.64</b>	<b>9,087.63</b>
<b>净资产</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>22.79</b>

损益状况如下表所示:

金额单位: 人民币万元

项 目	2008-12-31	2009-12-31	2010-6-30
主营业务收入	0.00	0.00	0.00
减: 主营业务成本			
主营业务税金及附加			
营业利润	-4.87	-0.62	-71.28
利润总额	-4.87	-0.62	-71.23
减: 所得税			
净利润	-4.87	-0.62	-71.23

注: 表中2008数据已经浙江浙经天策会计师事务所审计; 2009年末、2010年6月30日数据已经立信大华会计师事务所审计并出具无保留意见审计报告。

## 二、评估目的

上虞市华孚房地产开发有限公司拟股权转让, 本次评估系为上虞市华孚房地产开发有限公司拟股权转让的经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为上虞市华孚房地产开发有限公司于评估基准日拟股权转让行为所涉及的股东全部权益。

股东全部权益账面金额 227,878.71 元, 无抵押、冻结等情况。

具体评估范围为上虞市华孚房地产开发有限公司于评估基准日拟股权转让行为所涉及的全部资产及负债, 其中资产总额账面值 9,110.42 万元, 负债总额账面值 9,087.63 万元, 所有者权益账面值 22.79 万元。评估前账面值已经立信大华会计师事务所有限公司审计, 并出具了立信大华审字[2010]2423 号的无保留意见审计报告。

### 资产评估申报汇总表

金额单位: 人民币万元

项 目	账面价值
	A
1 流动资产	9,110.42
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	9,110.42
21	流动负债	9,087.63
22	非流动负债	-
23	负债合计	9,087.63
24	净资产（所有者权益）	22.79

其中价值较大实物资产情况及特点：

委估价值较大的实物资产主要为存货-商品房，该房产座落于位于上虞市经济开发区永祥路以西、一号路以南，共计 331 套，已售 114 套，该房产均未办理房产证。

评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估上虞市华孚房地产开发有限公司股东全部权益在基准日的市场价值。

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

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2010 年 6 月 30 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

#### 六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律法规

- 
- 1、国务院 1991 年第 91 号令颁发的《国有资产评估管理办法》；
  - 2、原国家国有资产管理局国资发[1992]第 36 号公布的《国有资产评估管理办法施行细则》；
  - 3、原国家国有资产管理局[1996]第 23 号转发的《资产评估操作规范意见(试行)》；
  - 4、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（2001 年 12 月 31 日国办发[2001]102 号）；
  - 5、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日财政部第 14 号令）；
  - 6、《国有资产评估项目核准管理办法》（财企[2001]801 号）；
  - 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令）；
  - 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 9 月 1 日国务院国资委令第 12 号）；
  - 9、关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知（2006 年 12 月 12 日国资发产权[2006]274 号）；
  - 10、关于企业国有产权转让有关事项的通知（2006 年 12 月 31 日国资发产权[2006]306 号）；
  - 11、2005 年 1 月 26 日财政部财企[2005]12 号《关于〈公司制改建有关国有资本管理与财务处理的暂行规定〉有关问题的补充通知》；
  - 12、2007 年 3 月 20 日财政部财企[2007]48 号《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》；
  - 13、2008 年 3 月 20 日财企[2008]34 号《关于企业新旧财务制度衔接有关问题的通知》；
  - 14、《中华人民共和国公司法》（2006 年 1 月 1 日施行）；
  - 15、《企业会计准则》；
  - 16、《中华人民共和国企业所得税法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
  - 17、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日修订并施行）；
  - 18、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995 年 1 月 1 日施行）；
  - 19、其他与资产评估有关的法律法规。

## （二）准则依据

- 1、资产评估准则——基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则——基本准则；
- 3、资产评估准则——评估报告；
- 4、资产评估准则——评估程序；
- 5、资产评估准则——业务约定书；
- 6、资产评估准则——工作底稿；

- 
- 7、资产评估准则——机器设备；
  - 8、资产评估准则——不动产；
  - 9、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见（试行）；
  - 10、企业价值评估指导意见（试行）；
  - 11、资产评估价值类型指导意见（试行）；
  - 12、中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》（2009年7月1日起施行）。

### （三）经济行为文件

《资产评估业务约定书》。

### （四）产权证明文件、重大合同协议

- 1、营业执照、税务登记证、组织机构代码证、公司章程、验资报告等；
- 2、土地产权证；
- 4、建筑工程合同；
- 5、其他产权证明文件。

### （五）采用的取价标准

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、城镇土地估价规程（GB/T18508-2001）；
- 3、中华人民共和国国家标准房地产估价规范（GB/T50291—1999）。

### （六）参考资料及其他

- 1、评估基准日资产清查评估明细表；
- 2、企业提交的财务会计经营资料及立信大华会计师事务所提供的审计报告（报告号为立信大华审字[2010]2423号）；
- 3、国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料；
- 4、统计部门资料；
- 5、设备询价的相关网站或图书；
- 6、其他与评估有关的资料等。

## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1、资产基础法也称成本法，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。

2、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。

3、收益法是指通过将评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价格，但它是从决定资产现行市场价格的基本依据 - 资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

## (二) 评估方法选择

### 1、对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价格，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

### 2、对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的和企业财务报表分析三个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

鉴于除企业目前也没有其他经营业务，连续三年亏损，无规律可循，也无明细的扭亏迹象，未来收益和风险不能够预测也不能量化；不具备采用收益现值法评估的条件，故本次评估不用收益现值法。

### 3、对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值(或其他价值类型)替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

本次评估对象所涉及的各项资产、负债原始资料较齐备，同时可以在市场上取得类似资产的市场价格信息，满足采用成本途径评估的要求，故适宜采用成本法进行评估。

## (三) 对于所采用的评估方法的介绍

### § 对于资产基础法的介绍

#### 1、流动资产和其他资产的评估方法

(1) 货币资金包括现金、银行存款。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

(2) 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

### (3) 存货

纳入评估范围的存货库存商品房。

本次评估的存货库存商品为位于上虞市经济开发区永祥路以西、一号路以南的孚园商品房，共 331 套，建筑面积为 36,486.00 平方米，已取得土地证等其他证件，房产证正在办理中。

其中已售 114 套，预售合同总额为 41,314,730.00 元，评估时首先按合同销售价格确认评估销售价格，由于房地产开发产品属于存货，因此，在评估企业所有者权益的价值时，对列在存货中的房地产成品目，在得出其市场价值后，还应相应扣减销售税费、土地增值税及企业所得税等税费。即：

开发产品评估值=开发产品市场价格×(1-销售费用率-销售税金率-土地增值税率-销售利润率×所得税率)×开发产品数量

另有 217 套房未售，总面积为 23,694.01 平方米，该部分房产根据企业承诺仍按已经定好的销售原则，继续定向对职工内部销售，不对外销售。评估时按企业提供的承诺函上定向售价：高层 3500 元/平方米，多层 3200 元/平方米确认评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与华孚色纺股份有限公司签定的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### (一) 评估准备阶段

1、接受华孚色纺股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3、根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、房产评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

本阶段的工作时间为 2010 年 7 月 16 日~7 月 18 日。

### (二) 资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

## 2、评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，以核实其法律权属的合法性。

## 3、账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

## 4、评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5、深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

本阶段的工作时间为 2010 年 7 月 18 日 ~ 7 月 20 日。

### （三）评定估算阶段

1、各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘查，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写房产现场鉴定作业表，在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2、各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

本阶段的工作时间为 2010 年 7 月 21 日 ~ 7 月 22 日。

### （四）评估汇总、提交报告阶段

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

本阶段的工作时间为 2010 年 7 月 22 日 ~ 7 月 23 日。

## 九、评估假设

### （一）基本假设

---

1、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的。

2、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。

#### (二) 一般假设：

- 1、国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
- 2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
- 3、国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
- 4、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- 6、被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
- 7、公司的经营模式没有发生重大变化；

#### (三) 特别假设

1、对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3、对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4、我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5、假设上虞市华孚房地产开发有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵

守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

## 十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2010 年 6 月 30 日资产总额账面值 9,110.42 万元，评估值 12,180.47 万元，评估增值 3,070.05 万元，增值率 33.70%；

负债总额账面值 9,087.63 万元，评估值 9,054.02 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 22.79 万元，评估值 3,092.84 万元，评估增值 3,070.05 万元，增值率 13,471.04%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2010 年 6 月 30 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	9,110.42	12,180.47	3,070.05	33.70
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	9,110.42	12,180.47	3,070.05	33.70
21 流动负债	9,087.63	9,087.63	-	-

22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	9,087.63	9,087.63	-	-
24	净资产（所有者权益）	22.79	3,092.84	3,070.05	13,471.04

（二）评估增减值原因分析：

评估增值为流动资产增值。

流动资产评估增值 30,700,583.22 元，增值率 33.70 %。主要为存货增值，增值原因为：

- （1）近几年房地产市场的发展，土地取得价格不断上升。
  - （2）开发成本中建设用地使用权取得时间较早，取得成本相对较低。
  - （3）开发产品包含了开发项目建成后销售应获收益，故评估值高于账面成本。
- 综合上述因素，存货总体增值。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

（五）我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

（六）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

---

(七)评估基准日后若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产额进行相应调整;若资产价格标准发生变化,并对资产评估值产生明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(八)截至评估基准日,位于上虞市经济开发区一号路南永祥路以西,一号路以南的331套商品房,用地面积20,666.00平方米,建设面积37,145.00平方米,土地证为上虞市国用(2007)第03614230号的,房产证正在办理中,目前已售收给企业职工114套,未售217套,未售部分房产据企业承诺仍按已经定好的销售原则,继续定向对职工内部销售,不对外销售,评估值仅按企业提供的上虞孚园定向销售承诺函中企业销售定价高层3500元/平方米、多层3200元/平方米,本次评估未对其市场价格进行测算,敬请报告使用者慎用。

(九)本次评估的股权价值没有考虑控股权溢价,也未考虑流动性折扣对股权价值的影响,提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

## **十二、评估报告使用限制说明**

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

(三)评估报告未经核准或者备案,评估结论不得被使用;

(四)本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交国有资产监督管理部门审查使用,报告书的使用权归委托方所有,未征得出具评估报告的评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(五)当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

(六)本评估报告自评估基准日2010年6月30日起一年内有效,超过一年,需重新进行资产评估。

## **十三、评估报告日**

本评估报告于2010年7月26日提交委托方。

---

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

2010年7月26日

---

# 评估报告附件

## 目 录

- 一、委托方营业执照复印件
- 二、被评估单位营业执照复印件
- 三、被评估单位评估基准日审计报告
- 四、产权证明文件复印件
- 五、委托方及被评估单位承诺函
- 六、资产评估机构及注册资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构营业执照复印件
- 八、资产评估机构资格证书复印件
- 九、注册资产评估师资格证书复印件