

**康佳集团股份有限公司
拟股权转让所涉及的深圳市康侨佳城置业
投资有限公司股东全部权益价值项目
评估报告**

中企华评报字(2017)第 3580 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一七年六月二十九日

目 录

资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	5
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程和情况	20
九、 评估假设	23
十、 评估结论	24
十一、 特别事项说明	25
十二、 评估报告使用限制说明	26
十三、 评估报告日	27
评估报告附件	28

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单及盈利预测数据由被评估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没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受康佳集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对深圳市康侨佳城置业投资有限公司的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：康佳集团股份有限公司拟转让所持有的深圳市康侨佳城置业投资有限公司的股权，需要对该公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：深圳市康侨佳城置业投资有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：评估范围是被评估单位的全部资产及负债，资产包括流动资产、固定资产、长期待摊费用等；负债为流动负债和非流动负债。

评估基准日：2017年3月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

深圳市康侨佳城置业投资有限公司截止评估基准日的总资产账面值为 109,362.43 万元，总负债账面值 10,606.67 万元，净资产账面值 98,755.76 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 592,170.94 万元，增值 493,415.18 万元，增值率 499.63%。

深圳市康侨佳城置业投资有限公司的股东全部权益价值的评估值为 592,170.94 万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2017 年 3 月 31 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

康佳集团股份有限公司拟股权转让所涉及的深圳市康侨佳城 置业投资有限公司股东全部权益价值项目

评估报告正文

康佳集团股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳市康侨佳城置业投资有限公司的股东全部权益价值在 2017 年 3 月 31 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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为康佳集团股份有限公司，被评估单位为深圳市康侨佳城置业投资有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括委托方上级主管单位及监督管理部门。

(一)委托方简介

委托方名称：康佳集团股份有限公司

法定住所：深圳市南山区粤海街道科技园科技南十二路 28 号康佳研发大厦 15-24 层

法定代表人：刘凤喜

注册资本：人民币 240794.5408 万元

企业性质：已上市的中外合资股份有限公司

经营范围：研究开发、生产经营电视机、冰箱、洗衣机、日用小家电等家用电器产品，家庭视听设备，IPTV 机顶盒，数字电视接收器（含卫星电视广播地面接收设备），数码产品，移动通信设备及终端产品，日用电子产品，汽车电子产品，卫星导航系统，智能交通系统，防火防盗报警系统，办公设备，电子计算机，显示器；大屏幕显示设备的制造和应用服务；LED（OLED）背光源、照明、发光器件制造及

封装；触摸电视一体机；无线广播电视发射设备；生产经营电子元件、器件，模具，塑胶制品，各类包装材料；设计、上门安装安防产品、监控产品，无线、有线数字电视系统及系统集成，并从事相关产品的技术咨询和服务（上述经营范围中的生产项目，除移动电话外，其余均在异地生产）。从事以上所述产品（含零配件）的批发、零售、进出口及相关配套业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及其它专项规定管理的商品，按国家有关规定办理申请）。销售自行开发的技术成果；提供电子产品的维修服务、技术咨询服务；普通货物运输，国内货运代理，仓储服务；企业管理咨询服务；自有物业租赁和物业管理业务。从事废旧电器电子产品的回收（不含拆解）（由分支机构经营）；以承接服务外包方式从事系统应用管理和维护、信息技术支持管理、银行后台服务、财务结算、人力资源服务、软件开发、呼叫中心、数据处理等信息技术和业务流程外包服务。

十大股东构成：

名次	股东名称	股份类型	持股数(股)	占总股本持股比例
1	华侨城集团公司	流通 A 股	523,746,932	21.75%
2	中信证券经纪(香港)有限公司	流通 B 股	182,100,202	7.56%
3	HOLY TIME GROUP LIMITED	流通 B 股	56,049,824	2.33%
3	国元证券经纪(香港)有限公司	流通 B 股	55,973,345	2.32%
5	GAOLING FUND,L.P.	流通 B 股	52,801,250	2.19%
4	南华期货股份有限公司-南华期货银叶5号资产管理计划	流通 A 股	29,446,979	1.22%
7	招商证券香港有限公司	流通 B 股	23,246,820	0.97%
8	NAM NGAI	流通 B 股	22,535,240	0.94%
9	CSI Capital Management Limited	流通 B 股	20,050,928	0.83%
10	蒙棣良	流通 A 股	15,000,083	0.62%

(二)被评估单位简介

1.公司简况

公司名称：深圳市康侨佳城置业投资有限公司

法定住所：深圳市南山区华侨城汉唐大厦 2603 号

法定代表人：黄仲添

注册资本：人民币 100,000 万元

企业性质：有限责任公司

经营范围：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；自有物业租赁；室内装修、园林绿化工程设计、施工；建筑材料购销；建筑工程设计、施工（取得建设行政主管部门颁发的资质证书方可经营）。

2.公司股权结构及变更情况

康侨佳城公司于 2015 年 1 月成立，股东认缴出资额和实际出资额情况如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	实际出资额 (万元)	出资比例(%)	股东类别
康佳集团股份有限公司	70,000	70,000	70	法人股东
华侨城集团公司	30,000	30,000	30	法人股东
合计	100,000	100,000	100	

3.近二年一期的财务和经营状况

被评估单位近年来的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年3月31日
流动资产合计	16,026.58	109,594.44	109,288.31
非流动资产合计	185.43	82.34	74.12
资产总计	16,212.01	109,676.77	109,362.43
流动负债合计	447.05	698.65	606.67
非流动负债合计	0.00	10,000.00	10,000.00
负债合计	447.05	10,698.65	10,606.67
股东权益合计	15,764.96	98,978.12	98,755.76

被评估单位近年来的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015年	2016年	2017年1-3月
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加	0.00	196.10	1.21
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	394.75	620.85	112.24
财务费用	-86.10	-104.47	106.55
资产减值损失	0.30	0.45	2.37
加：公允价值变动收益			
二、营业利润	-308.95	-712.93	-222.36
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额	-308.95	-712.93	-222.36
减：所得税费用	-73.91	73.91	0.00
四、净利润	-235.04	-786.84	-222.36

被评估单位 2015 年度、2016 年度及基准日会计报表已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计，并出具了无保留意见审计报告。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位的股东。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书约定的其他报告使用者包括上级主管单位及国家监督管理部门等国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

康佳集团股份有限公司拟转让所持有的深圳市康侨佳城置业投资有限公司的股权，需要对该公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是深圳市康侨佳城置业投资有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围是评估对象涉及的全部资产及相关负债。评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、长期待摊费用等，总资产账面值为 109,362.43 万元；负债为流动负债和非流动负债，总负债账面值 10,606.67 万元；净资产账面值 98,755.76 万元。

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，评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计，并发表了标准无保留意见。

（三）重要资产概况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、机器设备、在建工程。实物资产的类型及特点如下：

1. 存货

存货为开发成本。开发成本主要具体明细如下：

序号	所在片区	所处阶段	项目名称	用地面积 (m ²)
1	南山华侨城	主体确认	康佳集团总部更新项目	37,250.84

根据土地出让合同，相关指标如下：

序号	物业类型	项目总规划建筑面积 (m ²)
1	计容	260,000.00
1-1	其中：商业服务业	19,920.00
1-2	商业性办公	60,000.00
1-3	商务公寓	66,000.00
1-4	公共配套（物业管理用房、厕所）-无偿移交	600.00
1-5	工业楼宇-产业配套（小型商业服务）	15,000.00
1-6	工业楼宇-研发用房	56,480.00
1-7	政府回购-创新性产业用房	42,000.00
2	不计容	63,150.00
2-1	其中：地下车库	54,450.00
2-2	公共配套-无偿移交-充电站	700.00
2-3	地下综合商业	8,000.00
合计		323,150.00

备注：地下车库停车位规划要求 1210 个，按 45 平方米/个。

2. 车辆

纳入评估范围车辆为一辆丰田赛纳 3.5 两驱 3456CC 多功能车，评估基准日正常使用。

3. 电子设备

纳入评估范围的设备类资产分布于办公室，具体为办公用电脑、打印机、复印机、保险柜等。

四、 价值类型及其定义

根据《资产评估价值类型指导意见》，当注册资产评估师所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，注册资产评估师通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。根据评估目的，确定本次评估对象的价值类型为市场价值。

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

评估基准日是 2017 年 3 月 31 日。

评估基准日是委托方根据项目的具体情况确定的。

六、 评估依据

(一)经济行为依据

1.康佳集团股份有限公司《关于挂牌转让康侨佳城公司部分股权的决议》（康集董字〔2017〕24号）。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

2. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；

5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

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

7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

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

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

10. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号, 2006年);
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);
12. 《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局2016年第18号公告);
13. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号);
14. 有关其他法律、法规、通知文件等。《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);
15. 《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》(财税[2016]140号);
16. 《营业税改征增值税试点有关事项的规定》(财税〔2016〕36号);
17. 《中华人民共和国资产评估法》(全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布, 自2016年12月1日起实施)。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
3. 中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);
10. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
11. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);

12. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
13. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
15. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
16. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）。

(四)权属依据

- 1.土地出让合同；
- 2.机动车行驶证；
- 3.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012 第 12 号令)；
2. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
3. 《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市创新型产业用房管理暂行办法的通知》；
4. 企业提供的审计报告；
5. 企业提供的未来经营规划；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
2. 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具的审计报告；
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、 评估方法

企业价值评估方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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

按照《资产评估准则—企业价值》，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和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。

由于目前国内资本市场缺乏与被评估单位类似或相近的可比性较强的企业，在经营范围、经营区域、资产规模以及财务状况都存在较大的差异，可比性较低，各比较指标难以修正。目前国内资本市场股权交易信息公开度不高，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

针对本次评估的特定目的，评估对象的自身条件，所评具体资产的特点、市场条件、价值影响因素，评估的价值类型，以及收集掌握的资料情况，康侨佳城公司开发情况及近期规划明确，未来收益成本等可作预测，可采用收益法进行评估。

康侨佳城公司各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐全，能够通过采用合适方法评定估算各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。因此资产基础法的评估结果基本上能够反映被评估单位评估基准日的股东全部权益价值。

(一)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。

本次评估采用直接法，选用有限期持续经营模型。即：以有限持续经营为前提，对被评估单位在可预期的经营期限内的收益进行预测并折现，并将企业经营期末的残余资产价值和可回收的营运资金加以

估测并折现，加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，减去付息债务后得到被评估单位的股东全部权益价值。

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+营运资金回收价值+固定资产回收价值+非经营性资产负债价值+车位价值+自持物业价值

对于房地产市场来说，未来的政策具有很大不确定性，主要生产资料-土地的取得价格及储备情况很难得到合理的估计，土地资源取得具有不连续性，考虑到房地产开发企业的持续经营受到未来获取开发土地使用权的制约，本次康侨佳城公司为从事房地产开发的项目公司，故评估假设康侨佳城公司目前已取得或正在开发的项目开发完成后终止开发，即按目前项目的开发期限测算经营期限，项目开发完后对剩余固定资产及营运资金现值进行收回。

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \frac{R_0}{(1+i)^{9/24}} + \sum_{n=1}^4 \frac{R_n}{(1+i)^{(n-0.5+9/12)}} + \frac{R_{\text{回收}}}{(1+i)^{(n-0.5+(9+6)/12)}}$$

其中：P—评估基准日的企业经营性资产价值；

R_0 —2017年4-12月企业自由现金流量；

R_n —第n年企业自由现金流量；

n—预测整年年期；

$R_{\text{回收}}$ —预测期2021年末回收营运资金及固定资产金额；

r—折现率

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本，WACC)计算公式如下：

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

其中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：付息债务资本成本；

E ：权益的市场价值；

D ：付息债务的市场价值；

t ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中： r_f ：无风险利率；

MRP ：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产为超出维持企业正常经营的营业性现金外的富余现金。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

(4)车位价值

对于地下车位，根据深圳市相关规定车库为公共配套，不得出售，但车库能带来收益，故采用收益法进行评估，以收益法评估后的价值进行加回。

(5)自持物业收益法

开发成本中、产业配套（小型商业服务）及研发用房均为非市场商品房，企业拟建成后以对外出租方式经营，故本次对该部分物业采用现金流量折现法对进行评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。

(二)资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、预付账款、其他应收款和存货。

(1)货币资金，均为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付账款，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。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(4)存货

评估人员通过核实项目的来源历史过程。了解项目批准规划方案，向工程部门了解项目设计规划方案，向财务部门了解项目已投资情况的账面构成情况等全面的清查核实的基础上，按以下方法进行评估：

1)可售部分

假设开发法（剩余法）的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、

销售税费及合理的续建开发利润，计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如下：

评估价值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-投资利息-续建投资利润-土地增值税-所得税

其中：

I. 开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值=开发后可出售物业价值+车位价值+自持物业价值

① 开发后可出售物业价值

采用市场比较法预测开发价值，根据评估基准日待估物业所在区域同类房地产交易的市场行情和被估房地产的区域位置及个别条件，结合区域房地产市场发展趋势，评估人员参考掌握的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同的商务公寓、办公、商业物业成交案例作为比较对象，综合考虑区域因素、个别因素等的影响并对相关因素进行比较和修正，最终得出房地产销售价格，对于研发用房、创新型产业用房，根据相关规定测算其市场价值。

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)及现行增值税有关规定。自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。房地产老项目，是指《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的房地产项目。本开发项目尚未取得《建筑工程施工许可证》，所以属于新项目，采用一般计税，增值税税率为11%。

根据国家税务总局颁布的《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第18号)、《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》(财税[2016]140号)的规定，房地产开发企业中的一般纳税人(以下简

称一般纳税人)销售自行开发的房地产项目,适用一般计税方法计税,按照取得的全部价款和价外费用,扣除当期销售房地产项目对应的土地价款、拆迁补偿费后的余额计算销项税额。开发后可出售物业不含税销售收入计算公式如下:

$$\text{不含税销售收入} = \text{销售额} - \text{销项税额}$$

其中:

$$\text{销售额} = \text{可售面积} \times \text{预计销售均价}$$

$$\text{销售税额} = (\text{销售额} - \text{土地出让金} - \text{拆迁补偿费}) \div (1 + 11\%) \times 11\%$$

II. 后续开发成本

后续开发成本包括未付地价、土地税费、前期费用、建筑工程费、开发间接费、维修基金等。根据土地出让合同、企业提供的预算价格,结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程和施工费用,并参考被评估单位项目投资估算情况。

$$\text{后续开发成本} = \text{未付地价} + \text{土地税费} + \text{至竣工尚需发生的工程费用} + \text{开发间接费} + \text{维修基金} = \text{预算总成本} - \text{账面已支付成本}$$

III. 销售费用

$$\text{销售费用} = \text{预计销售金额} \times \text{销售费用率}$$

IV. 管理费用

$$\text{管理费用} = \text{后续开发成本} \times \text{管理费率}$$

V. 销售税金及附加

$$\text{销售税金及附加} = \text{应纳税额} \times \text{税率}$$

$$\text{应纳税额} = \text{当期销项税额} - \text{当期进项税额}$$

VI. 土地增值税

按照税法规定,分项目进行汇算清缴,根据增值比例分段累计计算土地增值税。

VII. 投资利息

$$\text{投资利息} = \text{开发成本评估值} \times [(1 + \text{利率})^{\text{后续开发期}} - 1] + (\text{后续开发成本} + \text{管理费用}) \times [(1 + \text{利率})^{\text{后续建设期}/2} - 1]$$

VIII. 续建投资利润

投资利润=开发成本评估值×后续开发期×投资净利润率+(后续开发成本+管理费用)×后续开发期/2×投资净利润率

年投资净利润率根据房地产行业平均净利润率及该项目的特点,取合适的投资净利润率。

IX. 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

X. 评估价值确定

评估价值=开发后房地产价值-开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-投资利息-合理成本利润-土地增值税-所得税

2) 车位采用收益法

对于车库,根据深圳市相关规定车库为公共配套,不得出售但车库能带来收益,故采用收益法进行评估,公式如下:

$$V = \frac{A}{y} \left[1 - \left(\frac{1}{1+y} \right)^n \right] \left(\frac{1}{1+y} \right)^t$$

式中:V—市场价值

A—年纯收益

y—报酬率

n—获取纯收益的持续年限

t—建设期

3) 自持物业收益法

开发成本中、产业配套(小型商业服务)及研发用房均为非市场商品房,企业拟建成后以对外出租方式经营,故本次对该部分物业采用现金流量折现法对进行评估。

公式如下:

$$V = \frac{R_0}{(1+i)^{9/24}} + \sum_{n=1}^{38} \frac{R_n}{(1+i)^{(n-0.5+9/12)}} + \frac{R_{39}}{(1+i)^{(38-0.5+(9+6+5)/12)}$$

式中:

V—自持物业收益法评估价格;

R₀—2017年4~12月现金流;

R_n—第n年现金流;

n—预测整年年期；

R_{39} —2056年1-10月收益现金流；

i—折现率

2. 机器设备

机器设备类资产主要为电子设备，采用成本法进行评估。成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)及现行增值税有关规定。自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。因康侨佳城公司属于一般纳税人企业，购入的与经营有关的设备的增值税可以从销项税额中抵扣，故本次评估的电子设备重置价为不含税价。

(2) 综合成新率的确定

对于电子设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率。

4. 负债

负债均为流动负债，主要包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息及其他应付款。评估人员根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的账面价值作为其评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于2017年4月9日至2017年6月29日对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

(一) 接受委托

2017年4月9日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1.准备培训材料及拟定评估方案

根据评估目的，准备培训资料、制定评估方案和计划，并根据评估方案拟定收集资料提纲。根据评估方案和计划，成立评估小组。

根据评估范围内的资产分布和资产量，我公司根据评估计划组成了评估小组，并配备了相关专业的评估技术人员。

2.项目培训

(1)对企业人员的培训

对被评估单位财务、资产管理人員理解并做好资产评估材料的填报工作，确保明细表格申报的质量，我公司派专人对填表中问题进行解答。

(2)对评估人员的培训

为了保证评估技术方案的贯彻落实，对参加本次项目的评估人员进行了培训。

(三)现场调查

评估人员于2017年4月19日至2017年4月26日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实主要步骤

(1)指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，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，同时收集评估范围内资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(2)审查和完善被评估单位提供的资产评估明细表

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，审查各类资产评估明细表，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，评估人员对申报的现金、存货、固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的设备、开发成本等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)了解被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六)内部审核

根据我公司《资产评估业务流程管理办法》规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，公司内部审核包括部门经理二级审核、公司内核委三级审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、 评估假设

(一)一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

6. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3. 假设康侨佳城公司以现有取得的土地使用权进行开发，在项目开发期内持续经营，在开发并销售房地产项目后，不再持续开发其他项目；

4.假设本次评估范围内的所有开发项目能够按照预计的时间开发及竣工，销售收入能够如期实现；

5.土地出让合同中约定的产业配套（小型商业服务）、研发用房均为非市场商品房，企业设定的经营方式为持有上述物业并对外租赁。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

(一)资产基础法评估结果

深圳市康侨佳城置业投资有限公司截止评估基准日总资产账面值 109,362.43 万元，评估值 493,739.36 万元，评估增值 384,376.94 万元，增值率 351.47%；总负债账面值 10,606.67 万元，评估值 10,606.67 万元，无增减值；净资产账面值 98,755.76 万元，评估值 483,132.69 万元，评估增值 384,376.94 万元，增值率 389.22%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 3 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%
一、流动资产	1	109,288.31	493,667.17	384,378.86	351.71
二、非流动资产	2	74.12	72.19	-1.93	-2.60
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	50.64	48.71	-1.93	-3.80
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	-	-	-	
其中：土地使用权	8	-	-	-	
其他资产	9	-	-	-	
资产总计	10	109,362.43	493,739.36	384,376.94	351.47
三、流动负债	11	606.67	606.67	-	-
四、非流动负债	12	10,000.00	10,000.00	-	-
负债总计	13	10,606.67	10,606.67	-	-
净资产	14	98,755.76	483,132.69	384,376.94	389.22

(二)收益法评估结果

深圳市康侨佳城置业投资有限公司截止评估基准日的总资产账面值为 109,362.43 万元，总负债账面值 10,606.67 万元，净资产账面值 98,755.76 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 592,170.94 万元，增值 493,415.18 万元，增值率 499.63%。

(三)评估结论

收益法评估的净资产价值为 592,170.94 万元，资产基础法评估的净资产价值为 483,132.69 万元，差异为 109,038.25 万元，差异率为 22.57%。两种方法评估结论存在差异的原因主要如下：

资产基础法评估的股东全部权益价值为各单项资产累加的结果，收益法的评估结论系通过预测企业未来收益折现得到的收益价值，其差异的原因主要是两种评估方法考虑的角度不同。本次评估中主要资产为存货-正在开发的土地，资产基础法对其主要采用静态假设开发法，是在评估时点，假设开发完成后按现时的市场价格和后续开发成本，扣减费用、税金、适当利润而计算的评估值。而收益法是对被评估单位未来的项目开发、销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。收益法是从动态角度体现整个房地产开发过程。

根据上述分析，评估人员根据本次资产评估目的，结合被评估单位的实际情况，评估人员认为收益法更能体现被评估单位的股东全部权益价值，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，

根据以上评估工作，本次评估结论采用收益法评估结果，即：深圳市康侨佳城置业投资有限公司的股东全部权益价值评估结果为 592,170.94 万元。

十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)本次评估所依据的账面价值业经瑞华会计师事务所（特殊普

通合伙)广东分所审计,并出具了无保留意见审计报告,具体审计报告名称、报告号及出具日期如下:

被审计单位名称	报告名称	报告号	出具日期
深圳市康侨佳城置业投资有限公司	《专项审计报告》	瑞华粤审字 [2017]44050004号	2017年5月5日

(二)于评估基准日,项目已完成原地上建筑物的补偿,完成原建筑物的拆除及清理工作,已签订土地出让合同,合同价款为2,920,611,846.00元,按合同约定支付了936,206,638.00元地价款,尚需支付1,984,405,208.00元,尚未取得土地使用权证;

(三)根据土地出让合同,产业配套(小型商业服务)、研发用房为非市场商品房,按合同中规定建成后需要转让适用工业楼宇转让办法,企业设定的经营方式为持有上述物业并对外租赁;

(四)本项目已取得建设用地规划许可证,尚未取得建设工程规划许可证,最终建筑面积与预计建筑面积可能存在差异,对于地下车位,本次评估按45平方米/个进行预计,最终建筑面积以建设工程规划许可证确定的面积为准。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论的可能影响。

十二、 评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

(三)本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论,在评估机构盖章,资产评估师签字后,产生法律规定的效力;

(四)本评估报告需提交国有资产监督管理部门审查,备案后方可正式使用;

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

(六)本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、 评估报告日

评估报告提出日期为 2017 年 6 月 29 日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：郑晓芳

资产评估师：王爱柳

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年六月二十九日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、被评估单位权属证明资料；

附件五、委托方和相关当事方的承诺函；

附件六、签字评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。