



宁波文汇资产评估有限公司

报告 书

REPORT

中国·宁波  
NINGBO CHINA

# 温州银和房地产有限公司 整体资产评估报告书

## 目 录

签字注册资产评估师声明 .....	- 1 -
摘 要 .....	- 3 -
整体资产评估报告书 .....	- 5 -
一、序言 .....	- 5 -
二、委托方、产权所有者概况 .....	- 5 -
三、评估对象及其基本情况 .....	- 6 -
四、评估目的 .....	- 7 -
五、价值类型及其定义 .....	- 7 -
六、评估报告的使用者 .....	- 7 -
七、评估基准日 .....	- 7 -
八、评估依据 .....	- 7 -
九、评估方法 .....	- 8 -
十、评估中的假设和限制条件 .....	- 8 -
十一、评估程序实施过程和情况 .....	- 9 -
十二、评估结论 .....	- 9 -
十三、特别事项说明 .....	- 10 -
十四、评估报告使用限制说明 .....	- 12 -
十五、评估报告提出日期 .....	- 12 -
备查文件 .....	- 13 -
一、温州银和房地产有限公司企业法人营业执照 .....	- 13 -
二、被评估单位承诺书 .....	- 13 -
三、宁波文汇资产评估有限公司营业执照 .....	- 13 -
四、宁波文汇资产评估有限公司资格证书 .....	- 13 -
五、参加本评估项目的人员及资格证书 .....	- 13 -

# 宁波文汇资产评估有限公司

## 签字注册资产评估师声明

本声明系宁文评报字[2017]第050号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，根据国家有关资产评估的规定，按照公认的资产评估方法，对温州宁联投资置业有限公司委估的资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是我们在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。

2、根据资产评估准则，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、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。

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们提请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、我们对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和

使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

8、为了合理地正确使用本评估报告，我们提请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

9、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

# 温州银和房地产有限公司 整体资产评估报告书

## 摘 要

宁文评报字[2017]第 050 号

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

本公司—宁波文汇资产评估有限公司接受温州宁联投资置业有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对温州银和房地产有限公司因股权转让而涉及的该公司整体资产进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2017 年 8 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估范围：本项评估的范围为温州银和房地产有限公司拥有的整体资产。

评估基准日：2017 年 8 月 31 日

评估目的：为温州银和房地产有限公司股权转让提供该公司的整体价值参考依据

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：经评估，以 2017 年 8 月 31 日为基准日，温州宁联投资置业有限公司委托评估的温州银和房地产有限公司净资产评估价值为人民币 199,999,740.00 元。

资产评估结果汇总表

金额单位: 万元

项 目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
流动资产	1	85,549.97	85,549.97	85,549.97		
资产合计	10	85,549.97	85,549.97	85,549.97		
流动负债	11	65,550.00	65,550.00	65,550.00		
负债合计	13	65,550.00	65,550.00	65,550.00		
净资产	14	19,999.97	19,999.97	19,999.97		

本报告提出日期为 2017 年 9 月 1 日,评估结果的有效使用日期至 2018 年 8 月 30 日止。

为了正确使用评估结论,请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

# 温州银和房地产有限公司 整体资产评估报告书

宁文评报字[2017]第 050 号

## 一、序言

本公司—宁波文汇资产评估有限公司接受温州宁联投资置业有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对温州银和房地产有限公司（以下简称银和房产）因股权转让而涉及的该公司整体资产进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2017 年 8 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 二、委托方、产权持有者概况

（一）委托方：温州宁联投资置业有限公司

类 型：有限责任公司（法人独资）

住 所：苍南县灵溪镇体育场路（玉苍路口）银联大厦二楼

法定代表人：龚海

注册资本：贰亿伍仟万元整

成立日期：2004 年 06 月 02 日

营业期限：2004 年 06 月 02 日至长期

经营范围：房地产开发经营（凭资质经营）\*\*（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）

统一社会信用代码：91330327762531342N

（二）产权持有者：温州银和房地产有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：浙江省温州市苍南县灵溪镇体育场路（玉苍路口）银联大厦二楼

法定代表人：龚海

注册资本：贰亿元整

成立日期：2017年07月06日

营业期限：2017年07月06日至长期

经营范围：房地产开发、经营。（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）

统一社会信用代码：91330327MA2970226L

### 三、评估对象及其基本情况

#### 1、评估对象和范围：

本次资产评估范围系银和房产整体资产，纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

#### 2、委估资产基本情况：

银和房产成立于2017年07月06日，实收资本到位日期2017年8月11日。

评估前总资产855,499,740.00元，均为流动资产；总负债655,500,000.00元，均为流动负债；净资产199,999,740.00元。

银和房产的主要资产为土地开发费，系新近受让的位于苍南县县城新区41-1地块，根据国有建设用地使用权出让合同及其补充合同约定银和房产已支付了50%土地款，剩余款项及相关税费尚未支付，也尚未申领不动产权证书。合同载明，受让土地面积为32085.90平方米，座落于灵溪镇下汇周村，用途商住用地，建筑容积率 $\leq 2.5$ ，土地条件为现状。



#### 四、评估目的

本项评估的目的是为银和房产股权转让提供该公司的整体价值参考依据。

#### 五、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

#### 六、评估报告的使用者

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务，本评估报告的使用者限制为委托方及委托方的主管机构。

#### 七、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 8 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

#### 八、评估依据

##### (一) 法规依据

1、中评协发布的有关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意

见；

- 2、《企业会计准则》；
- 3、其他有关法规和规定。

#### (二) 行为依据

资产评估业务约定书。

#### (三) 产权依据

- 1、银和房产营业执照；
- 2、国有建设用地使用权出让合同及其补充合同；
- 3、其他证明资料。

#### (四) 取价依据

- 1、银和房产提供的协议、合同；
- 2、银和房产提供的其他资料；
- 3、评估人员现场勘察记录；
- 4、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

### 九、评估方法

本次评估的目的为股权转让提供委估资产价值参考依据，评估的范围为银和房产整体资产，根据现行市场状况及委估资产现有条件，本公司认为采用成本法确定委估资产的评估价值是适宜的。

### 十、评估中的假设和限制条件

#### 1、持续使用假设

即假定委估的温州银和房地产有限公司资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

#### 2、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估

时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

- 3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。
- 4、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

## 十一、评估程序实施过程和情况

根据资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

### 1、接受委托，签订评估业务委托协议书

2017年8月底，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方于2017年8月31日正式签订了评估业务委托协议书。协议书的编号为宁文评受字[2017]第050号。

### 2、收集资料，由产权持有者提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由产权持有者提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。

### 3、对委估资产进行清查核实

2017年8月31日本公司评估人员随同产权持有者相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间约1天。

### 4、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况，开展逐项市场调研、询价工作。按规定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

### 5、对评估结果进行分析验证

评估人员将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核最终完成评估报告。

## 十二、评估结论

评估结论：经评估，以 2017 年 8 月 31 日为基准日，温州宁联投资置业有限公司委托评估的温州银和房地产有限公司净资产评估价值为人民币 199,999,740.00 元。

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项 目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
流动资产	1	85,549.97	85,549.97	85,549.97		
资产合计	10	85,549.97	85,549.97	85,549.97		
流动负债	11	65,550.00	65,550.00	65,550.00		
负债合计	13	65,550.00	65,550.00	65,550.00		
净 资 产	14	19,999.97	19,999.97	19,999.97		

### 十三、特别事项说明

1、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。根据现行规定，本报告评估结论有效期为一年（自评估基准日算起至 2018 年 8 月 30 日止）。当基准日后委估资产状况、经营成果或市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

2、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的股权转让、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3、当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4、本报告仅为温州银和房地产有限公司股权转让服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本评估公司未对产权持有者提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

7、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求产权持有者必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由产权持有者的上级主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8、除非另有说明，在评估房地产、机器设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保(如果有的话)以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

9、在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

10、除非特别说明，本报告中的评估值以产权持有者对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于产权持有者尚未支付某些费用所形成的相关债务。

11、 本报告评估目的是股权转让，评估结果的价值类型是市场价值。我们提请报告使用者高度关注委估资产是否存在第三人优先受偿权利。

#### 十四、评估报告使用限制说明

1、 本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、 资产评估报告的使用范围：本报告仅供委托方使用。

#### 十五、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2017 年 9 月 1 日。

宁波文汇资产评估有限公司

法定代表人：



注册资产评估师：



注册资产评估师：



2017 年 9 月 1 日