

邵阳市顺风房地产开发有限公司拟增资扩股事宜 涉及其股东全部权益 资产评估报告摘要

湘新融达评报字（2018）第0309号

湖南湘体置业有限公司：

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对邵阳市顺风房地产开发有限公司拟增资扩股事宜涉及其股东全部权益，在2018年11月30日的市场价值进行了评估。现将本公司资产评估报告书内容摘要如下：

一、评估目的：确定邵阳市顺风房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为其拟增资扩股事宜提供价值参考。

二、评估对象：邵阳市顺风房地产开发有限公司股东全部权益。

三、评估范围：为邵阳市顺风房地产开发有限公司申报的于评估基准日的全部资产和相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2018年11月30日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：经实施评估程序后，截止于2018年11月30日，在持续经营前提下，邵阳市顺风房地产开发有限公司总资产账面值 172,662,599.96 元，评估价值为 176,123,799.96 元，增值额为 3,461,200.00 元，增值率为2%；总负债账面值 168,663,174.96 元，评估价值为 168,663,174.96 元，增值率为0；净资产账面值 3,999,425.00 元，评估价值为 7,460,625.00 元，增值额为 3,461,200.00 元，增值率为87%。评估结论见下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	172,662,599.96	176,123,799.96	3,461,200.00	2%
2 非流动资产	-	-	-	-
3 资产总计	172,662,599.96	176,123,799.96	3,461,200.00	2%
4 流动负债	168,663,174.96	168,663,174.96	-	-
5 负债总计	168,663,174.96	168,663,174.96	-	-
6 净资产（所有者权益）	3,999,425.00	7,460,625.00	3,461,200.00	86.54%

八、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

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

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

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（五）在评估基准日后，至2019年11月29日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（六）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估所涉及的账面价值由邵阳市顺风房地产开发有限公司聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所进行审计，并出具了“天健湘审（2018）1273号”无保留意见的审计报告。

（七）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

邵阳市顺风房地产开发有限公司纳入评估范围的存货-开发成本为1宗土地，根据被评估单位提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：15013）及相关票据，出让宗地面积为93554.49平方米，出让地价款为人民币大写壹亿肆仟壹佰万元（小写141000000元），至评估基准日已缴纳地价款为人民币大写壹亿肆仟壹佰万元（小写141000000元），土地使用权证正在办理中。

（八）评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

（九）评估资料不完整的情形

根据清查核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

(十) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

根据邵阳市顺风房地产开发有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

(十一) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据邵阳市顺风房地产开发有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(十二) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据邵阳市顺风房地产开发有限公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(十三) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据邵阳市顺风房地产开发有限公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(十四) 重要的利用专家工作情况

本次评估结论未利用专家工作结果。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

九、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2018年11月30日起至2019年11月29日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为2019年1月7日，为评估结论形成的日期。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

邵阳市顺风房地产开发有限公司拟增资扩股事宜
涉及其股东全部权益
资产评估报告书正文

湘新融达评报字（2018）第0309号



湖南湘体置业有限公司：

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对邵阳市顺风房地产开发有限公司拟增资扩股事宜涉及其股东全部权益，在2018年11月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他报告使用人概况

（一）委托人概况

名称：湖南湘体置业有限公司

类型：有限责任公司

住所：长沙市开福区体育馆路36号13栋东单元5楼507房

法人代表：邬新邵

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2012年9月24日

营业期限：2012年9月24日至2062年9月23日

经营范围：房地产开发与经营；体育场馆设施投资开发（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；体育场馆和设施、全民健身类体育器材的经营和租赁（不含融资租赁）；建筑材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：邵阳市顺风房地产开发有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：邵阳市大祥区人大路宝庆府邸9栋2楼

法人代表：吴丁顺

实收资本：肆佰万元整

成立日期：2018年6月29日

经营期限：2018年6月29日至2068年6月28日

经营范围：房地产开发经营；五金交电、建筑材料（不含危险化学品）销售；电费、水费代收服务。（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）。

2、财务状况

截至评估基准日，邵阳市顺风房地产开发有限公司资产总额为172,662,599.96元，负债总额为168,663,174.96元，净资产总额3,999,425.00元。评估基准日财务数据来自天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的“天健湘审（2018）1273号”无保留意见的审计报告。

3、股权结构

截至评估基准日，邵阳市顺风房地产开发有限公司股权情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	持股比例	实缴出资额	出资方式
湖南湘体置业有限公司	400万元	100%	-	货币
合 计	400万元	100%	-	

4、邵阳市顺风房地产开发有限公司执行的会计准则

邵阳市顺风房地产开发有限公司执行财政部颁布的《企业会计准则》及其后续规定。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用。

二、评估目的

确定邵阳市顺风房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为其拟增资扩股事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为邵阳市顺风房地产开发有限公司股东全部权益。

评估范围为邵阳市顺风房地产开发有限公司申报的于评估基准日的全部资产及负债。

于评估基准日，邵阳市顺风房地产开发有限公司申报的总资产账面值为172,662,599.96

元，总负债账面值为168,663,174.96元，净资产账面值为3,999,425.00元。

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	172,662,599.96	四、流动负债合计	168,663,174.96
存货	172,662,599.96	应交税费	5,710,500.00
二、非流动资产合计	-	其他应付款	162,952,674.96
		五、非流动负债合计	-
		六、负债总计	168,663,174.96
三、资产总计	172,662,599.96	七、净资产	3,999,425.00

以上数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，并出具了“天健湘审（2018）1273号”无保留意见的审计报告。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

（二）价值类型定义

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。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）依资产评估委托合同之约定，本次评估的基准日为2018年11月30日。

（二）评估基准日的确定，是委托人根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格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临近期间，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受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率	年利率(%)
------------	--------

六个月以内（含 6 个月）	4.35
六个月至一年（含 1 年）	4.35
一至三年（含 3 年）	6.15
三至五年（含 5 年）	4.75
五年以上	4.90

六、评估依据

（一）行为依据

1. 《湖南体育产业集团有限公司2018年度第四次董事会会议纪要》，同意将邵阳市顺风房地产开发有限公司名下的未开工土地（邵阳体育新城D1-1地块）的交易方式由“非公开协议转让”方式变更为“公开交易”，拟增资扩股。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《国有资产评估管理办法》国务院 1991 年 11 月 16 日 91 号令；
3. 《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第 12 号令；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的；
5. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号；
6. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2003 年 12 月 31 日）；
7. 《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修订）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2017 年修订版）；
9. 《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）；
10. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
11. 《中华人民共和国企业所得税法》；
12. 《资产评估行业财政监督管理办法》中华人民共和国财政部令第 86 号；
13. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过) 及其实施条例；
14. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55

号, [1990]) ;

15. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(国务院令第 138 号, [1993]) 及其实施细则;

16. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第 483 号, [2006]);

17. 《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》(国土资发[1999]433 号);

18. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号, [2003]);

19. 《关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号);

20. 《关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31 号);

21. 国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》(国土资厅发[2013]20 号);

22. 国家税务总局关于发布《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》的公告(2016 年第 18 号);

23. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》(中评协(2017) 30号);

2. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协(2017) 31号);

3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协(2017) 32号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协(2017) 33号);

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协(2017) 34号);

6. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017] 35号);

7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2017] 36号);

8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017] 38号);

9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

10. 《资产评估准则——基本准则》(财资[2017]43号);

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017) 46号);

12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017) 47号);

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协(2017) 48号;

14. 《企业会计准则——基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等(财政部 2006 年颁布)。

(四) 权属依据

1. 相关产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 邵阳市顺风房地产开发有限公司提供的年度的财务报表、审计报告；
2. 本评估机构和评估人员收集的有关询价资料和参数资料；
3. 其他有关取价标准。

(六) 参考资料及其他有关依据

1. 邵阳市顺风房地产开发有限公司提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 邵阳市顺风房地产开发有限公司提供的评估基准日会计报表；
3. 委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
4. 委托人及被评估单位承诺函；
5. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
6. 天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的“天健湘审（2018）1273号”无保留意见的审计报告。
7. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例等情况，不适合采用市场法进行评估；由于邵阳市顺风房地产开发有限公司2018年6月29日才成立，经评估人员了解核实，目前该公司暂未开发任何房地产业务，结合本次评估目的所收集的资料情况及该公司目前的发展现状，评估人员无法对其未来收益进行较合理、准确的预测。因此，本次评估也不宜采用收益法进行评估；评估人员根据被评估单位的资产情况、经营状况及相关资料的收集情况进行分析，因此确定本次对邵阳市顺风房地产开发有限公司采用成本法（资产基础法）评估。

(二) 评估方法介绍

企业价值评估中的成本法（资产基础法），是指在合理评估企业账面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。即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得股东全部权益价值的方法。基本公式如下：

股东全部权益评估值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值之和

1、流动资产的具体评估方法

(1) 对于存货中的开发成本-其他费用，核实其费用的实际发生额，并确定发生时间及工程的归属，以审查核实的账面值作为评估值。

(2) 对于存货中的开发成本-未开工的土地，指已取得土地使用权，获得开发权利尚未开发的土地，我们可采用市场法和假设开发法（剩余法）进行评估。

本次评估采取的两种估价方法对该地块进行评估，即市场比较法和剩余法，市场比较法是通过将市场交易案例与估价对象相比较，进行一系列因素系数修正得到的评估结果。剩余法中的各项取值均来自于目前估价对象所在区域的客观市场，两种估价方法从不同角度反映宗地地价水平，两者所评结果差异均不大，可靠性相当，估价结果真实合理，均能反映宗地地价水平，因此本次取二者简单算术平均值作为最终地价结果。

①市场比较法估价过程

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。其基本公式：

$$V=VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V— 估价对象价格；

VB— 比较实例价格；

A—估价对象情况指数/比较实例宗地情况指数；

B ---估价对象估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

D—估价对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

E—估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

②剩余法估价过程

剩余法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

其基本计算公式为：

土地价格=土地购置成本-土地购置税费

土地购置成本=项目开发总价值-建筑成本-专业费-管理费-不可预见费-投资利息-投资利润-销售税费

土地购置税费=契税+招拍挂服务费等

测算思路:

- ①调查估价对象的基本情况;
- ②确定估价对象的最有效利用方式;
- ③估算开发完成后的房地产总价值;
- ④估算开发成本、开发商的合理利润、利息、税费等;
- ⑤确定估价对象的土地价格。

2、负债具体评估方法

对纳入评估范围内的负债，以清查核实后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，自2018年11月30日开始至2019年1月7日。

(一) 接受项目委托，确定评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，拟定评估计划等过程

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估委托合同，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料等过程

1. 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；
2. 对企业提供的评估申报表进行核对、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；
3. 根据评估申报表，按资产评估准则和评估规范的要求，对实物类资产进行了全面清查核实；
4. 查阅收集委估资产的产权证明文件；
5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定目标资产具体评估方法。

(三) 选择评估方法、收集市场信息和估算等过程

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核等过程

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通，按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便注册资产评估师对资产进行价值判断，充分支持所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 持续经营假设

持续经营假设是假定企业以目前的经营方式、合理投入的基础上持续经营，企业能够保留并吸引有能力的管理人员、关键人才、技术人员以支持企业不断发展持续经营下去。

2. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1、本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对待估资产造成重大不利影响。

5、无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

6、数据真实假设：是假定年度财务报告能真实反映待估资产的实际状况。

7、政策一致假设：是假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论

经实施评估程序后，截止于2018年11月30日，在持续经营前提下，邵阳市顺风房地产开发有限公司总资产账面值 172,662,599.96 元，评估价值为 176,123,799.96 元，增值额为 3,461,200.00 元，增值率为2%；总负债账面值 168,663,174.96 元，评估价值为 168,663,174.96 元，增值率为0；净资产账面值 3,999,425.00 元，评估价值为 7,460,625.00 元，增值额为 3,461,200.00 元，增值率为86.54%。评估结论见下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	172,662,599.96	176,123,799.96	3,461,200.00	2%
2 非流动资产	-	-	-	-
3 资产总计	172,662,599.96	176,123,799.96	3,461,200.00	2%
4 流动负债	168,663,174.96	168,663,174.96	-	-
5 负债总计	168,663,174.96	168,663,174.96	-	-
6 净资产（所有者权益）	3,999,425.00	7,460,625.00	3,461,200.00	86.54%

（二）评估结果与账面值比较变动情况及原因

邵阳市顺风房地产开发有限公司股东全部权益价值评估值为7,460,625.00元，与账面值相比，评估增值3,461,200.00元，增值率为86.54%，分析主要变动原因如下：

1、流动资产评估增值3,461,200.00元，增值率为2%。主要原因如下：

存货-开发成本，为未开工土地，评估增值3,461,200.00元，评估增值的主要原因是委估土地作为稀缺资产具有保值增值性，土地价格上涨，因此开发成本-未开工土地评估增值。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

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

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

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（五）在评估基准日后，至2019年11月29日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（六）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估所涉及的账面价值由邵阳市顺风房地产开发有限公司聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所进行审计，并出具了“天健湘审（2018）1273号”无保留意见的审计报告。

（七）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

邵阳市顺风房地产开发有限公司纳入评估范围的存货-开发成本为1宗土地，根据被评估单位提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：15013）及相关票据，出让宗地面积为93554.49平方米，出让地价款为人民币大写壹亿肆仟壹佰万元（小写141000000元），至评估基准日已缴纳地价款为人民币大写壹亿肆仟壹佰万元（小写141000000元），土地使用权证正在办理中。

（八）评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

（九）评估资料不完整的情形

根据清查核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

(十) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项;

根据邵阳市顺风房地产开发有限公司的承诺, 确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

(十一) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据邵阳市顺风房地产开发有限公司的承诺, 确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项。

(十二) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据邵阳市顺风房地产开发有限公司的承诺, 自评估基准日至评估报告出具日, 不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(十三) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据邵阳市顺风房地产开发有限公司的承诺, 确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(十四) 重要的利用专家工作情况

本次评估结论未利用专家工作结果。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用, 且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估师不承担责任;

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 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。

(五) 本资产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, 未经评估机构审阅相关内容, 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。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并委托人的国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

(七) 本评估结论是在以2018年11月30日为评估基准日时，对邵阳市顺风房地产开发有限公司股东全部权益市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

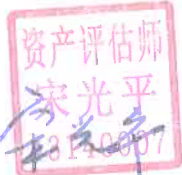
(八) 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2018年11月30日起至2019年11月29日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2019年1月7日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

资产评估师：



资产评估师：

