（上接D9版）

9）溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。被评估企业不存在与企业收益无关的溢余资产。

8）非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益并扣除非经营性负债后的资产价值。被评估企业的非经营性资产主要采用资产基础法评估。

3、采用资产基础法评估企业价值

采用资产基础法评估待估企业价值，即对评估基准日企业所拥有的各项资产，包括所有有形资产、无形资产根据各自具体情况选用适当的具体评估方法分别评估其市场价值并加总，然后扣除评估基准日企业实际承担的各项负债的市场价值之和，从而得出待估企业的市场价值。

各类资产及负债市场价值的具体评估方法说明如下：

9）货币性资产与债权性资产

本次评估货币性资产与债权性资产采用造成基础法评估。货币性资产包括现金、银行存款等，债权性资产包括应收账款、预付账款、应收股利、其他应收款等，以评估基准日企业合法持有或享有追索权的货币金额、债权金额为基础，扣除可能存在的回收成本及风险损失后的数额为其评估价值。

②存货

对于存货，包括房地产开发产品和开发成本等。

1）本次评估的库存商品采用市场价值倒扣法进行评估。已经签定商品房销售（预售）合同的根据合同确定开发产品销售金额，尚未签定商品房销售（预售）合同的主要采用市场比较法确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。根据产品是否略销情况采用下列公式：

①比较销售

评估价值=开发产品销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税

②平销

评估价值=开发产品销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润

③滞销

评估价值=开发产品销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-全部净利润

2）购地产开发成本分为已基本完工的在产品和待开发土地两类。

①已基本完工的在产品采用市场价值倒扣法，已经签定商品房销售（预售）合同的根据合同确定开发产品销售金额，尚未签定商品房销售（预售）合同的主要采用市场比较法确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费、适当比例的利润以及从基准日起后续还要投入的成本确定评估值。

②待开发土地主要采用市价法进行评估，假设开发法进行验证。

A.房地产开发成本中的待开发土地包括土地及已投入的建安成本，由于待估宗地所在区域房地产市场趋于活跃，处于同一供求圈内的相同用途的土地成交案例比较多，能满足市场比较法的应用要求，故可适用市场法进行估价。市场比较法计算公式：

估价对象市场价格=土地市场价格+已经投入的建安成本×成本利润率×（1-扣除率50%）

土地市场价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×使用年期修正系数

由于房地产开发成本属于存货，在市场比较法评估结果基础上需扣除出售时需要缴纳的税费，包括营业税及附加、防洪费、增值税、销售费用等，则基本公式如下：

评估价值=税前评估价值-营业税及附加-防洪费-增值税-销售费用

B.采用假设开发法验证：

假设开发法是指将待估房地产开发完成后的房地产总价值，扣除预计的还需投入的项目开发成本（包括土地开发费用、房屋建造成本）、销售税费、销售费用、管理费用、购地税费、投资利息、开发商合理利润后，以此确定待估宗地价格的方法。其基本公式如下：

税前评估价值=开发后房地产价值-开发成本（包括土地开发费用、房屋建造成本）-销售税费-销售费用-管理费用-购地税费-投资利息-开发商合理利润

①开发后房地产价值

对于有签约预售的项目，开发后房地产价值=已签约房屋销售金额+未签约房屋预计销售金额；对于没有签约预售的项目，开发后房地产价值等于项目开发后可售房屋预计销售金额。

②后续开发成本

后续开发成本=土地开发费用+房屋建造成本

=前期费用+建筑工程费用+基础设施费用+开发期税费+不可预见费

③销售税费

销售税费=营业税及附加（城建税、教育费附加）+印花税+防洪费+土地增值税+交易手续费

④管理费用

管理费用=销售收入×管理费用率

⑤销售费用

销售费用=销售收入×销售费用率

⑥购地税费

购地税费主要为契税，该费用依照相关规定计算。

⑦投资利息

因为本次评估方法并非假设开发法的传统方法，因此投资利息不单独显现出来。

⑦开发商合理利润

开发商合理利润=销售收入×开发商合理利润率

由于房地产开发成本属于存货，在假设开发法评估结果基础上需扣除企业的所得税，则基本公式如下：

评估价值=税前评估价值-所得税

6）股权投资

股权投资包括对广州广电物业管理有限公司、武汉广电房地产开发有限公司、武汉鑫广电物业管理有限公司、广州广电房产经营管理有限公司、广州纺织集团金纶房地产开发公司、长沙广汇房地产开发有限公司、太原广汇房地产开发有限公司、山西时轮公司的投资，采用资产基础法评估方法对该被投资企业100%股权市场价值进行评估，然后再根据持股比例计算该项投资的价值。

6）投资性房地产

投资性房地产采用市场比较法进行评估，并考虑投资性房地产现有短期或长期租约，包括租期、租金收取方式以及约定租金相对于市场租金的差异等，对其市场价值的影响。市场比较法是将待估房地产与在评估基准日近期的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正，以此估算待估房地产的市场价值。

5）房屋建筑

本次评估的房屋建筑均采用市场比较法进行评估。将待估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正，以此估算待估房地产的市场价值。

6）设备

对于机器设备主要采用重置成本法进行评估，对于报废的旧设备有回收价值的以估计回收价值为评估值，无回收价值的评估值为零。

评估值=重置全价×综合成新率

9）设备重置全价的确定

①电子设备重置全价的确定

本次评估范围内的电子设备主要是国内采购，对不需要安装及调试的设备（电脑、打印机等），直接以向制造商、供应商询价或以近期同类设备的合同价等价格作为重置全价，资金成本忽略不计。

②车辆重置全价的确定

车辆重置全价由车辆购置价、购置税、牌照费三部分构成。

重置全价=车辆购置价+购置税+牌照费

购置价：车辆所在地市场价格。

购置税=购置价×（1+17%）×10%。

牌照费：包括验车费、手续费等。

9）成新率的确定

①对于办公设备、电子设备等通用设备，主要通过对设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。

②对于车辆等，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行使里程和使用年限两种方法进行测算，并综合考虑车辆的实际使用状况，然后结合现场勘察情况加以修正，确定其综合成新率。

车辆理论成新率，根据已使用年限和已行驶里程分别计算：

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

里程法成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常、电路是否通畅、制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等，根据勘察结果，在理论成新率的基础上进行调整，确定综合成新率。

9）房产的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

评估值=重置全价×成新率

7）土地使用权

企业的土地使用权是企业固定资产-房屋建筑物的侨颖苑、华颖轩、金纶大厦所对应的土地使用权，根据会计准则的要求，企业需要对上述地块的土地使用权单独核算。我们在评估过程中对上述地块重新分配到相应的房产，统一在固定资产-房屋建筑物中体现，土地使用权中不再单独反映价值，评估值为零。

8）其他资产

其他资产主要包括递延所得税资产，采用资产基础法评估，该类资产产生的原因是由于税法与会计准则的差异引起的，本次根据公司提供的有关资料，考虑资产在以后年度对公司持续经营的贡献程度，估算出资产的价值。

9）负债

负债采用资产基础法评估，负债的评估依据公司提供的情况资料，进行业务与相关凭证帐簿资料的抽查核实，重点对大额往来债务进行了业务与合同及其合理性分析和函证工作。在此基础上，根据评估基准日企业实际需承担的债务项目、该等债务项目于评估基准日企业应承担的金额来确定该项目的评估值。

（二）成本法评估结论及增值原因说明

立信羊城评估公司接受广电地产的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，采用成本法对的全部股东权益价值进行了评估。根据所做评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日持续经营的前提下，广电地产的账面资产总计为158,394.24万元，负债合计为101,332.37万元，所有者权益合计为57,061.88万元；调整后账面资产总计为158,394.24万元，负债合计为101,332.37万元，所有者权益合计为57,061.88万元；评估后的资产总计为287,056.30万元，负债合计为101,332.37万元，全部股东权益价值为185,723.93万元。增值128,662.05万元，增值率225.48%。具体评估汇总情况详见下表。

单位：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	136,083.13	159,809.85	23,726.72	17.44
2	非流动资产	22,311.12	127,246.45	104,935.33	470.33
3	其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
5	长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
6	长期股权投资	20,497.56	119,771.12	99,273.56	484.32
7	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
8	固定资产	1,256.53	6,980.36	5,723.83	455.53
9	在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
10	工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	0.00
12	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
13	油气资产	0.00	0.00	0.00	0.00
14	无形资产	62.04	0.00	-62.04	-100.00
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
16	商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
18	递延所得税资产	494.98	494.98	0.00	0.00
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
20	资产总计	158,394.24	287,056.30	128,662.06	81.23
21	流动负债	68,769.87	68,769.87	0.00	0.00
22	非流动负债	32,562.50	32,562.50	0.00	0.00
23	负债合计	101,332.37	101,332.37	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	57,061.88	185,723.93	128,662.05	225.48

由上表可见，股东权益评估增值128,662.05万元，评估增值主要体现在存货、长期股权投资和固定资产的评估增值，上述资产评估增值占净资产评估增值额的100.02%。

1、存货评估结果说明

存货评估增值23,693.92万元，增值幅度49.98%，占净资产评估增值额的18.42%。存货评估增值的原因为：该公司的存货主要为房地产存货，包括土地使用权和房屋建筑物，该公司取得的土地使用权的实际取得时间较早（2006年取得），也位于市区繁华路段，在这几年中，中国土地市场价格有较大幅度上涨，特别是京、沪、深、穗等特大城市的中心区上涨幅度更大，这是导致该公司土地使用权增值的主要原因。除了土地价格大幅上涨，中国的房地产市场价格在这几年中的涨幅也较大，加上该公司的房屋建筑物存货——三亭颖苑、雅兰轩、都市广场三庭熙园等，均位于较繁华的城区内，因此也是导致其存货上涨的原因。

2、固定资产评估结果说明

固定资产评估增值5723.83万元，增值幅度455.53%，占净资产评估增值额的4.45%。固定资产评估增值的原因为：该公司的固定资产增值部分主要为房屋建筑物的增值，上面存货增值原因已经提到，中国土地市场价格有较大幅度上涨，特别是京、沪、深、穗等特大城市的中心区上涨幅度更大，加上该公司的固定资产房屋建筑物（华颖轩和侨颖苑）地位于较繁华的城区内，因此导致其固定资产大幅增值。

3、各子公司长期股权投资评估结果说明

长期股权投资评估增值99273.56万元，增值幅度484.32%，占净资产评估增值额的77.16%，下面分公司介绍评估情况。

①广州金纶

根据资产特点和评估面临的具体环境，评估师经过分析判断对广州金纶采用成本法进行评估。在评估基准日持续经营的前提下，广州金纶的账面资产总计为66,137.35万元，负债合计为63,631.76万元，所有者权益合计为2,505.59万元；评估后的资产总计为74,508.16万元，负债合计为63,631.76万元，全部股东权益价值为10,876.40万元，增值8,370.81万元，增值率334.08%。具体评估汇总情况详见下表。

资产评估结果汇总表

单位：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	63,708.70	72,054.11	8,345.41	13.10
2	其中：存货	4,846.84	13,183.84	8,336.99	172.01
3	非流动资产	2,428.65	2,454.05	25.40	1.05
4	固定资产	373.97	412.32	38.35	10.25
5	无形资产	12.95	-	-12.95	-100.00
6	递延所得税资产	2,041.73	2,041.73	-	-
7	资产总计	66,137.35	74,508.16	8,370.81	12.66
8	流动负债	55,375.97	55,375.97	-	-
9	非流动负债	8,255.79	8,255.79	-	-
10	负债合计	63,631.76	63,631.76	-	-
11	净资产（所有者权益）	2,505.59	10,876.40	8,370.81	334.09

广州金纶的存货评估增值8336.99万元，占净资产增值额8370.81的99.60%，存货增值的主要原因是：金纶的存货增值最大的主要是兰亭大厦和兰亭御苑两个项目，这两个项目分别位于广州市的两个主要老城区——越秀区和海珠区，越秀区的新商品房现时已普遍升至20000元/平方米以上，海珠区的新商品房也到达16000元/平方米以上，商铺价格则比住宅更高，但这两个项目取得土地使用权的时间则是在前几年地价相对不是太高的时候，因此利润比较大，导致增值幅度也较大。

②武汉广电

根据资产特点和评估面临的具体环境，评估师经过分析判断对武汉广电采用成本法进行评估。在评估基准日持续经营的前提下，武汉广电的账面资产总计为42,642.20万元，负债合计为35,805.67万元，所有者权益合计为6,836.53万元；调整后账面资产总计为42,642.20万元，负债合计为35,805.67万元，所有者权益合计为6,836.53万元；评估后的资产总计为94,133.56万元，负债合计为35,805.67万元，全部股东权益价值为58,327.89万元，增值51,491.36万元，增值率753.18%。具体评估汇总情况详见下表。

资产评估结果汇总表

单位：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	31,203.97	58,561.87	27,357.90	87.67
2	其中：存货	5,382.04	57,653.47	52,271.43	971.22
3	非流动资产	11,438.23	35,571.69	24,133.46	210.99
4	长期股权投资	10,700.00	34,066.05	23,366.05	218.37
5	固定资产	729.89	1,497.31	767.42	105.14
6	资产总计	42,642.20	94,133.56	51,491.36	120.75
7	流动负债	35,805.67	35,805.67	-	-
8	负债合计	35,805.67	35,805.67	-	-
9	净资产（所有者权益）	6,836.53	58,327.89	51,491.36	753.18

武汉广电的评估增值主要是由于流动资产评估增值和长期股权投资评估增值，上述两类资产评估增值占净资产评估增值的98.51%，其中：

流动资产中，存货评估增值52271.43万元，增值幅度971.22%，增值原因为：江堤村用地均属于武汉城市村改造项目。2009年11月3日挂牌成交的江堤村地块，其实武汉广电公司早在2007年就已跟政府及相关单位就该地块进行洽谈，并签订合作开发协议，提前投入了部分成本用于地块的拆迁改造工程，所以该地块的拿地成本实际上是与2007年的地价水平相关，而2007年至评估基准日期间，武汉地区的地价水平不断上涨，故江堤村地块的挂牌成交价与挂牌时当地地价水平相比是相对较低的。因此增值幅度较大。

流动资产中，预付账款评估减值24931.55万元，减值幅度100%，减值原因为：预付账款中减值的款项为预付工程款，该部分款项已经在存货中合并评估，无法拆分，故对于预付账款中的预付工程款评估为零。

长期股权投资评估增值23366.05万元，增值幅度218.37%，增值原因为子公司武汉海格评估增值较大。

③武汉海格

根据资产特点和评估面临的具体环境，评估师经过分析判断对武汉海格采用成本法进行评估。在评估基准日持续经营的前提下，武汉海格的账面资产总计为98,043.74万元，负债合计为80,456.63万元，所有者权益合计为17,587.11万元；调整后账面资产总计为98,043.74万元，负债合计为80,456.63万元，所有者权益合计为17,587.11万元；评估后的资产总计为129,122.41万元，负债合计为80,456.63万元，全部股东权益价值为48,665.78万元，增值31,078.67万元，增值率176.71%。具体评估汇总情况详见下表。

资产评估结果汇总表

单位：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	96,811.50	127,895.93	31,084.43	32.11
2	其中：存货	63,464.94	97,935.41	34,470.47	54.31
3	非流动资产	1,232.24	1,226.48	-5.76	-0.47
4	固定资产	46.21	40.45	-5.76	-12.46
5	递延所得税资产	1,186.03	1,186.03	-	-
6	资产总计	98,043.74	129,122.41	31,078.67	31.70
7	流动负债	41,756.63	41,756.63	-	-
8	非流动负债	38,700.00	38,700.00	-	-
9	负债合计	80,456.63	80,456.63	-	-
10	净资产（所有者权益）	17,587.11	48,665.78	31,078.67	176.71

武汉海格的存货评估增值34470.47万元，占净资产增值额31078.67的110.91%，存货增值的主要原因是罗家墩用地均属于武汉城市村改造项目。武汉海格公司早在土地挂牌前两年就已跟政府及相关单位就该地块进行洽谈，并签订合作开发协议，提前投入了部分成本用于地块的拆迁改造工程，所以该地块的拿地成本较低。且武汉当地近年来地价不断上涨，因此增值幅度较大。

④长沙广汇

根据资产特点和评估面临的具体环境，评估师经过分析判断对长沙广汇采用成本法进行评估。在评估基准日持续经营的前提下，长沙广汇的账面资产总计为49,778.00万元，负债合计为45,071.28万元，所有者权益合计为4,706.72万元；调整后账面资产总计为49,778.00万元，负债合计为45,071.28万元，所有者权益合计为4,706.72万元；评估后的资产总计为68,430.71万元，负债合计为45,071.28万元，全部股东权益价值为23,359.43万元，增值18,652.71万元，增值率396.30%。具体评估汇总情况详见下表。

资产评估结果汇总表

单位：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	43,189.68	49,866.44	6,676.76	15.46
2	其中：存货	17,255.62	30,159.13	12,903.52	74.78
3	非流动资产	6,588.32	18,564.27	11,975.95	181.78
4	长期股权投资	6,200.00	18,176.89	11,976.89	193.18
5	固定资产	59.75	58.82	-0.93	-1.56
6	无形资产	1.00	1.00	-	-
7	递延所得税资产	327.57	327.57	-	-
8	资产总计	49,778.00	68,430.71	18,652.71	37.47
9	流动负债	32,071.28	32,071.28	-	-
10	非流动负债	13,000.00	13,000.00	-	-
11	负债合计	45,071.28	45,071.28	-	-
12	净资产（所有者权益）	4,706.72	23,359.43	18,652.71	396.30

长沙广汇的评估增值主要是由于流动资产评估增值和长期股权投资评估增值，上述两类资产评估增值占净资产评估增值的100%，其中：

1）流动资产中，存货评估增值12903.52万元，增值幅度74.78%，增值原因为：

①土地市场近几年上涨幅度较大。

近年来（从2003年至今），中国房地产市场出现了大幅度的上涨，根据中国城市地价动态检测系统公布的数据，2006年至2009年第四季度长沙市商住用地地价水平如下：

时间	住宅用地地价平均水平（元/平方米）	定基指数（以06年为基准点）	商业用地地价平均水平（元/平方米）	定基指数（以06年为基准点）
2009年第四季度	2694	1.34	1963	1.23
2008年	2586	1.29	1913	1.2
2007年	2412	1.2	1800	1.13
2006年	2003	1	1597	1

从上面表格可以看出，从2006年到2009年长沙市的地价水平是逐年上涨的。

②待估宗地的位置优越

兰亭峰景项目用地位于长沙市的中心城区——长沙市开福区德雅路邮电村及长沙市雨花区车站南路。经过这几年的开发，市政府能拿出来的中心市区内商住用地已越来越少，物以稀为贵"的原理也是待估宗地升值的原因之一。

③待估宗地的取得方式导致房地产开发商土地取得成本较低

长沙市土地取得的方式多为生地取得，房地产开发商开发房地产时大多需要进行拆迁工作，而生地成本与熟地现值产生一定差异，被评估土地的成本均为生地成本及拆迁费用，不包含拆迁过程中产生的利润，最终导致开发商原取得成本较低。

④市政府引入大房地产开发商进入市场助推土地市场价格

近两三年，长沙市政府以多种方式引入了包括恒大、富力、保利等著名的房地产开发商进入太原的房地产市场进行开发，使太原的房地产市场价格定位不断上升，间接推动了土地市场的价格。如恒大地产，其通过拍卖得到的恒大绿洲项目，楼面地价不超过过1000元/平方米，但现时预售的商品房均价已经达到5500元/平方米，巨额的利润效应让许多开发商在以后的土地拍卖中愿意用更高的价钱去购买土地。

2）流动资产中，预付账款评估减值6312.65万元，减值幅度100%，减值原因为：预付账款中减值的款项为预付工程款，该部分款项已经在存货中合并评估，无法拆分，故对于预付账款中的预付工程款评估为零。

3）长期股权投资评估增值11976.89万元，增值幅度193.18%，增值原因为子公司长沙颖沅和长沙煜华评估增值较大。

⑤长沙颖沅

根据资产特点和评估面临的具体环境，立信羊城评估公司经过分析判断对长沙颖沅采用成本法进行评估。在评估基准日持续经营的前提下，长沙颖沅的账面资产总计为3,767.63万元，负债合计为2,825.00万元，所有者权益合计为942.63万元；调整后账面资产总计为3,767.63万元，负债合计为2,825.00万元，所有者权益合计为942.63万元；评估后的资产总计为10,337.18万元，负债合计为2,825.00万元，全部股东权益价值为7,512.18万元，增值6,569.55万元，增值率696.94%。具体评估汇总情况详见下表。

资产评估结果汇总表

单位：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	3,748.51	10,318.06	6,569.55	175.26
	其中：存货	2,290.55	9,996.88	7,706.33	336.44
2	非流动资产	19.12	19.12	-	-
3	递延所得税资产	19.12	19.12	-	-
4	资产总计	3,767.63	10,337.18	6,569.55	174.37
5	流动负债	2,825.00	2,825.00	-	-
6	负债合计	2,825.00	2,825.00	-	-
7	净资产（所有者权益）	942.63	7,512.18	6,569.55	696.94

长沙颖沅的存货评估增值7706.33万元，占净资产增值额6569.55的117.30%，存货增值的主要原因是：

①土地市场近几年上涨幅度较大（详见长沙广汇增值分析）。

②待估宗地的位置优越

长沙纺机厂项目用地位于长沙市的中心城区范围内——长沙市雨花区劳动东路380号。经过这几年的开发，市政府能拿出来的中心市区内的商住用地已越来越少，物以稀为贵"的原理也是待估宗地升值的原因之一。

③待估宗地的取得方式导致房地产开发商土地取得成本较低（详见长沙广汇增值分析）。

④市政府引入大房地产开发商进入市场助推土地市场价格（详见长沙广汇增值分析）。

⑥长沙煜华

根据资产特点和评估面临的具体环境，评估师经过分析判断对长沙煜华采用成本法进行评估。在评估基准日持续经营的前提下，长沙煜华的账面资产总计为12,422.43万元，负债合计为7,573.33万元，所有者权益合计为4,849.10万元；调整后账面资产总计为12,422.43万元，负债合计为7,573.33万元，所有者权益合计为4,849.10万元；评估后的资产总计为18,238.03万元，负债合计为7,573.33万元，全部股东权益价值为10,664.70万元，增值5,815.60万元，增值率119.93%。具体评估汇总情况详见下表。

资产评估结果汇总表

单位：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	12,379.64	18,197.02	5,817.38	46.99
2	其中：存货	8,500.78	17,690.77	9,189.99	108.11
3	非流动资产	42.79	41.01	-1.78	-4.16
4	固定资产	34.39	32.62	-1.77	-5.15
5	递延所得税资产	8.39	8.39	-	-
6	资产总计	12,422.43	18,238.03	5,815.60	46.82
7	流动负债	7,573.33	7,573.33	-	-
8	负债合计	7,573.33	7,573.33	-	-
9	净资产（所有者权益）	4,849.10	10,664.70	5,815.60	119.93

长沙煜华的评估增值主要是由于流动资产评估增值，占净资产评估增值的100.03%，其中：

1）流动资产中，存货评估增值9,189.99万元，增值幅度108.11%，增值原因为：

①土地市场近几年上涨幅度较大（详见长沙广汇增值分析）。

②规划改变导致用地产生升值

待估宗地附近一带原来规划城郊散乱，是长沙市棚户区主要分布的区域，2008年后，该宗地附近一带划入了市政府重点打造的香樟城住区的范围，开始进行大量的棚户区改造工作，因此对待估宗地是较大的利好。

③待估宗地的取得方式导致房地产开发商土地取得成本较低（详见长沙广汇增值分析）。

长沙市土地取得的方式多为生地取得，房地产开发商开发房地产时大多需要进行拆迁工作，而生地成本与熟地现值产生一定差异，被评估土地的成本均为生地成本及拆迁费用，不包含拆迁过程中产生的利润，最终导致开发商原取得成本较低。

④市政府引入大房地产开发商进入市场助推土地市场价格（详见长沙广汇增值分析）。

流动资产中，预付账款评估减值3406.08万元，减值幅度100%，减值原因为：预付账款中减值的款项为预付工程款，该部分款项已经在存货中合并评估，无法拆分，故对于预付账款中的预付工程款评估为零。

7）太原广汇

根据资产特点和评估面临的具体环境，评估师经过分析判断对太原广汇采用成本法进行评估。在评估基准日持续经营的前提下，太原广汇的账面资产总计为9,344.13万元，负债合计为3,350.00万元，所有者权益合计为5,994.13万元；调整后账面资产总计为9,344.13万元，负债合计为3,350.00万元，所有者权益合计为5,994.13万元；评估后的资产总计为28,772.35万元，负债合计为3,350.00万元，全部股东权益价值为25,422.35万元，增值19,428.22万元，增值率324.12%。具体评估汇总情况详见下表。

资产评估结果汇总表

单位：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	8,592.17	8,592.58	0.41	0.00
2	非流动资产	751.96	20,179.77	19,427.81	2,583.62
3	长期股权投资	750.00	20,177.81	19,427.81	2,590.37
4	资产总计	9,344.13	28,772.35	19,428.22	207.92
5	流动负债	3,350.00	3,350.00	0.00	0.00
6	负债合计	3,350.00	3,350.00	0.00	0.00
7	净资产（所有者权益）	5,994.13	25,422.35	19,428.22	324.12

太原广汇的长期股权投资评估增值19,427.81万元，占净资产增值额的99.99%，长期股权投资增值的主要原因是子公司山西时轮评估增值所致。

8）山西时轮

根据资产特点和评估面临的具体环境，评估师经过分析判断对山西时轮采用成本法进行评估。在评估基准日持续经营的前提下，山西时轮的账面资产总计为1,002.35万元，负债合计为9.38万元，所有者权益合计为992.97万元；调整后账面资产总计为1,002.35万元，负债合计为9.38万元，所有者权益合计为992.97万元；评估后的资产总计为26,913.13万元，负债合计为9.38万元，全部股东权益价值为26,903.75万元，增值25,910.78万元，增值率2,609.42%。具体评估汇总情况详见下表。

资产评估结果汇总表

单位：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	10.01	10.01	0.00	0.00
2	非流动资产	992.34	26,903.12	25,910.78	2,611.08
3	长期股权投资	990.00	26,900.78	25,910.78	2,617.25
4	资产总计	1,002.35	26,913.13	25,910.78	2,585.00
5	流动负债	9.38	9.38	0.00	0.00
6	负债合计	9.38	9.38	0.00	0.00
7	净资产（所有者权益）	992.97	26,903.75	25,910.78	2,609.42

山西时轮的长期股权投资评估增值25910.78万元，占净资产增值额的100%，长期股权投资增值的主要原因是子公司山西合众评估增值所致。

9）山西合众

根据资产特点和评估面临的具体环境，评估师经过分析判断对山西合众采用成本法进行评估。在评估基准日持续经营的前提下，山西合众的账面资产总计为25,857.18万元，负债合计为24,968.08万元，所有者权益合计为889.10万元；调整后账面资产总计为25,857.18万元，负债合计为24,968.08万元，所有者权益合计为889.10万元；评估后的资产总计为52,140.58万元，负债合计为24,968.08万元，全部股东权益价值为27,172.50万元，增值26,283.40万元，增值率2,956.18%。具体评估汇总情况详见下表。

资产评估结果汇总表

单位：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	25,634.70	51,920.67	26,285.97	102.54
2	其中：存货	19982.29	51583.88	31601.59	158.15
3	非流动资产	222.48	219.92	-2.56	-1.15
4	固定资产	222.48	219.92	-2.56	-1.15
5	资产总计	25,857.18	52,140.58	26,283.40	101.65
6	流动负债	24,968.08	24,968.08	0.00	0.00
7	负债合计	24,968.08	24,968.08	0.00	0.00
8	净资产（所有者权益）	889.10	27,172.50	26,283.40	2,956.18

山西合众的评估增值主要是由于流动资产评估增值，占净资产评估增值的100.01%，其中：

流动资产中，存货评估增值31601.59万元，增值幅度158.15%，增值原因为：该公司的存货主要为土地使用权，其取得土地的原因是原用地单位资金链即将断裂，被迫以低价转让股权，因此现土地使用权入取得土地的成本也较低，加上近几年中国土地市场价格疯狂上涨，也是导致该土地使用权大幅增值的原因。

流动资产中，预付账款评估减值5315.62万元，减值幅度97.99%，减值原因为：该减值款项为约定需要山西合众或其股东向中铁二局支付的款项，该部分款项不可能收回，由于发票尚未收到，故未作帐务处理。本次评估根据其实际情况，该款项在企业未来经营中并不增加其有效资产，故评估为零。

10）四个物业管理公司

广电地产控股四个物业管理公司，以下为四个物业公司股东权益的增值评估情况，其中广州鑫广电、武汉鑫广电的股东权益基本保持不变，广电物业和广电经营100%股权分别增值1,273.07万元和692.76万元，其中广电地产持有广电物业51%的股权。

资产评估结果汇总表

单位：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	广电经营	536.90	1,229.66	692.76	129.03
2	广电物业	1,822.80	3,095.87	1,273.07	69.84
3	广州鑫广电	666.48	671.67	5.19	0.78
4	武汉鑫广电	160.59	160.33	-0.26	-0.16

（三）收益法评估结论及抑现率取值的说明

1、收益法评估结论

广电地产以收益现值法评估的股东权益全部价值为154,772.14万元，加上未纳入收益法计算的长期投资成本法评估32,402.22万元，广州广电房地产开发集团有限公司股东全部权益收益法评估值为187,174.36万元。具体计算表如后：

广州广电房地产开发集团有限公司股东全部权益价值计算表

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]