（上接B16版）

中国证监会上市部2015年9月18日发布的《关于上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》规定：募集配套资金的用途应当符合《上市公司证券发行管理办法》、《创业板上市公司证券发行管理暂行办法》的相关规定。考虑到并购重组的特殊性，募集配套资金还可用于：支付本次并购交易中的现金对价；支付本次并购交易税费、人员安置费用等并购整合费用；募集配套资金用于补充公司流动资金的比例不应超过交易作价的25%；或者不超过募集配套资金总额的50%，构成借壳上市的，不超过30%。

本次交易构成借壳上市，其中募集配套资金未用于补充流动资金，符合上述法规和政策要求。

（六）本次募集配套资金的管理和使用

为了规范上市公司募集资金的管理和运用，保护投资者的利益，依据《公司法》、《证券法》、《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等法律、法规和规范性文件的规定，上市公司建立并完善了募集资金存放、使用、变更、监督和责任追究的内部控制制度，制定了《募集资金管理制度》对募集配套资金使用的分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露程序进行明确规定。本次交易涉及的募集配套资金将实行专户存储，以上述内部控制制度为基础，进行规范化的管理和使用，切实维护公司募集资金的安全，防范相关风险，提高使用效益。

（七）本次募集配套资金发行的相关情况

公司本次交易涉及向特定对象非公开发行股份募集配套资金，募集配套资金所获资金用于鑫远集团房地产项目的开发与建设、污水处理厂的提标改造与扩建工程以及偿还债务。如本次发行股份购买资产实施完成但募集配套资金失败，公司将根据自身战略、经营及资本性支出规划，采用自筹资金、银行贷款等方式解决公司对上述项目的资金需求。

第九节 本次交易评估情况

一、置出资产的评估情况

本次交易置出资产评估机构中企华以2015年11月30日为评估基准日，采用资产基础法、收益法对本次交易的置出资产进行了评估，并出具了中企华评报字(2016)第3035号《置出资产评估报告》。

本次交易的置出资产经审计的净资产账面价值为净资产账面值42,896.04万元，资产基础法评估价值90,726.73万元，增值47,830.70万元，增值率111.50%；收益法评估价值为70,312.03万元，增值27,415.99万元，增值率63.91%。

为充分保护上市公司股东的利益，本次交易中拟置出资产的作价以2015年11月30日为基准日的资产基础法评估值作为参考，确定为90,726.73万元。

（一）资产基础法

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。各资产、负债的具体评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金

被评估企业货币资金的核算内容包括现金、银行存款。对于现金，评估人员通过对被评估企业评估现场工作日库存现金进行盘点，再根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数的方法进行核实；对于银行存款，评估人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对并根据余额调节表进行了试算平衡，同时向银行函证进行核实。各科目经核实无误后，以经核实后的账面值确定评估值。

（2）应收款项（应收账款、其他应收款）

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对应收款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。在此基础上，按预计可回收金额确定应收款项的评估值。

（3）应收股利

评估人员将应收股利账面数额与股利分配文件进行了核对，并通过查阅相关账簿、凭证，同时向被投资单位进行核实，经核实无误后，以经核实后的账面值确定评估值。

2、长期股权投资

对于全资及控股的被投资企业按照企业价值的评估方法对其股东全部权益进行评估，以各被投资企业的股东全部权益评估结果乘以股权比例确定长期股权投资的评估值。

对于参股的被投资企业，由于被评估企业持股比例较低，无法提供对被投资企业整体评估所必需的条件，本次评估以被投资企业经审计后的评估基准日所有者权益账面值乘以股权比例确定长期股权投资的评估值。

3、固定资产

评估范围内的固定资产包括设备类资产和房屋建筑类资产。

（1）设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备，根据本项目的性质及评估范围内设备类资产的特点，本次评估主要采用成本法。计算式如下：

评估值=重置成本×成新率

①机器设备

重置成本的确定

需要安装的机器设备重置成本计算式如下：

重置成本=设备购置费+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

不需要安装或仅需简易安装的机器设备重置成本计算式如下：

重置成本=设备购置费+运杂费-可抵扣增值税

设备购置费：国产设备购置费主要通过查询有关报价手册或向销售厂商询价确定；进口设备通过查询有关报价手册或向销售厂商询价确定其到岸价（或离岸价）加上根据有关费用标准结合设备的实际情况确定从属费用。

运杂费：若设备购置费不包含运杂费，则根据有关概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定。

安装调试费：若设备购置费不包含安装调试费，则根据有关概算指标并结合设备的实际情况确定从属费用。

前期及其他费用：前期及其他费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、建设单位管理费、工程监理费、联合试运转费等，根据有关定额和计费标准结合项目的实际情况计取。

资金成本：根据本项目合理的建设工期和评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置费、运杂费、安装调试费、前期及其他费用之和为基数按照资金均匀投入计算。

可抵扣增值税：根据相关法规，对于符合增值税抵扣条件的机器设备，其重置成本扣除可抵扣增值税。

②电子设备

对于电子设备，一般通过市场调查确定市场购置价扣除可抵扣增值税作为重置成本，对于符合增值税抵扣条件的车辆，其重置成本扣除可抵扣增值税。

重置成本的确定

对于电子设备，一般通过市场调查确定市场购置价作为重置成本，对于符合增值税抵扣条件的车辆，其重置成本扣除可抵扣增值税。

③成新率的确定

对于车辆，通过市场调查确定车辆购置费，加上车辆购置税和其它合理的费用（如牌照费）确定其重置成本，对于符合增值税抵扣条件的车辆，其重置成本扣除可抵扣增值税。

电子设备

对于电子设备，一般通过市场调查确定市场购置价扣除可抵扣增值税作为重置成本，对于符合增值税抵扣条件的车辆，其重置成本扣除可抵扣增值税。

对于一般设备，原则上采用理论成新率（年限法成新率）确定，如设备实际状况与理论成新率差别较大时，则根据勘察结果加以调整。计算式如下：

成新率=理论成新率（年限法成新率）×调整系数

其中理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

调整系数：

对于一般设备，原则上采用理论成新率（年限法成新率）确定，如设备实际状况与理论成新率差别较大时，则根据勘察结果加以调整。计算式如下：

成新率=理论成新率（年限法成新率）×调整系数

其中理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

对于车辆，根据相关报废标准，分别调整出年限法成新率和里程法成新率，按照孰低原则确定理论成新率，并根据勘察结果加以调整。计算式如下：

成新率=理论成新率×调整系数

（2）房屋建筑物类资产

评估范围内的房屋建筑物类资产分为自建和购两类，自建的房屋建筑物主要为工业用房及配套附属设施，本次评估采用成本法；外购商品房中，对于当地房地产市场较为成熟且可收集到较多类似房地产近期交易实例的，则采用市场法评估。

◆成本法

根据本项目的性质和特点，本次评估采用房地分估。计算式如下：

评估值=重置成本×成新率

①重置成本

重置成本=建筑安装综合造价+前期及其他费用+资金成本

Ⅰ 建筑安装综合造价

对于大型、价值高、重要的房屋建筑物，根据企业提供的相关资料，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物的造价信息，采用分部分项法测算出各分部分项工程的综合造价并加以汇总，计算得出房屋建筑物的建筑安装综合造价。

对于价值较小、结构简单的建（构）筑物采用单位比较法确定其建筑安装综合造价。

Ⅱ 前期及其他费用

前期及其他费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、建设单位管理费、工程监理费等，根据有关定额和计费标准结合项目的实际情况计取。

Ⅲ 资金成本

根据本项目合理的建设工期和评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率，以建筑安装综合造价、前期及其他费用之和为基数按照资金均匀投入计算。

②成新率

对于大型、价值高、重要的房屋建筑物，根据企业提供的相关资料，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物的造价信息，采用分部分项法测算出各分部分项工程的综合造价并加以汇总，计算得出房屋建筑物的建筑安装综合造价。

对于价值较小、结构简单的建（构）筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘察，对各部位的使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，并采用以下计算式确定其成新率：

成新率=尚可使用年限/经济寿命年限×100%

Ⅱ 对于价值小、结构相对简单的建（构）筑物，原则上采用理论成新率（年限法成新率）确定，如实际使用状况与理论成新率差别较大时，则根据勘察结果加以调整。计算式如下：

成新率=理论成新率（年限法成新率）×调整系数

其中理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

◆市场法

市场法基本计算式如下：

待估房地产价格=可比实例建立价格可比基础后单价×交易情况修正系数×交易日期调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数

4、在建工程

此次在建工程采用成本法评估。针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

（1）已完工程项目：已完工的在建工程参照类似固定资产的评估方法评估并扣减尚需支付的工程款或费用。

（2）未完工项目：对于到期可评估基准日平年内的在建项目，根据其在建工程的账面金额，经现实核对后，以剔除其中不合理支出后的余值作为评估值。

对于开工时间距评估基准日超过半年的在建工程，按成本法进行评估，其中资金成本按下列原则确定：

①利率按评估基准日金融机构人民币贷款基准利率确定；

②工期根据项目规模和实际完工率，参照相关工期定额合理确定。

（3）纯费用类在建项目：纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值，否则按零值处理。

5、土地使用权

评估范围内申勉评价的土地使用权为工业用地，经分析，本次土地使用权的评估采用成本逼近法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。基本计算公式如下：

6、其他不形资产—商标

无形资产范围的商标，已经在兰州黄河企业股份有限公司的子公司生产啤酒、制啤酒用麦芽、水（饮料）、汽水、无酒精饮料、果汁饮料（饮料）、饮料制剂、麦芽啤酒中得到了应用，销售金额较大，商标的使用体现出一定的经济效益，未来收益可以有效预测，因此本次评估采用收益法进行评估。商标资产的预期收益应当是由于商标的使用而额外带来的收益，可以通过增量收益、节省许可费、收益分成或者超额收益等方式估算。根据纳入评估范围的商标具体情况，采用节省许可费法。

收益分成评估模型是通过估算被评估商标寿命期内预期获得的收益并以适当的折现率折算成现值，以此确定委估商标产价值的一种评估方法。其基本计算公式如下：

7、递贴所得税资产

评估人员在核实了递延所得税资产核算的内容，产生的原因、形成过程、金额的准确性后，根据对应科目的评估处理情况计算确定递延所得税资产评估值。

8、负债

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

（二）资产基础法评估结论

以2015年11月30日为评估基准日，资产评估结果汇总表如下：

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%
流动资产	1	6,289.11	6,288.82	-0.29	0.00
非流动资产	2	37,484.15	85,315.13	47,830.99	127.60
其中：长期股权投资	3	35,410.07	78,615.97	43,205.91	122.02
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	151.02	743.23	592.21	392.15
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	1,923.06	5,955.93	4,032.87	209.71
其中：土地使用权	8	1,922.30	3,554.71	1,632.41	84.92
其他非流动资产	9	0.00	0.00	0.00	
资产总计	10	43,773.26	91,603.96	47,830.70	109.27
流动负债	11	877.22	877.22	0.00	0.00
非流动负债	12	0.00	0.00	0.00	
负债总计	13	877.22	877.22	0.00	0.00
净资产	14	42,896.04	90,726.73	47,830.70	111.50

兰州黄河评估范围内的净资产评估结果为90,726.73 万元。

（三）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。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。经综合分析，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用企业自由现金流折现模型，该模型的计算式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

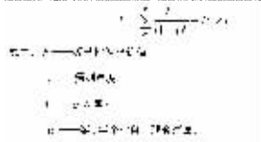
1、企业整体价值

企业整体价值是股东全部权益价值和付息债务价值之和，计算式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产净值

（1）经营性资产价值

经营性资产是指与被评估企业正常生产经营相关的，且企业自由现金流量预测涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算式如下：



①取益期和预测期

通过分析被评估企业所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，则设定收益期为无限年期。

一般而言，企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性相对较差，根据被评估企业的情况，将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

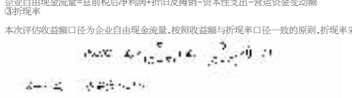
②预测期企业自由现金流量

预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金变动额

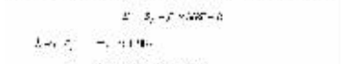
③折现率

本次评估收益额口径为企业自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用加权平均资本成本模型（WACC）确定。计算式如下：



④预测期后企业自由现金流量（终值）

预测期后企业自由现金流量（终值）是指预测期后的企业自由现金流量折算至预测期末年的价值，本次评估设定被评估企业永续经营，且预计至预测期后，企业的经营收益趋于稳定，则预测期后现金流量（终值）计算式如下：



其中预测期后年度的企业自由现金流量根据预测期末年的企业自由现金流量调整确定。

（2）溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，企业自由现金流量预测未涉及的资产。本次评估根据资产的性质及特点，采用适当的方法进行评估。

（3）非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。本次评估根据资产、负债的性质和特点，分别采用适当的方法进行评估。

2.付息债务价值

被评估企业不存在付息债务。

（四）收益法评估结论

截至评估基准日，兰州黄河置出资产的资产账面值为43,773.26万元，负债账面值为877.22万元，净资产评估值为70,312.03万元，评估增值27,415.99万元，增值率为63.91%。

（五）评估结论选取及增减值分析

1.评估结论选取

本次评估分别采用资产基础法和收益法对被评估企业申报评估的置出资产进行评估，资产基础法的评估结果为90,726.73 万元，收益法的评估结果为70,312.03 万元，两者相差20,414.70 万元，差异率为29.03%。产生差异的主要原因是：资产基础法评估是以企业资产负债表为基础对企业价值进行评估，受企业资产重置成本、或新状况、资产质量等影响较大，而收益法评估主要从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，受企业未来盈利能力、经营风险的影响较大，两种评估方法的影响因素导致了不同的评估结果。

通过分析两种方法的测算过程和所采用数据的质量，兰州黄河主要从事啤酒生产，该类业务受宏观经济形势和国家及当地有关行业政策影响较大，这将导致企业未来收益存在较大的不确定性，评估师在采用收益法测算时，根据宏观经济形势、企业所处行业市场状况以及被评估企业自身情况对影响被评估企业未来收益及经营风险的相关因素进行了审慎的分析与判断，但上述因素仍可能对收益法评估结果的准确度造成一定影响，因此，评估师认为资产基础法所采用数据的质量优于收益法，即本次评估采用资产基础法的评估结果作为被评估企业净资产的评估结论，兰州黄河评估范围内的净资产评估结论为90,726.73 万元。

2.评估增值分析

拟置出资产评估增值主要是长期股权投资及无形资产评估增值所致。

评估增值项目明细列示如下：

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%
流动资产	1	6,289.11	6,288.82	-0.29	0.00
非流动资产	2	37,484.15	85,315.13	47,830.99	127.60
其中：长期股权投资	3	35,410.07	78,615.97	43,205.91	122.02
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	151.02	743.23	592.21	392.15
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	1,923.06	5,955.93	4,032.87	209.71
其中：土地使用权	8	1,922.30	3,554.71	1,632.41	84.92
其他非流动资产	9	0.00	0.00	0.00	
资产总计	10	43,773.26	91,603.96	47,830.70	109.27
流动负债	11	877.22	877.22	0.00	0.00
非流动负债	12	0.00	0.00	0.00	
负债总计	13	877.22	877.22	0.00	0.00
净资产	14	42,896.04	90,726.73	47,830.70	111.50

（1）长期股权投资评估增值分析

单位：万元

被投资单位名称	投资比例	账面价值	评估价值	增减额	增值率
兰州黄河高效农业发展有限公司	100%	2,356.88	8,407.10	6,050.22	256.70%
兰州黄河投资担保有限公司	100%	8,599.62	17,144.36	8,544.74	99.36%
兰州黄河（金昌）麦芽有限公司	73.33%	5,443.76	6,012.91	569.14	10.45%
青海黄河嘉酿啤酒有限公司	33.33%	2,833.33	5,711.20	2,877.87	101.57%
兰州黄河嘉酿啤酒有限公司	50%	10,500.00	30,513.69	20,013.69	190.61%
酒泉西部啤酒有限公司	50%	1,738.65	3,328.83	1,590.18	91.46%
天水黄河嘉酿啤酒有限公司	50%	2,986.65	6,574.45	3,587.80	120.13%
兰州黄河麦香品饮料有限公司	36.12%	951.18	923.43	-27.74	-2.92%
合计		35,410.07	78,615.97	43,205.91	122.02%

兰州黄河长期股权投资总体评估增值43,205.91万元，增值率122.02%。评估增值主要由于兰州黄河长期股权投资采用成本法核算，未包含已实现的收益。

（2）无形资产评估增值分析

兰州黄河无形资产含土地使用权和商标两部分，具体增值情况如下。

单位：万元

名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
土地使用权	1,922.30	3,554.71	1,632.41	184.92%
商标	0.76	2,401.22	2,400.46	314056.16%

兰州黄河土地使用权账面价值为1,922.30万元，评估值值1,632.41万元，增值率为184.92%。评估增值的原因为宗地所在区域经济的发展，配套设施不断完善，用地需求不断上升，对供应市场的用地的土地增价，近年土地使用权出让价格攀升，造成土地使用权评估增值。

兰州黄河商标评估值2,401.22万元，评估增值率达到314056.16%，主要因为兰州黄河商标的史原创成本较低，从而其账面价值也很低，而商标带来的收益往往大大高于其实际取得成本，本次评估结果考虑了商标未来可能获得的收益，导致评估增值。

二、拟置入资产的评估情况

本次交易拟置入资产评估机构中企华以2015年11月30日为评估基准日，采用资产基础法、收益法对本次交易的置入资产进行了评估，并出具了中企华评报字(2016)第3057号《置入资产评估报告》。

本次交易的置入资产经审计的净资产账面价值为86,825.33万元，资产基础法评估价值308,810.33万元，增值221,985.01万元，增值率255.67%；收益法评估价值310,209.81万元，增值223,384.48万元，增值率257.28%。

为充分保护上市公司股东的利益，本次交易中拟置入资产的作价以2015年11月30日为基准日的资产基础法评估结果作为参考，确定为308,810.33万元。

（一）资产基础法

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。各资产、负债的具体评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金

被评估企业货币资金的核算内容包括现金、银行存款。对于现金，评估人员通过对被评估企业评估现场工作日库存现金进行盘点，再根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数的方法进行核实；对于银行存款，评估人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对并根据余额调节表进行试算平衡，同时向银行函证进行核实。各科目经核实无误后，以经核实后的账面值确定评估值。

（2）应收款项（应收账款、其他应收款）

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同等方法对应收款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。在此基础上，按预计可回收金额确定应收款项的评估值。

（3）预付账款

评估人员将预付账款账面值与所对应的业务合同、采购计划、预付款协议等资料进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析预付账款发生时间和所对应的业务、商存权益等。在此基础上，以今后可收回相应的资产或获得相应的权利计算确定评估值。

（4）存货

存货评估中原材料、开发产品，开发成本构成。

①原材料

原材料主要为酒店用原料和备品备件等。评估时以经核实的各类原材料的数量和评估基准日的市场价格，并考虑合理运输费及合理损耗后计算确定评估值。

②开发产品

开发产品采用市场价值倒扣法进行评估。已经完工商品房销售（预售）合同的根据合同确定开发产品销售金额，尚未签订商品房销售（预售）合同的主要采用市场比较法来确定估价对象开发完成后的房地产总价值。计算公式：

开发成本评估值=开发后房地产价值现值-后续开发成本现值-销售费用现值-管理费用现值-营业税金及附加现值-土地增值税现值-企业所得税现值

鑫远集团开发产品中涉及评估项目的评估过程相同，以开发产品“和城一期三批（19—26栋）”项目评估具体参数和计算过程为例，列示如下：

A.项目概况

和城一期三批（19—26栋）项目总占地面积35,340.43平方米，由8栋高层住宅组成，规划总建筑面积107,023.95平方米，规划可售面积86,846.66平方米，地下室面积19,582.52平方米，容积率2.47。

和城一期三批（19—26栋）项目，于2015年9月底竣工，可售建筑面积86,846.66平方米，其中普通75,486.97平方米、非普通住宅11,359.69平方米，地下车位313个。

B.预计销售金额

对于已销售部分房地产开发总价值采用预售合同收入，对于未销售部分房地产开发总价值采用市场比较法来确定估价对象开发完成后的房地产总价值。

a.已销售部分房地产价值

根据企业提供的销售控制表，测绘报告，预售许可证，预售合同清单的情况，截至评估基准日，该项目已销售73,755.62平方米，已销售部分明细如下：

内容	销售面积（㎡）	销售平均单价（元/平方米）	销售合同金额（万元）
普通住宅	64,528.10	5,456.07	35,207.00
非普通住宅	9,227.52	4,964.51	4,581.01
合计	73,755.62		39,788.01

截至评估基准日，和城一期三批（19—26栋）项目已结转收入及成本面积为65,669.30平方米。已结转部分明细如下：

内容	销售面积（㎡）	销售平均单价（元/平方米）	已结转收入金额（万元）
普通住宅	59,262.99	5,456.07	32,404.80
非普通住宅	6,406.31	4,964.51	3,265.78
合计	65,669.30		35,670.58

评估基准日已销售尚未结转收入成本的具体详细如下：

项目	面积（㎡）	单价（元/平方米）	金额（万元）
已签定合同但未结转部分	8,086.32		4,117.43
普通住宅	5,265.11	5,322.21	2,802.20
非普通住宅	2,821.21	4,661.94	1,315.23

b.未销售房地产价值

评估基准日后已签约住宅建筑面积2,248.38平方米，未售房地产建筑面积约8,842.66平方米，地下车位313个，具体面积如下：

评估基准日后已签销售合同的部分	面积
普通住宅（平方米）	1,548.76
非普通住宅（平方米）	699.62
评估基准日剩余未签销售合同的部分	面积
普通住宅（平方米）	9,410.11
非普通住宅（平方米）	1,432.55
地下车位（个）	313.00
合计	13,091.04

对未销售的房地产，根据评估基准日当地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，结合该区域房地产市场发展趋势，预计未销售部分房地产的可实现销售均价，从而确定未销售部分房地产开发总价值。

市场分析：

和城项目位于长沙市天心区，天心区是长沙existing市商贾繁荣的起源地和聚集区，位于于长沙，株洲，湘潭三市融城的核心区域，京广铁路和107国道穿境而过，城市二环、三环线紧紧相连，距京珠高速公路不足2公里，距黄花国际机场仅20公里，项目西邻蔡公路，东邻芙蓉南路，交通便利，地理位置优越。湖北南环英才小学、湖南长郡中学等五所名校，已经一中心环线内，位于城市主干道芙蓉南路和湖北路的交汇处，地处地铁1号线、地铁5号线与长株潭城际铁路枢纽口处，交通便捷，生活配套设施齐全。

根据和城一期三批（19—26栋）项目所处区位及物业类型，选定金房惠斯卡、夏威夷碧水春城、天和家园等项目进行分析。

从可比项目的情况来看，产品主要为高层住宅及底层商业等，可比项目概况如下：

案例	项目名称	所属组团	交易时间	用途	楼盘建筑面积（㎡）	均价（元/㎡）
评估楼盘	和城一期三批（19—26栋）	长沙市天心区芙蓉南路	2015年11月	高层住宅	106,867.08	
1	金房惠斯卡	天心区芙蓉南路与披塘路交汇处西南角	2015年11月	高层住宅	124,004.00	5,270
2	夏威夷碧水春城	天心区芙蓉南路二段312号	2015年11月	高层住宅	420,000.00	5,320
3	天和家园	天心区芙蓉南路二段169号	2015年11月	高层住宅	65,859.00	5,400

◆金房惠斯卡

楼盘位置：天心区芙蓉南路与披塘路交汇处西南角。

主力户型：共建有11栋高层住宅楼，一栋高层公寓楼及沿街商业量商业，一层28—42平方米，二层59—75平方米，三层84—123平方米。

楼盘销售均价为住宅5,270元/平方米，装修情况均为毛坯；车位60,000元/个。

◆夏威夷碧水春城

楼盘位置：天心区芙蓉南路二段312号。

主力户型：共建有18栋高层住宅楼及沿街商业，二层89—127平方米，三层90—141平方米。

楼盘销售均价为住宅5,320元/平方米，装修情况均为毛坯；车位55,000—70,000元/个。

◆天和家园

楼盘位置：天心区芙蓉南路二段169号。

主力户型：建有19栋高层住宅楼及沿街商业，二层89—127平方米，四层110—180平方米。

楼盘销售均价为住宅5,400元/平方米，装修情况为毛坯；车位60,000—70,000元/个。

综楼盘区域及个别因素分析如下：

因素		待估房地产	实例A	实例B	实例C
位置		和城一期三批（19—26栋）	金房惠斯卡	夏威夷碧水春城	天和家园
		长沙市天心区芙蓉南路	天心区芙蓉南路与披塘路交汇处西南角	天心区芙蓉南路二段312号	天心区芙蓉南路二段169号
交易均价		待估	5,270	5,320	5,400
交易时间		2015年11月	2015年11月	2015年11月	2015年11月
交易情况		正常	正常	正常	正常
物业类型		毛坯高层住宅	毛坯高层住宅	毛坯高层住宅	毛坯高层住宅
区域因素	基础设施	电力、煤气、通讯、供暖系统	道路、电力、供水、排水、煤气、通讯系统保证供给	道路、电力、供水、排水、煤气、通讯系统保证供给	道路、电力、供水、排水、煤气、通讯系统保证供给
	交通状况	与主干道通达程度	临近芙蓉南路，中重二路等城市交通主次干道，临近在建地铁1号线花桥站，处于天心区核心区域，交通较便利。	临近芙蓉南路、新开路路，规划路等城市交通主次干道，临近在建地铁1号线花桥站，处于天心区核心区域，交通较便利。	临近芙蓉南路、刘岑冲路等城市交通主次干道，临近在建地铁1号线花桥站，处于天心区核心区域，交通较便利。
		附近车站客流量	小区有125、702、802、140路公交车直达公交车停靠，公交便捷度一般。	小区附近有105、140、134、802路公交车停靠，公交便捷度一般。	小区附近有105、125、705路公交车直达公交便捷度一般。
	繁华程度	商业服务业繁华度	银行营业网点一般，无超市等购物设施，生活配套服务设施一般，商业繁华度较差。	银行营业网点一般，无超市等购物设施，生活配套服务设施一般，商业繁华度较差。	银行营业网点一般，无超市等购物设施，生活配套服务设施一般，商业繁华度较差。
	环境质量	绿化、文化	自然环境和人文环境良好	自然环境和人文环境良好	自然环境和人文环境良好
个别因素	实物状况因素	土地性质及剩余使用年限	出让，70年	出让，70年	出让，70年
		楼层结构	18层高层住宅	16-18层高层住宅	16-18层高层住宅
		面积	106,867.08	124,004.00	65,859.00
		朝向	南北	南北	南北
		景型	90-180平方米高层住宅	42-123平方米高层住宅	89-141平方米高层住宅
		物业管理水平	物业公司管理，管理水平较好	物业公司管理，管理水平较好	物业公司管理，管理水平较好
		设施、设备	安全监控系统、24小时巡逻系统、停车位配备及车辆识别系统、应急电源、厨房和扩容系统，智能自动火警系统，宽带网络系统等齐全。	安全监控系统、24小时巡逻系统、停车位配备及车辆识别系统、应急电源、厨房和扩容系统，智能自动火警系统，宽带网络系统等齐全。	安全监控系统、24小时巡逻系统、停车位配备及车辆识别系统、应急电源、厨房和扩容系统，智能自动火警系统，宽带网络系统等齐全。
		装修情况	毛坯	毛坯	毛坯
		建筑结构	框架	框架	框架

结合企业预期开展两批比较各实例高层住宅等物业类型的销售价格后，综合分析确定天三期（17—21栋）项目未来平均销售价格分别为高层普通住宅5,500元/平方米、非普通住宅5,100元/平方米、底层商业13,000元/平方米、地下车位60,000元/个。

天三期（17—21栋）项目未销售部分价值测算如下表：

序号	内容	销售面积（平方米、个）	销售平均单价（元/平方米、元/个）	销售金额（万元）
1	高层普通住宅	72,863.14	5,500	40,074.73
2	高层非普通住宅	4,221.82	5,100	2,153.13
3	地下车位（个）	495.00	60,000	4,202.56
4	商铺	3,232.74	13,000	2,970.00
合计				49,400.42

D.未来年度销售收入预测

根据被评估单位提供的销售计划和实际开发情况，项目各年度销售金额测算表见下表：

序号	项目/年份	单位	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
1.1	普通住宅单价	元/平方米	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00
1.2	销售面积	平方米	0.00	65,576.83	7,286.31	0.00	0.00
1.3	销售收入	万元	0.00	36,067.25	4,007.47	0.00	0.00
2.1	非普通住宅单价	元/平方米	5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00
2.2	销售面积	平方米	0.00	3,799.64	422.18	0.00	0.00
2.3	销售收入	万元	0.00	1,937.82	215.31	0.00	0.00
3.1	商铺单价	元/平方米	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00
3.2	销售面积	平方米	0.00	3,232.74	0.00	0.00	0.00
3.3	销售收入	万元	0.00	4,202.56	0.00	0.00	0.00
4.1	地下车位单价	万元/个	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
4.2	个数	个	0.00	50.00	50.00	198.00	197.00
4.3	销售收入	万元	0.00	300.00	300.00	1,188.00	1,182.00
物业销售收入合计			0.00	42,507.63	4,522.79	1,188.00	1,182.00

E.车辆开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费等，根据项目目前的开发进展情况，项目后续开发成本主要为尚未支付的前期工程费以及建筑安装工程费。

a.项目投资情况

①基准日投资情况

截至评估基准日，天三期（17—21栋）已动工建设，开发成本已完成投资金额（含待款利息）为6,418.46万元，具体情况如下表所示：

序号	成本项目	基准日前已发生金额（万元）
一	土地成本	2,662.49
二	前期费用	1,142.31
三	建筑安装工程费	788.88
四	公共配套及基础工程费	128.64
五	红线内市政管网工程费	421.95
六	开发间接费	25.33
七