（上接B81版）

T;被评估单位的所得税税率。

A;无风险收益率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。无风险报酬率根据项目的收益期限和WIND资讯系统所披露的国债在评估基准日的到期年收益率确定。

B.贝塔系数βL的确定

计算公式

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1+(1-T)\times D/E]\times\beta_U$$

式中：

βL;有财务杠杆的Beta；

βU;无财务杠杆的Beta；

T;被评估单位的所得税税率；

D/E;被评估单位的目标资本结构。

被评估单位无财务杠杆βU的确定

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过WIND系统查询了A股市场同行业上市公司的βU值。在计算资本结构时D、E按市场价值确定。利用上述计算式将各可比企业的带财务杠杆的股东权益系统风险系数βL换算为无财务杠杆的股东权益系统风险系数βU，并取其均值作为被评估企业的βU。

被评估单位目标资本结构D/E的确定

根据上述可比企业的平均D/E，结合项目公司自身债务和融资情况，确定D/E。

被评估单位的所得税率T

根据公司法定税率，结合历史年度经营和未来盈利预期情况，确定折现率中的所得税率。

C.市场风险溢价的确定

中国市场风险溢价=中国股票市场平均收益率－中国无风险利率

其中：中国股票市场平均收益率以沪深 300 指数的历史数据为基础，从 Wind 资讯行情数据库选择沪深300指数自正式发布之日（2005年4月8日）起截至评估基准日的月度数据，采用10年移动算术平均方法进行测算。

中国无风险利率根据上述无风险收益率确定。

D.企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数指的是企业相对于同行业上市企业的特定风险，影响因素主要有：企业经营规模、核心竞争力、对主要客户及供应商的依赖等方面的风险。

综合考虑上述因素，确定个别风险报酬率。

E.债务资本成本参考评估基准日金融机构人民币贷款利率，根据项目的收益期限确定。

对于剩余2家无存货的合联营项目公司，长期股权投资直接按其评估基准日报表净资产乘以持股比例确定其评估值。”

（二）不同长期股权投资采用不同评估方法的原因

1、不同长期股权投资采用评估方法的情况

类别	数量	评估方法	备注
持股平台公司	10	资产基础法	全为并表
无存货的并表项目公司	4	资产基础法	全为并表
房盒项目公司	9	资产基础法	8家并表，1家合联营
开发项目公司	26	资产基础法、收益法	20家并表，6家合联营
无存货的合联营项目公司	2	股表权益法	全为合联营
合计	51		

2、评估方法选择及原因

结合资产基础法的应用前提，共计49家公司采用了资产基础法。其中，26家开发项目公司同时采用了收益法，剩余23家仅采用资产基础法一种方法，原因如下：

1）10家持股平台公司为房地产开发业务的投资平台公司，本身无实际业务，所以仅采用资产基础法评估。

2）4家无存货的并表项目公司，截至基准日，所属公司开发物业全部销售结转，并且没有储备土地，无实际业务，只采用资产基础法。

3）9家房盒项目公司持有已完成土地增值税汇算清缴的尾盘项目，由于项目已进入尾期，主要盈利已经实现，只剩少量的存货待销售，所以仅采用资产基础法评估。

4）2家无存货的并表项目公司，截至基准日，所属公司开发物业全部销售结转，并且没有储备土地，无实际业务，只采用资产基础法。

剩余2家无存货的合联营项目公司，由于存货已完成销售结转，实质业务已完成，并且为合联营参股权，因此直接按照行业惯例，以被投资企业基准日财务报表净资产确定评估值。

（三）采用多种评估方法的长期股权投资评估方法的判断方式

本次对未完成土地增值税汇算清缴的房地产开发项目公司采用了收益法和资产基础法两种方法评估，两种方法评估结果差异较小，都公允反映了企业价值，最终选择了资产基础法评估结果作为评估结论，基于以下判断：

1、资产基础法能够全面反映资产价值

资产基础法成本加和法的核心是评估企业资产和负债的现行价值，该方法以资产负债表为导向，通过评估各项资产的重置成本或市场价值、结合账面价值与市场行情调整，评估过程有明确规范，数据来源客观且可追溯。该方法于结果列示了各项资产的评估值，能够清楚反映各项资产的价值流向。

2、资产基础法更适用房地产开发企业

房地产开发企业基本没有表外资产，所有资产估值的加和已经合理反映了企业的整体价值。其核心价值来源为拥有的存货（房地产开发项目），采用假设开发法进行评估。假设开发法本身就是专门用于评估处于不同开发阶段房地产项目（存货）价值的成熟方法，充分考虑了收益预期，结果直接反映了存货在当前市场条件下的价值。所以在存货采用假设开发法的情况下，资产基础法精准体现核心资产的价值，更适用房地产开发企业。

3、采用资产基础法评估符合行业惯例

两种方法均公允反映了企业价值，但从行业惯例来讲，不同行业的结果选择有不同的习惯，如游戏、软件等轻资产企业，一般选择收益法结果，而对于钢铁、水泥、房地产开发等重资产企业通常采用资产基础法评价。对于本次房地产开发项目公司采用资产基础法评估符合行业惯例。

（四）资产基础法相较收益法与收益法估值差异不大的原因及合理性

本次评估对于长期股权投资中未完成土增税汇算清缴的房地产开发项目公司采用了资产基础法和收益法两种方法。具体情况如下表所示：

单位：万元

名称	资产基础法评估结果	收益法评估结果	差异率
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	47,884.66	47,786.36	0.21%
合肥中交房地产开发有限公司	35,324.26	35,200.78	0.35%
重庆中交西南置业有限公司	160,626.00	160,538.07	0.05%
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	−10,486.39	−10,429.99	0.54%
昆明中交东盛房地产有限公司	−4,421.55	−4,428.18	−0.15%
西安沣河映象置业有限公司	−16,629.96	−16,881.49	−1.49%
长沙金通达房地产开发有限公司	26,833.43	26,677.63	0.58%
广西中交城市投资发展有限公司	39,505.91	39,493.34	0.03%
中交贵州房地产有限公司	88,367.58	88,340.46	0.03%
河北雄安启晟置业有限公司	157,893.12	157,557.02	0.21%
宁波中交美沪置业有限公司	17,166.19	17,166.20	0.00%
中交（长沙）置业有限公司	36,089.93	36,148.83	−0.16%
中交雄安产业发展有限公司	518,776.78	518,333.43	0.09%
粤东中交城产（惠州）有限公司	11,128.89	11,114.64	0.13%
怒江碧桂园房地产开发有限公司	3,582.53	3,576.36	0.17%
昆明中交熙盛房地产有限公司	74,341.14	74,336.60	0.01%
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	242,530.18	242,474.61	0.02%
重庆中交西园雅集置业有限公司	44,112.92	44,111.08	0.00%
郑州祥悦房地产开发有限公司	6,318.86	6,296.35	0.36%
重庆中交云栖美沪置业有限公司	779.93	773.35	0.85%
佛山中交房地产开发有限公司	−50,419.47	−50,432.64	−0.03%
佛山香颂置业有限公司	−41,342.64	−41,346.80	−0.01%
中交富力（北京）置业有限公司	−43,763.81	−43,763.80	0.00%
长沙金地金泰置业有限公司	24,875.94	24,874.18	0.01%
郑州滨悦房地产开发有限公司	−15,041.83	−15,051.56	−0.06%
合肥金中京湖房地产开发有限公司	81,322.66	81,314.51	0.01%

注：差异率=(资产基础法评估结果−收益法评估结果)/收益法评估结果*100%

1、资产基础法和收益法结果的差异的主要原因

固定资产、使用权资产等长期资产在资产基础法中按重置方式进行评估，而收益法对上述非付现资产并不在现金流考虑，仅考虑期末回收上述资产残余价值，两种评估处理方法会导致结果的少量差异。

2、资产基础法和收益法估值差异不大，具有合理性

资产基础法和收益法从不同的途径反映了资产的价值，资产基础法的实质为各项资产负债价值的加和，收益法从企业整体角度出发，预测企业未来现金流折现得到股权价值。

对于房地产开发企业，其核心资产为持有的房地产开发项目（存货），在资产基础法中存货作为核心经营性资产，采用了动态假设开发法。其过程是对存货开发销售产生的收益折现，在收益法中，企业未来现金流预测基础为当前持有的项目（存货）的开发与销售，与资产基础法中存货动态假设开发法的现金流基本一致。由于企业的核心经营资产为存货，企业的风险与存货的风险基本一致，即收益法和动态假设开发法的折现率一致。在现金流与风险基本一致的情况下，两种方法估值差异不大，具有合理性。

采用股权权益法的为长无存货的合联营项目公司，未来用收益法。

（五）是否存在低估长期股权投资价值的情形

前述51项长期股权投资评估结果如下表所示：

单位：万元

序号	名称	持股比例	控制类型	长期股权投资账面价值	长期股权投资评估值	增值额	增值率
1	中交地产(苏州)有限公司	70.00%	并表	91,258.16	105,645.40	14,387.23	15.77%
2	深圳中交房地产有限公司	100.00%	并表	7,265.00	−22,735.00	−30,000.00	−412.94%
3	中交地产投资(上海)有限公司	100.00%	并表	46,203.29	29,312.57	−16,890.72	−36.56%
4	昆明中交金汇置业有限公司	50.00%	并表	3,900.00	35,249.38	31,349.38	803.83%
5	华通置业有限公司	100.00%	并表	61,993.54	0.00	−61,993.54	−100.00%
6	湖南修合地产实业有限责任公司	55.00%	并表	0.00	0.00	0.00	–
7	苏州华投投资有限公司	93.00%	并表	4,650.00	9,319.83	4,669.83	100.43%
8	中交地产(郑州)有限公司	100.00%	并表	4,600.00	4,862.78	262.78	5.71%
9	重庆中交西北置业有限公司	100.00%	并表	10,000.00	9,106.12	−893.88	−8.94%
10	中交(云南)房地产开发有限公司	100.00%	并表	10,000.00	3,323.91	−6,676.09	−66.76%
11	中交温州置业有限公司	70.00%	并表	350.00	1,926.30	1,576.30	450.37%
12	中交城市发展(山东)有限公司	20.00%	并表	1,910.58	12,767.23	10,856.65	568.24%
13	宁波中交美郡置业有限公司	99.25%	并表	4,962.50	6,268.18	1,305.68	26.31%
14	广州广交置业有限公司	100.00%	并表	0.00	0.19	0.19	–
15	中交(宁波)置业有限公司	70.00%	并表	2,800.00	9,744.75	6,944.75	248.03%
16	中交美沪(杭州)置业有限公司	100.00%	并表	20,000.00	0.00	−20,000.00	−100.00%
17	中交华创地产(苏州)有限公司	60.00%	并表	48,000.00	57,523.24	9,523.24	19.84%
18	云南碧清房地产开发有限公司	51.00%	并表	231.34	2,051.39	1,820.05	786.74%
19	中交(天津)置业有限公司	51.00%	并表	5,100.00	9,095.18	3,995.18	78.34%
20	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	40.00%	并表	33,200.00	32,321.46	−878.54	−2.65%
21	惠州中交地产开发有限公司	51.00%	并表	1,646.33	3,000.78	1,354.45	82.27%
22	武汉锦绣雅郡置业有限公司	100.00%	并表	0.00	0.00	0.00	–
23	杭州康欣置业有限公司	50.00%	合营	3,752.74	3,515.41	−237.33	−6.32%
24	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	39.20%	并表	24,560.83	18,770.78	−5,790.04	−23.57%
25	合肥中交房地产开发有限公司	100.00%	并表	12,000.00	35,324.26	23,324.26	194.37%
26	重庆中交西南置业有限公司	59.00%	并表	14,750.00	94,769.34	80,019.34	542.50%
27	重庆中房嘉润房地产开发有限公司	70.00%	并表	0.00	0.00	0.00	–
28	昆明中交东盛房地产有限公司	50.00%	并表	0.00	0.00	0.00	–
29	西安沣河映象置业有限公司	100.00%	并表	0.00	0.00	0.00	–
30	长沙金通达房地产开发有限公司	100.00%	并表	15,000.00	26,833.43	11,833.43	78.89%
31	广西中交城市投资发展有限公司	40.00%	并表	10,386.49	15,802.37	5,415.87	52.14%
32	中交贵州房地产有限公司	35.00%	并表	25,083.12	30,928.65	5,845.54	23.30%
33	河北雄安启晟置业有限公司	70.00%	并表	77,000.00	110,525.19	33,525.19	43.54%
34	宁波中交美沪置业有限公司	69.80%	并表	6,980.00	11,982.00	5,002.00	71.66%
35	中交(长沙)置业有限公司	50.90%	并表	19,681.86	18,369.77	−1,312.09	−6.67%
36	中交雄安产业发展有限公司	40.00%	并表	123,009.20	207,510.71	84,501.51	68.70%
37	粤东中交城产（惠州）有限公司	99.50%	并表	9,950.00	11,073.25	1,123.25	11.29%
38	怒江碧桂园房地产开发有限公司	51.00%	并表	0.00	1,827.09	1,827.09	–
39	昆明中交熙盛房地产有限公司	62.00%	并表	35,960.00	46,091.50	10,131.50	28.17%
40	中交鑫盛贵安新区置业有限公司	35.00%	并表	76,439.79	84,885.56	8,445.77	11.05%
41	重庆中交西园雅集置业有限公司	84.50%	并表	37,530.42	37,275.42	−255.00	−0.68%
42	郑州祥悦房地产开发有限公司	60.00%	并表	6,003.60	3,791.31	−2,212.29	−36.85%
43	重庆中交云栖美沪置业有限公司	99.50%	并表	855.80	776.03	−79.77	−9.32%
44	佛山中交房地产开发有限公司	47.37%	合营	0.00	0.00	0.00	–
45	佛山香颂置业有限公司	47.37%	合营	0.00	0.00	0.00	–
46	中交富力(北京)置业有限公司	50.00%	合营	0.00	0.00	0.00	–
47	长沙金地金泰置业有限公司	48.51%	合营	12,610.76	12,067.32	−543.44	−4.31%
48	郑州滨悦房地产开发有限公司	40.00%	联营	0.00	−1,200.00	−1,200.00	–
49	合肥金中京湖房地产开发有限公司	49.00%	联营	36,878.08	39,848.11	2,970.02	8.05%
50	成都中交花源美沪置业有限公司	50.00%	合营	6,129.21	6,129.21	0.00	0.00%
51	厦门润悦雅颂房地产有限公司	33.93%	联营	25,063.70	25,063.70	0.00	0.00%
	合计			937,696.35	1,150,744.11	213,047.76	22.72%

上表中，部分长期股权投资评估值较账面值变动较大，变动率超过±50%的共计18家公司，均为并表子公司，主要原因为：该等长期股权投资采用成本法核算，长期股权投资账面值未能反映该等项目公司历史年度损益情况，故存在较大差异。

除了上述共性原因外，18家变动率较大的公司里有6家公司存在其他原因，具体情况如下：

单位：万元

名称	持股比例	控制类型	长期股权投资账面价值	长期股权投资评估值	增值额	增值率	变动原因
合肥中交房地产开发有限公司	100.00%	并表	12,000.00	35,324.26	23,324.26	194.37%	经测算，房地产项目评估增值
长沙金通达房地产开发有限公司	100.00%	并表	15,000.00	26,833.43	11,833.43	78.89%	
中交雄安产业发展有限公司	40.00%	并表	123,009.20	207,510.71	84,501.51	68.70%	
深圳中交房地产有限公司	100.00%	并表	7,265.00	−22,735.00	−30,000.00	−412.94%	资不抵债。依据《中华人民共和国公司法》第三条，有限责任公司的股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任。如果已完成变更，长期股权投资评估值为零；未完成变更的公司，评估值负其未实缴资金金额的负数
华通置业有限公司	100.00%	并表	61,993.54	0.00	−61,993.54	−100.00%	
中交美沪(杭州)置业有限公司	100.00%	并表	20,000.00	0.00	−20,000.00	−100.00%	

本次评估处理不存在低估长期股权投资价值的情形，原因如下：

1、长期股权投资账面价值为93.77亿元，评估增值21.30亿元，增值率22.72%，资产整体增值；

2、评估方法选取及评估过程具有合理性，采用了两种方法评估的长期股权投资评估结果差异不大，结果选取具有合理性；

3、对于股东全部权益评估值为负数的企业，依据《中华人民共和国公司法》第三条，有限责任公司的股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任。对于该类企业，如果已完成变更，长期股权投资评估值为零；未完成变更的公司，评估值最低为被评估单位未实缴资金金额的负数。

（四）测算过程合理的前提下，长期股权投资评估值以承担责任的原则进行汇总，不存在低估长期股权投资价值的情形。

综上所述，根据不同类型长期股权投资的特点选取合适的评估方法进行评估，并对采用多种方法评估的公司选取更合适的方法结果作为评估结论，充分考虑有限责任的原则，不存在低估长期股权投资价值的情形。

五、补充披露其他应收款和一年内到期的非流动资产中出现评估减值款项的具体评估过程，包括但不限于关键指标、评估基准、关键参数等重要数据的来源和测算过程，说明是否存在低估其他应收款和一年内到期的非流动资产的情形；并结合上述款项欠款方与你公司的关联关系、款项性质、形成背景、账龄及相关款项逾期时间、欠款方资信情况等，说明为资不抵债的关联方提供资金的原因及合理性，是否存在关联方非经营性资金占用。

（一）其他应收款和一年内到期的非流动资产中出现评估减值款项的具体评估过程，包括但不限于关键指标、评估基准、关键参数等重要数据的来源和测算过程，说明是否存在低估其他应收款和一年内到期的非流动资产的情形

1、其他应收款和一年内到期的非流动资产中出现评估减值款项的具体评估过程

其他应收款和一年内到期的非流动资产出现评估减值款项均为应收被投资企业的款项。

因为被投资单位只承担有限责任，被投资企业于基准日股东全部权益评估结果为负数，在长期股权投资中按“0”或未实缴资金评估。基于上述原因，对于相应的债权，由于债务人已经资不抵债，需要考虑其回收性，因此，出现了债权的评估减值。

本次对该类债权采用债务率法进行评估。主要指标、关键参数等重要数据的来源和测算过程如下：

（1）分析其有效资产及负债

分析剔除企业是否在在不能参与偿债的资产，确定有效资产；分析确定有效负债。

（2）分析其偿债资产与债权的偿还次序

依据法律上的清偿顺序刚性，有效资产在优先清偿抵押担保债权、职工债权、税款债权、工程款项等后，剩余资产清偿普通债权，其中，对设定担保的特定财产优先用于清偿担保债权。

（3）确定普通债权受偿比例

偿债能力系数具体公式如下：

偿债能力系数=可用于偿还普通债权的资产价值/普通债权价值。

④ 确定债权评估值

抵押债权=(抵押债权额−Min(抵押物价值,抵押债权额))×偿债能力系数+Min(抵押物价值,抵押债权额)

普通债权=债权额×偿债能力系数

如果公司对被投资企业借款存在担保又务，还需要扣除相关担保金额，计算公式如下：

公司应承担的担保金额=(被投资企业担保借款金额−可获偿金额)×公司担保比例

其中，可获偿金额根据上述偿债率计算得出。

2、上述处理不存在低估其他应收款和一年内到期的非流动资产的情形

上述处理不存在低估其他应收款和一年内到期的非流动资产的情形，理由如下：

（1）考虑到被投资企业已经资不抵债，在长期股权投资中已经按“0”或未实缴资金评估，结合长期股权的处理方式，对持有的被投资企业债权采用债务率法进行评估，方法评估处理方式，评估方法合理。

（2）在债权评估计算过程中充分考虑偿还次序与抵押担保因素，评估过程合理。

3、补充披露情况

已在《重组报告书》第五节 标的资产评估情况”之“一、标的资产的评估情况”之“（四）资产基础法评估情况”进行补充披露。具体为：

“本次对该类债权采用债务率法进行评估。主要指标、关键参数等重要数据的来源和测算过程如下：

① 分析其有效资产及负债

分析剔除企业是否在在不能参与偿债的资产，确定有效资产；分析确定有效负债。

② 分析其偿债资产与债权的偿还次序

依据法律上的清偿顺序刚性，有效资产在优先清偿抵押担保债权、职工债权、税款债权、工程款项等后，剩余资产清偿普通债权，其中，对设定担保的特定财产优先用于清偿担保债权。

③ 确定普通债权受偿比例

偿债能力系数具体公式如下：

偿债能力系数=可用于偿还普通债权的资产价值/普通债权价值。

④ 确定债权评估值

抵押债权=(抵押债权额−Min(抵押物价值,抵押债权额))×偿债能力系数+Min(抵押物价值,抵押债权额)

普通债权=债权额×偿债能力系数

如果公司对被投资企业借款存在担保又务，还需要扣除相关担保金额，计算公式如下：

公司应承担的担保金额=(被投资企业担保借款金额−可获偿金额)×公司担保比例

其中，可获偿金额根据上述偿债率计算得出。

2、上述处理不存在低估其他应收款和一年内到期的非流动资产的情形

上述处理不存在低估其他应收款和一年内到期的非流动资产的情形，理由如下：

（1）考虑到被投资企业已经资不抵债，在长期股权投资中已经按“0”或未实缴资金评估，结合长期股权的处理方式，对持有的被投资企业债权采用债务率法进行评估，方法评估处理方式，评估方法合理。

（2）在债权评估计算过程中充分考虑偿还次序与抵押担保因素，评估过程合理。

3、补充披露情况

已在《重组报告书》第五节 标的资产评估情况”之“一、标的资产的评估情况”之“（四）资产基础法评估情况”进行补充披露。具体为：

“本次对该类债权采用债务率法进行评估。主要指标、关键参数等重要数据的来源和测算过程如下：

① 分析其有效资产及负债

分析剔除企业是否在在不能参与偿债的资产，确定有效资产；分析确定有效负债。

② 分析其偿债资产与债权的偿还次序

依据法律上的清偿顺序刚性，有效资产在优先清偿抵押担保债权、职工债权、税款债权、工程款项等后，剩余资产清偿普通债权，其中，对设定担保的特定财产优先用于清偿担保债权。

③ 确定普通债权受偿比例

偿债能力系数具体公式如下：

偿债能力系数=可用于偿还普通债权的资产价值/普通债权价值。

④ 确定债权评估值

抵押债权=(抵押债权额−Min(抵押物价值,抵押债权额))×偿债能力系数+Min(抵押物价值,抵押债权额)

普通债权=债权额×偿债能力系数

如果公司对被投资企业借款存在担保又务，还需要扣除相关担保金额，计算公式如下：

公司应承担的担保金额=(被投资企业担保借款金额−可获偿金额)×公司担保比例

其中，可获偿金额根据上述偿债率计算得出。”

（三）并结合上述款项欠款方与你公司的关联关系、款项性质、形成背景、账龄及相关款项逾期时间、欠款方资信情况等，说明为资不抵债的关联方提供资金的原因及合理性，是否存在关联方非经营性资金占用。

偿权评估出现减值的欠款方均为中交地产下属并表公司或合联营企业，基于房地产业务开发资金需求，出于经营目的，中交地产向该等公司提供资金支持，形成关联方借款。不存在关联方非经营性资金占用情形。

评估减值的其他应收款和一年内到期的非流动资产中，金额前五名原值占比约为52.53%，其具体情况如下：

欠款方名称	与中交地产关系	债权账面原值（亿元）	债权账面净值（亿元）	债权评估值（亿元）	评估值变动（亿元）	账龄	逾期情况	欠款方资信情况对方
华通置业有限公司	中交地产子公司	65.78	65.78	64.59	−1.18	1年以内10.27亿元；1−2年 19.07亿元；2−3年36.43亿元	未逾期	经营正常
重庆嘉寓房地产开发有限公司	中交地产子公司	56.39	46.11	45.90	−0.21	1年以内56.24亿元；少量一年以上	未逾期	经营正常
深圳中交房地产有限公司	中交地产子公司	28.59	28.59	26.42	−2.17	1年以内1.77亿元；1−2年 4.77亿元；2−3年 13.29亿元；3−4年11.75亿元	未逾期	经营正常
中交美沪(杭州)置业有限公司	中交地产子公司	17.36	17.36	15.60	−1.75	1年以内3.79亿元；1−2年 4.51亿元；2−3年9.05亿元	未逾期	经营正常
西安沣河映象置业有限公司	中交地产子公司	14.93	14.20	13.28	−0.93	1年以内1.02亿元；1−2年 13.52亿元；2−3年0.39亿元	未逾期	经营正常
合计		183.05	172.04	165.79	−6.25			

综上所述，其他应收款和一年内到期的非流动资产中出现评估减值款项，均为与中交地产投资持股的项目公司之间发生的借款，上述款项系基于房地产业务开发资金需求，出于经营的目的，中交地产向该等公司提供资金支持，形成关联方借款。符合房地产行业惯例。因此，公司为资不抵债的关联方提供资金具有合理性，不存在关联方非经营性资金占用。

六、根据《重组办法》第二十条的规定，重大资产重组中相关资产以资产评估结果作为定价依据的，评估机构、估值机构原则上应当采取两种以上的方法进行评估或者估值，请说明本次交易对部分资产仅采用资产基础法是否符合前述规定，并结合问题（1）至（5）说明你公司本次定价是否公允。

（一）本次评估遵循的相关法律法规及评估准则

《上市公司重大资产重组管理办法》第二十条中“重大资产重组中相关资产以资产评估结果作为定价依据的，资产评估机构应当按照资产评估相关准则和规范开展执业活动；……评估机构、估值机构原则上应当采取两种以上的方法进行评估或者估值”。

《中华人民共和国资产评估法》第二十六条，“评估专业人员应当结合选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法的外，应当选择两种以上评估方法，经综合分析，形成评估结论，编制评估报告。”

《资产评估执业准则——资产评估方法》第二十三条 “当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（一）基于相关法律、行政法规和财政部门规章的规定可以采用一种评估方法；（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法；（三）因操作条件限制而采用一种评估方法。操作条件限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的，而不得以个别资产评估机构或者个别资产评估专业人员的操作能力和条件作为判断标准。”

《资产评估执业准则——企业价值》第十八条“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

（二）说明本次交易对部分资产仅采用资产基础法是否符合前述规定

综合上述法律法规及评估准则，出内容漏共识为企业价值评估一般应当采用两种方法，但不适用的除外。

基于问题（4）中对于不同类型公司的评估方法适用性分析，持股平台公司、已无存货的项目公司、已做土增税汇算清缴的尾盘项目公司股权权益价值可以采用资产基础法评估的条件，符合《资产评估执业准则——资产评估方法》第二十三条之（二）“由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法”的情形，所以从方法选取上符合相关法律法规及评估准则，符合《上市公司重大资产重组管理办法》第二十条中相关规定。

（三）结合问题（1）至（5）说明本次定价是否公允

综上所述，本次部分资产不适用收益法评估的条件，而仅采用资产基础法进行评估，但外资以持续经营假设为基础，公司及交易标的具备持续经营能力；对长期股权投资持有的主要开发项目（存货）根据项目排期、市场报价、开发成本费用等来用了动态假设开发法评估，充分考虑了收益预期；对无标值的长期股权投资考虑了有限责任，并因此对相关债权进行回收性的考虑。上述处理符合行业惯例，主要参数取值于法律法规、市场，本次交易定价具有公允性。

七、结合上述问题，说明你公司评估报告使用资产基础法的依据是否合理，并说明本次交易对资产基础法的选择是否在同业矛盾。

结合上述问题分析，此次评估在评估基准日持续经营假设前提下进行，考虑到标的为与房地产开发业务相关的资产及负债，而非上市公司法人主体本股权，未来交易交割的清单为货币资金、债权、长期股权投资等资产及负债，因现有的存量项目相关资产及负债，评估清晰，符合资产基础法条件。同时，该模拟单体公司的性质为房地产开发业务管理平台，没有具体业务及对未来的收益和期限难以合理预期，不满足收益法的条件。

基于本次评估目的、评估对象和评估方法的适用条件，本次对于评估标的，即与房地产开发业务相关的资产及负债，在模拟单体层面仅采用资产基础法，该方法仍然以持续经营假设为基础。

所以，此次评估基准日持续经营假设前提下对模拟单体层面仅采用资产基础法与2024年度审计报告中认定的不存在持续经营能力重大不确定性的结论不存在明显矛盾。

八、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问、评估师认为：

1、结合资产基础法和收益法的适用场景及标的的经营和资产的情况，本次评估模拟单体母公司不满足收益法评估的条件，采用资产基础法评估仍然以持续经营假设为基础，因此选取资产基础法仅是从评估方法适用条件出发，与持续经营假设编制财务报表并不矛盾。且本次评估标的为资置出资产，并非上市公司整体股权，亦不影响对上市公司整体股权持续经营假设的判断。因此，2024年度持续经营能力并不存在重大不确定性，以持续经营假设编制财务报表是合理的。

2、截至本回复出具日，上市公司不存在较大的流动性风险。公司2024年度持续经营能力不存在重大不确定性，以持续经营假设编制财务报表合理。

3、上市公司2022年度至2024年度计提资产减值准备及信用减值准备，所用方法及重要假设及关键参数保持一致，综合考虑了房地产行业变动趋势、经营环境变动、市场预期变化等各方面因素。2023年度和2024年度减值准备计提金额较2022年度大幅增加，反映出了不同时间点的市场环境下，公司所面临的减值压力的变化，公司采取减值变化等情况一致，具有合理性。不存在过度计提或计提以前年度减值准备便净资产转回以便提高资产的情形，不涉嫌关联方利益输送。

4、根据不同类型长期股权投资的特点选取合适的评估方法进行评估，并对采用多种方法评估的公司选取更合适的方法结果作为评估结论，充分考虑有限责任的原则，不存在低估长期股权投资价值的情形。

5、公司不存在低估其他应收款和一年内到期的非流动资产的情形，不存在关联方非经营性资金占用。

6、本次交易对部分资产仅采用资产基础法评估有其规定，本次定价合理。

7、公司评估报告使用资产基础法的依据与2024年度审计报告中认定不存在持续经营能力重大不确定性的结论不存在明显矛盾。

会计师基于为中交地产2022年度、2023年度、2024年度的财务报表整体发表审计意见执行的审计工作以及执行的访谈评估师等核查程序，意见如下：

1、公司计列持续经营资产基础法和收益法的适用场景及标的的经营和资产的情况，本次评估模拟单体母公司不满足收益法评估的条件，采用资产基础法评估仍然以持续经营假设为基础，与持续经营假设编制财务报表并不矛盾的说明在所有重大方面与会计师在执行核查程序中获取的资料以及了解的信息一致。

2、公司关于2024年度不存在较大的流动性风险的说明与会计师在执行审计工作中获取的资料以及了解的信息一致。公司2024年可以持续经营为基础编制财务报表与公司的会计政策相符且在所有重大方面符合企业会计准则的相关规定。

3、公司关于2023年度和2024年度减值准备计提金额大幅增加的原因及合理性的说明，以及不存在过度计提或计提以前年度减值准备便净资产转回以便提高资产的情形，不涉嫌关联方利益输送的说明在所有重大方面与会计师在执行审计与核查工作中获取的资料以及了解的信息一致。

4、公司关于不同长期股权投资采用评估方法的说明与会计师在执行审计工作中获取的资料以及了解的信息一致。公司2024年采用资产基础法评估的长期股权投资评估结果作为定价依据，评估机构、估值机构原则上应当采取两种以上的方法进行评估或者估值，请说明本次交易对部分资产仅采用资产基础法是否符合前述规定，并结合问题（1）至（5）说明你公司本次定价是否公允。

（一）本次评估遵循的相关法律法规及评估准则

《上市公司重大资产重组管理办法》第二十条中“重大资产重组中相关资产以资产评估结果作为定价依据的，资产评估机构应当按照资产评估相关准则和规范开展执业活动；……评估机构、估值机构原则上应当采取两种以上的方法进行评估或者估值”。

《中华人民共和国资产评估法》第二十六条，“评估专业人员应当结合选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法的外，应当选择两种以上评估方法，经综合分析，形成评估结论，编制评估报告。”

《资产评估执业准则——资产评估方法》第二十三条 “当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（一）基于相关法律、行政法规和财政部门规章的规定可以采用一种评估方法；（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法；（三）因操作条件限制而采用一种评估方法。操作条件限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的，而不得以个别资产评估机构或者个别资产评估专业人员的操作能力和条件作为判断标准。”

《资产评估执业准则——企业价值》第十八条“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

（二）说明本次交易对部分资产仅采用资产基础法是否符合前述规定

综合上述法律法规及评估准则，出内容漏共识为企业价值评估一般应当采用两种方法，但不适用的除外。

基于问题（4）中对于不同类型公司的评估方法适用性分析，持股平台公司、已无存货的项目公司、已做土增税汇算清缴的尾盘项目公司股权权益价值可以采用资产基础法评估的条件，符合《资产评估执业准则——资产评估方法》第二十三条之（二）“由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法”的情形，所以从方法选取上符合相关法律法规及评估准则，符合《上市公司重大资产重组管理办法》第二十条中相关规定。

（三）结合问题（1）至（5）说明本次定价是否公允

综上所述，本次部分资产不适用收益法评估的条件，而仅采用资产基础法进行评估，但外资以持续经营假设为基础，公司及交易标的具备持续经营能力；对长期股权投资持有的主要开发项目（存货）根据项目排期、市场报价、开发成本费用等来用了动态假设开发法评估，充分考虑了收益预期；对无标值的长期股权投资考虑了有限责任，并因此对相关债权进行回收性的考虑。上述处理符合行业惯例，主要参数取值于法律法规、市场，本次交易定价具有公允性。

七、结合上述问题，说明你公司评估报告使用资产基础法的依据是否