

通威股份有限公司拟对成都通威置业有限公司
增资扩股项目

评估报告

川华衡评报〔2014〕56号

四川天健华衡资产评估有限公司

二〇一四年四月二十八日



目录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告	3
一、委托方、产权持有者、被评估单位和其他评估报告使用者概况	3
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估假设	8
七、评估依据	10
八、评估方法	11
九、评估程序实施过程和情况	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	16
评估报告附件	18

注册资产评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位成都通威置业有限公司申报并经其签章确认；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。

三、我们与评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请相关当事方完善产权。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

七、我们执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

八、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自川华衡评报〔2014〕56号评估报告，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告全文。

评估目的：通威股份有限公司拟对成都通威置业有限公司增资扩股。

评估对象和评估范围：评估对象为通威置业的股东全部权益价值，涉及的评估范围为通威置业拥有的资产及负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2014年3月31日

评估方法：资产基础法。

评估结论：在满足评估假设条件下，通威股份有限公司拟对成都通威置业有限公司增资所涉及的成都通威置业有限公司100%股权在评估基准日的市场价值为人民币80,397.83万元。

评估报告使用有效期：本评估报告使用有效期一年，自评估基准日2014年3月31日起，至2015年3月30日止。

特别事项说明：

根据《在建工程抵押登记证明》，通威国际中心已整体设立抵押，抵押权人为中铁信托有限责任公司，抵押人为成都通威置业有限公司，债权数额为肆亿伍仟万元整，债务履行期限为2012年12月7日至2015年6月30日，抵押登记时间为2012年12月17日。截至评估基准日，该抵押权尚未注销。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

通威股份有限公司拟对成都通威置业有限公司 增资扩股项目 评估报告

川华衡评报〔2014〕56号

通威股份有限公司：

贵公司拟对成都通威置业有限公司增资扩股，四川天健华衡资产评估有限公司(以下称：四川华衡)接受贵公司委托，根据有关法律、法规和评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对该经济行为涉及的成都通威置业有限公司股东全部权益在2014年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况

(一)委托方

法定中文名称：通威股份有限公司

(简称：通威股份)

住所：成都市高新区二环路南四段11号

法定代表人姓名：刘汉元

公司类型：股份有限公司(上市)

注册资本：捌亿壹仟柒佰壹拾万玖仟陆佰叁拾贰元人民币

实收资本：捌亿壹仟柒佰壹拾万玖仟陆佰叁拾贰元人民币

成立日期：一九九五年十二月八日

营业期限：一九九五年十二月八日至长期

通威股份领取注册号为510000000044041的《企业法人营业执照》。主要经营范围：生产饲料及饲料添加剂；销售兽药；收购粮食；非全民水域的水产、畜禽的养殖及技术服务；生产电子元器件、电子计算机、化工产品；商品批发与零售；进出口业；租赁业。

通威股份是由通威集团有限公司控股，以饲料工业为主，同时涉足水产研究、水产养殖、动物保健、食品加工等相关领域的大型农业科技型上市公司(股票代码：600438)，系农业产业化国家重点龙头企业。

(二)被评估单位

1、注册登记情况

法定中文名称：成都通威置业有限公司

(简称：通威置业)

住所：成都高新区创业路2号奇力新峰大楼10楼

法定代表人姓名：管亚梅

公司类型：有限责任公司(法人独资)

注册资本：(人民币)贰亿元

实收资本：(人民币)贰亿元

成立日期：二〇〇六年五月十六日

营业期限：二〇〇六年五月十六日至永久

通威置业领取注册号为 510109000185441 的《企业法人营业执照》。主要经营范围：房地产开发经营、土木工程建筑施工、室内室外装修、物业管理(以上经营项目凭资质证书经营)；房屋租赁。

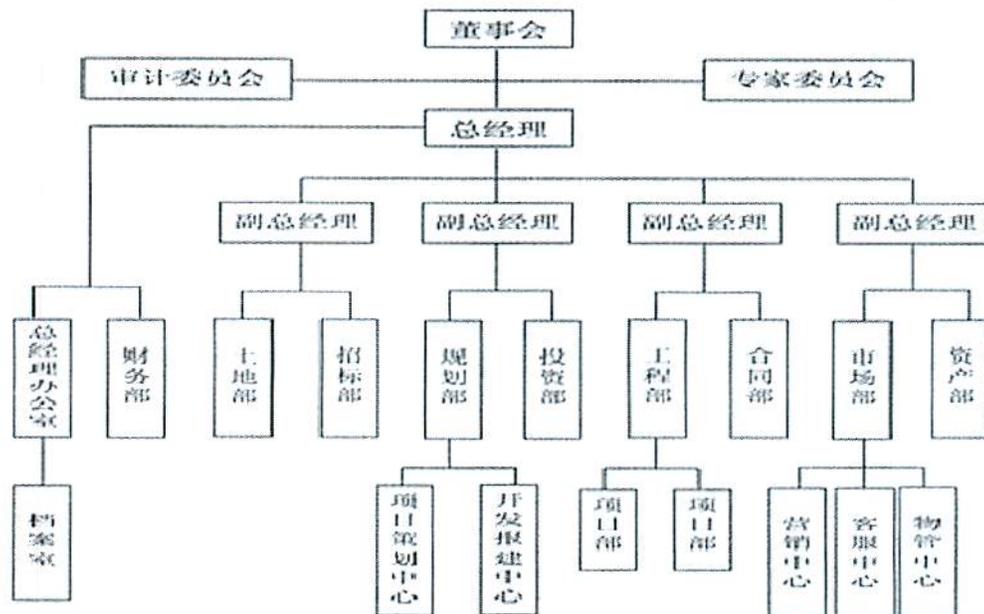
2、股东及股权结构

通威置业于 2006 年 5 月 16 日在成都市工商行政管理局注册,注册资本 800.00 万元,通威置业 2011 年 6 月 15 日增资 19,200.00 万元人民币,增资后,公司注册资本为 20,000.00 万元人民币。通威置业为通威集团有限公司的全资子公司。

3、组织架构及资产结构

通威置业严格按照《公司法》设置机构,公司董事会、监事会依法行使职权,董事会对出资人负责,总经理负责公司的日常经营管理工作。部门设有办公室、工程管理部、财务管理部、土地事务部、计划合同部。职责机制健全,责任明确。

公司组织结构如下：



4、经营许可及主要产品(或服务)

通威置业主要经营范围：房地产开发经营、土木工程建筑施工、室内室外装修、物业管理(以上经营项目凭资质证书经营)；房屋租赁。目前主要建设通威国际中心项目。

5、近三年资产、财务状况

人民币万元

项目	2012A	2013A	2014(1-3)A
资产合计	57,568.46	65,796.83	81,390.71
负债合计	37,986.36	46,922.76	62,596.76
股东权益	19,582.10	18,874.06	18,793.95
营业收入	0.00	2.00	0.00
净利润	-158.84	-708.04	-80.11

备注：以上数据摘自审计后的数据。

(三)委托方和被评估单位之间的关系

委托方和被评估单位目前无产权关系。

(四)其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规明确的评估报告使用者。除此之外，任何未经四川华衡确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《通威股份有限公司关于聘请中介机构评估成都通威置业有限公司的函》，通威股份拟对通威置业增资扩股。

本次评估目的是反映通威置业股东全部权益于评估基准日的市场价值，为本次增资行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为通威置业的股东全部权益价值，涉及的评估范围为通威置业拥有的资产及负债。

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并经四川华信(集团)会计师事务所进行了专项审计，出具了川华信审(2014)155号《审计报告》。

(一)表内资产、负债

人民币万元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	15,882.33
2	非流动资产	65,508.38
	固定资产	366.31
	在建工程	65,141.33
	无形资产	0.74
3	资产合计	81,390.71
4	流动负债	17,616.76
5	非流动负债	44,980.00
6	负债合计	62,596.76
7	所有者权益	18,793.95

(二)表外资产、负债

通威置业未申报，并经评估人员核实，通威置业无表外资产和表外负债。

(三)主要资产状况

1、固定资产——机器设备

机器设备类固定资产包括车辆和电子设备，其中车辆2辆，电子设备103台(套)。

车辆为别克君越和宾利欧陆，于2010年与2013年间购进，车辆使用正常。

电子设备包括电脑、服务器、复印机、办公桌椅等电子设备，于2010年至2013年间陆续购进。电子设备使用正常。

2、在建工程

纳入评估范围的在建工程为位于成都市高新区天府大道中段588号通威国际中心写字楼项目，账面余值65,141.33万元，减值准备0万元，账面值65,141.33万元。

账面价值为土地取得成本、项目前期费用、主体土建工程费、主体装饰工程费、配套设施费用、开发间接费等。

通威国际中心是通威集团下属全资子公司通威置业在成都市南部新城建设的双5A超高层标志性写字楼。

通威国际中心是以办公为主，集员工餐厅、国际会议、休闲健身中心等多元商务配套于一体的综合性大厦。通威国际中心建筑高度169米，是地上40层(第40层为设备层)、地下3层的单体建筑，框架-核心筒结构(局部加型钢)，总建筑面积约12.35万平方米。大厦外墙玻璃原片采用超白玻璃，大分隔的单元式LOW-E中空玻璃幕墙，全景通透采光；项目配备了包含19部瑞士迅达高速电梯，峰速达6M/S。通威国际中心还采用了可分户独立控制的中央空调系统及具备两极过滤、净化杀菌技术的新风系统，高达50立方米/小时/人的新风量，每层还专门设计预留了总裁行政卫生间。通威国际中心1-5层为裙楼(配套有员工餐厅、休闲和健身

中心、会议中心), 6层至39层为写字楼。地下1至3层规划了793个充足的停车位, 北面天府二街和南面规划道路分别设有车行出入口, 双向进出。配备了17000平方米的超大绿化广场, 这将为入驻企业提供优质室外休闲环境之时, 还能提供大型户外活动场所。

项目规划经济指标如下表:

项目	计量单位	数值
1、用地总面积	m ²	17,218.94
开发土地面积	m ²	17,218.94
保留土地面积	m ²	
2、开发总建筑面积	m ²	123,522.71
3、计算容积率建筑总面积	m ²	87,837.07
4、容积率		5.13
5、建筑密度	%	22.87%
6、绿地率	%	38.73%
7、规划可售/可租建筑面积	m ²	118,828.81
其中: 写字楼	m ²	84,275.97
地下产权车位	m ²	29,625.12
	个	680.00
地下人防车位	m ²	4,927.72
	个	113.00
8、规划不可售建筑面积	m ²	4,693.90
其中: 避难层	m ²	3,561.10
人防工程	m ²	690.70
自行车库	m ²	442.10

该项目土地登记信息如下:

序号	项目	内容
1	国有土地使用证证号	成高国用(2006)第 6818 号
2	土地使用权人	成都通威置业有限公司
3	座落	成都高新区桂溪街道办事处双土村三组
4	地号	06-(04)-002
5	图号	17-53 17-54
6	土地面积(m ²)	17,218.94
7	土地用途	其他商服
8	土地使用权类型	出让
9	终止日期	2046-9-21
10	取得日期	2006-9-30
11	四至	北临规划道路绿化带, 南临公共绿化带, 西临规划道路, 东临天府大道绿化带

该项目取得的资格许可文件情况如下:

序号	名称	证号
1	企业投资项目备案通知书	成高经审(2010)121号
2	国有土地使用证	成高国用(2006)第6818号
3	建设用地规划许可证	高新规编号(2006)143号
4	建设工程规划许可证	建字第510122201039046号
5	建筑工程施工许可证	CGGJ(2010)-J072、CGGJ(2011)-J064
6	商品房预售许可证	/
7	房屋所有权证	/

通威国际中心于2010年5月开工建设,截至评估基准日,项目主体工程已完工,正在进行内外装修,预计完工交房日期2014年5月31日。该项目建成后将由通威置业100%自持,只租不售,统一运营(其中29-34层写字楼,建筑面积合计22,800.04 m²,将由通威置业母公司通威集团有限公司及其关联单位自用,不对外出租)。截至评估基准日,项目尚未办理《商品房预售许可证》,未预售。根据辰园测A2012037《房产测绘成果报告》(预测):规划可售/可租建筑面积118,828.81 m²,其中写字楼84,275.97 m²、地下产权车库29,625.12 m²/680个、地下人防车位4,927.72 m²/113个;规划不可销售建筑面积4,693.90 m²,其中避难层3,561.10 m²、人防工程690.70 m²、自行车库442.10 m²。

四、价值类型及其定义

在充分考虑了本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素下,注册资产评估师确定评估对象的价值类型为市场价值。

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。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2014年3月31日,评估基准日是委托方为适应增资扩股工作进程的需要,保证评估结论有效地服务于评估目的,减少和避免评估基准日后的调整事项,尽可能与评估目的的实现日接近。

六、评估假设

根据评估准则,注册资产评估师认定下列假设条件在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时,将不承担由于评估假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

(一)企业价值前提假设

1、基于以下之考虑，本次评估我们假设通威置业维持现有经营模式进行持续经营。

(二)特殊性假设

1、关于在建工程项目评估特殊假设

(1)本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对在建工程完工后预期的租赁出租价格进行了合理判断，但未考虑基准日后由于宏观政策以及其他原因引致的项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。

(2)本次评估假定企业的工程建设能在预计的出租时间达到入住，并在出租后按计划收到租金。

(3)本次评估中采用的建筑面积、容积率等主要参数，以通威置业提供的辰园测 A2012037《房产测绘成果报告》(预测)载明的建筑面积为准，本次评估假设与最终出租数据不存在重大差异，未考虑可能存在的差异对评估结果产生的影响。

(4)因通威国际中心项目尚在开发中，企业难以准确提供未来后续投资的支出金额及支付时间，本次评估时采用的该部分项目的后续支出为通威置业管理层预计项目总支出减去在评估基准日已投入的支出金额进行确定的。未考虑该部分项目工程竣工决算时项目支出(土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费)与此预算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响。

(5)本次评估均是基于在建项目建设资金可得到充分保证，均能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与承租方的合同约定如期交房入住。本次测算资产价值及企业价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响。

2、通威置业申报评估资产存在权属资料不完整或者存在瑕疵的情形，具体内容见本评估报告之特别事项说明：(一)权属资料不完整或者存在瑕疵的情形。本次评估时假设通威置业完善相关产权资料不存在重大法律障碍，且最终办理的产权证上载明的相关参数和本次评估所取参数不存在重大差异。

3、除非另有说明，假设通威置业完全遵守所有有关的法律法规，并假定通威置业管理层(或未来管理层)负责任地履行资产所有者的义务并称职地对相关资产实行了有效地管理。

(三)一般性假设

4、假定目前行业的产业政策不会发生重大变化，没有新的法律法规(不论有利或不利)将会颁布。

5、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。

6、我们充分了解现阶段的宏观经济形势，人民币利率处于波动中，但限于

职业水平和能力,无法预测其未来走势,因此我们假设人民币利率在现有水平上不会发生重大变化。

7、对于评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料,我们假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证,但我们对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

8、对于价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件假定已经或可以随时获得更新。

七、评估依据

(一)经济行为依据

1、《通威股份有限公司关于聘请中介机构评估成都通威置业有限公司的函》。

(二)法律法规依据

1、《企业会计准则——基本准则》及《企业会计准则》(CAS2006)及其应用指南;

2、《中华人民共和国公司法》(2013 修订);

3、《中华人民共和国土地管理法》(2004 修订)、国务院《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);

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 修订);

5、《中华人民共和国城乡规划法》(主席令 第 74 号);

6、中华人民共和国主席令 第 50 号《中华人民共和国担保法》;

7、中华人民共和国主席令 第 62 号《中华人民共和国物权法》;

8、中华人民共和国主席令 第 63 号《中华人民共和国企业所得税法》;

9、国家税务总局国税发[2009]31 号《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》;

10、财政部财综[2010]98 号《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》。

(三)评估准则依据

1、中国资产评估准则 2013(中国资产评估协会编、中国财政经济出版社出版);

2、国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);

3、国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

(三)权属依据

1、通威置业提供《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》及其他产权证明文件复印件；

2、通威置业提供《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》及《建设工程施工许可证》等房地产项目报建资料复印件；

3、通威置业提供设备购置合同复印件、机动车行驶证复印件；

(五)取价依据

1、通威置业提供的建设项目可研报告、商业计划书；

2、通威置业提供未来经营规划及收益、投融资等方面预测资料；

3、通威置业提供现有财务、经营等方面资料；

4、通威置业所在区域房地产市场交易价格信息及租赁信息资料、工程建设造价及相关税费文件等；

5、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；

6、中国机械工业出版社《2013年中国机电产品报价手册》、《中国汽车与配件商情》、《计算机世界》等价格信息刊物；

7、商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；

8、国务院《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(2000-12-22)；

9、评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的价格资料和费用数据。

(六)其他参考依据

1、与通威置业资产及负债的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；

2、四川华信(集团)会计师事务所川华信审(2014)155号《审计报告》。

八、评估方法

(一)评估方法选择

以持续经营为前提，采用资产基础法对通威置业的企业价值进行评估。

基于以下理由，不采用市场法评估：资本市场中不存在足够数量的与目标公司相同或相似的可比企业；且不存在足够数量的与目标公司相关行业、相关规模企业的股权交易案例，或虽有交易案例，但无法获取该等交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。

基于以下理由，不采用收益法评估：

通威置业的主要资产为通威国际中心，通威国际中心主要部分用于出租获取

收益,并且该区域有类似房地产的租赁案例,本次评估对在建中的通威国际中心采用收益法评估委估资产的房地合一价值。

故未对通威置业采用整体收益法评估。

(二)资产基础法具体运用

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。基本公式:

$$\text{股东全部权益价值} = \sum \text{单项资产价值} - \sum \text{负债价值}$$

1、货币资金

本币现金、银行存款以核实后的账面值作为评估值。

2、应收及预付款项

应收账款和其他应收款:以账面余额减去评估风险损失后的差额作为评估值,账面计提的坏账准备按0值评估。

预付款项:对能够收回相应货物的预付款项,以核实后的账面值为评估值;对于那些有确凿证据表明收不回相应货物的预付款项,也不能形成相应资产或权益的预付款项,评估值为0。

3、固定资产——房屋建筑物

房屋建筑物类固定资产为位于成都市高新区天府大道中段588号,用作通威国际中心现场办公用房、项目部员工食堂的2项彩钢板房,建成日期2010年9月,建筑面积合计298.5 m²。账面原值11.28万元,账面值0.34万元,账面原值由建安工程造价构成,采用年限法折旧,折旧年限3年。作为临时设施,该2项板房将于通威国际中心建成后拆除。鉴于该2项板房实际为临时设施,本次评估按拆除后可回收的残余价值考虑。

4、固定资产——机器设备

根据《资产评估准则——机器设备》,以及评估咨询对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性,确定本项目机器设备采用成本法进行评估。

成本法基本公式:评估价值=重置成本×成新率

(1)重置成本的确定

①车辆

车辆的重置成本由现行市场购置价、车辆购置税和牌照费等构成。

车辆购置价选取当地汽车交易市场评估咨询基准日的最新市场报价或成交价格分析确定。

车辆购置税按现行市场购置价(不含税)的10%计算。

重置成本=购置价+〔购置价/(1+17%)〕×车辆购置税率+牌照费等

②电子设备

电子设备价值量较小,不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低,参照现行市场购置价格确定重置成本。

(2)成新率的确定

①车辆

在进行必要的勘察的基础上,分别按年限法和里程法计算成新率。如勘察结果与按上述两种方法计算的孰低成新率相近,则按孰低法确定成新率;如勘察结果与按上述两种方法计算的孰低成新率相差较大,则进行适当的综合调整进而确定成新率。

年限法的计算公式是:成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

里程法的计算公式是:成新率=(1-已行驶里程/经济行驶里程)×100%

已使用年限和已行驶里程,由车辆登记上牌和原始记录资料得来,经济使用年限和经济行驶里程根据对应车辆技术水平、能耗指标、废气排放、汽车产业发展状况和国家相关政策分析确定。

②电子设备

主要采用年限法确定其成新率。

5、在建工程——土建工程

采用静态假设开发法进行评估。基本公式如下:

在建工程评估价值=续建完成后的房地产价值-续建开发成本-招商费用-管理费用-投资利息-投资利润

(1)续建完成后的房地产价值

评估对象没有签约预售,通威国际中心属于收益性物业范畴,项目建成后将由通威置业100%自持,纳入投资性房地产核算,只租不售,统一运营,续建完成后的房地产价值采用收益法确定。

(2)续建开发成本

续建开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用

(3)招商费用

按预计后续投入计算。

(4)管理费用

按预计后续投入计算。

(5)投资利息

在建工程评估值 $\times[(1+\text{利息率})^{\text{后续开发期}-1}+(\text{续建成本}+\text{管理费用})\times[(1+\text{利息率})^{(\text{后续开发期}\div 2)-1}]$

(6)投资利润

投资利润=税前评估价值 \times 投资利润率 \times 后续开发期 $+$ (后续开发成本 $+$ 管理费用) \times 投资利润率 \times 后续开发期 $\div 2$

6、无形资产——其他无形资产

其他无形资产为外购的软件,摊销年限为3年。本次评估以原始购置金额按其受益期进行摊销后余额确定为评估值,受益期限按合同规定的使用年限确定。

7、负债

以评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确定负债的评估值。

九、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托及前期准备

四川华衡于2014年4月接受评估委托,成立项目团队,拟定评估计划,编制评估申报明细表、资产调查表、评估资料清单及其填报要求。

(二)指导企业清查资产、准备评估资料

对具体配合评估工作的企业人员进行现场指导,对评估申报明细表、资产调查表、需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

(三)现场调查及收集评估资料

对评估对象及其所涉及资产、负债、损益等进行现场调查,获取评估所需的基础资料,并与注册会计师等专业人士沟通。

(四)评定估算、评估结果汇总、评估结论分析

对评估资料进行必要分析、归纳和整理,形成评定估算依据。分析各种评估方法的适用性,选择资产基础法评估企业价值。

(五)内部审核和与委托方进行沟通

撰写评估报告初稿,进行内部审核,出具评估报告征求意见稿,在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下,就评估报告有关内容与委托方进行必要沟通,并引导委托方合理理解评估结论。

(六)出具评估报告

2014年4月28日,出具正式评估报告。

十、评估结论

采用资产基础法评估,通威置业资产账面值 81,390.71 万元、评估值 142,994.59 万元、增值率 75.69%, 负债账面值 62,596.76 万元、评估值 62,596.76 万元、无增减值、股东全部权益账面值 18,793.95 万元、评估值 80,397.83 万元、增值率 327.79 %。

项目	账面价值	评估价值	增值值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100
1 流动资产	15,882.33	15,882.33	-	-
2 非流动资产	65,508.38	127,112.26	61,603.88	94.04
3 其中: 可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	366.31	378.13	11.82	3.23
9 在建工程	65,141.33	126,733.39	61,592.06	94.55
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	0.74	0.74	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	81,390.71	142,994.59	61,603.88	75.69
21 流动负债	17,616.76	17,616.76	-	-
22 非流动负债	44,980.00	44,980.00	-	-
23 负债合计	62,596.76	62,596.76	-	-
24 股东权益	18,793.95	80,397.83	61,603.88	327.79

在满足评估假设条件下,通威置业股东全部权益在评估基准日的市场价值为人民币 80,397.83 万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非注册资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项,评估报告使用者应关注以下特别事项可能对经济行为的影响。

(一) 抵(质)押担保事项

根据《在建工程抵押登记证明》,通威国际中心已整体设立抵押,抵押权人为中铁信托有限责任公司,抵押人为成都通威置业有限公司,债权数额为肆亿伍仟万元整,债务履行期限为 2012 年 12 月 7 日至 2015 年 6 月 30 日,抵押登记时间为 2012 年 12 月 17 日。截至评估基准日,该抵押权尚未注销。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响,提请报告使用者注意。

(二) 评估程序受到限制的情形

1、本次评估中，我们未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，我们在假定企业提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2、本次评估中，我们未对在建工程的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，我们在假定企业提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出判断。

(三)期后事项

评估基准日后、使用有效期以内，若评估对象涉及的资产之状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化，或者由于评估假设已发生重大变化，从而导致本评估结论发生重大变化时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需四川华衡审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四)本评估报告使用有效期一年，自评估基准日 2014 年 3 月 31 日起，至 2015 年 3 月 30 日止。

十三、评估报告日

本评估报告的评估报告日为二〇一四年四月二十八日。

(此页无正文)

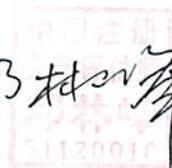
资产评估机构：四川天健华衡资产评估有限公司



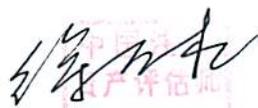
法定代表人
或授权负责人

:

注册资产评估师：邓林峰

注册资产评估师：徐万松




注册资产评估师：唐高英




评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位专项审计报告
- 三、委托方和相关当事方法人营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方及相关当事方承诺函
- 六、签字注册资产评估师承诺函
- 七、评估机构资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本
- 九、签字注册资产评估师资格证书
- 十、评估明细表

通威股份有限公司

关于聘请中介机构评估成都通威置业有限公司的函

根据通威股份有限公司（以下称“通威股份”）业务发展需要，拟以自有资金通过增资扩股的方式持有成都通威置业有限公司 15%左右的股权。成都通威置业有限公司为通威股份控股股东通威集团有限公司（以下称“通威集团”）的全资子公司，故本次交易构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

成都通威置业有限公司成立于 2006 年 5 月，以解决通威集团成员企业办公及内、外物业开发经营为主要业务。为了使此交易公平公正，特聘请四川天健华衡资产评估有限公司对成都通威置业有限公司进行评估。

此函



四川华信(集团)会计师事务所
(特殊普通合伙)

SI CHUAN HUA XIN (GROUP) CPA (LLP)

地址:成都市洗面桥街18号金茂礼都南28楼
电话:(028) 85560449
传真:(028) 85592480
邮编:610041
电邮:schxcpa@163.net

成都通威置业有限公司

2013年度审计报告

川华信审(2014)155号

目录:

- 1、防伪标识
- 2、审计报告正文
- 3、资产负债表、资产负债表(续)
- 4、利润表
- 5、现金流量表、现金流量表附表
- 6、所有者权益变动表
- 7、财务报表附注

防伪编号: 0282014050004571327
报告文号: 川华信审(2014)155号
委托单位: 成都通威置业有限公司
事务所名称: 四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
报告日期: 2014-04-28
报备时间: 2014-05-05 16:17
被审单位所在地: 成都高新区
签名注册会计师: 唐方模
何寿福



防伪二维码

成都通威置业有限公司 2013年及2014年1-3月财务报表审计专项审计报告

事务所名称: 四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
事务所电话: 028-85560449
传 真: 028-85592480
通讯地址: 成都市洗面桥街18号金茂礼都南28楼
电子邮箱: schxcpa@163.net
事务所网址: <http://www.hxcpa.com.cn>

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事务所出具,报告的法律主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询,请报告使用人谨慎使用。

四川省注册会计师协会
防伪查询电话: 028-85316767、028-85317676
防伪查询网址: <http://www.scicpa.org.cn>

审计报告

川华信审（2014）155号

成都通威置业有限公司：

我们审计了后附的成都通威置业有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括2014年3月31日及2013年12月31日的资产负债表，2014年1-3月及2013年度的利润表、现金流量表和股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2014 年 3 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年 1-3 月及 2013 年度的经营成果和现金流量。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一四年四月二十八日

资产负债表

随同审计报告一并使用
 四川华信(集团)会计师事务所

编制单位：成都通威置业有限公司

金额单位：人民币元



	附注	2014年3月31日	2013年12月31日
流动资产：			
货币资金	四、1	2,530,194.63	2,922,440.21
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	-
预付款项	四、2	19,208,661.60	71,724,242.13
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	四、3	137,084,429.58	262,018,403.41
存货		-	-
一年内到期的非流动性资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		158,823,285.81	336,665,085.75
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	四、4	3,663,051.16	3,857,330.97
在建工程	四、5	651,413,349.14	317,434,334.14
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	四、6	7,421.08	11,504.92
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动性资产		-	-
非流动资产合计		655,083,821.38	321,303,170.03
资产总计		813,907,107.19	657,968,255.78

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

资产负债表(续)

随同审计报告一并使用
 四川华信(集团)会计师事务所

编制单位：成都通威置业有限公司

金额单位：人民币元



	附注	2014年3月31日	2013年12月31日
流动负债：			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	四、7	158,782,254.05	-
预收款项		-	-
应付职工薪酬	四、8	268,044.87	224,805.01
应交税费	四、9	43,357.95	20,770.69
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	四、10	17,073,915.43	19,182,053.28
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		176,167,572.30	19,427,628.98
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
长期应付款	四、11	449,800,000.00	449,800,000.00
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		449,800,000.00	449,800,000.00
负债合计		625,967,572.30	469,227,628.98
所有者权益：			
实收资本(或股本)	四、12	200,000,000.00	200,000,000.00
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
一般风险准备		-	-
未分配利润	四、13	-12,060,465.11	-11,259,373.20
所有者权益合计		187,939,534.89	188,740,626.80
负债及所有者权益合计		813,907,107.19	657,968,255.78

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

利润表

随同审计报告一并使用
四川华信(集团)会计师事务所

编制单位：成都通威置业有限公司

金额单位：人民币元



	附注	2014年1-3月	2013年度
一、营业收入	四、14	-	20,000.00
减：营业成本	四、14	-	-
营业税金及附加	四、15	-	1,162.00
销售费用	四、16	67,432.88	4,715,008.99
管理费用	四、17	702,476.22	2,353,298.30
财务费用		-	-
资产减值损失	四、18	31,182.81	30,922.43
加：公允价值变动收益(损失以“-”填列)		-	-
投资收益(损失以“-”填列)		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润(亏损以“-”填列)		-801,091.91	-7,080,391.72
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		-	-
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额(亏损总额以“-”填列)		-801,091.91	-7,080,391.72
减：所得税费用		-	-
四、净利润(净亏损以“-”填列)		-801,091.91	-7,080,391.72
五、每股收益：		-	-
(一) 基本每股收益		-	-
(二) 稀释每股收益		-	-
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益总额		-801,091.91	-7,080,391.72

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：成都通威置业有限公司



随同审计报告一并使用
四川华信(集团)会计师事务所(普通合伙)
2011年12月31日

	附注	2011年12月31日	2010年12月31日
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		-	20,000.00
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		-	20,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		319,947.87	858,637.96
支付的各项税费		20,634.90	159,752.59
支付其他与经营活动有关的现金		222,346.75	5,578,168.11
经营活动现金流出小计		562,929.52	6,596,558.66
经营活动产生的现金流量净额		-562,929.52	-6,576,558.66
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		111,252,817.75	261,948,186.45
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		111,252,817.75	261,948,186.45
投资活动产生的现金流量净额		-111,252,817.75	-261,948,186.45
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	250,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		123,231,224.35	66,064,208.65
筹资活动现金流入小计		123,231,224.35	316,064,208.65
偿还债务支付的现金		-	200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,807,722.66	45,784,397.02
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		11,807,722.66	45,984,397.02
筹资活动产生的现金流量净额		111,423,501.69	270,079,811.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-392,245.58	1,555,066.52
加：期初现金及现金等价物余额		2,922,440.21	1,367,373.69
五、期末现金及现金等价物余额		2,530,194.63	2,922,440.21

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



现金流量表附表

随同审计报告一并使用
四川华信(集团)会计师事务所

编制单位：成都威置业有限公司

金额单位：人民币元

补充资料	附注	2014年1-3月	2013年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润		-801,091.91	-7,080,391.72
加：计提资产减值准备		31,182.81	30,922.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		139,882.97	381,778.75
无形资产摊销		4,083.84	11,913.20
长期待摊费用摊销		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）		-28,116.57	-28,116.57
固定资产报废损失（收益以“-”填列）		-	-
公允价值变动损失（收益以“-”填列）		-	-
财务费用（收益以“-”填列）		-	-
投资损失（收益以“-”填列）		-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）		-	-
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）		-	-
存货的减少（增加以“-”填列）		-	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）		-	-
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）		91,129.34	107,335.25
其他			
经营活动产生的现金流量净额		-562,929.52	-6,576,558.66
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物净增加情况：			
现金的期末余额		2,530,194.63	2,922,440.21
减：现金的期初余额		2,922,440.21	1,367,373.69
加：现金的等价物的期末余额		-	-
减：现金的等价物的期初余额		-	-
现金及现金等价物净增加额		-392,245.58	1,555,066.52

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

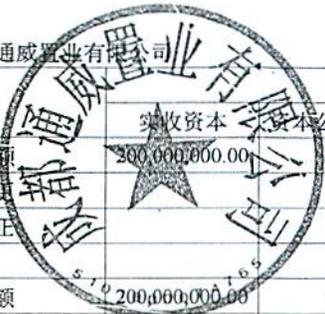
所有者权益变动表

编制单位：成都通威置业有限公司

金额单位：人民币元

项目	2014年1-3月							2013年度						
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	200,000,000.00	-	-	-	-	-11,259,373.20	188,740,626.80	200,000,000.00	-	-	-	-	178,981.48	195,821,018.52
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	200,000,000.00	-	-	-	-	-11,259,373.20	188,740,626.80	200,000,000.00	-	-	-	-	178,981.48	195,821,018.52
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)						-801,091.91	-801,091.91						-7,080,391.72	-7,080,391.72
(一) 净利润						-801,091.91	-801,091.91						-7,080,391.72	-7,080,391.72
(二) 其他综合收益														
上述(一)和(二)小计						-801,091.91	-801,091.91						-7,080,391.72	-7,080,391.72
(三) 所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入资本														
2. 股份支付计入所有者权益的金额														
3. 其他														
(四) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(五) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 其他														
(六) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(七) 其他														
四、本期期末余额	200,000,000.00	-	-	-	-	-12,060,465.11	187,939,534.89	200,000,000.00	-	-	-	-	-11,259,373.20	188,740,626.80

随同审计报告一并使用
 四川华信(集团)会计师事务所



公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

企业法人营业执照

(副本)

510000000044041 (2-1)

注册号

名称 通威股份有限公司
 住所 成都市高新区二环路南四段 11 号
 法定代表人姓名 刘汉元
 注册资本 捌亿壹仟柒佰壹拾万玖仟陆佰叁拾贰元人民币
 实收资本 捌亿壹仟柒佰壹拾万玖仟陆佰叁拾贰元人民币
 公司类型 股份有限公司(上市)
 经营范围 生产饲料及饲料添加剂；销售兽药；收购渔获；以上经营项目与期限以许可证为准，且仅限分支机构经营。（以下项目不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营）非全民水域的水产、畜禽的养殖及技术咨询服务；生产电子元器件、电子计算机、电工产品；商品批发与零售；进出口业务；租赁业。

一九九五年十二月八日

一九九五年十二月八日 至 长期

成立日期
营业期限

须知

1. 《企业法人营业执照》是合法经营和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》遗失，应当及时申请补办。
4. 《企业法人营业执照》应当悬挂在经营场所的显著位置。
5. 《企业法人营业执照》应当妥善保管，不得涂改、伪造、出租、出借、转让。
6. 《企业法人营业执照》有效期满或者经营终止，应当及时办理注销登记。
7. 《企业法人营业执照》应当依法接受监督检查。
8. 《企业法人营业执照》应当依法接受社会监督。
9. 《企业法人营业执照》应当依法接受信用公示。

年度检验情况

四川省工商行政管理局

二零一三年

七月十九日



企业法人营业执照

(副本)

注册号 510109000185441

名称 成都通威置业有限公司
住所 成都高新区创业路2号奇力新峰大楼10楼
法定代表人姓名 管亚梅
注册资本 (人民币)贰亿元
实收资本 (人民币)贰亿元
公司类型 有限责任公司(法人独资)
经营范围 房地产开发经营、土木工程建筑施工、室内室外装饰、物业管理(以上经营项目凭资质证书经营);房屋租赁。

成立日期 二〇〇六年五月十六日
营业期限 二〇〇六年五月十六日至永久

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本,正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化,应当向公司登记机关申请变更登记,换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日,应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后,不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记,应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的,应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废,申请补领。

年度检验情况



成都高新技术产业开发区经贸发展局

备案号：成高经审〔2010〕121号

企业投资项目备案通知书

成都通威置业有限公司：

你公司申请备案的“通威广场”项目，经审核，符合《四川省企业投资项目备案暂行办法》的有关要求，准予备案。

一、项目名称：通威广场。

二、建设内容：项目总建设面积 114662.72 平方米，其中写字楼面积 81988.62 平方米，物管用房面积 200.2 平方米，地下停车场面积 29392.42 平方米，地下物管用房面积 153.34 平方米，地下设备及配套用房面积 2928.14 平方米。计划用地面积 26 亩。

三、项目总投资及资金来源：

总投资：54100 万元（土地款 3300 万元），其中固定资产投资 54000 万元，铺底流动资金 100 万元。

资金来源：公司自筹 16200 万元，国内贷款 37800 万元。

项目资本金 16200 万元，其中国有资本所占比例 0%。

四、建设地点：高新区南部园区。

五、项目建设期：2010年6月至2012年12月。

六、本文件有效期：一年。

七、经济效益分析：达到销售收入11000万元，利润3000万元，税金2600万元。

八、落实安全生产“三同时”。

请相关部门据此依法独立进行审查和办理相关手续。

二〇一〇年三月十二日

注：

1、项目单位依据本通知书依法办理环境保护、城市规划、土地使用、资源利用、安全生产、融资、设备进口和减免确认、招标投标、施工许可等手续。

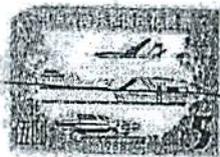
2、本通知书有效期为一年，有效期届满后自失效，不得再作为办理有关手续的依据。

3、本通知书有效期内，若出现重要变化（含项目投资主体、建设地点、主要建设内容、产品技术方案发生变化以及项目总投资或建设规模预计变动幅度达20%以上等情况之一），项目单位应及时以书面形式向原项目备案机构报告并申请重新备案。

成高 国用 (2006) 第 6818 号

土地使用权人	成都通威置业有限公司		
座 落	成都高新区桂溪街道办事处双土村三组		
地 号	06-(04)-002 6818-5-34	图 号	17-53 17-54
地类(用途)	其他商服	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2046年09月21日
使用权面积	17218.94 M ²	其中	
		独用面积	17218.94 M ²
		分摊面积	0 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



成都市人民政府
 土地登记专用章
 2006年09月30日

登记

宗地系出让国有土地使用权，可依法出租、转让、抵押。在工程竣工验收合格后30日内需到成都市国土资源局高新分局换发国有土地使用证。

2006年09月30日

登记机关 证书监制机关

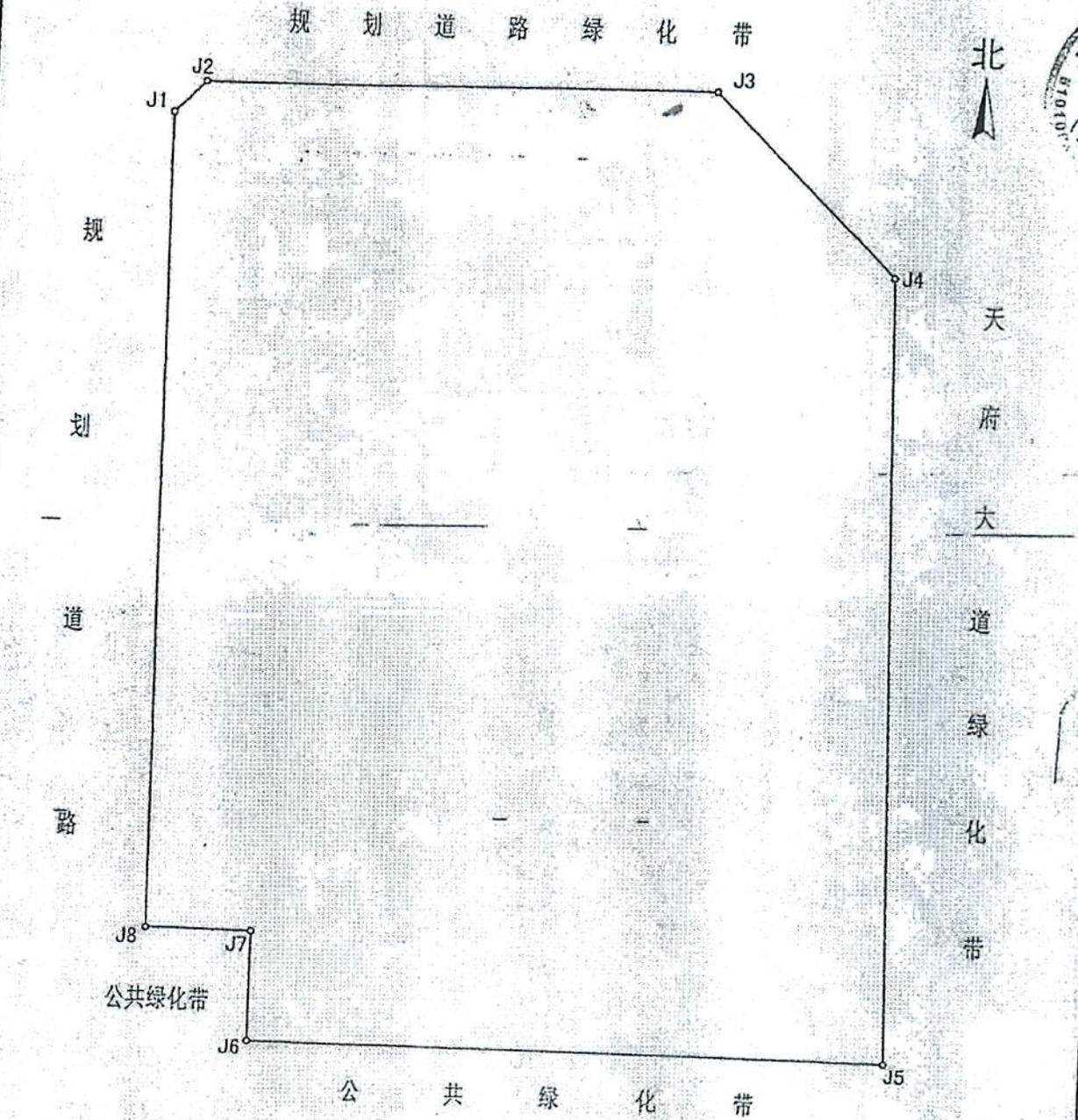
成都市国土资源局
 2006年09月30日

中华人民共和国国土资源局
 土地证书管理专用章
 No: 008097932

宗地图

成都通威置业有限公司

宗地总面积: $\frac{2}{214}17218.94\text{m}^2$



注: 界址边长(m)

J1-J2=7.080	J5-J6=102.030
J2-J3=82.688	J6-J7=17.500
J3-J4=40.650	J7-J8=17.000
J4-J5=124.577	J8-J1=129.431

中华人民共和国 建设用地规划许可证

高新规 编号
(2006) 143 号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定，经审核，本用地项目符合城市规划要求，准予办理征用划拨土地手续。

特发此证

发证机关



日期

用地单位	成都通成置业有限公司
用地项目名称	通成大厦科研办公大楼
用地位置	高新区大源商务科技片区
用地面积	叁万伍仟贰佰柒拾肆点伍柒平方米 (代征地壹万捌仟零伍拾伍点陆叁平方米)
附图及附件名称 用地红线图 (1:500) 注: 依照《四川省城市规划法实施办法》第三章第 29 条的规定, 从签发之日起壹年内未按规定办理用地手续, 本证自行失效。	

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内, 经城市规划行政主管部门审核, 许可用地的法律凭证。
- 二、凡未取得本证, 而取得建设用地批准文件、占用土地的, 批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意, 本证的有关规定不得变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定, 与本证具有同等法律效力。

我个官任又加中
(1)

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 510122201039046 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



建设单位(个人)	成都通威置业有限公司
建设项目名称	通威广场
建设位置	成都高新区南部园区
建设规模	壹栋, 123852.01 平方米
附图及附件名称	(大写: 壹拾贰万叁仟捌佰伍拾贰点零壹平方米)

1、与建设工程规划许可证盖骑缝章的建施总平面图；
注：依照《四川省〈城市规划法〉实施办法》第三章第 29 条的规定，从签定之日起六个月内未开工，又未办理延期手续，本证自行失效。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

No 0003504

中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号
CGGJ (2011) -J064

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本
建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



日期

2011.4.25

建设单位	成都通成置业有限公司		
工程名称	通成广场		
建设地址	高新区南部园区		
建设规模	123852.01平方米	合同价格	26008.88万元
设计单位	汉鼎设计集团股份有限公司		
施工单位	浙江省建工集团有限责任公司		
监理单位	四川滨安项目管理有限公司		
合同开工日期	2011.3	合同竣工日期	2012.10
备注			

注意事项:

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，
不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国
建筑法》的规定予以处罚。

成
房建

抵
字第

0944586
号

抵押权人

中铁信托有限责任公司

抵押人

成都通威置业有限公司

在建工程
坐落

高新区桂溪街道办事处双土村三组

债权数额

肆亿伍仟万元整

登记时间

2012-12-17 11:07:25

第

附 记

债务履行期限：2012-12-07至2015-06-30

填发单位(盖章)



中华人民共和国机动车行驶证

川A 7177 小型轿车

成都通城置业有限公司

四川省成都市高新技术产业开发区剑北大道16号

品牌 吉利 型号 吉利欧陆 SCBF363M

车架号 SCBF363M10C085027

发动机号 CMH000036

注册日期 2013-04-22 发证日期 2013-04-22

号牌号码 川A7177

核定载人数 4人

整备质量 1700kg

外廓尺寸 4807 1843 1494mm

轴荷

轴荷

轴荷

轴荷

轴荷

轴荷

检验有效期至2015年04月川A7177



5130008977333

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码
Plate No. 川AW169T 车辆类型
Vehicle Type 小型轿车

所有人
Owner 成都通威置业有限公司

住址
Address 四川省成都市高新技术开发区创业路2号奇力新楼10号

使用性质
Use Character 非营运 品牌型号
Model 别克牌SGM7242ATA

四川省成都 车辆识别代号
VIN LSGGF53X0AH173527

市公安局交 发动机号码
Engine No. 101000056

通警察支队 注册日期
Register Date 2010-05-07 发证日期
Issue Date 2010-05-07

川AW169T 检验有效期至 2014年05月 川AW169T

967

委托方承诺函

四川天健华衡资产评估有限公司：

因通威股份有限公司拟对成都通威置业有限公司增资扩股事宜，本公司特委托你公司对该经济行为所涉及的成都通威置业有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公证、合理地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 二、委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，不重复、不遗漏；
- 三、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 四、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

委托方：通威股份有限公司(章)



法定代表人或授权代表：



二〇一四年四月二十八日

被评估单位承诺函

四川天健华衡资产评估有限公司：

因通威股份有限公司拟对本公司增资扩股事宜，通威股份有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司股东全部权益价值进行评估。为确保贵公司客观、公证、合理地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

二、委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，不重复、不遗漏；

三、本公司所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；

四、评估对象及其所涉及资产权属明晰，所提供的权属证明资料合法、有效；

五、本公司不存在评估基准日至评估报告日发生的影响评估行为及评估结论的期后事项；

六、本公司不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

被评估单位：成都通威置业有限公司(章)

单位负责人：

二〇一四年四月二十八日



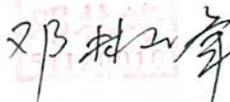
签字注册资产评估师承诺函

通威股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟对成都通威置业有限公司增资扩股事宜所涉及的成都通威置业有限公司股东全部权益价值，以2014年3月31日为评估基准日进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

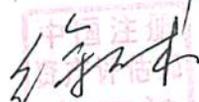
- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据评估准则和相关评估规范选用了恰当的评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论基本合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：邓林峰



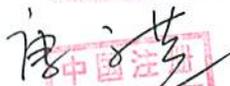
邓林峰

注册资产评估师：徐万松



徐万松

注册资产评估师：唐高英



唐高英

二〇一四年四月二十八日

企业法人营业执照

(副本)

注册号 510000000031150 (1-1)

名称 四川天健华衡资产评估有限公司
住所 成都市锦江区天仙桥南路3号汇江楼5楼
法定代表人姓名 唐光兴
注册资本 肆佰壹拾伍万元人民币
实收资本 肆佰壹拾伍万元人民币
公司类型 其他有限责任公司
经营范围 许可经营项目：从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或项目评估；探矿权和采矿权评估；证券期货相关业务评估。（以上项目及期限以许可证为准）一般经营项目（以下范围不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营）：评估咨询及经济管理咨询。

一九九二年五月三日

成立日期
营业期限

一九九二年五月三日 至 长期

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的，应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

年度检验情况

--	--	--	--





资产评估资格证书

经审查，**四川天健华衡资产评估有限公司**符合《资产评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：川财企[2012]76号

证书编号：51020001

批准机关：



发证时间：

1990年9月29日

序列号：00010528

中华人民共和国财政部印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

四川天健华衡资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号
变更文号：财办企[2014]17号

证书编号：0280023001

序列号：000134

发证时间：



二〇〇九年一月六日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 51120010



姓名: 邓林峰

性别: 男

身份证号: 512222197012300038

机构名称: 四川华衡资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年2月22日

初次注册时间: 2012年2月21日

本人签名:

邓林峰

本人印章



本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年



检验登记

中国注册资产评估师
本证经检(验)
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 唐高英

性别: 女

身份证号: 510126197910109605

机构名称: 四川华衡资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

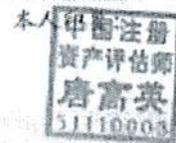
证书编号: 51110003

发证日期: 2011年3月21日

初次注册时间: 2011年3月17日

本人签名:

唐高英



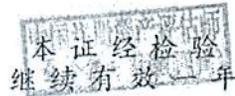
本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年



检验登记



本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 徐万松

性别: 男

身份证号: 340304681002063

机构名称: 北京中企华资产评估有限责任公

司河北分公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 11001117

发证日期: 2006年12月27日

初次注册时间: 1998年12月31日

本人签名:

徐万松

本人印鉴:



检验登记

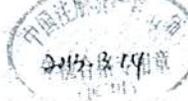
本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年

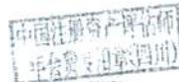


09年12月10日



检验登记

本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年



转所记录

机构名称

北京中企华资产评估有限公司
四川华银资产评估有限公司

转入时间

09.2.17
2010.11.11

经手人

赵水洲
中国注册资产评估师

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014年3月31日

被评估单位：成都通威置业有限公司

金额单位：人民币万元

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	15,882.33	15,882.33	-	-
2	非流动资产	65,508.38	127,112.26	61,603.88	94.04
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	366.31	378.13	11.82	3.23
9	在建工程	65,141.33	126,733.39	61,592.06	94.55
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	0.74	0.74	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	81,390.71	142,994.59	61,603.88	75.69
21	流动负债	17,616.76	17,616.76	-	-
22	非流动负债	44,980.00	44,980.00	-	-
23	负债合计	62,596.76	62,596.76	-	-
24	股东权益	18,793.95	80,397.83	61,603.88	327.79

评估机构：四川天健华衡资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表(资产)

表2

评估基准日：2014年3月31日

被评估单位：成都通威置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估值	增值额	增值率%
1	一 流动资产合计	158,823,285.81	158,823,285.81	-	-
2	货币资金	2,530,194.63	2,530,194.63	-	-
3	交易性金融资产	-	-		
4	应收票据	-	-		
5	应收账款	-	-		
6	预付款项	19,208,661.60	19,208,661.60	-	-
7	应收利息	-	-		
8	应收股利	-	-		
9	其他应收款	137,084,429.58	137,084,429.58	-	-
10	存货	-	-		
11	一年内到期的非流动资产	-	-		
12	其他流动资产	-	-		
13	二 非流动资产	655,083,821.38	1,271,122,633.02	616,038,811.64	94.04
14	可供出售金融资产	-	-		
15	持有至到期投资	-	-		
16	长期应收款	-	-		
17	长期股权投资	-	-		
18	投资性房地产	-	-		
19	固定资产	3,663,051.16	3,781,311.94	118,260.78	3.23
20	在建工程	651,413,349.14	1,267,333,900.00	615,920,550.86	94.55
21	工程物资	-	-		
22	固定资产清理	-	-		
23	生产性生物资产	-	-		
24	油气资产	-	-		
25	无形资产	7,421.08	7,421.08	-	-
26	开发支出	-	-		
27	商誉	-	-		
28	长期待摊费用	-	-		
29	递延所得税资产	-	-		
30	其他非流动资产	-	-		
31	三 资产总计	813,907,107.19	1,429,945,918.83	616,038,811.64	75.69

评估机构：四川天健华衡资产评估有限公司

签字注册资产评估师：邓林峰、徐万松、唐高英

资产评估结果分类汇总表(负债及股东权益)

表2

评估基准日：2014年3月31日

被评估单位：成都通威置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
32	四 流动负债合计	176,167,572.30	176,167,572.30	-	-
33	短期借款	-	-		
34	交易性金融负债	-	-		
35	应付票据	-	-		
36	应付账款	158,782,254.05	158,782,254.05	-	-
37	预收款项	-	-		
38	应付职工薪酬	268,044.87	268,044.87	-	-
39	应交税费	43,357.95	43,357.95	-	-
40	应付利息	-	-		
41	应付股利	-	-		
42	其他应付款	17,073,915.43	17,073,915.43	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-		
44	其他流动负债	-	-		
45					
46					
47	五 非流动负债合计	449,800,000.00	449,800,000.00	-	-
48	长期借款	449,800,000.00	449,800,000.00	-	-
49	应付债券	-	-		
50	长期应付款	-	-		
51	专项应付款	-	-		
52	预计负债	-	-		
53	递延所得税负债	-	-		
54	其他非流动负债	-	-		
55					
56					
57					
58	六 负债合计	625,967,572.30	625,967,572.30	-	-
59					
60					
61					
62	七 股东权益	187,939,534.89	803,978,346.53	616,038,811.64	327.79

评估机构：四川天健华衡资产评估有限公司

签字注册资产评估师：邓林峰、徐万松、唐高英

流动资产评估汇总表

表3

评估基准日：2014年3月31日

返回上一级

被评估单位：成都通威置业有限公司

金额单位：人民币元

表号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	2,530,194.63	2,530,194.63	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-		
3-3	应收票据	-	-		
3-4	应收账款	-	-		
3-5	预付款项	19,208,661.60	19,208,661.60	-	-
3-6	应收利息	-	-		
3-7	应收股利	-	-		
3-8	其他应收款	137,084,429.58	137,084,429.58	-	-
3-9	存货	-	-		
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-		
3-11	其他流动资产	-	-		
3	流动资产合计	158,823,285.81	158,823,285.81	-	-

被评估单位填表人：费洪平

评估人员：徐万松

填表日期：2014年4月

货币资金评估汇总表

表3-1

评估基准日：2014年3月31日

被评估单位：成都通威置业有限公司

返回上一级

金额单位：人民币元

表号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1-1	货币资金--现金	30,306.50	30,306.50	-	-
3-1-2	货币资金--银行存款	2,499,888.13	2,499,888.13	-	-
3-1-3	货币资金--其它货币资金	-	-		
3-1	货币资金合计	2,530,194.63	2,530,194.63	-	-

被评估单位填表人：费洪平

评估人员：徐万松

填表日期：2014年4月

货币资金——现金评估明细表

表3-1-1

评估基准日：2014年3月31日

被评估单位：成都通威置业有限公司

[返回上一级](#)

金额单位：人民币元

序号	存放部门(单位)	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	成都通威置业有限公司	人民币			30,306.50	30,306.50	-	
	合计				30,306.50	30,306.50	-	

被评估单位填表人：费洪平
填表日期：2014年4月

评估人员：徐万松

货币资金——银行存款评估明细表

表3-1-2

评估基准日：2014年3月31日

被评估单位：成都通威置业有限公司

返回上一级

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	中信银行成都走马街支行	7411710182600037171	人民币			2,406,977.87	2,406,977.87	-	
2	建设银行双建路支行	51001885336051502228	人民币			75,778.75	75,778.75	-	
3	农商银行成都分行	021000000120010003078	人民币			17,131.51	17,131.51	-	
	合计					2,499,888.13	2,499,888.13	-	

被评估单位填表人：费洪平

评估人员：徐万松

填表日期：2014年4月

其它应收款评估明细表

表3-8

评估基准日：2014年3月31日

被评估单位：成都通威置业有限公司

返回上一级

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称	业务内容	发生日期	账龄						账面价值	评估价值	增值率%	备注
				1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上				
1	通威集团有限公司	往来款	2014年	22,490,418.61						22,490,418.61	22,490,418.61	-	
2	远大水业	矿泉水桶押金	2010年					100.00		100.00	100.00	-	
3	双华气站中和配送点	员工食堂液化气罐押金	2010年				260.00			260.00	260.00	-	
4	成都高新区建管绿化工程有限公司	通威广场植物移植保证金	2014年	44,620.00						44,620.00	44,620.00	-	
5	员工往来款	借款	2010-2014年	12,593.49	15,021.68	20,029.38	185,256.02			232,900.57	232,900.57	-	
6	成都信德投资有限公司	往来款	2014年	114,399,747.00						114,399,747.00	114,399,747.00	-	
										-			
										-			
										-			
										-			
										-			
										-			
										-			
										-			
	其他应收款余额合计			136,947,379.10	15,021.68	20,029.38	185,516.02	100.00	-	137,168,046.18	137,168,046.18	-	
	减：坏账准备									83,616.60	83,616.60	-	
	其他应收款净额									137,084,429.58	137,084,429.58	-	

被评估单位填表人：费洪平

评估人员：徐万松

填表日期：2014年4月

非流动资产评估汇总表

表4

评估基准日：2014年3月31日

被评估单位：成都通威置业有限公司

返回上一级

金额单位：人民币元

表号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-		
4-2	持有至到期投资	-	-		
4-3	长期应收款	-	-		
4-4	长期股权投资	-	-		
4-5	投资性房地产	-	-		
4-6	固定资产	3,663,051.16	3,781,311.94	118,260.78	3.23
4-7	在建工程	651,413,349.14	1,267,333,900.00	615,920,550.86	94.55
4-8	工程物资	-	-		
4-9	固定资产清理	-	-		
4-10	生产性生物资产	-	-		
4-11	油气资产	-	-		
4-12	无形资产	7,421.08	7,421.08	-	-
4-13	开发支出	-	-		
4-14	商誉	-	-		
4-15	长期待摊费用	-	-		
4-16	递延所得税资产	-	-		
4-17	其他非流动资产	-	-		
4	非流动资产合计	655,083,821.38	1,271,122,633.02	616,038,811.64	94.04

被评估单位填表人：费洪平

评估人员：唐高英、张义全

填表日期：2014年4月

固定资产评估汇总表

表4-6

评估基准日：2014年3月31日

被评估单位：成都通威置业有限公司

返回上一级

金额单位：人民币元

序号	资产名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
4-6-1	固定资产--房屋建筑物	112,764.60	3,382.94	-	3,382.94	-112,764.60	-	-100.00	-
4-6-2	固定资产--构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-				
4-6-3	固定资产--管道及构槽	-	-	-	-				
	减：房屋建筑物减值准备								
	房屋建筑物类合计	112,764.60	3,382.94	-	3,382.94	-112,764.60	-	-100.00	-
4-6-4	固定资产--机器设备	-	-	-	-				
4-6-5	固定资产--车辆	3,824,533.00	3,335,685.52	3,751,800.00	3,470,227.00	-72,733.00	134,541.48	-1.90	4.03
4-6-6	固定资产--电子设备	443,685.65	323,982.70	408,700.00	307,702.00	-34,985.65	-16,280.70	-7.89	-5.03
	减：设备减值准备								
	设备类合计	4,268,218.65	3,659,668.22	4,160,500.00	3,777,929.00	-107,718.65	118,260.78	-2.52	3.23
4-6	固定资产合计	4,380,983.25	3,663,051.16	4,160,500.00	3,781,311.94	-220,483.25	118,260.78	-5.03	3.23

被评估单位填表人：费洪平

评估人员：唐高英、张义全

填表日期：2014年4月

固定资产——房屋建筑物评估明细表

表4-6-1

评估基准日：2014年3月31日

被评估单位：成都通威置业有限公司

返回上一级

金额单位：人民币元

序号	权证序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (㎡)	成本单价 (元/㎡)	账面价值		评估值			增值 率%	评估单价 (元/㎡)	备注
							原值	净值	原值	成新 率%	净值			
1	未办理	板房	彩钢	2010/9/3	298.50		104,467.00	3,134.01	-		3,134.01	-	-	
2	未办理	板房	彩钢	2010/9/27			8,297.60	248.93	-		248.93	-	-	
		合计					112,764.60	3,382.94	-		3,382.94	-		

被评估单位填表人：费洪平
填表日期：2014年4月

评估人员：唐高英

固定资产——电子设备评估明细表

表4-6-6

评估基准日：2014年3月31日

返回上一级

被评估单位：成都通威置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增减率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	0001	联想家悦E3630台式电脑	家悦E3630	联想	台	1	2010/3/5	2010/3/5	4,550.00	1,019.12	4,000.00	19.00	760.00	-25.43	
2	0002	Thinkpad笔记本电脑		联想	台	1	2010/3/10	2010/3/10	9,000.00	2,016.00	6,000.00	19.00	1,140.00	-43.45	
3	0003	EPSONEX3打印机	EX3	爱普生	台	1	2010/3/26	2010/3/26	2,100.00	470.40	2,000.00	20.00	400.00	-14.97	
4	0004	HP1007打印机	HP1007	惠普	台	1	2010/3/26	2010/3/26	1,100.00	246.56	1,000.00	20.00	200.00	-18.88	
5	0005	联想家悦E3630台式电脑	家悦E3630	联想	台	1	2010/3/31	2010/3/31	4,550.00	1,019.12	4,000.00	20.00	800.00	-21.50	
6	0006	华硕BM5220-E5400台式电脑	BM5220-E5400	华硕	台	1	2010/3/31	2010/3/31	3,600.00	806.40	2,900.00	20.00	580.00	-28.08	
7	0007	威伦司a/d-730电子保险柜	a/d-730	威伦司	台	1	2010/4/8	2010/4/8	1,640.00	394.03	1,200.00	50.00	600.00	52.27	
8	0008	海尔1.5P挂式空调	KFR-35GW/01CA(R2DBPF)	海尔	台	1	2010/4/9	2010/4/9	3,599.00	864.54	3,200.00	50.00	1,600.00	85.07	
9	0010	佳能单反相机50D	50D	佳能	台	1	2010/4/13	2010/4/13	8,365.00	2,009.19	6,200.00	21.00	1,302.00	-35.20	
10	0012	HP1319F一体机	1319F	惠普	台	1	2010/5/12	2010/5/12	2,680.00	686.82	1,900.00	22.00	418.00	-39.14	
11	0013	华硕BM5220-E5400台式电脑	BM5220-E5400	华硕	台	1	2010/5/26	2010/5/26	3,520.00	959.05	2,900.00	23.00	667.00	-30.45	
12	0014	海尔挂式空调	KFR-35GW/01JCF12	海尔	台	1	2010/6/2	2010/6/2	2,849.00	868.42	2,600.00	52.00	1,352.00	55.69	
13	0018	海尔电冰箱	BCD-215KB	海尔	台	1	2010/9/9	2010/9/9	2,599.00	834.16	2,200.00	41.00	902.00	8.13	
14	0021	华硕BM5320-E5400台式电脑一台	BM5320-E5400	华硕	台	1	2010/9/10	2010/9/10	3,480.00	1,117.08	3,200.00	29.00	928.00	-16.93	
15	0022	华硕BM5320-E5400台式电脑一台	5320-E5400	华硕	台	1	2010/9/25	2010/9/25	3,480.00	1,117.08	3,200.00	30.00	960.00	-14.06	
16	0024	华硕BM5320-E5400台式电脑	BM5320-E5400	华硕	台	1	2010/10/31	2010/10/19	3,480.00	1,173.34	3,200.00	31.00	992.00	-15.46	
17	0025	佳能LBP2900激光打印机	LBP2900	佳能	台	1	2010/10/31	2010/10/29	1,230.00	641.65	1,100.00	32.00	352.00	-45.14	
18	0026	佳能LBP2900激光打印机	LBP2900	佳能	台	1	2010/10/31	2010/10/29	1,230.00	641.65	1,100.00	32.00	352.00	-45.14	
19	0027	华硕BM5320-E5400台式电脑	BM5320-E5400	华硕	台	1	2010/12/13	2010/12/13	3,480.00	1,285.86	3,200.00	34.00	1,088.00	-15.39	
20	0028	华硕BM5320-E5400台式电脑	BM5320-E5400	华硕	台	1	2010/12/13	2010/12/13	3,480.00	1,285.86	3,200.00	34.00	1,088.00	-15.39	
21	0029	理光复印机	MP1911	理光	台	1	2011/3/2	2011/3/2	3,900.00	1,630.20	3,800.00	38.00	1,444.00	-11.42	
22	0030	投影仪	BENQ.MX660	明基	台	1	2011/3/2	2011/3/2	5,500.00	2,298.88	5,000.00	38.00	1,900.00	-17.35	
23	0034	佳能照相机	IXUS105IS	佳能	台	1	2011/5/17	2011/5/17	1,342.00	604.20	1,300.00	43.00	559.00	-7.48	

固定资产——电子设备评估明细表

表4-6-6

评估基准日：2014年3月31日

返回上一级

被评估单位：成都通威置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			备注	
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
24	0035	华硕台式电脑	BM5342-E5800	华硕	台	1	2011/8/25	2011/8/25	3,480.00	1,735.94	3,200.00	48.00	1,536.00	-11.52	
25	0036	华硕台式电脑	BM5342-E5800	华硕	台	1	2011/8/25	2011/8/25	3,480.00	1,735.94	3,200.00	48.00	1,536.00	-11.52	
26	0038	华硕台式电脑	CM6731-B31C	华硕	台	1	2012/12/7	2012/12/7	3,400.00	2,575.45	3,300.00	74.00	2,442.00	-5.18	
27	0039	华硕台式电脑	CM6731-A05C	华硕	台	1	2012/12/27	2012/12/27	3,400.00	2,575.45	3,300.00	75.00	2,475.00	-3.90	
28	0040	华硕台式电脑	CM6731-A05C	华硕	台	1	2012/12/27	2012/12/27	3,400.00	2,575.45	3,300.00	75.00	2,475.00	-3.90	
29	0042	Thinkpad笔记本电脑	T430U i5	联想	台	1	2013/1/11	2013/1/11	6,800.00	5,260.98	6,600.00	76.00	5,016.00	-4.66	
30	0043	德龙全自动咖啡机	ESAM2200EX	德龙	台	1	2013/5/8	2013/5/8	5,448.00	4,567.20	5,400.00	82.00	4,428.00	-3.05	
31	0044	三星彩电DA65	ES8000	三星	台	1	2013/5/8	2013/5/8	24,999.00	20,957.50	23,000.00	82.00	18,860.00	-10.01	
32	0045	三星彩电DA75	ES9000	三星	台	1	2013/5/8	2013/5/8	49,999.00	41,915.80	48,000.00	82.00	39,360.00	-6.10	
33	0046	Thinkpad笔记本电脑	Thinkpadx230	联想	台	1	2013/5/10	2013/5/10	6,500.00	5,449.20	6,000.00	82.00	4,920.00	-9.71	
34	0047	苹果27寸一体机	Apple iMacMD095CH/A27英寸	苹果	台	1	2013/5/29	2013/5/29	13,500.00	11,317.50	12,000.00	83.00	9,960.00	-11.99	
35	0048	苹果27寸一体机	Apple iMacMD095CH/A27英寸	苹果	台	1	2013/5/29	2013/5/29	13,500.00	11,317.50	12,000.00	83.00	9,960.00	-11.99	
36	0049	苹果平板电脑 (ipad4)	ipadMD525CH/A9.7英寸	苹果	台	1	2013/5/29	2013/5/29	3,688.00	3,091.80	3,400.00	83.00	2,822.00	-8.73	
37	0050	苹果平板电脑 (ipad4)	ipadMD525CH/A9.7英寸	苹果	台	1	2013/5/29	2013/5/29	3,688.00	3,091.80	3,400.00	83.00	2,822.00	-8.73	
38	0051	爱普生投影仪	eb-c30xe	爱普生	台	1	2013/5/29	2013/5/29	4,800.00	4,024.00	4,500.00	83.00	3,735.00	-7.18	
39	0052	惠普触摸式一体电脑 (23寸)	HP ENVY 23-d170cnTouchSmart	惠普	台	1	2013/5/29	2013/5/29	10,300.00	8,634.80	9,600.00	83.00	7,968.00	-7.72	
40	0053	惠普触摸式一体电脑 (23寸)	HP ENVY 23-d170cnTouchSmart	惠普	台	1	2013/5/29	2013/5/29	10,300.00	8,634.80	9,600.00	83.00	7,968.00	-7.72	
41	0054	惠普触摸式一体电脑 (20寸)	HP 20-D000CN	惠普	台	1	2013/5/29	2013/5/29	6,200.00	5,197.70	5,900.00	83.00	4,897.00	-5.79	
42	0055	惠普触摸式一体电脑 (20寸)	HP 20-D000CN	惠普	台	1	2013/5/29	2013/5/29	6,200.00	5,197.70	5,900.00	83.00	4,897.00	-5.79	
43	0056	惠普触摸式一体电脑 (20寸)	HP 20-D000CN	惠普	台	1	2013/5/29	2013/5/29	6,200.00	5,197.70	5,900.00	83.00	4,897.00	-5.79	
44	0057	柯尼卡美能达数码复印机	BH235	美能达	台	1	2013/5/29	2013/5/29	10,400.00	8,718.70	10,000.00	83.00	8,300.00	-4.80	
45	0058	惠普黑白激光多功能打印机	HPM1536dnf	惠普	台	1	2013/5/29	2013/5/29	3,550.00	2,976.10	3,000.00	83.00	2,490.00	-16.33	
46	0060	海尔冰箱一台	BCD-133EN	海尔	台	1	2013/5/29	2013/5/29	1,259.00	1,055.50	1,200.00	83.00	996.00	-5.64	

固定资产——电子设备评估明细表

表4-6-6

评估基准日：2014年3月31日

返回上一级

金额单位：人民币元

被评估单位：成都通威置业有限公司

序号	设备序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增减率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
47	0114	华为VPN网关		华为	台	1	2013/6/4	2013/6/4	3,000.00	2,563.50	3,000.00	84.00	2,520.00	-1.70	
48	0115	NETGEAR供电交换机	NETGEAR FsT26TP		台	1	2013/6/4	2013/6/4	3,000.00	2,563.50	3,000.00	84.00	2,520.00	-1.70	
49	0126	Thinkpad笔记本电脑	ThinkpadE535	联想	台	1	2013/6/19	2013/6/19	6,599.00	5,638.88	5,600.00	84.00	4,704.00	-16.58	
50	0031	会议桌			个	1	2011/4/30	2011/4/30	2,080.00	902.95	1,800.00	63.00	1,134.00	25.59	
51	0061	YZPS-00201前台接待椅	YZPS-00201固定脚		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,652.59	2,223.79	2,500.00	90.00	2,250.00	1.18	
52	0062	YZPS-00201前台接待椅	YZPS-00201固定脚		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,652.59	2,223.79	2,500.00	90.00	2,250.00	1.18	
53	0063	YZPS-00201前台接待椅	YZPS-00201固定脚		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,652.58	2,223.78	2,500.00	90.00	2,250.00	1.18	
54	0064	YZPS-00201前台接待椅	YZPS-00201固定脚		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,652.58	2,223.78	2,500.00	90.00	2,250.00	1.18	
55	0065	DF-M09-016迎宾台	800*600*1200		个	1	2013/5/31	2013/5/31	3,093.39	2,593.29	2,900.00	90.00	2,610.00	0.64	
56	0066	KCG-Z600B3洽谈椅	W600*D575*H765		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,057.11	1,724.51	1,900.00	90.00	1,710.00	-0.84	
57	0067	KCG-Z600B3洽谈椅	W600*D575*H765		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,057.11	1,724.51	1,900.00	90.00	1,710.00	-0.84	
58	0068	KCG-Z600B3洽谈椅	W600*D575*H765		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,057.11	1,724.51	1,900.00	90.00	1,710.00	-0.84	
59	0069	KCG-Z600B3洽谈椅	W600*D575*H765		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,057.11	1,724.51	1,900.00	90.00	1,710.00	-0.84	
60	0070	KCG-Z600B3洽谈椅	W600*D575*H765		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,057.11	1,724.51	1,900.00	90.00	1,710.00	-0.84	
61	0071	KCG-Z600B3洽谈椅	W600*D575*H765		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,057.11	1,724.51	1,900.00	90.00	1,710.00	-0.84	
62	0072	KCG-Z600B3洽谈椅	W600*D575*H765		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,057.11	1,724.51	1,900.00	90.00	1,710.00	-0.84	
63	0073	KCG-Z600B3洽谈椅	W600*D575*H765		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,057.11	1,724.51	1,900.00	90.00	1,710.00	-0.84	
64	0074	KCG-Z600B3洽谈椅	W600*D575*H765		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,057.11	1,724.51	1,900.00	90.00	1,710.00	-0.84	
65	0075	KCG-Z600B3洽谈椅	W600*D575*H765		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,057.11	1,724.51	1,900.00	90.00	1,710.00	-0.84	
66	0076	KCG-Z600B3洽谈椅	W600*D575*H765		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,057.11	1,724.51	1,900.00	90.00	1,710.00	-0.84	
67	0077	KCG-Z600B3洽谈椅	W600*D575*H765		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,057.11	1,724.51	1,900.00	90.00	1,710.00	-0.84	
68	0078	KCG-Z600B3洽谈椅	W600*D575*H765		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,057.10	1,724.50	1,900.00	90.00	1,710.00	-0.84	
69	0079	KCG-Z600B3洽谈椅	W600*D575*H765		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,057.10	1,724.50	1,900.00	90.00	1,710.00	-0.84	

固定资产——电子设备评估明细表

表4-6-6

评估基准日：2014年3月31日

被评估单位：成都通威置业有限公司

返回上一级

金额单位：人民币元

序号	设备序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增减率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
70	0080	KCG-Z600B3洽谈椅	W600*D575*H765		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,057.10	1,724.50	1,900.00	90.00	1,710.00	-0.84	
71	0081	KCG-Z600B3洽谈椅	W600*D575*H765		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,057.10	1,724.50	1,900.00	90.00	1,710.00	-0.84	
72	0082	SGR V沙发	SGR V沙发 两人位		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,598.45	2,178.35	2,400.00	90.00	2,160.00	-0.84	
73	0083	SGR V沙发	SGR V沙发 两人位		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,598.45	2,178.35	2,400.00	90.00	2,160.00	-0.84	
74	0084	SGR V沙发	SGR V沙发 两人位		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,598.45	2,178.35	2,400.00	90.00	2,160.00	-0.84	
75	0085	SGR V沙发	SGR V沙发 两人位		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,598.45	2,178.35	2,400.00	90.00	2,160.00	-0.84	
76	0086	SGR V沙发	SGR V沙发 两人位		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,598.45	2,178.35	2,400.00	90.00	2,160.00	-0.84	
77	0087	SGR V沙发	SGR V沙发 两人位		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,598.46	2,178.36	2,400.00	90.00	2,160.00	-0.84	
78	0088	VCS-B301贵宾沙发	VCS-B301贵宾沙发 单人位		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,490.18	2,087.58	2,300.00	90.00	2,070.00	-0.84	
79	0089	VCS-B301贵宾沙发	VCS-B301贵宾沙发 单人位		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,490.18	2,087.58	2,300.00	90.00	2,070.00	-0.84	
80	0090	VCS-B301贵宾沙发	VCS-B301贵宾沙发 单人位		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,490.18	2,087.58	2,300.00	90.00	2,070.00	-0.84	
81	0091	VCS-B301贵宾沙发	VCS-B301贵宾沙发 单人位		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,490.18	2,087.58	2,300.00	90.00	2,070.00	-0.84	
82	0092	VCS-B301贵宾沙发	VCS-B301贵宾沙发 单人位		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,490.19	2,087.59	2,300.00	90.00	2,070.00	-0.84	
83	0093	VCS-B301贵宾沙发	VCS-B301贵宾沙发 单人位		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,490.19	2,087.59	2,300.00	90.00	2,070.00	-0.84	
84	0094	DF-ISDHB方茶几	W1300*D1300*H1300		个	1	2013/5/31	2013/5/31	3,031.53	2,541.43	2,900.00	90.00	2,610.00	2.70	
85	0095	会议桌	W2400*D1200*H760		个	1	2013/5/31	2013/5/31	5,981.85	5,014.75	5,800.00	90.00	5,220.00	4.09	
86	0096	知仕会议桌	W1600*D800*H750		个	1	2013/5/31	2013/5/31	4,872.10	4,084.40	4,700.00	90.00	4,230.00	3.56	
87	0097	金典L-AG-HAL签约椅	金典L-AG-HAL签约椅 固定脚		个	1	2013/5/31	2013/5/31	4,601.42	3,857.52	4,500.00	90.00	4,050.00	4.99	
88	0098	金典L-AG-HAL签约椅	金典L-AG-HAL签约椅 固定脚		个	1	2013/5/31	2013/5/31	4,601.42	3,857.52	4,500.00	90.00	4,050.00	4.99	
89	0099	金典L-AG-HAL签约椅	金典L-AG-HAL签约椅 固定脚		个	1	2013/5/31	2013/5/31	4,601.43	3,857.53	4,500.00	90.00	4,050.00	4.99	
90	0100	BM屏风	W1500*D1500*H1200		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,760.85	2,314.55	2,600.00	90.00	2,340.00	1.10	
91	0101	BM屏风	W1500*D1500*H1200		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,760.85	2,314.55	2,600.00	90.00	2,340.00	1.10	
92	0102	BM屏风	W1500*D1500*H1200		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,760.85	2,314.55	2,600.00	90.00	2,340.00	1.10	

固定资产——电子设备评估明细表

表4-6-6

评估基准日：2014年3月31日

被评估单位：成都通威置业有限公司

返回上一级

金额单位：人民币元

序号	设备序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增减率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
93	0103	BM屏风	W1500*D1500*H1200		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,760.86	2,314.56	2,600.00	90.00	2,340.00	1.10	
94	0104	BM屏风	W1500*D1500*H1200		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,760.86	2,314.56	2,600.00	90.00	2,340.00	1.10	
95	0105	BM屏风	W1500*D1500*H1200		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,760.86	2,314.56	2,600.00	90.00	2,340.00	1.10	
96	0106	菱珑XPFA-LLH02洽谈台	W1800*D900*H750		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,057.11	1,724.51	1,900.00	90.00	1,710.00	-0.84	
97	0107	KY-SGR更衣柜	W900*D550*H1800(6门)		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,436.05	2,042.25	2,300.00	90.00	2,070.00	1.36	
98	0108	KY-SGR更衣柜	W900*D550*H1800(6门)		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,436.05	2,042.25	2,300.00	90.00	2,070.00	1.36	
99	0109	KY-SGR更衣柜	W900*D550*H1800(6门)		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,436.04	2,042.24	2,300.00	90.00	2,070.00	1.36	
100	0110	财务办公桌	W1400*D700*H750		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,273.64	1,906.04	2,100.00	90.00	1,890.00	-0.84	
101	0111	财务办公桌	W1400*D700*H750		个	1	2013/5/31	2013/5/31	2,273.65	1,906.05	2,100.00	90.00	1,890.00	-0.84	
102	0112	XPFA-LLT01菱珑班台	W1600*D1900*H750		个	1	2013/5/31	2013/5/31	4,222.48	3,539.88	4,100.00	90.00	3,690.00	4.24	
103	0113	XPFA-LLT01菱珑班台	W1600*D1900*H750		个	1	2013/5/31	2013/5/31	4,222.49	3,539.89	4,100.00	90.00	3,690.00	4.24	
		合计				103			443,685.65	323,982.70	408,700.00		307,702.00	-5.03	

被评估单位填表人：费洪平

评估人员：张义全

填表日期：2014年4月

在建工程评估汇总表

表4-7

评估基准日：2014年3月31日

被评估单位：成都通威置业有限公司

返回上一级

金额单位：人民币元

序号	资产名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-7-1	在建工程--土建工程	651,413,349.14	1,267,333,900.00	615,920,550.86	94.55
4-7-2	在建工程--设备安装工程	-	-		
	减：在建工程减值准备				
4-7	在建工程合计	651,413,349.14	1,267,333,900.00	615,920,550.86	94.55

被评估单位填表人：费洪平

评估人员：唐高英

填表日期：2014年4月

在建工程—土建工程评估明细表

表4-7-1

评估基准日：2014年3月31日

被评估单位：成都通威置业有限公司

返回上一级

金额单位：人民币元

序号	项目名称	结构	单位	数量	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	通威国际中心	框架-核心筒结构(局部加型钢)	㎡	123,522.71	2010年5月	2014/5/31			651,413,349.14	1,267,333,900.00	94.55	
	合计								651,413,349.14	1,267,333,900.00	94.55	

被评估单位填表人：费洪平

评估人员：唐高英

填表日期：2014年4月

无形资产评估汇总表

表4-12

评估基准日：2014年3月31日

被评估单位：成都通威置业有限公司

[返回上一级](#)

金额单位：人民币元

序号	资产名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-12-1	无形资产-土地使用权	-	-		
4-12-2	无形资产-矿业权	-	-		
4-12-3	无形资产-其他无形资产	7,421.08	7,421.08	-	-
4-12	无形资产合计	7,421.08	7,421.08	-	-

被评估单位填表人：费洪平

评估人员：徐万松

填表日期：2014年4月

无形资产—土地使用权评估明细表

表4-12-1

评估基准日：2014年3月31日

被评估单位：成都通威置业有限公司

返回上一级

金额单位：人民币元

序号	国有土地使用证证号	土地使用权人	土地位置	取得日期	用地性质	使用权类型	土地使用权终止日	剩余年限	开发程度	面积 m ²	原始入账价值(元)	账面价值(元)	评估价值(元)	评估单价(元/ m ²)	增值率%	备注
1	成高国用(2006)第6818号	成都通威置业有限公司	成都高新区桂溪街道办事处双土村三组	2006/9/30	其他商服	出让	2046/9/21	32.50	宗地外六通，宗地内六通一平	17,218.94	32,687,410.85	32,687,410.85			-100.00	
											-32,687,410.85	-32,687,410.85				审计调整到在建工程
	土地使用权合计											-	-			
	减：减值准备															
	土地使用权净额									17,218.94	-	-	-			

被评估单位填表人：费洪平

评估人员：徐万松

填表日期：2014年4月

流动负债评估汇总表

表5

评估基准日：2014年3月31日

返回上一级

被评估单位：成都通威置业有限公司

金额单位：人民币元

表号	科目名称	账面价值	评估价值	增减额	增值率%
5-1	短期借款	-	-		
5-2	交易性金融负债	-	-		
5-3	应付票据	-	-		
5-4	应付账款	158,782,254.05	158,782,254.05	-	-
5-5	预收款项	-	-		
5-6	应付职工薪酬	268,044.87	268,044.87	-	-
5-7	应交税费	43,357.95	43,357.95	-	-
5-8	应付利息	-	-		
5-9	应付股利	-	-		
5-10	其他应付款	17,073,915.43	17,073,915.43	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-		
5-12	其他流动负债	-	-		
5	流动负债合计	176,167,572.30	176,167,572.30	-	-

被评估单位填表人：费洪平

评估人员：徐万松

填表日期：2014年4月

应付账款评估明细表

表5-4

评估基准日：2014年3月31日

被评估单位：成都通威置业有限公司

返回上一级

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	浙江省建工集团有限责任公司	2014	工程款	158,782,254.05	158,782,254.05	-	
合计				158,782,254.05	158,782,254.05	-	

被评估单位填表人：费洪平

评估人员：徐万松

填表日期：2014年4月

应付职工薪酬评估明细表

表5-6

评估基准日：2014年3月31日

被评估单位：成都通威置业有限公司

返回上一级

金额单位：人民币元

序号	部门或内容	发生日期	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	工资	2010-2-9				
2	职工福利	2010-3-9				
3	社会保险费	2010-2-25				
4	住房公积金					
5	工会经费		128,679.83	128,679.83	-	
6	职工教育经费	2010-2-26	139,365.04	139,365.04	-	
7	非货币性福利					
8	辞退福利					
9	股份支付					
10	外商投资企业-职工奖励及福利基金					
	合计		268,044.87	268,044.87	-	

被评估单位填表人：费洪平

评估人员：徐万松

填表日期：2014年4月

应交税费评估明细表

表5-7

评估基准日：2014年3月31日

被评估单位：成都通威置业有限公司

返回上一级

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税种	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1			增值税				
2			消费税				
3			营业税				
4			所得税				
5			土地增值税				
6			城市维护建设税				
7			房产税				
8	成都市高新区地税局	2014-3-31	土地使用税	25,828.41	25,828.41	-	
9			车船使用税				
10			教育费附加				
11			地方教育费附加				
12			资源税				
13			矿产资源补偿费				
14	成都市高新区地税局	2014-3-31	代扣代交的个人所得税	17,529.54	17,529.54	-	
15							
16							
17							
18							
合计				43,357.95	43,357.95	-	

被评估单位填表人：费洪平

评估人员：徐万松

填表日期：2014年4月

其它应付款评估明细表

表5-10

评估基准日：2014年3月31日

返回上一级

被评估单位：成都通威置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	恒丰银行股份有限公司成都分公司	2013-9-29	定金	50,000.00	50,000.00	-	
2	成都高新区火车南站建筑工程公司	2010-9-3	围墙保证金	3,412.20	3,412.20	-	
3	中冶成都勘察研究总院有限公司	2014-1-23	直燃机房基坑质保金	62,000.00	62,000.00	-	
4	成都喜登门轻钢活动房屋有限公司	2010-9-3	质保金	1,310.20	1,310.20	-	
5	浙江建工集团有限责任公司	2011-1-30	履约保证金	4,477,220.00	4,477,220.00	-	
6	中国电子系统工程第二建设有限公司	2011-8-18	质保金	1,314,000.00	1,314,000.00	-	
7	盛云科技有限公司成都分公司	2011-11-10	履约保证金	1,025,000.00	1,025,000.00	-	
8	成都新新智美广告有限公司	2012-3-22	质保金	1,500.00	1,500.00	-	
9	成都明奥建筑加固工程有限公司	2012-12-29	质保金	4,400.00	4,400.00	-	
10	常州华通新立地板有限公司	2013-4-8	履约保证金	325,720.00	325,720.00	-	
11	四川省辛普森动力设备有限公司	2013-4-8	履约保证金	105,000.00	105,000.00	-	
12	四川锦宏电力建设有限责任公司	2013-5-3	履约保证金	1,316,000.00	1,316,000.00	-	
13	成都市龙泉驿区第一建筑工程公司	2013-7-8	质保金	3,600.00	3,600.00	-	
14	四川大光明城市照明工程有限公司	2013-9-29	履约保证金	335,000.00	335,000.00	-	
15	北京兴中创国际展示有限公司	2013-11-8	安全风险保证金	50,000.00	50,000.00	-	
16	深圳市隆炎科技发展有限公司	2014-1-25	安全风险保证金	18,000.00	18,000.00	-	
17	成都喜利来建筑装饰加固改造有限公司	2014-1-16	质保金	17,400.00	17,400.00	-	
18	成都北斗星环境艺术工程有限公司	2014-1-24	质保金	42,500.00	42,500.00	-	
19	杭州立方自动化工程有限公司	2014-1-7	质保金	13,969.59	13,969.59	-	
20	江苏名家汇电器有限公司	2014-1-27	质保金	7,915.72	7,915.72	-	
21	四川省五交化股份有限公司	2014-2-27	安全保证金	5,400.00	5,400.00	-	
22	广州康普顿至高建材有限公司	2014-2-8	安全保证金	98,954.00	98,954.00	-	
23	北京甲尼国际照明工程有限公司	2012-12-4	图纸押金	1,000.00	1,000.00	-	
24	四川昆仑电力工程有限公司	2012-12-4	图纸押金	1,000.00	1,000.00	-	

其它应付款评估明细表

表5-10

评估基准日：2014年3月31日

被评估单位：成都通威置业有限公司

返回上一级

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
25	四川华西建筑装饰工程有限公司	2013-8-2	图纸押金	1,000.00	1,000.00	-	
26	北京新时空照明技术有限公司成都分公司	2012-12-4	图纸押金	1,000.00	1,000.00	-	
27	沈阳沈飞集团铝业幕墙工程有限公司	2011-10-17	保证金	200,000.00	200,000.00	-	
28	昆明顺风机电设备有限公司	2012-8-6	保证金	20,000.00	20,000.00	-	
29	浙江明新风机有限公司	2012-11-23	保证金	20,000.00	20,000.00	-	
30	四川送变电建设有限责任公司	2012-12-4	图纸押金	1,000.00	1,000.00	-	
31	四川易园风景园林规划设计研究院有限责任公司	2012-12-21	保证金	20,000.00	20,000.00	-	
32	天津市南洋装饰工程有限公司	2013-8-2	图纸押金	1,000.00	1,000.00	-	
33	中国建筑装饰集团有限公司西南分公司	2013-8-2	图纸押金	1,000.00	1,000.00	-	
34	深圳市洪涛装饰股份有限公司	2013-5-8	投标保证金	400,000.00	400,000.00	-	
35	成都焯华涂装工程有限公司	2013-5-23	投标保证金	100,000.00	100,000.00	-	
36	成都喜利来建筑装饰加固改造有限公司	2013-6-28	投标保证金	50,000.00	50,000.00	-	
37	重庆市虹海装饰工程有限公司	2013-8-2	图纸押金	1,000.00	1,000.00	-	
38	成都建工装饰装修有限公司	2013-8-2	图纸押金	1,000.00	1,000.00	-	
39	北京侨信装饰有限责任公司	2013-8-2	图纸押金	1,000.00	1,000.00	-	
40	深圳海外装饰工程有限公司	2013-8-2	图纸押金	1,000.00	1,000.00	-	
41	山东金百特商用厨具有限公司	2013-1-5	投标保证金	100,000.00	100,000.00	-	
42	广州康普顿至高建材有限公司	2013-11-5	投标保证金	50,000.00	50,000.00	-	
43	成都品衡实业有限责任公司	2013-11-11	投标保证金	50,000.00	50,000.00	-	
44	康保环亚安全防范技术(北京)有限公司	2014-1-15	投标保证金	10,000.00	10,000.00	-	
45	成都通宇物业管理有限公司	2012-7-27	往来款	6,750,431.74	6,750,431.74	-	
48	杨金川	2011-7-8	工资	2,570.86	2,570.86	-	
49	胡振林	2013-1-29	社保多扣款	309.00	309.00	-	
50	孙其贵	2014-2-8	社保多扣款	249.10	249.10	-	

其它应付款评估明细表

表5-10

评估基准日：2014年3月31日

被评估单位：成都通威置业有限公司

返回上一级

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
51	赵露	2013-6-28	三代手续费返还	3,390.31	3,390.31	-	
52	石安华	2010--12-8	工资	7,662.71	7,662.71	-	
	合计			17,073,915.43	17,073,915.43	-	

被评估单位填表人：费洪平

评估人员：徐万松

填表日期：2014年4月

非流动负债评估汇总表

表6

评估基准日：2014年3月31日

被评估单位：成都通威置业有限公司

返回上一级

金额单位：人民币元

表号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增减率%
6-1	长期借款	449,800,000.00	449,800,000.00	-	-
6-2	应付债券	-	-		
6-3	长期应付款	-	-		
6-4	专项应付款	-	-		
6-5	预计负债	-	-		
6-6	递延所得税负债	-	-		
6-7	其他非流动负债	-	-		
6	非流动负债合计	449,800,000.00	449,800,000.00	-	-

被评估单位填表人：费洪平
填表日期：2014年4月

评估人员：徐万松