（上接C58版）

四、补充披露各项长期股权投资的具体评估过程，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，并说明不同长期股权投资采用不同评估方法的原因、采用多种评估方法的长期股权投资决定最终评估方法的判断方式、资产基础法/根表权益法与收益法估值差异不大的原因及合理性，是否存在低估长期股权投资价值的情形。

（一）各项长期股权投资的具体评估过程，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

1、长期股权投资涉及51家公司的具体情况

序号	名称	企业类型	持股比例	控制类型	评估方法
10家持股平台公司					
1	中交地产(苏州)有限公司	持股平台	70.00%	并表	资产基础法
2	深圳中交房地产有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
3	中交地产投资(上海)有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
4	昆明中交金汇置业有限公司	持股平台	52.00%	并表	资产基础法
5	华通置业有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
6	湖南修合地产实业有限责任公司	持股平台	55.00%	并表	资产基础法
7	苏州华投投资有限公司	持股平台	93.00%	并表	资产基础法
8	中交地产(郑州)有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
9	重庆中交西北置业有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
10	中交(云南)房地产开发有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
4家无存货的并表项目公司					
11	中交温州置业有限公司	房地产开发销售	70.00%	并表	资产基础法
12	中交城市发展(山东)有限公司	房地产开发销售	20.00%	并表	资产基础法
13	宁波中交美郡置业有限公司	房地产开发销售	99.25%	并表	资产基础法
14	广州广交置业有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法
9家尾盘项目公司					
15	中交(宁波)置业有限公司	房地产开发销售	70.00%	并表	资产基础法
16	中交美庐(杭州)置业有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法
17	中交华创地产(苏州)有限公司	房地产开发销售	60.00%	并表	资产基础法
18	云南碧清房地产开发有限公司	房地产开发销售	51.00%	并表	资产基础法
19	中房(天津)置业有限公司	房地产开发销售	51.00%	并表	资产基础法
20	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	房地产开发销售	40.00%	并表	资产基础法
21	惠州中交地产开发有限公司	房地产开发销售	51.00%	并表	资产基础法
22	武汉锦绣雅郡置业有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法
23	杭州康欣置业有限公司	房地产开发销售	50.00%	合营	资产基础法
26家开发项目公司					
24	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	房地产开发销售	39.20%	并表	资产基础法、收益法
25	合肥中交房地产开发有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法、收益法
26	重庆中交西南置业有限公司	房地产开发销售	59.00%	并表	资产基础法、收益法
27	重庆中房嘉润房地产开发有限公司	房地产开发销售	70.00%	并表	资产基础法、收益法
28	昆明中交东盛房地产有限公司	房地产开发销售	50.00%	并表	资产基础法、收益法
29	西安沣河映象置业有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法、收益法
30	长沙金裕通达房地产开发有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法、收益法
31	广西中交城市投资发展有限公司	房地产开发销售	40.00%	并表	资产基础法、收益法
32	中交贵州房地产有限公司	房地产开发销售	35.00%	并表	资产基础法、收益法
33	河北雄安启晨置业有限公司	房地产开发销售	70.00%	并表	资产基础法、收益法
34	宁波中交美庐置业有限公司	房地产开发销售	69.80%	并表	资产基础法、收益法
35	中交(长沙)置业有限公司	房地产开发销售	50.90%	并表	资产基础法、收益法
36	中交雄安产业发展有限公司	房地产开发销售	40.00%	并表	资产基础法、收益法
37	粤东中交地产(惠州)有限公司	房地产开发销售	99.50%	并表	资产基础法、收益法
38	怒江碧桂园房地产开发有限公司	房地产开发销售	51.00%	并表	资产基础法、收益法
39	昆明中交熙盛房地产有限公司	房地产开发销售	62.00%	并表	资产基础法、收益法
40	中交鑫盛贵安新区置业有限公司	房地产开发销售	35.00%	并表	资产基础法、收益法
41	重庆中交两江雅集置业有限公司	房地产开发销售	84.50%	并表	资产基础法、收益法
42	郑州祥悦房地产开发有限公司	房地产开发销售	60.00%	并表	资产基础法、收益法
43	重庆中交云栖美庐置业有限公司	房地产开发销售	99.50%	并表	资产基础法、收益法
44	佛山中交房地产开发有限公司	房地产开发销售	47.37%	合营	资产基础法、收益法
45	佛山香颂置业有限公司	房地产开发销售	47.37%	合营	资产基础法、收益法
46	中交富力(北京)置业有限公司	房地产开发销售	50.00%	合营	资产基础法、收益法
47	长沙金地金泰置业有限公司	房地产开发销售	48.51%	合营	资产基础法、收益法
48	郑州滨悦房地产开发有限公司	房地产开发销售	40.00%	联营	资产基础法、收益法
49	合肥金中京湖房地产开发有限公司	房地产开发销售	49.00%	联营	资产基础法、收益法
2家无存货的合联营项目公司					
50	成都中交花源美庐置业有限公司	房地产开发销售	50.00%	合营	报表权益法
51	厦门润悦雅颂房地产有限公司	房地产开发销售	33.93%	联营	报表权益法

2、长期股权投资的具体评估过程

长期股权投资的评估值=被投资企业股东全部权益价值评估结果×持股比例

被投资企业股东全部权益价值根据上表的方法进行评估，并最终选择资产基础法评估结果作为被投资企业的评估结论，持股比例按照上表进行计算。

1）持股平台公司

主要资产为长期股权投资，对其所持的长期股权投资，根据子公司的具体类型（如开发项目公司/尾盘项目公司/无存货项目公司等）选择合适的方法展开评估。对于该持股平台公司本身，由于无实际业务，仅采用资产基础法进行评估。

2）无存货的并表项目公司

已无典型主要资产，截至基准日，该类公司开发物业全部销售结转，并且没有储备土地，对于该类项目公司，仅采用资产基础法进行评估。

3）尾盘项目公司

对于该类项目公司，仅采用资产基础法进行评估。

其中，该类公司的存货为已进行土地增值税汇算清缴后的尾盘项目，考虑到项目已完成土地增值税汇算清缴，剩余存货数量有限，且根据土地增值税汇算清缴有相应计税依据，因此采用售价倒扣法进行估值。主要指标、关键参数等重要数据的来源和测算过程如下：

尾盘评估值=房地产价值-销售费用-管理费用-税金及附加-土地增值税-企业所得税-适当利润

房地产价值=剩余销售面积×销售价格，其中销售价格结合自身销售价格和评估基准日当地同类开发项目的市场价格及区位状况及实物状况确定其预计销售价格。

销售费用、管理费用结合企业情况确定费率；

税金及附加、企业所得税根据企业自身税率计算；

土地增值税：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率。其中，增值额=不含税销售收入-当期允许扣除的土地价款对应增值税-清算时的单位建筑面积成本费用×销售面积，清算时的单位建筑面积成本费用取自于该项目土地增值税清算报告。

适当利润：根据行业情况，并结合企业实际销售情况进行判断，扣除适当数额净利润。

4）开发项目公司

对于该类项目公司，分别采用资产基础法进行和收益法进行评估测算。

其中，该类公司持有的存货为还未进行土增税汇算清缴的开发项目，在资产基础法中存货采用动态假设开发法进行评估，其主要指标、关键参数等重要数据的来源和测算过程如下：

开发（产品）成本评估值=开发（产品）成本含税收入现值-后续开发成本现值-销售费用现值-管理费用现值-销售税金及附加现值-土地增值税现值-企业所得税现值

其中：

①估计开发建设期

根据项目规划的建设规模及未来销售计划，按照现状项目进度，预计项目后续销售期。

②预测销售收入

对于已售未结转部分，按照合同约定的价格确认；对于评估基准日未售部分，则根据评估基准日周边同类开发项目的新房价格和开发项目的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定其基准日预计销售价格和未来售价。

③后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、基础设施工程费、建筑安装工程费、配套设施费、开发间接费、资本化利息等。根据项目的开发计划、成本预算和实际开发进展情况，合理预测未来开发成本的投入支出。

④销售费用

根据本项目计划的全周期情况和项目进展的实际情况，预测后续销售期的销售费用。

⑤管理费用

根据本项目计划的全周期情况和项目进展的实际情况，确定后续经营期的管理费用。

⑥销售税金及附加

销售税金及附加=预计纳税基数×销售税金及附加率

⑦土地增值税

根据当地税务部门对所开发项目规定，按房屋预售收入预征，待项目完成后，按照当地汇算划分标准增值统一进行汇算清缴，多退少补。

⑧企业所得税

本次评估首先预测企业年度所缴纳的企业所得税，然后结合基准日累计盈亏及企业所得税缴纳情况在最后一期进行汇算清缴，多退少补。

⑨折现率的确定

由于该房地产开发企业主要资产即为存货，其收入、成本、税费等与企业价值评估预测数据基本一致。故本次存货评估折现率参照企业价值评估收益法折现率确定，采用加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

式中：

WACC：加权平均资本成本；

E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

T：被评估单位的所得税税率。

加权平均资本成本WACC计算公式中，权益资本成本Ke按照国际惯常作法采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中：

Ke：权益资本成本；

Rf：无风险收益率；

β：权益系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

Rc：企业特定风险调整系数；

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：

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

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：（1）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

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。

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。具体披露如下：

"长期股权投资涉及51家公司的具体情况如下：

序号	名称	企业类型	持股比例	控制类型	评估方法
10家持股平台公司					
1	中交地产(苏州)有限公司	持股平台	70.00%	并表	资产基础法
2	深圳中交房地产有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
3	中交地产投资(上海)有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
4	昆明中交金汇置业有限公司	持股平台	52.00%	并表	资产基础法
5	华通置业有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
6	湖南修合地产实业有限责任公司	持股平台	55.00%	并表	资产基础法
7	苏州华投投资有限公司	持股平台	93.00%	并表	资产基础法
8	中交地产(郑州)有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
9	重庆中交西北置业有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
10	中交(云南)房地产开发有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
4家无存货的并表项目公司					
11	中交温州置业有限公司	房地产开发销售	70.00%	并表	资产基础法
12	中交城市发展(山东)有限公司	房地产开发销售	20.00%	并表	资产基础法
13	宁波中交美郡置业有限公司	房地产开发销售	99.25%	并表	资产基础法
14	广州广交置业有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法
9家尾盘项目公司					
15	中交(宁波)置业有限公司	房地产开发销售	70.00%	并表	资产基础法
16	中交美庐(杭州)置业有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法
17	中交华创地产(苏州)有限公司	房地产开发销售	60.00%	并表	资产基础法
18	云南碧清房地产开发有限公司	房地产开发销售	51.00%	并表	资产基础法
19	中房(天津)置业有限公司	房地产开发销售	51.00%	并表	资产基础法
20	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	房地产开发销售	40.00%	并表	资产基础法
21	惠州中交地产开发有限公司	房地产开发销售	51.00%	并表	资产基础法
22	武汉锦绣雅郡置业有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法
23	杭州康欣置业有限公司	房地产开发销售	50.00%	合营	资产基础法
26家开发项目公司					
24	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	房地产开发销售	39.20%	并表	资产基础法、收益法
25	合肥中交房地产开发有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法、收益法
26	重庆中交西南置业有限公司	房地产开发销售	59.00%	并表	资产基础法、收益法
27	重庆中房嘉润房地产开发有限公司	房地产开发销售	70.00%	并表	资产基础法、收益法
28	昆明中交东盛房地产有限公司	房地产开发销售	50.00%	并表	资产基础法、收益法
29	西安沣河映象置业有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法、收益法
30	长沙金裕通达房地产开发有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法、收益法
31	广西中交城市投资发展有限公司	房地产开发销售	40.00%	并表	资产基础法、收益法
32	中交贵州房地产有限公司	房地产开发销售	35.00%	并表	资产基础法、收益法
33	河北雄安启晨置业有限公司	房地产开发销售	70.00%	并表	资产基础法、收益法
34	宁波中交美庐置业有限公司	房地产开发销售	69.80%	并表	资产基础法、收益法
35	中交(长沙)置业有限公司	房地产开发销售	50.90%	并表	资产基础法、收益法
36	中交雄安产业发展有限公司	房地产开发销售	40.00%	并表	资产基础法、收益法
37	粤东中交地产(惠州)有限公司	房地产开发销售	99.50%	并表	资产基础法、收益法
38	怒江碧桂园房地产开发有限公司	房地产开发销售	51.00%	并表	资产基础法、收益法
39	昆明中交熙盛房地产有限公司	房地产开发销售	62.00%	并表	资产基础法、收益法
40	中交鑫盛贵安新区置业有限公司	房地产开发销售	35.00%	并表	资产基础法、收益法
41	重庆中交两江雅集置业有限公司	房地产开发销售	84.50%	并表	资产基础法、收益法
42	郑州祥悦房地产开发有限公司	房地产开发销售	60.00%	并表	资产基础法、收益法
43	重庆中交云栖美庐置业有限公司	房地产开发销售	99.50%	并表	资产基础法、收益法
44	佛山中交房地产开发有限公司	房地产开发销售	47.37%	合营	资产基础法、收益法
45	佛山香颂置业有限公司	房地产开发销售	47.37%	合营	资产基础法、收益法
46	中交富力(北京)置业有限公司	房地产开发销售	50.00%	合营	资产基础法、收益法
47	长沙金地金泰置业有限公司	房地产开发销售	48.51%	合营	资产基础法、收益法
48	郑州滨悦房地产开发有限公司	房地产开发销售	40.00%	联营	资产基础法、收益法
49	合肥金中京湖房地产开发有限公司	房地产开发销售	49.00%	联营	资产基础法、收益法
2家无存货的合联营项目公司					
50	成都中交花源美庐置业有限公司	房地产开发销售	50.00%	合营	报表权益法
51	厦门润悦雅颂房地产有限公司	房地产开发销售	33.93%	联营	报表权益法

长期股权投资的具体评估过程

长期股权投资的评估值=被投资企业股东全部权益价值评估结果×持股比例

被投资企业股东全部权益价值根据上表的方法进行评估，并最终选择资产基础法评估结果作为被投资企业的评估结论，持股比例按照上表进行计算。

1）持股平台公司

主要资产为长期股权投资，按前述方法选择对其持有的长期股权投资展开评估。

2）无存货的并表项目公司

已无典型主要资产，截至基准日，该类公司开发物业全部销售结转，并且没有储备土地，对于该类项目公司，仅采用资产基础法进行评估。

3）尾盘项目公司

对于该类项目公司，仅采用资产基础法进行评估。

其中，该类公司的存货为已进行土地增值税汇算清缴后的尾盘项目，考虑到项目已完成土地增值税汇算清缴，剩余存货数量有限，且根据土地增值税汇算清缴有相应计税依据，因此采用售价倒扣法进行估值。主要指标、关键参数等重要数据的来源和测算过程如下：

尾盘评估值=房地产价值-销售费用-管理费用-税金及附加-土地增值税-企业所得税-适当利润

房地产价值=剩余销售面积×销售价格，其中销售价格结合自身销售价格和评估基准日当地同类开发项目的市场价格及区位状况及实物状况确定其预计销售价格。

销售费用、管理费用结合企业情况确定费率；

税金及附加、企业所得税根据企业自身税率计算。

土地增值税：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率。其中，增值额=不含税销售收入-当期允许扣除的土地价款对应增值税-清算时的单位建筑面积成本费用×销售面积，清算时的单位建筑面积成本费用取自于该项目土地增值税清算报告。

适当利润：根据行业情况，并结合企业实际销售情况进行判断，扣除适当数额净利润。

4）开发项目公司

对于该类项目公司，分别采用资产基础法进行和收益法进行评估测算。

其中，该类公司持有的存货为还未进行土增税汇算清缴的开发项目，在资产基础法中存货采用动态假设开发法进行评估，其主要指标、关键参数等重要数据的来源和测算过程如下：

开发（产品）成本评估值=开发（产品）成本含税收入现值-后续开发成本现值-销售费用现值-管理费用现值-销售税金及附加现值-土地增值税现值-企业所得税现值

其中：

① 估计开发建设期

根据项目规划的建设规模及未来销售计划，按照现状项目进度，预计项目后续销售期。

② 预测销售收入

对于已售未结转部分，按照合同约定的价格确认；对于评估基准日未售部分，则根据评估基准日周边同类开发项目的新房价格和开发项目的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定其基准日预计销售价格和未来售价。

③ 后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、基础设施工程费、建筑安装工程费、配套设施费、开发间接费、资本化利息等。根据项目的开发计划、成本预算和实际开发进展情况，合理预测未来开发成本的投入支出。

④ 销售费用

根据本项目计划的全周期情况和项目进展的实际情况，预测后续销售期的销售费用。

⑤ 管理费用

根据本项目计划的全周期情况和项目进展的实际情况，确定后续经营期的管理费用。

⑥ 销售税金及附加

销售税金及附加=预计纳税基数×销售税金及附加率

⑦ 土地增值税

根据当地税务部门对所开发项目规定，按房屋预售收入预征，待项目完成后，按照当地汇算划分标准增值统一进行汇算清缴，多退少补。

⑧ 企业所得税

本次评估首先预测企业年度所缴纳的企业所得税，然后结合基准日累计盈亏及企业所得税缴纳情况在最后一期进行汇算清缴，多退少补。

⑨ 折现率的确定

由于该房地产开发企业主要资产即为存货，其收入、成本、税费等与企业价值评估预测数据基本一致。故本次存货评估折现率参照企业价值评估收益法折现率确定，采用加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

式中：

WACC：加权平均资本成本；

E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

T：被评估单位的所得税税率。

加权平均资本成本WACC计算公式中，权益资本成本Ke按照国际惯常作法采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中：

Ke：权益资本成本；

Rf：无风险收益率；

β：权益系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

Rc：企业特定风险调整系数；

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：

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

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：（1）企业经营规模；（2）核心竞争力；（3）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

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。

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。具体披露如下：

"长期股权投资涉及51家公司的具体情况如下：

序号	名称	企业类型	持股比例	控制类型	评估方法
10家持股平台公司					
1	中交地产(苏州)有限公司	持股平台	70.00%	并表	资产基础法
2	深圳中交房地产有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
3	中交地产投资(上海)有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
4	昆明中交金汇置业有限公司	持股平台	52.00%	并表	资产基础法
5	华通置业有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
6	湖南修合地产实业有限责任公司	持股平台	55.00%	并表	资产基础法
7	苏州华投投资有限公司	持股平台	93.00%	并表	资产基础法
8	中交地产(郑州)有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
9	重庆中交西北置业有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
10	中交(云南)房地产开发有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
4家无存货的并表项目公司					
11	中交温州置业有限公司	房地产开发销售	70.00%	并表	资产基础法
12	中交城市发展(山东)有限公司	房地产开发销售	20.00%	并表	资产基础法
13	宁波中交美郡置业有限公司	房地产开发销售	99.25%	并表	资产基础法
14	广州广交置业有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法
9家尾盘项目公司					
15	中交(宁波)置业有限公司	房地产开发销售	70.00%	并表	资产基础法
16	中交美庐(杭州)置业有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法
17	中交华创地产(苏州)有限公司	房地产开发销售	60.00%	并表	资产基础法
18	云南碧清房地产开发有限公司	房地产开发销售	51.00%	并表	资产基础法
19	中房(天津)置业有限公司	房地产开发销售	51.00%	并表	资产基础法
20	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	房地产开发销售	40.00%	并表	资产基础法
21	惠州中交地产开发有限公司	房地产开发销售	51.00%	并表	资产基础法
22	武汉锦绣雅郡置业有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法
23	杭州康欣置业有限公司	房地产开发销售	50.00%	合营	资产基础法
26家开发项目公司					
24	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	房地产开发销售	39.20%	并表	资产基础法、收益法
25	合肥中交房地产开发有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法、收益法
26	重庆中交西南置业有限公司	房地产开发销售	59.00%	并表	资产基础法、收益法
27	重庆中房嘉润房地产开发有限公司	房地产开发销售	70.00%	并表	资产基础法、收益法
28	昆明中交东盛房地产有限公司	房地产开发销售	50.00%	并表	资产基础法、收益法
29	西安沣河映象置业有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法、收益法
30	长沙金裕通达房地产开发有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法、收益法
31	广西中交城市投资发展有限公司	房地产开发销售	40.00%	并表	资产基础法、收益法
32	中交贵州房地产有限公司	房地产开发销售	35.00%	并表	资产基础法、收益法
33	河北雄安启晨置业有限公司	房地产开发销售	70.00%	并表	资产基础法、收益法
34	宁波中交美庐置业有限公司	房地产开发销售	69.80%	并表	资产基础法、收益法
35	中交(长沙)置业有限公司	房地产开发销售	50.90%	并表	资产基础法、收益法
36	中交雄安产业发展有限公司	房地产开发销售	40.00%	并表	资产基础法、收益法
37	粤东中交地产(惠州)有限公司	房地产开发销售	99.50%	并表	资产基础法、收益法
38	怒江碧桂园房地产开发有限公司	房地产开发销售	51.00%	并表	资产基础法、收益法
39	昆明中交熙盛房地产有限公司	房地产开发销售	62.00%	并表	资产基础法、收益法
40	中交鑫盛贵安新区置业有限公司	房地产开发销售	35.00%	并表	资产基础法、收益法
41	重庆中交两江雅集置业有限公司	房地产开发销售	84.50%	并表	资产基础法、收益法
42	郑州祥悦房地产开发有限公司	房地产开发销售	60.00%	并表	资产基础法、收益法
43	重庆中交云栖美庐置业有限公司	房地产开发销售	99.50%	并表	资产基础法、收益法
44	佛山中交房地产开发有限公司	房地产开发销售	47.37%	合营	资产基础法、收益法
45	佛山香颂置业有限公司	房地产开发销售	47.37%	合营	资产基础法、收益法
46	中交富力(北京)置业有限公司	房地产开发销售	50.00%	合营	资产基础法、收益法
47	长沙金地金泰置业有限公司	房地产开发销售	48.51%	合营	资产基础法、收益法
48	郑州滨悦房地产开发有限公司	房地产开发销售	40.00%	联营	资产基础法、收益法
49	合肥金中京湖房地产开发有限公司	房地产开发销售	49.00%	联营	资产基础法、收益法
2家无存货的合联营项目公司					
50	成都中交花源美庐置业有限公司	房地产开发销售	50.00%	合营	报表权益法
51	厦门润悦雅颂房地产有限公司	房地产开发销售	33.93%	联营	报表权益法

长期股权投资的具体评估过程

长期股权投资的评估值=被投资企业股东全部权益价值评估结果×持股比例

被投资企业股东全部权益价值根据上表的方法进行评估，并最终选择资产基础法评估结果作为被投资企业的评估结论，持股比例按照上表进行计算。

1）持股平台公司

主要资产为长期股权投资，按前述方法选择对其持有的长期股权投资展开评估。

2）无存货的并表项目公司

已无典型主要资产，截至基准日，该类公司开发物业全部销售结转，并且没有储备土地，对于该类项目公司，仅采用资产基础法进行评估。

3）尾盘项目公司

对于该类项目公司，仅采用资产基础法进行评估。

其中，该类公司的存货为已进行土地增值税汇算清缴后的尾盘项目，考虑到项目已完成土地增值税汇算清缴，剩余存货数量有限，且根据土地增值税汇算清缴有相应计税依据，因此采用售价倒扣法进行估值。主要指标、关键参数等重要数据的来源和测算过程如下：

尾盘评估值=房地产价值-销售费用-管理费用-税金及附加-土地增值税-企业所得税-适当利润

房地产价值=剩余销售面积×销售价格，其中销售价格结合自身销售价格和评估基准日当地同类开发项目的市场价格及区位状况及实物状况确定其预计销售价格。

销售费用、管理费用结合企业情况确定费率；

税金及附加、企业所得税根据企业自身税率计算；

土地增值税：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率。其中，增值额=不含税销售收入-当期允许扣除的土地价款对应增值税-清算时的单位建筑面积成本费用×销售面积，清算时的单位建筑面积成本费用取自于该项目土地增值税清算报告。

适当利润：根据行业情况，并结合企业实际销售情况进行判断，扣除适当数额净利润。

4）开发项目公司

对于该类项目公司，分别采用资产基础法进行和收益法进行评估测算。

其中，该类公司持有的存货为还未进行土增税汇算清缴的开发项目，在资产基础法中存货采用动态假设开发法进行评估，其主要指标、关键参数等重要数据的来源和测算过程如下：

开发（产品）成本评估值=开发（产品）成本含税收入现值-后续开发成本现值-销售费用现值-管理费用现值-销售税金及附加现值-土