

厦门国贸集团股份有限公司拟股权转让涉及的  
国贸地产集团有限公司股东全部权益价值

## 资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016号

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二一年五月十七日

# 厦门国贸集团股份有限公司拟股权转让涉及的 国贸地产集团有限公司股东全部权益 资产评估说明

## 目录

<b>第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明</b> .....	<b>1</b>
<b>第二部分 资产评估说明</b> .....	<b>2</b>
<b>说明一：评估对象与评估范围说明</b> .....	<b>3</b>
一、评估对象与评估范围内容 .....	4
二、实物资产的分布情况及特点 .....	4
三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况 .....	7
四、企业申报的表外资产情况 .....	7
五、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值） .....	7
<b>说明二：资产核实情况总体说明</b> .....	<b>8</b>
一、资产核实人员组织、实施时间和过程 .....	9
二、影响资产核实的事项及处理方法 .....	9
三、资产核实结论 .....	10
<b>说明三：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>11</b>
一、流动资产评估技术说明 .....	12
二、其他非流动金融资产评估技术说明 .....	16
三、长期股权投资评估技术说明 .....	21
四、房屋建筑物评估技术说明 .....	30
五、设备类固定资产评估技术说明 .....	45
六、非流动资产其余科目评估技术说明 .....	53
七、负债评估技术说明 .....	54
<b>说明四：评估结论</b> .....	<b>57</b>



## 第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

资产评估说明为评估公司内部存档材料，仅供相关监管机构和部门检查评估机构工作之用。除法律法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

## 第二部分 资产评估说明

## 说明一：评估对象与评估范围说明

## 评估对象与评估范围说明

### 一、评估对象与评估范围内容

根据厦门国贸集团股份有限公司及厦门国贸控股集团有限公司的共同委托，本次评估对象为国贸地产集团有限公司股东全部权益。

本次评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。评估范围具体包括：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	3,955,262,664.50
2	非流动资产	5,932,308,485.36
3	其中：其他非流动金融资产	225,900,000.00
6	长期股权投资	5,692,217,026.40
7	投资性房地产	-
8	固定资产	1,997,298.42
9	在建工程	-
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	6,058,147.32
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	6,136,013.22
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	<b>9,887,571,149.86</b>
21	流动负债	2,497,396,273.84
22	非流动负债	299,270,873.08
23	负债合计	<b>2,796,667,146.92</b>
24	净资产（所有者权益）	<b>7,090,904,002.94</b>

上述资产与负债数据经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“容诚审字[2021]361Z0117号”《审计报告》。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

### 二、实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围的实物资产包括房屋建筑物、车辆及电子设备，实物资产的概

况如下：

### 1、房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物共计 8 项，主要包括办公室装修、员工宿舍、车位及其他类型房地产。

#### (1) 地产办公室装修

账面原值为 1,422,647.68 元，账面净值为 0.00 元，未计提坏账准备，为国贸地产集团有限公司旧办公室的装修款。由于国贸地产集团有限公司已更换办公地点，截止评估基准日该部分资产已无实物，本次以账面价值确认为评估值。

#### (2) 长青北里 82#104 房地产

账面原值为 136,550.80 元，账面净值为 68,389.60 元，未计提坏账准备。该房地产位于厦门市思明区长青北里 82 号 104 室，为 1 层钢混结构建筑物，建筑面积为 104.34 m<sup>2</sup>。截止评估基准日，作为小区居委会办公场所使用，为公共设施，未办理房屋产权证。该房屋建筑物实际为小区公共设施，本次以账面价值确认为评估值。

#### (3) 怡祥花园车位

账面原值为 31,363.34 元，账面净值为 22,290.78 元，未计提坏账准备。该房地产位于厦门市思明区湖滨北路与莲岳路交叉路口东北侧怡祥花园地下 1 层，建筑面积为 12.6 m<sup>2</sup>。截止评估基准日，该房地产作为小区内柴油发电机房使用，为公共设施，未办理房屋产权证。该房屋建筑物实际为小区公共设施，本次以账面价值确认为评估值。

#### (4) 国贸阳光会所

账面原值为 1,945,295.00 元，账面净值为 1,841,343.38 元，坏账准备为 1,841,343.38 元，账面净额为 0.00 元。该房地产位于厦门市湖里区祥店二路与祥店路交叉路口北侧国贸阳光小区内，建筑面积为 493.38 m<sup>2</sup>。截止评估基准日，该房地产作为社区党员活动中心使用，为公共设施，未办理房屋产权证。该房屋建筑物实际为小区公共设施，本次以账面净值确认为评估值。

(5) 长青北里 94#105-305 住宅房地产

账面原值为 874,320.00 元，账面净值为 355,192.50 元，未计提坏账准备。一共包括三套住宅房地产，分别是长青北里 94 号 105、205、305 室。三套房地产的建筑面积及使用状况如下：

序号	产权证号	名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	现用途	装修情况
1	未办理	长青北里 94#105	20.22	员工宿舍	中档装修
2	未办理	长青北里 94#205	146.15	员工宿舍	中档装修
3	未办理	长青北里 94#305	125.07	员工宿舍	中档装修

评估人员向企业资产管理了解到，这部分房屋建筑物由于未达到验收标准，未通过竣工验收，故无法办理房屋产权证，无法进行正常销售及出租。

(6) 朗琴园车位

本次纳入评估范围的朗琴园车位共计 3 项，账面原值为 180,000.00 元，账面净值为 159,693.75 元。这三项房地产位于翔安区大嶝南路 221-226 号国贸朗琴园小区地下一层，建筑面积共计 81.68 m<sup>2</sup>，均已办理不动产权证。详细情况如下：

序号	权证编号	名称	用途	建成日期	使用期限	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	闽(2017)厦门市不动产第 0061990 号	朗琴园 4#74 号车位	车位	2010 年	2075 年 02 月 10 日	30.87
2	闽(2017)厦门市不动产第 0061992 号	朗琴园 89b 号车位	车位	2010 年	2075 年 02 月 10 日	26.38
3	闽(2017)厦门市不动产第 0061988 号	朗琴园 90b 号车位	车位	2010 年	2075 年 02 月 10 日	24.43

截止评估基准日，朗琴园车位处于闲置状态，未对外出租。未发现存在抵押权等他项权利状况。

2、车辆

本次评估的车辆共计 13 辆，均为办公用车。截止评估基准日，账面记录的别克 SGM7252GL 乘用车与 10 座金杯车已经报废，无实物。其余车辆证照齐全，产权明晰，维护、保养、使用正常。

3、电子设备

本次评估的电子设备共计 382 项，404 台(套)，主要为电脑、打印机、服务器等办公设备及家具等，主要位于国贸地产集团有限公司办公室内使用。账面

原值为 2,900,901.73 元，账面净值为 892,670.53 元。至评估基准日，设备维护、保养、使用正常。

### 三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

#### 1、账面已记录的无形资产情况

截止评估基准日，国贸地产集团有限公司申报的账面记录的无形资产主要为 2 项计算机软件，均为企业在日常经营管理中使用的软件。

#### 2、账面未记录的无形资产情况

根据国贸地产集团有限公司申报的资料，本次评估不涉及账面未记录的无形资产。

### 四、企业申报的表外资产情况

根据国贸地产集团有限公司申报的资料，本次评估范围不涉及表外项目。

### 五、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估利用了被评估单位提供的国贸地产集团有限公司基准日审计报告作为评估依据，由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“容诚审字[2021]361Z0117号”《审计报告》，出具日期为2021年04月19日，报告结论为标准无保留意见。经该审计报告审计后的国贸地产集团有限公司评估基准日的母公司单体财务报表口径资产总额为988,757.12万元，负债总额为279,666.72万元，所有者权益为709,090.40万元；合并财务报表口径资产总额为4,269,843.62万元，负债总额为3,156,543.41万元，所有者权益为1,113,300.21万元，归属母公司所有者权益为843,830.82万元。除此之外，不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

## 说明二：资产核实情况总体说明



## 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成四个小组，同时于 2021 年 1 月至 2021 年 2 月进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。2021 年 1 月初，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，企业填报“评估申报明细表”、“资产调查表”、“或有事项调查表”及其他专项表格，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项。

### 二、影响资产核实的事项及处理方法

1、在对部分国贸地产集团有限公司缺少控制权的房地产开发项目公司评估过程中，评估人员对其房地产开发项目进行资产评估，以其评估增值调整被评估企业账面净资产，得到被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以持股比例确认长期股权投资的评估价值。

2、对本次纳入评估范围的房屋建筑物的建筑面积由被评估单位提供，评估

人员现场勘查时，无法对所有房屋建筑物进行精确测量，仅对部分房屋建筑物进行简要测量核实，与被评估单位提供建筑面积差异较小，按照被评估单位提供数据确认建筑面积。

3、本次现场勘查时，发现部分国贸地产集团有限公司所有的房屋建筑物（含对应土地使用权）实际为小区公共配套建筑，本次以账面净值确认为评估值。具体明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值(元)		备注
				原值	净值	
1	无产权证	地产办公室装修款		1,422,647.68	-	已无实物
2	无产权证	长青北里 82#104	104.34	136,550.80	68,389.60	居委会所在地，无收益
3	无产权证	怡翔花园地下 10个车位	12.60	31,363.34	22,290.78	做发电机房使用
4	无产权证	国贸阳光会所	493.38	1,945,295.00	1,841,343.38	做社区中心使用

4、本次现场勘查时，发现账面记录的 2 辆车辆已无实物，评估为零。具体明细如下：

序号	车辆名称 及规格型号	数量 (辆)	购置日期	账面价值(元)	
				原值	净值
1	别克.SGM7252GL	1	2004年2月	292,727.77	-
2	购入金海湾公司10座金杯	1	2015年9月	12,906.20	9,228.08

### 三、资产核实结论

经清查，除上述情况外，列入本次评估范围的国贸地产集团有限公司的实物资产与其账面记录一致。

非实物资产：评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

## 说明三：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为国贸地产集团有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、预付款项、其他应收款和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>3,955,262,664.50</b>
货币资金	1,584,652,244.98
预付账款	511,575.06
其他应收款	267,078,307.64
其他流动资产	2,103,020,536.82

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金具体为银行存款。货币资金的账面金额为 1,584,652,244.98 元。

对银行存款，共有 12 个人民币存款账户，开户行分别为中国工商银行股份

有限公司厦门市分行、中国农业银行股份有限公司厦门分行营业部、中国银行股份有限公司厦门湖里支行、中国建设银行股份有限公司厦门湖滨支行等。评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对金额较大的银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符。以核实后的账面价值确认为评估价值。

货币资金的评估值为 1,584,652,244.98 元，无评估增减值。

## 2、预付账款评估

预付账款主要为预付水电费、保险费、邮费等，账面金额为 511,575.06 元。

评估人员查阅了相关合同或协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

经评估，预付账款评估值为 511,575.06 元，无评估增减值。

## 3、其他应收款评估

其他应收款主要为关联方往来款、内部员工往来款、投标保证金、保证金及其他款项等，账面余额为 281,250,174.29 元，已计提坏账准备 14,171,866.65 元，账面价值为 267,078,307.64 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款分成三类估计评估风险损失。

### (1) 风险较低款项

主要包括应收关联方往来款、押金保证金及其他风险较低的款项，账面余额为 280,895,897.97 元，坏账准备为 14,044,794.92 元，账面价值为 266,851,103.05 元。

这类款项的结算单位均为国企或关联方，发生坏账风险较低。本次评估这类

其他应收款时，对应收关联方往来款，预计大概率可以全额收回，评估风险损失为零；对其他款项，发生坏账风险较低，按照 5% 比率估算评估风险损失。具体测算表格如下：

金额单位：人民币元

分类	账面值	计提比率	评估风险金额
应收关联方	277,999,668.76	0%	-
押金保证金	166,527.00	5%	8,326.35
应收其他地产关联方	1,962,645.34	5%	98,132.27
其他	767,056.87	5%	38,352.85
合计	280,895,897.97	0%	144,811.47

### (2) 风险一般款项

主要包括与其他外部单位结算的代建费等费用，由于发生时间较早，存在一定不可收回的风险，账面余额为 307,918.82 元，坏账准备为 80,714.25 元，账面价值为 227,204.57 元。

评估人员通过和企业财务人员、审计师沟通，认为这部分款项存在一定不可收回的风险，采用账龄分析法确认评估风险损失。对发生日期 1~2 年的款项，按照 10% 计算评估风险损失；对发生日期在 2~3 年的款项按照 30% 比例计算评估风险损失。具体计算过程如下：

发生日期	账面值	计提比率	评估风险损失金额
1~2 年	58,306.94	10%	5,830.69
2~3 年	249,611.88	30%	74,883.56
合计	307,918.82		80,714.25

### (3) 风险较大款项

主要为有一部分发生时间超过 3 年的款项，账面余额为 46,357.50 元，坏账准备为 46,357.50 元，账面价值为 0.00 元。

这部分款项由于发生时间较早，评估人员通过和企业财务人员、审计师沟通，认为这部分款项不可回收可能性较大，全额计提评估风险损失。故这部分款项评估风险损失金额为 46,357.50 元。

综上其他应收款评估风险损失金额为 271,883.22 元。

其他应收款坏账准备的账面余额为 14,171,866.65 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 280,978,291.07 元，评估增值 13,899,983.43 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

#### **4、其他流动资产评估**

列入本次评估范围的其他流动资产为国贸地产集团有限公司与内部单位往来款，账面金额为 2,103,020,536.82 元。

评估人员抽查了相关记账凭证及原始凭证，并与内部关联单位账面记录金额进行了核对。经核实，账簿记录与账面值一致，以核实后的账面价值却认为评估价值。

经评估，其他流动资产的评估值为 2,103,020,536.82 元，评估无增减值。

## 二、其他非流动金融资产评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的其他非流动金融资产共 2 项，账面金额为 225,900,000.00 元。其他非流动金融资产有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	厦门建达翔实股权投资合伙企业(有限合伙)	2020 年 8 月	12.59%	125,900,000.00	125,900,000.00
2	众汇同鑫（厦门）投资合伙企业（有限合伙）	2020 年 3 月	20.00%	100,000,000.00	100,000,000.00
	合计				225,900,000.00

### （二）评估方法和过程

根据其他非流动金融资产明细表收集有关的投资协议、被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。经核实无清查调整事项。评估人员向企业了解其他非流动金融资产的核算方法和被投资单位的经营状况。本次纳入其他非流动金融资产的主要为国贸地产集团有限公司购买的私募基金股份。具体情况如下：

#### 1、厦门建达翔实股权投资合伙企业(有限合伙)

##### （1）基本信息

统一社会信用代码：91350200MA342K220W

执行事务合伙人：建信金圆（厦门）股权投资管理有限公司

注册资本：100,000 万元人民币

成立日期：2020 年 6 月 16 日

经营范围：依法从事对非公开交易的企业股权进行投资以及相关咨询服务；对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；其他未列明企业管理服务（不含须经审批许可的项目）。



## (2) 基准日股权结构

序号	合伙人信息	出资比例	认缴出资额 (万元)
1	众汇同鑫(厦门)投资合伙企业(有限合伙)	22.00%	22,000.00
2	鑫沅资产管理有限公司	14.81%	14,810.00
3	国贸地产集团有限公司	12.59%	12,590.00
4	厦门望润资产管理有限公司	8.50%	8,500.00
5	中国厦门国际经济技术合作公司	5.00%	5,000.00
6	厦门市天地股权投资有限公司	3.00%	3,000.00
7	九牧厨卫股份有限公司	3.00%	3,000.00
8	厦门厦旅文化旅游投资有限公司	2.50%	2,500.00
9	福建睿银电力科技有限公司	2.40%	2,400.00
10	简佳焰	2.00%	2,000.00
11	李鸿郎	2.00%	2,000.00
12	厦门嘉联恒进出口有限公司	2.00%	2,000.00
13	洪婧婧	1.50%	1,500.00
14	应海珍	1.30%	1,300.00
15	郭日铨	1.20%	1,200.00
16	王哲	1.20%	1,200.00
17	叶丽娇	1.00%	1,000.00
18	黄毓群	1.00%	1,000.00
19	颜冰	1.00%	1,000.00
20	邱尔清	1.00%	1,000.00
21	李满霞	1.00%	1,000.00
22	杨玉华	1.00%	1,000.00
23	林宝珠	1.00%	1,000.00
24	杨静	1.00%	1,000.00
25	简丽琴	1.00%	1,000.00
26	厦门磐晟电气设备有限公司	1.00%	1,000.00
27	杭州汉石投资管理服务有限公司	1.00%	1,000.00
28	厦门福隆体育产业发展有限公司	1.00%	1,000.00
29	陈晓鹏	0.60%	600.00
30	厦门仁铭工程顾问有限公司	0.60%	600.00
31	泉州台商投资区佳彩塑胶制品有限公司	0.50%	500.00
32	厦门立龙集团有限公司	0.50%	500.00
33	建信金圆(厦门)股权投资管理有限公司	0.50%	500.00
34	漳州耀发智能科技有限公司	0.30%	300.00

## (3) 约定投资期限

根据投资协议约定,该基金投资期限为5年,执行事务合伙人可以根据情况延长1年。基金投资前3年不允许合伙人退伙。

## (4) 利润分配方式

根据投资协议约定，该基金合伙人分为 3 类，主要包括普通合伙人、A 级合伙人、B 级合伙人。

普通合伙人：根据持有股比，在利润分配时优先分配股比对应权益，可另外分得 10% 超额收益。

A 级合伙人：分配完普通合伙人对应权益后，优先分配 A 级合伙人 7.5% IRR 收益及投资成本，可分得 10% 的超额收益。

B 级合伙人：分配完普通合伙人对应权益及 A 级合伙人 7.5% IRR 收益及投资成本后，分配 B 级合伙人 7.5% IRR 收益及投资成本，可分得 80% 超额收益。

超额收益：可供分配的收益在分配完普通合伙人权益、A 级合伙人 7.5% IRR 收益及投资成本及 B 级合伙人 7.5% IRR 收益及投资成本后，仍有剩余的部分为超额收益。

国贸地产集团有限公司为 B 级合伙人。

#### (5) 截止评估基准日已投资项目

截止评估基准日，建信金圆（厦门）股权投资管理有限公司主要持有厦门悦垚投资有限公司 25% 股权及厦门悦俊投资有限公司 25% 股权，并通过这两家公司间接投资厦门国贸学原一、二、三期房地产开发项目。

截止评估基准日，厦门国贸学原一、二、三期房地产开发项目已经完成了土地平整及初期建设，并开始预售。

#### (6) 评估方法

国贸地产集团有限公司于 2020 年 8 月投资该项基金，投资期限较短。截止评估基准日，国贸地产集团有限公司无法通过退伙或者其他手段取得投资收益，且该基金预计收益分配需要 5 年。同时，国贸地产集团有限公司为该基金 B 级合伙人，其可获得的投资收益需要有限分配普通合伙人及 A 级合伙人，存在一定不确定性。

鉴于该基金投资周期较短，未来收益存在不确定性，本次评估以投资成本确定评估价值。

## 2、众汇同鑫（厦门）投资合伙企业（有限合伙）

### （1）基本信息

统一社会信用代码：91350200MA3212YR22

执行事务合伙人：众汇同鑫（厦门）投资管理有限公司

注册资本：50,000 万元人民币

成立日期：2018 年 08 月 21 日

经营范围：对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；资产管理（法律、法规另有规定除外）；投资管理（法律、法规另有规定除外）。

### （2）基准日股权结构

序号	合伙人信息	出资比例	认缴出资额（万元）
1	厦门国贸金融控股有限公司	23.40%	11,700.00
2	厦门资产管理有限公司	20.00%	10,000.00
3	厦门国贸控股建设开发有限公司	20.00%	10,000.00
4	国贸地产集团有限公司	20.00%	10,000.00
5	厦门信达股份有限公司	13.60%	6,800.00
6	众汇同鑫（厦门）投资管理有限公司	2.00%	1,000.00
7	厦门建达坤裕投资有限公司	1.00%	500.00

### （3）约定投资期限

根据公司章程，无明确投资期限。但其主要投资厦门建达福仓股权投资合伙企业（有限合伙）及厦门建达翔实股权投资合伙企业（有限合伙）两只基金，两只基金约定投资期限均为 5 年。

### （4）利润分配方式

根据公司章程，基金投资获得的收益按照股比分配给各合伙人。但众汇同鑫（厦门）投资合伙企业（有限合伙）为厦门建达福仓股权投资合伙企业（有限合伙）及厦门建达翔实股权投资合伙企业（有限合伙）的 B 级合伙人，其未来投资收益有一定限制，详见“厦门建达翔实股权投资合伙企业(有限合伙)——（4）利润分配方式”相关介绍。

### （5）截止评估基准日已投资项目

截止评估基准日，众汇同鑫（厦门）投资合伙企业（有限合伙）主要持有厦门建达福仓股权投资合伙企业（有限合伙）37.0424%股权及厦门建达翔实股权投资合伙企业（有限合伙）22%股权，并通过厦门建达福仓股权投资合伙企业（有限合伙）间接投资福州凤凰原房地产开发项目，通过厦门建达翔实股权投资合伙企业（有限合伙）间接投资厦门学原一、二、三期房地产开发项目。

截止评估基准日，福州凤凰原房地产开发项目已经完成了前期开发建设，并且在2020年6月开始预售，总可售面积为196,257.44 m<sup>2</sup>，剩余可售面积为132,171.62 m<sup>2</sup>。

厦门学原一、二、三期房地产开发项目开发情况详见上文。

#### (6) 评估方法

由于国贸地产集团有限公司持有该基金的股份较小，且截止评估基准日该基金尚未产生可供分配的投资收益，以投资成本确认评估价值。

### (三) 评估结果

经评估，其他非流动金融资产评估值为225,900,000.00元，无增减值变化。

具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例%	账面价值	评估价值
1	厦门建达翔实股权投资合伙企业(有限合伙)	12.59%	125,900,000.00	125,900,000.00
2	众汇同鑫（厦门）投资合伙企业（有限合伙）	20.00%	100,000,000.00	100,000,000.00
	合计		225,900,000.00	225,900,000.00

### 三、长期股权投资评估技术说明

#### (一) 评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 57 项,账面金额为 5,692,217,026.40 元。

长期股权投资有关情况如下表:

金额单位:人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	备注
1	厦门悦圻企业管理咨询有限公司	2018年3月	36.8217%	950,000.00	
2	厦门悦坤企业管理咨询有限公司	2018年3月	95.00%	950,000.00	
3	合肥天同地产有限公司	2007年11月	95.00%	123,500,000.00	
4	合肥天沐房地产有限公司	2016年7月	80.00%	160,000,000.00	
5	厦门国贸东部开发有限公司	2003年10月	51.00%	57,938,003.63	
6	厦门市筑同地产有限公司	2016年12月	95.00%	19,950,000.00	
7	厦门悦丰企业管理咨询有限公司	2019年6月	95.00%	950,000.00	
8	南昌国贸地产有限公司	2010年3月	95.00%	475,000,000.00	
9	厦门天同投资有限公司	2017年6月	51.00%	102,000,000.00	
10	福建东南花都置业有限公司	2020年12月	40.00%	115,727,006.22	
11	厦门国贸天同房地产有限公司	2014年7月	36.00%	538,978,414.03	
12	厦门贸信投资有限公司	2019年11月	55.00%	590,333,333.33	
13	芜湖国贸地产有限公司	2010年1月	90.00%	90,000,000.00	
14	厦门国豪天宸企业管理咨询有限公司	2019年9月	51.00%	51,000,000.00	
15	厦门悦耀企业管理咨询有限公司	2019年6月	50.6667%	1,165,333,333.33	
16	厦门筑成投资有限公司	2014年2月	100%	10,000,000.00	
17	厦门国贸地产代理有限公司	1997年9月	95.00%	950,000.00	
18	上海筑成房地产有限公司	2014年5月	67.00%	1,312,262,735.98	
19	厦门国贸竹坝旅游投资有限公司	2018年9月	70.00%	70,000,000.00	
20	厦门国贸天地房地产有限公司	2012年7月	51.00%	254,566,346.00	
21	漳州天同地产有限公司	2012年1月	81.00%	261,727,163.60	
22	厦门国贸锄山旅游投资有限公司	2018年9月	65.00%	6,500,000.00	
23	龙岩国贸地产有限公司	2013年6月	100%	200,000,000.00	
24	福建国贸智谷投资发展有限公司	2019年3月	70.00%	70,000,000.00	
25	众汇同鑫(厦门)投资管理有限公司	2018年8月	10.00%	1,456,431.18	
26	抚州硕丰发投资置业有限公司	2020年6月	41.00%	12,144,259.10	
27	厦门悦同地产有限公司	2017年1月	95.00%	0.00	未实缴
28	厦门国贸文旅科技有限公司	2020年9月	95.00%	0.00	未实缴
29	南京茂宁地产有限公司	2019年9月	95.00%	0.00	未实缴
30	上海贸嘉房地产开发有限公司	2018年6月	95.00%	0.00	未实缴
31	上海贸润房地产开发有限公司	2018年5月	95.00%	0.00	未实缴
32	上海揽悦房地产开发有限公司	2017年7月	95.00%	0.00	未实缴
33	上海贸悦房地产开发有限公司	2017年7月	95.00%	0.00	未实缴
34	福州悦城企业管理咨询有限公司	2020年7月	95.00%	0.00	未实缴
35	福州悦玺企业管理咨询有限公司	2020年7月	95.00%	0.00	未实缴
36	上海贸森房地产开发有限公司	2019年9月	95.00%	0.00	未实缴

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

厦门市湖里区高林中路523号7层

电话: 0592-5804752

第 21 页

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	备注
37	上海悦同房地产开发有限公司	2019年9月	95.00%	0.00	未实缴
38	厦门悦鹭企业管理咨询有限公司	2019年6月	95.00%	0.00	未实缴
39	漳州贸润投资有限公司	2018年4月	95.00%	0.00	未实缴
40	漳州贸嘉投资有限公司	2018年4月	95.00%	0.00	未实缴
41	漳州兆润企业管理咨询有限公司	2018年4月	95.00%	0.00	未实缴
42	漳州国悦投资有限公司	2018年4月	95.00%	0.00	未实缴
43	漳州旭同企业管理咨询有限公司	2018年4月	95.00%	0.00	未实缴
44	漳州轩悦企业管理咨询有限公司	2018年4月	95.00%	0.00	未实缴
45	漳州国康企业管理咨询有限公司	2018年4月	95.00%	0.00	未实缴
46	厦门悦地企业管理咨询有限公司	2018年3月	95.00%	0.00	未实缴
47	厦门悦垣企业管理咨询有限公司	2018年3月	95.00%	0.00	未实缴
48	漳州同筑企业管理咨询有限公司	2018年3月	95.00%	0.00	未实缴
49	漳州贸悦企业管理咨询有限公司	2018年3月	95.00%	0.00	未实缴
50	漳州同悦投资有限公司	2018年3月	95.00%	0.00	未实缴
51	漳州揽悦投资有限公司	2018年3月	95.00%	0.00	未实缴
52	漳州润同企业管理咨询有限公司	2018年3月	95.00%	0.00	未实缴
53	厦门贸同企业管理咨询有限公司	2017年12月	95.00%	0.00	未实缴
54	厦门贸悦企业管理咨询有限公司	2017年12月	95.00%	0.00	未实缴
55	广州融贸房地产有限责任公司	2020年9月	66.70%	0.00	未实缴
56	厦门贸隆企业管理咨询有限公司	2019年11月	60.00%	0.00	未实缴
57	厦门筑成物业管理有限公司	2018年7月	40.00%	0.00	未实缴
合计				5,692,217,026.40	

注：序号 27-57 项长期股权投资账面价值为零的原因是国贸地产对该 31 项投资按成本法核算，而国贸地产实际尚未实缴出资，投资成本为零。

## （二）评估方法和过程

### 1、评估方法

截止2020年12月31日，国贸地产下属各级公司根据其主要业务类型可以划分成房地产开发项目公司、投资平台及其他公司3类。其中：

- ①房地产开发项目公司主要负责开发经营房地产项目；
- ②投资平台自身不开展经营业务，主要投资于本集团房地产开发项目公司；
- ③其他公司主要包括经营房地产销售业务、旅游地产业务、物业业务的公司。

由国贸地产直接持股的子公司共 57 家，包括房地产开发项目公司共 9 家，投资平台共 43 家，其他公司共 5 家。

根据长期股权投资明细表收集有关的投资协议、被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表

所列内容进行核对。经核实无清查调整事项。评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况。

根据被投资单位实际控制权情况，分别采取下列方法进行评估：

(1) 对控制能力较强的被投资单位进行整体评估得到被投资单位的股东全部权益价值，然后根据评估结果乘以持股比例确认长期股权投资的评估价值；

(2) 对大部分控制能力较弱的房地产开发项目公司，使用被投资企业评估基准日财务报表分析确定长期投资评估价值。我们对其房地产开发项目进行资产评估，以其评估增值调整被评估企业账面净资产，得到被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以持股比例确认长期股权投资的评估价值；

(3) 对控制能力较弱但投资于房地产开发项目的平台公司，我们调查了解该平台公司所投资的房地产开发项目，并估算其增值，调整平台公司基准日报表净资产，得到被投资单位的股东全部权益价值，然后根据评估结果乘以持股比例确认长期股权投资的评估价值；

(4) 其他缺少控制权的其他公司，经调查其资产未发生较大增减值的采用财务报表净资产乘以持股比例确认评估价值；

(5) 对部分投资协议中对利润分配有特殊约定的项目公司，根据投资协议约定的方法计算对应股权价值。

各长期股权投资评估方法及分类如下：

序号	被投资单位名称	分类	持股比例	评估方法
1	厦门悦圻企业管理咨询有限公司	平台公司	36.8217%	资产基础法
2	厦门悦坤企业管理咨询有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
3	合肥天同地产有限公司	项目公司	95.00%	资产基础法、收益法
4	合肥天沐房地产有限公司	项目公司	80.00%	资产基础法、收益法
5	厦门国贸东部开发有限公司	平台公司	51.00%	资产基础法
6	厦门市筑同地产有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
7	厦门悦丰企业管理咨询有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
8	南昌国贸地产有限公司	项目公司	95.00%	资产基础法
9	厦门天同投资有限公司	平台公司	51.00%	资产基础法
10	福建东南花都置业有限公司	项目公司	40.00%	资产基础法
11	厦门国贸天同房地产有限公司	项目公司	36.00%	资产基础法

序号	被投资单位名称	分类	持股比例	评估方法
12	厦门贸信投资有限公司	平台公司	55.00%	资产基础法
13	芜湖国贸地产有限公司	平台公司	90.00%	资产基础法
14	厦门国豪天宸企业管理咨询有限公司	平台公司	51.00%	资产基础法
15	厦门悦耀企业管理咨询有限公司	平台公司	50.6667%	资产基础法
16	厦门筑成投资有限公司	平台公司	100%	资产基础法
17	厦门国贸地产代理有限公司	其他	95.00%	资产基础法
18	上海筑成房地产有限公司	项目公司	70.00%	资产基础法
19	厦门国贸竹坝旅游投资有限公司	其他	70.00%	资产基础法
20	厦门国贸天地房地产有限公司	平台公司	51.00%	资产基础法
21	漳州天同地产有限公司	平台公司	81.00%	资产基础法
22	厦门国贸锄山旅游投资有限公司	其他	65.00%	资产基础法
23	龙岩国贸地产有限公司	项目公司	100%	资产基础法
24	福建国贸智谷投资发展有限公司	项目公司	70.00%	资产基础法
25	众汇同鑫（厦门）投资管理有限公司	其他	10.00%	报表净资产
26	抚州硕丰发投资置业有限公司	项目公司	41.00%	按投资协议评估
27	厦门悦同地产有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
28	厦门国贸文旅科技有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
29	南京茂宁地产有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
30	上海贸嘉房地产开发有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
31	上海贸润房地产开发有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
32	上海揽悦房地产开发有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
33	上海贸悦房地产开发有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
34	福州悦城企业管理咨询有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
35	福州悦玺企业管理咨询有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
36	上海贸森房地产开发有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
37	上海悦同房地产开发有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
38	厦门悦鹭企业管理咨询有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
39	漳州贸润投资有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
40	漳州贸嘉投资有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
41	漳州兆润企业管理咨询有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
42	漳州国悦投资有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
43	漳州旭同企业管理咨询有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
44	漳州轩悦企业管理咨询有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
45	漳州国康企业管理咨询有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
46	厦门悦地企业管理咨询有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
47	厦门悦垣企业管理咨询有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
48	漳州同筑企业管理咨询有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
49	漳州贸悦企业管理咨询有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
50	漳州同悦投资有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
51	漳州揽悦投资有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

厦门市湖里区高林中路 523 号 7 层

电话：0592-5804752



序号	被投资单位名称	分类	持股比例	评估方法
52	漳州润同企业管理咨询有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
53	厦门贸同企业管理咨询有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
54	厦门贸悦企业管理咨询有限公司	平台公司	95.00%	资产基础法
55	广州融贸房地产有限责任公司	平台公司	66.70%	资产基础法
56	厦门贸隆企业管理咨询有限公司	平台公司	60.00%	资产基础法
57	厦门筑成物业管理有限公司	其他	40.00%	报表净资产

## 2、评估过程

(1) 对采用整体评估的长期股权投资，评估过程详见对应长期股权投资评估说明；

(2) 对采用报表净资产评估的长期股权投资，评估过程如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	净资产	持股比例%	评估价值
1	福建东南花都置业有限公司	289,317,515.55	40.00%	115,727,006.22
2	众汇同鑫（厦门）投资管理有限公司	14,665,916.54	10.00%	1,466,591.65
3	厦门筑成物业管理有限公司	2,173.90	40.00%	869.56

(3) 对根据投资协议的长期股权投资，评估过程如下：

本次评估的长期股权投资中，采用投资协议约定方式确认评估值的主要为抚州硕丰发投资置业有限公司。

### ①基本信息

根据公司提供的资料并经查询国家企业信用信息公示系统网站，抚州硕丰发投资置业有限公司基本信息如下：

企业名称	抚州硕丰发投资置业有限公司
统一社会信用代码	91361002MA398HRW4N
住所	江西省抚州市临川区上顿渡临川大道以北康桥帝璟1栋380室
法定代表人	曾会琴
企业类型	其他有限责任公司
实缴资本	4,102.56 万元
经营范围	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
成立日期	2020-06-10
营业期限	2020-06-10 至 无固定期限

登记机关	抚州市临川区市场监督管理局
------	---------------

### ②基准日股权结构

截至评估基准日，抚州硕丰发投置业有限公司实收资本为 4,102.56 万元，股东名称、出资额和出资比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	股比
1	国贸地产集团有限公司	1,682.05	1,682.05	41%
2	江西硕丰投资控股有限公司	1,600.00	1,600.00	39%
3	抚州高新置业投资有限公司	820.51	820.51	20%
4	合计	4,102.56	4,102.56	100%

### ③项目概况

江西硕丰投资控股有限公司与抚州高新置业投资有限公司于 2020 年 6 月以联合体名义取得编号：DFC2020020 号地块，并开发“硕丰九方城”房地产项目。项目于 2020 年 7 月开工，预计 2023 年 5 月完工。国贸地产集团有限公司于 2020 年 11 月 9 日，与江西硕丰投资控股有限公司及抚州高新置业投资有限公司签定《关于抚州市临川区 DFC2020020 地块项目增资扩股协议》，投资该项目。

“硕丰九方城”项目于 2020 年 7 月开工，预计 2023 年 5 月完工。“硕丰九方城”位于抚州市临川区芙蓉路以东、学成路以南的，于 2020 年 06 月 21 日与抚州市自然资源局临川分局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3620200802016），宗地出让面积为 74,520.03 平方米（证载土地使用权面积为 74,520.03 平方米），土地用途为住宅、商业，土地具体信息如下：

序号	项目名称	不动产权证号	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	权利人	用途及使用期限	建设用地规划许可证号
1	硕丰九方城	赣（2020）临川区不动产权第 0141809	74,520.03	抚州硕丰发投置业有限公司	住宅及商业；使用年限：住宅 70 年，商业 40 年	地字第 36100220200008

### ④评估方法及评估过程

根据江西硕丰投资控股有限公司、国贸地产集团有限公司及抚州高新置业投资有限公司签订的《关于抚州市临川区 DFC2020020 地块项目增资扩股协议》，

抚州硕丰发投置业有限公司由江西硕丰投资控股有限公司派驻的曾会琴负责项目的经营和管理。

根据江西硕丰投资控股有限公司与国贸地产集团有限公司签订的《关于抚州市临川区 DFC2020020 地块项目增资扩股协议之补充协议一》，国贸地产集团有限公司有权在 2021 年 12 月 31 日之前，不早于 2021 年 11 月 30 日已向江西硕丰投资控股有限公司转让股权的方式退出抚州硕丰发投置业有限公司经营，且江西硕丰投资控股有限公司承诺国贸地产集团有限公司保底收益金额不小于 2,941.57 万元。

#### A、项目预期利润

根据抚州硕丰发投置业有限公司提供的项目利润初步测算，项目全周期预计利润为 7,090.78 万元，预计归属国贸地产集团有限公司利润为 2,907.22 万元。具体计算过程如下：

序号	项目/年份	不含税价（万元）	备注
1	收入	113,962.70	根据已售均价计算
2	成本费用	104,508.33	2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6+2.7+2.8+2.9
2.1	地价成本	46,828.00	根据土地出让合同计算
2.2	契税及其它	2,641.36	根据实际发生额
2.3	建设投资	47,483.42	根据建设预算计算
2.4	销售税费	307.58	增值税附加
2.5	管理费用	2,400.10	
2.6	销售费用	3,396.36	
2.7	财务费用	1,451.51	根据资金利用情况计算
2.8	土地增值税	-	
3	利润总额	9,454.37	1-2
4	企业所得税	2,363.59	3×25%
5	项目利润	7,090.78	3-4
6	持股比例	41%	国贸地产持有部分
7	股比后利润	2,907.22	5×6

#### B、股权价值计算方式

根据评估基准日项目销售情况，项目整体预计归属国贸地产集团有限公司利润为 2,907.22 万元，小于 2,941.57 万元。故本次纳入评估范围的抚州硕丰发投置业有限公司股权根据《关于抚州市临川区 DFC2020020 地块项目增资扩股协议之

补充协议一》约定，按照 2021 年 11 月 30 日退股，保底收益为 2,941.57 万元。故预计 2021 年 11 月 30 日，国贸地产集团有限公司退股可收到股本金 1,682.05 万元及保底收益 2,941.57 万元，共计 4,623.62 万元。然后按照 1 年期贷款市场报价利率（LPR）3.85%折现，得到这部分股权的评估价值。

### C、计算过程

项目	金额（元）	备注
投资成本	41,025,600.00	注册资本金
股比	41%	国贸地产股比
股比后投资成本	16,820,496.00	国贸地产投入资本金
项目预期收益	29,415,700.00	《补充协议》约定保底收益
预计回收金额	46,236,196.00	按 2021 年 11 月 30 日退股计算
折现期	0.92	单位：年
折现率	3.85%	1 年期 LPR
折现价值	44,662,476.80	国贸地产持股部分

故截止 2020 年 12 月 31 日，国贸地产集团有限公司持有的抚州硕丰发投资置业有限公司股权价值为 44,662,476.80 元。

### （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 8,412,095,467.83 元，评估增值 2,719,878,441.43 元，评估增值的主要原因是长期股权投资账面价值仅为投资成本，部分长期股权投资近年来盈利情况较好导致评估增值。

具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例%	账面价值	评估价值
1	厦门悦圻企业管理咨询有限公司	36.8217%	950,000.00	3,076,158.93
2	厦门悦坤企业管理咨询有限公司	95.00%	950,000.00	107,719,620.85
3	合肥天同地产有限公司	95.00%	123,500,000.00	175,186,175.00
4	合肥天沐房地产有限公司	80.00%	160,000,000.00	82,785,040.00
5	厦门国贸东部开发有限公司	51.00%	57,938,003.63	81,945,675.78
6	厦门市筑同地产有限公司	95.00%	19,950,000.00	22,164,904.79
7	厦门悦丰企业管理咨询有限公司	95.00%	950,000.00	131,028,205.88
8	南昌国贸地产有限公司	95.00%	475,000,000.00	696,811,110.31
9	厦门天同投资有限公司	51.00%	102,000,000.00	99,782,768.26
10	福建东南花都置业有限公司	40.00%	115,727,006.22	115,727,006.22

序号	被投资单位名称	持股比例%	账面价值	评估价值
11	厦门国贸天同房地产有限公司	36.00%	538,978,414.03	553,914,992.29
12	厦门贸信投资有限公司	55.00%	590,333,333.33	581,280,678.19
13	芜湖国贸地产有限公司	90.00%	90,000,000.00	105,862,461.13
14	厦门国豪天宸企业管理咨询有限公司	51.00%	51,000,000.00	52,795,400.58
15	厦门悦耀企业管理咨询有限公司	50.6667%	1,165,333,333.33	1,147,613,258.11
16	厦门筑成投资有限公司	100%	10,000,000.00	499,143,027.90
17	厦门国贸地产代理有限公司	95.00%	950,000.00	-6,787,640.05
18	上海筑成房地产有限公司	67.00%	1,312,262,735.98	2,519,520,568.22
19	厦门国贸竹坝旅游投资有限公司	70.00%	70,000,000.00	55,819,478.16
20	厦门国贸天地房地产有限公司	51.00%	254,566,346.00	741,240,648.72
21	漳州天同地产有限公司	81.00%	261,727,163.60	274,560,263.28
22	厦门国贸锄山旅游投资有限公司	65.00%	6,500,000.00	1,238,320.03
23	龙岩国贸地产有限公司	100%	200,000,000.00	302,643,935.83
24	福建国贸智谷投资发展有限公司	70.00%	70,000,000.00	64,044,002.67
25	众汇同鑫（厦门）投资管理有限公司	10.00%	1,456,431.18	1,466,591.65
26	抚州硕丰发投资置业有限公司	41.00%	12,144,259.10	44,662,476.80
27	厦门悦同地产有限公司	95.00%	0.00	2,066,812.50
28	厦门国贸文旅科技有限公司	95.00%	0.00	-433,966.23
29	南京茂宁地产有限公司	95.00%	0.00	-2,334,768.66
30	上海贸嘉房地产开发有限公司	95.00%	0.00	59,578,354.01
31	上海贸润房地产开发有限公司	95.00%	0.00	1,793.41
32	上海揽悦房地产开发有限公司	95.00%	0.00	731,852.36
33	上海贸悦房地产开发有限公司	95.00%	0.00	853,373.89
34	福州悦城企业管理咨询有限公司	95.00%	0.00	4,054.45
35	福州悦玺企业管理咨询有限公司	95.00%	0.00	-5,913,797.35
36	上海贸森房地产开发有限公司	95.00%	0.00	169.65
37	上海悦同房地产开发有限公司	95.00%	0.00	-54,640,738.16
38	厦门悦鹭企业管理咨询有限公司	95.00%	0.00	61,444.85
39	漳州贸润投资有限公司	95.00%	0.00	-47,219,248.51
40	漳州贸嘉投资有限公司	95.00%	0.00	-94,481,974.25
41	漳州兆润企业管理咨询有限公司	95.00%	0.00	62.66
42	漳州国悦投资有限公司	95.00%	0.00	190.78
43	漳州旭同企业管理咨询有限公司	95.00%	0.00	-1,407.67
44	漳州轩悦企业管理咨询有限公司	95.00%	0.00	29,877,279.86
45	漳州国康企业管理咨询有限公司	95.00%	0.00	181.17
46	厦门悦地企业管理咨询有限公司	95.00%	0.00	65,275,239.91
47	厦门悦垣企业管理咨询有限公司	95.00%	0.00	2,433,492.89
48	漳州同筑企业管理咨询有限公司	95.00%	0.00	29,005,622.62
49	漳州贸悦企业管理咨询有限公司	95.00%	0.00	-89,825,375.52
50	漳州同悦投资有限公司	95.00%	0.00	2,568,415.43
51	漳州揽悦投资有限公司	95.00%	0.00	1,345,595.07
52	漳州润同企业管理咨询有限公司	95.00%	0.00	4,760,594.88
53	厦门贸同企业管理咨询有限公司	95.00%	0.00	1,075,320.26
54	厦门贸悦企业管理咨询有限公司	95.00%	0.00	52,061,442.57
55	广州融贸房地产有限责任公司	66.70%	0.00	-199.61
56	厦门贸隆企业管理咨询有限公司	60.00%	0.00	-348.52

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

厦门市湖里区高林中路 523 号 7 层

电话：0592-5804752

序号	被投资单位名称	持股比例%	账面价值	评估价值
57	厦门筑成物业管理有限公司	40.00%	0.00	869.56
	合计		5,692,217,026.40	8,412,095,467.83

#### 四、房屋建筑物评估技术说明

##### (一) 评估范围

列入本次评估范围的房屋建筑物包括长青北里 82#104、怡翔花园地下车位、国贸阳光会所等。评估基准日房屋建筑物资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值			
	原值	净值	坏账准备	净额
房屋建筑物类合计	4,590,176.82	2,446,910.01	1,841,343.38	605,566.63

##### (二) 资产概况

房屋建筑物账面原值为 4,590,176.82 元，账面净值为 2,446,910.01 元，坏账准备为 1,841,343.38 元，账面净额为 605,566.63 元，共 8 项，其中 3 项已办理房屋产权证，主要包括办公室装修、员工宿舍、车位及其他类型房地产。具体情况如下：

###### 1、地产办公室装修

账面原值为 1,422,647.68 元，账面净值为 0.00 元，未计提坏账准备，为国贸地产集团有限公司旧办公室的装修款。由于国贸地产集团有限公司已更换办公地点，截止评估基准日该部分资产已无实物，本次评估为零。

###### 2、长青北里 82#104 房地产

账面原值为 136,550.80 元，账面净值为 68,389.60 元，未计提坏账准备。该房地产位于厦门市思明区长青北里 82 号 104 室，为 1 层钢混结构建筑物，建筑面积为 104.34 m<sup>2</sup>。截止评估基准日，作为小区居委会办公场所使用，为公共设施，未办理房屋产权证。该房屋建筑物实际为小区公共设施，本次以账面值确认为评估价值。

### 3、怡祥花园车位

账面原值为 31,363.34 元，账面净值为 22,290.78 元，未计提坏账准备。该房地产位于厦门市思明区湖滨北路与莲岳路交叉路口东北侧怡祥花园地下 1 层，建筑面积为 12.6 m<sup>2</sup>。截止评估基准日，该房地产作为小区内柴油发电机房使用，为公共设施，未办理房屋产权证。该房屋建筑物实际为小区公共设施，本次以账面价值确认为评估价值。

### 4、国贸阳光会所

账面原值为 1,945,295.00 元，账面净值为 1,841,343.38 元，坏账准备为 1,841,343.38 元，账面净额为 0.00 元。该房地产位于厦门市湖里区祥店二路与祥店路交叉路口北侧国贸阳光小区内，建筑面积为 493.38 m<sup>2</sup>。截止评估基准日，该房地产作为社区党员活动中心使用为公共设施，未办理房屋产权证。该房屋建筑物实际为小区公共设施，本次以账面净值确认为评估价值。

### 5、长青北里 94#105-305 住宅房地产

账面原值为 874,320.00 元，账面净值为 355,192.50 元，未计提坏账准备。一共包括三套住宅房地产，分别是长青北里 94 号 105、205、305 室。三套房地产的建筑面积及使用状况如下：

序号	产权证号	名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	现用途	装修情况
1	未办理	长青北里 94#105	20.22	员工宿舍	中档装修
2	未办理	长青北里 94#205	146.15	员工宿舍	中档装修
3	未办理	长青北里 94#305	125.07	员工宿舍	中档装修

评估人员向企业资产管理人员了解到，这部分房屋建筑物由于未达到验收标准，未通过竣工验收，故无法办理房屋产权证，无法进行正常销售及出租。

### 6、朗琴园车位

本次纳入评估范围的朗琴园车位共计 3 项，账面原值为 180,000.00 元，账面净值为 159,693.75 元。这三项房地产位于翔安区大嶝南路 221-226 号国贸朗琴园小区地下一层，建筑面积共计 81.68 m<sup>2</sup>，均已办理不动产权证。详细情况如下：

序号	权证编号	名称	用途	建成日期	使用期限	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	闽(2017)厦门市不动产第0061990号	朗琴园4#74号车位	车位	2010年	2075年02月10日	30.87
2	闽(2017)厦门市不动产第0061992号	朗琴园89b号车位	车位	2010年	2075年02月10日	26.38
3	闽(2017)厦门市不动产第0061988号	朗琴园90b号车位	车位	2010年	2075年02月10日	24.43

截止评估基准日，朗琴园车位处于闲置状态，未对外出租。未发现存在抵押权等他项权利状况。

### (三) 资料审查、现场勘查和市场调查

#### 1、资料审查

##### (1) 评估申报表的审查

根据被评估单位提供的房屋建筑物类资产清查申报明细表，对房屋建筑物的建筑结构、建成年月、建筑面积、主要技术参数进行认真核对，在企业提供的表格不完备的情况下，评估人员配合现场企业管理人员进行勘察，对企业申报的评估明细表给予补充完善，使其达到符合评估作价要求的条件。

##### (2) 权证审查

根据被评估单位提供的《不动产权证》共3本复印件，评估人员进行权证核对、审查。

##### (3) 现场勘查

评估人员对被评估建筑物逐一进行现场勘查，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日的资产现状，将资产申报表的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋建筑物的外型、层数、高度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的勘察记录。

##### (4) 市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估有关资料，其中包括近期厦门市目前执行的前期及其它费用标准以及厦门市的建筑单方造价资料、市场建材价格等，在被评



估单位有关人员的配合下，经评估人员的努力，完成了上述资料的搜集工作。

#### （四）评估程序

##### 1、前期准备

（1）由被评估单位将需要参加评估的建筑物及其附属设施等项目按评估要求填写评估申报表，评估方派人指导评估申报表的填写工作，指导企业填报《房屋工程概况表》。

（2）获取有关产权证明、合同协议等资料；获取市场造价信息资料。

##### 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，对账面原值、建筑面积、结构类型、房产证明等进行核对，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

##### 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

##### 4、搜集价格资料

搜集当地现行的周边同类房地产二手房市场交易价格、租金价格等的资料。

##### 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

#### （五）评估方法

##### 1、评估方法的选择

根据《资产评估执业准则-不动产》（中评协〔2017〕38号）、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）和参照《房地产估价规范》的相关规定，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分

析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。

(1) 市场法：市场法适用于同类房地产交易案例较多的评估。

(2) 收益法：收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估。

(3) 成本法：成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法和假设开发法进行估价情况下的房地产评估。

本次评估中，对地产办公室装修款、长青北里 82#104、怡翔花园地下车位、国贸阳光会所，这部分资产对企业生产经营无直接贡献，故以账面净值确认为评估值。

对长青北里 94#105-305，截止评估基准日，这部分房地产主要出租给员工做宿舍使用。由于这部分房地产无法办理相应产权证，无法进行正常的出租或销售，故根据企业实际使用情况，采用收益法进行评估。

对朗琴园车位，这部分车位位于厦门市翔安区大嶝岛，当地车位交易案例较少，难以采用市场法进行评估；又因当地车位租赁案例较为活跃，可以采用收益法进行评估，故本次采用收益法进行评估。

## (六) 评估结果

经评估，房屋建筑物类固定资产账面价值为 605,566.63 元，评估价值为 3,152,023.76 元。

评估增值 2,546,457.13 元，评估净值增值的原因如下：

企业账面记录仅为房地产取得成本，由于厦门区域近年来房地产价格处于上升趋势，导致评估增值。

## (七) 典型案例

**评估案例：长青北里 94#105-305（评估明细表序号 5）**

### 1、评估对象概况

名称	长青北里 94#105-305	权证编号	未办理房产证
所有权人	国贸地产集团有限公司	建设面积	291.44 平方米
规划用途	住宅	层数/总层数	1-3/7
建筑结构	钢混结构	层高	5 米
设施设备	供水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全		
装饰装修	外墙为面砖，包木门，内墙乳胶漆，普通吊顶塑钢窗，整体装修为中档装修		
空间布局	布局较为合理。		
建成年时间	1995 年	完损状况	基本完好
使用及维护状况	评估对象目前隔成 12 个单间出租给员工作为宿舍使用。维护状况较好		

## 2、区位状况描述与分析

### (1) 位置状况

- 1) 坐落：厦门市思明区长青北里 94 号 105、205 及 305 室。
- 2) 方位：评估对象小区位于厦门市思明区湖滨北路北侧，长青路西侧。
- 3) 与重要场所的距离：距离厦门火车站约 4.2 公里，距离厦门机场约 10 公里，服务半径较短。
- 4) 临街（路）状况：小区临湖滨北路，临路状况较好。
- 5) 楼层：位于楼宇总层数 7 层的第 1-3 层。
- 6) 繁华度：位于厦门市思明区中部，距离磐基广场、明发商业广场等商业中心较近，区域内有松柏中学、松柏小学，繁华度较高。

### (2) 交通状况

- 1) 道路状况：周边有湖滨北路、莲岳路辅路等城市交通主次干道，路网密集，交通通达度高。
- 2) 出入可利用交通工具：出入可利用公交车、出租车、地铁等；评估对象距离“长青路口”较近，有 7 路、32 路、46 路、93 路、99 路等多路公交车通过，公交班次较密集，幅射范围较广；乘坐的士方便度较高；评估对象距离地铁 1 号先“莲花路口”站较近；交通便捷度较高。

- 3) 交通管制情况没有步行街、单行道、车辆限行等交通管制。

4) 停车方便程度：小区设有地面停车位，周边道路设有临路停车位，停车方便程度一般。

### (3) 外部配套设施状况

1) 基础设施：基础设施已达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），水、电、气供应保证率高，基础设施完善。

2) 公共服务设施：区域内有厦门松柏中学、厦门松柏小学、厦门松柏医院、中国银行（厦门长青路支行）公共服务配套设施，公共服务设施完善。

3) 自然环境：自然环境较好，周边环境优美、整洁。

4) 人文环境：周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。

5) 景观：周边环境条件较好，景观较好。

### 3、实物状况、权益状况描述与分析

#### (1) 土地实物状况描述与分析

1) 名称：厦门市思明区长青怡祥花园所处宗地。

2) 宗地四至：东至辅路，南至湖滨南路辅路，西至筓筓湖，北至筓筓湖。

3) 用途：城镇住宅用地。

4) 形状：较规则。

5) 地形：地形为平地。

6) 地势：小区路面比小区外路面稍高，自然排水通畅，有利于房地产价值的提升。

7) 地质：土地承载力较强，稳定性较好，地质条件好。

8) 开发程度：宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地已于1995年完成全部开发。

#### (2) 建筑物实物状况描述与分析

1) 名称：厦门市思明区长青北里94号105、205及305室。

2) 规模：评估对象建筑面积291.44 m<sup>2</sup>

3) 建筑结构：钢混，结构等级较高，抗震性能较好。

4) 设施设备：楼宇配备电梯，水电气等到位。

5) 装饰装修：外墙为面砖贴片；内部装修情况：大门为防盗门；铝合金窗；地面地砖铺设，墙面为涂料粉刷，天棚为涂料粉刷；水、电、卫生等设施齐全，使用正常，维护状况较好，现状良好。

### (3) 权益状况

截止评估基准日，评估对象因无法完成竣工验收原因，未办理房屋产权证。

## 4、市场背景描述与分析

### (1) 评估对象所在地区的经济社会发展状况

#### 1) 城市地理位置

厦门市位于台湾海峡西岸中部、闽南金三角的中心，地处北纬 24° 23'~24° 54'、东经 117° 53'~118° 26'，隔海与金门县、龙海市相望，陆地与南安市、安溪、长泰县、龙海市接壤。厦门市境域由福建省东南部沿厦门湾的大陆地区和厦门岛、鼓浪屿等岛屿以及厦门湾组成。全市土地面积 1573.16 平方公里，其中厦门本岛土地面积 141.09 平方公里（含鼓浪屿），海域面积约 390 平方公里。厦门市下辖思明、湖里、集美、海沧、同安、翔安六个行政区。

#### 2) 城市在隶属地区的重要程度

厦门别称鹭岛，隶属福建省，位于福建省东南端，南接漳州，北邻泉州，是闽南地区的主要城市之一，与漳州、泉州并称“厦漳泉”闽南金三角经济区。厦门气候宜人，风景秀丽，环境整洁，拥有“国际花园城市”、“国家卫生城市”、“国家园林城市”、“国家环保模范城市”、“中国优秀旅游城市”和“全国十佳人居城市”、“联合国人居奖”、“全国文明城市”等殊荣，是中国最适宜居住的城市之一。厦门是中国最早实行对外开放政策的四个经济特区之一，是国家计划单列市，享有省级经济管理权限并拥有地方立法权。

#### 3) 城市经济特点、经济结构

2020 年，面对突如其来的新冠疫情，在市委市政府的坚强领导下，全市统筹推进常态化疫情防控和经济社会发展，坚持稳中求进工作总基调，扎实做好“六

稳”工作、落实“六保”任务，全方位推动高质量发展超越，经济社会实现平稳健康发展。2020年全市实现地区生产总值6384.02亿元，比上年增长5.7%。其中，第一产业增加值28.89亿元，增长2.5%；第二产业增加值2519.84亿元，增长6.1%；第三产业增加值3835.29亿元，增长5.5%。

### （2）评估对象所在地区的房地产市场总体状况

2020年1-12月，厦门市房地产投资1055.76亿元，比去年同期上涨17.4%。

2020年，全市经营性用地出让40宗，土地面积为261.8万平方米，同比增长152%，总建筑面积为503.7万平方米，同比增长91%；全市经营性用地土地出让金628.5亿元，同比增长33%，其中商住用地出让金为589.8亿元，同比增长31%。分用途来看，2020年商住用地成交22宗，总建筑面积为245万平方米，占比49%，同比增长49%；办公用地成交1宗，总建筑面积为8.7万平方米，占比2%；商业用地成交2宗，总建筑面积为13万平方米，占比3%；酒店用地成交2宗，总建筑面积为12.6万平方米，占比3%；综合体用地成交1宗，总建筑面积为42.6万平方米，占比8%；其他用地成交12宗，总建筑面积为181.8万平方米，占比36%。

根据中国地价监测网公布的厦门市各用途地价水平值数据显示，2020年第四季度，住宅用途地价水平值为17739，环比增长0.17%。商服用途地价水平值为10171，环比下降0.23%。工业用途地价水平值为625，环比增长0.48%。综合水平值为46028，环比增长0.17%。

### （3）同类房地产的市场状况

根据国家统计局公布的70个大中城市住宅销售价格变动情况，2020年1月-2020年12月厦门市新建商品住宅销售价格定基指数分别是157.4、157.4、157.4、157.3、158、159.6、160.7、161.3、162.3、162.5、163.2、164.2，二手住宅销售价格定基指数分别是142.5、142.4、142.6、143.3、144.6、145.8、146.6、146.5、146.4、147、147.7、148.7。从价格指数走势可看出，商品住宅销售价格处于平稳上升阶段。

### 1) 新建商品住宅市场

2020 年全年厦门市商品住宅批准预售面积为 276.9 万 m<sup>2</sup>，同比增长 9.4%。岛内批准预售面积为 59.3 万 m<sup>2</sup>；岛外批准预售面积为 217.6 万 m<sup>2</sup>。全年商品住宅销售面积 235.2 万 m<sup>2</sup>，同比增长 37.3%。其中岛内商品住宅销售量为 50.4 万 m<sup>2</sup>，全市占比 21%；岛外商品住宅销售量为 184.8 万 m<sup>2</sup>，全市占比 79%。

分区域看，岛内新建商品住宅销售量为 50.4 万 m<sup>2</sup>，同比增长 80.6%，岛外销售量 184.8 万 m<sup>2</sup>，同比增长 28.9%。其中同安区表现较为出色，成交占比为 23%，为全市最高；其次为集美区，占比 22%。与去年同期相比，湖里区商品住宅销量上升最为明显，增幅达 117%，主要由于该区 2020 年有中骏天盈、建发养云、建发玺樾等新楼盘上市。

思明区：全年商品住宅批准预售面积 15.7 万 m<sup>2</sup>，同比增长 273.8%，主要为中骏天禧项目；销售面积 13.9 万 m<sup>2</sup>，同比增长 25.2%，其中近半销售量来自中骏天禧。

湖里区：全年商品住宅批准预售面积 43.5 万 m<sup>2</sup>，同比增长 62.9%，今年该区有建发养云、中骏天盈、联发嘉和府和建发五缘映月四个全新楼盘入市；销售面积 36.5 万 m<sup>2</sup>，同比增长 117.3%。

集美区：全年商品住宅批准预售面积 60.1 万 m<sup>2</sup>，同比增长 11.1%；销售面积 52.7 万 m<sup>2</sup>，同比增长 27.6%，其中今年新入市楼盘新沿线天境云著和中海杏林鹭湾成交面积占比共占超三成。

海沧区：全年商品住宅批准预售面积 46.8 万 m<sup>2</sup>，同比下降 47%；销售面积 38.1 万 m<sup>2</sup>，同比增长 80.6%，其中建发和玺销售占比 16%。

同安区：全年商品住宅批准预售面积 62.2 万 m<sup>2</sup>，同比下降 15%；销售面积 52.9 万 m<sup>2</sup>，其中特房樾琴湾、保利天汇、保利叁仟栋海里居前三甲。

翔安区：全年商品住宅批准预售面积 48.5 万 m<sup>2</sup>，同比下降 24%；销售面积 41.1 万 m<sup>2</sup>，与去年基本持平，其中国贸天成二期、保利和光城悦和国贸学原成交面积占比共占约三成。

## 2) 二手住宅市场

2020 年全年二手住宅交易 33877 套，同比下降 6%；交易面积 332.2 万 m<sup>2</sup>，同比下降 6%。从分区域情况看，岛内二手住宅交易 18737 套，同比下降 1%，交易面积 178.5 万 m<sup>2</sup>，同比下降 4%，占比 54%，其中思明区交易量依旧维持在高位，交易 12775 套，同比下降 2%，交易面积 119.4 万 m<sup>2</sup>，同比下降 1%；岛外二手住宅交易 15140 套，同比下降 11%，交易面积 153.7 万 m<sup>2</sup>，同比下降 8%，占比 46%。

## 3) 住房租赁市场租金分析

据我司调查厦门市 2020 年第四季度住房市场综合租金呈现逐月上涨趋势，12 月全市住房综合租金均价约为 39 元/月·m<sup>2</sup>。厦门住房租赁市场整体呈现岛内高于岛外、西部高于东部的格局，岛内思明、湖里两区综合租金超过全市平均值，分别约为 55 元/月·m<sup>2</sup>、47 元/月·m<sup>2</sup>。西部海沧区、集美区综合租金分别约为 32 元/月·m<sup>2</sup>、31 元/月·m<sup>2</sup>，其次是东部翔安区综合租金约为 25 元/月·m<sup>2</sup>，北部同安区因距离岛内较远并且区域面积大，综合租金为全市最低，约为 22 元/月·m<sup>2</sup>。

我市房地产市场在新冠肺炎疫情的冲击之下仍保持较强韧性，房地产市场总体运行情况良好，保持平稳健康发展，土地、新房市场交易规模达到较高水平，市场呈现先抑后扬、供需均衡及结构分化等特征。第一季度市场受疫情影响供销情况出现明显下滑。随着疫情影响渐小，各大房企集中推盘，一、二手住宅成交增长明显，一手住宅在四季度达到年度成交高峰，二手住宅于 8 月达到成交峰值，四季度成交虽有所回落，但仍处于较高水平。

2021 年，政策调控仍将以“房住不炒”为重心，维持房地产市场的健康发展。人口落户政策料将放宽，助力扩大购房需求。2021 年全市供应量或与 2020 年相若，供应结构将满足刚性和改善性购房需求。住宅成交均价预计维持平稳增长趋势。

## 5、评估测算过程



### (1) 有效毛收入

#### 1) 租金水平的确定

截止评估基准日，评估对象作为国贸地产集团有限公司宿舍使用。根据《厦门国贸集团股份有限公司房地产事业部厦门公司关于员工集体宿舍管理规定的通知》（国贸地综[2018]31号）（下文简称：宿舍管理规定），公司宿舍租金水平如下：

房号	租金（元/月）
105	300
201	480
202	380
203	300
204	230
206	480
207	230
301	600
302	300
303	600
304	300
305	600
合计	4800

由于该房屋取得时间为 2008 年，根据《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号），一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法 5%征收增值税。

故不含税租金水平 =  $4800 \div (1+5\%) = 4,571.43$  元/月。

评估人员通过和企业宿舍管理人员沟通了解到，员工宿舍租赁期限最长为 5 年。故本次评估假设未来 5 年内，均保持文件约定租金水平出租。2025 年 12 月 31 日开始，以 4,571.43 元/月为基数每年考虑一定增长。

#### 2) 租赁面积的确定

评估对象为住宅，根据厦门市住宅租赁市场惯例，租赁面积一般按建筑面积来计量，即租赁面积 = 建筑面积 = 291.44 m<sup>2</sup>。

#### 3) 其他收入

其他收入主要为租赁保证金、押金等产生的利息。

根据宿舍管理规定，每间宿舍住 2 名员工，每名员工需缴纳 500 元租赁保证金。评估对象截止评估基准日分割成 12 间员工宿舍，且中国人民银行公布的一年期定期存款利率 1.5% 作为年利率，故：

$$\text{其他收入} = 500 \times 2 \times 12 \times 1.5\% = 180.00 \text{ 元。}$$

#### 4) 空置和租金损失

评估人员向企业宿舍管理人员了解到，国贸地产集团有限公司目前公司宿舍已全部出租。故在未来五年内不考虑空置及租金损失。

五年以后，每年根据周边住宅市场租赁情况每年按照 3% 的空置率考虑租金损失。

#### 5) 有效毛收入

$$\text{有效毛收入} = \text{不含税年有效租金} + \text{其他收入} - \text{租金损失}$$

#### (2) 运营费用

##### 1) 年维修费

指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费，根据房屋建筑物重置价格的 0.5%，根据评估人员调查，该地区同类房屋建筑物重置价格大约为 2,000.00 元/m<sup>2</sup>，故：

$$\text{维修费} = 2,000.00 \times 291.44 \times 0.5\% = 2,914.40 \text{ 元/月}$$

##### 2) 管理费

指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年不含税租金收入的 1% 计。

##### 3) 房地产综合税费

包括增值税附加税、房产税等税费，根据厦门市当地相关税收规定，使用税率及计算如下：

项目	税率	五年以内	五年以后	说明
增值税	5%	2,742.86	2,660.57	(年不含税租金收入-租金损失) × 税率
增值税附加税	12%	329.14	319.27	包括城建税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，共计 12%。 增值税 × 税率
房产税	12%	6,582.86	6,582.86	年不含税租金收入 × 税率
合计		6,912.00	6,902.13	房产税+增值税附加税

4) 房地产综合保险费

指房产所有人为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用,按房屋重置价的 1.5%确定,根据评估人员市场调查,厦门类似评估对象建筑物重置单价确定为 2,000 元/m<sup>2</sup>,即年保险费=2,000×291.44×1.5%=874.32 元

5) 年运营费用

年运营费用=年维修费+管理费+房地产综合税费+房地产综合保险费

(3) 变化趋势分析

根据评估人员收集的周边房地产历史年度平均租金变化情况及企业自身已经签订的租赁合同,历史年度平均年租金增长率约为 5%。故我们认为评估对象在持有期内保持净收益逐年递增率为 5.00%较为合理。

(4) 报酬率 r

采用累加法,以安全利率加风险调整值作为报酬率,公式为:

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率,测算过程如下:

项目		数值
安全利率	指没有风险或极小风险的投资报酬率,取中国人民银行公布的同一时期一年定期存款年基准利率	1.50%
投资风险补偿率	指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时,要求对所承担的额外风险的补偿,一般为 1.0%~2.0%,评估对象为住宅房地产,额外风险一般,本次评估取 1.5%	1.50%
管理负担补偿率	指一项投资所要求的酬劳越多,其吸引力越小,从而要求对所承担的额外管理的补偿,房地产投资通常为 1.5%	1.50%
缺乏流动性补偿率	指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿,房地产与股票、债券、黄金相比,变现能力弱,缺乏流动性补偿率通常为 2.5%	2.50%
投资带来的优惠率	指由于投资房地产可能获得某些额外的好处,从而投资者会降低所要求的报酬率,一般为 1.0%~1.5%,评估对象作为住宅房地产,易于获得融资,本次评估取 1.5%	1.50%
报酬率 (Y)		5.50%

(5) 收益期限

该房屋建筑物为建成于 1995 年 6 月。根据《资产评估常用数据与参数手册

(第二版)》，非生产型钢筋混凝土结构建筑物经济使用年限为 60 年，截止租约到期日已使用 25.5 年，建筑物剩余使用年限为 34.5 年，由于住宅建筑物房屋经济寿命一般短于土地使用年限，该房屋建筑物的收益年限为 34.5 年。

(6) 收益法评估价值

通过市场上同类房地产在正常情况下的收入、费用分析，合理预测剩余期限内各年净收益，采用报酬资本化法中的全剩余寿命模式，根据净收益变化趋势分析，选用净收益按一定比率递增、收益期为有限年的公式为：

$$V = \frac{A}{Y - g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

其中：V——收益法评估价值  
 A——未来第 1 年净收益  
 Y——报酬率  
 g——净收益逐年递增的比率  
 n——房地产收益年限

金额单位：人民币元

序号	项目	前五年	五年以后
1	年有效毛收入	55,037.14	53,391.43
1.1	不含税年租金	54,857.14	54,857.14
1.1.1	含税月租金	4,800.00	4,800.00
1.1.2	不含税月租金	4,571.43	4,571.43
1.2	空置率损失	-	1,645.71
1.3	其他收入	180.00	180.00
2	年运营费用	11,249.29	11,239.42
2.1	年维修费	2,914.40	2,914.40
2.2	年管理费	548.57	548.57
2.3	保险费	874.32	874.32
2.4	税费	6,912.00	6,902.13
3	净收益	43,787.85	42,152.01
4	租金增长率	0%	5%
5	收益年限	5	29.5
6	报酬率	5.5%	5.5%
7	收益价值	186,986.58	843,365.56
8	评估价值	1,030,400.00 (取整至百位)	

(7) 产权瑕疵对评估价值的影响

这部分房屋建筑物由于未达到验收标准，未通过竣工验收，故无法办理房屋产权证，无法进行正常销售及出租。本次评估根据目前房屋的使用状态，按照其租赁给员工的形式估算其公允价值，该权属瑕疵不会对评估价值产生额外影响。

## 五、设备类固定资产评估技术说明

### （一）评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括车辆和电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	7,074,167.46	1,391,731.79
固定资产-车辆	4,173,265.73	499,061.26
固定资产-电子设备	2,900,901.73	892,670.53

### （二）设备概况

本次委估设备主要是国贸地产集团有限公司车辆和电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的车辆共计 13 辆，其中包括梅赛德斯-奔驰牌 FA6500、丰田 7 座江淮瑞风、别克林荫大道旗舰版等。账面原值为 4,173,265.73 元，账面净值为 499,061.26 元。至评估基准日，通过现场的勘查和向资产管理人員询问，其中十座金杯客车和别克君威报废，现场无实物；闽 D812KC 别克旅行车正在厦门产权交易中心拍卖；其余车辆证照齐全，产权明晰，维护、保养、使用正常。

本次评估的电子设备共计 382 项，主要为笔记本电脑、打印机等，账面原值为 2,900,901.73 元，账面净值为 892,670.53 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人員询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

### （三）评估过程

### 1、清查核实

(1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查部分设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

### 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

### 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

### 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

## (四) 评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，大部分设备采用重置成本法进行评估，车辆采用市场法进行评估。

### 1、电子设备评估方法

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### (1) 重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低,因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本,重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

#### (2) 综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备,确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况,以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素,采用年限法计算成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

本次评估对于超过会计折旧年限企业仍在继续使用的设备,评估时取 15%的成新率。

## 2、车辆评估方法

本次车辆评估根据车辆二手车市场交易情况,对于二手车市场交易不活跃的车辆所选择并使用重置成本法;对于二手车市场交易活跃的车辆采用市场法中的类比法。类比法首先通过市场调查收集资料并选定三个或三个以上与委估对象相似的可比实例的市场成交价格为基础,然后根据委估对象和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较分析,对差异项进行技术调整得出委估对象的可比实例价格,最后通过算数平均数计算出委估对象的评估价值。计算公式为:

$$\begin{aligned} \text{可比实例价格} = & \text{可比实例成交价格} \times \text{委估车辆车款评分} / \text{可比实例车款评分} \\ & \times \text{可比实例交易日期评分} / \text{委估车辆交易日期评分} \times \text{委估车辆交易情况评分} / \text{可比实例交易情况评分} \\ & \times \text{委估车辆使用情况评分} / \text{可比实例使用情况评分} \times \text{委估车辆车况评分} / \text{可比实例车况评分} \end{aligned}$$

## (五) 评估结果

经评估,设备类固定资产账面原值为 7,074,167.46 元,账面净值为 1,391,731.79 元,评估原值为 3,723,701.72 元,评估净值为 2,260,565.57 元,评估原值减值 3,350,465.74 元,评估净值增值 868,833.78 元,增值率为 62.43%。

评估原值减值 3,350,465.74 元,评估原值减值的主要原因如下:

部分设备的技术更新速度快,市场价格下降。

评估净值增值 868,833.78 元,评估净值增值的主要原因如下:

部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

## (六) 典型案例

电子设备评估案例:以联想笔记本电脑为例(电子设备评估明细表序号第 116 项):

### 1、设备概况

设备名称:联想笔记本电脑

数量:1 台

规格型号:联想小新 Pro 13.3 英寸

购入日期:2020/10/30

启用日期:2020/10/30

账面原值:4,822.12 元

账面净值:4,661.38 元

2、评估方法:采用重置成本法进行评估

评估值=重置全价×成新率

#### (1) 重置全价的确定

评估人员通过京东商城([www.jd.com](http://www.jd.com))网站询价,目前该设备的市场零售价格为 5,500.00 元,该价格含 13%的增值税、运费等。故:

重置成本=5,500.00/1.13

=4,867.26 元。



## (2) 成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 0.17 年，尚可使用年限为 4.83 年，则设备的理论成新率为：

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 4.83 \div (0.17 + 4.83) \times 100\% \\ &= 97\% (\text{取整})\end{aligned}$$

## (3) 评估值计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 4,867.26 \times 97\% \\ &= 4,721.24 (\text{元})\end{aligned}$$

**运输车辆评估案例：**以车号为“闽 D935KB”汽车为例（车辆评估明细表序号第 10 项）：

### 1、设备概况

名称：锐界 2.0L 精锐天窗版

型号：福特 锐界 2012 款 2.0T 精锐型(进口)

生产厂家：长安福特汽车有限公司

购入日期：2012 年 9 月 30 日

注册登记日期：2012 年 9 月 30 日

牌照号码：闽 D935KB

已行驶里程：82,692.50 公里

账面原值：343,876.00 元

账面净值：113,416.75 元

车辆使用状况：至评估基准日，车辆停放于被评估单位厂区内，经现场勘查，车辆保养维护较好。

## 2、选择比较实例及计算过程

根据委估车辆的情况，选择了二手车交易市场上的三个实例作为比较案例。根据委估车辆的具体情况，对影响委估车辆价格的主要因素如车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较和调整，然后计算得出委估车辆的评估价值。

比较实例因素条件说明表如下：

因素说明表

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
案例来源		瓜子二手车	瓜子二手车	瓜子二手车
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	11.93	13	11.2
车款	锐界 2.0L 精锐 天窗版	福特 锐界 2012 款 2.0T 精锐型 (进口)	福特 锐界 2012 款 2.0T 精锐型 (进口)	福特 锐界 2012 款 2.0T 精 锐型(进口)
交易日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易方式	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
情 况 使 用	已使用年限	8.25	4.59	5.51
	行驶里程 (万公里)	8.27	5.92	7.47
车 况	发动机	动力输出正 常，无漏油、 抖动等异常情 况	动力输出正常， 无漏油、抖动等 异常情况	动力输出正常， 无漏油、抖动等 异常情况
	传动、转向 系统	传动、转向系 统正常	传动、转向系统 正常	传动、转向系统 正常
	电气系统	电气系统正常	电气系统正常	电气系统正常
	车身外观	车身无明显凹 陷，外观一般	车身无明显凹 陷，外观一般	车身无明显凹 陷，外观一般
	内饰	无明显破损， 内饰一般	无明显破损，内 饰一般	无明显破损，内 饰一般

以委估对象为 100，根据委估车辆和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况等影响因素，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，每变化一个等级，相应调整±1-10%。

比较因素表

比较因素		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格 (万元/辆)		待估	11.93	13	11.2
车款		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
使用情况	已使用年限	100	104	103	100
	行驶里程 (万公里)	100	103	102	99
车况	发动机	100	100	100	100
	传动、转向 系统	100	100	100	100
	电气系统	100	100	100	100
	车身外观	100	100	100	100
	内饰	100	100	100	100

系数调整表

比较因数		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格 (万元/辆)		待估	11.93	13	11.2
车款		100/100	100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100	100/100
使用情况	已使用年限	100/100	100/104	100/103	100/100
	行驶里程 (万公里)	100/100	100/103	100/102	100/99
车况	发动机	100/100	100/100	100/100	100/100
	传动、转向 系统	100/100	100/100	100/100	100/100
	电气系统	100/100	100/100	100/100	100/100
	车身外观	100/100	100/100	100/100	100/100
	内饰	100/100	100/100	100/100	100/100
修正系数			0.93	0.95	1.01
修正价格(万元)			11.09	12.35	11.30
算术平均单价(万元)			11.6		

以上三个比较实例与委估车辆相近，且求取的可比实例价格相差不大，因此我们采用算术平均单价，即：

$$\begin{aligned}\text{委估车辆评估价值} &= (11.09+ 12.35+11.30) /3 \\ &= 11.6 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

## 六、非流动资产其余科目评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为国贸地产集团有限公司申报评估的非流动资产的以下科目，具体包括长期待摊费用和其他无形资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
长期待摊费用	6,136,013.22
其他无形资产	6,058,147.32

### （二）长期待摊费用评估

长期待摊费用主要为公司办公室装修费用摊销，原始发生额为 6,881,510.16 元，账面价值为 6,136,013.22 元。预计摊销月数为 120 个月。

评估人员查阅了相关财务做账记录，获取了合同、发票等相关资料。核对了费用的发生日、预计摊销月数，已摊销月数以及基准日后尚存受益月数，经核实账面金额真实、合理，因此以核实后的账面值确定评估值。

经评估，长期待摊费用的评估值为 6,136,013.22 元，无评估增减值。

### （三）其他无形资产评估

纳入评估范围的其他无形资产主要金蝶软件及明源系统等。其他无形资产原始入账价值为 7,751,962.77 元，采用直线摊销，摊销后账面值为 6,058,147.32 元，其他无形资产取得方式为外购。

评估人员查阅了相关财务做账记录，获取了《软件采购合同》、发票等相关资料。核对了费用的发生日、预计摊销月数，已摊销月数以及基准日后尚存受益月数，经核实账面金额真实、合理，因此以核实后的账面值确定评估值。

经评估，其他无形资产评估值为 6,058,147.32 元。无增减值变化。

## 七、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债；非流动负债包括应付债券；账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	7,857,916.99
应付职工薪酬	81,562,734.27
应交税费	3,743,646.04
其他应付款	25,633,036.68
一年内到期的非流动负债	8,510,000.00
其他流动负债	2,370,088,939.86
<b>流动负债合计</b>	<b>2,497,396,273.84</b>
应付债券	299,270,873.08
<b>非流动负债合计</b>	<b>299,270,873.08</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,796,667,146.92</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、计账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实调整后的负债申报明细表；
- 2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；
- 3、提交负债的评估技术说明。

### （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### 1、应付账款评估

应付账款账面值为 7,857,916.99 元，应付账款内容主要为工程款、物业费、水电费等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 7,857,916.99 元，无评估增减值。

#### 2、应付职工薪酬评估

列入本次评估的应付职工薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴，工会经费和职工教育经费。账面值 81,562,734.27 元。评估人员核对了有关账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，确认其真实性、正确性，以核实后账面值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 81,562,734.27 元，无评估增减值。

#### 3、应交税费评估

列入评估范围的应交税金主要为增值税、个人所得税、城市维护建设税、教育附加税等，账面价值 3,743,646.04 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。以清查核实的调整后账面价值为评估值。

应交税金评估值为 3,743,646.04 元，无评估增减值。

#### 4、其他应付款评估

其他应付款账面值为 25,633,036.68 元,主要为关联方往来款、保证金、押金、个人所得税手续费等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。无确凿证据表明款项存在无需支付的可能,我们以核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值 25,633,036.68 元,无评估增减值。

#### 5、一年内到期的非流动负债评估

其他应付款账面值为 8,510,000.00 元,主要为中期票据利息。

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。无确凿证据表明款项存在无需支付的可能,我们以核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值 8,510,000.00 元,无评估增减值。

#### 6、其他流动负债评估

其他应付款账面值为 2,370,088,939.86 元,主要为内部往来款及中国建设银行股份有限公司厦门湖滨支行的短期融资款。

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。无确凿证据表明款项存在无需支付的可能,我们以核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值 2,370,088,939.86 元,无评估增减值。

#### 7、应付债券评估

列入本次评估范围的应付债券账面值为 299,270,873.08 元,主要为国贸地产集团有限公司发行的中期票据“20 国贸地产 MTN001”。

评估人员审查了相关的债券发行记录、记账凭证及其他相关文件。在确认其真实性后,以核实后的账面值为评估值。

经评估,其他非流动负债为 299,270,873.08 元,无评估增减值。



## 说明四：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对国贸地产集团有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

### 一、评估结果

在母公司报表口径下：

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的国贸地产集团有限公司总资产评估值为人民币壹佰贰拾陆亿贰仟肆佰柒拾陆万肆仟玖佰元整（RMB 1,262,476.49 万元）；总负债评估值为人民币贰拾柒亿玖仟陆佰陆拾陆万柒仟贰佰元整（RMB 279,666.72 万元）；国贸地产集团有限公司股东全部权益的评估值为人民币玖拾捌亿贰仟捌佰零玖万柒仟柒佰元整（RMB 982,809.77 万元）。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值 (母公司)	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	395,526.27	396,916.26	1,389.99	0.35
2	非流动资产	593,230.85	865,560.22	272,329.37	45.91
3	其中：长期股权投资	569,221.70	841,209.55	271,987.85	47.78
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	199.73	541.26	341.53	171.00
6	其中：建筑物	60.56	315.20	254.64	420.48
7	设    备	139.17	226.06	86.89	62.43
8	土    地	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
10	无形资产	605.81	605.81	-	-
11	其中：土地使用权	-	-	-	
12	开发支出	-	-	-	

项	目	账面价值 (母公司)	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
13	商誉	-	-	-	
14	长期待摊费用	613.60	613.60	-	-
15	递延所得税资产	-	-	-	
16	其他非流动资产	-	-	-	
17	<b>资产总计</b>	<b>988,757.12</b>	<b>1,262,476.49</b>	<b>273,719.37</b>	<b>27.68</b>
18	流动负债	249,739.63	249,739.63	-	-
19	非流动负债	29,927.09	29,927.09	-	-
20	<b>负债总计</b>	<b>279,666.72</b>	<b>279,666.72</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
21	<b>股东全部权益</b>	<b>709,090.40</b>	<b>982,809.77</b>	<b>273,719.37</b>	<b>38.60</b>

评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

国贸地产集团有限公司股东全部权益的评估值为 982,809.77 万元，相对于母公司口径审计后股东全部权益账面值 709,090.40 万元增值 273,719.37 万元，增值率为 38.60%，相对于合并口径财务报表经审计后归母所有者权益为 843,830.82 万元增值 138,978.95 万元，增值率 16.47%。

国贸地产集团有限公司的股东全部权益与母公司报表审计后净资产账面值之间差异的主要原因说明如下：

1、流动资产评估增值 1,389.99 万元，主要为部分关联方往来不可收回风险较小，相应评估风险损失与坏账准备计提差异导致；

2、长期股权投资评估增值 271,987.85 万元，主要原因为：

(1) 企业母公司报表对控股的长期股权投资采用成本法核算，仅反映投资成本，被投资单位的历史盈余未在国贸地产母公司报表长期股权投资科目的账面反映，而本次长期股权投资的评估值主要是按被投资单位经评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定，形成长期投资评估值与账面值的差异；

(2) 部分被投资单位的房地产开发项目处于在建状态，根据会计准则未确认其收益，本次评估根据项目实际收付款情况确认了合理的收益，导致评估增值；

(3) 部分长期股权投资房地产开发项目的市场价值大于账面成本导致评估

增值。

3、房屋建筑物评估增值 254.64 万元，主要原因为企业房屋建筑物取得时间较早，近年来厦门房地产价格呈现上升趋势，导致评估增值；

4、设备类资产评估增值 86.89 万元，主要原因为设备实际经济寿命年限大于企业会计折旧年限导致。

长期股权投资——上海筑成房地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-02号  
(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

---

**长期股权投资——上海筑成房地产有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司概况.....	2
二、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产科目评估技术说明.....	6
二、存货科目评估技术说明.....	8
三、设备类固定资产评估技术说明.....	26
四、剩余非流动资产评估技术说明.....	35
五、负债评估技术说明.....	36
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>40</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：上海筑成房地产有限公司

统一社会信用代码：91310000094276883W

注册资本：10,000.00 万人民币

成立日期：2014-05-23

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：林希

注册地址：上海市松江区佘山镇陶干路 701 号 5 幢

经营范围：在上海市松江区佘山北 54A-05A、37A-01A、57A-02A 号地块内从事住宅及配套设施的开发、建造、出租、出售；物业管理，房地产咨询（中介除外），停车场（库）经营。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

### 二、股东及出资情况

2017 年 11 月 08 日，上海筑成房地产开发有限公司由南昌同悦地产有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，上海筑成房地产开发有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	126,000.00	70.00%	126,000.00	70.00%
2	厦门筑成投资有限公司	54,000.00	30.00%	54,000.00	30.00%
合计		180,000.00	100.00%	180,000.00	100.00%

### 三、经营情况

上海筑成房地产有限公司成立于 2014 年 5 月，公司主要从事房地产项目的开发经营。

上海筑成房地产有限公司主要开发的房地产项目为“国贸天悦观澜庭”、“国贸天悦悦山庭”、“国贸天悦云庭”。项目均位于上海市松江区佘山镇。“国贸



天悦观澜庭”总建筑面积为 104,495.75 m<sup>2</sup>，可售面积为 88,654.00 m<sup>2</sup>；“国贸天悦悦山庭”总建筑面积为 141,262.19 m<sup>2</sup>，可售面积为 120,185.98 m<sup>2</sup>；“国贸天悦云庭”总规划建筑面积为 110800.84 m<sup>2</sup>，可售面积为 92,272.01 m<sup>2</sup>。截至评估基准日，该房地产开发项目已完工。

#### 四、历史年度财务数据

上海筑成房地产开发有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	402,183.50	457,643.30	414,288.24
负债	147,385.17	174,140.05	56,529.18
净资产	254,798.33	283,503.25	357,759.05
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	257,994.56	124,969.96	309,807.63
利润总额	93,974.81	38,225.48	96,853.44
净利润	70,468.80	28,704.92	72,625.95

#### 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	4,098,423,398.41
2 非流动资产	44,458,963.06
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	954,250.52
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-

项目		账面价值
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	43,504,712.54
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	4,142,882,361.47
21	流动负债	562,761,769.64
22	非流动负债	2,530,062.70
23	负债合计	565,291,832.34
24	净资产（所有者权益）	3,577,590,529.13

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产（除存货外）科目评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为上海筑成房地产有限公司申报评估的除存货外各项流动资产，具体包括货币资金、其他应收款和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>3,887,711,375.06</b>
货币资金	101,028,500.55
其他应收款	47,651.80
其他流动资产	3,786,635,222.71

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 101,028,500.55 元。

银行存款包括 8 个人民币账户。评估人员查阅了银行对账单，并对部分银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。

银行外币存款按评估基准日外汇中间价乘以其原币金额确定评估价值；银行人民币存款以核实后账面价值确定评估价值。

经评估，货币资金的评估值为 101,028,500.55 元，无评估增减值。

## 2、其他应收款评估

其他应收款主要为押金及代扣年金。账面余额为 50,159.79 元，已计提坏账准备 2,507.99 元，账面价值为 47,651.80 元。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

评估人员根据收集的资料及通过向财务相关人员了解情况，代扣年金发生坏账可能性较小。故以其他应收款以核实后账面值作为评估值。

其他应收款坏账准备的账面余额为 2,507.99 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 50,159.79 元，评估增值 2,507.99 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

## 3、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为往来款、代付工资等，账面金额为 3,786,635,222.71 元。

对往来款项和代发工资，我们通过获取凭证等资料，以核实后评估基准日的账面金额确定评估值。

经评估，其他流动资产的评估值为 3,786,635,222.71 元，无评估增减值。

## 二、存货科目评估技术说明

本次纳入评估范围的存货开发产品共计 1014 项，账面价值为 227,086,482.57 元，计提存货跌价准备 16,374,459.22 元，账面净值 210,712,023.35 主要元。为上海筑成房地产有限公司开发的国贸天悦项目截止评估基准日未售出的住宅、商铺及车位。具体明细如下：

项目名称	业态	数量	建筑面积	账面价值
上海国贸天悦观澜庭	车位	303	9,035.29	26,141,906.77
上海国贸天悦悦山庭	车位	346	10,570.56	27,254,599.05
上海国贸天悦悦山庭	商铺	5	1,624.60	30,721,638.97
上海国贸天悦悦山庭	住宅(非普通)	19	2,282.22	61,548,777.76
上海国贸天悦云庭	车位	311	9,749.36	13,975,370.54
上海国贸天悦云庭	住宅(非普通)	23	2,162.71	57,405,279.60
上海国贸天悦云庭	住宅(普通)	7	378.21	10,038,909.89
<b>总计</b>		<b>1,014</b>	<b>35,802.95</b>	<b>227,086,482.57</b>

注：上述开发产品的建筑面积根据企业最新提供的建筑面积确认。

### (一) 概况

#### 1、项目概况

本次纳入评估范围的开发产品为截止评估基准日国贸天悦尚未售出的住宅、商铺及车位。

#### (1) 国贸天悦小区主要情况

项目	参数
小区名称	国贸天悦
位置	上海市勋业东路于马尾山路交叉口
开发商	上海筑成房地产有限公司
用地面积 (m <sup>2</sup> )	133,535.20
土地用途	住宅
土地使用权到期日	2084 年 9 月 15 日
交房日期	2020 年 12 月
总可售建筑面积 (m <sup>2</sup> )	236,993.20

#### (2) 国贸天悦小区房屋销售情况

面积单位：m<sup>2</sup>

楼栋号	用途	已结转		未结转		合计	
		套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积
上海国贸天悦观澜庭	普通住宅	21	1,097.04	-	-	21	4,042.00
	非普通住宅	571	70,040.74	-	-	571	235,087.00
	商铺	20	1,553.56	-	-	20	3,777.00
	非人防车位	229	6,927.37	303	9,035.29	532	412,034.00
上海国贸天悦悦山庭	普通住宅	7	376.32	-	-	7	8,886.00
	非普通住宅	868	90,622.87	19	2,282.22	887	1,710,625.00
	商铺	8	413.57	5	1,624.60	13	15,979.00
	非人防车位	440	14,295.84	346	10,570.56	786	1,635,273.00
上海国贸天悦云庭	普通住宅	3	162.09	14	756.42	17	49,172.00
	非普通住宅	651	69,708.48	16	1,784.50	667	2,168,388.00
	商铺	21	1,506.68	-	-	21	60,666.00
	非人防车位	252	8,604.48	311	9,749.36	563	2,123,636.00
<b>总计</b>		<b>3,091</b>	<b>265,309.04</b>	<b>1,014</b>	<b>35,802.95</b>	<b>4,105</b>	<b>8,427,565.00</b>

## 2、权益状况

### (1) 权属状况

本次纳入评估范围的开发产品为国贸天悦尚未售出的住宅、商铺及车位共计1014套。截止评估基准日，项目所处宗地已办理不动产权证，证载主要信息如下：

项目	主要信息
权证编号	沪房地松字（2014）032502号，沪房地松字（2015）001351号，沪房地松字（2015）001350号
权利人	上海筑成房地产有限公司
位置	松江区佘山北37A-01A号地块，54A-05A号地块，57A-02A号地块
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	普通商品房
面积（m <sup>2</sup> ）	133,535.20
使用期限	2014年9月16日至2084年9月15日

截止评估基准日，未售部分开发产品未办理独立不动产权证。

### (2) 他项权利状况

截止评估基准日，未发现存在抵押权等他项权利状况。

## (二) 资料审查、现场勘查和市场调查

## 1、资料审查

### (1) 评估申报表的审查

根据被评估单位提供的存货开发产品申报明细表,对存货开发产品中房地产开发项目的房屋建筑结构、建成年月、建筑面积、主要技术参数进行认真核对,在企业提供的表格不完备的情况下,评估人员配合现场企业管理人员进行勘察,对企业申报的评估明细表给予补充完善,使其达到符合评估作价要求的条件。

### (2) 权证审查

根据被评估单位提供的不动产权证、建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证等证件及房源信息表对纳入评估范围的待售房屋权属情况进行了调查核实。

### (3) 现场勘查

评估人员对被评估各项待售房地产进行现场勘查,根据申报表,核对各待售房地产的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等,并对照企业评估基准日的资产现状、将资产申报表的缺项、漏项进行填补,做到账实相符,不重不漏。在勘察时,还主要察看了待售房地产的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况,并作了详细的勘察记录。

### (4) 市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估有关资料,其中包括近期厦门市周边同类房地产的市场销售价格及销售情况、待售房地产开发项目自身销售情况,在被评估单位有关人员的配合下,经评估人员的努力,完成了上述资料的搜集工作。

## (三) 评估程序

### 1、前期准备

(1) 由被评估单位将需要参加评估的存货开发产品项目按评估要求填写评估申报表,评估方派人指导评估申报表的填写工作。

(2) 由被评估单位提供工程的概算及竣工决算资料,历史年度该存货项目



成交价格统计表，待售部分房地产项目销控价格及备案价格统计表。

(3) 获取有关产权证明、规划批建文件、预决算、合同协议等资料；获取市场造价信息资料。

## 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，对账面价值、建筑面积、结构类型、房产证明等进行核对，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

## 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

## 4、搜集价格资料

搜集当地房地产市场交易数据，对周边楼盘在售价格及成交价格进行必要的调查，对与企业预计售价有所差异的，向被评估单位了解差异原因。

## 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

## (四) 评估方法

本次纳入评估范围的开发产品主要为国贸天悦房地产开发项目待售的住宅、商铺及车位，采用市场法评估，首先确定销售收入，再扣除适当的销售费用、土地增值税、销售税金及附加、所得税以及适当数额的净利润等确定开发产品的评估值。即：

开发产品评估价值=销售收入-所含增值税-土地增值税-增值税附加-销售费用-企业所得税-适当数额的净利润

1、销售收入：对截止评估基准日已经签订销售合同的项目，以销售合同签订金额确定；对评估基准日尚未签订销售合同的项目，以企业预计销售价格确定。

2、37A、54A 地块上的开发产品所含增值税=销售收入÷(1+5%)×5%；

57A 地块上的开发产品所含增值税=（销售收入-可抵减的土地出让金）÷（1+9%）×9%

3、土地增值税，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》规定的计算方法计算。

4、增值税附加税：主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加，根据当地规定的增值税附加税税率计算。

5、销售费用=（销售收入-所含增值税）×销售费用率；其中销售费用率根据企业历史年度财务报表测算。

6、企业所得税=（销售收入-所含增值税）×营业利润率×所得税率；其中营业利润率采用剩余的全部存货开发产品收入、成本、费用进行估算。即：

营业利润率=（全部开发产品销售收入-全部开发产品所含增值税-土地增值税-销售税费-销售费用-印花税）÷（全部开发产品销售收入-全部开发产品所含增值税）。

7、适当数额的净利润=（销售收入-所含增值税）×营业利润率×（1-所得税率）×r

r为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

## （五）评估结果

经评估，存货开发产品评估值为236,196,899.73元，评估增值25,484,876.38元，评估增值的原因是该项目的市场价值大于企业该项目的取得成本。

## （六）典型案例

评估案例：上海国贸天悦悦山庭未售商铺370项（评估明细表序号302-631、925-964号）

## 1、评估对象概况

评估对象主要为位于上海市松江区上海市勋业东路于马尾山路交叉口的“国贸天悦悦山庭”开发项目。截止评估基准日尚未销售的住宅、商铺及车位。具体明细如下：

用途	单位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)
住宅	m <sup>2</sup>	2,282.22	61,548,777.76
商铺	m <sup>2</sup>	1,624.60	30,721,638.97
车位	个	346.00	27,254,599.05
总计		12,947.66	119,525,015.78

## 2、区位状况描述与分析

### (1) 位置状况

- 1) 坐落：上海市勋业东路于马尾山路交叉口国贸天悦 1 号楼 3403 室。
- 2) 临街（路）状况：临勋业东路，临路状况较好。
- 3) 楼层：位于楼宇总层数 13 层的第 6 层。
- 4) 商业繁华度：周边属于已经开发完成的城区，商业较为集中。

### (2) 交通状况

1) 道路状况：周边有勋业东路、马尾山路、嘉松中路等城市交通主次干道，路网密集，交通通达度高。

2) 出入可利用交通工具：出入可利用公交车、出租车等；评估对象距离“勋业东路陆宝山路”较近，有 191 路 B 线、895 路等多路公交车通过；乘坐的士方便度较高；周边距离地铁 9 号线佘山站约 3.6 公里；交通便捷度较高。

3) 停车方便程度：小区共有 2170 户，设置有 2751 个停车位，停车较为方便。

### (3) 外部配套设施状况

1) 基础设施：基础设施已达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），水、电、气供应保证率高，基础设施完善。

2) 公共服务设施：区域内有佘山第二幼儿园、佘山外国语实验学校、教育设施较为齐全；周边现建设有百联奥特莱斯、上海市松江区泗泾医院等等公共设

施，公共服务设施较为齐全。

3) 自然环境：周边绿化较好，自然环境较好。

4) 人文环境：周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。

### 3、实物状况、权益状况描述与分析

#### (1) 土地实物状况描述与分析

1) 名称：松江区佘山北 37A-01A 号地块，54A-05A 号地块，57A-02A 号地块。

2) 宗地四至：东至大凉山路，南至石头浜路，北至米筛浜路，西至陆宝山路。

3) 面积：宗地面积 133,535.20 平方米。

4) 用途：普通商品房。

5) 形状：较规则。

6) 地形：地形为平地。

7) 地势：小区路面比小区外路面稍高，自然排水通畅。

8) 地质：土地承载力较强，稳定性较好，地质条件好。

9) 开发程度：宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地于评估基准日已完成全部开发。

#### (2) 建筑物实物状况描述与分析

1) 名称：上海国贸天悦悦山庭。

2) 规模：住宅未售部分建筑面积 2,282.22 m<sup>2</sup>，未售部分建筑面积 1,624.60 m<sup>2</sup>，车位未售部分 346 个。

用途	单位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
住宅	m <sup>2</sup>	2,282.22
商铺	m <sup>2</sup>	1,624.60
车位	个	346.00
总计		12,947.66

3) 建筑结构：框架。

4) 设施设备：楼宇配备楼梯，水电气等到位。

5) 装饰装修：外墙为涂料粉刷；内部装修情况：实木门及防盗门；铝合金

窗；墙面为涂料粉刷，天棚为涂料粉刷；水、电、卫生等设施齐全，所有设施均为全新，尚未开始使用。

### （3）权益状况

截止评估基准日，评估对象对应土地使用权已取得沪房地松字（沪房地松字（2015）001351号不动产权证书，证载土地使用权面积为52,411平方米，使用权类型为出让，用途为普通商品房，用地使用终止日期为2084年9月15日。

## 4、市场背景描述与分析

### （1）评估对象所在地区的经济社会发展状况

#### 1) 城市地理位置

上海，简称“沪”或“申”，是中华人民共和国省级行政区、直辖市、国家中心城市、超大城市、上海大都市圈核心城市，国务院批复确定的中国国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心。上海地处中国东部、长江入海口、东临东中国海，北、西与江苏、浙江两省相接，界于东经120°52′-122°12′，北纬30°40′-31°53′之间。截至2019年，全市下辖16个区，总面积6340.5平方千米，建成区面积1237.85平方千米，常住人口2428.14万人，城镇人口2139.19万人，城镇化率88.10%。

#### 2) 城市经济特点、经济结构

2020年上海市生产总值38700.58亿元，比上年增长1.7%。其中，第一产业增加值103.57亿元，下降8.2%；第二产业增加值10289.47亿元，增长1.3%；第三产业增加值28307.54亿元，增长1.8%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重为73.1%，比上年提高0.2个百分点。

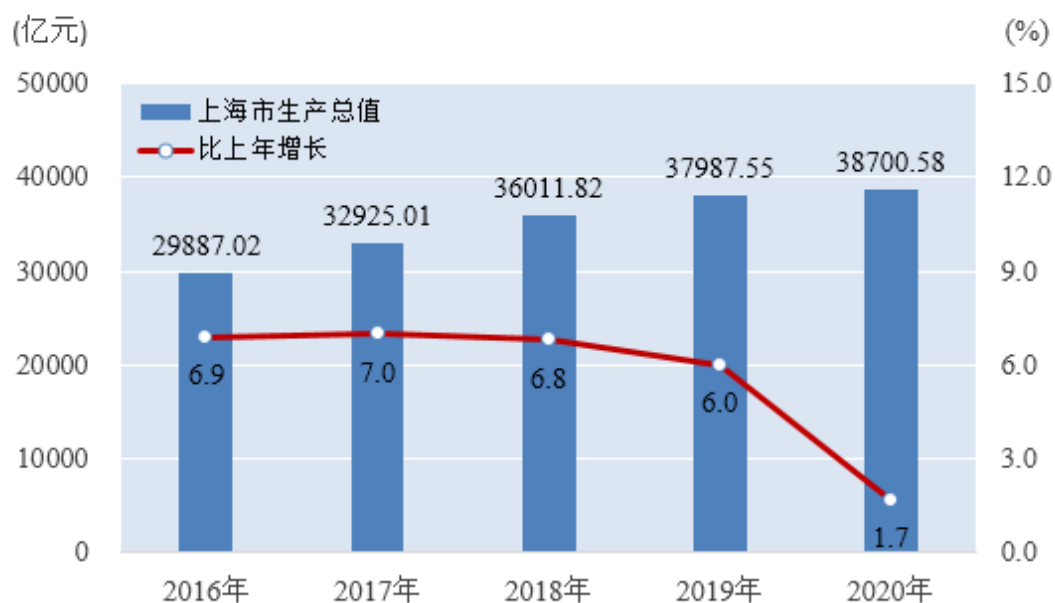


图1 2016~2020年上海市生产总值及其增长速度

(2) 评估对象所在地区的房地产市场总体状况

1) 房地产开发情况

2020年，上海全市新开工项目数量增加、开工面积快速回升，带动全部房屋在建规模有所扩大。全部房屋施工面积15740.34万平方米，比上年增长6.3%。其中，房屋新开工面积3440.62万平方米，增长12.3%。从房屋类型看，住宅新开工面积1756.37万平方米，增长11.7%，增速比上年提高4.9个百分点；商办新开工面积752.79万平方米，增长11.4%。

2) 商品房销售情况

2020年，全市新建房屋销售面积1789.16万平方米，比上年增长5.5%。其中，住宅销售面积1434.07万平方米，增长5.9%；商办销售面积185.42万平方米，下降2.1%。虽然市场化住宅销售量增加，但由于保障性住宅和商办销售规模下降，因此全部房屋销售面积小幅增长。

2020年，新建住宅销售均价36741元/平方米。从区域均价看：内环线以内118510元/平方米，内外环线之间53718元/平方米，外环线以外26737元/平方

米。剔除征收安置住房和共有产权保障住房等保障性住房后的市场化新建住宅的区域均价分别为：内环线以内 118510 元/平方米，内外环线之间 83023 元/平方米，外环线以外 40184 元/平方米。

## 5、评估测算过程

### (1) 销售收入

对截止现场勘查日，部分基准日未售的开发产品已经签订认购协议或销售合同。本次评估对这部分已经签订认购协议或销售合同的房屋建筑物，根据实际签订的认购协议或销售合同确定销售收入。

对截止现场勘查日，尚未签订认购协议或者销售合同的房屋建筑物，评估人员调查了周边同类房地产的市场价格，并获取了企业自身预计销售价格，分析后综合确定市场售价。

#### 1) 截止现场勘查日签约部分

截止现场勘查日，基准日未售的开发产品中已经签订认购协议或者销售合同的部分如下：

用途	单位	已签约		
		数量	总价（元）	平均单价（元/单位）
住宅（非普通）	m <sup>2</sup>	2,282.22	74,761,052.00	32,758.04
车位	个	45.00	5,695,400.00	126,564.44
合计			80,456,452.00	

故截止现场勘查日，已经签收部分销售收入为 80,456,452.00 元。

#### 2) 未签约部分销售单价确定

国贸天悦悦山庭项目，截止现场勘查日未售部分的开发产品主要包括住宅及车位。本次评估首先收集了周边同类房地产市场价格，然后收集了国贸天悦悦山庭项目的历史成交价、企业预计销售价格等信息，进行分析判断后选择合适的价格确定销售单价。

##### ①周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可

比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

A、商铺

a、可比案例选取及说明

国贸天悦项目周边商铺在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定商铺类市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三	
楼盘名称	国贸天悦悦山庭	恒大帝景生活广场	钰丰商都	同润玫瑰园	
房屋坐落	上海市松江区上海市勋业东路于马尾山路交叉口	松江区茸树路 615 弄、茸树路 616 弄	沪松公路 2288 弄、泗陈公路 155 弄	车峰路 A/B 栋；影佳路 123 弄 1-64 号	
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
交易日期	2020 年 12 月 31 日	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	
单价（元/m <sup>2</sup> ）	待定	29,000.00	27,000.00	25,000.00	
区域状况	商业繁华度	较为集中	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近
	环境状况	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理，周边居住聚集度较高	市政配套和生活配套完善，规划合理，周边居住聚集度较高	市政配套和生活配套完善，规划合理，周边居住聚集度较高	市政配套和生活配套完善，规划合理，周边居住聚集度较高
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层
	物业类型	社区底商	社区底商	社区底商	社区底商
	预计交房时间	2021 年	2021 年	2021 年	2021 年
	小区档次、开发商知名度	一般	一般	一般	一般
权益状况	规划限制	商业	商业	商业	商业

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为商业地产，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上



述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

**b、可比案例房地产状况修正**

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的商铺地产单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100	100	100
期日修正		100	100	100	100
区位状况	居住聚集度	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	城市规划、配套	100	100	100	100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	主力房型	100	100	100	100
	预计交房时间	100	100	100	100
	装修装饰	100	100	100	100
	小区档次、开发商知名度	100	100	100	100
	小计		1	1	1
权益状况	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

**c、公式选用和计算**

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×期日修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	恒大帝景生活广场	钰丰商都	同润玫瑰园
交易单价	29,000	27,000	25,000
交易情况修正	1.00	1.00	1.00
期日修正	1.00	1.00	1.00
区域状况修正	1.00	1.00	1.00
实物状况修正	1.00	1.00	1.00
权益状况修正	1.00	1.00	1.00

项目名称	案例一	案例二	案例三
修正系数合计	1.00	1.00	1.00
修正后单价（元/m <sup>2</sup> ）	29,000	27,000	25,000
平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	27,000		

#### d、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国贸天悦悦山庭周边商铺房地产平均单价 =  $(29,000 + 27,000 + 25,000) \div 3 = 27,000$ （元/m<sup>2</sup>，取整至百位）。

### B、车位

#### a、可比案例选取及说明

国贸天悦项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售车位均价，分析确定车位房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	水岸名邸	龙湖锦宸公馆	恒大葺景佳苑
位置	松江区永隆路 980 弄	松江区永隆路 399 弄	松江区中山街道葺树路 599 弄
日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
单价(万元/个)	9.2	10	10
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	31.87	31.48	23.88
建筑结构	框架	框架	框架
装饰装修	普通	普通	普通
建成时间	2016 年	2015 年	2017 年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项 目	评估对象	案例一	案例二	案例三
		国贸天悦悦山 庭	水岸名邸	龙湖锦宸公馆
坐落	上海市松江区 上海市勋业东 路于马尾山路 交叉口	松江区永隆路 980 弄	松江区永隆路 399 弄	松江区中山街 道葺树路 599 弄
案例价格 (万元/个)	待估	9.2	10	10
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
区位状 况	交 通	距城市道路较近	距城市道路较近	距城市道路较近
	外部配套设施	周围有超市、银 行、学校、卫生 所等，公共服务 设施较完备。	周围有超市、银 行、学校、卫生 所等，公共服务 设施较完备	周围有超市、银 行、学校、卫生 所等，公共服务 设施较完备
	所在楼层	地下一层	地下一层	地下一层
实物状 况	建筑结构	框架	框架	框架
	空间布局	布局合理，便于 使用	布局合理，便于 使用	布局合理，便于 使用
	建筑功能	建筑功能齐全， 无明显缺陷	建筑功能齐全， 无明显缺陷	建筑功能齐全， 无明显缺陷
	新旧程度	较新	较新	较新
	特殊状况	无	无	无
权益状况	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利

#### b、交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

#### c、市场状况调整

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	水岸名邸	龙湖锦宸公馆	恒大葺景佳苑

交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

d、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的车位单价，具体修正系数如下：

项 目		评估对象	案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)		待估	9.2	10	10
交易情况修正		100	100	100	100
市场状况调整		100	100	100	100
区位状况调整	交 通	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	所在楼层	100	100	100	100
实物状况调整	建筑结构	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	特殊状况	100	100	100	100
权益状况调整	他项权利状况	100	100	100	100

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目		案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)		9.2	10	10
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
区位状况调整	交 通	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100

项 目		案例一	案例二	案例三
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100
	特殊状况	100/100	100/100	100/100
权益状况调整	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正后价格（万元/个）		9.20	10.00	10.00
权 数		1/3	1/3	1/3
比较价值（万元/个）		9.73		

f、修正后单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数，综合确定国贸天悦悦山庭周边车位平均单价=（9.20+10.00+10.00）÷3=9.73（万元/个）。

②楼盘历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，国贸天悦悦山庭商铺及车位的历史成交价及企业预计成交价如下：

A、截止评估基准日，已售部分销售情况如下

序号	类型	数量单位	已售数量	已售总价（元）	已售单价（元/单位）
1	商铺	m <sup>2</sup>	413.57	15,986,443.00	38,654.75
2	车位	个	485.00	63,954,400.00	131,864.74

B、截止现场勘查日，已签约部分销售情况如下

序号	类型	数量单位	已售数量	已售总价（元）	已售单价（元/单位）
1	车位	个	45.00	5,695,400.00	126,564.44

C、截止现场勘查日，未售部分企业预计销售单价如下

序号	类型	数量单位	未售数量	未售总价（元）	未售单价（元/单位）
1	商铺	m <sup>2</sup>	1,624.60	43,000,000.00	26,468.05
2	车位	个	301.00	24,441,200.00	127,056.48

注：a、截止现场勘查日，企业剩余未售的商业面积较大且需整体出售，企业对商铺进行了适当折扣。

b、截止现场勘查日，企业预计剩余车位销售平均单价小于历史平均成交单价水平，主要原因为剩余车位主要为超配车位，企业对超配车位进行了适当打折处理。

### ③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、国贸天悦项目备案价、历史成交价及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	价格水平	历史成交价	企业预计售价
1	商铺	元/m <sup>2</sup>	27,000.00	38,654.75	26,468.05
2	车位	元/个	97,300.00	131,864.74	127,056.48

通过上表可知，企业历史成交价与周边同类房地产价格一致，并未大幅度偏离市场水平，预计售价与历史成交均价之间，有一定差异：

A、商铺及车位的周边同类房地产市场价格与企业预计销售单价较为接近，评估人员认为开发商预测单价符合市场行情，未偏离市场价值；

B、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

C、企业预计售价已经根据企业的定价策略及作出调整，如车位参考了销售情况等。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

### 3) 未签约部分销售收入的确定

根据上述分析，本次对截止现场勘查日未签约部分，根据企业预计销售价格确定销售收入。具体如下：

用途	单位	未签约		
		数量	总价（元）	平均单价（元/单位）
商铺	m <sup>2</sup>	1,624.60	43,000,000.00	26,468.05
车位	个	301.00	38,244,000.00	127,056.48
合计			81,244,000.00	

### 4) 销售收入的确定

综上所述，销售收入确定为 161,700,452.00 元。具体如下：

金额单位：人民币元

用途	已签约	未签约	合计
非普通住宅	74,761,052.00	-	74,761,052.00
商铺	-	43,000,000.00	43,000,000.00
车位	5,695,400.00	38,244,000.00	43,939,400.00
合计	80,456,452.00	81,244,000.00	161,700,452.00

(2) 所含增值税

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），房地产开发行业增值税适用税率为 5%。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号），售价中所含增值税计算方法如下：

$$\text{增值税额} = \text{销售收入} \div (1+5\%) \times 5\%$$

根据企业提供资料，国贸天悦悦山庭适用简易征收的增值税税率。取得土地所支付的土地价款不允许抵扣。

$$\begin{aligned} \text{增值税额} &= \text{销售收入} \div (1+5\%) \times 5\% \\ &= 161,700,452.00 \div (1+5\%) \times 5\% \\ &= 7,700,021.52 \text{ 元} \end{aligned}$$

(3) 土地增值税

金额单位：元

序号	项目	住宅	商铺	车位	说明
1	不含税销售收入	71,201,001.90	40,952,380.95	41,847,047.62	销售收入 / (1+增值税率)
2	土增税单方成本	25,558.62	25,558.62	2,697.88	土增税清缴总额 / 总可售面积
3	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	2,282.22	1,624.60	10,570.56	评估案例的建筑面积
4	房屋开发成本	60,460,931.60	29,947,254.87	27,254,599.05	3 × 10%
5	增值额	-7,825,415.19	1,816,187.71	6,204,208.09	1-2-3-4-5-6

6	适用土增税率	0.30	0.30	0.30	根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》测算
7	速算扣除比率	-	-	-	
8	土增税金额	3,861,182.45	-171,045.93	3,998,683.56	
9	土增税合计	7,688,820.08			

(4) 销售税费

1) 增值税附加

根据上海市松江区当地规定，适用城镇建设税税率为 5%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%，故增值税附加税率合计为 10%。

增值税附加税 = 增值税税额 × 适用税率 = 770,002.15 元。

2) 印花税

根据印花税相关规定，印花税税率为 0.05%，纳税基础为合同金额。

故印花税 = 销售收入 × 0.05%  
 = 161,700,452.00 × 0.05%  
 = 80,850.23 元

(5) 销售费用

2020 年上海筑成销售费用及营业收入等信息如下：

金额单位：人民币元

项目	营业收入	销售费用
2020 年	3,098,076,281.59	76,738,138.52

故销售费率 = 3,098,076,281.59 ÷ 76,738,138.52 = 2.48%

销售费用 = 销售收入 / (1 + 增值税率) × 销售费用率 = 3,814,530.47 元

(6) 销售期间占用的资金成本

根据企业预计，国贸国贸天悦悦山庭剩余未售的商铺去化周期为 12 个月，



车位去化周期为 120 个月。国贸国贸天悦悦山庭项目为 2016 年 9 月开盘预售，截止评估基准日已销售 4.25 年，企业预计去化周期与历史销售情况相符，故本次评估采用企业预计去化周期考虑销售期间占用的资金成本。

$$\text{销售期间占用的资金成本} = \text{账面成本} \times \left( (1 + \text{利率})^{\frac{\text{预计销售周期 (年)}}{12} - 1} \right)$$

具体计算表格如下：

金额单位：人民币元

用途	去化周期（月）	账面成本	利率	需扣除资金成本
商铺	12	30,721,638.97	4.65%	706,162.24
车位	120	27,254,599.05	4.65%	6,954,052.93
合计		57,976,238.02	4.65%	7,660,215.17

#### (7) 企业所得税及适当净利润

截止评估基准日，上海筑成账面记录的存货开发产品为国贸国贸天悦悦山庭房地产开发项目尾盘，其产品用途与构成与已售部分呈现较大差异，故利润率采用全部存货开发产品收入、成本、费用进行估算。即：

$$\text{营业利润率} = \frac{\text{全部开发产品销售收入} - \text{全部开发产品所含增值税} - \text{土地增值税} - \text{销售税费} - \text{销售费用} - \text{全部开发产品账面成本}}{\text{全部开发产品销售收入} - \text{全部开发产品所含增值税}}$$

预计含税销售收入	337,041,648.00
增值税	20,792,833.25
不含税销售收入	316,248,814.75
销售费用	21,030,971.88
附加税	7,833,359.53
印花税	2,079,283.33
土增税税额	168,520.82
账面价值	227,086,482.57
营业利润率	18.36%

#### 企业所得税

$$\begin{aligned} \text{企业所得税} &= (\text{销售收入} - \text{所含增值税}) \times \text{营业利润率} \times \text{所得税率}; \\ &= (161,700,452.00 - 7,700,021.52) \times 18.36\% \times 25\% \\ &= 7,067,026.70 \text{ 元} \end{aligned}$$

### 1) 适当数额净利润

本次评估中对已售的住宅及已经签订了合约的车位，由于较为畅销，本次评估这部分房地产对应的 r 取 0；对剩余未售的商铺，r 取 0.5；对于车位，由于其销售存在一定的不确定性，故 r 取 1。则：

$$\text{适当数额净利润} = (\text{剩余未售的车位销售收入} - \text{所含增值税}) \times \text{营业利润率} \times (1 - \text{所得税率}) \times r = 7,833,233.08 \text{ 元}$$

### (8) 评估值

评估价值 = 销售收入 - 所含增值税 - 土地增值税 - 销售税金 - 销售费用 - 销售期间占用的资金成本 - 企业所得税 - 适当数额的净利润

$$\begin{aligned} &= 161,700,452.00 - 7,700,021.52 - 7,688,820.08 - 850,852.38 - 3,814,530.47 \\ &- 7,660,215.17 - 7,067,026.70 - 7,833,233.08 \\ &= 119,088,684.83 \text{ 元} \end{aligned}$$

## 三、设备类固定资产评估技术说明

### (一) 评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括车辆和电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	3,279,192.39	954,250.52
固定资产-车辆	1,789,908.00	522,327.12
固定资产-电子设备	1,489,284.39	431,923.40

### (二) 设备概况

本次委估设备主要是上海筑成有限公司的车辆和电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，

可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的车辆共计 3 辆，为普瑞维亚小客车、奥迪轿车和别克 GL-8 商务车。账面原值为 1,789,908.00 元，账面净值为 522,327.12 元。至评估基准日，通过现场的勘查和向资产管理人員询问，车辆证照齐全，产权明晰，维护、保养、使用正常。

本次评估的电子设备共计 301 项，主要为笔记本电脑、空调、投影仪及打印机等，账面原值为 1,489,284.39 元，账面净值为 431,923.40 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人員询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

### **(三) 评估过程**

#### **1、清查核实**

(1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

#### **2、评定估算**

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

#### **3、评估汇总**

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、

修改和完善。

#### 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

### （四）评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，大部分设备采用重置成本法进行评估，车辆采用市场法进行评估。

#### 1、电子设备评估方法

评估值=重置全价×成新率

##### （1）重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

##### （2）综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备，确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

成新率=尚可使用年限÷（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

本次评估对于超过会计折旧年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15%的成新率。

#### 2、车辆评估方法

本次评估范围内的车辆主要为乘用车辆，采用市场法中的类比法，首先通过市场调查收集资料并选定三个或三个以上与委估对象相似的可比实例的市场成

交价格为基础,然后根据委估对象和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较分析,对差异项进行技术调整得出委估对象的可比实例价格,最后通过算数平均数计算出委估对象的评估价值。计算公式为:

$$\text{可比实例价格} = \text{可比实例成交价格} \times \text{委估车辆车款评分} / \text{可比实例车款评分} \\ \times \text{可比实例交易日期评分} / \text{委估车辆交易日期评分} \times \text{委估车辆交易情况评分} / \text{可比实例交易情况评分} \\ \times \text{委估车辆使用情况评分} / \text{可比实例使用情况评分} \times \text{委估车辆车况评分} / \text{可比实例车况评分}$$

### **(五) 评估结果**

经评估,设备类固定资产账面原值为 3,279,192.39 元,账面净值为 954,250.52 元,评估原值为 1,345,793.90 元,评估净值为 1,285,676.29 元,评估原值减值 1,933,398.49 元,评估净值增值 331,425.77 元,增值率为 34.73%。

评估原值减值 1,933,398.49 元,评估原值减值的主要原因如下:

部分设备的技术更新速度快,市场价格下降。

评估净值增值 331,425.77 元,评估净值增值的主要原因如下:

- 1、部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限;
- 2、车辆采用市场法评估,市场价格高于账面净值。

### **(六) 典型案例**

**电子设备评估案例:以电动装订机为例(电子设备评估明细表序号第 301 项):**

#### **1、设备概况**

设备名称:电动装订机

数量:1 台

规格型号:金典装订机 GD-NB208

生产厂家:江苏金典高科数码有限公司

购入日期：2020/6/30

启用日期：2020/6/30

账面原值：7,699.12 元

账面净值：6,929.20 元

2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值 = 重置全价 × 成新率

(1) 重置全价的确定

经市场询价，目前该设备的含税市场报价为 8,800.00 元，即不含税的市场报价 = 8,800.00/1.13

= 7,787.61 元。

(2) 成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 0.5 年，尚可使用年限为 4.5 年，则设备的理论成新率为：

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

= 4.5 ÷ (0.5 + 4.5) × 100%

= 90% (取整)

(3) 评估值计算

评估值 = 重置成本 × 成新率

= 7,787.61 × 90%

= 7,008.85(元)

运输车辆评估案例：以车号为“沪 AMR828”汽车为例（车辆评估明细表序号第 1 项）：

1、设备概况

名称：普瑞维亚 2362CC 小客车  
 型号：普瑞维亚 JTEGD54M  
 生产厂家：日本丰田汽车股份有限公司  
 购入日期：2014 年 7 月 20 日  
 注册登记日期：2014 年 7 月 23 日  
 牌照号码：沪 AMR828  
 已行驶里程：191,502.00 公里  
 账面原值：648,908.00 元  
 账面净值：253,344.37 元

车辆使用状况：至评估基准日，车辆停放于被评估单位厂区内，经现场勘查，车辆保养维护较好。

## 2、选择比较实例及计算过程

根据委估车辆的情况，选择了二手车交易市场上的 A、B、C 三个实例作为比较案例。根据委估车辆的具体情况，对影响委估车辆价格的主要因素如车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较和调整，然后计算得出委估车辆的评估价值。

比较实例因素条件说明表如下：

因素说明表

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3	
案例来源		二手车之家	二手车之家	二手车之家	
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	24.8	25.98	28.6	
车款	普瑞维亚 2012 款 2.4L 7 人座 豪华版	普瑞维亚 2012 款 2.4L 7 人座 豪华版	普瑞维亚 2012 款 2.4L 7 人座 豪华版	普瑞维亚 2012 款 2.4L 7 人座 豪华版	
交易日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
交易方式	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
青 使用 兄 使用	已使用年限	6.45	7.67	6.59	6.76
	行驶里程 (万公里)	19.15	15	17.3	13

比较因素		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
车况	发动机	动力输出正常，无漏油、抖动等异常情况	动力输出正常，无漏油、抖动等异常情况	动力输出正常，无漏油、抖动等异常情况	动力输出正常，无漏油、抖动等异常情况
	传动、转向系统	传动、转向系统正常	传动、转向系统正常	传动、转向系统正常	传动、转向系统正常
	电气系统	电气系统正常	电气系统正常	电气系统正常	电气系统正常
	车身外观	车身无明显凹陷，外观一般	车身无明显凹陷，外观一般	车身无明显凹陷，外观一般	车身无明显凹陷，外观一般
	内饰	无明显破损，内饰一般	无明显破损，内饰一般	无明显破损，内饰一般	无明显破损，内饰一般

以委估对象为 100，根据委估车辆和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况等影响因素，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，每变化一个等级，相应调整±1-10%。

比较因素表

比较因素		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格 (万元/辆)		待估	24.8	25.98	28.6
车款		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
使用情况	已使用年限	100	99	100	100
	行驶里程 (万公里)	100	104	102	106
车况	发动机	100	100	100	100
	传动、转向系统	100	100	100	100
	电气系统	100	100	100	100
	车身外观	100	100	100	100
	内饰	100	100	100	100

系数调整表

比较因数		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格 (万元/辆)		待估	24.8	25.98	28.6
车款		100/100	100/100	100/100	100/100



比较因数	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易日期	100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100	100/100
交易方式	100/100	100/100	100/100	100/100
使用情况	已使用年限	100/100	100/99	100/100
	行驶里程 (万公里)	100/100	100/104	100/102
车况	发动机	100/100	100/100	100/100
	传动、转向 系统	100/100	100/100	100/100
	电气系统	100/100	100/100	100/100
	车身外观	100/100	100/100	100/100
	内饰	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.97	0.98	0.94
修正价格		24.04	25.46	26.88
算术平均单价		25.50		

以上三个比较实例与委估车辆相近，且求取的可比实例价格相差不大，因此我们采用算术平均单价，即：

$$\begin{aligned} \text{委估车辆评估价值} &= (24.06 + 25.46 + 26.88) / 3 \\ &= 25.50 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

#### 四、剩余非流动资产评估技术说明

##### (一) 评估范围

评估范围为上海筑成房地产有限公司申报评估的除设备类资产之外，剩余的非流动资产科目，具体包括递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
递延所得税资产	43,504,712.54

##### (二) 递延所得税资产评估

递延所得税资产账面价值为 43,504,712.54 元，形成原因是计提存货跌价准备、

其他应收款计提的坏账准备以及税法与会计差异产生递延所得税资产。

对递延所得税资产的评估，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。在核实递延所得税资产真实、完整的前提下，按照将产生的可抵扣金额确认评估值。

本次评估确认的存货跌价准备为 0 元，因此计提存货跌价准备产生的递延所得税资产评估值为 0 元。

本次评估确认的其他应收款评估风险损失为 0 元，因此应收账款评估风险损失产生的递延所得税资产评估值为 0 元。

经评估，递延所得税资产评估值为 39,410,470.73 元，评估减值 4,094,241.81 元，减值原因是评估确认的存货跌价准备及应收账款坏账准备为 0 元。

## 五、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债及非流动负债，流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、及其他流动负债；非流动负债主要为预计负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	43,895,761.31
合同负债	98,611,331.25
应付职工薪酬	4,213,380.97
应交税费	353,659,371.01
其他应付款	53,007,639.97
其他流动负债	9,374,285.13
<b>流动负债合计</b>	<b>562,761,769.64</b>
预计负债	2,530,062.70
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,530,062.70</b>
<b>负债合计</b>	<b>565,291,832.34</b>

## （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用资产基础法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

## （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### 1、应付账款评估

应付账款账面值为 43,895,761.31 元，应付账款内容为工程款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额款项进行函证，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 43,895,761.31 元，无评估增减值。

## 2、合同负债评估

列入本次评估范围的合同负债内容主要为企业预售存货所收取的购房款，账面价值为 98,611,331.25 元。我们核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，我们以核实后账面值作为合同负债评估值。

经评估，合同负债的评估值为 98,611,331.25 元，无评估增减值。

## 3、应付职工薪酬

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 4,213,380.97 元，主要核算企业应付的工资、奖金、职工教育经费等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，我们以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 4,213,380.97 元。无评估增减值。

## 4、应交税费评估

列入评估范围的应交税金主要为增值税及附加、企业所得税、个人所得税、土地使用税、印花税等，账面价值 353,659,371.01 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 353,659,371.01 元，无评估增减值。

## 5、其他应付款评估

其他应付款账面值为 53,007,639.97 元，主要为保修金、营销费用、员工个人报销款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结

果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 53,007,639.97 元，无评估增减值。

## **6、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 9,374,285.13 元，主要为往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 9,374,285.13 元，无评估增减值。

## **7、预计负债评估**

预计负债账面值为 2,530,062.70 元，主要为往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为预计负债评估值。

预计负债评估值 2,530,062.70 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

资产经审计后的账面价值为 414,288.24 万元，评估值为 416,460.69 万元，评估增值 2,172.45 万元。增值率 0.52 %。

负债经审计后的账面价值为 56,529.19 万元，评估值为 56,529.19 万元，无评估增减值。

股东全部权益经审计后的账面价值为 357,759.05 万元，评估值为 359,931.50 万元，评估增值 2,172.45 万元，增值率 0.61%。

具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	409,842.34	412,391.08	2,548.74	0.62
2 非流动资产	4,445.90	4,069.61	-376.29	-8.46
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	95.43	128.57	33.14	34.73
6 其中：建筑物	-	-	-	
7 设备	95.43	128.57	33.14	34.73
8 土地	-	-	-	
9 在建工程	-	-	-	
10 无形资产	-	-	-	
11 其中：土地使用权	-	-	-	
12 开发支出	-	-	-	
13 商誉	-	-	-	
14 长期待摊费用	-	-	-	
15 递延所得税资产	4,350.47	3,941.05	-409.42	-9.41
16 其他非流动资产	-	-	-	
<b>17 资产总计</b>	<b>414,288.24</b>	<b>416,460.69</b>	<b>2,172.45</b>	<b>0.52</b>
18 流动负债	56,276.18	56,276.18	-	-
19 非流动负债	253.01	253.01	-	-
<b>20 负债总计</b>	<b>56,529.19</b>	<b>56,529.19</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>21 净资产（所有者权益）</b>	<b>357,759.05</b>	<b>359,931.50</b>	<b>2,172.45</b>	<b>0.61</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

经评估，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，上海筑成房地产有限公司股东全部权益的评估值为人民币叁拾伍亿玖仟玖佰叁拾壹万伍仟元（RMB 359,931.50 万元）。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

上海筑成房地产有限公司的股东全部权益账面价值为 357,759.05 万元，评估值为 359,931.50 万元，评估增值 2,172.45 万元，增值率 0.61%。主要的增值情况说明如下：

（1）存货增值 2,548.49 万元，增值的主要原因是存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，因项目所处区域同类房地产项目需求较大，房产销售价格较高，故而形成评估增值。

（2）固定资产增值 33.14 万元。增值的原因是部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限以及车辆的二手市场价格高于账面净值。



长期股权投资——南昌国贸地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-3号  
(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

**长期股权投资——南昌国贸地产有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司注册登记情况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营状况.....	3
四、长期股权投资情况简介.....	4
五、历史年度财务数据.....	5
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>7</b>
一、流动资产科目评估技术说明.....	8
二、存货科目评估技术说明.....	11
三、长期股权投资评估技术说明.....	34
四、设备类固定资产评估技术说明.....	37
五、负债评估技术说明.....	44
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>48</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：南昌国贸地产有限公司

统一社会信用代码：91360100550896390Q

注册资本：50000.00 万人民币

成立日期：2010 年 03 月 29 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：林希

注册地址：江西省南昌市西湖区沿江中大道 258 号皇冠国际办公第 14 层

经营范围：房地产开发、经营（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）\*\*\*

### 二、股东及出资情况

南昌国贸地产有限公司是 2010 年 03 月 29 日在南昌市市场和质量监督管理局登记注册成立的有限责任公司。截止 2020 年 12 月 31 日，南昌国贸地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	47,500.00	95.00%	47,500.00	95.00%
	厦门筑成投资有限公司	2,500.00	5.00%	2,500.00	5.00%
	合计	50,000.00	100.00%	50,000.00	100.00%

### 三、经营状况

南昌国贸地产有限公司成立于 2010 年 3 月，主要从事房地产项目的开发经营，并同时有部分公司进行了投资。

#### 1、房地产开发项目

截止评估基准日，由南昌国贸操盘经营的项目共 4 个，项目详细情况如下：

(1) “国贸春天”项目：该项目位于南昌市西湖区，总规划建筑面积为 202,148.90 m<sup>2</sup>，可售面积为 164,282.28 平方米。截至评估基准日，该房地产开发项

目已完成开发建设。

(2) “国贸蓝湾”项目：该项目位于南昌市西湖区，总规划建筑面积为 163,597.17 m<sup>2</sup>，可售面积为 137,046.99 平方米。截至评估基准日，该房地产开发项目已完成开发建设。

(3) “国贸天悦”项目：该项目位于南昌市青山湖区，总规划建筑面积为 71,831.56 m<sup>2</sup>，可售面积为 56,667.63 平方米。截至评估基准日，该房地产开发项目已完成开发建设。

(4) “国贸天峯”项目：该项目位于南昌市西湖区，总规划建筑面积为 129,539.94 m<sup>2</sup>，可售面积为 106,132.34 平方米。截至评估基准日，该房地产开发项目已完成开发建设。

#### 四、长期股权投资情况简介

截止 2020 年 12 月 31 日，南昌国贸地产有限公司的长期股权投资共 12 项，根据其业务类型可以划分成房地产开发项目公司及投资平台 2 类。其中：

- 1、房地产开发项目公司共 3 家，主要负责开发经营房地产项目；
- 2、投资平台共 9 家，投资平台自身不开展经营业务，主要投资于房地产开发项目公司；

长期股权投资具体明细如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	类型	持股比例%	投资成本	账面价值
1	南昌天同地产有限公司	投资平台	100%	100,000,000.00	100,000,000.00
2	南昌同悦地产有限公司	投资平台	95%	1,900,000.00	1,900,000.00
3	南昌启润地产有限公司	投资平台	0.02%	20,000.00	20,000.00
4	南昌国远盈润置业有限公司	投资平台	51%	49,980,000.00	49,980,000.00
5	南昌贸悦企业管理咨询有限公司	投资平台	95%	950,000.00	950,000.00
6	江西绿志房地产开发有限公司	项目公司	40%	66,666,700.00	56,453,900.32
7	南昌贸昌企业管理咨询有限公司	投资平台	95%		
8	南昌贸祥企业管理咨询有限公司	投资平台	95%		
9	厦门国远同丰置业有限公司	投资平台	48.98%	47,999,420.00	-
10	南昌同筑地产有限公司	投资平台	2.00%	2,000,000.00	-
11	南通永达房地产有限公司	项目公司	40.00%	308,000,000.00	308,000,000.00
12	江西东帆房地产开发有限公司	项目公司	40.00%	140,000,000.00	140,000,000.00

## 五、历史年度财务数据

南昌国贸地产有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	338,728.44	194,457.15	155,935.96
负债	308,844.02	136,866.48	101,896.94
净资产	29,884.41	57,590.67	54,039.02
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	87,900.45	202,538.33	117,357.83
利润总额	22,623.73	49,257.60	5,655.84
净利润	17,013.84	35,706.25	-4,029.67

## 六、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	901,805,134.93
2 非流动资产	657,554,491.92
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	657,303,900.32
7 投资性房地产	-
8 固定资产	250,591.60
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	-
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	1,559,359,626.85
21 流动负债	1,017,125,625.96
22 非流动负债	1,843,795.00
23 负债合计	1,018,969,420.96
24 净资产（所有者权益）	540,390,205.89

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表,评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明



## 一、流动资产科目评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为南昌国贸地产有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>901,805,134.93</b>
货币资金	124,305,966.28
其他应收款	6,510,724.08
存货	308,306,290.09
其他流动资产	462,682,154.48

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款和其他货币资金。货币资金的账面金额为124,305,966.28元。

银行存款包括 10 个人民币账户。评估人员查阅了银行对账单，并对部分银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。

其他货币资金主要为在途资金，评估人员查阅了相关交易记录，获取了合同、银行对账单等资料，核实结果与账面价值相符，以核实后的账面价值确定评估价值。

经评估，货币资金的评估值为 124,305,966.28 元，无评估增减值。

## 2、其他应收款评估

其他应收款主要为保证金、少数股东往来、押金等。账面余额为 6,863,590.61 元，已计提坏账准备 352,866.53 元，账面价值为 6,510,724.08 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

评估人员根据收集的资料及通过向财务相关人员了解情况，对于保证金、押金欠款单位未发现有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况；对于关联方往来款发生坏账的可能性较小，故以其他应收款以核实后账面值作为评估值。

其他应收款坏账准备的账面余额为 352,866.53 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 6,863,590.61 元，评估增值 352,866.53，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

### 3、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为预缴的增值税、预缴土地增值税、其他税费以及往来款等，账面金额为 462,682,154.48 元。

对企业预缴的预缴的增值税、预缴土地增值税、其他税费以及往来款，我们通过获取凭证等资料，以核实后评估基准日的账面金额确定评估值。

经评估，其他流动资产的评估值为 461,652,870.01 元，评估减值的原因是预缴土地增值税的价值已在存货科目的评估中考虑。

## 二、存货科目评估技术说明

本次纳入评估范围的存货为开发产品，账面原值为 328,680,035.48 元，已计提存货跌价准备 20,373,745.39 元，账面净额为 308,306,290.09 元。

### (一) 项目概况

本次纳入评估范围的开发产品主要为“国贸春天”、“国贸蓝湾”、“国贸天峯”及“国贸天悦”项目中剩余未售部分的存货，共计 624 套。具体明细如下：

金额单位：人民币元

序号	待售产品名称	用途	套数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	账面原值
1	国贸春天	住宅	1	168.95	1,535,867.31
2	国贸蓝湾	商业	6	952.30	7,529,966.31
3	国贸天峯	车位	352	4,618.35	8,876,263.31
4	国贸天峯	住宅	126	16,902.66	252,290,985.95
5	国贸天峯	商铺	5	652.57	8,178,700.06
6	国贸天峯	商墅	24	2,563.62	35,684,162.54
7	国贸天悦	车位	38	1,395.00	2,745,729.85
8	国贸天悦	商铺	17	1,063.87	11,838,360.14
合计					328,680,035.48

注：上述开发产品的建筑面积根据企业最新提供的测绘成果确认。

### 1、小区概况

#### (1) 国贸春天

项目	参数
项目名称	国贸春天
位置	南昌市云飞路以北
开发商	南昌国贸地产有限公司
用地面积 (m <sup>2</sup> )	67625.00
土地用途	居住用地
土地使用权到期日	2083 年 8 月 1 日
交房日期	2017 年 5 月
总可售建筑面积 (m <sup>2</sup> )	164,269.22 (实测面积)

截止评估基准日，“国贸春天”项目仅剩一套住宅未售，其地址为 9 号楼 0102，建筑面积为 168.95 m<sup>2</sup>，账面值为 1,535,867.31 元。

#### (2) 国贸蓝湾

项目	参数
项目名称	国贸蓝湾
位置	西湖区朝阳新城云锦路以南
开发商	南昌国贸地产有限公司
用地面积 (m <sup>2</sup> )	55876
土地用途	居住用地
土地使用权到期日	2083年8月1日
交房日期	2018年12月
总可售建筑面积 (m <sup>2</sup> )	137,124.23

截止评估基准日，“国贸蓝湾”项目仅剩6套商业未售，建筑面积为952.30 m<sup>2</sup>，账面值为7,529,966.31元。

### (3) 国贸天峯

项目	参数
项目名称	国贸天峯
位置	南昌市水厂路以北、万店路以东
开发商	南昌国贸地产有限公司
用地面积 (m <sup>2</sup> )	7742
土地用途	居住用地
土地使用权到期日	2086年8月15日
交房日期	2020年6月
总可售建筑面积 (m <sup>2</sup> )	106,132.86

截止评估基准日，“国贸天峯”项目销售情况如下：

业态	单位	可售总数量	未售数量
车位	套	731.00	352.00
住宅	m <sup>2</sup>	92,509.42	16,902.66
商铺	m <sup>2</sup>	555.61	652.57
商墅	m <sup>2</sup>	3,518.46	2,563.62
合计		97,314.49	20,470.85

### (4) 国贸天悦

项目	参数
项目名称	国贸天悦
位置	青山湖区彭桥路以南、上坊路以东
开发商	南昌国贸地产有限公司
用地面积 (m <sup>2</sup> )	31710
土地用途	居住用地
土地使用权到期日	2085年03月26日

项目	参数
交房日期	2018年8月
总可售建筑面积 (m <sup>2</sup> )	56,711.39

截止评估基准日，“国贸天峯”项目仅剩 17 套商业及 93 套车位未售，其中：商业建筑面积为 1,063.87 平米；车位建筑面积为 1,395.00 平米。

## 2、权益状况

### (1) 权属状况

本次纳入评估范围的开发产品主要为“国贸春天”、“国贸蓝湾”、“国贸天峯”及“国贸天悦”项目中剩余未售部分的存货，共计 624 套。截止评估基准日，项目所处宗地已办理土地使用权证，证载主要信息如下：

项目	土地使用权证号	权利人	用途	用地面积	使用期限
国贸春天	洪土国（登西 2013）第 D489 号	南昌国贸地产有限公司	居住用地（配套公建）	67625 m <sup>2</sup>	居住用地：2083 年 8 月 1 日， 配套公建：2053 年 8 月 1 日
国贸蓝湾	洪土国（登西 2014）第 D0477 号	南昌国贸地产有限公司	居住用地（配套公建）	55876 m <sup>2</sup>	住宅：2083 年 8 月 1 日 配套公建：2053 年 8 月 1 日
国贸天峯	赣（2017）南昌市不动产权 0170077 号	南昌国贸地产有限公司	城镇住宅用地	7742 m <sup>2</sup>	2016 年 8 月 16 日- 2086 年 8 月 15 日
国贸天悦	赣（2016）南昌市不动产权 1049912 号	南昌国贸地产有限公司	城镇住宅用地	31710 m <sup>2</sup>	2015 年 3 月 37 日- 2085 年 3 月 36 日

### (2) 他项权利状况

截止评估基准日，未发现存在抵押权等他项权利状况。

## (二) 评估程序

### 1、前期准备

(1) 由被评估单位将需要评估的建筑物项目按评估要求填写评估申报表。

(2) 获取有关《国有土地使用证》、《不动产权证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等资料；获取市场交易信息资料。

## 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表,进行核查工作,核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况,发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

## 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查,填写现场考查情况意见及现场作业表。

## 4、搜集价格资料

搜集当地现行的房地产交易信息资料,收集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

## 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算,得出评估对象于评估基准日的评估价值,并最终形成评估技术说明。

### (三) 评估方法

本次纳入评估范围的开发产品主要为“国贸春天”、“国贸蓝湾”、“国贸天峯”及“国贸天悦”项目中剩余未售部分的存货,共计 624 套,采用市场法评估,首先确定销售收入,再扣除适当的销售费用、土地增值税、销售税金及附加、所得税以及适当数额的净利润等确定开发产品的评估值。即:

开发产品评估价值=销售收入-所含增值税-土地增值税-销售税金-销售费用-销售期间占用的资金成本-企业所得税-适当数额的净利润

(1) 销售收入:对截止评估基准日已经签订销售合同的项目,以销售合同签订金额确定;对评估基准日尚未签订销售合同的项目,以企业预计销售价格确定。

(2) 所含增值税=(销售收入-可抵减的土地出让金)÷(1+9%)×9%。

(3) 土地增值税,根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》规定的计算方法计算。

(4) 增值税附加税:主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教

育附加，根据当地规定的增值税附加税税率计算。

(5) 销售费用 = (销售收入 - 所含增值税) × 销售费用率;其中销售费用率根据企业历史年度财务报表测算。

(6) 企业所得税 = (销售收入 - 所含增值税) × 营业利润率 × 所得税率;其中营业利润率根据企业历史年度财务报表测算。

(7) 适当数额的净利润 = (销售收入 - 所含增值税) × 营业利润率 × (1 - 所得税率) × r

r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

(8) 存货跌价准备

存货跌价准备账面余额为 20,373,745.39 元，本次评估为零。

#### (四) 计算过程

##### 评估案例：评估明细表序号 3 (国贸天峯)

(1) 评估对象概况

名称	国贸天峯	数量	936 套
开发商	南昌国贸地产有限公司	总建筑面积	24,737.20 平方米
规划用途	住宅、商业	建筑结构	框架结构
设施设备	供水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全		
空间布局	布局较为合理。		
建成年时间	2020 年 5 月	完损状况	较新

(2) 区位状况描述与分析

##### ① 位置状况

1) 坐落：江西省南昌市西湖区水厂路国贸天峯。

2) 临街（路）状况：临水厂路，临路状况较好。

3) 商业繁华度：周边有新力榕园、幸福之苑、云河花园等小区，商业繁华程度较高。



## ②交通状况

1) 道路状况：周边有水厂路、桃花南路等城市交通主次干道，路网密集，交通通达度高。

2) 出入可利用交通工具：出入可利用公交车、出租车等；评估对象距离“桃花路灌婴路口站”较近，有 265 路等多路公交车通过；乘坐的士方便度较高；交通便捷度较高。

## ③外部配套设施状况

1) 基础设施：基础设施已达到“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路），水、电供应保证率高，基础设施完善。

2) 公共服务设施：区域内有南昌市立德朝阳中学、桃花派出所、南昌动物园等，外部公共服务设施较完备。

3) 自然环境：周边绿化较好，自然环境较好。

4) 人文环境：周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。

## (3) 实物状况、权益状况描述与分析

### ①土地实物状况描述与分析

1) 宗地编号：360161108005

2) 宗地四至：东至桃花南路，南至水厂路，西至万店路，北至规划路。

3) 面积：宗地面积 45871 平方米。

4) 用途：居住用地。

5) 形状：较规则。

6) 地形：地形为平地。

7) 地势：路面地势平缓，自然排水通畅。

8) 地质：土地承载力较强，稳定性较好，地质条件好。

9) 开发程度：宗地外开发程度达到“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路），宗地已于 2020 年 5 月完成全部开发。

### ②建筑物实物状况描述与分析

- 1) 名称：江西省南昌市西湖区水厂路国贸天峯。
- 2) 规模：评估对象建筑面积 24,737.20 m<sup>2</sup>
- 3) 建筑结构：框架。
- 4) 设施设备：楼宇配备电梯，水电气等到位。

③权益状况

截止评估基准日，评估对象对应土地使用权已取得证书编号为赣（2017）南昌市不动产权第 0170077 号不动产权证。

（4）评估测算过程

①销售收入

对截止现场勘查日，部分基准日未售的开发产品已经签订认购协议或销售合同。本次评估对这部分已经签订认购协议或销售合同的房屋建筑物，根据实际签订的认购协议或销售合同确定销售收入。

对截止现场勘查日，尚未签订认购协议或者销售合同的房屋建筑物，评估人员调查了周边同类房地产的市场价格，并获取了企业自身预计销售价格，分析后综合确定市场售价。

1) 截止现场勘查日签约部分

截止现场勘查日，基准日未售的开发产品中已经签订认购协议或者销售合同的部分如下：

用途	单位	已签约		
		数量	总价（元）	平均单价（元/单位）
住宅	m <sup>2</sup>	4,945.25	70,861,401.00	14,329.18
商业	m <sup>2</sup>	217.31	4,635,812.00	21,332.71
车位	个	11.00	2,630,000.00	239,090.91
合计			78,127,213.00	

故截止现场勘查日，已经签约部分销售收入为 78,127,213.00 元。

2) 未签约部分销售单价确定

截止现场勘查日未售部分的开发产品主要为住宅、商业及车位。本次评估首先收集了周边同类房地产市场价格，然后收集了国贸天峯项目的历史成交价、企业预计销售价格等信息，进行分析判断后选择合适的价格确定销售单价。

### A、周边同类房地产市场价格

本次对车位的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

#### 住宅

##### a、可比案例选取及说明

国贸天峯项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三	
楼盘名称	国贸天峯	绿地象南中心	阳光城大发西江悦	滨江明珠	
房屋坐落	西湖区朝阳新城桃花路与水厂路交汇	西湖区象山南路178号	南昌朝阳新城云天路与丹桂路交会处	朝阳洲北路333号（滨江一号对面）	
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
交易日期	2020年12月31日	2020年12月	2020年12月	2020年12月	
单价（元/m <sup>2</sup> ）	待定	13,500.00	15,900.00	15,000.00	
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站，交通较便捷	有多个公交车站，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站，交通较便捷	有多个公交车站，交通较便捷、距地铁站近
	环境状况	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近朝阳心远中学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近朝阳心远中学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近立德朝阳中学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近南昌十二中
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层
	主力房型	平层	平层	平层	平层
	预计交房时间	2020年6月	2020年12月	2021年12月	2017年6月

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三
装修装饰	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
小区档次、开发商知名度	一般	一般	一般	一般
权益状况	出让国有建设用地，用途为住宅	出让国有建设用地，用途为住宅	出让国有建设用地，用途为住宅	出让国有建设用地，用途为住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为住宅楼盘，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

#### b、期日修正

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从询价日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

#### c、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	国贸天峯	绿地象南中心	阳光城大发西江悦	滨江明珠
交易情况	100	100/100	100/100	100/100
期日修正	100	100/100	100/100	100/100
区域状况	居住聚集度	100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100
	城市规划、配套	100	100/100	100/100

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	主力房型	100	100/100	100/100	100/100
	预计交房时间	100	100/100	100/100	100/100
	装修装饰	100	100/100	100/100	100/100
	小区档次、开发商知名度	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
权益状况	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

#### d、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	国贸天峯	绿地象南中心	阳光城大发西江悦
交易单价	13,500	15,900	15,000
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
期日修正修正	100/100	100/100	100/100
区域状况修正	100/100	100/100	100/100
实物状况修正	100/100	100/100	100/100
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
修正系数合计	100/100	100/100	100/100
修正后单价（元/m <sup>2</sup> ）	13,500	15,900	15,000
可比单价（元/m <sup>2</sup> ）	14,800		

#### e、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国贸天峯周边住宅房地产平均单价=（13,500+15,900 + 15,000）÷3= 14,800（元/m<sup>2</sup>，取整）。

### 商业

a、可比案例选取及说明

国贸天峯项目周边商业类房地产一手房交易案例较少，但周边二手商铺交易案例较多，本次采用周边二手商铺交易案例对比分析。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，案例具体信息如下：

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	蓝光雍锦王府	蓝光雍锦王府	盈石 IM 广场
位置	南昌西湖区云飞路	南昌西湖区云飞路	丁官路
日期	2020.12	2020.12	2020.12
单价(元/m <sup>2</sup> )	19400	19000	23000
楼层	第 1 层	第 1 层	第 1 层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	110	110	18
建筑结构	钢混	钢混	钢混
装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯
建成时间	2018 年	2018 年	2017 年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	商业	商业	商业

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为社区底商，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		国贸天峯	南昌西湖区云飞路	南昌西湖区云飞路	丁官路
交易情况		正常	正常	正常	正常
成交日期		评估基准日	2020.12	2020.12	2020.12
区位状况	位置	人流量	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大
		楼层	第 1 层	第 1 层	第 1 层
	交通条件	道路状况	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		国贸天峯	南昌西湖区云飞路	南昌西湖区云飞路	丁官路
	出入可利用公共交通工具	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利
	交通管制情况	无	无	无	无
	停车方便程度	较方便	较方便	较方便	较方便
外部配套设施	基础设施	五通	五通	五通	五通
	公共服务设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
周围环境	自然环境	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好
	人文环境	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好
实物状况	建筑面积(m <sup>2</sup> )	110	110	110	18
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	层高	约4.1米	约4.1米	约4.1米	约4.1米
	空间布局	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中
	建筑功能	较好	较好	较好	较好
	外观	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖
	新旧程度	2021年	2018年	2018年	2017年
权益状况		出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业

**b、交易情况修正**

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

**c、期日修正**

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	蓝光雍锦王府	蓝光雍锦王府	盈石 IM 广场
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

**d、可比案例房地产状况修正**

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的商业单价，具体修正系数如下：

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三
可比单价		待估	19400	19000	23000
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
期日修正		100	100	100	100
区 位 状 况	位 置	临街状况	100	100	100
		人流量	100	100	100
		楼层	100	100	100
	交 通 条 件	道路状况	100	100	100
		出入可利用公共交通工具	100	100	100
		交通管制情况	100	100	100



项目		评估对象	案例一	案例二	案例三	
	停车方便程度	100	100	100	100	
外部配套设施	基础设施	100	100	100	100	
	公共服务设施	100	100	100	100	
周围环境	自然环境	100	100	100	100	
	人文环境	100	100	100	100	
区位状况调整系数		100	100/100	100/100	100/100	
实物状况	建筑物实物状况	建筑面积	100	100	100	103
		建筑结构	100	100	100	100
		设施设备	100	100	100	100
		装饰装修	100	100	100	100
		层高	100	100	100	100
		空间布局	100	100	100	100
		建筑功能	100	100	100	100
		外观	100	100	100	100
		新旧程度	100	98	98	97
实物状况调整系数		100	100/98	100/98	100/100	
权益状况		100	100	100	100	
权益状况调整系数		100	100/100	100/100	100/100	

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目	案例一	案例二	案例三
单价(元/m <sup>2</sup> )	19400	19000	23000
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	100/100	100/100
实物状况调整系数	100/98	100/98	100/100

项 目	案例一	案例二	案例三
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较价值(元/m <sup>2</sup> )	19796	19388	23000
评估单价	20728.00		

f、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国贸天峯周边商业房地产平均单价=（19796+19388+23000）÷3=20728.00（元/m<sup>2</sup>，取整）。

车位

a、可比案例选取及说明

国贸天峯项目周边车位房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售车位均价，分析确定车位房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	君领朝阳	世茂大观一期南苑	皇冠国际花园
位置	西湖区云飞路	西湖区云海路	西湖朝阳洲
日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价(万元/个)	12.9	12	14
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	15	18	15
建筑结构	框架	框架	框架
装饰装修	普通	普通	普通
建成时间	2015年	2016年	2008年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项 目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		国贸天峯	君领朝阳	世茂大观一期南苑	皇冠国际花园
坐落		西湖区水厂路	西湖区云飞路	西湖区云海路	西湖朝阳洲
案例价格 (万元/个)		待估	12.9	12	14
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2020年12月	2020年12月	2020年12月	2020年12月
区位 状况	交 通	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利
	外部配套设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
	所在楼层	地下一层	地下一层	地下一层	地下一层
实物 状况	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	空间布局	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用
	建筑功能	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷
	新旧程度	100%	93%	94%	83%
	特殊状况	无	无	无	无
权益状况		出让国有建设用地，用途为车位	出让国有建设用地，用途为车位	出让国有建设用地，用途为车位	出让国有建设用地，用途为车位

#### b、交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

#### c、市场状况调整

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法,根据评估人员市场调查分析,从交易日期至评估基准日,类似房地产市场价格平稳,以交易日期的价格为基准(100),市场状况调整系数为:

项目	案例一	案例二	案例三
名称	君领朝阳	世茂大观一期南苑	皇冠国际花园
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

#### d、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后,得到可比案例修正后的车位单价,具体修正系数如下:

项 目		评估对象	案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)		待估	12.9	12	14
交易情况修正		100	100	100	100
市场状况调整		100	100	100	100
区位 状况 调整	交 通	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	所在楼层	100	100	100	100
实物 状况 调整	建筑结构	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	新旧程度	100	99	99	98
	特殊状况	100	100	100	100
权益 状况 调整	他项权利状 况	100	100	100	100

#### e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式:

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目		案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)		12.9	12	14
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
区位状 况调整	交 通	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
实物状 况调整	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/99	100/99	100/98
	特殊状况	100/100	100/100	100/100
权益状 况调整	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正后价格(万元/个)		13.03	12.12	14.29
权 数		1/3	1/3	1/3
比较价值(万元/个)		13.15		

#### f、修正后单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数，综合确定国贸天峯周边车位平均单价= (13.03+12.12+14.29) ÷ 3=13.15 (万元/个)。

#### B、楼盘历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，各用途历史成交价及企业预计成交价如下：

**截止现场勘查日，已签约部分销售情况如下：**

序号	类型	数量单位	已售单价 (元/单位)
1	住宅	m <sup>2</sup>	14,623.76
2	商业	m <sup>2</sup>	21,735.41
3	车位	个	237,332.82

**截止现场勘查日，未售部分企业预计销售单价如下：**

序号	类型	数量单位	未售数量	预计销售总价 (万元)	预计销售单价 (元/单位)
1	住宅	m <sup>2</sup>	12,193.83	17,293.87	14,182.48
2	商业	m <sup>2</sup>	2,762.46	6,157.00	22,288.10
3	车位	个	341.00	4,360.63	127,877.82

### C、销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、历史成交价及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	周边价格水平	历史成交价	企业预计售价
1	住宅	万元/m <sup>2</sup>	1.48	1.46	1.41
2	商业	万元/m <sup>2</sup>	2.07	2.17	2.23
3	车位	万元/个	13.15	23.73	12.79

通过上表可知，企业历史成交价与周边同类房地产价格一致，并未大幅度偏离市场水平，预计售价与历史成交均价之间，有一定差异：

a、车位的周边同类房地产市场价格与企业预计销售单价较为接近，评估人员认为开发商预测单价符合市场行情，未偏离市场价值；

b、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

c、企业预计售价已经根据企业的定价策略及作出调整，尾盘车位价格较低。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

#### 3) 未签约部分销售收入的确定

根据上述分析，本次对截止现场勘查日未签约部分，根据企业预计销售价格确定销售收入。具体如下：

用途	单位	未签约		
		数量	总价（元）	平均单价（元/单位）
住宅	m <sup>2</sup>	12,193.83	172,938,716.70	14,182.48
商业	m <sup>2</sup>	2,762.46	61,569,995.30	22,288.10
车位	个	341.00	43,606,336.05	127,877.82
合计			278,115,048.05	

#### 4) 销售收入的确定

综上所述，销售收入确定为 356,242,261.05 元。具体如下：

金额单位：人民币元

用途	已签约	未签约	合计
住宅	70,861,401.00	172,938,716.70	243,800,117.70
商业	4,635,812.00	61,569,995.30	66,205,807.30

车位	2,630,000.00	43,606,336.05	46,236,336.05
合计	78,127,213.00	278,115,048.05	356,242,261.05

## ②增值税

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），房地产开发行业增值税适用税率为 9%。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）规定，《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目为房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。根据企业提供的资料，国贸天峯开工日期在 2016 年 4 月 30 日之后，故国贸天峯不属于房地产老项目。

根据南昌国贸地产有限公司提供的相关资料，评估对象可抵减的土地成本为 198,894,144.04 元，则可抵减的土地进项税额为 17,900,472.96 元。

$$\begin{aligned} \text{增值税额} &= (\text{销售收入} - \text{允许扣除的土地价款}) \div (1+9\%) \times 9\% \\ &= (356,242,261.04 - 17,900,472.96) \div (1+9\%) \times 9\% \\ &= 27,936,477.91 \text{ 元} \end{aligned}$$

## ③土地增值税

### 全盘土地增值税

截至评估基准日，国贸天峯房地产开发项目尚未进行土地增值税的汇算清缴，故本次评估采用全盘收入成本估算预计需要交纳的土地增值税，扣除已经交纳的金额得到土地增值税预计交纳金额。

根据企业提供的历史年度销售数据及本次评估对未售部分预计销售收入的预测，全盘应交土地增值税计算如下表：

金额单位：万元

项目	行次	总金额 (不含 税)	普通住宅	非普通住宅	商业及 车位
面积		106,132.86	91,167.98	1,341.44	13,623.44
一、房地产收入总额 1=2+3	1	151,795.18	128,249.76	1,741.32	21,804.10

二、扣除项目金额合计 4=5+6+13+16+21		4	161,778.07	137,292.87	1,906.21	22,578.99
(一) 取得土地使用权支付的金额		5	90,107.67	76,130.79	1,033.67	12,943.21
(二) 房地产开发成本 6=7+8+9+10+11+12		6	33,180.06	28,501.62	419.37	4,259.06
其中	专业费用	7	3,529.66	3,031.97	44.61	453.07
	建筑安装工程费	9	29,650.40	25,469.65	374.76	3,805.99
(三) 房地产开发费用 13=14+15		13	12,328.77	10,463.24	145.30	1,720.23
其中	利息支出	14	6,164.39	5,231.62	72.65	860.11
	其他房地产开发费用	15	6,164.39	5,231.62	72.65	860.11
(四) 与转让房地产有关的税金 16=17+18+19+20		16	1,504.03	1,270.73	17.25	216.04
	城市维护建设税、教育费附加	18	1,504.03	1,270.73	17.25	216.04
	其他	20	-			
(五) 财政部规定的其他扣除项目		21	24,657.55	20,926.48	290.61	3,440.45
三、增值额 22=1-4		22	-9,982.90	-9,043.11	-164.89	-774.89
四、增值额与扣除项目金额之比 23=22/4		23		-7%	-9%	-3%
五、适用税金 (%)		24		0%	0%	0%
六、速算扣除系数 (%)		25		0%	0%	0%
七、应纳土地增值税税额 26=22*24*25		26	-	-	-	-
八、已缴土地增值税税额 (含预缴)		27	-			
九、应补(退)土地增值税税额 28=26-27		28	-	-	-	-

注：①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

#### 账面已预交土地增值税金额

根据被评估单位提供的评估申报表，截止评估基准日企业预缴的土地增值税金额为 1,029,284.47 元。

#### 需交土地增值税

综上所述需缴土地增值税 = 全盘应交土地增值税 - 已预交土地增值税  
= -1,029,284.47 元。

#### ④增值税附加税

根据当地规定，适用城镇建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%，故增值税附加税率合计为 12%；印花税为 0.05%。则：



税金及附加税率=0.09\*0.12+0.05%=1.13%

税金及附加税=328,314,579.49×1.13%=3,709,954.75 元。

⑤销售费用

2018-2020 年南昌国贸地产有限公司主要财务数据如下：

金额单位：人民币元

年份	销售收入	销售费用
2018 年度	87,900.45	4,929.34
2019 年度	202,538.33	3,316.07
2020 年度	117,357.83	4,370.77

本次取 2018-2020 年度财务数据的平均值作为本次评估计算的费率。具体数据如下：

年份	权重	销售费用率
2018 年度	0.33	5.61%
2019 年度	0.33	1.64%
2020 年度	0.33	3.72%
平均值	1.00	3.66%

故，销售费率=3.66%

⑥销售期间占用的资金成本

根据企业预计，合园项目剩余未售的车位去化周期为 12 个月。合园项目为 2016 年 6 月开盘预售，截止评估基准日已销售 3.5 年，企业预计去化周期与历史销售情况相符，故本次评估采用企业预计去化周期考虑销售期间占用的资金成本。

销售期间占用的资金成本=账面成本×((1+利率)<sup>预计销售周期(年)/2-1</sup>)

具体计算表格如下：

金额单位：人民币元

用途	去化周期(月)	账面成本	利率	需扣除资金成本
普通住宅	8.00	232,544,697.34	4.65%	3,549,973.96
非普通住宅	8.00	19,746,288.61	4.65%	301,442.31
商业	12	43,862,862.60	4.65%	1,008,224.12
车位	18	8,876,263.31	4.65%	307,794.34
合计		305,030,111.86	4.65%	5,167,434.73

⑦营业利润率

本次评估的营业利润率采用剩余的全部存货开发产品收入、成本、费用进行计算。即：

$$\begin{aligned} \text{营业利润率} &= (\text{全部开发产品销售收入} - \text{全部开发产品所含增值税} - \text{全部开发产品账面成本} - \text{土地增值税} - \text{销售税费} - \text{销售费用}) \div (\text{全部开发产品销售收入} - \text{全部开发产品所含增值税}) \\ &= (356,242,261.04 - 27,927,681.55 - 305,030,111.87 - 0 - 3,709,954.75 - 12,004,748.91) / (356,242,261.04 - 27,927,681.55) \\ &= 2.31\%。 \end{aligned}$$

⑧所得税及适当数额的净利润

1) 所得税

南昌国贸地产有限公司适用所得税率为 25%，则：

$$\begin{aligned} \text{应扣除所得税} &= (\text{不含税收入} - \text{土增税}) \times \text{所得税率} \times \text{营业利润率} \\ &= (328,314,579.49 - 0) \times 25\% \times 2.31\% \\ &= 1,892,440.99 \text{ 元} \end{aligned}$$

2) 适当数额净利润

本次评估中对已经签订了合约的车位，由于较为畅销，本次评估这部分房地产对应的 r 取 0；对剩余未售的车位及商业，由于其销售存在一定的不确定性，故 r 取 0.5。

具体测算如下：

类型	评估市场总价不含税（元）
车位	40,273,210.16
商业	56,651,288.19
总计	96,924,498.35

$$\text{应扣除的适当净利润} = 96,924,498.35 \times 0.5 \times 2.31\% = 1,117,366.73 \text{ 元}$$

⑨评估值

$$\text{评估价值} = \text{开发产品评估价值} = \text{销售收入} - \text{所含增值税} - \text{土地增值税} - \text{销售税金} -$$

销售费用-销售期间占用的资金成本-企业所得税-适当数额的净利润

$$= 356,242,261.04 - 27,927,681.55 + 1,029,284.47 - 3,709,954.75 - 12,004,748.91 - 1,892,440.99 - 1,117,366.73 - 5,167,434.73 = 305,451,817.59 \text{ 元}$$

### (五) 评估结果

经评估，存货-开发产品评估值为335,771,444.53元，账面价值为308,306,290.09元，评估增值27,465,154.44元，增值率为8.91%。增值原因主要为存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，该项目的市场价值大于企业该项目的账面成本。

## 三、长期股权投资评估技术说明

### (一) 评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为12项，账面金额为657,303,900.32元。长期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	南昌天同地产有限公司	2016/11/24	100%	100,000,000.00	100,000,000.00
2	南昌同悦地产有限公司	2017/10/11	95%	1,900,000.00	1,900,000.00
3	南昌启润地产有限公司	2017/10/11	2%	20,000.00	20,000.00
4	南昌国远盈润置业有限公司	2017/12/26	51%	49,980,000.00	49,980,000.00
5	南昌贸悦企业管理咨询有限公司	2019/6/11	50%	950,000.00	950,000.00
6	江西绿志房地产开发有限公司	2020/5/22	40%	66,666,700.00	56,453,900.32
7	南昌贸昌企业管理咨询有限公司		95%	0.00	0.00
8	南昌贸祥企业管理咨询有限公司		95%	0.00	0.00
9	厦门国远同丰置业有限公司	2017/12/25	48.98%	47,999,420.00	0.00

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
10	南昌同筑地产有限公司	2017/10/11	2.00%	2,000,000.00	0.00
11	南通永达房地产有限公司	2020/12/31	40.00%	308,000,000.00	308,000,000.00
12	江西东帆房地产开发有限公司	2020/10/26	40.00%	140,000,000.00	140,000,000.00
合计					657,303,900.32

## (二) 评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关的投资协议、被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。经核实无清查调整事项。评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况。本次评估对国贸地产集团有限公司评估基准日账面持有的长期股权投资，根据其主营业务情况、控制情况分为平台公司、项目公司两类进行评估。

### 1、平台公司

本次纳入评估范围的平台公司共计 10 家，主要业务为对投资企业的运营管理。由于公司主要收益来自于投资收益，无其他主营业务，故不宜采用收益法进行评估。本次评估对这类公司采用资产基础法进行评估，然后以经评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。具体明细如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	南昌天同地产有限公司	2016/11/24	100%	100,000,000.00	100,000,000.00
2	南昌同悦地产有限公司	2017/10/11	95%	1,900,000.00	1,900,000.00
3	南昌启润地产有限公司	2017/10/11	2%	20,000.00	20,000.00
4	南昌国远盈润置业有限公司	2017/12/26	51%	49,980,000.00	49,980,000.00
5	南昌贸悦企业管理咨询有限公司	2019/6/11	50%	950,000.00	950,000.00
7	南昌贸昌企业管理咨询有限公司	-	95%	-	-
8	南昌贸祥企业管理咨询有限公司	-	95%	-	-
9	厦门国远同丰置业有限公司	2017/12/25	49%	47,999,420.00	-
10	南昌同筑地产有限公司	2017/10/11	2%	2,000,000.00	-

### 2、项目公司

本次纳入评估范围的项目公司共 3 项，主要为房地产开发项目公司。由于这部分公司主要业务为开发房地产项目，本次评估根据各公司房地产开发项目的阶段及南昌国贸地产有限公司对项目公司是否存在控制权等情况，对各项目公司分别采用相应的方法进行评估。具体如下：

(1) 对刚取得土地的项目公司，由于未来开发计划和销售计划均存在一定的不确定性，本次评估仅采用资产基础法进行评估。以被投资单位整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

(2) 对评估基准日南昌国贸地产有限公司无实际控制权的项目公司，由于无法取得准确可靠的预测数据，本次评估仅采用资产基础法进行评估。以被投资单位整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例%	投资成本	账面价值	评估方法
1	江西绿志房地产开发有限公司	40%	66,666,700.00	56,453,900.32	资产基础法
2	南通永达房地产有限公司	40%	308,000,000.00	308,000,000.00	资产基础法
3	江西东帆房地产开发有限公司	40%	140,000,000.00	140,000,000.00	资产基础法

具体评估过程详见各家子公司的股东全部权益评估说明。

### (三) 评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 823,535,059.80 元，评估增值 166,231,159.48 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	南昌天同地产有限公司	2016/11/24	100%	100,000,000.00	263,896,738.36
2	南昌同悦地产有限公司	2017/10/11	95%	1,900,000.00	138,507,411.47

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
3	南昌启润地产有限公司	2017/10/11	2%	20,000.00	-191.38
4	南昌国远盈润置业有限公司	2017/12/26	51%	49,980,000.00	-506,666.40
5	南昌贸悦企业管理咨询有限公司	2019/6/11	50%	950,000.00	-72,989,539.29
6	江西绿志房地产开发有限公司	2020/5/22	40%	56,453,900.32	76,283,734.52
7	南昌贸昌企业管理咨询有限公司	-	95%	-	-602.70
8	南昌贸祥企业管理咨询有限公司	-	95%	-	-1,458.32
9	厦门国远同丰置业有限公司	2017/12/25	48.98%	-	-51,556,573.63
10	南昌同筑地产有限公司	2017/10/11	2.00%	-	-2,145,931.80
11	南通永达房地产有限公司	2020/12/31	40.00%	308,000,000.00	319,993,898.97
12	江西东帆房地产开发有限公司	2020/10/26	40.00%	140,000,000.00	152,054,240.00
合计				657,303,900.32	823,535,059.80

#### 四、设备类固定资产评估技术说明

##### (一) 评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括车辆和电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	1,196,194.45	250,591.60
固定资产-车辆	285,208.00	40,801.37
固定资产-电子设备	910,986.45	209,790.23

##### (二) 设备概况

本次委估设备主要是南昌国贸地产有限公司的车辆和电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的车辆共计 1 辆，为金龙牌客车。账面原值为 285,208.00 元，账面

净值为 40,801.37 元。至评估基准日，通过现场的勘查和向资产管理人員詢問，車輛證照齊全，產權明晰，但長時間未啟用。

本次評估的電子設備共計 125 項，主要為筆記本電腦、家具等，賬面原值為 910,986.45 元，賬面淨值為 209,790.23 元。至評估基準日，通過現場的勘查情況和向資產管理人員詢問，查看了相應的維護維修記錄，設備維護、保養、使用正常。

### **(三) 評估過程**

#### **1、清查核實**

(1) 為保證評估結果的準確性，根據企業設備資產的構成特點，指導被評估單位按照實際情況填寫評估明細表以及相關調查表，並以此作為評估的基礎。

(2) 針對資產清查評估明細表中不同的設備資產性質及特點，採取不同的清查核實方法進行現場勘察。做到不重不漏，並對設備的實際運行狀況進行認真觀察和記錄。

(3) 根據現場實地勘察結果，進一步完善評估明細表，要求做到“表”、“實”相符。

(4) 關注本次評估範圍內設備的產權問題，如：抽查重大設備的購置合同；查閱固定資產明細賬及相關財務憑證，了解設備賬面原值構成情況。

#### **2、評定估算**

根據評估目的確定價值類型，選擇評估方法，開展市場詢價工作，進行評定估算。

#### **3、評估匯總**

對設備類資產評估的初步結果進行分析匯總，對評估初步結果進行必要調整、修改和完善。

#### **4、撰寫評估技術說明**

按資產評估準則要求，編制“設備評估技術說明”。

### **(四) 評估方法**

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析,根据本次评估目的、按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点,大部分设备采用重置成本法进行评估,车辆采用重置成本法进行评估。

### 1、设备评估方法

评估值=重置全价×成新率

#### (1) 重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低,因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本,重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

#### (2) 综合成新率的确定

确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况,以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素,主要采用年限法计算理论成新率。同时,结合机器设备现场勘察情况,计算勘察成新率,进而确定综合成新率。

理论成新率=尚可使用年限÷(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

本次评估对于超过经济耐用年限企业仍在继续使用的设备,评估时取 15%的成新率。

### 2、车辆评估方法

本次车辆评估采用的是重置成本法,根据车辆市场信息和相关车辆信息网站查询的近期车辆市场价格资料,确定评估基准日的运输车辆价格,在此基础上计入车辆购置税、新车上户牌照费等,确定其重置全价。

重置全价=现行购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费

#### (1) 购置价



参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原规格型号的车辆购置价格的，参考同排量且功能类似车辆价格作为评估车辆购置价。

## （2）车辆购置税

根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》，车辆购置税应纳税额=计税价格×税率。纳税人购买自用的应税车辆的计税价格，为纳税人购买应税车辆而支付给销售者的全部价款和价外费用，不包括增值税税款。因此：

$$\text{车辆购置税} = \text{购置价} \div (1 + \text{增值税率}) \times \text{车辆购置税税率}$$

## （3）新车上户牌照手续费

新车上户牌照手续费包括验车费、牌照费、代办手续费、工本费、三角警示牌费等，依据当地车辆管理部门文件规定分析确定。

## （五）评估结果

经评估，设备类固定资产账面原值为 1,196,194.45 元，账面净值为 250,591.60 元，评估原值为 835,605.94 元，评估净值为 325,869.00 元，评估原值减值 360,588.51 元，评估净值增值 75,277.40 元，增值率为 30.04 %。

评估原值减值 360,588.51 元，评估原值减值的主要原因如下：

部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

评估净值增值 75,277.40 元，评估净值增值的主要原因如下：

部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

## （六）典型案例

**电子设备评估案例：以手提电脑为例（电子设备评估明细表序号第 111 项）：**

### 1、设备概况

设备名称：手提电脑

数量：1 台

规格型号：宏碁(Acer)蜂鸟 SF514-52T-80JT

生产厂家：宏基电脑（上海）有限公司

购入日期：2019/10/31

启用日期：2019/10/31

账面原值：7000.01 元

账面净值：5,366.63 元

2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值 = 重置全价 × 成新率

(1) 重置全价的确定

评估人员通过中关村在线（[www.zol.com.cn](http://www.zol.com.cn)）网站询价，该设备于评估基准日的市场售价为每台人民币 7,900.00 元，此价格包含 13% 增值税、运费等费用，

故：重置全价 = 市场售价 - 所含增值税进项税

$$= 7,900.00 - 7,900.00 \div (1 + 13\%) \times 13\%$$

$$= 6,991.15 \text{ 元。}$$

(2) 成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 1.17 年，尚可使用年限为 3.83 年，则设备的理论成新率为：

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

$$= 3.83 \div (1.17 + 3.8) \times 100\%$$

$$= 77\% \text{ (取整)}$$

(3) 评估值计算

评估值 = 重置成本 × 成新率

$$= 6,991.15 \times 77\%$$

$$= 5,383 \text{ (元)}$$

运输车辆评估案例：以车号为“赣 AB9872”汽车为例（车辆评估明细表序号第 1 项）：

1、设备概况

名称：金龙牌客车

型号：金龙牌 XMQ6706NE3

生产厂家：厦门金龙汽车集团股份有限公司

购入日期：2011 年 12 月 31 日

注册登记日期：2011 年 12 月 31 日

牌照号码：赣 AB9872

已行驶里程：44,633.00 公里

账面原值：285,208.00 元

账面净值：40,801.37 元

主要技术参数：

排量（ml）：3856

最大马力：120 马力

前桥允许载荷：2600KG

后桥允许载荷：3700KG

额定载客：23

外形尺寸（mm）：7000×2050×2640

车辆使用状况：至评估基准日，车辆停放于被评估单位停车场内，经现场勘查，车辆保养维护较差。

2、重置成本的确定

(1)车辆购置价：经网上查询（[https://www.cn357.com/product\\_item5863-1\\_2-1](https://www.cn357.com/product_item5863-1_2-1)），评估基准日南昌国贸地产有限公司的金龙牌客车含税售价为：224,400.00 元（含 13% 增值税），不含税售价为 198,584.07 元。

(2)车辆购置税

根据《车辆购置税暂行条例》，车辆购置税应纳税额=计税价格×税率。纳税人购买自用的应税车辆的计税价格，为纳税人购买应税车辆而支付给销售者的全部价款和价外费用，不包括增值税税款。

车辆购置税的税率为 10%，车辆购置税计算如下：

$$\text{车辆购置税} = 224,400.00 \div (1+13\%) \times 10\% = 19,858.41$$

(3) 运杂费

依据合同约定，车辆运费、运输保险费由厂家负责，运杂费为 0 元。

(4) 车检牌照手续费

车辆牌照费为 300 元/辆。

(5) 车辆增值税

依据国家规定，增值税税率为 13%，

$$\begin{aligned} \text{车辆所含增值税} &= \text{车辆含税售价} \div (1+13\%) \times 13\% \\ &= 224,400.00 \div (1+13\%) \times 13\% \\ &= 25,815.93 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} - \text{⑤} \\ &= 224,400.00 + 19,858.41 + 0.00 + 300 - 25,815.93 \\ &= 218,742.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

### 3、综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率+勘察调整系数

(1) 理论成新率。

依据《机动车强制报废标准规定》（2013 年 5 月 1 日起施行），中型客车的使用年限为 15 年。该车自 2011 年 12 月 31 日启用，至评估基准日已使用 9 年，故：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\% = 40\%$$

依据相关规定：中型客车累计行驶 50 万千米，国家将对其进行强制报废。该车自 2011 年 12 月 31 日启用，截止基准日累计行驶里程 44633 千米。

行驶里程成新率 =  $(1-44633 \div 500,000) \times 100.00\% = 91\%$

由上可得，年限成新率小于行驶里程成新率，故理论成新率 = 40%。

## (2) 现场勘察情况

经评估人员对该车进行现场勘察鉴定情况如下：

序号	鉴定项目	技术状态测试	标准分	评定分
1	发动机及离合器总成	车辆停置时间较长，发动机长时间未启动，运行情况较差	30	10
2	前、后桥总成	无变形现象，转向系统尚可靠，差速器及半轴齿轮运转正常，前后桥结合部无漏油	12	6
3	变速箱总成	变速杆挂档档位较准确，外观磨损较严重，各密封部件无漏油	12	6
4	车架及车身总成	车架无变形现象，悬挂及减震装置有一定损耗，工作情况一般	12	6
5	电器、制动系统	驾驶室仪表齐全，车辆停置时间较长，无法正常点火启动。	12	4
6	汽车外观及轮胎	汽车外观有一定磨损，车门开启正常，门窗玻璃完好，密封程度良好，轮胎有一定磨损	10	4
7	运行状态	车辆停置时间较长，行驶状况较差	12	4
合计			100	40

故现场勘察成新率为 40%

## (3) 综合成新率

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 勘察调整系数 × 60%

=  $40\% \times 40\% + 40\% \times 60\% = 40\%$

## 4、评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

=  $218,742.00 \times 40\%$

= 87,000.00 (元)

## 五、负债评估技术说明

### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债及非流动负债，包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他流动负债；非流动负债包括预计负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	35,226,019.16
合同负债	35,758,963.15
应付职工薪酬	18,569,568.26
应交税费	327,976.29
其他应付款	35,261,250.96
其他流动负债	891,981,848.14
<b>流动负债合计</b>	<b>1,017,125,625.96</b>
预计负债	1,843,795.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,843,795.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,018,969,420.96</b>

## （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评

估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应付账款评估**

应付账款账面值为 35,226,019.16 元，应付账款内容为工程款、质保金等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额款项进行函证，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 35,226,019.16 元，无评估增减值。

#### **2、合同负债评估**

列入本次评估范围的合同负债内容主要为企业预售存货所收取的购房款，账面价值为 35,758,963.15 元。我们核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，我们以核实后账面值作为合同负债评估值。

经评估，合同负债的评估值为 35,758,963.15 元，无评估增减值。

#### **3、应付职工薪酬**

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 18,569,568.26 元，主要核算企业应付的工资、奖金、职工教育经费、保险费等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，我们以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 18,569,568.26 元。无评估增减值。

#### 4、应交税费评估

列入评估范围的应交税金主要为房产税、土地使用税、印花税、个人所得税等，账面价值 327,976.29 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 327,976.29 元，无评估增减值。

#### 5、其他应付款评估

其他应付款账面值为 35,261,250.96 元，主要为保证金、诚意金、质保金、押金、工程款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 35,261,250.96 元，无评估增减值。

#### 6、其他流动负债评估

其他流动负债账面值为 891,981,848.14 元，主要为待转销项税额、内部往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 891,981,848.14 元，无评估增减值。

#### 7、预计负债

预计负债的面价值为 1,843,795.00 元，主要为补确认关爱基金产生的预计负债。

评估人员查询了相关凭证及文件，向被评估单位询问其确认、评价与计提预计负债的有关方针、政策和工作程序，核实账面记录的计提的真实性和正确性。

经评估，预计负债评估价值为 1,843,795.00 元，无评估增减值。



## 说明三：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的南昌国贸地产有限公司总资产评估值为人民币 175,245.48 万元，增值率 12.38%；总负债评估值为人民币 101,896.94 万元，差异率 0.00%；南昌国贸地产有限公司股东全部权益的评估值为人民币 73,348.54 万元，评估增值 19,309.52 万元，增值率 35.73%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	90,180.51	92,859.39	2,678.88	2.97
2 非流动资产	65,755.45	82,386.09	16,630.64	25.29
3 其中：长期股权投资	65,730.39	82,353.51	16,623.12	25.29
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	25.06	32.59	7.53	30.05
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	25.06	32.59	7.53	30.05
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	155,935.96	175,245.48	19,309.52	12.38
18 流动负债	101,712.56	101,712.56	-	-
19 非流动负债	184.38	184.38	-	-
20 负债总计	101,896.94	101,896.94	-	-
21 净资产（所有者权益）	54,039.02	73,348.54	19,309.52	35.73

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

### 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

南昌国贸地产有限公司的股东全部权益账面价值为 54,039.02 万元，评估值为 73,348.54 万元，评估增值 19,309.52 万元，增值率为 35.73 %。主要的增值情况说明如下：

1、其他应收款评估增值 35.29 万元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的；

2、存货评估增值 2,746.52 万元，增值的主要原因是存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，该项目的市场价值大于企业该项目的账面成本。

3、固定资产评估增值 7.53 万元，增值的主要原因是部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

4、长期股权投资评估增值 16,623.12 万元，增值的主要原因是被投资单位经营或投资房地产项目产生的合理利润造成的净资产增值。

期股权投资——南昌天同地产有 公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-4号

(国资委二审修改稿)

厦 市大学资产评估土地房地产估价有 责任公司

二 二一年五月十七日

## 长期股权投资——南昌天同地产有限公司

### 股东全部权益价值

### 评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、长期股权投资情况简介.....	2
五、历史年度财务数据.....	3
六、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	13
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>15</b>
<b>评估结论及分析</b> .....	<b>16</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：南昌天同地产有限公司

统一社会信用代码：91360103MA35L7YFXL

注册资本：10,000 万人民币

成立日期：2016 年 11 月 11 日

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：沈

注册地址：南昌市西湖区桃花北路 1 号滕王大酒店第八层

经营范围：房地产开发、经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、股东及出资情况

2016 年 11 月 11 日，南昌天同地产有限公司由南昌国贸地产有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，南昌天同地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资 (人民币万元)	实缴比 例
1	南昌国贸地产有限公司	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

### 三、经营状况

南昌天同地产有限公司成立于 2016 年 11 月，截止评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要进行股权投资。

### 四、长期股权投资情况简介

截止 2020 年 12 月 31 日，南昌天同地产有限公司长期股权投资为 1 家房地产开发项目公司。具体明细如下：

金 单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	公司类型	注册资本	实收资本	持股比例%
1	杭州茂国悦盈置业有限公司	项目公司	150000	150000	50.00%

## 五、历史年度财务数据

南昌天同地产有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金 单位：人民币万元

目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	73,233.64	61,645.91	69,850.93
负债	65,007.00	65,007.00	65,009.00
净资产	8,226.64	-3,361.09	4,841.93
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-	-
利润总	-1,628.91	-11,587.74	7,351.44
净利润	-1,630.34	-11,587.74	7,351.44

## 六、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各 资产及负债数据如下：

金 单位：人民币元

目	账 价值
1 流动资产	10,138.36
2 流动资产	698,499,178.40
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 期应收款	-
6 期股权投资	698,499,178.40
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-



目		账 价值
17	期待摊费用	-
18	递延所得税资产	
19	其他 流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>698,509,316.76</b>
21	流动负债	650,090,000.00
22	流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>650,090,000.00</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>48,419,316.76</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为南昌天同地产有限公司申报评估的各流动资产，具体包括货币资金。

金 单位：人民币元

目	账 价值
流动资产合计	<b>10,138.36</b>
货币资金	10,138.36

### （二）评估过程

- 1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确进行评估的流动资产的具体内容。
- 2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查，对资产状况进行调查核实。
- 3、收 整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。
- 4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收 到评估所 的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括 行存款。货币资金的账 金 为 10,138.36 元。

行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查 了 行对账单、 行余 调节表，以核实后的账 金 作为评估值。 行存款评估值为 10,138.36 元。

货币资金的评估值为 10,138.36 元，无评估增减值。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的 期股权投资共 1 ，账 金 为 698,499,178.40 元。  
期股权投资有关情况如下表：

金 单位：人民币元

被投资单位名称	投资日期	持股比 例%	投资成本	账 价值
杭州茂国悦盈置业有 公司	2017/2/16	50%	750,000,000.00	698,499,178.40

### （二）企业概况

杭州茂国悦盈置业有 公司属于房地产开发行业的 目公司，于 2017 年 2 月成立。截至评估基准日，对杭州茂国悦盈置业有 公司 期股权投资（简称茂国悦盈）有关情况如下：

#### 1、基本信息

根据公司提供的资料并经查询国家企业信用信息公示系统网站，茂国悦盈基本信息如下：

企业名称	杭州茂国悦盈置业有 公司
统一社会信用代码	91330100MA28LX8G44
住所	杭州市江干区笕桥路 1 号 1 幢 346 室
法定代表人	谢琨
企业类型	其他有 责任公司
注册资本/实缴资本	150,000.00 万元
经营范围	服务：房地产开发、经营，物业管理。
成立日期	2017-02-16
营业期	2017-02-16 至 2057-02-15
登记机关	杭州市市场监督管理局

#### 2、基准日股权结构

截至评估基准日，杭州茂国悦盈置业有 公司实收资本为 150,000.00 万元人

民币，股东名称、出资和出资比例如下：

序号	股东姓名	认缴出资（万元）	股权比例（%）
1	上海睿萌企业管理有 公司	75,000.00	50.00
2	南昌天同地产有 公司	75,000.00	50.00
合计		150,000.00	100.00

## 1、 目概况

### （1）权属状况

上海睿萌企业管理有 公司与南昌天同地产有 公司于 2016 年 12 月签订《联合竞买协议》，以联合体名义取得杭政储出【2016】36 号地块，并开发“钱塘天誉”房地产 目。

“钱塘天誉”位于杭州市江干区环城东路与白石港交叉口西南角，于 2017 年 1 月 3 日与杭州市自然资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3301102016A21057），宗地出 积为 75,903.00 平方米（证载土地使用权出 积为 75,903.00 平方米），土地用途为住宅，土地具体信息如下：

序号	目名称	不动产权证号	宗地 积 (m <sup>2</sup> )	权利人	用途及使用 期
1	钱塘天誉	浙（2017）杭州市不动 产权第 0234288 号	75,903.00	杭州茂国悦盈 置业有 公司	住宅，70 年

### （2）土地出让金支付

根据土地使用权出让合同约定：【2016】36 号地块的土地出让金总价为 6,642,000,000.00 元，自合同签订之日起 240 日内（截止日为 2017 年 9 月 3 日）付清国有建设用地使用权出让价款。

截至评估基准日，杭州茂国悦盈置业有 公司已全 缴交土地出让金。

### （3） 目经济技术指标

#### ①主要规划指标

根据《建筑规划许可证》（编号：建字第 330100201700302、330100201700418

号)， “钱塘天誉” 目开发建设用地 积为 75903.00 平方米，总建筑 积为 284888.6 平方米，计容建筑 积为 182167.00 平方米。根据企业规划，该 目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地 积	平米	75903.00
2	容积率		2.4
3	建筑密度		27.99%
4	建筑占地 积	平米	21242.8
5	绿地率		0.30
6	绿化景观 积	平米	22820.9
7	计容建筑 积		182167.00
(1)	住宅	平米	179289.60
(2)	商业	平米	533.4
(3)	配套	平米	2305.6
(4)	其他	平米	38.4
8	不计容建筑 积	平米	102760.00
其中	地下室建筑 积	平米	102760.00
9	车位数	个	1649
10	总建筑 积	平米	284888.60

②可售 积

目总可售 积为 178036.20 m<sup>2</sup>。具体明细如下：

序号	类型	单位	可售 积 (m <sup>2</sup> )
1	层住宅	m <sup>2</sup>	58125.22
2	叠排	m <sup>2</sup>	43643.25
3	车位	个	1461
4	储藏室	m <sup>2</sup>	3032.06
5	夹层	m <sup>2</sup>	5927.60
合计			178036.20

(4) 开发方案

根据 目地块的规划条件及经济技术指标，该 目拟开发为住宅楼盘，具体包括 29 幢住宅楼、地下室、配套商业及社区服务中心。

(5) 目现状及开发进度

目于 2017 年 7 月开始施工，至评估基准日， 目工程建设进度已达约 95%。根据被评估单位提供的开发进度表， 计 2022 年 3 月完工。

(6) 开发项目其他权益状况

截止评估基准日，未发现存在抵押权等其他权利状况。

### (三) 评估方法和过程

#### 1、评估方法

南昌天同地产有限公司与上海睿萌企业管理有限公司各持有杭州茂国悦盈置业有限公司 50% 的股权，实控股方为上海睿萌企业管理有限公司，属控股性质。因双方股东在合同、协议中明确约定了投资报酬的计算方式，故本次评估将以协议约定的计算方式，按项目运营的进度确认应得的收益现值，计作评估值。即：

评估值=投资成本+投资收益现值

#### 2、评估过程

根据上海睿萌企业管理有限公司与南昌天同地产有限公司签订的《关于杭政储出【2016】36号地块合作开发协议》及《关于资金使用及计息协议》约定，上海睿萌单方使用 28 亿元信托融资贷款，其产生的费用均由上海睿萌方承担。信托融资资金所产生的利息在茂国悦盈账上作为费用或成本列支，该部分利息不应影响南昌天同的利益，在茂国悦盈进行利润分配时，未分配利润金额应加上该部分利息金额现值，即上海睿萌与南昌天同应根据茂国悦盈实际未承担该部分利息现值的原则进行利润分配。

故南昌天同地产有限公司可获得的投资收益现值的计算方式如下：

$$P = \frac{A}{(1+r)^n}$$

其中：P：投资收益现值；

A：该项目南昌天同的最终可得净利润；

r：折现率（按截止评估基准日5年期贷款市场报价利率4.65%确定）；

n：售罄时；

目可分配利润总 =总 售收入-总成本- 售费用-管理费用-财务费用-  
售税金及 加

南昌天同的最终可得净利润=（截至评估基准日 目可分配利润+南昌天同  
不对等利息影响）-所得税费用

（1）总 售收入

总 售收入=不含税已售物业收入+不含税未售物业收入

对于已售部分，按照已售合同总价确定已售部分 售金 ；对于未售部分，  
按未售部分 计 售金 确定。

（2）总成本

总成本包括前期费用、建安工程费、基础设施费、公建配套费 目。结合市  
场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用，并参考被投资单位  
目投资估算情况确定。

（3） 售费用

根据上海睿萌企业管理有 公司与南昌天同地产有 公司签订的《合作协  
议》， 目的 售费用按总体含税 售收入的 2%确定。

（4）管理费用

根据上海睿萌企业管理有 公司与南昌天同地产有 公司签订的《合作协  
议》， 目的 售费用按总体含税 售收入的 2%确定。

（5）财务费用

按被投资单位提供的总体财务费用确定。

（6） 售税金及 加

售税金及 加= 计 售金 × 售税金及 加率

（7）印花税

按含税收入的 0.05%确定。

（8）土增税

按照税法规定，分 目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值



税，并扣已缴的土地增值税得出后续缴纳的土地增值税。

(9) 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

**(四) 测算过程**

结合各参数的测算过程，南昌天同的投资收益测算过程见下表：

单位：万元

目	合计
总 售收入	892,465.49
减：总成本	775,626.59
减： 售费用	19,455.75
减：管理费用	19,455.75
减：财务费用	67,585.19
减：印花税	486.39
减： 售税金及 加	1,536.85
减：土增税	-
<b>目利润总</b>	<b>8,318.98</b>
乘：付款进度比例	100%
<b>截至评估基准日 目可分配利润总</b>	<b>8,318.98</b>
加：上海睿萌产生的不对等利息	39,020.35
减：所得税费用	11,722.64
<b>截至评估基准日归属南昌天同的净利润</b>	<b>17,752.25</b>
折现率	<b>4.65%</b>
折现期	<b>1.75</b>
折现系数	<b>0.91</b>
<b>投资收益现值</b>	<b>16,397.66</b>

综上， 期股权投资的评估值=投资成本+投资收益现值  

$$=75,000.00+16,397.66$$

= 91,397.66 万元

### （五）评估结果

经评估，期股权投资评估值为 913,976,600.00 元，评估增值 215,477,421.60 元，具体评估结果如下：

金 单位：人民币元

被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	评估价值
杭州茂国悦盈置业有限公司	2017/2/16	50%	750,000,000.00	913,976,600.00

## 三、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各流动负债和流动负债，流动负债包括其他流动负债；无流动负债。账价值情况如下表：

金 单位：人民币元

科目名称	账 价值
其他流动负债	650,090,000.00
流动负债合计	<b>650,090,000.00</b>
流动负债合计	-
负债合计	<b>650,090,000.00</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一段：准备 段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二段：现场调查 段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，先对财务台账和评估申报表进行

互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部的有关人员介绍各负债的形成原因、记账原则等情况；

第三段：综合处理段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### （三）评估方法

检查核实各负债在评估目的实现后的实债务人、负债，以评估目的实现后的产权所有者实际要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### 1、其他流动负债评估

其他流动负债账面值为 650,090,000.00 元，主要为内部往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。检查结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 650,090,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对南昌天同地产有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

总资产经审计后的账面价值为 69,850.93 万元，评估值为 91,398.67 万元，评估增值 21,547.74 万元，增值率为 30.85 %。负债经审计后的账面价值为 65,009.00 万元，评估值为 65,009.00 万元，无评估增减值。股东全部权益经审计后的账面价值为 4,841.93 万元，评估值为 26,389.67 万元，评估增值 21,547.74 万元，增值率为 445.02 %。

评估结果汇总表如下：

金 单位：人民币万元

目	账 价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	1.01	1.01	-	-
2 流动资产	69,849.92	91,397.66	21,547.74	30.85
3 其中： 期股权投资	69,849.92	91,397.66	21,547.74	30.85
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中： 建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中： 土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他 流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	69,850.93	91,398.67	21,547.74	30.85
18 流动负债	65,009.00	65,009.00	-	-
19 流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	65,009.00	65,009.00	-	-

目	账 价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
21 净资产(所有者权益)	4,841.93	26,389.67	21,547.74	445.02

评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

南昌天同地产有限公司股东全部权益账面价值为 4,841.93 万元，评估值为 26,389.67 万元，评估增值 21,547.74 万元，增值率为 445.02%。主要的增值原因为：

期股权投资评估增值 21,547.74 万元，主要原因是本次评估期股权投资时考虑了被投资单位经营其房地产开发项目产生的投资收益。

长期股权投资——合肥天同地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-5号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

**长期股权投资——合肥天同地产有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司概况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营状况.....	3
四、长期投资情况简介.....	4
五、历史年度财务数据.....	5
六、资产及负债情况.....	5
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>7</b>
一、流动资产科目评估技术说明.....	8
二、存货科目评估技术说明.....	10
三、设备类固定资产评估技术说明.....	55
四、房屋建筑物评估技术说明.....	62
五、其他非流动资产评估技术说明.....	71
六、负债评估技术说明.....	73
<b>说明三：收益法评估技术说明</b> .....	<b>78</b>
一、评估对象.....	79
二、收益法的应用前提及选择的理由与依据.....	79
三、收益预测的假设条件.....	79
四、企业经营、资产、财务分析.....	81
五、评估方法介绍及预测分析过程.....	89
六、收益法评估结果.....	112
<b>说明四：评估结论</b> .....	<b>113</b>



## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：合肥天同地产有限公司  
统一社会信用代码：913401006679486840  
注册资本：13000 万人民币  
成立日期：2007 年 11 月 15 日  
公司类型：其他有限责任公司  
法定代表人：林希  
注册地址：合肥市包河区宿松路中段 161 号综合楼  
经营范围：房地产开发与经营。

### 二、股东及出资情况

合肥天同地产有限公司是 2007 年 11 月 15 日在合肥市市场监督管理局登记注册成立的有限责任公司。截止 2020 年 12 月 31 日，合肥天同地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	12,350.00	95.00%	12,350.00	95.00%
	厦门筑成投资有限公司	650.00	5.00%	650.00	5.00%
	合计	13,000.00	100.00%	13,000.00	100.00%

### 三、经营状况

合肥天同地产有限公司成立于 2007 年 11 月，公司主要从事房地产项目的开发经营，并同时有部分公司进行了投资。

截止评估基准日，由合肥天同地产有限公司开发的项目共三个，项目具体情况如下：

1. “天鹅湖一号”项目，项目位于合肥政务区潜山路与嘉禾路交口东北，项目占地面积 23576.65 m<sup>2</sup>，总规划建筑面积为 105575.64 m<sup>2</sup>，可售面积为 99573.13 m<sup>2</sup>。项目于 2010 年 12 月竣备，截至评估基准日，该房地产开发项目已完工且已

售罄。

2.“合肥国贸天琴湾”项目，项目位于合肥市政务区习友路与黄宾虹路交口，项目占地面积 60312.31 m<sup>2</sup>，总规划建筑面积为 239599.04 m<sup>2</sup>，可售面积为 241736.55 m<sup>2</sup>。项目于 2014 年 1 月竣备，截至评估基准日，该房地产开发项目已完工且已售罄。

3.“合肥国贸天悦”项目，项目位于合肥市包河区阊水路与宿松路交口，项目分三个地块，分别为“合肥国贸天悦合园”、“合肥国贸天悦鹭园”、“合肥国贸智谷大厦”。

①“合肥国贸天悦合园”，占地面积 24167.36 m<sup>2</sup>，总规划建筑面积为 85200.57 m<sup>2</sup>，可售面积为 84570.64 m<sup>2</sup>，项目于 2018 年 12 月竣备，截至评估基准日，该房地产开发项目已完工。

②“合肥国贸天悦鹭园”，占地面积 31481.79 m<sup>2</sup>，总规划建筑面积为 89608.11 m<sup>2</sup>，可售面积为 77442.97 m<sup>2</sup>，项目于 2019 年 3 月竣备，截至评估基准日，该房地产开发项目已完工。

③“合肥国贸智谷大厦”，占地面积 10667.87 m<sup>2</sup>，总规划建筑面积为 56073.09 m<sup>2</sup>，可售面积为 50561.91 m<sup>2</sup>。截至评估基准日，该房地产开发项目仍然处于开发建设中。

#### 四、长期投资情况简介

截止 2020 年 12 月 31 日，合肥天同地产有限公司的长期投资共 3 项，根据其主营业务类型可以划分成房地产开发项目公司及投资平台 2 类。其中：

1、房地产开发项目公司共 1 家，主要负责开发经营房地产项目；

2、投资平台共 2 家，投资平台自身不开展经营业务，主要投资于房地产开发项目公司；

长期股权投资具体明细如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	类型	持股比例%	投资成本	账面价值
1	芜湖国贸地产有限公司	项目公司	10%	10,000,000.00	10,000,000.00
2	合肥筑同房地产有限公司	投资平台	95%	-	-
3	合肥筑同房地产有限公司	投资平台	95%	-	-

## 五、历史年度财务数据

合肥天同地产有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	157,746.96	103,437.76	66,841.06
负债	126,637.82	81,112.49	52,932.03
净资产	31,109.14	22,325.27	13,909.03
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	77,777.60	107,678.28	4,536.17
利润总额	21,256.37	28,709.02	-6,054.58
净利润	15,912.57	21,216.13	-8,416.24

## 六、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	653,221,351.16
2 非流动资产	15,189,284.91
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 其他非流动金融资产	10,000,000.00
8 投资性房地产	-
9 固定资产	4,380,122.84
10 在建工程	-
11 工程物资	-
12 固定资产清理	-
13 生产性生物资产	-
14 油气资产	-
15 无形资产	-
16 开发支出	-
17 商誉	-
18 长期待摊费用	809,162.07

项目		账面价值
19	递延所得税资产	-
20	其他非流动资产	-
21	资产总计	668,410,636.07
22	流动负债	228,510,251.83
23	非流动负债	300,810,070.00
24	负债合计	529,320,321.83
25	净资产（所有者权益）	139,090,314.24

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产科目评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为合肥天同地产有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>653,221,351.16</b>
货币资金	90,790,630.10
预付款项	19,100.00
其他应收款	8,350,586.98
存货	241,254,814.87
其他流动资产	312,806,219.21

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款和其他货币资金。货币资金的账面金额为90,790,630.10元。

银行存款包括 15 个人民币账户。评估人员查阅了银行对账单，并对部分银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。

其他货币资金主要为在途资金及保证金，评估人员查阅了相关交易记录，获取了合同、银行对账单等资料，核实结果与账面价值相符，以核实后的账面价值确定评估价值。

经评估，货币资金的评估值为 90,790,630.10 元，无评估增减值。

## 2、预付账款评估

预付账款主要为购油款等，账面金额为 19,100.00 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务，未发现供货单位有不能按合同规定按时提供劳务等情况，在核实无误的基础上以核实后账面值作为评估值。

经评估，预付账款评估值为 19,100.00 元，无评估增减值。

## 3、其他应收款评估

其他应收款主要为往来款、押金、质保金等。账面余额为 8,790,091.56 元，已计提坏账准备 439,504.58 元，账面价值为 8,350,586.98 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

评估人员根据收集的资料及通过向财务相关人员了解情况，对于保证金、押金欠款单位未发现有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况；



对于关联方往来款发生坏账的可能性较小，故以其他应收款以核实后账面值作为评估值。

其他应收款坏账准备的账面余额为 439,504.58 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 8,790,091.56 元，评估增值 439,504.58 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

#### 4、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为预缴的增值税、预缴土地增值税及其他税费、往来款及合同取得成本等，账面金额为 312,806,219.21 元。

对企业预缴的增值税、预缴土地增值税及其他税费，我们通过获取凭证等资料，以核实后评估基准日的账面金额确定评估值；对合同取得成本，评估人员已在存货-开发成本的评估中考虑开发项目的合同取得成本，此处不作重复考虑，故评估为零。

经评估，其他流动资产的评估值为 304,366,265.12 元，评估减值的原因是合同取得成本的价值已在存货科目的评估中考虑。

### 二、存货科目评估技术说明

本次纳入评估范围的存货包括开发产品及开发成本，账面原值为 313,515,260.64 元，已计提存货跌价准备 72,260,445.77 元，账面净额为 241,254,814.87 元。具体信息如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面原值	存货跌价准备	账面净额
1	开发产品	54,624,243.21	8,113,120.17	46,511,123.04
2	开发成本	258,891,017.43	64,147,325.60	194,743,691.83
	存货合计	313,515,260.64	72,260,445.77	241,254,814.87

#### (一) 项目概况

## 1、开发产品

本次纳入评估范围的开发产品主要为“国贸天悦·合园”及“国贸天悦·鹭园”项目中剩余未售部分的存货，共计 221 套。具体明细如下：

金额单位：人民币元

序号	待售产品名称	用途	套数	建筑面积	账面原值
1	合肥国贸天悦·合园	车位	165	6,253.70	10,720,777.40
2	合肥国贸天悦·鹭园	商业	3	572.46	9,404,471.92
3	合肥国贸天悦·鹭园	办公	15	3,334.25	32,349,670.30
4	合肥国贸天悦·鹭园	车位	38	1,166.60	2,149,323.58
合计			221	11,327.01	54,624,243.21

注：上述开发产品的建筑面积根据企业最新提供的测绘成果确认。

### (1) 小区概况

#### ① 国贸天悦·合园

项目	参数
项目名称	国贸天悦·合园
位置	合肥市宿松路以西、美和路以南
开发商	合肥天同地产有限公司
用地面积 (m <sup>2</sup> )	24167.36
土地用途	住宅、商业
土地使用权到期日	2084 年 7 月 4 日
交房日期	2018 年 12 月
总可售建筑面积 (m <sup>2</sup> )	76,498.55

截止评估基准日，“国贸天悦·合园”项目销售情况如下：

业态	总套数 (套)	可售总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	已售数量 (套)	已售面积 (m <sup>2</sup> )	未售数量 (套)	未售面积 (m <sup>2</sup> )
车位	357.00	13,966.24	191.00	7,712.54	165.00	6,253.70
公寓	485.00	60,402.09	485.00	60,402.09	-	-
商业	19.00	2,130.22	19.00	2,130.22	-	-
总计	861.00	76,498.55	695.00	70,244.85	165.00	6,253.70

#### ② 国贸天悦·鹭园

项目	参数
项目名称	国贸天悦·鹭园
位置	合肥市宿松路以西、美和路以南

项目	参数
开发商	合肥天同地产有限公司
用地面积 (m <sup>2</sup> )	31481.79
土地用途	住宅、商业
土地使用权到期日	2084 年 7 月 4 日
交房日期	2019 年 3 月
总可售建筑面积 (m <sup>2</sup> )	71,948.84

截止评估基准日，“国贸天悦·鹭园”项目销售情况如下：

业态	总数量 (套)	可售总建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	已售数量 (套)	已售建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	未售数量 (套)	未售建筑面 积 (m <sup>2</sup> )
商业	57.00	8,497.83	54.00	7,925.37	3.00	572.46
办公	60.00	12,837.92	45.00	9,503.67	15.00	3,334.25
车位	243.00	7,891.32	205.00	6,724.72	38.00	1,166.60
住宅	342.00	42,721.77	342.00	42,721.77	-	-
总计	702.00	71,948.84	646.00	66,875.53	56.00	5,073.31

## (2) 权益状况

### ① 权属状况

本次纳入评估范围的开发产品为“国贸天悦·合园”及“国贸天悦·鹭园”项目中剩余未售部分的存货，共计 221 套。截止评估基准日，项目所处宗地已办理土地使用权证，证载主要信息如下：

项目	主要信息
权证编号	合国用(2015)第 276 号、合国用(2015)第 275 号
权利人	合肥天同地产有限公司
位置	合肥市宿松路以西、美和路以南
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商业、住宅
面积 (m <sup>2</sup> )	26,481.48
使用期限	2014 年 7 月 5 日至 2084 年 7 月 4 日

### ② 他项权利状况

截止评估基准日，未发现存在抵押权等他项权利状况。

## 2、开发成本

### (1) 项目地块情况

本次纳入评估范围的开发成本为位于合肥市宿松路以西、美和路以南的“国贸天悦·智谷大厦”开发项目。项目地块于 2014 年 6 月 9 日与安徽省合肥市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号: 3401002014B01337), 宗地总出让面积为 66317.13 平方米, 其中: S1-19 地块(国贸天悦·合园)面积为 24167.36 m<sup>2</sup>; S1-20 地块(国贸天悦·鹭园)面积为 31481.9 m<sup>2</sup>; S1-21 地块(国贸天悦·智谷大厦)面积为 10667.87 m<sup>2</sup>, 宗地编号为 S1407 号, 土地用途为商业、居住, 土地具体信息如下:

序号	项目名称	土地使用权证号	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	权利人	用途及使用期限	建设用地规划许可证号
1	国贸天悦·合园	合国用(2015)第 275 号	24167.36	合肥天同地产有限公司	住宅及商业; 使用年限: 住宅 70 年, 商业 40 年	地字第 340111201500020 号
2	国贸天悦·鹭园	合国用(2015)第 276 号	31481.9			
3	国贸天悦·智谷大厦	合国用(2015)第 277 号	10667.87			

### (2) 土地出让金支付

根据土地使用权出让合同约定: S1407 号地块的土地出让金总价为 731,146,358.30 元, 分两期支付, 第一期金额为 365,573,179.20 元, 于 2014 年 7 月 9 日前付清; 第二期金额为 365,573,179.20 元, 于 2015 年 6 月 9 日前付清。

截至评估基准日, 合肥天同地产有限公司已全额缴交土地出让金。

### (3) 五证一书办理情况

截至评估基准日, S1-21 号地块已取得国有土地使用权证, 已取得规划及施工许可, 正在进行项目施工, 且已达到商品房预售条件。各项证书的办理情况如下:

- ① 国有土地使用证: 已取得, 证书编号为合国用(2015)第 277 号;
- ② 建设用地规划许可证: 已取得, 证书编号为地字第 340111201500020 号;

- ③ 建设工程规划许可证：已取得，证书编号为建字第 340111201910038 号；
- ④ 建筑工程施工许可证：已取得，证书编号：3401001504270104-SX-003；
- ⑤ 商品房预售许可证：已取得，证书编号为合房预售证第 2019360 号、合房预售证第 2019364 号；
- ⑥ 房地产开发企业资质证书：已取得，资质等级为房地产开发三级。

(4) 项目经济技术指标

“国贸天悦·智谷大厦”项目开发建设用地面积为 10,667.87 平方米，总建筑面积为 56,073.09 平方米，计容建筑面积为 42,595.68 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	16.00
		平米	10,667.870
2	容积率		3.99
3	建筑密度		33.90%
4	建筑占地面积	平米	3,616.94
5	绿地率		25%
6	绿化景观面积	平米	2,706.75
7	计容建筑面积		42,595.68
(1)	居住	平米	-
(2)	多层住宅	平米	-
(3)	商业建筑面积	平米	7,930.25
(3)	公建配套设施	平米	-
(4)	办公	平米	34,665.43
8	不计容建筑面积	平米	13,477.41
(1)	地下室建筑面积	平米	13,477.41
9	车位数	个	350.00
10	总建筑面积	平米	56,073.09

(5) 开发方案

根据项目地块的规划条件及经济技术指标，该项目拟开发为商业办公大厦，具体包括 1 幢商业办公楼、1 幢商业楼。

(6) 项目现状及开发进度

项目于 2019 年 4 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达约 65%。

根据被评估单位提供的开发进度表，该项目预计于 2021 年 11 月底完工。

#### (7) 开发项目法律状况

根据被评估单位提供的资料，评估对象不存在租赁等其他权利状况。

### (二) 评估程序

#### 1、前期准备

(1) 由被评估单位将需要评估的建筑物项目按评估要求填写评估申报表。

(2) 获取有关《不动产权证书》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等资料；获取市场交易信息资料。

#### 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

#### 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

#### 4、搜集价格资料

搜集当地现行的房地产交易信息资料，收集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

#### 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

### (三) 评估方法

#### 1、开发产品评估方法

本次纳入评估范围的开发产品主要为“国贸天悦·合园”及“国贸天悦·鹭园”项目中剩余未售部分的存货，共计 221 套，采用市场法评估，首先确定销售收入，再扣除适当的销售费用、土地增值税、销售税金及附加、所得税以及适当

数额的净利润等确定开发产品的评估值。即：

开发产品评估价值=销售收入-所含增值税-土地增值税-销售税金-销售费用-销售期间占用的资金成本-企业所得税-适当数额的净利润

(1) 销售收入：对截止评估基准日已经签订销售合同的项目，以销售合同签订金额确定；对评估基准日尚未签订销售合同的项目，以企业预计销售价格确定。

(2) 所含增值税=（销售收入-可抵减的土地出让金）÷（1+9%）×9%。

(3) 土地增值税，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》规定的计算方法计算。

(4) 增值税附加税：主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加，根据当地规定的增值税附加税税率计算。

(5) 销售费用=（销售收入-所含增值税）×销售费用率；其中销售费用率根据企业历史年度财务报表测算。

(6) 销售期间占用的资金成本：本次评估对销售周期大于 6 个月的项目考虑扣除适当的资金成本。

销售期间占用的资金成本=账面成本×（（1+利率）预计销售周期/2-1）

(7) 企业所得税=（销售收入-所含增值税）×营业利润率×所得税率；其中营业利润率根据企业历史年度财务报表测算。

(8) 适当数额的净利润=（销售收入-所含增值税）×营业利润率×（1-所得税率）×r

r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

## 2、开发成本评估方法

委估企业存货-开发成本主要为“国贸天悦·智谷大厦”项目的地价款、契税、市政配套设施费、开发前期准备费用、主体建筑工程费用、基础设施费用、开发

间接费用以及利息等。根据资产评估相关准则及参考《城镇土地估价规程》，房地产在建项目常用的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。

(1) 市场法：市场法是基于替代原理，即在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应具有相同的价格。由于房地产开发项目进度差异较大，产品类型多样，故不适合市场法。

(2) 收益法：收益还原法是基于预期收益原理，即未来收益权利的现在价值。评估对象为住宅、商业用地，目前尚在开发阶段，难以估算其出租收益，故不宜采用收益还原法。

(3) 假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估项目已获得土地使用权出让，部分项目已进行开发，未开发的项目也已有相关土地开发的基本参数，因此可采用假设开发法。

(4) 成本法：一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地评估。虽然该片区住宅用地成本资料可通过市场调查搜集，但出让土地的价格大部分取决于土地的效用，并非是土地的成本，故本次评估实际未采用成本法。

综上所述，本次开发成本采用假设开发法评估。

### 3、评估方法的介绍

对于正在开发的项目工程采用假设开发法(剩余法)。假设开发法(剩余法)的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、后续的管理费用、销售税费及合理的续建开发利润、土地增值税、企业所得税等，计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如下：

评估价值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-投资利息-续建投资利润-土地增值税-所得税

#### (1) 开发完成后房地产价值



开发完成后房地产价值=已预售物业价值+未出售物业价值

对于已预售部分，按照预售合同总价确定预售部分销售金额；对于未预售部分，按开发完成后可售房屋预计销售金额确定。

(2) 后续开发成本

后续开发成本包括前期费用、基础工程、主体工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目。结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用，并参考被评估单位项目投资估算情况。

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用=预算总成本-账面已支付成本

(3) 销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

(4) 管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的管理费用。

(5) 销售税金及附加

销售税金及附加=预计销售金额×销售税金及附加率

(6) 土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税，并扣除已预缴的土地增值税得出后续需缴纳的土地增值税。

(7) 投资利息

投资利息=在建工程评估值×((1+利率)<sup>后续开发期</sup>-1)+(后续开发成本+管理费用+销售费用)×((1+利率)<sup>后续开发期</sup>/2-1)

(8) 开发利润

本次评估开发利润采用不含税销售收入与销售利润率估算。

不含税销售收入=开完成后房地产销售收入÷(1+9%)

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确定，取 6.54%。

(9) 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

(四) 计算过程

1、开发产品评估案例：合园地下车位（评估明细表序号 1）

(1) 评估对象概况

评估对象主要为位于合肥市宿松路以西、美和路以南合园项目截止评估基准日未销售的地下车位。具体信息如下：

名称	合园地下车位	数量	165 套
开发商	合肥天同地产有限公司	总建筑面积	6253.7 平方米
规划用途	车位	建筑结构	钢混结构
设施设备	供水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全		
空间布局	布局较为合理。		
建成年时间	2018 年 12 月	完损状况	较新

(2) 区位状况描述与分析

①位置状况

- 1) 坐落：合肥市宿松路以西、美和路以南合园地下车位。
- 2) 临街（路）状况：临西递路，临路状况较好。
- 3) 楼层：位于地下负一层至负二层。
- 4) 商业繁华度：周边有中海央墅、信达天御等小区，商业繁华程度较高。

②交通状况

1) 道路状况：周边有西递路、阊水路等城市交通主次干道，路网密集，交通通达度高。

2) 出入可利用交通工具：出入可利用公交车、出租车等；评估对象距离“南门换乘中心站”较近，有 1、63、115、117、150 路等多路公交车通过；乘坐的士方便度较高；交通便捷度较高。

③外部配套设施状况

1) 基础设施：基础设施已达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），水、电、气供应保证率高，基础设施完善。

2) 公共服务设施：区域内有合肥汽车客运南站、合肥铁路公安处乘警支队、合肥市第四十八中教育集团西递中学、信达天御幼儿园等，外部公共服务设施较完备。

3) 自然环境：周边绿化较好，自然环境较好。

4) 人文环境：周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。

### (3) 实物状况、权益状况描述与分析

#### ①土地实物状况描述与分析

1) 名称：S1-19 地块

2) 宗地四至：东至宿松路，南至规划路，西至西递路，北至阊水路。

3) 面积：宗地面积 24167.36 平方米。

4) 用途：商业、住宅用地。

5) 形状：较规则。

6) 地形：地形为平地。

7) 地势：路面地势平缓，自然排水通畅。

8) 地质：土地承载力较强，稳定性较好，地质条件好。

9) 开发程度：宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地已于 2018 年 12 月完成全部开发。

#### ②建筑物实物状况描述与分析

1) 名称：合园地下车位。

2) 规模：评估对象总建筑面积 6253.7 m<sup>2</sup>，总套数为 165 套。

3) 建筑结构：框架。

4) 设施设备：楼宇配备电梯，水电气等到位。

#### ③权益状况

截止评估基准日，评估对象对应土地使用权已取得证书编号为合国用(2015)

第 277 号土地使用权证。未发现抵押权等其他权利状况。

(4) 评估测算过程

① 销售收入

对截止现场勘查日，部分基准日未售的开发产品已经签订认购协议或销售合同。本次评估对这部分已经签订认购协议或销售合同的房屋建筑物，根据实际签订的认购协议或销售合同确定销售收入。

对截止现场勘查日，尚未签订认购协议或者销售合同的房屋建筑物，评估人员调查了周边同类房地产的市场价格，并获取了企业自身预计销售价格，分析后综合确定市场售价。

1) 截止现场勘查日签约部分

截止现场勘查日，基准日未售的开发产品中已经签订认购协议或者销售合同的部分如下：

用途	单位	已签约		
		数量	总价(元)	平均单价(元/个)
车位	个	19.00	1,090,000.00	57,368.42
合计			1,090,000.00	

故截止现场勘查日，已经签收部分销售收入为 1,090,000.00 元。

2) 未签约部分销售单价确定

截止现场勘查日未售部分的开发产品主要为车位。本次评估首先收集了周边同类房地产市场价格，然后收集了合园项目的历史成交价、企业预计销售价格等信息，进行分析判断后选择合适的价格确定销售单价。

A、周边同类房地产市场价格

本次对车位的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

a、可比案例选取及说明

合园项目周边车位房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售车位

均价，分析确定车位房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	大宁缤购商业广场	恒大水晶国际广场	鹭园
位置	包河区宁国路	包河区姚公庙	包河区宿松路
日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价(万元/个)	4	6.5	6
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	40	30	30
建筑结构	框架	框架	框架
装饰装修	普通	普通	普通
建成时间	2016年	2019年	2019年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		合园	大宁缤购商业广场	恒大水晶国际广场	鹭园
坐落		宿松路以西、祁门路以南	包河区宁国路	包河区姚公庙	包河区宿松路
案例价格(万元/个)		待估	4	6.5	6
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2020年12月	2020年12月	2020年12月	2020年12月
区位状况	交通	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利

	外部配套设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
	所在楼层	地下一层	地下一层	地下一层	地下一层
实物状况	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	空间布局	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用
	建筑功能	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷
	新旧程度	100%	92%	98%	98%
	特殊状况	无	无	无	无
权益状况		未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利

**b、交易情况修正**

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

**c、市场状况调整**

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	大宁缤购商业广场	恒大水晶国际广场	鹭园
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

**d、可比案例房地产状况修正**

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案

例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项 目		评估对象	案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)		待估	4	6.5	6
交易情况修正		100	100	100	100
市场状况调整		100	100	100	100
区位 状况 调整	交 通	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	所在楼层	100	100	100	100
实物 状况 调整	建筑结构	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	新旧程度	100	98	100	100
	特殊状况	100	100	100	100
权益 状况 调整	他项权利状 况	100	100	100	100

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目		案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)		4	6.5	6
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
区位状 况调整	交 通	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
实物状 况调整	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/98	100/100	100/100
	特殊状况	100/100	100/100	100/100

权益状况调整	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正后价格（万元/个）		4.08	6.50	6.00
权数		1/3	1/3	1/3
比较价值（万元/个）		5.53		

f、修正后单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数，综合确定合园周边车位平均单价= $(4.08+6.50+6.00) \div 3=5.53$ （万元/个）。

B、楼盘历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，车位历史成交价及企业预计成交价如下：

截止现场勘查日，已签约部分销售情况如下：

序号	类型	数量单位	已售数量	已售总价（万元）	已售单价（万元/单位）
1	车位	个	282.00	2715.00	9.73

截止现场勘查日，未售部分企业预计销售单价如下：

序号	类型	数量单位	未售数量	预计销售总价（万元）	预计销售单价（万元/单位）
1	车位	个	146	651.00	4.46

C、销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、历史成交价及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	周边价格水平	历史成交价	企业预计售价
1	车位	万元/个	4-6	9.73	4.46

通过上表可知，企业历史成交价与周边同类房地产价格一致，并未大幅度偏离市场水平，预计售价与历史成交均价之间，有一定差异：

a、车位的周边同类房地产市场价格与企业预计销售单价较为接近，评估人员认为开发商预测单价符合市场行情，未偏离市场价值；

b、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。



c、企业预计售价已经根据企业的定价策略及作出调整，尾盘车位价格较低。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

### 3) 未签约部分销售收入的确定

根据上述分析，本次对截止现场勘查日未签约部分，根据企业预计销售价格确定销售收入。具体如下：

用途	单位	未签约		
		数量	总价（元）	平均单价（元/单位）
车位	个	146	6,509,989.68	44,588.97
合计			63,004,782.00	

### 4) 销售收入的确定

综上所述，销售收入确定为 7,599,989.68 元。具体如下：

金额单位：人民币元

用途	已签约	未签约	合计
车位	1,090,000.00	6,509,989.68	7,599,989.68
合计	1,090,000.00	6,509,989.68	7,599,989.68

## ② 增值税

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），房地产开发行业增值税适用税率为 9%。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）规定，《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目为房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。“国贸天悦·合园”的建筑工程施工许可证注明的开工日期为 2015 年 11 月 14 日，故适用房地产老项目简易计税方法规定。

根据合肥天同地产有限公司提供的相关资料，车位不分摊土地成本。因此，允许抵扣的土地价款为零。

$$\text{增值税额} = (\text{销售收入} - \text{允许扣除的土地价款}) \div (1+5\%) \times 5\%$$

$$= (7,599,989.68 - 0.00) \div (1 + 5\%) \times 5\%$$

$$= 361,904.27 \text{ 元}$$

②土地增值税

截至评估基准日，合园项目已进行土地增值税的汇算清缴，故本次评估采用剩余尾盘的收入成本估算预计需要交纳的土地增值税，扣除已经交纳的金额得到土地增值税预计交纳金额

序号	项目	金额（元）	说明
1	不含税销售收入	7,238,085.41	销售收入 / (1+增值税率)
2	可抵减土地成本	0	
3	房地产开发成本	10,720,777.40	根据企业提供成本测算
4	房地产财务费用及其他开发费用	1,072,077.74	3×10%
5	房地产转让相关税金	43,428.51	主要为城镇建设税、教育费附加税及地方教育费附加税。按照增值税额的 12% 测算。
6	加计扣除金额	2,144,155.48	(2+3) × 20%
7	增值额	-6,742,353.73	1-2-3-4-5-6
8	适用土增税率	0%	根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》测算
9	速算扣除比率	0%	
10	土增税金额	0.00	

④增值税附加税

根据当地规定，适用城镇建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%，故增值税附加税率合计为 12%。

⑤销售费用

2018-2020 年合肥天同地产有限公司主要财务数据如下：

金额单位：人民币元

年份	销售收入	销售费用
----	------	------

2018 年度	77,777.60	1,745.94
2019 年度	107,678.28	2,233.20
2020 年度	4,536.17	1,088.65

因 2020 年财务数据波动较大，本次取 2018-2019 年度财务数据的平均值作为本次评估计算的费率。具体数据如下：

年份	权重	销售费用率
2018 年度	0.5	2.24%
2019 年度	0.5	2.07%
平均值	1.00	2.16%

故，销售费率=2.16%。

#### ⑥销售期间占用的资金成本

根据企业预计，合园项目剩余未售的车位去化周期为 12 个月。合园项目为 2016 年 6 月开盘预售，截止评估基准日已销售 3.5 年，企业预计去化周期与历史销售情况相符，故本次评估采用企业预计去化周期考虑销售期间占用的资金成本。

销售期间占用的资金成本=账面成本×（（1+利率）<sup>预计销售周期（年）/2-1</sup>）

具体计算表格如下：

金额单位：人民币元

用途	去化周期（月）	账面成本	融资成本	需扣除资金成本
车位	12	10,720,777.40	4.65%	246,425.92
合计		10,720,789.40	4.65%	246,425.97

#### ⑦营业利润率

本次评估的营业利润率采用剩余的全部存货开发产品收入、成本、费用进行计算。即：

$$\begin{aligned} \text{营业利润率} &= (\text{全部开发产品销售收入} - \text{全部开发产品所含增值税} - \text{土地增值税} - \text{销售税费} - \text{销售费用}) \div (\text{全部开发产品销售收入} - \text{全部开发产品所含增值税}) \\ &= (7,599,989.68 - 7,599,989.68/1.05*0.05 - 0 - 7,238,085.41*0.65\% - 7,238,085.41*2.16\%) / (7,599,989.68 - 7,599,989.68/1.05*0.05) \end{aligned}$$

=-51%

故本次营业利润率取 0%。

⑧所得税及适当数额的净利润

1) 所得税

合肥天同地产有限公司适用所得税率为 25%

2) 适当数额净利润

本次评估中对已经签订了合约的车位，由于较为畅销，本次评估这部分房地产对应的 r 取 0；对剩余未售的车位，由于其销售存在一定的不确定性，故 r 取 0.5。则：

适当数额净利润 = (剩余未售的车位销售收入 - 所含增值税) × 营业利润率 × (1 - 所得税率) × r = 0 元

⑧评估值

评估价值 = 销售收入 - 所含增值税 - 土地增值税 - 销售税金 - 销售费用 - 销售期间占用的资金成本 - 企业所得税 - 适当数额的净利润

=6,788,315.19 元

2、开发成本评估案例：评估明细表序号 1（智谷大厦）

评估对象主要为位于合肥市宿松路以西、美和路以南的“国贸天悦·智谷大厦”开发项目，宗地出让面积为 10667.87 平方米，土地用途为商业；规划总建筑面积合计为 56,073.09 平方米，计容建筑面积为 42,595.68 平方米。

1、实物状况

(1) 土地实物状况

宗地位置	宿松路以西、祁门路以南			
四至	东至	西递路	西至	关麓路
	南至	规划路	北至	阊水路
面积	评估对象所处宗地总用地面积为 10667.87 平方米，面积较适中。			

用途	规划、设计及登记用途为商业用地
形状	形状呈方形，形状较规则
地形、地势	地形地势平缓，自然排水状况较好
地质、土壤	地基承载力和稳定性较好，地质条件较好
开发程度	区域基础设施达到“六通”(即通上水、下水、通路、通电、通讯、通气)
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象土地实物状况较好

## (2) 建筑物实物状况

名称	智谷大厦
建筑规模	规划总建筑面积合计为 56,073.09 平方米，计容建筑面积为 42,595.68 平方米
项目完工进度	项目于 2019 年 4 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达约 65%。根据被评估单位提供的开发进度表，该项目预计于 2021 年 11 月底完工。
用途	规划、设计用途为商业
建筑结构	框架结构
装饰装修	建筑主体承重立柱为钢筋混凝土柱，屋面为钢筋混凝土屋面，毛坯状态交房
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象建筑物实物状况较好

## 2、区位状况

### (1) 位置状况

- ①坐落：评估对象位于合肥市宿松路以西、美和路以南。
- ②方位：所处行政区划属于合肥市包河区，属于城市城区。
- ③与重要场所(设施)的距离：交通路线距离合肥南站约 2.1 公里。
- ④所处楼幢与临街(路)状况：评估对象所处区域所临街道是闾水路，附近有中海央墅、信达天御悦澜园等小区聚集，地理位置较好。

### (2) 交通状况

①道路状况：附近区域道路路网密度较大，有阊水路、关麓路等城市主次干道，距离较近，路面通行宽度较宽，通达性较好。

②出入可利用公共交通工具：距离“南门换乘中心站”较近，有 1、63、115、117、150 路等多路公交车通过；乘坐的士方便度较高；交通便捷度较高，公交站点及公交线路数量分布较多，距离公交站点近，公交班次疏密度较高，辐射范围较广，到达市中心、合肥南站、汽车站、机场等交通时间较短；周边出租车较多，乘坐出租车较方便。

③交通管制情况：附近区域道路无特殊交通管制。

④停车方便程度：评估对象所在建筑配建地下停车场和地上停车位，整体上停车便利程度较便利。

### （3）外部配套设施状况

①基础设施：区域基础设施达到“六通”（即通上水、下水、通路、通电、通讯），外部基础设施较完备。

②公共服务设施：区域内有合肥汽车客运南站、合肥铁路公安处乘警支队、合肥市第四十八中教育集团西递中学、信达天御幼儿园等，外部公共服务设施较完备。

### （4）周围环境状况

①自然环境：附近区域为较具规模的生活区和商业区，绿化面积较大，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等。

②人文环境：附近区域房地产声誉较好，居民素质较高，治安状况较好，相邻房地产的利用状况以住宅、商业为主。

③景观：无水景、山景等景观。

### （5）区位状况分析

#### ①包河区概况

包河区是合肥市的中心城区之一，因辖区内的包河景区而得名，因北宋名臣包公故里而闻名。位于巢湖北岸，合肥市区东南部，长江淮河之间，通过南淝河可通江达海。总面积 340 平方千米，其中巢湖水域面积 70 平方千米。

### ②所在区位状况分析

附近区域有中海央墅、信达天御悦澜园等住宅小区，已经形成了一定规模的生活区，居住集聚度较高；综合分析，评估对象所在区位状况较好，对评估对象价值具有稳定增值的作用。

## 3、项目经济技术指标

### (1) 主要项目规划指标

“国贸天悦·智谷大厦”项目开发建设用地面积为 10,667.87 平方米，总建筑面积为 56,073.09 平方米，计容建筑面积为 42,595.68 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	16.00
		平米	10,667.87
2	容积率		3.99
3	建筑密度		33.90%
4	建筑占地面积	平米	3,616.94
5	绿地率		25%
6	绿化景观面积	平米	2,706.75
7	计容建筑面积		42,595.68
(1)	居住	平米	-
(2)	多层住宅	平米	-
(3)	商业建筑面积	平米	7,930.25
(3)	公建配套设施	平米	-
(4)	办公	平米	34,665.43
8	不计容建筑面积	平米	13,477.41
(1)	地下室建筑面积	平米	13,477.41
9	车位数	个	350.00
10	总建筑面积	平米	56,073.09

### (2) 可售面积

根据预售许可证及被评估单位提供的销售清单，项目总可售面积为 50,561.91 m<sup>2</sup>。具体明细如下：

序号	类型	数量	单位	可售面积 (m <sup>2</sup> )
1	办公	150	套	34,579.29
2	商业	42	套	7,911.96
3	非人防车位	233	个	8,070.66
合计		425.00		50,561.91

#### 4、测算过程

##### (1) 预测开发后房地产价值

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - 所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入 = 已预售房地产销售收入 + 未预售房地产销售收入

根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告及房屋销售清单，截止评估基准日，项目销售情况如下：

序号	类型	数量	单位	已售数量	未售数量
1	办公	34,579.29	m <sup>2</sup>	24,990.12	9,589.17
2	商业	7,911.96	m <sup>2</sup>	2,495.82	5,416.14
3	非人防车位	233	个	-	233

##### 已出售物业销售收入

根据企业提供的相关资料汇总得出，已出售物业详细信息如下：

类型	已售数量 (m <sup>2</sup> )	已售总价 (万元)
办公	24,990.12	16,474.40
商业	2,495.82	3,506.74
合计	27,485.94	19,981.14

由上可知，已出售物业价值合计为 19,981.14 万元。

##### 未出售物业销售收入

##### 1) 未售部分销售单价的确定

智谷大厦项目房地产未售部分主要包括办公、商业及车位。本次评估首先收集周边同类房地产的市场价格，然后收集了智谷大厦项目备案价、历史成交价格、企业预计销售价格等信息。根据收集的价格信息，分析比对后，选择合适的价格



作为销售单价。

①周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

A、办公

a、可比案例选取及说明

智谷大厦项目周边办公类房地产一手房交易案例较少，但周边二手办公交易案例较多，本次采用周边二手办公交易案例对比分析。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，案例具体信息如下：

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	滨投智汇中心	中建智立方	富广大厦
位置	包河区繁华大道近北京路	包河区上海路	包河区芜湖路屯溪路239号
日期	2020.12	2020.12	2020.12
单价(元/m <sup>2</sup> )	7120	7114	7978
楼层	中区/共 25 层	低区/共 25 层	高区/共 26 层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	500	700	188
建筑结构	钢混	钢混	钢混
装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯
建成时间	2020 年	2019 年	2009 年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	办公	办公	办公

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目二手房可比案例，均为办公类房地产，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三	
		智谷大厦	包河区繁华大道近北京路	包河区上海路	包河区芜湖路屯溪路 239 号	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
成交日期		评估基准日	2020.12	2020.12	2020.12	
区位状况	位置	楼层	第 1 层	中区/共 25 层	低区/共 25 层	高区/共 26 层
	交通条件	道路状况	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好
		出入可利用公共交通工具	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利
		交通管制情况	无	无	无	无
		停车方便程度	较方便	较方便	较方便	较方便
	外部配套设施	基础设施	六通	六通	六通	六通
		公共服务设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
	周围环境	自然环境	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好
		人文环境	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三	
		智谷大厦	包河区繁华大道近北京路	包河区上海路	包河区芜湖路屯溪路 239 号	
实物状况	建筑物实物状况	建筑面积(m <sup>2</sup> )	230	500	700	188
		建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
		设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
		装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
		层高	约 4.1 米	约 4.1 米	约 4.1 米	约 4.1 米
		空间布局	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中
		建筑功能	较好	较好	较好	较好
		外观	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖
		新旧程度	2020 年	2020 年	2019 年	2009 年
权益状况		出让国有建设用地，用途为办公	出让国有建设用地，用途为办公	出让国有建设用地，用途为办公	出让国有建设用地，用途为办公	

#### b、期日修正

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从询价日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

#### c、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例

修正后的办公单价，具体修正系数如下：

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三	
可比单价		待估	7120	7114	7978	
交易情况		100	100	100	100	
交易日期		100	100	100	100	
期日修正		100	100	100	100	
区位状况	位置	临街状况	100	100	100	
		人流量	100	100	100	
		楼层	100	100	100	
	交通条件	道路状况	100	100	100	
		出入可利用公共交通工具	100	100	100	
		交通管制情况	100	100	100	
		停车方便程度	100	100	100	
	外部配套设施	基础设施	100	100	100	
		公共服务设施	100	100	100	
	周围环境	自然环境	100	100	100	
		人文环境	100	100	100	
	区位状况调整系数		100	100/100	100/100	100/100
	实物状况	建筑物实物状况	建筑面积	100	100	100
建筑结构			100	100	100	
设施设备			100	100	100	
装饰装修			100	100	100	
层高			100	100	100	
空间布局			100	100	100	
建筑功能			100	100	100	
外观			100	100	100	
新旧程度			100	100	100	95
实物状况调整系数		100	100/100	100/100	100/95	
权益状况	规划条件	100	100	100	100	
权益状况调整系数		100	100/100	100/100	100/100	

d、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目	案例一	案例二	案例三
单价(元/m <sup>2</sup> )	7120	7114	7978
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	100/100	100/100
实物状况调整系数	100/100	100/100	100/95
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较价值(元/m <sup>2</sup> )	7120	7114	8398
评估单价	7544.00		

e、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定智谷大厦项目周边办公房地产平均单价=(7120+7114+8398)÷3=7544.00(元/m<sup>2</sup>，取整至百位)。

B、商业

a、可比案例选取及说明

智谷大厦项目周边商业类房地产一手房交易案例较少，但周边二手商铺交易案例较多，本次采用周边二手商铺交易案例对比分析。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，案例具体信息如下：

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	华夏茗湾学府	天慧紫辰阁	万振逍遥苑

位置	包河区马鞍山路	包河区武汉路	马鞍山路
日期	2020.12	2020.12	2020.12
单价(元/m <sup>2</sup> )	16800	18800	19200
楼层	第1层	第1层	第1层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	100	210	167
建筑结构	钢混	钢混	钢混
装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯
建成时间	2011年	2013年	2011年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	商业	商业	商业

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为商业房地产，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		智谷大厦	包河区马鞍山路	包河区武汉路	马鞍山路
交易情况		正常	正常	正常	正常
成交日期		评估基准日	2020.12	2020.12	2020.12
区位状况	位置	人流量	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大
		楼层	第1层	第1层	第1层
	交通条件	道路状况	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好
		出入可利用公共交通工具	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三	
		智谷大厦	包河区马鞍山路	包河区武汉路	马鞍山路	
外部配套设施	交通管制情况	无	无	无	无	
	停车方便程度	较方便	较方便	较方便	较方便	
	基础设施	六通	六通	六通	六通	
	公共服务设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	
	周围环境	自然环境	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好
		人文环境	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好
实物状况	建筑物实物状况	建筑面积(m <sup>2</sup> )	188	100	210	167
		建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
		设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
		装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
		层高	约 4.1 米	约 4.1 米	约 4.1 米	约 4.1 米
		空间布局	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中
		建筑功能	较好	较好	较好	较好
		外观	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖
		新旧程度	2020 年	2011 年	2013 年	2011 年
状况权益	规划条件	出让国有建设用	出让国有建设用	出让国有建设用	出让国有建设用	

项目	评估对象	案例一	案例二	案例三
		智谷大厦	包河区马鞍山路	包河区武汉路
		地,用途为商业	地,用途为商业	地,用途为商业

**b、交易情况修正**

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常,不存在特殊因素,采用百分比修正,以正常价格为基准(100),则交易情况修正系数为:100/100。

**c、期日修正**

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法,根据评估人员市场调查分析,从交易日期至评估基准日,类似房地产市场价格平稳,以交易日期的价格为基准(100),市场状况调整系数为:

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	华夏茗湾学府	天慧紫辰阁	万振逍遥苑
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

**d、可比案例房地产状况修正**

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后,得到可比案例修正后的商业单价,具体修正系数如下:

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三
可比单价		待估	16800	18800	19200
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
期日修正		100	100	100	100
区位状况	位置	临街状况	100	100	100
		人流量	100	100	100
		楼层	100	100	100



项目		评估对象	案例一	案例二	案例三	
交通条件	道路状况	100	100	100	100	
	出入可利用公共交通工具	100	100	100	100	
	交通管制情况	100	100	100	100	
	停车方便程度	100	100	100	100	
	外部配套设施	基础设施	100	100	100	100
		公共服务设施	100	100	100	100
	周围环境	自然环境	100	100	100	100
		人文环境	100	100	100	100
	区位状况调整系数		100	100/100	100/100	100/100
	实物状况	建筑物实物状况	建筑面积	100	103	100
建筑结构			100	100	100	100
设施设备			100	100	100	100
装饰装修			100	100	100	100
层高			100	100	100	100
空间布局			100	100	100	100
建筑功能			100	100	100	100
外观			100	100	100	100
新旧程度			100	97	98	97
实物状况调整系数		100	100/100	100/98	100/97	
权益状况	规划条件	100	100	100	100	
权益状况调整系数		100	100/100	100/100	100/100	

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目	案例一	案例二	案例三
单价(元/m <sup>2</sup> )	16800	18800	19200
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	100/100	100/100
实物状况调整系数	100/100	100/98	100/97
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较价值(元/m <sup>2</sup> )	16800	19184	19794
评估单价	18593.00		

#### f、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定智谷大厦周边商业房地产平均单价=（16800+19184+19794）÷3=18593.00（元/m<sup>2</sup>，取整）。

### C、车位

#### a、可比案例选取及说明

智谷大厦项目周边车位房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售车位均价，分析确定车位房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	大宁缤购商业广场	恒大水晶国际广场	鹭园
位置	包河区宁国路	包河区姚公庙	包河区宿松路
日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价(万元/个)	4	6.5	6
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	40	30	30
建筑结构	框架	框架	框架
装饰装修	普通	普通	普通
建成时间	2016年	2019年	2019年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案

例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项 目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		智谷大厦	大宁缤购商业广场	恒大水晶国际广场	鹭园
坐落		宿松路以西、祁门路以南	包河区宁国路	包河区姚公庙	包河区宿松路
案例价格 (万元/个)		待估	4	6.5	6
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2020年12月	2020年12月	2020年12月	2020年12月
区位状况	交 通	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利
	外部配套设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
	所在楼层	地下一层	地下一层	地下一层	地下一层
实物状况	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	空间布局	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用
	建筑功能	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷
	新旧程度	100%	92%	98%	98%
	特殊状况	无	无	无	无
权益状况		出让国有建设用地，用途为车位	出让国有建设用地，用途为车位	出让国有建设用地，用途为车位	出让国有建设用地，用途为车位

**b、交易情况修正**

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

**c、市场状况调整**

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	大宁缤购商业广场	恒大水晶国际广场	鹭园
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

**d、可比案例房地产状况修正**

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项 目	评估对象	案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)	待估	4	6.5	6
交易情况修正	100	100	100	100
市场状况调整	100	100	100	100
区位状况调整	交 通	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100
	所在楼层	100	100	100
实物状况调整	建筑结构	100	100	100
	空间布局	100	100	100
	建筑功能	100	100	100
	新旧程度	100	98	100
	特殊状况	100	100	100

权益状况调整	他项权利状况	100	100	100	100
--------	--------	-----	-----	-----	-----

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目		案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)		4	6.5	6
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
区位状况调整	交 通	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/98	100/100	100/100
	特殊状况	100/100	100/100	100/100
权益状况调整	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正后价格 (万元/个)		4.08	6.50	6.00
权 数		1/3	1/3	1/3
比较价值 (万元/个)		5.53		

f、修正后单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数，综合确定智谷大厦周边车位平均单价= (4.08+6.50+6.00) ÷ 3=5.53 (万元/个)。

②历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，国贸凤凰园各类房地产历史成交价及企业预计成交价如下：

类型	单位	已售数量	可售数量	历史成交单价	企业预计成交单价
办公	m <sup>2</sup>	24,990.12	34,579.29	0.66 万元/m <sup>2</sup>	0.74 万元/m <sup>2</sup>
商业	m <sup>2</sup>	2,495.82	7,911.96	1.41 万元/m <sup>2</sup> -	1.99 万元/m <sup>2</sup>
非人防车位	个	-	233	-	5.75 万元/个

### ③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、智谷大厦项目历史成交价及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	周边单价	历史成交价	企业预计成交单价
1	办公	万元/m <sup>2</sup>	0.75	0.66	0.74
2	商业	万元/m <sup>2</sup>	1.86	1.41	1.99
3	非人防车位	万元/个	5.53	-	5.75

通过上表可知，市场法测算的可比单价与被评估单位提供的预计成交单价较接近，评估人员综合考虑分析后，确定将被评估单位提供的预计成交单价作为评估单价，具体原因如下：

A、住宅、商业及车位的周边同类房地产市场价格与企业预计成交单价较为接近，评估人员认为开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值；

B、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

### 2) 未出售物业价值结果确定

综上可汇总得出未出售物业价值如下：

类型	单位	可售数量	销售单价	预计销售总价（万元）
办公	m <sup>2</sup>	9,589.17	0.74 万元/m <sup>2</sup>	7,091.29
商业	m <sup>2</sup>	5,416.14	1.99 万元/m <sup>2</sup>	10,763.27
非人防车位	个	233	5.75 万元/个	1,339.75
合计				19,194.31

### 3) 开发后房地产价值结果确定

综上所述，开发后房地产预计含税销售总收入汇总如下：

金额单位：万元

序号	类型	预计总销售收入	已售部分销售总价	未售部分销售总价
1	办公	23,565.69	16,474.40	7,091.29
2	商业	14,270.01	3,506.74	10,763.27
3	非人防车位	1,339.75	-	1,339.75
	合计	39,175.45	19,981.14	19,194.31

根据企业提供的土地出让合同可知，可抵减的土地取得成本为 12,088.68 万元，则：

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - (开发完成后房地产销售收入 - 可抵减的土地取得成本) ÷ (1+9%) × 9%

$$= 39,175.45 - (39,175.45 - 12,088.68) \div (1+9\%) \times 9\%$$

$$= 36,938.93 \text{ 万元}$$

#### (2) 后续开发成本

根据企业提供的动态成本总预算，尚需支付的后续开发成本为 8,393.66 万元（不含利息）。详细如下：

序号	项目名称	含税工程总预算(万元)	不含税工程总价(万元)	账面成本(万元)	后续投入总金额(万元)
一	土地费用	13,118.32	13,118.32	13,090.23	28.08
二	前期工程费	3,444.13	3,382.33	2,310.78	1,071.55
三	建安工程费	14,691.74	13,444.87	8,081.97	5,362.90
四	基础设施费	1,647.05	1,511.05	40.08	1,470.97
五	配套设施费	489.00	466.87	6.72	460.15
六	前期及工程费用合计	20,271.92	18,805.12	10,439.55	8,365.58
七	总成本合计	33,390.23	31,923.44	23,529.78	8,393.66

#### (3) 销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估根据企业已签订的销售合同确定项目所需的销售费用，合同约定其销售费用按预计的销售收入的 10% 计算。

销售费用 = 项目销售收入 × 10%

$$= 19,194.31 \times 10\% \div (1+6\%) = 1,810.78 \text{ 万元}$$

(4) 销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法及相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括城建税、教育附加费、地方教育附加费及印花税。增值税税率为 9%，城市维护建设税为 7%，教育费附加税为 3%，地方教育费附加税率为 2%，印花税率为 0.05%。

销售税金及附加 = (增值税销项税 - 增值税可抵扣进项税) × 12%

增值税销项税测算如下：

序号	项目	金额 (万元)	备注
1	开发完成后价值 (含税)	39,175.45	
2	地价	11,761.24	出让合同载明的出让金
3	计税依据	25,150.65	销售额 = (全部价款和价外费用 - 当期允许扣除的土地价款) ÷ (1 + 9.00%)
	增值税率	9%	
4	增值税销项税	2,263.56	

增值税可抵扣进项税测算如下：

序号	项目	含税金额 (万元)	不含税金额 (万元)	税率	可抵扣进项税	备注
1	专业费用	3,444.13	3,382.33	6%	61.80	
2	建设成本	16,827.78	15,422.79	9%	1,404.99	
3	管理费用	472.93	472.93		-	以人工费用为主，不可抵扣
4	销售费用	3,917.55	3,695.80	6%	221.75	按代理方式考虑
	合计				1,688.54	

销售税金及附加测算结果如下：

序号	项目	金额 (万元)	备注
1	增值税	575.02	销项-进项
2	附加率	12%	
3	增值税附加	69.00	
4	后续销售收入	19,194.31	参考收益法未来预测期收入
5	印花税税率	0.05%	
6	后续印花税	9.60	
7	销售税金及附加合计	88.59	



(5) 管理费用

结合企业提供的已发生费用的财务资料及未来预测管理费用可发生金额，管理费用按 472.93 万元确认，其占建设成本的 6.48% 计算，测算结果如下：

序号	类型	合计
1	建设成本	7,294.03
2	专业费用	1,071.55
3	管理费用	505.05
	占建设成本的比例	6.92%

(6) 投资利息

投资利息 = 开发成本评估值  $\times ((1 + \text{利率})^{\text{后续开发期}} - 1) + (\text{后续开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times ((1 + \text{利率})^{\text{后续开发期}/2} - 1)$

其中：利率根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，取值为 6.41%；后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 0.92 年。

(7) 开发利润

开发利润 = 不含税销售收入  $\times (1 - \text{建设进度}) \times \text{销售利润率}$

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确认，取 6.54%。

具体测算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目	参数	备注
销售净利率	6.54%	根据 2020 年房地产行业销售净利率
建设进度	65%	已建设周期/总建设周期
需扣除利率	2.28%	销售净利率 $\times (1 - \text{建设进度})$
不含税收入	35,940.78	含税总收入/1.09
需扣除开发利润	820.23	

(8) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

金额单位：万元

项目		总金额（不含税）	普通住宅	非普通住宅 (商业及车位)
面积		50,561.91	-	50,561.91
一、房地产收入总额 1=2+3		36,938.93	-	36,938.93
二、扣除项目金额合计 4=5+6+13+16+21		40,879.18	-	40,879.18
（一）取得土地使用权支付的金额		12,587.32	-	12,587.32
（二）房地产开发成本 6=7+8+9+10+11+12		18,805.12	-	18,805.12
其中	专业费用	3,382.33	-	3,382.33
	建筑安装工程费	15,422.79	-	15,422.79
（三）房地产开发费用 13=14+15		3,139.24	-	3,139.24
其中	利息支出	1,569.62	-	1,569.62
	其他房地产开发费用	1,569.62	-	1,569.62
（四）与转让房地产有关的税金 16=17+18+19+20		69.00	-	69.00
	城市维护建设税、教育费附加	69.00	-	69.00
	其他	-	-	-
（五）财政部规定的其他扣除项目		6,278.49	-	6,278.49
三、增值额 22=1-4		-3,940.25	-	-3,940.25
四、增值额与扣除项目金额之比 23=22/4			0%	-10%
五、适用税金（%）			0%	0%
六、速算扣除系数（%）			0%	0%
七、应纳土地增值税税额 26=22*24-4*25		-	-	-
八、已缴土地增值税税额（含预缴）		-	-	-
九、应补（退）土地增值税税额 28=26-27		-	-	-

注：①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用建设成本，根据当地土地增值税清算

规则按照可售面积进行分摊。

(9) 企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳税所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如下：

序号	项目/年份	不含税价 (万元)
1	收入	36,938.93
2	成本费用	40,530.81
2.1	地价成本	12,088.68
2.2	契税	498.63
2.3	建设投资	18,805.12
2.3.1	开发成本	15,422.79
2.3.2	专业费用	3,382.33
2.4	销售税费	88.59
2.6	管理费用	1,302.11
2.7	销售费用	3,695.80
2.8	财务费用	4,051.87
2.9	土地增值税	0.00
3	利润总额	-3,591.88
5	应纳税所得额	-3,591.88
6	税率	25%
7	企业所得税	0.00

(10) 存货跌价准备

存货跌价准备账面金额为 64,147,325.60 元，本次评估为零。

(11) 评估结果确定

综上所述，结合以上各参数的测算结果，评估计算过程见下表：

金额单位：万元

序号	项目	合计
一	开发完成后价值	36,938.93
二	开发成本	12,449.41
(一)	土地后续成本	
(二)	购地税费	-
(三)	专业费用	1,071.55

序号	项目	合计
(四)	建设成本	7,294.03
(五)	管理费用	505.05
(六)	销售费用	1,810.78
(七)	投资利息	1,692.64
(八)	销售税费	75.35
三	开发利润	820.23
四	股权评估中需扣除的税负	-
1	项目开发土地增值税	-
2	项目开发企业所得税	-
五	股权评估中的开发成本价值 (V)	23,669.29

### (五) 评估结果

经评估, 存货评估值为281,363,099.21元, 账面价值为241,254,814.87元, 评估增值40,108,284.34元, 增值率为16.62%。增值原因主要为存货账面计提了72,260,445.77元存货跌价准备, 而评估值相比较于存货账面原值313,515,260.64元仅相差32,152,161.43元, 两者相抵故而形成评估增值。

## 三、长期股权投资评估技术说明

### (一) 评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为2项, 账面价值为零。长期股权投资有关情况如下表:

金额单位: 人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	合肥筑同房地产有限公司	2017-08-03	95%	-	-

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
2	合肥贸同房地产有限公司	2017-08-03	95%	-	-
合计				-	-

## (二) 评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关的投资协议、被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。经核实无清查调整事项。评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况。本次评估对合肥天同地产有限公司评估基准日账面持有的长期股权投资，根据其主营业务情况、控制情况，采用资产基础法进行评估，然后以经评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。具体明细如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	合肥筑同房地产有限公司	2017-08-03	95%	-	-
2	合肥贸同房地产有限公司	2017-08-03	95%	-	-

具体评估过程详见各家子公司的股东全部权益价值评估说明。

## (三) 评估结果

经评估，长期股权投资评估值为-2,310.23 元，评估减值 2,310.23 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	合肥筑同房地产有限公司	2017-08-03	95%	-	-1,116.35
2	合肥贸同房地产有限公司	2017-08-03	95%	-	-1,193.88
合计				-	-2,310.23

## 四、设备类固定资产评估技术说明

### （一）评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括车辆和电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	1,041,503.95	432,441.55
固定资产-车辆	219,489.00	10,974.45
固定资产-电子设备	822,014.95	421,467.10

### （二）设备概况

本次委估设备主要是合肥天同地产有限公司车辆和电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的车辆共计 1 辆，为别克牌多用途乘用车。账面原值为 219,489.00 元，账面净值为 10,974.45 元。至评估基准日，通过现场的勘查和向资产管理人员询问，车辆证照齐全，产权明晰，维护、保养、使用正常。

本次评估的电子设备共计 276 项，主要为笔记本电脑、空调、投影仪等，账面原值为 822,014.95 元，账面净值为 421,467.10 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人员询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

### （三）评估过程

#### 1、清查核实

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评

估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

## 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

# (四) 评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，大部分设备采用重置成本法进行评估，车辆采用市场法进行评估。

## 1、设备评估方法

评估值 = 重置全价 × 成新率

### (1) 重置全价的确定

#### 1) 电子设备重置全价

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，

因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

## (2) 综合成新率的确定

确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，主要采用年限法计算理论成新率。同时，结合机器设备现场勘察情况，计算勘察成新率，进而确定综合成新率。

理论成新率 = 尚可使用年限 ÷ (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

综合成新率 = 年限成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

本次评估对于超过经济耐用年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15% 的成新率。

## 2、车辆评估方法

本次车辆评估所选择并使用的评估方法是市场法中的类比法，首先通过市场调查收集资料并选定三个或三个以上与委估对象相似的可比实例的市场成交价格为基础，然后根据委估对象和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较分析，对差异项进行技术调整得出委估对象的可比实例价格，最后通过加权平均数或算数平均数计算出委估对象的评估价值。计算公式为：

可比实例价格 = 可比实例成交价格 × 委估车辆车款评分 / 可比实例车款评分 × 可比实例交易日期评分 / 委估车辆交易日期评分 × 委估车辆交易情况评分 / 可比实例交易情况评分 × 委估车辆使用情况评分 / 可比实例使用情况评分 × 委估车辆车况评分 / 可比实例车况评分

## (五) 评估结果



经评估，设备类固定资产账面原值为 1,041,503.95 元，账面净值为 432,441.55 元，评估原值为 722,780.62 元，评估净值为 464,980.99 元，评估原值减值 318,723.33 元，评估净值增值 32,539.44 元，增值率为 7.52 %。

评估原值减值 318,723.33 元，评估原值减值的主要原因如下：

部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

评估净值增值 32,539.44 元，评估净值增值的主要原因如下：

部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

## （六）典型案例

**电子设备评估案例：以惠普打印机为例（电子设备评估明细表序号第 170 项）：**

### 1、设备概况

设备名称：惠普 M403n

数量：1 台

规格型号：惠普 M403n

购入日期：2017/6/30

启用日期：2017/6/30

账面原值：2,444.44 元

账面净值：733.36 元

### 2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### （1）重置全价的确定

评估人员通过中关村在线（[www.zol.com.cn](http://www.zol.com.cn)）网站询价，该设备于评估基准日的市场售价为每台人民币 2,500.00 元，此价格包含 13% 增值税、运费等费用。

故：重置全价 = 市场售价 - 所含增值税进项税

$$= 2,500.00 - 2,500.00 \div (1 + 13\%) \times 13\%$$

$$= 2,212.39 \text{ 元。}$$

(2) 成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 3.5 年，尚可使用年限为 1.5 年，则设备的理论成新率为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 2.25 \div (2.75 + 2.25) \times 100\% \\ &= 30\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

(3) 评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 2,212.39 \times 30\% \\ &= 663.72 (\text{元}) \end{aligned}$$

**运输车辆评估案例：以车号为“皖 AB2679”汽车为例（车辆评估明细表序号第 1 项）：**

1、设备概况

名称：别克 GL8

型号：别克 SGM6515ATA

生产厂家：上汽通用（沈阳）北盛汽车有限公司

购入日期：2010 年 5 月 17 日

注册登记日期：2010 年 5 月 17 日

牌照号码：皖 AB2679

已行驶里程：277,000.00 公里

账面原值：219,489.00 元

账面净值：10,974.45 元

车辆使用状况：至评估基准日，车辆停放于被评估单位厂区内，经现场勘查，车辆保养维护较好。

## 2、选择比较实例及计算过程

根据委估车辆的情况，选择了二手车交易市场上的 A、B、C 三个实例作为比较案例。根据委估车辆的具体情况，对影响委估车辆价格的主要因素如车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较和调整，然后计算得出委估车辆的评估价值。

比较实例因素条件说明表如下：

因素说明表

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3	
案例来源		二手车之家	二手车之家	二手车之家	
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	1.5	1.8	1.88	
车款	别克牌 SGM6515ATA	别克 GL8 2005 款 2.5L CT1 舒 适型	别克 GL8 2005 款 2.5L CT1 舒 适型	别克 GL8 2005 款 2.5L CT1 舒 适型	
交易日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
交易方式	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
青 使用 兄 使用	已使用年限	10.26	14.67	14.03	
	行驶里程 (万公里)	27.7	15.0	20.0	
车 况	发动机	动力输出正 常，无漏油、 抖动等异常情 况	动力输出正常， 无漏油、抖动等 异常情况	动力输出正常， 无漏油、抖动等 异常情况	动力输出正 常，无漏油、 抖动等异常情 况
	传动、转向 系统	传动、转向系 统正常	传动、转向系统 正常	传动、转向系统 正常	传动、转向系 统正常
	电气系统	电气系统正常	电气系统正常	电气系统正常	电气系统正常
	车身外观	车身无明显凹 陷，外观一般	车身无明显凹 陷，外观一般	车身无明显凹 陷，外观一般	车身无明显凹 陷，外观一般
	内饰	无明显破损， 内饰一般	无明显破损，内 饰一般	无明显破损，内 饰一般	无明显破损， 内饰一般

以委估对象为 100，根据委估车辆和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况等影响因素，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，

每变化一个等级，相应调整±1-10%。

比较因素表

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	1.5	1.8	1.88
车款	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
交易方式	100	100	100	100
使用情况	已使用年限	100	95	96
	行驶里程 (万公里)	100	103	102
车况	发动机	100	100	100
	传动、转向 系统	100	100	100
	电气系统	100	100	100
	车身外观	100	100	100
	内饰	100	100	100

系数调整表

比较因数	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	1.5	1.8	1.88
车款	100/100	100/100	100/100	100/100
交易日期	100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100	100/100
交易方式	100/100	100/100	100/100	100/100
使用情况	已使用年限	100/100	100/95	100/96
	行驶里程 (万公里)	100/100	100/103	100/102
车况	发动机	100/100	100/100	100/100
	传动、转向 系统	100/100	100/100	100/100
	电气系统	100/100	100/100	100/100
	车身外观	100/100	100/100	100/100
	内饰	100/100	100/100	100/100
修正系数		1.02	1.03	1.03
修正价格		1.53	1.84	1.92
算术平均单价		1.8		

我们采用算术平均单价，即：

$$\begin{aligned} \text{委估车辆评估价值} &= (1.53 + 1.84 + 1.92) / 3 \\ &= 1.8 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

## 五、房屋建筑物评估技术说明

### (一) 评估范围

列入本次评估范围的房屋建筑物类固定资产包括国际花都住宅 2 套及车位 2 个、安德兴业大厦办公 3 套及车位 2 个等。评估基准日房屋建筑物资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	5,971,881.04	3,947,681.29
固定资产-房屋建筑物	5,971,881.04	3,947,681.29

### (二) 概况

#### 1、项目概况：

##### (1) 财务核实情况：

国际花都 1121、1122 车位是于 2009 年 10 月以外购的方式取得的，初始成本为 127,110.00 元；国际花都住宅是于 2007 年 11 月以外购的方式取得的，初始成本为 2,025,140.00 元；安德兴业大厦办公及车位是于 2008 年 10 月以外购的方式取得的，初始成本为 3,481,781.04 元；该房屋建筑物采用年限法计提折旧，截止评估基准日，其账面原值为 5,971,881.04 元，账面净值为 3,947,681.29 元；

##### (2) 权属及现状：

#### 1) 土地状况

①国际花都：位于合肥市潜山路与休宁路交汇处，总用地面积为 35667.7 平方米，使用权类型为出让，规划、设计及登记用途为住宅，实际用途为住宅，土

地批准使用年限自 2005 年 6 月起至 2075 年 6 月，截止评估基准日，土地剩余使用年限约 55 年（取整）；

②安德兴业大厦：位于合肥市政务区长河西路与怀宁路交叉路口西侧，使用权类型为出让，规划、设计及登记用途为商业办公，实际用途为商业办公，土地批准使用年限自 2008 年 12 月起至 2082 年 12 月，截止评估基准日，土地剩余使用年限约 62 年（取整）；

### 3) 建筑物状况

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
1	房地权合产字第 626180 号《房地产权证》	安德车位 164-1#	钢混	2008 年 12 月	m <sup>2</sup>	33.04
2	房地权合产字第 626181 号《房地产权证》	安德车位 162-1#	钢混	2008 年 12 月	m <sup>2</sup>	33.04
3	房地权合产字第 611315 号《房地产权证》	国际花都宿舍 7-1803	钢混	2007 年 12 月	m <sup>2</sup>	207.33
4	房地权合产字第 611314 号《房地产权证》	国际花都宿舍 7-1804	钢混	2007 年 12 月	m <sup>2</sup>	203.52
5	房地权合产字第 110192514 号《房屋所有权证》	国际花都车位 1121	钢混	2007 年 12 月	m <sup>2</sup>	25.24
6	房地权合产字第 110192519 号《房屋所有权证》	国际花都车位 1122	钢混	2007 年 12 月	m <sup>2</sup>	25.24
7	房地权合产字第 618195 号《房地产权证》	安德大厦 1-1003	钢混	2008 年 12 月	m <sup>2</sup>	179.83
8	房地权合产字第 618194 号《房地产权证》	安德大厦 1-1007	钢混	2008 年 12 月	m <sup>2</sup>	160.33
9	房地权合产字第 618193 号《房地产权证》	安德大厦 1-1103	钢混	2008 年 12 月	m <sup>2</sup>	179.83

## (三) 资料审查、现场勘查和市场调查

### (一) 资料审查

#### 1、评估申报表的审查

根据被评估单位提供的存货开发产品申报明细表,对固定资产中的房屋建筑结构、建成年月、建筑面积、主要技术参数进行认真核对,在企业提供的表格不完备的情况下,评估人员配合现场企业管理人员进行勘察,对企业申报的评估明细表给予补充完善,使其达到符合评估作价要求的条件。

## 2、权证审查

根据被评估单位提供的不动产权证等证件对纳入评估范围的房屋建筑物权属情况进行了调查核实。

## 3、现场勘查

评估人员对被评估各项房屋建筑物进行现场勘查,根据申报表,核对各房屋建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等,并对照企业评估基准日的资产现状、将资产申报表的缺项、漏项进行填补,做到账实相符,不重不漏。在勘察时,还主要察看了房屋建筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况,并作了详细的勘察记录。

## 4、市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估有关资料,其中包括近期合肥市周边同类房地产的市场销售价格及销售情况,在被评估单位有关人员的配合下,经评估人员的努力,完成了上述资料的搜集工作。

### (四) 评估程序

#### 1、前期准备

(1) 由被评估单位将需要参加评估的房屋建筑物按评估要求填写评估申报表,评估方派人指导评估申报表的填写工作。

(2) 由被评估单位提供房屋建筑物的购买合同,获取有关产权证明、规划批建文件、预决算、合同协议等资料;获取市场造价信息资料。

#### 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表,进行核查工作,对账面价值、建筑面积、结构类型、房产证明等进行核对,发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部

门尽快补齐、填写清楚。

### 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

### 4、搜集价格资料

搜集当地房地产市场交易数据，对周边楼盘在售价格及成交价格进行必要的调查，收集有关管理部门对房屋建筑物、构筑物建设的相关政策规定。

### 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

#### （五）评估方法

列入本次评估范围的房屋建筑物类固定资产，采用现行市价标准，按市场法进行评估。将评估对象和市场近期已销售的相关类似房产进行对照比较，找出评估对象与每个参照物之间在房产价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定评估对象评估值。

#### （六）评估结果

经评估，房屋建筑物类固定资产评估值为 10,494,096.32 元，账面值为 3,947,681.29 元。

评估净值增值 6,546,415.03 元，评估净值增值的原因主要为近年来合肥市的房地产市场价格逐年上涨。

#### （七）典型案例

**案例：以安德大厦 1-1003 为例（固定资产-房屋建筑物评估明细表第 9 项）**

##### 1、确定产品的市场销售价

###### （1）可比实例选取

本次评估根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一供需圈、用途一致、交易日期接近、区位相近、实物状况相近的三个交易



实例作为可比实例，具体如下：

可比实例基本状况表

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	南二环路 3819 号	望江西路	潜山路 1999 号
位 置	天鹅湖万达广场	港汇广场	中侨中心
成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	8200	7217	7979
交易情况	正常	正常	正常
交易日期	2020/12/31	2020/12/31	2020/12/31
建筑结构	钢混	钢混	钢混
装修状况	普通装修	普通装修	普通装修
设施设备	高层，带电梯	高层，带电梯	高层，带电梯
所处楼层	中区	中区	低区
建筑面积	106	115	188
朝向	南北	南北	南北
特殊状况	无	无	无
建成年份	2018 年	2018 年	2018 年
建筑外观	玻璃幕墙	玻璃幕墙	玻璃幕墙
资料来源	中介	中介	中介
成交价格内涵	产权建筑面积计价；成交价中含室内二次装修，但不含家具家电；双方各自承担相应税费	产权建筑面积计价；成交价中含室内二次装修，但不含家具家电；双方各自承担相应税费	产权建筑面积计价；成交价中含室内二次装修，但不含家具家电；双方各自承担相应税费
来源	中介	中介	中介

(2) 因素条件说明

比较因素条件说明表

项 目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	安德大厦 1-1003	南二环路 3819 号	望江西路	潜山路 1999 号
所在小区	安德兴业大厦	天鹅湖万达广场	港汇广场	中侨中心
成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	待估	8200	7217	7979
交易情况	正常	正常	正常	正常
市场状况 (成交日期)	2020/12/31	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
区 位	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街

项 目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	安德大厦 1-1003	南二环路 3819 号	望江西路	潜山路 1999 号
状 况	交通状况	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利
	基础设施外部配套设施状况	所在区域已达五通（通上水、通下水、通电、通路、通讯），基础设施完善；区域内中小学、市场、银行、邮局、医院、车站、公园等公建配套设施齐全	所在区域已达五通（通上水、通下水、通电、通路、通讯），基础设施完善；区域内中小学、市场、银行、邮局、医院、车站、公园等公建配套设施齐全	所在区域已达五通（通上水、通下水、通电、通路、通讯），基础设施完善；区域内中小学、市场、银行、邮局、医院、车站、公园等公建配套设施齐全
	环境状况	临近天鹅湖体育公园，区域环境较好	临近天鹅湖体育公园，区域环境较好	临近天鹅湖体育公园，区域环境较好
	商务聚集度	较高	较高	较高
	所在楼层/总楼层	第 10 层	中区	中区
	朝向	南北	南北	南北
	实 物 状 况	建筑规模	179.83	106
建筑结构		钢混	钢混	钢混
设施设备		齐全	齐全	齐全
装饰装修		普通	普通	普通
空间布局		布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用
建筑功能		建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷

项 目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	安德大厦 1-1003	南二环路 3819 号	望江西路	潜山路 1999 号
建筑外观	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖
新旧程度	100%	100%	100%	100%
权益状况	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利

(3) 建立比较基础

1) 统一财产范围

评估对象的财产范围为不含非房地产成分、无债权债务、实物范围为包含土地及地上建筑物的房地产，所选取的可比实例的财产范围亦为不含非房地产成分、无债权债务、实物范围为包含土地及地上建筑物的房地产，不存在因财产范围不同而造成的价格差异（室内装饰装修价值在实物状况中调整），财产范围与评估对象统一。

2) 统一付款方式：调整为交易日期且一次性付清的价格。

可比实例价格均为在拟交易日期一次性付款，付款方式与评估对象统一。

3) 统一融资条件：调整为在常规融资条件下的价格。

可比实例交易价格均为在常规融资条件下的价格，融资条件与评估对象统一。

4) 统一税费负担：调整为交易税费正常负担下的价格。

可比实例成交价格均为买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的价格，税费负担与评估对象统一。

5) 统一计价单位：统一价格表示单位为单价，统一币种为人民币，统一货币单位为“元”，统一面积内涵为建筑面积，统一面积计量单位为平方米。

可比实例计价单位与评估对象统一。

6) 建立比较基础后的价格：

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	天睿大厦	新华国际广场	天睿大厦
统一财产范围(元/m <sup>2</sup> )	0	0	0

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
统一付款方式(元/m <sup>2</sup> )	0	0	0
统一融资条件(元/m <sup>2</sup> )	0	0	0
统一税费负担(元/m <sup>2</sup> )	0	0	0
统一计价单位(元/m <sup>2</sup> )	0	0	0
建立比较基础后的单价 (元/m <sup>2</sup> )	8200	7217	7979

(4) 交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

(5) 市场状况调整

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在价值时点的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至价值时点，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	天鹅湖万达广场	港汇广场	中侨中心
交易日期	2020/12/31	2020/12/31	2020/12/31
市场状况调整	100	100	100

(6) 房地产状况调整

房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。选用直接比较调整，以估价对象状况为基准（100），将可比实例状况与估价对象状况进行比较，比较结果分为好、较好、略好、相同或相当、略差、较差、差 7 个等级，可比实例状况比估价对象状况好的，调整值为“+”，差的调整值为“-”，相同或相当的调整值为“0”，调整值基于单价，采用百分比调整，结合差异程度及因素权重，每相差一个等级调整 1%~5%。具体调整状况如下：

**比较因素修正系数表**

项 目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	待估	8200	7217	7979
交易情况	100	100	100	100
市场状况 (成交日期)	100	100	100	100
区 位 状 况	区位位置	100	100	100
	交通状况	100	100	100
	基础设施外 部配套设施 状况	100	100	100
	环境状况	100	100	100
	商务聚集度	100	100	100
	所在楼层/总 楼层	100	100	100
	朝 向	100	100	100
实 物 状 况	建筑规模	100	104	103
	建筑结构	100	100	100
	设施设备	100	100	100
	装饰装修	100	100	100
	空间布局	100	100	100
	建筑功能	100	100	100
	建筑外观	100	100	100
	新旧程度	100	100	100
权益状况	100	100	100	

(7) 公式选用和计算过程

1) 公式选用

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

2) 计算过程

比较因素修正系数表

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	8200	7217	7979

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
交易情况	100/100	100/100	100/100	
市场状况 (成交日期)	100/100	100/100	100/100	
区位状 况	区位位置	100/100	100/100	
	交通状况	100/100	100/100	
	基础设施外部配 套设施状况	100/100	100/100	
	环境状况	100/100	100/100	
	商务聚集度	100/100	100/100	
	所在楼层/总楼层	100/100	100/100	100/99
	朝 向	100/100	100/100	100/100
实物状 况	建筑规模	100/104	100/103	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	建筑外观	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100
权益状 况	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正后价格 (元/m <sup>2</sup> )		7885.00	7007.00	8060.00
权重		1/3	1/3	1/3
比较价值 (元/m <sup>2</sup> )		7,651.00		

三个可比实例的比较价值较接近，因此采用简单算术平均数，综合确定最终的比较价值= (7885.00+ 7007.00+ 8060.00) ÷3= 7,651.00 (元/m<sup>2</sup>)。

## 2、评估结果

由上可得，安德大厦 1-1003 评估值=评估单价×面积= 7,651×179.83 m<sup>2</sup>= 1,375,900.00 元 (取整)。

## 六、其他非流动资产评估技术说明

### (一) 评估范围

评估范围为合肥天同地产有限公司申报评估的非流动资产的以下科目，具体

包括长期待摊费用及其他非流动金融资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
长期待摊费用	809,162.07
其他非流动金融资产	10,000,000.00
合计	10,809,162.07

## （二）长期待摊费用评估

长期待摊费用的账面价值为 809,162.07 元，主要为装修装饰费。原始发生额为 970,994.48 元，账面价值为 809,162.07 元。其中装饰装修费的摊销月数为 36 个月。我们查阅了相关合同、会计凭证，经核实，账实相符。

根据 2019 年 12 月 3 日合肥天同地产有限公司与安徽雅丽建设集团有限公司签订《合肥国贸天悦 B2 办公楼六层办公室装修工程施工合同》，合同约定：安徽雅丽建设集团有限公司承包合肥国贸天悦 B2 办公楼六层办公室及电梯厅顶棚、墙面、地面装饰、安装工程、各种柜体、空调改造以及室内墙体拆除等施工。

评估人员了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证，核对了费用的发生日期、预计摊销月数，已摊销月数以及基准日后尚存受益月数在评估基准日以审计后的账面价值确定评估价值。

经评估，长期待摊费用的评估价值为 809,162.07 元，评估无增减值。

## （三）其他非流动金融资产评估

### 1、评估范围及概况

纳入本次评估范围的其他非流动金融资产共 1 项，账面金额为 10,000,000.00 元。该笔投资形成于 2010 年 1 月 20 日，初始投资金额为 10,000,000.00 元，持股比例为 10%。

### 2、评估方法和过程

#### （1）被投资企业概况

企业名称：芜湖国贸地产有限公司  
统一社会信用代码：91340200550166435B  
注册资本：10,000 万人民币  
成立日期：2010 年 1 月 25 日  
公司类型：其他有限责任公司  
法定代表人：林希  
注册地址：芜湖市弋江区中山南路 307 号  
经营范围：房地产开发与经营（凭资质经营）。

## （2）评估方法及过程

我们首先对芜湖国贸地产有限公司的股东全部权益价值进行评估，然后乘以持股比例，得出该项长期股权投资评估值。即：

长期投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×持股比例

经评估，芜湖国贸地产有限公司的股东全部权益价值为 117,625,302.81 元，则对芜湖国贸地产有限公司长期股权投资的评估值=117,625,302.81 × 10%=11,762,530.28 元。

对芜湖国贸地产有限公司的股东全部权益价值进行评估，其详情见《芜湖国贸地产有限公司股东全部权益价值评估说明》。

## 七、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债及非流动负债，流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债；非流动负债包括长期应付款、预计负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元



科目名称	账面价值
应付账款	13,328,167.60
合同负债	121,862,044.29
应付职工薪酬	13,308,368.42
应交税费	39,681,415.51
其他应付款	29,724,409.44
一年内到期的非流动负债	522,500.00
其他流动负债	10,083,346.57
<b>流动负债合计</b>	<b>228,510,251.83</b>
长期应付款	300,000,000.00
预计负债	810,070.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>300,810,070.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>529,320,321.83</b>

## (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **(三) 评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应付账款评估**

应付账款账面值为 13,328,167.60 元，应付账款内容为工程款、设计费等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额款项进行函证，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 13,328,167.60 元，无评估增减值。

#### **2、合同负债评估**

列入本次评估范围的合同负债内容主要为企业预售存货所收取的购房款，账面价值为 121,862,044.29 元。我们核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，我们以核实后账面值作为合同负债评估值。

经评估，合同负债的评估值为 121,862,044.29 元，无评估增减值。

#### **3、应付职工薪酬**

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 13,308,368.42 元，主要核算企业应付的工资、奖金、职工教育经费等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，我们以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 13,308,368.42 元。无评估增减值。

#### **4、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为个人所得税、房产税、土地使用税、印花稅等，账面价值 39,681,415.51 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完稅凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 39,681,415.51 元，无评估增减值。

## 5、其他应付款评估

其他应付款账面值为 29,724,409.44 元，主要为关联方往来款、员工个人报销款、保修金及押金等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 29,724,409.44 元，无评估增减值。

## 6、一年内到期的非流动负债评估

列入本次评估范围的一年内到期的非流动资产具体为长期借款产生的利息，账面金额为 522,500.00 元。

对上述一年内到期的非流动资产，我们通过获取借款合同、入账凭证等资料，并采用询证向银行进行核实。经核实，一年内到期的非流动资产的调整后账面值为 522,500.00 元。

经评估，一年内到期的非流动资产的评估值为 522,500.00 元，评估无增减值。

## 7、其他流动负债评估

其他流动负债账面值为 10,083,346.57 元，主要为待转销项稅额。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 10,083,346.57 元，无评估增减值。

## 8、长期应付款评估

列入本次评估范围的长期应付款具体为企业于 2020 年 4 月 12 日向英大保险

资产管理有限公司购入的不动产债权。

评估人员查阅了购入合同，并核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并向银行发询证函。现场查实证明交易事项真实，款项入账金额计算准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为长期应付款的评估值。

经评估，长期借款评估值为 300,000,000.00 元，无评估增减值

## 9、预计负债

预计负债的面价值为 810,070.00 元，主要为补确认关爱基金产生的预计负债。

评估人员查询了相关合同，向被评估单位询问其确认、评价与计提预计负债的有关方针、政策和工作程序，核实账面记录的计提的真实性和正确性。

经评估，预计负债评估价值为 810,070.00 元，无评估增减值。

## 说明三：收益法评估技术说明

## 一、评估对象

本次收益法评估对象是：合肥天同地产有限公司的股东全部权益价值。

## 二、收益法的应用前提及选择的理由与依据

### （一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从决定现行公平市场价值的基本依据——企业的预期获利能力的角度，本着收益还原的思路评价企业价值。

### （二）收益法的应用前提

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- 1、企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、企业预期获利年限可以预测。

### （三）收益法选择的理由和依据

被评估单位为房地产开发企业，其开发项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃。评估人员通过和管理层访谈，了解到公司管理层对开发项目安排了比较详细的开发计划，未来盈利情况可以较为可靠预测，可以合理预测未来收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以采用收益法评估。

## 三、收益预测的假设条件

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。被评估单位及子公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

3、除非另有说明，假设被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体

签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

4、假设被评估单位未来将采用的会计政策与编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去。

6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

8、不考虑通货膨胀因素的影响。

9、假设房地产项目建成后的实际建筑面积与规划建筑面积不存在较大差异。

10、假设预测期被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益。

11、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

12、本次评估均是基于被评估单位在开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收。本次测算资产价值及被评估单位价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内。

13、本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑被评估单位在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为在开发项目预测期。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

## 四、企业经营、资产、财务分析

### （一）中国宏观经济形势

根据 2021 年 2 月 28 日中国国家统计局公布的《中华人民共和国 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年中国宏观经济形势如下：

#### 1、综合

2020 年年国内生产总值 1015986 亿元，比上年增长 2.3%。其中，第一产业增加值 77754 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 384255 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 553977 亿元，增长 2.1%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.7%，第二产业增加值比重为 37.8%，第三产业增加值比重为 54.5%。全年最终消费支出拉动国内生产总值下降 0.5 个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长 2.2 个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 0.7 个百分点。分季度看，一季度国内生产总值同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%，四季度增长 6.5%。预计全年人均国内生产总值 72447 元，比上年增长 2.0%。国民总收入 1009151 亿元，比上年增长 1.9%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降 0.1%。预计全员劳动生产率为 117746 元/人，比上年提高 2.5%。

全年城镇新增就业 1186 万人，比上年少增 166 万人。年末全国城镇调查失业率为 5.2%，城镇登记失业率为 4.2%。全国农民工总量 28560 万人，比上年下降 1.8%。其中，外出农民工 16959 万人，下降 2.7%；本地农民工 11601 万人，下降 0.4%。

全年居民消费价格比上年上涨 2.5%。工业生产者出厂价格下降 1.8%。工业生产者购进价格下降 2.3%。

年末国家外汇储备 32165 亿美元，比上年末增加 1086 亿美元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 6.8974 元人民币，比上年升值 0.02%。

#### 2、农业

全年粮食种植面积 11677 万公顷，比上年增加 70 万公顷。其中，稻谷种植面积 3008 万公顷，增加 38 万公顷；小麦种植面积 2338 万公顷，减少 35 万公顷；



玉米种植面积 4126 万公顷，减少 2 万公顷。棉花种植面积 317 万公顷，减少 17 万公顷。油料种植面积 1313 万公顷，增加 20 万公顷。糖料种植面积 157 万公顷，减少 4 万公顷。

全年粮食产量 66949 万吨，比上年增加 565 万吨，增产 0.9%。其中，夏粮产量 14286 万吨，增产 0.9%；早稻产量 2729 万吨，增产 3.9%；秋粮产量 49934 万吨，增产 0.7%。全年谷物产量 61674 万吨，比上年增产 0.5%。其中，稻谷产量 21186 万吨，增产 1.1%；小麦产量 13425 万吨，增产 0.5%；玉米产量 26067 万吨，持平略减。

全年棉花产量 591 万吨，比上年增产 0.4%。油料产量 3585 万吨，增产 2.6%。糖料产量 12028 万吨，减产 1.2%。茶叶产量 297 万吨，增产 7.1%。

全年猪牛羊禽肉产量 7639 万吨，比上年下降 0.1%。其中，猪肉产量 4113 万吨，下降 3.3%；牛肉产量 672 万吨，增长 0.8%；羊肉产量 492 万吨，增长 1.0%；禽肉产量 2361 万吨，增长 5.5%。禽蛋产量 3468 万吨，增长 4.8%。牛奶产量 3440 万吨，增长 7.5%。年末生猪存栏 40650 万头，比上年末增长 31.0%；全年生猪出栏 52704 万头，比上年下降 3.2%。

全年水产品产量 6545 万吨，比上年增长 1.0%。其中，养殖水产品产量 5215 万吨，增长 3.0%；捕捞水产品产量 1330 万吨，下降 5.0%。

全年木材产量 8727 万立方米，比上年下降 13.1%。全年新增耕地灌溉面积 43 万公顷，新增高效节水灌溉面积 160 万公顷。

### 3、工业和建筑业

全年全部工业增加值 313071 亿元，比上年增长 2.4%。规模以上工业增加值增长 2.8%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增加值增长 2.2%；股份制企业增长 3.0%，外商及港澳台商投资企业增长 2.4%；私营企业增长 3.7%。分门类看，采矿业增长 0.5%，制造业增长 3.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.0%。

全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年下降 1.5%，纺织业增长

0.7%，化学原料和化学制品制造业增长 3.4%，非金属矿物制品业增长 2.8%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 6.7%，通用设备制造业增长 5.1%，专用设备制造业增长 6.3%，汽车制造业增长 6.6%，电气机械和器材制造业增长 8.9%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 7.7%，电力、热力生产和供应业增长 1.9%。

全年全社会建筑业增加值 72996 亿元，比上年增长 3.5%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润 8303 亿元，比上年增长 0.3%，其中国有控股企业 2871 亿元，增长 4.7%。

#### 4、服务业

全年批发和零售业增加值 95686 亿元，比上年下降 1.3%；交通运输、仓储和邮政业增加值 41562 亿元，增长 0.5%；住宿和餐饮业增加值 15971 亿元，下降 13.1%；金融业增加值 84070 亿元，增长 7.0%；房地产业增加值 74553 亿元，增长 2.9%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 37951 亿元，增长 16.9%；租赁和商务服务业增加值 31616 亿元，下降 5.3%。全年规模以上服务业企业营业收入比上年增长 1.9%，利润总额下降 7.0%。

#### 5、国内贸易

全年社会消费品零售总额 391981 亿元，比上年下降 3.9%。按经营地统计，城镇消费品零售额 339119 亿元，下降 4.0%；乡村消费品零售额 52862 亿元，下降 3.2%。按消费类型统计，商品零售额 352453 亿元，下降 2.3%；餐饮收入额 39527 亿元，下降 16.6%。

#### 6、固定资产投资

全年全社会固定资产投资 527270 亿元，比上年增长 2.7%。其中，固定资产投资（不含农户）518907 亿元，增长 2.9%。分区域看[33]，东部地区投资比上年增长 3.8%，中部地区投资增长 0.7%，西部地区投资增长 4.4%，东北地区投资增长 4.3%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 13302 亿元，比上年增长 19.5%；第二产业投资 149154 亿元，增长 0.1%；第三产业投资 356451 亿元，增长 3.6%。

民间固定资产投资 289264 亿元，增长 1.0%。基础设施投资增长 0.9%。

全年房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%。其中住宅投资 104446 亿元，增长 7.6%；办公楼投资 6494 亿元，增长 5.4%；商业营业用房投资 13076 亿元，下降 1.1%。年末商品房待售面积 49850 万平方米，比上年末增加 29 万平方米。其中，商品住宅待售面积 22379 万平方米，减少 94 万平方米。

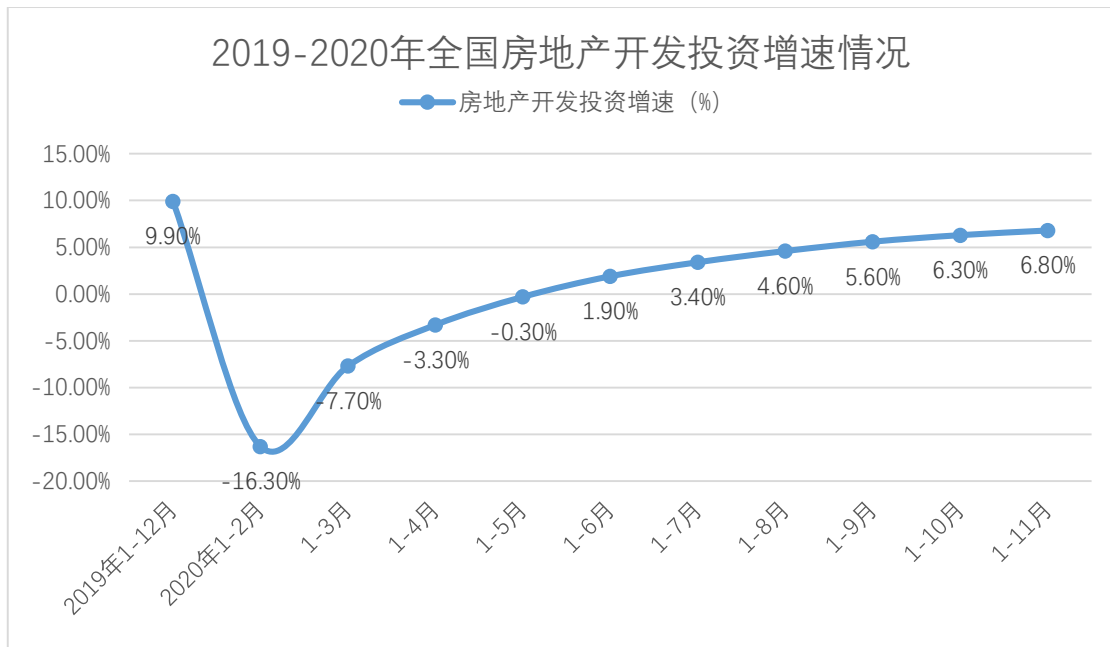
## （二）行业状况分析

### 1、房地产行业发展现状分析

#### （1）房地产投资回暖

受疫情影响，房地产停工停售，2020 年前 5 个月全国房地产开发投资增速负增长。随着疫情好转，房地产投资增速正不断回暖，开发投资同比增速连续 6 个月维持正值。

1-11 月份，全国房地产开发投资 129,492 亿元，同比增长 6.8%，增速比 1-10 月份提高 0.5 个百分点。其中，住宅投资 95,837 亿元，增长 7.4%，增速提高 0.4 个百分点。



数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### （2）房企土地购置面积减少

2020年以来，全国房地产开发企业土地购置面积同比减少，土地成交价款受疫情影响，前三个月有所减少，此后土地成交价款同比增长。

1-11月份，房地产开发企业土地购置面积20591万平方米，同比下降5.2%，降幅比1-10月份扩大1.9个百分点；土地成交价款13890亿元，增长16.1%，增速提高1.3个百分点。

### 2020年1-11月全国房地产开发企业土地购置面积及土地成交价款

日期	土地购置面积 (万m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-2月	1092	-29.3	440	-36.2
2020年1-3月	1969	-22.6	977	-18.1
2020年1-4月	3151	-12	1699	6.9
2020年1-5月	4752	-8.1	2429	7.1
2020年1-6月	7965	-0.9	4039	5.9
2020年1-7月	9659	-1	5382	12.2
2020年1-8月	11947	-2.4	7088	11.2
2020年1-9月	15011	-2.9	9316	13.8
2020年1-10月	17775	-3.3	11386	14.8
2020年1-11月	20591	-5.2	13890	16.1

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

### (3) 商品房销售受冲击

1-11月份，商品房销售面积150,834万平方米，同比增长1.3%，增速比1-10月份提高1.3个百分点。商品房销售额148,969亿元，增长7.2%，增速提高1.4个百分点。

据悉，2019年全国商品房销售面积是171,558万平方米，比上年下降0.1%，而商品房销售额159,725亿元，增长6.5%。年底房地产开发企业为完成销售目标，积极推货同时降价促销，预计12月商品房销售面积和销售金额将有所增加。但是按照目前的销售情况推算，2020商品房销售面积或低于2019年。

日期	土地购置面积 (万m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-2月	8475	-39.9	8203	-35.9
2020年1-3月	21978	-26.3	20365	-24.7
2020年1-4月	33973	-19.3	31863	-18.6
2020年1-5月	48703	-12.3	46269	-10.6

2020年1-6月	69404	-8.4	66895	-5.4
2020年1-7月	83631	-5.8	81422	-2.1
2020年1-8月	98486	-3.3	96943	1.6
2020年1-9月	117073	-1.8	115647	3.7
2020年1-10月	133294	0	131665	5.8
2020年1-11月	150834	1.3	148969	7.2

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### (4) 千亿房企增至 41 家

据中指研究院发布的 2020 年中国房地产企业销售业绩 TOP100，榜单显示，41 家房企销售额超千亿，5 家房企销售额超 5000 亿元。TOP100 房企上榜门槛 333 亿元，与上年相比有所增长。

从房企销售额来看，碧桂园销售额最高达 7888.1 亿元，中国恒大和万科位居第二和第三，销售额分别为 7038.0 亿元、7011.0 亿元。融创中国和保利发展销售额超 5000 亿元，分别为 5750.0 亿元、5028.0 亿元。

#### (5) 房企资金压力大

2020 年以来，银保监系统对房地产金融领域保持强监管态势。尤其是 2020 年 8 月，住建部联合央行召开重点房企座谈会，提出“三道红线”融资监管新规（“345”新规）：红线 1：剔除预收款后的资产负债率（以下简称为新资产负债率）大于 70%；红线 2：净负债率大于 100%；红线 3：现金短债比小于 1.0 倍。根据企业踩线情况不同，分为“红、橙、黄、绿”四档。分档设定有息负债规模增速阈值，每降低一档，上限增加 5%。

融资监管新规“三道红线”出台后，大部分房企有一条或多条指标“踩线”，政策压力下，房企开始主动调整融资结构，通过增发新股、子公司 IPO 等方式加强股权融资。在缺乏资金支持的背景下，房地产行业将告别高杠杆和快周转的发展模式。

## 2、2021 年房地产行业发展趋势

### (1) 坚持“房住不炒”原则

当前，楼市调控严格，国家层面多次强调房住不炒。2016 年年底的中央经济

工作会议首次提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”，此后“房住不炒”原则贯穿近几年的房地产调控。十四五规划意见稿也要求坚持“房子是用来住的，不是用来炒的定位”。

《加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局》文章强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

中央经济工作会议提出，要因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，住建部将坚决落实中央经济工作会议部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

## （2）大力发展长租房市场

自 2015 年，我国开始大力支持住房租赁，多次发布政策推进市场发展。2016 年，国务院就曾出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，明确提出建立购租并举的城镇住房制度，完善城镇住房保障体系住房保障采取实物与租赁补贴相结合并逐步转向租赁补贴为主，加快发展专业化住房租赁市场。2020 年 9 月，住建部发布《住房租赁条例（征求意见稿）》，其明确提及，国家支持金融机构按照风险可控、商业可持续的原则，创新针对住房租赁的金融产品和服务，支持发展房地产投资信托基金，支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。

十四五规划意见稿和双循环战略文章均要求完善长租公寓政策。中央经济工作会议把“解决好大城市住房突出问题”作为 2021 年要抓好的重点任务之一，特别提出要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜。降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。预计 2021 年中国将大力发展租赁市场。

据我爱我家相关研究，2017年我国住房租赁市场交易总量约1.2万亿元，租房人口1.94亿人，占全部人口的13.9%。预计到2025年，租赁市场规模将首次超过3万亿元，租赁人口增至2.52亿人。到2030年，租赁市场规模将达到4.6万亿元，有接近3亿人通过租房实现“住有所居”。政策支持下，我国租赁市场将迎来快速发展。

我国住房租赁市场		
年份	租房人口（亿人）	市场规模（万亿元）
2017年	1.94	1.2
2025年	2.5	3.0
2030年E	3	4.6

数据来源：我爱我家、中商产业研究院整理

### （3）房企财务降杠杆将成主旋律

Wind数据显示，截至1月7日，上市房企已发行13只美元债。根据各房企公告披露来看，募资用途多为现有债务再融资。贝壳研究院数据显示，2020年房企偿债规模约9154亿元，同比增长28.7%。2021年房企到期债务规模（不含2021年将发行的超短期债券）预计将达12,448亿元，同比增长36%，历史性突破万亿元大关，房企偿债压力继续攀升。

预计2021年房企财务降杠杆将是主旋律，未来房企融资主要以借新还旧为主，融资增速或将下降。“三道红线”将倒逼房企提升自身产品力及经营能力，减少对融资依赖，提高项目去化，加快开发周期。

### （三）企业经营管理状况分析

#### 1、经营模式

合肥天同地产有限公司公司主要经营为在取得的土地上进行房地产开发并进行销售、物业租赁等。

#### 2、市场地位

被评估单位属于房地产的项目公司，在市场中受其相关控制方的经营影响较

大。

### 3、主要竞争优劣势

#### (1) 公司主要竞争优势

①国企背景，资源整合能力强，核心团队稳定，服务高效及时；

②内部管控严格，合规性强；

③开发项目位于西递路上，周边生活配套齐全，区域内有合肥汽车客运南站、合肥铁路公安处乘警支队、合肥市第四十八中教育集团西递中学、信达天御幼儿园等，外部公共服务设施较完备，为较具规模的生活区和商业区，生活便利。

#### (2) 公司主要竞争劣势

开发项目附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般。

#### (四) 企业历史年度财务状况

被评估单位前两年资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度
总资产	157,746.96	103,437.76	66,841.06
负债	126,637.82	81,112.49	52,932.03
股东权益	31,109.14	22,325.27	13,909.03
利润项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业收入	77,777.60	107,678.28	4,536.17
利润总额	21,256.37	28,709.02	-6,054.58
净利润	15,912.57	21,216.13	-8,416.24
审计机构	致同会计师事务所 (特殊普通合伙)	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

## 五、评估方法介绍及预测分析过程

### (一) 收益模型的选取

本项目评估的基本思路拟以企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）



为主要评估方法；根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，采用两阶段，在经分析的盈利预测结果基础上，进行折现得出企业真实的内在价值，再依据公司实际情况进行修正，得出最后的评估结果。

基本公式：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值。

其中：企业整体价值=经营性资产价值+非并表长期股权投资价值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债；经营性资产价值采用企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）计算。

### 1、经营性资产价值

经营性资产是指与企业生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

其中： $P$ ：评估基准日的企业经营性资产价值；

$R_i$ ：评估基准日后第  $i$  年预期的企业自由现金流量；

$R_{n+1}$ ：永续期的企业自由现金流量；

$r$ ：折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)；

$n$ ：预测期；

$i$ ：预测期第  $i$  年。

### 2、溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，企业自由现金流量预测不涉及的资产。

### 3、非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与企业生产经营无关的，企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和估算。

## (二) 收益年限的确定

收益年限取决于企业自由现金流量的持续年限。被评估单位是房地产开发企业，收益预测期限根据评估基准日企业正在开发或即将开发（基准日已有规划建设方案的项目）的开发建设期（含销售期）确定为明确的预测期限。

根据被评估单位提供的销售计划，开发项目预计于 2022 年底售罄，2023 年进行清算，即：本次预测期限为自 2021 年至 2023 年。

### （三）未来收益的确定

根据《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则——企业价值》，委托人和被评估单位依法提供并保证未来收益预测资料的合理性、合法性、完整性，资产评估人员与其进行了未来各种可能性的讨论，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、行业现状与发展前景，分析认为该未来收益预测资料与评估目的及评估假设具备适用性。

#### 1、收入的预测

##### （1）历史销售情况

根据被评估单位提供的资料，截止评估基准日，各业态房源的已售情况统计如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	业态	单位	可售总数量	未售数量	已售数量
1	合园	车位	套	571.00	165.00	406.00
2	合园	储藏间	m <sup>2</sup>	1,175.12	-	1,175.12
3	合园	商业	m <sup>2</sup>	955.10	-	955.10
4	合园	住宅	m <sup>2</sup>	60,402.09	-	60,402.09
5	鹭园	住宅	m <sup>2</sup>	42,721.77	-	42,721.77
6	鹭园	储藏间	m <sup>2</sup>	1,275.50	-	1,275.50
7	鹭园	商业	m <sup>2</sup>	7,222.33	572.46	6,649.87
8	鹭园	办公	m <sup>2</sup>	16,171.71	3,334.25	12,837.46
9	鹭园	车位	套	316.00	38.00	278.00
10	智谷大厦	办公	m <sup>2</sup>	34,579.29	9,589.17	24,990.12
11	智谷大厦	商业	m <sup>2</sup>	7,911.96	5,416.14	2,495.82
12	智谷大厦	车位	套	233.00	233.00	-

##### （2）未来销售预测

被评估单位的销售收入主要为销售国贸天悦合园、鹭园及智谷大厦项目房地产产生的销售收入，截止评估基准日，各项目的未售数量如下表所示：

序号	项目	业态	单位	未售数量
1	合园	车位	套	165.00
2	鹭园	商业	m <sup>2</sup>	572.46
3	鹭园	办公	m <sup>2</sup>	3,334.25
4	鹭园	车位	套	38.00
5	智谷大厦	办公	m <sup>2</sup>	9,589.17
6	智谷大厦	商业	m <sup>2</sup>	5,416.14
7	智谷大厦	车位	套	233.00

①销售计划

根据被评估单位销售部门提供的销售计划，各年度具体销售计划如下：

序号	项目	业态	单位	基准日未售数量	2021年	2022年
1	智谷大厦	办公	m <sup>2</sup>	9,589.17	7,191.88	2,397.29
2	智谷大厦	商业	m <sup>2</sup>	5,416.14	4,062.11	1,354.04
3	智谷大厦	非人防车位	套	233.00	117.00	117.00
4	合园	车位	套	165.00	165.00	-
5	鹭园	商业	m <sup>2</sup>	572.46	572.46	
6	鹭园	办公	m <sup>2</sup>	3,334.25	3,334.25	
7	鹭园	车位	套	38.00	38.00	

②销售单价

评估人员调查了周边同类房地产的市场情况，并结合企业历史销售单价、企业预计未来销售单价综合确定未来房产预计销售单价，详细分析过程参考“存货科目评估技术说明”中的第四项第4点“未售部分销售单价的确定”测算分析过程。

A、合园及鹭园

由“二、存货科目评估技术说明”开发产品的计算汇总可得，合园及鹭园各业态销售单价如下表：

序号	项目	业态	预计销售单价（含税）
1	合园	车位	46,060.54 元/m <sup>2</sup>
2	鹭园	商业	17,293.78 元/m <sup>2</sup>
3	鹭园	办公	8,963.33 元/m <sup>2</sup>
4	鹭园	车位	58,684.23 元/套

## B、智谷大厦

对于智谷大厦，评估人员调查了周边同类房地产的市场情况，并结合企业历史销售单价、企业预计未来销售单价综合确定未来房产预计销售单价。

故 2021 年至 2022 年各类型房产含税销售单价预测如下：

序号	类别	2020 年已售单价	2021 年	2022 年
1	办公	7,395.10	7,395.10	7,395.10
2	商业	19,872.58	19,872.58	19,872.58
3	非人防车位	57,500.00	57,500.00	57,500.00

注：以上价格含 9% 增值税销项税。

### ③收入跨期调整

#### A. 合园及鹭园

由于合园及鹭园已完工转入开发产品，其中部分开发产品已实际售出，由于未达到确认收入条件而计入合同负债，其实际已收到房款，故将该部分款项调回以前年度现金流。根据被评估单位提供的资料，该部分款项约为 1396.3 万元。

#### B. 智谷大厦

由于企业签订合同到收到全款有一定时间差异，截止评估基准日，部分合同尚未收到全款，该部分款项预计会在 2021 年收到。根据被评估单位提供的资料，这部分款项金额约为 8,146.02 万元。

### ④销售收入

综上所述，2021 年度至 2022 年度销售收入预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	产品/项目	2021 年	2022 年
1	智谷大厦办公	5,318.47	1,772.82
2	智谷大厦商业	8,072.45	2,690.82
3	智谷大厦车位	672.75	672.75
4	合同收入跨期调整	8,146.02	
5	合肥国贸天悦合园	716.71	
6	合肥国贸天悦鹭园	2,848.59	

## 2、开发成本的预测

因“合园”及“鹭园”开发项目已完工，未来不会再发生相关资本化的开发

成本，故本次开发成本预测仅为“智谷大厦”项目的开发成本。

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、市政配套费、公共配套设施费、开发间接费等。

(1) 项目总投资概算

被评估单位工程人员提供的项目最新工程概算如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	增值税率	预算总成本(含税)	预算总成本(不含税)	进项税额
1	土地费及大配套	5.66%	13,090.33	12,388.64	701.69
2	前期工程费	2.87%	604.36	587.51	16.85
3	配套设施费	4.74%	489.00	466.87	22.13
4	基础设施费	9.00%	1,647.05	1,511.05	136.00
5	建安及精装修工程费	9.28%	14,318.73	13,102.66	1,216.07
6	开发间接费	1.61%	2,839.77	2,794.82	44.95
7	不可预见费	0.00%	-	-	-
合计			33,362.25	31,193.76	2,168.48

注：其中土地费及大配套进项税额为税法规定土地出让金可抵减的土地增值税进项税额。

(2) 已经投入的开发成本

截止评估基准日，被评估单位已经投入的开发成本如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	总成本	已投入成本	未来需投入成本
1	土地费及大配套	13,090.33	13,090.33	-
2	前期工程费	604.36	441.49	162.87
3	配套设施费	489.00	7.03	481.97
4	基础设施费	1,647.05	43.69	1,603.36
5	建安及精装修工程费	14,318.73	8,832.06	5,486.66
6	开发间接费	2,839.77	1,911.86	927.91
7	工程后续成本	-	-	-
8	不可预见费	373.01	-	373.01
合计		33,362.24	24,326.46	9,035.78

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

(3) 未来开发成本投入计划

根据被评估单位提供的相关资料，智谷大厦项目预计于 2022 年 3 月 31 日交房。故 2021 年至 2022 年企业开发成本投入计划如下：

金额单位：万元

序号	成本类型	2021 年	2022 年
1	土地费及大配套	-	-
2	前期工程费	162.87	-
3	配套设施费	481.97	-
4	基础设施费	1,603.36	-
5	建安及精装修工程费	5,486.66	-
6	开发间接费	927.91	-
7	工程后续成本	-	-
8	不可预见费	373.01	-
	合计	9,035.78	-

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

### 3、税金及附加的预测

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税及土地使用税。其中城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加为增值税附加税根据以当期实际缴纳增值税金额为计税基础计算，当地城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为7%、3%及2%。印花税按照合同金额（含增值税）的0.05%计算。土地使用税按照10元/m<sup>2</sup>计算。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号），一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。

$$\text{应预缴税款} = \text{预收款} \div (1 + \text{适用税率或征收率}) \times 3\%$$

房地产开发企业中的一般纳税人（以下简称一般纳税人）销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：

销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+9%）

由于被评估单位房地产销售采用预售方式，预售和实际交房有一定时间差异，根据故本次测算税金及附加时，对其中发生的税金及附加金额按照预售方式测算，并在期末进行统一调整。

综上所述，未来年度税金及附加预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	税项	税率	期初	2021年	2022年
1	当期缴纳增值税		155.82	387.07	(157.38)
	预缴增值税金额	3.00%	155.82	387.07	141.37
	累计预缴增值税金额		155.82	542.89	684.26
	当期剩余应交增值税				(157.38)
2	智谷附加税金		1,644.01	59.29	(15.85)
	城建税	7.00%	10.91	27.10	(11.02)
	教育费附加	3.00%	4.67	11.61	(4.72)
	地方教育费附加	2.00%	3.12	7.74	(3.15)
3	印花税	0.05%	10.89	7.03	2.57
4	土地使用税	10元/m <sup>2</sup>	10.67	5.80	0.47
5	合园、鹭园当期缴纳增值税		66.49	149.60	
	当年应纳增值税		66.49	149.60	
6	合园、鹭园附加税金		7.98	17.95	
	合计		261.67	613.91	(173.23)

其中智谷大厦期末应纳增值税金计算如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	预计比例	税率	计税基础	金额
一	<b>销项税额</b>				
1	项目预计销售收入			39,181.20	
2	增值税率		9%		
3	当期允许扣除的土地价款	不含契税		12,088.68	
4	计算销项税的销售额			24,855.52	
5	销项税额				2,237.00
二	<b>进项税额</b>				
1	计算进项税的成本额				
1.1	前期工程费	100%	2.87%	587.51	16.85
1.2	配套设施费	100%	4.74%	466.87	22.13
1.3	基础设施费	100%	9.00%	1,511.05	136.00
1.4	建安及精装修工程费	100%	9.28%	13,102.66	1,216.07
1.5	开发间接费	100%	2.12%	2,794.82	44.95
1.6	工程后续成本	100%	0.00%	0.00	-

1.7	不可预见费	100%	9.00%	342.21	30.80
1.8	销售费用	100%	6.00%	4,298.69	243.32
2	进项税额				1,710.12
三	<b>增值税</b>				<b>526.88</b>

#### 4、销售费用的预测

销售费用包括项目销售部门的租赁费、销售代理、办公费、职工薪酬、广告费用等。本次评估，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合被评估单位提供的预计销售费用占销售收入的比例。预测各年度付现的销售费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
销售费用	1,762.90	513.64
与收入比	10.0%	10.0%

#### 5、管理费用的预测

房地产开发企业的管理费用主要包括工资、职工福利费、业务招待费、差旅费、办公费等。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定预测各年度的管理费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
管理费用	654.77	14.01

#### 6、财务费用的预测

根据企业评估基准日的借款情况及未来的借款企划，企业未来财务费用主要来自于银行借款。根据企业签订的借款合同，该借款的年利率 5.125%，企业未来年度银行借款还款计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021年	2022年	2023年
初本金金额	30,000.00	30,000.00	30,000.00
当期新增本金	-	-	-
当期偿还本金	-	-	30,000.00
期末本金金额	30,000.00	30,000.00	-
利息支出	1,710.00	1,710.00	570.00

#### 7、土地增值税的预测

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《关于营改增后土



地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）及当地土地增值税预征相关规定，房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：

土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款

当地土地增值率预征率如下：

用途	预征率
非住宅	2.00%

故本次评估在测算时，土地增值税采用预征期末清缴方式测算，具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	2020 年	2021 年	2022 年
<b>1</b>	<b>预缴土地增值税</b>		154.31	614.96	99.90
非住宅	销售收入（含税）		11,835.12	27,171.29	5,136.39
	预缴增值税金额		155.82	387.07	141.37
	预缴土增税计税基础		11,679.30	26,784.22	4,995.02
	当期预缴土增税	5.00%	233.59	535.68	99.90
	累计预缴土地增值税		154.31	769.27	869.17
	跨期调整		(79.28)	79.28	
<b>2</b>	<b>清缴土地增值税</b>				(869.17)
<b>3</b>	<b>当期实缴土地增值税</b>		154.31	614.96	(769.27)

其中清缴土地增值税金额计算如下：

项目		总金额（不含税）	普通住宅	非普通住宅（商业及车位）
面积		50,561.91	-	50,561.91
一、房地产收入总额 1=2+3		36,944.21	-	36,944.21
二、扣除项目金额合计 4=5+6+13+16+21		41,307.58	-	41,307.58
（一）取得土地使用权支付的金额		12,388.64	-	12,388.64
（二）房地产开发成本 6=7+8+9+10+11+12		18,805.12	-	18,805.12
其中	专业费用	3,382.33	-	3,382.33
	建筑安装工程费	15,422.79	-	15,422.79
（三）房地产开发费用 13=14+15		3,119.38	-	3,119.38
其中	利息支出	1,559.69	-	1,559.69
	其他房地产开发费用	1,559.69	-	1,559.69

项目	总金额（不含税）	普通住宅	非普通住宅（商业及车位）
（四）与转让房地产有关的税金 16=17+18+19+20	755.68	-	755.68
城市维护建设税、教育费附加	755.68	-	755.68
其他	-		
（五）财政部规定的其他扣除项目	6,238.75	-	6,238.75
三、增值额 22=1-4	-4,363.37	-	-4,363.37
四、增值额与扣除项目金额之比 23=22/4		0%	-11%
五、适用税金（%）		0%	0%
六、速算扣除系数（%）		0%	0%
七、应纳土地增值税税额 26=22*24-4*25	-	-	-
八、已缴土地增值税税额（含预缴）	-		
九、应补（退）土地增值税税额 28=26-27	-	-	-

注：①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用建设成本，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

## 8、所得税的预测

销售期内企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。根据国家税务总局安徽省税务局公告2020年第3号文规定合肥市房地产开发经营业务企业销售未完工开发产品的计税毛利率标准，智谷大厦适用的计税毛利率为15%，在项目竣工后，进行清缴。故未来年度企业所得税预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2020年	2021年	2022年
1	销售收入不含税	18,331.32	12,902.45	4,712.28
2	核算毛利率	15%	15%	15%
3	当期毛利	2,749.70	1,935.37	706.84
4	销售费用	1,310.45	1,663.11	484.57
5	管理费用	607.60	654.77	14.01
6	财务费用	1,204.92	1,710.00	1,710.00

序号	项目	2020年	2021年	2022年
7	税费及附加	261.67	613.91	(173.23)
8	预缴土增税	154.31	614.96	(769.27)
9	其他差异调整			
10	当期应纳税所得额	(3,043.79)	(6,365.16)	(6,924.40)
11	适用所得税率	25%	25%	25%
12	预缴企业所得税	-	-	-
13	累计预缴企业所得税	-	-	-
14	清缴企业所得税			-
15	当期实缴企业所得税	-	-	-
(二)	<b>合园、鹭园销售收入不含税</b>	<b>1,329.81</b>	<b>3,395.52</b>	
	<b>合园、鹭园账面成本</b>		<b>4,651.11</b>	
1	销售费用		356.53	
2	管理费用		163.72	
3	财务费用		-	
4	税费及附加		17.95	
5	预缴土增税		-	
6	其他差异调整			
7	以前年度可弥补亏损		5,895.28	
8	当期应纳税所得额	(5,895.28)	(7,689.08)	
9	适用所得税率		25%	
10	当期实缴企业所得税		(1,922.27)	
(三)	<b>合计当期缴纳所得税</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

其中智谷大厦清缴企业所得税计算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	金额
1	销售收入	39,181.20
2	总成本支出	47,981.03
2.1	建设成本支出	33,362.24
2.2	增值税及附加税支出	755.68
2.3	销售费用	4,298.69
2.4	管理费用	2,912.34
2.5	财务费用	6,652.07
2.6	土地增值税	-
3	利润总额	-8,799.82
5	应纳税所得额	-8,799.82
6	税率	25%

7	企业所得税	0.00
---	-------	------

### 9、折旧与摊销的预测

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧。

未来年度折旧摊销费用预测如下：

金额单位：人民币万元

固定资产类型	2021 年	2022 年
房屋建筑物	26.76	26.76
电子设备	19.28	21.62
合计	46.05	48.38

### 10、资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次现金流量折现法的假设前提之一为未来收益期限为有限期，在企业有限经营期内无资本性支出的需求及计划，故本次评估不予预测。

### 11、营运资金预测、营运资金增加额的确定

本次评估对被评估单位房地产开发板块的未来收益期按可预期项目开发周期确定，未做永续预测。考虑到国家对商品房销售的有关规定，在未来预测周期内，企业部分所需建设资金可以通过预售的房款解决，实行滚动开发，故未来年度除最低现金保留量外不需考虑营运资金，最低现金保留量为当期所需营运资金；以销售费用、管理费用付现支出，按一个月周转期进行测算。

营运资金增加额=本期需营运资金-上期营运资金

营运资金增加额如下：

金额单位：人民币万元

项目	期初	2021 年	2022 年	2023 年
一、付现成本				
增值税及附加		613.91	(173.23)	-

项目	期初	2021年	2022年	2023年
销售费用		1,762.90	513.64	-
管理费用		654.77	14.01	-
财务费用		1,710.00	1,710.00	570.00
土地增值税		614.96	(769.27)	-
企业所得税		-	-	-
付现成本合计		5,356.53	1,295.15	570.00
二、周转次数		12	12	12
三、当期营运资金	446.38	446.38	107.93	47.50
四、营运资金增加额		-	(338.45)	(60.43)
五、期末回收营运资金				47.50

## 12、期末回收资产价值

根据企业提供的经营计划，预计在 2022 年 12 月 31 日完成公司项目经营并清算，期末可回收的资产主要为当年营运资金及期末的可回收的固定资产价值。具体计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	期末
营运资金回收金额	47.50
可回收固定资产价值	-
期末回收资产价值	47.50

### （四）折现率的确定

#### 1、折现率的模型（公式与参数定义）

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

式中：

$w_d$ ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$w_e$ ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$r_d$ : 税后债务加权成本

$r_e$ : 股权资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中:

$r_f$ : 无风险报酬率;

$r_m$ : 市场预期报酬率;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_m}{E_m} \right)$$

$\beta_u$ : 可比公司的无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{\left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_i}{E_i} \right)}$$

$\beta_t$ : 可比公司股票的预期市场平均风险系数

$D_i$ : 可比公司的付息债务

$E_i$ : 可比公司的权益资本

#### (1) 无风险报酬率 $R_f$

无风险收益率又称安全收益率, 是投资无风险资产所获得的投资回报率, 表示即使在风险为零时, 投资者仍期望就资本的时间价值获得的补偿。国际上通行的做法是参考不存在违约风险的政府债券利率确定。本次选取与企业收益期相匹配的国债的市场到期收益率, 即选用距评估基准日 3 年的国债到期收益率, 取  $r_f=2.82\%$ 。

#### (2) 市场风险溢价 $ERP(r_m - r_f)$ 的确定

市场风险溢价是投资者期望的超过无风险收益率的部分。目前, 我国有两个证券交易市场, 即上海证券交易所和深圳证券交易所。本次评估根据中国证券市场的股票市场收益率进行计算。

为了计算股票市场收益率，我们通过 Wind 资讯获取了 2010 年至 2020 年“沪深 300”指数每年年底的成分股及其数据，选取其中上市时间在 10 年及以上的成分股，计算股票市场收益率的几何平均值，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的市场风险溢价。具体如下：

市场风险溢价计算表

序号	年度	股票数量	几何平均收益率 $R_m$	无风险收益率 $R_f$ (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP ( $R_m - R_f$ )
1	2010	171	12.78%	3.88%	8.90%
2	2011	174	12.14%	3.42%	8.72%
3	2012	176	15.35%	3.57%	11.78%
4	2013	185	12.38%	4.55%	7.83%
5	2014	183	19.28%	3.62%	15.66%
6	2015	168	20.13%	2.82%	17.31%
7	2016	180	7.05%	3.01%	4.04%
8	2017	182	-0.04%	3.88%	-3.92%
9	2018	188	7.98%	3.23%	4.75%
10	2019	192	3.58%	3.14%	0.45%
11	2020	204	6.05%	3.14%	2.91%
平均值			<b>10.61%</b>	<b>3.48%</b>	<b>7.13%</b>

采用 2010 年至 2020 年几何平均收益率的平均值 10.61%与同期剩余年限 10 年的中国国债到期收益率平均值 3.48%的差额作为市场风险溢价。

按此测算，我国目前的市场风险溢价为： $10.61\% - 3.48\% = 7.13\%$ 。

### (3) 权益资本的预期市场风险系数 $\beta$ 的确定

权益系统风险系数计算公式如下：

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

式中： $\beta_L$ —有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ —无财务杠杆的权益的系统风险系数；

$t$ —企业的所得税税率；

$D/E$ —企业的当年资本结构。

$\beta$  系数是用来衡量上市公司相对充分风险分散的市场组合。本次估值我们选

取 WIND 金融终端公布的  $\beta$  计算器计算对比公司的  $\beta$  值，股票市场选择的是沪深 300 指数。采用对比公司评估基准日前 36 个月的历史数据计算  $\beta$  值。

企业的资本结构通常不宜直接采用企业的历史或评估基准日的资本结构，而应选择目标资本结构。主要原因在于历史或现行的资本结构可能并不稳定，企业管理层可能在未来不断进行调整，因此，最终确定的资本结构应是能反映企业整个收益期内的综合预期水平。本次评估取可比公司的平均值为目标资本结构。

根据被评估单位生产经营情况，本次评估选择可比公司如下：

证券简称	证券代码	2018-2020 年三年平均 带息债务/股权价值	2020 年 房地产收入（亿元）
世茂股份	600823.SH	122.55	103.2774
迪马股份	600565.SH	172.78	195.7716
大名城	600094.SH	157.36	147.3958
中华企业	600675.SH	55.32	104.1217
荣安地产	000517.SZ	65.42	100.6714
中洲控股	000042.SZ	234.11	102.1641
广宇发展	000537.SZ	159.34	192.1344

#### 1) 剔除财务杠杆调整 $\beta$ 值 $\beta_U$

评估人员从 WIND 资讯上查找上述被评估单位调整后  $\beta$ ，然后根据可比公司 2020 年 12 月 31 日的 D/E 及企业所得税率计算出剔除财务杠杆的调整  $\beta$  值  $\beta_U$ ，取简单平均数为 0.5260。

序号	股票代码	股票名称	调整 $\beta$	D/E	基准日所得税率	$\beta$ 资产（无 杠杆）
1	600823.SH	世茂股份	1.1085	122.55%	25.00%	0.5776
2	600565.SH	迪马股份	1.0940	172.78%	25.00%	0.4765
3	600094.SH	大名城	0.8269	157.36%	25.00%	0.3793
4	600675.SH	中华企业	0.8574	55.32%	25.00%	0.6060
5	000517.SZ	荣安地产	1.2243	65.42%	25.00%	0.8213
6	000042.SZ	中洲控股	0.6842	234.11%	25.00%	0.2483
7	000537.SZ	广宇发展	1.2577	159.34%	25.00%	0.5730
	平均			138.13%		0.5260

#### 2) 企业目标财务杠杆系数的 $\beta$ 值

企业适用所得税率为 25%，D/E 采用可比公司平均 D/E 计算，故：

$$\begin{aligned}\beta_L &= \beta_U \times [1 + (1 - t) \times D/E] \\ &= 0.5260 \times [1 + (1 - 25\%) \times 138.13\%]\end{aligned}$$



=1.0709

(4) 企业特定风险调整系数

目前国际上将公司全部特定个体风险调整系数风险报酬率进一步细化为公司规模溢价和其他特定风险溢价。

① 公司规模溢价

规模溢价可以用规模超额收益率来衡量。参考美国 Grabowski-King 研究的思路，对沪、深两市的上市公司数据进行了分析研究，将样本点按净资产账面价值进行排序并分组，得到的数据采用线性回归分析的方式得出规模超额收益率与净资产账面价值之间的回归方程：

$$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NA \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中：R<sub>S</sub>:公司规模超额收益率；

NA:净资产账面值 (NA≤10 亿)。

由于国贸地产集团有限公司资金统一管理，故本次采用国贸地产集团有限公司净资产账面价值代入上述回归方程既可计算规模超额收益率为 0.65%。

② 其他特定风险溢价

由于房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分部与厦门、南昌、合肥等等城市，部分城市房地产调控政策与可比上市公司存在一定差异。本次评估综合考虑上述因素，确定除规模外的特有风险收益率为 1.50%。

③ 企业特定风险调整系数

特定风险报酬率具体计算过程如下：

项目	计算公式	取值
规模溢价	$R_S=3.139\%-0.2485\% \times NA$	0.65%
其他特定风险溢价	房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分布于厦门、南昌、合肥等等	1.50%

项目	计算公式	取值
	城市，经营区域房地产调控政策有一定差异，综合确定。	
<b>特定风险报酬率</b>		<b>2.15%</b>

(5) 权益资本成本 $r_e$ 的确定

$$\begin{aligned}
 r_e &= r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \\
 &= 2.82\% + 1.0709 \times 7.13\% + 2.15\% \\
 &= 12.60\%
 \end{aligned}$$

(6) 债务成本 $r_d$ 的确定

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，债务成本 $r_d$ 取值为 6.41%。

(7) 加权平均资本成本 (WACC) 的确定

$$\begin{aligned}
 r &= r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e \\
 r &= r_d \times \frac{D}{(E + D)} \times (1 - t) + r_e \times \frac{E}{(E + D)} \\
 r &= r_d \times \frac{D/E}{1 + D/E} \times (1 - t) + r_e \times \frac{1}{1 + D/E}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{故 } r &= 6.41\% \times 58.01\% \times (1 - 25\%) + 12.60\% \times 41.99\% \\
 &= 8.08\%
 \end{aligned}$$

## 六、评估值测算过程

(一) 未来年度企业自由现金流计算

综上所述，未来年度企业自由现金流量预测如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	预测年度		
	2021 年	2022 年	2023 年

现金流入	25,774.99	5,136.39	-
销售收入	25,774.99	5,136.39	-
现金流出	14,392.31	1,295.15	570.00
开发成本	9,035.78	-	-
增值税及附加	613.91	(173.23)	-
销售费用	1,762.90	513.64	-
管理费用	654.77	14.01	-
财务费用	1,710.00	1,710.00	570.00
土地增值税	614.96	(769.27)	-
企业所得税	-	-	-
当期现金流	11,382.68	3,841.24	(570.00)
加：折旧及摊销	78.41	80.75	-
加：利息支出	1,282.50	1,282.50	427.50
减：资本性支出			
减：营运资本增加			
加：期末回收资产	-	(338.45)	(60.43)
企业自由现金流	12,743.59	5,542.93	(34.57)

(二) 企业自由现金流现值的确定

将预测的企业自由现金流和折现率代入计算公式，采用期末折现，得到经营性资产的价值为 16,509.00 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021 年	2022 年	2023 年
一、企业自由现金流量	12,743.59	5,542.93	(34.57)
二、折现率	8.08%	8.08%	8.08%
三、折现期（期末折现）	1.00	2.00	3.00
四、折现系数	0.9252	0.8561	0.7921
五、折现值	11,790.90	4,745.14	(27.38)
企业自由现金流现值	16,509.00		

(三) 溢余资产的确定

溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一般特指现金及现金等价物，包括有价证券等。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币资金。

即溢余现金=评估基准日企业现金余额-当期实际需支付的成本费用-最低现金持有量

故基准日溢余资产计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	金额
期末账面货币资金	9,079.06
期末应付账款	1,332.82
期末应付职工薪酬	1,330.84
期末应交税费	3,968.14
期末其他应付款	-
期末应付利息	-
2021年需保有的最低现金持有量	446.38
溢余资产	2,000.89

#### （四）非经营性资产、负债的确定

非经营性资产及负债主要包括的非经营性资产及非经营性负债。

##### （1）非经营性资产

本次评估将未在未来现金流中考虑的资产确认为非经营性资产，主要包括其他应收款、坏账准备产生的递延所得税资产等，这部分资产的贡献未在未来现金流中考虑。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他流动资产	往来	29,952.98	29,952.98
其他应收款	押金	1.47	1.47
其他应收款	代垫水电费	2.05	2.05

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应收款	其他往来	1.19	1.19
其他应收款	质保金	874.30	874.30
固定资产	安德车位 164-1#	8.81	12.48
固定资产	安德车位 162-1#	8.81	12.48
固定资产	国际花都宿舍装修工程	-	-
固定资产	办公室大厅电动窗帘	0.04	-
固定资产	国际花都宿舍 7-1803	142.79	301.83
固定资产	国际花都宿舍 7-1804	-	301.83
固定资产	国际花都车位 1121	7.88	11.47
固定资产	国际花都车位 1122	-	11.47
固定资产	安德大厦 1-1003	226.44	137.59
固定资产	安德大厦 1-1007	-	122.67
固定资产	安德大厦 1-1103	-	137.59
<b>总计</b>		<b>31,226.75</b>	<b>31,881.39</b>

(2) 非经营性负债

本次评估将未在未来现金流中考虑的负债确认为非经营性负债，主要包括其他应付款、其他流动负债等。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应付款	保证金	97.27	97.27
其他应付款	诚意金	120.80	120.80
其他应付款	其他	14.12	14.12
其他应付款	办证费用	7.19	7.19
其他应付款	代收印花税	2.81	2.81
其他应付款	保修金	2,125.77	2,125.77
其他应付款	代收契税	25.41	25.41
其他应付款	代收维修基金	0.52	0.52
其他应付款	代收预告登记费	5.26	5.26
其他应付款	报销款暂挂（不含营销费用）	47.11	47.11
其他应付款	营销费用暂挂	567.97	567.97
其他应付款	账面表调	(45.39)	(45.39)
其他应付款	工程款	3.60	3.60
其他流动负债	往来	20.96	20.96
预计负债	关爱基金	81.01	81.01
一年内到期非流动负债	利息	52.25	52.25
<b>总计</b>		<b>3,126.66</b>	<b>3,126.66</b>

(五) 非并表长投

截至评估基准日，企业账面记录的非并表长投具体明细如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值 (万元)
1	芜湖国贸地产有限公司	2010/1/20	10%	10,000,000.00	1,176.25
2	合肥筑同房地产有限公司		95%		-0.11
3	合肥贸同房地产有限公司		95%		-0.12
合计					1,176.02

(六) 付息债务的确定

截至评估基准日，企业账面记录的付息债务为长期借款。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	账面金额	评估价值
长期借款	30,000.00	30,000.00
总计	<b>30,000.00</b>	<b>30,000.00</b>

(七) 股东全部权益的确定

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值  
 = 企业自由现金流现值 + 溢余资产 + 非经营性资产 + 非并表长投 - 非经营性负债 - 付息债务

计算表如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额
企业自由现金流现值	16,509.00
加：溢余资产价值	2,000.89
加：非经营性资产	31,881.39
加：非并表长投价值	1,176.02
减：非经营性负债	3,126.66
减：有息负债	30,000.00

项目	金额
股东全部权益价值	18,440.65

## 七、收益法评估结果

经评估，在评估基准日和有限期持续经营前提下，采用收益法评估的被评估单位股东全部权益价值为人民币 18,440.65 万。

## 说明四：评估结论



## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用资产基础法和收益法评估，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的合肥天同地产有限公司总资产账面值为 66,841.07 万元，评估值为人民币 70,885.77 万元，评估增值 4,044.70 万元，增值率 6.05 %；总负债评估值为人民币 52,932.04 万元，差异率 0.00%；合肥天同地产有限公司股东全部权益的账面值为 13,909.03 万元，评估值为 17,953.73 万元，评估增值 4,044.70 万元，增值率 29.08 %。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	65,322.14	68,532.92	3,210.78	4.92
2 非流动资产	1,518.93	2,352.85	833.92	54.90
3 其中：长期股权投资	-	-0.23	-0.23	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	438.01	1,095.91	657.90	150.20
6 其中：建筑物	394.77	1,049.41	654.64	165.83
7 设备	43.24	46.50	3.26	7.54
8 土地	-	-	-	
9 在建工程	-	-	-	
10 无形资产	-	-	-	
11 其中：土地使用权	-	-	-	

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
12 开发支出	-	-	-	
13 商誉	-	-	-	
14 长期待摊费用	80.92	80.92	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	
16 其他非流动资产	-	-	-	
<b>17 资产总计</b>	<b>66,841.07</b>	<b>70,885.77</b>	<b>4,044.70</b>	<b>6.05</b>
18 流动负债	22,851.03	22,851.03	-	-
19 非流动负债	30,081.01	30,081.01	-	-
<b>20 负债总计</b>	<b>52,932.04</b>	<b>52,932.04</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>21 净资产(所有者权益)</b>	<b>13,909.03</b>	<b>17,953.73</b>	<b>4,044.70</b>	<b>29.08</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的合肥天同地产有限公司股东全部权益评估值为人民币壹亿捌仟肆佰肆拾万零陆仟伍佰元整（RMB 18,440.65 万元），评估增值 4,531.62 万元，增值率 33%。

## 三、两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 18,440.65 万元，与资产基础法测算得出的股东全部权益价值 17,953.73 万元相比，差异为 486.92 万元，差异率为 2.7%。两种评估方法差异的原因主要是：

收益法与资产基础法评估结果相差 486.92 万元，产生差异的主要原因如下：

（一）资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法其评估结果反映的是企业基于现有资产和负债的重置价值。

(二) 本次评估中主要资产为房地产类存货, 各个开发项目均有较为明确的经济技术指标, 且企业对各个开发项目有明确的开发计划, 而收益法是对企业未来的销售进行合理预测, 通过未来净现金流入折现加总得出评估结论, 不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测, 还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等, 通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。

综上所述, 从而造成两种评估方法产生差异。

#### **四、评估结果的最终选取**

在上述两种方法评估结果差异分析基础上, 结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量等因素来选取最终评估结果。具体考虑了以下因素:

资产基础法是立足于资产重置的角度, 通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况, 来评估企业价值。本次评估中主要增值资产为开发项目, 资产基础法对开发项目主要采用静态假设开发法进行评估, 未考虑整个项目期间对现金流量的全部影响因素。

收益法是考虑了整个项目期间对现金流量的全部影响因素, 不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测, 还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等, 通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。收益法更完整体现整个房地产开发过程, 能够客观、全面的反映企业的价值。故采用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于上述原因, 本次评估我们最终采用收益法的评估结果, 即本资产评估报告最终评估结论表述如下:

经评估, 截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日, 在公开市场有限期持续经营的前提下, 在本资产评估报告有关假设条件下, 在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下, 并基于市场价值的价值类型, 经本资产评估报告程序和方法, 纳入本次评估范围的合肥天同地产有限公司股东全部权益的评估值为人民币壹亿捌仟肆佰肆拾万零陆仟伍佰元整 (RMB 18,440.65 万元)。

长期股权投资——合肥天沐房地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-6号  
(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

**长期股权投资——合肥天沐房地产有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司注册登记情况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	4
五、资产及负债情况.....	4
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>6</b>
一、流动资产科目评估技术说明.....	7
二、存货科目评估技术说明.....	10
三、设备类固定资产评估技术说明.....	53
四、非流动资产评估技术说明.....	57
五、负债评估技术说明.....	59
<b>说明三：收益法评估技术说明</b> .....	<b>62</b>
一、评估对象.....	63
二、收益法的应用前提及选择的理由与依据.....	63
三、收益预测的假设条件.....	63
四、企业经营、资产、财务分析.....	65
五、评估方法介绍及预测分析过程.....	76
六、收益法评估结果.....	99
<b>说明四：评估结论</b> .....	<b>100</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：合肥天沐房地产有限公司

统一社会信用代码：91340100MA2MYD9T6R

注册资本：20000 万人民币

成立日期：2016 年 07 月 29 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：刘克军

注册地址：合肥市庐阳区四里河路 35 号

经营范围：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、股东及出资情况

2016 年 07 月 29 日，合肥天沐房地产有限公司由国贸地产集团有限公司及厦门天地开发建设集团有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，合肥天沐房地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	16,000.00	80.00%	16,000.00	80.00%
2	厦门天地开发建设集团有限公司	4,000.00	20.00%	4,000.00	20.00%
合计		<b>20,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>20,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### 三、经营情况

合肥天沐房地产有限公司成立于 2016 年 7 月，公司主要从事房地产项目的开发经营。系国贸地产集团与厦门天地开发建设集团有限公司共同投资设立。主要开发项目为“大成花苑”，该项目位于合肥市庐阳区怀宁路以西、固镇路以南，项目分二个地块开发，分别为“合肥国贸天成”和“合肥国贸景成”。

“国贸天成”项目位于合肥市庐阳区,总规划建筑面积为 174939.16 平方米,可售面积为 157,453.53 平方米,项目于 2020 年 12 月竣备,截至评估基准日,该房地产开发项目已完工。;“国贸景成”项目位于合肥市庐阳区,总规划建筑面积为 170,453.46 平方米,可售面积为 143,464.81 平方米。截至评估基准日,该房地产开发项目仍然处于开发建设中。

#### 四、历史年度财务数据

合肥天沐房地产有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下:

金额单位:人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	487,248.98	517,469.83	450,174.67
负债	505,161.10	545,490.21	481,720.68
净资产	-17,912.12	-28,020.38	-31,546.01
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-	149,979.97
利润总额	-22,797.27	-10,108.26	1,480.22
净利润	-17,103.20	-10,108.26	-3,792.65

#### 五、资产及负债情况

截至评估基准日,被评估单位的各项资产及负债数据如下:

金额单位:人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	4,398,973,608.19
2 非流动资产	102,773,082.12
3 其中:可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	122,420.75
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-



项目		账面价值
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	102,650,661.37
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	4,501,746,690.31
21	流动负债	4,816,332,055.33
22	非流动负债	874,695.80
23	负债合计	4,817,206,751.13
24	净资产（所有者权益）	-315,460,060.82

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为合肥天沐房地产有限公司申报评估的除存货以外的各项流动资产，具体包括货币资金、预付账款、其他应收款和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
货币资金	457,560,894.73
预付款项	38,313.00
其他应收款	1,648,233.84
其他流动资产	254,984,599.18
流动资产（除存货外）合计	714,232,040.75

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款和其他货币资金。货币资金的账面金额为457,560,894.73元。

银行存款包括 27 个人民币账户。评估人员查阅了银行对账单，并对部分银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。

其他货币资金主要为在途未到账资金以及受限保证金，评估人员查阅了相关交易记录，获取了合同、银行对账单等资料，核实结果与账面价值相符，以核实后的账面价值确定评估价值。

经评估，货币资金的评估值为 457,560,894.73 元，无评估增减值。

## 2、预付账款评估

预付账款主要为工程款，账面金额为 38,313.00 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务，未发现供货单位有不能按合同规定按时提供劳务等情况，在核实无误的基础上以核实后账面值作为评估值。

经评估，预付账款评估值为 38,313.00 元，无评估增减值。

## 3、其他应收款评估

其他应收款主要为代垫水电费、押金、代收社保款等。账面余额为 1,734,982.99 元，已计提坏账准备 86,749.15 元，账面价值为 1,648,233.84 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

评估人员根据收集的资料及通过向财务相关人员了解情况，对于保证金、押金欠款单位未发现有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况；

对于关联方往来款发生坏账的可能性较小，故以其他应收款以核实后账面值作为评估值。

其他应收款坏账准备的账面余额为 86,749.15 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 1,734,982.99 元，评估增值 86,749.15 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

#### **4、其他流动资产评估**

列入本次评估范围的其他流动资产为预缴的增值税、预缴土地增值税及其他税费、待抵扣进项税额及合同取得成本，账面金额为 254,984,599.18 元。

对企业预缴的增值税、预缴土地增值税及其他税费、待抵扣进项税额，我们通过获取凭证等资料，以核实后评估基准日的账面金额确定评估值；对合同取得成本，评估人员已在存货-开发成本的评估中考虑开发项目的合同取得成本，此处不作重复考虑，故评估为零；对国贸天成项目预缴的土地增值税，评估人员已在存货-开发产品的评估中考虑项目的应交土地增值税，此处不重复考虑，故评估为零。

经评估，其他流动资产的评估值为 223,140,665.72 元，评估减值的原因是合同取得成本及国贸天成项目的预缴土地增值税的价值已在存货科目的评估中考虑。

## 二、存货科目评估技术说明

本次纳入评估范围的存货包括开发产品及开发成本，账面原值为 3,694,683,840.70 元，已计提存货跌价准备 9,942,273.26 元，账面净额为 3,684,741,567.44 元。具体信息如下。

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面原值	存货跌价准备	账面净额
1	开发产品	1,395,620,281.83	9,942,273.26	1,385,678,008.57
2	开发成本	2,299,063,558.87	-	2,299,063,558.87
存货合计		3,694,683,840.70	9,942,273.26	3,684,741,567.44

### (一) 项目概况

#### 1、开发产品

本次纳入评估范围的开发产品主要为“国贸天成”项目中剩余未售部分的存货，共计 936 套。具体明细如下：

金额单位：人民币元

序号	待售产品名称	用途	套数	建筑面积	账面原值
1	国贸天成	车位	551	15,857.88	33,958,491.74
2	国贸天成	住宅	384	61,169.51	1,335,876,272.51
3	国贸天成	商业	1	814.74	25,785,517.58
合计			936	77,842.13	1,395,620,281.83

注：上述开发产品的建筑面积根据企业最新提供的测绘成果确认。

#### (1) 小区概况

项目	参数
项目名称	国贸天成
位置	合肥市怀宁路以西、固镇路以南
开发商	合肥天沐地产有限公司
用地面积 (m <sup>2</sup> )	69801.22
土地用途	城镇住宅用地
土地使用权到期日	2086 年 8 月 13 日
交房日期	2020 年 12 月
未售部分可售面积 (m <sup>2</sup> )	77,842.13

截止评估基准日，“国贸天成”项目销售情况如下：

序号	项目	房地产类型	单位	成交数量	未售数量	总可售数量	销售进度
1	国贸天成	普通住宅	m <sup>2</sup>	8,408.31	8,095.77	16,504.08	51%
2	国贸天成	非普通住宅	m <sup>2</sup>	60,671.46	53,073.74	113,745.20	53%
3	国贸天成	商业	m <sup>2</sup>	1,187.71	814.74	2,002.45	59%
4	国贸天成	车位	套	375.00	551.00	926.00	40%

(2) 权益状况

① 权属状况

本次纳入评估范围的开发产品为“国贸天成”项目中剩余未售部分的存货，共计 936 套。截止评估基准日，项目所处宗地已办理不动产权证，证载主要信息如下：

项目	主要信息
权证编号	皖（2017）合不动产权第 0243149 号
权利人	合肥天沐地产有限公司
位置	合肥市庐阳区怀宁路以西、固镇路以南
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
面积（m <sup>2</sup> ）	69801.22
使用期限	2016 年 8 月 13 日至 2086 年 8 月 13 日

② 他项权利

截止评估基准日，未发现存在抵押权等他项权利状况。

2、开发成本

本次纳入评估范围的开发成本为位于合肥市庐阳区怀宁路以西、固镇路以南的“国贸景成”开发项目。

(1) 项目地块情况

项目地块于 2016 年 7 月 13 日与安徽省合肥市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：合地庐阳 2016 经营 2016 号），宗地总出让面积为 127892.78 平方米，宗地编号为 N1603 号，土地用途为居住，土地具体信息如下

序号	项目名称	土地使用权证号	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	权利人	用途及使用期限	建设用地规划许可证号
1	国贸天成	皖(2017)合不动产权第0243149号	69801.22	合肥天沐地产有限公司	住宅; 使用年限: 住宅 70年	地字第 340103201700002号
2	国贸景成	皖(2017)合不动产权第0243130号	58091.56			

(2) 土地出让金支付

根据土地使用权出让合同约定：N1603号块地的土地出让金总价为4,258,829,574.00元，分两期支付，第一期金额为2,129,414,787.00元，于2016年8月13日前付清；第二期金额为2,129,414,787.00元，于2017年7月13日前付清。

截至评估基准日，合肥天沐地产有限公司已全额缴交土地出让金。

(3) 五证一书办理情况

截至评估基准日，N1603号地块已取得不动产权证书，已取得规划及施工许可，正在进行项目施工，且已达到商品房预售条件。各项证书的办理情况如下：

- ① 不动产权证书：已取得，证书编号为皖(2017)合不动产权第0243130号；
- ② 建设用地规划许可证：已取得，证书编号为地字第340103201700002号；
- ③ 建设工程规划许可证：已取得，证书编号为自建字第340103201910053号至建字第340103201910071号；自建字第340103201910120号至建字第340103201910122号，共23份

④ 建筑工程施工许可证：已取得，证书编号为3401031908160002-SX-001

⑤ 商品房预售许可证：已取得，证书编号为合房预售证第20191361号、合房预售证第20191362号、合房预售证第20200333号、合房预售证第20200635号、合房预售证第20200334号、合房预售证第20200335号、合房预售证第20200636号、合房预售证第20200622号、合房预售证第20200336号、合房预售证第20200623号、合房预售证第20200624号、合房预售证第20200621号。

⑥ 房地产开发企业资质证书：已取得，资质等级为房地产开发三级

(4) 项目经济技术指标



1) 项目主要规划指标

“国贸景成”项目开发建设用地面积为 58091.56 平方米，总建筑面积为 170,453.46 平方米，计容建筑面积为 121,992.18 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	87.14
		平米	58,091.560
2	容积率		2.10
3	建筑密度		20.00%
4	建筑占地面积	平米	11,618.31
5	绿地率		41%
6	绿化景观面积	平米	23,817.54
7	计容建筑面积		121,992.18
(1)	居住	平米	120,182.29
(2)	公建配套设施	平米	1,809.89
8	不计容建筑面积	平米	48,461.28
(1)	地下室建筑面积	平米	42,910.21
(2)	架空层建筑面积	平米	1,828.59
(3)	洋房地下储藏室	平米	3,722.48
9	车位数	个	1,219.92
10	总建筑面积	平米	170,453.46

2) 可售面积

根据预售许可证及被评估单位提供的销售清单，项目总可售面积为 143,464.81 m<sup>2</sup>。具体明细如下：

序号	类型	数量	单位	可售面积 (m <sup>2</sup> )
1	普通住宅	946	套	111,644.28
2	非普通住宅	98	套	19,114.80
3	非人防车位	925	个	12,705.73
合计		1,969.00		143,464.81

(5) 开发方案

根据项目地块的规划条件及经济技术指标，该项目拟开发为住宅楼盘，具体包括 18 栋住宅楼。

(6) 项目现状及开发进度

项目于 2019 年 10 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达约

58%。根据被评估单位提供的开发进度表，该项目预计于 2021 年 11 月底完工。

#### (7) 开发项目法律状况

根据被评估单位提供的资料，截止评估基准日，评估对象不存在抵押、租赁等他项权利状况。

### (二) 评估程序

#### 1、前期准备

(1) 由被评估单位将需要评估的建筑物项目按评估要求填写评估申报表。

(2) 获取有关《不动产权证书》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等资料；获取市场交易信息资料。

#### 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

#### 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

#### 4、搜集价格资料

搜集当地现行的房地产交易信息资料，收集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

#### 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

### (三) 评估方法

#### 1、开发产品评估方法

本次纳入评估范围的开发产品主要为“国贸天成”项目中剩余未售部分的存货，共计 936 套，采用市场法评估，首先确定销售收入，再扣除适当的销售费用、

土地增值税、销售税金及附加、所得税以及适当数额的净利润等确定开发产品的评估值。即：

开发产品评估价值=销售收入-所含增值税-土地增值税-销售税金-销售费用-销售期间占用的资金成本-企业所得税-适当数额的净利润

(1) 销售收入：对截止评估基准日已经签订销售合同的项目，以销售合同签订金额确定；对评估基准日尚未签订销售合同的项目，以企业预计销售价格确定。

(2) 所含增值税=（销售收入-可抵减的土地出让金）÷（1+9%）×9%。

(3) 土地增值税，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》规定的计算方法计算。

(4) 增值税附加税：主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加，根据当地规定的增值税附加税税率计算。

(5) 销售费用=（销售收入-所含增值税）×销售费用率；其中销售费用率根据企业历史年度财务报表测算。

(6) 销售期间占用的资金成本：本次评估对销售周期大于 6 个月的项目考虑扣除适当的资金成本。

销售期间占用的资金成本=账面成本×（（1+利率）预计销售周期/2-1）

(7) 企业所得税=（销售收入-所含增值税）×营业利润率×所得税率；其中营业利润率根据企业历史年度财务报表测算。

(8) 适当数额的净利润=（销售收入-所含增值税）×营业利润率×（1-所得税率）×r

r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

## 2、开发成本评估方法

委估企业存货-开发成本主要为“国贸景成”项目的地价款、契税、市政配套

设施费、开发前期准备费用、主体建筑工程费用、基础设施费用、开发间接费用以及利息等。根据资产评估相关准则及参考《城镇土地估价规程》，房地产在建项目常用的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。

(1) 市场法：市场法是基于替代原理，即在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应具有相同的价格。由于房地产开发项目进度差异较大，产品类型多样，故不适合市场法。

(2) 收益法：收益还原法是基于预期收益原理，即未来收益权利的现在价值。评估对象为住宅、商业用地，目前尚在开发阶段，难以估算其出租收益，故不宜采用收益还原法。

(3) 假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估项目已获得土地使用权出让，部分项目已进行开发，未开发的项目也已有相关土地开发的基本参数，因此可采用假设开发法。

(4) 成本法：一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地评估。虽然该片区住宅用地成本资料可通过市场调查搜集，但出让土地的价格大部分取决于土地的效用，并非是土地的成本，故本次评估实际未采用成本法。

综上所述，本次开发成本采用假设开发法评估。

### 3、假设开发法的介绍

对于正在开发的项目工程采用假设开发法（剩余法）。假设开发法（剩余法）的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、后续的管理费用、销售税费及合理的续建开发利润、土地增值税、企业所得税等，计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如下：

评估价值 = 开发完成后房地产价值 - 后续开发成本 - 销售费用 - 管理费用 - 销售税金及附加 - 投资利息 - 开发利润 - 土地增值税 - 所得税

(1) 开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值=已预售物业价值+未出售物业价值

对于已预售部分，按照预售合同总价确定预售部分销售金额；对于未预售部分，按开发完成后可售房屋预计销售金额确定。

(2) 后续开发成本

后续开发成本包括前期费用、基础工程、主体工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目。结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用，并参考被评估单位项目投资估算情况。

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用=预算总成本-账面已支付成本

(3) 销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

(4) 管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的管理费用。

(5) 销售税金及附加

销售税金及附加=预计销售金额×销售税金及附加率

(6) 土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税，并扣除已预缴的土地增值税得出后续需缴纳的土地增值税。

(7) 投资利息

投资利息=在建工程评估值×((1+利率)<sup>后续开发期</sup>-1)+(后续开发成本+管理费用+销售费用)×((1+利率)<sup>后续开发期/2</sup>-1)

(8) 开发利润

本次评估开发利润采用不含税销售收入与销售利润率估算。

不含税销售收入=开完成后房地产销售收入÷(1+9%)

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确定，取 6.54%。

#### (9) 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

### (四) 计算过程

#### 1、开发产品评估案例：国贸天成（评估明细表序号 1）

##### (1) 评估对象概况

名称	国贸天成	数量	936 套
开发商	合肥天沐地产有限公司	总建筑面积	77,842.13 平方米
规划用途	住宅、商业	建筑结构	框架结构
设施设备	供水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全		
空间布局	布局较为合理。		
建成年时间	2020 年 12 月	完损状况	全新

##### (2) 区位状况描述与分析

###### 1) 位置状况

坐落：合肥市宿松路以西、美和路以南。

临街（路）状况：临固镇路，临路状况较好。

商业繁华度：周边有铂悦庐州府、万科森林公园、兴昌墨荷名邸、草塘小区、合肥万科广场、明发商业广场等小区及大型商场，商业繁华程度较高。

###### 2) 交通状况

道路状况：周边有固镇路、红叶路、林湖路、怀宁北路等城市交通主次干出入可利用交通工具：出入可利用公交车、出租车等；评估对象距离“固西路口”较近，有 157、300 路等多路公交车通过；乘坐的士方便度较高；交通便捷度较高。

###### 3) 外部配套设施状况

基础设施：基础设施已达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），水、电、气供应保证率高，基础设施完善。

公共服务设施：区域内有合肥永红路小学、合肥市长江路幼儿园、庐州公园、合肥经济技术职业学院、合肥万科广场、合肥市第四十五中学（森林城校区）、大杨派出所等，外部公共服务设施较完备。

自然环境：周边绿化较好，自然环境较好。

人文环境：周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。

### （3）实物状况、权益状况描述与分析

#### 1) 土地实物状况描述与分析

名称：N1603 地块

宗地四至：东至怀宁北路，南至林湖路，西至橙香路，北至固镇路。

面积：宗地面积 69801.22 平方米。

用途：城镇住宅用地。

形状：较规则。

地形：地形为平地。

地势：路面地势平缓，自然排水通畅。

地质：土地承载力较强，稳定性较好，地质条件好。

开发程度：宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地已于 2020 年 12 月完成全部开发。

#### 2) 建筑物实物状况描述与分析

名称：国贸天成剩余 936 套未售房地产。

规模：评估对象总建筑面积 77,842.13 m<sup>2</sup>

建筑结构：框架。

设施设备：楼宇配备电梯，水电气等到位。

#### 3) 权益状况

截止评估基准日，评估对象对应土地使用权已取得证书编号为皖（2017）合不动产权第 0243149 号的不动产权证书。未发现抵押权等他项权利。

#### （4）评估测算过程

### 1) 销售收入

对截止现场勘查日，部分基准日未售的开发产品已经签订认购协议或销售合同。本次评估对这部分已经签订认购协议或销售合同的房屋建筑物，根据实际签订的认购协议或销售合同确定销售收入。

对截止现场勘查日，尚未签订认购协议或者销售合同的房屋建筑物，评估人员调查了周边同类房地产的市场价格，并获取了企业自身预计销售价格，分析后综合确定市场售价。

#### ①截止现场勘查日签约部分

截止现场勘查日，基准日未售的开发产品中已经签订认购协议或者销售合同的部分如下：

用途	单位	已签约		
		数量	总价（元）	平均单价（元/单位）
普通住宅	m <sup>2</sup>	8,095.77	214,466,262.00	26,913.92
非普通住宅	m <sup>2</sup>	53,073.74	1,262,288,951.00	24,458.21
车位	个	551.00	77,430,180.00	145,272.38
合计			1,554,185,393.00	

故截止现场勘查日，已经签约部分销售收入为 1,554,185,393.00 元。

#### ②未签约部分销售单价确定

截止现场勘查日未售部分的开发产品主要为住宅、商业及车位。本次评估首先收集了周边同类房地产市场价格，然后收集了国贸天成项目的历史成交价、企业预计销售价格等信息，进行分析判断后选择合适的价格确定销售单价。

##### A、周边同类房地产市场价格

本次对车位的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

##### 住宅

##### a、可比案例选取及说明

国贸天成项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在



售一手楼盘均价，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称		国贸天成	合肥唐宁府	合景映月湾	融创长江壹号
房屋坐落		怀宁路以西、固镇路以南 N1603 地块	庐阳区茨河路与界首路交口 东北角	庐阳区临泉路与肥西路交口 北 200 米	庐阳区北二环与颍上路交口
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期		2020 年 12 月 31 日	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
单价 (元/m <sup>2</sup> )		待定	25,770.00	21,000.00	22,000.00
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近
	环境状况	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理	市政配套和生活配套完善，规划合理	市政配套和生活配套完善，规划合理	市政配套和生活配套完善，规划合理
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层
	主力房型	平层	平层	平层	平层
	预计交房时间	2021 年 11 月	2021 年	2023 年 6 月	2022 年 12 月
	装修装饰	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	小区档次、开发商知名度	一般	一般	一般	一般
权益状况		出让国有建设用地，用途为住宅	出让国有建设用地，用途为住宅	出让国有建设用地，用途为住宅	出让国有建设用地，用途为住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为住宅楼盘，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上

述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

**b、期日修正**

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从询价日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

**c、可比案例房地产状况修正**

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
房屋坐落		国贸天成	合肥唐宁府	合景映月湾	融创长江壹号
交易情况		100	100/100	100/100	100/100
期日修正		100	100/100	100/100	100/100
区域状况	居住聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100	100/100
	城市规划、配套	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	主力房型	100	100/100	100/100	100/100
	预计交房时间	100	100/100	100/100	100/100
	装修装饰	100	100/100	100/100	100/100
	小区档次、开发商知名度	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
状况权益	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

d、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
房屋坐落	合肥唐宁府	合景映月湾	融创长江壹号
交易单价	25,770	21,000	22,000
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
期日修正修正	100/100	100/100	100/100
区域状况修正	100/100	100/100	100/100
实物状况修正	100/100	100/100	100/100
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
修正系数合计	100/100	100/100	100/100
修正后单价（元/m <sup>2</sup> ）	25,770	21,000	22,000
可比单价（元/m <sup>2</sup> ）	22,923		

e、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国贸天成周边住宅房地产平均单价=（25,770 + 21,000 + 22,000）÷ 3= 22,923（元/m<sup>2</sup>，取整）。

商业

a、可比案例选取及说明

国贸天成项目周边商业类房地产一手房交易案例较少，但周边二手商铺交易案例较多，本次采用周边二手商铺交易案例对比分析。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，案例具体信息如下：

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	万科森林公园朗庭	元一名城 A 区	橡树湾
位置	庐阳区四里河路	庐阳区嘉山路	庐阳区凤凰山路
日期	2020.12	2020.12	2020.12

项目	案例一	案例二	案例三
单价 (元/m <sup>2</sup> )	20400	21800	19700
楼层	第 1 层	第 1 层	第 1 层
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	108	55	35
建筑结构	钢混	钢混	钢混
装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯
建成时间	2015 年	2007 年	2013 年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	商业	商业	商业

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为社区底商，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		国贸天成	万科森林公园朗庭	元一名城 A 区	橡树湾
交易情况		正常	正常	正常	正常
成交日期		评估基准日	2020.12	2020.12	2020.12
区位状况	位置	人流量	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大
		楼层	第 1 层	第 1 层	第 1 层
	交通条件	道路状况	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好
		出入可利用公共交通工具	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利
	交通管制情况	无	无	无	

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三	
		国贸天成	万科森林 公园朗庭	元一名城 A区	橡树湾	
外部配套设施	停车方便程度	较方便	较方便	较方便	较方便	
	基础设施	六通	六通	六通	六通	
	公共服务设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	
	周围环境	自然环境	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好
		人文环境	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好
建筑物实物状况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	814.74	108	55	35	
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混	
	设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全	
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯	
	层高	约 4.1 米	约 4.1 米	约 4.1 米	约 4.1 米	
	空间布局	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中	
	建筑功能	较好	较好	较好	较好	
	外观	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖	
	新旧程度	2020 年	2015 年	2007 年	2013 年	

项目	评估对象	案例一	案例二	案例三
		国贸天成	万科森林公园朗庭	元一名城A区
权益状况	出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业

b、交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

c、期日修正

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	万科森林公园朗庭	元一名城A区	橡树湾
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

d、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的商业单价，具体修正系数如下：

项目	评估对象	案例一	案例二	案例三
可比单价	待估	20400	21800	19700
交易情况	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
期日修正	100	100	100	100

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三	
区位状况	位置	临街状况	100	100	100	
		人流量	100	100	100	
		楼层	100	100	100	
	交通条件	道路状况	100	100	100	
		出入可利用公共交通工具	100	100	100	
		交通管制情况	100	100	100	
		停车方便程度	100	100	100	
	外部配套设施	基础设施	100	100	100	
		公共服务设施	100	100	100	
	周围环境	自然环境	100	100	100	
		人文环境	100	100	100	
	区位状况调整系数		100	100/100	100/100	100/100
	实物状况	建筑物实物状况	建筑面积	100	100	100
			建筑结构	100	100	100
设施设备			100	100	100	
装饰装修			100	100	100	
层高			100	100	100	
空间布局			100	100	100	
建筑功能			100	100	100	
外观			100	100	100	
新旧程度			100	99	98	99
实物状况调整系数		100	100/99	100/98	100/99	
权益状况		100	100	100	100	
权益状况调整系数		100	100/100	100/100	100/100	

#### e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状

况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目	案例一	案例二	案例三
单价（元/m <sup>2</sup> ）	20400	21800	19700
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	100/100	100/100
实物状况调整系数	100/99	100/98	100/99
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较价值（元/m <sup>2</sup> ）	20606	22245	19899
评估单价	20917.00		

#### f、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国贸天成周边商业房地产平均单价=（20606+22245+19899）÷3=20917.00（元/m<sup>2</sup>，取整）。

### 车位

#### a、可比案例选取及说明

国贸天成项目周边车位房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售车位均价，分析确定车位房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	万科森林公园锦庭	中铁国际城德园	世纪家园
位置	合肥市庐阳区春梅街	庐阳区四里河路	庐阳区亳州路1号
日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价（万元/个）	15	15	15
楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	26	30	23
建筑结构	框架	框架	框架
装饰装修	普通	普通	普通
建成时间	2008年	2012年	2001年
土地使用权类型	出让	出让	出让



用途	车位	车位	车位
----	----	----	----

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项 目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		国贸天成	万科森林公园锦庭	中铁国际城德园	世纪家园
坐落		怀宁路以西、固镇路以南 N1603 地块	合肥市庐阳区春梅街	庐阳区四里河路	庐阳区亳州路 1 号
案例价格 (万元/个)		待估	15	15	15
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
区位状况	交 通	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利
	外部配套设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
	所在楼层	地下一层	地下一层	地下一层	地下一层
实物状况	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	空间布局	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用
	建筑功能	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷
	新旧程度	100%	89%	87%	80%
	特殊状况	无	无	无	无

项 目	评估对象	案例一	案例二	案例三
		国贸天成	万科森林公园锦庭	中铁国际城德园
权益状况	出让国有建设用地，用途为车位	出让国有建设用地，用途为车位	出让国有建设用地，用途为车位	出让国有建设用地，用途为车位

**b、交易情况修正**

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

**c、市场状况调整**

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	万科森林公园锦庭	中铁国际城德园	世纪家园
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

**d、可比案例房地产状况修正**

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的车位单价，具体修正系数如下：

项 目	评估对象	案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)	待估	15	15	15
交易情况修正	100	100	100	100
市场状况调整	100	100	100	100
区位状况调整	交 通	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100

项 目	评估对象	案例一	案例二	案例三
实物状况调整	所在楼层	100	100	100
	建筑结构	100	100	100
	空间布局	100	100	100
	建筑功能	100	100	100
	新旧程度	100	98	99
	特殊状况	100	100	100
权益状况调整		100	100	100

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目	案例一	案例二	案例三	
案例价格 (万元/个)	15	15	15	
交易情况修正	100/100	100/100	100/100	
市场状况调整	100/100	100/100	100/100	
区位状况调整	交 通	100/100	100/100	
	外部配套设施	100/100	100/100	
	所在楼层	100/100	100/100	
实物状况调整	建筑结构	100/100	100/100	
	空间布局	100/100	100/100	
	建筑功能	100/100	100/100	
	新旧程度	100/98	100/99	
	特殊状况	100/100	100/100	
权益状况调整		100/100	100/100	
修正后价格 (万元/个)		15.31	15.15	15.63
权 数		1/3	1/3	1/3
比较价值 (万元/个)		15.36		

f、修正后单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数，综合确定国贸天成周边车位平均单价= (15.31+15.15+15.63) ÷ 3=15.36 (万元/个)。

B、楼盘历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，各用途历史成交价及企业预计成交价如下：

**截止现场勘查日，已签约部分销售情况如下：**

序号	类型	数量单位	已售单价 (元/单位)
1	住宅	m <sup>2</sup>	23,731.10
2	车位	个	145,593.52

**截止现场勘查日，未售部分企业预计销售单价如下：**

序号	类型	数量单位	未售数量	预计销售总价 (万元)	预计销售单价 (元/单位)
1	住宅	m <sup>2</sup>	1590.88	3902.46	24,530.19
2	商业	m <sup>2</sup>	814.74	1,629.48	20,000.00
3	车位	个	18	262.52	145,845.50

### C、销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、历史成交价及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	周边价格水平	历史成交价	企业预计售价
1	住宅	万元/m <sup>2</sup>	2.29	2.37	2.45
2	商业	万元/m <sup>2</sup>	2.09	-	2.00
3	车位	万元/个	15.36	14.56	14.58

通过上表可知，企业历史成交价与周边同类房地产价格一致，并未大幅度偏离市场水平，预计售价与历史成交均价之间，有一定差异：

a、车位的周边同类房地产市场价格与企业预计销售单价较为接近，评估人员认为开发商预测单价符合市场行情，未偏离市场价值；

b、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

c、企业预计售价已经根据企业的定价策略及作出调整。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

### ③未签约部分销售收入的确定

根据上述分析，本次对截止现场勘查日未签约部分，根据企业预计销售价格确定销售收入。具体如下：

用途	单位	未签约		
		数量	总价（元）	平均单价（元/单位）
住宅	m <sup>2</sup>	1590.88	39,024,593.29	24,530.19
商业	m <sup>2</sup>	814.74	16,294,800.00	20,000.00
车位	个	18	2,625,219.00	145,845.50
合计			57,944,612.29	

④销售收入的确定

综上所述，销售收入确定为 1,612,130,005.29 元。具体如下：

金额单位：人民币元

用途	已签约	未签约	合计
住宅	1,476,755,213.00	39,024,593.29	1,515,779,806.29
商业		16,294,800.00	16,294,800.00
车位	77,430,180.00	2,625,219.00	80,055,399.00
合计	1,554,185,393.00	57,944,612.29	1,612,130,005.29

2) 增值税

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），房地产开发行业增值税适用税率为 9%。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号），售价中所含增值税计算方法如下：

$$\begin{aligned} \text{增值税额} &= (\text{销售收入} - \text{允许扣除的土地价款}) \div (1+9\%) \times 9\% \\ &= 130,072,015.81 \text{ 元} \end{aligned}$$

3) 土地增值税

**全盘土地增值税**

截至评估基准日，国贸天成房地产开发项目尚未进行土地增值税的汇算清缴，故本次评估采用全盘收入成本估算预计需要交纳的土地增值税，扣除已经交纳的金额得到土地增值税预计交纳金额。

根据企业提供的历史年度销售数据及本次评估对未售部分预计销售收入的预测，全盘应交土地增值税计算如下表：

金额单位：万元

项目		普通住宅	非普通住宅
----	--	------	-------

	行次	总金额(不含税)			商业及车位
面积		158,535.84	16,253.66	113,498.51	28,783.67
一、房地产收入总额	1	292,478.19	37,294.87	241,329.98	13,853.34
二、扣除项目金额合计	2	382,035.21	46,754.00	306,657.73	28,623.48
(一)取得土地使用权支付的金额	3	232,438.06	29,638.95	191,789.59	11,009.52
(二)房地产开发成本	4	60,350.27	6,187.33	43,205.79	10,957.16
其中					
专业费用	5	4,918.08	504.22	3,520.94	892.92
建筑安装工程费	6	55,432.19	5,683.11	39,684.85	10,064.23
(三)房地产开发费用	7	29,278.83	3,582.63	23,499.54	2,196.67
其中					
利息支出	8	14,639.42	1,791.31	11,749.77	1,098.33
其他房地产开发费用	9	14,639.42	1,791.31	11,749.77	1,098.33
(四)与转让房地产有关的税金	10	1,410.38	179.84	1,163.73	66.80
城市维护建设税、教育费附加	11	1,410.38	179.84	1,163.73	66.80
其他	12	-			
(五)财政部规定的其他扣除项目	13	58,557.67	7,165.26	46,999.08	4,393.34
三、增值额	14	-89,557.01	-9,459.13	-65,327.74	-14,770.14
四、增值额与扣除项目金额之比	15		-20%	-21%	-52%
五、适用税金(%)	16		0%	0%	0%
六、速算扣除系数(%)	17		0%	0%	0%
七、应纳土地增值税税额	18	-	-	-	-

注：①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

#### 账面已预交土地增值税金额

根据被评估单位提供的评估申报表，截止评估基准日企业预缴的土地增值税金额为 23,837,930.04 元。

#### 需交土地增值税

综上所述需缴土地增值税=全盘应交土地增值税-已预交土地增值税

$$=-23,837,930.04 \text{ 元。}$$

#### 4) 税金及附加税

根据当地规定，适用城镇建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教

育费附加税率为 2%，故增值税附加税率合计为 12%；印花税为 0.05%。则：

税金及附加税为 16,747,255.28 元。

5) 销售费用

2020 年合肥天沐地产有限公司主要财务数据如下：

金额单位：人民币元

年份	销售收入	销售费用
2020 年度	149,979.97	3,713.90

故，销售费率 = 销售费用 ÷ 不含税销售收入 = 2.48%

6) 销售期间占用的资金成本

根据企业预计，合园项目剩余未售的车位去化周期为 12 个月。合园项目为 2016 年 6 月开盘预售，截止评估基准日已销售 3.5 年，企业预计去化周期与历史销售情况相符，故本次评估采用企业预计去化周期考虑销售期间占用的资金成本。

销售期间占用的资金成本 = 账面成本 × ((1 + 利率)<sup>预计销售周期(年) / 2 - 1</sup>)

具体计算表格如下：

金额单位：人民币元

用途	去化周期(月)	账面成本	利率	需扣除资金成本
普通住宅	12	178,079,446.97	4.65%	4,093,303.17
非普通住宅	12	1,157,788,610.29	4.65%	26,612,727.43
商业	12	25,785,517.58	4.65%	592,701.42
车位	12	33,958,491.74	4.65%	780,563.98
合计		1,395,612,066.58	4.65%	32,079,296.00

7) 营业利润率

本次评估的营业利润率采用剩余的全部存货开发产品收入、成本、费用进行计算。即：

营业利润率 = (全部开发产品销售收入 - 全部开发产品所含增值税 - 全部开发产品账面成本 - 土地增值税 - 销售税费 - 销售费用) ÷ (全部开发产品销售收入 - 全部

开发产品所含增值税)

$$=2.03\%。$$

8) 所得税及适当数额的净利润

① 所得税

合肥天沐地产有限公司适用所得税率为 25%。则，所应扣除的所得税如下：

$$\begin{aligned} \text{应扣除所得税} &= (\text{不含税收入}-\text{土增税}) \times \text{所得税率} \times \text{营业利润率} \\ &= (1,482,057,989.48 - 0) \times 25\% \times 2.03\% \\ &= 7,521,444.30 \text{ 元} \end{aligned}$$

② 适当数额净利润

本次评估中对已经签订了合约的车位，由于较为畅销，本次评估这部分房地产对应的 r 取 0；对剩余未售的车位及商业，由于其销售存在一定的不确定性，故 r 取 0.5。

具体测算如下：

类型	评估市场总价不含税（元）
车位	2,566,255.96
商业	14,949,357.80
总计	17,515,613.76

$$\text{应扣除的适当净利润} = 17,515,613.76 \times 0.5 \times 2.03\% = 177,783.48 \text{ 元}$$

9) 评估值

评估价值 = 销售收入 - 所含增值税 - 土地增值税 - 销售税金 - 销售费用 - 销售期间占用的资金成本 - 企业所得税 - 适当数额的净利润

$$= 1,412,660,060.62 \text{ 元}$$

**2、开发成本评估案例：评估明细表序号 1（国贸景成）**

评估对象主要为位于庐阳区怀宁路以西、固镇路以南的“国贸景成”开发项目，宗地出让面积为 58091.56 平方米，土地用途为城镇住宅用地；规划总建筑面积合计为 170,453.46 平方米，计容建筑面积为 121,992.18 平方米。



(1) 实物状况

1) 土地实物状况

宗地位置	庐阳区怀宁路以西、固镇路以南			
四至	东至	怀宁北路	西至	红叶路
	南至	林湖路	北至	固镇路
面积	评估对象所处宗地总用地面积为 58,091.56 平方米，面积较适中。			
用途	规划、设计及登记用途为城镇住宅用地			
形状	形状呈方形，形状较规则			
地形、地势	地形地势平缓，自然排水状况较好			
地质、土壤	地基承载力和稳定性较好，地质条件较好			
开发程度	区域基础设施达到“六通”（即通上水、下水、通路、通电、通讯、通气）			
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象土地实物状况较好			

2) 建筑物实物状况

名称	国贸景成
建筑规模	规划总建筑面积合计为 170,453.46 平方米，计容建筑面积为 121,992.18 平方米
项目完工进度	项目于 2019 年 10 月开始施工，项目规划共 18 幢住宅楼，其中 1-10、13、16 号楼已动工并已取得预售证；项目计划于 2021 年 11 月底完工
用途	规划、设计用途为住宅
建筑结构	框架结构
装饰装修	建筑主体承重立柱为钢筋混凝土柱，屋面为钢筋混凝土屋面，毛坯状态交房
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象建筑物实物状况较好

(2) 区位状况

1) 位置状况

坐落：评估对象位于庐阳区怀宁路以西、固镇路以南。

方位：所处行政区划属于合肥市庐阳区怀宁路以西、固镇路以南，属于城市城区。

与重要场所（设施）的距离：交通路线距离合肥站约 9.3 公里。

所处楼幢与临街（路）状况：评估对象所处区域所临街道是固镇路，附近有铂悦庐州府、万科森林公园、兴昌墨荷名邸、草塘小区等小区聚集，地理位置较好。

## 2) 交通状况

道路状况：附近区域道路路网密度较大，有固镇路、林湖路、红叶路、怀宁北路等城市主次干道，距离较近，路面通行宽度较宽，通达性较好。

出入可利用公共交通工具：距小区 400 米处设有“固西路口”公交站点，有 157、300 路等多路公交车通过，公交站点及公交线路数量分布一般，距离公交站点近，公交班次疏密度一般，辐射范围一般，到达市中心、合肥站、汽车站、机场等交通时间较短；周边出租车较多，乘坐出租车较方便。

交通管制情况：附近区域道路无特殊交通管制。

停车方便程度：评估对象所在建筑配建地下停车场和地上停车位，整体上停车便利程度较便利。

## 3) 外部配套设施状况

基础设施：区域基础设施达到“六通”（即通上水、下水、通路、通电、通讯、通气），外部基础设施较完备。

公共服务设施：区域内有合肥永红路小学、合肥市长江路幼儿园、庐州公园、合肥经济技术职业学院、合肥万科广场、合肥市第四十五中学（森林城校区）、大杨派出所等，外部公共服务设施较完备。

## 4) 周围环境状况

自然环境：附近区域为较具规模的生活区和商业区，绿化面积较大，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等。

人文环境：附近区域房地产声誉较好，居民素质较高，治安状况较好，相邻房地产的利用状况以住宅、商业为主。

景观：无水景、山景等景观。

### 5) 区位状况分析

#### ① 庐阳区概况

庐阳区是安徽省合肥市辖区，是合肥市的中心城区之一，位于合肥市中北部，是安徽省经济、文化、金融中心。2018年10月，庐阳区入选2018年全国科技创新百强区、全国绿色发展百强区、年全国综合实力百强区、全国投资潜力百强区、全国新型城镇化质量百强区。2018年12月29日，被国家民委命名第六批全国民族团结进步创建示范区（单位）。2019年10月，庐阳区被评为2019年度全国绿色发展百强区。2019年度全国新型城镇化质量百强县市

#### ② 所在区位状况分析

附近区域有铂悦庐州府、万科森林公园、兴昌墨荷名邸、草塘小区等住宅小区，已经形成了一定规模的生活区，居住集聚度较高；综合分析，评估对象所在区位状况较好，对评估对象价值具有稳定增值的作用。

### (3) 项目经济技术指标

“国贸景成”项目开发建设用地面积为 58,091.560 平方米，规划总建筑面积合计为 170,453.46 平方米，计容建筑面积为 121,992.18 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	87.14
		平米	58,091.560
2	容积率		2.10
3	建筑密度		20.00%
4	建筑占地面积	平米	11,618.31
5	绿地率		41%
6	绿化景观面积	平米	23,817.54
7	计容建筑面积		121,992.18
(1)	居住	平米	120,182.29
(2)	公建配套设施	平米	1,809.89
8	不计容建筑面积	平米	48,461.28

序号	名称	单位	指标
(1)	地下室建筑面积	平米	42,910.21
(2)	架空层建筑面积	平米	1,828.59
(3)	洋房地下储藏室	平米	3,722.48
<b>9</b>	<b>车位数</b>	<b>个</b>	<b>1,219.92</b>
其中	可售非人防地下室车位	个	981.00
	不可售车位	个	239.00
<b>10</b>	<b>总建筑面积</b>	<b>平米</b>	<b>170,453.46</b>

(4) 测算过程

1) 预测开发后房地产价值

开发完成后房地产价值=开发完成后房地产销售收入-所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入

根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告及房屋销售清单，截止评估基准日，项目销售情况如下：

序号	类型	数量	单位	已售数量	未售数量
1	普通住宅	111,644.28	m <sup>2</sup>	99,881.25	11,763.03
2	非普通住宅	19,114.80	m <sup>2</sup>	2,814.07	16,300.73
3	非人防车位	925	个	337	588

已出售物业销售收入

根据企业提供的相关资料汇总得出，已出售物业详细信息如下：

类型	单位	已售数量 (m <sup>2</sup> )	已售总价 (万元)
普通住宅	m <sup>2</sup>	99,881.25	232,952.79
非普通住宅	m <sup>2</sup>	2,814.07	7,712.52
非人防车位	个	337	4,991.40
合计			245,656.71

由上可知，已出售物业价值合计为 245,656.71 万元。

未出售物业销售收入

①未售部分销售单价的确定

国贸景成项目房地产未售部分主要包括住宅、商业及车位。本次评估首先收集周边同类房地产的市场价格，然后收集了国贸景成项目备案价、历史成交价格、

企业预计销售价格等信息。根据收集的价格信息，分析比对后，选择合适的价格作为销售单价。

#### A、周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

#### 住宅

##### a、可比案例选取及说明

国贸景成项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三	
楼盘名称	国贸景成	合肥唐宁府	合景映月湾	融创长江壹号	
房屋坐落	怀宁路以西、固镇路以南 N1603 地块	庐阳区茨河路与界首路交口 东北角	庐阳区临泉路与肥西路交口 北 200 米	庐阳区北二环与颍上路交口	
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
交易日期	2020 年 12 月 31 日	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	
单价（元/m <sup>2</sup> ）	待定	25,770.00	21,000.00	22,000.00	
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站点，交通较便捷	有多个公交车站点，交通较便捷	有多个公交车站点，交通较便捷	有多个公交车站点，交通较便捷
	环境状况	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完	市政配套和生活配套完	市政配套和生活配套完	市政配套和生活配

		善，规划合理	善，规划合理	善，规划合理	套完善，规划合理
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层
	主力房型	平层	平层	平层	平层
	预计交房时间	2021年11月	2021年	2023年6月	2022年12月
	装修装饰	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	小区档次、开发商知名度	一般	一般	一般	一般
权益状况		国有建设土地使用权，性质为住宅	国有建设土地使用权，性质为住宅	国有建设土地使用权，性质为住宅	国有建设土地使用权，性质为住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为住宅楼盘，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

#### b、期日修正

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从询价日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

#### c、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	国贸景成	合肥唐宁府	合景映月湾	融创长江壹号

交易情况		100	100/100	100/100	100/100
期日修正		100	100/100	100/100	100/100
区域状况	居住聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100	100/100
	城市规划、配套	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	主力房型	100	100/100	100/100	100/100
	预计交房时间	100	100/100	100/100	100/100
	装修装饰	100	100/100	100/100	100/100
	小区档次、开发商知名度	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
权益状况	土地使用年限	100	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

d、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	国贸景成	合肥唐宁府	合景映月湾
交易单价	25,770	21,000	22,000
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
期日修正修正	100/100	100/100	100/100
区域状况修正	100/100	100/100	100/100
实物状况修正	100/100	100/100	100/100
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
修正系数合计	100/100	100/100	100/100
修正后单价（元/m <sup>2</sup> ）	25,770	21,000	22,000
可比单价（元/m <sup>2</sup> ）	22,923		

e、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国贸景成周边住宅房地产平均单价=（25,770+ 21,000+22,000）÷3=22,923（元/m<sup>2</sup>，取整）。

车位

a、可比案例选取及说明

国贸景成项目周边车位房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售车位均价，分析确定车位房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	万科森林公园锦庭	中铁国际城德园	世纪家园
位置	合肥市庐阳区春梅街	庐阳区四里河路	庐阳区亳州路1号
日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价（万元/个）	15	15	15
楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	26	30	23
建筑结构	框架	框架	框架
装饰装修	普通	普通	普通
建成时间	2008年	2012年	2001年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：



项 目	评估对象	案例一	案例二	案例三	
	国贸天成	万科森林公园锦庭	中铁国际城德园	世纪家园	
坐落	怀宁路以西、固镇路以南 N1603 地块	合肥市庐阳区春梅街	庐阳区四里河路	庐阳区亳州路 1 号	
案例价格 (万元/个)	待估	15	15	15	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	
区位状况	交 通	距公交站点近, 有多路公交车经过, 出租车较多, 公共交通较便利	距公交站点近, 有多路公交车经过, 出租车较多, 公共交通较便利	距公交站点近, 有多路公交车经过, 出租车较多, 公共交通较便利	距公交站点近, 有多路公交车经过, 出租车较多, 公共交通较便利
	外部配套设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等, 公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等, 公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等, 公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等, 公共服务设施较完备
	所在楼层	地下一层	地下一层	地下一层	地下一层
实物状况	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	空间布局	布局合理, 便于使用	布局合理, 便于使用	布局合理, 便于使用	布局合理, 便于使用
	建筑功能	建筑功能齐全, 无明显缺陷	建筑功能齐全, 无明显缺陷	建筑功能齐全, 无明显缺陷	建筑功能齐全, 无明显缺陷
	新旧程度	100%	89%	87%	80%
	特殊状况	无	无	无	无
权益状况	国有建设土地使用权, 用途为车位	国有建设土地使用权, 用途为车位	国有建设土地使用权, 用途为车位	国有建设土地使用权, 用途为车位	

b、交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常, 不存在特殊因素, 采用百分比修正, 以正常价格为基准 (100), 则交易情况修正系数为: 100/100。

c、市场状况调整

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法,根据评估人员市场调查分析,从交易日期至评估基准日,类似房地产市场价格平稳,以交易日期的价格为基准(100),市场状况调整系数为:

项目	案例一	案例二	案例三
名称	万科森林公园锦庭	中铁国际城德园	世纪家园
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

d、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后,得到可比案例修正后的车位单价,具体修正系数如下:

项 目	评估对象	案例一	案例二	案例三	
案例价格 (万元/个)	待估	15	15	15	
交易情况修正	100	100	100	100	
市场状况调整	100	100	100	100	
区位状况调整	交 通	100	100	100	
	外部配套 设施	100	100	100	
	所在楼层	100	100	100	
实物状况调整	建筑结构	100	100	100	
	空间布局	100	100	100	
	建筑功能	100	100	100	
	新旧程度	100	98	99	96
	特殊状况	100	100	100	100
权益状况调整	他项权利 状况	100	100	100	100

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式:

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状

况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目		案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)		15	15	15
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
区位状况调整	交 通	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/98	100/99	100/96
	特殊状况	100/100	100/100	100/100
权益状况调整		100/100	100/100	100/100
修正后价格 (万元/个)		15.31	15.15	15.63
权 数		1/3	1/3	1/3
比较价值 (万元/个)		15.36		

#### f、修正后单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数，综合确定国贸天成周边车位平均单价= (15.31+15.15+15.63) ÷ 3=15.36 (万元/个)。

#### B、楼盘历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，国贸景成各类房地产历史成交价及企业预计成交价如下：

类型	单位	已售数量	可售数量	历史成交单价	企业预计成交单价
普通住宅	m <sup>2</sup>	100,013.83	111,644.28	2.33 万元/m <sup>2</sup>	2.74 万元/m <sup>2</sup>
非普通住宅 (S>144)	m <sup>2</sup>	2,814.07	19,114.80	2.74 万元/m <sup>2</sup>	2.25 万元/m <sup>2</sup>
非人防车位	个	337.00	925	14.81 万元/个	14.91 万元/个

#### C、销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、国贸景成项目历史成交价及

预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	周边单价	历史成交价	企业预计成交单价
1	普通住宅	万元/m <sup>2</sup>	2.29	2.33	2.74
2	非普通住宅 (S>144)	万元/m <sup>2</sup>	2.42	2.74	2.25
3	非人防车位	万元/个	15.36	14.81	14.91

通过上表可知，市场法测算的可比单价与被评估单位提供的预计成交单价较接近，评估人员综合考虑分析后，确定将被评估单位提供的预计成交单价作为评估单价，具体原因如下：

a、住宅、商业及车位的周边同类房地产市场价格与企业预计成交单价较为接近，评估人员认为开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值；

b、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

②未出售物业价值结果确定

综上可汇总得出未出售物业价值如下：

类型	单位	可售数量	销售单价	预计销售总价（万元）
普通住宅	m <sup>2</sup>	11,630.45	2.71 万元/m <sup>2</sup>	31,887.60
非普通住宅	m <sup>2</sup>	16,300.73	2.25 万元/m <sup>2</sup>	36,633.00
非人防车位	个	588	14.91 万元/个	8,769.12
合计				77,289.72

③开发后房地产价值结果确定

综上所述，开发后房地产预计含税销售总收入汇总如下：

金额单位：万元

序号	类型	预计总销售收入	已售部分销售总价	未售部分销售总价
1	普通住宅	264,840.39	232,952.79	31,887.60
2	非普通住宅	44,345.52	7,712.52	36,633.00
3	非人防车位	13,760.52	4,991.40	8,769.12
合计		322,946.43	245,656.71	77,289.72

根据企业提供的土地出让合同可知，可抵减的土地取得成本为 193,444.89 万元，则：

$$\begin{aligned} \text{开发完成后房地产价值} &= \text{开发完成后房地产销售总收入} - (\text{开发完成后房地} \\ &\text{产销售总收入} - \text{可抵减的土地取得成本}) \div (1+9\%) \times 9\% \\ &= 322,946.43 - (322,946.43 - 193,444.89) \div (1+9\%) \times 9\% \\ &= 312,253.64 \text{ 万元} \end{aligned}$$

②后续开发成本

根据企业提供的动态成本总预算，尚需支付的后续开发成本为 27,337.97 万元（不含利息）。详细如下：

序号	项目名称	含税工程总预算（万元）	不含税工程总价（万元）	账面成本（万元）	后续投入总金额（万元）
一	土地费用	203,178.88	203,178.88	203,178.88	-
二	前期工程费	4,785.56	4,520.07	2,343.65	2,176.42
三	建安工程费	45,850.32	41,920.78	23,094.94	18,825.84
四	基础设施费	6,977.50	6,401.37	1,051.41	5,349.97
五	配套设施费	1,333.30	1,223.21	237.47	985.74
六	前期及工程费用合计	58,946.67	54,065.44	26,727.47	27,337.97
七	总成本合计	262,125.55	257,244.31	229,906.35	27,337.97

③销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估综合确定项目所需的销售费用并参考房地产开发企业行业平均数据，按预计的销售收入的 2% 计算。

$$\begin{aligned} \text{销售费用} &= \text{项目销售收入} \times 2\% \\ &= 77,289.72 \times 2\% \div (1+6\%) = 1,458.30 \text{ 万元} \end{aligned}$$

④销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法和相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括城建税、教育附加费、地方教育附加费及印花税。增值税税率为 9%，城市维护建设税为 7%，教育费附加税为 3%，地方教育费附加税率为 2%，印花税率为 0.05%。

$$\text{销售税金及附加} = (\text{增值税销项税} - \text{增值税可抵扣进项税}) \times 12\%$$

增值税销项税测算如下：

序号	项目	金额(万元)	备注
1	开发完成后价值(含税)	322,946.43	
2	地价	193,444.89	出让合同载明的出让金
3	计税依据	118,808.75	销售额=(全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款)÷(1+9.00%)
	增值税率	9%	
4	增值税销项税	10,692.79	

增值税可抵扣进项税测算如下:

序号	项目	含税金额(万元)	不含税金额(万元)	税率	可抵扣进项税	备注
1	专业费用	4,785.56	4,520.07	6%	265.48	
2	建设成本	54,161.11	49,545.36	9%	4,615.75	
3	管理费用	1,289.30	1,289.30		-	以人工费用为主,不可抵扣
4	销售费用	6,458.93	6,093.33	6%	365.60	按代理方式考虑
	合计				5,246.84	

销售税金及附加测算结果如下:

序号	项目	金额(万元)	备注
1	增值税	5,445.95	销项-进项
2	附加率	12%	
3	增值税附加	653.51	
4	后续销售收入	115,989.01	参考收益法未来预测期收入
5	印花税税率	0.05%	
6	后续印花税	57.99	
7	销售税金及附加合计	711.51	

#### ⑤管理费用

结合企业提供的已发生费用的财务资料及未来预测管理费用可发生金额,管理费用按 1,289.30 万元确认,其占建设成本的 5.12%计算,测算结果如下:

序号	类型	合计
1	建设成本	25,161.54
2	专业费用	2,176.42
3	管理费用	1,269.38
	占建设成本的比例	5.04%

#### ⑥投资利息

投资利息 = 开发成本评估值 × ((1+利率)<sup>后续开发期</sup> - 1) + (后续开发成本+管理费用+销售费用) × ((1+利率)<sup>后续开发期/2-1</sup>)

其中：利率根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，取值为 6.41%；后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 0.92 年。

⑦开发利润

开发利润 = 不含税销售收入 × (1-建设进度) × 销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确定，取 6.54%。

具体测算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目	参数	备注
销售净利率	6.54%	根据 2020 年房地产行业销售净利率
建设进度	58%	已建设周期/总建设周期
需扣除利率	2.76%	销售净利率 × (1-建设进度)
不含税收入	296,281.13	含税总收入/1.09
需扣除开发利润	8,188.33	

⑧土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

金额单位：万元

项目	行次	总金额(不含税)	普通住宅	非普通住宅	商业及车位
----	----	----------	------	-------	-------

面积		143,464.81	111,644.28	19,114.80	12,705.73
一、房地产收入总额	1	312,253.64	256,071.50	42,877.23	13,304.91
二、扣除项目金额合计	2	332,719.19	269,911.57	45,400.81	17,406.82
(一) 取得土地使用权支付的金额	3	201,369.70	165,138.32	27,651.16	8,580.22
(二) 房地产开发成本	4	54,065.44	42,073.71	7,203.51	4,788.22
其中					
专业费用	5	4,520.07	3,517.52	602.24	400.31
建筑安装工程费	6	49,545.36	38,556.19	6,601.27	4,387.91
(三) 房地产开发费用	7	25,543.51	20,721.20	3,485.47	1,336.84
其中					
利息支出	8	12,771.76	10,360.60	1,742.73	668.42
其他房地产开发费用	9	12,771.76	10,360.60	1,742.73	668.42
(四) 与转让房地产有关的税金	10	653.51	535.93	89.74	27.85
其中					
城市维护建设税、教育费附加	11	653.51	535.93	89.74	27.85
其他	12	-	-	-	-
(五) 财政部规定的其他扣除项目	13	51,087.03	41,442.41	6,970.93	2,673.69
三、增值额	14	-20,465.55	-13,840.07	-2,523.57	-4,101.91
四、增值额与扣除项目金额之比	15		-5%	-6%	-24%
五、适用税金 (%)	16		0%	0%	0%
六、速算扣除系数 (%)	17		0%	0%	0%
七、应纳土地增值税税额	18	-	-	-	-

### ⑨企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳税所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如下：

序号	项目/年份	不含税价 (万元)
1	收入	312,253.64
2	成本费用	303,302.94
2.1	地价成本	195,254.01
2.2	契税	7,924.81
2.3	建设投资	54,065.44
2.3.1	开发成本	49,545.36
2.3.2	专业费用	4,520.07
2.4	销售税费	814.99
2.6	管理费用	1,694.80
2.7	销售费用	6,093.33
2.8	财务费用	37,455.57
2.9	土地增值税	0.00
3	利润总额	8,950.70
5	应纳税所得额	8,950.70
6	税率	25%
7	企业所得税	2,237.68

### ⑩评估结果确定

综上所述，结合以上各参数的测算结果，评估计算过程见下表：



金额单位：万元

序号	项目	合计
一	开发完成后价值	312,253.64
二	开发成本	46,576.23
(一)	土地后续成本	
(二)	购地税费	-
(三)	专业费用	2,176.42
(四)	建设成本	25,161.54
(五)	管理费用	1,269.38
(六)	销售费用	1,458.30
(七)	投资利息	15,799.08
(八)	销售税费	711.51
三	开发利润	8,188.33
四	股权评估中需扣除的税负	2,237.68
1	项目开发土地增值税	-
2	项目开发企业所得税	2,237.68
五	股权评估中的开发成本价值 (V)	255,251.41

### (五) 评估结果

存货跌价准备账面金额为64,147,325.60元，本次评估为零。

经评估，存货评估值为3,965,174,160.62元，账面价值为3,684,741,567.44元，评估增值280,432,593.18元，增值率为7.61%。增值原因主要为存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，因项目所处区域同类房地产项目需求较大，房产销售价格较高，故而形成评估增值。

## 三、设备类固定资产评估技术说明

### (一) 评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	246,734.62	122,420.75
固定资产-电子设备	246,734.62	122,420.75

## （二）设备概况

本次委估设备主要是合肥天沐房地产有限公司电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的电子设备共计 95 项，主要为笔记本电脑、空调、投影仪等，账面原值为 246,734.62 元，账面净值为 122,420.75 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人员询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

## （三）评估过程

### 1、清查核实

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

（2）针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

（3）根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

（4）关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；

查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

## 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

# （四）评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，对本次纳入评估范围内的电子设备采用重置成本法进行评估。

即：评估值 = 重置全价 × 成新率

### 1、重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

### 2、综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备，确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

本次评估对于超过经济耐用年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15% 的成新率。

### （五）评估结果

经评估，设备类固定资产账面原值为 246,734.62 元，账面净值为 122,420.75 元，评估原值为 229,924.84 元，评估净值为 129,037.00 元，评估原值减值 16,809.78 元，评估净值增值 6,616.25 元，增值率为 5.40%。

评估原值减值 16,809.78 元，评估原值减值的主要原因如下：

部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

评估净值增值 6,616.25 元，评估净值增值的主要原因如下：

部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

### （六）典型案例

**电子设备评估案例：以爱普生投影仪为例（电子设备评估明细表序号第 3 项）：**

#### 1、设备概况

设备名称：爱普生投影仪

数量：1 台

规格型号：爱普生 CB-31

购入日期：2017/10/17

启用日期：2017/10/17

账面原值：2,820.51 元

账面净值：1,034.13 元

2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### （1）重置全价的确定

评估人员通过中关村在线（[www.zol.com.cn](http://www.zol.com.cn)）网站询价，该设备于评估基准日的

市场售价为每台人民币 3,113 元，此价格包含 13% 增值税、运费等费用。

$$\begin{aligned} \text{故：重置全价} &= \text{市场售价} - \text{所含增值税进项税} \\ &= 3,113 - 3,113 \div (1+13\%) \times 13\% \\ &= 2,754.87 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### (2) 成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 3.21 年，尚可使用年限为 1.79 年，则设备的理论成新率为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 1.79 \div (3.21 + 1.79) \times 100\% \\ &= 36\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

#### (3) 评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 2,754.87 \times 36\% \\ &= 992 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### 四、非流动资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为合肥天沐房地产有限公司申报评估的非流动资产的以下科目，具体包括递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
递延所得税资产	102,650,661.37

## （二）递延所得税资产评估

递延所得税资产账面价值为 102,650,661.37 元，形成原因是以前年度亏损造成的递延可弥补亏损、其他应收款计提的坏账准备等产生递延所得税资产。

对递延所得税资产的评估，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。在核实递延所得税资产真实、完整的前提下，按照将产生的可抵扣金额确认评估值。

本次评估确认的其他应收款评估风险损失为 0 元，因此应收账款评估风险损失产生的递延所得税资产评估值为 0 元。

本次评估开发产品评估值大于其账面原值，因此存货跌价准备产生的递延所得税资产评估值为零。

经评估，递延所得税资产评估值为 100,143,405.76 元，评估减值 2,507,255.61 元，减值原因是其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产及存货跌价准备产生的递延所得税资产评估值为零。

## 五、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债及非流动负债，其中流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债，非流动负债为预计负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	164,343,726.67
合同负债	2,979,170,891.40
应付职工薪酬	1,384,940.89
应交税费	1,608,996.13
其他应付款	64,598,133.55
其他流动负债	1,605,225,366.69
<b>流动负债合计</b>	<b>4,816,332,055.33</b>
预计负债	874,695.80
<b>非流动负债合计</b>	<b>874,695.80</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,817,206,751.13</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实调整后的负债申报明细表；
- 2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；
- 3、提交负债的评估技术说明。

### （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### 1、应付账款评估

应付账款账面值为 164,343,726.67 元，应付账款内容为工程款、电费。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额款项进行函证，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 164,343,726.67 元，无评估增减值。

#### 2、合同负债评估

列入本次评估范围的合同负债内容主要为企业预售存货所收取的购房款，账面价值为 2,979,170,891.40 元。我们核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，我们以核实后账面值作为合同负债评估值。

经评估，合同负债的评估值为 2,979,170,891.40 元，无评估增减值。

#### 3、应付职工薪酬

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 1,384,940.89 元，主要核算企业应付的工资、奖金、职工教育经费等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其



次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，我们以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 1,384,940.89 元。无评估增减值。

#### 4、应交税费评估

列入评估范围的应交税金主要为个人所得税、房产税、土地使用税、印花税等，账面价值 1,608,996.13 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 1,608,996.13 元，无评估增减值。

#### 5、其他应付款评估

其他应付款账面值为 64,598,133.55 元，主要为保证金、员工个人报销款、保修金等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 64,598,133.55 元，无评估增减值。

#### 6、其他流动负债评估

其他流动负债账面值为 1,605,225,366.69 元，主要为待转销项税额及内部往来款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 1,605,225,366.69 元，无评估增减值。

#### 7、预计负债

预计负债的面价值为 874,695.80 元，主要为补确认关爱基金产生的预计负债。

评估人员查询了企业相关政策文件，向被评估单位询问其确认、评价与计提预计负债的有关方针、政策和工作程序，核实账面记录的计提的真实性和正确性。

经评估，预计负债评估价值为 874,695.80 元，无评估增减值。

### 说明三：收益法评估技术说明

## 一、评估对象

本次收益法评估对象是：合肥天沐房地产有限公司的股东全部权益价值。

## 二、收益法的应用前提及选择的理由与依据

### （一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从决定现行公平市场价值的基本依据——企业的预期获利能力的角度，本着收益还原的思路评价企业价值。

### （二）收益法的应用前提

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- 1、企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、企业预期获利年限可以预测。

### （三）收益法选择的理由和依据

被评估单位为房地产开发企业，其开发项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃。评估人员通过和管理层访谈，了解到公司管理层对开发项目安排了比较详细的开发计划，未来盈利情况可以较为可靠预测，可以合理预测未来收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以采用收益法评估。

## 三、收益预测的假设条件

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。被评估单位及子公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

3、除非另有说明，假设被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体

签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

4、假设被评估单位未来将采用的会计政策与编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去。

6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

8、不考虑通货膨胀因素的影响。

9、假设房地产项目建成后的实际建筑面积与规划建筑面积不存在较大差异。

10、假设预测期被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益。

11、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

12、本次评估均是基于被评估单位在开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收。本次测算资产价值及被评估单位价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内。

13、本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑被评估单位在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为在开发项目预测期。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

## 四、企业经营、资产、财务分析

### （一）世界宏观经济因素

2020年，百年一遇的新冠肺炎疫情重创全球经济。各国封锁措施一度使经济大面积停摆、失业率飙升，二季度GDP跌幅普遍创历史极值；疫情缓解后解封重启经济虽然使三季度GDP大幅反弹，但也造成疫情强烈反扑。一些国家被迫重新“禁足”，四季度经济活动再次收缩；更多国家在“保生命”和“保生计”之间的艰难平衡中更倾向于后者，但经济“带病上岗”，复苏势头明显减缓。

#### 1、生产总值大幅负增长

国际货币基金组织预测数据显示，2020年世界GDP增长率比2019年下降7.2个百分点。其中，发达经济体2020年GDP增速为-5.8%，比2019年下降7.5个百分点；新兴市场与发展中经济体GDP增速为-3.3%，也比2019年下降7.0个百分点。

主要发达经济体无一例外出现实际GDP负增长。2020年美国GDP增长-4.3%，比2019年增速回落6.5个百分点。欧元区GDP增长-8.3%，比2019年增速下降9.6个百分点，其中德国增速下降6.6个百分点至-6.0%，法国增速下降11.3个百分点至-9.8%，意大利增速下降10.9个百分点至-10.6%。英国和加拿大的GDP增长率分别下降至-9.8%和-7.1%，日本经济增速下降至-5.3%，其他发达经济体的经济增速总体上下降至-3.8%。

新兴市场与发展中经济体也出现了普遍的实际GDP负增长。经济最活跃的亚洲新兴经济体2020年GDP增长-1.7%，比上年下降7.2个百分点。中国和越南是少有的仍然保持正增长的国家。尽管如此，中国和越南也经历了大幅度的增速下降。其中中国GDP增长率从2019年的6.1%下降到2020年的1.9%左右，越南GDP增长率从2019年的7.0%下降到2020年的1.6%左右。除中国和越南以外，其他主要亚洲新兴经济体均出现负增长。印度GDP增长率从4.2%下降到-10.3%，印尼、马来西亚、菲律宾、新加坡和泰国等东盟五国的整体GDP增长率从4.9%下降到-3.4%。新兴与发展中欧洲经济体在2020年同样出现大幅度负增长，GDP增

长率从 2019 年的 2.1% 下降至 2020 年的 -4.6%。其中土耳其经济雪上加霜，其 GDP 增长率从 2019 年的 0.9% 下降至 2020 年的 -5.0%，俄罗斯 GDP 增长率也从 2019 年的 1.3% 下降至 2020 年的 -4.1%。拉美和加勒比地区是经济衰退最严重的发展中地区，该地区整体 GDP 增长率从 2019 年的 0% 下降到 2020 年的 -8.1%。其中阿根廷 GDP 增长率从 2019 年的 -2.1% 进一步下降到 -11.8%。巴西和墨西哥 GDP 增长率分别从 2019 年的 1.1% 和 -0.3% 下降到 2020 年的 -5.8% 和 -9.0%。中东北非地区由于地缘政治冲突和油价持续低迷导致 GDP 增长率从 2019 年的 0.8% 下降到 2020 年的 -5.0%。其中沙特 GDP 增长率从 2019 年的 -0.3% 下降到 2020 年的 -5.4%。撒哈拉以南的非洲地区也未能幸免，其 GDP 增长率从 2019 年的 3.2% 下降到 2020 年的 -3.0%。

## 2、失业率开始升高

疫情爆发前，世界主要经济体的失业率均处于历史低位。疫情爆发后，各国失业率明显上升。特别是在疫情爆发初期，不少国家均采取了相对严厉的防控措施，加上居民对疫情的恐慌，一些国家短期内出现了大规模失业。随着各国政府的经济救助政策不断出台，疫情形势好转，经济活动在疫情防控状态下逐步复工复产，部分国家失业状况有所缓解，但与上年同期相比，世界各国失业率均有所上升。且秋冬季疫情反弹，全球失业状况再次恶化。

美国出现大规模失业。疫情爆发初期，美国失业率从 2020 年 2 月的 3.5% 迅速上升到 4 月的 14.7%，此后虽所回落，但到 2020 年 10 月仍为 6.9%，相比 2019 年 10 月，上升了 3.3 个百分点。美国失业人数大幅度增加。2020 年 10 月美国失业人数为 1106 万人，相比 2019 年 10 月增加了 520 万人。与此同时，美国就业人数大幅减少。2020 年 10 月美国就业人数为 1.498 亿人，相比 2019 年 10 月减少了 874 万人。就业人数减少幅度超过失业人数上升幅度，在一定程度上反映了劳动参与率的下降，即在疫情影响和经济下行过程中，部分劳动年龄人口退出劳动市场，不再寻找工作，成为自愿失业者。2020 年 10 月，美国劳动参与率为 61.7%，相比 2019 年 10 月下降了 1.6 个百分点。美国劳动市场还出现了一个重要的变化，即工资水平的上升。美国非农私营企业全部员工平均时薪从 2019 年 10 月的 28.24

美元提高到了 2020 年 10 月的 29.50 美元,平均周薪从 971.46 美元提高到了 1026.60 美元,涨幅分别为 4.5%和 5.7%。一般情况下,就业人数下降和失业人数上升意味着劳动需求减少,且劳动供给超过劳动需求,因而工资水平会出现下降趋势。美国在这种情况下反而出现工资上升,是比较费解的。对这一反常现象,目前有两种解释:一是认为美国政府对失业人员的补贴提高了就业的机会成本,且部分针对企业的救助是以保留就业为条件的,因而导致劳动成本上升;二是认为疫情主要导致低收入劳动者失业,留在岗位上的就业者的工资水平相对较高,因而在统计上表现为平均工资上升了。

美国以外的主要发达经济体也出现了失业率上升。欧洲的劳动力市场开始恶化。欧盟整体失业率从 2019 年 9 月的 6.6%上升到了 2020 年 9 月的 7.5%,欧元区失业率从 2019 年 9 月的 7.5%上升到了 2020 年 9 月的 8.3%,英国失业率也从 2019 年 9 月的 3.8%上升到了 2020 年 9 月的 4.8%。日本是发达经济体中失业率最低的国家,其失业率也有所上升,从 2019 年 9 月的 2.4%上升到了 2020 年 9 月的 3.0%。另外,加拿大失业率从 2019 年 9 月的 5.0%上升到 2020 年 9 月的 8.1%。澳大利亚失业率从 2019 年 9 月的 5.1%上升到 2020 年 9 月的 6.8%。

### 3、国际贸易显著萎缩

受中美两国经贸冲突以及美国与其他国家的贸易冲突影响,全球国际贸易在 2019 年出现了萎缩。2020 年受新冠疫情冲击,国际贸易再次萎缩,且萎缩幅度显著扩大[3]。2020 年一季度和二季度,世界货物出口额同比增长率分别为-6.4%和-21.3%。比上年同期降幅分别扩大 4.0 和 18.1 个百分点。排除价格因素后的实际世界货物出口总量同比增长率分别为-2.7%和-16.3%,比上年同期分别下降 3.3 和 16.0 个百分点。

美国是疫情最严重的国家,其国际贸易受到的影响也最为严重。2020 年一季度和二季度,美国出口额同比增长率分别为-3.0%和-29.8%。比上年分别下降 4.4 和 26.9 个百分点。

中美以外的世界主要地区和主要经济体也都出现了贸易萎缩现象。2020 年第

一季度和第二季度，亚洲货物出口总额同比增长率分别为-6.8%和-10.1%，比上年同期降幅分别扩大 5.6 和 7.4 个百分点。日本和韩国的疫情并不严重，但其对外贸易受到的影响仍然较大。2020 年第一季度和第二季度，日本货物出口总额同比增长率分别为-4.4%和-23.7%，韩国货物出口总额同比增长率分别为-1.8%和-20.37%。欧盟货物出口总额 2020 年一季度和二季度同比增长率分别为-5.2%和-24.1%，比上年同期降幅分别扩大 1.1 和 20.5 个百分点。其中德国货物出口额 2020 年第一季度和第二季度同比增长率分别为-6.1%和-25.2%，比上年同期降幅分别扩大 0.6 和 18.1 个百分点。拉美地区货物出口总额在 2020 年第一季度和第二季度的同比增长率分别为-7.3%和-19.4%，比上年同期降幅分别扩大 2.3 和 15.0 个百分点。

## （二）中国宏观经济形势

2020 年国内生产总值 101.6 万亿元，折合美元约 14.7 万亿美元。从经济规模来看，2020 年是 2010 年的 2.5 倍，是 2000 年的 10.1 倍，“十三五”时期经济总量翻番目标圆满完成，并且经济规模扩张速度仍然较快。从经济增量来看，2020 年国内生产总值比 2019 年增长了 2.95 万亿元。受疫情的影响增量比上年度显著减少，但仍然超过 1992 年全年国内生产总值。从经济增速来看，一季度受疫情影响经济出现负增长，二季度之后经济增速逐渐提升，四季度实现 6.5%的中高速增长。2020 年中国经济增长 2.3，成为全球主要经济体中唯一实现经济增长的国家，经济规模占全球的比重有望提升到 17%以上。

以 2019 年末我国总人口 14 亿计算，人均 GDP 达到 72570 元，连续两年超过 1 万美元。全年全国居民人均可支配收入 32189 元，比上年名义增长 4.7%，扣除价格因素实际增长 2.1%。城镇居民人均可支配收入 43834 元，比上年名义增长 3.5%，扣除价格因素实际增长 1.2%；农村居民人均可支配收入 17131 元，比上年名义增长 6.9%，扣除价格因素实际增长 3.8%。城乡居民人均收入比值为 2.56，比上年缩小 0.08。我国城乡居民人均收入比 2010 年翻一番的目标如期实现。同时，要认识到我国仍然是世界上最大的发展中国家，人均 GDP 仍略低于世界平均水平，并且实际人均收入增速持续低于实际经济增速。



2020年第三产业增加值55.4万亿元，占GDP的比重为54.5%，比上年度上升0.2个百分点，连续9年第三产业增加值超过了第二产业。第三产业增加值增长2.1%，对经济增长的贡献率为48.4%，连续6年是经济增长最大动能。疫情对服务业的影响较大，第三产能够保持较好的增长势头实属不易。我国经济结构转型不断推进，服务业增长较快、质量提升。特别是高技术服务业发展快速，1-11月份规模以上高技术服务业、科技服务业、战略性新兴产业营业收入增速分别达到12%、11%、8.6%。

2020年规模以上工业增加值比上年增长2.8%，其中制造业增长3.4%，快于经济增速。二季度之后工业生产迅速恢复，已经达到了正常水平，四季度工业增加值增速上升到7.1%，其中12月份增速达到7.3%。工业结构持续优化升级，2020年装备制造业增加值增长6.6%，高于全部规上工业平均水平3.8个点，对全部规上工业增长的贡献率达到了70.6%。规模以上高技术制造业增加值比上年增长7.1%，快于全部规上工业4.3个百分点；11月和12月高技术产业增加值增速高达10.8%、13.1%。

受疫情的影响，2020年消费增长放缓，全年社会零售品总额39.2万亿元，同比-3.9%。虽然疫情导致消费增速放缓，但最终消费支出占GDP的比重仍然达到54.3%，高于资本形成总额11.2个百分点，消费仍然是经济稳定运行的压舱石。三、四季度消费增速已经转正，特别是四季度社会消费品零售总额增长了4.6%，逐渐接近正常水平。消费对经济增长的拉动作用也在逐季增强。四季度社会消费品零售总额同比增长4.6%，增速比三季度加快了3.7个百分点；最终消费增长拉动经济增长2.6个百分点，比三季度上升了1.2个百分点。随着疫情进一步得到有效控制，消费需求的动力也将进一步恢复。

2020年固定资产投资（不含农户）51.9万亿元，比上年增长2.9%。其中，基础设施投资增长0.9%，制造业投资同比-2.2%，房地产开发投资增长7.0%。从三次产业投资来看，第二产业投资增长0.1%，第三产业投资增长3.6%，第三产业投资显著快于第二产业。投资结构调整优化，高技术产业投资增长10.6%，其中高

技术制造业和高技术服务业投资分别增长 11.5%和 9.1%。高技术制造业中，医药制造业、计算机及办公设备制造业投资分别大幅增长 28.4%、22.4%；高技术服务业中，电子商务服务业、信息服务业投资分别大幅增长 20.2%、15.2%。资本形成总额近 45 万亿元，占 GDP 的比重为 43.1%。

2020 年中国货物贸易进出口总值 46462.6 亿美元，同比增长 1.5%，继续保持全球货物贸易第一大国地位。其中，出口 25906.5 亿美元，同比增长 3.6%；进口 20556.1 亿美元，同比-1.1%。在全球贸易大幅萎缩的情况下，中国全年进出口总值、出口总值双双增长并创历史新高，中国出口占全球的比重有望上升到 14%左右，连续 7 年成为全球最大出口国。贸易顺差 5350.3 亿美元，比上年扩大 27.1%，净出口对经济增长的贡献达到约 15%。

2020 年城镇新增就业 1186 万人，显著高于 900 万人以上的预期目标，完成全年目标的 131.8%。年均城镇调查失业率为 5.6%，低于 6%左右的预期目标。12 月份全国城镇调查失业率为 5.2%，与上年同期持平，失业率已经恢复到疫情之前水平。稳就业、保就业作为“六稳”“六保”宏观调控的首要目标，坚持实施就业优先政策取得了积极成效。“十三五”时期，城镇新增就业累计超过了 6000 万人，确保了经济转型时期的就业形势总体稳定。

由于相对辩证处理好了新冠疫情防控与经济复工复产的关系，中国成为了全球主要经济体中首个经济增速由负转正的经济体，但面对错综复杂的国内外环境，中国经济所面临的风险与挑战仍不容小觑。

### （三）行业状况分析

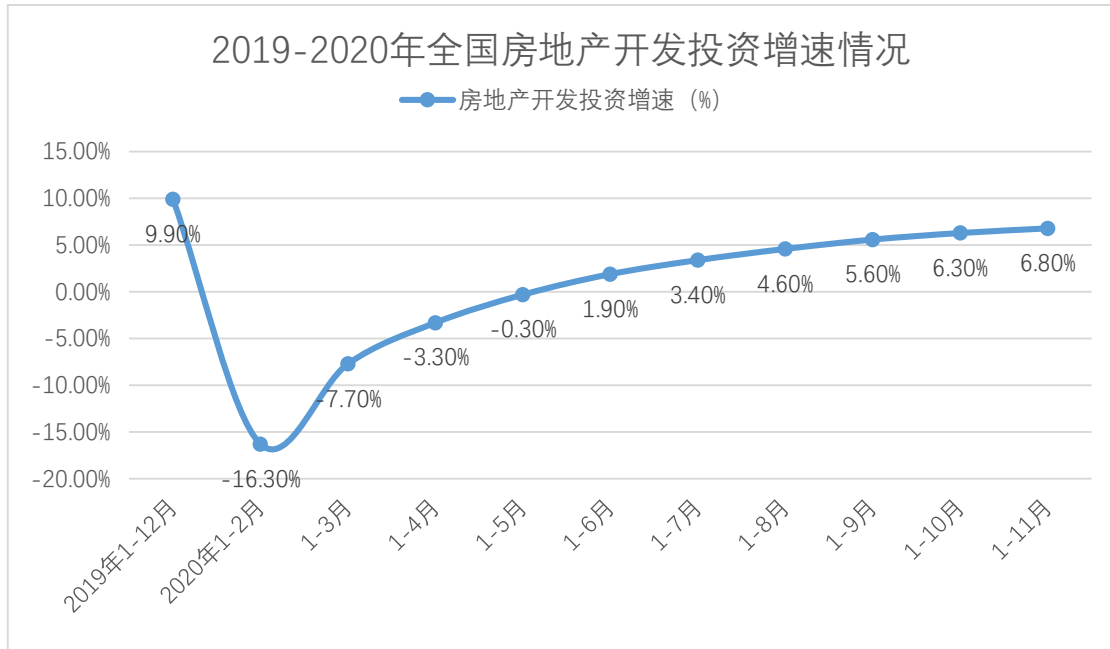
#### 1、房地产行业发展现状分析

##### （1）房地产投资回暖

受疫情影响，房地产停工停售，2020 年前 5 个月全国房地产开发投资增速负增长。随着疫情好转，房地产投资增速正不断回暖，开发投资同比增速连续 6 个月维持正值。

1-11 月份，全国房地产开发投资 129,492 亿元，同比增长 6.8%，增速比 1-10

月份提高 0.5 个百分点。其中，住宅投资 95,837 亿元，增长 7.4%，增速提高 0.4 个百分点。



数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

## (2) 房企土地购置面积减少

2020 年以来，全国房地产开发企业土地购置面积同比减少，土地成交价款受疫情影响，前三个月有所减少，此后土地成交价款同比增长。

1-11 月份，房地产开发企业土地购置面积 20591 万平方米，同比下降 5.2%，降幅比 1-10 月份扩大 1.9 个百分点；土地成交价款 13890 亿元，增长 16.1%，增速提高 1.3 个百分点。

### 2020 年 1-11 月全国房地产开发企业土地购置面积及土地成交价款

日期	土地购置面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020 年 1-2 月	1092	-29.3	440	-36.2
2020 年 1-3 月	1969	-22.6	977	-18.1
2020 年 1-4 月	3151	-12	1699	6.9
2020 年 1-5 月	4752	-8.1	2429	7.1
2020 年 1-6 月	7965	-0.9	4039	5.9
2020 年 1-7 月	9659	-1	5382	12.2
2020 年 1-8 月	11947	-2.4	7088	11.2

日期	土地购置面积 (万m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-9月	15011	-2.9	9316	13.8
2020年1-10月	17775	-3.3	11386	14.8
2020年1-11月	20591	-5.2	13890	16.1

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

### (3) 商品房销售受冲击

1-11月份，商品房销售面积150,834万平方米，同比增长1.3%，增速比1-10月份提高1.3个百分点。商品房销售额148,969亿元，增长7.2%，增速提高1.4个百分点。

据悉，2019年全国商品房销售面积是171,558万平方米，比上年下降0.1%，而商品房销售额159,725亿元，增长6.5%。年底房地产开发企业为完成销售目标，积极推货同时降价促销，预计12月商品房销售面积和销售金额将有所增加。但是按照目前的销售情况推算，2020商品房销售面积或低于2019年。

日期	土地购置面积 (万m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-2月	8475	-39.9	8203	-35.9
2020年1-3月	21978	-26.3	20365	-24.7
2020年1-4月	33973	-19.3	31863	-18.6
2020年1-5月	48703	-12.3	46269	-10.6
2020年1-6月	69404	-8.4	66895	-5.4
2020年1-7月	83631	-5.8	81422	-2.1
2020年1-8月	98486	-3.3	96943	1.6
2020年1-9月	117073	-1.8	115647	3.7
2020年1-10月	133294	0	131665	5.8
2020年1-11月	150834	1.3	148969	7.2

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

### (4) 千亿房企增至41家

据中指研究院发布的2020年中国房地产企业销售业绩TOP100，榜单显示，41家房企销售额超千亿，5家房企销售额超5000亿元。TOP100房企上榜门槛333亿元，与上年相比有所增长。

从房企销售额来看，碧桂园销售额最高达7888.1亿元，中国恒大和万科位居第二和第三，销售额分别为7038.0亿元、7011.0亿元。融创中国和保利发展销售

额超 5000 亿元，分别为 5750.0 亿元、5028.0 亿元。

#### (5) 房企资金压力大

2020 年以来，银保监系统对房地产金融领域保持强监管态势。尤其是 2020 年 8 月，住建部联合央行召开重点房企座谈会，提出“三道红线”融资监管新规（“345”新规）：红线 1：剔除预收款后的资产负债率（以下简称为新资产负债率）大于 70%；红线 2：净负债率大于 100%；红线 3：现金短债比小于 1.0 倍。根据企业踩线情况不同，分为“红、橙、黄、绿”四档。分档设定有息负债规模增速阈值，每降低一档，上限增加 5%。

融资监管新规“三道红线”出台后，大部分房企有一条或多条指标“踩线”，政策压力下，房企开始主动调整融资结构，通过增发新股、子公司 IPO 等方式加强股权融资。在缺乏资金支持的背景下，房地产行业将告别高杠杆和快周转的发展模式。

## 2、2021 年房地产行业发展趋势

### (1) 坚持“房住不炒”原则

当前，楼市调控严格，国家层面多次强调房住不炒。2016 年年底的中央经济工作会议首次提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”，此后“房住不炒”原则贯穿近几年的房地产调控。十四五规划意见稿也要求坚持“房子是用来住的，不是用来炒的定位”。

《加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局》文章强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

近日，住房和城乡建设部部长王蒙徽接受媒体采访表示，2021 年，住建部将重点抓好 8 个方面的工作，其中包括“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳妥实施房地产长效机制方案，着力稳地价、稳房价、稳预期”。

中央经济工作会议提出，要因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，住建部将坚决落实中央经济工作会议部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激

经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

## （2）大力发展长租房市场

自 2015 年，我国开始大力支持住房租赁，多次发布政策推进市场发展。2016 年，国务院就曾出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，明确提出建立购租并举的城镇住房制度，完善城镇住房保障体系住房保障采取实物与租赁补贴相结合并逐步转向租赁补贴为主，加快发展专业化住房租赁市场。2020 年 9 月，住建部发布《住房租赁条例（征求意见稿）》，其明确提及，国家支持金融机构按照风险可控、商业可持续的原则，创新针对住房租赁的金融产品和服务，支持发展房地产投资信托基金，支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。

十四五规划意见稿和双循环战略文章均要求完善长租公寓政策。中央经济工作会议把“解决好大城市住房突出问题”作为 2021 年要抓好的重点任务之一，特别提出要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜。降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。预计 2021 年中国将大力发展租赁市场。

据我爱我家相关研究，2017 年我国住房租赁市场交易总量约 1.2 万亿元，租房人口 1.94 亿人，占全部人口的 13.9%。预计到 2025 年，租赁市场规模将首次超过 3 万亿元，租赁人口增至 2.52 亿人。到 2030 年，租赁市场规模将达到 4.6 万亿元，有接近 3 亿人通过租房实现“住有所居”。政策支持下，我国租赁市场将迎来快速发展。

我国住房租赁市场		
年份	租房人口（亿人）	市场规模（万亿元）
2017 年	1.94	1.2

2025 年	2.5	3.0
2030 年 E	3	4.6

数据来源：我爱我家、中商产业研究院整理

### （3）房企财务降杠杆将成主旋律

Wind 数据显示，截至 1 月 7 日，上市房企已发行 13 只美元债。根据各房企公告披露来看，募资用途多为现有债务再融资。贝壳研究院数据显示，2020 年房企偿债规模约 9154 亿元，同比增长 28.7%。2021 年房企到期债务规模（不含 2021 年将发行的超短期债券）预计将达 12,448 亿元，同比增长 36%，历史性突破万亿元大关，房企偿债压力继续攀升。

预计 2021 年房企财务降杠杆将是主旋律，未来房企融资主要以借新还旧为主，融资增速或将下降。“三道红线”将倒逼房企提升自身产品力及经营能力，减少对融资依赖，提高项目去化，加快开发周期。

### （四）企业经营管理状况分析

#### 1、经营模式

合肥天沐房地产有限公司公司主要经营为在取得的土地上进行房地产开发并进行销售、物业租赁等。

#### 2、市场地位

被评估单位属于房地产的项目公司，在市场中受其相关控制方的经营影响较大。

#### 3、主要竞争优势

##### （1）公司主要竞争优势

- ① 国企背景，资源整合能力强，核心团队稳定，服务高效及时；
- ② 内部管控严格，合规性强；

③ 开发项目位于固镇路上，周边生活配套齐全，区域内有庐州公园、合肥万科广场、合肥兴华学校、安徽警官职业学院、四里河街道办事处等，外部公共服务设施较完备，为较具规模的生活区和商业区，生活便利。

(2) 公司主要竞争劣势

开发项目距合肥市中心较远。

(五) 企业历史年度财务状况

被评估单位前两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年度	2020 年度
总资产	517,469.83	450,174.67
负债	545,490.21	481,720.68
股东权益	-28,020.38	-31,546.01
利润项目	2019 年度	2020 年度
营业收入	-	149,979.97
利润总额	-10,108.26	1,480.22
净利润	-10,108.26	-3,792.65
审计机构	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)
审计意见	无保留意见	无保留意见

五、评估方法介绍及预测分析过程

(一) 收益模型的选取

本项目评估的基本思路拟以企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）为主要评估方法；根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，采用两阶段，在经分析的盈利预测结果基础上，进行折现得出企业真实的内在价值，再依据公司实际情况进行修正，得出最后的评估结果。

基本公式：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值。

其中：企业整体价值 = 经营性资产价值 + 非并表长期股权投资价值 + 溢余资产 + 非经营性资产 - 非经营性负债；经营性资产价值采用企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）计算。

1、经营性资产价值



经营性资产是指与企业生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

其中： $P$ ：评估基准日的企业经营性资产价值；

$R_i$ ：评估基准日后第  $i$  年预期的企业自由现金流量；

$R_{n+1}$ ：永续期的企业自由现金流量；

$r$ ：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

$n$ ：预测期；

$i$ ：预测期第  $i$  年。

## 2、溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，企业自由现金流量预测不涉及的资产。

## 3、非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与企业生产经营无关的，企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和估算。

### （二）收益年限的确定

收益年限取决于企业自由现金流量的持续年限。被评估单位是房地产开发企业，收益预测期限根据评估基准日企业正在开发或即将开发（基准日已有规划建设方案的项目）的开发建设期（含销售期）确定为明确的预测期限。

根据被评估单位提供的销售计划，开发项目预计于 2021 年售罄，即：本次预测期限为 2021 年。

### （三）未来收益的确定

根据《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则——企业价值》，委托人和被评估单位依法提供并保证未来收益预测资料的合理性、合法性、完整性，资产评估人员与其进行了未来各种可能性的讨论，结合被评估单位的人力资

源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、行业现状与发展前景，分析认为该未来收益预测资料与评估目的及评估假设具备适用性。

### 1、收入的预测

被评估单位的销售收入主要为销售“国贸天成”项目及“国贸景成”项目房地产产生的销售收入。国贸天成于2018年9月开盘预售，2020年12月交房；国贸景成于2020年1月开盘预售，预计2021年11月交房。截止评估基准日，各开发项目的销售进度如下表所示：

序号	项目	房地产类型	单位	成交数量	未售数量	总可售数量	销售进度
1	国贸天成	普通住宅	m <sup>2</sup>	8,408.31	8,095.77	16,504.08	51%
2	国贸天成	非普通住宅	m <sup>2</sup>	60,671.46	53,073.74	113,745.20	53%
3	国贸天成	商业	m <sup>2</sup>	1,187.71	814.74	2,002.45	59%
4	国贸天成	车位	套	375.00	551.00	926.00	40%
5	国贸景成	普通住宅	m <sup>2</sup>	99,881.25	11,763.03	111,644.28	89%
6	国贸景成	非普通住宅	m <sup>2</sup>	2,814.07	16,300.73	19,114.80	15%
7	国贸景成	车位	套	337.00	588.00	925.00	36%

根据被评估单位提供的资料，截止评估基准日，各业态房源的已售情况统计如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	房地产类型	单位	成交数量	成交总价
1	国贸天成	普通住宅	m <sup>2</sup>	8,408.31	19,668.41
2	国贸天成	非普通住宅	m <sup>2</sup>	60,671.46	138,065.66
3	国贸天成	商业	m <sup>2</sup>	1,187.71	466.50
4	国贸天成	车位	套	375.00	5,277.59
5	国贸景成	普通住宅	m <sup>2</sup>	99,881.25	232,952.79
6	国贸景成	非普通住宅	m <sup>2</sup>	2,814.07	7,712.52
7	国贸景成	车位	套	337.00	4,991.40

注：上表价格为截止评估基准日企业实际签订合同价格统计，价格包含9%的增值税销项税。

故未来年度销售收入主要由尚未销售部分房源在未来年度销售产生。本次评估通过预测未来年度每年销量及销售单价，预测未来年度的销售收入。

(1) 未来年度每年销量预测

被评估单位销售部门提供的销售计划，各年度具体销售计划如下：

序号	项目	类别	单位	未售数量	预计销售数量	
					2021年	2022年
1	国贸天成	普通住宅	m <sup>2</sup>	8,095.77	8,095.77	-
2	国贸天成	非普通住宅	m <sup>2</sup>	53,073.74	53,073.74	-
3	国贸天成	商业	m <sup>2</sup>	814.74	814.74	-
4	国贸天成	车位	套	551.00	551.00	-
5	国贸景成	普通住宅	m <sup>2</sup>	11,763.03	11,763.03	-
6	国贸景成	非普通住宅	m <sup>2</sup>	16,300.73	16,300.73	-
7	国贸景成	车位	套	588.00	588.00	-

从项目 2020 年销售情况可以看出，国贸景成项目较为畅销，2020 年一年销售超过 70%可售房地产。评估人员认为企业提供销售计划较为可信，采用企业预计销售计划测算未来年度房产销量。

(2) 销售单价

①国贸天成

评估人员调查了周边同类房地产的市场情况，并结合企业历史销售单价、企业预计未来销售单价综合确定未来房产预计销售单价，详细分析过程参考“存货科目评估技术说明”中的开发产品销售单价确定的测算分析过程。国贸天成各业态预计销售单价如下表：

序号	项目	业态	预计销售单价（含税）
1	国贸天成	普通住宅	26,846.17 元/m <sup>2</sup>
2	国贸天成	非普通住宅	24,464.82 元/m <sup>2</sup>
3	国贸天成	商业	20,000.00 元/m <sup>2</sup>
4	国贸天成	车位	145,291.11 元/套

②国贸景成

评估人员调查了周边同类房地产的市场情况，并结合企业历史销售单价、企业预计未来销售单价综合确定未来房产预计销售单价，详细分析过程参考“存货科目评估技术说明”中的开发成本销售单价确定的测算分析过程。

故 2021 年各类型房产含税销售单价预测如下：

序号	类别	单位	2021 年销售单价
1	普通住宅	元/m <sup>2</sup>	27,108.32
2	非普通住宅	元/m <sup>2</sup>	22,473.23
3	车位	元/套	149,134.69

注：以上价格含 9% 增值税销项税。

### (3) 收入跨期调整

#### ① 国贸天成

由于国贸天成已完工转入开发产品，其中部分开发产品截止现场勘查日已签约，部分房款已在以前年度收回，故将该部分款项调回以前年度现金流。根据被评估单位提供的资料，该部分款项约为 117,835.94 万元。

#### ② 国贸景成

由于企业签订合同到收到全款有一定时间差异，截止评估基准日，部分合同尚未收到全款，该部分款项预计会在 2021 年收到。根据被评估单位提供的资料，这部分款项金额大约为 38,699.29 万元。

### (4) 销售收入

综上所述，2021 年度销售收入预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	业态	2021 年
1	国贸天成	普通住宅	21,734.04
2	国贸天成	非普通住宅	129,843.94
3	国贸天成	车位	8,005.54
4	国贸天成	商业	1,629.48
5	国贸天成	合同收入跨期调整	-117,835.94
6	国贸景成	车位	8,769.12
7	国贸景成	非普通住宅	36,633.00
8	国贸景成	普通住宅	31,887.60
9	国贸景成	合同收入跨期调整	38,699.29
合 计			<b>159,366.08</b>

## 2、开发成本的预测

因“国贸天成”开发项目已完工，未来不会再发生相关资本化的开发成本，故本次开发成本预测仅为“国贸景成”项目的开发成本。

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、市政配套费、公共配套设施费、开发间接费等。

(1) 项目总投资概算

被评估单位工程人员提供的项目最新工程概算如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	增值税率	总成本（含税）	总成本（不含税）	进项税额
1	土地费及大配套	8.53%	203,178.88	187,206.36	15,972.52
2	前期工程费	5.36%	1,770.28	1,680.15	90.13
3	配套设施费	9.00%	1,333.30	1,223.21	110.09
4	基础设施费	9.00%	6,977.50	6,401.37	576.12
5	建安及精装修工程费	9.38%	45,096.24	41,228.96	3,867.28
6	开发间接费	6.17%	3,015.28	2,839.92	175.35
7	工程后续成本	9.00%	170.45	156.38	14.07
8	不可预见费	9.00%	583.63	535.44	48.19
合计			262,125.55	241,271.80	20,853.75

注：其中土地费及大配套进项税额为税法规定土地出让金可抵减的土地增值税进项税额。

(2) 已投入的开发成本

截止评估基准日，被评估单位已经投入的开发成本如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	总成本	已投入成本	未来需投入成本
1	土地费及大配套	203,178.88	203,178.88	-
2	前期工程费	1,770.28	1,514.70	255.58
3	配套设施费	1,333.30	258.84	1,074.45
4	基础设施费	6,977.50	1,011.55	5,965.95
5	建安及精装修工程费	45,096.24	25,396.20	19,700.04
6	开发间接费	3,015.28	962.02	2,053.26
7	工程后续成本	170.45	-	170.45
8	不可预见费	583.63	-	583.63
合计		262,125.56	232,322.19	29,803.36

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

(3) 未来开发成本投入计划

根据被评估单位提供的相关资料，“国贸景成”项目预计于2021年11月30

日交房。故 2021 年企业开发成本投入计划如下：

金额单位：万元

序号	成本类型	2021 年
1	土地费及大配套	-
2	前期工程费	255.58
3	配套设施费	1,074.45
4	基础设施费	5,965.95
5	建安及精装修工程费	19,700.04
6	开发间接费	2,053.26
7	工程后续成本	170.45
8	不可预见费	583.63
合计		29,803.36

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

### 3、税金及附加的预测

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税及土地使用税。其中城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加为增值税附加税根据以当期实际缴纳增值税金额为计税基础计算，当地城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为7%、3%及2%。印花税按照合同金额（含增值税）的0.05%计算。土地使用税按照10元/m<sup>2</sup>计算。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号），一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。

$$\text{应预缴税款} = \text{预收款} \div (1 + \text{适用税率或征收率}) \times 3\%$$

房地产开发企业中的一般纳税人（以下简称一般纳税人）销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：

$$\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) \div (1 + 9\%)$$

由于被评估单位房地产销售采用预售方式，预售和实际交房有一定时间差异，根据故本次测算税金及附加时，对其中发生的税金及附加金额按照预售方式测算，并在期末进行统一调整。

综上所述，未来年度税金及附加预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	期初	2021年
一	天成			
1	当期缴纳增值税			(1,732.30)
2	累计预缴增值税金额	3.00%	1,894.48	
3	可抵扣增值税进项税		5,273.89	
二	景成			
4	当期缴纳增值税		5,339.18	272.36
5	预缴增值税金额	3.00%	5,696.08	3,192.36
6	累计预缴增值税金额		5,339.18	8,531.54
三	附加税金、印花税及土地使用税			
7	城建税	7.00%	373.74	19.07
8	教育费附加	3.00%	160.18	8.17
9	地方教育费附加	2.00%	106.78	5.45
10	印花税	0.05%	103.48	57.99
11	土地使用税	10元/m <sup>2</sup>	127.89	63.95
	合计			(1,305.32)

其中“国贸景成”项目期末应纳增值税金计算如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	预计比例	税率	计税基础	金额
一	销项税额				
1	项目预计销售收入			322,946.43	
2	增值税率		9%		
3	当期允许扣除的土地价款	不含契税		193,444.89	
4	计算销项税的销售额			118,808.75	
5	销项税额				10,692.79
二	进项税额				
1	计算进项税的成本额				
1.1	前期工程费	100%	5.36%	1,680.15	90.13
1.2	配套设施费	100%	9.00%	1,223.21	110.09
1.3	基础设施费	100%	9.00%	6,401.37	576.12
1.4	建安及精装修工程费	100%	9.38%	41,228.96	3,867.28
1.5	开发间接费	100%	6.17%	2,839.92	175.35
1.6	工程后续成本	100%	9.00%	156.38	14.07

序号	项目名称	预计比例	税率	计税基础	金额
1.7	不可预见费	100%	9.00%	535.44	48.19
1.8	销售费用	100%	6.00%	3,333.52	200.01
2	进项税额				5,081.24
三	增值税				5,611.55

#### 4、销售费用的预测

销售费用包括项目销售部门的租赁费、销售代理、广告费用等。本次评估，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合被评估单位提供的预计销售费用占销售收入的比例。预测各年度付现的销售费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年
销售费用	2,252.45
与收入比	2.0%

#### 5、管理费用的预测

房地产开发企业的管理费用主要包括工资、职工福利费、业务招待费、差旅费、办公费等。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定预测各年度的管理费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年
管理费用	1,269.38

#### 6、财务费用的预测

根据企业评估基准日的借款情况及未来的借款计划，在企业有限经营期内无借款的需求及计划，故本次评估不予预测。

#### 7、土地增值税的预测

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告2016年第70号）及当地土地增值税预征相关规定，房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：

土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款

根据《国家税务总局厦门市税务局关于土地增值税预征有关事项的公告》（国家税务总局厦门市税务局公告2019年第2号），当地土地增值率预征率如下：



用途	预征率
普通住宅	1.50%
其他	2.00%

故本次评估在测算时，土地增值税采用预征期末清缴方式测算，具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	历史数据	2021年
<b>1</b>	<b>天成预缴土地增值税</b>		<b>2,383.79</b>	<b>651.63</b>
天成住宅	销售收入（含税）			39,494.12
	预缴增值税金额			1,086.99
	预缴土增税计税基础			38,407.12
	当期预缴土增税	1.5%		576.11
	累计预缴土地增值税		2,383.79	2,959.90
天成其他	销售收入（含税）			3,882.95
	预缴增值税金额			106.87
	预缴土增税计税基础			3,776.08
	当期预缴土增税	2%		75.52
	累计预缴土地增值税			75.52
<b>2</b>	<b>景成预缴土增税</b>		<b>2,842.48</b>	<b>1,935.30</b>
景成住宅	销售收入（含税）		240,665.31	68,520.60
	预缴增值税金额		6,623.82	1,885.89
	预缴土增税计税基础		234,041.49	66,634.71
	当期预缴土增税	1.5%	3,510.62	999.52
	累计预缴土地增值税		3,510.62	4,510.14
景成其他	销售收入（含税）		4,991.40	8,769.12
	预缴增值税金额		137.38	241.35
	预缴土增税计税基础		4,854.02	8,527.77
	当期预缴土增税	2%	97.08	170.56
	累计预缴土地增值税		97.08	267.64
	跨期调整		(765.22)	765.22
<b>3</b>	<b>清缴土地增值税</b>			<b>(7,161.57)</b>
<b>4</b>	<b>当期实缴土地增值税</b>		<b>5,226.27</b>	<b>(5,226.27)</b>

其中清缴土地增值税金额计算如下：

### 国贸天成土地增值税测算表

金额单位：人民币万元

项目	行次	总金额 (不含 税)	普通住宅	非普通住宅	商业及 车位
面积		158,535.84	16,253.66	113,498.51	28,783.67
一、房地产收入总额 1=2+3	1	292,478.19	37,294.87	241,329.98	13,853.34
二、扣除项目金额合计 4=5+6+13+16+21	4	382,035.21	46,754.00	306,657.73	28,623.48
(一) 取得土地使用权支付的金额	5	232,438.06	29,638.95	191,789.59	11,009.52
(二) 房地产开发成本 6=7+8+9+10+11+12	6	60,350.27	6,187.33	43,205.79	10,957.16
其中					
专业费用	7	4,918.08	504.22	3,520.94	892.92
建筑安装工程费	9	55,432.19	5,683.11	39,684.85	10,064.23
(三) 房地产开发费用 13=14+15	13	29,278.83	3,582.63	23,499.54	2,196.67
其中					
利息支出	14	14,639.42	1,791.31	11,749.77	1,098.33
其他房地产开发费用	15	14,639.42	1,791.31	11,749.77	1,098.33
(四) 与转让房地产有关的税金 16=17+18+19+20	16	1,410.38	179.84	1,163.73	66.80
城市维护建设税、教育费附加	18	1,410.38	179.84	1,163.73	66.80
其他	20	-			
(五) 财政部规定的其他扣除项目	21	58,557.67	7,165.26	46,999.08	4,393.34
三、增值额 22=1-4	22	-89,557.01	-9,459.13	-65,327.74	-14,770.14
四、增值额与扣除项目金额之比 23=22/4	23		-20%	-21%	-52%
五、适用税金 (%)	24		0%	0%	0%
六、速算扣除系数 (%)	25		0%	0%	0%
七、应纳土地增值税税额 26=22*24*4*25	26	-	-	-	-
八、已缴土地增值税税额 (含预缴)	27	-			
九、应补(退)土地增值税税额 28=26-27	28	-	-	-	-

注：上表中收入扣除了应缴纳的增值税销项税，土地成本包含可递减增值税销项税的金额。

### 国贸景成土地增值税测算表

金额单位：人民币万元

项目	行次	总金额 (不含 税)	普通住宅	非普通住宅	商业及 车位
面积		143,464.81	111,644.28	19,114.80	12,705.73
一、房地产收入总额 1=2+3	1	312,253.64	256,071.50	42,877.23	13,304.91
二、扣除项目金额合计 4=5+6+13+16+21	4	332,719.19	269,911.57	45,400.81	17,406.82
(一) 取得土地使用权支付的金额	5	201,369.70	165,138.32	27,651.16	8,580.22
(二) 房地产开发成本 6=7+8+9+10+11+12	6	54,065.44	42,073.71	7,203.51	4,788.22

其中	专业费用	7	4,520.07	3,517.52	602.24	400.31
	建筑安装工程费	9	49,545.36	38,556.19	6,601.27	4,387.91
(三) 房地产开发费用 13=14+15		13	25,543.51	20,721.20	3,485.47	1,336.84
其中	利息支出	14	12,771.76	10,360.60	1,742.73	668.42
	其他房地产开发费用	15	12,771.76	10,360.60	1,742.73	668.42
(四) 与转让房地产有关的税金 16=17+18+19+20		16	653.51	535.93	89.74	27.85
	城市维护建设税、教育费附加	18	653.51	535.93	89.74	27.85
	其他	20	-			
(五) 财政部规定的其他扣除项目		21	51,087.03	41,442.41	6,970.93	2,673.69
三、增值额 22=1-4		22	-20,465.55	-13,840.07	-2,523.57	-4,101.91
四、增值额与扣除项目金额之比 23=22/4		23		-5%	-6%	-24%
五、适用税金 (%)		24		0%	0%	0%
六、速算扣除系数 (%)		25		0%	0%	0%
七、应纳土地增值税税额 26=22*24-4*25		26	-	-	-	-
八、已缴土地增值税税额 (含预缴)		27	-			
九、应补(退)土地增值税税额 28=26-27		28	-	-	-	-

注：上表中收入扣除了应缴纳的增值税销项税，土地成本包含可递减增值税销项税的金额。

## 8、所得税的预测

销售期内企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按计税毛利率计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。根据《国家税务总局安徽省税务局关于房地产开发经营业务企业所得税毛利率有关问题的公告》（国家税务总局安徽省税务局公告 2020 年第 3 号），开发项目位于合肥市城区和郊区的，计税毛利率为 15%，在项目竣工后，进行清缴。故未来年度企业所得税预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	期初	2021 年
(一)	景成销售收入含税	206,957.42	115,989.01
1	核算毛利率	15%	15%
2	景成当期预缴毛利	28,480.38	15,961.79
3	销售费用		2,188.47
4	管理费用		1,269.38
5	财务费用		
6	税费及附加		154.62

序号	项目	期初	2021年
7	景成预缴土增税		1,935.30
8	其他差异调整		
9	当期应纳税所得额		10,414.02
10	适用所得税率	25%	25%
11	预缴企业所得税	3,001.58	2,603.50
12	累计预缴企业所得税	3,001.58	5,605.08
13	清缴企业所得税		7,111.33
14	当期实缴企业所得税	3,001.58	(22.05)
(二)	<b>天成销售收入不含税</b>	<b>108,106.36</b>	<b>39,795.47</b>
	<b>天成应结转成本</b>		<b>138,567.80</b>
1	销售费用		666.66
2	管理费用		-
3	财务费用		-
4	税费及附加		-
5	天成预缴土增税		-
6	税法可抵扣资本化利息		
7	以前年度可弥补亏损		14,780.58
8	当期应纳税所得额	(14,780.58)	(6,113.20)
9	适用所得税率		25%
10	当期实缴企业所得税		(1,528.30)
(三)	<b>合计当期缴纳所得税</b>	<b>3,001.58</b>	<b>-</b>

其中“国贸景成”项目清缴企业所得税计算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	金额
1	销售收入	322,946.43
2	总成本支出	293,776.18
2.1	建设成本支出	262,125.55
2.2	增值税及附加税支出	5,338.68
2.3	销售费用	3,271.19
2.4	管理费用	1,425.90
2.5	财务费用	21,614.87
2.6	土地增值税	0.00
3	利润总额	29,170.25
5	应纳税所得额	29,170.25
6	税率	25%
7	企业所得税	7,292.56

### 9、折旧与摊销的预测

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧。

未来年度折旧摊销费用预测如下：

金额单位：人民币万元

固定资产类型	2021 年
电子设备	4.93
合计	4.93

### 10、资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次现金流量折现法的假设前提之一为未来收益期限为有限期，在企业有限经营期内无资本性支出的需求及计划，故本次评估不予预测。

### 11、营运资金预测、营运资金增加额的确定

本次评估对被评估单位房地产开发板块的未来收益期按可预期项目开发周期确定，未做永续预测。考虑到国家对商品房销售的有关规定，在未来预测周期内，企业部分所需建设资金可以通过预售的房款解决，实行滚动开发，故未来年度除最低现金保留量外不需考虑营运资金，最低现金保留量为当期所需营运资金；以销售费用、管理费用付现支出，按一个月周转期进行测算。

营运资金增加额=本期需营运资金-上期营运资金

营运资金增加额如下：

金额单位：人民币万元

项目	期初	2021 年
<b>一、付现成本</b>		
增值税及附加		(1,256.25)
销售费用		2,252.45
管理费用		1,269.38
财务费用		-

项目	期初	2021 年
土地增值税		(5,226.27)
企业所得税		-
付现成本合计		(2,960.69)
<b>二、周转次数</b>		<b>12</b>
<b>三、当期营运资金</b>	-	
<b>四、营运资金增加额</b>		-
<b>五、期末回收营运资金</b>		

## 12、期末回收资产价值

根据企业提供的经营计划，预计在 2021 年 12 月 31 日完成公司项目经营并清算，期末可回收的资产主要为当年营运资金及期末的可回收的固定资产价值。具体计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	期末
营运资金回收金额	-
可回收固定资产价值	7.31
期末回收资产价值	7.31

### (四) 折现率的确定

#### 1、折现率的模型（公式与参数定义）

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

式中：

$w_d$ ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$w_e$ ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$r_d$ ：税后债务加权成本

$r_e$ : 股权资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中:

$r_f$ : 无风险报酬率;

$r_m$ : 市场预期报酬率;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_m}{E_m} \right)$$

$\beta_u$ : 可比公司的无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{\left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_i}{E_i} \right)}$$

$\beta_t$ : 可比公司股票的预期市场平均风险系数

$D_i$ : 可比公司的付息债务

$E_i$ : 可比公司的权益资本

#### (1) 无风险报酬率 $R_f$

无风险收益率又称安全收益率, 是投资无风险资产所获得的投资回报率, 表示即使在风险为零时, 投资者仍期望就资本的时间价值获得的补偿。国际上通行的做法是参考不存在违约风险的政府债券利率确定。本次选取与企业收益期相匹配的国债的市场到期收益率, 即选用距评估基准日 3 年的国债到期收益率, 取  $r_f=2.82\%$ 。

#### (2) 市场风险溢价 $ERP(r_m - r_f)$ 的确定

市场风险溢价是投资者期望的超过无风险收益率的部分。目前, 我国有两个证券交易市场, 即上海证券交易所和深圳证券交易所。本次评估根据中国证券市场的股票市场收益率进行计算。

为了计算股票市场收益率, 我们通过 Wind 资讯获取了 2010 年至 2020 年“沪

深 300” 指数每年年底的成分股及其数据，选取其中上市时间在 10 年及以上的成分股，计算股票市场收益率的几何平均值，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的市场风险溢价。具体如下：

市场风险溢价计算表

序号	年度	股票数量	几何平均收益率 $R_m$	无风险收益率 $R_f$ (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP ( $R_m - R_f$ )
1	2010	171	12.78%	3.88%	8.90%
2	2011	174	12.14%	3.42%	8.72%
3	2012	176	15.35%	3.57%	11.78%
4	2013	185	12.38%	4.55%	7.83%
5	2014	183	19.28%	3.62%	15.66%
6	2015	168	20.13%	2.82%	17.31%
7	2016	180	7.05%	3.01%	4.04%
8	2017	182	-0.04%	3.88%	-3.92%
9	2018	188	7.98%	3.23%	4.75%
10	2019	192	3.58%	3.14%	0.45%
11	2020	204	6.05%	3.14%	2.91%
平均值			<b>10.61%</b>	<b>3.48%</b>	<b>7.13%</b>

采用 2010 年至 2020 年几何平均收益率的平均值 10.61% 与同期剩余年限 10 年的中国国债到期收益率平均值 3.48% 的差额作为市场风险溢价。

按此测算，我国目前的市场风险溢价为：10.61%-3.48%=7.13%。

### (3) 权益资本的预期市场风险系数 $\beta$ 的确定

权益系统风险系数计算公式如下：

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

式中： $\beta_L$ —有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ —无财务杠杆的权益的系统风险系数；

$t$ —企业的所得税税率；

$D/E$ —企业的当年资本结构。

$\beta$  系数是用来衡量上市公司相对充分风险分散的市场组合。本次估值我们选取 WIND 金融终端公布的  $\beta$  计算器计算对比公司的  $\beta$  值，股票市场选择的是沪深



300 指数。采用对比公司评估基准日前 36 个月的历史数据计算  $\beta$  值。

企业的资本结构通常不宜直接采用企业的历史或评估基准日的资本结构，而应选择目标资本结构。主要原因在于历史或现行的资本结构可能并不稳定，企业管理层可能在未来不断进行调整，因此，最终确定的资本结构应是能反映企业整个收益期内的综合预期水平。本次评估取可比公司的平均值为目标资本结构。

根据被评估单位生产经营情况，本次评估选择可比公司如下：

证券简称	证券代码	2018-2020 年三年平均 带息债务/股权价值	2020 年 房地产收入（亿元）
世茂股份	600823.SH	122.55	103.2774
迪马股份	600565.SH	172.78	195.7716
大名城	600094.SH	157.36	147.3958
中华企业	600675.SH	55.32	104.1217
荣安地产	000517.SZ	65.42	100.6714
中洲控股	000042.SZ	234.11	102.1641
广宇发展	000537.SZ	159.34	192.1344

1) 剔除财务杠杆调整  $\beta$  值  $\beta_U$

评估人员从 WIND 资讯上查找上述被评估单位调整后  $\beta$ ，然后根据可比公司 2020 年 12 月 31 日的 D/E 及企业所得税率计算出剔除财务杠杆的调整  $\beta$  值  $\beta_U$ ，取简单平均数为 0.5260。

序号	股票代码	股票名称	调整 $\beta$	D/E	基准日所得税率	$\beta$ 资产（无 杠杆）
1	600823.SH	世茂股份	1.1085	122.55%	25.00%	0.5776
2	600565.SH	迪马股份	1.0940	172.78%	25.00%	0.4765
3	600094.SH	大名城	0.8269	157.36%	25.00%	0.3793
4	600675.SH	中华企业	0.8574	55.32%	25.00%	0.6060
5	000517.SZ	荣安地产	1.2243	65.42%	25.00%	0.8213
6	000042.SZ	中洲控股	0.6842	234.11%	25.00%	0.2483
7	000537.SZ	广宇发展	1.2577	159.34%	25.00%	0.5730
	平均			138.13%		0.5260

2) 企业目标财务杠杆系数的  $\beta$  值

企业适用所得税率为 25%，D/E 采用可比公司平均 D/E 计算，故：

$$\begin{aligned} \beta_L &= \beta_U \times [1 + (1 - t) \times D/E] \\ &= 0.5260 \times [1 + (1 - 25\%) \times 138.13\%] \\ &= 1.0709 \end{aligned}$$

#### (4) 企业特定风险调整系数

目前国际上将公司全部特定个体风险调整系数风险报酬率进一步细化为公司规模溢价和其他特定风险溢价。

##### a、公司规模溢价

规模溢价可以用规模超额收益率来衡量。参考美国 Grabowski-King 研究的思路，对沪、深两市的上市公司数据进行了分析研究，将样本点按净资产账面价值进行排序并分组，得到的数据采用线性回归分析的方式得出规模超额收益率与净资产账面价值之间的回归方程：

$$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NA \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中： $R_S$ :公司规模超额收益率；

$NA$ :净资产账面值 ( $NA \leq 10$  亿)。

由于国贸地产集团有限公司资金统一管理，故本次采用国贸地产集团有限公司净资产账面价值代入上述回归方程既可计算规模超额收益率为 0.65%。

##### b、其他特定风险溢价

由于房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分部与厦门、南昌、合肥等等城市，部分城市房地产调控政策与可比上市公司存在一定差异。本次评估综合考虑上述因素，确定除规模外的特有风险收益率为 1.50%。

##### c、企业特定风险调整系数

特定风险报酬率具体计算过程如下：

项目	计算公式	取值
规模溢价	$R_S=3.139\%-0.2485\% \times NA$	0.65%
其他特定风险溢价	房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分布于厦门、南昌、合肥等等城市，经营区域房地产调控政策有一定差异，综合确定。	1.50%

项目	计算公式	取值
特定风险报酬率		2.15%

(5) 权益资本成本 $r_e$ 的确定

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

$$= 2.82\% + 1.0709 \times 7.13\% + 2.15\%$$

$$= 12.60\%$$

(6) 债务成本 $r_d$ 的确定

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，债务成本 $r_d$ 取值为 6.41%。

(7) 加权平均资本成本 (WACC) 的确定

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

$$r = r_d \times \frac{D}{(E + D)} \times (1 - t) + r_e \times \frac{E}{(E + D)}$$

$$r = r_d \times \frac{D/E}{1 + D/E} \times (1 - t) + r_e \times \frac{1}{1 + D/E}$$

$$\text{故 } r = 6.41\% \times 58.01\% \times (1 - 25\%) + 12.60\% \times 41.99\%$$

$$= 8.08\%$$

## 六、评估值测算过程

(一) 未来年度企业自由现金流计算

综上所述，未来年度企业自由现金流量预测如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	预测年度
	2021 年
现金流入	159,366.08

项目名称	预测年度
	2021年
销售收入	159,366.08
<b>现金流出</b>	26,842.66
开发成本	29,803.36
增值税及附加	(1,256.25)
销售费用	2,252.45
管理费用	1,269.38
财务费用	-
土地增值税	(5,226.27)
企业所得税	-
<b>当期现金流</b>	<b>132,523.41</b>
加：折旧及摊销	4.93
加：利息支出	-
减：资本性支出	7.31
减：营运资本增加	
加：期末回收资产	-
<b>企业自由现金流</b>	<b>132,535.66</b>

(二) 企业自由现金流现值的确定

将预测的企业自由现金流和折现率代入计算公式，采用期末折现，得到经营性资产的价值为 122,627.00 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年
一、企业自由现金流量	132,535.66
二、折现率	8.08%
三、折现期（期末折现）	1.00
四、折现系数	0.9252
五、折现值	122,627.42
企业自由现金流现值	122,627.00

(三) 溢余资产的确定

溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一般特指现金及现金等价物，包括有价证券等。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币资金。

即溢余现金=评估基准日企业现金余额-当期实际需支付的成本费用-最低现金持有量

故基准日溢余资产计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	金额
期末账面货币资金	45,756.09
期末应付账款	16,434.37
期末应付职工薪酬	138.49
期末应交税费	160.90
期末其他应付款	
期末应付利息	
2021年需保有的最低现金持有量	
溢余资产	29,022.32

#### （四）非经营性资产、负债的确定

非经营性资产及负债主要包括的非经营性资产及非经营性负债。

##### （1）非经营性资产

本次评估将未在未来现金流中考虑的资产确认为非经营性资产，主要包括其他应收款等，这部分资产的贡献未在未来现金流中考虑。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应收款	押金	0.21	0.21
其他应收款	代垫水电费	30.75	30.75
其他应收款	其他	133.87	133.87
其他应收款	交房前开票及没收违约金	0.33	0.33
其他应收款	应收面积差部分	8.34	8.34

总计		173.50	173.50
----	--	--------	--------

(2) 非经营性负债

本次评估将未在未来现金流中考虑的负债确认为非经营性负债，主要包括其他应付款、其他流动负债等。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应付款	往来款	2,273.79	2,273.79
其他应付款	保证金	146.50	146.50
其他应付款	诚意金	2,123.35	2,123.35
其他应付款	其他	(22.94)	(22.94)
其他应付款	办证费用	1.34	1.34
其他应付款	代收印花税	0.30	0.30
其他应付款	保修金	219.06	219.06
其他应付款	代收契税	626.35	626.35
其他应付款	代收维修基金	197.45	197.45
其他应付款	代收预告登记费	7.60	7.60
其他应付款	报销款暂挂（不含营销费用）	12.66	12.66
其他应付款	营销费用暂挂	874.36	874.36
其他流动负债	关联方往来款	135,014.88	135,014.88
总计		141,474.69	141,474.69

(五) 付息债务的确定

截至评估基准日，企业无账面记录的付息债务。

(六) 股东全部权益的确定

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

= 企业自由现金流现值 + 溢余资产 + 非经营性资产 - 非经营性负债 - 付息债务

计算表如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额
企业自由现金流现值	122,627.00
加：溢余资产价值	29,022.32

项目	金额
加：非经营性资产	173.50
减：非经营性负债	141,474.69
减：有息负债	-
股东全部权益价值	10,348.13

## 七、收益法评估结果

经评估，在评估基准日和有限期持续经营前提下，采用收益法评估的被评估单位股东全部权益价值为人民币 10,348.13 万元。

## 说明四：评估结论



## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用资产基础法和收益法评估，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的合肥天沐房地产有限公司总资产评估值为人民币 474,792.14 万元，增值率 5.47%；总负债评估值为人民币 481,720.68 万元，差异率 0.00%；合肥天沐房地产有限公司股东全部权益的评估值为人民币 -6,928.54 万元，评估增值 24,617.47 万元，增值率 78.04 %。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	439,897.36	464,764.90	24,867.54	5.65
2 非流动资产	10,277.31	10,027.24	-250.07	-2.43
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	12.24	12.90	0.66	5.39
6 其中：建筑物	-	-	-	
7 设备	12.24	12.90	0.66	5.39
8 土地	-	-	-	
9 在建工程	-	-	-	
10 无形资产	-	-	-	
11 其中：土地使用权	-	-	-	
12 开发支出	-	-	-	

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
13 商誉	-	-	-	
14 长期待摊费用	-	-	-	
15 递延所得税资产	10,265.07	10,014.34	-250.73	-2.44
16 其他非流动资产	-	-	-	
<b>17 资产总计</b>	<b>450,174.67</b>	<b>474,792.14</b>	<b>24,617.47</b>	<b>5.47</b>
18 流动负债	481,633.21	481,633.21	-	-
19 非流动负债	87.47	87.47	-	-
<b>20 负债总计</b>	<b>481,720.68</b>	<b>481,720.68</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>21 净资产(所有者权益)</b>	<b>-31,546.01</b>	<b>-6,928.54</b>	<b>24,617.47</b>	<b>78.04</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的合肥天沐房地产有限公司股东全部权益评估值为人民币壹亿零叁佰肆拾捌万壹仟叁佰元整（RMB 10,348.13 万元），评估增值 41,894.14 万元，增值率 133%。

## 三、两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 10,348.13 万元，与资产基础法测算得出的股东全部权益价值-6,928.54 万元相比，差异为 17,276.67 万元，差异率为 249%。两种评估方法差异的原因主要是：

收益法与资产基础法评估结果相差 17,276.67 万元，产生差异的主要原因如下：

（一）资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法其评估结果反映的是企业基于现有资产和负债的重置价值。

(二) 本次评估中主要资产为房地产类存货, 各个开发项目均有较为明确的经济技术指标, 且企业对各个开发项目有明确的开发计划, 而收益法是对企业未来的销售进行合理预测, 通过未来净现金流入折现加总得出评估结论, 不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测, 还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等, 通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。

综上所述, 从而造成两种评估方法产生差异。

#### **四、评估结果的最终选取**

在上述两种方法评估结果差异分析基础上, 结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量等因素来选取最终评估结果。具体考虑了以下因素:

资产基础法是立足于资产重置的角度, 通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况, 来评估企业价值。本次评估中主要增值资产为开发项目, 资产基础法对开发项目主要采用静态假设开发法进行评估, 未考虑整个项目期间对现金流量的全部影响因素。

收益法是考虑了整个项目期间对现金流量的全部影响因素, 不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测, 还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等, 通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。收益法更完整体现整个房地产开发过程, 能够客观、全面的反映企业的价值。故采用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于上述原因, 本次评估我们最终采用收益法的评估结果, 即本资产评估报告最终评估结论表述如下:

经评估, 截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日, 纳入本次评估范围的合肥天沐房地产有限公司股东全部权益的评估值为人民币壹亿零叁佰肆拾捌万壹仟叁佰元整 (RMB 10,348.13 万元)。

长期股权投资——芜湖国贸地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-7号  
(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

# 长期股权投资——芜湖国贸地产有限公司

## 股东全部权益价值

### 评估说明

#### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、设备类固定资产评估技术说明.....	8
三、负债评估技术说明.....	15
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>18</b>
<b>评估结论及分析</b> .....	<b>19</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称： 芜湖国贸地产有限公司  
统一社会信用代码： 91340200550166435B  
注册资本： 10,000 万人民币  
成立日期： 2010 年 1 月 25 日  
公司类型： 其他有限责任公司  
法定代表人： 林希  
注册地址： 芜湖市弋江区中山南路 307 号  
经营范围： 房地产开发与经营（凭资质经营）。

### 二、股东及出资情况

芜湖国贸地产有限公司是 2010 年 1 月 25 日于芜湖市镜湖区市场监督管理局设立的其他有限责任公司。截止 2020 年 12 月 31 日，芜湖国贸地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	9,000.00	90.00%	9,000.00	90.00%
2	合肥天同地产有限公司	1,000.00	10.00%	1,000.00	10.00%
合计		10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

### 三、经营状况

芜湖国贸地产有限公司成立于 2010 年 1 月，公司主要从事房地产项目的开发经营。主要开发项目为“芜湖国贸天琴湾”，项目位于芜湖市弋江区中山南路与利民路交口，项目占地面积 74532.70 m<sup>2</sup>，总规划建筑面积为 223593.20 m<sup>2</sup>，可售面积 230115.42 m<sup>2</sup>，项目于 2013 年 6 月竣备，截至评估基准日，该房地产开发项目已完工且已售罄。

### 四、历史年度财务数据

芜湖国贸地产有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	14,206.36	13,080.16	12,085.63
负债	1,979.40	917.81	369.45
净资产	12,226.96	12,162.35	11,716.18
	2018年度	2019年度	2020年度
营业总收入	163.07	255.51	-
利润总额	-233.55	13.31	-446.17
净利润	-195.05	-64.60	-446.17

## 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	120,820,736.57
2 非流动资产	35,547.59
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	35,547.59
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	-
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	120,856,284.16
21 流动负债	3,694,487.39
22 非流动负债	-



项目		账面价值
23	负债合计	<b>3,694,487.39</b>
24	净资产（所有者权益）	<b>117,161,796.77</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为芜湖国贸地产有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、其他应收款及其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
<b>流动资产合计</b>	<b>120,820,736.57</b>
货币资金	1,169,294.19
其他应收款	676,290.29
其他流动资产	118,975,152.09

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 1,169,294.19 元。

银行存款包括 6 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额

作为评估值。

其他货币资金主要为保证金，评估人员查阅了相关交易记录，获取了合同、银行对账单等资料，核实结果与账面价值相符，以核实后的账面价值确定评估价值。

货币资金的评估值为 1,169,294.19 元，无评估增减值。

## 2、其他应收款评估

其他应收款主要为代偿款及保证金等，账面余额为 1,063,500.92 元，已计提坏账准备 387,210.63 元，账面价值为 676,290.29 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

评估人员根据收集的资料及通过向财务相关人员了解情况，对于保证金、押金欠款单位未发现有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况；对于关联方往来款发生坏账的可能性较小，故以其他应收款以核实后账面值作为评估值。

其他应收款坏账准备的账面余额为 387,210.63 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 1,063,500.92 元，评估增值 387,210.63 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

## 3、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为预缴的增值税以及内部往来资金，账面

金额为 118,975,152.09 元。

对企业预缴的增值税以及内部往来资金，我们通过获取凭证等资料，以核实后评估基准日的账面金额确定评估值。

经评估，其他流动资产的评估值为 118,975,152.09 元，无评估增减值。

## 二、设备类固定资产评估技术说明

### （一）评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要为电子设备及车辆。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	381,394.00	35,547.59
固定资产-车辆	299,504.00	31,573.09
固定资产-电子设备	81,890.00	3,974.50

### （二）设备概况

本次委估设备主要是芜湖国贸地产有限公司车辆和电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的车辆共计 1 辆，为奥迪 A4L。账面原值为 299,504.00 元，账面净值为 31,573.09 元。至评估基准日，通过现场的勘查和向资产管理人员询问，车辆证照齐全，产权明晰，维护、保养、使用正常。

本次评估的电子设备共计 8 项，主要为电脑、打印机及家具等，账面原值为 81,890.00 元，账面净值为 3,974.50 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人员询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

### （三）评估过程

#### 1、清查核实

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

（2）针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行实地考察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

（3）根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

（4）关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

#### 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

#### 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

#### 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

### （四）评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，大部分设备采用重置成本法进行评估，车辆采用市场法进行评估。

#### 1、电子设备评估方法

评估值 = 重置全价 × 成新率

(1) 重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低,因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本,重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

(2) 综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备,确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况,以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素,采用年限法计算成新率。

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

本次评估对于超过经济耐用年限企业仍在继续使用的设备,评估时取 15% 的成新率。

## 2、车辆评估方法

本次评估范围内的车辆主要为乘用车辆,采用市场法中的类比法,首先通过市场调查收集资料并选定三个或三个以上与委估对象相似的可比实例的市场成交价格为基础,然后根据委估对象和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较分析,对差异项进行技术调整得出委估对象的可比实例价格,最后通过算数平均数计算出委估对象的评估价值。计算公式为:

可比实例价格 = 可比实例成交价格 × 委估车辆车款评分 / 可比实例车款评分 × 可比实例交易日期评分 / 委估车辆交易日期评分 × 委估车辆交易情况评分 / 可比实例交易情况评分 × 委估车辆使用情况评分 / 可比实例使用情况评分 × 委估车辆车况评分 / 可比实例车况评分

## (五) 评估结果

经评估,设备类固定资产账面原值为 381,394.00 元,账面净值为 35,547.59 元,评估原值为 153,618.79 元,评估净值为 111,497.00 元,评估原值减值 227,775.21 元,评估净值增值 75,949.41 元,增值率为 213.66%。

评估原值减值 227,775.21 元,评估原值减值的主要原因如下:

部分设备的技术更新速度快,市场价格下降。

评估净值增值 75,949.41 元,评估净值增值的主要原因如下:

部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

## (六) 典型案例

电子设备评估案例:以联想台式电脑为例(电子设备评估明细表序号第 5 项):

### 1、设备概况

设备名称:联想台式电脑

数量:1 台

规格型号:联想扬天 M4680

购入日期:2017/5/31

启用日期:2017/5/31

账面原值:4,000.00 元

账面净值:200.00 元

2、评估方法:采用重置成本法进行评估

评估值=重置全价×成新率

#### (1) 重置全价的确定

评估人员通过中关村在线([www.zol.com.cn](http://www.zol.com.cn))网站询价,该设备于评估基准日的市场售价为每台人民币 3,510.00 元,此价格包含 13%增值税、运费等费用。

故:重置全价=市场售价-所含增值税进项税

$$=3,510.00-3,510.00 \div (1+13\%) \times 13\%$$

$$=3,106.19 \text{ 元}$$



(2) 成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按5年考虑，截至评估基准日设备已经使用3.58年，尚可使用年限为1.42年，则设备的理论成新率为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 1.42 \div (3.58 + 1.42) \times 100\% \\ &= 28\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

(3) 评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 3,106.19 \times 28\% \\ &= 870 \text{ (元)} \end{aligned}$$

**运输车辆评估案例：**以车号为“皖 BGM558”汽车为例（车辆评估明细表序号第1项）：

1、设备概况

名称：奥迪 A4L

型号：奥迪 FV7183TFCVTG

生产厂家：中国第一汽车集团有限公司

购入日期：2011年7月8日

注册登记日期：2011年7月8日

牌照号码：皖 BGM558

已行驶里程：152,836.00 公里

账面原值：299,504.00 元

账面净值：31,573.09 元

车辆使用状况：至评估基准日，车辆停放于被评估单位厂区内，经现场勘查，车辆保养维护较好。

## 2、选择比较实例及计算过程

根据委估车辆的情况，选择了二手车交易市场上的三个实例作为比较案例。根据委估车辆的具体情况，对影响委估车辆价格的主要因素如车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较和调整，然后计算得出委估车辆的评估价值。

比较实例因素条件说明表如下：

因素说明表

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3	
案例来源		二手车之家	二手车之家	二手车之家	
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	9	7.98	9.18	
车款	奥迪 FV7183TFCVTG	奥迪 A4L 2010 款 2.0 TFSI 运动型	奥迪 A4L 2010 款 2.0 TFSI 运动型	奥迪 A4L 2010 款 2.0 TFSI 运 动型	
交易日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
交易方式	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
青 使用 兄 使用	已使用年限	9.15	10.58	11.11	
	行驶里程 (万公里)	15.3	13	15	
车 况	发动机	动力输出正 常，无漏油、 抖动等异常情 况	动力输出正常， 无漏油、抖动等 异常情况	动力输出正常， 无漏油、抖动等 异常情况	动力输出正 常，无漏油、 抖动等异常情 况
	传动、转向 系统	传动、转向系 统正常	传动、转向系统 正常	传动、转向系统 正常	传动、转向系 统正常
	电气系统	电气系统正常	电气系统正常	电气系统正常	电气系统正常
	车身外观	车身无明显凹 陷，外观一般	车身无明显凹 陷，外观一般	车身无明显凹 陷，外观一般	车身无明显凹 陷，外观一般
	内饰	无明显破损， 内饰一般	无明显破损，内 饰一般	无明显破损，内 饰一般	无明显破损， 内饰一般

以委估对象为 100，根据委估车辆和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况等影响因素，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，每变化一个等级，相应调整±1-5%。

比较因素表

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	9	7.98	9.18
车款	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
交易方式	100	100	100	100
使用情况	已使用年限	100	99	98
	行驶里程 (万公里)	100	102	100
车况	发动机	100	100	100
	传动、转向 系统	100	100	100
	电气系统	100	100	100
	车身外观	100	100	100
	内饰	100	100	100

系数调整表

比较因数	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	9	7.98	9.18
车款	100/100	100/100	100/100	100/100
交易日期	100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100	100/100
交易方式	100/100	100/100	100/100	100/100
使用情况	已使用年限	100/100	100/99	100/98
	行驶里程 (万公里)	100/100	100/102	100/100
车况	发动机	100/100	100/100	100/100
	传动、转向 系统	100/100	100/100	100/100
	电气系统	100/100	100/100	100/100
	车身外观	100/100	100/100	100/100
	内饰	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.99	1.02	1.01
修正价格		8.91	8.14	9.27
算术平均单价		8.8		

以上三个比较实例与委估车辆相近，且求取的可比实例价格相差不大，因此我们采用算术平均单价，即：

$$\begin{aligned} \text{委估车辆评估价值} &= (8.91+ 8.14+ 9.27) /3 \\ &= 8.8 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

### 三、负债评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	366,480.20
应付职工薪酬	832,175.43
应交税费	5,580.45
其他应付款	2,279,593.09
其他流动负债	210,658.22
流动负债合计	<b>3,694,487.39</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>3,694,487.39</b>

#### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### 1、应付账款评估

应付账款账面值为 366,480.20 元，应付账款内容为外墙维修工程款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 366,480.20 元，无评估增减值。

#### 2、应付职工薪酬

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 832,175.43 元，主要核算企业应付的工资奖金、工会经费以及职工教育经费。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，我们以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 832,175.43 元。无评估增减值。

#### 3、应交税费评估

列入评估范围的应交税金主要为个人所得税，账面价值 5,580.45 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 5,580.45 元，无评估增减值。

#### **4、其他应付款评估**

其他应付款账面值为 2,279,593.09 元，主要为质保金、其他往来款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 2,279,593.09 元，无评估增减值。

#### **5、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 210,658.22 元，主要为内部往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 210,658.22 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对芜湖国贸地产有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

总资产经审计后的账面价值为 12,085.62 万元，评估值为 12,131.94 万元，评估增值 46.32 万元，增值率为 0.38%。负债经审计后的账面价值为 369.45 万元，评估值为 369.45 万元，无评估增减值。股东全部权益经审计后的账面价值为 11,716.17 万元，评估值为 11,762.49 万元，评估增值 46.32 万元，增值率为 0.40%。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	12,082.07	12,120.79	38.72	0.32
2 非流动资产	3.55	11.15	7.60	214.08
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	3.55	11.15	7.60	214.08
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	3.55	11.15	7.60	214.08
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	12,085.62	12,131.94	46.32	0.38
18 流动负债	369.45	369.45	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	369.45	369.45	-	-
21 净资产（所有者权益）	11,716.17	11,762.49	46.32	0.40



评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

芜湖国贸地产有限公司的股东全部权益账面价值为 11,716.17 万元,评估值为 11,762.49 万元,评估增值 46.32 万元,增值率为 0.40 %。主要的增值情况说明如下:

其他应收款评估增值 38.72 万元,增值的主要原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的;

固定资产评估增值 7.59 万元,增值的主要原因是部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

期股权投资——厦 国贸地产代理有 公司  
股东全部权益价值

## 资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-8号

(国资委二审修改稿)

厦 市大学资产评估土地房地产估价有 责任公司

二 二一年五月十七日

**长期股权投资——厦门国贸地产代理有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司注册登记情况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	3
五、资产及负债情况.....	4
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产科目评估技术说明.....	6
二、非流动资产评估技术说明.....	8
三、负债评估技术说明.....	9
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>12</b>
一、评估结果.....	13
二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明.....	14

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦 国贸地产代理有 公司

统一社会信用代码：91350200260136879F

注册资本：100 万元人民币

成立日期：1997 年 09 月 19 日

公司类型：其他有 限责任公司

法定代表人：刘克军

注册地址：厦 市湖里区仙岳路 4688 号国贸金融中心 A 塔 1806

经营范围：1、国贸房地产 目的企划 售；2、代理其他房地产公司的 目企划 售；3、建筑材料批发。

### 二、股东及出资情况

截止 2020 年 12 月 31 日，厦 国贸地产代理有 公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资 (人民币万元)	实缴比 例
1	厦 国贸地产代理有 公司	95.00	95.00%	95.00	95.00%
2	厦 筑成投资有 限公司	5.00	5.00%	5.00	5.00%
合计		100.00	100.00%	100.00	100.00%

### 三、经营情况

厦 国贸地产代理有 公司成立于 1997 年 9 月，公司经营范围：国贸房地 产 目的企划 售；代理其他房地产公司的 目企划 售。截至评估基准日，公 司主要从事国贸房地产厦 区域 目的代理企划和 售业务。

### 四、历史年度财务数据

厦 国贸地产代理有 公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金 单位：人民币万元

目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	1,649.48	2,322.45	1,461.93

目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
负债	2,327.83	2,507.26	2,176.48
净资产	-678.35	-184.81	-714.55
	2018年度	2019年度	2020年度
营业总收入	736.97	3,125.18	1,769.50
利润总	-715.68	507.80	-700.36
净利润	-715.68	493.54	-529.74

## 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各 资产及负债数据如下：

金 单位：人民币元

目	账 价值
1 流动资产	12,998,460.11
2 流动资产	1,620,770.54
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 期应收款	-
6 期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 使用权资产	-
10 在建工程	-
11 工程物资	-
12 固定资产清理	-
13 生产性生物资产	-
14 油气资产	-
15 无形资产	-
16 开发支出	-
17 商誉	-
18 期待摊费用	-
19 递延所得税资产	1,620,770.54
20 其他 流动资产	-
21 资产总计	14,619,230.65
22 流动负债	21,764,780.46
23 流动负债	-
24 负债合计	21,764,780.46
25 净资产（所有者权益）	-7,145,549.81

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产科目评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦 国贸地产代理有 限公司申报评估的各 流动资产，具体包括货币资金、其他应收款和其他流动资产。

金 单位：人民币元

目	账 价值
流动资产合计	12,998,460.11
货币资金	9,935.00
其他应收款	16,860.54
其他流动资产	12,971,664.57

### （二）评估过程

- 1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确进行评估的流动资产的具体内容。
- 2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查 ，对资产状况进行调查核实。
- 3、收 整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。
- 4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收 到评估所 的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金主要为 行存款。货币资金的账 金 为 9,935.00 元。

行存款包括 1 个人民币账户，开户行为中国建设 行股份有 限公司厦 湖滨支行。评估人员查 了 行对账单，并将 行对账单余 与账 值核对，以核



实后的账 金 作为评估值。 行存款以核实后账 价值确定评估价值。

经评估，货币资金的评估值为 9,935.00 元，无评估增减值。

## 2、其他应收款评估

其他应收款主要为代扣代缴的养老保 、医疗保 及公积金等。账 余 为 17,747.94 元，已计提坏账准备 887.40 元，账 价值为 16,860.54 元。

我们查 了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款 进行函证，核实结果与账 金 一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数 、欠款时 和原因、款 回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估 损失。其他应收款评估 损失采用个别认定方法。

评估人员根据收 的资料及通过向财务相关人员了解情况，对于代扣代缴的养老保 、医疗保 及公积金，由于相关人员仍然在公司任职，发生坏账可能性较小，故以核实后的账 价值确认评估值。

其他应收款坏账准备的账 余 为 887.40 元。其他应收款坏账准备的评估值按 值确定。

经评估，其他应收款评估值为 17,747.94 元，评估增值 887.40 元，评估增值的原因是评估 损失与坏账准备的差异导致的。

## 3、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为关联方往来款，账 金 为 12,971,664.57 元。

评估人员抽查了相关记账凭证及原始凭证，对关联方往来款进行了核实。以经核实后的账 价值确认为评估价值。

经评估，其他流动资产的评估值为 12,971,664.57 元，无增减值变化。

## 二、非流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦 国贸地产代理有 限公司申报评估的 流动资产的以下科目，主要为递延所得税资产。具体如下表：

金 单位：人民币元

科目名称	账 价值
递延所得税资产	1,620,770.54

### （二）递延所得税资产评估

#### 1、评估范围

递延所得税资产的账 价值为 1,620,770.54 元，主要为因计提其他应收款坏账准备及历史年度亏损导致的所得税差异。

#### 2、核实方法和结果

评估人员查 了相关记账凭证及原始凭证，并且根据相关坏账准备或差异金及企业所得税率计算了发生金 ，与账 值一致。

#### 3、评估方法

对其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产，由于本次评估中对其他应收款确认的评估 损失为 ，评估为 。

对历史年度亏损产生的递延所得税资产，以核实后的账 价值确认评估价值。

#### 4、评估结果

递延所得税资产的评估价值为 1,620,548.69 元，评估减值 221.85 元，评估减值主要原因为其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产评估为 导致。

### 三、负债评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各 流动负债，包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他流动负债，无 流动负债。账 价值情况如下表：

金 单位：人民币元

科目名称	账 价值
应付职工薪酬	10,690,147.65
应交税费	945,274.27
其他应付款	23,877.77
其他流动负债	10,105,480.77
<b>负债合计</b>	<b>21,764,780.46</b>

#### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个 段：

##### 第一 段：准备 段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

##### 第二 段：现场调查 段

1、根据企业提供的负债评估申报资料， 先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报 项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部的有关人员介绍各 负债的形成原因、记账原则等情况；

##### 第三 段：综合处理 段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### （三）评估方法

检 核实各 项负债在评估目的实现后的实 际债务人、负债 金额，以评估目的实现后的产权所有者实 际要承担的负债 项目及金额 确定评估值。

#### 1、应付职工薪酬

列入本次评估范围的应付职工薪酬账 面价值为 10,690,147.65 元，主要核算企业应付的工资、工会经费、职工教育经费等。

先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查 阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查 阅相关凭证后，我们以核实后的账 面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 10,690,147.65 元，无评估增减值。

#### 2、应交税费评估

列入评估范围的应交税金主要为增值税、城 市建设税、教育费 附加及地方教育费 附加等，账 面价值 945,274.27 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账 面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 945,274.27 元，无评估增减值。

#### 3、其他应付款评估

其他应付款账 面值为 23,877.77 元，主要为代扣房租、代扣年金等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查 阅结果与账 面价值相符，我们以核实后账 面价值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 23,877.77 元，无评估增减值。

#### 4、其他流动负债

列入本次评估范围的其他流动负债具体为主要为关联方往来款，账 金 为 10,105,480.77 元。

评估人员查询了相关记账凭证及原始凭证，检查了相关收款及使用情况，核 实了账 价值。以核实后的账 价值作为评估价值。

经评估，其他流动负债的评估值为 10,105,480.77 元，评估无增减值。

## 说明三：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

### 一、评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦 国贸地产代理有 限公司总资产账 值为 1,461.93 万元，评估值为 1,461.98 万元，评估增值 0.05 万元，增值率为 0.0034 %；总负债账 值为 2,176.48 万元，评估值为 2,176.48 万元，无增减值变化；厦 国贸地产代理有 限公司股东全部权益的账 值为-714.55 万元，评估值为-714.50 万元，评估增值 0.05 万元，增值率 0.01 %。具体如下表所示：

金 单位：人民币万元

目	账 价值	评估价值	增减值	增值率 %
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	1,299.85	1,299.93	0.08	0.01
2 流动资产	162.08	162.05	-0.03	-0.02
3 其中： 期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	-	-	-	
6 其中：建 筑 物	-	-	-	
7 设 备	-	-	-	
13 使用权资产	-	-	-	
14 期待摊费用	-	-	-	
15 递延所得税资产	162.08	162.05	-0.03	-0.02
16 其他 流动资产	-	-	-	
<b>17 资产总计</b>	<b>1,461.93</b>	<b>1,461.98</b>	<b>0.05</b>	<b>0.0034</b>

目	账 价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
18 流动负债	2,176.48	2,176.48	-	-
19 流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	2,176.48	2,176.48	-	-
21 净资产(所有者权益)	-714.55	-714.50	0.05	0.01

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

厦 国贸地产代理有 限公司的股东全部权益账 价值为-714.55 万元,评估值为-714.50 万元,评估增值 0.05 万元,增值率为 0.01%。主要的增值情况说明如下:

(1) 其他应收款评估增值 0.08 万元,评估增值的主要原因为评估 损失与坏账准备的差异导致的;

(2) 递延所得税资产减值 0.03 万元,减值的主要原因是其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产评估为 0 导致。



长期股权投资——厦门国贸东部开发有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-9号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

**长期股权投资——厦门国贸东部开发有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司注册登记情况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	4
五、资产及负债情况.....	4
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>6</b>
一、流动资产科目评估技术说明.....	7
二、长期股权投资评估技术说明.....	10
三、设备类固定资产评估技术说明.....	12
四、负债评估技术说明.....	19
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>22</b>
一、评估结果.....	23
二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明.....	23

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门国贸东部开发有限公司

统一社会信用代码：91350213751609706C

注册资本：2000 万元人民币

成立日期：2003 年 10 月 13 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：刘克军

注册地址：厦门市翔安区新圩镇马塘北二路 13 号之三

经营范围：1、房地产开发和经营；2、物业管理；3、土地平整、基础设施配套建设。

### 二、股东及出资情况

截止 2020 年 12 月 31 日，厦门国贸东部开发有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	1,020.00	51.00%	1,020.00	51.00%
2	厦门立龙集团有限公司	980.00	49.00%	980.00	49.00%
	合计	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

### 三、经营情况

厦门国贸东部开发有限公司成立于 2003 年 10 月，前期从事“金门湾”A、B 地块开发经营，该项目已完工并完成清算。目前主要为政府项目代建主体公司，并同时部分公司进行了投资。

1、政府项目代建：主要承办忠仑公园，翔安农民安置房南北区，东方新城一期 1、2 号地块代建项目。

2、投资的长期股权投资：截止评估基准日，厦门国贸东部开发有限公司投资的长期股权投资共一项，主要情况如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	公司主要业务
1	厦门国贸金门湾大酒店有限公司	2012/11/23	30%	0.00	旅游饭店
合计				0.00	

备注：投资成本 1200 万元，因金门湾酒店经营亏损，账面调减投资成本至 0。

#### 四、历史年度财务数据

厦门国贸东部开发有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	17,059.08	16,327.49	16,425.71
负债	1,466.68	845.23	758.80
净资产	15,592.40	15,482.26	15,666.91
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-	-
利润总额	1.06	-17.75	-86.78
净利润	0.95	-110.14	184.65

#### 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	164,237,873.04
2 非流动资产	19,172.77
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	19,172.77
9 使用权资产	-
10 在建工程	-
11 工程物资	-
12 固定资产清理	-
13 生产性生物资产	-
14 油气资产	-
15 无形资产	-
16 开发支出	-
17 商誉	-

项目		账面价值
18	长期待摊费用	-
19	递延所得税资产	-
20	其他非流动资产	-
21	资产总计	164,257,045.81
22	流动负债	7,587,986.77
23	非流动负债	-
24	负债合计	7,587,986.77
25	净资产（所有者权益）	156,669,059.04

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产科目评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门国贸东部开发有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、预付款项、其他应收款、合同资产和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	164,237,873.04
货币资金	4,123,025.80
预付款项	361,792.62
其他应收款	70,477,573.10
合同资产	5,259,588.20
其他流动资产	84,015,893.32

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金主要为银行存款。货币资金的账面金额为 4,123,025.80 元。

银行存款包括 4 个人民币账户，开户行为中国建设银行股份有限公司厦门湖



滨支行及交通银行股份有限公司厦门江头支行。评估人员查阅了银行对账单，将银行对账单余额与账面值核对，并对部分银行账户进行了函证，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款以核实后账面价值确定评估价值。

经评估，货币资金的评估值为 4,123,025.80 元，无评估增减值。

## 2、预付账款评估

预付账款主要为预付建设工程费等，账面金额为 361,792.62 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同和付款凭证等资料。

评估人员查阅了相关合同或协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务情况。未发现建设单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

经评估，预付账款评估值为 361,792.62 元，无评估增减值。

## 3、其他应收款评估

其他应收款主要为关联方往来款、代垫水电费、押金及其他款项等，账面余额为 74,563,102.98 元，已计提坏账准备 4,085,529.88 元，账面价值为 70,477,573.10 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款分类估计评估风险损失。

对关联方往来款，由于为公司和股东之间往来款项，未来可以收回的可能性较大，本次评估以核实后的账面价值确认评估价值。

对各施工单位发生款项，包括代垫水电费、其他款项。考虑到被评估单位可以在结算时，将相关费用从应付账款中扣除，坏账可能性较小，对这部分款项

不计提评估风险损失。

对于押金，欠款单位未发现有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，坏账可能性较小，对这部分款项不计提评估风险损失。

对于代建项目进度款，评估人员通过和企业财务人员及相关工程人员沟通了解到，相关工程仍然处于沟通结算阶段，尚未完成结算。由于这部分款项欠款单位为政府企事业单位，发生坏账可能性较小，对这部分款项不计提评估风险损失。

对于翔安区政府 96,761.00 元往来款，评估人员通过和企业财务人员、审计人员沟通了解到，这部分款项发生年代久远，未来收回可能性较小，故本次评估对这部分款项全额计提评估风险损失。

其他应收款坏账准备的账面余额为 4,085,529.88 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 74,466,341.98 元，评估增值 3,988,768.88 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

#### **4、合同资产**

列入本次评估范围的合同资产为代建费，账面金额为 5,259,588.20 元。

评估人员核实了有关账簿记录，抽查了部分原始凭证，取得了部分相关资料，确认合同负债的真实性、正确性。以核实后的账面价值却认为评估价值。

经评估，其他流动资产的评估值为 5,259,588.20 元，无增减值变化。

#### **5、其他流动资产评估**

列入本次评估范围的其他流动资产为关联方往来款，账面金额为 84,015,893.32 元。

评估人员抽查了相关记账凭证及原始凭证，对关联方往来款进行了核实。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

经评估，其他流动资产的评估值为 84,015,893.32 元，无增减值变化。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为厦门国贸金门湾大酒店有限公司 30% 股权，账面金额为 0.00 元。长期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	厦门国贸金门湾大酒店有限公司	2012 年 11 月	30%	0.00
	合计			0.00

### （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关的投资协议、被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。经核实无清查调整事项。评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况。

本次纳入评估范围的厦门国贸金门湾大酒店有限公司截止评估基准日处于正常经营状态，本次评估对纳入评估范围内的厦门国贸金门湾大酒店有限公司进行整体评估，以评估结果乘以持股比例确认评估价值。

由于经评估，厦门国贸金门湾大酒店有限公司股东全部权益价值为 -29,298,240.38 元，小于零。根据《公司法》第三条规定，有限责任公司的股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任，对厦门国贸东部开发有限公司持有的 30% 厦门国贸金门湾大酒店有限公司评估为零。

### （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 0 元，无增减值变化。

具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例%	账面价值	评估价值
1	厦门国贸金门湾大酒店有限公司	30%	0.00	0.00
	合计		0.00	0.00

### 三、设备类固定资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括车辆和电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	401,861.23	19,172.77
固定资产-车辆	258,967.00	12,872.91
固定资产-电子设备	142,894.23	6,299.86

#### (二) 设备概况

本次委估设备主要是国贸地产集团有限公司车辆和电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的车辆共计 1 辆，为思威牌多用途乘用车。账面原值为 258,967.00 元，账面净值为 12,872.91 元。至评估基准日，通过现场的勘查和向资产管理人员询问，车辆证照齐全，产权明晰，维护、保养、使用正常。

本次评估的电子设备共计 11 项，主要为电脑、打印机、办公桌椅等，账面原值为 142,894.23 元，账面净值为 6,299.86 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人员询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

#### (三) 评估过程

##### 1、清查核实

(1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评

估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行实地考察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

## 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

# (四) 评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，大部分设备采用重置成本法进行评估，车辆采用市场法进行评估。

## 1、电子设备评估方法

评估值 = 重置全价 × 成新率

### (1) 重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场

购置同类设备的价格确定。

## (2) 综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备，确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

本次评估对于超过会计折旧年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15% 的成新率。

## 2、车辆评估方法

本次车辆采用市场法中的类比法。类比法首先通过市场调查收集资料并选定三个或三个以上与委估对象相似的可比实例的市场成交价格为基础，然后根据委估对象和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较分析，对差异项进行技术调整得出委估对象的可比实例价格，最后通过算数平均数计算出委估对象的评估价值。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{可比实例价格} = & \text{可比实例成交价格} \times \text{委估车辆车款评分} / \text{可比实例车款评分} \\ & \times \text{可比实例交易日期评分} / \text{委估车辆交易日期评分} \times \text{委估车辆交易情况评分} / \\ & \text{可比实例交易情况评分} \times \text{委估车辆使用情况评分} / \text{可比实例使用情况评分} \times \text{委估车} \\ & \text{辆车况评分} / \text{可比实例车况评分} \end{aligned}$$

## (五) 评估结果

经评估，设备类固定资产账面净值为 19,172.77 元，评估价值为 39,140.50 元，评估净值增值 19,967.73 元，增值率为 104.15 % 。

评估净值增值 19,967.73 元，评估净值增值的主要原因如下：

部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

## （六）典型案例

电子设备评估案例：以复印机为例（电子设备评估明细表序号第 10 项）：

### 1、设备概况

设备名称：复印机

数量：1 台

规格型号：夏普 3020D

购入日期：2010 年 1 月 31 日

启用日期：2010 年 1 月 31 日

账面原值：6,400.00 元

账面净值：0.00 元

### 2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### （1）重置全价的确定

评估人员通过中关村在线（[www.zol.com.cn](http://www.zol.com.cn)）网站询价，目前该设备的市场零售价格为 4,540.00 元，该价格含 13% 的增值税、运费等。故：

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= 4,540.00 / 1.13 \\ &= 4,017.70 \text{ 元。} \end{aligned}$$

#### （2）成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 10.92 年，超过经济适用年限，但设备仍在继续使用，则本次设备的理论成新率取 15%。

#### （3）评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 4,017.70 \times 15\% \end{aligned}$$



=602.65 (元)

**运输车辆评估案例：以车号为“闽 D325KD”汽车为例（车辆评估明细表序号第 1 项）：**

1、设备概况

名称：思威多用途乘用车

型号：思威 DHW6463

生产厂家：东风本田汽车有限公司

购入日期：2006 年 12 月 8 日

注册登记日期：2006 年 12 月 8 日

牌照号码：闽 D325KD

已行驶里程:221,054.00 公里

账面原值：258,967.00 元

账面净值：12,872.91 元

车辆使用状况：至评估基准日，车辆主要在厦门市区内，经现场勘查，车辆保养维护较好。

2、选择比较实例及计算过程

根据委估车辆的情况，选择了二手车交易市场上的 A、B、C 三个实例作为比较案例。根据委估车辆的具体情况，对影响委估车辆价格的主要因素如车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较和调整，然后计算得出委估车辆的评估价值。

比较实例因素条件说明表如下：

因素说明表

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
案例来源		二手车之家	二手车之家	二手车之家
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	2.88	2.98	2.98

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
车款	本田 CR-V 2005 款 2.4L 自动	本田 CR-V 2005 款 2.4L 自动	本田 CR-V 2005 款 2.4L 自动	本田 CR-V 2005 款 2.4L 自动
交易日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易方式	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
青 使用 况 用	已使用年限	14.06	14.76	15.01
	行驶里程 (万公里)	22.11	17	25
车 况	发动机	动力输出正常, 无漏油、抖动等异常情况	动力输出正常, 无漏油、抖动等异常情况	动力输出正常, 无漏油、抖动等异常情况
	传动、转向系统	传动、转向系统正常	传动、转向系统正常	传动、转向系统正常
	电气系统	电气系统正常	电气系统正常	电气系统正常
	车身外观	车身无明显凹陷, 外观一般	车身无明显凹陷, 外观一般	车身无明显凹陷, 外观一般
	内饰	无明显破损, 内饰一般	无明显破损, 内饰一般	无明显破损, 内饰一般

以委估对象为 100, 根据委估车辆和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况等影响因素, 分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 每变化一个等级, 相应调整±1-10%。

比较因素表

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	2.88	2.98	2.98
车款	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
交易方式	100	100	100	100
使用 情况	已使用年限	100	100	99
	行驶里程 (万公里)	100	104	98
车 况	发动机	100	100	100
	传动、转向系统	100	100	100

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
电气系统	100	100	100	100
车身外观	100	100	100	100
内饰	100	100	100	100

系数调整表

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	2.88	2.98	2.98
车款	100/100	100/100	100/100	100/100
交易日期	100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100	100/100
交易方式	100/100	100/100	100/100	100/100
使用情况	已使用年限	100/100	100/100	100/99
	行驶里程 (万公里)	100/100	100/104	100/98
车况	发动机	100/100	100/100	100/100
	传动、转向 系统	100/100	100/100	100/100
	电气系统	100/100	100/100	100/100
	车身外观	100/100	100/100	100/100
	内饰	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.96	1.03	0.96
修正价格		2.76	3.07	2.86
算术平均单价		2.90		

以上三个比较实例与委估车辆相近，且求取的可比实例价格相差不大，因此我们采用算术平均单价，即：

$$\begin{aligned} \text{委估车辆评估价值} &= (2.76 + 3.07 + 2.86) / 3 \\ &= 2.90 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

## 四、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，包括应付账款、应交税费、其他应付款及其他流动负债，无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	1,874,566.10
应交税费	5,316.88
其他应付款	3,212,543.69
其他流动负债	2,495,560.10
负债合计	7,587,986.77

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

#### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **(三) 评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应付账款评估**

应付账款账面值为 1,874,566.10 元，应付账款内容主要为工程款及其他。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 1,874,566.10 元，无评估增减值。

#### **2、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为增值税，账面价值 5,316.88 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 5,316.88 元，无评估增减值。

#### **3、其他应付款评估**

其他应付款账面值为 3,212,543.69 元，主要为保修金、代收契税及其他等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 3,212,543.69 元，无评估增减值。

#### **4、其他流动负债**

列入本次评估范围的其他流动负债具体为主要为关联方往来款，账面金额为 2,495,560.10 元。

评估人员查询了相关记账凭证及原始凭证，检查了相关收款及使用情况，核实了账面价值。以核实后的账面价值作为评估价值。

经评估，其他流动负债的评估值为 2,495,560.10 元，评估无增减值。

## 说明三：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

### 一、评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门国贸东部开发有限公司总资产账面值为 16,425.71 万元，评估值为 16,826.57 万元，评估增值 400.86 万元，增值率为 2.44 %；总负债账面值为 758.80 万元，评估值为 758.80 万元，无增减值变化；厦门国贸东部开发有限公司股东全部权益的账面值为 15,666.91 万元，评估值为 16,067.77 万元，评估增值 400.86 万元，增值率 2.56 %。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	16,423.79	16,822.66	398.87	2.43
2 非流动资产	1.92	3.91	1.99	103.65
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	1.92	3.91	1.99	103.65
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	1.92	3.91	1.99	103.65
13 使用权资产	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	16,425.71	16,826.57	400.86	2.44
18 流动负债	758.80	758.80	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	758.80	758.80	-	-
21 净资产（所有者权益）	15,666.91	16,067.77	400.86	2.56

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

### 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

厦门国贸东部开发有限公司的股东全部权益账面价值为 15,666.91 万元，评估值为 16,067.77 万元，评估增值 400.86 万元，增值率为 2.56 %。主要的增减值情



况说明如下：

（1）其他应收款评估增值 398.87 万元，评估增值的主要原因为评估风险损失与坏账准备的差异导致的；

（2）固定资产评估增值 1.99 万元，评估增值主要原因是部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

长期股权投资——厦门国贸天地房地产有限公司  
股东全部权益评估说明

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-11 号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

## 长期股权投资——厦门国贸天地房地产有限公司

### 股东全部权益评估说明

#### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	1
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、历史年度财务数据.....	3
五、评估基准日资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	5
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	8
<b>说明三：评估结论</b> .....	11
<b>评估结论</b> .....	12

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门国贸天地房地产有限公司

统一社会信用代码：91350200594992165H

注册资本：50,000.00 万人民币

成立日期：2012 年 07 月 20 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：王占忠

注册地址：厦门市湖里区枋湖东路 705 号之一 366 室

经营范围：房地产开发与经营（凭资质证书经营）。

### 二、股东及出资情况

2012 年 07 月 20 日，厦门国贸天地房地产有限公司由国贸地产集团有限公司及厦门天地开发建设公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门国贸天地房地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	25,500.00	51.00%	25,500.00	51.00%
2	厦门天地开发建设公司	24,500.00	49.00%	24,500.00	49.00%
合计		50,000.00	100.00%	50,000.00	100.00%

### 三、经营情况

厦门国贸天地房地产有限公司成立于 2012 年 7 月 20 日，由国贸地产集团有限公司和厦门天地开发建设集团有限公司共同投资成立，前期所开发的项目为“国贸新天地”项目，该项目位于厦门市湖里区，项目总可售面积为 163,041.51 平方米。截至评估基准日，该房地产开发项目已竣工备案并全部售罄交付。

此外，截止评估基准日，厦门国贸天地房地产有限公司投资的长期股权投资共 1 项，主要情况如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	公司主要业务
1	厦门国贸天同房地产有限公司	2014/07/24	64%	192,000,000.00	房地产开发经营
	合计			192,000,000.00	

#### 四、历史年度财务数据

厦门国贸天地房地产有限公司2018年、2019年及2020年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	120,532.40	65,917.59	65,306.25
负债	646.20	425.14	396.54
净资产	119,886.20	65,492.45	64,909.71
	2018年度	2019年度	2020年度
营业总收入	258.54	23,791.55	-9.94
利润总额	258.54	23,791.57	-132.74
净利润	193.91	23,006.25	-132.74

#### 五、评估基准日资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	461,062,462.88
2 非流动资产	192,000,000.00
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	192,000,000.00
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-

项目		账面价值
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>653,062,462.88</b>
21	流动负债	3,965,355.24
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>3,965,355.24</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>649,097,107.64</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明



## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门国贸天地房地产有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、其他应收款及其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>461,062,462.88</b>
货币资金	61,904.99
其他应收款	219,985,135.00
其他流动资产	241,015,422.89

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 61,904.99 元。

银行存款账面价值 61,904.99 元，包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，

以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 61,904.99 元。

货币资金的评估值为 61,904.99 元，无评估增减值。

## 2、其他应收款

其他应收款主要为往来款，账面余额为 231,563,300.00 元，已计提坏账准备 11,578,165.00 元，账面价值为 219,985,135.00 元。

评估人员查阅了相关会计账簿，获取了合同等资料，核实交易事项、账龄、业务内容和金额等内容的真实性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。由于本次纳入评估范围的其他应收款为往来款，其风险较低，评估风险损失确认为零。

经评估，其他应收款评估值为 231,563,300.00 元，评估增值 11,578,165.00 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

## 3、其他流动资产的评估

列入本次评估范围的其他流动资产具体为往来款等，账面金额为 241,015,422.89 元。

对上述其他流动资产，评估人员抽查了企业相关会计凭证，在核实无误的基础上，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

经评估，其他流动资产的评估值为 241,015,422.89 元，评估无增减值变化。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面金额为 192,000,000.00 元。长

期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	厦门国贸天同房地产有限公司	2014/10/9	64%	192,000,000.00
	合计			192,000,000.00

## （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《大学评估评报字[2021]840016-15号资产评估说明-厦门国贸天同房地产有限公司》。

## （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 984,737,764.07 元，评估增值 792,737,764.07 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	厦门国贸天同房地产有限公司	2014/10/9	64%	192,000,000.00	984,737,764.07
	合计				984,737,764.07

## 三、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款及其他应付款；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	2,457,861.74
其他应付款	1,507,493.50
流动负债合计	<b>3,965,355.24</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>3,965,355.24</b>

## (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用资产基础法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

## (三) 评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 1、应付账款的评估

应付账款账面值为 2,457,861.74 元，应付账款内容主要为货款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额的应付账款进行了函证，回函与账面数相符，未发现漏记应付账款，故以核实后的账面价值确认为评估价值。

应付账款评估值为 2,457,861.74 元，无评估增减值。

## 2、其他应付款的评估

其他应付款账面值为 1,507,493.50 元，主要为保修金等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，以核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估值 1,507,493.50 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论

## 评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法，得出如下结论：

### 一、评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门国贸天地房地产有限公司总资产的评估值为人民币 145,737.84 万元，增值率 123.16%；负债的评估值为人民币 396.54 万元，差异率 0.00%；所有者权益（股东全部权益）的评估值为人民币 145,341.30 万元，增值率 123.91%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	46,106.25	47,264.06	1,157.81	2.51
2 非流动资产	19,200.00	98,473.78	79,273.78	412.88
3 其中：长期股权投资	19,200.00	98,473.78	79,273.78	412.88
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
<b>17 资产总计</b>	<b>65,306.25</b>	<b>145,737.84</b>	<b>80,431.59</b>	<b>123.16</b>
18 流动负债	396.54	396.54	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
<b>20 负债总计</b>	<b>396.54</b>	<b>396.54</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>21 净资产（所有者权益）</b>	<b>64,909.71</b>	<b>145,341.30</b>	<b>80,431.59</b>	<b>123.91</b>

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

### 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

厦门国贸天地房地产有限公司的股东全部权益账面价值为 64,909.71 万元，

评估值为 145,341.30 万元，评估增值 80,431.59 万元，增值率为 123.91%。主要的增值情况说明如下：

（1）其他应收款评估增值 1,157.81 万元，评估增值的主要原因为评估风险损失与坏账准备的差异导致的；

（2）长期股权投资评估增值 79,273.78 万元，评估增值的主要原因是本次评估长期股权投资时考虑了被投资单位经营其房地产开发项目产生的经营利润。



长期股权投资——龙岩国贸地产有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-12 号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

# 龙岩国贸地产有限公司股东全部权益价值

## 资产评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司概况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、历史年度财务数据.....	3
五、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产（除存货）评估技术说明.....	6
二、存货科目评估技术说明.....	7
三、设备类固定资产评估技术说明.....	21
四、非流动资产其余科目评估技术说明.....	25
五、负债评估技术说明.....	26
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>29</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：龙岩国贸地产有限公司

统一社会信用代码：913508000708869192

注册资本：2,000.00 万人民币

成立日期：2013/6/24

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：林希

注册地址：福建省龙岩市新罗区西陂街道龙腾中路 588 号国贸天琴湾 1 栋 2 梯 103 室

经营范围：房地产开发经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

### 二、股东及出资情况

2017 年 11 月 08 日，龙岩国贸地产有限公司由南昌同悦地产有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，龙岩国贸地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

### 三、经营情况

龙岩国贸地产有限公司成立于 2013 年 6 月，公司主要从事房地产项目的开发经营。

龙岩国贸地产有限公司主要开发的房地产项目主要为“国贸天琴湾”。该项目位于龙岩市新罗区，总规划建筑面积为 133,535.20 平方米，可售面积为 149,525.77 平方米。截至评估基准日，该房地产开发项目仍然处于开发建设中。

#### 四、历史年度财务数据

龙岩国贸地产有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	42,074.10	38,340.39	33,711.75
负债	15,155.34	8,464.43	3,667.18
净资产	26,918.76	29,875.96	30,044.56
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	48,594.23	11,755.03	1,106.35
利润总额	15,008.71	2,569.89	225.57
净利润	9,682.57	2,957.21	168.60

#### 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	335,395,449.31
2 非流动资产	1,722,029.38
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	14,888.11
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	1,707,141.27

项目		账面价值
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>337,117,478.69</b>
21	流动负债	30,565,940.90
22	非流动负债	6,105,908.71
23	<b>负债合计</b>	<b>36,671,849.61</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>300,445,629.08</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产（除存货）评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为龙岩国贸地产有限公司申报评估的除存货外的各项流动资产，具体包括货币资金、其他应收款、其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
<b>流动资产合计</b>	<b>335,395,449.31</b>
货币资金	276,851.58
其他应收款	151,599.57
存货	-
其他流动资产	334,966,998.16

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 276,851.58 元。

银行存款包括 4 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节



表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 276,851.58 元。

货币资金的评估值为 276,851.58 元，无评估增减值。

## 2、其他应收款评估

其他应收款主要为押金、代扣年金、社保等，账面价值为 159,578.50 元，计提坏账准备 7,978.93 元，账面金额 151,599.57 元。

我们查阅了相关账务记录，核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，认为其他应收款收回的可控性较高，评估风险损失按 0 确定。

经评估，其他应收款评估值为 159,578.50 元，评估增值 7,978.93 元，增值率 5.26%。增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异。

## 3、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产具体为往来款和预缴税款，账面金额为 334,966,998.16 元。

对上述其他流动资产，评估人员抽查了企业相关会计凭证和完税凭证，在核实无误的基础上，以经审计后的账面价值确认为评估价值。

经评估，其他流动资产的评估值为 334,966,998.16 元，评估无增减值变化。

## 二、存货科目评估技术说明

### （一）评估范围

列入本次评估范围的存货为龙岩国贸天琴湾账面未售的摩托车位。账面金额为 5,583,463.62 元，计提减值准备 5,583,463.62 元，账面净值 0 元。

业态	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售数量 (个)	未售数量 (个)	账面价值 (万元)
<b>龙岩国贸天琴湾 A 地块</b>	<b>729.27</b>	<b>91.00</b>	<b>91.00</b>	<b>1,677,420.38</b>
地下二层非人防摩托车位	479.67	59.00	59.00	1,103,306.46
地下一层非人防摩托车位	249.60	32.00	32.00	574,113.92
<b>龙岩国贸天琴湾 B 地块</b>	<b>1,698.18</b>	<b>231.00</b>	<b>231.00</b>	<b>3,906,043.24</b>
地下二层非人防摩托车位	637.12	88.00	88.00	1,465,462.24
地下一层非人防摩托车位	1,061.06	143.00	143.00	2,440,581.00
<b>总计</b>	<b>2,427.45</b>	<b>322.00</b>	<b>322.00</b>	<b>5,583,463.62</b>

注：上述开发产品的建筑面积根据企业提供的未结转存货清单确认。

## (二) 概况

### 1、项目概况

本次纳入评估范围的开发产品为截止评估基准日国贸龙岩国贸天琴湾尚未售出的住宅及车位。

#### (1) 国贸龙岩国贸天琴湾小区主要情况

项目	参数
小区名称	国贸龙岩国贸天琴湾
位置	龙岩市新罗区华莲西路和龙腾中路交叉口
开发商	龙岩国贸地产有限公司
用地面积 (m <sup>2</sup> )	55,520.00
土地用途	住宅
土地使用权到期日	2083 年 11 月 28 日, 2083 年 12 月 22 日
交房日期	2017 年

### 2、权益状况

#### (1) 权属状况

本次纳入评估范围的开发产品为国贸龙岩国贸天琴湾尚未售出的摩托车位共计 322 套。截止评估基准日，项目所处宗地已办理不动产权证，证载主要信息如下：

项目	主要信息
权证编号	龙国用 (2013) 第 018299 号, 龙国用 (2014) 第 001199 号
权利人	龙岩国贸地产有限公司
位置	龙岩市新罗区华莲西路和龙腾中路交叉口 380-125-3 号地, 380-125-5 号地
权利类型	国有建设用地使用权

项目	主要信息
权利性质	出让
用途	商服用地，住宅用地
面积（m <sup>2</sup> ）	55,520.00
使用期限	2083年11月28日，2083年12月22日

截止评估基准日，未售部分开发产品未办理独立不动产权证。

## （2）他项权利状况

截止评估基准日，未发现存在抵押权等他项权利状况。

## （三）资料审查、现场勘查和市场调查

### 1、资料审查

#### 1) 评估申报表的审查

根据被评估单位提供的存货开发产品申报明细表，对存货开发产品中房地产开发项目的房屋建筑结构、建成年月、建筑面积、主要技术参数进行认真核对，在企业提供的表格不完备的情况下，评估人员配合现场企业管理人员进行勘察，对企业申报的评估明细表给予补充完善，使其达到符合评估作价要求的条件。

#### 2) 权证审查

根据被评估单位提供的不动产权证、建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证等证件及房源信息表对纳入评估范围的待售房屋权属情况进行了调查核实。

### 2、现场勘查

评估人员对被评估各项待售房地产进行现场勘查，根据申报表，核对各待售房地产的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日的资产现状、将资产申报表的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了待售房地产的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的勘察记录。

### 3、市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估有关资料，其中包括近期厦门市周边同类房地产的市场销售价格及销售情况、待售房地产开发项目自身销售情况，在被评估单位有关人员的配合下，经评估人员的努力，完成了上述资料的搜集工作。

#### **（四）评估程序**

##### **1、前期准备**

（1）由被评估单位将需要参加评估的存货开发产品项目按评估要求填写评估申报表，评估方派人指导评估申报表的填写工作。

（2）由被评估单位提供工程的概算及竣工决算资料，历史年度该存货项目成交价格统计表，待售部分房地产项目销控价格及备案价格统计表。

（3）获取有关产权证明、规划批建文件、预决算、合同协议等资料；获取市场造价信息资料。

##### **2、核查原始资料**

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，对账面价值、建筑面积、结构类型、房产证明等进行核对，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

##### **3、现场勘查**

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

##### **4、搜集价格资料**

搜集当地房地产市场交易数据，对周边楼盘在售价格及成交价格进行必要的调查，对与企业预计售价有所差异的，向被评估单位了解差异原因。

##### **5、评估作价及编制评估说明**

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

#### **（五）评估方法**

本次纳入评估范围的开发产品主要为龙岩国贸天琴湾 A 地块及 B 地块房地产开发项目待售的摩托车位采用市场法评估，首先确定销售收入，再扣除适当的销售费用、土地增值税、销售税金及附加、所得税以及适当数额的净利润等确定开发产品的评估值。即：

开发产品评估价值=销售收入-所含增值税-土地增值税-增值税附加-销售费用-企业所得税-适当数额的净利润

1、销售收入：对评估基准日尚未签订销售合同的项目，以市场案例比较法确定销售价格。

2、所含增值税：由于国贸天琴湾 A 地块及 B 地块均为 2016 年 4 月 30 日以前开工项目，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部 国家税务总局 2016 年第 36 号），采用简易征收方式缴纳增值税，故适用增值税率为 5%。

所含增值税=销售收入÷（1+5%）×5%

3、土地增值税，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》规定的计算方法计算。

4、销售税金：主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加及后续销售发生的印花税，根据当地规定的增值税附加税税率及印花税率计算。

5、销售费用=（销售收入-所含增值税）×销售费用率；其中销售费用率根据企业历史年度财务报表测算。

6、企业所得税=（销售收入-所含增值税）×营业利润率×所得税率；其中营业利润率根据全部开发产品收入及利润情况估算。

7、适当数额的净利润=（销售收入-所含增值税）×营业利润率×（1-所得税率）×r

r 为需扣除的适当净利润的比率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为

100%。

## （六）评估结果

经评估，存货开发产品账面净值 0 元，评估值为 2,858,260.58 元，评估增值 2,858,260.58 元，评估增值的原因是企业全额计提存货跌价准备，与评估值为开发产品的市场价值之间的差异。

## （七）典型案例

**评估案例：龙岩国贸天琴湾 B 地块非人防摩托车位（评估明细表序号 92-322 号）**

### 1、评估对象概况

评估对象主要为位于龙岩市新罗区华莲西路和龙腾中路交叉口的“龙岩国贸天琴湾”开发项目。截止评估基准日尚未销售的住宅、商业及车位。具体明细如下：

用途	单位	数量	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	账面价值（元）
车位	个	231	1,698.18	3,906,043.24
总计		231	1,698.18	3,906,043.24

### 2、区位状况描述与分析

#### （1）位置状况

- 1) 坐落：龙岩市新罗区华莲西路和龙腾中路交叉口。
- 2) 临街（路）状况：临路状况较好。
- 3) 楼层：位于地下一、二层。
- 4) 商业繁华度：周边属于龙岩市中心城区，商业繁华程度较好。

#### （2）交通状况

1) 道路状况：周边有龙腾中路、华莲西路等城市交通主次干道，路网密集，交通通达度高。

2) 出入可利用交通工具：出入可利用公交车、出租车及地铁（在建）等；评估对象距离“浦边村口站”较近，有1、3路等多路公交车通过；乘坐的士方便度较高，交通便捷度较高。

### (3) 外部配套设施状况

1) 基础设施：基础设施已达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），水、电、气供应保证率高，基础设施完善。

2) 公共服务设施：区域内临近龙岩市第二实验小学、龙岩市第八中学等学校，教育设施较为齐全；周边临近龙岩市政府、金融商务中心、万宝广场等公共设施及商业设施，配套较为齐全。

3) 自然环境：周边绿化一般，自然环境一般。

### 3、实物状况、权益状况描述与分析

#### (1) 土地实物状况描述与分析

1) 名称：龙岩市新罗区华莲西路和龙腾中路交叉口国贸天琴湾A地块

2) 宗地四至：东至龙腾西路，南至卧龙小区，西至犀牛南路，北至城市中心花园。

3) 面积：宗地总面积 55,520.00 平方米。

4) 用途：商服用地。

5) 形状：较规则。

6) 地形：地形为平地。

7) 地势：较为平坦，自然排水通畅。

8) 地质：土地承载力较强，稳定性较好，地质条件好。

9) 开发程度：宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地已于2020年12月完成全部开发。

#### (2) 建筑物实物状况描述与分析

1) 名称：龙岩国贸天琴湾B地块待售231套摩托车位。

2) 规模：截止评估基准日未售的摩托车位共231套，建筑面积为1,698.18 m<sup>2</sup>。

3) 建筑结构：框架。

4) 设施设备：楼宇配备楼梯，水电气等到位。

5) 装饰装修：

车位：为地下车库，墙面为涂料粉刷，地面做硬化处理。照明等设施齐全。

### (3) 权益状况描述与分析

截止评估基准日，评估对象对应土地使用权已取得龙国用（2014）第 01199 号不动产权证书，证载土地使用权面积为 22,538.00 平方米，使用权类型为出让，用途为住宅用地，用地使用终止日期为 2083 年 12 月 22 日。

未发现抵押权等他项权利状况。

## 4、评估测算过程

### (1) 销售收入

截止现场勘查日均未销售。经向企业了解，未售的摩托车位暂无销售计划。因此本次评估收集了周边同类房地产市场价格，通过市场案例比较法确定销售单价。

#### 1) 周边同类房地产价格

##### ①可比案例的选取及说明

龙岩国贸天琴湾项目周边住宅类房地产楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售车位均价，分析确定车位房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房地坐落	龙岩市新罗区西陂镇龙腾中路 488 号（城市中心花园三期）地下室（城市中心花园三期）	龙岩市新罗区西陂镇龙腾中路 488 号（城市中心花园三期）地下室（城市中心花园三期）	龙岩市新罗区西陂镇龙腾中路 488 号（城市中心花园三期）地下室（城市中心花园三期）
交易日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
交易情况	正常	正常	正常
交易价格（元/个）	11400	10820	11670
建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构
平面布局	平层	平层	平层
用途	摩托车位	摩托车位	摩托车位



所在楼层/ 总楼层	地下室	地下室	地下室
建成年份	2009 年	2009 年	2009 年
土地使用 权状况	出让	出让	出让
装修	毛坯	毛坯	毛坯
备注	布局合理, 便于使用	布局合理, 便于使用	布局合理, 便于使用

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
区位位置	龙岩市新罗区龙腾路和华莲路两条主干道交汇处，国贸天琴湾	龙岩市新罗区西陂镇龙腾中路 488 号（城市中心花园三期）地下室	龙岩市新罗区西陂镇龙腾中路 488 号（城市中心花园三期）地下室	龙岩市新罗区西陂镇龙腾中路 488 号（城市中心花园三期）地下室
所在楼层	地下一层、二层	地下一层、二层	地下一层、二层	地下一层、二层
交通状况	距城市道路较近	距城市道路较近	距城市道路较近	距城市道路较近
居住聚集度	有卧龙中央、龙辉小区、美域中央小区，居住聚集度较高	有卧龙中央、龙辉小区、美域中央小区，居住聚集度较高	有卧龙中央、龙辉小区、美域中央小区，居住聚集度较高	有卧龙中央、龙辉小区、美域中央小区，居住聚集度较高
空间布局	布局较合理	布局较合理	布局较合理	布局较合理
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
建成年份	2017 年	2009 年	2009 年	2009 年
小区物业管理	物业公司提供封闭式物业服务。安防较好，物业管理较好	物业公司提供封闭式物业服务。安防较好，物业管理较好	物业公司提供封闭式物业服务。安防较好，物业管理较好	物业公司提供封闭式物业服务。安防较好，物业管理较好
小区档次	高档	一般	一般	一般
小区配套设施	小区配套设施较齐全	小区配套设施较齐全	小区配套设施较齐全	小区配套设施较齐全
小区环境景观	较好	较好	较好	较好
设施设备	配备电梯、水电气等设施设备齐全	配备电梯、水电气等设施设备齐全	配备电梯、水电气等设施设备齐全	配备电梯、水电气等设施设备齐全
特殊景观	无特殊景观	无特殊景观	无特殊景观	无特殊景观
规划条件	符合规划要求	符合规划要求	符合规划要求	符合规划要求
土地使用权状况	剩余年限为 62.8 年	剩余年限较短	剩余年限较短	剩余年限较短
他项权利等限制	无	无	无	无

## ②交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正

常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

③市场状况调整

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	城市中心花园	城市中心花园	城市中心花园
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

④可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目	项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
区位状况	区位位置	0	0	0
	楼宇位置	0	0	0
	所在楼层/总楼层	0	0	0
	交通状况	0	0	0
	居住聚集度	0	0	0
	调整值小计	0	0	0
	调整系数	100/100	100/100	100/100
实物状况	空间布局	0	0	0
	建筑结构	0	0	0
	建成年份	-2	-2	-2
	小区物业管理	0	0	0
	小区档次	-1	-1	-1
	小区配套设施	0	0	0
	小区环境景观	0	0	0
	设施设备	0	0	0
	特殊景观	0	0	0
	调整值小计	-3	-3	-3
	调整系数	100/97	100/97	100/97
权益状况	规划条件	0	0	0
	土地使用权状况	-2	-2	-2
	他项权利限制	0	0	0
	调整值小计	0	0	0

项目	项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	调整系数	100/98	100/98	100/98

⑤公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基础后的单价(元/m <sup>2</sup> )	11,400.00	10,820.00	11,670.00
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	100/100	100/100
实物状况调整系数	100/97	100/97	100/97
权益状况调整系数	100/98	100/98	100/98
比较单价(元/m <sup>2</sup> )	11,993.00	11,383.00	12,277.00
权数	1/3	1/3	1/3
比较价值(万元/个)	11,900.00		

2) 销售单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数，综合确定龙岩国贸天琴湾车位平均单价=(11,993.00+11,383.00+12,277.00)÷3=11,900.00(元/个)。

因此，评估对象的销售单价为 11,900.00 元/个。

3) 销售收入的确定

截止评估基准日，国贸天琴湾 B 地块账面未售摩托车位 231 个，因此销售收入=未售摩托车位数量×销售单价=231×11,900.00=2,748,900.00 元。

(2) 所含增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部 国家税务总局 2016 年第 36 号)，国贸天琴湾开工日期在 2016 年 4 月 30 日前，企业选择采用简易征收方式计算增值税，适用增值税税率为 5%。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 18 号)，售价中所含增值税计算方法如下：

$$\begin{aligned} \text{增值税额} &= \text{销售收入} \div (1+5\%) \times 5\% \\ &= 2,748,900.00 / (1+5\%) \times 5\% \end{aligned}$$

=130,900.00 元

(3) 土地增值税

截止评估基准日，国贸天琴湾 B 地块已完成土增税清算，开发产品需缴纳的土增税可使用速算扣除数计算。

金额单位：元

序号	项目	车位	说明
1	不含税销售收入	2,748,900.00	销售收入/(1+增值税率)
2	土增税单方成本	11,728.16	非住宅土增税清缴总额/非住宅可售面积
3	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	1,698.18	评估案例的建筑面积
4	增值额	- 17,167,628.90	1-(2×3)
5	适用土增税率	30%	根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》测算
6	速算扣除比率	0	
7	土增税金额	0.00	

(4) 销售税费

1) 增值税附加

根据龙岩市新罗区当地规定，适用城镇建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%，故增值税附加税率合计为 12%。

增值税附加税=增值税税额×适用税率=15,708.00 元。

2) 印花税

根据印花税相关规定，印花税税率为 0.05%，纳税基础为合同金额。

故印花税=销售收入×0.05%

=2,748,900.00×0.05%

=1,374.45 元

(5) 销售费用

2020 年龙岩国贸销售费用及营业收入等信息如下：

金额单位：人民币元

项目	营业收入	销售费用
2020 年	11,063,508.54	1,133,806.26

故销售费率=11,063,508.54÷1,133,806.26=10.25%

销售费用=销售收入/(1+增值税率)×销售费用率=268,296.88 元

(6) 销售期间占用的资金成本

根据企业预计，龙岩国贸天琴湾车位去化周期为 36 个月。国贸天琴湾为 2015 年开盘预售，截止评估基准日已销售 5.5 年，企业预计去化周期与销售情况相符，故本次评估采用企业预计去化周期考虑销售期间占用的资金成本。

销售期间占用的资金成本=账面成本×((1+利率)<sup>预计销售周期(年)/2-1</sup>)

具体计算表格如下：

金额单位：人民币元

用途	去化周期(月)	账面总成本	利率	需扣除资金成本
车位	36	3,906,043.24	4.65%	275,589.58
合计		3,906,043.24	4.65%	275,589.58

(7) 企业所得税及适当净利润

截止评估基准日，龙岩国贸账面记录的存货开发产品为龙岩国贸天琴湾 B 地块房地产开发项目尾盘，其产品用途与构成与已售部分呈现较大差异，故利润率采用全部存货开发产品收入、成本、费用进行估算。即：

营业利润率=(全部开发产品销售收入-全部开发产品所含增值税-土地增值税-销售税费-销售费用-全部开发产品账面成本)÷(全部开发产品销售收入-全部开发产品所含增值税)

金额单位：元

预计含税销售收入	2,748,900.00
增值税	130,900.00
不含税销售收入	2,618,000.00
销售费用	268,296.88
附加税	15,708.00
印花税	1,374.45
土增税税额	0
账面价值	3,906,043.24
利润率	-60.10%
营业利润率	0

企业所得税

企业所得税=(销售收入-所含增值税)×营业利润率×所得税率；

$$= (2,748,900.00 - 130,900.00) \times 0 \times 25\%$$

$$= 0 \text{ 元}$$

1) 适当数额净利润

本次评估中对剩余未售的商业及车位，由于其销售存在一定的不确定性，故 r 取 1。则：

$$\text{适当数额净利润} = (\text{剩余未售的车位销售收入} - \text{所含增值税}) \times \text{营业利润率} \times (1 - \text{所得税率}) \times r = 0 \text{ 元}$$

(8) 评估值

评估价值 = 销售收入 - 所含增值税 - 土地增值税附加税 - 印花税 - 销售费用 - 销售期间占用的资金成本 - 企业所得税 - 适当数额的净利润

$$= 2,748,900.00 - 130,900.00 - 0 - 15,708.00 - 1,374.45 - 268,296.88 -$$

$$275,589.58 - 0 - 0$$

$$= 2,057,510.42 \text{ 元}$$

### 三、设备类固定资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	299,546.58	14,888.11
固定资产-车辆		
固定资产-电子设备	299,546.58	14,888.11

#### (二) 设备概况

本次委估设备主要是龙岩国贸地产有限公司的电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的电子设备共计 109 项，主要为笔记本电脑、空调、投影仪及办公家具等，账面原值为 299,546.58 元，账面净值为 14,888.11 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人员询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

#### (三) 评估过程

##### 1、清查核实

(1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真

观察和记录。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

## 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

# (四) 评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，大部分设备采用重置成本法进行评估，车辆采用市场法进行评估。

## 1、设备评估方法

评估值 = 重置全价 × 成新率

### (1) 重置全价的确定

#### 1) 电子设备重置全价

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

### (2) 综合成新率的确定



确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，主要采用年限法计算理论成新率。同时，结合机器设备现场勘察情况，计算勘察成新率，进而确定综合成新率。

理论成新率=尚可使用年限÷（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

本次评估对于超过会计折旧年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15%的成新率。

## （五）评估结果

经评估,设备类固定资产账面原值为 299,546.58 元,账面净值为 14,888.11 元,评估原值为 207,890.59 元,评估净值为 63,515.23 元,评估原值减值 91,655.99 元,评估净值增值 48,627.12 元,增值率为 326.62%。

评估原值减值 91,655.99 元,评估原值减值的主要原因如下:

部分设备的技术更新速度快,市场价格下降。

评估净值增值 48,627.12 元,评估净值增值的主要原因如下:

部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

## （六）典型案例

**电子设备评估案例:以手提电脑为例(电子设备评估明细表序号第 104 项):**

### 1、设备概况

设备名称:手提电脑

数量:1台

生产厂家：华为技术有限公司

规格型号：华为 MagicBook

购入日期：2019/8/30

启用日期：2019/8/30

账面原值：4,250.00 元

账面净值：3,116.72 元

2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

经市场询价，目前该设备的含税市场报价为 4,800.00 元，不含税的市场报价为=4,800.00/1.13

=4,247.79 元。

(2) 成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 1.33 年，尚可使用年限为 3.67 年，则设备的理论成新率为：

成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

=3.67÷(1.33+3.67)×100%

=73%（取整）

(3) 评估值计算

评估值=重置成本×成新率

=4,247.79×73%

=3,100.88(元)。

## 四、非流动资产其余科目评估技术说明

### (一) 评估范围

评估范围为龙岩国贸地产有限公司申报评估的非流动资产的以下科目,具体为递延所得税资产。具体如下表:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值
递延所得税资产	1,707,141.27
合计	1,707,141.27

### (二) 递延所得税资产评估

递延所得税资产账面价值为 1,707,141.27 元,形成原因是应收账款计提的坏账准备、存货跌价准备及可抵扣亏损形成的递延所得税资产。

对递延所得税资产的评估,评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解,核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时,是否将导致产生可抵扣金额,核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。在核实递延所得税资产真实、完整的前提下,按照将产生的可抵扣金额确认评估值。

本次评估确认的应收账款评估风险损失为 0 元,因此应收账款评估风险损失产生的递延所得税资产评估值为 0 元。

本次评估涉及的存货账面原值 5,583,463.62 元,评估值为 2,858,260.58 元,评估减值 2,725,203.04。因此存货跌价产生的递延所得税资产评估值为 681,300.76 元。

经评估,递延所得税资产评估值为 990,581.39 元,评估减值 716,559.88 元,减值原因是应收账款坏账准备评估值为 0 元,以及存货评估减值低于企业计提的存货跌价准备导致的递延所得税资产减值。

## 五、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款；非流动负债为递延所得税负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	20,412,963.59
应付职工薪酬	1,206,547.45
应交税费	5,817.62
其他应付款	8,840,369.69
其他流动负债	100,242.55
流动负债合计	<b>30,565,940.90</b>
递延所得税负债	6,105,908.71
非流动负债合计	<b>6,105,908.71</b>
负债合计	<b>36,671,849.61</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

#### 第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实调整后的负债申报明细表；
- 2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；
- 3、提交负债的评估技术说明。

### **(三) 评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应付账款评估**

应付账款账面值为 20,412,963.59 元，应付账款内容为货款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 20,412,963.59 元，无评估增减值。

#### **2、应付职工薪酬**

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 1,206,547.45 元，主要核算企业应付的职工教育经费。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，我们以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 1,206,547.45 元。无评估增减值。

#### **3、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为增值税、企业所得税、个人所得税、土地增值税等，账面价值 5,817.62 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等

相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 5,817.62 元，无评估增减值。

#### **4、其他应付款评估**

其他应付款账面值为 8,840,369.69 元，主要为关联方往来款、保证金及押金等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 8,840,369.69 元，无评估增减值。

#### **5、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 100,242.55 元，主要为关联方往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 100,242.55 元，无评估增减值。

#### **6、递延所得税负债评估**

递延所得税负债账面值为 6,105,908.71 元，主要为预缴税金形成的递延所得税负债。评估查阅了完税凭证等资料，结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为递延所得税负债评估值。

递延所得税负债评估值 6,105,908.71 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对龙岩国贸地产有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

### 一、评估结果

资产经审计后的账面价值为 33,711.74 万元，评估值为 33,931.58 万元，评估增值 219.84 万元，增值率为 0.65%。

负债经审计后的账面价值为 3,667.18 万元，评估值为 3,667.18 万元，无评估增减值。

股东全部权益经审计后的账面价值为 30,044.56 万元，评估值为 30,264.40 万元，评估增值 219.84 万元，增值率为 0.73 %。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	33,539.54	33,826.17	286.63	0.85
2 非流动资产	172.20	105.41	-66.79	-38.79
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	1.49	6.35	4.86	326.17
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	1.49	6.35	4.86	326.17
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	170.71	99.06	-71.65	-41.97
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	33,711.74	33,931.58	219.84	0.65
18 流动负债	3,056.59	3,056.59	-	-



项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
19	非流动负债	610.59	610.59	-	-
20	负债总计	3,667.18	3,667.18	-	-
21	净资产(所有者权益)	30,044.56	30,264.40	219.84	0.73

评估结果详细情况见评估明细表。

经评估，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，龙岩国贸地产有限公司股东全部权益的评估值为人民币叁亿零贰佰陆拾肆万肆仟元(RMB 30,264.40 万元)。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

龙岩国贸地产有限公司的股东全部权益账面价值为 30,044.56 万元，评估值为 30,264.40 万元，评估增值 219.84 万元，增值率为 0.73%。评估增值的主要原因是：

- 1、存货评估增值 285.83 万元。企业已经全额计提减值准备导致评估增值。

长期股权投资——漳州天同地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]8400016-13 号  
(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

**长期股权投资——漳州天同地产有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司概况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	4
五、评估基准日资产及负债情况.....	4
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>6</b>
一、流动资产（除存货外）科目评估技术说明.....	7
二、存货-开发产品评估技术说明.....	10
三、设备类固定资产评估技术说明.....	40
四、其他非流动资产评估技术说明.....	47
五、负债评估技术说明.....	48
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>52</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：漳州天同地产有限公司

统一社会信用代码：91350600587546394X

注册资本：20,000.00 万人民币

成立日期：2012 年 01 月 10 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：林希

注册地址：漳州市龙文区水仙大街 689 号蓝田镇科技综合楼 307 室

经营范围：房地产投资、开发、经营与管理；建筑材料（危险化学品除外）、金属材料、百货销售；物业服务；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### 二、股东及出资情况

漳州天同地产有限公司由国贸地产集团有限公司和福建漳州发展股份有限公司共同出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，漳州天同地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	16,200.00	81.00%	16,200.00	81.00%
2	漳州发展股份有限公司	3,800.00	19.00%	3,800.00	19.00%
合计		20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%

### 三、经营情况

漳州天同地产有限公司成立于 2012 年 01 月，公司主要从事房地产项目的开发经营。

漳州天同地产有限公司主要开发的房地产项目主要为“国贸润园”。该项目位于漳州市龙文区，总规划建筑面积为 500,945.58 m<sup>2</sup>，可售面积为 440,251.63 m<sup>2</sup>。截至评估基准日，该房地产开发项目已完工交付。

#### 四、历史年度财务数据

漳州天同地产有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	149,857.19	99,685.39	48,755.81
负债	125,692.76	43,931.60	16,443.81
净资产	24,164.43	55,753.79	32,312.00
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	91,580.67	101,466.37	10,575.56
利润总额	31,157.79	45,960.96	2,077.55
净利润	23,360.34	31,589.36	1,558.20

#### 五、评估基准日资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	472,561,192.01
2 非流动资产	14,996,905.21
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	439,676.87
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	1,692,063.39
18 递延所得税资产	12,865,164.95
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	487,558,097.22
21 流动负债	163,388,395.91
22 非流动负债	1,049,746.25
23 负债合计	164,438,142.16

	项目	账面价值
24	净资产（所有者权益）	323,119,955.06

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明



## 一、流动资产（除存货外）科目评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为漳州天同地产有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、交易性金融资产、其他应收款和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产（除存货外）合计	404,674,574.51
货币资金	10,322,262.35
交易性金融资产	13,000,000.00
其他应收款	69,550,976.14
其他流动资产	311,801,336.02

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款和其他货币资金。货币资金的账面金额为10,322,262.35元。

银行存款包括 11 个人民币账户。评估人员查阅了银行对账单，并对部分银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，故以核实后的账面金额作为评估值。

其他货币资金主要为企业售出产品预收购房款时采用 POS 机刷卡产生的余额，评估人员查阅了相关交易记录，获取了合同、银行对账单等资料，核实结果与账面价值相符，以核实后的账面价值确定评估价值。

经评估，货币资金的评估值为 10,322,262.35 元，无评估增减值。

## 2、交易性金融资产评估

交易性金融资产账面价值为 13,000,000.00 元，共 1 项，主要为银行理财产品。

评估人员对理财产品向银行进行了函证，函证结果与账面价值相符。以经核实后的账面价值确认为评估价值。交易性金融资产评估价值为 13,000,000.00 元，无评估增减值。

## 3、其他应收款评估

其他应收款主要为关联方往来款、代偿还公积金。账面余额为 73,211,553.83 元，已计提坏账准备 3,660,577.69 元，账面价值为 69,550,976.14 元。

评估人员查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

评估人员根据收集的资料及通过向财务相关人员了解情况，对于关联方往来款和代偿还公积金款发生坏账的可能性较小，故其他应收款以核实后账面值作为评估值。

其他应收款坏账准备的账面余额为 3,660,577.69 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 73,211,553.83 元，评估增值 3,660,577.69 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

#### **4、其他流动资产评估**

列入本次评估范围的其他流动资产为与关联方的内部往来，账面金额为 311,801,336.02 元。

评估人员通过获取凭证等资料，以核实后的账面金额确定评估值。

经评估，其他流动资产的评估值为 311,801,336.02 元，无评估增减值。

## 二、存货-开发产品评估技术说明

### (一) 评估范围

本次纳入评估范围的存货-开发产品共计 624 项,账面价值为 67,886,617.50 元。主要为漳州天同地产有限公司开发的国贸润园项目截止评估基准日尚未售出的商业用房及车位。具体明细如下:

楼栋号	用途	套数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)
底商	商业-底商	7	1,311.93	5,938,634.82
35 号楼	商业-SOHO	123	7,798.50	32,468,988.51
地下一层	车位	494	14,398.09	29,478,994.18
总计		624	23,508.52	67,886,617.50

注: 上述开发产品的建筑面积根据企业提供的测绘成果确认。

### (二) 权益概况

#### 1、权属登记状况

本次纳入评估范围的开发产品为国贸润园尚未售出的商业用房及车位,共计 624 套。截止评估基准日,项目所处宗地已办理土地使用权证,证载主要信息如下:

项目	主要信息
权证编号	漳龙国用(2013)第 0231 号
权利人	漳州天同地产有限公司
位置	漳州市龙文区漳华路以南、龙江北路以东、石仓北路以西
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商服、住宅用地
面积 (m <sup>2</sup> )	138,616.56
使用期限	商服用地至 2052 年 2 月 2 日、住宅至 2082 年 2 月 2 日

截止评估基准日,未售部分未单独办理不动产权证。

#### 2、他项权利状况

截止评估基准日,未发现存在抵押权等他项权利状况。

### **(三) 资料审查、现场勘查和市场调查**

#### **1、评估申报表的审查**

根据被评估单位提供的存货开发产品申报明细表,对存货开发产品中房地产开发项目的房屋建筑结构、建成年月、建筑面积、主要技术参数进行认真核对,在企业提供的表格不完备的情况下,评估人员配合现场企业管理人员进行勘察,对企业申报的评估明细表给予补充完善,使其达到符合评估作价要求的条件。

#### **2、权证审查**

根据被评估单位提供的不动产权证、建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证等证件及房源信息表对纳入评估范围的待售房屋权属情况进行了调查核实。

#### **3、现场勘查**

评估人员对被评估各项待售房地产进行现场勘查,根据申报表,核对各待售房地产的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等,并对照企业评估基准日的资产现状、将资产申报表的缺项、漏项进行填补,做到账实相符,不重不漏。在勘察时,还主要察看了待售房地产的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况,并作了详细的勘察记录。

#### **4、市场调查**

市场调查主要是搜集与房屋评估有关资料,其中包括近期漳州市周边同类房地产的市场销售价格及销售情况、待售房地产开发项目自身销售情况,在被评估单位有关人员的配合下,经评估人员的努力,完成了上述资料的搜集工作。

### **(四) 评估程序**

#### **1、前期准备**

(1) 由被评估单位将需要参加评估的存货开发产品项目按评估要求填写评估申报表,评估方派人指导评估申报表的填写工作。

(2) 由被评估单位提供工程的概算及竣工决算资料,历史年度该存货项目

成交价格统计表，待售部分房地产项目销控价格及备案价格统计表。

(3) 获取有关产权证明、规划批建文件、预决算、合同协议等资料；获取市场造价信息资料。

## 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，对账面价值、建筑面积、结构类型、房产证明等进行核对，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

## 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

## 4、搜集价格资料

搜集当地房地产市场交易数据，对周边楼盘在售价格及成交价格进行必要的调查，对与企业预计售价有所差异的，向被评估单位了解差异原因。

## 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

## (五) 评估方法

本次纳入评估范围的开发产品主要为国贸润园房地产开发项目待售的商业及车位，采用成本法评估，首先确定销售收入，再扣除适当的销售费用、土地增值税、销售税金及附加、所得税以及适当数额的净利润等确定开发产品的评估值。即：

开发产品评估价值=销售收入-所含增值税-土地增值税-销售税金-销售费用-销售期间占用的资金成本-企业所得税-适当数额的净利润

1、销售收入：对截止评估基准日已经签订销售合同的项目，以销售合同签订金额确定；对评估基准日尚未签订销售合同的项目，以企业预计销售价格确定。

2、所含增值税=（销售收入-可抵减的土地出让金）÷（1+5%）×5%。

3、土地增值税，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》规定的计算方法计算。

4、销售税金：主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加及后续销售发生的印花税，根据当地规定的增值税附加税税率及印花税率计算。

5、销售费用=（销售收入-所含增值税）×销售费用率；其中销售费用率根据企业历史年度财务报表测算。

6、销售期间占用的资金成本：本次评估对销售周期大于 6 个月的项目考虑扣除适当的资金成本。

销售期间占用的资金成本=账面成本×（（1+利率）<sup>预计销售周期/2-1</sup>）

7、企业所得税=（销售收入-所含增值税）×营业利润率×所得税率；其中营业利润率根据全部开发产品收入及利润情况估算。

8、适当数额的净利润=（销售收入-所含增值税）×营业利润率×（1-所得税率）×r

r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

## （六）评估结果

经评估，存货开发产品评估值为 80,943,000.00 元，评估增值 13,056,382.50 元，评估增值的原因是该项目的市场价值大于账面历史成本。

## （七）典型案例

评估案例：国贸润园 624 项开发产品（评估明细表序号 1-624 号）

### 1、评估对象概况

评估对象为“国贸润园”项目截止评估基准日尚未销售的商业用房及车位，位于漳州市龙文区漳华路以南、龙江北路以东、石仓北路以西。具体明细如下：

楼栋号	用途	套数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)
底商	商业-底商	7	1,311.93	5,938,634.82
35号楼	商业-SOHO	123	7,798.50	32,468,988.51
地下一层	车位	494	14,398.09	29,478,994.18
总计		<b>624</b>	<b>23,508.52</b>	<b>67,886,617.50</b>

## 2、区位状况描述与分析

### (1) 位置状况

1) 坐落：漳州市龙文区漳华路以南、龙江北路以东、石仓北路以西国贸润园

2) 临街（路）状况：临漳华路，临路状况较好。

3) 商业繁华度：周边属于市中心，商业繁华程度较好。

### (2) 交通状况

1) 道路状况：周边有漳华路、龙江北路等城市交通主次干道，路网密集，交通通达度高。

2) 出入可利用交通工具：出入可利用公交车、出租车等；评估对象距离“浦边村口站”较近，有27路、B6路等多路公交车通过；乘坐的士方便度较高。

3) 停车方便程度：小区共有2,580.00户，设置有2,613.00个停车位，停车较为方便。

### (3) 外部配套设施状况

1) 基础设施：基础设施已达到“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路），水、电、气供应保证率高，基础设施完善。

2) 公共服务设施：区域内有公立幼儿园、蓝田开发区实验小学等，教育设施较为齐全；周边现有美乐购物广场、漳州市医院朝阳分院等等公共设施，公共服务设施较为齐全。

3) 自然环境：周边绿化较好，自然环境较好。

4) 人文环境：周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。

## 3、实物状况、权益状况描述与分析



(1) 土地实物状况描述与分析

- 1) 名称：漳州市 2011G10 地块
- 2) 宗地四至：东至龙江北路，南至步港路，西至九龙大道，北至漳华东路。
- 3) 面积：宗地面积 138,616.56 平方米。
- 4) 用途：商服、住宅用地。
- 5) 形状：较规则。
- 6) 地形：地形为平地。
- 7) 地势：小区路面比小区外路面稍高，自然排水通畅。
- 8) 地质：土地承载力较强，稳定性较好，地质条件好。
- 9) 开发程度：宗地外开发程度达到“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路），宗地已于 2019 年 6 月完成全部开发。

(2) 建筑物实物状况描述与分析

楼栋号	用途	套数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
底商	商业-底商	7	1,311.93
35 号楼	商业-SOHO	123	7,798.50
地下一层	车位	494	14,398.09
总计		624	23,508.52

- 1) 名称：国贸润园待售 7 套底商、123 套 SOHO 及 494 个车位。
- 2) 规模：国贸润园项目总可售 426,006.58 平方米，包括 2580 套住宅及、93 套商业及 2613 套车位。截止评估基准日未售的底商共 7 套，建筑面积为 1,311.93 m<sup>2</sup>；未售的 SOHO 共计 123.00 套，建筑面积共计 7,798.50 m<sup>2</sup>，未售的车位共计 494 套，建筑面积共计 14,398.09 m<sup>2</sup>。
- 3) 建筑结构：框架。
- 4) 设施设备：楼宇配备楼梯，水电气等到位。
- 5) 装饰装修：
 

住宅：外墙为涂料粉刷；内部装修情况：实木门；铝合金窗；墙面为涂料粉刷，天棚为涂料粉刷；水、电、卫生等设施齐全，所有设施均为全新，尚未开始

使用。

车位：为地下车库，墙面为涂料粉刷，地面做硬化处理。照明等设施齐全。

### (3) 权益状况

截止评估基准日，评估对象对应土地使用权已取得漳龙国用（2013）第 0231 号国有土地使用证书，证载土地使用权面积为 138,616.56 平方米，使用权类型为出让，用途为商服、住宅用地，商服用地使用终止日期为 2052 年 2 月 2 日，住宅用地使用终止日期为 2082 年 2 月 2 日。

未发现抵押权等他项权利状况。

## 4、市场背景描述与分析

### (1) 评估对象所在地区的经济社会发展状况

#### 1) 城市地理位置

漳州位于福建省最南部，漳州陆域地处北纬 23°34'~25°15'，东经 116°54'~118°08'之间，东邻厦门，东北与厦门市同安区、泉州市安溪县接壤，北与龙岩市漳平、永定等市县毗邻，西与广东省大埔、饶平县交界，东南与台湾隔海相望。漳州位于闽南金三角，属闽南地区。漳州市南北长 187 公里，东西宽 127 公里，陆地面积 1.26 万平方公里，海域面积 1.86 万平方公里。

#### 2) 城市经济特点、经济结构

2020 年 1-11 月，漳州市经济社会保持稳定复苏态势，财政、外贸、金融持续向好。

##### ①新兴产业保持增长

2020 年 1-11 月，规模工业增加值下降 7.3%。“4+4”产业工业增加值下降 9.2%，但四大新兴产业持续较好增长，增长 1.6%，其中生物医药、新能源、电子信息产业保持较快增长，分别增长 18.3%、6.0%和 5.4%。

##### ②民生投资快速增长

2020 年 1-11 月，固定资产投资下降 12.5%。其中，项目投资下降 14.8%；房地产投资下降 6.9%。部分民生领域投资快速增长，公共管理、社会保障和社会组织

类投资增长 120.8%，电力、燃气及水的生产和供应类投资增长 24.3%，教育类投资增长 21.7%。

③网络销售增长较快

2020 年 1-11 月，社会消费品零售总额 1561.91 亿元，下降 3.7%。其中，限额以上消费品零售额下降 7.2%，限额以下消费品零售额下降 1.9%。限额以上批发和零售企业实现网上商品零售额 34.06 亿元，增长 8.2%。

④财政收入降幅收窄

2020 年 1-11 月，一般公共预算总收入 325.30 亿元，下降 2.2%，地方一般公共预算收入 201.81 亿元，下降 0.5%。财政支出 392.53 亿元，下降 2.6%。

⑤利用外资快速增长

2020 年 1-11 月，实际利用外资完成 40.64 亿元，增长 10.3%。1-10 月，外贸进出口总额 640.4 亿元，增长 6.7%。其中，出口 413.4 亿元，增长 6.6%；进口 227.0 亿元，增长 6.9%。

⑥金融存款稳步上升

2020 年 11 月末，金融机构本外币各项存款余额 3450.25 亿元，增长 7.6%。本外币各项贷款余额 3413.77 亿元，增长 17.2%，其中人民币贷款增长 17.1%。

(2) 评估对象所在地区的房地产市场总体状况

1) 房地产开发情况

2020 年 1-11 月漳州全市房地产开发投资 649 亿元，增长-6%。其中，1-11 月芗城区房地产开发投资 91 亿元，增长-20.5%；1-11 月龙文区房地产开发投资 136 亿元，增长-16.2%；1-11 月漳州高新区房地产开发投资 18 亿元，增长-29.2%。

2) 商品房销售情况

2020 年 1-11 月漳州全市商品房销售面积 725 万 m<sup>2</sup>，增长-6%；其中，1-11 月芗城区商品房销售面积 116 万 m<sup>2</sup>，增长-31.9%；1-11 月龙文区商品房销售面积 1274 m<sup>2</sup>，增长 6.4%。

2020 年 1-11 月漳州全市商品房建筑施工面积 4587 万 m<sup>2</sup>，增长 5.3%；1-11 月

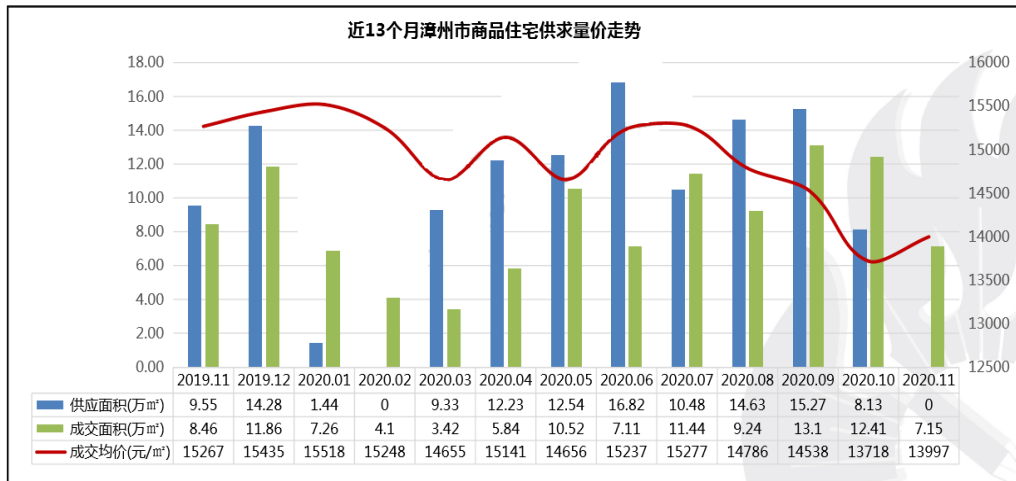
商品房竣工面积 329 万 m<sup>2</sup>，增长-37.7%；1-11 月商品房销售面积 725 万 m<sup>2</sup>，增长-6%；1-11 月住宅销售面积 498 万 m<sup>2</sup>，增长-19.4%；1-11 月商品房待售面积 311 万 m<sup>2</sup>，增长-3.2%。

(3) 同类房地产的市场状况

1) 商品住宅市场状况

2020 年 1-11 月共成交商住用地共 50.27 万 m<sup>2</sup>；截至 12 月 10 日，漳州市区暂无商住用地出让公告。

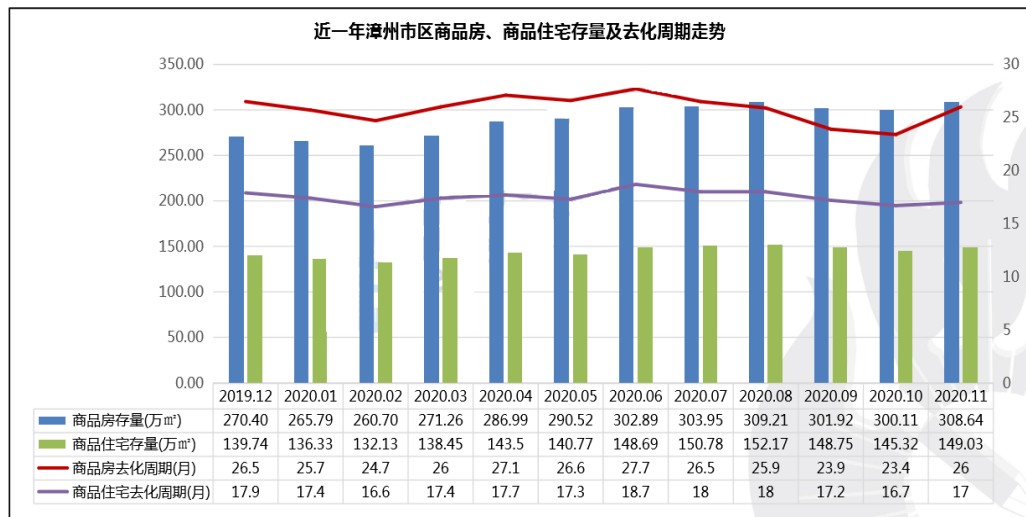
2020 年 11 月，漳州市区无新增商品住宅供应，成交 7.15 万 m<sup>2</sup>，环比下跌 42%，市区商品住宅成交均价 13997 元/m<sup>2</sup>，环比上涨 2.03%。



2020 年 11 月，漳州市区商品住宅成交面积段，以 100-130 m<sup>2</sup> 为主，占比 54.97%，其次为 80-90 m<sup>2</sup>，占比 14.63%；成交总价段以 120-180 万为主，占比为 48.4%，其次为 200-250 万，占比 13.15%。

面积段	50m²以下	50-60m²	60-70m²	70-80m²	80-90m²	90-100m²	100-110m²	110-120m²	120-130m²	130-150m²	150-200m²	200m²以上	合计
50万元以下	0.17%	0.43%	0.56%	0.72%	0.09%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.97%
50-80万元	0.50%	0.06%	0.21%	1.68%	0.09%	0.11%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.64%
80-100万元	0.00%	0.12%	1.41%	1.66%	4.40%	0.74%	0.23%	0.12%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.68%
100-120万元	0.00%	0.00%	0.92%	0.17%	6.92%	1.79%	0.34%	1.02%	0.14%	0.00%	0.00%	0.00%	11.31%
120-150万元	0.00%	0.00%	0.00%	0.17%	3.15%	3.22%	12.64%	5.65%	3.34%	0.15%	0.00%	0.00%	28.32%
150-180万元	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.31%	2.92%	2.88%	10.12%	3.69%	0.16%	0.00%	20.08%
180-200万元	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.75%	2.03%	3.25%	1.96%	0.00%	0.00%	8.99%
200-250万元	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%	0.12%	0.63%	6.81%	4.82%	0.56%	0.00%	13.15%
250-300万元	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.24%	0.00%	1.08%	0.91%	0.00%	2.23%
300万元以上	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.11%	0.00%	0.73%	0.00%	0.60%	0.94%	0.27%	2.64%
合计	0.67%	0.61%	3.10%	4.40%	14.63%	6.49%	18.00%	13.31%	23.66%	12.30%	2.56%	0.27%	100%

截至 2020 年 11 月，漳州市区商品房在售存量约 308.64 万 m²，接近一年全市商品房月均去化量计算，目前商品房在售存量去化周期约 26 个月；截至 2020 年 11 月，漳州市区商品住宅在售存量约 149.03 万 m²，接近一年全市商品住宅月均去化量计算，目前商品住宅在售存量去化周期约 17 个月。

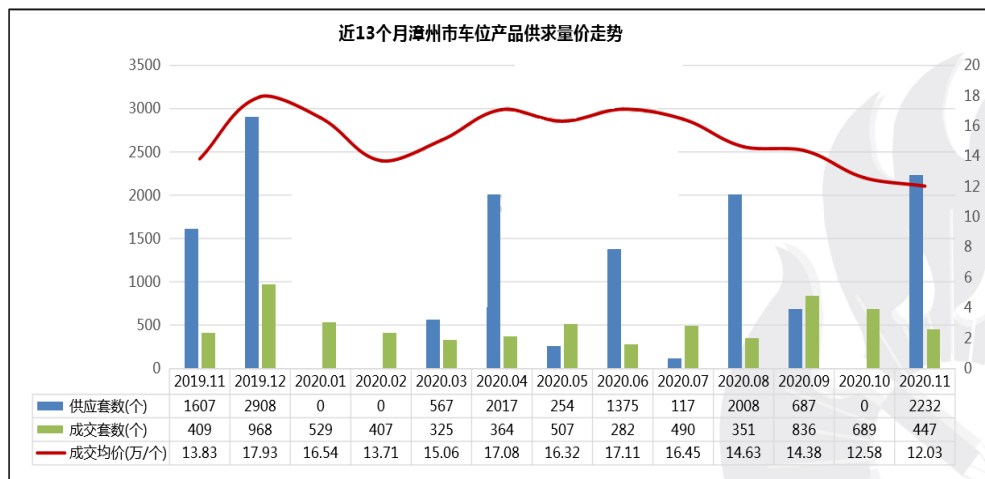


2020 年 11 月，全市商品住宅成交前十项目总成交面积约为 5 万 m²，市场占有率为 69.83%；其中，特房锦绣碧湖以 10169 m² 的成交面积，位居全市销售榜首。

排行	项目	成交面积 (m²)	市场占有率%	成交均价 (元/m²)
1	特房锦绣碧湖	10169	14.22	17371
2	西湖正荣府	7071	9.88	13118
3	阳光城大堂翡丽印象	6392	8.94	10760

4	漳州恒大帝景	6022	8.42	12389
5	建发文昌府	4191	5.86	16717
6	龙湖双珑原著	3674	5.14	16806
7	碧桂园城央金座	3532	4.94	12178
8	三盛璞悦湾	3211	4.49	13890
9	中骏雍景府	2902	4.06	12617
10	保利世贸璀璨滨江	2791	3.90	13670
合计		49955	69.83	-

2020年11月，漳州市区车位产品新增供应2232个，成交447个，环比下降35.12%，，市区车位产品成交均价12.03万元/个，环比下降4.37%。



2020年11月，漳州市区车位产品成交前十项目总成交320个车位，市场占有率71.59%；其中，世茂福晟钱隆樽品成交68个，位居全市销售榜首。

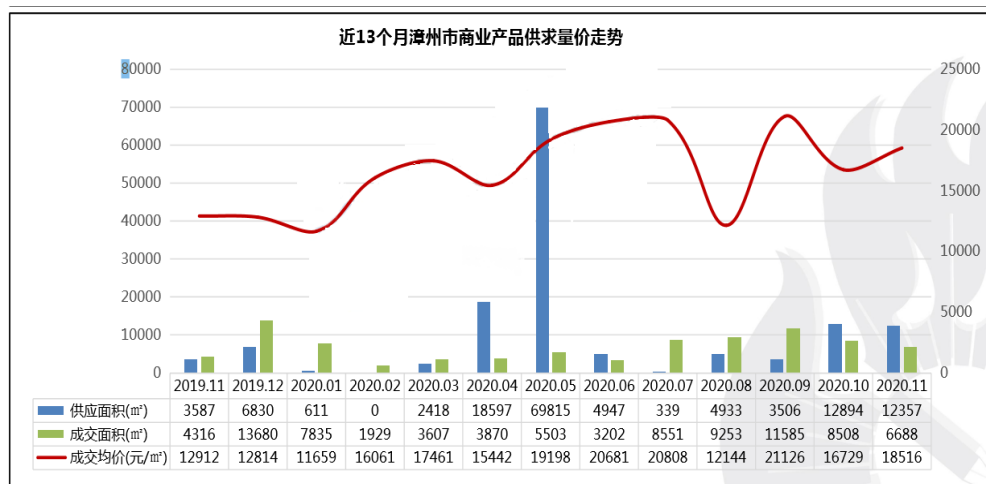
排行	项目	成交套数	市场占有率%	成交均价(万/套)
1	世贸福晟钱隆樽品	68	15.21	4.93
2	国贸润园	51	11.41	7.53
3	漳州万科城	32	7.16	10.65
4	中骏雍景府	32	7.16	15.91
5	联发君领首府	27	6.04	16.45
6	禹州雍江府	28	6.26	9.21
7	建发文昌府	27	6.04	20.11
8	建发央誉	20	4.47	21.3

9	翼特丽景城	18	4.03	6.01
10	龙湖双珑原著	17	3.80	9.03
合计		320	71.59	-

2020年11月，漳州市区共有四个楼盘开盘、加推，碧桂园西湖印象11月8日开盘，备案数据显示11月去化7套，整体去化率5%；联发君领壹号前期蓄客量较多，开盘准备较为充分，11月21日开盘，备案数据显示11月去化140套，去化率为87%。

## 2) 商业市场状况

根据“漳州市区2020年度土地出让计划表”来看，今年全市拟出让商住用地共38宗，共计4248.20亩。从供地区域看，芗城区7宗、龙文区15宗、高新区16宗。商住用地计划供应土地面积约34宗。其中芗城区共推出7宗地块出让，合计645.28亩，其中包括5宗二类居住用地、2宗商住用地；龙文区今年计划出让15宗、1679.06亩土地，包括8宗居住用地、5宗商住用地、2宗商服用地；高新区共推出16宗地，1923.87亩，商服或商业设施用地10宗，二类居住、商业设施用地3宗。2020年11月，漳州市区商业产品新增供应12357 m<sup>2</sup>，成交6688 m<sup>2</sup>，环比下降21%；市区商业产品成交均价18516元/m<sup>2</sup>，环比上涨10.68%。



2020年11月，漳州市区商业产品成交前十项目总成交面积6945 m<sup>2</sup>，市占率81.63%，商业产品市场集中度较高；其中，建发央誉商业产品以1343 m<sup>2</sup>的成

交面积，位居全市销售榜首。

近年来，在海西经济区区域经济一体化的带动下，漳州经济会得到更快的发展，商业也将获得更大的发展空间。而随着漳州城市建设的东扩，新兴商圈内的新项目仍需经历一段时间的培育期，将面临更多挑战和招商压力。

## 5、评估测算过程

### (1) 销售收入

对截止现场勘查日，部分基准日未售的开发产品已经签订认购协议或销售合同。本次评估对这部分已经签订认购协议或销售合同的房屋建筑物，根据实际签订的认购协议或销售合同确定销售收入。

对截止现场勘查日，尚未签订认购协议或者销售合同的房屋建筑物，评估人员调查了周边同类房地产的市场价格，并获取了企业自身预计销售价格，分析后综合确定市场售价。

#### 1) 截止现场勘查日签约部分

截止现场勘查日，基准日未售的开发产品中已经签订认购协议或者销售合同的部分如下：

		数量	总价（元）	平均单价（元/单位）
底商	m <sup>2</sup>	703.58	12,653,355.00	17,984.24
SOHO	m <sup>2</sup>	3824.19	29,586,197.00	7,736.59
车位	个	294	22,705,000.00	77,227.89
合计			64,944,552.00	

故截止现场勘查日，已经签收部分销售收入为 64,944,552.00 元。

#### 2) 未签约部分销售单价确定

国贸润园项目，截止现场勘查日未售部分的开发产品主要包括底商、SOHO及车位。本次评估首先收集了周边同类房地产市场价格，然后收集了国贸润园项目的历史成交价、企业预计销售价格等信息，进行分析判断后选择合适的价格确定销售单价。

#### ① 周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，



选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

A、商业

a、可比案例选取及说明

国贸润园项目周边商业类房地产一手房交易案例较少，但周边二手商铺交易案例较多，本次采用周边二手商铺交易案例对比分析。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，案例具体信息如下：

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	钱隆学府	中骏蓝湾香郡三期	融信未来城
位置	迎宾路与龙文路交汇处	漳州市水仙大街 168 号	漳州市龙文区行政服务中心旁，蓝田实小正对面
日期	2020.12	2020.12	2020.12
单价(元/m <sup>2</sup> )	17,500.00	15,300.00	15,300.00
楼层	第 1 层	第 1 层	第 1 层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	110	110	90.04
建筑结构	钢混	钢混	钢混
装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯
建成时间	2010 年 10 月	2016 年 12 月	2014 年 10 月
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	商业	商业	商业

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为社区底商，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与评估对象相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项目	评估对象	案例一	案例二	案例三
		漳州国贸润园	钱隆学府	中骏蓝湾香郡三期
交易情况	正常	正常	正常	正常
成交日期	评估基准日	2020.12	2020.12	2020.12

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三	
		漳州国贸润园	钱隆学府	中骏蓝湾香郡三期	融信未来城三期	
区位状况	位置	人流量	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大
		楼层	第1层	第1层	第1层	第1层
	交通条件	道路状况	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好
		出入可利用公共交通工具	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利
		交通管制情况	无	无	无	无
		停车方便程度	较方便	较方便	较方便	较方便
	外部配套设施	基础设施	五通	五通	五通	五通
		公共服务设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
	周围环境	自然环境	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好
		人文环境	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好
实物状况	建筑物实物状况	建筑面积(m <sup>2</sup> )	301.12	110	110	90.04
		建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
		设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
		装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
		层高	约4.1米	约4.1米	约4.1米	约4.1米
		空间布局	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中
		建筑功能	较好	较好	较好	较好

项目	评估对象	案例一	案例二	案例三
		漳州国贸润园	钱隆学府	中骏蓝湾香郡三期
	外观	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖
	新旧程度	2019年6月	2010年10月	2016年12月
权益状况	出让国有建设用地,用途为商业	出让国有建设用地,用途为商业	出让国有建设用地,用途为商业	出让国有建设用地,用途为商业

**b、交易情况修正**

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常,不存在特殊因素,采用百分比修正,以正常价格为基准(100),则交易情况修正系数为:100/100。

**c、期日修正**

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法,根据评估人员市场调查分析,从交易日期至评估基准日,类似房地产市场价格平稳,以交易日期的价格为基准(100),市场状况调整系数为:

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	钱隆学府	中骏蓝湾香郡三期	融信未来城
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

**d、可比案例房地产状况修正**

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后,得到可比案例修正后的单价,具体修正系数如下:

项目	评估对象	案例一	案例二	案例三
可比单价	待估	17,500.00	15,300.00	15,300.00
交易情况	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三
期日修正		100	100	100	100
区位状况	位置	临街状况	100	100	100
		人流量	100	100	100
		楼层	100	100	100
	交通条件	道路状况	100	100	100
		出入可利用公共交通工具	100	100	100
		交通管制情况	100	100	100
		停车方便程度	100	100	100
	外部配套设施	基础设施	100	100	100
		公共服务设施	100	100	100
	周围环境	自然环境	100	100	100
		人文环境	100	100	100
	区位状况调整系数		100	100/100	100/100
实物状况	建筑物实物状况	建筑面积	100	103	102
		建筑结构	100	100	100
		设施设备	100	100	100
		装饰装修	100	100	100
		层高	100	100	100
		空间布局	100	100	100
		建筑功能	100	100	100
		外观	100	100	100
		新旧程度	100	96	99
实物状况调整系数		100	100/99	100/102	100/100
权益状况调整系数		100	100/100	100/100	100/100

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状

况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目	案例一	案例二	案例三
单价(元/m <sup>2</sup> )	17,500.00	15,300.00	15,300.00
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	100/100	100/100
实物状况调整系数	100/99	100/102	100/100
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较价值(元/m <sup>2</sup> )	17677	15000	15300
评估单价	16000.00		

f、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国贸润园周边商业房地产平均单价=（17677+15000+15300）÷3=16000（元/m<sup>2</sup>，取整）。

B、SOHO

a、可比案例选取及说明

国贸润园项目周边商业类房地产一手房交易案例较少，但周边二手 SOHO 交易案例较多，本次采用周边二手 SOHO 交易案例对比分析。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，案例具体信息如下：

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	漳州国贸润园	碧湖万达 SOHO	中骏蓝湾香郡三期	荣昌东方广场
房屋坐落	漳华路与龙江路交汇处	建元东路漳州碧湖万达公寓楼	漳州市水仙大街 168 号	漳州市水仙大街 999 号
询价日期	2020 年 12 月 31 日	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
单价（元/m <sup>2</sup> ）	待定	8,164.00	8,000.00	8,300.00
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站点，交通较便捷	有多个公交车站点，交通较便捷	有多个公交车站点，交通较便捷

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
					点，交通较便捷
	环境状况	绿化环境较好，环境卫生状况较好	绿化环境较好，环境卫生状况较好	绿化环境较好，环境卫生状况较好	绿化环境较好，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近漳州市客运中心	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近漳州市客运中心	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近龙文区政府	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近龙文区政府
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层
	建筑面积	42.23	49	40	30
	交房时间	2019年6月	2012年10月	2016年12月	2017年12月
	装修装饰	精装修	精装修	精装修	精装修
	小区档次、开发商知名度	一般	一般	一般	一般
权益状况		商业	商业	商业	商业

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为 SOHO，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

**b、期日修正**

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从询价日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

c、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的 SOHO 单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易情况修正		100	100/100	100/100	100/100
期日修正		100	100/100	100/100	100/100
区位状况	居住聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100	100/100
	城市规划、配套	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100	100/99	100/100	100/101
	交房时间	100	100/97	100/98	100/99
	装修装饰	100	100/100	100/100	100/100
	小区档次、开发商知名度	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1.0417	1.0204	1.0000
权益状况	土地性质	100	100/99	100/100	100/100
	小计		1.0000	1.0000	1.0000

d、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例 A	案例 B	案例 C
楼盘名称	碧湖万达 SOHO	中骏蓝湾香郡三期	荣昌东方广场
交易单价	8,164.00	8,000.00	8,300.00
期日修正	1.0000	1.0000	1.0000

项目名称	案例 A	案例 B	案例 C
区域状况修正	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况修正	1.0417	1.0204	1.0000
权益状况修正	1.0101	1.0000	1.0000
修正后单价 (元/m <sup>2</sup> )	8,590	8,163	8,300
平均单价 (元/ m <sup>2</sup> )	8,400.00		

e、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国贸润园周边类似项目的房地产平均单价= (8,590+8,163+8,300) ÷ 3=8,400.00 (元/m<sup>2</sup>，取整至百位)。

C、车位

a、可比案例选取及说明

国贸润园项目周边在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售车位均价，分析确定车位房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	钱隆公馆	融信未来城	钱隆学府
位置	漳州北环城路与规划龙昌路交汇处	漳州市龙文区行政服务中心旁，蓝田实小正对面	漳州迎宾路与龙文路交汇处
日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价(万元/个)	7.50	7.00	7.30
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	38	25	25
建筑结构	框架	框架	框架
装饰装修	普通	普通	普通
建成时间	2017年4月	2014年10月	2010年10月
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例



用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项 目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		钱隆公馆	融信未来城	钱隆学府	钱隆公馆
坐落		漳州北环城路与规划龙昌路交汇处	漳州市龙文区行政服务中心旁，蓝田实小正对面	漳州迎宾路与龙文路交汇处	漳州北环城路与规划龙昌路交汇处
案例价格 (万元/个)		待估	7.50	7.00	7.30
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2020年12月	2020年12月	2020年12月	2020年12月
区 位 状 况	交 通	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利
	外部配套设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
	所在楼层	地下一层	地下一层	地下一层	地下一层
实 物 状 况	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	空间布局	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用
	建筑功能	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷
	新旧程度	2019年6月	2017年4月	2014年10月	2010年10月
	特殊状况	无	无	无	无
权益状况		未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利

b、交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正

常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

c、市场状况调整

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	钱隆公馆	融信未来城	钱隆学府
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

d、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的车位单价，具体修正系数如下：

项 目	评估对象	案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)	待估	7.50	7.00	7.30
交易情况修正	100	100	100	100
市场状况调整	100	100	100	100
区位状 况调整	交 通	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100
	所在楼层	100	100	100
实物状 况调整	建筑结构	100	100	100
	空间布局	100	100	100
	建筑功能	100	100	100
	新旧程度	100	98	97
	特殊状况	100	100	100
权益状 况调整	他项权利状况	100	100	100

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目		案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)		7.50	7.00	7.30
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
区位状况调整	交 通	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/98	100/97	100/96
	特殊状况	100/100	100/100	100/100
权益状况调整	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正后价格 (万元/个)		7.65	7.22	7.60
权 数		1/3	1/3	1/3
比较价值 (万元/个)		7.49		

#### f、修正后单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数，综合确定国贸润园周边车位平均单价= (7.65+7.22+7.60) ÷ 3=7.49 (万元/个)。

#### ②楼盘备案价、历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，国贸润园底商、SOHO 及车位、历史成交价及企业预计成交价如下：

#### A、截止评估基准日，已售部分销售情况如下

序号	类型	数量单位	已售数量	已售总价 (万元)	已售单价 (元/单位)
1	底商	m <sup>2</sup>	9,364.91	19,210.83	20,513.63
2	SOHO	m <sup>2</sup>	22,538.09	17,741.07	7,871.59
3	车位	个	2,448	31,322.10	127,949.74

B、截止现场勘查日，已签约部分销售情况如下

序号	类型	数量单位	已售数量	已售总价 (万元)	已售单价 (元/单位)
1	底商	m <sup>2</sup>	703.58	1,265.34	17,984.31
2	SOHO	m <sup>2</sup>	3,824.19	2,958.62	7,736.59
3	车位	个	294	2,270.50	77,227.89

C、截止现场勘查日，未售部分企业预计销售单价如下

序号	类型	数量单位	未售数量	预计销售总价 (万元)	预计销售单价 (元/单位)
1	底商	m <sup>2</sup>	608.35	967.50	15,903.67
2	SOHO	m <sup>2</sup>	3,974.31	3,127.41	7,869.06
3	车位	个	200	1,325.70	66,285.00

注：截止现场勘查日，企业预计剩余底商及车位销售平均单价小于历史平均成交单价水平，主要原因为项目处于尾盘阶段，企业对底商和车位进行了适当打折处理。

③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、国贸润园项目历史成交价及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	价格水平	历史成交价	已签约单价	企业预计售价
1	底商	元/m <sup>2</sup>	16,000.00	20,513.63	17,984.31	15,903.67
2	SOHO	元/m <sup>2</sup>	8,400.00	7,871.59	7,736.59	7,869.06
3	车位	元/个	74,900.00	127,949.74	77,227.89	66,285.00

通过上表可知，企业历史成交价与周边同类房地产价格一致，并未大幅度偏离市场水平，预计售价与历史成交均价之间，有一定差异：

A、底商、SOHO 及车位的周边同类房地产市场价格与企业预计销售单价较为接近，评估人员认为开发商预测单价符合市场行情，未偏离市场价值；

B、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

C、企业预计售价已经根据企业的定价策略及作出调整，如尾盘底商和车位价格较低等。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售

数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

### 3) 未签约部分销售收入的确定

根据上述分析，本次对截止现场勘查日未签约部分，根据企业预计销售价格确定销售收入。具体如下：

用途	单位	未签约		
		数量	总价(元)	平均单价(元/单位)
底商	m <sup>2</sup>	608.35	9,675,000.00	15,903.67
SOHO	m <sup>2</sup>	3974.31	31,274,087.00	7,869.06
车位	个	200	13,257,000.00	66,285.00
合计			54,206,087.00	

### 4) 销售收入的确定

综上所述，销售收入确定为 119,150,639.00 元。具体如下：

金额单位：人民币元

用途	已签约	未签约	合计
底商	12,653,355.00	9,675,000.00	22,328,355.00
SOHO	29,586,197.00	31,274,087.00	60,860,284.00
车位	22,705,000.00	13,257,000.00	35,962,000.00
合计	64,944,552.00	54,206,087.00	119,150,639.00

## (2) 所含增值税

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产老项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号），开工日期在 2016 年 4 月 30 日之前的项目可以选择简易计税方法按照 5% 的征收率计税，故被评估单位房地产增值税适用税率为 5%。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产老项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号），开工日期在 2016 年 4 月 30 日之前的项目可以选择简易计税方法按照 5% 的征收率计税。故增值税计算方法如下：

$$\text{增值税额} = (\text{销售收入} - \text{允许扣除的土地价款}) \div (1+5\%) \times 5\%$$

根据漳州天同地产有限公司属于销售自行开发的房地产老项目，故本次不考虑允许扣除的土地价款，故：

$$\text{增值税额} = (\text{销售收入} - \text{允许扣除的土地价款}) \div (1+5\%) \times 5\%$$

$$= (119,150,639.00 - 0) \div (1+5\%) \times 5\%$$

$$= 5,673,839.95 \text{ 元}$$

### (3) 土地增值税

截至评估基准日，国贸润园房地产开发项目已向税务局进行土地增值税的汇算清缴，故本次评估采用尾盘收入成本估算预计需要交纳的土地增值税，尾盘应交土地增值税计算如下表：

金额单位：万元

序号	项目	一期一标	一期二标	二期一标	二期二标	说明
		金额(元)	金额(元)	金额(元)	金额(元)	
1	不含税销售收入	5,321,904.76	4,633,333.33	19,460,952.38	84,060,608.57	销售收入/(1+增值税率)
2	可抵减土地成本	-	-	-	-	允许抵减土地成本×1.03-允许抵减土地成本可抵减的增值税金额
3	房地产开发成本	4,697,384.27	3,374,072.76	17,415,715.63	41,904,748.48	根据企业提供成本测算
4	房地产财务费用及其他开发费用	469,738.43	337,407.28	1,741,571.56	4,887,231.42	3×10%
5	房地产转让相关税金	31,931.43	27,800.00	116,765.71	504,363.65	主要为城镇建设税、教育费附加税及地方教育费附加税。按照增值税额的12%测算。
6	加计扣除金额	939,476.85	674,814.55	3,483,143.13	9,774,462.85	(2+3)×20%
7	增值额	-816,626.22	219,238.75	-3,296,243.66	26,989,802.16	1-2-3-4-5-6
8	增值额与扣除项目金额之比	0%	32%	-95%	276%	根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》测算
9	适用土增税率	0%	30%	0%	60%	
10	速算扣除比率	0%	0%	0%	35%	
11	土增税金额	0	65,771.62	-	6,747,450.54	
合计		6,813,222.16				

(4) 增值税附加税

销售税费主要包括增值税附加及印花税。

1) 增值税附加

根据漳州市龙文区当地规定，适用城镇建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%，故增值税附加税率合计为 12%。

$$\begin{aligned} \text{增值税附加税} &= \text{增值税税额} \times \text{适用税率} \\ &= 5,673,839.95 \times 12\% \\ &= 680,860.79 \text{ 元。} \end{aligned}$$

2) 印花税

根据印花税相关规定，印花税税率为 0.05%，纳税基础为合同金额。

$$\begin{aligned} \text{故印花税} &= \text{销售收入} \times 0.05\% \\ &= 119,150,639.00 \times 0.05\% \\ &= 59,575.32 \text{ 元} \end{aligned}$$

3) 销售税金

$$\begin{aligned} \text{销售税金} &= \text{增值税附加} + \text{印花税} \\ &= 680,860.79 + 59,575.32 \\ &= 740,436.11 \text{ 元。} \end{aligned}$$

(5) 销售费用、所得税及适当数额的净利润

2020 年漳州天同地产有限公司主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	营业收入	销售费用
2020 年	10,575.56	1,155.75

$$\text{故销售费率} = \text{销售费用} \div \text{营业收入} = 10.9\%$$

$$\text{销售费用} = \text{含税销售收入} / (1 + \text{增值税率}) \times \text{销售费用率} = 12,401,311.18 \text{ 元}$$

(6) 销售期间占用的资金成本

根据企业预计，国贸润园项目剩余未售的底商、SOHO 及车位去化周期均

为 6 个月。国贸润园项目为 2019 年 6 月开盘预售，截止评估基准日已销售 1.5 年，企业预计去化周期与历史销售情况相符，故本次评估采用企业预计去化周期考虑销售期间占用的资金成本。

$$\text{销售期间占用的资金成本} = \text{账面成本} \times \left( (1 + \text{利率})^{\text{预计销售周期 (年)} / 2 - 1} \right)$$

具体计算表格如下：

金额单位：人民币元

用途	去化周期（月）	账面成本	融资成本	需扣除资金成本
底商	6	5,938,634.82	4.65%	67,864.00
SOHO	6	32,468,988.51	4.65%	371,043.00
车位	6	29,478,994.18	4.65%	336,875.00
合计		67,886,617.50	4.65%	775,782.00

#### (7) 企业所得税及适当净利润

截止评估基准日，漳州天同地产有限公司账面记录的存货开发产品为漳州国贸天同房地产开发项目尾盘，其产品用途与构成与已售部分呈现较大差异，故利润率采用全部存货开发产品收入、成本、费用进行估算。即：

$$\text{营业利润率} = (\text{全部开发产品销售收入} - \text{全部开发产品所含增值税} - \text{土地增值税} - \text{销售税费} - \text{销售费用} - \text{全部开发产品账面成本}) \div (\text{全部开发产品销售收入} - \text{全部开发产品所含增值税})$$

计算得到，营业利润率为 22.59%。

##### 1) 企业所得税

$$\begin{aligned} \text{企业所得税} &= (\text{销售收入} - \text{所含增值税}) \times \text{营业利润率} \times \text{所得税率}; \\ &= (119,150,639.00 - 5,673,839.95) \times 22.59\% \times 25\% \\ &= 6,408,803.02 \text{ 元} \end{aligned}$$

##### 2) 适当数额净利润

本次评估中对已经签订了合约的底商、SOHO 及车位，由于较为畅销，本次评估这部分房地产对应的 r 取 0；对剩余未售的底商、SOHO 及车位，由于其销售存在一定的不确定性，故 r 取 0.5。则：

$$\text{适当数额净利润} = (\text{剩余未售的销售收入} - \text{所含增值税}) \times \text{营业利润率} \times (1 -$$



所得税率) ×r=5,394,293.28 元

(8) 评估值

评估价值=销售收入-所含增值税-土地增值税-增值税附加及印花税-销售费用-销售期间占用的资金成本-企业所得税-适当数额的净利润

$$\begin{aligned} &= 119,150,639.00 - 5,673,839.95 - 6,813,222.16 - 740436.11 - \\ &12,401,311.18 - 775,782.00 - 6,408,803.02 - 5,394,293.28 \\ &= 80,943,000.00 \text{ 元 (取整至百位)} \end{aligned}$$

### 三、设备类固定资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括车辆和电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	1,601,756.22	439,676.87
固定资产-车辆	1,088,601.00	356,402.09
固定资产-电子设备	513,155.22	83,274.78

#### (二) 设备概况

本次委估设备主要是漳州天同地产有限公司的车辆和电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的车辆共计 3 辆，为别克商务车、奥迪轿车和江铃客车。账面原值为 1,088,601.00 元，账面净值为 356,402.09 元。至评估基准日，通过现场的勘查和向资产管理人員询问，车辆证照齐全，产权明晰，维护、保养、使用正常。

本次评估的电子设备共计 107 项，主要为笔记本电脑、空调、打印机及办公家具等，账面原值为 513,155.22 元，账面净值为 83,274.78 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人員询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

#### (三) 评估过程

##### 1、清查核实

(1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评

估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行实地考察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

## 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

# (四) 评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，大部分设备采用重置成本法进行评估，车辆采用市场法进行评估。

## 1、电子设备评估方法

评估值 = 重置全价 × 成新率

### (1) 重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场购置

同类设备的价格确定。

## (2) 综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备，确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

本次评估对于超过会计折旧年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15% 的成新率。

## 2、车辆评估方法

本次评估范围内的车辆主要为乘用车辆，采用市场法中的类比法，首先通过市场调查收集资料并选定三个或三个以上与委估对象相似的可比实例的市场成交价格为基础，然后根据委估对象和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较分析，对差异项进行技术调整得出委估对象的可比实例价格，最后通过算数平均数计算出委估对象的评估价值。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{可比实例价格} = & \text{可比实例成交价格} \times \text{委估车辆车款评分} / \text{可比实例车款评分} \\ & \times \text{可比实例交易日期评分} / \text{委估车辆交易日期评分} \times \text{委估车辆交易情况评分} / \text{可比} \\ & \text{实例交易情况评分} \times \text{委估车辆使用情况评分} / \text{可比实例使用情况评分} \times \text{委估车辆} \\ & \text{车况评分} / \text{可比实例车况评分} \end{aligned}$$

## (五) 评估结果

经评估，设备类固定资产账面原值为 1,601,756.22 元，账面净值为 439,676.87 元，评估原值为 744,587.73 元，评估净值为 481,194.04 元，评估原值减值 857,168.49 元，评估净值增值 41,517.17 元，增值率为 9.44%。

评估原值减值 857,168.49 元，评估原值减值的主要原因如下：

部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

评估净值增值 41,517.17 元，评估净值增值的主要原因如下：

部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

## （六）典型案例

电子设备评估案例：以手提电脑为例（电子设备评估明细表序号第 97 项）：

### 1、设备概况

设备名称：手提电脑

数量：1 台

规格型号：荣耀 MagicBook

生产厂家：华为技术有限公司

购入日期：2018/12/4

启用日期：2018/12/4

账面原值：4,999.00 元

账面净值：2,999.32 元

### 2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### （1）重置全价的确定

经市场询价，目前该设备的含税市场报价为 4,800.00 元，即不含税的市场报价 = 4,800.00 / 1.13

= 4,247.79 元。

#### （2）成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5

年考虑，截至评估基准日设备已经使用 2.07 年，尚可使用年限为 2.93 年，则设备的理论成新率为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 2.93 \div (2.07 + 2.93) \times 100\% \\ &= 59\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

### (3) 评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 4,247.79 \times 59\% \\ &= 2,506.19(\text{元}) \end{aligned}$$

**运输车辆评估案例：**以车号为“闽 EFU738”汽车为例（车辆评估明细表序号第 2 项）：

#### 1、设备概况

名称：奥迪轿车

型号：奥迪 FV7201BACWG

生产厂家：一汽-大众汽车有限公司

购入日期：2014 年 1 月 31 日

注册登记日期：2014 年 1 月 31 日

牌照号码：闽 EFU738

已行驶里程：221,776.00 公里

账面原值：396,900.00 元

账面净值：136,103.21 元

车辆使用状况：至评估基准日，车辆停放于被评估单位厂区内，经现场勘查，车辆保养维护较好。

#### 2、选择比较实例及计算过程

根据委估车辆的情况，选择了二手车交易市场上的 A、B、C 三个实例作为比

较案例。根据委估车辆的具体情况，对影响委估车辆价格的主要因素如车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较和调整，然后计算得出委估车辆的评估价值。

比较实例因素条件说明表如下：

因素说明表

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3	
案例来源		二手车之家	二手车之家	二手车之家	
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	16.30	17.98	18.30	
车款	奥迪 A6L2012 款 TFSI 标准 型	奥迪 A6L2012 款 TFSI 标准型	奥迪 A6L2012 款 TFSI 标准型	奥迪 A6L2012 款 TFSI 标准型	
交易日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
交易方式	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
青 使用 兄 使用	已使用年限	6.96	8.00	7.76	
	行驶里程 (万公里)	22.18	19.80	17.50	
车 况	发动机	动力输出正 常，无漏油、 抖动等异常情 况	动力输出正 常，无漏油、 抖动等异常情 况	动力输出正 常，无漏油、 抖动等异常情 况	动力输出正 常，无漏油、 抖动等异常情 况
	传动、转向 系统	传动、转向系 统正常	传动、转向系 统正常	传动、转向系 统正常	传动、转向系 统正常
	电气系统	电气系统正常	电气系统正常	电气系统正常	电气系统正常
	车身外观	车身无明显凹 陷，外观一般	车身无明显凹 陷，外观一般	车身无明显凹 陷，外观一般	车身无明显凹 陷，外观一般
	内饰	无明显破损， 内饰一般	无明显破损， 内饰一般	无明显破损， 内饰一般	无明显破损， 内饰一般

以委估对象为 100，根据委估车辆和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况等影响因素，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，每变化一个等级，相应调整±1-10%。

比较因素表

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	16.30	17.98	18.30

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
车款	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
交易方式	100	100	100	100
使用情况	已使用年限	100	98	99
	行驶里程 (万公里)	100	102	104
车况	发动机	100	100	100
	传动、转向 系统	100	100	100
	电气系统	100	100	100
	车身外观	100	100	100
	内饰	100	100	100

系数调整表

比较因数	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	16.30	17.98	18.30
车款	100/100	100/100	100/100	100/100
交易日期	100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100	100/100
交易方式	100/100	100/100	100/100	100/100
使用情况	已使用年限	100/100	100/98	100/99
	行驶里程 (万公里)	100/100	100/102	100/104
车况	发动机	100/100	100/100	100/100
	传动、转向 系统	100/100	100/100	100/100
	电气系统	100/100	100/100	100/100
	车身外观	100/100	100/100	100/100
	内饰	100/100	100/100	100/100
修正系数		1.00	0.97	0.96
修正价格		16.30	17.44	17.57
算术平均单价		17.10		

以上三个比较实例与委估车辆相近，且求取的可比实例价格相差不大，因此我们采用算术平均单价，即：

$$\text{委估车辆评估价值} = (16.30 + 17.44 + 17.57) / 3$$



=17.10（万元）

#### 四、其他非流动资产评估技术说明

##### （一）评估范围

评估范围为漳州天同地产有限公司申报评估的其他非流动资产科目，具体包括长期待摊费用和递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
合计	<b>14,557,228.34</b>
长期待摊费用	1,692,063.39
递延所得税资产	12,865,164.95

##### （二）长期待摊费用评估

长期待摊费用的账面价值为 1,692,063.39 元，主要为装饰装修费用等。

###### 1、核实方法和结果

对上述长期待摊费用，评估人员通过查阅相关账簿，获取相关的记账凭证等资料，现场查实证明发生事项真实，款项入账、摊销金额准确。

###### 2、评估方法

评估人员了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证，核对了费用的发生日期、预计摊销月数、已摊销月数以及基准日后尚存受益月数，以核实后的账面值确定评估值。

###### 3、评估结果

经评估，长期待摊费用的评估价值为 1,692,063.39 元，评估无增减值变化。

##### （三）递延所得税资产评估

递延所得税资产账面价值为 12,865,164.95 元，形成原因是以前年度亏损利润

造成的递延可弥补亏损、其他应收款计提的坏账准备产生递延所得税资产。

对递延所得税资产的评估，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。在核实递延所得税资产真实、完整的前提下，按照将产生的可抵扣金额确认评估值。

本次评估确认的其他应收款评估风险损失为 0 元，因此其他应收账款评估风险损失产生的递延所得税资产评估值为 0 元。

经评估，递延所得税资产评估值为 11,950,020.53 元，评估减值 915,144.42 元，减值原因是其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产评估为 0 导致。

## 五、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他流动负债；非流动负债包括预计负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	11,887,995.03
合同负债	51,406,205.65
应付职工薪酬	7,209,644.72
应交税费	65,410,747.19
其他应付款	26,344,207.36
其他流动负债	1,129,595.96
<b>流动负债合计</b>	<b>163,388,395.91</b>
预计负债	1,049,746.25
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,049,746.25</b>
<b>负债合计</b>	<b>164,438,142.16</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

**第一阶段：准备阶段**

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

**第二阶段：现场调查阶段**

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

**第三阶段：综合处理阶段**

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应付账款评估**

应付账款账面值为 11,887,995.03 元，应付账款内容为工程款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额款项进行函证，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，故以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 11,887,995.03 元，无评估增减值。

## 2、合同负债评估

列入本次评估范围的合同负债内容主要为企业预售存货所收取的购房款，账面价值为 51,406,205.65 元。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，我们以核实后账面价值作为合同负债评估值。

经评估，合同负债的评估值为 51,406,205.65 元，无评估增减值。

## 3、应付职工薪酬

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 7,209,644.72 元，主要核算企业应付的工资、奖金、职工教育经费等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，故以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 7,209,644.72 元。无评估增减值。

## 4、应交税费评估

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税、房产税、土地使用税等，账面价值 65,410,747.19 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性，故以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 65,410,747.19 元，无评估增减值。

## 5、其他应付款评估

其他应付款账面价值为 26,344,207.36 元，主要为代扣五险一金、保修金和营销费用等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面价值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 26,344,207.36 元，无评估增减值。

## 6、其他流动负债评估

其他流动负债账面值为 1,129,595.96 元，主要为内部往来和待转销项税额。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，故以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 1,129,595.96 元，无评估增减值。

## 7、预计负债评估

预计负债账面值为 1,049,746.25 元，主要为关爱基金。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，故以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 1,049,746.25 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

资产的账面价值为 48,755.81 万元，评估值为 50,340.15 万元，评估增值 1,584.34 万元，增值率为 3.25%。

负债的账面价值为 16,443.81 万元，评估值为 16,443.81 万元，无评估增减值。

股东全部权益的账面价值为 32,312.00 万元，评估值为 33,896.34 万元，评估增值 1,584.34 万元，增值率为 4.90%。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	47,256.12	48,927.82	1,671.70	3.54
2 非流动资产	1,499.69	1,412.33	-87.36	-5.83
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	43.97	48.12	4.25	9.44
6 其中：建筑物	-	-	-	
7 设备	43.97	48.12	4.25	9.44
8 土地	-	-	-	
9 在建工程	-	-	-	
10 无形资产	-	-	-	
11 其中：土地使用权	-	-	-	
12 开发支出	-	-	-	

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
13 商誉	-	-	-	
14 长期待摊费用	169.21	169.21	-	-
15 递延所得税资产	1,286.52	1,195.00	-91.52	-7.11
16 其他非流动资产	-	-	-	
<b>17 资产总计</b>	<b>48,755.81</b>	<b>50,340.15</b>	<b>1,584.34</b>	<b>3.25</b>
18 流动负债	16,338.84	16,338.84	-	-
19 非流动负债	104.97	104.97	-	-
<b>20 负债总计</b>	<b>16,443.81</b>	<b>16,443.81</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>21 净资产(所有者权益)</b>	<b>32,312.00</b>	<b>33,896.34</b>	<b>1,584.34</b>	<b>4.90</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

漳州天同地产有限公司的股东全部权益账面价值为 32,312.00 万元，评估值为 33,896.34 万元，评估增值 1,584.34 万元，增值率为 4.90%。主要的增值情况说明如下：

(1) 其他应收款评估增值 366.06 万元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的；

(2) 存货增值 1,305.64 万元，增值的主要原因是存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，因项目所处区域同类房地产项目需求较大，房产销售价格较高，故而形成评估增值。

(3) 固定资产增值 4.15 万元，增值的主要原因是部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

(4) 递延所得税资产减值 91.51 万元，评估减值的原因是其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产评估为 0 导致。



长期股权投资——厦门筑成投资有限公司  
股东全部权益价值评估说明

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-14号  
(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

## 长期股权投资——厦门筑成投资有限公司

### 股东全部权益价值评估说明

#### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	1
二、股东及出资情况.....	1
三、经营状况.....	1
四、长期股权投资情况简介.....	1
五、历史年度财务数据.....	3
六、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	8
三、其他非流动金融资产评估技术说明.....	12
四、负债评估技术说明.....	15
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>17</b>
<b>评估结论</b> .....	<b>18</b>

## 说明一：公司基本情况

### 公司基本情况

#### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门筑成投资有限公司

统一社会信用代码：913502060899395077

注册资本：1,000.00 万人民币

成立日期：2014 年 02 月 24 日

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：庄联郎

注册地址：厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸金融中心 A 塔 1902

经营范围：对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；房地产开发经营；物业管理。

#### 二、股东及出资情况

2014 年 02 月 24 日，厦门筑成投资有限公司由国贸地产集团有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门筑成投资有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%
	合计	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%

#### 三、经营状况

厦门筑成投资有限公司成立于 2014 年 2 月，截止评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要进行股权投资。

#### 四、长期股权投资情况简介

截止 2020 年 12 月 31 日，厦门筑成投资有限公司投资的公司，根据其主要业务类型可以划分成房地产开发项目公司、投资平台及其他公司 3 类。其中：

- 1、房地产开发项目公司主要负责开发经营房地产项目；
- 2、投资平台自身不开展经营业务，主要投资于本集团房地产开发项目公司；
- 3、其他公司主要包括经营房地产销售业务、旅游地产业务、物业业务的公司。

由厦门筑成投资有限公司直接持股的公司共 44 家，其中项目公司共 3 家、投资平台共 39 家、其他公司共 2 家。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	公司类型	注册资本	实收资本	持股比例%
1	上海筑成房地产有限公司	项目公司	180,000.00	180,000.00	30.00%
2	厦门市万贸悦城物业服务有限公司	其他	500.00	500.00	50.00%
3	厦门悦同地产有限公司	平台公司	2,100.00	-	5.00%
4	厦门国贸文旅科技有限公司	平台公司	2,000.00	-	5.00%
5	南京茂宁地产有限公司	平台公司	1,000.00	-	5.00%
6	上海贸嘉房地产开发有限公司	平台公司	1,000.00	-	5.00%
7	上海贸润房地产开发有限公司	平台公司	1,000.00	-	5.00%
8	上海揽悦房地产开发有限公司	平台公司	1,000.00	-	5.00%
9	上海贸悦房地产开发有限公司	平台公司	1,000.00	-	5.00%
10	合肥贸同房地产有限公司	平台公司	500.00	-	5.00%
11	合肥筑同房地产有限公司	平台公司	500.00	-	5.00%
12	福州悦城企业管理咨询有限公司	平台公司	100.00	-	5.00%
13	福州悦玺企业管理咨询有限公司	平台公司	100.00	-	5.00%
14	上海贸森房地产开发有限公司	平台公司	100.00	-	5.00%
15	上海悦同房地产开发有限公司	平台公司	100.00	-	5.00%
16	厦门悦鹭企业管理咨询有限公司	平台公司	100.00	-	5.00%
17	漳州贸润投资有限公司	平台公司	100.00	-	5.00%
18	漳州贸嘉投资有限公司	平台公司	100.00	-	5.00%
19	漳州兆润企业管理咨询有限公司	平台公司	100.00	-	5.00%
20	漳州国悦投资有限公司	平台公司	100.00	-	5.00%
21	漳州旭同企业管理咨询有限公司	平台公司	100.00	-	5.00%
22	漳州轩悦企业管理咨询有限公司	平台公司	100.00	-	5.00%
23	漳州国康企业管理咨询有限公司	平台公司	100.00	-	5.00%
24	厦门悦地企业管理咨询有限公司	平台公司	100.00	-	5.00%
25	厦门悦垣企业管理咨询有限公司	平台公司	100.00	-	5.00%
26	漳州同筑企业管理咨询有限公司	平台公司	100.00	-	5.00%
27	漳州贸悦企业管理咨询有限公司	平台公司	100.00	-	5.00%
28	漳州同悦投资有限公司	平台公司	100.00	-	5.00%
29	漳州揽悦投资有限公司	平台公司	100.00	-	5.00%
30	漳州润同企业管理咨询有限公司	平台公司	100.00	-	5.00%
31	厦门贸同企业管理咨询有限公司	平台公司	100.00	-	5.00%
32	厦门贸悦企业管理咨询有限公司	平台公司	100.00	-	5.00%
33	南昌贸祥企业管理咨询有限公司	平台公司	100.00	-	5.00%
34	南昌贸昌企业管理咨询有限公司	平台公司	100.00	-	5.00%
35	厦门国贸地产代理有限公司	其他	100.00	100.00	5.00%
36	厦门悦圻企业管理咨询有限公司	平台公司	258.00	258.00	1.94%

序号	被投资单位名称	公司类型	注册资本	实收资本	持股比例%
37	南昌国贸地产有限公司	项目公司	50,000.00	50,000.00	5.00%
38	合肥天同地产有限公司	项目公司	13,000.00	13,000.00	5.00%
39	厦门悦耀企业管理咨询有限公司	平台公司	187.50	187.50	2.67%
40	厦门悦丰企业管理咨询有限公司	平台公司	100.00	100.00	5.00%
41	厦门市筑同地产有限公司	平台公司	2,100.00	2,100.00	5.00%
42	南昌同悦地产有限公司	平台公司	200.00	200.00	5.00%
43	厦门悦坤企业管理咨询有限公司	平台公司	100.00	100.00	5.00%
44	南昌贸悦企业管理咨询有限公司	平台公司	100.00	100.00	5.00%

## 五、历史年度财务数据

厦门筑成投资有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	76,810.70	87,132.69	118,695.76
负债	52,839.06	61,949.87	71,482.51
净资产	26,435.10	23,682.82	45,713.25
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	1,089.45	701.83
利润总额	21,135.81	8,782.72	21,996.63
净利润	21,137.01	8,747.72	22,030.42

## 六、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	10,392,951.30
2 非流动资产	1,176,564,633.08
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	1,072,411,699.75
7 其他非流动金融资产	104,152,933.33
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-

项目		账面价值
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>1,186,957,584.38</b>
21	流动负债	714,825,095.57
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>714,825,095.57</b>
24	<b>所有者权益</b>	<b>472,132,488.81</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门筑成投资有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金及其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>10,392,951.30</b>
货币资金	1,193.95
其他流动资产	10,391,757.35

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 1,193.95 元。

银行存款账面价值 1,193.95 元，包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 1,193.95 元。



货币资金的评估值为 1,193.95 元，无评估增减值。

## 2、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产具体为往来款及增值税额等，账面金额为 10,391,757.35 元。

对上述其他流动资产，评估人员抽查了企业相关会计凭证，及增值税纳税申报表，在核实无误的基础上，以经审计后的账面价值确认为评估价值。

经评估，其他流动资产的评估值为 10,391,757.35 元，评估无增减值变化。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### (一) 评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 35 项,账面金额为 1,072,411,699.75 元。

长期股权投资有关情况如下表:

金额单位:人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	备注
1	上海筑成房地产有限公司	2014-05-23	30.00%	1,069,708,199.10	
2	厦门市万贸悦城物业服务服务有限公司	2018-10-12	50.00%	2,703,500.65	
3	厦门悦同地产有限公司	2017-01-13	5.00%	0.00	未实缴
4	厦门国贸文旅科技有限公司	2020-09-17	5.00%	0.00	未实缴
5	南京茂宁地产有限公司	2019-09-11	5.00%	0.00	未实缴
6	上海贸嘉房地产开发有限公司	2018-06-15	5.00%	0.00	未实缴
7	上海贸润房地产开发有限公司	2018-05-25	5.00%	0.00	未实缴
8	上海揽悦房地产开发有限公司	2017-07-26	5.00%	0.00	未实缴
9	上海贸悦房地产开发有限公司	2017-07-26	5.00%	0.00	未实缴
10	合肥贸同房地产有限公司	2017-08-03	5.00%	0.00	未实缴
11	合肥筑同房地产有限公司	2017-08-03	5.00%	0.00	未实缴
12	福州悦城企业管理咨询有限公司	2020-07-07	5.00%	0.00	未实缴
13	福州悦玺企业管理咨询有限公司	2020-07-06	5.00%	0.00	未实缴
14	上海贸森房地产开发有限公司	2019-09-05	5.00%	0.00	未实缴
15	上海悦同房地产开发有限公司	2019-09-05	5.00%	0.00	未实缴
16	厦门悦鹭企业管理咨询有限公司	2019-06-11	5.00%	0.00	未实缴
17	漳州贸润投资有限公司	2018-04-12	5.00%	0.00	未实缴
18	漳州贸嘉投资有限公司	2018-04-12	5.00%	0.00	未实缴
19	漳州兆润企业管理咨询有限公司	2018-04-12	5.00%	0.00	未实缴
20	漳州国悦投资有限公司	2018-04-12	5.00%	0.00	未实缴
21	漳州旭同企业管理咨询有限公司	2018-04-12	5.00%	0.00	未实缴
22	漳州轩悦企业管理咨询有限公司	2018-04-12	5.00%	0.00	未实缴
23	漳州国康企业管理咨询有限公司	2018-04-12	5.00%	0.00	未实缴
24	厦门悦地企业管理咨询有限公司	2018-03-02	5.00%	0.00	未实缴
25	厦门悦垣企业管理咨询有限公司	2018-03-02	5.00%	0.00	未实缴
26	漳州同筑企业管理咨询有限公司	2018-03-01	5.00%	0.00	未实缴
27	漳州贸悦企业管理咨询有限公司	2018-03-01	5.00%	0.00	未实缴
28	漳州同悦投资有限公司	2018-03-01	5.00%	0.00	未实缴
29	漳州揽悦投资有限公司	2018-03-01	5.00%	0.00	未实缴
30	漳州润同企业管理咨询有限公司	2018-03-01	5.00%	0.00	未实缴
31	厦门贸同企业管理咨询有限公司	2017-12-21	5.00%	0.00	未实缴

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	备注
32	厦门贸悦企业管理咨询有限公司	2017-12-21	5.00%	0.00	未实缴
33	南昌贸祥企业管理咨询有限公司	2017-12-19	5.00%	0.00	未实缴
34	南昌贸昌企业管理咨询有限公司	2017-12-19	5.00%	0.00	未实缴
35	厦门国贸地产代理有限公司	1997-09-19	5.00%	0.00	未实缴
合计				1,072,411,699.75	

注：序号 3-35 项长期股权投资账面价值为零的原因是尚未实缴。

## （二）评估方法和过程

### 1、评估方法

根据长期股权投资明细表收集有关的投资协议、被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。经核实无清查调整事项。评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况。

本次纳入评估范围的长期股权投资中，持股比例小于50%的公司共有34家，这部分公司由于受到厦门筑成投资有限公司母公司国贸地产集团有限公司的实际控制，本次评估均对其进行了整体评估，选择资产基础法或收益法得到的股东全部权益价值乘以股权比例得到这部分股权的评估价值。本次纳入评估范围的持股比例小于50%的公司包括1家房地产项目公司及33家平台公司，其中房地产项目公司已经完成房地产项目的开发，账面存货为少量尾盘，本次评估对其采用资产基础法进行整体评估；其中平台公司由于其自身不经营实际业务，故采用资产基础法进行整体评估。

本次纳入评估范围的长期股权投资中，持股比例大于等于50%的公司为厦门市万贸悦城物业服务有限公司，该公司主要为物业服务公司，公司具有一定控制权。本次评估对该公司进行了整体评估，分别采用资产基础法和收益法进行评估后，选用资产基础法评估结论作为股东全部权益价值，然后乘以股权比例得到这部分股权的评估价值。

各长期股权投资评估方法如下：

序号	被投资单位名称	持股比例%	主要业务分类	评估方法
1	上海筑成房地产有限公司	30.00%	项目公司	资产基础法
2	厦门市万贸悦城物业服务有限公司	50.00%	其他	资产基础法
3	厦门悦同地产有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
4	厦门国贸文旅科技有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
5	南京茂宁地产有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
6	上海贸嘉房地产开发有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
7	上海贸润房地产开发有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
8	上海揽悦房地产开发有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
9	上海贸悦房地产开发有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
10	合肥贸同房地产有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
11	合肥筑同房地产有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
12	福州悦城企业管理咨询有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
13	福州悦玺企业管理咨询有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
14	上海贸森房地产开发有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
15	上海悦同房地产开发有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
16	厦门悦鹭企业管理咨询有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
17	漳州贸润投资有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
18	漳州贸嘉投资有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
19	漳州兆润企业管理咨询有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
20	漳州国悦投资有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
21	漳州旭同企业管理咨询有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
22	漳州轩悦企业管理咨询有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
23	漳州国康企业管理咨询有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
24	厦门悦地企业管理咨询有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
25	厦门悦垣企业管理咨询有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
26	漳州同筑企业管理咨询有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
27	漳州贸悦企业管理咨询有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
28	漳州同悦投资有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
29	漳州揽悦投资有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
30	漳州润同企业管理咨询有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
31	厦门贸同企业管理咨询有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
32	厦门贸悦企业管理咨询有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
33	南昌贸祥企业管理咨询有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
34	南昌贸昌企业管理咨询有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法
35	厦门国贸地产代理有限公司	5.00%	平台公司	资产基础法

## 2、评估过程

对采用整体评估的长期股权投资，评估过程详见对应长期股权投资评估说明。

### (三) 评估结果

经评估,长期股权投资评估值为 1,079,929,907.56 元,评估增值 7,518,207.81 元,评估增值的主要原因是长期股权投资账面价值仅为投资成本,部分长期股权投资近年来盈利情况较好导致评估增值。

具体评估结果如下:

金额单位:人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	上海筑成房地产有限公司	2014-05-23	30.00%	1,069,708,199.10	1,079,794,529.24
2	厦门市万贸悦城物业服务有限公司	2018-10-12	50.00%	2,703,500.65	2,763,904.34
3	厦门悦同地产有限公司	2017-01-13	5.00%	0.00	108,779.61
4	厦门国贸文旅科技有限公司	2020-09-17	5.00%	0.00	-22,840.33
5	南京茂宁地产有限公司	2019-09-11	5.00%	0.00	-122,882.56
6	上海贸嘉房地产开发有限公司	2018-06-15	5.00%	0.00	3,135,702.84
7	上海贸润房地产开发有限公司	2018-05-25	5.00%	0.00	94.39
8	上海揽悦房地产开发有限公司	2017-07-26	5.00%	0.00	38,518.55
9	上海贸悦房地产开发有限公司	2017-07-26	5.00%	0.00	44,914.42
10	合肥贸同房地产有限公司	2017-08-03	5.00%	0.00	-62.84
11	合肥筑同房地产有限公司	2017-08-03	5.00%	0.00	-58.76
12	福州悦城企业管理咨询有限公司	2020-07-07	5.00%	0.00	213.39
13	福州悦玺企业管理咨询有限公司	2020-07-06	5.00%	0.00	-311,252.49
14	上海贸森房地产开发有限公司	2019-09-05	5.00%	0.00	8.93
15	上海悦同房地产开发有限公司	2019-09-05	5.00%	0.00	-2,875,828.32
16	厦门悦鹭企业管理咨询有限公司	2019-06-11	5.00%	0.00	3,233.94
17	漳州贸润投资有限公司	2018-04-12	5.00%	0.00	-2,485,223.61
18	漳州贸嘉投资有限公司	2018-04-12	5.00%	0.00	-4,972,735.49
19	漳州兆润企业管理咨询有限公司	2018-04-12	5.00%	0.00	3.30
20	漳州国悦投资有限公司	2018-04-12	5.00%	0.00	10.04
21	漳州旭同企业管理咨询有限公司	2018-04-12	5.00%	0.00	-74.09
22	漳州轩悦企业管理咨询有限公司	2018-04-12	5.00%	0.00	1,572,488.41
23	漳州国康企业管理咨询有限公司	2018-04-12	5.00%	0.00	9.54
24	厦门悦地企业管理咨询有限公司	2018-03-02	5.00%	0.00	3,435,538.94
25	厦门悦垣企业管理咨询有限公司	2018-03-02	5.00%	0.00	128,078.57
26	漳州同筑企业管理咨询有限公司	2018-03-01	5.00%	0.00	1,526,611.72
27	漳州贸悦企业管理咨询有限公司	2018-03-01	5.00%	0.00	-4,727,651.34
28	漳州同悦投资有限公司	2018-03-01	5.00%	0.00	135,179.76
29	漳州揽悦投资有限公司	2018-03-01	5.00%	0.00	70,820.79
30	漳州润同企业管理咨询有限公司	2018-03-01	5.00%	0.00	250,557.63
31	厦门贸同企业管理咨询有限公司	2017-12-21	5.00%	0.00	56,595.80
32	厦门贸悦企业管理咨询有限公司	2017-12-21	5.00%	0.00	2,740,075.92

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
33	南昌贸祥企业管理咨询有限公司	2017-12-19	5.00%	0.00	-76.75
34	南昌贸昌企业管理咨询有限公司	2017-12-19	5.00%	0.00	-31.72
35	厦门国贸地产代理有限公司	1997-09-19	5.00%	0.00	-357,244.21
合计				1,072,411,699.75	1,079,929,907.56

### 三、其他非流动金融资产评估技术说明

#### (一) 评估范围及概况

纳入本次评估范围的其他非流动金融资产共 9 项，账面金额为 104,152,933.33 元。其他非流动金融资产有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	厦门悦圻企业管理咨询有限公司	2019/7/31	1.938%	50,000.00
2	南昌国贸地产有限公司	2020/12/31	5.000%	29,960,300.00
3	合肥天同地产有限公司	2020/12/31	5.000%	11,509,300.00
4	厦门悦耀企业管理咨询有限公司	2020/1/31	2.667%	61,333,333.33
5	厦门悦丰企业管理咨询有限公司	2020/4/30	5.000%	50,000.00
6	厦门市筑同地产有限公司	2016/12/28	5.000%	1,050,000.00
7	南昌同悦地产有限公司	2017/7/7	5.000%	100,000.00
8	厦门悦坤企业管理咨询有限公司	2018/3/5	5.000%	50,000.00
9	南昌贸悦企业管理咨询有限公司	2017/12/19	5.000%	50,000.00
合计				104,152,933.33

#### (二) 评估方法和过程

##### 1、评估过程

根据其他非流动金融资产明细表收集有关的投资协议、被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。经核实无清查调整事项。评估人员向企业了解其他非流动金融资产的核算方法和被投资单位的经营状况。

主要为厦门筑成投资有限公司下属的持股比例较小的股权投资。由于这部分公司受到厦门筑成投资有限公司母公司国贸地产集团有限公司有限公司的实际

控制，本次评估被投资单位实际控制权情况，分别采取下列方法进行评估：

(1) 对缺少控制权的房地产开发项目公司，使用被投资企业评估基准日财务报表分析确定其他非流动金融资产评估价值。我们对其房地产开发项目进行资产评估，以其评估增值调整被评估企业账面净资产，得到被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以持股比例确认其他非流动金融资产的评估价值；

(2) 对缺少控制权但投资于房地产开发项目的平台公司，我们调查了解该平台公司所投资的房地产开发项目，并估算其增值，调整平台公司基准日报表净资产，得到被投资单位的股东全部权益价值，然后根据评估结果乘以持股比例确认其他非流动金融资产的评估值。

各长期股权投资评估方法如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	主要业务类型	评估方法
1	厦门悦折企业管理咨询有限公司	2019/7/31	1.938%	平台公司	资产基础法
2	南昌国贸地产有限公司	2020/12/31	5.000%	项目公司	资产基础法
3	合肥天同地产有限公司	2020/12/31	5.000%	项目公司	资产基础法、收益法
4	厦门悦耀企业管理咨询有限公司	2020/1/31	2.667%	平台公司	资产基础法
5	厦门悦丰企业管理咨询有限公司	2020/4/30	5.000%	平台公司	资产基础法
6	厦门市筑同地产有限公司	2016/12/28	5.000%	平台公司	资产基础法
7	南昌同悦地产有限公司	2017/7/7	5.000%	平台公司	资产基础法
8	厦门悦坤企业管理咨询有限公司	2018/3/5	5.000%	平台公司	资产基础法
9	南昌贸悦企业管理咨询有限公司	2017/12/19	5.000%	平台公司	资产基础法

## 2、评估过程

对采用整体评估的其他非流动金融资产投资，评估过程详见对应长期股权投资评估说明。

### (三) 评估结果

经评估，其他非流动金融资产评估值为 123,645,264.61 元，评估增值 19,492,331.28 元，评估增值的主要原因其他非流动金融资产存在一定未分配的收益。

具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	厦门悦圻企业管理咨询有限公司	2019/7/31	1.938%	50,000.00	161,904.42
2	南昌国贸地产有限公司	2020/12/31	5.000%	29,960,300.00	36,674,268.96
3	合肥天同地产有限公司	2020/12/31	5.000%	11,509,300.00	9,220,325.00
4	厦门悦耀企业管理咨询有限公司	2020/1/31	2.667%	61,333,333.33	60,408,208.14
5	厦门悦丰企业管理咨询有限公司	2020/4/30	5.000%	50,000.00	6,896,221.36
6	厦门市筑同地产有限公司	2016/12/28	5.000%	1,050,000.00	1,166,573.94
7	南昌同悦地产有限公司	2017/7/7	5.000%	100,000.00	7,289,863.76
8	厦门悦坤企业管理咨询有限公司	2018/3/5	5.000%	50,000.00	5,669,453.73
9	南昌贸悦企业管理咨询有限公司	2017/12/19	5.000%	50,000.00	-3,841,554.70
	合计			104,152,933.33	123,645,264.61



## 四、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他流动负债	714,825,095.57
流动负债合计	714,825,095.57
非流动负债合计	-
负债合计	714,825,095.57

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

#### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **(三) 评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、其他流动负债的评估**

其他应付款账面值为 714,825,095.57 元，主要为内部往来款。

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。无确凿证据表明款项存在无需支付的可能，我们以核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值 714,825,095.57 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论

## 评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法，得出如下结论：

### 一、评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门筑成投资有限公司总资产的评估值为人民币 121,396.82 万元，增值率为 2.28%；负债的评估值为人民币 71,482.51 万元，无评估增减值；所有者权益（股东全部权益）的评估值为人民币 49,914.31 万元，增值率为 5.72%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	1,039.30	1,039.30	-	-
2 非流动资产	117,656.46	120,357.52	2,701.06	2.30
3 其中：长期股权投资	107,241.17	107,992.99	751.82	0.70
4 其他非金融资产	10,415.29	12,364.53	1,949.24	18.72
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	118,695.76	121,396.82	2,701.06	2.28
18 流动负债	71,482.51	71,482.51	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	71,482.51	71,482.51	-	-
21 净资产（所有者权益）	47,213.25	49,914.31	2,701.06	5.72

评估结果详细情况见评估明细表。

### 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

厦门筑成投资有限公司的股东全部权益账面价值为 47,213.25 万元，评估值

为 49,914.31 万元，评估增值 2,701.06 万元，增值率为 5.72 %。评估增值的主要原因是长期股权投资及其他非流动金融资产评估增值。

长期股权投资——厦门国贸天同房地产有限公司  
股东全部权益价值评估说明

**资产评估说明**

大学评估评报字[2021]840016-15号  
(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

## 长期股权投资——厦门国贸天同房地产有限公司

### 股东全部权益价值评估说明

#### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、历史年度财务数据.....	3
五、评估基准日资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产（除存货外）评估技术说明.....	6
二、存货科目评估技术说明.....	8
（一）评估范围.....	8
（二）概况.....	8
（三）资料审查、现场勘查和市场调查.....	10
（四）评估程序.....	11
（五）评估方法.....	12
（六）评估结果.....	13
（七）典型案例.....	13
三、设备类固定资产评估技术说明.....	42
四、非流动资产其余科目评估技术说明.....	46
五、负债评估技术说明.....	47
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>50</b>
<b>评估结论</b> .....	<b>51</b>
<b>一、评估结果</b> .....	<b>51</b>
<b>二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明</b> .....	<b>51</b>

## 说明一：公司基本情况



## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门国贸天同房地产有限公司

统一社会信用代码：91350200302919231N

注册资本：30,000.00 万人民币

成立日期：2014 年 07 月 24 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：刘克军

注册地址：厦门市集美区杏林南路 33 号 529 室

经营范围：房地产开发经营。

### 二、股东及出资情况

2014 年 07 月 24 日，厦门国贸天同房地产有限公司由国贸地产集团有限公司及厦门国贸天地房地产有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门国贸天同房地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	19,200.00	64.00%	19,200.00	64.00%
2	厦门国贸天地房地产有限公司	10,800.00	36.00%	10,800.00	36.00%
合计		30,000.00	100.00%	30,000.00	100.00%

### 三、经营情况

厦门国贸天同房地产有限公司主要开发的房地产项目主要为“国贸天悦”，该项目于 2014 年 5 月竞得，位于厦门市集美区，包含两个子地块，分两期开发。国贸天悦一期于总可售面积为 130,439.88 平方米。国贸天悦二期总可售面积为 190,202.26 平方米。截至评估基准日，该房地产开发项目两地块均已竣工备案，处于尾盘销售状态。

#### 四、历史年度财务数据

厦门国贸天同房地产有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	334,786.80	405,831.70	160,854.10
负债	257,470.30	328,219.81	8,325.28
净资产	77,316.50	77,611.89	152,528.82
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	311,436.09	192,359.52	311,210.80
利润总额	81,332.25	47,067.66	97,421.70
净利润	60,999.19	35,295.39	72,104.33

#### 五、评估基准日资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	1,603,984,842.76
2 非流动资产	4,556,184.53
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	41,571.85
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	4,514,612.68
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	1,608,541,027.29
21 流动负债	79,949,925.36

项目		账面价值
22	非流动负债	3,302,880.90
23	负债合计	<b>83,252,806.26</b>
24	净资产（所有者权益）	<b>1,525,288,221.03</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产（除存货外）评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门国贸天同房地产有限公司申报评估的各项流动资产（除存货外），具体包括货币资金、其他应收账款及其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
货币资金	8,692,148.71
其他应收款	237,969,082.96
其他流动资产	1,346,327,806.36
小计	1,592,989,038.03

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金为银行存款。货币资金的账面金额为 8,692,148.71 元。

银行存款包括 17 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对部分银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账

面金额作为评估值。银行存款评估值为 8,692,148.71 元。

货币资金的评估值为 8,692,148.71 元，无评估增减值。

## 2、其他应收款

其他应收款主要为代垫水电费及股东往来款，账面金额为 250,507,703.40 元，已计提坏账准备 12,538,620.44 元，账面价值为 237,969,082.96 元。

评估人员查阅了相关会计账簿，获取了合同等资料，核实交易事项、账龄、业务内容和金额等内容的真实性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。由于本次纳入评估范围的其他应收款为代垫水电费及股东往来款，其风险较低，评估风险损失确认为零。

经评估，其他应收款评估值为 250,507,703.40 元，评估增值 12,538,620.44 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

## 3、其他流动资产的评估

列入本次评估范围的其他流动资产具体为往来款及预缴企业所得税等，账面金额为 1,346,327,806.36 元。

对上述其他流动资产，评估人员抽查了企业相关会计凭证，在核实无误的基础上，以经审计后的账面价值确认为评估价值。

经评估，其他流动资产的评估值为 1,346,327,806.36 元，评估无增减值变化。

## 二、存货科目评估技术说明

### (一) 评估范围

本次纳入评估范围的存货开发产品共计 12 项,账面原值为 10,995,804.73 元,未计提存货跌价准备,账面净值为 10,995,804.73 元。主要为厦门国贸天同房地产有限公司开发的国贸天悦一期及二期项目截止评估基准日未售出的住宅、车位及商铺。具体明细如下:

楼栋号	用途	套数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	项目	账面价值 (元)
19 号楼 104 号	非普通住宅	1	151.42	天悦二期	3,009,231.07
21 号楼 101 号	非普通住宅	1	152.11	天悦二期	3,022,743.61
地下二层 470/470a 号	车位	1	74.67	天悦二期	220,398.21
地下二层 471 号	车位	1	36.57	天悦二期	107,941.11
地下二层 472 号	车位	1	36.57	天悦二期	107,941.11
地下一层 106/106a 号	车位	1	96.43	天悦二期	284,625.68
地下一层 107/107a 号	车位	1	96.43	天悦二期	284,625.68
地下一层 50/50a 号	车位	1	96.43	天悦二期	284,625.68
地下一层 51/51a 号	车位	1	96.43	天悦二期	284,625.68
5 号楼商业 104 号	商铺	1	82.83	天悦一期	1,401,401.60
7 号楼商业 105 号	商铺	1	48.89	天悦一期	827,170.40
7 号楼商业 107 号	商铺	1	68.59	天悦一期	1,160,474.90
<b>总计</b>		<b>12</b>	<b>1,037.37</b>		<b>10,995,804.73</b>

注:上述开发产品的建筑面积根据企业最新提供的测绘成果确认。

### (二) 概况

#### 1、项目概况

本次纳入评估范围的开发产品为截止评估基准日国贸天悦一期及二期尚未售出的住宅、车位及商铺。

#### (1) 国贸天悦一期及二期小区主要情况

项目	参数
小区名称	国贸天悦一期、二期

项目	参数
位置	厦门市集美区杏林北路与杏锦路交叉口南侧
开发商	厦门国贸天同房地产有限公司
用地面积 (m <sup>2</sup> )	74,359.84
土地用途	二类居住用地, 商业用地
土地使用权到期日	2054 年 05 月 22 日
交房日期	2019 年 12 月
总可售建筑面积 (m <sup>2</sup> )	320,641.94 (实测面积)

(2) 国贸天悦一期及二期小区房屋销售情况

截止评估基准日, 天悦一期所有住宅及车位均已完成销售, 仅剩余 3 套店面未售; 天悦二期大部分住宅及车位均已完成销售, 仅剩余 2 套住宅及 7 个车位未售。其中地下二层车位 470/470a 号、471 号及 472 号共 3 个车位无偿移交与政府, 本次评估确认为零。截止评估基准日, 未售清单如下:

面积单位: m<sup>2</sup>

楼栋号	用途	项目	未售	
			套数	建筑面积
19 号楼 104 号	非普通住宅	天悦二期	1.00	151.42
21 号楼 101 号	非普通住宅	天悦二期	1.00	152.11
地下二层 470/470a 号	车位	天悦二期	1.00	74.67
地下二层 471 号	车位	天悦二期	1.00	36.57
地下二层 472 号	车位	天悦二期	1.00	36.57
地下一层 106/106a 号	车位	天悦二期	1.00	96.43
地下一层 107/107a 号	车位	天悦二期	1.00	96.43
地下一层 50/50a 号	车位	天悦二期	1.00	96.43
地下一层 51/51a 号	车位	天悦二期	1.00	96.43
5 号楼商业 104 号	商铺	天悦一期	1.00	82.83
7 号楼商业 105 号	商铺	天悦一期	1.00	48.89
7 号楼商业 107 号	商铺	天悦一期	1.00	68.59
总计			12.00	1,037.37

2、权益状况

1) 权属状况

本次纳入评估范围的开发产品为国贸天悦一期及二期尚未售出的住宅、车位及商铺共计 12.00 套。截止评估基准日, 项目所处宗地已办理不动产权证, 证载主要信息如下:



项目	主要信息
权证编号	闽（2018）厦门市不动产权第 0054415 号
权利人	厦门国贸天同房地产有限公司
位置	厦门市集美区杏林北路与杏锦路交叉口南侧“2014P01 地块”
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	批发零售用地（商业），城镇住宅
面积（m <sup>2</sup> ）	74,359.84
使用期限	2014 年 5 月 23 日至 2084 年 5 月 22 日

截止评估基准日，未售部分开发产品未办理独立不动产权证。

## 2) 他项权利状况

截止评估基准日，未发现存在抵押权等他项权利状况。

## （三）资料审查、现场勘查和市场调查

### 1、资料审查

#### 1) 评估申报表的审查

根据被评估单位提供的存货开发产品申报明细表，对存货开发产品中房地产开发项目的房屋建筑结构、建成年月、建筑面积、主要技术参数进行认真核对，在企业提供的表格不完备的情况下，评估人员配合现场企业管理人员进行勘察，对企业申报的评估明细表给予补充完善，使其达到符合评估作价要求的条件。

#### 2) 权证审查

根据被评估单位提供的不动产权证、建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证等证件及房源信息表对纳入评估范围的待售房屋权属情况进行了调查核实。

### 2、现场勘查

评估人员对被评估各项待售房地产进行现场勘查，根据申报表，核对各待售房地产的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日的资产现状、将资产申报表的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了待售房地产的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设

施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的勘察记录。

### 3、市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估有关资料，其中包括近期厦门市周边同类房地产的市场销售价格及销售情况、待售房地产开发项目自身销售情况，在被评估单位有关人员的配合下，经评估人员的努力，完成了上述资料的搜集工作。

## （四）评估程序

### 1、前期准备

（1）由被评估单位将需要参加评估的存货开发产品项目按评估要求填写评估申报表，评估方派人指导评估申报表的填写工作。

（2）由被评估单位提供工程的概算及竣工决算资料，历史年度该存货项目成交价格统计表，待售部分房地产项目销控价格及备案价格统计表。

（3）获取有关产权证明、规划批建文件、预决算、合同协议等资料；获取市场造价信息资料。

### 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，对账面价值、建筑面积、结构类型、房产证明等进行核对，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

### 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

### 4、搜集价格资料

搜集当地房地产市场交易数据，对周边楼盘在售价格及成交价格进行必要的调查，对与企业预计售价有所差异的，向被评估单位了解差异原因。

### 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

### （五）评估方法

本次纳入评估范围的开发产品主要为国贸天悦一期及二期房地产开发项目待售的住宅、车位及商铺，采用市场法评估，首先确定销售收入，再扣除适当的销售费用、土地增值税、销售税金及附加、所得税以及适当数额的净利润等确定开发产品的评估值。即：

开发产品评估价值=销售收入-所含增值税-土地增值税-增值税附加-销售费用-企业所得税-适当数额的净利润

1、销售收入：对截止评估基准日已经签订销售合同的项目，以销售合同签订金额确定；对评估基准日尚未签订销售合同的项目，以企业预计销售价格确定。

2、所含增值税：由于天悦一期及天悦二期均为 2016 年 4 月 30 日以前开工项目，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部 国家税务总局 2016 年第 36 号），采用简易征收方式缴纳增值税，故适用增值税率为 5%。

所含增值税=销售收入÷（1+5%）×5%

3、土地增值税，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》规定的计算方法计算。

4、销售税金：主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加及后续销售发生的印花税，根据当地规定的增值税附加税税率及印花税率计算。

5、销售费用=（销售收入-所含增值税）×销售费用率；其中销售费用率根据企业历史年度财务报表测算。

6、企业所得税=（销售收入-所含增值税）×营业利润率×所得税率；其中营业利润率根据全部开发产品收入及利润情况估算。

7、适当数额的净利润=（销售收入-所含增值税）×营业利润率×（1-所得税率）×r

r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

## （六）评估结果

经评估，存货开发产品评估值为 14,959,400.00 元，评估增值 3,963,595.27 元，评估增值的原因是该项目的市场价值大于企业该项目的取得成本。

## （七）典型案例

评估案例一：天悦二期 19 号楼 104 号、地下一层 50/50a 号及地下一层 51/51a 号（评估明细表序号 1 号、8 号及 9 号）

### 1、评估对象概况

名称	天悦二期 19 号楼 104 号	权证编号	尚未办理
开发商	厦门天同房地产有限公司	建设面积	151.42 平方米
规划用途	住宅	层数/总层数	1/3
建筑结构	钢混结构	层高	2.9 米
设施设备	供水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全		
装饰装修	外墙为涂料和面砖，实木门及防盗门，内墙为涂料，整体装修为精装修。		
空间布局	布局较为合理。		
建成年时间	2019 年	新旧程度	全新
使用状况	使用状况良好。		
名称	天悦二期地下一层 50/50a 号及地下一层 51/51a 号	权证编号	尚未办理
开发商	厦门天同房地产有限公司	建设面积	96.43 平方米/个
规划用途	车位	建筑结构	钢混结构
空间布局	布局较为合理。		
建成年时间	2019 年	新旧程度	全新
备注	为 19 号楼 104 号叠墅配套出售的两个车位。		

### 2、区位状况描述与分析

#### （1）位置状况

1) 坐落：厦门市集美区杏林北路与杏锦路交叉口南侧国贸天悦二期 19 号楼

104 室。

- 2) 临街（路）状况：临杏锦路，临路状况较好。
- 3) 楼层：位于楼宇总层数 3 层的第 1 层。
- 4) 商业繁华度：周边属于正在开发中的城区，商业繁华程度一般。

#### (2) 交通状况

1) 道路状况：周边有杏锦路、海翔大道等城市交通主次干道，路网密集，交通通达度高。

2) 出入可利用交通工具：出入可利用公交车、出租车及地铁（在建）等；评估对象距离“杏锦路站”较近，有 926、922 路等多路公交车通过；乘坐的士方便度较高；交通便捷度较高。

3) 停车方便程度：每套叠墅的负一楼带有两个停车位，停车较为方便。其中，地下一层 50/50a 号及地下一层 51/51a 号为 19 号楼 104 号叠墅配套出售的两个车位。

#### (3) 外部配套设施状况

1) 基础设施：基础设施已达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），水、电、气供应保证率高，基础设施完善。

2) 公共服务设施：区域内有双幼儿园、公立百年杏林小学、诚毅中学及集美市工业学校，教育设施较为齐全；周边现建设有洪厝公园、灵玲国际马戏城等公共设施，公共服务设施较为齐全。

- 3) 自然环境：周边绿化较好，自然环境较好。
- 4) 人文环境：周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。

### 3、实物状况、权益状况描述与分析

#### (1) 土地实物状况描述与分析

- 1) 名称：集美区 J2014P01 地块
- 2) 宗地四至：东至杏锦路，北至国贸天悦一期，西至海翔大道，南至苑东路。

- 3) 面积：宗地面积 74,359.84 平方米。
- 4) 用途：批发零售用地（商业）、城镇住宅用地。
- 5) 形状：较规则。
- 6) 地形：地形为平地。
- 7) 地势：小区路面比小区外路面稍高，自然排水通畅。
- 8) 地质：土地承载力较强，稳定性较好，地质条件好。
- 9) 开发程度：宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地已于 2019 年 10 月完成全部开发。

#### （2）建筑物实物状况描述与分析

- 1) 名称：国贸天悦二期 19 号楼 104 室。
- 2) 规模：评估对象建筑面积 151.42 m<sup>2</sup>。
- 3) 建筑结构：框架。
- 4) 设施设备：楼宇配备楼梯，水电气等到位。
- 5) 装饰装修：外墙为涂料粉刷；内部装修情况：实木门及防盗门；铝合金窗；墙面为涂料粉刷，天棚为涂料粉刷；水、电、卫生等设施齐全，所有设施均为全新，尚未开始使用。

#### （3）权益状况

截止评估基准日，评估对象对应土地使用权已取得闽（2018）厦门市不动产权第 0054415 号不动产权证书，证载土地使用权面积为 74,359.84 平方米，使用权类型为出让，用途为批发零售用地（商业）、城镇住宅用地，土地使用终止日期为 2084 年 5 月 22 日。

### 4、市场背景描述与分析

#### （1）评估对象所在地区的经济社会发展状况

##### 1) 城市地理位置

厦门市位于台湾海峡西岸中部、闽南金三角的中心，地处北纬 24°23'~24°54'、东经 117°53'~118°26'，隔海与金门县、龙海市相望，陆地与南安市、安溪县、长

泰县、龙海市接壤。厦门市境域由福建省东南部沿厦门湾的大陆地区和厦门岛、鼓浪屿等岛屿以及厦门湾组成。全市土地面积 1573.16 平方公里，其中厦门本岛土地面积 141.09 平方公里（含鼓浪屿），海域面积约 390 平方公里。厦门市下辖思明、湖里、集美、海沧、同安、翔安六个行政区。

## 2) 城市在隶属地区的重要程度

厦门别称鹭岛，隶属福建省，位于福建省东南端，南接漳州，北邻泉州，是闽南地区的主要城市之一，与漳州、泉州并称“厦漳泉”闽南金三角经济区。厦门气候宜人，风景秀丽，环境整洁，拥有“国际花园城市”、“国家卫生城市”、“国家园林城市”、“国家环保模范城市”、“中国优秀旅游城市”和“全国十佳人居城市”、“联合国人居奖”、“全国文明城市”等殊荣，是中国最适宜居住的城市之一。厦门是中国最早实行对外开放政策的四个经济特区之一，是国家计划单列市，享有省级经济管理权限并拥有地方立法权。

## 3) 城市经济特点、经济结构

2020 年，面对突如其来的新冠疫情，在市委市政府的坚强领导下，全市统筹推进常态化疫情防控和经济社会发展，坚持稳中求进工作总基调，扎实做好“六稳”工作、落实“六保”任务，全方位推动高质量发展超越，经济社会实现平稳健康发展。2020 年全市实现地区生产总值 6384.02 亿元，比上年增长 5.7%。其中，第一产业增加值 28.89 亿元，增长 2.5%；第二产业增加值 2519.84 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 3835.29 亿元，增长 5.5%。。

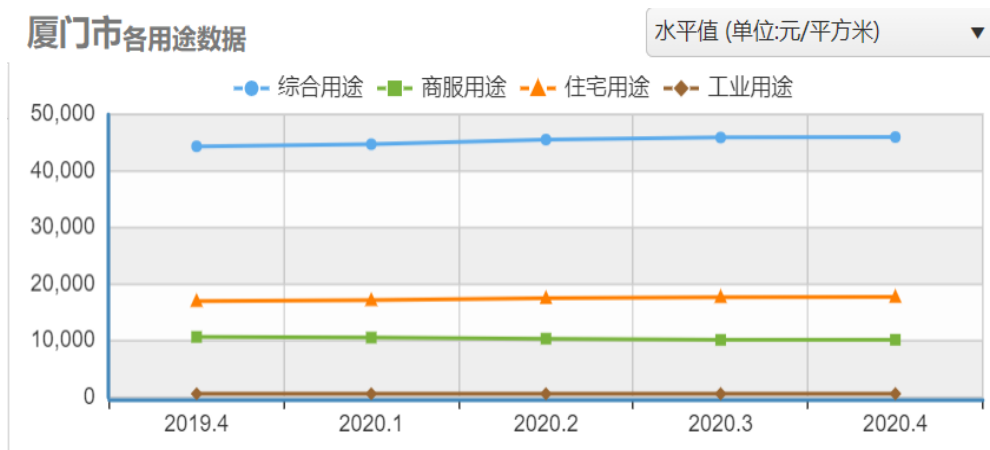
### (2) 评估对象所在地区的房地产市场总体状况

2020 年 1-12 月，厦门市房地产投资 1055.76 亿元，比去年同期上涨 17.4%。

2020 年，全市经营性用地出让 40 宗，土地面积为 261.8 万平方米，同比增长 152%，总建筑面积为 503.7 万平方米，同比增长 91%；全市经营性用地土地出让金 628.5 亿元，同比增长 33%，其中商住用地出让金为 589.8 亿元，同比增长 31%。分用途来看，2020 年商住用地成交 22 宗，总建筑面积为 245 万平方米，占比 49%，同比增长 49%；办公用地成交 1 宗，总建筑面积为 8.7 万平方

米，占比 2%；商业用地成交 2 宗，总建筑面积为 13 万平方米，占比 3%；酒店用地成交 2 宗，总建筑面积为 12.6 万平方米，占比 3%；综合体用地成交 1 宗，总建筑面积为 42.6 万平方米，占比 8%；其他用地成交 12 宗，总建筑面积为 181.8 万平方米，占比 36%。

根据中国地价监测网公布的厦门市各用途地价水平值数据显示，2020 年第四季度，住宅用途地价水平值为 17739，环比增长 0.17%。商服用途地价水平值为 10171，环比下降 0.23%。工业用途地价水平值为 625，环比增长 0.48%。综合水平值为 46028，环比增长 0.17%。厦门市各用途地价增长率如下图所示：



### (3) 同类房地产的市场状况

根据国家统计局公布的 70 个大中城市住宅销售价格变动情况，2019 年 10 月-2020 年 9 月厦门市新建商品住宅销售价格定基指数分别是 156.6、156.3、157.2、157.4、157.4、157.4、157.3、158、159.6、160.7、161.3、163.3，二手住宅销售价格定基指数分别是 141.1、140.8、142、142.5、142.4、142.6、143.3、144.6、145.8、146.6、146.5、146.4。从价格指数走势可看出，商品住宅销售价格处于平稳上升阶段。

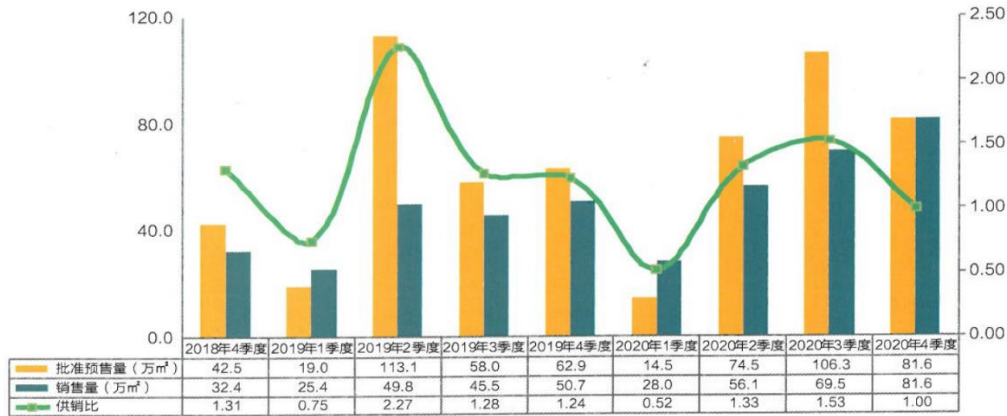
#### 1) 新建商品住宅市场

2020 年全年厦门市商品住宅批准预售面积为 276.9 万 m<sup>2</sup>，同比增长 9.4%。岛内批准预售面积为 59.3 万 m<sup>2</sup>；岛外批准预售面积为 217.6 万 m<sup>2</sup>。全年商品住宅销售面积 235.2 万 m<sup>2</sup>，同比增长 37.3%。其中岛内商品住宅销售量为 50.4 万



m<sup>2</sup>，全市占比 21%；岛外商品住宅销售量为 184.8 万 m<sup>2</sup>，全市占比 79%。

厦门市新建住宅批准预售量和销售情况



思明区：全年商品住宅批准预售面积 15.7 万 m<sup>2</sup>，同比增长 273.8%，主要为中骏天禧项目；销售面积 13.9 万 m<sup>2</sup>，同比增长 25.2%，其中近半销售量来自中骏天禧。

湖里区：全年商品住宅批准预售面积 43.5 万 m<sup>2</sup>，同比增长 62.9%，今年该区有建发养云、中骏天盈、联发嘉和府和建发五缘映月四个全新楼盘入市；销售面积 36.5 万 m<sup>2</sup>，同比增长 117.3%。

集美区：全年商品住宅批准预售面积 60.1 万 m<sup>2</sup>，同比增长 11.1%；销售面积 52.7 万 m<sup>2</sup>，同比增长 27.6%，其中今年新入市楼盘新沿线天境云著和中海杏林鹭湾成交面积占比共占超三成。

海沧区：全年商品住宅批准预售面积 46.8 万 m<sup>2</sup>，同比下降 47%；销售面积 38.1 万 m<sup>2</sup>，同比增长 80.6%，其中建发和玺销售占比 16%。

同安区：全年商品住宅批准预售面积 62.2 万 m<sup>2</sup>，同比下降 15%；销售面积 52.9 万 m<sup>2</sup>，其中特房樾琴湾、保利天汇、保利叁仟栋海里居前三甲。

翔安区：全年商品住宅批准预售面积 48.5 万 m<sup>2</sup>，同比下降 24%；销售面积 41.1 万 m<sup>2</sup>，与去年基本持平，其中国贸天成二期、保利和光城悦和国贸学原成交面积占比共占约三成。

## 2) 二手住宅市场

2020 年全年二手住宅交易 33877 套，同比下降 6%；交易面积 332.2 万 m<sup>2</sup>，同比下降 6%。从分区域情况看，岛内二手住宅交易 18737 套，同比下降 1%，交易面积 178.5 万 m<sup>2</sup>，同比下降 4%，占比 54%，其中思明区交易量依旧维持在高位，交易 12775 套，同比下降 2%，交易面积 119.4 万 m<sup>2</sup>，同比下降 1%；岛外二手住宅交易 15140 套，同比下降 11%，交易面积 153.7 万 m<sup>2</sup>，同比下降 8%，占比 46%。

### 3) 住房租赁市场租金分析

据我司调查厦门市 2020 年第四季度住房市场综合租金呈现逐月上涨趋势，12 月全市住房综合租金均价约为 39 元/月·m<sup>2</sup>。厦门住房租赁市场整体呈现岛内高于岛外、西部高于东部的格局，岛内思明、湖里两区综合租金超过全市平均值，分别约为 55 元/月·m<sup>2</sup>、47 元/月·m<sup>2</sup>。西部海沧区、集美区综合租金分别约为 32 元/月·m<sup>2</sup>、31 元/月·m<sup>2</sup>，其次是东部翔安区综合租金约为 25 元/月·m<sup>2</sup>，北部同安区因距离岛内较远并且区域面积大，综合租金为全市最低，约为 22 元/月·m<sup>2</sup>。

我市房地产市场在新冠肺炎疫情的冲击之下仍保持较强韧性，房地产市场总体运行情况良好，保持平稳健康发展，土地、新房市场交易规模达到较高水平，市场呈现先抑后扬、供需均衡及结构分化等特征。第一季度市场受疫情影响供销情况出现明显下滑。随着疫情影响渐小，各大房企集中推盘，一、二手住宅成交增长明显，一手住宅在四季度达到年度成交高峰，二手住宅于 8 月达到成交峰值，四季度成交虽有所回落，但仍处于较高水平。

2021 年，政策调控仍将以“房住不炒”为重心，维持房地产市场的健康发展。人口落户政策料将放宽，助力扩大购房需求。2021 年全市供应量或与 2020 年相若，供应结构将满足刚性和改善性购房需求。住宅成交均价预计维持平稳增长趋势。

## 5、评估测算过程

### (1) 销售收入

对截止现场勘查日，部分基准日未售的开发产品已经签订认购协议或销售合同。本次评估对这部分已经签订认购协议或销售合同的房屋建筑物，根据实际签订的认购协议或销售合同确定销售收入。

对截止现场勘查日，尚未签订认购协议或者销售合同的房屋建筑物，评估人员调查了周边同类房地产的市场价格，并获取了企业自身预计销售价格，分析后综合确定市场售价。

#### 1) 截止现场勘查日签约部分

截止现场勘查日，基准日未售的开发产品中已经签订认购协议或者销售合同的部分如下：

用途	单位	已签约		
		数量	总价（元）	平均单价（元/单位）
非普通住宅	m <sup>2</sup>	152.11	8,467,335.24	55,665.87
商业	m <sup>2</sup>			
车位	个	2.00	621,185.71	310,592.86
合计			9,088,520.95	

故截止现场勘查日，已经签收部分销售收入为 9,088,520.95 元。

#### 2) 未签约部分销售单价确定

本次评估首先收集了周边同类房地产市场价格，然后收集了国贸天悦二期项目的企业预计销售价格等信息，进行分析判断后选择合适的价格确定销售单价。

##### ① 周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

##### A、住宅

##### a、可比案例选取及说明

国贸天悦二期项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售二手住宅交易案例，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估

对象状况、评估目的和评估基准日,选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例,具体如下:

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三	
楼盘名称	国贸天悦二期	IOI 棕榈城	IOI 棕榈城	IOI 棕榈城	
房屋坐落	厦门市集美区杏林北路与杏锦路交叉口南侧	厦门市集美区集美新城片区集美大道与杏林湾路交叉口南侧	厦门市集美区集美新城片区集美大道与杏林湾路交叉口南侧	厦门市集美区集美新城片区集美大道与杏林湾路交叉口南侧	
询价日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月	2020年12月	
单价(元/m <sup>2</sup> )	待定	52,198.00	48,000.00	50,770.00	
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站点,交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点,交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点,交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点,交通较便捷、距地铁站近
	环境状况	绿化面积一般,环境卫生状况较好	绿化面积一般,环境卫生状况较好	绿化面积一般,环境卫生状况较好	绿化面积一般,环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套一般,规划合理,邻近诚毅中学	市政配套和生活配套完善,规划合理,邻近华侨大学(厦门校区)	市政配套和生活配套完善,规划合理,邻近华侨大学(厦门校区)	市政配套和生活配套完善,规划合理,邻近华侨大学(厦门校区)
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层
	主力房型	钢混、中层	钢混、中层	钢混、中层	钢混、中层
	建成时间	2015年	2016年	2016年	2016年
	装修装饰	精装修	毛坯	毛坯	毛坯
	小区档次、开发商知名度	一般	相当	相当	相当
状况权益	土地使用年限	70年	70年	70年	70年
	规划限制	住宅	住宅	住宅	住宅

案例综合分析:上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目二手房可比案例,均为住宅楼盘,经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析,认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近,可作为此次评估的案例。

#### b、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100	100	100
期日修正		100	100	100	100
区位状况	居住聚集度	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	城市规划、配套	100	102	102	102
	小计		0.98	0.98	0.98
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	主力房型	100	100	100	100
	预计交房时间	100	100	100	100
	装修装饰	100	95	95	95
	小区档次、开发商知名度	100	100	100	100
	小计		1.05	1.05	1.05
权益状况	土地使用年限	100	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

### c、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×期日修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	IOI 棕榈城	IOI 棕榈城	IOI 棕榈城
交易单价	52,198.00	48,000.00	50,770.00
交易情况修正	1	1	1
期日修正	1	1	1
区域状况修正	0.98	0.98	0.98
实物状况修正	1.05	1.05	1.05
权益状况修正	1	1	1
修正系数合计	1.03	1.03	1.03
修正后单价（元/m <sup>2</sup> ）	55,600	51,100	54,100
平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	53,600		

d、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国贸天悦二期周边住宅房地产平均单价 =  $(55,600+51,100+54,100) \div 3 = 53,600$  (元/m<sup>2</sup>，取整至百位)。

B、车位

国贸天悦二期地下一层 50/50a 号车位及地下一层 51/51a 号车位为 19 号楼 104 号叠墅配套出售的两个车位，该车位价格属于优惠价，故评估人员认为开发商预测单价符合市场行情，未偏离市场价值。

②楼盘备案价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，国贸天悦二期住宅及车位企业预计成交价如下：

A、截止现场勘查日，已签约部分销售情况如下

序号	类型	数量单位	已售数量	已售总价 (万元)	已售单价 (元/单位)
1	非普通住宅	m <sup>2</sup>	152.11	8,890,702.00	58,449.16
2	车位	个	2.00	652,245.00	326,123.00

B、截止现场勘查日，未售部分企业预计销售单价如下

序号	类型	数量单位	未售数量	未售总价 (万元)	未售单价 (元/单位)
1	非普通住宅	m <sup>2</sup>	151.42	911.79	60,215.90
2	车位	个	2	20.00	100,000.00

③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、天悦二期项目备案价及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	价格水平	企业预计售价
1	非普通住宅	万元/m <sup>2</sup>	5.36	6.02

通过上表可知，企业历史成交价与周边同类房地产价格一致，并未大幅度偏离市场水平，预计售价与历史成交均价之间，有一定差异：

A、住宅的周边同类房地产市场价格与企业预计销售单价有一定差异，主要原因为国贸天悦二期项目车位与住宅配套出售，出售时附有价格优惠，与企业的定价策略有关，评估人员认为开发商预测单价符合市场行情，未偏离市场价值；

C、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

### 3) 销售单价的确定

综上所述，销售单价采用企业预计售价。具体如下：

用途	单位	未签约		
		数量	总价（元）	单价（元/单位）
非普通住宅	m <sup>2</sup>	151.42	9,117,892.00	60,215.90
车位	个	2	200,000.00	100,000.00
			9,317,892.00	

#### (2) 所含增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部 国家税务总局 2016 年第 36 号），天悦一期、二期项目开工日期在 2016 年 4 月 30 日前，企业选择采用简易征收方式计算增值税，适用增值税税率为 5%。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号），售价中所含增值税计算方法如下：

$$\begin{aligned}
 \text{增值税额} &= \text{销售收入} \div (1+5\%) \times 5\% \\
 &= 9,317,892.00 \div (1+5\%) \times 5\% \\
 &= 443,709.14 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

#### (3) 土地增值税

序号	项目	非普通住宅 金额（元）	车位 金额（元）	说明
1	含税销售收入	9,117,892.00	200,000.00	
2	不含税销售收入	8,683,706.67	190,476.19	含税销售收入/(1+5%)
3	可分摊土地成本	2,142,671.74		项目已经进行过土地增值税清算，根据前次清算分摊单位成本计算
3	房地产开发成本	639,775.24	814,866.28	项目已经进行过土地增值税清算，根据前次清算分摊单位成本计算
4	房地产财务费用	278,244.70	81,486.62	(2+3) × 10%

序号	项目	非普通住宅 金额（元）	车位 金额（元）	说明
	及其他开发费用			
5	房地产转让相关税金	52,102.24	1,142.86	主要为城镇建设税、教育费附加税及地方教育费附加税。按照增值税额的 12% 测算。
6	加计扣除金额	556,489.40	162,973.26	(2+3) × 20%
7	增值额	5,014,423.52	-869,992.82	1-2-3-4-5-6
8	适用土增税率	50%	-	根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》测算
9	速算扣除比率	15%	-	
10	土增税金额	1,956,819.26	-	

#### (4) 销售税费

销售税费主要包括增值税附加及印花税。

##### 1) 增值税附加

根据厦门市集美区当地规定，适用城镇建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%，故增值税附加税率合计为 12%。

$$\begin{aligned} \text{故附加税} &= \text{增值税税额} \times 12\% \\ &= 443,709.14 \times 12\% \\ &= 53,245.10 \text{ 元} \end{aligned}$$

##### 2) 印花税

根据印花税相关规定，印花税税率为 0.05%，纳税基础为合同金额。

$$\begin{aligned} \text{故印花税} &= \text{销售收入} \times 0.05\% \\ &= 9,317,892.00 \times 0.05\% \\ &= 4,658.95 \text{ 元} \end{aligned}$$

##### 3) 销售税金

$$\begin{aligned} \text{销售税金} &= \text{增值税附加} + \text{印花税} \\ &= 53,245.10 + 4,658.95 \\ &= 57,904.05 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### (5) 销售费用



2020 年厦门国贸天同房地产有限公司销售费用及营业收入等信息如下：

金额单位：人民币元

项目	营业收入	销售费用
2020 年	3,112,107,979.52	42,238,745.49

$$\begin{aligned} \text{故平均销售费率} &= \text{销售费用合计} \div \text{营业收入合计} \\ &= 42,238,745.49 \div 3,112,107,979.52 \\ &= 1.36\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{销售费用} &= \text{销售收入} / (1 + \text{增值税率}) \times \text{销售费用率} \\ &= 9,317,892.00 / (1 + 5\%) \times 1.36\% \\ &= 152,635.96 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### (6) 企业所得税及适当净利润

由于已售部分房地产与未售部分在用途成本分摊上存在不同，采用历史数据计算营业利润率会与账面开发产品实际销售利润率存在较大差异。本次评估的营业利润率采用全部存货开发产品收入、成本、费用进行计算。即：

$$\begin{aligned} \text{营业利润率} &= (\text{全部开发产品销售收入} - \text{全部开发产品所含增值税} - \text{土地增值税} - \text{销售税费} - \text{销售费用} - \text{全部开发产品账面成本}) \div (\text{全部开发产品销售收入} - \text{全部开发产品所含增值税}) \\ &= (23,240,598.69 - 1,162,029.93 - 4,061,462.39 - 151,218.53 - 399,738.32 - 10,995,804.73) \div (23,240,598.69 - 1,162,029.93) = 33\%。 \end{aligned}$$

#### 1) 企业所得税

$$\begin{aligned} \text{企业所得税} &= (\text{销售收入} - \text{所含增值税}) \times \text{营业利润率} \times \text{所得税率}； \\ &= (9,317,892.00 - 443,709.14) \times 33\% \times 25\% \\ &= 732,120.09 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### 2) 适当数额净利润

由于该开发产品周边市场销售状况为一般，故 r 取 50%。则：

$$\begin{aligned} \text{适当数额净利润} &= (\text{销售收入} - \text{所含增值税}) \times \text{营业利润率} \times (1 - \text{所得税率}) \\ \times r &= (9,317,892.00 - 443,709.14) \times 33\% \times (1 - 25\%) \times 50\% = 1,098,180.14 \text{ 元} \end{aligned}$$

(7) 评估值

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{销售收入} - \text{所含增值税} - \text{土地增值税} - \text{销售税金} - \text{销售费用} - \text{企业所得税} - \text{适当数额的净利润} \\ &= 9,317,892.00 - 443,709.14 - 1,956,819.26 - 57,904.05 - 152,635.96 - 732,120.09 - 1,064,901.96 \\ &= 4,876,500.00 \text{ 元 (取整至百位)} \end{aligned}$$

评估案例二：天悦一期 5 号楼商业 104 号（评估明细表序号 10 号）

1、评估对象概况

名称	天悦一期 5 号楼商业 104 号	权证编号	尚未办理
开发商	厦门天同房地产有限公司	建设面积	82.83 平方米
规划用途	商业	层数/总层数	1/1
建筑结构	钢混结构	层高	4.1 米
设施设备	供水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全		
装饰装修	外墙为涂料和面砖，实木门，内墙为涂料，整体装修为毛坯。		
空间布局	布局较为合理。		
建成年时间	2019 年	新旧程度	全新
使用状况	使用状况良好。		

2、区位状况描述与分析

(1) 位置状况

1) 坐落：厦门市集美区杏林北路与杏锦路交叉口南侧国贸天悦一期 5 号楼商业 104 号。

2) 临街（路）状况：临杏锦路，临路状况较好。

3) 楼层：位于楼宇总层数 1 层的第 1 层。

4) 商业繁华度：周边属于正在开发中的城区，商业繁华程度一般。

(2) 交通状况

1) 道路状况：周边有杏锦路、海翔大道等城市交通主次干道，路网密集，交通通达度高。

2) 出入可利用交通工具：出入可利用公交车、出租车及地铁（在建）等；评估对象距离“杏锦路站”较近，有 926、922 路等多路公交车通过；乘坐的士方便度较高；交通便捷度较高。

3) 停车方便程度：地下停车位数量较多，停车较为方便。

### (3) 外部配套设施状况

1) 基础设施：基础设施已达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），水、电、气供应保证率高，基础设施完善。

2) 公共服务设施：区域内有双幼儿园、公立百年杏林小学、诚毅中学及集美市工业学校，教育设施较为齐全；周边现建设有洪厝公园、灵玲国际马戏城等公共设施，公共服务设施较为齐全。

3) 自然环境：周边绿化较好，自然环境较好。

4) 人文环境：周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。

### 3、实物状况、权益状况描述与分析

#### (1) 土地实物状况描述与分析

1) 名称：集美区 J2014P01 地块

2) 宗地四至：东至杏锦路，北至国贸天悦一期，西至海翔大道，南至苑东路。

3) 面积：宗地面积 74,359.84 平方米。

4) 用途：批发零售用地（商业）、城镇住宅用地。

5) 形状：较规则。

6) 地形：地形为平地。

7) 地势：小区路面比小区外路面稍高，自然排水通畅。

8) 地质：土地承载力较强，稳定性较好，地质条件好。

9) 开发程度：宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地已于 2019 年 10 月完成全部开发。

#### (2) 建筑物实物状况描述与分析

1) 名称：国贸天悦一期 5 号楼商业 104 号。

2) 规模：评估对象建筑面积 82.83 m<sup>2</sup>。

3) 建筑结构：框架。

4) 设施设备：水电气等到位。

5) 装饰装修：外墙为涂料粉刷；内部装修情况：实木门；铝合金窗；墙面为涂料粉刷，天棚为涂料粉刷；水、电、卫生等设施齐全，所有设施均为全新，尚未开始使用。

### (3) 权益状况

截止评估基准日，评估对象对应土地使用权已取得闽（2018）厦门市不动产权第 0054415 号不动产权证书，证载土地使用权面积为 74,359.84 平方米，使用权类型为出让，用途为批发零售用地（商业）、城镇住宅用地，用地使用终止日期为 2084 年 5 月 22 日。

## 5、市场背景描述与分析

### (1) 评估对象所在地区的经济社会发展状况

#### 1) 城市地理位置

厦门市位于台湾海峡西岸中部、闽南金三角的中心，地处北纬 24°23'~24°54'、东经 117°53'~118°26'，隔海与金门县、龙海市相望，陆地与南安市、安溪县、长泰县、龙海市接壤。厦门市境域由福建省东南部沿厦门湾的大陆地区和厦门岛、鼓浪屿等岛屿以及厦门湾组成。全市土地面积 1573.16 平方公里，其中厦门本岛土地面积 141.09 平方公里（含鼓浪屿），海域面积约 390 平方公里。厦门市下辖思明、湖里、集美、海沧、同安、翔安六个行政区。

#### 2) 城市在隶属地区的重要程度

厦门别称鹭岛，隶属福建省，位于福建省东南端，南接漳州，北邻泉州，是闽南地区的主要城市之一，与漳州、泉州并称“厦漳泉”闽南金三角经济区。厦门气候宜人，风景秀丽，环境整洁，拥有“国际花园城市”、“国家卫生城市”、“国家园林城市”、“国家环保模范城市”、“中国优秀旅游城市”和“全国十佳人居城市”、“联合

国人居奖”、“全国文明城市”等殊荣，是中国最适宜居住的城市之一。厦门是中国最早实行对外开放政策的四个经济特区之一，是国家计划单列市，享有省级经济管理权限并拥有地方立法权。

### 3) 城市经济特点、经济结构

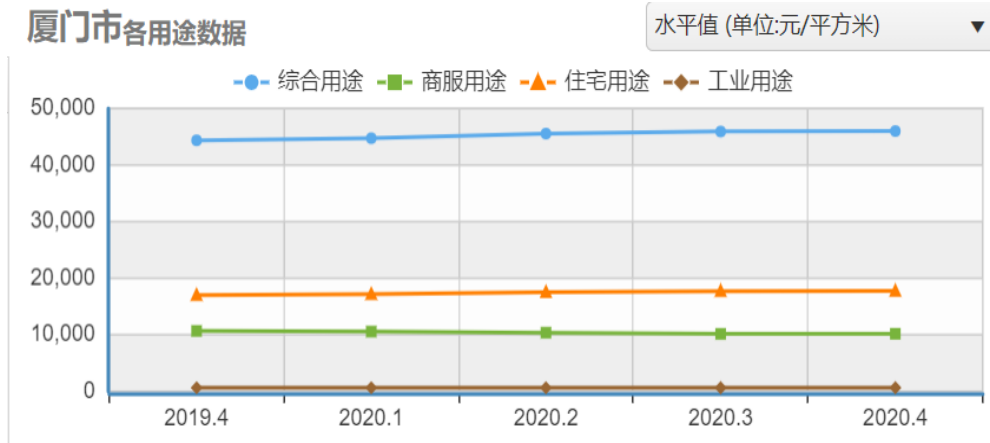
2020年，面对突如其来的新冠疫情，在市委市政府的坚强领导下，全市统筹推进常态化疫情防控和经济社会发展，坚持稳中求进工作总基调，扎实做好“六稳”工作、落实“六保”任务，全方位推动高质量发展超越，经济社会实现平稳健康发展。2020年全市实现地区生产总值6384.02亿元，比上年增长5.7%。其中，第一产业增加值28.89亿元，增长2.5%；第二产业增加值2519.84亿元，增长6.1%；第三产业增加值3835.29亿元，增长5.5%。

#### (2) 评估对象所在地区的房地产市场总体状况

2020年1-12月，厦门市房地产投资1055.76亿元，比去年同期上涨17.4%。

2020年，全市经营性用地出让40宗，土地面积为261.8万平方米，同比增长152%，总建筑面积为503.7万平方米，同比增长91%；全市经营性用地土地出让金628.5亿元，同比增长33%，其中商住用地出让金为589.8亿元，同比增长31%。分用途来看，2020年商住用地成交22宗，总建筑面积为245万平方米，占比49%，同比增长49%；办公用地成交1宗，总建筑面积为8.7万平方米，占比2%；商业用地成交2宗，总建筑面积为13万平方米，占比3%；酒店用地成交2宗，总建筑面积为12.6万平方米，占比3%；综合体用地成交1宗，总建筑面积为42.6万平方米，占比8%；其他用地成交12宗，总建筑面积为181.8万平方米，占比36%。

根据中国地价监测网公布的厦门市各用途地价水平值数据显示，2020年第四季度，住宅用途地价水平值为17739，环比增长0.17%。商服用途地价水平值为10171，环比下降0.23%。工业用途地价水平值为625，环比增长0.48%。综合水平值为46028，环比增长0.17%。厦门市各用途地价增长率如下图所示：



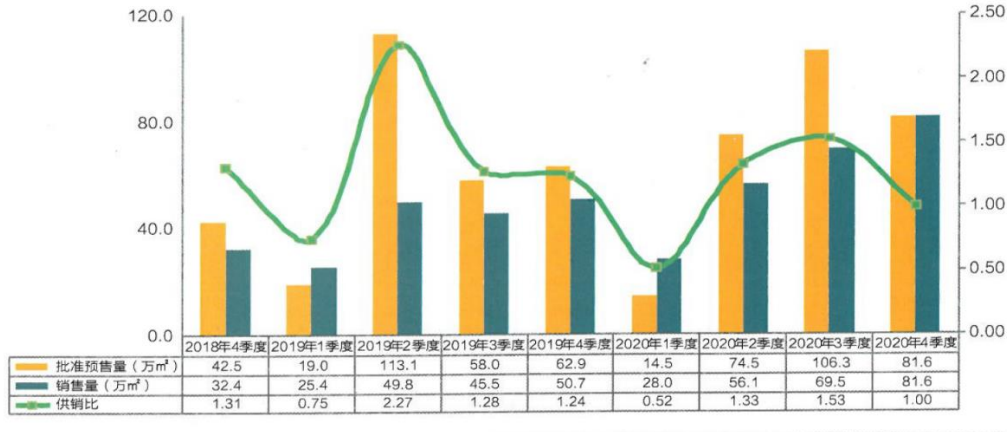
### (3) 同类房地产的市场状况

根据国家统计局公布的 70 个大中城市住宅销售价格变动情况，2019 年 10 月-2020 年 9 月厦门市新建商品住宅销售价格定基指数分别是 156.6、156.3、157.2、157.4、157.4、157.4、157.3、158、159.6、160.7、161.3、163.3，二手住宅销售价格定基指数分别是 141.1、140.8、142、142.5、142.4、142.6、143.3、144.6、145.8、146.6、146.5、146.4。从价格指数走势可看出，商品住宅销售价格处于平稳上升阶段。

#### 1) 新建商品住宅市场

2020 年全年厦门市商品住宅批准预售面积为 276.9 万 m<sup>2</sup>，同比增长 9.4%。岛内批准预售面积为 59.3 万 m<sup>2</sup>；岛外批准预售面积为 217.6 万 m<sup>2</sup>。全年商品住宅销售面积 235.2 万 m<sup>2</sup>，同比增长 37.3%。其中岛内商品住宅销售量为 50.4 万 m<sup>2</sup>，全市占比 21%；岛外商品住宅销售量为 184.8 万 m<sup>2</sup>，全市占比 79%。

厦门市新建住宅批准预售量和销售情况



思明区：全年商品住宅批准预售面积 15.7 万 m<sup>2</sup>，同比增长 273.8%，主要为中骏天禧项目；销售面积 13.9 万 m<sup>2</sup>，同比增长 25.2%，其中近半销售量来自中骏天禧。

湖里区：全年商品住宅批准预售面积 43.5 万 m<sup>2</sup>，同比增长 62.9%，今年该区有建发养云、中骏天盈、联发嘉和府和建发五缘映月四个全新楼盘入市；销售面积 36.5 万 m<sup>2</sup>，同比增长 117.3%。

集美区：全年商品住宅批准预售面积 60.1 万 m<sup>2</sup>，同比增长 11.1%；销售面积 52.7 万 m<sup>2</sup>，同比增长 27.6%，其中今年新入市楼盘新沿线天境云著和中海杏林鹭湾成交面积占比共占超三成。

海沧区：全年商品住宅批准预售面积 46.8 万 m<sup>2</sup>，同比下降 47%；销售面积 38.1 万 m<sup>2</sup>，同比增长 80.6%，其中建发和玺销售占比 16%。

同安区：全年商品住宅批准预售面积 62.2 万 m<sup>2</sup>，同比下降 15%；销售面积 52.9 万 m<sup>2</sup>，其中特房樾琴湾、保利天汇、保利叁仟栋海里居前三甲。

翔安区：全年商品住宅批准预售面积 48.5 万 m<sup>2</sup>，同比下降 24%；销售面积 41.1 万 m<sup>2</sup>，与去年基本持平，其中国贸天成二期、保利和光城悦和国贸学原成交面积占比共占约三成。

## 2) 二手住宅市场

2020 年全年二手住宅交易 33877 套，同比下降 6%；交易面积 332.2 万 m<sup>2</sup>，

同比下降 6%。从分区域情况看，岛内二手住宅交易 18737 套，同比下降 1%，交易面积 178.5 万 m<sup>2</sup>，同比下降 4%，占比 54%，其中思明区交易量依旧维持在高位，交易 12775 套，同比下降 2%，交易面积 119.4 万 m<sup>2</sup>，同比下降 1%；岛外二手住宅交易 15140 套，同比下降 11%，交易面积 153.7 万 m<sup>2</sup>，同比下降 8%，占比 46%。

### 3) 住房租赁市场租金分析

据我司调查厦门市 2020 年第四季度住房市场综合租金呈现逐月上涨趋势，12 月全市住房综合租金均价约为 39 元/月·m<sup>2</sup>。厦门住房租赁市场整体呈现岛内高于岛外、西部高于东部的格局，岛内思明、湖里两区综合租金超过全市平均值，分别约为 55 元/月·m<sup>2</sup>、47 元/月·m<sup>2</sup>。西部海沧区、集美区综合租金分别约为 32 元/月·m<sup>2</sup>、31 元/月·m<sup>2</sup>，其次是东部翔安区综合租金约为 25 元/月·m<sup>2</sup>，北部同安区因距离岛内较远并且区域面积大，综合租金为全市最低，约为 22 元/月·m<sup>2</sup>。

我市房地产市场在新冠肺炎疫情的冲击之下仍保持较强韧性，房地产市场总体运行情况良好，保持平稳健康发展，土地、新房市场交易规模达到较高水平，市场呈现先抑后扬、供需均衡及结构分化等特征。第一季度市场受疫情影响供销情况出现明显下滑。随着疫情影响渐小，各大房企集中推盘，一、二手住宅成交增长明显，一手住宅在四季度达到年度成交高峰，二手住宅于 8 月达到成交峰值，四季度成交虽有所回落，但仍处于较高水平。

2021 年，政策调控仍将以“房住不炒”为重心，维持房地产市场的健康发展。人口落户政策料将放宽，助力扩大购房需求。2021 年全市供应量或与 2020 年相若，供应结构将满足刚性和改善性购房需求。住宅成交均价预计维持平稳增长趋势。

## 5、评估测算过程

### (1) 销售收入

对截止现场勘查日，尚未签订认购协议或者销售合同的房屋建筑物，评估人



员调查了周边同类房地产的市场价格，并获取了企业自身预计销售价格，分析后综合确定市场售价。

1) 未签约部分销售单价确定

本次评估首先收集了周边同类房地产市场价格，然后收集了国贸天悦一期项目的企业预计销售价格等信息，进行分析判断后选择合适的价格确定销售单价。

① 周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

A、商业

a、可比案例选取及说明

国贸天悦一期项目周边商业类房地产一手房交易案例较少，但周边二手商铺交易案例较多，本次采用周边二手商铺交易案例对比分析。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，案例具体信息如下：

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	集美万龙	月美馨园	中铁海湾豪园
位置	厦门市集美区杏林路万龙区域	厦门市集美区杏东路月美馨园	厦门市集美区杏南路海湾豪园
日期	2020.12	2020.12	2020.12
单价(元/m <sup>2</sup> )	24,700.00	27,400.00	25,000.00
楼层	第1层	第1层	第1层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	76	87	34
建筑结构	钢混	钢混	钢混
装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯
建成时间	2003年	2004年	2004年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	商业	商业	商业

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为社区底商，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个

案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三		
		国贸天悦一期	集美万龙	月美馨园	中铁海湾豪园		
交易情况		正常	正常	正常	正常		
成交日期		评估基准日	2020.12	2020.12	2020.12		
区位状况	位置	人流量	社区底商，人流量一般	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大		
		楼层	第1层	第1层	第1层		
	交通条件	道路状况	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	
		出入可利用公共交通工具	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利	
		交通管制情况	无	无	无	无	
		停车方便程度	较方便	较方便	较方便	较方便	
		基础设施	六通	六通	六通	六通	
	外部配套设施	公共服务设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备		
	周围环境	自然环境	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	
		人文环境	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	
	实物状况	建筑物实物	建筑面积(m <sup>2</sup> )	82.83	76	87	34
			建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
设施设备			齐全	齐全	齐全	齐全	
装饰装修			毛坯	毛坯	毛坯	毛坯	
层高			约4.1米	约4.1米	约4.1米	约4.1米	

	项目	评估对象	案例一	案例二	案例三
		国贸天悦一期	集美万龙	月美馨园	中铁海湾豪园
状况	空间布局	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中
	建筑功能	较好	较好	较好	较好
	外观	建筑式样新颖	建式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖
	新旧程度	2015年	2003年	2004年	2004年
权益状况	规划条件	出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业

**b、交易情况修正**

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

**c、期日修正**

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	集美万龙	月美馨园	中铁海湾豪园
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

**d、可比案例房地产状况修正**

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的商业单价，具体修正系数如下：

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三
可比单价		待估	24,700.00	27,400.00	25,000.00
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
期日修正		100	100	100	100
区位	位置	临街状况	100	103	103
		人流量	100	102	102
		楼层	100	100	100

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三	
状况	交通条件	道路状况	100	100	100	
		出入可利用公共交通工具	100	100	100	
		交通管制情况	100	100	100	
		停车方便程度	100	100	100	
	外部配套设施	基础设施	100	100	100	
		公共服务设施	100	100	100	
	周围环境	自然环境	100	100	100	
		人文环境	100	100	100	
区位状况调整系数		100	100/105	100/105	100/105	
实物状况	建筑物实物状况	建筑面积	100	100	100	102
		建筑结构	100	100	100	100
		设施设备	100	100	100	100
		装饰装修	100	100	100	100
		层高	100	100	100	100
		空间布局	100	100	100	100
		建筑功能	100	100	100	100
		外观	100	100	100	100
		新旧程度	100	97	97	97
实物状况调整系数		100	100/97	100/97	100/99	
权益状况调整系数		100	100/100	100/100	100/100	

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目	案例一	案例二	案例三
单价(元/m <sup>2</sup> )	24,700.00	27,400.00	25,000.00
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/105	100/105	100/105
实物状况调整系数	100/97	100/97	100/99
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较价值(元/m <sup>2</sup> )	23,800.00	26,400.00	23,100.00
评估单价	24,400.00		

f、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国贸天悦一期周边商业房地产平均单价 $= (23,800.00 + 26,400.00 + 23,100.00) \div 3 = 24,400.00$  (元/m<sup>2</sup>，取整)。

② 楼盘备案价、历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，国贸天悦一期商业楼盘企业预计成交价如下：

A、截止现场勘查日，未售部分企业预计销售单价如下

序号	类型	数量单位	未售数量	未售总价 (万元)	未售单价 (元/单位)
1	商业	m <sup>2</sup>	200.31	554.18	28,182.11

③ 销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、天悦一期项目备案价、及预计销售单价对比如下表：

序号	待售产品名称	单位	价格水平	企业预计售价
1	5号楼商业 104号	万元/m <sup>2</sup>	2.44	2.66
2	7号楼商业 105号	万元/m <sup>2</sup>	2.44	3.23
3	7号楼商业 107号	万元/m <sup>2</sup>	2.44	2.56

通过上表可知，企业历史成交价与周边同类房地产价格一致，并未大幅度偏离市场水平，预计售价与历史成交均价之间，有一定差异：

A、住宅及商业的周边同类房地产市场价格与企业预计销售单价较为接近，评估人员认为开发商预测单价符合市场行情，未偏离市场价值；

B、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

3) 销售单价的确定

根据上述分析，本次对截止现场勘查日未签约部分，根据企业预计销售价格确定销售单价。具体如下：

待售产品名称	单位	未签约		
		数量	总价(元)	单价(元/单位)
5号楼商业 104号	m <sup>2</sup>	82.83	2,204,928.00	26,619.92

7号楼商业 105号	m <sup>2</sup>	48.89	1,579,147.00	32,300.00
7号楼商业 107号	m <sup>2</sup>	68.59	1,757,715.00	25,626.40
合计			5,541,790.00	

(2) 所含增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部 国家税务总局 2016 年第 36 号），天悦一期项目开工日期在 2016 年 4 月 30 日前，企业选择采用简易征收方式计算增值税，适用增值税税率为 5%。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号），售价中所含增值税计算方法如下：

$$\begin{aligned} \text{增值税额} &= \text{销售收入} \div (1+5\%) \times 5\% \\ &= 2,204,928.00 \div (1+5\%) \times 5\% \\ &= 99,996.71 \text{ 元} \end{aligned}$$

(3) 土地增值税

序号	项目	金额（元）	说明
1	不含税销售收入	2,099,931.01	销售收入-增值税额
2	可分摊土地成本	1,034,882.30	项目已经进行过土地增值税清算，根据前次清算分摊单位成本计算
3	房地产开发成本	351,951.20	项目已经进行过土地增值税清算，根据前次清算分摊单位成本计算
4	房地产财务费用及其他开发费用	138,683.35	(2+3) × 10%
5	房地产转让相关税金	12,599.59	主要为城镇建设税、教育费附加税及地方教育费附加税。按照增值税额的 12% 测算。
6	加计扣除金额	277,366.70	(2+3) × 20%
7	增值额	284,447.87	1-2-3-4-5-6
8	适用土增税率	50%	根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》测算
9	速算扣除比率	15%	
10	土增税金额	85,334.36	

(4) 销售税费

销售税费主要包括增值税附加及印花税。

1) 增值税附加

根据厦门市集美区当地规定，适用城镇建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%，故增值税附加税率合计为 12%。

$$\begin{aligned} \text{故附加税} &= \text{增值税税额} \times 12\% \\ &= 2,099,931.01 \times 12\% \\ &= 12,599.59 \text{ 元} \end{aligned}$$

### 2) 印花税

根据印花税相关规定，印花税税率为 0.05%，纳税基础为合同金额。

$$\begin{aligned} \text{故印花税} &= \text{销售收入} \times 0.05\% \\ &= 2,204,928.00 \times 0.05\% \\ &= 1,102.46 \text{ 元} \end{aligned}$$

### 3) 销售税金

$$\begin{aligned} \text{销售税金} &= \text{增值税附加} + \text{印花税} \\ &= 12,599.59 + 1,102.46 \\ &= 13,702.05 \text{ 元} \end{aligned}$$

### (5) 销售费用

2020 年厦门国贸天同房地产有限公司销售费用及营业收入等信息如下：

金额单位：人民币元

项目	营业收入	销售费用
2020 年	3,112,107,979.52	42,238,745.49

$$\begin{aligned} \text{故平均销售费率} &= \text{销售费用合计} \div \text{营业收入合计} \\ &= 42,238,745.49 \div 3,112,107,979.52 \\ &= 1.36\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{销售费用} &= \text{销售收入} / (1 + \text{增值税率}) \times \text{销售费用率} \\ &= 2,204,928.00 / (1 + 5\%) \times 1.36\% \\ &= 36,118.81 \text{ 元} \end{aligned}$$

### (6) 企业所得税及适当净利润

由于已售部分房地产与未售部分在用途成本分摊上存在不同，采用历史数

据计算营业利润率会与账面开发产品实际销售利润率存在较大差异。本次评估的营业利润率采用全部存货开发产品收入、成本、费用进行计算。即：

营业利润率 = (全部开发产品销售收入 - 全部开发产品所含增值税 - 土地增值税 - 销售税费 - 销售费用 - 全部开发产品账面成本) ÷ (全部开发产品销售收入 - 全部开发产品所含增值税)

$$= (23,240,598.69 - 1,162,029.93 - 4,061,462.39 - 151,218.53 - 399,738.32 - 10,995,804.73) \div (23,240,598.69 - 1,162,029.93) = 33\%$$

1) 企业所得税

企业所得税 = (销售收入 - 所含增值税) × 营业利润率 × 所得税率；

$$= (2,204,928.00 - 99,996.71) \times 33\% \times 25\%$$

$$= 173,244.31 \text{ 元}$$

2) 适当数额净利润

由于该开发产品商业楼盘周边市场情况一般，故 r 取 50%。则：

适当数额净利润 = (销售收入 - 所含增值税) × 营业利润率 × (1 - 所得税率)

$$\times r = (2,204,928.00 - 99,996.71) \times 33\% \times (1 - 25\%) \times 50\% = 259,866.46 \text{ 元}$$

(7) 评估值

评估价值 = 销售收入 - 所含增值税 - 土地增值税 - 销售税金 - 销售费用 - 企业所得税 - 适当数额的净利润

$$= 2,204,928.00 - 99,996.71 - 85,334.36 - 13,702.05 - 36,118.81 - 173,244.31 - 259,866.46$$

$$= 1,531,700.00 \text{ 元 (取整至百位)}$$



### 三、设备类固定资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产为电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	57,500.00	41,571.85
固定资产-电子设备	57,500.00	41,571.85

#### (二) 设备概况

本次委估设备主要是厦门国贸天同房地产有限公司所属的电子设备，截止评估基准日，各设备可在日常工作下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常办公和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的电子设备共计 2 项，主要为航信开票接口系统和售楼处 12 座电动车，账面原值为 57,500.00 元，账面净值为 41,571.85 元。至评估基准日，通过向资产管理人員询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

#### (三) 评估过程

##### 1、清查核实

(1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

(3) 根据现场勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

## 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

# (四) 评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，对本次纳入评估范围内的电子设备采用重置成本法进行评估。

即：评估值 = 重置全价 × 成新率

## 1、重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

## 2、综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备，确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

成新率=尚可使用年限÷(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

本次评估对于超过会计折旧年限企业仍在继续使用的设备,评估时取 15%的成新率。

### (五) 评估结果

经评估,设备类固定资产账面原值为 57,500.00 元,账面净值为 41,571.85 元,评估原值为 53,557.52 元,评估净值为 38,564.60 元,评估原值减值 3,942.48 元,评估净值减值 3,007.25 元,减值率为 7.23%。

评估原值减值 53,557.52 元,评估净值减值 3,007.25 元,评估原值减值的主要原因如下:

部分设备的技术更新速度快,市场价格下降。

### (六) 典型案例

**电子设备评估案例:以 12 座电动车为例(电子设备评估明细表序号第 2 项):**

#### 1、设备概况

设备名称: 12 座电动车

数量: 1 辆

生产厂家: 厦门朗迈电动车有限公司

购入日期: 2019/5/31

启用日期: 2019/5/31

账面原值: 48,000.00 元

账面净值: 40,780.00 元

#### 2、评估方法: 采用重置成本法进行评估

评估值=重置全价×成新率

##### (1) 重置全价的确定

经市场询价,目前该设备的含税市场报价为 50,000.00 元,不含税的市场报价

为 44,247.79 元。

(2) 成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 10 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 1.58 年，尚可使用年限为 8.42 年，则设备的理论成新率为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 8.42 \div (1.58 + 8.42) \times 100\% \\ &= 84\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

(3) 评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 44,247.79 \times 84\% \\ &= 37,168.14(\text{元})。 \end{aligned}$$

#### 四、非流动资产其余科目评估技术说明

##### (一) 评估范围

评估范围为厦门国贸天同房地产有限公司申报评估的非流动资产的以下科目，具体为递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
递延所得税资产	4,514,612.68
合计	4,514,612.68

##### (二) 递延所得税资产评估

递延所得税资产账面价值为 4,514,612.68 元，形成原因是其他应收账款计提的坏账准备、利息、预计利润及负债产生递延所得税资产。

对递延所得税资产的评估，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。在核实递延所得税资产真实、完整的前提下，按照将产生的可抵扣金额确认评估值。

本次评估确认的其他应收账款评估风险损失为 0 元，因此其他应收账款评估风险损失产生的递延所得税资产评估值为 0 元。

经评估，递延所得税资产评估值为 1,379,939.55 元，评估减值 3,134,673.13 元，减值原因是其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产评估为 0 导致。

## 五、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款及其他流动负债；非流动负债包括预计负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	31,963,760.71
合同负债	5,553,049.53
应交税费	5,474.35
其他应付款	41,964,106.70
其他流动负债	463,534.07
流动负债合计	<b>79,949,925.36</b>
预计负债	3,302,880.90
非流动负债合计	<b>3,302,880.90</b>
负债合计	<b>83,252,806.26</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实调整后的负债申报明细表；
- 2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；
- 3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应付账款的评估**

应付账款账面值为 31,963,760.71 元，应付账款内容主要为工程款及物业费。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，未发现漏记应付账款，故以核实后的账面价值确认为评估价值。

应付账款评估值为 31,963,760.71 元，无评估增减值。

#### **2、合同负债评估**

列入本次评估范围的合同负债内容主要为房款，账面价值为 5,553,049.53 元。我们核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，故以核实后的账面价值确认为评估价值。

经评估，合同负债的评估值为 5,553,049.53 元，无评估增减值

#### **3、应交税费的评估**

列入评估范围的应交税金主要为应交土地使用税及印花税，账面价值 5,474.35 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。以清查核实后账面价值为评估值。

应交税费评估值为 5,474.35 元，无评估增减值。

#### 4、其他应付款的评估

其他应付款账面值为 41,964,106.70 元，主要为保修金及营销费等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。并对大额的应付账款进行了函证，回函与账面数相符，故以核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估值 41,964,106.70 元，无评估增减值。

#### 5、其他流动负债的评估

其他流动负债账面值为 463,534.07 元，主要为往来款及待转销项税额。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为评估值。

其他流动负债评估值 463,534.07 元，无评估增减值。

#### 6、预计负债

列入本次评估范围的预计负债账面值为 3,302,880.90 元，主要企业计提的客户关爱基金。

评估人员查询了相关记账凭证及原始凭证，并查阅了相关计提标准。以核实后的账面价值作为评估价值。

经评估，预计负债的评估值为 3,302,880.90 元，无评估增减值。



## 说明三：评估结论

## 评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

### 一、评估结果

截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门国贸天同房地产有限公司总资产账面值为 160,854.10 万元，评估值为 162,190.56 万元，评估增值 1,336.46 万元，增值率 0.83%；总负债账面值为 8,325.28 万元，评估值为 8,325.28 万元，无评估增减值；股东全部权益的账面值为 152,528.82 万元，评估值为 153,865.28 万元，评估增值 1,336.46 万元，增值率 0.88%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	160,398.48	162,048.71	1,650.23	1.03
2	非流动资产	455.62	141.85	-313.77	-68.87
3	其中：长期股权投资	-	-	-	-
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	4.16	3.86	-0.30	-7.21
6	其中：建筑物	-	-	-	-
7	设备	4.16	3.86	-0.30	-7.21
8	土地	-	-	-	-
9	在建工程	-	-	-	-
10	无形资产	-	-	-	-
11	其中：土地使用权	-	-	-	-
12	开发支出	-	-	-	-
13	商誉	-	-	-	-
14	长期待摊费用	-	-	-	-
15	递延所得税资产	451.46	137.99	-313.47	-69.43
16	其他非流动资产	-	-	-	-
17	<b>资产总计</b>	<b>160,854.10</b>	<b>162,190.56</b>	<b>1,336.46</b>	<b>0.83</b>
18	流动负债	7,994.99	7,994.99	-	-
19	非流动负债	330.29	330.29	-	-
20	<b>负债总计</b>	<b>8,325.28</b>	<b>8,325.28</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
21	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>152,528.82</b>	<b>153,865.28</b>	<b>1,336.46</b>	<b>0.88</b>

评估结果详细情况见资产评估明细表。

### 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

厦门国贸天同房地产有限公司的股东全部权益账面价值为 152,528.82 万元，评估值为 153,865.28 万元，评估增值 1,336.46 万元，增值率为 0.88%。主要的增值情况说明如下：

(1) 其他应收款评估增值 1,253.86 万元，评估增值主要原因为评估风险损失与坏账准备有所差异；

(2) 存货—开发产品评估增值 396.36 万元，评估增值的主要原因为企业剩余存货市场价值高于账面成本，导致评估增值。

长期股权投资——厦门国贸金门湾大酒店有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-16号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

**长期股权投资——厦门国贸金门湾大酒店有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	1
二、股东及出资情况.....	1
三、经营情况.....	1
四、历史年度财务数据.....	2
五、评估基准日资产及负债情况.....	2
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>4</b>
一、流动资产评估技术说明.....	5
二、设备类固定资产评估技术说明.....	11
三、房屋建筑物评估技术说明.....	24
四、非流动资产其余科目评估技术说明.....	35
五、负债评估技术说明.....	37
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>40</b>
一、评估结论.....	41
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	42

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门国贸金门湾大酒店有限公司

统一社会信用代码：91350213769263133G

注册资本：5000 万人民币

成立日期：2005 年 01 月 27 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：王晓峰

注册地址：厦门市翔安区大嶝街道环嶝南路 168 号

经营范围：旅游饭店；正餐服务；其他未列明餐饮业；其他综合零售；预包装食品零售；游泳场馆经营；休闲健身活动场所（不含高危险体育项目活动）；其他日用品零售；化妆品及卫生用品零售。

### 二、股东及出资情况

2005 年 01 月 27 日，厦门国贸金门湾大酒店有限公司由国贸启润(上海)有限公司及厦门国贸东部开发有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门国贸金门湾大酒店有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸启润(上海)有限公司	3,500.00	70.00%	3,500.00	70.00%
2	厦门国贸东部开发有限公司	1,500.00	30.00%	1,500.00	30.00%
	合计	<b>5,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### 三、经营情况

厦门国贸金门湾大酒店有限公司成立于 2005 年 1 月，公司主要从事旅游酒店的开发经营。

厦门国贸金门湾大酒店有限公司开发经营的酒店项目为“厦门金门湾大酒店”。该项目位于厦门翔安区，建筑面积 14,646.21 m<sup>2</sup>，酒店共 6 层，客房 93 间，

截止评估基准日厦门金门湾大酒店已开业经营。

#### 四、历史年度财务数据

厦门国贸金门湾大酒店有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	5,168.32	5,055.80	4,680.86
负债	8,439.92	8,849.31	8,866.07
净资产	-3,271.60	-3,793.52	-4,185.21
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	1,298.70	1,260.72	772.38
利润总额	-527.55	-521.91	-391.69
净利润	-527.55	-521.91	-391.69
审计机构	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)

#### 五、评估基准日资产及负债情况

厦门国贸金门湾大酒店有限公司于 2020 年 12 月 31 日资产负债表上列示的资产、负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	2,320,897.59
2 非流动资产	44,487,744.17
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	42,897,298.40
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	60,432.81
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	1,530,012.96



项目		账面价值
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	46,808,641.76
21	流动负债	88,660,703.43
22	非流动负债	-
23	负债合计	88,660,703.43
24	净资产（所有者权益）	-41,852,061.67

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门国贸金门湾大酒店有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>2,320,897.59</b>
货币资金	1,394,312.77
应收账款	30,462.84
预付款项	452,026.02
其他应收款	42,879.31
存货	352,006.26
其他流动资产	49,210.39

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估：

货币资金包括现金及银行存款。货币资金的账面金额为 1,394,312.77 元。其

中现金 710.40 元、银行存款 1,393,602.37 元。

现金存放于财务部，评估人员对现金进行核实，由被评估单位出纳员全额盘点，企业财务负责人与评估人员同时在现场监盘，同时，获取被评估单位出纳员签署的《出纳员声明书》。之后，核对由出纳员提供的现金日记账，数字相符后，由出纳员填写从基准日到核实盘点日之间账目纪录的借贷方数据，进行推算。评估人员进行复核，确认与评估基准日申报数额一致，按核实推算与基准日相符的现金额作为评估值。现金评估值为 710.40 元。

银行存款包括 3 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，经核实与账面值一致。以经核实后的账面价值确认为评估价值，银行存款评估值为 1,393,602.37 元。

货币资金的评估值为 1,394,312.77 元，无评估增减值。

## 2、应收账款的评估

应收账款主要为服务费、消费款等，账面余额为 89,077.07 元，已计提坏账准备 58,614.23 元，账面价值 30,462.84 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、发票等资料。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。我们针对评估基准日账面较大的的应收账款进行了部分函证，其函证结果与账面金额一致。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对应收账款估计评估风险损失。应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

评估人员向企业财务人员了解了目前账款的收回情况，对已收回的账款不估计评估风险损失，对于确定不可回收的款项全额计提评估风险损失，对于关联方不计提评估风险损失，对还未收回的账款利用账龄分析法计提评估风险损失，其中账龄 1 年以内评估风险损失的可能性在 5%，账龄 1-2 年的评估风险损失的可

能在 10%，账龄 2-3 年的评估风险损失的可能性在 30%；账龄 3-4 年的评估风险损失的可能性在 100%；账龄 4-5 年的评估风险损失的可能性在 100%；账龄 5 年以内评估风险损失的可能性在 100%；计算过程详见下表：

**应收账款评估风险损失计算表**

金额单位：人民币元

项目	金额（元）	评估风险损失率	评估风险损失额
1 年以内	28,343.37	5%	1,417.17
1-2 年（含 1 年）	3929.60	10%	392.96
2-3 年（含 2 年）	-	30%	-
3-4 年（含 3 年）	-	100%	-
4-5 年（含 4 年）	-	100%	-
5 年以上	-	100%	-
关联方	-	0%	-
确定无法收回款项	56,804.10	100%	56,804.10
合计	89,077.07		58,614.23

按以上标准，确定评估风险损失为 58,614.23 元，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

应收账款坏账准备的账面余额为 58,614.23 元。应收账款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，应收账款评估值为 30,462.84 元，无评估增减值。

**3、预付账款**

预付账款主要为工程款等，账面金额为 452,026.02 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同和付款凭证等资料。评估人员查阅了相关合同或协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

经评估，预付账款评估值为 452,026.02 元，无评估增减值。

#### 4、其他应收款

其他应收款主要为备用金、押金等，账面余额为 45,136.12 元，已计提坏账准备 2,256.81 元，账面价值 42,879.31 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为评估值。

评估人员在对其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对应收账款估计评估风险损失。应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

评估人员向企业财务人员了解了目前账款的收回情况，对已收回的账款不估计评估风险损失。对关联方不计提评估风险损失，对还未收回的账款利用账龄分析法计提评估风险损失，其中账龄 1 年以内评估风险损失的可能性在 5%，账龄 1-2 年的评估风险损失的可能性在 10%，账龄 2-3 年的评估风险损失的可能性在 30%；账龄 3-4 年的评估风险损失的可能性在 100%；账龄 4-5 年的评估风险损失的可能性在 100%；账龄 5 年以内评估风险损失的可能性在 100%；计算过程详见下表：

其他应收款评估风险损失计算表

金额单位：人民币元

项目	金额（元）	评估风险损失率	评估风险损失额
1 年以上	45,136.12	5%	2,256.81
1-2 年（含 1 年）	-	10%	-
2-3 年（含 2 年）	-	30%	-
3-4 年（含 3 年）	-	100%	-
4-5 年（含 4 年）	-	100%	-
5 年以上	-	100%	-
合计	45,136.12	-	2,256.81

按以上标准，确定评估风险损失为 2,256.81 元，以应收账款合计减去评估风

险损失后的金额确定评估值。

其他应收款坏账准备其账面余额为 2,256.81 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 42,879.31 元，无评估增减值。

## 5、存货：

列入本次评估范围的存货为原材料及库存商品。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
原材料	166,758.59
库存商品	185,247.67
存货合计	352,006.26
存货跌价准备	-
存货净额	352,006.26

### (1) 原材料

原材料主要为粮油、进口酒、饮料等等，共计 8 项。账面余额为 166,758.59 元，未计提跌价准备，账面价值为 166,758.59 元。其材料账面价值由不含税购置价组成。原材料主要存放于各个原材料库，存放较为集中，企业对其管理较为完善。

对原材料的数量，采用视频盘点的方式进行核实，然后，获取评估基准日至现场盘点日期期间的原材料出库数量和入库数量，进行推算，得出评估基准日的实际数量。抽查盘点的原材料的实际数量与评估基准日账面数量相符。

对原材料的品质，通过了解原材料库龄，以及通过视频现场勘察并结合向仓库管理人员进行询问等方式进行核实。经核实，原材料未损坏、未过期，由于被评估单位的原材料多为近期购买的商品，其市场价格波动较小，以经核实后的账面值却认为评估价值。

经评估，原材料评估值为 166,758.59 元，评估无增减值。

### (2) 库存商品

库存商品主要为餐具、清洁用品、纸质用品等，共计 22 项。账面余额为 185,247.67 元，未计提跌价准备，账面价值为 185,247.67 元。其账面价值由不含税购置价组成。库存商品主要存放于各个库存商品库，存放较为集中，企业对其管理较为完善。

对库存商品的数量，采用视频盘点的方式进行核实，然后，获取评估基准日至视频现场盘点日期期间的库存商品出库数量和入库数量，进行推算，得出评估基准日的实际数量。抽查盘点的库存商品的实际数量与评估基准日账面数量相符。

对库存商品的品质，通过了解库存商品库龄，以及通过视频现场勘察并结合向仓库管理人员进行询问等方式进行核实。经核实，库存商品未损坏、未过期，由于被评估单位的库存商品多为近期购买的商品，其市场价格波动较小，以经核实后的账面值却认为评估价值。

经评估，库存商品评估值为 185,247.67 元，评估无增减值。

## **6、其他流动资产：**

列入本次评估范围的其他流动资产主要为待抵扣增值税进项及增值税留底税额，账面金额为 49,210.39 元。

对上述其他流动资产，评估人员抽查了企业相关会计凭证，及增值税纳税申报表，在核实无误的基础上，以经审计后的账面价值确认为评估价值。

经评估，其他流动资产的评估价值为 49,210.39 元，评估无增减值。



## 二、设备类固定资产评估技术说明

### (一) 评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括机器设备、车辆及电子设备。  
评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	22,168,553.01	3,033,801.13
固定资产-机器设备	15,096,496.71	2,478,655.03
固定资产-车辆	384,389.45	203,562.15
固定资产-电子设备	6,687,666.85	351,583.95

### (二) 设备概况

本次委估设备主要是厦门国贸金门湾大酒店有限公司的机器设备、车辆及电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的机器设备共计 199 项，主要为柴油发电机、变压器设备、杂货梯等，账面原值 15,096,496.71 元，账面净值 2,478,655.03 元，至评估基准日，通过视频现场的勘查情况和向资产管理人員询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

本次评估的车辆共计 2 辆，为尼桑皮卡和金杯中型客车。账面原值为 384,389.45 元，账面净值为 203,562.15 元。至评估基准日，通过视频现场的勘查和向资产管理人員询问，车辆证照齐全，产权明晰，维护、保养、使用正常。

本次评估的电子设备共计 113 项，主要为笔记本电脑、空调、投影仪及办公家具等，账面原值为 6,687,666.85 元，账面净值为 351,583.95 元。至评估基准日，通过视频现场的勘查情况和向资产管理人員询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

### **（三）评估过程**

#### **1、清查核实**

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

（2）针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

（3）根据现场勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

（4）关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

#### **2、评定估算**

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

#### **3、评估汇总**

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

#### **4、撰写评估技术说明**

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

### **（四）评估方法**

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，设备采用重置成本法进行评估，车辆采用重置成本法及市场法进行评估。

#### **1、机器设备评估方法**

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### (1) 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、其他费用和资金成本等部分组成。依据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）文件规定，自2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。因此设备重置全价需扣除增值税进项税额。

重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费 + 其他费用 + 资金成本 - 设备购置所发生的增值税进项税额

##### ① 设备购置价

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅最新机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

对难以询到市场价格又难以找到类比设备的，在了解其账面价值构成内容后，使用分类产品物价指数，求得购置价。

对于进口设备，除询价或指数测算外，还通过进口设备作业表计算进口过程中发生的关税、增值税、运杂费、安装调试费、资金成本以及其他费用来确定购置价。

##### ② 国内运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用以及进口过程中的相关费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不

同，按不同运杂费率计取。设备运杂费率参照有关统计资料或经验数据。

设备运杂费=设备购置价×设备运杂费率。

### ③ 设备安装调试费

参考《资产评估常用方法与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

设备安装调试费=设备购置价×设备安装费率。

如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费和安装调试费。

### ④ 基础费

设备的基础，是指安装设备而建造的特殊构筑物。设备基础费是指为建造设备基础所发生的人工费、材料费、机械费及全部取费。

设备基础费=设备购置价×设备基础费率

设备基础费率根据所在行业颁布的概算指标中规定的费率标准取值或自行测算。

### ⑤ 其他费用

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、可行性研究费和联合试运转费。按照国家及当地相关规定，依据评估基准日资产规模确定费率。其中：

#### A、建设单位管理费

建设单位管理费是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。本次评估参照《基本建设财务管理规定》（财建 [2002] 394 号）的相关规定，以工程造价的总和为基础计算建设单位管理费。

#### B、勘察设计费

勘察设计费是指初步设计和施工图设计的勘察费，设计费(包括非标设计费)，概算、预算编制费。本次评估参照《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10

号)的相关规定,以工程造价的总和为基础计算勘察设计费。

#### C、工程建设监理费

本次评估参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号)的相关规定,以工程造价的总和为基础计算工程建设监理费。

#### D、可行性研究费

本次评估参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格[1999]1283号)的相关规定,以工程造价的总和为基础计算可行性研究费。

#### E、联合试运转费

本次评估参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》的相关规定:机械厂按需要试运转车间的工艺设备购置费的0.5%~1.5%计算联合试运转费。考虑到被评估单位设备属于较为常见的机器设备,联合试运转较为简便,故不计算该项费用。

#### ⑥ 资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本,对于大、中型设备,合理工期在6个月以上的计算其资金成本,计算公式如下:

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定,资金在建设期内按均匀投入考虑。

### 2、电子设备评估方法

评估值=重置全价×成新率

#### (1) 重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低,因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本,重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

#### (2) 综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备,确定成新率时着重考虑资产的

正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

本次评估对于超过会计折旧年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15% 的成新率。

### 3、车辆评估方法

本次车辆评估根据车辆二手车市场交易情况，对于二手车市场交易不活跃的车辆所选择并使用重置成本法；对于二手车市场交易活跃的车辆采用市场法中的类比法。类比法首先通过市场调查收集资料并选定三个或三个以上与委估对象相似的可比实例的市场成交价格为基础，然后根据委估对象和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较分析，对差异项进行技术调整得出委估对象的可比实例价格，最后通过算数平均数计算出委估对象的评估价值。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{可比实例价格} = & \text{可比实例成交价格} \times \text{委估车辆车款评分} / \text{可比实例车款评分} \\ & \times \text{可比实例交易日期评分} / \text{委估车辆交易日期评分} \times \text{委估车辆交易情况评分} / \text{可比} \\ & \text{实例交易情况评分} \times \text{委估车辆使用情况评分} / \text{可比实例使用情况评分} \times \text{委估车辆} \\ & \text{车况评分} / \text{可比实例车况评分} \end{aligned}$$

## （五）评估结果

经评估，设备类固定资产账面原值为 22,168,553.01 元，账面净值 3,033,801.13 元，评估原值为 19,452,421.28 元，评估净值为 4,503,732.65 元，评估原值减值 2,716,131.73 元，评估净值增值 1,469,931.52 元，增值率为 48.45%

评估原值减值 2,716,131.73 元，评估原值减值的主要原因如下：

部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

评估净值增值 1,469,931.52 元，评估净值增值的主要原因如下：

部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

## （六）典型案例

机器设备评估案例：以柴油发电机及油箱为例（机器设备评估明细表序号第 129 项）：

### 1、设备概况

设备名称：柴油发电机及油箱

规格型号：BF-V550

生产厂家：无锡百发电机有限公司

购置日期：2007 年 12 月

启用日期：2007 年 12 月

数量：1 套

账面原值：434,600.00 元

账面净值：76,779.86 元

主要设备情况：如下表

指标	情况
品牌	瑞典沃尔沃公司、无锡斯坦福公司
型号	柴油机 TAD1641GE、发电机 HCI544D1
类型	柴油发电机及油箱
设备生产产地	瑞典、无锡
功率	400KW/440KW
额定电压	400/230V
频率	50HZ

### 2、重置全价的确定

该设备重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、其他费用和资金成本等部分组成。

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费 + 其他费用 + 资金成本 - 设备购置所发生的增值税进项税额

(1) 设备购置价

经市场询价，该设备目前的购置单价为 368,088.00 元（含税），不含税购置价为 325,742.00 元，不含税购置总价为 325,742.00 元。该设备运送至厂房的运杂费、安装费已包含在购置价中，本次评估不另行考虑。

(2) 基础费

本次评估的设备在安装时无需进行相应的配套管路、电气的安装及保温、防腐工程。本次评估不另行考虑。

(3) 其他费用

本次评估设备未发生其他费用，故不另行考虑。

(4) 资金成本

据产权持有单位设备管理人员的说明，本次评估的“柴油发电机及油箱”合理工期在 15 天以内，因此评估不考虑资金成本费用。

(5) 重置价

重置全价 = 不含税设备购置总价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费 + 其他费用 + 资金成本

$$= 325,742.00 \text{ 元(取整)}$$

3、成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

(1) 理论成新率

理论成新率采用年限法计算得出，计算公式为：

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

根据《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，该设备经济可使用年限为 15 年，启用于 2007 年 12 月，截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，已使用 13.00 年，已接近可使用年限，根据设备使用状况确认理论成新率为 15%

(2) 现场勘察情况



经评估人员会同被评估单位设备管理人员现场勘测核实，设备在用状态正常，能按设计要求使用，未出现过较大故障，无异常现象。评估人员现场勘察记录如下表：

**设备现场勘察鉴定表**

序号	检查项目	勘察情况	标准分	评估分
1	性能	产能出现下降，能够满产运行	25	5
2	维护保养	企业维护保养情况较差	15	5
3	损耗状况	设备工作损耗严重。	25	5
4	运行系统	设备运行状态较差。	20	5
5	工作环境	设备在室内恒温恒湿环境使用。	15	10
合计			100	30

因此，该设备勘察成新率确定为 30%。

**(3)综合成新率**

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\% \\ &= 15\% \times 40\% + 30\% \times 60\% = 24\% \text{（取整）} \end{aligned}$$

**4、评估值的确定**

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 325,742.00 \times 24\% \\ &= 78,178.08 \text{ 元} \end{aligned}$$

**电子设备评估案例：以舒尔话筒为例（电子设备评估明细表序号第 45 项）：**

**1、设备概况**

设备名称：舒尔话筒

数量：2 套

规格型号：SHURE 美国 BLX288/PG58

购入日期：2017/4/30

启用日期：2017/4/30

账面原值：6,837.61 元

账面净值：2,074.61 元

**2、评估方法：采用重置成本法进行评估**

评估值 = 重置全价 × 成新率

(1) 重置全价的确定

经市场询价，目前该设备的含税市场报价为 3,780.00 元，不含税的市场报价为 = 3,780.00 / 1.13

= 3,345.13 元。

(2) 成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 3.67 年，尚可使用年限为 1.33 年，则设备的理论成新率为：

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

= 1.33 ÷ (1.33 + 3.67) × 100%

= 27% (取整)

(3) 评估值计算

评估值 = 重置成本 × 成新率

= 3,345.13 × 2 × 27%

= 1,806.37(元)。

**运输车辆评估案例：以车号为“闽 D5N386”汽车为例（车辆评估明细表序号第 1 项）：**

1、设备概况

名称：尼桑皮卡

型号：尼桑 ZN1033U2G4 两驱标准型皮卡

生产厂家：厦门运生贸易有限公司

购入日期：2012 年 12 月 28 日

注册登记日期：2012年12月28日

牌照号码：闽D5N386

已行驶里程：171,738.00公里

账面原值：150,000.00元

账面净值：35,984.50元

车辆使用状况：至评估基准日，车辆停放于被评估单位厂区内，经现场勘查，车辆保养维护较好。

## 2、选择比较实例及计算过程

根据委估车辆的情况，选择了二手车交易市场上的三个实例作为比较案例。根据委估车辆的具体情况，对影响委估车辆价格的主要因素如车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较和调整，然后计算得出委估车辆的评估价值。

比较实例因素条件说明表如下：

因素说明表

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
案例来源		二手车之家	二手车之家	二手车之家
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	2.88	2.88	3.6
车款	日产 D22 2011 款 2.4L 汽油两驱标准型	日产 D22 2011 款 2.4L 汽油两驱标准型	日产 D22 2011 款 2.4L 汽油两驱标准型	日产 D22 2011 款 2.4L 汽油两驱标准型
交易日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月	2020年12月
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易方式	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
使用情况	已使用年限	8.01	10.51	10.09
	行驶里程 (万公里)	17.17	13	12
车况	发动机	动力输出正常，无漏油、抖动等异常情况	动力输出正常，无漏油、抖动等异常情况	动力输出正常，无漏油、抖动等异常情况
	传动、转向系统	传动、转向系统正常	传动、转向系统正常	传动、转向系统正常
	电气系统	电气系统正常	电气系统正常	电气系统正常

比较因素		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
	车身外观	车身无明显凹陷，外观一般	车身无明显凹陷，外观一般	车身无明显凹陷，外观一般	车身无明显凹陷，外观一般
	内饰	无明显破损，内饰一般	无明显破损，内饰一般	无明显破损，内饰一般	无明显破损，内饰一般

以委估对象为 100，根据委估车辆和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况等影响因素，分为优、较优、一般、较差、劣五个等级，每变化一个等级，相应调整±1-10%。

比较因素表

比较因素		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格 (万元/辆)		待估	2.88	2.88	3.6
车款		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
使用情况	已使用年限	100	97	98	98
	行驶里程 (万公里)	100	104	105	108
车况	发动机	100	100	100	100
	传动、转向系统	100	100	100	100
	电气系统	100	100	100	100
	车身外观	100	100	100	100
	内饰	100	100	100	100

系数调整表

比较因数		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格 (万元/辆)		待估	2.88	2.88	3.6
车款		100/100	100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100	100/100
使用情况	已使用年限	100/100	100/97	100/98	100/98
	行驶里程 (万公里)	100/100	100/104	100/105	100/108

比较因数		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
车 况	发动机	100/100	100/100	100/100	100/100
	传动、转向系统	100/100	100/100	100/100	100/100
	电气系统	100/100	100/100	100/100	100/100
	车身外观	100/100	100/100	100/100	100/100
	内饰	100/100	100/100	100/100	100/100
修正系数			0.99	0.97	0.96
修正价格			2.85	2.79	3.46
算术平均单价		3.00			

以上三个比较实例与委估车辆相近，且求取的可比实例价格相差不大，因此我们采用算术平均单价，即：

$$\begin{aligned} \text{委估车辆评估价值} &= (2.85+2.79+3.46) / 3 \\ &= 3.00 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

### 三、房屋建筑物评估技术说明

#### (一) 评估范围

列入本次评估范围的房屋建筑物类固定资产为位于翔安区大嶝镇环嶝南路 168 号的金门湾大酒店。评估基准日房屋建筑物资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	62,857,697.64	39,863,497.27
固定资产-房屋建筑物	62,857,697.64	39,863,497.27
固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-

#### (二) 概况

1、财务核实情况：房屋建筑物账面原值为 62,857,697.64 元，账面净值为 39,863,497.27 元，账面价值包含建筑物的建造成本及其税费、含土地使用权价值，账面记录共 1 项，建筑面积合计为 14,646.21 m<sup>2</sup>，截至评估基准日均未办理产权证。

#### 2、权属及现状：

##### (1) 土地使用权状况

土地登记状况：列入本次评估范围的评估对象位于翔安区大嶝镇环嶝南路 168 号。评估对象土地使用权面积为 8258.22 m<sup>2</sup>，为出让性质旅馆用途用地，土地权证编号为厦国土房证第 00654796 号。

2、土地权利状况：评估对象土地证载土地使用权人为厦门国贸金门湾大酒店有限公司，至评估基准日，土地上建有厦门金门湾大酒店，土地使用期限自 2005 年 02 月 10 日至 2045 年 02 月 09 日止。至评估基准日，未设定抵押权。

##### (2) 建筑物状况

##### ① 厦门金门湾大酒店

位于厦门市翔安区大嶝镇环嶝南路 168 号，权证编号为厦国土房证第

00654796 号，该建筑建成于 2005 年 2 月，建筑面积为 14,646.21 m<sup>2</sup>，钢混结构。

经现场查勘，金门湾大酒店主要结构特征及装修标准为：钢混结构，共 6 层，层高约为 3 米。外墙涂料粉刷，铝合金窗。负一层为地下停车场，树脂地面，墙面及顶棚涂料粉刷，一层，主要为酒店大堂，钢化玻璃大门，大理石地面，石膏板造型吊顶，装修较好；二层，主要为办公室及仓库及健身房等休闲设施，瓷砖地面，墙面为涂料粉刷，实木门；三层至六层主要为酒店客房，走道地面为地毯铺设，屋内地面为实木地板，内墙为墙纸装饰，实木门，装修风格较为现代，卫浴为中高档卫浴设施。酒店装有客梯 3 部。

### **(三) 资料审查、现场勘查和市场调查**

#### **1、资料审查**

##### **(1) 评估申报表的审查**

根据被评估单位提供的房屋建筑物类资产清查申报明细表，对房屋建筑物的建筑结构、建成年月、建筑面积、主要技术参数进行认真核对，在企业提供的表格不完备的情况下，评估人员配合现场企业管理人员进行勘察，对企业申报的评估明细表给予补充完善，使其达到符合评估作价要求的条件。

##### **(2) 权证审查**

根据被评估单位提供的《厦门市土地房屋权证》共 1 本复印件，评估人员进行权证核对、审查。

#### **2、现场勘查**

评估人员对被评估建筑物进行现场勘查，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日的资产现状、将资产申报表的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的勘察记录。

#### **3、市场调查**

市场调查主要是搜集与房屋评估有关资料，其中包括近期厦门市目前执行的前期及其它费用标准以及建筑造价资料、市场建材价格等，在被评估单位有关人员的配合下，完成了上述资料的搜集工作。

#### **（四）评估程序**

##### **1、前期准备**

(1)由被评估单位将需要参加评估的建（构）筑物及其附属设施、管道及沟槽等项目按评估要求填写评估申报表，评估方派人指导评估申报表的填写工作。

(2)获取有关产权证明、规划批建文件、预决算、合同协议等资料；获取市场造价信息资料。

##### **2、核查原始资料**

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，对账面原值、建筑面积、结构类型、房产证明等进行核对，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

##### **3、现场勘查**

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

##### **4、搜集价格资料**

搜集当地现行的地方建设工程概预算定额、有关行业定额和材料、人工、机械价格变动的资料，收集有关管理部门对房屋建筑物、构筑物建设的相关政策规定。

##### **5、评估作价及编制评估说明**

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

#### **（五）评估方法**

房屋建筑物类固定资产的评估方法通常有比较法、收益法、成本法等评估方



法。市场法适用于同类房地产交易实例较多的评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行评估的情况下的房地产评估。

本次纳入评估范围的房屋建筑物为金门湾大酒店，为酒店房地产。由于市场上同类房地产交易案例较少，交易数据难以收集，故不宜采用市场法进行评估；金门湾大酒店为收益型房地产，但近年来由于处于亏损状态，且在可预期的时间内，难以盈利，同时周边区域缺少同类房地产出租案例，因此不宜采用收益法进行评估。因此，本次评估根据评估目的和委估的建筑物类固定资产的特点，以持续使用为假设前提，用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本计算公式：评估价值＝重置价值×成新率

重置成本法的具体测算过程如下：

#### 1、重置价值的确定

建筑物重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本计算公式：评估价值＝建筑物重置价值×成新率

其中建筑物重置价值＝建设成本＋资金成本＋开发利润＋销售税费

建设成本＝建安综合造价＋前期及其他费＋室外设施配套费＋城市基础设施配套费

建筑物重置成本法的具体测算过程如下：

(1) 建设成本是指在取得的土地上进行基础设施建设、房屋建设所必要的直接费用、税金等，具体包括前期费用（包括可行性研究、规划、勘察、设计等费用）、建筑安装工程造价（包括建造房屋所发生的土建工程费和安装工程费）、

室外基础设施建设费（室外水、电、电讯、绿化、道路、围墙等附属设施配套建设费）、城市配套设施建设费。

①建安综合造价确定

对于建筑物建安综合造价，通过对当地工程造价主管部门公布的建设工程综合造价指标，对建筑面积、结构、层高、内外装修、材质、层数等各项情况类比调整确定。

②前期及工程建设其他费用

前期及工程建设其他费用包括工程项目前期规划、勘察设计等；其他费用包括建设单位管理费、勘察费、工程监理费、招投标代理服务费、可行性研究费和环境评价费。相关费率见下表：

序号	费用名称	取费基数	不含税费率	取费依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.14%	财建[2002]394号
2	勘察费	建安工程造价	3.21%	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	建安工程造价	1.98%	发改价格[2007]670号
4	环境评价费	建安工程造价	0.16%	计价格[2002]125号
5	工程招投标代理服务费	建安工程造价	0.35%	计价格[2002]1980号
合计			6.84%	

③室外设施配套费按当地工程造价主管部门公布的建设工程综合造价指标综合确定。

④城市基础配套费根据当地政府公布城市基础配套费征收管理规定文件执行。

(2) 资金成本

即应计利息,计息期按正常建设工期,利率取评估基准日银行基建贷款利率、资金视为建设期内正常均匀投入,计息基础为建设成本。

2、成新率的确定

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。

建（构）筑物主要采用年限法和观察法综合判定成新率。

(1) 使用年限法

使用年限法是根据委估建（构）筑物预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

$$\text{年限成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

## （2）观察法

观察法是对评估建（构）筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、磨损、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估建（构）筑物的成新率，从而估算实体性贬值。

## （3）综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

## 3、评估值的确定

$$\text{房屋评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

由于房屋建筑物账面原值包含土地使用权成本，故房屋建筑物评估值=房屋价值+土地使用权价值

## 4、土地使用权价值评估方法确定

根据《城镇土地估价规程》，现行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价修正法等，其中市场比较法、收益还原法、剩余法为基本方法。评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的评估方法。评估人员通过实地调查，认真分析调查收集到的有关资料，在确定上述估价原则的基础上，根据待估宗地的实际情况，结合本次评估目的，宜采用基准地价修正法进行评估。

### 选择估价方法的依据

1)、成本逼近法：成本逼近法适用于那些既无收益又很少发生交易的房地产估价，当地土地取得费、土地开发费等成本资料可调查取得或可通过合理估算确

定，但成本法不足以反映现实价格水平，不采用成本逼近法进行评估。

2)、基准地价修正法：评估对象位于基准地价覆盖范围内，修正体系完善，可采用基准地价系数修正法进行评估。

3)、市场比较法适用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例地区的土地评估，近期在同一供需圈内与待估宗地类似的土地成交案例较少，因此不采用市场比较法评估。

4)、收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地的评估，待估宗地为工业用地，当地此类用地出租、自营的案例极少，难以准确测算待估宗地的客观收益，因此不宜采用收益还原法评估。

5)、剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地评估，待估宗地为工业用地，不适宜采用剩余法评估。

综上，待估宗地可采用基准地价系数修正法，本次土地价值评估采用基准地价系数修正法。

### 估价方法

基准地价系数修正法：利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取得待估宗地在估价基准日价格的一种估价方法。

## （六）评估结果

经评估，房屋建筑物类固定资产评估值为 52,477,400.00 元。

评估净值增值 12,613,902.73 元，评估净值增值的原因如下：

- 1、建筑工程人工费、材料费及机械台班费用有一定上涨，导致评估原值增值；
- 2、建筑物经济耐用年限大于会计折旧年限。

## （七）典型案例

案例 1：金门湾大酒店（固定资产—房屋建筑物清查评估明细表序号 1）

1、概况

位于厦门市翔安区大嶝镇环嶝南路 168 号，权证编号为厦国土房证第 00654796 号，该建筑建成于 2005 年 2 月，建筑面积为 14,646.21 m<sup>2</sup>，钢混结构。

经现场查勘，金门湾大酒店主要结构特征及装修标准为：钢混结构，共 6 层，层高约为 3 米。外墙涂料粉刷，铝合金窗。负一层为地下停车场，树脂地面，墙面及顶棚涂料粉刷，一层，主要为酒店大堂，钢化玻璃大门，大理石地面，石膏板造型吊顶，装修较好；二层，主要为办公室及仓库及健身房等休闲设施，瓷砖地面，墙面为涂料粉刷，实木门；三层至六层主要为酒店客房，走道地面为地毯铺设，屋内地面为实木地板，内墙为墙纸装饰，实木门，装修风格较为现代，卫浴为中高档卫浴设施。酒店装有客梯 3 部。

2、建筑物成本法具体估算过程为：

(1) 金门湾大酒店房屋评估值

序号	项目	金额	备注
一、	建筑物重置单价（元/m <sup>2</sup> ）	3,699.00	建筑物重置价格=建筑物开发成本+投资利息+开发利润+销售税费
1、	开发成本	3,630.02	开发成本=房屋建筑安装费+前期及其他费+城市基础设施配套费+室外设施配套费
A、	房屋建筑安装工程费	3,257.05	参考 2020 年度厦门市建筑工程综合平米造价指标，结合评估对象具体因素确定
B、	前期及其他费	222.97	包括建设单位管理费、勘察设计费、监理费、环境评价费等
C、	城市基础设施配套费	50.00	根据宁德市人民政府印发的《宁德市人民政府关于调整宁德市规划区城市基础设施配套费征收标准的通知》（宁政文〔2012〕89 号）标准计算
D、	室外设施配套费	100.00	厂区内道路、围墙、绿化、门卫室、配套附属设施等工程，根据当地厂房室外设施配套费及结合评估对象厂区配套情况综合确定按 250 元/m <sup>2</sup> 计。
2、	投资利息	69.22	利率取人民银行公布的一至五年期贷款利率 4.75%，开发期为 1.5 年，假设开发费用为均匀投入，则开发费用的计息期为 1/2 开发期，则投资利息=开发成本*((1+利率) <sup>1/2</sup> -1)
3、	开发利润	-	-自建自用的酒店不考虑开发利润
4、	销售税费	-	-自建自用的酒店不考虑销售税费

序号	项目	金额	备注
二、	综合成新率	70%	详见附注 1
三、	评估单价	2,589.00	一×二
四、	建筑面积	14,646.21	单位：m <sup>2</sup>
五、	评估值(元)	37,919,000.00	三×四

附注 1：综合成新率的确定

①年限成新率

该建筑建成于 2005 年 2 月。钢混结构生产用房经济寿命为 60 年。截至评估基准日已使用 15.91 年，建筑物剩余 44.09 年，结合建筑物土地使用权剩余 24.11 年，根据孰短原则，取建筑物尚可使用年限为 24.11 年。采用年限法计算理论成新率为： $24.11 / (15.91 + 24.11) = 60\%$ 。

②现场勘查成新率

根据评估人员现场勘测，对评估对象的成新状况分部位进行打分，打分情况见下表：

部位名称		标准分	现场勘测情况	测定分
结构部分	地基基础	18	未见不均匀沉降	12
	承重构件	18	未见变形	12
	非承重墙	10	较完好、未见明显裂缝	9
	屋面	14	未见明显渗漏	12
	楼地面	10	基本完好	9
	小计	70		54
装修部分	门窗	6	较完好	4
	外墙饰面	6	较完好	4
	内粉刷	4	较完好	3
	顶棚	4	较完好	3
	小计	20		14
安装部分	照明设施	4	基本完好	3
	给排水设施	2	基本完好	2
	采暖通风	2	基本完好	2
	消防设施	2	基本完好	2
	小计	10		9
	总计	100		77

③综合成新率的确定

综合成新率 = 耐用年限成新率 × 0.4 + 现场勘查成新率 × 0.6

$$=60\% \times 0.4 + 77\% \times 0.6$$

$$=70\%$$

## (2) 土地使用权价值

$$\text{宗地地价} = \text{基准地价} \times K1 \times K2 \times K3 \times (1 + \Sigma K)$$

K1——期日修正系数

K2——土地使用年限修正系数

K3——容积率修正系数

$\Sigma K$ ——区域及个别因素修正系数之和

### 1) 待估宗地基准地价 (P0) 的确定

待估宗地位于厦门市翔安区，其土地使用权类型为出让，地类(用途)旅馆，根据厦府规〔2020〕10号《厦门市人民政府关于印发城镇土地基准地价和地价征收管理若干规定的通知》文件规定，待估宗地所属区域为翔安区五级商服用地酒店用途，基准地价-楼面地价为1450元/m<sup>2</sup>，酒店用途修正系数0.7，则待估宗地所对应的基准地价-楼面地价为1,015.00元/m<sup>2</sup>，该基准地价内涵如下：

- ① 基准地价是指同一级别区域的平均地价。
- ② 基准地价对应的评估基准日：2019年7月1日。
- ③ 土地使用年限：商服用地(酒店)法定最高使用年期为40年。
- ④ 土地开发程度：设定商服用地基准地价的开发程度为宗地红线外“五通”(即通路、通上水、通下水、通电、通讯)，宗地红线内场地平整，地价以元/m<sup>2</sup>表示。
- ⑤ 土地权利状况：无他项权利限制下的国有建设用地使用权。
- ⑥ 标准容积率：商服用地标准容积率3.0。

### 2) 确定期日修正系数 K1

$$K1 = \text{估价期日的地价指数} / \text{基准地价评估日的地价指数}$$

根据中国城市地价动态监测网公布的厦门市住宅地价水平值如下：

季度	2019Q3	2020Q4
----	--------	--------

地价水平值	10650	10171
-------	-------	-------

期日修正系数  $K1 = 10650/10171 = 0.9550$ 。

### 3)、确定年期修正系数 K2

截止评估基准日待估宗地土地剩余使用期限为 24.11 年。根据厦府规〔2020〕10 号《厦门市人民政府关于印发城镇土地基准地价和地价征收管理若干规定的通知》，商服用地法定出让最高使用年限 40 年。土地还原率取值为无风险报酬率加风险调整值，无风险报酬率取价值时点同期的中国人民银行公布的一年期存款利率 1.5%，风险调整值取 4.5%，则土地还原率取值为 6%，则：

其修正系数为  $KT = [1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$

式中：m—土地实际出让年限或剩余使用年限

n—土地法定最高出让年限

r—土地还原利率 6%

则土地使用年期修正系数为  $KT = [1-1/(1+6\%)^{24.11}]/[1-1/(1+6\%)^{40}] = 0.7281$

### 4)、确定容积率修正系数 K3

待估宗地容积率为 1.77。根据厦府规〔2020〕10 号《厦门市人民政府关于印发城镇土地基准地价和地价征收管理若干规定的通知》，商服用地酒店容积率  $1.2 \leq \text{容积率} \leq 3.0$  时，容积率修正系数 =  $-0.26667 \times \text{容积率} + 1.8$ ，故：

$K3 = 1.3271$

### 5) 区位状况调整 K4

商服用地(酒店)——根据待估宗地土地实际情况并结合市场状况和发展前景，对区位状况调整表如下

影响因素	调整值	备注
位置状况	0.0000	位于厦门市翔安区大嶝岛，为金门游港口，但距离市区较远位置状况一般
交通状况	-0.0200	距离火车站较远，但当地在建翔安机场，综合交通状况较差
基础设施完善度	0.0200	待估宗地所在区域供水、供电保证度高，排水畅通，基础设施完善。
公共设施完备度	0.0200	周围有闽台生活超市、双沪小学、大嶝中心幼儿园等等配套设施，外部配套设施较好



影响因素	调整值	备注
环境状况	0.0100	周边绿化面积较高，风景较好
旅客聚集度	0.0100	为金门游主要港口，旅客聚集度较好
合计：	0.0400	

则区位状况调整系数  $K4=1.04$

#### 6) 个别因素调整 K5

影响因素	调整值	备注
宗地面积	0.00	宗地面积为 8258.22 m <sup>2</sup> ，不影响土地利用
临路状况	0.00	单面临路，临环嶝南路临路状况一般
地形地势	0.00	地形平坦，地势较低
地质条件	0.00	地质条件一般
宗地形状	0.02	宗地形状规则易于利用
合计：	0.02	

则个别因素调整系数  $K5=1.02$

宗地土地开发程度与基准地价设定开发程度一致，故无需进行修正。

#### 7) 土地使用权价值

楼面地价 =  $1,015.00 \times 0.9550 \times 0.7281 \times 1.3271 \times 1.04 \times 1.02 = 994.00$  元/m<sup>2</sup> (取整到个位)

土地使用权价值 = 楼面地价 × 建筑面积

$$= 994.00 \times 14,646.21$$

$$= 14,558,400.00 \text{ (元)}$$

房屋建筑物评估值 = 房屋评估值 + 土地使用权评估值

$$= 37,919,000.00 + 14,558,400.00$$

$$= 52,477,400.00 \text{ 元}$$

## 四、非流动资产其余科目评估技术说明

### (一) 评估范围

评估范围为厦门国贸金门湾大酒店有限公司申报评估的非流动资产中的以下科目，具体为无形资产-其他及长期待摊费用。

## **(二) 无形资产-其他**

### **1、评估范围**

纳入本次评估范围的其他无形资产为金蝶软件及绿云软件，外购取得，原始入账价值为 188,607.62 元，采用直线法摊销，截止评估基准日，账面价值为 60,432.81 元。

### **2、核实方法和结果**

评估软件主要用于企业日常的生产设计，评估人员获取了软件的购置合同及发票，查看软件的运行情况，询问相关人员对软件使用的评价，截止评估基准日，软件运行良好，满足相关部门的使用要求。

### **3、评估方法**

评估人员查阅了相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符，以核实后的账面价值确定评估值。

### **4、评估结果**

经评估，其他无形资产评估值为 60,432.81 元，评估无增减值。

## **(三) 长期待摊费用**

### **1、评估范围**

列入本次评估范围的长期待摊费用具体为外墙装修改造费用。评估基准日长期待摊费用账面价值为 1,530,012.96 元。

### **2、核实方法和结果**

评估人员核查了相关合同，核对了账簿记录，抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明发生事项真实，款项入账、摊销金额准确。

### **3、评估方法**

外墙装修改造并入房屋建筑物评估。

### **4、评估结果**

长期待摊费用评估值为 0 元，减值 1,530,012.96 元。

## 五、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他流动负责；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	1,496,195.08
合同负债	386,601.61
应付职工薪酬	959,666.27
应交税费	286,148.41
其他应付款	884,398.45
其他流动负责	84,647,693.61
流动负债合计	88,660,703.43
非流动负债合计	-
负债合计	88,660,703.43

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置资产基础法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### 1、应付账款评估

应付账款账面值为 1,496,195.08 元，应付账款内容主要为工程款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 1,496,195.08 元，无评估增减值。

#### 2、合同负债评估

合同负债账面值为 386,601.61 元，合同负债内容主要为预收款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为合同负债评估值。

合同负债评估值为 386,601.61 元，无评估增减值。

#### 3、应付职工薪酬评估

列入本次评估的应付职工薪酬包括工资、奖金、津贴、工会经费和职工教育经费等，账面值为 959,666.27 元。评估人员核对了有关账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，确认其真实性、正确性，以核实后账面值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 959,666.27 元，无评估增减值。

#### 4、应交税费评估

列入评估范围的应交税金主要为未交个人所得税、土地使用税及房产税，账面价值 286,148.41 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。以清查核实后账面价值为评估值。

应交税费评估值为 286,148.41 元，无评估增减值。

#### 5、其他应付款评估

其他应付款账面值为 884,398.45 元，主要为往来款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值 884,398.45 元，无评估增减值。

#### 6、其他流动负债评估

##### (1) 评估范围

列入本次评估范围的其他流动负债账面值为 84,647,693.61 元，主要内容为往来款及待转销项税。

##### (2) 评估方法

评估人员审查了相关票据及有关凭证，以核实后的账面值确认评估值。

##### (3) 评估结果

其他流动负债的评估值为 84,647,693.61 元，评估无增减值。

## 说明三：评估结论

## 一、评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门国贸金门湾大酒店有限公司总资产账面值为 4,680.86 万元，评估值为 5,936.25 万元，评估增值 1,255.39 万元，增值率 26.82%；总负债账面值为 8,866.07 万元，评估值为 8,866.07 万元，无评估增减值；股东全部权益的账面值为 -4,185.21 万元，评估值为 -2,929.82 万元，评估增值 1,255.39 万元，增值率 30.00%。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	232.09	232.09	-	-
2	非流动资产	4,448.77	5,704.16	1,255.39	28.22
3	其中：长期股权投资	-	-	-	-
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	4,289.73	5,698.11	1,408.38	32.83
6	其中：建筑物	3,986.35	5,247.74	1,261.39	31.64
7	设备	303.38	450.37	146.99	48.45
8	在建工程	-	-	-	-
9	无形资产	6.04	6.04	-	-
10	其中：土地使用权	-	-	-	-
11	开发支出	-	-	-	-
12	商誉	-	-	-	-
13	长期待摊费用	153.00	-	-153.00	-100.00
14	递延所得税资产	-	-	-	-
15	其他非流动资产	-	-	-	-
16	<b>资产总计</b>	<b>4,680.86</b>	<b>5,936.25</b>	<b>1,255.39</b>	<b>26.82</b>
17	流动负债	8,866.07	8,866.07	-	-
18	非流动负债	-	-	-	-

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
19 负债总计	8,866.07	8,866.07	-	-
20 净资产（所有者权益）	-4,185.21	-2,929.82	1,255.39	30.00

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

评估结论与账面价值比较变动原因主要为：

（一）固定资产评估增值 14,083,834.25 元，评估增值的原因有：

- 1、建筑工程人工费、材料费及机械台班费用有一定上涨，导致评估原值增值；
- 2、建筑物经济耐用年限大于会计折旧年限。
- 3、部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

（二）长期待摊费用评估减值 1,530,012.96 元，评估减值的原因是外墙装修改造并入了房屋建筑物评估，长期待摊费用评估为 0。

综合上述增减值因素，造成评估结论与账面价值之间产生价值变动。



长期股权投资——南昌国远盈润置业有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-17号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

## 长期股权投资——南昌国远盈润置业有限公司

### 股东全部权益价值

### 评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、长期股权投资情况简介.....	3
五、历史年度财务数据.....	3
六、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>
评估结论及分析.....	11

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：南昌国远盈润置业有限公司

统一社会信用代码：91360103MA37MKB2XY

注册资本：9800.00 万人民币

成立日期：2017 年 12 月 15 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：林希

注册地址：江西省南昌市西湖区沿江中大道 258 号力高皇冠国际商务广场写字楼 14 层

经营范围：房地产开发经营；物业管理；建筑工程；机械设备租赁（以上项目依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、股东及出资情况

南昌国远盈润置业有限公司是 2017 年 12 月 15 日于南昌市西湖区市场监督管理局注册成立的其他有限责任公司。截止 2020 年 12 月 31 日，南昌国远盈润置业有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	南昌国贸地产有限公司	4,998.00	51.00%	4,998.00	51.00%
2	北京远东新地置业有限公司	4,802.00	49.00%	4,802.00	49.00%
	合计	9,800.00	100.00%	9800.00	100.00%

### 三、经营状况

南昌国远盈润置业有限公司成立于 2017 年 12 月，截至评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要投资南昌启润地产有限公司。南昌启润地产有限公司为投资平台公司，未从事生产经营业务，主要投资厦门山悦地产有限公司。

#### 四、长期股权投资情况简介

截止 2020 年 12 月 31 日，南昌国远盈润置业有限公司的长期股权投资主要为 1 家投资平台公司，具体明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	公司类型	注册资本	实收资本	持股比例%
1	南昌启润地产有限公司	平台公司	9,800.00	9,800.00	98%

#### 五、历史年度财务数据

南昌国远盈润置业有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	9,800.56	9,800.47	9,800.43
负债	6.00	6.00	6.00
净资产	9,794.56	9,794.47	9,794.43
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-	-
利润总额	-169.17	-911.94	-396.13
净利润	-169.17	-911.94	-396.13

#### 六、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	4,292.76
2 非流动资产	98,000,000.00
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	98,000,000.00
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-

项目		账面价值
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>98,004,292.76</b>
21	流动负债	60,000.00
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>60,000.00</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>97,944,292.76</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为南昌国远盈润置业有限公司申报评估的流动资产，具体为货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	4,292.76
货币资金	4,292.76

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 4,292.76 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 4,292.76 元。

货币资金的评估值为 4,292.76 元，无评估增减值。



## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面金额为 98,000,000.00 元。长期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	南昌启润地产有限公司	2018-03-15	98%	98,000,000.00	98,000,000.00
	合计			98,000,000.00	98,000,000.00

### （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《大学评估评报字[2021]840016-18 号资产评估说明-南昌启润地产有限公司》。

### （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为-937,756.29 元，评估减值 98,937,756.29 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	南昌启润地产有限公司	2018-03-15	98%	98,000,000.00	-937,756.29
	合计			98,000,000.00	-937,756.29

## 三、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，流动负债包括其他应付款及其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他应付款	30,000.00
其他流动负债	30,000.00
流动负债合计	<b>60,000.00</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>60,000.00</b>

## （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、计账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

## （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### **1、其他应付款评估**

其他应付款账面值为 30,000.00 元，主要为往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 30,000.00 元，无评估增减值。

### **2、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 30,000.00 元，主要为内部往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 30,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对南昌国远盈润置业有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

总资产经审计后的账面价值为 9,800.43 万元，评估值为-93.35 万元，评估减值 9,893.78 万元，减值率为 100.95%。负债经审计后的账面价值为 6.00 万元，评估值为 6.00 万元，差异率为 0%。股东全部权益经审计后的账面价值为 9,794.43 万元，评估值为-99.35 万元，评估减值 9,893.78 万元，减值率为 101.01 %。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	0.43	0.43	-	-
2 非流动资产	9,800.00	-93.78	-9,893.78	-100.96
3 其中：长期股权投资	9,800.00	-93.78	-9,893.78	-100.96
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	9,800.43	-93.35	-9,893.78	-100.95
18 流动负债	6.00	6.00	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	6.00	6.00	-	-
21 净资产（所有者权益）	9,794.43	-99.35	-9,893.78	-101.01

评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

南昌国远盈润置业有限公司的股东全部权益账面价值为 9,794.43 万元，评估值为 -99.35 万元，评估减值 9,893.78 万元，减值率为 101.01%。主要的减值原因为：

长期股权投资评估减值 9,893.78 万元，主要原因是本次评估长期股权投资时考虑了被投资单位的经营亏损。

长期股权投资——南昌启润地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-18号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

## 长期股权投资——南昌启润地产有限公司

### 股东全部权益价值

### 评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、长期股权投资情况简介.....	3
五、历史年度财务数据.....	3
六、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>
<b>评估结论及分析</b> .....	<b>11</b>



## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：南昌启润地产有限公司

统一社会信用代码：91360103MA363FK61Y

注册资本：10000.00 万人民币

成立日期：2017 年 07 月 07 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：林希

注册地址：江西省南昌市西湖区赣抚西堤龙韵大厦（龙韵花园）A 座一层东区 862 室

经营范围：房地产开发及销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、股东及出资情况

南昌启润地产有限公司是 2017 年 07 月 07 日于南昌市西湖区市场监督管理局注册成立的其他有限责任公司。截止 2020 年 12 月 31 日，南昌启润地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	南昌国远盈润置业有限公司	9,800.00	98.00%	9,800.00	98.00%
2	北京远东新地置业有限公司	198.00	1.98%	198.00	1.98%
3	南昌国贸地产有限公司	2.00	0.02%	2.00	0.02%
合计		10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

### 三、经营状况

南昌启润地产有限公司成立于 2017 年 07 月，截至评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要投资厦门山悦地产有限公司。厦门山悦地产有限公司为一家房地产开发项目公司，主要负责开发“国贸天成一期”房地产开发项目，该房地产

开发项目处于尾盘销售状态。

#### 四、长期股权投资情况简介

截止 2020 年 12 月 31 日，南昌启润地产有限公司投资的长期股权投资主要为 1 家房地产开发项目公司。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	公司类型	注册资本	实收资本	持股比例%
1	厦门山悦地产有限公司	项目公司	10,000.00	10,000.00	100%

#### 五、历史年度财务数据

南昌启润地产有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	10,006.21	10,006.14	10,006.25
负债	25.45	25.45	25.45
净资产	9,980.76	9,980.68	9,980.80
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-	-
利润总额	-18.00	-0.08	0.11
净利润	-18.00	-0.08	0.11

#### 六、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	62,458.89
2 非流动资产	100,000,000.00
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	100,000,000.00
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-

项目		账面价值
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>100,062,458.89</b>
21	流动负债	254,526.43
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>254,526.43</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>99,807,932.46</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为南昌启润地产有限公司申报评估的流动资产，具体为货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>62,458.89</b>
货币资金	62,458.89

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 62,458.89 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 62,458.89 元。

货币资金的评估值为 62,458.89 元，无评估增减值。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面金额为 100,000,000.00 元。长期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	厦门山悦地产有限公司	2018/4/24	100%	100,000,000.00	100,000,000.00
	合计			100,000,000.00	100,000,000.00

### （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《大学评估评报字[2021]840016-21 号资产评估说明-厦门山悦地产有限公司》。

### （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为-764,826.63 元，评估减值 100,764,826.63 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	厦门山悦地产有限公司	2018/4/24	100%	100,000,000.00	-764,826.63
	合计			100,000,000.00	-764,826.63

## 三、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括其他应付款及其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他应付款	125,000.00
其他流动负债	129,526.43
流动负债合计	<b>254,526.43</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>254,526.43</b>

## （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、计账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

## （三）评估方法



检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### **1、其他应付款评估**

其他应付款账面值为 125,000.00 元，主要为往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

经评估，其他应付款评估值为 125,000.00 元，无评估增减值。

### **2、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 129,526.43 元，主要为往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

经评估，其他流动负债评估值为 129,526.43 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对南昌启润地产有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

总资产经审计后的账面价值为 10,006.25 万元，评估值为-70.23 万元，评估减值 10,076.48 万元，减值率为 100.70%。负债经审计后的账面价值为 25.45 万元，评估值为 25.45 万元，无评估增减值。股东全部权益经审计后的账面价值为 9,980.80 万元，评估值为-95.68 万元，评估减值 10,076.48 万元，减值率为 100.96 %。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	6.25	6.25	-	-
2 非流动资产	10,000.00	-76.48	-10,076.48	-100.76
3 其中：长期股权投资	10,000.00	-76.48	-10,076.48	-100.76
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	10,006.25	-70.23	-10,076.48	-100.70
18 流动负债	25.45	25.45	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	25.45	25.45	-	-
21 净资产（所有者权益）	9,980.80	-95.68	-10,076.48	-100.96

评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

南昌启润地产有限公司的股东全部权益账面价值为 9,980.80 万元，评估值为 -95.68 万元，评估减值 10,076.48 万元，减值率为 100.96%。主要的减值情况说明如下：

长期股权投资评估减值 10,076.48 万元，主要原因是本次评估长期股权投资时考虑了被投资单位经营其房地产开发项目产生的经营亏损。

长期股权投资——南昌同悦地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-19号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

## 长期股权投资——南昌同悦地产有限公司

### 股东全部权益价值

### 评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、长期股权投资情况简介.....	3
五、历史年度财务数据.....	3
六、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	8
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>
<b>评估结论及分析</b> .....	<b>11</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：南昌同悦地产有限公司

统一社会信用代码：91360103MA363FL172

注册资本：200.00 万人民币

成立日期：2017 年 07 月 07 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：林希

注册地址：江西省南昌市西湖区赣抚西堤龙韵大厦（龙韵花园）A 座一层东区 863 室

经营范围：房地产开发及销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、股东及出资情况

南昌同悦地产有限公司是 2017 年 07 月 07 日于南昌市西湖区市场监督管理局注册成立的其他有限责任公司。截止 2020 年 12 月 31 日，南昌同悦地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	南昌国贸地产有限公司	190.00	95.00%	190.00	95.00%
2	厦门筑成投资有限公司	10.00	5.00%	10.00	5.00%
合计		200.00	100.00%	200.00	100.00%

### 三、经营状况

南昌同悦地产有限公司成立于 2017 年 07 月，截至评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要投资厦门东山悦地产有限公司。厦门东山悦地产有限公司为一家房地产开发项目公司，主要负责开发“国贸天成二期”房地产开发项目，该房地产开发项目仍然处于开发建设中。



#### 四、长期股权投资情况简介

截止 2020 年 12 月 31 日,南昌同悦地产有限公司投资的长期股权投资为 1 家房地产开发项目公司。具体明细如下:

金额单位:人民币万元

序号	被投资单位名称	公司类型	注册资本	实收资本	持股比例%
1	厦门东山悦地产有限公司	项目公司	10,000.00	10,000.00	100%

#### 五、历史年度财务数据

南昌同悦地产有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下:

金额单位:人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	10,002.06	10,001.97	10,002.77
负债	9,803.00	9,803.00	9,803.00
净资产	199.06	198.97	199.77
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-	-
利润总额	-0.30	-0.09	0.80
净利润	-0.30	-0.09	0.80

#### 六、资产及负债情况

截至评估基准日,被评估单位的各项资产及负债数据如下:

金额单位:人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	27,715.10
2 非流动资产	100,000,000.00
3 其中:可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	100,000,000.00
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-

项目		账面价值
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>100,027,715.10</b>
21	流动负债	98,030,039.87
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>98,030,039.87</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>1,997,675.23</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为南昌同悦地产有限公司申报评估的流动资产，具体为货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	27,715.10
货币资金	27,715.10

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 27,715.10 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 27,715.10 元。

货币资金的评估值为 27,715.10 元，无评估增减值。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面金额为 100,000,000.00 元。长期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	厦门东山悦地产有限公司	2017/11/8	100%	100,000,000.00	100,000,000.00
	合计			100,000,000.00	100,000,000.00

### （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法和收益法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，最后选取收益法评估值作为评估结果；然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《大学评估评报字[2021]840016-20 号资产评估说明-厦门东山悦地产有限公司》。

### （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 243,799,600.00 元，评估增值 143,799,600.00 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	厦门东山悦地产有限公司	2017/11/8	100%	100,000,000.00	243,799,600.00
	合计			100,000,000.00	243,799,600.00

### 三、负债评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应交税费及其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	39.87
其他流动负债	98,030,000.00
流动负债合计	98,030,039.87
非流动负债合计	-
负债合计	98,030,039.87

#### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

##### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

##### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

##### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金为企业所得税，账面价值 39.87 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 39.87 元，无评估增减值。

#### **2、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 98,030,000.00 元，主要为股东资金往来。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 98,030,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析



## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对南昌同悦地产有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

总资产经审计后的账面价值为 10,002.77 万元，评估值为 24,382.73 万元，评估增值 14,379.96 万元，增值率为 143.76 %。负债经审计后的账面价值为 9,803.00 万元，评估值为 9,803.00 万元，无评估增减值。股东全部权益经审计后的账面价值为 199.77 万元，评估值为 14,579.73 万元，评估增值 14,379.96 万元，增值率为 7,198.26 %。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	2.77	2.77	-	-
2 非流动资产	10,000.00	24,379.96	14,379.96	143.80
3 其中：长期股权投资	10,000.00	24,379.96	14,379.96	143.80
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
<b>17 资产总计</b>	<b>10,002.77</b>	<b>24,382.73</b>	<b>14,379.96</b>	<b>143.76</b>
18 流动负债	9,803.00	9,803.00	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
<b>20 负债总计</b>	<b>9,803.00</b>	<b>9,803.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
<b>21 净资产（所有者权益）</b>	<b>199.77</b>	<b>14,579.73</b>	<b>14,379.96</b>	<b>7,198.26</b>

评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

南昌同悦地产有限公司的股东全部权益账面价值为 199.77 万元，评估值为 14,579.73 万元，评估增值 14,379.96 万元，增值率为 7,198.26 %。主要的增值情况说明如下：

长期股权投资评估增值 14,379.96 万元，主要原因是本次评估长期股权投资时考虑了被投资单位经营其房地产开发项目产生的经营利润。

长期股权投资——厦门东山悦地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-20号  
(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

**长期股权投资——厦门东山悦地产有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司注册登记情况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	3
五、评估基准日资产及负债情况.....	4
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明.....	6
二、存货科目评估技术说明.....	9
三、其余非流动资产评估技术说明.....	34
四、负债评估技术说明.....	35
<b>说明三：收益法评估技术说明</b> .....	<b>39</b>
一、评估对象.....	40
二、收益法的应用前提及选择的理由与依据.....	40
三、收益预测的假设条件.....	40
四、企业经营、资产、财务分析.....	42
五、评估方法介绍及预测分析过程.....	50
六、评估值测算过程.....	67
七、收益法评估结果.....	70
<b>说明四：评估结论</b> .....	<b>71</b>
一、资产基础法评估结果.....	72
二、收益法评估结果.....	73
三、两种方法评估结果的差异分析.....	73
四、评估结果的最终选取.....	73

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门东山悦地产有限公司

统一社会信用代码：91350213MA2YPAQ43E

注册资本：10000 万元人民币

成立日期：2017 年 11 月 08 日

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：刘克军

注册地址：厦门市翔安区鸿翔西路 1888 号海西明珠大厦 6009-3 室

经营范围：房地产开发经营。

### 二、股东及出资情况

2017 年 11 月 08 日，厦门东山悦地产有限公司由南昌同悦地产有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门东山悦地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	南昌同悦地产有限公司	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

### 三、经营情况

厦门东山悦地产有限公司成立于 2017 年 11 月，公司主要从事房地产项目的开发经营。

厦门东山悦地产有限公司主要开发的房地产项目主要为“国贸天成二期”。该项目位于厦门市翔安区，总规划建筑面积为 162,368.53 平方米，可售面积为 149,525.77 平方米。截至评估基准日，该房地产开发项目仍然处于开发建设中。

### 四、历史年度财务数据

厦门东山悦地产有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	302,319.49	321,481.41	361,339.73
负债	292,446.52	312,059.98	352,674.22
净资产	9,872.97	9,421.43	8,665.51
	2018年度	2019年度	2020年度
营业总收入	-	-	-
利润总额	830.77	-601.95	-1,007.88
净利润	623.08	-451.54	-755.92

注：2018年利润总额及净利润为冲回计提的坏账准备产生，与经营无关。

## 五、评估基准日资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	3,557,207,988.61
2 非流动资产	56,189,279.09
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 使用权资产	-
10 在建工程	-
11 工程物资	-
12 固定资产清理	-
13 生产性生物资产	-
14 油气资产	-
15 无形资产	-
16 开发支出	-
17 商誉	-
18 长期待摊费用	-
19 递延所得税资产	56,189,279.09
20 其他非流动资产	-
21 资产总计	3,613,397,267.70
22 流动负债	2,897,959,506.51
23 非流动负债	628,782,664.00
24 负债合计	3,526,742,170.51
25 净资产（所有者权益）	86,655,097.19

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明



## 一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门东山悦地产有限公司申报评估除存货外的各项流动资产，具体包括货币资金、其他应收款和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
货币资金	85,259,140.44
其他应收款	897,974.48
其他流动资产	116,958,644.03
小计	203,115,758.95

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金为银行存款及其他货币资金。货币资金的账面金额为 85,259,140.44 元。

银行存款账面价值为 84,066,050.44 元，包括 10 个人民币账户，开户行主要包

括工商银行厦门分行营业部、农业银行厦门营业部、建设银行厦门市分行湖滨支行、中国银行厦门分行湖里支行、兴业银行厦门文滨支行等。评估人员查阅了银行对账单，并对部分银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。

其他货币资金账面价值为 1,193,090.00 元，主要为月末 pos 机刷卡未达账金额。评估人员检查了 pos 机刷卡记录及期后银行回款记录等资料，记录金额与账面记录相符，以核实后的账面金额作为评估值。

经评估，货币资金的评估值为 85,259,140.44 元，无评估增减值。

## 2、其他应收款评估

其他应收款主要为代垫水电费。账面余额为 987,045.29 元，已计提坏账准备 89,070.81 元，账面价值为 897,974.48 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

对代垫水电费，为施工单位施工期间发生的水电费，考虑到被评估单位可以在结算时，将相关费用从应付账款中扣除，坏账可能性较小，对这部分款项不计提评估风险损失。

其他应收款坏账准备的账面余额为 89,070.81 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 987,045.28 元，评估增值 89,070.81 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

### 3、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为预缴税金及资本化的合同取得成本，账面金额为 116,958,644.03 元。

评估人员抽查了相关记账凭证及原始凭证，经核实凭证记录与账面价值一致。对预缴税金和股东往来款，以经核实后的账面价值确认为评估值；对资本化的合同取得成本，并入存货——开发成本中评估，此处评估为零。

经评估，其他流动资产的评估值为 100,202,408.21 元，评估减值 16,756,235.82 元，评估减值主要原因为资本化的合同取得成本并入存货——开发成本中评估。

## 二、存货科目评估技术说明

本次纳入评估范围的存货包括开发成本，账面原值为 3,354,092,229.66 元，未计提存货跌价准备，账面净额为 3,354,092,229.66 元。

### （一）项目概况

#### 1、项目地块情况

本次纳入评估范围的开发成本主要为位于厦门市翔安区 13-15 片区石厝路与浦后路交叉口西北侧的“国贸天成二期”开发项目。项目地块于 2017 年 10 月 16 日与厦门市国土资源与房产管理局翔安分局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3502002017B0101095），宗地出让面积为 34764.381 平方米（证载土地使用权出让面积为 34764.28 平方米），土地用途为商业、住宅，土地具体信息如下：

序号	项目名称	不动产权证号	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	权利人	用途及使用期限
1	国贸天成二期	闽(2018)厦门市不动产权第 0070509 号	34764.28	厦门东山悦地产有限公司	住宅及商业；使用年限：住宅 70 年，商业 40

#### 2、土地出让金支付

根据土地使用权出让合同约定：2017XP04 号块地的土地出让金总价为 2,900,000,000.00 元，于 2017 年 10 月 12 日前付清。

截至评估基准日，厦门东山悦地产有限公司已全额缴交土地出让金。

#### 3、五证一书办理情况

截至评估基准日，2017XP04 号地块已取得不动产权证书，已取得规划及施工许可，正在进行项目施工，且已达到商品房预售条件。各项证书的办理情况如下：

- ① 不动产权证书：已取得，闽（2018）厦门市不动产权第 0070509 号；
- ② 建设用地规划许可证：已取得，证书编号为地字第 350213201815903 号；
- ③ 建设工程规划许可证：已取得，证书编号为自建字第 350213201815037 号；
- ④ 建筑工程施工许可证：已取得，证书编号为 350200201808240101 号；
- ⑤ 商品房预售许可证：已取得，证书编号为合房预售证第 20190080 号。

#### 4、项目经济技术指标

##### (1) 主要规划指标

根据《建设工程规划许可证》（编号：建字第 350213201815037 号），项目开发建设用地面积为 34,764.28 平方米，总建筑面积为 162,368.53 平方米，计容建筑面积为 104,300.00 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	52.15
		平米	34,764.28
2	容积率		3.00
3	建筑密度		0.24
4	建筑占地面积	平米	8,277.77
5	绿地率		0.30
6	绿化景观面积	平米	10,429.31
7	计容建筑面积		104,300.00
(1)	居住	平米	102,360.00
(2)	商业建筑面积	平米	200.00
(3)	公建配套设施	平米	1,500.00
(4)	通讯机房	平米	240.00
8	不计容建筑面积	平米	58,068.53
9	车位	个	1,282.00
10	总建筑面积	平米	162,368.53

##### (2) 可售面积

根据《商品房预售许可证》（编号：20190080），项目总可售面积为 149,525.77 m<sup>2</sup>。具体明细如下：

序号	类型	数量	单位	可售面积 (m <sup>2</sup> )
1	普通住宅	990	套	100,942.47
2	非普通住宅	36	套	6,066.90
3	商业-底商	4	套	136.45
4	人防车位	630	个	21,943.59
5	非人防车位	576	个	20,436.36
合计		2,236.00		149,525.77

#### 5、开发方案

根据项目地块的规划条件及经济技术指标，该项目拟开发为住宅楼盘，具体包括 11 栋住宅楼。

## 6、项目现状及开发进度

项目于 2018 年 7 月开始施工，根据被评估单位提供的开发进度表，该项目预计于 2021 年 11 月底完工，至评估基准日，项目工程建设进度已达约 73.18%。

## 7、开发项目其他权益状况

根据被评估单位提供的资料，《不动产权证书》（闽（2018）厦门市不动产权第 0070509 号）存在抵押权，抵押权人为兴业银行股份有限公司厦门分行，抵押期限自 2018 年 11 月 27 日至 2021 年 11 月 26 日，抵押金额为 298,700.00 万元，除此之外评估对象不存在租赁等他项权利状况。

## （二）评估程序

### 1、前期准备

（1）由被评估单位将需要评估的建筑物项目按评估要求填写评估申报表。

（2）获取有关《不动产权证书》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等资料；获取市场交易信息资料。

### 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

### 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

### 4、搜集价格资料

搜集当地现行的房地产交易信息资料，收集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

### 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

### （三）评估方法

#### 1、评估方法的选择

委估企业存货-开发成本主要为各期开发项目的地价款、契税、市政配套设施费、开发前期准备费用、主体建筑工程费用、基础设施费用、开发间接费用以及利息等。根据资产评估相关准则及参考《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》，房地产在建项目常用的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。

（1）市场法：市场法是基于替代原理，即在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应具有相同的价格。由于房地产开发项目开发业态及进度差异较大，市场上难以找到可比交易案例，故不适合市场法直接评估。

（2）收益法：收益还原法是基于预期收益原理，即未来收益权利的现在价值。评估对象为住宅、商业房地产开发项目，目前尚在开发阶段，无法出租产生收益，故不宜采用收益还原法。

（3）假设开发法：预计评估对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。委估项目已获得土地使用权出让，部分项目已进行开发，未开发的项目也已有相关土地开发的基本参数，因此可采用假设开发法。

（4）成本法：根据重新建造不动产所需要的成本，加上一定利润和应纳税金确定评估价值的方法。因为本次评估对象为在建工程，其成本投入记录完整可以取得，故本次评估可以采用成本法进行评估。

综上所述，本次纳入评估范围的开发成本可以采用假设开发法及成本法进行评估，但由于本次纳入评估范围的开发成本为在建工程，本次评估采用假设开发法对其进行评估。

#### 2、评估方法的介绍

对于正在开发的项目工程采用假设开发法（剩余法）。假设开发法（剩余法）的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除

尚需支付开发成本、投资利息、后续的管理费用、销售税费及合理的续建开发利润、土地增值税、企业所得税等，计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如下：

评估价值 = 开发完成后房地产价值 - 后续开发成本 - 销售费用 - 管理费用 - 销售税金及附加 - 投资利息 - 开发利润 - 土地增值税 - 所得税

(1) 开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - 所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入 = 已预售房地产销售收入 + 未预售房地产销售收入

对于已预售房地产销售收入包括已经签订销售合同预售的房地产销售收入及已经签订认购协议的房地产销售收入，根据实际签订的销售合同和认购协议确定销售收入；

对于未预售房地产销售收入，评估人员调查了周边房地产销售价格，并对比了企业销售人员提供的预计销售价格及历史销售价格等因素，综合确定。

(2) 后续开发成本

后续开发成本包括前期费用、基础工程、主体工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目。结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用，并参考被评估单位项目投资估算情况。

后续开发成本 = 至竣工尚需发生的工程费用 + 已完工尚未支付的工程费用 + 不可预见费用 = 预算总成本 - 账面已支付成本

(3) 销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

(4) 管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经



营期年度的管理费用。

(5) 销售税金及附加

主要包括增值税附加税及印花税，根据当地税务相关规定测算。

(6) 土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税，并扣除已预缴的土地增值税得出后续需缴纳的土地增值税。

(7) 投资利息

投资利息 = 在建工程评估值 × ((1+利率)<sup>后续开发期</sup> - 1) + (后续开发成本 + 管理费用 + 销售费用) × ((1+利率)<sup>后续开发期/2-1</sup>)

(8) 开发利润

开发利润 = 不含税销售收入 × (1 - 建设进度百分比) × 销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确认，取 6.54%。

(9) 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

(四) 计算过程

评估案例：评估明细表序号 1 (天成二期)

评估对象主要为位于厦门市翔安区石厝路与浦后路交叉口西北侧的“天成二期”开发项目。宗地出让面积为 34,764.28 平方米，土地用途为商业、住宅，规划总建筑面积合计为 162,368.53 平方米，可售面积为 149,525.77 平方米。

1、实物状况

(1) 土地实物状况

宗地位置	厦门市翔安区翔安区石厝路与浦后路交叉口西北侧			
四至	东至	浦后路	西至	规划道路
	南至	石厝路	北至	规划道路
面积	评估对象所处宗地总用地面积为 34,764.28 平方米，面积较适中。			
用途	规划、设计及登记用途为住宅、商业用地			

形状	形状呈方形，形状较规则
地形、地势	地势较周边略高，地形较为平整，自然排水状况较好
地质、土壤	地基承载力和稳定性较好，地质条件较好
开发程度	区域基础设施达到“五通”（即通上水、下水、通路、通电、通讯）
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象土地实物状况较好

## （2）建筑物实物状况

名称	天成二期
建筑规模	规划总建筑面积合计为 162,368.53 平方米，可售面积为 149,525.77 平方米。
项目完工进度	项目于 2018 年 7 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达约 73.18%。；项目规划共 10 幢住宅楼、1 间配电室、1 间发电机房；项目计划于 2021 年 11 月底完工
用途	规划、设计用途为住宅、商业
建筑结构	框架结构
装饰装修	截止评估基准日，尚未开始内装工程。交房时，预计交房为精装修。
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象建筑物实物状况较好

## 2、区位状况

### （1）位置状况

坐落：评估对象位于翔安区石厝路与浦后路交叉口西北侧。

方位：所处行政区划属于厦门市翔安区，属于城市城区。

所处楼幢与临街（路）状况：评估对象所处区域所临街道是石厝路，附近有远洋天和小区、国贸天成一期等聚集，地理位置较好。

### （2）交通状况

道路状况：附近区域道路路网密度较大，有石厝路、浦后路、鸿翔北路等城市主次干道，距离较近，路面通行宽度较窄，通达性一般。

出入可利用公共交通工具：距小区 1 公里处设有“新店山前”公交站点，有 722 路、751 路、790 路公交车经过，公交站点及公交线路数量分布一般，距离公交站点较远，公交班次疏密度一般，辐射范围一般；周边距离在建地铁 3 号线“浦

边”站较近；周边出租车辆较少，但网约车较多，打车较为方便。

交通管制情况：附近区域道路无特殊交通管制。

停车方便程度：评估对象所在建筑配建地下停车场和地上停车位，整体上停车便利程度较便利。

### （3）外部配套设施状况

基础设施：区域基础设施达到“五通”（即通上水、下水、通路、通电、通讯），外部基础设施较完备。

公共服务设施：区域内有厦门双十中学（翔安校区初中部）、厦门市浦边小学、厦门大学附属翔安医院等，外部公共服务设施较完备。

### （4）周围环境状况

自然环境：附近区域为较具规模的生活区和商业区，绿化面积一般，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等。

人文环境：附近区域房地产声誉较好，居民素质较高，治安状况较好，相邻房地产的利用状况以住宅、商业为主。

景观：无水景、山景等景观。

### （5）区位状况分析

#### 翔安区概况

翔安位于同安东南部，东北环山、西南临海，东有小盈岭峰峦高突，北有群山绵互为屏障，西南有金门、厦门两岛分列水口之左右。324国道、厦漳泉高速公路和福厦高速铁路、翔安隧道构成对外便捷的交通网络。

#### 所在区位状况分析

附近区域有厦门双十中学（翔安校区初中部）等，已经形成了一定规模的生活区，居住集聚度较好；综合分析，评估对象所在区位状况较好，对评估对象价值具有稳定增值的作用。

## 3、市场背景分析

## (1) 所在地区的经济社会发展状况

### 1) 城市地理位置

厦门市位于台湾海峡西岸中部、闽南金三角的中心,地处北纬 $24^{\circ} 23' \sim 24^{\circ} 54'$ 、东经 $117^{\circ} 53' \sim 118^{\circ} 26'$ ,隔海与金门县、龙海市相望,陆地与南安市、安溪县、长泰县、龙海市接壤。厦门市境域由福建省东南部沿厦门湾的大陆地区和厦门岛、鼓浪屿等岛屿以及厦门湾组成。全市土地面积 1573.16 平方公里,其中厦门本岛土地面积 141.09 平方公里(含鼓浪屿),海域面积约 390 平方公里。厦门市下辖思明、湖里、集美、海沧、同安、翔安六个行政区。

### 2) 城市在隶属地区的重要程度

厦门别称鹭岛,隶属福建省,位于福建省东南端,南接漳州,北邻泉州,是闽南地区的主要城市之一,与漳州、泉州并称“厦漳泉”闽南金三角经济区。厦门气候宜人,风景秀丽,环境整洁,拥有“国际花园城市”、“国家卫生城市”、“国家园林城市”、“国家环保模范城市”、“中国优秀旅游城市”和“全国十佳人居城市”、“联合国人居奖”、“全国文明城市”等殊荣,是中国最适宜居住的城市之一。厦门是中国最早实行对外开放政策的四个经济特区之一,是国家计划单列市,享有省级经济管理权限并拥有地方立法权。

### 3) 城市经济特点、经济结构

2020 年,面对突如其来的新冠疫情,在市委市政府的坚强领导下,全市统筹推进常态化疫情防控和经济社会发展,坚持稳中求进工作总基调,扎实做好“六稳”工作、落实“六保”任务,全方位推动高质量发展超越,经济社会实现平稳健康发展。2020 年全市实现地区生产总值 6384.02 亿元,比上年增长 5.7%。其中,第一产业增加值 28.89 亿元,增长 2.5%;第二产业增加值 2519.84 亿元,增长 6.1%;第三产业增加值 3835.29 亿元,增长 5.5%。

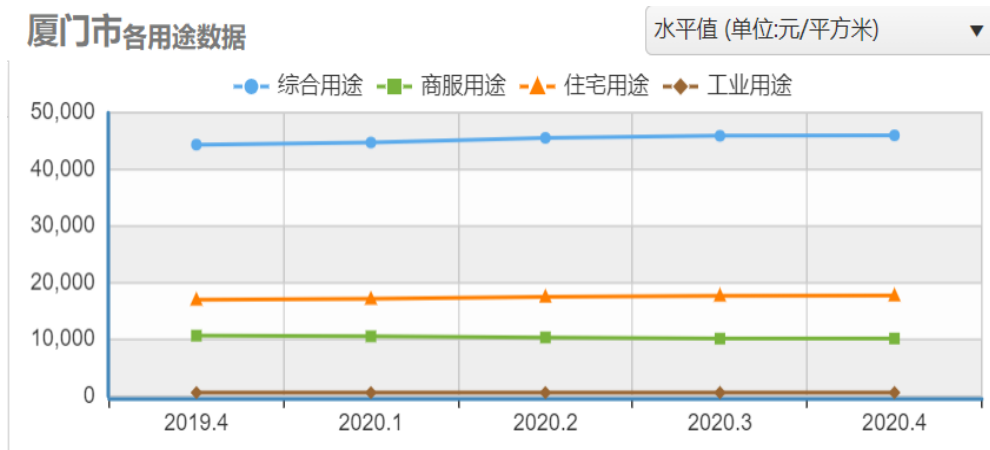
## (2) 所在地区的房地产市场总体状况

2020 年 1-12 月,厦门市房地产投资 1055.76 亿元,比去年同期上涨 17.4%。

2020 年,全市经营性用地出让 40 宗,土地面积为 261.8 万平方米,同比增

长 152%，总建筑面积为 503.7 万平方米，同比增长 91%；全市经营性用地土地出让金 628.5 亿元，同比增长 33%，其中商住用地出让金为 589.8 亿元，同比增长 31%。分用途来看，2020 年商住用地成交 22 宗，总建筑面积为 245 万平方米，占比 49%，同比增长 49%；办公用地成交 1 宗，总建筑面积为 8.7 万平方米，占比 2%；商业用地成交 2 宗，总建筑面积为 13 万平方米，占比 3%；酒店用地成交 2 宗，总建筑面积为 12.6 万平方米，占比 3%；综合体用地成交 1 宗，总建筑面积为 42.6 万平方米，占比 8%；其他用地成交 12 宗，总建筑面积为 181.8 万平方米，占比 36%。

根据中国地价监测网公布的厦门市各用途地价水平值数据显示，2020 年第四季度，住宅用途地价水平值为 17739，环比增长 0.17%。商服用途地价水平值为 10171，环比下降 0.23%。工业用途地价水平值为 625，环比增长 0.48%。综合水平值为 46028，环比增长 0.17%。厦门市各用途地价增长率如下图所示：



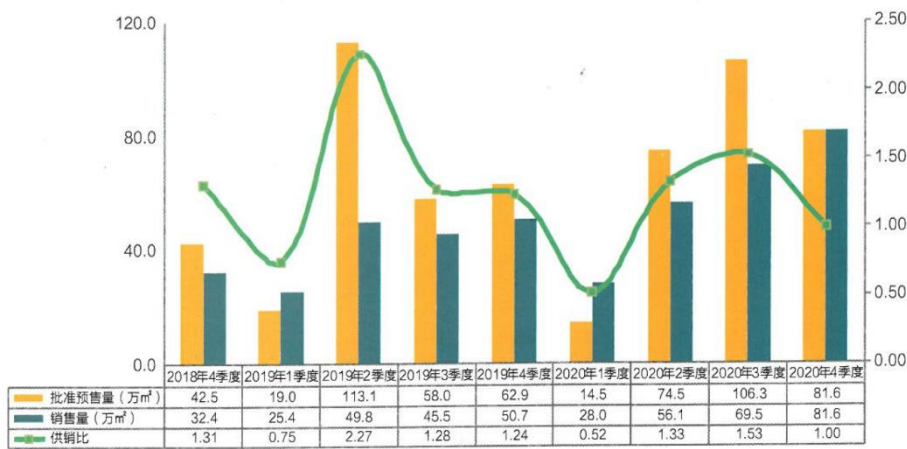
### (3) 同类房地产的市场状况

根据国家统计局公布的 70 个大中城市住宅销售价格变动情况，2020 年 1 月-2020 年 12 月厦门市新建商品住宅销售价格定基指数分别是 157.4、157.4、157.4、157.3、158、159.6、160.7、161.3、162.3、162.5、163.2、164.2，二手住宅销售价格定基指数分别是 142.5、142.4、142.6、143.3、144.6、145.8、146.6、146.5、146.4、147、147.7、148.7。从价格指数走势可看出，商品住宅销售价格处于平稳上升阶段。

1) 新建商品住宅市场

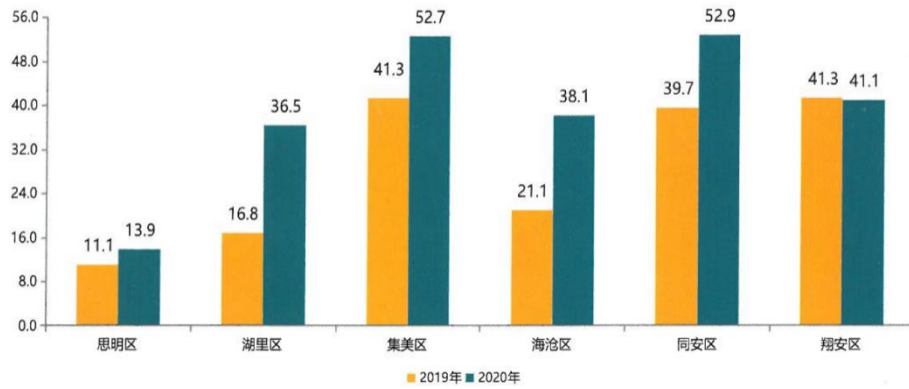
2020 年全年厦门市商品住宅批准预售面积为 276.9 万 m<sup>2</sup>，同比增长 9.4%。岛内批准预售面积为 59.3 万 m<sup>2</sup>；岛外批准预售面积为 217.6 万 m<sup>2</sup>。全年商品住宅销售面积 235.2 万 m<sup>2</sup>，同比增长 37.3%。其中岛内商品住宅销售量为 50.4 万 m<sup>2</sup>，全市占比 21%；岛外商品住宅销售量为 184.8 万 m<sup>2</sup>，全市占比 79%。

厦门市新建住宅批准预售量和销售情况



分区域看，岛内新建商品住宅销售量为 50.4 万 m<sup>2</sup>，同比增长 80.6%，岛外销售量 184.8 万 m<sup>2</sup>，同比增长 28.9%。其中同安区表现较为出色，成交占比为 23%，为全市最高；其次为集美区，占比 22%。与去年同期相比，湖里区商品住宅销量上升最为明显，增幅达 117%，主要由于该区 2020 年有中骏天盈、建发养云、建发玺樾等新楼盘上市。

2020年与2019年厦门新建住宅分区销售面积对比



思明区：全年商品住宅批准预售面积 15.7 万 m<sup>2</sup>，同比增长 273.8%，主要为中骏天禧项目；销售面积 13.9 万 m<sup>2</sup>，同比增长 25.2%，其中近半销售量来自中骏天禧。

湖里区：全年商品住宅批准预售面积 43.5 万 m<sup>2</sup>，同比增长 62.9%，今年该区有建发养云、中骏天盈、联发嘉和府和建发五缘映月四个全新楼盘入市；销售面积 36.5 万 m<sup>2</sup>，同比增长 117.3%。

集美区：全年商品住宅批准预售面积 60.1 万 m<sup>2</sup>，同比增长 11.1%；销售面积 52.7 万 m<sup>2</sup>，同比增长 27.6%，其中今年新入市楼盘新沿线天境云著和中海杏林鹭湾成交面积占比共占超三成。

海沧区：全年商品住宅批准预售面积 46.8 万 m<sup>2</sup>，同比下降 47%；销售面积 38.1 万 m<sup>2</sup>，同比增长 80.6%，其中建发和玺销售占比 16%。

同安区：全年商品住宅批准预售面积 62.2 万 m<sup>2</sup>，同比下降 15%；销售面积 52.9 万 m<sup>2</sup>，其中特房樾琴湾、保利天汇、保利叁仟栋海里居前三甲。

翔安区：全年商品住宅批准预售面积 48.5 万 m<sup>2</sup>，同比下降 24%；销售面积 41.1 万 m<sup>2</sup>，与去年基本持平，其中国贸天成二期、保利和光城悦和国贸学原成交面积占比共占约三成。

## 2) 二手住宅市场

2020 年全年二手住宅交易 33877 套，同比下降 6%；交易面积 332.2 万 m<sup>2</sup>，同比下降 6%。从分区域情况看，岛内二手住宅交易 18737 套，同比下降 1%，交

易面积 178.5 万 m<sup>2</sup>，同比下降 4%，占比 54%，其中思明区交易量依旧维持在高位，交易 12775 套，同比下降 2%，交易面积 119.4 万 m<sup>2</sup>，同比下降 1%；岛外二手住宅交易 15140 套，同比下降 11%，交易面积 153.7 万 m<sup>2</sup>，同比下降 8%，占比 46%。

### 3) 住房租赁市场租金分析

据我司调查厦门市 2020 年第四季度住房市场综合租金呈现逐月上涨趋势，12 月全市住房综合租金均价约为 39 元/月·m<sup>2</sup>。厦门住房租赁市场整体呈现岛内高于岛外、西部高于东部的格局，岛内思明、湖里两区综合租金超过全市平均值，分别约为 55 元/月·m<sup>2</sup>、47 元/月·m<sup>2</sup>。西部海沧区、集美区综合租金分别约为 32 元/月·m<sup>2</sup>、31 元/月·m<sup>2</sup>，其次是东部翔安区综合租金约为 25 元/月·m<sup>2</sup>，北部同安区因距离岛内较远并且区域面积大，综合租金为全市最低，约为 22 元/月·m<sup>2</sup>。

我市房地产市场在新冠肺炎疫情的冲击之下仍保持较强韧性，房地产市场总体运行情况良好，保持平稳健康发展，土地、新房市场交易规模达到较高水平，市场呈现先抑后扬、供需均衡及结构分化等特征。第一季度市场受疫情影响供销情况出现明显下滑。随着疫情影响渐小，各大房企集中推盘，一、二手住宅成交增长明显，一手住宅在四季度达到年度成交高峰，二手住宅于 8 月达到成交峰值，四季度成交虽有所回落，但仍处于较高水平。

2021 年，政策调控仍将以“房住不炒”为重心，维持房地产市场的健康发展。人口落户政策料将放宽，助力扩大购房需求。2021 年全市供应量或与 2020 年相若，供应结构将满足刚性和改善性购房需求。住宅成交均价预计维持平稳增长趋势。

## 4、项目经济技术指标

### (1) 主要规划指标

根据《建设工程规划许可证》（编号：建字第 350213201815037 号），项目开发建设用地面积为 34,764.28 平方米，总建筑面积为 162,368.53 平方米，计容建筑



面积为 104,300.00 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	52.15
		平米	34,764.28
2	容积率		3.00
3	建筑密度		0.24
4	建筑占地面积	平米	8,277.77
5	绿地率		0.30
6	绿化景观面积	平米	10,429.31
7	计容建筑面积		104,300.00
(1)	居住	平米	102,360.00
(2)	商业建筑面积	平米	200.00
(3)	公建配套设施	平米	1,500.00
(4)	通讯机房	平米	240.00
8	不计容建筑面积	平米	58,068.53
9	车位	个	1,282.00
10	总建筑面积	平米	162,368.53

(2) 可售面积

根据《商品房预售许可证》(编号：20190080)，项目总可售面积为 149,525.77 m<sup>2</sup>。具体明细如下：

序号	类型	数量	单位	可售面积 (m <sup>2</sup> )
1	普通住宅	990	套	100,942.47
2	非普通住宅	36	套	6,066.90
3	商业-底商	4	套	136.45
4	人防车位	630	个	21,943.59
5	非人防车位	576	个	20,436.36
合计		2,236.00	套	149,525.77

5、测算过程

(1) 预测开发后房地产价值

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - 所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入 = 已预售房地产销售收入 + 未预售房地产销售收入

根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告及房屋销售清单，截止评估

基准日，项目销售情况如下：

序号	类型	单位	已售数量	未售数量	可售总数量
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	47,261.59	53,680.88	100,942.47
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	2,816.35	3,250.55	6,066.90
3	商业-底商	m <sup>2</sup>	64.96	71.49	136.45
4	车位	个	491.00	715.00	1,206.00

1) 已预售房地产销售收入

根据企业提供的相关资料汇总得出，已出售物业详细信息如下：

序号	类型	单位	已售数量	已售均价（元/单位）	已售总价（万元）
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	47,261.59	36,614.11	173,044.10
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	2,816.35	38,890.92	10,953.04
3	商业-底商	m <sup>2</sup>	64.96	70,219.43	456.15
4	非人防车位	个	491.00	326,835.40	16,047.62
合计					200,500.91

由上可知，已预售房地产销售收入合计为 200,500.91 万元。

2) 未售部分销售单价的确定

国贸天成二期项目房地产未售部分主要包括住宅、商业及车位。本次评估首先收集周边同类房地产的市场价格，然后收集了国贸天成二期项目备案价、历史成交价格、企业预计销售价格等信息。根据收集的价格信息，分析比对后，选择合适的价格作为销售单价。

①周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

A、住宅

a、可比案例选取及说明

国贸天成二期项目项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一

致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称		国贸天成二期	公元九里	世茂国风长安	融侨铂樾府
房屋坐落		翔安区石厝路与浦后路交叉口西北侧	翔安东大道奥体会展旁	翔安西路和洪钟大道交汇处	翔安区新城中路与翔安西路
询价日期		2020年12月31日	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价（元/m <sup>2</sup> ）		待定	38,000.00	36,500.00	37,500.00
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近
	环境状况	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近双十中学（翔安校区）	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近双十中学（翔安校区）	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近双十中学（翔安校区）	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近双十中学（翔安校区）
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层
	主力房型	平层	平层	复式	平层
	预计交房时间	2021年11月	2022年9月	2022年8月	2022年9月
	装修装饰	精装修	精装修	精装修	精装修
	小区档次、开发商知名度	一般	相当	相当	相当
状况权益	土地使用年限	70年	70年	70年	70年
	规划限制	住宅	住宅	住宅	住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为住宅楼盘，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

#### b、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100	100	100
期日修正		100	100	100	100
区位状况	居住聚集度	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	城市规划、配套	100	100	100	100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	主力房型	100	100	98	100
	预计交房时间	100	100	100	100
	装修装饰	100	100	100	100
	小区档次、开发商知名度	100	100	100	100
	小计		1	1.02	1
权益状况	土地使用年限	100	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

c、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×期日修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	公元九里	世茂国风长安	融侨铂樾府
交易单价	38,000	36,500	37,500
交易情况修正	1	1	1
期日修正	1	1	1
区域状况修正	1	1	1
实物状况修正	1	1.02	1
权益状况修正	1	1	1
修正系数合计	1	1.02	1
修正后单价（元/m <sup>2</sup> ）	38,000	37,200	37,500
平均单价（元/m <sup>2</sup> ）		37,600	

d、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定天成二期周边住宅

房地产平均单价 =  $(38,000+37,200+37,500) \div 3 = 37,600$  (元/m<sup>2</sup>, 取整至百位)。

### B、商业

国贸天成二期周边在售楼盘, 商业案例较少, 且周边属于新开发区域, 在售的二手商业店面较少, 难以直接取得周边商业的市场价格。

### C、车位

#### a、可比案例选取及说明

天成二期项目周边新建楼盘较多, 评估人员调查了解到, 各新建楼盘车位售价与其在房管局备案价偏差较小。本次评估根据评估对象状况、评估目的和评估基准日, 选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个楼盘车位的备案价格, 案例具体信息如下:

项目	案例一	案例二	案例三
名称	公元九里	世茂国风长安	融侨铂樾府
位置	翔安东大道奥体会展旁	翔安西路和洪钟大道交汇处	翔安区新城中路与翔安西路
日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价(万元/个)	18.3	50	60
车位类型	地下车位	地下车位	地下车位
建筑结构	框架	框架	框架
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析: 以上三个案例均为周边楼盘车位定价, 可以看出, 不同楼盘车位定价策略差异比较大。由于根据厦门市国土资源与房产管理局关于贯彻落实《福建省住房和城乡建设厅关于进一步加强商品房预售管理的通知》的若干意见(厦国土房[2010]46号), 房地产开发企业对外销售商品房应实行明码标价制度, 按申报价格公开销售。销售价格调整±10%以上的, 应调整预售方案, 重新申报预售价格。未重新申报预售价格的, 房地产开发企业不得销售, 房地产交易登记机构不予受理合同登记备案和预告登记。故以上备案价格为评估基准日同类小区物业的实际销售价格。故可以看出, 各楼盘小区一手车位实际销售价格与各小区开发商定价及销售策略相关, 差异较大。天成二期项目周边新建楼盘一手车位销售价格在 18.3 万元至 60 万元之间。

②历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，国贸天成二期住宅、商业及车位的历史成交价及企业预计成交价如下：

A、截止评估基准日，已售部分销售情况如下

序号	类型	数量单位	已售数量	已售总价 (万元)	已售单价 (元/单位)
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	47,261.59	173,044.10	36,614.11
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	2,816.35	10,953.04	38,890.92
3	商业	m <sup>2</sup>	64.96	456.15	70,219.43
4	车位	个	491.00	16,047.62	326,835.40

B、截止评估基准日，未售部分企业预计销售单价如下

序号	类型	数量单位	数量	总价 (万元)	单价 (元/单位)
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	53,680.88	196,482.36	36,601.93
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	3,250.55	12,431.82	38,245.29
3	商业	m <sup>2</sup>	71.49	499.01	69,800.84
4	车位	个	715.00	23,092.15	322,967.17

注：a、企业未售部分预计销售单价与实际成交单价水平一致；

③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、历史成交价及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	周边单价	历史成交价	企业预计成交单价
1	普通住宅	万元/m <sup>2</sup>	3.76	3.66	3.66
2	非普通住宅	万元/m <sup>2</sup>	3.76	3.89	3.82
2	商业	万元/m <sup>2</sup>	案例较少	7.02	6.98
3	车位	万元/个	18.3-60	32.68	32.30

通过上表可知，市场法测算的可比单价与被评估单位提供的预计成交单价较接近，评估人员综合考虑分析后，确定将被评估单位提供的预计成交单价作为评估单价，具体原因如下：

A、住宅及车位的周边同类房地产市场价格与企业预计成交单价较为接近，评估人员认为开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值；

B、商业店面由于周边缺少同类房地产交易案例，参考企业实际成交单价估算；

C、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

### 3) 未出售物业价值结果确定

综上可汇总得出未出售物业价值如下：

类型	单位	可售数量	销售单价 (元/单位)	预计销售总价 (万元)
普通住宅	m <sup>2</sup>	53,680.88	36,601.93	196,482.36
非普通住宅	m <sup>2</sup>	3,250.55	38,245.29	12,431.82
商业	m <sup>2</sup>	71.49	69,800.84	499.01
车位	个	715.00	322,967.17	23,092.15
合计				232,505.34

### 4) 开发后房地产价值结果确定

综上所述，开发后房地产价值汇总如下：

金额单位：人民币万元

序号	类型	单位	已售数量	未售数量	已售总价	未售总价
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	47,261.59	53,680.88	173,044.10	196,482.35
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	2,816.35	3,250.55	10,953.04	12,431.82
3	商业-底商	m <sup>2</sup>	64.96	71.49	456.15	499.01
4	非人防车位	个	491.00	715.00	16,047.62	23,092.15
合计					200,500.91	232,505.34

开发完成后房地产销售收入 = 已预售房地产销售收入 + 未预售房地产销售收入

$$= 200,500.91 + 232,505.34$$

$$= 433,006.25 \text{ 万元}$$

根据企业提供的土地出让合同可知，可抵减的土地取得成本为 290,000.00 万元，则：

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - (开发完成后房地产销售收入 - 可抵减的土地取得成本) ÷ (1+9%) × 9%

$$= 433,006.25 - (433,006.25 - 290,000.00) \div (1+9\%) \times 9\%$$

$$= 421,198.39 \text{ 万元}$$

(2) 后续开发成本

根据企业提供的动态成本总预算，尚需支付的后续开发成本为 32,562.86 万元（不含利息）。详细如下：

序号	项目名称	含税工程总预算 (万元)	不含税工程总价 (万元)	账面成本 (万元)	仍需要投入金额 (万元)
一	土地费用	298,700.06	298,700.06	298,700.06	-
二	前期工程费	4,477.42	4,343.91	1,973.40	2,370.51
三	建安工程费	59,462.99	54,079.48	28,852.38	25,227.09
四	基础设施费	5,753.52	5,278.48	765.86	4,512.62
五	配套设施费	1,098.00	998.18	545.55	452.64
六	前期及工程费用合计	52,887.40	64,700.04	32,137.18	32,562.86
七	总成本合计	369,491.99	363,400.10	330,837.24	32,562.86

(3) 销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。由于企业销售费用存在一定支付周期，本次评估根据企业预计全盘销售费用扣除账面已经发生的销售费用确定未来仍需要支付的销售费用。具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额	备注
1	总销售收入	433,006.25	全盘含税销售收入
2	总含税销售费用	7,789.26	约占总销售收入 1.8%
3	总不含税销售费用	7,348.36	扣除 6% 增值税
4	已发生销售费用	2,363.76	费用化销售费用+资本化销售费用
5	后续销售费用	4,984.60	不含税

(4) 销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法及相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括城建税、教育附加费、地方教育附加费及印花税。增值税税率为 9%，城市维护建设税为 5%，教育费附加税为 3%，地方教育费附加税率为 2%，印花税税率为 0.05%。。

销售税金及附加=增值税附加税+后续印花税

增值税附加税=（增值税销项税-增值税可抵扣进项税）×10%

后续印花税=后续销售收入×0.05%



增值税销项税测算如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
1	开发完成后价值（含税）	433,006.25	
2	地价	290,000.00	出让合同载明的出让金
3	计税依据	131,198.39	销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+9.00%）
	增值税率	9%	
4	增值税销项税	11,807.86	

增值税可抵扣进项税测算如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	含税金额	不含税金额	税率	可抵扣进项税	备注
1	专业费用	4,477.42	4,343.91	3.07%	133.52	税率为综合税率
2	建设成本	66,314.51	60,356.13	9.87%	5,958.37	税率为综合税率
3	管理费用	1,737.55	1,737.55		-	以人工费用为主，不可抵扣
4	销售费用	7,789.26	7,348.36	6%	440.90	
	合计				6,532.79	

注：上表中销售费用为全盘口径。

销售税金及附加测算结果如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
1	增值税	5,275.07	销项-进项
2	附加率	10%	
3	增值税附加税	527.51	增值税税额×税率
4	后续销售收入	240,167.32	参考收益法未来预测期收入
5	印花税税率	0.05%	
6	后续印花税	120.08	
7	销售税金及附加合计	647.59	增值税附加+后续印花税

#### （5）管理费用

主要为管理员工资及企业经营管理过程中发生的相关费用。由于企业管理费用结算存在一定的延后情况，根据全项目预计管理费发生情况扣除已发生的管理费用预测，未来预计发生管理费用为 1,737.55 万元。详细测算见收益法管理费用预测。

(6) 投资利息

投资利息 = 开发成本评估值 × ((1+利率)<sup>后续开发期</sup> - 1) + (后续开发成本 + 管理费用 + 销售费用) × ((1+利率)<sup>后续开发期/2-1</sup>)

其中：利率根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，取值为 6.41%；后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 0.92 年。

(7) 开发利润

开发利润 = 不含税销售收入 × (1 - 建设进度) × 销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确认，取 6.54%。

具体测算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目	参数	备注
销售净利率	6.54%	根据 2020 年房地产行业销售净利率
建设进度	73.18%	已建设周期/总建设周期
需扣除利率	1.75%	销售净利润 × (1 - 建设进度)
计算扣除利润口径收入	397,253.43	含税总收入/1.09
需扣除开发利润	6,967.79	

(8) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

金额单位：万元

项目	行次	总金额（不含税）	普通住宅	非普通住宅、商业及车位
面积		149,525.77	100,942.47	48,583.30
一、房地产收入总额	1	421,198.39	361,573.73	59,624.66
二、扣除项目金额合计	2	472,947.56	319,376.10	153,571.46
（一）取得土地使用权支付的金额 <sup>注①</sup>	3	298,700.00	201,647.62	97,052.38
（二）房地产开发成本 <sup>注②</sup>	4	64,700.04	43,677.97	21,022.07
其中				
专业费用	5	4,343.91	2,932.50	1,411.40
建筑安装工程费	6	60,356.13	40,745.47	19,610.67
（三）房地产开发费用	7	36,340.00	24,532.56	11,807.45
其中				
利息支出	8	18,170.00	12,266.28	5,903.72
其他房地产开发费用	9	18,170.00	12,266.28	5,903.72
（四）与转让房地产有关的税金	10	527.51	452.83	74.67
城市维护建设税、教育费附加	11	527.51	452.83	74.67
其他	12	-	-	-
（五）财政部规定的其他扣除项目	13	72,680.01	49,065.12	23,614.89
三、增值额	14	-51,749.17	42,197.63	-93,946.80
四、增值额与扣除项目金额之比	15		13%	-61%
五、适用税金（%）	16		0%	0%
六、速算扣除系数（%）	17		0%	0%
七、应纳土地增值税税额	18	-	-	-

注：①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

#### （9）企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如下：

序号	项目/年份	不含税价（万元）
1	收入	397,253.44
2	成本费用	376,300.62
2.1	地价成本	266,055.05
2.2	契税	8,700.00
2.3	建设投资	64,700.04
2.3.1	开发成本	60,356.13
2.3.2	专业费用	4,343.91
2.4	销售税费	744.01
2.6	管理费用	2,714.31
2.7	销售费用	7,348.36

序号	项目/年份	不含税价(万元)
2.8	财务费用	26,038.85
2.9	土地增值税	0.00
3	利润总额	20,952.82
5	应纳税所得额	20,952.82
6	税率	25%
7	企业所得税	5,238.20

注：上表企业所得税测算中根据所得税计算口径，收入及地价成本中同时扣除了地价成本中可抵减的增值税销项税金额。

#### (10) 评估结果确定

综上所述，结合以上各参数的测算结果，评估计算过程见下表：

序号	项目	合计(万元)
一	开发完成后价值	421,198.39
二	后续开发成本	61,399.48
(一)	土地后续成本	-
(二)	购地税费	-
(三)	专业费用	2,370.51
(四)	建设成本	30,192.35
(五)	管理费用	1,737.55
(六)	销售费用	4,984.60
(七)	投资利息	21,466.87
(八)	销售税费	647.59
三	开发利润	6,967.79
四	股权评估中需扣除的税负	6,662.77
1	项目开发土地增值税	-
2	项目开发企业所得税	6,662.77
五	股权评估中的在建工程价值(V)	347,592.92

#### (五) 评估结果

经评估，存货-开发成本评估值为3,475,929,200.00元，账面价值为3,354,092,229.66元，评估增值121,836,970.34元，增值率为3.63%。增值原因主要为存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，因项目所处区域同类房地产项目需求较大，房产销售价格较高，故而形成评估增值。

### 三、其余非流动资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为厦门东山悦地产有限公司申报评估的其余非流动资产主要为递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
递延所得税资产	56,189,279.09

#### (二) 递延所得税资产评估

##### 1、评估范围

递延所得税资产的账面价值为 56,189,279.09 元，主要为因计提其他应收款坏账准备及税法与会计计量差异导致的所得税差异。

##### 2、核实方法和结果

评估人员查阅了相关记账凭证及原始凭证，并且根据相关坏账准备或差异金额及企业所得税率计算了发生金额，与账面值一致。

##### 3、评估方法

对其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产，由于本次评估中对其他应收款确认的评估风险损失为零，评估为零。

对税法与会计差异产生额递延所得税资产及预缴税金，以核实后的账面价值确认评估价值。

##### 4、评估结果

递延所得税资产的评估价值为 56,167,011.39 元，评估减值 22,267.70 元，评估减值主要因为其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产评估为零导致。

## 四、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债及非流动负债，其中流动负债包括应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债；非流动负债包括长期借款。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	24,447,792.69
合同负债	1,769,164,497.53
应交税费	11,643,694.46
其他应付款	4,863,981.37
一年内到期的非流动负债	854,533.11
其他流动负债	1,086,985,007.35
<b>流动负债合计</b>	<b>2,897,959,506.51</b>
长期借款	628,782,664.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>628,782,664.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,526,742,170.51</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实调整后的负债申报明细表；
- 2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；
- 3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应付账款评估**

应付账款账面值为 24,447,792.69 元，应付账款内容为应付工程款、材料款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额款项进行函证，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 24,447,792.69 元，无评估增减值。

#### **2、合同负债评估**

列入本次评估范围的合同负债内容主要为预收的购房款，账面价值为 1,769,164,497.53 元。我们核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，我们以核实后账面值作为合同负债评估值。

经评估，合同负债的评估值为 1,769,164,497.53 元，无评估增减值。

#### **3、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为房产税、土地使用税、企业所得税等，账面价值 11,643,694.46 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 11,643,694.46 元，无评估增减值。

#### **4、其他应付款评估**

其他应付款账面值为 4,863,981.37 元，主要为诚意金、广告发布费用、销售奖励费用等。

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 4,863,981.37 元，无评估增减值。

#### **5、一年内到期的非流动负债**

一年内到期的非流动负债账面值为 854,533.11 元，主要为一年内需要偿还的长期借款本金及利息。

评估人员抽查了相关借款合同、会计记账凭证及原始凭证，根据借款合同约定的还款日期及利率测算了当期应还本金及利息，与账面记录一致。以经核实的账面价值确认为评估价值。

一年内到期的非流动负债评估值为 854,533.11 元，无评估增减值。

#### **6、其他流动负债**

其他流动负债账面值为 1,086,985,007.35 元，主要为内部往来、预收房款对应待开票结转的销项税。

评估人员抽查了相关记账凭证及原始凭证，并根据适用增值税率，测算了预收购房款产生的增值税销项税金额，与账面金额核对一致，以核实后的账面价值确认为评估价值。

其他流动负债评估值为 1,086,985,007.35 元，无评估增减值。

#### **7、长期借款**

列入本次评估范围的长期借款账面值为 628,782,664.00 元，主要为向兴业银行厦门文滨支行借款。



评估人员查询了相关记账凭证及原始凭证，并查阅了借款合同、提款记录、还款记录等等相关资料。以核实后的账面价值作为评估价值。

经评估，长期借款的评估值为 628,782,664.00 元，无评估增减值。

## 说明三：收益法评估技术说明

## 一、评估对象

本次收益法评估对象是：厦门东山悦地产有限公司的股东全部权益价值。

## 二、收益法的应用前提及选择的理由与依据

### （一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从决定现行公平市场价值的基本依据——企业的预期获利能力的角度，本着收益还原的思路评价企业价值。

### （二）收益法的应用前提

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- 1、企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、企业预期获利年限可以预测。

### （三）收益法选择的理由和依据

被评估单位为房地产开发企业，其开发项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃。评估人员通过和管理层访谈，了解到公司管理层对开发项目安排了比较详细的开发计划，未来盈利情况可以较为可靠预测，可以合理预测未来收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以采用收益法评估。

## 三、收益预测的假设条件

- 1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2、假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。被评估单位及子公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。
- 3、除非另有说明，假设被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体

签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

4、假设被评估单位未来将采用的会计政策与编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去。

6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

8、不考虑通货膨胀因素的影响。

9、假设房地产项目建成后的实际建筑面积与规划建筑面积不存在较大差异。

10、假设预测期被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益。

11、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

12、本次评估均是基于被评估单位在开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收。本次测算资产价值及被评估单位价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内。

13、本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑被评估单位在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为在开发项目预测期。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

## 四、企业经营、资产、财务分析

### （一）中国宏观经济形势

根据 2021 年 2 月 28 日中国国家统计局公布的《中华人民共和国 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年中国宏观经济形势如下：

#### 1、综合

2020 年年国内生产总值 1015986 亿元，比上年增长 2.3%。其中，第一产业增加值 77754 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 384255 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 553977 亿元，增长 2.1%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.7%，第二产业增加值比重为 37.8%，第三产业增加值比重为 54.5%。全年最终消费支出拉动国内生产总值下降 0.5 个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长 2.2 个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 0.7 个百分点。分季度看，一季度国内生产总值同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%，四季度增长 6.5%。预计全年人均国内生产总值 72447 元，比上年增长 2.0%。国民总收入 1009151 亿元，比上年增长 1.9%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降 0.1%。预计全员劳动生产率为 117746 元/人，比上年提高 2.5%。

全年城镇新增就业 1186 万人，比上年少增 166 万人。年末全国城镇调查失业率为 5.2%，城镇登记失业率为 4.2%。全国农民工总量 28560 万人，比上年下降 1.8%。其中，外出农民工 16959 万人，下降 2.7%；本地农民工 11601 万人，下降 0.4%。

全年居民消费价格比上年上涨 2.5%。工业生产者出厂价格下降 1.8%。工业生产者购进价格下降 2.3%。

年末国家外汇储备 32165 亿美元，比上年末增加 1086 亿美元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 6.8974 元人民币，比上年升值 0.02%。

#### 2、农业

全年粮食种植面积 11677 万公顷，比上年增加 70 万公顷。其中，稻谷种植面积 3008 万公顷，增加 38 万公顷；小麦种植面积 2338 万公顷，减少 35 万公顷；

玉米种植面积 4126 万公顷，减少 2 万公顷。棉花种植面积 317 万公顷，减少 17 万公顷。油料种植面积 1313 万公顷，增加 20 万公顷。糖料种植面积 157 万公顷，减少 4 万公顷。

全年粮食产量 66949 万吨，比上年增加 565 万吨，增产 0.9%。其中，夏粮产量 14286 万吨，增产 0.9%；早稻产量 2729 万吨，增产 3.9%；秋粮产量 49934 万吨，增产 0.7%。全年谷物产量 61674 万吨，比上年增产 0.5%。其中，稻谷产量 21186 万吨，增产 1.1%；小麦产量 13425 万吨，增产 0.5%；玉米产量 26067 万吨，持平略减。

全年棉花产量 591 万吨，比上年增产 0.4%。油料产量 3585 万吨，增产 2.6%。糖料产量 12028 万吨，减产 1.2%。茶叶产量 297 万吨，增产 7.1%。

全年猪牛羊禽肉产量 7639 万吨，比上年下降 0.1%。其中，猪肉产量 4113 万吨，下降 3.3%；牛肉产量 672 万吨，增长 0.8%；羊肉产量 492 万吨，增长 1.0%；禽肉产量 2361 万吨，增长 5.5%。禽蛋产量 3468 万吨，增长 4.8%。牛奶产量 3440 万吨，增长 7.5%。年末生猪存栏 40650 万头，比上年末增长 31.0%；全年生猪出栏 52704 万头，比上年下降 3.2%。

全年水产品产量 6545 万吨，比上年增长 1.0%。其中，养殖水产品产量 5215 万吨，增长 3.0%；捕捞水产品产量 1330 万吨，下降 5.0%。

全年木材产量 8727 万立方米，比上年下降 13.1%。全年新增耕地灌溉面积 43 万公顷，新增高效节水灌溉面积 160 万公顷。

### 3、工业和建筑业

全年全部工业增加值 313071 亿元，比上年增长 2.4%。规模以上工业增加值增长 2.8%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增加值增长 2.2%；股份制企业增长 3.0%，外商及港澳台商投资企业增长 2.4%；私营企业增长 3.7%。分门类看，采矿业增长 0.5%，制造业增长 3.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.0%。

全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年下降 1.5%，纺织业增长

0.7%，化学原料和化学制品制造业增长 3.4%，非金属矿物制品业增长 2.8%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 6.7%，通用设备制造业增长 5.1%，专用设备制造业增长 6.3%，汽车制造业增长 6.6%，电气机械和器材制造业增长 8.9%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 7.7%，电力、热力生产和供应业增长 1.9%。

全年全社会建筑业增加值 72996 亿元，比上年增长 3.5%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润 8303 亿元，比上年增长 0.3%，其中国有控股企业 2871 亿元，增长 4.7%。

#### 4、服务业

全年批发和零售业增加值 95686 亿元，比上年下降 1.3%；交通运输、仓储和邮政业增加值 41562 亿元，增长 0.5%；住宿和餐饮业增加值 15971 亿元，下降 13.1%；金融业增加值 84070 亿元，增长 7.0%；房地产业增加值 74553 亿元，增长 2.9%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 37951 亿元，增长 16.9%；租赁和商务服务业增加值 31616 亿元，下降 5.3%。全年规模以上服务业企业营业收入比上年增长 1.9%，利润总额下降 7.0%。

#### 5、国内贸易

全年社会消费品零售总额 391981 亿元，比上年下降 3.9%。按经营地统计，城镇消费品零售额 339119 亿元，下降 4.0%；乡村消费品零售额 52862 亿元，下降 3.2%。按消费类型统计，商品零售额 352453 亿元，下降 2.3%；餐饮收入额 39527 亿元，下降 16.6%。

#### 6、固定资产投资

全年全社会固定资产投资 527270 亿元，比上年增长 2.7%。其中，固定资产投资（不含农户）518907 亿元，增长 2.9%。分区域看[33]，东部地区投资比上年增长 3.8%，中部地区投资增长 0.7%，西部地区投资增长 4.4%，东北地区投资增长 4.3%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 13302 亿元，比上年增长 19.5%；第二产业投资 149154 亿元，增长 0.1%；第三产业投资 356451 亿元，增长 3.6%。

民间固定资产投资 289264 亿元，增长 1.0%。基础设施投资增长 0.9%。

全年房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%。其中住宅投资 104446 亿元，增长 7.6%；办公楼投资 6494 亿元，增长 5.4%；商业营业用房投资 13076 亿元，下降 1.1%。年末商品房待售面积 49850 万平方米，比上年末增加 29 万平方米。其中，商品住宅待售面积 22379 万平方米，减少 94 万平方米。

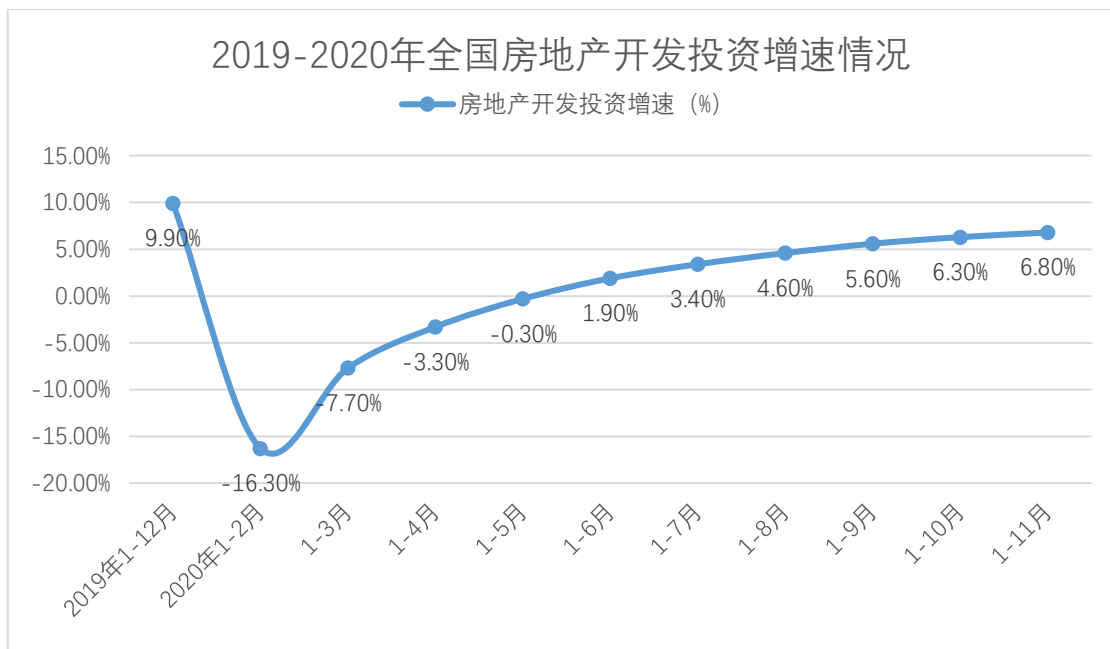
## （二）行业状况分析

### 1、房地产行业发展现状分析

#### （1）房地产投资回暖

受疫情影响，房地产停工停售，2020 年前 5 个月全国房地产开发投资增速负增长。随着疫情好转，房地产投资增速正不断回暖，开发投资同比增速连续 6 个月维持正值。

1-11 月份，全国房地产开发投资 129,492 亿元，同比增长 6.8%，增速比 1-10 月份提高 0.5 个百分点。其中，住宅投资 95,837 亿元，增长 7.4%，增速提高 0.4 个百分点。



数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### （2）房企土地购置面积减少



2020 年以来，全国房地产开发企业土地购置面积同比减少，土地成交价款受疫情影响，前三个月有所减少，此后土地成交价款同比增长。

1-11 月份，房地产开发企业土地购置面积 20591 万平方米，同比下降 5.2%，降幅比 1-10 月份扩大 1.9 个百分点；土地成交价款 13890 亿元，增长 16.1%，增速提高 1.3 个百分点。

### 2020 年 1-11 月全国房地产开发企业土地购置面积及土地成交价款

日期	土地购置面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020 年 1-2 月	1092	-29.3	440	-36.2
2020 年 1-3 月	1969	-22.6	977	-18.1
2020 年 1-4 月	3151	-12	1699	6.9
2020 年 1-5 月	4752	-8.1	2429	7.1
2020 年 1-6 月	7965	-0.9	4039	5.9
2020 年 1-7 月	9659	-1	5382	12.2
2020 年 1-8 月	11947	-2.4	7088	11.2
2020 年 1-9 月	15011	-2.9	9316	13.8
2020 年 1-10 月	17775	-3.3	11386	14.8
2020 年 1-11 月	20591	-5.2	13890	16.1

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### (3) 商品房销售受冲击

1-11 月份，商品房销售面积 150,834 万平方米，同比增长 1.3%，增速比 1-10 月份提高 1.3 个百分点。商品房销售额 148,969 亿元，增长 7.2%，增速提高 1.4 个百分点。

据悉，2019 年全国商品房销售面积是 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%，而商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%。年底房地产开发企业为完成销售目标，积极推货同时降价促销，预计 12 月商品房销售面积和销售金额将有所增加。但是按照目前的销售情况推算，2020 商品房销售面积或低于 2019 年。

日期	土地购置面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020 年 1-2 月	8475	-39.9	8203	-35.9
2020 年 1-3 月	21978	-26.3	20365	-24.7
2020 年 1-4 月	33973	-19.3	31863	-18.6
2020 年 1-5 月	48703	-12.3	46269	-10.6

日期	土地购置面积 (万m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-6月	69404	-8.4	66895	-5.4
2020年1-7月	83631	-5.8	81422	-2.1
2020年1-8月	98486	-3.3	96943	1.6
2020年1-9月	117073	-1.8	115647	3.7
2020年1-10月	133294	0	131665	5.8
2020年1-11月	150834	1.3	148969	7.2

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### (4) 千亿房企增至 41 家

据中指研究院发布的 2020 年中国房地产企业销售业绩 TOP100，榜单显示，41 家房企销售额超千亿，5 家房企销售额超 5000 亿元。TOP100 房企上榜门槛 333 亿元，与上年相比有所增长。

从房企销售额来看，碧桂园销售额最高达 7888.1 亿元，中国恒大和万科位居第二和第三，销售额分别为 7038.0 亿元、7011.0 亿元。融创中国和保利发展销售额超 5000 亿元，分别为 5750.0 亿元、5028.0 亿元。

#### (5) 房企资金压力大

2020 年以来，银保监系统对房地产金融领域保持强监管态势。尤其是 2020 年 8 月，住建部联合央行召开重点房企座谈会，提出“三道红线”融资监管新规（“345”新规）：红线 1：剔除预收款后的资产负债率（以下简称为新资产负债率）大于 70%；红线 2：净负债率大于 100%；红线 3：现金短债比小于 1.0 倍。根据企业踩线情况不同，分为“红、橙、黄、绿”四档。分档设定有息负债规模增速阈值，每降低一档，上限增加 5%。

融资监管新规“三道红线”出台后，大部分房企有一条或多条指标“踩线”，政策压力下，房企开始主动调整融资结构，通过增发新股、子公司 IPO 等方式加强股权融资。在缺乏资金支持的背景下，房地产行业将告别高杠杆和快周转的发展模式。

## 2、2021 年房地产行业发展趋势

### (1) 坚持“房住不炒”原则

当前，楼市调控严格，国家层面多次强调房住不炒。2016年年底的中央经济工作会议首次提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”，此后“房住不炒”原则贯穿近几年的房地产调控。十四五规划意见稿也要求坚持“房子是用来住的，不是用来炒的定位”。

《加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局》文章强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

中央经济工作会议提出，要因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，住建部将坚决落实中央经济工作会议部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

## （2）大力发展长租房市场

自2015年，我国开始大力支持住房租赁，多次发布政策推进市场发展。2016年，国务院就曾出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，明确提出建立购租并举的城镇住房制度，完善城镇住房保障体系住房保障采取实物与租赁补贴相结合并逐步转向租赁补贴为主，加快发展专业化住房租赁市场。2020年9月，住建部发布《住房租赁条例（征求意见稿）》，其明确提及，国家支持金融机构按照风险可控、商业可持续的原则，创新针对住房租赁的金融产品和服务，支持发展房地产投资信托基金，支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。

十四五规划意见稿和双循环战略文章均要求完善长租公寓政策。中央经济工作会议把“解决好大城市住房突出问题”作为2021年要抓好的重点任务之一，特别提出要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜。降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租

金水平进行合理调控。预计 2021 年中国将大力发展租赁市场。

据我爱我家相关研究，2017 年我国住房租赁市场交易总量约 1.2 万亿元，租房人口 1.94 亿人，占全部人口的 13.9%。预计到 2025 年，租赁市场规模将首次超过 3 万亿元，租赁人口增至 2.52 亿人。到 2030 年，租赁市场规模将达到 4.6 万亿元，有接近 3 亿人通过租房实现“住有所居”。政策支持下，我国租赁市场将迎来快速发展。

我国住房租赁市场		
年份	租房人口（亿人）	市场规模（万亿元）
2017 年	1.94	1.2
2025 年	2.5	3.0
2030 年 E	3	4.6

数据来源：我爱我家、中商产业研究院整理

### （3）房企财务降杠杆将成主旋律

Wind 数据显示，截至 1 月 7 日，上市房企已发行 13 只美元债。根据各房企公告披露来看，募资用途多为现有债务再融资。贝壳研究院数据显示，2020 年房企偿债规模约 9154 亿元，同比增长 28.7%。2021 年房企到期债务规模（不含 2021 年将发行的超短期债券）预计将达 12,448 亿元，同比增长 36%，历史性突破万亿元大关，房企偿债压力继续攀升。

预计 2021 年房企财务降杠杆将是主旋律，未来房企融资主要以借新还旧为主，融资增速或将下降。“三道红线”将倒逼房企提升自身产品力及经营能力，减少对融资依赖，提高项目去化，加快开发周期。

### （三）企业经营管理状况分析

#### 1、经营模式

厦门东山悦地产有限公司主要经营为在取得的土地上进行房地产开发并进行销售等。

#### 2、市场地位

被评估单位属于房地产的项目公司，在市场中受其相关控制方的经营影响较大。

### 3、主要竞争优劣势

#### (1) 公司主要竞争优势

- ① 国企背景，资源整合能力强，核心团队稳定，服务高效及时；
- ② 内部管控严格，合规性强；
- ③ 开发项目位于厦门市翔安区，新澳路旁，距离翔安隧道入口较近。

#### (2) 公司主要竞争劣势

- ① 项目周边属于新开发地区，生活配套设施、基础设施建设尚不完全，仍需要一定时间开发建设。
- ② 距离目前厦门市中心城区（本岛）有一定距离。

#### (四) 企业历史年度财务状况

被评估单位前两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年度	2020 年度
总资产	321,481.41	361,339.73
负债	312,059.98	352,674.22
股东权益	9,421.43	8,665.51
利润项目	2019 年度	2020 年度
营业收入	-	-
利润总额	-601.95	-1,007.88
净利润	-451.54	-755.92

## 五、评估方法介绍及预测分析过程

### (一) 收益模型的选取

本项目评估的基本思路拟以企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）为主要评估方法；根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，采用两阶段，在经分析的盈利预测结果基础上，进行折现得出企业真实的内在价值，再依据公

司实际情况进行修正，得出最后的评估结果。

基本公式：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值。

其中：企业整体价值=经营性资产价值+非并表长期股权投资价值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债；经营性资产价值采用企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）计算。

### 1、经营性资产价值

经营性资产是指与企业生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中： $P$ ：评估基准日的企业经营性资产价值；

$R_i$ ：评估基准日后第  $i$  年预期的企业自由现金流量；

$r$ ：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

$n$ ：收益期；

$i$ ：收益期第  $i$  年。

### 2、溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，企业自由现金流量预测不涉及的资产。

### 3、非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与企业生产经营无关的，企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和估算。

#### （二）收益年限的确定

收益年限取决于企业自由现金流量的持续年限。被评估单位是房地产开发企业，收益预测期限根据评估基准日企业正在开发或即将开发（基准日已有规划建设方案的项目）的开发建设期（含销售期）确定为收益期限。

根据被评估单位提供的销售计划，开发项目预计于 2022 年售罄，即：本次收益期限为自 2021 年至 2022 年。

### （三）未来收益的确定

根据《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则——企业价值》，委托人和被评估单位依法提供并保证未来收益预测资料的合理性、合法性、完整性，资产评估人员与其进行了未来各种可能性的讨论，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、行业现状与发展前景，分析认为该未来收益预测资料与评估目的及评估假设具备适用性。

#### 1、收入的预测

被评估单位的销售收入主要为销售天成二期项目房地产产生的销售收入，天成二期于 2019 年 12 月开盘预售，截止评估基准日，该项目的销售进度如下表所示：

序号	房地产类型	单位	成交数量	未售数量	总可售数量	销售进度
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	47,261.59	53,680.88	100,942.47	46.82%
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	2,816.35	3,250.55	6,066.90	46.42%
3	商业	m <sup>2</sup>	64.96	71.49	136.45	47.61%
4	车位	套	491.00	715.00	1,206.00	40.71%

根据被评估单位提供的资料，截止评估基准日，各业态房源的已售情况统计如下：

金额单位：人民币元

序号	房地产类型	单位	成交数量	成交单价	成交总价
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	47,261.59	36,614.11	1,730,441,009.00
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	2,816.35	38,890.92	109,530,447.00
3	商业	m <sup>2</sup>	64.96	70,219.43	4,561,454.00
4	车位	套	491.00	326,835.40	160,476,180.00

注：上表价格为截止评估基准日企业实际签订合同价格统计，价格包含 9% 的增值税销项税。

#### （1）销售计划

被评估单位销售部门提供的销售计划，各年度具体销售计划如下：

序号	类别	单位	未售数量	预计销售数量	
				2021 年	2022 年
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	53,680.88	42,944.70	10,736.18
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	3,250.55	2,600.44	650.11
3	商业	m <sup>2</sup>	71.49	71.49	-
4	车位	套	715.00	465.00	250.00

从项目 2020 年销售情况可以看出，天成二期项目较为畅销，2019 年 12 月至评估基准日，所有类型物业销售进度超过 40%。评估人员认为企业提供销售计划较为可信，采用企业预计销售计划测算未来年度房产销量。

#### (2) 销售单价

根据上文说明二——存货科目评估技术说明中相关描述，天成二期企业预计销售价格与周边楼盘平均售价水平一致。且企业自身预计房地产价格跟其实际房地产销售策略与销售排期均有较强相关性，故本次评估以企业自身预计房地产销售价格确定未来销售单价。

故 2021 年至 2022 年各类型房产含税销售单价预测如下：

序号	类别	单位	已售单价	2021 年销售单价	2022 年销售单价
1	普通住宅	元/m <sup>2</sup>	36,614.11	36,601.93	36,601.93
2	非普通住宅	元/m <sup>2</sup>	38,890.92	38,245.29	38,245.29
3	商业	元/m <sup>2</sup>	70,219.43	69,800.84	69,800.84
4	车位	元/套	326,835.40	332,739.95	304,789.79 <sup>注②</sup>

注：①以上价格含 9% 增值税销项税；

②根据被评估单位确定的销售方案，尾盘 42 个车位会采用半价销售。

#### (3) 收入跨期调整

由于企业签订合同到收到全款有一定时间差异，截止评估基准日，部分合同尚未收到全款，该部分款项预计会在 2021 年收到。根据被评估单位提供的资料，这部分款项金额为 7,661.98 万元。

#### (4) 销售收入



综上所述，2021年度至2022年度销售收入预测如下：

金额单位：人民币万元

分类	项目	2021年	2022年
普通住宅	总可售面积	100,942.47	100,942.47
	销售面积	42,944.70	10,736.18
	占全盘销售比例	42.54%	10.64%
	销售单价（万元/m <sup>2</sup> ）	3.66	3.66
	销售收入	157,185.89	39,296.47
非普通住宅	总可售面积	6,066.90	6,066.90
	销售面积	2,600.44	650.11
	占全盘销售比例	42.86%	10.72%
	销售单价（万元/m <sup>2</sup> ）	3.82	3.82
	销售收入	9,945.46	2,486.36
商业	总可售面积	136.45	136.45
	销售面积	71.49	-
	占全盘销售比例	52.39%	0.00%
	销售单价（万元/m <sup>2</sup> ）	6.98	-
	销售收入	499.01	-
车位	总可售数量	1,206.00	1,206.00
	销售数量	465.00	250.00
	占全盘销售比例	38.56%	20.73%
	销售单价（万元/套）	33.27	30.48
	销售收入	15,472.41	7,619.74
收入跨期调整		7,661.98	
合计		<b>190,764.74</b>	<b>49,402.58</b>

## 2、开发成本的预测

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、市政配套费、公共配套设施费、开发间接费等。

### （1）项目总投资概算

被评估单位工程人员提供的项目最新工程概算如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	增值税率	总成本（含税）	总成本（不含税）	进项税额
1	土地费及大配套	8.7150%	298,700.00	298,700.00	-
2	前期工程费	3.0599%	2,707.91	2,627.51	80.40
3	配套设施费	10.0000%	1,098.00	998.18	99.82
4	基础设施费	8.9996%	5,753.52	5,278.48	475.04

序号	成本类型	增值税率	总成本（含税）	总成本（不含税）	进项税额
5	建安及精装修工程费	10.1123%	58,620.58	53,237.07	5,383.51
6	开发间接费	3.0947%	1,769.51	1,716.39	53.12
7	工程后续成本	0.0000%	161.40	161.40	-
8	不可预见费	0.0000%	681.00	681.00	-
合计			369,491.92	363,400.03	6,091.89

(2) 已经投入的开发成本

截止评估基准日，被评估单位已经投入的开发成本如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	总成本	已投入成本	未来需投入成本
1	土地费及大配套	298,700.06	298,700.06	-
2	前期工程费	2,707.91	1,121.21	1,586.70
3	配套设施费	1,098.00	600.10	497.90
4	基础设施费	5,753.52	834.78	4,918.74
5	建安及精装修工程费	58,620.58	31,770.03	26,850.55
6	开发间接费	1,769.51	912.88	856.63
7	工程后续成本	161.40	-	161.40
8	不可预见费	681.00	-	681.00
合计		369,491.98	333,939.06	35,552.92

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

(3) 未来开发成本投入计划

根据被评估单位提供的相关资料，天成二期项目预计于 2022 年 12 月 31 日交房。故 2021 年至 2022 年企业开发成本投入计划如下：

金额单位：万元

序号	成本类型	2021 年	2022 年
1	土地费及大配套	-	-
2	前期工程费	1,586.70	-
3	配套设施费	168.50	329.40
4	基础设施费	4,343.38	575.35
5	建安及精装修工程费	15,126.44	11,724.12
6	开发间接费	325.78	530.85
7	工程后续成本	112.98	48.42
8	不可预见费	476.70	204.30
合计		22,140.48	13,412.44

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

3、税金及附加的预测

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税及土地使用税。其中城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加为增值税附加税根据以当期实际缴纳增值税金额为计税基础计算，当地城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为5%、3%及2%。印花税按照合同金额（含增值税）的0.05%计算。土地使用税按照3.2元/m<sup>2</sup>计算。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号），一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。

$$\text{应预缴税款} = \text{预收款} \div (1 + \text{适用税率或征收率}) \times 3\%$$

房地产开发企业中的一般纳税人（以下简称一般纳税人）销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：

$$\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) \div (1 + 9\%)$$

由于被评估单位房地产销售采用预售方式，预售和实际交房有一定时间差异，根据故本次测算税金及附加时，对其中发生的税金及附加金额按照预售方式测算，并在期末进行统一调整。

综上所述，未来年度税金及附加预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	期初	2021年	2022年
1	当期缴纳增值税			5,250.41	(3,265.91)
2	预缴增值税金额	3.00%		5,250.41	1,359.70
3	累计预缴增值税金额		3,290.57	8,540.97	9,900.68
4	期末应纳增值税金				5,275.07
5	附加税金			497.79	(326.59)
6	城建税	5.00%	178.15	248.90	(163.30)
7	教育费附加	3.00%	106.89	149.34	(97.98)
8	地方教育费附加	2.00%	71.26	99.56	(65.32)
9	印花税	0.05%		103.97	26.92
10	土地使用税	3.2 元/m <sup>2</sup>		6.15	0.59
	合计			5,957.88	(3,630.30)

注：仅核算了期初未抵减进项税部分预缴金额。

其中期末应纳增值税金计算如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	预计比例	税率	计税基础	金额
<b>一</b>	<b>销项税额</b>				
1	项目预计销售收入			433,006.25	
2	增值税率		9%		
3	当期允许扣除的土地价款	不含契税		290,000.00	
4	计算销项税的销售额			131,198.39	
5	销项税额				11,807.86
<b>二</b>	<b>进项税额</b>				
1	计算进项税的成本额				
1.1	前期工程费	100%	3.06%	2,627.51	80.40
1.2	配套设施费	100%	10.00%	998.18	99.82
1.3	基础设施费	100%	9.00%	5,278.48	475.04
1.4	建安及精装修工程费	100%	10.11%	53,237.07	5,383.51
1.5	开发间接费	100%	3.09%	1,716.39	53.12
1.6	工程后续成本	100%	0.00%	161.40	-
1.7	不可预见费	100%	0.00%	681.00	-
1.8	销售费用	100%	6.00%	7,348.36	440.90
2	进项税额				6,532.79
<b>三</b>	<b>增值税</b>				<b>5,275.07</b>

#### 4、销售费用的预测

销售费用包括项目销售部门的租赁费、销售代理、广告费用等。本次评估，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合被评估单位提供的预计销售费用占销售收入的比例。预测各年度付现的销售费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
销售费用	4,196.82	1,086.86

#### 5、管理费用的预测

房地产开发企业的管理费用主要包括代建费、业务招待费、差旅费、办公费等。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定预测各年度的管理费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
管理费用	1,240.82	496.73

## 6、财务费用的预测

根据企业评估基准日的借款情况及未来的借款企划，企业未来财务费用主要来自于银行借款。根据企业签订的借款合同，该借款的年利率 4.896%，企业未来年度银行借款还款计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年
初本金金额	62,878.27	-
当期新增本金	-	-
当期偿还本金	62,878.27	-
期末本金金额	-	-
利息支出	2,821.98	-

## 7、土地增值税的预测

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）及当地土地增值税预征相关规定，房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：

土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款

根据《国家税务总局厦门市税务局关于土地增值税预征有关事项的公告》（国家税务总局厦门市税务局公告 2019 年第 2 号），当地土地增值率预征率如下：

用途	预征率
普通住宅	2.00%
非普通住宅	2.00%
非住宅	2.00%

根据被评估单位提供资料，被评估单位于 2020 年开始向当地税务部门申请免预缴普通住宅土地增值税进项税获批，故从 2020 年 1 月开始，公司预收普通住宅免预缴土地增值税。

故本次评估在测算时，土地增值税采用预征期末清缴方式测算，具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	历史	2021年	2022年
<b>1</b>	<b>预缴土地增值税</b>			3,710.29	960.86
非普通住宅	销售收入(含税)			190,764.74	49,402.58
	预缴增值税金额			5,250.41	1,359.70
	预缴土增税计税基础			185,514.33	48,042.88
	当期预缴土增税	2.00%		3,710.29	960.86
	累计预缴土地增值税		3,514.55	7,224.83	8,185.69
<b>2</b>	<b>清缴土地增值税</b>				0.00
<b>3</b>	<b>当期实缴土地增值税</b>		<b>3,514.55</b>	3,710.29	(7,224.83)

其中清缴土地增值税金额计算如下:

项目		行次	总金额	普通住宅	其他
面积			149,525.77	100,942.47	48,583.30
一、房地产收入总额		1	421,198.39	361,573.73	59,624.66
二、扣除项目金额合计		2	472,947.56	319,376.10	153,571.46
(一)取得土地使用权支付的金额		3	298,700.00	201,647.62	97,052.38
(二)房地产开发成本		4	64,700.04	43,677.97	21,022.07
其中	专业费用	5	4,343.91	2,932.50	1,411.40
	建筑安装工程费	6	60,356.13	40,745.47	19,610.67
(三)房地产开发费用		7	36,340.00	24,532.56	11,807.45
其中	利息支出	8	18,170.00	12,266.28	5,903.72
	其他房地产开发费用	9	18,170.00	12,266.28	5,903.72
(四)与转让房地产有关的税金		10	527.51	452.83	74.67
	城市维护建设税、教育费附加	11	527.51	452.83	74.67
	其他	12	-		
(五)财政部规定的其他扣除项目		13	72,680.01	49,065.12	23,614.89
三、增值额		14	-51,749.17	42,197.63	-93,946.80
四、增值额与扣除项目金额之比		15	-11%	13%	-61%
五、适用税金(%)		16	0%	0%	0%
六、速算扣除系数(%)		17	0%	0%	0%
七、应纳土地增值税税额		18	-	-	-

注:上表中收入及成本均为不含税金额。

## 8、所得税的预测

销售期内企业销售未完工开发产品取得的收入,应先按预计计税毛利率计算出预计毛利额,计入当期应纳税所得额。根据《国家税务总局厦门市税务局关于房地产开发经营业务企业所得税毛利有关问题的公告》(国家税务总局厦门市税务局2019年第3号)厦门市的非经济适用房类项目计税毛利率为15%,在项目竣工后,进行清缴。故未来年度企业所得税预测如下:

金额单位：人民币万元

项目	期初	2021年	2022年
销售收入		175,013.52	45,323.47
核算毛利率		15%	15%
当期毛利		26,252.03	6,798.52
销售费用		3,959.27	1,025.34
管理费用		1,240.82	496.73
税费及附加		607.91	(299.08)
预缴土增税		3,710.29	(7,224.83)
其他差异调整			
当期应纳税所得额		16,733.74	12,800.36
适用所得税率		25%	25%
预缴企业所得税	5,174.21	4,183.44	3,200.09
累计预缴企业所得税	5,174.21	9,357.65	12,557.74
清缴企业所得税			9,879.63
当期实缴企业所得税	5,174.21	4,183.44	521.98

注：上表数据均为不含税金额。

其中清缴企业所得税计算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	金额
1	销售收入	433,006.25
2	总成本支出	393,487.73
2.1	建设成本支出	369,491.99
2.2	增值税及附加税支出	6,081.46
2.3	销售费用	7,789.26
2.4	管理费用	2,714.31
2.5	财务费用	7,410.71
2.6	土地增值税	-
3	利润总额	39,518.52
5	应纳税所得额	39,518.52
6	税率	25%
7	企业所得税	9,879.63

注：上表中数据为含税项目总收入及成本。

## 9、折旧与摊销的预测

本次评估中，企业无账面记录或未记录的固定资产及无形资产，故未来年度不存在折旧及摊销。

## 10、资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次现金流量折现法的假设前提之一为未来收益期限为有限期，在企业有限经营期内无资本性支出的需求及计划，故本次评估不予预测。

## 11、营运资金预测、营运资金增加额的确定

本次评估对被评估单位房地产开发板块的未来收益期按可预期项目开发周期确定，未做永续预测。考虑到国家对商品房销售的有关规定，在未来预测周期内，企业部分所需建设资金可以通过预售的房款解决，实行滚动开发，故未来年度除最低现金保留量外不需考虑营运资金，最低现金保留量为当期所需营运资金；以销售费用、管理费用付现支出，按一个月周转期进行测算。

营运资金增加额=本期需营运资金-期初营运资金

营运资金增加额如下：

金额单位：人民币万元

项目	期初	2021年	2022年
<b>一、付现成本</b>			
增值税及附加		5,858.32	(3,564.98)
销售费用		4,196.82	1,086.86
管理费用		1,240.82	496.73
财务费用		2,821.98	-
土地增值税		3,710.29	(7,224.83)
企业所得税		4,183.44	521.98
<b>付现成本合计</b>		<b>22,011.66</b>	<b>(8,684.24)</b>
<b>二、周转次数</b>		<b>12</b>	<b>12</b>
<b>三、当期营运资金</b>	1,834.31	1,834.31	-
<b>四、营运资金增加额</b>		-	<b>(1,834.31)</b>
<b>五、期末回收营运资金</b>		-	-

## 12、期末回收资产价值

根据企业提供的经营计划，预计在 2022 年 12 月 31 日完成公司项目经营并清算，期末可回收的资产主要为当年营运资金及期末的可回收的固定资产价值。



由于本次评估中，被评估单位无固定资产且期末回收营运资金为零，故期末回收的资产价值为零。

#### （四）折现率的确定

##### 1、折现率的模型（公式与参数定义）

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

式中：

$w_d$ ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$w_e$ ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$r_d$ ：税后债务加权成本

$r_e$ ：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场预期报酬率；

$\varepsilon$ ：评估对象的特性风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_m}{E_m} \right)$$

$\beta_u$ ：可比公司的无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{\left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_i}{E_i} \right)}$$

$\beta_t$ ：可比公司股票的预期市场平均风险系数

$D_i$ : 可比公司的付息债务

$E_i$ : 可比公司的权益资本

(1) 无风险报酬率  $R_f$

无风险收益率又称安全收益率，是投资无风险资产所获得的投资回报率，表示即使在风险为零时，投资者仍期望就资本的时间价值获得的补偿。国际上通行的做法是参考不存在违约风险的政府债券利率确定。本次选取与企业收益期相匹配的国债的市场到期收益率，即选用距评估基准日 3 年的国债到期收益率，取  $r_f=2.82\%$ 。

(2) 市场风险溢价  $ERP(r_m - r_f)$  的确定

市场风险溢价是投资者期望的超过无风险收益率的部分。目前，我国有两个证券交易市场，即上海证券交易所和深圳证券交易所。本次评估根据中国证券市场的股票市场收益率进行计算。

为了计算股票市场收益率，我们通过 Wind 资讯获取了 2010 年至 2020 年“沪深 300”指数每年年底的成分股及其数据，选取其中上市时间在 10 年及以上的成分股，计算股票市场收益率的几何平均值，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的市场风险溢价。具体如下：

市场风险溢价计算表

序号	年度	股票数量	几何平均收益率 $R_m$	无风险收益率 $R_f$ (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP ( $R_m - R_f$ )
1	2010	171	12.78%	3.88%	8.90%
2	2011	174	12.14%	3.42%	8.72%
3	2012	176	15.35%	3.57%	11.78%
4	2013	185	12.38%	4.55%	7.83%
5	2014	183	19.28%	3.62%	15.66%
6	2015	168	20.13%	2.82%	17.31%
7	2016	180	7.05%	3.01%	4.04%
8	2017	182	-0.04%	3.88%	-3.92%
9	2018	188	7.98%	3.23%	4.75%
10	2019	192	3.58%	3.14%	0.45%

序号	年度	股票数量	几何平均 收益率 $R_m$	无风险收益率 $R_f$ (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP ( $R_m - R_f$ )
11	2020	204	6.05%	3.14%	2.91%
平均值			<b>10.61%</b>	<b>3.48%</b>	<b>7.13%</b>

采用 2010 年至 2020 年几何平均收益率的平均值 10.61%与同期剩余年限 10 年的中国国债到期收益率平均值 3.48%的差额作为市场风险溢价。

按此测算，我国目前的市场风险溢价为： $10.61\% - 3.48\% = 7.13\%$ 。

### (3) 权益资本的预期市场风险系数 $\beta$ 的确定

权益系统风险系数计算公式如下：

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

式中： $\beta_L$ —有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ —无财务杠杆的权益的系统风险系数；

$t$ —企业的所得税税率；

$D/E$ —企业的当年资本结构。

$\beta$  系数是用来衡量上市公司相对充分风险分散的市场组合。本次估值我们选取 WIND 金融终端公布的  $\beta$  计算器计算对比公司的  $\beta$  值，股票市场选择的是沪深 300 指数。采用对比公司评估基准日前 36 个月的历史数据计算  $\beta$  值。

企业的资本结构通常不宜直接采用企业的历史或评估基准日的资本结构，而应选择目标资本结构。主要原因在于历史或现行的资本结构可能并不稳定，企业管理层可能在未来不断进行调整，因此，最终确定的资本结构应是能反映企业整个收益期内的综合预期水平。本次评估取可比公司的平均值为目标资本结构。

根据被评估单位生产经营情况，本次评估选择可比公司如下：

证券简称	证券代码	2018-2020 年三年平均 带息债务/股权价值	2020 年 房地产收入 (亿元)
世茂股份	600823.SH	122.55	103.2774
迪马股份	600565.SH	172.78	195.7716
大名城	600094.SH	157.36	147.3958
中华企业	600675.SH	55.32	104.1217
荣安地产	000517.SZ	65.42	100.6714
中洲控股	000042.SZ	234.11	102.1641
广宇发展	000537.SZ	159.34	192.1344

1) 剔除财务杠杆调整  $\beta$  值  $\beta_U$

评估人员从 WIND 资讯上查找上述被评估单位调整后  $\beta$ ，然后根据可比公司 2020 年 12 月 31 日的 D/E 及企业所得税率计算出剔除财务杠杆的调整  $\beta$  值  $\beta_U$ ，取简单平均数为 0.5260。

序号	股票代码	股票名称	调整 $\beta$	D/E	基准日所得税率	$\beta$ 资产 (无杠杆)
1	600823.SH	世茂股份	1.1085	122.55%	25.00%	0.5776
2	600565.SH	迪马股份	1.0940	172.78%	25.00%	0.4765
3	600094.SH	大名城	0.8269	157.36%	25.00%	0.3793
4	600675.SH	中华企业	0.8574	55.32%	25.00%	0.6060
5	000517.SZ	荣安地产	1.2243	65.42%	25.00%	0.8213
6	000042.SZ	中洲控股	0.6842	234.11%	25.00%	0.2483
7	000537.SZ	广宇发展	1.2577	159.34%	25.00%	0.5730
	平均			138.13%		0.5260

2) 企业目标财务杠杆系数的  $\beta$  值

企业适用所得税率为 25%，D/E 采用可比公司平均 D/E 计算，故：

$$\begin{aligned}\beta_L &= \beta_U \times [1 + (1 - t) \times D/E] \\ &= 0.5260 \times [1 + (1 - 25\%) \times 138.13\%] \\ &= 1.0709\end{aligned}$$

(4) 企业特定风险调整系数

目前国际上将公司全部特定个体风险调整系数风险报酬率进一步细化为公司规模溢价和其他特定风险溢价。

① 公司规模溢价

规模溢价可以用规模超额收益率来衡量。参考美国 Grabowski-King 研究的思路，对沪、深两市的上市公司数据进行了分析研究，将样本点按净资产账面价值进行排序并分组，得到的数据采用线性回归分析的方式得出规模超额收益率与净资产账面价值之间的回归方程：

$$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NA \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中： $R_S$ :公司规模超额收益率；

NA:净资产账面值 (NA ≤ 10 亿)。

由于国贸地产集团有限公司资金统一管理，故本次采用国贸地产集团有限公司净资产账面价值代入上述回归方程既可计算规模超额收益率为 0.65%。

② 其他特定风险溢价

由于房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分部与厦门、南昌、合肥等等城市，部分城市房地产调控政策与可比上市公司存在一定差异。本次评估综合考虑上述因素，确定除规模外的特有风险收益率为 1.50%。

③ 企业特定风险调整系数

特定风险报酬率具体计算过程如下：

项目	计算公式	取值
规模溢价	$R_s=3.139\%-0.2485\% \times NA$	0.65%
其他特定风险溢价	房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分布于厦门、南昌、合肥等等城市，经营区域房地产调控政策有一定差异，综合确定。	1.50%
<b>特定风险报酬率</b>		<b>2.15%</b>

(5) 权益资本成本 $r_e$ 的确定

$$\begin{aligned}
 r_e &= r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \\
 &= 2.82\% + 1.0709 \times 7.13\% + 2.15\% \\
 &= 12.60\%
 \end{aligned}$$

(6) 债务成本 $r_d$ 的确定

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，债务成本 $r_d$ 取值为 6.41%。

(7) 加权平均资本成本 (WACC) 的确定

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

$$r = r_d \times \frac{D}{(E + D)} \times (1 - t) + r_e \times \frac{E}{(E + D)}$$

$$r = r_d \times \frac{D/E}{1 + D/E} \times (1 - t) + r_e \times \frac{1}{1 + D/E}$$

故  $r = 6.41\% \times 58.01\% \times (1 - 25\%) + 12.60\% \times 41.99\%$   
 $= 8.08\%$

六、评估值测算过程

(一) 未来年度企业自由现金流计算

综上所述，未来年度企业自由现金流量预测如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	预测年度	
	2021 年	2022 年
现金流入	<b>190,764.74</b>	<b>49,402.58</b>
销售收入	190,764.74	49,402.58
现金流出	<b>44,152.14</b>	<b>4,728.20</b>
开发成本	22,140.48	13,412.44
增值税及附加	5,858.32	(3,564.98)
销售费用	4,196.82	1,086.86
管理费用	1,240.82	496.73
财务费用	2,821.98	-
土地增值税	3,710.29	(7,224.83)
企业所得税	4,183.44	521.98
<b>当期现金流</b>	<b>146,612.59</b>	<b>44,674.38</b>
加：折旧及摊销		
加：税后利息支出	2,116.48	-
减：资本性支出		
减：营运资本增加	-	(1,834.31)
加：期末回收资产		
<b>企业自由现金流</b>	<b>148,729.08</b>	<b>46,508.69</b>

(二) 企业自由现金流现值的确定

将预测的企业自由现金流和折现率代入计算公式，采用期末折现，得到经营性资产的价值为 177,424.93 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
一、企业自由现金流量	148,729.08	46,508.69
二、折现率	8.08%	8.08%
三、折现期（期末折现）	1.00	2.00
四、折现系数	0.9252	0.8561
五、折现值	137,610.24	39,814.69
企业自由现金流现值	177,424.93	

（三）溢余资产的确定

溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一般特指现金及现金等价物，包括有价证券等。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币资金。

即溢余现金=评估基准日企业现金余额-当期实际需支付的成本费用-最低现金持有量

故基准日溢余资产计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	金额
期末账面货币资金	8,525.91
期末应付账款	2,444.78
期末应交税费	1,164.37
期末其他应付款	481.40
期末应付利息	85.45
2021年需保有的最低现金持有量	1,834.31
溢余资产	2,515.61

（四）非经营性资产、负债的确定

1、非经营性资产

本次评估将未在未来现金流中考虑的资产确认为非经营性资产，主要包括其他应收款、其他流动资产、坏账准备产生的递延所得税资产等，这部分资产的贡献未在未来现金流中考虑。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
递延所得税资产	坏账准备	2.23	-
其他应收款	代垫水电费	98.70	98.70
总计		<b>100.93</b>	<b>98.70</b>

## 2、非经营性负债

本次评估将未在未来现金流中考虑的负债确认为非经营性负债，主要包括其他应付款、其他流动负债等。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应付款	诚意金	5.00	5.00
其他应付款	内部往来	92,776.02	92,776.02
总计		<b>92,781.02</b>	<b>92,781.02</b>

### (五) 付息债务的确定

截至评估基准日，企业账面记录的付息债务为一年内到期的非流动负债及长期借款，金额为 62,878.27 万元。其中长期借款为 62,878.27 万元。

### (六) 股东全部权益的确定

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

= 企业自由现金流现值 + 溢余资产 + 非经营性资产 - 非经营性负债 - 付息债务

计算表如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额
企业自由现金流现值	177,424.93
加：溢余资产价值	2,515.61



项目	金额
加：非经营性资产	98.70
减：非经营性负债	92,781.02
减：有息负债	62,878.27
股东全部权益价值	24,379.96

## 七、收益法评估结果

经评估，在评估基准日和持续经营前提下，采用收益法评估的被评估单位股东全部权益价值为人民币 24,379.96 万元。

## 说明四：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用资产基础法和收益法评估，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门东山悦地产有限公司总资产账面值为 361,339.73 万元，评估值为人民币 371,854.48 万元，评估增值 10,514.75 万元，增值率 2.91%；总负债账面值为 352,674.22 万元，评估值为 352,674.22 万元，差异率 0.00%；厦门东山悦地产有限公司股东全部权益的账面值为 8,665.51 万元，评估值为 19,180.26 万元，评估增值 10,514.75 万元，增值率 121.34%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	355,720.80	366,237.78	10,516.98	2.96
2 非流动资产	5,618.93	5,616.70	-2.23	-0.04
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	5,618.93	5,616.70	-2.23	-0.04
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	361,339.73	371,854.48	10,514.75	2.91
18 流动负债	289,795.95	289,795.95	-	-
19 非流动负债	62,878.27	62,878.27	-	-
20 负债总计	352,674.22	352,674.22	-	-
21 净资产（所有者权益）	8,665.51	19,180.26	10,514.75	121.34

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门东山悦地产有限公司股东全部权益评估值为人民币贰亿肆仟叁佰柒拾玖万玖仟陆佰元整（RMB24,379.96 万元），评估增值 15,714.45 万元，增值率 181.34%。

## 三、两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 24,379.96 万元，与资产基础法测算得出的股东全部权益价值 19,180.26 万元相比，差异为 5,199.70 万元，差异率为 27.11%。两种评估方法差异的原因主要是：

收益法与资产基础法评估结果相差 5,199.70 万元，产生差异的主要原因如下：

1、资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法其评估结果反映的是企业基于现有资产和负债的重置价值。

2、本次评估中主要资产为房地产类存货，各个开发项目均有较为明确的经济技术指标，且企业对各个开发项目有明确的开发计划，而收益法是对企业未来的销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

## 四、评估结果的最终选取

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量等因素来选取最终评估结果。具体考虑了以下因素：

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。本次评估中主要增值资产为开发项目，资产基础法对开发项目主要采用静态假设开发法进行评估，未考虑整个项目期间对现金流量

的全部影响因素。

收益法是考虑了整个项目期间对现金流量的全部影响因素，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。收益法更完整体现整个房地产开发过程，能够客观、全面的反映企业的价值。故采用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于上述原因，本次评估我们最终采用收益法的评估结果，即本资产评估报告最终评估结论表述如下：

经评估，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门东山悦地产有限公司股东全部权益的评估值为人民币贰亿肆仟叁佰柒拾玖万玖仟陆佰元（RMB 24,379.96 万元）。

长期股权投资——厦门山悦地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-21号  
(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

**长期股权投资——厦门山悦地产有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司注册登记情况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	3
五、资产及负债情况.....	4
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明.....	6
二、存货—开发产品评估技术说明.....	9
三、负债评估技术说明.....	32
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>35</b>
一、评估结果.....	36
二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明.....	37

## 说明一：公司基本情况



## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门山悦地产有限公司

统一社会信用代码：91350213MA2YPAUT36

注册资本：10000 万元人民币

成立日期：2017 年 11 月 08 日

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：刘克军

注册地址：厦门市翔安区鸿翔西路 1888 号海西明珠大厦 6009-2 室

经营范围：房地产开发经营。

### 二、股东及出资情况

2017 年 11 月 08 日，厦门山悦地产有限公司由南昌启润地产有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门山悦地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	南昌启润地产有限公司	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

### 三、经营情况

厦门山悦地产有限公司成立于 2017 年 11 月，公司主要从事房地产项目的开发经营。

厦门山悦地产有限公司所开发的房地产项目为“国贸天成一期”。该项目位于厦门市翔安区，总规划建筑面积 83,243.31 m<sup>2</sup>，可售面积 73,243.49 平方米。截至评估基准日，该房地产开发项目已竣工备案，处于尾盘销售状态。

### 四、历史年度财务数据

厦门山悦地产有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	172,283.86	206,094.19	35,210.94
负债	162,453.16	207,479.44	35,850.94
净资产	9,830.71	-1,385.25	-639.99
	2018年度	2019年度	2020年度
营业总收入	-	-	177,036.10
利润总额	304.44	-7,882.68	-170.59
净利润	228.33	-11,215.96	-170.59

## 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	352,109,446.85
2	非流动资产	-
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	-
9	使用权资产	-
10	在建工程	-
11	工程物资	-
12	固定资产清理	-
13	生产性生物资产	-
14	油气资产	-
15	无形资产	-
16	开发支出	-
17	商誉	-
18	长期待摊费用	-
19	递延所得税资产	-
20	其他非流动资产	-
21	资产总计	352,109,446.85
22	流动负债	357,676,922.74
23	非流动负债	832,431.90
24	负债合计	358,509,354.64
25	净资产（所有者权益）	-6,399,907.79

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门山悦地产有限公司申报评估除存货外的各项流动资产，具体包括货币资金、预付账款、其他应收款和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
货币资金	101,984,494.11
预付款项	53,624.69
其他应收款	936,226.70
其他流动资产	78,360,274.53
小计	181,334,620.03

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金为银行存款及其他货币资金。货币资金的账面金额为 101,984,494.11 元。

银行存款账面价值为 99,861,777.11 元，包括 8 个人民币账户。评估人员查阅了银行对账单，并对部分银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。

其他货币资金账面价值为 2,122,717.00 元，主要为月末 pos 机刷卡未达账金额。评估人员检查了 pos 机刷卡记录及期后银行回款记录等资料，记录金额与账面记录相符，以核实后的账面金额作为评估值。

经评估，货币资金的评估值为 101,984,494.11 元，无评估增减值。

## 2、预付账款评估

预付账款主要为预付的工程款等，账面金额为 53,624.69 元。

评估人员查阅企业相关账务记录，获取了付费凭证、相关合同进行核查验证，核实结果与账面金额一致。以核实后的账面价值作为评估价值。

预付账款评估值为 53,624.69 元，无增减值变化。

## 3、其他应收款评估

其他应收款主要为代垫水电费。账面余额为 1,006,757.51 元，已计提坏账准备 70,530.81 元，账面价值为 936,226.70 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

对代垫水电费，为施工单位施工期间发生的水电费，考虑到被评估单位可以在结算时，将相关费用从应付账款中扣除，坏账可能性较小，对这部分款项不提评估风险损失。

其他应收款坏账准备的账面余额为 70,530.81 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 1,006,757.51 元，评估增值 70,530.81 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

### **3、其他流动资产评估**

列入本次评估范围的其他流动资产为预缴税金、押金，账面金额为 78,360,274.53 元。

评估人员抽查了相关记账凭证及原始凭证，经核实凭证记录与账面价值一致。本次评估对预缴的土地增值税并入存货-开发成本中评估，其他部分以核实的账面价值作为评估价值。

经评估，其他流动资产的评估值为 52,656,251.70 元，减值 25,704,022.83 元。

## 二、存货—开发产品评估技术说明

### （一）评估范围

本次纳入评估范围的存货开发产品共计 147 项，账面原值为 179,254,913.28 元，跌价准备为 8,480,086.46 元，账面净值为 170,774,826.82 元。主要为厦门山悦地产有限公司开发的国贸天成一期项目截止评估基准日未售出的住宅及车位。具体明细如下：

楼栋号	用途	套数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)
1 号楼	普通住宅	1	94.21	3,637,429.36
2 号楼	普通住宅	10	941.04	36,333,367.22
3 号楼	普通住宅	1	76.94	2,970,638.10
5 号楼 1 梯	普通住宅	1	128.79	4,972,556.29
5 号楼 2 梯	普通住宅	2	257.91	9,958,150.41
6 号楼	非普通住宅	5	779.00	30,077,035.10
6 号楼	普通住宅	2	261.64	10,101,868.36
7 号楼	非普通住宅	5	767.92	29,649,238.50
8 号楼	普通住宅	3	402.35	15,534,653.49
9 号楼	普通住宅	4	552.00	21,312,610.23
地下二层	车位	45	1,720.73	5,708,815.22
地下一层	车位	68	2,712.31	8,998,551.00
<b>总计</b>		<b>147</b>	<b>8,694.84</b>	<b>179,254,913.28</b>

注：上述开发产品的建筑面积根据企业最新提供的测绘成果确认。

### （二）概况

#### 1、项目概况

本次纳入评估范围的开发产品为截止评估基准日国贸天成一期尚未售出的住宅及车位。

#### （1）国贸天成一期小区主要情况

项目	参数
小区名称	国贸天成一期

项目	参数
位置	厦门市翔安区石厝路与浦后路交叉口西北侧
开发商	厦门山悦地产有限公司
用地面积 (m <sup>2</sup> )	26,481.48
土地用途	住宅
土地使用权到期日	2087年11月29日
交房日期	2020年12月
总可售建筑面积 (m <sup>2</sup> )	73,243.49 (实测面积)

(2) 国贸天成一期小区房屋销售情况

面积单位: m<sup>2</sup>

楼栋号	用途	已售		未售		合计	
		套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积
1号楼	普通住宅	131.00	12,336.50	1.00	94.21	132.00	12,430.71
2号楼	普通住宅	122.00	11,490.31	10.00	941.04	132.00	12,431.35
3号楼	普通住宅	127.00	10,927.42	1.00	76.94	128.00	11,004.36
5号楼1梯	普通住宅	15.00	1,887.35	1.00	128.79	16.00	2,016.14
5号楼2梯	普通住宅	14.00	1,758.23	2.00	257.91	16.00	2,016.14
5号楼3梯	普通住宅	16.00	2,016.14	0.00	0.00	16.00	2,016.14
6号楼	普通住宅	0.00	0.00	2.00	261.64	2.00	261.64
6号楼	非普通住宅	9.00	1,380.04	5.00	779.00	14.00	2,159.04
7号楼	非普通住宅	11.00	1,652.76	5.00	767.92	16.00	2,420.68
8号楼	普通住宅	13.00	1,780.47	3.00	402.35	16.00	2,182.82
9号楼	普通住宅	12.00	1,630.82	4.00	552.00	16.00	2,182.82
地下二	车位	162.00	5,546.48	45.00	1,720.73	207.00	7,267.21
地下一	车位	336.00	12,142.13	68.00	2,712.31	404.00	14,854.44
总计		968.00	64,548.65	147.00	8,694.84	1,115.00	73,243.49

2、权益状况

(1) 权属状况

本次纳入评估范围的开发产品为国贸天成一期尚未售出的住宅及车位共计147套。截止评估基准日,项目所处宗地已办理不动产权证,证载主要信息如下:

项目	主要信息
权证编号	闽(2018)厦门市不动产权第0044938号
权利人	厦门山悦地产有限公司
位置	翔安区石厝路(在建)与浦后路(规划)交叉口西北侧(R18)“2017XP03地块”
权利类型	国有建设用地使用权



项目	主要信息
权利性质	出让
用途	科教用地（幼儿园）， 公共设施用地（开闭所），城镇住宅用地
面积（m <sup>2</sup> ）	26,481.48
使用期限	2017年11月30日至2087年11月29日

截止评估基准日，未售部分开发产品未办理独立不动产权证。

### （2）他项权利状况

截止评估基准日，未发现存在抵押权等他项权利状况。

## （三）资料审查、现场勘查和市场调查

### 1、资料审查

#### （1）评估申报表的审查

根据被评估单位提供的存货开发产品申报明细表，对存货开发产品中房地产开发项目的房屋建筑结构、建成年月、建筑面积、主要技术参数进行认真核对，在企业提供的表格不完备的情况下，评估人员配合现场企业管理人员进行勘察，对企业申报的评估明细表给予补充完善，使其达到符合评估作价要求的条件。

#### （2）权证审查

根据被评估单位提供的不动产权证、建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证等证件及房源信息表对纳入评估范围的待售房屋权属情况进行了调查核实。

### 2、现场勘查

评估人员对被评估各项待售房地产进行现场勘查，根据申报表，核对各待售房地产的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日的资产现状、将资产申报表的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了待售房地产的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的勘察记录。

### 3、市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估有关资料，其中包括近期厦门市周边同类房地产的市场销售价格及销售情况、待售房地产开发项目自身销售情况，在被评估单位有关人员的配合下，经评估人员的努力，完成了上述资料的搜集工作。

#### **（四）评估程序**

##### **1、前期准备**

（1）由被评估单位将需要参加评估的存货开发产品项目按评估要求填写评估申报表，评估方派人指导评估申报表的填写工作。

（2）由被评估单位提供工程的概算及竣工决算资料，历史年度该存货项目成交价格统计表，待售部分房地产项目销控价格及备案价格统计表。

（3）获取有关产权证明、规划批建文件、预决算、合同协议等资料；获取市场造价信息资料。

##### **2、核查原始资料**

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，对账面价值、建筑面积、结构类型、房产证明等进行核对，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

##### **3、现场勘查**

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

##### **4、搜集价格资料**

搜集当地房地产市场交易数据，对周边楼盘在售价格及成交价格进行必要的调查，对与企业预计售价有所差异的，向被评估单位了解差异原因。

##### **5、评估作价及编制评估说明**

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

#### **（五）评估方法**

本次纳入评估范围的开发产品主要为国贸天成一期房地产开发项目待售的住宅及车位，采用市场法评估，首先确定销售收入，再扣除适当的销售费用、土地增值税、销售税金及附加、所得税以及适当数额的净利润等确定开发产品的评估值。即：

开发产品评估价值=销售收入-所含增值税-土地增值税-销售税金-销售费用-销售期间占用的资金成本-企业所得税-适当数额的净利润

1、销售收入：对截止评估基准日已经签订销售合同的项目，以销售合同签订金额确定；对评估基准日尚未签订销售合同的项目，以企业预计销售价格结合周边市场价格确定。

2、所含增值税=（销售收入-可抵减的土地出让金）÷（1+9%）×9%。

3、土地增值税，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》规定的计算方法计算。

4、销售税金：主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加及后续销售发生的印花税，根据当地规定的增值税附加税税率及印花税率计算。

5、销售费用=销售收入/（1+增值税率）×销售费用率；其中销售费用率根据企业历史年度财务报表测算。

6、销售期间占用的资金成本：本次评估对销售周期大于6个月的项目考虑扣除适当的资金成本。

销售期间占用的资金成本=账面成本×（（1+利率）<sup>预计销售周期/2-1</sup>）

7、企业所得税=（销售收入-所含增值税）×营业利润率×所得税率；其中营业利润率根据全部开发产品收入及利润情况估算。

8、适当数额的净利润=（销售收入-所含增值税）×营业利润率×（1-所得税率）×r

r为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

存货跌价准备账面值为 8,480,086.46 元，本次存货开发产品采用市场价值进行评估，存货跌价准备评估为零。

## （六）评估结果

经评估，存货开发产品评估值为 202,043,400.00 元，评估增值 31,268,573.18 元，评估增值的原因是该项目的市场价值大于企业该项目的取得成本及评估值包含了预计可以退回的预缴土地增值税金额。

## （七）典型案例

评估案例：天成一期 147 项开发产品（评估明细表序号 1-147 号）

### 1、评估对象概况

评估对象主要为位于厦门市翔安区石厝路与浦后路交叉口西北侧的“天成一期”开发项目截止评估基准日尚未销售的住宅及车位。具体明细如下：

楼栋号	用途	套数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)
1 号楼	普通住宅	1	94.21	3,637,429.36
2 号楼	普通住宅	10	941.04	36,333,367.22
3 号楼	普通住宅	1	76.94	2,970,638.10
5 号楼 1 梯	普通住宅	1	128.79	4,972,556.29
5 号楼 2 梯	普通住宅	2	257.91	9,958,150.41
6 号楼	非普通住宅	5	779.00	30,077,035.10
6 号楼	普通住宅	2	261.64	10,101,868.36
7 号楼	非普通住宅	5	767.92	29,649,238.50
8 号楼	普通住宅	3	402.35	15,534,653.49
9 号楼	普通住宅	4	552.00	21,312,610.23
地下二层	车位	45	1,720.73	5,708,815.22
地下一层	车位	68	2,712.31	8,998,551.00
总计		147	8,694.84	179,254,913.28

### 2、区位状况描述与分析

#### （1）位置状况

1) 坐落：厦门市翔安区石厝路与浦后路交叉口西北侧国贸天成一期 1 号楼 3403 室。

2) 临街（路）状况：临浦后路，临路状况较好。

3) 商业繁华度：周边属于正在开发中的城区，商业繁华程度一般。

#### （2）交通状况

1) 道路状况：周边有浦后路、鸿翔北路等城市交通主次干道，路网密集，交通通达度高。

2) 出入可利用交通工具：出入可利用公交车、出租车及地铁（在建）等；评估对象距离“浦边村口站”较近，有 717、756 路等多路公交车通过；乘坐的士方便度较高；周边规划三条地铁线，3 号线、4 号线、5 号线（会展南路—新民，项目距离最近的地铁站-浦边站；交通便捷度较高。

3) 停车方便程度：小区共有 504 户，设置有 583.00 个停车位，停车较为方便。

#### （3）外部配套设施状况

1) 基础设施：基础设施已达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），水、电、气供应保证率高，基础设施完善。

2) 公共服务设施：区域内规划建设一期社区规划公立幼儿园、双十中学翔安校区初中部、实验小学翔安校区，未来教育设施较为齐全；周边现建设有闽篮城市广场、厦门大学附属翔安医院等等公共设施，公共服务设施较为齐全。

3) 自然环境：周边绿化较好，自然环境较好。

4) 人文环境：周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。

### 3、实物状况、权益状况描述与分析

#### （1）土地实物状况描述与分析

1) 名称：翔安区 2017XP03 地块

2) 宗地四至：东至浦后路，南至国贸天成二期，西至规划道路，北至国贸远洋天和小区。

- 3) 面积：宗地面积 26,481.48 平方米。
- 4) 用途：城镇住宅用地。
- 5) 形状：较规则。
- 6) 地形：地形为平地。
- 7) 地势：小区路面比小区外路面稍高，自然排水通畅。
- 8) 地质：土地承载力较强，稳定性较好，地质条件好。
- 9) 开发程度：宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地已于 2020 年 12 月完成全部开发。

#### (2) 建筑物实物状况描述与分析

- 1) 名称：国贸天成一期待售 34 套住宅及 113 套车位。
- 2) 规模：国贸天成一期项目总可售 73,243.49 平方米，包括 504 套住宅及 611 套车位。截止评估基准日未售的住宅共 34 套，建筑面积为 4,261.80 m<sup>2</sup>；未售的车位共计 113.00 套，建筑面积共计 4,433.04 m<sup>2</sup>。

- 3) 建筑结构：框架。
- 4) 设施设备：楼宇配备楼梯，水电气等到位。
- 5) 装饰装修：

住宅：外墙为涂料粉刷；内部装修情况：实木门及防盗门；铝合金窗；墙面为涂料粉刷，天棚为涂料粉刷；水、电、卫生等设施齐全，所有设施均为全新，尚未开始使用。

车位：为地下车库，墙面为涂料粉刷，地面做硬化处理。照明等设施齐全。

#### (3) 权益状况

截止评估基准日，评估对象对应土地使用权已取得闽（2018）厦门市不动产权第 0044938 号不动产权证书，证载土地使用权面积为 26,481.48 平方米，使用权类型为出让，用途为住宅用地，土地使用终止日期为 2087 年 11 月 29 日。

未发现抵押权等他项权利状况。

#### 4、市场背景描述与分析

(1) 评估对象所在地区的经济社会发展状况

1) 城市地理位置

厦门市位于台湾海峡西岸中部、闽南金三角的中心，地处北纬 24° 23'~24° 54'、东经 117° 53'~118° 26'，隔海与金门县、龙海市相望，陆地与南安市、安溪、长泰县、龙海市接壤。厦门市境域由福建省东南部沿厦门湾的大陆地区和厦门岛、鼓浪屿等岛屿以及厦门湾组成。全市土地面积 1573.16 平方公里，其中厦门本岛土地面积 141.09 平方公里（含鼓浪屿），海域面积约 390 平方公里。厦门市下辖思明、湖里、集美、海沧、同安、翔安六个行政区。

2) 城市在隶属地区的重要程度

厦门别称鹭岛，隶属福建省，位于福建省东南端，南接漳州，北邻泉州，是闽南地区的主要城市之一，与漳州、泉州并称“厦漳泉”闽南金三角经济区。厦门气候宜人，风景秀丽，环境整洁，拥有“国际花园城市”、“国家卫生城市”、“国家园林城市”、“国家环保模范城市”、“中国优秀旅游城市”和“全国十佳人居城市”、“联合国人居奖”、“全国文明城市”等殊荣，是中国最适宜居住的城市之一。厦门是中国最早实行对外开放政策的四个经济特区之一，是国家计划单列市，享有省级经济管理权限并拥有地方立法权。

3) 城市经济特点、经济结构

2020 年，面对突如其来的新冠疫情，在市委市政府的坚强领导下，全市统筹推进常态化疫情防控和经济社会发展，坚持稳中求进工作总基调，扎实做好“六稳”工作、落实“六保”任务，全方位推动高质量发展超越，经济社会实现平稳健康发展。2020 年全市实现地区生产总值 6384.02 亿元，比上年增长 5.7%。其中，第一产业增加值 28.89 亿元，增长 2.5%；第二产业增加值 2519.84 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 3835.29 亿元，增长 5.5%。

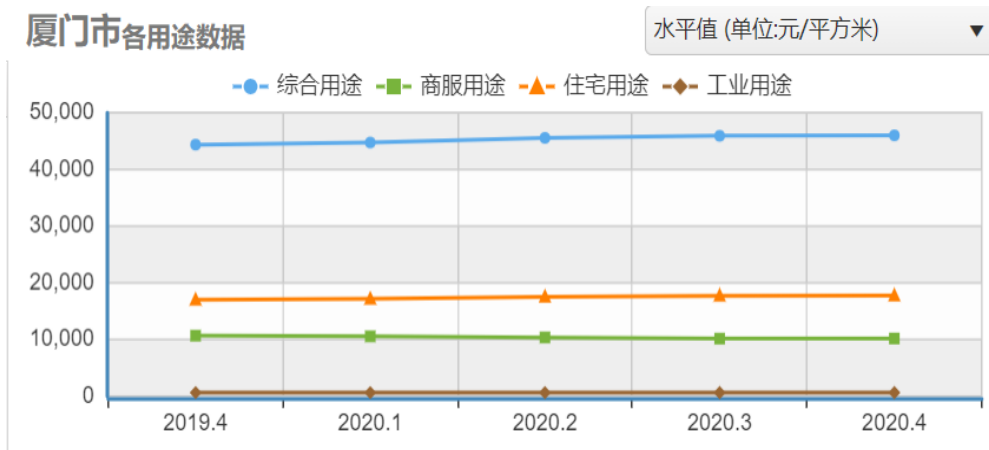
(2) 评估对象所在地区的房地产市场总体状况

2020 年 1-12 月，厦门市房地产投资 1055.76 亿元，比去年同期上涨 17.4%。

2020 年，全市经营性用地出让 40 宗，土地面积为 261.8 万平方米，同比增

长 152%，总建筑面积为 503.7 万平方米，同比增长 91%；全市经营性用地土地出让金 628.5 亿元，同比增长 33%，其中商住用地出让金为 589.8 亿元，同比增长 31%。分用途来看，2020 年商住用地成交 22 宗，总建筑面积为 245 万平方米，占比 49%，同比增长 49%；办公用地成交 1 宗，总建筑面积为 8.7 万平方米，占比 2%；商业用地成交 2 宗，总建筑面积为 13 万平方米，占比 3%；酒店用地成交 2 宗，总建筑面积为 12.6 万平方米，占比 3%；综合体用地成交 1 宗，总建筑面积为 42.6 万平方米，占比 8%；其他用地成交 12 宗，总建筑面积为 181.8 万平方米，占比 36%。

根据中国地价监测网公布的厦门市各用途地价水平值数据显示，2020 年第四季度，住宅用途地价水平值为 17739，环比增长 0.17%。商服用途地价水平值为 10171，环比下降 0.23%。工业用途地价水平值为 625，环比增长 0.48%。综合水平值为 46028，环比增长 0.17%。厦门市各用途地价增长率如下图所示：



### (3) 同类房地产的市场状况

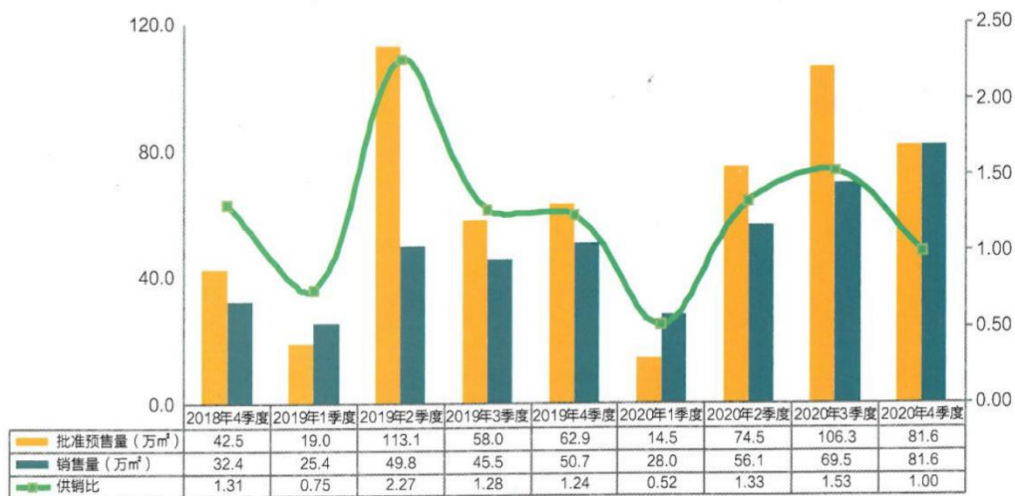
根据国家统计局公布的 70 个大中城市住宅销售价格变动情况，2020 年 1 月-2020 年 12 月厦门市新建商品住宅销售价格定基指数分别是 157.4、157.4、157.4、157.3、158、159.6、160.7、161.3、162.3、162.5、163.2、164.2，二手住宅销售价格定基指数分别是 142.5、142.4、142.6、143.3、144.6、145.8、146.6、146.5、146.4、147、147.7、148.7。从价格指数走势可看出，商品住宅销售价格处于平稳上升阶段。



### 1)新建商品住宅市场

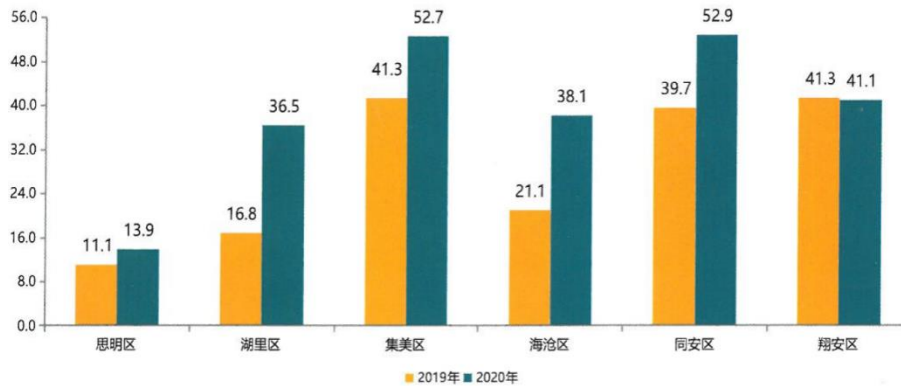
2020 年全年厦门市商品住宅批准预售面积为 276.9 万 m<sup>2</sup>，同比增长 9.4%。岛内批准预售面积为 59.3 万 m<sup>2</sup>；岛外批准预售面积为 217.6 万 m<sup>2</sup>。全年商品住宅销售面积 235.2 万 m<sup>2</sup>，同比增长 37.3%。其中岛内商品住宅销售量为 50.4 万 m<sup>2</sup>，全市占比 21%；岛外商品住宅销售量为 184.8 万 m<sup>2</sup>，全市占比 79%。

厦门市新建住宅批准预售量和销售情况



分区域看，岛内新建商品住宅销售量为 50.4 万 m<sup>2</sup>，同比增长 80.6%，岛外销售量 184.8 万 m<sup>2</sup>，同比增长 28.9%。其中同安区表现较为出色，成交占比为 23%，为全市最高；其次为集美区，占比 22%。与去年同期相比，湖里区商品住宅销量上升最为明显，增幅达 117%，主要由于该区 2020 年有中骏天盈、建发养云、建发玺樾等新楼盘上市。

2020年与2019年厦门新建住宅分区销售面积对比



思明区：全年商品住宅批准预售面积 15.7 万 m<sup>2</sup>，同比增长 273.8%，主要为中骏天禧项目；销售面积 13.9 万 m<sup>2</sup>，同比增长 25.2%，其中近半销售量来自中骏天禧。

湖里区：全年商品住宅批准预售面积 43.5 万 m<sup>2</sup>，同比增长 62.9%，今年该区有建发养云、中骏天盈、联发嘉和府和建发五缘映月四个全新楼盘入市；销售面积 36.5 万 m<sup>2</sup>，同比增长 117.3%。

集美区：全年商品住宅批准预售面积 60.1 万 m<sup>2</sup>，同比增长 11.1%；销售面积 52.7 万 m<sup>2</sup>，同比增长 27.6%，其中今年新入市楼盘新沿线天境云著和中海杏林鹭湾成交面积占比共占超三成。

海沧区：全年商品住宅批准预售面积 46.8 万 m<sup>2</sup>，同比下降 47%；销售面积 38.1 万 m<sup>2</sup>，同比增长 80.6%，其中建发和玺销售占比 16%。

同安区：全年商品住宅批准预售面积 62.2 万 m<sup>2</sup>，同比下降 15%；销售面积 52.9 万 m<sup>2</sup>，其中特房樾琴湾、保利天汇、保利叁仟栋海居居前三甲。

翔安区：全年商品住宅批准预售面积 48.5 万 m<sup>2</sup>，同比下降 24%；销售面积 41.1 万 m<sup>2</sup>，与去年基本持平，其中国贸天成二期、保利和光城悦和国贸学原成交面积占比共占约三成。

## 2) 二手住宅市场

2020 年全年二手住宅交易 33877 套，同比下降 6%；交易面积 332.2 万 m<sup>2</sup>，同比下降 6%。从分区域情况看，岛内二手住宅交易 18737 套，同比下降 1%，

交易面积 178.5 万 m<sup>2</sup>，同比下降 4%，占比 54%，其中思明区交易量依旧维持在高位，交易 12775 套，同比下降 2%，交易面积 119.4 万 m<sup>2</sup>，同比下降 1%；岛外二手住宅交易 15140 套，同比下降 11%，交易面积 153.7 万 m<sup>2</sup>，同比下降 8%，占比 46%。

### 3) 住房租赁市场租金分析

据我司调查厦门市 2020 年第四季度住房市场综合租金呈现逐月上涨趋势，12 月全市住房综合租金均价约为 39 元/月·m<sup>2</sup>。厦门住房租赁市场整体呈现岛内高于岛外、西部高于东部的格局，岛内思明、湖里两区综合租金超过全市平均值，分别约为 55 元/月·m<sup>2</sup>、47 元/月·m<sup>2</sup>。西部海沧区、集美区综合租金分别约为 32 元/月·m<sup>2</sup>、31 元/月·m<sup>2</sup>，其次是东部翔安区综合租金约为 25 元/月·m<sup>2</sup>，北部同安区因距离岛内较远并且区域面积大，综合租金为全市最低，约为 22 元/月·m<sup>2</sup>。

我市房地产市场在新冠肺炎疫情的冲击之下仍保持较强韧性，房地产市场总体运行情况良好，保持平稳健康发展，土地、新房市场交易规模达到较高水平，市场呈现先抑后扬、供需均衡及结构分化等特征。第一季度市场受疫情影响供销情况出现明显下滑。随着疫情影响渐小，各大房企集中推盘，一、二手住宅成交增长明显，一手住宅在四季度达到年度成交高峰，二手住宅于 8 月达到成交峰值，四季度成交虽有所回落，但仍处于较高水平。

2021 年，政策调控仍将以“房住不炒”为重心，维持房地产市场的健康发展。人口落户政策料将放宽，助力扩大购房需求。2021 年全市供应量或与 2020 年相若，供应结构将满足刚性和改善性购房需求。住宅成交均价预计维持平稳增长趋势。

## 5、评估测算过程

### (1) 销售收入

对截止现场勘查日，部分基准日未售的开发产品已经签订认购协议或销售合同。本次评估对这部分已经签订认购协议或销售合同的房屋建筑物，根据实际签

订的认购协议或销售合同确定销售收入。

对截止现场勘查日，尚未签订认购协议或者销售合同的房屋建筑物，评估人员调查了周边同类房地产的市场价格，并获取了企业自身预计销售价格，分析后综合确定市场售价。

1) 截止现场勘查日签约部分

截止现场勘查日，基准日未售的开发产品中已经签订认购协议或者销售合同的部分如下：

用途	单位	已签约		
		数量	总价（元）	平均单价（元/单位）
普通住宅	m <sup>2</sup>	2,031.59	75,903,107.00	37,361.43
非普通住宅	m <sup>2</sup>	934.80	35,991,326.00	38,501.63
车位	个	41.00	12,364,149.00	301,564.61
合计			124,258,582.00	

故截止现场勘查日，已经签收部分销售收入为 124,068,582.00 元。

2) 未签约部分销售单价确定

天成一期项目，截止现场勘查日未售部分的开发产品主要包括住宅及车位。本次评估首先收集了周边同类房地产市场价格，然后收集了天成一期项目的历史成交价、企业预计销售价格等信息，进行分析判断后选择合适的价格确定销售单价。

①周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

A、住宅

a、可比案例选取及说明

天成一期项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、

实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称		国贸天成一期	公元九里	世茂国风长安	融侨铂樾府
房屋坐落		翔安区石厝路与浦后路交叉口西北侧	翔安东大道奥体会展旁	翔安西路和洪钟大道交汇处	翔安区新城中路与翔安西路
询价日期		2020年12月31日	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价（元/m <sup>2</sup> ）		待定	38,000.00	36,500.00	37,500.00
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近
	环境状况	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近双十中学（翔安校区）	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近双十中学（翔安校区）	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近双十中学（翔安校区）	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近双十中学（翔安校区）
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层
	主力房型	平层	平层	复式	平层
	预计交房时间	2021年11月	2022年9月	2022年8月	2022年9月
	装修装饰	精装修	精装修	精装修	精装修
	小区档次、开发商知名度	一般	相当	相当	相当
状况权益	土地使用年限	70年	70年	70年	70年
	规划限制	住宅	住宅	住宅	住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为住宅楼盘，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

#### b、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100	100	100
期日修正		100	100	100	100
区位状况	居住聚集度	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	城市规划、配套	100	100	100	100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	主力房型	100	100	98	100
	预计交房时间	100	100	100	100
	装修装饰	100	100	100	100
	小区档次、开发商知名度	100	100	100	100
	小计		1	1.02	1
权益状况	土地使用年限	100	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

c、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×期日修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	公元九里	世茂国风长安	融侨铂樾府
交易单价	38,000	36,500	37,500
交易情况修正	1	1	1
期日修正	1	1	1
区域状况修正	1	1	1
实物状况修正	1	1.02	1
权益状况修正	1	1	1
修正系数合计	1	1.02	1
修正后单价（元/m <sup>2</sup> ）	38,000	37,200	37,500
平均单价（元/m <sup>2</sup> ）		37,600	

d、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定天成一期周边住宅

房地产平均单价 =  $(38,000+37,200+37,500) \div 3 = 37,600$  (元/m<sup>2</sup>, 取整至百位)。

## B、车位

### a、可比案例选取及说明

天成一期项目周边新建楼盘较多, 评估人员调查了解到, 各新建楼盘车位售价与其在房管局备案价偏差较小。本次评估根据评估对象状况、评估目的和评估基准日, 选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个楼盘车位的备案价格, 案例具体信息如下:

项目	案例一	案例二	案例三
名称	公元九里	世茂国风长安	融侨铂樾府
位置	翔安东大道奥体会展旁	翔安西路和洪钟大道交汇处	翔安区新城中路与翔安西路
日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价(万元/个)	18.3	50	60
车位类型	地下车位	地下车位	地下车位
建筑结构	框架	框架	框架
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析: 以上三个案例均为周边楼盘车位定价, 可以看出, 不同楼盘车位定价策略差异比较大。由于根据厦门市国土资源与房产管理局关于贯彻落实《福建省住房和城乡建设厅关于进一步加强商品房预售管理的通知》的若干意见(厦国土房[2010]46号), 房地产开发企业对外销售商品房应实行明码标价制度, 按申报价格公开销售。销售价格调整±10%以上的, 应调整预售方案, 重新申报预售价格。未重新申报预售价格的, 房地产开发企业不得销售, 房地产交易登记机构不予受理合同登记备案和预告登记。故以上备案价格为评估基准日同类小区物业的实际销售价格。故可以看出, 各楼盘小区一手车位实际销售价格与各小区开发商定价及销售策略相关, 差异较大。天成一期项目周边新建楼盘一手车位销售价格在 18.3 万元至 60 万元之间。

### ②楼盘历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料, 国贸天成一期住宅及车位的历史成交价及企业预计成交价如下:

A、截止评估基准日，已售部分销售情况如下

序号	类型	数量单位	已售数量	已售总价 (万元)	已售单价 (元/单位)
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	44,088.88	170,034.10	38,566.21
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	2,771.16	10,972.13	39,594.00
3	车位	个	498	11,963.11	240,223.17

B、截止现场勘查日，已签约部分销售情况如下

序号	类型	数量单位	数量	总价 (万元)	单价 (元/单位)
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	2,031.59	7,590.31	37,361.43
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	934.80	3,599.13	38,501.63
3	车位	个	40.00	1,217.41	304,353.73

C、截止现场勘查日，未售部分企业预计销售单价如下

序号	类型	数量单位	数量	总价 (万元)	单价 (元/单位)
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	683.29	2,675.21	39,151.88
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	612.12	2,364.27	38,624.28
3	车位	个	73	1,275.40	174,712.33

注：a、截止现场勘查日，企业剩余未售的普通住宅主要是洋房，平均售价较高，导致企业预计平均普通住宅价格高于历史平均成交价格；

b、截止现场勘查日，企业预计剩余车位销售平均单价小于历史平均成交单价水平，主要原因为剩余车位主要为超配车位，企业对超配车位进行了适当打折处理。

③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、天成一期项目历史成交价及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	价格水平	历史成交价	企业预计售价
1	普通住宅	万元/m <sup>2</sup>	3.76	3.85	3.92
2	非普通住宅	万元/m <sup>2</sup>	3.76	3.95	3.86
3	车位	万元/个	18.3-60	24.02	17.47

通过上表可知，企业历史成交价与周边同类房地产价格一致，并未大幅度偏离市场水平，预计售价与历史成交均价之间，有一定差异：

A、住宅及车位的周边同类房地产市场价格与企业预计销售单价较为接近，评估人员认为开发商预测单价符合市场行情，未偏离市场价值；



B、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

C、企业预计售价已经根据企业的定价策略及作出调整，如尾盘车位价格较低等。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

### 3) 未签约部分销售收入的确定

根据上述分析，本次对截止现场勘查日未签约部分，根据企业预计销售价格确定销售收入。具体如下：

用途	单位	未签约		
		数量	总价（元）	平均单价（元/单位）
普通住宅	m <sup>2</sup>	683.29	26,752,087.00	39,151.88
非普通住宅	m <sup>2</sup>	612.12	23,642,695.00	38,624.28
车位	个	72	12,610,000.00	175,138.89
合计			63,004,782.00	

### 4) 销售收入的确定

综上所述，销售收入确定为 187,263,364.00 元。具体如下：

金额单位：人民币元

用途	已签约	未签约	合计
普通住宅	75,903,107.00	26,752,087.00	102,655,194.00
非普通住宅	35,991,326.00	23,642,695.00	59,634,021.00
车位	12,364,149.00	12,610,000.00	24,974,149.00
合计	124,258,582.00	63,004,782.00	187,263,364.00

### (2) 所含增值税

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），房地产开发行业增值税适用税率为 9%。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号），售价中所含增值税计算方法如下：

$$\text{增值税额} = (\text{销售收入} - \text{允许扣除的土地价款}) \div (1+9\%) \times 9\%$$

允许扣除的土地价款 = (当期房地产销售面积 ÷ 可供销售的房地产总面积) × 支付的土地价款。

根据厦门山悦地产有限公司提供的相关资料，国贸天成一期项目总计容可售面积为 51,121.84 m<sup>2</sup>，取得土地所支付的土地出让金为 1,590,000,000 元，由于车位为不计容部分，故剩余未售部分计容面积为 4,261.80 m<sup>2</sup>。故：

$$\begin{aligned} \text{允许抵扣的土地价款} &= 4,261.80 \div 51,121.84 \times 1,590,000,000 \\ &= 132,551,214.90 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{增值税额} &= (\text{销售收入} - \text{允许扣除的土地价款}) \div (1+9\%) \times 9\% \\ &= (187,263,364.00 - 132,551,214.90) \div (1+9\%) \times 9\% \\ &= 4,517,516.90 \text{ 元} \end{aligned}$$

### (3) 土地增值税

截至评估基准日，国贸天成一期房地产开发项目尚未进行土地增值税的汇算清缴，故本次评估采用全盘收入成本估算预计需要交纳的土地增值税，扣除已经交纳的金额得到土地增值税预计交纳金额。

#### 1) 全盘应交土地增值税

根据企业提供的历史年度销售数据及本次评估对未售部分预计销售收入的预测，全盘应交土地增值税计算如下表：

金额单位：万元

项目		总金额（不含税）	普通住宅	其他
面积		73,243.49	46,542.12	26,701.37
一、房地产收入总额		207,135.67	176,417.65	30,718.02
二、扣除项目金额合计		260,965.59	165,843.39	95,122.20
（一）取得土地使用权支付的金额 <sup>注①</sup>		163,770.00	104,066.63	59,703.37
（二）房地产开发成本 <sup>注②</sup>		36,921.44	23,461.50	13,459.94
其	专业费用	3,876.60	2,463.36	1,413.24
中	建筑安装工程费	33,044.84	20,998.14	12,046.70
（三）房地产开发费用		20,069.14	12,752.81	7,316.33
其	利息支出	10,034.57	6,376.41	3,658.17
中	其他房地产开发费用	10,034.57	6,376.41	3,658.17
（四）与转让房地产有关的税金		66.73	56.83	9.90
其	城市维护建设税、教育费附加	66.73	56.83	9.90
中	其他	-		
（五）财政部规定的其他扣除项目		40,138.29	25,505.62	14,632.66
三、增值额		-53,829.92	10,574.26	-64,404.18
四、增值额与扣除项目金额之比			6%	-68%

项目	总金额（不含税）	普通住宅	其他
五、适用税金（%）	0%	0%	0%
六、速算扣除系数（%）	0%	0%	0%
七、应纳土地增值税税额 $26=22*24-4*25$	-	-	-

注：①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

#### 2) 账面已预交土地增值税金额

根据被评估单位提供的评估申报表，截止评估基准日企业预缴的土地增值税金额为 25,704,022.83 元。

#### 3) 需交土地增值税

$$\begin{aligned} \text{综上所述需缴土地增值税} &= \text{全盘应交土地增值税} - \text{已预交土地增值税} \\ &= -25,704,022.83 \text{ 元。} \end{aligned}$$

#### (4) 销售税费

销售税费主要包括增值税附加及印花税。

##### 1) 增值税附加

根据厦门市翔安区当地规定，适用城镇建设税税率为 5%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%，故增值税附加税率合计为 10%。

根据《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》、《中华人民共和国税收征收管理法》，对实行增值税期末留抵退税的纳税人，允许其从城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加的计税（征）依据中扣除退还的增值税税额。

由于企业期末留底退税的金额大于剩余未售房地产产生的增值税金额，故未来预计实际不产生增值税附加税。

##### 2) 印花税

根据印花税相关规定，印花税税率为 0.05%，纳税基础为合同金额。

$$\begin{aligned} \text{故印花税} &= \text{销售收入} \times 0.05\% \\ &= 187,263,364.00 \times 0.05\% \end{aligned}$$

=93,631.68 元

3) 销售税金

销售税金=增值税附加+印花税

=0.00+ 93,631.68

=93,631.68 元。

(5) 销售费用

2020 年厦门山悦地产有限公司销售费用及营业收入等信息如下：

金额单位：人民币元

项目	营业收入	销售费用
2020 年	1,770,360,953.88	32,653,792.04

故销售费率=32,653,792.04 ÷ 1,770,360,953.88=1.84%

销售费用=含税销售收入/(1+增值税率) × 销售费用率=3,168,824.03 元

(6) 销售期间占用的资金成本

根据企业预计，国贸天成一期项目剩余未售的住宅及车位去化周期均为 9 个月。国贸天成一期项目为 2019 年 6 月开盘预售，截止评估基准日已销售 1.5 年，企业预计去化周期与历史销售情况相符，故本次评估采用企业预计去化周期考虑销售期间占用的资金成本。

销售期间占用的资金成本=账面成本 × ((1+利率)<sup>预计销售周期(年)/2-1</sup>)

具体计算表格如下：

金额单位：人民币元

用途	去化周期(月)	账面成本	利率	需扣除资金成本
普通住宅	9	104,821,273.50	4.65%	1,801,909.68
非普通住宅	9	59,726,273.57	4.65%	1,026,712.87
车位	9	14,707,366.37	4.65%	252,824.12
合计		179,254,913.44	4.65%	3,081,446.67

(7) 企业所得税及适当净利润

截止评估基准日，厦门山悦地产有限公司账面记录的存货开发产品为国贸天成一期房地产开发项目尾盘，其产品用途与构成与已售部分呈现较大差异，

故利润率采用全部存货开发产品收入、成本、费用进行估算。即：

$$\begin{aligned} \text{营业利润率} &= (\text{全部开发产品销售收入} - \text{全部开发产品所含增值税} - \text{土地增值税} \\ &\quad - \text{销售税费} - \text{销售费用} - \text{全部开发产品账面成本}) \div (\text{全部开发产品销售收入} - \text{全部} \\ &\quad \text{开发产品所含增值税}) \\ &= (187,263,364.00 - 4,517,516.90 - 93,631.68 - 3,168,045.63 - 179,254,913.43) \\ &\div (187,263,364.00 - 4,517,516.90) \\ &= 0.13\%。 \end{aligned}$$

1) 企业所得税

$$\begin{aligned} \text{企业所得税} &= (\text{销售收入} - \text{所含增值税}) \times \text{营业利润率} \times \text{所得税率}; \\ &= (187,263,364.00 - 4,517,516.90) \times 0.13\% \times 25\% \\ &= 57,119.49 \text{ 元} \end{aligned}$$

2) 适当数额净利润

本次评估中对住宅及已经签订了合约的车位，由于较为畅销，本次评估这部分房地产对应的  $r$  取 0；对剩余未售的车位，由于其销售存在一定的不确定性，故  $r$  取 0.5。则：

$$\begin{aligned} \text{适当数额净利润} &= (\text{剩余未售的车位销售收入} - \text{所含增值税}) \times \text{营业利润率} \\ &\times (1 - \text{所得税率}) \times r = 5,484.12 \text{ 元} \end{aligned}$$

(8) 评估值

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{销售收入} - \text{所含增值税} - \text{土地增值税} - \text{销售税金} - \text{销售费用} - \text{销售期间} \\ &\quad \text{占用的资金成本} - \text{企业所得税} - \text{适当数额的净利润} \\ &= 187,263,364.00 - 4,517,516.90 + 25,704,022.83 - 93,631.68 - 3,168,824.03 - \\ &\quad 3,081,446.66 - 57,119.49 - 5,484.12 \\ &= 202,043,400.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

### 三、负债评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债及非流动负债，其中流动负债包括应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款及其他流动负债；非流动负债包括预计负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元	
科目名称	账面价值
应付账款	71,727,615.62
合同负债	42,149,173.42
应交税费	42,370.37
其他应付款	122,998,424.64
其他流动负债	120,759,338.69
<b>流动负债合计</b>	<b>357,676,922.74</b>
预计负债	832,431.90
<b>非流动负债合计</b>	<b>832,431.90</b>
<b>负债合计</b>	<b>358,509,354.64</b>

#### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

##### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

##### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

##### 第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实调整后的负债申报明细表；
- 2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；
- 3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应付账款评估**

应付账款账面值为 71,727,615.62 元，应付账款内容为应付工程款、材料款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额款项进行函证，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 71,727,615.62 元，无评估增减值。

#### **2、合同负债评估**

列入本次评估范围的合同负债内容主要为预收的购房款，账面价值为 42,149,173.42 元。我们核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，我们以核实后账面值作为合同负债评估值。

经评估，合同负债的评估值为 42,149,173.42 元，无评估增减值。

#### **3、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为土地使用税等，账面价值 42,370.37 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 42,370.37 元，无评估增减值。

#### 4、其他应付款评估

其他应付款账面值为 122,998,424.64 元，主要为诚意金、服务费、往来款等。

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 122,998,424.64 元，无评估增减值。

#### 5、其他流动负债

其他流动负债账面值为 120,759,338.69 元，主要为预收房款对应待开票结转的销项税、往来款等。

评估人员抽查了相关记账凭证及原始凭证，并根据适用增值税率，测算了预收购房款产生的增值税销项税金额，与账面金额核对一致，以核实后的账面价值确认为评估价值。

其他流动负债评估值为 120,759,338.69 元，无评估增减值。

#### 6、预计负债

列入本次评估范围的预计负债账面值为 832,431.90 元，主要企业计提的客户关爱基金。

评估人员查询了相关记账凭证及原始凭证，并查阅了相关计提标准。以核实后的账面价值作为评估价值。

经评估，长期借款的评估值为 832,431.90，无评估增减值。



## 说明三：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

### 一、评估结果

截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门山悦地产有限公司总资产账面值为 35,210.94 万元，评估值为人民币 35,774.45 万元，评估增值 563.51 万元，增值率 1.60%；总负债账面值为 35,850.94 万元，评估值为 35,850.94 万元，差异率 0.00%；厦门山悦地产有限公司股东全部权益的账面值为 -639.99 万元，评估值为 -76.48 万元，评估增值 563.51 万元，增值率 88.05%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	35,210.94	35,774.45	563.51	1.60
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	35,210.94	35,774.45	563.51	1.60
18 流动负债	35,767.69	35,767.69	-	-
19 非流动负债	83.24	83.24	-	-
20 负债总计	35,850.94	35,850.94	-	-
21 净资产(所有者权益)	-639.99	-76.48	563.51	88.05

评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

厦门山悦地产有限公司的股东全部权益账面价值为-639.99 万元，评估值为-76.48 万元，评估增值 563.51 万元，增值率为 88.05 %。主要的增值情况说明如下：

(1) 其他应收款评估增值 7.05 万元，评估增值主要原因为评估风险损失与坏账准备有所差异；

(2) 其他流动资产评估减值-2,570.40 万元，评估减值主要原因为预缴土地增值税并入存货中评估；

(2) 存货—开发产品评估增值 3,126.86 万元，评估增值的主要原因为企业剩余存货市场价值高于账面成本及预缴土地增值税并入存货中评估，导致评估增值。

长期股权投资——厦门市筑同地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-22号

国资委二次审核稿

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

**长期股权投资——厦门市筑同地产有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、负债评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>9</b>
<b>评估结论</b> .....	10

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门市筑同地产有限公司

统一社会信用代码：91350200MA2XX9B48X

注册资本：2,100.00 万人民币

成立日期：2016 年 12 月 28 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：王晓琴

注册地址：厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸金融中心 A 塔 1807

经营范围：房地产开发经营。

### 二、股东及出资情况

2016 年 12 月 28 日，厦门市筑同地产有限公司由国贸地产集团有限公司及厦门筑成投资有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门市筑同地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	1,995.00	95.00%	1,995.00	95.00%
2	厦门筑成投资有限公司	105.00	5.00%	105.00	5.00%
合计		2,100.00	100.00%	2,100.00	100.00%

### 三、经营状况

厦门市筑同地产有限公司成立于 2016 年 12 月，公司于 2018 年 9 月回购漳州天同地产有限公司开发的部分漳州国贸润园项目房产做二手房销售业务。截至评估基准日，厦门市筑同地产有限公司所回购漳州国贸润园房产均已售罄。

### 四、历史年度财务数据

厦门市筑同地产有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	2,096.56	3,096.78	2,479.94
负债	1.15	940.91	146.80
净资产	2,095.41	2,155.87	2,333.15
	2018年度	2019年度	2020年度
营业总收入	-	673.85	1,107.80
利润总额	-4.22	73.24	181.98
净利润	-4.22	60.46	177.27

## 五、资产及负债情况

厦门市筑同地产有限公司于2020年12月31日资产负债表上列示的资产、负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	24,799,448.26
2	非流动资产	-
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	-
9	在建工程	-
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	24,799,448.26
21	流动负债	1,467,969.53
22	非流动负债	-
23	负债合计	1,467,969.53



项目		账面价值
24	净资产（所有者权益）	23,331,478.73

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门市筑同地产有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金及其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	24,799,448.26
货币资金	8,798.26
其他流动资产	24,790,650.00

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 8,798.26 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单等资料，银行对账单记录金额与账面金额相符。以核实后的账面金额作为评估值。

经评估，货币资金的评估值为 8,798.26 元，无评估增减值。

## 2、其他流动资产评估

其他流动资产主要为与关联方往来款，账面余额为 24,790,650.00 元，未计提坏账准备，账面价值为 24,790,650.00 元。

估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，以核实后账面值作为其他流动资产评估值

经评估，其他流动资产评估值为 24,790,650.00 元，无评估增减值

## 二、负债评估技术说明

### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应交税费及其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	18,395.98
其他流动负债	1,449,573.55
流动负债合计	1,467,969.53
非流动负债合计	-
负债合计	1,467,969.53

### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行

互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为增值税、企业所得税等，账面价值 18,395.98 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。以核实后账面价值作为应交税费评估值。

应交税费评估值为 18,395.98 元，无评估增减值。

#### **2、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 1,449,573.55 元，主要为关联方往来款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 1,449,573.55 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论

## 评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法，得出如下结论：

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门市筑同地产有限公司总资产账面值为 2,479.94 万元，评估值为 2,479.94 万元，无评估增减值；总负债账面值为 146.80 万元，评估值为 146.80 万元，无评估增减值；股东全部权益的账面值为 2,333.14 万元，评估值为 2,333.14 万元，无评估增减值。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	2,479.94	2,479.94	-	-
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	2,479.94	2,479.94	-	-
18 流动负债	146.80	146.80	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	146.80	146.80	-	-
21 净资产（所有者权益）	2,333.14	2,333.14	-	-

评估结果详细情况见评估明细表。

长期股权投资——厦门天同投资有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-23号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日



**长期股权投资——厦门天同投资有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	3
五、评估基准日资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、设备类固定资产评估技术说明.....	8
三、非流动资产其余科目评估技术说明.....	12
四、负债评估技术说明.....	13
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>16</b>
评估结论及分析.....	17

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门天同投资有限公司

统一社会信用代码：91350200MA2YA3CQ3W

注册资本：20000 万元人民币

成立日期：2017-06-02

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：林希

注册地址：厦门市湖里区金山街道云顶北路 16 号 308 单元 A203

经营范围：对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；房地产开发经营；物业管理；自有房地产经营活动；停车场管理；其他未列明房地产业；房屋建筑业；市政道路工程建筑；水源及供水设施工程建筑；河湖治理及防洪设施工程建筑；架线及设备工程建筑；管道工程建筑；园林景观和绿化工程施工；其他未列明土木工程建筑（不含须经许可审批的事项）；建筑装饰业；未列明的其他建筑业；市政设施管理；城乡市容管理；绿化管理；公园管理；游览景区管理；建筑物拆除活动（不含爆破）；其他道路、隧道和桥梁工程建筑；土石方工程（不含爆破）；电气安装；广告的设计、制作、代理、发布；管道和设备安装；钢结构工程施工；太阳能光伏系统施工；提供施工设备服务；其他未列明清洁服务（不含须经行政审批许可的事项）。

### 二、股东及出资情况

2017 年 06 月 02 日，厦门天同投资有限公司由国贸地产集团有限公司、厦门天地开发建设公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门天同投资有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比 例
1	国贸地产集团有限公司	10,200	51.00%	10,200	51.00%
2	厦门天地开发建设公司	9,800	49.00%	9,800	49.00%

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比 例
	合计	20,000	100.00%	20,000	100.00%

### 三、经营情况

厦门天同投资有限公司成立于 2017 年 6 月，公司致力于构筑未来更加美好的城市更新事业。

厦门天同投资有限公司目前在更新的是五缘湾营运中心二期片区旧村，截至目前，已完成五个项目，共计完成签约、搬迁交房、拆除 1007300 平方米、1309 栋，交地 758.4 亩（其中浦东项目完成签约、搬迁交房、拆除 281000 平方米、162 栋，交地 189.6 亩；仑后项目完成签约、搬迁交房、拆除 202300 平方米、296 栋，交地 119.1 亩；坂美项目完成签约、搬迁交房、拆除 326000 平方米、412 栋，交地 216.45 亩；下边项目完成签约、搬迁交房、拆除 190000 平方米、427 栋，交地 182.25 亩；金林社区边角地完成签约、搬迁交房、拆除 8000 平方米、12 栋，交地 51 亩）。

### 四、历史年度财务数据

厦门天同投资有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	327.67	342.55	19,368.83
负债	705.73	1,080.04	163.09
净资产	-378.06	-737.49	19,205.74
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-	1,020.94
利润总额	-503.71	-424.14	-47.23
净利润	-377.88	-359.42	-56.77

### 五、评估基准日资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	191,828,251.53

项目		账面价值
2	非流动资产	1,860,008.48
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	50,035.73
9	在建工程	-
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	1,809,972.75
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>193,688,260.01</b>
21	流动负债	1,630,866.93
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>1,630,866.93</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>192,057,393.08</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门天同投资有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、交易性金融资产、其他应收款、其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
<b>流动资产合计</b>	<b>191,828,251.53</b>
货币资金	64,912.31
交易性金融资产	1,650,000.00
其他应收款	91,219,541.95
其他流动资产	98,893,797.27

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 64,912.31 元。

银行存款包括 3 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额

作为评估值。

货币资金的评估值为 64,912.31 元，无评估增减值。

## 2、交易性金融资产

交易性金融资产账面价值为 1,650,000.00 元，共 1 项，为企业购买的建设银行厦门市分行湖滨支行发行的“乾元-日鑫月溢”（按日）开放式资产组合人民币理财产品。

评估人员核对了明细账与总账、报表余额相关记录，并且通过企业网银登录页面核对了评估基准日企业该理财产品的余额，确定企业账面记录与实际情况相符。根据企业与中国建设银行签订的协议，该理财产品的关键信息如下：

产品编号	ZH072011003000Y01
产品的专业名称	“乾元-日鑫月溢”（按日）开放式资产组合人民币理财产品
产品类型	非保本浮动收益型
产品期限	无固定期限
产品的运作周期	每 1 个自然日为产品的 1 个运作周期
预期年化净收益率	预期年化净收益率为 3.35%-5.33%
赎回条款	中国建设银行将于约定挂单执行日执行客户赎回申请，赎回的投资本金和收益将于当日返还至客户协议约定账户内。

根据上述信息，该理财产品运转周期为 1 个自然日，评估人员向企业会计及审计相关人员沟通了解到，于评估基准日该理财产品的投资收益已经结转至对应银行账户，故截止评估基准日该理财产品不存在未结转的利息；且由于该理财产品可以随时赎回，赎回本金当日返还到对应的银行账户。综上分析，本次评估以经核实后的账面价值确认为该理财产品的评估价值。

经评估，交易性金融资产评估值为 1,650,000.00 元。无评估增减值。



### 3、其他应收款评估

其他应收款主要为押金、往来款、旧改资金等，账面余额为 96,020,570.47 元，已计提坏账准备 4,801,028.52 元，账面价值为 91,219,541.95 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

评估人员根据收集的资料及通过向财务相关人员了解情况，对于押金、旧改资金，欠款单位未发现有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况；对于关联方往来款发生坏账的可能性较小，故以其他应收款以核实后账面值作为评估值。

经评估，其他应收款评估值为 96,020,570.47 元，评估增值 4,801,028.52 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏备的差异导致的。

### 4、其他流动资产

其他流动资产主要为股东的内部往来款，账面金额为 98,893,797.27 元。

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动资产评估值。

经核实，其他流动资产的评估值为 98,893,797.27 元，无评估增减值。

## 二、设备类固定资产评估技术说明

### （一）评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括电子设备。评估基准日设备类

固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	78,838.06	50,035.73
固定资产-电子设备	78,838.06	50,035.73

## （二）设备概况

本次委估设备主要是厦门天同投资有限公司电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的电子设备共计 14 项，主要为电脑，账面原值为 78,838.06 元，账面净值为 50,035.73 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人員询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

## （三）评估过程

### 1、清查核实

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

（2）针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

（3）根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

（4）关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

### 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

### 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

### 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

## （四）评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，对本次纳入评估范围内的电子设备采用重置成本法进行评估。

即：评估值 = 重置全价 × 成新率

#### 1、重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

#### 2、综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备，确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

本次评估对于超过会计折旧年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15% 的成新率。

## （五）评估结果

经评估，设备类固定资产账面原值为 78,838.06 元，账面净值为 50,035.73 元，评估原值为 69,862.84 元，评估净值为 44,358.05 元，评估原值减值 8,975.22 元，评估净值减值 5,677.68 元，减值率为 11.35%。

评估原值减值 8,975.22 元，评估净值减值 5,677.68 元，减值的主要原因如下：部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

## （六）典型案例

电子设备评估案例：以手提电脑为例（电子设备评估明细表序号第 12 项）：

### 1、设备概况

设备名称：手提电脑

数量：1 台

规格型号：联想 ThinkPadE590（15.6 英寸）

购入日期：2019/6/30

启用日期：2019/6/30

账面原值：6,946.90 元

账面净值：4,862.83 元

### 2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### （1）重置全价的确定

经市场询价，目前该设备的含税市场报价为 7,800.00 元，即不含税的市场报价 =  $7,800.00/1.13$

= 6,902.65 元。

#### （2）成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与

参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 1.5 年，尚可使用年限为 3.5 年，则设备的理论成新率为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 3.5 \div (1.5 + 3.5) \times 100\% \\ &= 70\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

### （3）评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 6,902.65 \times 70\% \\ &= 4,831.86(\text{元}) \end{aligned}$$

## 三、非流动资产其余科目评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门天同投资有限公司申报评估的非流动资产的以下科目，具体为递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
递延所得税资产	1,809,972.75
合计	1,809,972.75

### （二）递延所得税资产评估

递延所得税资产账面价值为 1,809,972.75 元，形成原因是其他应收账款计提的坏账准备产生的及可抵扣亏损形成的递延所得税资产。

对递延所得税资产的评估，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规

定。在核实递延所得税资产真实、完整的前提下，按照将产生的可抵扣金额确认评估值。

本次评估确认的其他应收账款评估风险损失为 0 元，因此其它应收账款评估风险损失产生的递延所得税资产评估值为 0 元。

经评估，递延所得税资产评估值为 609,715.627 元，评估减值 1,200,257.13 元，减值原因为其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产评估为 0 导致。

#### 四、负债评估技术说明

##### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付职工薪酬	1,043,137.15
应交税费	535,802.49
其他应付款	51,927.29
负债合计	1,630,866.93

##### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由

企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1.应付职工薪酬**

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 1,043,137.15 元，主要核算企业应付的职工教育经费、奖金等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，我们以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 1,043,137.15 元。无评估增减值。

#### **2、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为增值税、个人所得税、城建税及教育费附加等，账面价值 535,802.49 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 535,802.49 元，无评估增减值。

#### **5、其他应付款评估**

其他应付款账面值为 51,927.29 元，主要为代扣代缴费用等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 51,927.29 元，无评估增减值。



## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，得出如下结论：

### 一、评估结果

资产经审计后的账面价值为 19,368.83 万元，评估值为 19,728.34 万元，评估增值 359.51 万元，增值率为 1.86%。负债经审计后的账面价值为 163.09 万元，评估值为 163.09 万元，无评估增减值。股东全部权益经审计后的账面价值为 19,205.74 万元，评估值为 19,565.25 万元，评估增值 359.51 万元，增值率为 1.87%。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	19,182.83	19,662.93	480.10	2.50
2 非流动资产	186.00	65.41	-120.59	-64.83
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	5.00	4.44	-0.56	-11.20
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	5.00	4.44	-0.56	-11.20
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	181.00	60.97	-120.03	-66.31
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	19,368.83	19,728.34	359.51	1.86
18 流动负债	163.09	163.09	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	163.09	163.09	-	-
21 净资产（所有者权益）	19,205.74	19,565.25	359.51	1.87

评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

厦门天同投资有限公司的股东全部权益账面价值为 19,205.74 万元，评估值为 19,565.25 万元，评估增值 359.51 万元，增值率为 1.87%。评估增值的主要原因是：1、其他应收款项评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

长期股权投资——厦门悦同地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-24号

国资委二次审核稿

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

**长期股权投资——厦门悦同地产有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**  
**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司概况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、负债评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>9</b>
<b>评估结论</b> .....	<b>10</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：厦门悦同地产有限公司

统一社会信用代码：91350200MA2XY8R506

注册资本：2,100.00 万人民币

成立日期：2017 年 01 月 13 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：王晓琴

注册地址：厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸金融中心 A 塔 1808

经营范围：房地产开发经营。

### 二、股东及出资情况

2017 年 01 月 13 日，厦门悦同地产有限公司由国贸地产集团有限公司及厦门筑成投资有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门悦同地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	1,995.00	95.00%	-	-
2	厦门筑成投资有限公司	105.00	5.00%	-	-
合计		2,100.00	100.00%	-	-

### 三、经营状况

厦门悦同地产有限公司成立于 2017 年 01 月，公司于 2018 年 9 月回购漳州天同地产有限公司开发的部分漳州国贸润园项目房产做二手房销售业务。截至评估基准日，厦门悦同地产有限公司所回购漳州国贸润园房产均已售罄。

### 四、历史年度财务数据

厦门悦同地产有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

总资产	887.36	665.92	346.52
负债	889.09	599.61	128.96
净资产	(1.74)	66.31	217.56
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	358.97	838.81
利润总额	-2.00	77.86	155.00
净利润	-1.50	68.05	151.25

## 五、资产及负债情况

厦门悦同地产有限公司于 2020 年 12 月 31 日资产负债表上列示的资产、负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	3,465,215.07
2	非流动资产	-
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	-
9	在建工程	-
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	3,465,215.07
21	流动负债	1,289,622.96
22	非流动负债	-
23	负债合计	1,289,622.96
24	净资产（所有者权益）	2,175,592.11



上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表,评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门悦同地产有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金及其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	3,465,215.07
货币资金	18,215.07
其他流动资产	3,447,000.00

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 18,215.07 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单，银行对账单记录金额与账面金额相符。以核实后的账面金额作为评估值。

经评估，货币资金的评估值为 18,215.07 元，无评估增减值。

## 2、其他流动资产评估

其他流动资产主要为与关联方往来款，账面余额为 3,447,000.00 元，未计提坏账准备，账面价值为 3,447,000.00 元。

估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，以核实后账面值作为其他流动资产评估值。

经评估，其他流动资产评估值为 3,447,000.00 元，无评估增减值。

## 二、负债评估技术说明

### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应交税费及其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	42,511.44
其他流动负债	1,247,111.52
流动负债合计	<b>1,289,622.96</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>1,289,622.96</b>

### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行

互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为增值税、企业所得税等，账面价值 42,511.44 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 42,511.44 元，无评估增减值。

#### **2、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 1,247,111.52 元，主要为关联方往来款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 1,247,111.52 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论

## 评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门悦同地产有限公司总资产账面值为 346.52 万元，评估值为 346.52 万元，无评估增减值；总负债账面值为 128.96 万元，评估值为 128.96 万元，无评估增减值；股东全部权益的账面值为 217.56 万元，评估值为 217.56 万元，无评估增减值。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	346.52	346.52	-	-
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	346.52	346.52	-	-
18 流动负债	128.96	128.96	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	128.96	128.96	-	-
21 净资产（所有者权益）	217.56	217.56	-	-

评估结果详细情况见评估明细表。

长期股权投资——上海揽悦房地产开发有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-25号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日



## 上海揽悦房地产开发有限公司股东全部权益价值

### 资产评估说明

#### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	1
二、股东及出资情况.....	1
三、经营状况.....	1
四、历史年度财务数据.....	2
五、资产及负债情况.....	2
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>4</b>
一、流动资产评估技术说明.....	5
二、负债评估技术说明.....	6
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>8</b>

## 说明一：公司基本情况

### 公司基本情况

#### 一、公司注册登记情况

企业名称：上海揽悦房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91310118MA1JM1M68U

注册资本：1,000.00 万人民币

成立日期：2017 年 7 月 26 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：沈阳

注册地址：上海市青浦区五厍浜路 201 号 13 幢二层 E 区 257 室

经营范围：房地产开发经营，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### 二、股东及出资情况

2017 年 7 月 26 日，上海揽悦房地产开发有限公司由国贸地产集团有限公司和厦门筑成投资有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，上海揽悦房地产开发有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	950.00	95.00%	-	-
2	厦门筑成投资有限公司	50.00	5.00%	-	-
	合计	1,000.00	100.00%	-	-

#### 三、经营状况

上海揽悦房地产开发有限公司成立于 2017 年 7 月，截止评估基准日，公司

除代“漳州国贸润园”项目转让 4 套住宅以外，未从事其他生产经营业务。

#### 四、历史年度财务数据

上海揽悦房地产开发有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	394.17	316.99	80.13
负债	395.57	306.85	3.09
净资产	-1.40	10.14	77.04
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	0.00	112.39	384.40
利润总额	-1.52	12.54	70.43
净利润	-1.05	11.54	66.90

#### 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	801,288.44
2 非流动资产	-
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	-
19 其他非流动资产	-

项目		账面价值
20	资产总计	<b>801,288.44</b>
21	流动负债	30,917.53
22	非流动负债	-
23	负债合计	<b>30,917.53</b>
24	净资产（所有者权益）	<b>770,370.91</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为上海揽悦房地产开发有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	801,288.44
货币资金	5,158.44
其他流动资产	796,130.00

### （二）评估过程

- 1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。
- 2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。
- 3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。
- 4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 5,158.44 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 5,158.44 元。

货币资金的评估值为 5,158.44 元，无评估增减值。

## 2、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为待抵扣进项税额和往来款，账面金额为 796,130.00 元。

对企业待抵扣进项税额和往来款，我们通过获取凭证等资料，以核实后评估基准日的账面金额确定评估值。

经评估，其他流动资产的评估值为 796,130.00 元，无评估增减值。

## 二、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，流动负债包括应交税费及其他流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	23,562.64
其他流动负债	7,354.89
<b>流动负债合计</b>	<b>30,917.53</b>
非流动负债合计	-
<b>负债合计</b>	<b>30,917.53</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

## 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

## 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

## （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### 1、应交税费评估

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税，账面价值 23,562.64 元。

评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 23,562.64 元，无评估增减值。

### 2、其他流动负债评估

其他流动负债账面值为 7,354.89 元，主要为代付房产税及土地使用税。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 7,354.89 元，无评估增减值。



### 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法得出如下结论：

### 一、评估结果

资产经审计后的账面价值为 80.13 万元，评估值为 80.13 万元，无评估增减值。

负债经审计后的账面价值为 3.09 万元，评估值为 3.09 万元，无评估增减值。

股东全部权益经审计后的账面价值为 77.04 万元，评估值为 77.04 万元，无评估增减值。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	80.13	80.13	-	
2 非流动资产	-	-	-	
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	-	-	-	
6 其中：建筑物	-	-	-	
7 设备	-	-	-	
8 土地	-	-	-	
9 在建工程	-	-	-	
10 无形资产	-	-	-	
11 其中：土地使用权	-	-	-	
12 开发支出	-	-	-	
13 商誉	-	-	-	
14 长期待摊费用	-	-	-	
15 递延所得税资产	-	-	-	
16 其他非流动资产	-	-	-	
17 资产总计	80.13	80.13	-	
18 流动负债	3.09	3.09	-	
19 非流动负债	-	-	-	
20 负债总计	3.09	3.09	-	

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
<b>21</b> 净资产（所有者权益）	<b>77.04</b>	<b>77.04</b>	-	

评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

上海揽悦房地产开发有限公司的股东全部权益账面价值为 77.04 万元，评估值为 77.04 万元，无评估增减值。

长期股权投资——上海贸悦房地产开发有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-26号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

# 上海贸悦房地产开发有限公司股东全部权益价值

## 资产评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、负债评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>9</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：上海贸悦房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91310118MA1JM1M76N

注册资本：1,000.00 万人民币

成立日期：2017 年 7 月 26 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：沈阳

注册地址：上海市青浦区五厍浜路 201 号 13 幢二层 E 区 256 室

经营范围：房地产开发经营，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、股东及出资情况

2017 年 7 月 26 日，上海贸悦房地产开发有限公司由国贸地产集团有限公司和厦门筑成投资有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，上海贸悦房地产开发有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	950.00	95.00%	-	-
2	厦门筑成投资有限公司	50.00	5.00%	-	-
合计		1,000.00	100.00%	-	-

### 三、经营状况

上海贸悦房地产开发有限公司成立于 2017 年 7 月，截止评估基准日，公司除代“漳州国贸润园”项目转让 4 套住宅以外，未从事其他生产经营业务。

### 四、历史年度财务数据

上海贸悦房地产开发有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	393.21	301.07	90.42
负债	394.57	257.61	0.59
净资产	-1.36	43.45	89.83
	2018年度	2019年度	2020年度
营业总收入	-	263.76	252.29
利润总额	-1.46	47.55	48.82
净利润	-1.01	44.81	46.38

## 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	904,154.56
2 非流动资产	-
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	-
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	904,154.56
21 流动负债	5,866.26
22 非流动负债	-
23 负债合计	5,866.26
24 净资产（所有者权益）	898,288.30

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后



的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为上海贸悦房地产开发有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	904,154.56
货币资金	2,124.55
其他流动资产	902,030.01

### （二）评估过程

- 1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。
- 2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。
- 3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。
- 4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 2,124.55 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 2,124.55 元。

货币资金的评估值为 2,124.55 元，无评估增减值。

## 2、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为预缴所得税、待抵扣进项税额和往来款，账面金额为 902,030.01 元。

对企业预缴所得税、待抵扣进项税额和往来款，我们通过获取凭证等资料，以核实后评估基准日的账面金额确定评估值。

经评估，其他流动资产的评估值为 902,030.01 元，无评估增减值。

## 二、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的流动负债，具体为其他流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他流动负债	5,866.26
<b>流动负债合计</b>	<b>5,866.26</b>
非流动负债合计	-
<b>负债合计</b>	<b>5,866.26</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

## 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

## 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

## （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### 1、其他流动负债评估

其他流动负债账面值为 5,866.26 元，主要为代付房产税及土地使用税。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 5,866.26 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法得出如下结论：

### 一、评估结果

资产经审计后的账面价值为 90.42 万元，评估值为 90.42 万元，无评估增减值。

负债经审计后的账面价值为 0.59 万元，评估值为 0.59 万元，无评估增减值。

股东全部权益经审计后的账面价值为 89.83 万元，评估值为 89.83 万元，无评估增减值。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	90.42	90.42	-	
2 非流动资产	-	-	-	
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	-	-	-	
6 其中：建筑物	-	-	-	
7 设备	-	-	-	
8 土地	-	-	-	
9 在建工程	-	-	-	
10 无形资产	-	-	-	
11 其中：土地使用权	-	-	-	
12 开发支出	-	-	-	
13 商誉	-	-	-	
14 长期待摊费用	-	-	-	
15 递延所得税资产	-	-	-	
16 其他非流动资产	-	-	-	
17 资产总计	90.42	90.42	-	
18 流动负债	0.59	0.59	-	
19 非流动负债	-	-	-	
20 负债总计	0.59	0.59	-	
21 净资产（所有者权益）	89.83	89.83	-	

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

厦门市湖里区高林中路 523 号 7 层

电话：0592-5804752

页

评估结果详细情况见评估明细表。

## **二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明**

上海贸悦房地产开发有限公司的股东全部权益账面价值为 89.83 万元，评估值为 89.83 万元，无评估增减值。



长期股权投资——南昌贸昌企业管理咨询有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-27号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

# 长期股权投资——南昌贸昌企业管理咨询有限公司

## 股东全部权益价值

### 评估说明

#### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、负债评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>9</b>
<b>评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：南昌贸昌企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91360103MA37MQU782

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2017 年 12 月 19 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：李剑峰

注册地址：江西省南昌市西湖区沿江中大道 258 号皇冠国际（办公 14 层）  
（第 14 层）

经营范围：企业管理咨询；会展服务；文化艺术交流活动策划（以上项目依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）\*\*

### 二、股东及出资情况

南昌贸昌企业管理咨询有限公司是 2017 年 12 月 19 日于南昌市西湖区市场监督管理局注册成立的其他有限责任公司。截止 2020 年 12 月 31 日，南昌贸昌企业管理咨询有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比 例
1	南昌国贸地产有限公司	95.00	95.00%	0.00	0.00%
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	0.00	0.00%
合计		100.00	100.00%	0.00	0.00%

### 三、经营状况

南昌贸昌企业管理咨询有限公司成立于 2017 年 12 月，截至评估基准日，公司未从事生产经营业务。

### 四、历史年度财务数据

南昌贸昌企业管理咨询有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	0.22	5.00	5.44
负债	0.50	5.50	5.50
净资产	-0.28	-0.50	-0.06
	2018年度	2019年度	2020年度
营业总收入	-	-	-
利润总额	-0.28	-0.21	0.43
净利润	-0.28	-0.21	0.43

## 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	54,365.58
2 非流动资产	-
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	-
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	54,365.58
21 流动负债	55,000.00
22 非流动负债	-

项目		账面价值
23	负债合计	<b>55,000.00</b>
24	净资产（所有者权益）	<b>-634.42</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为南昌贸昌企业管理咨询有限公司申报评估的流动资产，具体为货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>54,365.58</b>
货币资金	54,365.58

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 54,365.58 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 54,365.58 元。

货币资金的评估值为 54,365.58 元，无评估增减值。



## 二、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的流动负债和非流动负债，流动负债包括其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他流动负债	55,000.00
流动负债合计	<b>55,000.00</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>55,000.00</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

#### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **(三) 评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 55,000.00 元，主要为往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 55,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对南昌贸昌企业管理咨询有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

总资产经审计后的账面价值为 5.44 万元，评估值为 5.44 万元，无评估增减值。负债经审计后的账面价值为 5.50 万元，评估值为 5.50 万元，无评估增减值。股东全部权益经审计后的账面价值为-0.06 万元，评估值为-0.06 万元，无评估增减值。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	5.44	5.44	-	-
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	5.44	5.44	-	-
18 流动负债	5.50	5.50	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	5.50	5.50	-	-
21 净资产（所有者权益）	-0.06	-0.06	-	-

评估结果详细情况见评估明细表。

长期股权投资——南昌贸祥企业管理咨询有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-28号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

# 长期股权投资——南昌贸祥企业管理咨询有限公司

## 股东全部权益价值

### 评估说明

#### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、负债评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>9</b>
<b>评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>

## 说明一：公司基本情况



## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：南昌贸祥企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91360103MA37MQR1F

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2017 年 12 月 19 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：李剑峰

注册地址：江西省南昌市西湖区沿江中大道 258 号皇冠国际（办公 14 层）  
（第 14 层）

经营范围：企业管理咨询；会展服务；文化艺术交流活动策划（以上项目依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、股东及出资情况

南昌贸祥企业管理咨询有限公司是 2017 年 12 月 19 日于南昌市西湖区市场监督管理局注册成立的其他有限责任公司。截止 2020 年 12 月 31 日，南昌贸祥企业管理咨询有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比 例
1	南昌国贸地产有限公司	95.00	95.00%	0.00	0.00%
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	0.00	0.00%
合计		100.00	100.00%	0.00	0.00%

### 三、经营状况

南昌贸祥企业管理咨询有限公司成立于 2017 年 12 月，截止评估基准日，公司未从事生产经营业务。

### 四、历史年度财务数据

南昌贸祥企业管理咨询有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	0.36	5.30	5.35
负债	0.50	5.50	5.50
净资产	-0.14	-0.20	-0.15
	2018年度	2019年度	2020年度
营业总收入		-	-
利润总额	-0.14	-0.06	0.05
净利润	-0.14	-0.06	0.05

## 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	53,464.93
2 非流动资产	
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	-
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	53,464.93
21 流动负债	55,000.00
22 非流动负债	-

项目		账面价值
23	负债合计	<b>55,000.00</b>
24	净资产（所有者权益）	<b>-1,535.07</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为南昌贸祥企业管理咨询有限公司申报评估的流动资产，具体为货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>53,464.93</b>
货币资金	53,464.93

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 53,464.93 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 53,464.93 元。

货币资金的评估值为 53,464.93 元，无评估增减值。

## 二、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的流动负债和非流动负债，流动负债包括其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他流动负债	55,000.00
流动负债合计	<b>55,000.00</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>55,000.00</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

#### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **(三) 评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 55,000.00 元，主要为内部往来。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 55,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析



## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对南昌贸祥企业管理咨询有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

总资产经审计后的账面价值为 5.35 万元，评估值为 5.35 万元，无评估增减值。负债经审计后的账面价值为 5.50 万元，评估值为 5.50 万元，无评估增减值。股东全部权益经审计后的账面价值为-0.15 万元，评估值为-0.15 万元，无评估增减值。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	5.35	5.35	-	-
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	5.35	5.35	-	-
18 流动负债	5.50	5.50	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	5.50	5.50	-	-
21 净资产（所有者权益）	-0.15	-0.15	-	-

评估结果详细情况见评估明细表。

长期股权投资——南昌贸悦企业管理咨询有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-29号  
(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

# 长期股权投资——南昌贸悦企业管理咨询有限公司

## 股东全部权益价值

### 评估说明

#### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、长期股权投资情况简介.....	3
五、历史年度财务数据.....	3
六、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	8
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>
<b>评估结论及分析</b> .....	<b>11</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：南昌贸悦企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91360103MA37MQTT1A

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2017 年 12 月 19 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：林希

注册地址：江西省南昌市西湖区沿江中大道 258 号皇冠国际（办公 14 层）  
（第 14 层）

经营范围：企业管理咨询；会展服务（以上项目依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、股东及出资情况

南昌贸悦企业管理咨询有限公司是 2017 年 12 月 19 日于南昌市市场监督管理局注册成立的其他有限责任公司。截止 2020 年 12 月 31 日，南昌贸悦企业管理咨询有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	南昌国贸地产有限公司	95.00	95.00%	95.00	95.00%
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	5.00	5.00%
合计		100.00	100.00%	100.00	100.00%

### 三、经营状况

南昌贸悦企业管理咨询有限公司成立于 2017 年 12 月，截至评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要投资南昌贸润地产有限公司。南昌贸润地产有限公司为一家房地产开发项目公司，负责开发“国贸凤凰原”房地产开发项目，该房地产开发项目仍然处于开发建设阶段。

#### 四、长期股权投资情况简介

截止 2020 年 12 月 31 日，南昌贸悦企业管理咨询有限公司的长期股权投资为 1 家房地产开发项目公司。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	公司类型	注册资本	实收资本	持股比例%
1	南昌贸润地产有限公司	项目公司	10,000.00	10,000.00	100.00%

#### 五、历史年度财务数据

南昌贸悦企业管理咨询有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	0.34	27,879.09	10,004.98
负债	0.50	27,782.50	9,905.04
净资产	-0.16	96.59	99.94
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-	-
利润总额	-0.16	-3.24	3.35
净利润	-0.16	-3.24	3.35

#### 六、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	49,830.01
2 非流动资产	100,000,000.00
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	100,000,000.00
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-

项目		账面价值
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>100,049,830.01</b>
21	流动负债	99,050,424.00
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>99,050,424.00</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>999,406.01</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。



## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为南昌贸悦企业管理咨询有限公司申报评估的流动资产，具体为货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	49,830.01
货币资金	49,830.01

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 49,830.01 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 49,830.01 元。

货币资金的评估值为 49,830.01 元，无评估增减值。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面金额为 100,000,000.00 元。长期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	南昌贸润地产有限公司	2019/7/2	100%	100,000,000.00	100,000,000.00
	合计			100,000,000.00	100,000,000.00

### （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法和收益法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，最后选取收益法评估值作为评估结果；然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《大学评估评报字[2021]840016-59 号资产评估说明-南昌贸润地产有限公司》。

### （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 22,169,500.00 元，评估减值 77,830,500.00 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	南昌贸润地产有限公司	2019/7/2	100%	100,000,000.00	22,169,500.00
	合计			100,000,000.00	22,169,500.00

### 三、负债评估技术说明

#### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的流动负债和非流动负债，流动负债包括其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他流动负债	99,050,424.00
流动负债合计	<b>99,050,424.00</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>99,050,424.00</b>

#### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

##### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

##### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

##### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 99,050,424.00 元，主要为往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 99,050,424.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对南昌贸悦企业管理咨询有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

总资产经审计后的账面价值为 10,004.98 万元，评估值为 2,221.93 万元，评估减值 7,783.05 万元，减值率为 77.79%。负债经审计后的账面价值为 9,905.04 万元，评估值为 9,905.04 万元，无评估增减值。股东全部权益经审计后的账面价值为 99.94 万元，评估值为 -7,683.11 万元，评估减值 7,783.05 万元，减值率为 7,787.72%。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	4.98	4.98	-	-
2 非流动资产	10,000.00	2,216.95	-7,783.05	-77.83
3 其中：长期股权投资	10,000.00	2,216.95	-7,783.05	-77.83
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	10,004.98	2,221.93	-7,783.05	-77.79
18 流动负债	9,905.04	9,905.04	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	9,905.04	9,905.04	-	-
21 净资产（所有者权益）	99.94	-7,683.11	-7,783.05	-7,787.72

评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

南昌贸悦企业管理咨询有限公司的股东全部权益账面价值为 99.94 万元，评估值为-7,683.11 万元，评估减值 7,783.05 万元，减值率为 7,787.72%。主要的减值情况说明如下：

长期股权投资评估减值 7,783.05 万元，主要原因是本次评估长期股权投资时考虑了被投资单位经营其房地产开发项目产生的经营亏损。



长期股权投资——厦门贸同企业管理咨询有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-30 号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

## 厦门贸同企业管理咨询有限公司股东全部权益价值

### 资产评估说明

#### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、评估基准日资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、存货科目评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	24
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>26</b>
<b>评估结论及分析</b> .....	<b>27</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门贸同企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91350206MA31DNKB4W

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2017 年 12 月 21 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：王晓琴

注册地址：厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸金融中心 A 塔 1810

经营范围：企业管理咨询；房地产开发经营。

### 二、股东及出资情况

2017 年 12 月 21 日，厦门贸同企业管理咨询有限公司由国贸地产集团有限公司及厦门筑成投资有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门贸同企业管理咨询有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	95.00%	-	-
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	-	-
合计		100.00	100.00%	-	-

### 三、经营情况

厦门贸同企业管理咨询有限公司成立于 2017 年 12 月 21 日，公司于 2018 年 9 月回购漳州天同地产有限公司开发的部分漳州国贸润园项目房产做二手房销售业务。截至评估基准日，厦门贸同企业管理咨询有限公司所回购漳州国贸润园房产剩余一套尚未售出。

### 四、历史年度财务数据

厦门贸同企业管理咨询有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	914.71	545.70	152.72
负债	916.77	529.69	58.33
净资产	-2.05	16.02	94.40
	2018年度	2019年度	2020年度
营业总收入	-	407.80	490.37
利润总额	-2.74	19.60	82.50
净利润	-2.05	18.07	78.38

### 五、评估基准日资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	1,527,213.34
2 非流动资产	-
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	-
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	1,527,213.34
21 流动负债	583,257.85
22 非流动负债	-
23 负债合计	583,257.85

项目	账面价值
24   净资产（所有者权益）	943,955.49

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产（除存货）评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门贸同企业管理咨询有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、存货及其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>314,873.91</b>
货币资金	14,773.91
其他流动资产	300,100.00

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 14,773.91 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 14,773.91 元。



货币资金的评估值为 14,773.91 元，无评估增减值。

## 2、其他流动资产的评估

列入本次评估范围的其他流动资产具体为往来款，账面金额为 300,100.00 元。

对上述其他流动资产，评估人员抽查了企业相关会计凭证，在核实无误的基础上，以经审计后的账面价值确认为评估价值。

经评估，其他流动资产的评估值为 300,100.00 元，评估无增减值变化。

## 二、存货科目评估技术说明

### （一）评估范围

本次纳入评估范围的存货开发产品共计 1 项，账面价值为 1,212,339.43 元。主要为向漳州天同地产有限公司购买的漳州国贸润园住宅一套。具体明细如下：

楼栋号	用途	套数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)
18 栋 201 号	普通住宅	1	137.32	1,212,339.43
总计		1	137.32	1,212,339.43

注：上述开发产品的建筑面积根据企业最新提供的产权证书确认。

### （二）概况

名称	漳州国贸润园 18 栋 201 号	权证编号	闽 (2018) 漳州市不动产权第 0021590 号
坐落	漳州市龙文区漳华东路 152 号国贸润园 18 栋 201 号		
开发商	漳州天同地产有限公司	建设面积	137.32 平方米
规划用途	住宅	层数/总层数	2/18
建筑结构	钢混结构	层高	2.8 米
设施设备	供水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全，并配有电梯。		
装饰装修	外墙为涂料和面砖，实木门及防盗门，内墙为涂料，室内装修为毛坯。		
空间布局	布局较为合理。		

建成年时间	2018 年	新旧程度	未经使用
使用及维护状况	墙面、楼地面、门窗等未出现明显破损情况，使用正常，维护状况较好。		

### （三）资料审查、现场勘查和市场调查

#### 1、资料审查

##### （1）评估申报表的审查

根据被评估单位提供的存货开发产品申报明细表，对存货开发产品中房地产开发项目的房屋建筑结构、建成年月、建筑面积、主要技术参数进行认真核对，在企业提供的表格不完备的情况下，评估人员配合现场企业管理人员进行勘察，对企业申报的评估明细表给予补充完善，使其达到符合评估作价要求的条件。

##### （2）权证审查

根据被评估单位提供的不动产权证对纳入评估范围的待售房屋权属情况进行了调查核实。

##### （3）现场勘查

评估人员对被评估待售房地产进行现场勘查，根据申报表，核对待售房地产的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日的资产现状，将资产申报表的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了待售房地产的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的勘察记录。

##### （4）市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估有关资料，其中包括近期漳州市周边同类房地产的市场销售价格及销售情况，在被评估单位有关人员的配合下，经评估人员的努力，完成了上述资料的搜集工作。

### （四）评估程序

#### 1、前期准备

(1) 由被评估单位将需要参加评估的存货开发产品项目按评估要求填写评估申报表，评估方派人指导评估申报表的填写工作。

(2) 由被评估单位提供该存货的购买合同、房屋产权证、购买发票等等相关资料

(3) 获取有关产权证明合同协议等资料；获取周边同类房地产市场价格信息资料。

## 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，对账面价值、建筑面积、结构类型、房产证明等进行核对，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

## 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

## 4、搜集价格资料

搜集当地房地产市场交易数据，对周边楼盘在售价格及成交价格进行必要的调查。

## 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

## (五) 评估方法

本次纳入评估范围的开发产品主要为企业购买的漳州国贸润园的住宅，采用市场法评估，首先确定销售收入，再扣除适当的增值税销项税额、土地增值税、销售税金及附加、销售费用、企业所得税及适当利润总额确定开发产品的评估值。即：

评估价值=销售收入-增值税销项税额-土地增值税-销售税金-销售费用-企业所得税-适当利润总额

- 1、销售收入：选用比较法，选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象的销售收入。
- 2、所含增值税销项税额=销售收入÷(1+9%)×9%
- 3、土地增值税，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》规定的计算方法计算。
- 4、销售税金及附加：主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加及后续销售发生的印花税，根据当地规定的增值税附加税税率及印花税率计算。
- 5、销售费用=(销售收入-所含增值税)×销售费用率;其中销售费用率根据企业历史年度财务报表测算。
- 6、企业所得税=(销售收入-所含增值税销项税额)×营业利润率×所得税率；其中营业利润率=(全部开发产品销售收入-全部开发产品所含增值税销项税额-土地增值税-销售税费-销售费用-全部开发产品账面成本)÷(全部开发产品销售收入-全部开发产品所含增值税销项税额)
- 7、适当数额的净利润=(销售收入-所含增值税销项税额)×营业利润率×(1-所得税率)×r
- 8、r为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

## (六) 评估结果

经评估，存货开发产品评估值为 1,400,300.00 元，评估增值 187,960.57 元，评估增值的原因是该项目的市场价值大于企业该项目的取得成本。

## （七）典型案例

### 评估案例：漳州国贸润园（评估明细表序号 1 号）

#### 1、评估对象概况

名称	漳州国贸润园 18 栋 201 号	权证编号	闽(2018)漳州市不动产权第 0021590 号
坐落	漳州市龙文区漳华东路 152 号国贸润园 18 栋 201 号		
开发商	漳州天同地产有限公司	开发商	漳州天同地产有限公司
规划用途	住宅	规划用途	住宅
建筑结构	钢混结构	建筑结构	钢混结构
设施设备	供水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全，并配有电梯。		
装饰装修	外墙为涂料和面砖，实木门及防盗门，内墙为涂料，室内装修为毛坯。		
空间布局	布局较为合理。		
建成年时间	2018 年	新旧程度	全新
使用及维护状况	墙面、楼地面、门窗等未出现明显破损情况，使用正常，维护状况较好。		

#### 2、区位状况描述与分析

##### （1）位置状况

- 1) 坐落：漳州市龙文区漳华东路 152 号国贸润园 18 栋 201 号。
- 2) 临街（路）状况：临华东路，临路状况较好。
- 3) 楼层：位于楼宇总层数 18 层的第 2 层。
- 4) 商业繁华度：周边配套设施及商业繁华程度较好。

##### （2）交通状况

1) 道路状况：周边有龙江北路、石仓南路等城市交通主次干道，路网密集，交通通达度高。

2) 出入可利用交通工具：出入可利用公交车、出租车等；有 B6 路、27 路等多路公交车通过；乘坐的士方便度较高；交通便捷度较高。

3) 停车方便程度：停车位数量较多，停车较为方便。

##### （3）外部配套设施状况

1) 基础设施：基础设施已达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），水、电、气供应保证率高，基础设施完善。

2) 公共服务设施：区域内有小金星幼儿园、漳州第二实验小学及漳州九中，教育设施较为齐全；周边现建设有上美湖公园、漳州市第三医院等公共设施，公共服务设施较为齐全。

3) 自然环境：周边绿化较好，自然环境较好。

4) 人文环境：周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。

### 3、实物状况、权益状况描述与分析

#### (1) 土地实物状况描述与分析

1) 宗地四至：东至石仓南路，北至漳华东路，西至龙江北路，南至长福路。

2) 面积：宗地面积 138,616.56 平方米。

3) 用途：批发零售用地（商业）、城镇住宅用地。

4) 形状：较规则。

5) 地形：地形为平地。

6) 地势：小区路面比小区外路面稍高，自然排水通畅。

7) 地质：土地承载力较强，稳定性较好，地质条件好。

8) 开发程度：宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气）。

#### (2) 建筑物实物状况描述与分析

1) 名称：漳州国贸润园 18 号楼 201 室。

2) 规模：评估对象建筑面积 137.32 m<sup>2</sup>

3) 建筑结构：框架。

4) 设施设备：楼宇配备楼梯，水电气等到位。

5) 装饰装修：外墙为涂料粉刷；内部装修情况：实木门及防盗门；铝合金窗；墙面为涂料粉刷，天棚为涂料粉刷；水、电、卫生等设施齐全，所有设施均为全新，尚未开始使用。

### (3) 权益状况

截止评估基准日，评估对象对应土地使用权已取得闽（2018）漳州市不动产权第 0021590 号不动产权证书，证载土地使用权面积为 138,616.56 平方米，使用权类型为出让，用途为城镇住宅用地、成套住宅，用地使用终止日期为 2082 年 02 月 02 日。

截止评估基准日，未发现存在抵押权等他项权利状况。

## 4、市场背景描述与分析

### (1) 评估对象所在地区的经济社会发展状况

#### 1) 城市地理位置

漳州位于福建省最南部，漳州陆域地处北纬 23°34'~25°15'，东经 116°54'~118°08'之间，东邻厦门，东北与厦门市同安区、泉州市安溪县接壤，北与龙岩市漳平、永定等市县毗邻，西与广东省大埔、饶平县交界，东南与台湾隔海相望。漳州位于闽南金三角，属闽南地区。漳州市南北长 187 公里，东西宽 127 公里，陆地面积 1.26 万平方公里，海域面积 1.86 万平方公里。

#### 2) 城市经济特点、经济结构

2020 年 1-11 月，漳州市经济社会保持稳定复苏态势，财政、外贸、金融持续向好。

#### (A) 新兴产业保持增长

2020 年 1-11 月，规模工业增加值下降 7.3%。“4+4”产业工业增加值下降 9.2%，但四大新兴产业持续较好增长，增长 1.6%，其中生物医药、新能源、电子信息产业保持较快增长，分别增长 18.3%、6.0%和 5.4%。

#### (B) 民生投资快速增长

2020 年 1-11 月，固定资产投资下降 12.5%。其中，项目投资下降 14.8%；房地产投资下降 6.9%。部分民生领域投资快速增长，公共管理、社会保障和社会组织类投资增长 120.8%，电力、燃气及水的生产和供应类投资增长 24.3%，教育类投资增长 21.7%。

(C) 网络销售增长较快

2020年1-11月，社会消费品零售总额1561.91亿元，下降3.7%。其中，限额以上消费品零售额下降7.2%，限额以下消费品零售额下降1.9%。限额以上批发和零售企业实现网上商品零售额34.06亿元，增长8.2%。

(D) 财政收入降幅收窄

2020年1-11月，一般公共预算总收入325.30亿元，下降2.2%，地方一般公共预算收入201.81亿元，下降0.5%。财政支出392.53亿元，下降2.6%。

(E) 利用外资快速增长

2020年1-11月，实际利用外资完成40.64亿元，增长10.3%。1-10月，外贸进出口总额640.4亿元，增长6.7%。其中，出口413.4亿元，增长6.6%；进口227.0亿元，增长6.9%。

(F) 金融存款稳步上升

2020年11月末，金融机构本外币各项存款余额3450.25亿元，增长7.6%。本外币各项贷款余额3413.77亿元，增长17.2%，其中人民币贷款增长17.1%。

(2) 评估对象所在地区的房地产市场总体状况

1) 房地产开发情况

2020年1-11月漳州全市房地产开发投资649亿元，增长-6%。其中，1-11月芗城区房地产开发投资91亿元，增长-20.5%；1-11月龙文区房地产开发投资136亿元，增长-16.2%；1-11月漳州高新区房地产开发投资18亿元，增长-29.2%。

2) 商品房销售情况

2020年1-11月漳州全市商品房销售面积725万m<sup>2</sup>，增长-6%；其中，1-11月芗城区商品房销售面积116万m<sup>2</sup>，增长-31.9%；1-11月龙文区商品房销售面积1274 m<sup>2</sup>，增长6.4%。

2020年1-11月漳州全市商品房建筑施工面积4587万m<sup>2</sup>，增长5.3%；1-11月商品房竣工面积329万m<sup>2</sup>，增长-37.7%；1-11月商品房销售面积725万m<sup>2</sup>，增长-6%；1-11月住宅销售面积498万m<sup>2</sup>，增长-19.4%；1-11月商品房待售面积311万



m<sup>2</sup>，增长-3.2%。

## 5、评估测算过程

### (1) 销售收入

#### 1) 可比实例选取

根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取与评估对象区位相近、成交日期接近评估基准日的三个交易实例为可比实例，具体如下：

可比实例基本状况表

项目	案例一	案例二	案例三
位置	漳州市龙文区漳华东路 152 号	漳州市龙文区漳华东路 152 号	漳州市龙文区漳华东路 152 号
名称	漳州国贸润园	漳州国贸润园	漳州国贸润园
成交日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
建筑面积(m <sup>2</sup> )	119	119.45	118.57
成交单价(元/m <sup>2</sup> )	13417	13479	12801
楼层	第 10 层/共 28 层	第 15 层/共 33 层	第 10 层/共 33 层
朝向	南北	南	南北
层高(m)	2.8	2.8	2.8
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯
空间布局	平层	平层	平层
建成时间	2018 年	2015 年	2018 年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	住宅	住宅	住宅
价格内涵	产权建筑面积计价，成交价中含室内二次装修，但不含家具家电；卖方实收（交易税费全部由买方承担）	产权建筑面积计价，成交价中含室内二次装修，但不含家具家电；卖方实收（交易税费全部由买方承担）	产权建筑面积计价，成交价中含室内二次装修，但不含家具家电；卖方实收（交易税费全部由买方承担）
来源	链家	链家	链家

#### 2) 建立比较基础

##### a.统一财产范围

可比实例财产范围均为房地产（含装修价值，不含家具、家电等动产价值及债权、债务），而评估对象财产范围为房地产（不含室内二次装修价值，家具、家电等动产价值及债权、债务）。经分析，室内装修为毛坯,装修费用不予修正。

b.统一付款方式：调整为成交日期且一次性付清的价格。

可比实例成交价格均在成交日期一次性付款，付款方式与评估对象统一。

c.统一融资条件：调整为在常规融资条件下的价格。

可比实例成交价格均为在常规融资条件下的价格，融资条件与评估对象统一。

d.统一税费负担：调整为交易税费正常负担下的价格。

可比案例的交易价格为双方各自承担税负后的交易价格，税费负担与评估对象统一。

e.统一计价单位：统一价格表示单位为单价，统一币种为人民币，统一货币单位为“元”，统一面积内涵为建筑面积，统一面积计量单位为平方米。

可比实例计价单位与评估对象统一。

综上，可比实例比较基准具体见下表。

项 目	案例一	案例二	案例三
小区名称	漳州市龙文区漳华 东路 152 号	漳州市龙文区漳 华东路 152 号	漳州市龙文区漳 华东路 152 号
交易单价（元/平方米）	13417	13479	12801
正常税费负担单价（元/ 平方米）	13417	13479	12801
装修情况	毛坯	毛坯	毛坯
	0	0	0
统一比较基准后的可比 实例价格（元/平方米）	13417	13479	12801

(C) 交易情况、市场状况、房地产状况指标比照情况及修正指数确定

交易情况修正将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

采用百分比修正，以正常价格为基准（100），房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。均采用直接比较法，并采用百分比调整，选用直接比较调整，以评估对象状况为基准（100），将可比实例状况与评估对象状况进行比较，比较结果分为好、较好、略好、相同或相当、略差、较差、差 7 个等级，采用百分数调整，结合差异程度及因素权重，每相差一个等级调整 1%~5%。

比较因素条件说明对照及指数表

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三	
		漳州市龙文区漳 华东路 152 号	漳州市龙文区漳 华东路 152 号	漳州市龙文区漳华 东路 152 号	漳州市龙文区漳 华东路 152 号	
统一比较基础后的成交价格(元/m <sup>2</sup> )			13417	13479	12801	
交易情况		正常 100	正常 100	正常 100	正常 100	
成交日期		评估基准日	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	
由于可比实例 A、B、C 的成交日期与评估基准日相近,故不再调整价格指数。						
区 区 位 状 况	位 置 状 况	居住聚集度	区域内有钱隆公馆、港城御龙湾等住宅生活小区,居住聚集度高	区域内有钱隆公馆、港城御龙湾等住宅生活小区,居住聚集度高	区域内有钱隆公馆、港城御龙湾等住宅生活小区,居住聚集度高	区域内有钱隆公馆、港城御龙湾等住宅生活小区,居住聚集度高
			基准 100	相当 100	相当 100	相当 100
			所处楼幢	临街	临街	临街
		基准 100		相当 100	相当 100	相当 100
		楼层		第 2 层/18 层	第 10 层/共 28 层	第 15 层/共 33 层
			基准 100	较好 102	好 104	较好 102
			朝向	南北	南北	南
		基准 100		相当 100	较差 97	相当 100
		交 通 条 件		1. 周边有迎宾大道、九江大道等城市交通主次干道,道路通达度高, 2. 附近公交站点较近, 有 8 路、702 路等多路公交, 交通便捷度高。3. 附近无交通管制。	1. 周边有迎宾大道、九江大道等城市交通主次干道,道路通达度高, 2. 附近公交站点较近, 有 8 路、702 路等多路公交, 交通便捷度高。3. 附近无交通管制。	1. 周边有迎宾大道、九江大道等城市交通主次干道,道路通达度高, 2. 附近公交站点较近, 有 8 路、702 路等多路公交, 交通便捷度高。3. 附近无交通管制。
			基准 100	相当 100	相当 100	相当 100
			外 配 套 设 施	六通, 周围有超市、银行、学校、卫生所等, 公共服务设施较完备	六通, 周围有超市、银行、学校、卫生所等, 公共服务设施较完备	六通, 周围有超市、银行、学校、卫生所等, 公共服务设施较完备
		基准 100		相当 100	相当 100	相当 100
	周 周 围 环 境	自然环境、人文环境、景观		周围环境优美、整洁, 无空气、水等污染; 自然环境较好; 周边居住的居民素质较高, 治安	周围环境优美、整洁, 无空气、水等污染; 自然环境较好; 周边居住的居民素质较高, 治安	周围环境优美、整洁, 无空气、水等污染; 自然环境较好; 周边居住的居民素质较高, 治安
		基准 100	相当 100	相当 100	相当 100	
		基准 100	相当 100	相当 100	相当 100	

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		漳州市龙文区漳 华东路 152 号	漳州市龙文区漳 华东路 152 号	漳州市龙文区漳华 东路 152 号	漳州市龙文区漳 华东路 152 号
		状况较好,人文环境较好;区域内有公园,周边环境较好,景观较好	状况较好,人文环境较好;区域内有公园,周边环境较好,景观较好	较好,人文环境较好;区域内有公园,周边环境较好,景观较好	高,治安状况较好,人文环境较好;区域内有公园,周边环境较好,景观较好
		基准 100	相当 100	相当 100	相当 100
	建筑面积(m <sup>2</sup> )	137.32	119	119.45	118.57
		基准 100	好 105	好 105	好 105
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
		基准 100	相当 100	相当 100	相当 100
	层高(m)	2.80	2.8	2.8	2.8
		基准 100	相当 100	相当 100	相当 100
	空间布局	平层	平层	平层	平层
		基准 100	相当 100	较好 100	相当 100
	设施设备	有防盗对讲系统,带电梯,能够正常使用	有防盗对讲系统,带电梯,能够正常使用	有防盗对讲系统,带电梯,能够正常使用	有防盗对讲系统,带电梯,能够正常使用
		基准 100	相当 100	相当 100	相当 100
	外观	建筑式样普通	建筑式样普通	建筑式样普通	建筑式样普通
		基准 100	相当 100	相当 100	相当 100
	新旧程度	2018年	2018年	2015年	2018年
		基准 100	相当 100	较差 97	相当 100
	小区概况	小区规模较大,档次较高,环境较好	小区规模较大,档次较高,环境较好	小区规模较大,档次较高,环境较好	小区规模较大,档次较高,环境较好
		基准 100	相当 100	相当 100	相当 100
	物业管理	半封闭式管理	半封闭式管理	半封闭式管理	半封闭式管理
		基准 100	相当 100	相当 100	相当 100
	特殊景观	无景观	无景观	无景观	无景观
		基准 100	相当 100	相当 100	相当 100
	规划条件	绿地率较高	绿地率较高	绿地率较高	绿地率较高
		基准 100	相当 100	相当 100	相当 100
	租赁或占用情况	正常收益、处分,对房地价值无影响	正常收益、处分,对房地价值无影响	正常收益、处分,对房地价值无影响	正常收益、处分,对房地价值无影响
		基准 100	相当 100	相当 100	相当 100

项目	评估对象	案例一	案例二	案例三
		漳州市龙文区漳 华东路 152 号	漳州市龙文区漳 华东路 152 号	漳州市龙文区漳华 东路 152 号
权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	基准	相当	相当	相当
	100	100	100	100

注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值影响的权重。

(D) 测算结果公式选用和计算过程

由于评估对象为常见且单一的房地产，而且有更多的与之相类似的房地产可比实例，不必要通过设定一种“标准房地产”来进行比较与调整，可以直接以评估对象状况为基准，将各可比实例状况与评估对象状况的逐个因素进行直接比较与调整，这种路径也比较便捷与准确，所以本次估价选用直接比较法调整路径，计算公式为：比较单价=可比实例建立比较基准后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。测算过程详见下表：

项 目		案例一	案例二	案例三
统一比较基础后的成交价格(元/m <sup>2</sup> )		13417	13479	12801
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
区位状况 调整	居住聚集度	100/100	100/100	100/100
	所处楼幢	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/102	100/104	100/102
	朝向	100/100	100/97	100/100
	交通条件	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	周围环境	100/100	100/100	100/100
实物状况 调整	建筑面积	100/105	100/105	100/105
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	层高 (m)	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	外观	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/97	100/100

项 目		案例一	案例二	案例三
	小区概况	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	特殊景观	100/100	100/100	100/100
权益状况 调整	规划条件	100/100	100/100	100/100
	土地使用期限	100/100	100/100	100/100
	租赁或占用情况	100/100	100/100	100/100
	权属清晰情况	100/100	100/100	100/100
修正后价格（元/m <sup>2</sup> ）		12527	13084	11952
权 数		三个实例修正后的价格差别不大，因而取相同权数：		
		1/3	1/3	1/3
销售单价（元/m <sup>2</sup> ）		12521		
建筑面积（m <sup>2</sup> ）		137.32		
销售收入（元）		1,719,383.72		

## （2）增值税税额

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部 国家税务总局 2016 年第 36 号），漳州国贸润园项目开工日期在 2016 年 4 月 30 日前，企业选择采用简易征收方式计算增值税，适用增值税税率为 5%。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号），买价中所含增值税进项税额计算方法如下：

$$\begin{aligned}
 \text{增值税进项税额} &= \text{不含税购买价格} \times 5\% \\
 &= 1,235,3880.00 \times 5\% \\
 &= 58,851.43 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），房地产开发行业增值税适用税率为 9%。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号），增值税销项税额计算方法如下：

$$\text{增值税销项税额} = \text{销售收入} \div (1+9\%) \times 9\%$$

$$=1,719,383.72 \div (1+9\%) \times 9\%$$

$$=141,967.46 \text{ 元}$$

增值税税额=增值税销项税额-增值税进项税额

$$=141,967.46-58,851.43$$

$$=83,116.03 \text{ 元}$$

### (3) 土地增值税

序号	项目	金额 (元)	说明
1	不含税销售收入	1,577,416.26	销售收入 / (1+增值税率)
2	购房发票金额	1,177,028.57	
3	发票加计扣除金额	117,702.86	5%×房产实际持有年数 (2年)
4	购房契税	35,310.86	按购房价格的 3%测算
5	房地产转让相关税金	10,833.61	6+7
6	附加税	9,973.92	城镇建设税、教育费附加税及地方教育费附加税。按照增值税额的 12%测算。
7	印花税	859.69	按合同总价的 0.05%测算。
8	扣除金额合计	1,340,875.90	2+3+4+5
9	增值额	236,540.36	1-7
10	适用土增税率	30%	根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》测算
11	速算扣除比率	0%	
12	土增税金额	70,962.11	

### (4) 销售税费

销售税费主要包括增值税附加及印花税。

#### 1) 增值税附加

根据漳州市龙文区当地规定，适用城镇建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%，故增值税附加税率合计为 12%。

增值税附加=增值税税额×增值税附加税率

$$=83,116.03 \times 12\% = 9,973.92 \text{ 元}$$

2) 印花税

根据印花税相关规定，印花税税率为 0.05%，纳税基础为合同金额。

$$\begin{aligned} \text{故印花税} &= \text{销售收入} \times 0.05\% \\ &= 1,719,383.72 \times 0.05\% \\ &= 859.69 \text{ 元} \end{aligned}$$

3) 销售税金

$$\begin{aligned} \text{销售税金} &= \text{增值税附加} + \text{印花税} \\ &= 9,973.92 + 859.69 \\ &= 10,833.61 \text{ 元} \end{aligned}$$

(5) 销售费用

2019 年至 2020 年厦门贸同企业管理咨询有限公司销售费用及营业收入等信息如下：

金额单位：人民币元

项目	营业收入	销售费用	销售费用率
2019 年	4,077,981.64	164,757.68	4.04%
2020 年	4,903,669.72	4,245.28	0.09%
加权平均费率			2.07%

$$\begin{aligned} \text{销售费用} &= (\text{含税销售收入} - \text{增值税销项税额}) \times \text{销售费用率} \\ &= (1,719,383.72 - 141,967.46) \times 2.07\% = 32,652.52 \text{ 元} \end{aligned}$$

(6) 企业所得税及适当净利润

利润率采用剩余的全部存货开发产品收入、成本、费用进行估算。即：

$$\begin{aligned} \text{营业利润率} &= (\text{全部开发产品销售收入} - \text{全部开发产品所含增值税销项税额} - \\ &\text{土地增值税} - \text{销售税费} - \text{销售费用} - \text{全部开发产品账面成本}) \div (\text{全部开发产品销售} \\ &\text{收入} - \text{全部开发产品所含增值税销项税额}) \\ &= (1,719,383.72 - 141,967.46 - 70,962.11 - 10,621.74 - 32,652.52 - 1,212,339.43) \\ &\div (1,719,383.72 - 141,967.46) \\ &= 15.89\% \end{aligned}$$



1) 企业所得税

$$\begin{aligned} \text{企业所得税} &= (\text{含税销售收入} - \text{增值税销项税额}) \times \text{营业利润率} \times \text{所得税率}; \\ &= (1,719,383.72 - 141,967.46) \times 15.89\% \times 25\% \\ &= 62,662.86 \text{ 元} \end{aligned}$$

2) 适当数额净利润

由于该开发产品市场需求较大，较为畅销，故 r 取 0。则：

$$\begin{aligned} \text{适当数额净利润} &= (\text{销售收入} - \text{所含增值税销项税额}) \times \text{营业利润率} \times (1 - \text{所得税率}) \times r = 0.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

(7) 评估值

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{销售收入} - \text{增值税销项税额} - \text{土地增值税} - \text{销售税金} - \text{销售费用} - \text{企业所得税} - \text{适当数额的净利润} \\ &= 1,719,383.72 - 141,967.46 - 70,962.11 - 10,833.61 - 32,652.52 - 62,662.86 - 0.00 \\ &= 1,400,300.00 \text{ 元 (取整至百位)} \end{aligned}$$

### 三、负债评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应交税费及其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	5,348.30
其他流动负债	577,909.55
流动负债合计	583,257.85
非流动负债合计	-
负债合计	583,257.85

#### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

##### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

##### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、计账原则等情况；

##### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应交税费的评估**

列入评估范围的应交税金主要为应交增值税及企业所得税，账面价值 5,348.30 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。以清查核实后账面价值为评估值。

应交税费评估值为 5,348.30 元，无评估增减值。

#### **2、其他流动负债的评估**

其他流动负债账面值为 577,909.55 元，主要为往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为评估值。

其他流动负债评估值 577,909.55 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法，得出如下结论：

### 一、评估结果

截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门贸同企业管理咨询有限公司总资产的评估值为人民币 171.52 万元，增值率 12.31%；总负债的评估值为人民币 58.33 万元，差异率 0.00%；股东全部权益的评估值为人民币 113.19 万元，增值率 19.92 %。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	152.72	171.52	18.80	12.31
2	长期股权投资	-	-		-
3	投资性房地产	-	-		-
4	固定资产	-	-		-
5	其中：建筑物	-	-		-
6	设备	-	-		-
7	在建工程	-	-		-
8	无形资产	-	-		-
9	其中：土地使用权	-	-		-
10	开发支出	-	-		-
11	商誉	-	-		-
12	长期待摊费用	-	-		-
13	递延所得税资产	-	-		-
14	其他非流动资产	-	-		-
15	<b>资产总计</b>	<b>152.72</b>	<b>171.52</b>	<b>18.80</b>	<b>12.31</b>
16	流动负债	58.33	58.33	-	-
17	非流动负债	-	-	-	-
18	<b>负债总计</b>	<b>58.33</b>	<b>58.33</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
<b>19</b> 净资产（所有者权益）	<b>94.39</b>	<b>113.19</b>	<b>18.80</b>	<b>19.92</b>

评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

厦门贸同企业管理咨询有限公司的股东全部权益账面价值为 94.39 万元，评估值为 113.19 万元，评估增值 18.80 万元，增值率为 19.92%。主要的增值情况说明如下：

存货增值 18.80 万元，增值的主要原因是存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，该项目的市场价值大于企业该项目的取得成本，故而形成评估增值。

长期股权投资——厦门贸悦企业管理咨询有限公司  
股东全部权益价值评估说明

**资产评估说明**

大学评估评报字[2021]840016-31 号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

# 长期股权投资——厦门贸悦企业管理咨询有限公司

## 股东全部权益价值评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、评估基准日资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	8
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>10</b>
<b>评估结论</b> .....	<b>11</b>



## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门贸悦企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91350206MA31DNBT4Y

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2017 年 12 月 21 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：王晓琴

注册地址：厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸金融中心 A 塔 1811

经营范围：企业管理咨询。

### 二、股东及出资情况

2017 年 12 月 21 日，厦门贸悦企业管理咨询有限公司由国贸地产集团有限公司及厦门筑成投资有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门贸悦企业管理咨询有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	95.00%	-	-
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	-	-
合计		100.00	100.00%	-	-

### 三、经营情况

厦门贸悦企业管理咨询有限公司成立于 2017 年 12 月，截止评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要进行股权投资。

### 四、历史年度财务数据

厦门贸悦企业管理咨询有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

总资产	10,000.83	10,000.72	10,001.02
负债	10,001.00	10,001.00	10,001.00
净资产	-0.17	-0.28	0.01
	<b>2018 年度</b>	<b>2019 年度</b>	<b>2020 年度</b>
营业总收入	-0.17	-0.11	0.29
利润总额	-0.17	-0.11	0.29
净利润	-0.17	-0.11	0.29

### 五、评估基准日资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及数据如下：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	10,157.99
2	非流动资产	100,000,000.00
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	100,000,000.00
7	投资性房地产	-
8	固定资产	-
9	在建工程	-
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>100,010,157.99</b>
21	流动负债	100,010,039.50
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>100,010,039.50</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>118.49</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后

的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门贸悦企业管理咨询有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>10,157.99</b>
货币资金	10,157.99

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 10,157.99 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 10,157.99 元。

货币资金的评估值为 10,157.99 元，无评估增减值。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面金额为 100,000,000.00 元。长期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	漳州国润房地产有限公司	2018/4/23	100%	100,000,000.00
	合计			100,000,000.00

### （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法及收益法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，最终选取收益法评估结果，然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《大学评估评报字[2021]840016-34 号资产评估说明-漳州国润房地产有限公司》。

### （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 154,801,400.00 元，评估增值 54,801,400.00 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	漳州国润房地产有限公司	2018/4/23	100%	100,000,000.00	154,801,400.00
	合计			100,000,000.00	154,801,400.00

### 三、负债评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应交税费及其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	39.50
其他流动负债	100,010,000.00
流动负债合计	<b>100,010,039.50</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>100,010,039.50</b>

#### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

##### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

##### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、计账原则等情况；

##### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；



3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应交税费的评估**

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税，账面价值 39.50 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。以清查核实后账面价值为评估值。

应交税费评估值为 39.50 元，无评估增减值。

#### **2、其他流动负债的评估**

其他流动负债账面值为 100,010,000.00 元，主要为内部往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为评估值。

其他流动负债评估值 100,010,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论

## 评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法，得出如下结论：

### 一、评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门贸悦企业管理咨询有限公司总资产的评估值为人民币 15,481.16 万元，增值率 54.80%；负债的评估值为人民币 10,001.00 万元，差异率 0.00%；所有者权益（股东全部权益）的评估值为人民币 5,480.16 万元，增值率 27,400,700.00%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	1.02	1.02	-	-
2 非流动资产	10,000.00	15,480.14	5,480.14	54.80
3 其中：长期股权投资	10,000.00	15,480.14	5,480.14	54.80
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设 备	-	-	-	-
8 土 地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	10,001.02	15,481.16	5,480.14	54.80
18 流动负债	10,001.00	10,001.00	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	10,001.00	10,001.00	-	-
21 净资产（所有者权益）	0.02	5,480.16	5,480.14	27,400,700.00

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

### 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

厦门贸悦企业管理咨询有限公司的股东全部权益账面价值为 0.02 万元，评

估值为 5,480.16 万元，评估增值 5,480.14 万元，增值率为 27,400,700.00%。增值的主要原因为长期股权投资评估增值。

长期股权投资——合肥筑同房地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-32号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

# 长期股权投资——合肥筑同房地产有限公司

## 股东全部权益价值

### 评估说明

#### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、负债评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>9</b>
<b>评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：合肥筑同房地产有限公司

统一社会信用代码：91340100MA2NW98E6X

注册资本：500.00 万人民币

成立日期：2017 年 08 月 03 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：刘克军

注册地址：安徽省合肥市政务区兴业大厦 1-1003

经营范围：房地产开发经营，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、股东及出资情况

合肥筑同房地产有限公司是 2017 年 08 月 03 日于合肥市蜀山区市场监督管理局注册成立的其他有限责任公司。截止 2020 年 12 月 31 日，合肥筑同房地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比 例
1	合肥天同地产有限公司	475.00	95.00%	0.00	0.00%
2	厦门筑成投资有限公司	25.00	5.00%	0.00	0.00%
合计		500.00	100.00%	0.00	0.00%

### 三、经营状况

合肥筑同房地产有限公司成立于 2017 年 08 月，截至评估基准日，公司未从事生产经营业务。

### 四、历史年度财务数据

合肥筑同房地产有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元



项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	1.91	1.70	1.88
负债	2.00	2.00	2.00
净资产	-0.09	-0.30	-0.12
	2018年度	2019年度	2020年度
营业总收入	-	-	-
利润总额	-0.12	-0.18	0.18
净利润	-0.12	-0.21	0.18

## 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	18,824.89
2 非流动资产	
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	-
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	18,824.89
21 流动负债	20,000.00
22 非流动负债	-
23 负债合计	20,000.00
24 净资产（所有者权益）	-1,175.11

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表,评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为合肥筑同房地产有限公司申报评估的流动资产，具体为货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>18,824.89</b>
货币资金	18,824.89

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 18,824.89 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 18,824.89 元。

货币资金的评估值为 18,824.89 元，无评估增减值。

## 二、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他流动负债	20,000.00
流动负债合计	20,000.00
非流动负债合计	-
负债合计	20,000.00

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

#### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **(三) 评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 20,000.00 元，主要为内部往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 20,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对合肥筑同房地产有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

总资产经审计后的账面价值为 1.88 万元，评估值为 1.88 万元，无评估增减值。负债经审计后的账面价值为 2.00 万元，评估值为 2.00 万元，无评估增减值。股东全部权益经审计后的账面价值为-0.12 万元，评估值为-0.12 万元，无评估增减值。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	1.88	1.88	-	-
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	1.88	1.88	-	-
18 流动负债	2.00	2.00	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	2.00	2.00	-	-
21 净资产（所有者权益）	-0.12	-0.12	-	-

评估结果详细情况见评估明细表。



长期股权投资——合肥贸同房地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-33号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

## 长期股权投资——合肥贸同房地产有限公司

### 股东全部权益价值

### 评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、负债评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>9</b>
<b>评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：合肥贸同房地产有限公司

统一社会信用代码：91340100MA2NW98YXM

注册资本：500.00 万人民币

成立日期：2017 年 08 月 03 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：刘克军

注册地址：安徽省合肥市政务区兴业大厦 1-1007

经营范围：房地产开发经营，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、股东及出资情况

合肥贸同房地产有限公司是 2017 年 08 月 03 日于合肥市蜀山区市场监督管理局注册成立的其他有限责任公司。截止 2020 年 12 月 31 日，合肥贸同房地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比 例
1	合肥天同地产有限公司	475.00	95.00%	0.00	0.00%
2	厦门筑成投资有限公司	25.00	5.00%	0.00	0.00%
合计		500.00	100.00%	0.00	0.00%

### 三、经营状况

合肥贸同房地产有限公司成立于 2017 年 08 月，截至评估基准日，公司未从事生产经营业务。

### 四、历史年度财务数据

合肥贸同房地产有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	1.94	1.68	1.87
负债	2.00	2.00	2.00
净资产	-0.06	-0.32	-0.13
	2018年度	2019年度	2020年度
营业总收入	-	-	-
利润总额	-0.08	-0.24	0.20
净利润	-0.06	-0.26	0.20

## 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	18,743.28
2 非流动资产	
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	
19 其他非流动资产	
20 资产总计	18,743.28
21 流动负债	20,000.00
22 非流动负债	-
23 负债合计	20,000.00
24 净资产（所有者权益）	-1,256.72

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表,评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为合肥贸同房地产有限公司申报评估的流动资产，具体为货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	18,743.28
货币资金	18,743.28

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 18,743.28 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 18,743.28 元。

货币资金的评估值为 18,743.28 元，无评估增减值。



## 二、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，流动负债包括其他流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他流动负债	20,000.00
流动负债合计	20,000.00
非流动负债合计	-
负债合计	20,000.00

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

#### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **(三) 评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 20,000.00 元，主要为内部往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 20,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对合肥贸同房地产有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

总资产经审计后的账面价值为 1.87 万元，评估值为 1.87 万元，无评估增减值。负债经审计后的账面价值为 2.00 万元，评估值为 2.00 万元，无评估增减值。股东全部权益经审计后的账面价值为-0.13 万元，评估值为-0.13 万元，无评估增减值。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	1.87	1.87	-	-
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	1.87	1.87	-	-
18 流动负债	2.00	2.00	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	2.00	2.00	-	-
21 净资产（所有者权益）	-0.13	-0.13	-	-

评估结果详细情况见评估明细表。

长期股权投资——漳州国润房地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-34 号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

**长期股权投资——漳州国润房地产有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司概况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	4
五、评估基准日资产及负债情况.....	4
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>6</b>
一、流动资产（除存货外）科目评估技术说明.....	7
二、存货科目评估技术说明.....	9
三、机器设备类固定资产评估技术说明.....	42
四、其他非流动资产评估技术说明.....	46
五、负债评估技术说明.....	46
<b>说明三：收益法评估技术说明</b> .....	<b>50</b>
一、评估对象.....	51
二、收益法的应用前提及选择的理由与依据.....	51
三、收益预测的假设条件.....	51
四、企业经营、资产、财务分析.....	53
五、评估方法介绍及预测分析过程.....	61
六、评估值测算过程.....	73
七、收益法评估结果.....	82
<b>说明四：评估结论</b> .....	<b>83</b>

## 说明一：公司基本情况



## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：漳州国润房地产有限公司

统一社会信用代码：91350603MA31GT8HXF9

注册资本：10,000.00 万人民币

成立日期：2018 年 02 月 12 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：林希

注册地址：漳州市龙文区漳华东路 152 号国贸润园 35#楼 206 室

经营范围：房地产开发经营；房地产中介服务；建筑材料（不含危险化学品及易制毒化学品）、金属材料、日用品百货的销售；物业服务。

### 二、股东及出资情况

2018 年 02 月 12 日，漳州国润房地产有限公司由厦门贸悦企业管理咨询有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，漳州国润房地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	厦门贸悦企业管理咨询有限公司	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

### 三、经营情况

漳州国润房地产有限公司成立于 2018 年 02 月，公司主要从事房地产项目的开发经营。

漳州国润房地产有限公司主要开发的房地产项目主要为“国贸天成”。该项目位于漳州市龙文区，总规划建筑面积为 159,101.25 m<sup>2</sup>，可售面积为 150,986.21 m<sup>2</sup>。截至评估基准日，该房地产开发项目仍然处于开发建设中。

#### 四、历史年度财务数据

漳州国润房地产有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	151,029.20	191,454.10	217,712.23
负债	143,642.68	185,522.43	212,816.44
净资产	7,386.52	5,931.67	4,895.79
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-	-
利润总额	-3,479.10	-1,942.29	-1,757.79
净利润	-2,613.48	-1,454.85	-1,322.70

#### 五、评估基准日资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	2,139,335,841.35
2 非流动资产	37,786,433.94
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	66,457.05
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	37,719,976.89
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	2,177,122,275.29
21 流动负债	2,124,669,699.78
22 非流动负债	3,494,652.59
23 负债合计	2,128,164,352.37

	项目	账面价值
24	净资产（所有者权益）	48,957,922.92

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产（除存货外）科目评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为漳州国润房地产有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、其他应收款和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	231,254,969.02
货币资金	144,038,134.71
其他应收款	539,426.03
其他流动资产	86,677,408.28

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款和其他货币资金。货币资金的账面金额为144,038,134.71元。

银行存款包括7个人民币账户。评估人员查阅了银行对账单，并对部分银行

账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。

其他货币资金主要为企业售出产品预收购房款时采用 POS 机刷卡产生的余额，评估人员查阅了相关交易记录，获取了合同、银行对账单等资料，核实结果与账面价值相符，以核实后的账面价值确定评估价值。

经评估，货币资金的评估值为 144,038,134.71 元，无评估增减值。

## 2、其他应收款评估

其他应收款主要为水电费、押金、代扣五险一金等。账面余额为 567,816.87 元，已计提坏账准备 28,390.84 元，账面价值为 539,426.03 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

评估人员根据收集的资料及通过向财务相关人员了解情况，对于水电费、保证金、押金欠款单位发生坏账的可能性较小，故以其他应收款以核实后账面值作为评估值。

其他应收款坏账准备的账面余额为 28,390.84 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 567,816.87 元，评估增值 28,390.84 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

## 3、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为预缴的增值税、预缴土地增值税及其他税费、合同取得成本等，账面金额为 86,677,408.28 元。

对企业预缴的增值税、预缴土地增值税及其他税费等，我们通过获取凭证等资料，以核实后评估基准日的账面金额确定评估值；对合同取得成本，评估人员已在存货-开发成本的评估中考虑开发项目的合同取得成本，此处不作重复考虑，故评估为零。

经评估，其他流动资产的评估值为 72,698,797.93 元，评估减值的原因是合同取得成本的价值已在存货科目的评估中考虑。

## 二、存货科目评估技术说明

本次纳入评估范围的存货包括开发成本，账面原值为 1,908,080,872.33 元，未计提存货跌价准备，账面净额为 1,908,080,872.33 元。

### （一）项目概况

#### 1、权益状况

##### （1）权属状况

本次纳入评估范围的开发成本主要为位于漳州市九龙大道以东，北江滨路以北的“国贸天成”开发项目。项目地块于 2018 年 2 月 13 日与漳州市自然资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3506002018B00016），宗地出让面积为 40850.6 平方米（证载土地使用权出让面积为 40850.6 平方米），土地用途为商业、住宅，土地具体信息如下：

序号	项目名称	不动产权证号	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	权利人	用途及使用 期限	建设用地规划许 可证号
1	国贸天成	闽(2018)漳州市不动产权第 0013288 号	40850.6	漳州国润房地产有限公司	住宅及商业；使用年 限：住宅 70 年，商业 40 年	地字第 350600201800019 号

#### 2、土地出让金支付

根据土地使用权出让合同约定：2017P10 号地块的土地出让金总价为 1,335,000,000.00 元，自合同签订之日起 60 日内（截止日为 2018 年 4 月 13 日），

一次性付清国有建设用地使用权出让价款。

截至评估基准日，漳州国润房地产有限公司已全额缴交土地出让金。

### 3、五证一书办理情况

截至评估基准日，2017P10 号地块已取得不动产权证，已取得规划及施工许可，正在进行项目施工，所有楼栋已达到商品房预售条件。各项证书的办理情况如下：

不动产权证：已取得，证书编号为闽(2018)漳州市不动产权第 0013288 号；

建设用地规划许可证：已取得，证书编号为地字第 350600201800019 号；

建设工程规划许可证：已取得，证书编号为自建字第 3506002018G0019 号；

建筑工程施工许可证：已取得，证书编号为 350600201809120101、350600201807310101；

商品房预售许可证：1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、12#、15# 及地下室均已取得商品房预售许可证，证书编号为(2020)漳房预售证第 81 号、(2019)漳房预售证第 104 号、(2020)漳房预售证第 13 号、(2020)漳房预售证第 100 号、(2019)漳房预售证第 71 号、(2019)漳房预售证第 45 号、(2020)漳房预售证第 47 号、(2020)漳房预售证第 101 号、(2020)漳房预售证第 16 号、(2019)漳房预售证第 53 号、(2019)漳房预售证第 55 号；

房地产开发企业资质证书：已取得，资质等级为房地产开发暂定级。

### 4、项目经济技术指标

#### (1) 主要规划指标

根据《建筑规划许可证》(编号：建字第 350600201800019 号)，“国贸天成”项目开发建设用地面积为 40850.6 平方米，总建筑面积为 159,101.25 平方米，计容建筑面积为 122,550.00 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	61.28
		平方米	40,850.600
2	容积率		3.00
3	建筑密度		24.97%



序号	名称	单位	指标
4	建筑占地面积	平米	10,200.00
5	绿地率		0.30
6	绿化景观面积	平米	12,298.77
7	计容建筑面积		122,550.00
(1)	居住	平米	108,277.26
(2)	多层住宅	平米	4,319.14
(3)	商业建筑面积	平米	3,677.50
(4)	公建配套设施	平米	2,273.02
(5)	幼儿园	平米	4,003.08
8	不计容建筑面积	平米	36,551.25
其中	地下室建筑面积	平米	35,304.96
9	车位数	个	1,117.00
其中	可售地下室车位	个	1,117.00
	不可售车位	个	-
10	总建筑面积	平米	159,101.25

## (2) 可售面积

根据《商品房预售许可证》（（2020）漳房预售证第 81 号、（2019）漳房预售证第 104 号、（2020）漳房预售证第 13 号、（2020）漳房预售证第 100 号、（2019）漳房预售证第 71 号、（2019）漳房预售证第 45 号、（2020）漳房预售证第 47 号、（2020）漳房预售证第 101 号、（2020）漳房预售证第 16 号、（2019）漳房预售证第 53 号、（2019）漳房预售证第 55 号），项目总可售面积为 150,986.21 m<sup>2</sup>。具体明细如下：

序号	类型	数量	单位	可售面积 (m <sup>2</sup> )
1	高层住宅	820	套	104,687.68
2	小高层住宅	68	套	9,187.14
3	叠墅	28	套	4,596.84
4	人防车位	210	套	5,958.11
5	非人防车位	907	套	26,556.44
	合计	2033	套	150,986.21

## 5、开发方案

根据项目地块的规划条件及经济技术指标，该项目拟开发为住宅楼盘，具体包括 12 幢住宅楼、地下室、配套商业、配套幼儿园及社区服务中心。

## 6、项目现状及开发进度

项目于2018年6月开始施工,至评估基准日,项目工程建设进度已达约85.82%。根据被评估单位提供的开发进度表,该项目预计于2021年5月底完工。

#### 7、开发项目其他权益状况

截止评估基准日,未发现存在抵押权等其他权利状况。

### (二) 评估程序

#### 1、前期准备

(1) 由被评估单位将需要评估的建筑物项目按评估要求填写评估申报表。

(2) 获取有关《不动产权证书》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等资料;获取市场交易信息资料。

#### 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表,进行核查工作,核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况,发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

#### 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查,填写现场考查情况意见及现场作业表。

#### 4、搜集价格资料

搜集当地现行的房地产交易信息资料,收集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

#### 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算,得出评估对象于评估基准日的评估价值,并最终形成评估技术说明。

### (三) 评估方法

#### 1、评估方法的选择

委估企业存货-开发成本主要为各期开发项目的地价款、契税、市政配套设施费、开发前期准备费用、主体建筑工程费用、基础设施费用、开发间接费用以及

利息等。根据资产评估相关准则及参考《房地产估价规范》，房地产在建项目常用的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。

(1) 市场法：市场法是基于替代原理，即在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应具有相同的价格。由于房地产开发项目开发业态及进度差异较大，市场上难以找到可比交易案例，故不适合市场法直接评估。

(2) 收益法：收益还原法是基于预期收益原理，即未来收益权利的现在价值。评估对象为住宅、商业用地，目前尚在开发阶段，无法出租产生收益，故不宜采用收益还原法。

(3) 假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估项目已获得土地使用权出让，部分项目已进行开发，未开发的项目也已有相关土地开发的基本参数，因此可采用假设开发法。

(4) 成本法：根据重新建造不动产所需要的成本，加上一定利润和应纳税金确定评估价值的方法。因为本次评估对象为在建工程，其成本投入记录完整可以取得，故本次评估可以采用成本法进行评估。

综上所述，本次纳入评估范围的开发成本可以采用假设开发法及成本法进行评估，但由于本次纳入评估范围的开发成本为在建工程，本次评估采用假设开发法对其进行评估。

## 2、评估方法的介绍

对于正在开发的项目工程采用假设开发法(剩余法)。假设开发法(剩余法)的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、后续的管理费用、销售税费及合理的续建开发利润、土地增值税、企业所得税等，计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如下：

评估价值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-投资利息-开发利润-土地增值税-所得税

(1) 开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值=开发完成后房地产销售收入-所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入

对于已预售房地产销售收入包括已经签订销售合同预售的房地产销售收入及已经签订认购协议的房地产销售收入,根据实际签订的销售合同和认购协议确定销售收入;

对于未预售房地产销售收入,评估人员调查了周边房地产销售价格,对比了企业销售人员提供的预计销售价格及历史销售价格等因素,并参照其历史成交价占销售标准总价的比例,综合确定。

(2) 后续开发成本

后续开发成本包括前期费用、基础工程、主体工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目。结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用,并参考被评估单位项目投资估算情况。

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用=预算总成本-账面已支付成本

(3) 销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况,预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

(4) 管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况,预测后续建设开发期经营期年度的管理费用。

(5) 销售税金及附加

主要包括增值税附加税及印花税,根据当地税务相关规定测算。

(6) 土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税，并扣除已预缴的土地增值税得出后续需缴纳的土地增值税。

(7) 投资利息

投资利息 = 在建工程评估值  $\times ((1 + \text{利率})^{\text{后续开发期}} - 1) + (\text{后续开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times ((1 + \text{利率})^{\text{后续开发期} - 2} - 1)$

(8) 开发利润

开发利润 = 不含税销售收入  $\times (1 - \text{建设进度百分比}) \times \text{销售利润率}$

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确认，取 6.54%。

(9) 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

(四) 计算过程

评估案例：评估明细表序号 1 (国贸天成)

评估对象主要为位于漳州市九龙大道以东，北江滨路以北的“国贸天成”开发项目，宗地出让面积为 40,850.60 平方米（证载土地使用权出让面积为 40,850.60 平方米），土地用途为商业、住宅；规划总建筑面积合计为 159101.25 平方米，可售面积为 150,986.21 平方米。

1、实物状况

(1) 土地实物状况

宗地位置	漳州市九龙大道以东，北江滨路以北			
四至	东至	碧湖路	西至	九龙大道
	南至	北江滨路	北至	湖阁路
面积	评估对象所处宗地总用地面积为 40850.60 平方米，面积较适中。			
用途	规划、设计及登记用途为住宅、商业用地			
形状	形状呈方形，形状较规则			
地形、地势	地形地势平坦，自然排水状况较好			

地质、土壤	地基承载力和稳定性较好，地质条件较好
开发程度	区域基础设施达到“五通”（即通上水、下水、通路、通电、通讯）
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象土地实物状况较好

(2) 建筑物实物状况

名称	国贸天成
建筑规模	规划总建筑面积合计为 159101.25 平方米，可售面积为 150,986.21 平方米
项目完工进度	项目于 2018 年 6 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达约 85.82%；项目规划共 12 幢住宅楼、地下室、配套商业、配套幼儿园及社区服务中心，全部楼栋已动工并已取得预售证；项目计划于 2021 年 5 月底完工
用途	规划、设计用途为住宅、商业
建筑结构	框架结构
装饰装修	建筑主体承重立柱为钢筋混凝土柱，屋面为钢筋混凝土屋面，毛坯状态交房
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象建筑物实物状况较好

2、区位状况

(1) 位置状况

坐落：漳州市九龙大道以东，北江滨路以北。

方位：所处行政区划属于漳州市龙文区，属于城市城区。

与重要场所(设施)的距离：交通路线距离漳州客运站约 2 公里。

所处楼幢与临街(路)状况：评估对象所处区域所临街道是碧湖路，附近有下洲花园、滨州园等小区聚集，地理位置较好。

(2) 交通状况

道路状况：附近区域道路路网密度较大，有九龙大道、江滨路等城市主次干道，距离较近，路面通行宽度较窄，通达性较好。

出入可利用公共交通工具：距小区 200 米处设有“一中碧湖校区”及公交站

点，有 4 路、16 路等多路公交车经过，公交站点及公交线路数量分布较好，距离公交站点近，公交班次疏密度较好，辐射范围较好，到达市中心、汽车站等交通时间较短；周边出租车较多，乘坐出租车较方便。

交通管制情况：附近区域道路无特殊交通管制。

停车方便程度：评估对象所在建筑配建地下停车场和地上停车位，整体上停车便利程度较便利。

### （3）外部配套设施状况

基础设施：区域基础设施达到“五通”（即通上水、下水、通路、通电、通讯），外部基础设施较完备。

公共服务设施：区域内有漳州第一中学（龙文校区）、龙溪师范学校附属小学（龙文分校）、万达广场等，外部公共服务设施较完备。

### （4）周围环境状况

自然环境：附近区域为较具规模的生活区和商业区，绿化面积一般，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等。

人文环境：附近区域房地产声誉较好，居民素质较高，治安状况较好，相邻房地产的利用状况以住宅、商业为主。

景观：无水景、山景等景观。

### （5）区位状况分析

#### ①漳州市概况

漳州位于福建省最南部，漳州陆域地处北纬 23° 34′ ~ 25° 15′，东经 116° 54′ ~ 118° 08′ 之间，东邻厦门，东北与厦门市同安区、泉州市安溪县接壤，北与龙岩市漳平、永定等市县毗邻，西与广东省大埔、饶平县交界，东南与台湾隔海相望。漳州位于闽南金三角，属闽南地区。漳州市南北长 187 公里，东西宽 127 公里，陆地面积 1.26 万平方公里，海域面积 1.86 万平方公里。

#### ②所在区位状况分析

附近区域有下洲花园、滨州园等住宅小区，已经形成了一定规模的生活区，居住集聚度较高；综合分析，评估对象所在区位状况较好，对评估对象价值具有稳定增值的作用。

### 3、市场背景分析

#### (1) 评估对象所在地区的经济社会发展状况

##### 1) 城市地理位置

漳州位于福建省最南部，漳州陆域地处北纬 23° 34' ~ 25° 15'，东经 116° 54' ~ 118° 08' 之间，东邻厦门，东北与厦门市同安区、泉州市安溪县接壤，北与龙岩市漳平、永定等市县毗邻，西与广东省大埔、饶平县交界，东南与台湾隔海相望。漳州位于闽南金三角，属闽南地区。漳州市南北长 187 公里，东西宽 127 公里，陆地面积 1.26 万平方公里，海域面积 1.86 万平方公里。

##### 2) 城市经济特点、经济结构

2020 年 1-11 月，漳州市经济社会保持稳定复苏态势，财政、外贸、金融持续向好。

##### 新兴产业保持增长

2020 年 1-11 月，规模工业增加值下降 7.3%。“4+4”产业工业增加值下降 9.2%，但四大新兴产业持续较好增长，增长 1.6%，其中生物医药、新能源、电子信息产业保持较快增长，分别增长 18.3%、6.0%和 5.4%。

##### 民生投资快速增长

2020 年 1-11 月，固定资产投资下降 12.5%。其中，项目投资下降 14.8%；房地产投资下降 6.9%。部分民生领域投资快速增长，公共管理、社会保障和社会组织类投资增长 120.8%，电力、燃气及水的生产和供应类投资增长 24.3%，教育类投资增长 21.7%。

##### 网络销售增长较快



2020年1-11月，社会消费品零售总额1561.91亿元，下降3.7%。其中，限额以上消费品零售额下降7.2%，限额以下消费品零售额下降1.9%。限额以上批发和零售企业实现网上商品零售额34.06亿元，增长8.2%。

#### 财政收入降幅收窄

2020年1-11月，一般公共预算总收入325.30亿元，下降2.2%，地方一般公共预算收入201.81亿元，下降0.5%。财政支出392.53亿元，下降2.6%。

#### 利用外资快速增长

2020年1-11月，实际利用外资完成40.64亿元，增长10.3%。1-10月，外贸进出口总额640.4亿元，增长6.7%。其中，出口413.4亿元，增长6.6%；进口227.0亿元，增长6.9%。

#### 金融存款稳步上升

2020年11月末，金融机构本外币各项存款余额3450.25亿元，增长7.6%。本外币各项贷款余额3413.77亿元，增长17.2%，其中人民币贷款增长17.1%。

### (2) 评估对象所在地区的房地产市场总体状况

#### 1) 房地产开发情况

2020年1-11月漳州全市房地产开发投资649亿元，增长-6%。其中，1-11月芗城区房地产开发投资91亿元，增长-20.5%；1-11月龙文区房地产开发投资136亿元，增长-16.2%；1-11月漳州高新区房地产开发投资18亿元，增长-29.2%。

#### 2) 商品房销售情况

2020年1-11月漳州全市商品房销售面积725万m<sup>2</sup>，增长-6%；其中，1-11月芗城区商品房销售面积116万m<sup>2</sup>，增长-31.9%；1-11月龙文区商品房销售面积1274 m<sup>2</sup>，增长6.4%。

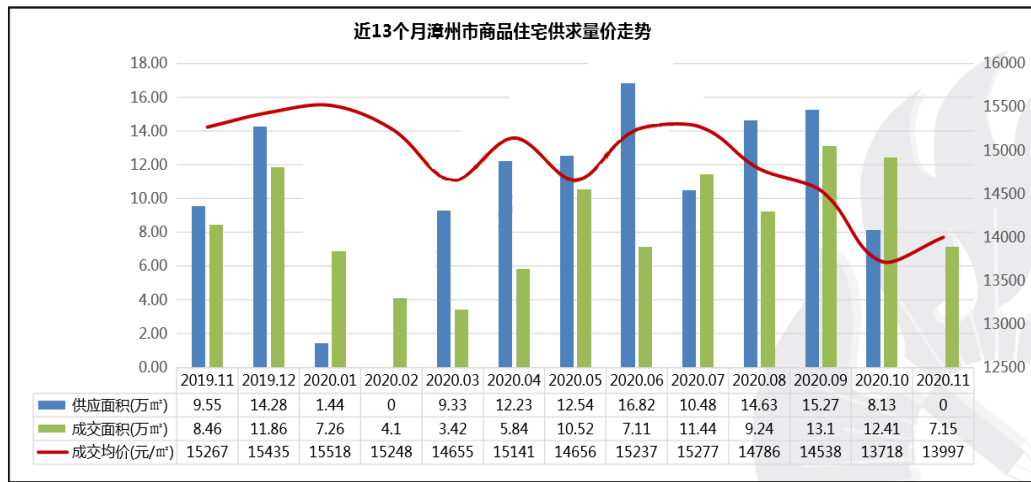
2020年1-11月漳州全市商品房建筑施工面积4587万m<sup>2</sup>，增长5.3%；1-11月商品房竣工面积329万m<sup>2</sup>，增长-37.7%；1-11月商品房销售面积725万m<sup>2</sup>，增长-6%；1-11月住宅销售面积498万m<sup>2</sup>，增长-19.4%；1-11月商品房待售面积311万m<sup>2</sup>，增长-3.2%。

### (3) 同类房地产的市场状况

#### 1) 商品住宅市场状况

2020年1-11月共成交商住用地共50.27万 $m^2$ ；截至12月10日，漳州市区暂无商住用地出让公告。

2020年11月，漳州市区无新增商品住宅供应，成交7.15万 $m^2$ ，环比下跌42%，市区商品住宅成交均价13997元/ $m^2$ ，环比上涨2.03%。

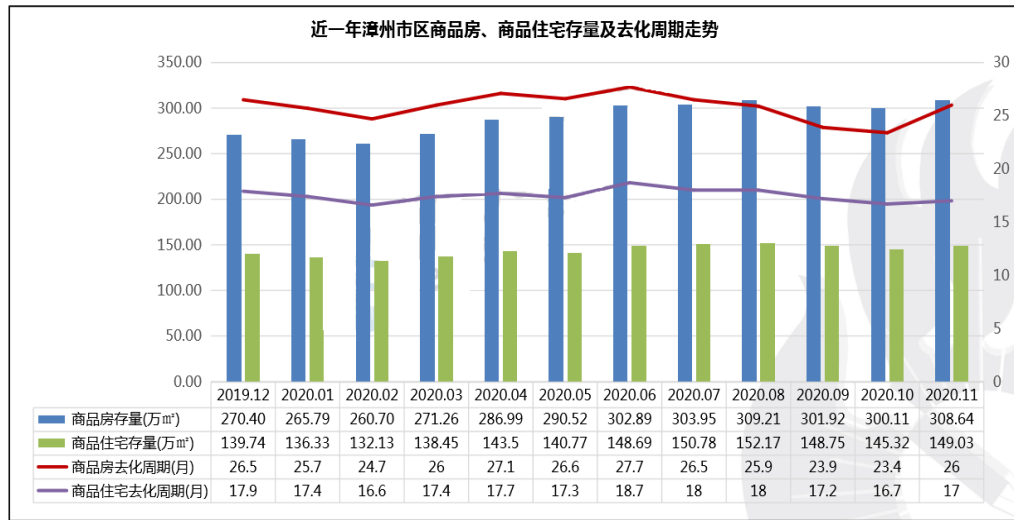


2020年11月，漳州市区商品住宅成交面积段，以100-130 $m^2$ 为主，占比54.97%，其次为80-90 $m^2$ ，占比14.63%；成交总价段以120-180万为主，占比为48.4%，其次为200-250万，占比13.15%。

面积段	50 $m^2$ 以下	50-60 $m^2$	60-70 $m^2$	70-80 $m^2$	80-90 $m^2$	90-100 $m^2$	100-110 $m^2$	110-120 $m^2$	120-130 $m^2$	130-150 $m^2$	150-200 $m^2$	200 $m^2$ 以上	合计
50万元以下	0.17%	0.43%	0.56%	0.72%	0.09%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.97%
50-80万元	0.50%	0.06%	0.21%	1.68%	0.09%	0.11%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.64%
80-100万元	0.00%	0.12%	1.41%	1.66%	4.40%	0.74%	0.23%	0.12%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.68%
100-120万元	0.00%	0.00%	0.92%	0.17%	6.92%	1.79%	0.34%	1.02%	0.14%	0.00%	0.00%	0.00%	11.31%
120-150万元	0.00%	0.00%	0.00%	0.17%	3.15%	3.22%	12.64%	5.65%	3.34%	0.15%	0.00%	0.00%	28.32%
150-180万元	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.31%	2.92%	2.88%	10.12%	3.69%	0.16%	0.00%	20.08%
180-200万元	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.75%	2.03%	3.25%	1.96%	0.00%	0.00%	8.99%
200-250万元	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%	0.12%	0.63%	6.81%	4.82%	0.56%	0.00%	13.15%
250-300万元	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.24%	0.00%	1.08%	0.91%	0.00%	2.23%
300万元以上	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.11%	0.00%	0.73%	0.00%	0.60%	0.94%	0.27%	2.64%
合计	0.67%	0.61%	3.10%	4.40%	14.63%	6.49%	18.00%	13.31%	23.66%	12.30%	2.56%	0.27%	100%

截至2020年11月，漳州市区商品房在售存量约308.64万 $m^2$ ，接近一年全市商品房月均去化量计算，目前商品房在售存量去化周期约26个月；截至2020

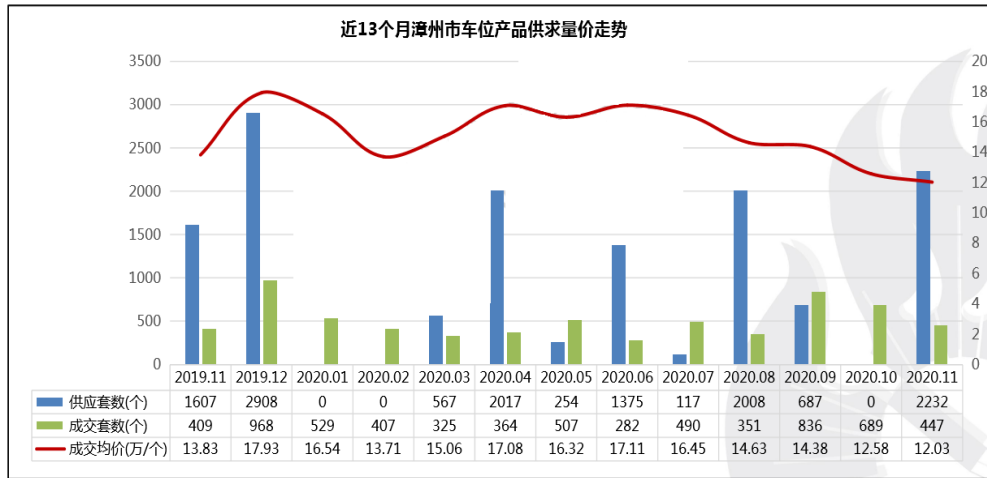
年 11 月，漳州市区商品住宅在售存量约 149.03 万 m<sup>2</sup>，接近一年全市商品住宅月均去化量计算，目前商品住宅在售存量去化周期约 17 个月。



2020 年 11 月，全市商品住宅成交前十项目总成交面积约为 5 万 m<sup>2</sup>，市占率为 69.83%；其中，特房锦绣碧湖以 10169 m<sup>2</sup> 的成交面积，位居全市销售榜首。

排行	项目	成交面积 (m <sup>2</sup> )	市场占有率%	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	特房锦绣碧湖	10169	14.22	17371
2	西湖正荣府	7071	9.88	13118
3	阳光城大堂翡丽印象	6392	8.94	10760
4	漳州恒大帝景	6022	8.42	12389
5	建发文昌府	4191	5.86	16717
6	龙湖双珑原著	3674	5.14	16806
7	碧桂园城央金座	3532	4.94	12178
8	三盛璞悦湾	3211	4.49	13890
9	中骏雍景府	2902	4.06	12617
10	保利世贸璀璨滨江	2791	3.90	13670
合计		49955	69.83	-

2020 年 11 月，漳州市区车位产品新增供应 2232 个，成交 447 个，环比下降 35.12%，，市区车位产品成交均价 12.03 万元/个，环比下降 4.37%。



2020年11月，漳州市区车位产品成交前十项目总成交320个车位，市场占有率71.59%；其中，世茂福晟钱隆樽品成交68个，位居全市销售榜首。

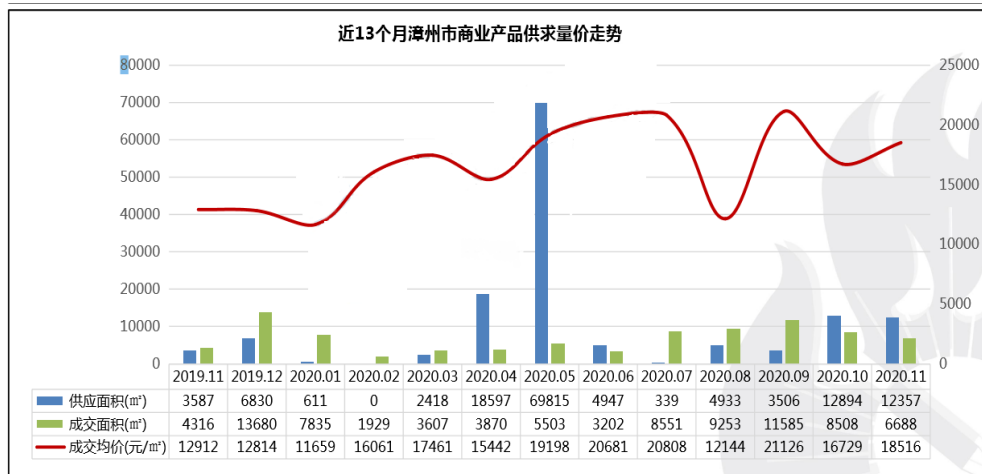
排行	项目	成交套数	市场占有率%	成交均价(万/套)
1	世茂福晟钱隆樽品	68	15.21	4.93
2	国贸润园	51	11.41	7.53
3	漳州万科城	32	7.16	10.65
4	中骏雍景府	32	7.16	15.91
5	联发君领首府	27	6.04	16.45
6	禹州雍江府	28	6.26	9.21
7	建发文昌府	27	6.04	20.11
8	建发央誉	20	4.47	21.3
9	翼特丽景城	18	4.03	6.01
10	龙湖双珑原著	17	3.80	9.03
	合计	320	71.59	-

2020年11月，漳州市区共有四个楼盘开盘、加推，碧桂园西湖印象11月8日开盘，备案数据显示11月去化7套，整体去化率5%；联发君领壹号前期蓄客量较多，开盘准备较为充分，11月21日开盘，备案数据显示11月去化140套，去化率为87%。

## 2) 商业市场状况

根据“漳州市区2020年度土地出让计划表”来看，今年全市拟出让商住

用地共 38 宗，共计 4248.20 亩。从供地区域看，芗城区 7 宗、龙文区 15 宗、高新区 16 宗。商住用地计划供应土地面积约 34 宗。其中芗城区共推出 7 宗地块出让，合计 645.28 亩，其中包括 5 宗二类居住用地、2 宗商住用地；龙文区今年计划出让 15 宗、1679.06 亩土地，包括 8 宗居住用地、5 宗商住用地、2 宗商服用地；高新区共推出 16 宗地，1923.87 亩，商服或商业设施用地 10 宗，二类居住、商业设施用地 3 宗。2020 年 11 月，漳州市区商业产品新增供应 12357 m<sup>2</sup>，成交 6688 m<sup>2</sup>，环比下降 21%；市区商业产品成交均价 18516 元/m<sup>2</sup>，环比上涨 10.68%。



近年来，在海西经济区区域经济一体化的带动下，漳州经济会得到更快的发展，商业也将获得更大的发展空间。而随着漳州城市建设的东扩，新兴商圈内的新项目仍需经历一段时间的培育期，将面临更多挑战和招商压力。

#### 4、项目经济技术指标

##### (1) 主要规划指标

根据《建筑规划许可证》（编号：建字第 350600201800019 号），“国贸天成”项目开发建设用地面积为 40850.6 平方米，总建筑面积为 159101.25 平方米，计容建筑面积为 122550.00 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	61.28
		平米	40,850.600

序号	名称	单位	指标
2	容积率		3.00
3	建筑密度		24.97%
4	建筑占地面积	平米	10,200.00
5	绿地率		0.30
6	绿化景观面积	平米	12,298.77
7	计容建筑面积		122,550.00
(1)	居住	平米	108,277.26
(2)	多层住宅	平米	4,319.14
(3)	商业建筑面积	平米	3,677.50
(4)	公建配套设施	平米	2,273.02
(5)	幼儿园	平米	4,003.08
8	不计容建筑面积	平米	36,551.25
其中	地下室建筑面积	平米	35,304.96
9	车位数	个	1,117.00
其中	可售地下室车位	个	1,117.00
	不可售车位	个	-
10	总建筑面积	平米	159,101.25

(2) 可售面积

根据《商品房预售许可证》（（2020）漳房预售证第 81 号、（2019）漳房预售证第 104 号、（2020）漳房预售证第 13 号、（2020）漳房预售证第 100 号、（2019）漳房预售证第 71 号、（2019）漳房预售证第 45 号、（2020）漳房预售证第 47 号、（2020）漳房预售证第 101 号、（2020）漳房预售证第 16 号、（2019）漳房预售证第 53 号、（2019）漳房预售证第 55 号），项目总可售面积为 150,986.21 m<sup>2</sup>。具体明细如下：

序号	类型	数量	单位	可售面积 (m <sup>2</sup> )
1	高层住宅	820	套	104,687.68
2	小高层住宅	68	套	9,187.14
3	叠墅	28	套	4,596.84
4	人防车位	210	套	5,958.11
5	非人防车位	907	套	26,556.44
合计		2033	套	150,986.21

5、测算过程

(1) 预测开发后房地产价值

开发完成后房地产价值=开发完成后房地产销售收入-所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入

根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告及房屋销售清单，截止评估基准日，项目销售情况如下：

序号	房地产类型	单位	成交数量	未售数量	总可售数量
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	60,977.59	23,715.55	84,693.14
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	23,355.35	10,423.17	33,778.52
3	车位	个	528.00	589.00	1,117.00

**已出售物业销售收入：**

根据企业提供的相关资料汇总得出，已出售物业详细信息如下：

金额单位：人民币万元

序号	房地产类型	单位	成交数量	成交单价	成交总价
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	60,977.59	1.72	104,609.03
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	23,355.35	1.92	44,781.22
3	车位	个	528.00	25.92	13,688.12
合计					163,078.37

由上可知，已出售物业价值合计为 163,078.37 万元。

**未出售物业销售收入：**

1) 未售部分销售单价的确定

漳州国贸天成项目房地产未售部分主要包括住宅及车位。本次评估首先收集周边同类房地产的市场价格，然后收集了漳州国贸天成项目备案价、历史成交价格、企业预计销售价格等信息。根据收集的价格信息，分析比对后，选择合适的价格作为销售单价。

①周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，

选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

A、住宅

a、可比案例选取及说明

漳州国贸天成项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	漳州国贸天成	建发央著	碧湖印象	碧桂园·碧湖天骄
房屋坐落	漳州江滨路与碧湖路交汇处	江滨路建发央著	建元东路以南、湖滨路以西	漳州市龙文区悦湖路与水仙大街交汇处
询价日期	2020年12月31日	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价（元/m <sup>2</sup> ）	待定	18,000.00	17,000.00	16,500.00
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站点，交通较便捷	有多个公交车站点，交通较便捷	有多个公交车站点，交通较便捷
	环境状况	绿化环境较好，环境卫生状况较好	绿化环境较好，环境卫生状况较好	绿化环境较好，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近万达广场	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近万达广场	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近万达广场
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层



项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
	主力房型	高层	高层	高层	高层
	预计交房时间	2021年5月	2020年12月	2020年12月	2020年6月
	装修装饰	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	小区档次、开发商知名度	一般	一般	一般	一般
权益状况	规划限制	住宅	住宅	住宅	住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为住宅楼盘，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

#### b、期日修正

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从询价日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

#### c、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100/100	100/100	100/100
期日修正		100	100/100	100/100	100/100
区位状况	居住聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100	100/100

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
	城市规划、配套	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	主力房型	100	100/100	100/100	100/100
	预计交房时间	100	100/100	100/100	100/100
	装修装饰	100	100/100	100/100	100/100
	小区档次、开发商知名度	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
权益状况	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

d、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	建发央著	碧湖印象	碧桂园·碧湖天骄
交易单价	18,000	17,000	16,500
期日修正	100/100	100/100	100/100
区域状况修正	100/100	100/100	100/100
实物状况修正	100/100	100/100	100/100
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
修正系数合计	100/100	100/100	100/100
修正后单价 (元/m <sup>2</sup> )	18,000	17,000	16,500
平均单价(元/m <sup>2</sup> )	17,200		

e、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定漳州国贸天成项目周边住宅房地产平均单价=（18,000+17,000+16,500）÷3=17,200（元/m<sup>2</sup>，取整至百位）。

## B、别墅

### a、可比案例选取及说明

漳州国贸天成项目周边别墅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定别墅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	漳州国贸天成	建发央著	世茂漳州府	建发和著
房屋坐落	漳州江滨路与碧湖路交汇处	江滨路建发央著	龙江北路世茂漳州府	胜利西路南侧
询价日期	2020年12月31日	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价（元/m <sup>2</sup> ）	待定	20,000.00	21,000.00	20,300.00
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站点，交通较便捷	有多个公交车站点，交通较便捷	有多个公交车站点，交通较便捷
	环境状况	绿化环境较好，环境卫生状况较好	绿化环境较好，环境卫生状况较好	绿化环境较好，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近万达广场	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近万达广场	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近漳州市第二实验小学
状况实物	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
	主力房型	高层	高层	高层	高层
	预计交房时间	2021年5月	2022年10月	2022年1月	2023年11月
	装修装饰	毛坯	毛坯	精装修	精装修
	小区档次、开发商知名度	一般	一般	一般	一般
权益状况	规划限制	住宅	住宅	住宅	住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为住宅楼盘，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

**b、期日修正**

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从询价日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

**c、可比案例房地产状况修正**

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的别墅单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易情况修正		100	100/100	100/100	100/100
期日修正		100	100/100	100/100	100/100
区 位 状 况	居住聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100	100/100

项目名称		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
	城市规划、配套	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	主力房型	100	100/100	100/100	100/100
	预计交房时间	100	100/100	100/100	100/100
	装修装饰	100	100/100	100/102	100/102
	小区档次、开发商知名度	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	0.9804	0.9804
权益状况	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

d、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例 A	案例 B	案例 C
楼盘名称	建发央著	世茂漳州府	建发和著
交易单价	20,000.00	21,000.00	20,300.00
期日修正	100/100	100/100	100/100
区域状况修正	100/100	100/100	100/100
实物状况修正	100/100	100/102	100/102
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
修正系数合计	100/100	100/100	100/100
修正后单价 (元/m <sup>2</sup> )	20,000	20,588	19,902
平均单价 (元/m <sup>2</sup> )	20,200		

e、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定漳州国贸天成项目周边别墅房地产平均单价=（20,000+21,000+20,300）÷3=20,200（元/m<sup>2</sup>，取整至百位）。

### C、车位

#### a、可比案例选取及说明

漳州国贸天成项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售车位均价，分析确定车位房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	天利仁和	建发碧湖壹号	融信澜园
位置	水仙大街天利仁和	碧湖路以南、湖滨路以西	龙文区水仙大街 88 号
日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
单价(万元/个)	25	26	26
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	30	40	20
建筑结构	框架	框架	框架
装饰装修	普通	普通	普通
建成时间	2019 年 6 月	2016 年 12 月	2014 年 12 月
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项 目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		漳州国贸天成	天利仁和	建发碧湖壹号	融信澜园
坐落		漳州江滨路与碧湖路交汇处	水仙大街天利仁和	碧湖路以南、湖滨路以西	龙文区水仙大街88号
案例价格(万元/个)		待估	25	26	26
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2020年12月	2020年12月	2020年12月	2020年12月
区 位 状 况	交 通	距公交站点、地铁站点近,有多路公交车经过,出租车较多,公共交通便利	距公交站点、地铁站点近,有多路公交车经过,出租车较多,公共交通便利	距公交站点近,有多路公交车经过,出租车较多,公共交通较便利	距公交站点近,有多路公交车经过,出租车较多,公共交通较便利
	外部配套设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等,公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等,公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等,公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等,公共服务设施较完备
	所在楼层	地下一层	地下一层	地下一层	地下一层
实 物 状 况	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	空间布局	布局合理,便于使用	布局合理,便于使用	布局合理,便于使用	布局合理,便于使用
	建筑功能	建筑功能齐全,无明显缺陷	建筑功能齐全,无明显缺陷	建筑功能齐全,无明显缺陷	建筑功能齐全,无明显缺陷
	新旧程度	100%	99%	94%	91%
	特殊状况	无	无	无	无
权 益 状 况	规划限制	车位	车位	车位	车位

#### b、交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常,不存在特殊因素,采用百分比修正,以正常价格为基准(100),则交易情况修正系数为:100/100。

#### c、市场状况调整

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法,根据评估人员市场调查分析,从交易日期至评估基准日,类似房地产市场价格平稳,以交易日期的价格为基准(100),市场状况调整系数为:

项目	案例一	案例二	案例三
名称	天利仁和	建发碧湖壹号	融信澜园
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

d、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后,得到可比案例修正后的车位单价,具体修正系数如下:

项 目		评估对象	案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)		待估	25	26	26
交易情况修正		100	100	100	100
市场状况调整		100	100	100	100
区位状 况调整	交 通	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	所在楼层	100	100	100	100
实物状 况调整	建筑结构	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	新旧程度	100	99	98	97
权益状 况调整	特殊状况	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式:

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示:



项 目		案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)		25	26	26
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
区位状 况调整	交 通	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
实物状 况调整	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/99	100/98	100/97
	特殊状况	100/100	100/100	100/100
权益状 况调整	规划限制	100/100	100/100	100/100
修正后价格(万元/个)		25.25	26.53	26.8
权 数		1/3	1/3	1/3
比较价值(万元/个)		26.20		

#### f、修正后单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数,综合确定漳州国贸天成周边车位平均单价=(25.25+26.53+26.80)÷3=26.20(万元/个)。

#### ②楼盘历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料,漳州国贸天成各类房地产历史成交价及企业预计成交价如下:

类型	单位	已售数量	可售数量	历史成交单价	企业预计成交单价
高层住宅	m <sup>2</sup>	81,049.96	113,874.32	1.76 万元/m <sup>2</sup>	1.75 万元/m <sup>2</sup>
别墅	m <sup>2</sup>	3,282.98	4,596.84	2.08 万元/m <sup>2</sup>	2.08 万元/m <sup>2</sup>
车位	个	528.00	1,117.00	25.99 万元/ 个	25.86 万元/个

#### ③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、漳州国贸天成项目历史成交

价及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	周边单价	历史成交价	企业预计成交单价
1	高层住宅	万元/m <sup>2</sup>	1.72	1.76	1.75
2	别墅	万元/m <sup>2</sup>	2.02	2.08	2.08
3	车位	万元/个	26.20	25.99	25.86

通过上表可知，市场法测算的可比单价与被评估单位提供的预计成交单价较接近，评估人员综合考虑分析后，确定将被评估单位提供的预计成交单价作为评估单价，具体原因如下：

A、住宅、别墅及车位的周边同类房地产市场价格与企业预计成交单价较为接近，评估人员认为开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值；

B、企业预计售价与企业历史成交价格水平一致。故评估人员认为企业预计售价与其实际经营情况一致，楼盘去化水平与所在地区同类商品房去化周期相当；

C、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

### 3) 开发后房地产价值结果确定

综上所述，开发后房地产预计含税销售总收入汇总如下：

金额单位：万元

序号	类型	单位	已售数量	未售数量	已售总价	未售总价
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	60,977.59	23,715.55	104,609.03	40,088.72
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	23,355.35	10,423.17	44,781.22	19,385.24
3	车位	个	528.00	589.00	13,688.12	15,230.00
合计					163,073.37	74,703.96

开发完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入

$$= 163,078.37 + 74,703.46$$

$$= 237,782.33 \text{ 万元}$$

根据企业提供的土地出让合同可知，可抵减的土地取得成本为 133,500.00

万元，则：

$$\begin{aligned} \text{开发完成后房地产价值} &= \text{开发完成后房地产销售收入} - (\text{开发完成后房地产} \\ &\text{销售收入} - \text{可抵减的土地取得成本}) \div (1+9\%) \times 9\% \\ &= 237,782.33 - (237,782.33 - 133,500.00) \div (1+9\%) \times 9\% \\ &= 229,171.86 \text{ 万元} \end{aligned}$$

### (2) 后续开发成本

根据企业提供的动态成本总预算，尚需支付的后续开发成本为 8,749.24 万元（不含利息）。具体如下：

序号	项目名称	含税工程总预算 (万元)	不含税工程总价 (万元)	账面成本(万 元)	仍需要投入 金额(万 元)
一	土地费用	139,090.94	139,090.94	139,040.43	50.50
二	前期工程费	3,679.92	3,451.90	2,407.36	1,044.54
三	建安工程费	38,340.40	34,953.52	29,786.57	5,166.95
四	基础设施费	5,565.44	5,135.25	3,188.48	1,946.78
五	配套设施费	630.78	578.74	38.27	540.47
六	前期及工程费用合计	48,216.53	44,119.41	35,420.68	8,698.74
七	总成本合计	187,307.47	183,210.35	174,461.11	8,749.24

### (3) 销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。由于企业销售费用存在一定支付周期，本次评估根据企业预计全盘销售费用扣除账面已经发生的销售费用确定未来仍需要支付的销售费用。具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额	备注
1	总销售收入	237,782.33	全盘含税销售收入
2	总含税销售费用	5,230.05	参考收益法全盘销售费用
3	总不含税销售费用	4,934.01	扣除 6% 增值税
4	已发生销售费用	3,562.56	费用化销售费用+资本化销售费用
5	后续销售费用	1,371.45	不含税

### (4) 销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法及相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括城建税、教育附加费、地方教育附加费及印花税。增值税税率为 9%，城

市维护建设税为 7%，教育费附加税为 3%，地方教育费附加税率为 2%，印花税率 0.05%。

销售税金及附加=增值税附加税+后续印花税

增值税附加税=（增值税销项税-增值税可抵扣进项税）×12%

后续印花税=后续销售收入×0.05%

增值税销项税测算如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
1	开发完成后价值（含税）	237,782.35	
2	地价	133,500.00	出让合同载明的出让金
3	计税依据	95,671.88	销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+9.00%）
	增值税率	9%	
4	增值税销项税	<b>8,610.47</b>	

增值税可抵扣进项税测算如下：

序号	项目	含税金额（万元）	不含税金额（万元）	税率	可抵扣进项税	备注
1	专业费用	3,679.92	3,451.90	6%	228.03	
2	建设成本	44,536.61	40,667.52	9%	3,869.09	
3	管理费用	3,143.11	3,143.11		-	以人工费用为主，不可抵扣
4	销售费用	5,230.05	4,934.01	6%	296.04	按代理方式考虑
	合计				<b>4,393.16</b>	

注：上表中销售费用为全盘口径。

销售税金及附加测算结果如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
1	增值税	4,217.31	销项-进项
2	附加率	12%	
3	<b>增值税附加</b>	<b>535.07</b>	参考收益法全盘增值税附加
4	后续销售收入	88,013.02	参考收益法未来预测期收入
5	印花税率	0.05%	
6	印花税	44.01	
7	<b>销售税金及附加合计</b>	<b>579.08</b>	增值税及附加+后续印花税

(5) 管理费用

主要为管理员工资及企业经营管理过程中发生的相关费用。由于企业管理费用结算存在一定的延后情况，根据全项目预计管理费发生情况扣除已发生的管理费用预测，未来预计发生管理费用为 1,055.35 万元。详细测算见收益法管理费用预测。

(6) 投资利息

投资利息 = 开发成本评估值 × ((1+利率)<sup>后续开发期</sup> - 1) + (后续开发成本 + 管理费用 + 销售费用) × ((1+利率)<sup>后续开发期/2</sup> - 1)

其中：其中：利率根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，取值为 6.41%；后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 0.41 年。

(7) 开发利润

开发利润 = 不含税销售收入 × (1 - 建设进度百分比) × 销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业平均销售净利率，取行业平均值为 6.54%。

具体测算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目	参数	备注
销售净利率	6.54%	根据 2020 年房地产行业销售净利率
建设进度	85.82%	已建设周期/总建设周期
需扣除利率	0.93%	销售净利润 × (1 - 建设进度)
计算扣除利润口径事实上收入	218,148.95	含税总收入/1.09
需扣除开发利润	2,022.51	

(8) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

金额单位：万元

项目	行次	总金额（不含税）	普通住宅	非普通住宅	商业及车位	
面积		150,986.21	84,693.14	33,778.52	32,514.55	
一、房地产收入总额	1	229,171.86	140,630.33	62,011.17	26,530.38	
二、扣除项目金额合计 2=3+4+7+8+11	2	238,679.53	133,909.89	53,420.92	51,348.72	
（一）取得土地使用权支付的金额 <sup>注①</sup>	3	139,090.94	78,020.69	31,117.32	29,952.93	
（二）房地产开发成本 4=5+6 <sup>注②</sup>	4	44,121.72	24,749.33	9,870.88	9,501.52	
其中	专业费用	5	3,451.90	1,936.28	772.26	743.36
	建筑安装工程费	6	40,669.83	22,813.05	9,098.62	8,758.16
（三）房地产开发费用	7	18,321.27	10,277.00	4,098.82	3,945.44	
（四）与转让房地产有关的税金 8=9+10	8	535.07	328.34	144.78	61.94	
	城市维护建设税、教育费附加	9	535.07	328.34	144.78	61.94
	其他	10				
（五）财政部规定的其他扣除项目	11	36,642.53	20,554.00	8,197.64	7,890.89	
三、增值额 12=1-2	12	-9,539.65	6,700.97	8,581.73	-24,822.34	
四、增值额与扣除项目金额之比 13=12/2	13		5%	16%	-48%	
五、适用税金（%）	14		0%	30%	0%	
六、速算扣除系数（%）	15		0%	0%	0%	
七、应纳土地增值税税额 16=12*14-2*15	16	2,574.52		2,574.52	-	
八、已缴土地增值税税额（含预缴）	17					
九、应补（退）土地增值税税额 18=16-17	18	2,574.52		2,574.52	-	

注：①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

#### （9）企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳税所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如下：

序号	项目/年份	不含税价(万元)
1	收入	229,171.86
2	成本费用	217,509.65
2.1	地价成本	134,941.03
2.2	契税	4,149.90
2.3	建设投资	44,119.41
2.3.1	开发成本	40,667.52
2.3.2	专业费用	3,451.90
2.4	销售税费	653.96
2.6	管理费用	3,143.11
2.7	销售费用	4,934.01
2.8	财务费用	24,456.87
2.9	土地增值税	2,574.52
3	利润总额	10,199.04
5	应纳税所得额	10,199.04
6	税率	25%
7	企业所得税	2,549.76

(10) 评估结果确定

综上所述，结合以上各参数的测算结果，评估计算过程见下表：

序号	项目	合计
一	开发完成后价值	229,171.86
二	后续开发成本	17,203.42
(一)	土地后续成本	50.50
(二)	购地税费	
(三)	专业费用	1,044.54
(四)	建设成本	7,654.20
(五)	管理费用	1,055.35
(六)	销售费用	1,371.45
(七)	投资利息	5,477.29
(八)	销售税费	550.08
三	开发利润	2,022.51
四	股权评估中需扣除的税负	5,124.28

1	项目开发土地增值税	2,574.52
2	项目开发企业所得税	2,549.76
五	股权评估中的在建工程价值 (V)	204,821.66

### (五) 评估结果

经评估，存货-开发成本评估值为 2,048,216,600.00 元，账面价值为 1,908,080,872.33 元，评估增值 140,135,727.67 元，增值率为 7.34%。增值原因主要为存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，因项目所处区域同类房地产项目需求较大，房产销售价格较高，故而形成评估增值。

## 三、机器设备类固定资产评估技术说明

### (一) 评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	94,524.52	66,457.05
固定资产-车辆		
固定资产-电子设备	94,524.52	66,457.05

### (二) 设备概况

本次委估设备主要是漳州国润房地产有限公司的电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的电子设备共计 19 项，主要为电脑等，账面原值为 94,524.52 元，



账面净值为 66,457.05 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人  
人员询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

### **(三) 评估过程**

#### **1、清查核实**

(1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评  
估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的  
清查核实方法进行实地勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真  
观察和记录。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、  
“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；  
查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

#### **2、评定估算**

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定  
估算。

#### **3、评估汇总**

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、  
修改和完善。

#### **4、撰写评估技术说明**

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

### **(四) 评估方法**

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持  
续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，对本次纳入评估范围内

的电子设备采用重置成本法进行评估。

即：评估值=重置全价×成新率

#### 1、重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低,因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本,重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

#### 2、综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备,确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况,以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素,采用年限法计算成新率。

成新率=尚可使用年限÷(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

本次评估对于超过会计折旧年限企业仍在继续使用的设备,评估时取 15%的成新率。

### (五) 评估结果

经评估,设备类固定资产账面原值为 94,524.52 元,账面净值为 66,457.05 元,评估原值为 86,834.53 元,评估净值为 61,072.78 元,评估原值减值 7,689.99 元,评估净值减值 5,384.27 元,减值率为 8.14%。

评估原值减值 7,689.99 元,评估净值减值 5,384.27 元,减值的主要原因如下:

部分设备的技术更新速度快,市场价格下降。

### (六) 典型案例

电子设备评估案例:以手提电脑为例(电子设备评估明细表序号第 11 项):

1、设备概况

设备名称：手提电脑

数量：1台

规格型号：戴尔 INS14-5480-R1605S

生产厂家：戴尔（中国）有限公司深圳分公司

购入日期：2019/8/29

启用日期：2019/8/29

账面原值：4,424.78元

账面净值：3,244.78元

2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

经市场询价，目前该设备的含税市场报价为 4,750.00 元，即不含税的市场  
报价=4,750.00/1.13

=4,203.54元。

(2) 成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有  
维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与  
参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5  
年考虑，截至评估基准日设备已经使用 1.34 年，尚可使用年限为 3.66 年，则设  
备的理论成新率为：

成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

=3.66÷(1.34+3.66)×100%

=73%（取整）

(3) 评估值计算

评估值=重置成本×成新率

=4,203.54×73%

=3,068.58(元)

#### 四、其他非流动资产评估技术说明

##### (一) 评估范围

评估范围为漳州国润房地产有限公司申报评估的非流动资产的以下科目，具体包括递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
递延所得税资产	37,719,976.89

##### (二) 递延所得税资产评估

递延所得税资产账面价值为 37,719,976.89 元，形成原因是税法与会计差异、其他应收款计提的坏账准备产生递延所得税资产。

对递延所得税资产的评估，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。在核实递延所得税资产真实、完整的前提下，按照将产生的可抵扣金额确认评估值。

本次评估确认的其他应收款评估风险损失为 0 元，因此其他应收账款评估风险损失产生的递延所得税资产评估值为 0 元。

经评估，递延所得税资产评估值为 37,712,879.18 元，评估减值 7,097.71 元，减值原因是其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产评估为 0 导致。

#### 五、负债评估技术说明

##### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他流动负债；非流动负债为递延所得税资产。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	10,991,616.45
合同负债	1,374,030,413.91
应付职工薪酬	6,925,102.03
应交税费	2,926,936.13
其他应付款	17,438,611.43
其他流动负债	712,357,019.83
<b>流动负债合计</b>	<b>2,124,669,699.78</b>
递延所得税负债	3,494,652.59
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,494,652.59</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,128,164,352.37</b>

## （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评

估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **(三) 评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应付账款评估**

应付账款账面值为 10,991,616.45 元，应付账款内容为工程款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额款项进行函证，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，故以核实后账面值作为应付账款评估值。

经评估，应付账款评估值为 10,991,616.45 元，无评估增减值。

#### **2、合同负债评估**

列入本次评估范围的合同负债内容主要为企业预售存货所收取的购房款，账面价值为 1,374,030,413.91 元。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，故以核实后账面值作为合同负债评估值。

经评估，合同负债的评估值为 1,374,030,413.91 元，无评估增减值。

#### **3、应付职工薪酬**

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 6,925,102.03 元，主要核算企业应付的工资、奖金、职工教育经费等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，故以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 6,925,102.03 元。无评估增减值。

#### **4、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税、房产税、土地使用税、印花税等，账面价值 2,926,936.13 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。故以核实后账面价值作为应交税金评估值。

经评估，应交税费评估值为 2,926,936.13 元，无评估增减值。

#### **5、其他应付款评估**

其他应付款账面值为 17,438,611.43 元，主要为保修金、营销费用等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

经评估，其他应付款评估值 17,438,611.43 元，无评估增减值。

#### **6、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 712,357,019.83 元，主要为关联方往来和待转销项税额。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，故以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

经评估，其他流动负债评估值 712,357,019.83 元，无评估增减值。

#### **7、递延所得税负债评估**

递延所得税负债账面值为 3,494,652.59 元，主要为调整历史年度已确认的销售费用至合同取得成本产生的递延所得税负债。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，故以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

经评估，递延所得税负债评估值 3,494,652.59 元，无评估增减值。

## 说明三：收益法评估技术说明



## 一、评估对象

本次收益法评估对象是：漳州国润房地产有限公司的股东全部权益价值。

## 二、收益法的应用前提及选择的理由与依据

### （一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从决定现行公平市场价值的基本依据——企业的预期获利能力的角度，本着收益还原的思路评价企业价值。

### （二）收益法的应用前提

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- 1、企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、企业预期获利年限可以预测。

### （三）收益法选择的理由和依据

被评估单位为房地产开发企业，其开发项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃。评估人员通过和管理层访谈，了解到公司管理层对开发项目安排了比较详细的开发计划，未来盈利情况可以较为可靠预测，可以合理预测未来收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以采用收益法评估。

## 三、收益预测的假设条件

- 1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2、假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。被评估单位及子公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。
- 3、除非另有说明，假设被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体

签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

4、假设被评估单位未来将采用的会计政策与编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去。

6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

8、不考虑通货膨胀因素的影响。

9、假设房地产项目建成后的实际建筑面积与规划建筑面积不存在较大差异。

10、假设预测期被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益。

11、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

12、本次评估均是基于被评估单位在开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收。本次测算资产价值及被评估单位价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内。

13、本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑被评估单位在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为在开发项目预测期。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

## 四、企业经营、资产、财务分析

### （一）中国宏观经济形势

根据 2021 年 2 月 28 日中国国家统计局公布的《中华人民共和国 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年中国宏观经济形势如下：

#### 1、综合

2020 年年国内生产总值 1015986 亿元，比上年增长 2.3%。其中，第一产业增加值 77754 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 384255 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 553977 亿元，增长 2.1%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.7%，第二产业增加值比重为 37.8%，第三产业增加值比重为 54.5%。全年最终消费支出拉动国内生产总值下降 0.5 个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长 2.2 个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 0.7 个百分点。分季度看，一季度国内生产总值同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%，四季度增长 6.5%。预计全年人均国内生产总值 72447 元，比上年增长 2.0%。国民总收入 1009151 亿元，比上年增长 1.9%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降 0.1%。预计全员劳动生产率为 117746 元/人，比上年提高 2.5%。

全年城镇新增就业 1186 万人，比上年少增 166 万人。年末全国城镇调查失业率为 5.2%，城镇登记失业率为 4.2%。全国农民工总量 28560 万人，比上年下降 1.8%。其中，外出农民工 16959 万人，下降 2.7%；本地农民工 11601 万人，下降 0.4%。

全年居民消费价格比上年上涨 2.5%。工业生产者出厂价格下降 1.8%。工业生产者购进价格下降 2.3%。

年末国家外汇储备 32165 亿美元，比上年末增加 1086 亿美元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 6.8974 元人民币，比上年升值 0.02%。

#### 2、农业

全年粮食种植面积 11677 万公顷，比上年增加 70 万公顷。其中，稻谷种植面积 3008 万公顷，增加 38 万公顷；小麦种植面积 2338 万公顷，减少 35 万公顷；

玉米种植面积 4126 万公顷，减少 2 万公顷。棉花种植面积 317 万公顷，减少 17 万公顷。油料种植面积 1313 万公顷，增加 20 万公顷。糖料种植面积 157 万公顷，减少 4 万公顷。

全年粮食产量 66949 万吨，比上年增加 565 万吨，增产 0.9%。其中，夏粮产量 14286 万吨，增产 0.9%；早稻产量 2729 万吨，增产 3.9%；秋粮产量 49934 万吨，增产 0.7%。全年谷物产量 61674 万吨，比上年增产 0.5%。其中，稻谷产量 21186 万吨，增产 1.1%；小麦产量 13425 万吨，增产 0.5%；玉米产量 26067 万吨，持平略减。

全年棉花产量 591 万吨，比上年增产 0.4%。油料产量 3585 万吨，增产 2.6%。糖料产量 12028 万吨，减产 1.2%。茶叶产量 297 万吨，增产 7.1%。

全年猪牛羊禽肉产量 7639 万吨，比上年下降 0.1%。其中，猪肉产量 4113 万吨，下降 3.3%；牛肉产量 672 万吨，增长 0.8%；羊肉产量 492 万吨，增长 1.0%；禽肉产量 2361 万吨，增长 5.5%。禽蛋产量 3468 万吨，增长 4.8%。牛奶产量 3440 万吨，增长 7.5%。年末生猪存栏 40650 万头，比上年末增长 31.0%；全年生猪出栏 52704 万头，比上年下降 3.2%。

全年水产品产量 6545 万吨，比上年增长 1.0%。其中，养殖水产品产量 5215 万吨，增长 3.0%；捕捞水产品产量 1330 万吨，下降 5.0%。

全年木材产量 8727 万立方米，比上年下降 13.1%。全年新增耕地灌溉面积 43 万公顷，新增高效节水灌溉面积 160 万公顷。

### 3、工业和建筑业

全年全部工业增加值 313071 亿元，比上年增长 2.4%。规模以上工业增加值增长 2.8%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增加值增长 2.2%；股份制企业增长 3.0%，外商及港澳台商投资企业增长 2.4%；私营企业增长 3.7%。分门类看，采矿业增长 0.5%，制造业增长 3.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.0%。

全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年下降 1.5%，纺织业增长

0.7%，化学原料和化学制品制造业增长 3.4%，非金属矿物制品业增长 2.8%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 6.7%，通用设备制造业增长 5.1%，专用设备制造业增长 6.3%，汽车制造业增长 6.6%，电气机械和器材制造业增长 8.9%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 7.7%，电力、热力生产和供应业增长 1.9%。

全年全社会建筑业增加值 72996 亿元，比上年增长 3.5%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润 8303 亿元，比上年增长 0.3%，其中国有控股企业 2871 亿元，增长 4.7%。

#### 4、服务业

全年批发和零售业增加值 95686 亿元，比上年下降 1.3%；交通运输、仓储和邮政业增加值 41562 亿元，增长 0.5%；住宿和餐饮业增加值 15971 亿元，下降 13.1%；金融业增加值 84070 亿元，增长 7.0%；房地产业增加值 74553 亿元，增长 2.9%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 37951 亿元，增长 16.9%；租赁和商务服务业增加值 31616 亿元，下降 5.3%。全年规模以上服务业企业营业收入比上年增长 1.9%，利润总额下降 7.0%。

#### 5、国内贸易

全年社会消费品零售总额 391981 亿元，比上年下降 3.9%。按经营地统计，城镇消费品零售额 339119 亿元，下降 4.0%；乡村消费品零售额 52862 亿元，下降 3.2%。按消费类型统计，商品零售额 352453 亿元，下降 2.3%；餐饮收入额 39527 亿元，下降 16.6%。

#### 6、固定资产投资

全年全社会固定资产投资 527270 亿元，比上年增长 2.7%。其中，固定资产投资（不含农户）518907 亿元，增长 2.9%。分区域看[33]，东部地区投资比上年增长 3.8%，中部地区投资增长 0.7%，西部地区投资增长 4.4%，东北地区投资增长 4.3%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 13302 亿元，比上年增长 19.5%；第二产业投资 149154 亿元，增长 0.1%；第三产业投资 356451 亿元，增长 3.6%。

民间固定资产投资 289264 亿元，增长 1.0%。基础设施投资增长 0.9%。

全年房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%。其中住宅投资 104446 亿元，增长 7.6%；办公楼投资 6494 亿元，增长 5.4%；商业营业用房投资 13076 亿元，下降 1.1%。年末商品房待售面积 49850 万平方米，比上年末增加 29 万平方米。其中，商品住宅待售面积 22379 万平方米，减少 94 万平方米。

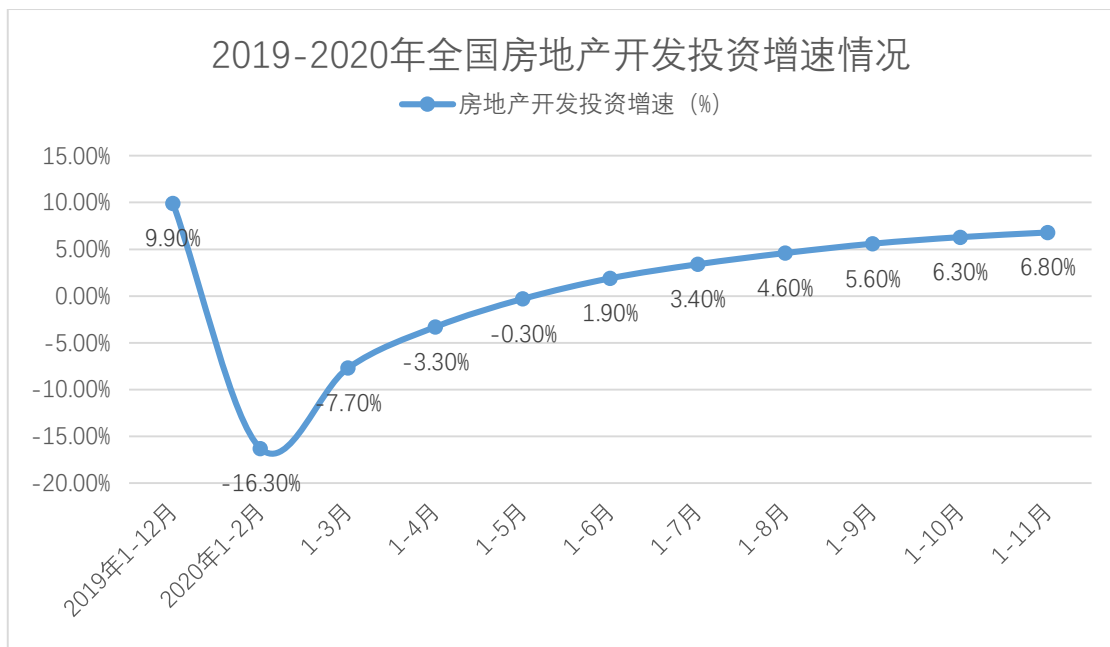
## （二）行业状况分析

### 1、房地产行业发展现状分析

#### （1）房地产投资回暖

受疫情影响，房地产停工停售，2020 年前 5 个月全国房地产开发投资增速负增长。随着疫情好转，房地产投资增速正不断回暖，开发投资同比增速连续 6 个月维持正值。

1-11 月份，全国房地产开发投资 129,492 亿元，同比增长 6.8%，增速比 1-10 月份提高 0.5 个百分点。其中，住宅投资 95,837 亿元，增长 7.4%，增速提高 0.4 个百分点。



数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### （2）房企土地购置面积减少

2020 年以来，全国房地产开发企业土地购置面积同比减少，土地成交价款受疫情影响，前三个月有所减少，此后土地成交价款同比增长。

1-11 月份，房地产开发企业土地购置面积 20591 万平方米，同比下降 5.2%，降幅比 1-10 月份扩大 1.9 个百分点；土地成交价款 13890 亿元，增长 16.1%，增速提高 1.3 个百分点。

### 2020 年 1-11 月全国房地产开发企业土地购置面积及土地成交价款

日期	土地购置面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020 年 1-2 月	1092	-29.3	440	-36.2
2020 年 1-3 月	1969	-22.6	977	-18.1
2020 年 1-4 月	3151	-12	1699	6.9
2020 年 1-5 月	4752	-8.1	2429	7.1
2020 年 1-6 月	7965	-0.9	4039	5.9
2020 年 1-7 月	9659	-1	5382	12.2
2020 年 1-8 月	11947	-2.4	7088	11.2
2020 年 1-9 月	15011	-2.9	9316	13.8
2020 年 1-10 月	17775	-3.3	11386	14.8
2020 年 1-11 月	20591	-5.2	13890	16.1

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

### (3) 商品房销售受冲击

1-11 月份，商品房销售面积 150,834 万平方米，同比增长 1.3%，增速比 1-10 月份提高 1.3 个百分点。商品房销售额 148,969 亿元，增长 7.2%，增速提高 1.4 个百分点。

据悉，2019 年全国商品房销售面积是 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%，而商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%。年底房地产开发企业为完成销售目标，积极推货同时降价促销，预计 12 月商品房销售面积和销售金额将有所增加。但是按照目前的销售情况推算，2020 商品房销售面积或低于 2019 年。

日期	土地购置面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020 年 1-2 月	8475	-39.9	8203	-35.9
2020 年 1-3 月	21978	-26.3	20365	-24.7
2020 年 1-4 月	33973	-19.3	31863	-18.6
2020 年 1-5 月	48703	-12.3	46269	-10.6

日期	土地购置面积 (万m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-6月	69404	-8.4	66895	-5.4
2020年1-7月	83631	-5.8	81422	-2.1
2020年1-8月	98486	-3.3	96943	1.6
2020年1-9月	117073	-1.8	115647	3.7
2020年1-10月	133294	0	131665	5.8
2020年1-11月	150834	1.3	148969	7.2

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### (4) 千亿房企增至 41 家

据中指研究院发布的 2020 年中国房地产企业销售业绩 TOP100，榜单显示，41 家房企销售额超千亿，5 家房企销售额超 5000 亿元。TOP100 房企上榜门槛 333 亿元，与上年相比有所增长。

从房企销售额来看，碧桂园销售额最高达 7888.1 亿元，中国恒大和万科位居第二和第三，销售额分别为 7038.0 亿元、7011.0 亿元。融创中国和保利发展销售额超 5000 亿元，分别为 5750.0 亿元、5028.0 亿元。

#### (5) 房企资金压力大

2020 年以来，银保监系统对房地产金融领域保持强监管态势。尤其是 2020 年 8 月，住建部联合央行召开重点房企座谈会，提出“三道红线”融资监管新规（“345”新规）：红线 1：剔除预收款后的资产负债率（以下简称为新资产负债率）大于 70%；红线 2：净负债率大于 100%；红线 3：现金短债比小于 1.0 倍。根据企业踩线情况不同，分为“红、橙、黄、绿”四档。分档设定有息负债规模增速阈值，每降低一档，上限增加 5%。

融资监管新规“三道红线”出台后，大部分房企有一条或多条指标“踩线”，政策压力下，房企开始主动调整融资结构，通过增发新股、子公司 IPO 等方式加强股权融资。在缺乏资金支持的背景下，房地产行业将告别高杠杆和快周转的发展模式。

## 2、2021 年房地产行业发展趋势

### (1) 坚持“房住不炒”原则



当前，楼市调控严格，国家层面多次强调房住不炒。2016年年底的中央经济工作会议首次提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”，此后“房住不炒”原则贯穿近几年的房地产调控。十四五规划意见稿也要求坚持“房子是用来住的，不是用来炒的定位”。

《加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局》文章强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

中央经济工作会议提出，要因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，住建部将坚决落实中央经济工作会议部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

## （2）大力发展长租房市场

自2015年，我国开始大力支持住房租赁，多次发布政策推进市场发展。2016年，国务院就曾出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，明确提出建立购租并举的城镇住房制度，完善城镇住房保障体系住房保障采取实物与租赁补贴相结合并逐步转向租赁补贴为主，加快发展专业化住房租赁市场。2020年9月，住建部发布《住房租赁条例（征求意见稿）》，其明确提及，国家支持金融机构按照风险可控、商业可持续的原则，创新针对住房租赁的金融产品和服务，支持发展房地产投资信托基金，支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。

十四五规划意见稿和双循环战略文章均要求完善长租公寓政策。中央经济工作会议把“解决好大城市住房突出问题”作为2021年要抓好的重点任务之一，特别提出要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜。降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租

金水平进行合理调控。预计 2021 年中国将大力发展租赁市场。

据我爱我家相关研究，2017 年我国住房租赁市场交易总量约 1.2 万亿元，租房人口 1.94 亿人，占全部人口的 13.9%。预计到 2025 年，租赁市场规模将首次超过 3 万亿元，租赁人口增至 2.52 亿人。到 2030 年，租赁市场规模将达到 4.6 万亿元，有接近 3 亿人通过租房实现“住有所居”。政策支持下，我国租赁市场将迎来快速发展。

我国住房租赁市场		
年份	租房人口（亿人）	市场规模（万亿元）
2017 年	1.94	1.2
2025 年	2.5	3.0
2030 年 E	3	4.6

数据来源：我爱我家、中商产业研究院整理

### （3）房企财务降杠杆将成主旋律

Wind 数据显示，截至 1 月 7 日，上市房企已发行 13 只美元债。根据各房企公告披露来看，募资用途多为现有债务再融资。贝壳研究院数据显示，2020 年房企偿债规模约 9154 亿元，同比增长 28.7%。2021 年房企到期债务规模（不含 2021 年将发行的超短期债券）预计将达 12,448 亿元，同比增长 36%，历史性突破万亿元大关，房企偿债压力继续攀升。

预计 2021 年房企财务降杠杆将是主旋律，未来房企融资主要以借新还旧为主，融资增速或将下降。“三道红线”将倒逼房企提升自身产品力及经营能力，减少对融资依赖，提高项目去化，加快开发周期。

### （三）企业经营管理状况分析

#### 1、经营模式

漳州国润房地产有限公司公司主要经营为在取得的土地上进行房地产开发并进行销售。

#### 2、市场地位

被评估单位属于房地产的项目公司，在市场中受其相关控制方的经营影响较大。

### 3、主要竞争优劣势

#### (1) 公司主要竞争优势

① 国企背景，资源整合能力强，核心团队稳定，服务高效及时；

② 内部管控严格，合规性强；

③ 开发项目位于人民路上，周边生活配套齐全，区域内有漳州第一中学（龙文校区）、龙溪师范学校附属小学（龙文分校）、万达广场等，外部公共服务设施较完备，为较具规模的生活区和商业区，生活便利。

#### (2) 公司主要竞争劣势

① 虽然生活配套完善，但是老城区的交通建设推进速度较为缓慢，项目居住品质受到影响，旧城改造常常会涉及到拆迁等一系列不可抗因素。

② 开发项目附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般。

#### (四) 企业历史年度财务状况

被评估单位前两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年度	2020 年度
总资产	191,454.10	217,712.22
负债	185,522.43	212,816.44
股东权益	5,931.67	4,895.78
利润项目	2019 年度	2020 年度
营业收入	-	-
利润总额	-1,942.29	-1,757.79
净利润	-1,454.85	-1,322.70

### 五、评估方法介绍及预测分析过程

#### (一) 收益模型的选取

本项目评估的基本思路拟以企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）

为主要评估方法；根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，采用两阶段，在经分析的盈利预测结果基础上，进行折现得出企业真实的内在价值，再依据公司实际情况进行修正，得出最后的评估结果。

基本公式：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值。

其中：企业整体价值=经营性资产价值+非并表长期股权投资价值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债；经营性资产价值采用企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）计算。

### 1、经营性资产价值

经营性资产是指与企业生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中： $P$ ：评估基准日的企业经营性资产价值；

$R_i$ ：评估基准日后第  $i$  年预期的企业自由现金流量；

$r$ ：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

$n$ ：收益期；

$i$ ：收益期第  $i$  年。

### 2、溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，企业自由现金流量预测不涉及的资产。

### 3、非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与企业生产经营无关的，企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和估算。

#### （二）收益年限的确定

收益年限取决于企业自由现金流量的持续年限。被评估单位是房地产开发企

业，收益预测期限根据评估基准日企业正在开发或即将开发（基准日已有规划建设方案的项目）的开发建设期（含销售期）确定为收益期限。

根据被评估单位提供的销售计划，开发项目预计于 2022 年售罄，即：本次收益期限为自 2021 年至 2022 年。

### （三）未来收益的确定

根据《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则——企业价值》，委托人和被评估单位依法提供并保证未来收益预测资料的合理性、合法性、完整性，资产评估人员与其进行了未来各种可能性的讨论，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、行业现状与发展前景，分析认为该未来收益预测资料与评估目的及评估假设具备适用性。

#### 1、收入的预测

被评估单位的销售收入主要为销售国贸天成项目房地产产生的销售收入，国贸天成于 2019 年 6 月开盘预售，截止评估基准日，该项目的销售进度如下表所示：

序号	房地产类型	单位	成交数量	未售数量	总可售数量	销售进度
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	60,977.59	23,715.55	84,693.14	72%
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	23,355.35	10,423.17	33,778.52	69%
3	车位	个	528.00	589.00	1,117.00	47%

根据被评估单位提供的资料，截止评估基准日，各业态房源的已售情况统计如下：

金额单位：人民币万元

序号	房地产类型	单位	成交数量	成交单价	成交总价
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	60,977.59	1.72	104,609.03
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	23,355.35	1.92	44,781.22
3	车位	个	528.00	25.92	13,688.12
合计					163,078.37

注：上表价格为截止评估基准日企业实际签订合同价格统计，价格包含 9%

的增值税销项税。

(1) 销售计划

被评估单位销售部门共提供的销售计划，各年度具体销售计划如下：

序号	类别	单位	未售数量	预计销售数量	
				2021 年	2022 年
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	23,715.55	20,869.68	2,845.87
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	10,423.17	9,172.39	1,250.78
4	车位	套	589.00	353.00	236.00

从项目 2019 年 6 月-2020 年销售情况可以看出，国贸天成项目较为畅销。评估人员认为企业提供销售计划较为可信，采用企业预计销售计划测算未来年度房产销量。

(2) 销售单价

评估人员调查了周边同类房地产的市场情况，并结合企业历史销售单价、企业预计未来销售单价、企业已经在执行的方案综合确定未来房产预计销售单价。

故 2021 年至 2022 年各类型房产含税销售单价预测如下：

序号	类别	单位	2020 年已售单价	2021 年销售单价	2022 年销售单价
1	普通住宅	元/m <sup>2</sup>	16,766.57	16,903.98	16,903.98
2	非普通住宅	元/m <sup>2</sup>	18,835.21	18,598.22	18,598.22
3	车位	元/个	253,722.86	258,573.85	258,573.85

注：以上价格含 9% 增值税销项税。

(3) 收入跨期调整

由于企业签订合同到收到全款有一定时间差异，截止评估基准日，部分合同尚未收到全款，该部分款项预计会在 2021 年收到。根据被评估单位提供的资料，这部分款项金额大约为 13,309.06 万元。

(4) 销售收入

综上所述，2021 年度至 2022 年度销售收入预测如下：

金额单位：人民币万元

分类	项目	2021年	2022年
普通住宅	总可售面积	84,693.14	84,693.14
	销售面积	22,015.83	1,699.72
	销售比例	25.99%	2.01%
	销售单价(万元/m <sup>2</sup> )	1.69	1.69
	销售收入	35,278.07	4,810.65
非普通住宅	总可售面积	33,778.52	33,778.52
	销售面积	9,458.15	965.02
	销售比例	28.00%	2.86%
	销售单价(万元/m <sup>2</sup> )	1.86	1.86
	销售收入	17,059.01	2,326.23
车位	总可售面积	1,117.00	1,117.00
	销售面积	353.00	236.00
	销售比例	31.60%	21.13%
	销售单价(万元/m <sup>2</sup> )	25.86	25.86
	销售收入	9,127.66	6,102.34
收入跨期调整		13,309.06	
合计		74,773.80	13,239.22

## 2、开发成本的预测

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、市政配套费、公共配套设施费、开发间接费等。

### (1) 项目总投资概算

被评估单位工程人员提供的项目最新工程概算如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	增值税率	动态成本(含税)	动态成本(不含税)	进项税额
1	土地费及大配套	7.93%	139,090.94	128,068.00	11,022.94
2	前期工程费	5.52%	1,176.50	1,111.60	64.89
3	配套设施费	8.25%	630.78	578.74	52.04
4	基础设施费	7.70%	5,453.43	5,033.42	420.00
5	建安及精装修工程费	9.16%	38,172.41	34,775.35	3,397.06
6	开发间接费	6.54%	2,503.43	2,340.29	163.13
7	工程后续成本	4.90%	80.00	80.00	-
8	不可预见费	0.00%	200.00	200.00	-
合计			187,307.47	172,187.41	15,120.06

注：其中土地费及大配套进项税额为税法规定土地出让金可递减的土地增值税进项税额。

### (2) 已经投入的开发成本

截止评估基准日，被评估单位已经投入的开发成本如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	总成本	已投入成本	未来需投入成本
1	土地费及大配套	139,090.94	139,040.44	50.50
2	前期工程费	1,176.50	925.21	247.71
3	配套设施费	630.78	41.43	585.05
4	基础设施费	5,453.43	2,294.39	3,126.69
5	建安及精装修工程费	38,172.41	33,176.21	4,783.19
6	开发间接费	2,503.43	2,111.48	381.87
7	工程后续成本	80.00	-	83.92
8	不可预见费	200.00	-	200.00
	合计	187,307.47	177,589.15	9,458.94

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可递减的增值税金额。

### (3) 未来开发成本投入计划

根据被评估单位提供的相关资料，国贸天成项目预计于2021年5月31日交房。故2021年至2022年企业开发成本投入计划如下：

金额单位：万元

序号	成本类型	2021年	2022年
1	土地费及大配套	50.50	
2	前期工程费	217.98	29.72
3	配套设施费	514.85	70.21
4	基础设施费	2,751.49	375.20
5	建安及精装修工程费	4,209.21	573.98
6	开发间接费	336.04	45.82
7	工程后续成本	73.85	10.07
8	不可预见费	176.00	24.00
	合计	8,329.93	1,129.01

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可递减的增值税金额。

### 3、税金及附加的预测

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税及土地使用税。其中城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加为增值税



附加税根据以当期实际缴纳增值税金额为计税基础计算，当地城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为7%、3%及2%。印花税按照合同金额（含增值税）的0.05%计算。土地使用税按照3元/m<sup>2</sup>计算。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号），一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。

$$\text{应预缴税款} = \text{预收款} \div (1 + \text{适用税率或征收率}) \times 3\%$$

房地产开发企业中的一般纳税人（以下简称一般纳税人）销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：

$$\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) \div (1 + 9\%)$$

由于被评估单位房地产销售采用预售方式，预售和实际交房有一定时间差异，根据故本次测算税金及附加时，对其中发生的税金及附加金额按照预售方式测算，并在期末进行统一调整。

综上所述，未来年度税金及附加预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	期初	2021年	2022年
1	当期缴纳增值税		2,044.40	2,057.99	356.53
2	预缴增值税金额	3.00%	2,044.40	2,057.99	364.38
3	累计预缴增值税金额		2,044.40	4,102.39	4,466.78
4	期末应纳增值税金				-7.86
5	附加税金		309.21	296.60	55.53
6	城建税	7.00%	143.11	144.06	24.96
7	教育费附加	3.00%	61.33	61.74	10.70
8	地方教育费附加	2.00%	40.89	41.16	7.13
9	印花税	0.05%	51.63	37.39	6.62
10	土地使用税	3元/m <sup>2</sup>	12.26	12.26	6.13
	<b>合计</b>		<b>2,353.61</b>	<b>2,354.60</b>	<b>412.06</b>

注：仅核算了期初未抵减进项税部分预缴金额。

其中期末应纳增值税金计算如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	预计比例	税率	计税基础	金额
一	<b>销项税额</b>				
1	项目预计销售收入			237,782.33	
2	增值税率		9%		
3	当期允许扣除的土地价款	不含契税		133,500.00	
4	计算销项税的销售额			95,671.86	
5	销项税额				8,610.47
二	<b>进项税额</b>				
1	计算进项税的成本额				
1.1	前期工程费	100%	5.52%	1,111.60	61.31
1.2	配套设施费	100%	8.25%	578.74	47.74
1.3	基础设施费	100%	7.70%	5,033.42	387.66
1.4	建安及精装修工程费	100%	9.16%	34,775.35	3,184.05
1.5	开发间接费	100%	6.54%	2,340.29	153.06
1.6	工程后续成本	100%	4.90%	80.00	3.92
1.7	不可预见费	100%	0.00%	200.00	-
1.8	销售费用	100%	6.00%	5,230.05	313.80
2	进项税额				4,151.54
三	<b>增值税</b>				<b>4,458.93</b>

#### 4、销售费用的预测

销售费用包括项目销售部门的租赁费、销售代理、广告费用等。本次评估，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合被评估单位提供的预计销售费用占销售收入的比例。预测各年度付现的销售费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
销售费用	1,252.24	201.50
与收入比	1.7%	1.5%

#### 5、管理费用的预测

房地产开发企业的管理费用主要包括代建费、业务招待费、差旅费、办公费等。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定预测各年度的管理费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
管理费用	896.60	158.75

#### 6、财务费用的预测

根据企业评估基准日的借款情况及未来的借款企划，企业未来财务费用主要

来自于股东借款。根据股东借款协议，该借款的年利率 5.5%，企业未来年度股东借款还款计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年
初本金金额	40,679.80
当期新增本金	-
当期偿还本金	40,679.80
期末本金金额	0.00
利息支出	448.00

### 7、土地增值税的预测

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）及当地土地增值税预征相关规定，房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：

土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款

根据《漳州市地方税务关于加强土地增值税管理的补充通知》（漳地税发[2010]51 号），当地土地增值率预征率如下：

用途	预征率
普通住宅	2.00%
非普通住宅	3.00%
非住宅	5.00%

故本次评估在测算时，土地增值税采用预征期末清缴方式测算，具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	2020 年	2021 年	2022 年
1 普通住宅	预缴土地增值税		1,524.31	4,767.81	458.15
	销售收入（含税）		95,672.08	26,341.13	4,810.65
	预缴增值税金额		2,633.18	724.99	132.40
	预缴土增税计税基础		93,038.90	25,616.14	4,678.24
	当期预缴土增税	2.00%	1,860.78	512.32	93.56
	累计预缴土地增值税		1,860.78	2,373.10	2,466.67

序号	项目	税率	2020年	2021年	2022年
非普通住宅	销售收入(含税)		41,275.23	13,553.01	2,326.23
	预缴增值税金额		1,136.02	373.02	64.02
	预缴土增税计税基础		40,139.21	13,179.99	2,262.20
	当期预缴土增税	3.00%	1,204.18	395.40	67.87
	累计预缴土地增值税		1,204.18	1,599.58	1,667.44
非住宅	销售收入(含税)		12,822.01	34,879.66	6,102.34
	预缴增值税金额		352.90	959.99	167.95
	预缴土增税计税基础		12,469.11	33,919.67	5,934.39
	当期预缴土增税	5.00%	623.46	1,695.98	296.72
	累计预缴土地增值税		623.46	2,319.44	2,616.16
	跨期调整		-2,164.10	2,164.10	
<b>2</b>	<b>清缴土地增值税</b>				<b>2,574.52</b>
<b>3</b>	<b>当期实缴土地增值税</b>		<b>1,524.31</b>	<b>3,243.50</b>	<b>-2,193.29</b>

其中清缴土地增值税金额计算如下:

项目	行次	总金额	普通住宅	非普通住宅	商业及车位
面积		150,986.21	84,693.14	33,778.52	32,514.55
一、房地产收入总额	1	229,171.86	140,630.33	62,011.17	26,530.38
二、扣除项目金额合计 2=3+4+7+8+11	2	238,711.52	133,929.36	53,429.44	51,352.72
(一)取得土地使用权 支付的金额	3	139,090.94	78,020.69	31,117.32	29,952.93
(二)房地产开发成本 4=5+6	4	44,121.72	24,749.33	9,870.88	9,501.52
其中					
专业费用	5				
建筑安装工程费	6	44,121.72	24,749.33	9,870.88	9,501.52
(三)房地产开发费用	7	18,321.27	18,321.27	10,277.00	4,098.82
(四)与转让房地产有 关的税金 8=9+10	8	535.07	535.07	328.34	144.78
城市维护建设 税、教育费附加	9	535.07	328.34	144.78	61.94
其他	10				
(五)财政部规定的其 他扣除项目	11	36,642.53	20,554.00	8,197.64	7,890.89
三、增值额 12=1-2	12	-9,539.64	6,700.97	8,581.73	-24,822.34
四、增值额与扣除项目 金额之比 13=12/2	13		5%	16%	-48%
五、适用税金(%)	14		0%	30%	0%
六、速算扣除系数(%)	15		0%	0%	0%

项目	行次	总金额	普通住宅	非普通住宅	商业及车位
七、应纳土地增值税税额 26=12*14-2*15	16	2,574.52	-	2,574.52	-
八、已缴土地增值税税额 (含预缴)	17	-			
九、应补(退)土地增值税税额 18=16-17	18	2,574.52	-	2,574.52	-

注：上表中收入扣除了应缴纳的增值税销项税，土地成本包含可递减增值税销项税的金额。

#### 8、所得税的预测

销售期内企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。根据《国家税务总局漳州市税务局关于房地产开发经营业务企业所得税毛利有关问题的公告》（国家税务总局漳州市税务局 2019 年第 1 号）漳州市的非经济适用房类项目计税毛利率为 10%，在项目竣工后，进行清缴。故未来年度企业所得税预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	期初	2021 年	2022 年
销售收入		68,599.81	12,146.07
核算毛利率		10%	10%
当期毛利		6,859.98	1,214.61
销售费用		1,181.36	190.09
管理费用		896.60	158.75
财务费用		448.00	-
税费及附加		296.60	55.53
预缴土增税		3,243.50	-2,193.29
其他差异调整		18.4	
当期应纳税所得额		775.52	3,003.52
适用所得税率		25%	25%
预缴企业所得税	1,460.24	193.88	750.88
累计预缴企业所得税	1,460.24	1,654.12	2,405.00
清缴企业所得税			3,862.50
当期实缴企业所得税	1,460.24	193.88	2,208.38

其中清缴企业所得税计算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	金额
1	销售收入含税	237,782.33
2	总成本支出	222,332.33
2.1	建设成本支出	187,048.09
2.2	增值税及附加税支出	5,168.03
2.3	销售费用	5,230.05
2.4	管理费用	3,143.11
2.5	财务费用	19,168.54
2.6	土地增值税	2,574.52
3	利润总额	15,450.00
5	应纳税所得额	15,450.00
6	税率	25%
7	企业所得税	3,862.50

#### 9、折旧与摊销的预测

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧。

未来年度折旧摊销费用预测如下：

金额单位：人民币万元

固定资产类型	2021 年	2022 年
机器设备	-	-
车辆	-	-
电子设备	1.89	1.89
合计	1.89	1.89

#### 10、资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次现金流量折现法的假设前提之一为未来收益期限为有限期，在企业有限经营期内无资本性支出的需求及计划，故本次评估不予预测。

#### 11、营运资金预测、营运资金增加额的确定

本次评估对被评估单位房地产开发板块的未来收益期按可预期项目开发周期确定，未做永续预测。考虑到国家对商品房销售的有关规定，在未来预测周期

内，企业部分所需建设资金可以通过预售的房款解决，实行滚动开发，故未来年度除最低现金保留量外不需考虑营运资金，最低现金保留量为当期所需营运资金；以销售费用、管理费用付现支出，按一个月周转期进行测算。

营运资金增加额=本期需营运资金-期初营运资金

营运资金增加额如下：

金额单位：人民币万元

项目	期初	2021年	2022年
<b>一、付现成本</b>			
增值税及附加		2,354.60	412.06
销售费用		1,252.24	201.50
管理费用		896.60	158.75
财务费用		448.00	-
土地增值税		3,243.50	-2,193.29
企业所得税		193.88	2,208.38
<b>付现成本合计</b>		<b>8,388.82</b>	<b>787.39</b>
<b>二、周转次数</b>		<b>12</b>	<b>12</b>
<b>三、当期营运资金</b>	<b>699.07</b>	<b>699.07</b>	<b>65.62</b>
<b>四、营运资金增加额</b>		-	<b>-633.45</b>
<b>五、期末回收营运资金</b>		-	-

## 12、期末回收资产价值

根据企业提供的经营计划，预计在 2022 年 12 月 31 日完成公司项目经营并清算，期末可回收的资产主要为当年营运资金及期末的可回收的固定资产价值。具体计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	期末
营运资金回收金额	-
可回收固定资产价值	<b>2.86</b>
<b>期末回收资产价值</b>	<b>2.86</b>

### (四) 折现率的确定

#### 1、折现率的模型（公式与参数定义）

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

式中：

$w_d$ ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$w_e$ ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$r_d$ ：税后债务加权成本

$r_e$ ：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场预期报酬率；

$\varepsilon$ ：评估对象的特性风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_m}{E_m} \right)$$

$\beta_u$ ：可比公司的无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{\left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_i}{E_i} \right)}$$

$\beta_t$ ：可比公司股票的预期市场平均风险系数

$D_i$ ：可比公司的付息债务

$E_i$ ：可比公司的权益资本

(1) 无风险报酬率  $R_f$



无风险收益率又称安全收益率，是投资无风险资产所获得的投资回报率，表示即使在风险为零时，投资者仍期望就资本的时间价值获得的补偿。国际上通行的做法是参考不存在违约风险的政府债券利率确定。本次选取与企业收益期相匹配的国债到期收益率，即选用距评估基准日 3 年的国债到期收益率，取 $r_f=2.82\%$ 。

(2) 市场风险溢价  $ERP(r_m - r_f)$  的确定

市场风险溢价是投资者期望的超过无风险收益率的部分。目前，我国有两个证券交易市场，即上海证券交易所和深圳证券交易所。本次评估根据中国证券市场的股票市场收益率进行计算。

为了计算股票市场收益率，我们通过 Wind 资讯获取了 2010 年至 2020 年“沪深 300”指数每年年底的成分股及其数据，选取其中上市时间在 10 年及以上的成分股，计算股票市场收益率的几何平均值，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的市场风险溢价。具体如下：

市场风险溢价计算表

序号	年度	股票数量	几何平均收益率 $R_m$	无风险收益率 $R_f$ (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP ( $R_m - R_f$ )
1	2010	171	12.78%	3.88%	8.90%
2	2011	174	12.14%	3.42%	8.72%
3	2012	176	15.35%	3.57%	11.78%
4	2013	185	12.38%	4.55%	7.83%
5	2014	183	19.28%	3.62%	15.66%
6	2015	168	20.13%	2.82%	17.31%
7	2016	180	7.05%	3.01%	4.04%
8	2017	182	-0.04%	3.88%	-3.92%
9	2018	188	7.98%	3.23%	4.75%
10	2019	192	3.58%	3.14%	0.45%
11	2020	204	6.05%	3.14%	2.91%
平均值			<b>10.61%</b>	<b>3.48%</b>	<b>7.13%</b>

采用 2010 年至 2020 年几何平均收益率的平均值 10.61%与同期剩余年限 10 年的中国国债到期收益率平均值 3.48%的差额作为市场风险溢价。

按此测算，我国目前的市场风险溢价为： $10.61\% - 3.48\% = 7.13\%$ 。

(3) 权益资本的预期市场风险系数  $\beta$  的确定

权益系统风险系数计算公式如下：

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

式中： $\beta_L$ —有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ —无财务杠杆的权益的系统风险系数；

$t$ —企业的所得税税率；

$D/E$ —企业的当年资本结构。

$\beta$  系数是用来衡量上市公司相对充分风险分散的市场组合。本次估值我们选取 WIND 金融终端公布的  $\beta$  计算器计算对比公司的  $\beta$  值，股票市场选择的是沪深 300 指数。采用对比公司评估基准日前 36 个月的历史数据计算  $\beta$  值。

企业的资本结构通常不宜直接采用企业的历史或评估基准日的资本结构，而应选择目标资本结构。主要原因在于历史或现行的资本结构可能并不稳定，企业管理层可能在未来不断进行调整，因此，最终确定的资本结构应是能反映企业整个收益期内的综合预期水平。本次评估取可比公司的平均值为目标资本结构。

根据被评估单位生产经营情况，本次评估选择可比公司如下：

证券简称	证券代码	2018-2020 年三年平均 带息债务/股权价值	2020 年 房地产收入（亿元）
世茂股份	600823.SH	122.55	103.2774
迪马股份	600565.SH	172.78	195.7716
大名城	600094.SH	157.36	147.3958
中华企业	600675.SH	55.32	104.1217
荣安地产	000517.SZ	65.42	100.6714
中洲控股	000042.SZ	234.11	102.1641
广宇发展	000537.SZ	159.34	192.1344

1) 剔除财务杠杆调整  $\beta$  值  $\beta_U$

评估人员从 WIND 资讯上查找上述被评估单位调整后  $\beta$ ，然后根据可比公司 2020 年 12 月 31 日的  $D/E$  及企业所得税率计算出剔除财务杠杆的调整  $\beta$  值  $\beta_U$ ，取简单平均数为 0.5260。

序号	股票代码	股票名称	调整 $\beta$	$D/E$	基准日所得税率	$\beta$ 资产（无 杠杆）
1	600823.SH	世茂股份	1.1085	122.55%	25.00%	0.5776

2	600565.SH	迪马股份	1.0940	172.78%	25.00%	0.4765
3	600094.SH	大名城	0.8269	157.36%	25.00%	0.3793
4	600675.SH	中华企业	0.8574	55.32%	25.00%	0.6060
5	000517.SZ	荣安地产	1.2243	65.42%	25.00%	0.8213
6	000042.SZ	中洲控股	0.6842	234.11%	25.00%	0.2483
7	000537.SZ	广宇发展	1.2577	159.34%	25.00%	0.5730
	平均			138.13%		0.5260

2) 企业目标财务杠杆系数的  $\beta$  值

企业适用所得税率为 25%，D/E 采用可比公司平均 D/E 计算，故：

$$\begin{aligned}\beta_L &= \beta_U \times [1 + (1 - t) \times D/E] \\ &= 0.5260 \times [1 + (1 - 25\%) \times 138.13\%] \\ &= 1.0709\end{aligned}$$

(4) 企业特定风险调整系数

目前国际上将公司全部特定个体风险调整系数风险报酬率进一步细化为公司规模溢价和其他特定风险溢价。

① 公司规模溢价

规模溢价可以用规模超额收益率来衡量。参考美国 Grabowski-King 研究的思路，对沪、深两市的上市公司数据进行了分析研究，将样本点按净资产账面价值进行排序并分组，得到的数据采用线性回归分析的方式得出规模超额收益率与净资产账面价值之间的回归方程：

$$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NA \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中： $R_S$ :公司规模超额收益率；

$NA$ :净资产账面值 ( $NA \leq 10$  亿)。

由于国贸地产集团有限公司资金存在统一管理，故本次采用国贸地产集团有限公司净资产账面价值代入上述回归方程既可计算规模超额收益率为 0.65%。

② 其他特定风险溢价

一般认为，上市公司在公司治理结构和公司治理环境方面优于非上市公司，与作为上市公司的对比公司相比而言，被评估单位经营规模较小，在治理结构等方面存在管理、技术能力上的风险；同时，被评估单位为的房地产开发公司，其

主要经营期预计在现存房地产开发项目全部销售完毕后结束，由于房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。综上所述，本次评估的其他特定风险溢价除规模外的特有风险收益率为 1.50%。

③ 企业特定风险调整系数

特定风险报酬率具体计算过程如下：

项目	计算公式	取值
规模溢价	$R_s=3.139\%-0.2485\% \times NA$	0.65%
其他特定风险溢价	房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分布于厦门、南昌、合肥等等城市，经营区域房地产调控政策有一定差异，综合确定。	1.50%
<b>特定风险报酬率</b>		<b>2.15%</b>

(5) 权益资本成本 $r_e$ 的确定

$$\begin{aligned}
 r_e &= r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \\
 &= 2.82\% + 1.0709 \times 7.13\% + 2.15\% \\
 &= 12.60\%
 \end{aligned}$$

(6) 债务成本 $r_d$ 的确定

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，债务成本 $r_d$ 取值为 6.41%。

(7) 加权平均资本成本 (WACC) 的确定

$$\begin{aligned}
 r &= r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e \\
 r &= r_d \times \frac{D}{(E + D)} \times (1 - t) + r_e \times \frac{E}{(E + D)}
 \end{aligned}$$

$$r = r_d \times \frac{D/E}{1 + D/E} \times (1 - t) + r_e \times \frac{1}{1 + D/E}$$

$$\begin{aligned} \text{故 } r &= 6.41\% \times 58.01\% \times (1 - 25\%) + 12.60\% \times 41.99\% \\ &= 8.08\% \end{aligned}$$

## 六、评估值测算过程

### (一) 未来年度企业自由现金流计算

综上所述，未来年度企业自由现金流量预测如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	预测年度	
	2021 年	2022 年
现金流入	74,773.80	13,239.22
销售收入	74,773.80	13,239.22
现金流出	16,718.74	1,916.41
开发成本	8,329.93	1,129.01
增值税及附加	2,354.60	412.06
销售费用	1,252.24	201.50
管理费用	896.60	158.75
财务费用	448.00	-
土地增值税	3,243.50	-2,193.29
企业所得税	193.88	2,208.38
当期现金流	58,055.06	11,322.81
加：折旧及摊销	1.89	1.89
减：资本性支出		
加：税后利息支出	336.00	
减：营运资本增加		-633.45
加：期末回收资产		2.86
企业自由现金流	58,392.95	11,961.02

### (二) 企业自由现金流现值的确定

将预测的企业自由现金流和折现率代入计算公式，采用期末折现，得到经营

性资产的价值为 64,267.00 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021 年	2022 年
一、企业自由现金流量	58,392.95	11,961.02
二、折现率	8.08%	8.08%
三、折现期（期末折现）	1.00	2.00
四、折现系数	0.9252	0.8561
五、折现值	54,027.55	10,239.47
企业自由现金流现值（取整）	64,267.00	

### （三）溢余资产的确定

溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一般特指现金及现金等价物，包括有价证券等。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币资金。

即溢余现金=评估基准日企业现金余额-当期实际需支付的成本费用-最低现金持有量

故基准日溢余资产计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	金额
期末账面货币资金	14,403.81
期末应付账款	1,099.16
期末应付职工薪酬	692.51
期末应交税费	292.69
期末其他应付账款	341.75
2021 年需保有的最低现金持有量	633.45
溢余资产	11,278.63

### （四）非经营性资产、负债的确定

非经营性资产及负债主要包括的非经营性资产及非经营性负债。

### 1、非经营性资产

本次评估将未在未来现金流中考虑的资产确认为非经营性资产，主要包括其他应收款、坏账准备产生的递延所得税资产等，这部分资产的贡献未在未来现金流中考虑。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应收款	水电费	55.90	55.90
其他应收款	押金	0.60	0.60
其他应收款	代扣社保	0.07	0.07
其他应收款	代扣五险一金	0.21	0.21
其他流动资产	关联方往来	149.27	149.27
递延所得税资产	坏账准备	0.71	-
<b>总计</b>		<b>206.76</b>	<b>206.05</b>

### 2、非经营性负债

本次评估将未在未来现金流中考虑的负债确认为非经营性负债，主要包括其他应付款、其他流动负债等。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应付款	代垫社保款	0.49	0.49
其他应付款	代收印花税	0.87	0.87
其他应付款	保修金	273.78	273.78
其他应付款	诚意金	134.99	134.99
其他应付款	代收契税	991.97	991.97
其他流动负债	关联方往来	18,189.63	18,189.63
<b>总计</b>		<b>19,591.74</b>	<b>19,591.74</b>

#### (五) 付息债务的确定

截至评估基准日，企业账面记录的付息债务为股东借款，金额为 40,679.80 万元。

#### (六) 股东全部权益的确定

$$\begin{aligned} \text{股东全部权益价值} &= \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值} - \text{其他权益工具价值} \\ &= \text{企业自由现金流现值} + \text{溢余资产} + \text{非经营性资产} - \text{非经营} \end{aligned}$$

性负债-付息债务

计算表如下:

金额单位: 人民币万元

项目	金额
企业自由现金流现值	64,267.00
加: 溢余资产价值	11,278.63
加: 非经营性资产	206.05
减: 非经营性负债	19,591.74
减: 有息负债	40,679.80
股东全部权益价值	15,480.14

## 七、收益法评估结果

经评估,在评估基准日和持续经营前提下,采用收益法评估的被评估单位股东全部权益价值为人民币 15,480.14 万。



## 说明四：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用资产基础法和收益法评估，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

资产的账面价值为 217,712.22 万元，评估值为 230,329.53 万元，评估增值 12,617.31 万元，增值率为 5.80 %。

负债的账面价值为 212,816.44 万元，评估值为 212,816.44 万元，无评估增减值。

股东全部权益的账面价值为 4,895.78 万元，评估值为 17,513.09 万元，评估增值 12,617.31 万元，增值率为 257.72 %。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	213,933.58	226,552.13	12,618.55	5.90
2 非流动资产	3,778.64	3,777.40	-1.24	-0.03
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	6.65	6.11	-0.54	-8.12
6 其中：建筑物	-	-	-	
7 设备	6.65	6.11	-0.54	-8.12
8 土地	-	-	-	
9 在建工程	-	-	-	
10 无形资产	-	-	-	

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
11 其中：土地使用权	-	-	-	
12 开发支出	-	-	-	
13 商誉	-	-	-	
14 长期待摊费用	-	-	-	
15 递延所得税资产	3,772.00	3,771.29	-0.71	-0.02
16 其他非流动资产	-	-	-	
<b>17 资产总计</b>	<b>217,712.22</b>	<b>230,329.53</b>	<b>12,617.31</b>	<b>5.80</b>
18 流动负债	212,466.97	212,466.97	-	-
19 非流动负债	349.47	349.47	-	-
<b>20 负债总计</b>	<b>212,816.44</b>	<b>212,816.44</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>21 净资产（所有者权益）</b>	<b>4,895.78</b>	<b>17,513.09</b>	<b>12,617.31</b>	<b>257.72</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的漳州国润房地产有限公司股东全部权益评估值为人民币壹亿伍仟肆佰捌拾万零壹仟肆佰元整（RMB 15,480.14 万元），评估增值 10,584.35 万元，增值率 216%。

## 三、两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 15,480.14 万元，与资产基础法测算得出的股东全部权益价值 17,513.09 万元相比，差异为 2,032.95 万元，差异率为 13%。两种评估方法差异的原因主要是：

收益法与资产基础法评估结果相差 2,032.95 万元，产生差异的主要原因如下：

1、资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法其评估结果反映的是企业基于现有资产和负

债的重置价值。

2、本次评估中主要资产为房地产类存货，各个开发项目均有较为明确的经济技术指标，且企业对各个开发项目有明确的开发计划，而收益法是对企业未来的销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

#### **四、评估结果的最终选取**

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量等因素来选取最终评估结果。具体考虑了以下因素：

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。本次评估中主要增值资产为开发项目，资产基础法对开发项目主要采用静态假设开发法进行评估，未考虑整个项目期间对现金流量的全部影响因素。

收益法是考虑了整个项目期间对现金流量的全部影响因素，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。收益法是从动态角度体现整个房地产开发过程，能够客观、全面的反映企业的价值。故采用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于上述原因，本次评估我们最终采用收益法的评估结果，即本资产评估报告最终评估结论表述如下：

经评估，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，漳州国润房地产有限公司股东全部权益的评估值为人民币壹亿伍仟肆佰捌拾万零壹仟肆佰元整（RMB 15,480.14 万元）。

#### **五、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明**

漳州国润房地产有限公司的股东全部权益账面价值为 4,895.78 万元，评估值

为 17,513.09 万元，评估增值 12,617.31 万元，增值率为 257.72%。主要的增值情况说明如下：

(1) 其他应收款评估增值 2.84 万元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的；

(2) 存货增值 14,013.57 万元，评估增值的主要原因是存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，因项目所处区域同类房地产项目需求较大，房产销售价格较高，故而形成评估增值。

(3) 其他流动资产减值 1,397.86 万元，评估减值原因是合同取得成本已在存货科目体现，故不重复评估。

(4) 固定资产减值 0.54 万元，评估减值原因是部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

(5) 递延所得税资产减值 0.71 万元，评估减值的原因是其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产评估为 0 导致。

长期股权投资——厦门悦地企业管理咨询有限公司  
股东全部权益价值评估说明

**资产评估说明**

大学评估评报字[2021]840016-35 号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

# 长期股权投资——厦门悦地企业管理咨询有限公司

## 股东全部权益价值评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、评估基准日资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	8
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>10</b>
<b>评估结论</b> .....	<b>11</b>

## 说明一：公司基本情况



## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门悦地企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91350206MA31H8KW7H

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2018 年 03 月 02 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：刘克军

注册地址：厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸金融中心 A 塔 1804

经营范围：企业管理咨询。

### 二、股东及出资情况

2018 年 03 月 02 日，厦门悦地企业管理咨询有限公司由国贸地产集团有限公司及厦门筑成投资有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门悦地企业管理咨询有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	95.00%	-	-
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	-	-
合计		100.00	100.00%	-	-

### 三、经营情况

厦门悦地企业管理咨询有限公司成立于 2018 年 03 月，截止评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要进行股权投资。

### 四、历史年度财务数据

厦门悦地企业管理咨询有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

总资产	11,900.90	11,900.57	11,900.83
负债	11,901.00	11,900.80	11,900.81
净资产	-0.10	-0.23	0.02
	<b>2018 年度</b>	<b>2019 年度</b>	<b>2020 年度</b>
营业总收入	-0.13	-0.10	0.26
利润总额	-0.13	-0.10	0.26
净利润	-0.10	-0.13	0.25

### 五、评估基准日资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	8,283.80
2	非流动资产	119,000,000.00
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	119,000,000.00
7	投资性房地产	-
8	固定资产	-
9	在建工程	-
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>119,008,283.80</b>
21	流动负债	119,008,070.95
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>119,008,070.95</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>212.85</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后

的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门悦地企业管理咨询有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	8,283.80
货币资金	8,283.80

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 8,283.80 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 8,283.80 元。

货币资金的评估值为 8,283.80 元，无评估增减值。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面金额为 119,000,000.00 元。长期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	厦门润金悦地产有限公司	2018/8/9	34%	119,000,000.00
	合计			119,000,000.00

### （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法及收益法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，最终选取收益法评估结果，然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《大学评估评报字[2021]840016-48 号资产评估说明-厦门润金悦地产有限公司》。

### （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 187,710,566.00 元，评估增值 68,710,566.00 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	评估价值
1	厦门润金悦地产有限公司	2018/8/9	34%	119,000,000.00	187,710,566.00
	合计			119,000,000.00	187,710,566.00

### 三、负债评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应交税费及其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	70.95
其他流动负债	119,008,000.00
流动负债合计	<b>119,008,070.95</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>119,008,070.95</b>

#### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

##### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

##### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、计账原则等情况；

##### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用资产基础法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应交税费的评估**

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税，账面价值 70.95 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。以清查核实后账面价值为评估值。

应交税费评估值为 70.95 元，无评估增减值。

#### **2、其他流动负债的评估**

其他流动负债账面值为 119,008,070.95 元，主要为股东往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为评估值。

其他流动负债评估值 119,008,070.95 元，无评估增减值。



### 说明三：评估结论

## 评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法，得出如下结论：

### 一、评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门悦地企业管理咨询有限公司总资产的评估值为人民币 18,771.89 万元，增值率 57.74%；负债的评估值为人民币 11,900.81 万元，差异率 0.00%；所有者权益（股东全部权益）的评估值为人民币 6,871.08 万元，增值率 34,355,300.00%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	0.83	0.83	-	-
2 非流动资产	11,900.00	18,771.06	6,871.06	57.74
3 其中：长期股权投资	11,900.00	18,771.06	6,871.06	57.74
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设 备	-	-	-	-
8 土 地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	11,900.83	18,771.89	6,871.06	57.74
18 流动负债	11,900.81	11,900.81	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	11,900.81	11,900.81	-	-
21 净资产（所有者权益）	0.02	6,871.08	6,871.06	34,355,300.00

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

### 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

厦门悦地企业管理咨询有限公司的股东全部权益账面价值为 0.02 万元，评

估值为 6,871.08 万元，评估增值 6,871.06 万元，增值率为 34,355,300.00%。增值的主要原因为长期股权投资评估增值。

长期股权投资——厦门悦坤企业管理咨询有限公司  
股东全部权益价值评估说明

**资产评估说明**

大学评估评报字[2021]840016-36 号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

# 长期股权投资——厦门悦坤企业管理咨询有限公司

## 股东全部权益价值评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、评估基准日资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	8
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>10</b>
<b>评估结论</b> .....	<b>11</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门悦坤企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91350206MA31HA8126

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2018 年 03 月 05 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：刘克强

注册地址：厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸金融中心 A 塔 1805

经营范围：企业管理咨询。

### 二、股东及出资情况

2018 年 03 月 05 日，厦门悦坤企业管理咨询有限公司由国贸地产集团有限公司及厦门筑成投资有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门悦坤企业管理咨询有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	95.00%	95.00	95.00%
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	5.00	5.00%
	合计	100.00	100.00%	100.00	100.00%

### 三、经营情况

厦门悦坤企业管理咨询有限公司成立于 2018 年 03 月，截止评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要进行股权投资。

### 四、历史年度财务数据

厦门悦坤企业管理咨询有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	10,000.68	10,001.54	10,003.98
负债	9,901.00	9,902.00	9,902.49
净资产	10,000.68	99.54	101.49
	2018年度	2019年度	2020年度
营业总收入	-0.32	-0.14	2.44
利润总额	-0.32	-0.14	2.44
净利润	-0.32	-0.14	1.94

### 五、评估基准日资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	39,779.75
2	非流动资产	100,000,000.00
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	100,000,000.00
7	投资性房地产	-
8	固定资产	-
9	在建工程	-
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>100,039,779.75</b>
21	流动负债	99,024,944.94
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>99,024,944.94</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>1,014,834.81</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后



的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门悦坤企业管理咨询有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金及其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	39,779.75
货币资金	39,750.62
其他流动资产	29.13

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 39,750.62 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 39,750.62 元。

货币资金的评估值为 39,750.62 元，无评估增减值。

## 2、其他流动资产的评估

列入本次评估范围的其他流动资产具体为应交增值税额，账面金额为 29.13 元。

对上述其他流动资产，评估人员抽查了企业相关会计凭证，在核实无误的基础上，以经审计后的账面价值确认为评估价值。

经评估，其他流动资产的评估值为 29.13 元，评估无增减值变化。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面金额为 100,000,000.00 元。长期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	厦门国贸悦嘉地产有限公司	2018/8/20	100%	100,000,000.00
	合计			100,000,000.00

### （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《大学评估评报字[2021]840016-39 号资产评估说明-厦门国贸悦嘉地产有限公司》。

### （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 212,374,239.77 元，评估增值 112,374,239.77

元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	厦门国贸悦嘉地产有限公司	2018/8/20	100%	10,000,000.00	212,374,239.77
	合计			-	212,374,239.77

### 三、负债评估技术说明

#### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应交税费、其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	4,944.94
其他流动负债	99,020,000.00
流动负债合计	<b>99,024,944.94</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>99,024,944.94</b>

#### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应交税费的评估**

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税，账面价值 4,944.94 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。以清查核实后账面价值为评估值。

应交税费评估值为 4,944.94 元，无评估增减值。

#### **2、其他流动负债的评估**

列入本次评估范围的其他流动负债具体为资金往来款，账面金额为 99,020,000.00 元。

对上述其他流动负债，评估人员抽查了企业相关会计凭证，在核实无误的基础上，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

经评估，其他流动负债的评估值为 99,020,000.00 元，评估无增减值变化。

## 说明三：评估结论

## 评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法，得出如下结论：

### 一、评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门悦坤企业管理咨询有限公司总资产的评估值为人民币 21,241.40 万元，评估增值 11,237.42 万元，增值率 112.33%；负债的评估值为人民币 9,902.49 万元，差异率 0.00%；所有者权益（股东全部权益）的评估值为人民币 11,338.91 万元，评估增值 11,237.42 万元，增值率 11,072.44 %。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	3.98	3.98	-	-
2 非流动资产	10,000.00	21,237.42	11,237.42	112.37
3 其中：长期股权投资	10,000.00	21,237.42	11,237.42	112.37
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
<b>17 资产总计</b>	<b>10,003.98</b>	<b>21,241.40</b>	<b>11,237.42</b>	<b>112.33</b>
18 流动负债	9,902.49	9,902.49	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
<b>20 负债总计</b>	<b>9,902.49</b>	<b>9,902.49</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>21 净资产（所有者权益）</b>	<b>101.49</b>	<b>11,338.91</b>	<b>11,237.42</b>	<b>11,072.44</b>

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

### 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

厦门悦坤企业管理咨询有限公司的股东全部权益账面价值为 101.49 万元，评



估值为 11,338.91 万元，评估增值 11,237.42 万元，增值率为 11,072.44 %。增值的主要原因为长期股权投资评估增值。

长期股权投资——厦门悦圻企业管理咨询有限公司  
股东全部权益价值评估说明

**资产评估说明**

大学评估评报字[2021]840016-37 号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

# 长期股权投资——厦门悦圻企业管理咨询有限公司

## 股东全部权益价值评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、评估基准日资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	8
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>10</b>
<b>评估结论</b> .....	11

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门悦圻企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91350206MA31H8JN7M

注册资本：258.00 万人民币

成立日期：2018 年 03 月 02 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：李剑锋

注册地址：厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸金融中心 A 塔 1803

经营范围：企业管理咨询。

### 二、股东及出资情况

2018 年 03 月 02 日，厦门悦圻企业管理咨询有限公司由国贸地产集团有限公司及厦门筑成投资有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门悦圻企业管理咨询有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	158.00	61.2403%	158.00	61.2403%
2	厦门国豪天宸企业管理 咨询有限公司	95.00	36.8217%	95.00	36.8217%
3	厦门筑成投资有限公司	5.00	1.9380%	5.00	1.9380%
合计		258.00	100.00%	258.00	100.00%

### 三、经营情况

厦门悦圻企业管理咨询有限公司成立于 2018 年 03 月，截止评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要进行股权投资。

### 四、历史年度财务数据

厦门悦圻企业管理咨询有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	0.78	1,100.80	1,258.67
负债	1.00	1,002.00	1,002.00
净资产	-0.22	98.80	256.67
	2018年度	2019年度	2020年度
营业总收入	-0.22	-0.98	-0.13
利润总额	-0.22	-0.98	-0.13
净利润	-0.22	-0.98	-0.13

### 五、评估基准日资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	2,586,701.27
2 非流动资产	10,000,000.00
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	10,000,000.00
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	-
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	12,586,701.27
21 流动负债	10,020,000.00
22 非流动负债	-
23 负债合计	10,020,000.00

项目	账面价值
24 净资产（所有者权益）	<b>2,566,701.27</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明



## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门悦圻企业管理咨询有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金及其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>2,586,701.27</b>
货币资金	6,701.27
其他流动资产	2,580,000.00

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 6,701.27 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 6,701.27 元。

货币资金的评估值为 6,701.27 元，无评估增减值。

## 2、其他流动资产的评估

列入本次评估范围的其他流动资产具体为往来款，账面金额为 2,580,000.00 元。

对上述其他流动资产，评估人员抽查了企业相关会计凭证，在核实无误的基础上，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

经评估，其他流动资产的评估值为 2,580,000.00 元，评估无增减值变化。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面金额为 10,000,000.00 元。长期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	福州榕悦房地产有限公司	2019/11/11	100%	10,000,000.00
	合计			10,000,000.00

### （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法及收益法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，最终选取收益法评估结果，然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《大学评估评报字[2021]840016-54 号资产评估说明-福州榕悦房地产有限公司》。

### （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 15,787,500.00 元，评估增值 5,787,500.00 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	福州榕悦房地产有限公司	2019/11/11	100%	10,000,000.00	15,787,500.00
合计				-	15,787,500.00

### 三、负债评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他流动负债	10,020,000.00
流动负债合计	<b>10,020,000.00</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>10,020,000.00</b>

#### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实调整后的负债申报明细表；
- 2、对各类负债，有针对性地采用资产基础法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；
- 3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、其他流动负债的评估**

列入本次评估范围的其他流动负债具体为往来款，账面金额为 10,020,000.00 元。

对上述其他流动负债，评估人员抽查了企业相关会计凭证，在核实无误的基础上，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

经评估，其他流动负债的评估值为 10,020,000.00 元，评估无增减值变化。

## 说明三：评估结论

## 评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法，得出如下结论：

### 一、评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门悦圻企业管理咨询有限公司总资产的评估值为人民币 1,837.42 万元，增值率 45.98 %；负债的评估值为人民币 1,002.00 万元，差异率 0.00%；所有者权益（股东全部权益）的评估值为人民币 835.42 万元，增值率 225.48%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	258.67	258.67	-	-
2 非流动资产	1,000.00	1,578.75	578.75	57.88
3 其中：长期股权投资	1,000.00	1,578.75	578.75	57.88
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
<b>17 资产总计</b>	<b>1,258.67</b>	<b>1,837.42</b>	<b>578.75</b>	<b>45.98</b>
18 流动负债	1,002.00	1,002.00	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
<b>20 负债总计</b>	<b>1,002.00</b>	<b>1,002.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>21 净资产（所有者权益）</b>	<b>256.67</b>	<b>835.42</b>	<b>578.75</b>	<b>225.48</b>

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

### 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

厦门悦圻企业管理咨询有限公司的股东全部权益账面价值为 256.67 万元，评

估值为 835.42 万元，评估增值 578.75 万元，增值率为 225.48%。增值的主要原因为长期股权投资评估增值。

长期股权投资——厦门悦垣企业管理咨询有限公司  
股东全部权益价值评估说明

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-38 号

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日



# 长期股权投资——厦门悦垣企业管理咨询有限公司

## 股东全部权益价值评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>10</b>
<b>评估结论</b> .....	<b>11</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门悦垣企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91350206MA31H8K05E

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2018 年 03 月 02 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：刘克强

注册地址：厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸金融中心 A 塔 1802

经营范围：企业管理咨询。

### 二、股东及出资情况

截止 2020 年 12 月 31 日，厦门悦垣企业管理咨询有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	95.00%	0.00	0.00%
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	0.00	0.00%
合计		100.00	100.00%	0.00	0.00%

### 三、经营情况

厦门悦垣企业管理咨询管理有限公司成立于 2018 年 03 月，截至评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要投资杭州耀强投资管理有限公司，占股比 15%。杭州耀强投资管理有限公司设立全资子公司厦门稳投房地产开发有限公司。厦门稳投房地产开发有限公司为一家房地产开发项目公司，主要负责开发“马銮湾 1 号”房地产开发项目，该房地产开发项目已竣备完工。

### 四、历史年度财务数据

厦门悦垣企业管理咨询管理有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	8.03	1.41	327.72
负债	15.88	11.88	11.78
净资产	-7.86	-10.47	315.94
	2018年度	2019年度	2020年度
营业总收入	-	-	-
利润总额	-10.48	0.00	326.41
净利润	-7.86	-2.62	326.41

### 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	13,166.04
2 非流动资产	3,264,014.15
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	3,264,014.15
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	-
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	3,277,180.19
21 流动负债	117,846.00
22 非流动负债	-
23 负债合计	117,846.00

项目	账面价值
24 净资产（所有者权益）	3,159,334.19

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门悦垣企业管理咨询有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>13,166.04</b>
货币资金	13,166.04

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 13,166.04 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 13,166.04 元。

货币资金的评估值为 13,166.04 元，无评估增减值。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面金额为 3,264,014.15 元。长期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	杭州耀强投资管理有限公司	2017/4/15	14.9999%	3,264,014.15
合计				3,264,014.15

### （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《大学评估评报字[2021]840016-95 号资产评估说明-杭州耀强投资管理有限公司》。

### （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 2,666,251.42 元，评估减值 597,762.73 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	杭州耀强投资管理有限公司	2017/4/15	14.9999%	3,264,014.15	2,666,251.42
合计				3,264,014.15	2,666,251.42

## 三、负债评估技术说明

### （一）评估范围



评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他流动负债	117,846.00
流动负债合计	<b>117,846.00</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>117,846.00</b>

## （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用资产基础法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

## （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### **1、其他流动负债的评估**

列入本次评估范围的其他流动负债具体为往来款，账面金额为 117,846.00 元。

对上述其他流动负债，评估人员抽查了企业相关会计凭证，在核实无误的基础上，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

经评估，其他流动负债的评估值为 117,846.00 元，评估无增减值变化。

## 说明三：评估结论

## 评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法，得出如下结论：

### 一、评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门悦垣企业管理咨询有限公司总资产的评估值为人民币 267.95 万元，减值率 18.24%；负债的评估值为人民币 11.78 万元，差异率 0.00%；所有者权益（股东全部权益）的评估值为人民币 256.17 万元，减值率 18.92%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	1.32	1.32	-	-
2 非流动资产	326.40	266.63	-59.77	-18.31
3 其中：长期股权投资	326.40	266.63	-59.77	-18.31
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	327.72	267.95	-59.77	-18.24
18 流动负债	11.78	11.78	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	11.78	11.78	-	-
21 净资产（所有者权益）	315.94	256.17	-59.77	-18.92

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

### 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

厦门悦垣企业管理咨询有限公司的股东全部权益账面价值为 315.94 万元，评估值为 256.17 万元，评估减值 59.77 万元，减值率为 18.92%。减值的主要原因为

长期股权投资评估减值。

长期股权投资——厦门国贸悦嘉地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-39号

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

**长期股权投资——厦门国贸悦嘉地产有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司概况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	3
五、资产及负债情况.....	4
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明.....	6
二、存货—开发产品评估技术说明.....	9
三、其余非流动资产评估技术说明.....	30
四、负债评估技术说明.....	34
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>38</b>
一、评估结果.....	39
二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明.....	40

## 说明一：公司基本情况



## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：厦门国贸悦嘉地产有限公司

统一社会信用代码：91350211MA31NLW26B

注册资本：10000 万元人民币

成立日期：2018 年 05 月 04 日

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：刘克军

注册地址：厦门市集美区杏林南路 33 号 541 室

经营范围：房地产开发经营。

### 二、股东及出资情况

2018 年 05 月 04 日，厦门国贸悦嘉地产有限公司由厦门悦坤企业管理咨询有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门国贸悦嘉地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	厦门悦坤企业管理咨询 有限公司	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%
合计		10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

### 三、经营情况

厦门国贸悦嘉地产有限公司成立于 2018 年 5 月，公司主要从事房地产项目的开发经营。所开发的房地产项目为“国贸天峯”。该项目位于厦门市集美区，总规划建筑面积为 117,270 m<sup>2</sup>，可售面积为 102,266.95 m<sup>2</sup>。截至评估基准日，该房地产开发项目已完成竣工备案，处于尾盘销售状态。

### 四、历史年度财务数据

厦门国贸悦嘉地产有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	226,794.88	278,675.75	35,887.92
负债	216,954.69	270,551.97	15,406.30
净资产	9,840.19	8,123.78	20,481.62
	2018年度	2019年度	2020年度
营业总收入	-	-	274,717.94
利润总额	-213.08	-2,288.50	15,845.03
净利润	-159.81	-1,716.41	11,883.74

## 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	354,297,133.23
2 非流动资产	4,582,075.93
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 使用权资产	-
10 在建工程	-
11 工程物资	-
12 固定资产清理	-
13 生产性生物资产	-
14 油气资产	-
15 无形资产	-
16 开发支出	-
17 商誉	-
18 长期待摊费用	-
19 递延所得税资产	4,582,075.93
20 其他非流动资产	-
21 资产总计	358,879,209.16
22 流动负债	146,100,057.80
23 非流动负债	7,962,928.10
24 负债合计	154,062,985.90
25 净资产（所有者权益）	204,816,223.26

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门国贸悦嘉地产有限公司申报评估除存货外的各项流动资产，具体包括货币资金、预付账款、其他应收款和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
货币资金	13,224,446.07
预付款项	62,245.64
其他应收款	1,055,638.49
其他流动资产	212,099,463.23
小计	226,441,793.43

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金为银行存款及其他货币资金。货币资金的账面金额为 13,224,446.07 元。

银行存款账面价值为 13,184,446.07 元，包括 9 个人民币账户。评估人员查阅了银行对账单，并对部分银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。

其他货币资金账面价值为 40,000.00 元，主要为月末 pos 机刷卡未达账金额。评估人员检查了 pos 机刷卡记录及期后银行回款记录等资料，记录金额与账面记录相符，以核实后的账面金额作为评估值。

经评估，货币资金的评估值为 13,224,446.07 元，无评估增减值。

## 2、预付账款评估

预付账款主要为预付的服务费及营销费等，账面金额为 62,245.64 元。

评估人员查阅企业相关账务记录，获取了企业缴费记录、相关合作协议进行核查验证，核实结果与账面金额一致。以核实后的账面价值作为评估价值。

预付账款评估值为 62,245.64 元，无增减值变化。

## 3、其他应收款评估

其他应收款主要为代垫水电费、营销费。账面余额为 1,131,515.77 元，已计提坏账准备 75,877.28 元，账面价值为 1,055,638.49 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

对代垫水电费，为施工单位施工期间发生的水电费，考虑到被评估单位可以在结算时，将相关费用从应付账款中扣除，坏账可能性较小，对这部分款项不提评估风险损失。

对于预付营销费用发生坏账的可能性较小,对这部分款项不计提评估风险损失。

其他应收款坏账准备的账面余额为 75,877.28 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估,其他应收款评估值为 1,131,515.77 元,评估增值 75,877.28 元,评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

#### **4、其他流动资产评估**

列入本次评估范围的其他流动资产为预缴税金、股东往来款,账面金额为 212,099,463.23 元。

评估人员抽查了相关记账凭证及原始凭证,经核实凭证记录与账面价值一致。本次评估对预缴的土地增值税并入存货-开发成本中评估,其他部分以核实的账面价值作为评估价值。

经评估,其他流动资产的评估值为 182,192,420.57 元,评估减值 29,907,042.66 元。

## 二、存货—开发产品评估技术说明

### (一) 评估范围

本次纳入评估范围的存货开发产品共计 118 项,账面余额为 128,480,575.76 元,跌价准备为 625,235.96 元,账面价值为 127,855,339.80 元。主要为厦门国贸悦嘉地产有限公司开发的国贸天峯项目截止评估基准日未售出的商业店面、商墅、住宅及车位。具体明细如下:

楼栋号	用途	套数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)
1 号楼店面	商业	10	589.07	20,646,628.03
2 号楼店面	商业	4	222.51	7,798,871.45
3 号楼	住宅	4	512.78	18,730,875.98
5 号楼	住宅	3	336.26	12,279,047.34
6 号楼	住宅	3	384.24	14,035,554.79
7 号楼店面	商墅	2	233.06	8,513,237.56
8-1#号楼店面	商墅	4	482.92	17,640,147.08
8-2#号楼店面	商墅	4	482.92	17,640,147.08
地下二层	车位	7	281.05	925,600.95
地下一层(1-300)	车位	31	1,011.34	3,330,714.37
地下一层(301-482)	车位	46	2,107.19	6,939,751.13
总计		118	6,643.34	128,480,575.76

注: 上述开发产品的建筑面积根据企业最新提供的测绘成果确认。

### (二) 概况

#### 1、项目概况

本次纳入评估范围的开发产品为截止评估基准日国贸天峯尚未售出的住宅及车位。

#### (1) 国贸天峯小区主要情况

项目	参数
小区名称	国贸天峯
位置	厦门市集美区杏林北二路与杏锦路交叉口西北侧

项目	参数
开发商	厦门国贸悦嘉地产有限公司
用地面积 (m <sup>2</sup> )	28,608.13
土地用途	城镇住宅用地、零售商业用地、其他商服用地
土地使用权到期日	城镇住宅用地：2088年5月6日 零售商业用地：2058年5月6日 其他商服用地：2058年5月6日
交房日期	2020年12月
总可售建筑面积 (m <sup>2</sup> )	102,266.95 (实测面积)

(2) 国贸天峯小区房屋销售情况

面积单位：m<sup>2</sup>

楼栋号	用途	已售		未售		合计	
		套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积
1号楼	住宅	132.00	14,326.66			132.00	14,326.66
1号楼店面	商业	6.00	283.59	10.00	589.07	16.00	872.66
2号楼	住宅	132.00	14,334.28			132.00	14,334.28
2号楼店面	商业	4.00	221.65	4.00	222.51	8.00	444.16
3号楼	住宅	128.00	13,822.04	4.00	512.78	132.00	14,334.82
5号楼	住宅	129.00	13,998.46	3.00	336.26	132.00	14,334.72
6号楼	住宅	129.00	13,950.48	3.00	384.24	132.00	14,334.72
7号楼店面	商墅			2.00	233.06	2.00	233.06
8-1#号楼店面	商墅	5.00	603.65	4.00	482.92	9.00	1,086.57
8-2#号楼店面	商墅	5.00	603.65	4.00	482.92	9.00	1,086.57
地下二层	车位	317.00	10,308.45	7.00	281.05	324.00	10,589.50
地下一层(1-300)	车位	252.00	8,237.84	31.00	1,011.34	283.00	9,249.18
地下一层(301-482)	车位	134.00	4,932.86	46.00	2,107.19	180.00	7,040.05
总计		1,373.00	95,623.61	118.00	6,643.34	1,491.00	102,266.95

2、权益状况

(1) 权属状况

本次纳入评估范围的开发产品为国贸天峯尚未售出的商业店面、商墅、住宅及车位共计 118 套。截止评估基准日，项目所处宗地已办理不动产权证，证载主要信息如下：

项目	主要信息
权证编号	闽(2018)厦门市不动产权第 0083013 号
权利人	厦门国贸悦嘉地产有限公司
位置	集美区杏林北二路与杏锦路交叉口西北侧“J2018P01 地块”



项目	主要信息
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地、零售商业用地、其他商服用地
面积 (m <sup>2</sup> )	28,608.13
使用期限	城镇住宅用地：2088年5月6日 零售商业用地：2058年5月6日 其他商服用地：2058年5月6日

截止评估基准日，未售部分开发产品未办理独立不动产权证。

## (2) 他项权利状况

截止评估基准日，未发现存在抵押权等他项权利状况。

## (三) 资料审查、现场勘查和市场调查

### 1、资料审查

#### (1) 评估申报表的审查

根据被评估单位提供的存货开发产品申报明细表，对存货开发产品中房地产开发项目的房屋建筑结构、建成年月、建筑面积、主要技术参数进行认真核对，在企业提供的表格不完备的情况下，评估人员配合现场企业管理人员进行勘察，对企业申报的评估明细表给予补充完善，使其达到符合评估作价要求的条件。

#### (2) 权证审查

根据被评估单位提供的不动产权证、建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证等证件及房源信息表对纳入评估范围的待售房屋权属情况进行了调查核实。

### 2、现场勘查

评估人员对被评估各项待售房地产进行现场勘查，根据申报表，核对各待售房地产的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日的资产现状、将资产申报表的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了待售房地产的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设

施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的勘察记录。

### 3、市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估有关资料，其中包括近期厦门市周边同类房地产的市场销售价格及销售情况、待售房地产开发项目自身销售情况，在被评估单位有关人员的配合下，经评估人员的努力，完成了上述资料的搜集工作。

## （四）评估程序

### 1、前期准备

（1）由被评估单位将需要参加评估的存货开发产品项目按评估要求填写评估申报表，评估方派人指导评估申报表的填写工作。

（2）由被评估单位提供工程的概算及竣工决算资料，历史年度该存货项目成交价格统计表，待售部分房地产项目销控价格及备案价格统计表。

（3）获取有关产权证明、规划批建文件、预决算、合同协议等资料；获取市场造价信息资料。

### 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，对账面价值、建筑面积、结构类型、房产证明等进行核对，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

### 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

### 4、搜集价格资料

搜集当地房地产市场交易数据，对周边楼盘在售价格及成交价格进行必要的调查，对与企业预计售价有所差异的，向被评估单位了解差异原因。

### 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

## （五）评估方法

本次纳入评估范围的开发产品主要为国贸天峯房地产开发项目待售的住宅及车位，采用市场法评估，首先确定销售收入，再扣除适当的销售费用、土地增值税、销售税金及附加、所得税以及适当数额的净利润等确定开发产品的评估值。即：

开发产品评估价值=销售收入-所含增值税-土地增值税-销售税金-销售费用-销售期间占用的资金成本-企业所得税-适当数额的净利润

1、销售收入：对截止评估基准日已经签订销售合同的项目，以销售合同签订金额确定；对评估基准日尚未签订销售合同的项目，以企业预计销售价格结合周边市场价格水平确定。

2、所含增值税=（销售收入-可抵减的土地出让金）÷（1+9%）×9%。

3、土地增值税，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》规定的计算方法计算。

4、销售税金：主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加及后续销售发生的印花税，根据当地规定的增值税附加税税率及印花税率计算。

5、销售费用=销售收入/（1+增值税率）×销售费用率；其中销售费用率根据企业历史年度财务报表测算。

6、销售期间占用的资金成本：本次评估对销售周期大于6个月的项目考虑扣除适当的资金成本。

销售期间占用的资金成本=账面成本×（（1+利率）<sup>预计销售周期/2-1</sup>）

7、企业所得税=（销售收入-所含增值税）×营业利润率×所得税率；其中营业利润率根据全部开发产品收入及利润情况估算。

8、适当数额的净利润=（销售收入-所含增值税）×营业利润率×（1-所得税率）×r

r为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对

于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

存货跌价准备账面价值为 625,235.96 元，本次评估对开发产品采用市场价值进行评估，存货跌价准备评估为零。

## （六）评估结果

经评估，存货开发产品评估值为 165,419,800.00 元，评估增值 37,564,460.20 元，评估增值的原因是该项目的市场价值大于企业该项目的取得成本及评估值包含了预计可以退回的预缴土地增值税金额。

## （七）典型案例

评估案例：国贸天峯 118 项开发产品（评估明细表序号 1-118 号）

### 1、评估对象概况

评估对象主要为位于厦门市集美区杏北二路与杏锦路交叉口西北侧的“国贸天峯”开发项目截止评估基准日尚未销售的住宅、商业、商墅及车位。具体明细如下：

楼栋号	用途	套数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)
1 号楼店面	商业	10	589.07	20,646,628.03
2 号楼店面	商业	4	222.51	7,798,871.45
3 号楼	住宅	4	512.78	18,730,875.98
5 号楼	住宅	3	336.26	12,279,047.34
6 号楼	住宅	3	384.24	14,035,554.79
7 号楼店面	商墅	2	233.06	8,513,237.56
8-1#号楼店面	商墅	4	482.92	17,640,147.08
8-2#号楼店面	商墅	4	482.92	17,640,147.08
地下二层	车位	7	281.05	925,600.95
地下一层(1-300)	车位	31	1,011.34	3,330,714.37
地下一层(301-482)	车位	46	2,107.19	6,939,751.13
总计		118	6,643.34	128,480,575.76

### 2、区位状况描述与分析

#### （1）位置状况

- 1) 坐落：厦门市集美区杏林北二路与杏锦路交叉口西北侧国贸天峯。
- 2) 临街（路）状况：临九天湖路，临路状况一般。
- 3) 商业繁华度：位于集美区杏锦路附近，周边有中航城、龙湖春江丽景等小区商业繁华度较好。

#### （2）交通状况

1) 道路状况：周边有九天湖路、杏锦路等城市交通主次干道，路网密集，交通通达度高。

2) 出入可利用交通工具：出入可利用公交车、出租车及地铁等；评估对象距离“中航城站”较近，有 890、898 路等多路公交车通过；乘坐的士方便度较高；周边目前有建成的地铁 1 号线通过，距离地铁 1 号线杏锦路站 1B 出口约 240 米；交通便捷度较高。

3) 停车方便程度：小区共有 660 户，设置有 880.00 个停车位，停车较为方便。

#### （3）外部配套设施状况

1) 基础设施：基础设施已达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），水、电、气供应保证率高，基础设施完善。

2) 公共服务设施：周边建设有厦门市集美区诚毅中学、杏苑小学、五缘湾实验学校（园博分校）、厦门大学附属第一医院杏林分院、厦门集美东南医院、永辉超市等公共服务设施，公共服务设施较为齐全。

3) 自然环境：周边绿化较好，自然环境较好。

4) 人文环境：周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。

### 3、实物状况、权益状况描述与分析

#### （1）土地实物状况描述与分析

1) 名称：集美区 J2018P01 地块

2) 宗地四至：东至城市绿化带，南至横二路，西至文华北路，北至横一路。

3) 面积：宗地面积 28,608.13 平方米。

- 4) 用途：城镇住宅用地。
- 5) 形状：较规则。
- 6) 地形：地形为平地。
- 7) 地势：小区路面比小区外路面稍高，自然排水通畅。
- 8) 地质：土地承载力较强，稳定性较好，地质条件好。
- 9) 开发程度：宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地已于 2020 年 12 月完成全部开发。

### （2）建筑物实物状况描述与分析

1) 名称：国贸天峯项目未售 10 套住宅、14 套商业店面、10 套商墅及 84 个车位。

2) 规模：国贸天峯项目总可售面积为 102,266.95 m<sup>2</sup>，包括 660 套住宅、24 套商业店面、20 套商墅及 787 套车位。截止评估基准日未售的住宅共 10 套，建筑面积为 1,233.28 m<sup>2</sup>；未售的商业店面共 14 套，建筑面积为 811.58 m<sup>2</sup>；未售的商墅共 10 套，建筑面积共 1,198.90 m<sup>2</sup>；未售的车位共 84 个，建筑面积为 3,399.58 m<sup>2</sup>。

3) 建筑结构：框架。

4) 设施设备：楼宇配备楼梯，水电气等到位。

5) 装饰装修：

住宅：外墙为涂料粉刷；内部装修情况：实木门及防盗门；铝合金窗；墙面为涂料粉刷，天棚为涂料粉刷；水、电、卫生等设施齐全，所有设施均为全新，尚未开始使用。

商业、商墅：外墙为涂料粉刷；内部装修情况：实木门及防盗门；铝合金窗；墙面为涂料粉刷，天棚为涂料粉刷；水、电、卫生等设施齐全，所有设施均为全新，尚未开始使用。

车位：为地下车库，墙面为涂料粉刷，地面做硬化处理。照明等设施齐全。

### （3）权益状况

截止评估基准日，评估对象对应土地使用权已取得闽（2018）厦门市不动产

权第 0083013 号不动产权证书，证载土地使用权面积为 28,608.13 平方米，使用权类型为出让，主要用途为零售商业用地、城镇住宅用地及其他商服用地，土地使用终止日期如下表：

用途	终止使用期限
零售商业用地	2058 年 05 月 06 日
城镇住宅用地	2088 年 05 月 06 日
其他商服用地	2058 年 05 月 06 日

#### 4、市场背景描述与分析

##### (1) 评估对象所在地区的经济社会发展状况

##### 1) 城市地理位置

厦门市位于台湾海峡西岸中部、闽南金三角的中心，地处北纬 24° 23'~24° 54'、东经 117° 53'~118° 26'，隔海与金门县、龙海市相望，陆地与南安市、安溪、长泰县、龙海市接壤。厦门市境域由福建省东南部沿厦门湾的大陆地区和厦门岛、鼓浪屿等岛屿以及厦门湾组成。全市土地面积 1573.16 平方公里，其中厦门本岛土地面积 141.09 平方公里（含鼓浪屿），海域面积约 390 平方公里。厦门市下辖思明、湖里、集美、海沧、同安、翔安六个行政区。

##### 2) 城市在隶属地区的重要程度

厦门别称鹭岛，隶属福建省，位于福建省东南端，南接漳州，北邻泉州，是闽南地区的主要城市之一，与漳州、泉州并称“厦漳泉”闽南金三角经济区。厦门气候宜人，风景秀丽，环境整洁，拥有“国际花园城市”、“国家卫生城市”、“国家园林城市”、“国家环保模范城市”、“中国优秀旅游城市”和“全国十佳人居城市”、“联合国人居奖”、“全国文明城市”等殊荣，是中国最适宜居住的城市之一。厦门是中国最早实行对外开放政策的四个经济特区之一，是国家计划单列市，享有省级经济管理权限并拥有地方立法权。

##### 3) 城市经济特点、经济结构

2020 年，面对突如其来的新冠疫情，在市委市政府的坚强领导下，全市统筹推进常态化疫情防控和经济社会发展，坚持稳中求进工作总基调，扎实做好“六

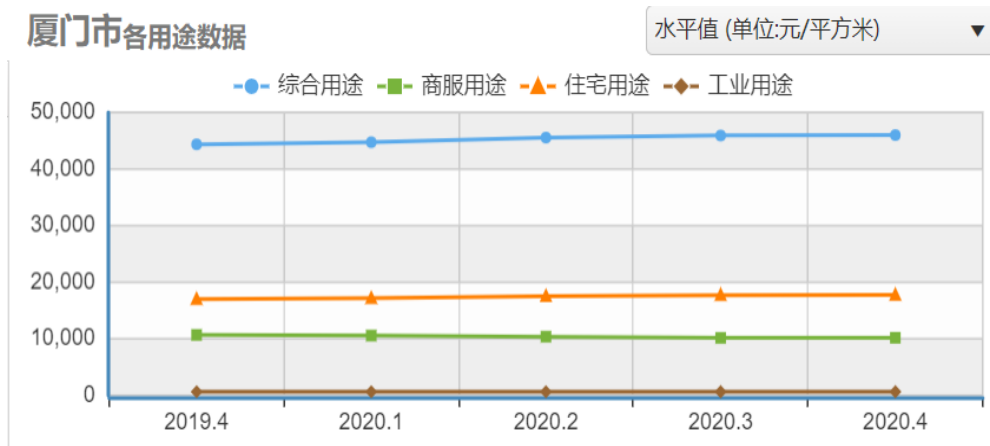
稳”工作、落实“六保”任务，全方位推动高质量发展超越，经济社会实现平稳健康发展。2020年全市实现地区生产总值6384.02亿元，比上年增长5.7%。其中，第一产业增加值28.89亿元，增长2.5%；第二产业增加值2519.84亿元，增长6.1%；第三产业增加值3835.29亿元，增长5.5%。

(2) 评估对象所在地区的房地产市场总体状况

2020年1-12月，厦门市房地产投资1055.76亿元，比去年同期上涨17.4%。

2020年，全市经营性用地出让40宗，土地面积为261.8万平方米，同比增长152%，总建筑面积为503.7万平方米，同比增长91%；全市经营性用地土地出让金628.5亿元，同比增长33%，其中商住用地出让金为589.8亿元，同比增长31%。分用途来看，2020年商住用地成交22宗，总建筑面积为245万平方米，占比49%，同比增长49%；办公用地成交1宗，总建筑面积为8.7万平方米，占比2%；商业用地成交2宗，总建筑面积为13万平方米，占比3%；酒店用地成交2宗，总建筑面积为12.6万平方米，占比3%；综合体用地成交1宗，总建筑面积为42.6万平方米，占比8%；其他用地成交12宗，总建筑面积为181.8万平方米，占比36%。

根据中国地价监测网公布的厦门市各用途地价水平值数据显示，2020年第四季度，住宅用途地价水平值为17739，环比增长0.17%。商服用途地价水平值为10171，环比下降0.23%。工业用途地价水平值为625，环比增长0.48%。综合水平值为46028，环比增长0.17%。厦门市各用途地价增长率如下图所示：





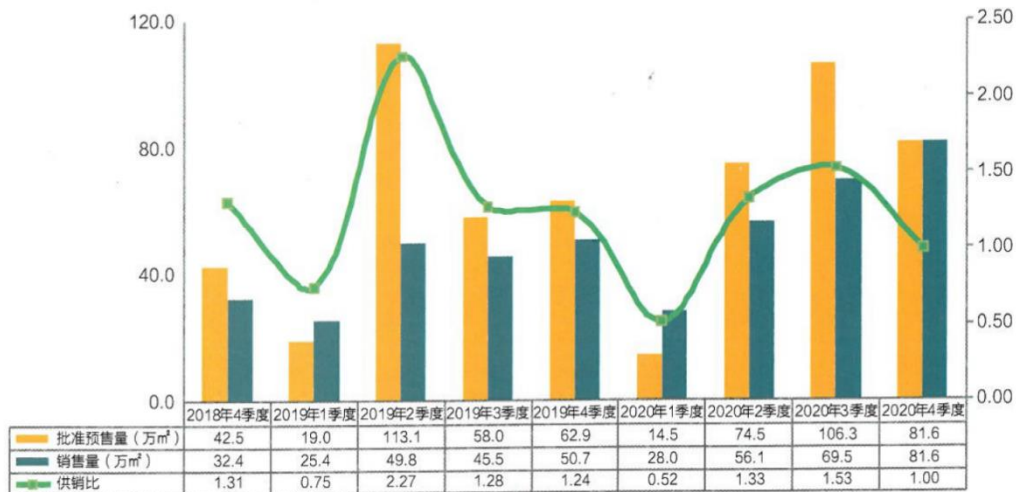
### (3) 同类房地产的市场状况

根据国家统计局公布的 70 个大中城市住宅销售价格变动情况，2020 年 1 月-2020 年 12 月厦门市新建商品住宅销售价格定基指数分别是 157.4、157.4、157.4、157.3、158、159.6、160.7、161.3、162.3、162.5、163.2、164.2，二手住宅销售价格定基指数分别是 142.5、142.4、142.6、143.3、144.6、145.8、146.6、146.5、146.4、147、147.7、148.7。从价格指数走势可看出，商品住宅销售价格处于平稳上升阶段。

#### 1) 新建商品住宅市场

2020 年全年厦门市商品住宅批准预售面积为 276.9 万 m<sup>2</sup>，同比增长 9.4%。岛内批准预售面积为 59.3 万 m<sup>2</sup>；岛外批准预售面积为 217.6 万 m<sup>2</sup>。全年商品住宅销售面积 235.2 万 m<sup>2</sup>，同比增长 37.3%。其中岛内商品住宅销售量为 50.4 万 m<sup>2</sup>，全市占比 21%；岛外商品住宅销售量为 184.8 万 m<sup>2</sup>，全市占比 79%。

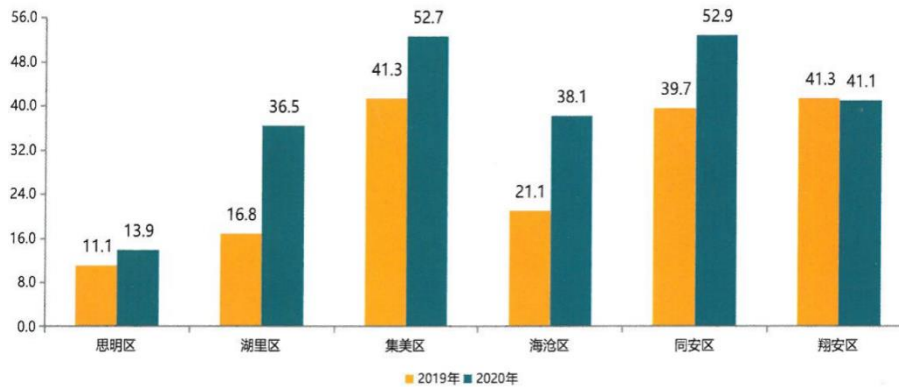
厦门市新建住宅批准预售量和销售情况



分区域看，岛内新建商品住宅销售量为 50.4 万 m<sup>2</sup>，同比增长 80.6%，岛外销售量 184.8 万 m<sup>2</sup>，同比增长 28.9%。其中同安区表现较为出色，成交占比为 23%，为全市最高；其次为集美区，占比 22%。与去年同期相比，湖里区商品住宅销量上升最为明显，增幅达 117%，主要由于该区 2020 年有中骏天盈、建发

养云、建发玺樾等新楼盘上市。

2020年与2019年厦门新建住宅分区销售面积对比



思明区：全年商品住宅批准预售面积 15.7 万 m<sup>2</sup>，同比增长 273.8%，主要为中骏天禧项目；销售面积 13.9 万 m<sup>2</sup>，同比增长 25.2%，其中近半销售量来自中骏天禧。

湖里区：全年商品住宅批准预售面积 43.5 万 m<sup>2</sup>，同比增长 62.9%，今年该区有建发养云、中骏天盈、联发嘉和府和建发五缘映月四个全新楼盘入市；销售面积 36.5 万 m<sup>2</sup>，同比增长 117.3%。

集美区：全年商品住宅批准预售面积 60.1 万 m<sup>2</sup>，同比增长 11.1%；销售面积 52.7 万 m<sup>2</sup>，同比增长 27.6%，其中今年新入市楼盘新沿线天境云著和中海杏林鹭湾成交面积占比共占超三成。

海沧区：全年商品住宅批准预售面积 46.8 万 m<sup>2</sup>，同比下降 47%；销售面积 38.1 万 m<sup>2</sup>，同比增长 80.6%，其中建发和玺销售占比 16%。

同安区：全年商品住宅批准预售面积 62.2 万 m<sup>2</sup>，同比下降 15%；销售面积 52.9 万 m<sup>2</sup>，其中特房樾琴湾、保利天汇、保利叁仟栋海里居前三甲。

翔安区：全年商品住宅批准预售面积 48.5 万 m<sup>2</sup>，同比下降 24%；销售面积 41.1 万 m<sup>2</sup>，与去年基本持平，其中国贸天成二期、保利和光城悦和国贸学原成交面积占比共占约三成。

## 2) 二手住宅市场

2020 年全年二手住宅交易 33877 套，同比下降 6%；交易面积 332.2 万 m<sup>2</sup>，

同比下降 6%。从分区域情况看，岛内二手住宅交易 18737 套，同比下降 1%，交易面积 178.5 万 m<sup>2</sup>，同比下降 4%，占比 54%，其中思明区交易量依旧维持在高位，交易 12775 套，同比下降 2%，交易面积 119.4 万 m<sup>2</sup>，同比下降 1%；岛外二手住宅交易 15140 套，同比下降 11%，交易面积 153.7 万 m<sup>2</sup>，同比下降 8%，占比 46%。

### 3)住房租赁市场租金分析

据我司调查厦门市 2020 年第四季度住房市场综合租金呈现逐月上涨趋势，12 月全市住房综合租金均价约为 39 元/月·m<sup>2</sup>。厦门住房租赁市场整体呈现岛内高于岛外、西部高于东部的格局，岛内思明、湖里两区综合租金超过全市平均值，分别约为 55 元/月·m<sup>2</sup>、47 元/月·m<sup>2</sup>。西部海沧区、集美区综合租金分别约为 32 元/月·m<sup>2</sup>、31 元/月·m<sup>2</sup>，其次是东部翔安区综合租金约为 25 元/月·m<sup>2</sup>，北部同安区因距离岛内较远并且区域面积大，综合租金为全市最低，约为 22 元/月·m<sup>2</sup>。

我市房地产市场在新冠肺炎疫情的冲击之下仍保持较强韧性，房地产市场总体运行情况良好，保持平稳健康发展，土地、新房市场交易规模达到较高水平，市场呈现先抑后扬、供需均衡及结构分化等特征。第一季度市场受疫情影响供销情况出现明显下滑。随着疫情影响渐小，各大房企集中推盘，一、二手住宅成交增长明显，一手住宅在四季度达到年度成交高峰，二手住宅于 8 月达到成交峰值，四季度成交虽有所回落，但仍处于较高水平。

2021 年，政策调控仍将以“房住不炒”为重心，维持房地产市场的健康发展。人口落户政策料将放宽，助力扩大购房需求。2021 年全市供应量或与 2020 年相若，供应结构将满足刚性和改善性购房需求。住宅成交均价预计维持平稳增长趋势。

## 5、评估测算过程

### (1) 销售收入

对截止现场勘查日，部分基准日未售的开发产品已经签订认购协议或销售合

同。本次评估对这部分已经签订认购协议或销售合同的房屋建筑物，根据实际签订的认购协议或销售合同确定销售收入。

对截止现场勘查日，尚未签订认购协议或者销售合同的房屋建筑物，评估人员调查了周边同类房地产的市场价格，并获取了企业自身预计销售价格，分析后综合确定市场售价。

#### 1) 截止现场勘查日签约部分

截止现场勘查日，基准日未售的开发产品中已经签订认购协议或者销售合同的部分如下：

用途	单位	已签约		
		数量	总价（元）	平均单价（元/单位）
商业	m <sup>2</sup>	456.28	18,436,815.00	40,406.80
住宅	m <sup>2</sup>	1,233.28	45,414,633.00	36,824.27
商墅	m <sup>2</sup>	241.46	12,994,311.00	53,815.58
车位	个	31.00	6,650,000.00	214,516.13
合计			83,495,759.00	

故截止现场勘查日，已经签收部分销售收入为 83,495,759.00 元。

#### 2) 未签约部分销售单价确定

国贸天峯项目，截止现场勘查日未售部分的开发产品主要包括商业、商墅及车位。本次评估首先收集了周边同类房地产市场价格，然后收集了国贸天峯项目的历史成交价、企业预计销售价格等信息，进行分析判断后选择合适的价格确定销售单价。

##### ①周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

##### A、商业

##### a、可比案例选取及说明

国贸天峯项目周边商业类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在

售一手楼盘均价,分析确定商业类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日,选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例,具体如下:

项目	国贸天峯	龙湖·春江郦城	万科云城	中交国贸鹭原
房屋坐落	集美区杏北二路与杏锦路交叉口西北侧	厦门市集美区九天湖路与内林路交叉路口往北	集美新城片区集美大道与杏林湾路交叉口东侧	杏林北二路与杏锦路交叉口西北侧
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期	2020年12月31日	2019年12月	2020年12月	2020年12月
单价(元/m <sup>2</sup> )	待确定	42,000.00	40,000.00	45,000.00
区域状况	商业繁华度	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站,交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站,交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站,交通较便捷、距地铁站近
	环境状况	绿化较好,环境卫生状况较好	绿化较好,环境卫生状况较好	绿化较好,环境卫生状况较好
	城市规划、配套	周围有超市、银行、学校、卫生所等,公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等,公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等,公共服务设施较完备
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层
	物业类型	社区底商	社区底商	写字楼底商
	预计交房时间	2021年11月	已交房	2022年8月
	小区档次、开发商知名度	一般	一般	一般
权益状况	土地使用年限	40年	40年	40年
	规划限制	商业	商业	商业

案例综合分析:上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例,均为社区商业底商,经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析,认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近,可作为此次评估的案例。

#### b、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后,得到可比案例

修正后的商业单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100	100	100
期日修正		100	98	100	100
区位状况	居住聚集度	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	城市规划、配套	100	100	100	100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	物业类型	100	100	98	100
	预计交房时间	100	101	100	100
	小区档次、开发商知名度	100	100	100	100
	小计		0.99	1.02	1.00
权益状况	土地使用年限	100	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

c、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×期日修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	龙湖·春江郦城	万科云城	中交国贸鹭原
交易单价	42,000	40,000	45,000
交易情况修正	1.00	1.00	1.00
期日修正	1.02	1.00	1.00
区域状况修正	1.00	1.00	1.00
实物状况修正	0.99	1.02	1.00
权益状况修正	1.00	1.00	1.00
修正系数合计	1.01	1.02	1.00
修正后单价（元/m <sup>2</sup> ）	42,400	40,800	45,000
平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	42,700		

d、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国贸天峯周边商业

房地产平均单价 = (42,400+40,800+45,000) ÷ 3 = 42,700 (元/m<sup>2</sup>, 取整至百位)。

## B、商墅

经调查,评估对象周边楼盘可比的商墅房地产交易案例较少,难以取得其他楼盘商墅房地产价格水平比较。

## C、车位

### a、可比案例选取及说明

国贸天峯项目周边新建楼盘较多,评估人员调查了解到,各新建楼盘车位售价与其在房管局备案价偏差较小。本次评估根据评估对象状况、评估目的和评估基准日,选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个楼盘车位的备案价格,案例具体信息如下:

项目	案例一	案例二	案例三
名称	住宅水晶地铁公元	联发时代天境	中交国贸鹭原
位置	杏锦路与杏林北二路交叉口西北侧(地铁1号线杏锦路站2号口)	地铁1号线杏锦路站4号口	杏林北二路与杏锦路交叉口西北侧
日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价(万元/个)	38	22	34
车位类型	地下车位	地下车位	地下车位
建筑结构	框架	框架	框架
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析:以上三个案例均为周边楼盘车位定价,可以看出,不同楼盘车位定价策略差异比较大。由于根据厦门市国土资源与房产管理局关于贯彻落实《福建省住房和城乡建设厅关于进一步加强商品房预售管理的通知》的若干意见(厦国土房[2010]46号),房地产开发企业对外销售商品房应实行明码标价制度,按申报价格公开销售。销售价格调整±10%以上的,应调整预售方案,重新申报预售价格。未重新申报预售价格的,房地产开发企业不得销售,房地产交易登记机构不予受理合同登记备案和预告登记。故以上备案价格为评估基准日同类小区物业的实际销售价格。故可以看出,各楼盘小区一手车位实际销售价格与各小区开发商定价及销售策略相关,差异较大。国贸天峯项目周边新建楼盘一手车位销

售价格在 22 万元至 38 万元之间。

②楼盘备案价、历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，国贸天峯住宅、商业、商墅及车位历史成交价及企业预计成交价如下：

A、截止评估基准日，已售部分销售情况如下

序号	类型	数量单位	已售数量	已售总价 (万元)	已售单价 (元/单位)
1	商业	m <sup>2</sup>	505.24	2,098.85	41,541.74
2	住宅	m <sup>2</sup>	70,431.92	268,978.07	38,189.80
3	商墅	m <sup>2</sup>	1,207.30	6,703.19	55,522.14
4	车位	个	703	21,719.90	308,960.15

B、截止现场勘查日，已签约部分销售情况如下

序号	类型	数量单位	数量	总价 (万元)	单价 (元/单位)
1	商业	m <sup>2</sup>	456.28	1,843.68	40,406.80
2	住宅	m <sup>2</sup>	1,233.28	4,541.46	36,824.27
3	商墅	m <sup>2</sup>	241.46	1,299.43	53,815.58
4	车位	个	31.00	665.00	214,516.13

C、截止现场勘查日，未售部分企业预计销售单价如下

序号	类型	数量单位	数量	总价 (万元)	单价 (元/单位)
1	商业	m <sup>2</sup>	355.30	1,387.66	39,056.13
2	住宅	m <sup>2</sup>	-	-	-
3	商墅	m <sup>2</sup>	957.44	4,755.37	49,667.56
4	车位	个	53.00	659.50	124,433.96

注：a、截止现场勘查日，住宅已经全部完成销售，未来预计销售收入参考已经签订的订购协议或销售合同确定；

b、截止现场勘查日，商业及商墅由于位置较已售的部分较差，企业预计平均销售单价有一定下降；

c、截止现场勘查日，企业预计剩余车位销售平均单价小于历史平均成交单价水平，主要原因为剩余车位主要为超配车位，企业对超配车位进行了适当打折处理。

③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、历史成交价及预计销售单价



对比如下表：

序号	类型	单位	市场价格水平	历史成交价	企业预计售价
1	商业	万元/m <sup>2</sup>	4.27	4.15	3.91
2	商墅	万元/m <sup>2</sup>	案例较少	5.55	4.97
3	车位	万元/个	22-30	30.90	12.44

通过上表可知，企业历史成交价与周边同类房地产价格一致，并未大幅度偏离市场水平，预计售价与历史成交均价之间，有一定差异：

A、商业部分，企业预计成交价与企业历史成交价及周边同类房地产价格书评较为接近；

B、商墅部分，由于周边缺少可比案例，预计销售价格与企业历史实现销售价格较为接近，且根据其商墅地理位置优劣，进行差别定价，故评估人员企业预计销售价格较为合理；

C、车位部分，由于企业尾盘车位主要为商墅配套车位及超配车位，根据企业销售政策销售单价较低；

D、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

故采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

### 3) 未签约部分销售收入的确定

根据上述分析，本次对截止现场勘查日未签约部分，根据企业预计销售价格确定销售收入。具体如下：

用途	单位	未签约		
		数量	总价（元）	平均单价（元/单位）
商业	m <sup>2</sup>	355.30	13,876,642.55	39,056.13
商墅	m <sup>2</sup>	957.44	47,553,712.80	49,667.56
车位	个	53.00	6,595,000.00	124,433.96
合计			68,025,355.35	

### 4) 销售收入的确定

综上所述，销售收入确定为 151,521,114.35 元。具体如下：

金额单位：人民币元

用途	已签约	未签约	合计
----	-----	-----	----

商业	18,436,815.00	13,876,642.55	32,313,457.55
住宅	45,414,633.00	-	45,414,633.00
商墅	12,994,311.00	47,553,712.80	60,548,023.80
车位	6,650,000.00	6,595,000.00	13,245,000.00
合计	83,495,759.00	54,148,712.80	151,521,114.35

(2) 所含增值税

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），房地产开发行业增值税适用税率为 9%。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号），售价中所含增值税计算方法如下：

$$\text{增值税额} = (\text{销售收入} - \text{允许扣除的土地价款}) \div (1+9\%) \times 9\%$$

允许扣除的土地价款 = (当期房地产销售面积 ÷ 可供销售的房地产总面积) × 支付的土地价款。

根据厦门国贸悦嘉地产有限公司提供的相关资料，国贸天峯项目总计容可售面积为 75,388.22 m<sup>2</sup>，取得土地所支付的土地出让金为 2,105,000,000 元，由于车位为不计容部分，故剩余未售部分计容面积为 3,243.76 m<sup>2</sup>。故：

$$\begin{aligned} \text{允许抵扣的土地价款} &= 3,243.76 \div 75,388.22 \times 2,105,000,000 \\ &= 90,572,702.21 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{增值税额} &= (\text{销售收入} - \text{允许扣除的土地价款}) \div (1+9\%) \times 9\% \\ &= (151,521,114.35 - 90,572,702.21) \div (1+9\%) \times 9\% \\ &= 5,032,437.70 \text{ 元} \end{aligned}$$

(3) 土地增值税

截至评估基准日，国贸天峯房地产开发项目尚未进行土地增值税的汇算清缴，故本次评估采用全盘收入成本估算预计需要交纳的土地增值税，扣除已经交纳的金额得到土地增值税预计交纳金额。

1) 全盘应交土地增值税

根据企业提供的历史年度销售数据及本次评估对未售部分预计销售收入的预测，全盘应交土地增值税计算如下表：

金额单位：万元

项目		总金额（不含税）	普通住宅	其他
面积		102,266.95	71,665.20	30,601.75
一、房地产收入总额		307,192.59	266,044.01	40,008.40
二、扣除项目金额合计		340,215.10	238,481.47	101,732.05
（一）取得土地使用权支付的金额 <sup>注①</sup>		216,815.00	151,936.58	64,878.42
（二）房地产开发成本 <sup>注②</sup>		44,561.74	31,227.35	13,334.39
其	专业费用	1,227.25	860.01	367.23
中	建筑安装工程费	43,334.49	30,367.34	12,967.15
（三）房地产开发费用		26,137.67	18,316.39	7,821.28
其	利息支出	13,068.84	9,158.20	3,910.64
中	其他房地产开发费用	13,068.84	9,158.20	3,910.64
（四）与转让房地产有关的税金		425.34	368.37	55.40
其	城市维护建设税、教育费附加	425.34	368.37	55.40
中	其他	-		
（五）财政部规定的其他扣除项目		52,275.35	36,632.79	15,642.56
三、增值额		-34,161.11	27,562.54	-61,723.65
四、增值额与扣除项目金额之比			12%	-61%
五、适用税金（%）		0%	0%	0%
六、速算扣除系数（%）		0%	0%	0%
七、应纳土地增值税税额 26=22*24-4*25		-	-	-

注：①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

## 2) 账面已预交土地增值税金额

根据被评估单位提供的评估申报表，截止评估基准日企业预缴的土地增值税金额为 29,907,042.66 元。

## 3) 需交土地增值税

综上所述需缴土地增值税=全盘应交土地增值税-已预交土地增值税  
=- 29,907,042.66 元。

## (4) 销售税费

销售税费主要包括增值税附加及印花税。

### 1) 增值税附加

根据厦门市集美区当地规定，适用城镇建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%，故增值税附加税率合计为 12%。

根据《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》、《中华人民共和国税收征收管理法》，对实行增值税期末留抵退税的纳税人，允许其从城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加的计税（征）依据中扣除退还的增值税税额。

由于企业期末留底退税的金额大于剩余未售房地产产生的增值税金额，故未来预计实际不产生增值税附加税。

## 2) 印花税

根据印花税相关规定，印花税税率为 0.05%，纳税基础为合同金额。

$$\begin{aligned} \text{故印花税} &= \text{销售收入} \times 0.05\% \\ &= 151,521,114.35 \times 0.05\% \\ &= 75,760.56 \text{ 元} \end{aligned}$$

## 3) 销售税金

$$\begin{aligned} \text{销售税金} &= \text{增值税附加} + \text{印花税} \\ &= 0.00 + 75,760.56 \\ &= 75,760.56 \text{ 元。} \end{aligned}$$

## (5) 销售费用

2019 年至 2020 年厦门国贸悦嘉地产有限公司销售费用及营业收入等信息如下：

金额单位：人民币元

项目	营业收入	销售费用
2020 年	2,747,179,384.76	32,653,792.04
2019 年	-	19,025,547.95
合计	2,747,179,384.76	54,063,760.13

$$\text{故销售费率} = 54,063,760.13 \div 2,747,179,384.76 = 1.97\%$$

$$\text{销售费用} = \text{销售收入} / (1 + \text{增值税率}) \times \text{销售费用率} = 2,735,683.72 \text{ 元}$$

## (6) 销售期间占用的资金成本

根据企业预计，国贸天峯项目剩余未售的住宅、商业及车位去化周期分别为 5、9、7 个月。国贸天峯项目为 2019 年 7 月开盘预售，截止评估基准日已销售 1.5 年，企业预计去化周期与历史销售情况相符，故本次评估采用企业预计去化周期考虑销售期间占用的资金成本。

$$\text{销售期间占用的资金成本} = \text{账面成本} \times \left( (1 + \text{利率})^{\text{预计销售周期(年)} / 12 - 1} \right)$$

具体计算表格如下：

金额单位：人民币元

用途	去化周期（月）	账面成本	利息	需扣除资金成本
商业	9	28,445,499.48	4.65%	488,986.82
住宅	5	45,045,478.11	4.65%	428,562.05
商墅	9	43,793,531.72	4.65%	752,824.17
车位	7	11,196,066.45	4.65%	149,410.13
合计		128,480,575.76	4.65%	1,819,783.17

#### (7) 企业所得税及适当净利润

截止评估基准日，厦门山悦地产有限公司账面记录的存货开发产品为国贸天峯房地产开发项目尾盘，其产品用途与构成与已售部分呈现较大差异，故利润率采用全部存货开发产品收入、成本、费用进行估算。即：

营业利润率 = (全部开发产品销售收入 - 全部开发产品所含增值税 - 应交土地增值税 - 销售税费 - 销售费用 - 全部开发产品账面成本) ÷ (全部开发产品销售收入 - 全部开发产品所含增值税)

$$= \left( 151,521,114.35 - 5,032,437.70 - 0 - 75,760.56 - 2,735,683.72 - 128,480,575.76 \right) \div \left( 151,521,114.35 - 5,032,437.70 \right) = 10.37\%$$

#### 1) 企业所得税

企业所得税 = (销售收入 - 所含增值税) × 营业利润率 × 所得税率；

$$= (151,521,114.35 - 5,032,437.70) \times 10.37\% \times 25\% = 3,799,164.15 \text{ 元}$$

#### 2) 适当数额净利润

本次评估中对住宅及已经签订了合约的商业、商墅及车位，由于较为畅销，本次评估这部分房地产对应的 r 取 0；对剩余未签约的商业、商墅及车位，由于其销售存在一定的不确定性，故 r 取 0.5。则：

$$\text{适当数额净利润} = (\text{剩余未签约的销售收入} - \text{所含增值税}) \times \text{营业利润率} \times (1 - \text{所得税率}) \times r = 2,545,575.85 \text{ 元}$$

(8) 评估值

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{销售收入} - \text{所含增值税} - \text{土地增值税} - \text{销售税金} - \text{销售费用} - \text{销售期间} \\ &\text{占用的资金成本} - \text{企业所得税} - \text{适当数额的净利润} \\ &= 151,521,114.35 - 5,032,437.70 + 29,907,042.66 - 75,760.56 - 2,735,683.72 - \\ &1,819,783.17 - 3,799,164.15 - 2,545,575.85 \\ &= 165,419,800.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

### 三、其余非流动资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为厦门国贸悦嘉地产有限公司申报评估的其余非流动资产主要为递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
递延所得税资产	4,582,075.93

#### (二) 递延所得税资产评估

##### 1、评估范围

递延所得税资产的账面价值为 4,582,075.93 元，主要为因计提其他应收款坏账准备及税法与会计计量差异导致的所得税差异。

##### 2、核实方法和结果

评估人员查阅了相关记账凭证及原始凭证，并且根据相关坏账准备或差异金额及企业所得税率计算了发生金额，与账面值一致。

##### 3、评估方法

对其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产，由于本次评估中对其他应收款确认的评估风险损失为零，评估为零。

对存货减值准备产生的递延所得税资产，由于本次评估中存货由于市场价值大于账面成本评估增值，根据存货评估情况将这部分递延所得税资产评估为零。

对税法与会计差异产生额递延所得税资产及预缴税金，以核实后的账面价值确认评估价值。

##### 4、评估结果

递延所得税资产的评估价值为 4,406,797.62 元，评估减值 175,278.31 元，评估减值主要原因为其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产评估为零导致。

## 四、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债及非流动负债，其中流动负债包括应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款及其他流动负债；非流动负债包括预计负债及递延所得税负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	125,556,962.30
合同负债	14,415,639.14
应交税费	140,475.64
其他应付款	4,689,571.86
其他流动负债	1,297,408.86
<b>流动负债合计</b>	<b>146,100,057.80</b>
预计负债	1,022,669.50
递延所得税负债	6,940,258.60
<b>非流动负债合计</b>	<b>7,962,928.10</b>
<b>负债合计</b>	<b>154,062,985.90</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；



第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实调整后的负债申报明细表；
- 2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；
- 3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应付账款评估**

应付账款账面值为 125,556,962.30 元，应付账款内容为应付工程款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额款项进行函证，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 125,556,962.30 元，无评估增减值。

#### **2、合同负债评估**

列入本次评估范围的合同负债内容主要为预收的购房款，账面价值为 14,415,639.14 元。我们核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，我们以核实后账面值作为合同负债评估值。

经评估，合同负债的评估值为 14,415,639.14 元，无评估增减值。

#### **3、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为房产税、土地使用税等，账面价值 140,475.64 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 140,475.64 元，无评估增减值。

#### **4、其他应付款评估**

其他应付款账面值为 4,689,571.86 元，主要为诚意金、应付未付的营销费用等。

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 4,689,571.86 元，无评估增减值。

#### **5、其他流动负债**

其他流动负债账面值为 1,297,408.86 元，主要为预收房款对应待开票结转的销项税。

评估人员抽查了相关记账凭证及原始凭证，并根据适用增值税率，测算了预收购房款产生的增值税销项税金额，与账面金额核对一致，以核实后的账面价值确认为评估价值。

其他流动负债评估值为 1,297,408.86 元，无评估增减值。

#### **6、预计负债**

列入本次评估范围的预计负债账面值为 1,022,669.50 元，主要企业计提的客户关爱基金。

评估人员查询了相关记账凭证及原始凭证，并查阅了相关计提标准。以核实后的账面价值作为评估价值。

经评估，长期借款的评估值为 1,022,669.50 元，无评估增减值。

#### **7、递延所得税负债评估**

递延所得税负债账面值为 6,940,258.60 元，主要为公司因预缴税金的纳税差异。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，以核实后账面值作为评估值。

递延所得税负债评估值 6,940,258.60 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

### 一、评估结果

截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门国贸悦嘉地产有限公司 总资产账面值为 35,887.92 万元，评估值为人民币 36,643.72 万元，评估增值 755.80 万元，增值率 2.11%；总负债账面值为 15,406.30 万元，评估值为 15,406.30 万元，差异率 0.00%；厦门国贸悦嘉地产有限公司股东全部权益的账面值为 20,481.62 万元，评估值为 21,237.42 万元，评估增值 755.80 万元，增值率 3.69%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	35,429.71	36,203.04	773.33	2.18
2 非流动资产	458.21	440.68	-17.53	-3.83
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	458.21	440.68	-17.53	-3.83
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	35,887.92	36,643.72	755.80	2.11
18 流动负债	14,610.01	14,610.01	-	-
19 非流动负债	796.29	796.29	-	-
20 负债总计	15,406.30	15,406.30	-	-
21 净资产(所有者权益)	20,481.62	21,237.42	755.80	3.69

评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

厦门国贸悦嘉地产有限公司的股东全部权益账面价值为 20,481.62 万元，评估值为 21,237.42 万元，评估增值 755.80 万元，增值率为 3.69%。主要的增值情况说明如下：

(1) 其他应收款评估增值 7.59 万元，评估增值主要原因为评估风险损失与坏账准备有所差异；

(2) 其他流动资产评估减值 2,990.70 万元，评估减值主要原因为预缴土地增值税并入存货中评估；

(3) 存货—开发产品评估增值 3,756.45 万元，评估增值的主要原因为企业剩余存货市场价值高于账面成本及评估价值中包含预缴土地出让金价值，导致评估增值；

(4) 递延所得税资产评估减值 17.53 万元，减值原因主要为坏账准备及资产减值准备产生递延所得税资产评估为零导致。

长期股权投资——上海贸润房地产开发有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-40号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

# 上海贸润房地产开发有限公司股东全部权益价值

## 资产评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、负债评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>9</b>



## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：上海贸润房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91310118MA1JMGG87T

注册资本：1,000.00 万人民币

成立日期：2018 年 5 月 25 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：沈阳

注册地址：上海市青浦区五厍浜路 201 号 13 幢四层 C 区 497 室

经营范围：房地产开发经营，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、股东及出资情况

2018 年 5 月 25 日，上海贸润房地产开发有限公司由国贸地产集团有限公司和厦门筑成投资有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，上海贸润房地产开发有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	950.00	95.00%	-	-
2	厦门筑成投资有限公司	50.00	5.00%	-	-
合计		1,000.00	100.00%	-	-

### 三、经营状况

上海贸润房地产开发有限公司成立于 2018 年 5 月，截止评估基准日，公司未从事生产经营业务。

### 四、历史年度财务数据

上海贸润房地产开发有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

总资产	0.58	1.96	8.20
负债	1.00	8.00	8.01
净资产	-0.42	-6.04	0.19
	<b>2018 年度</b>	<b>2019 年度</b>	<b>2020 年度</b>
营业总收入	-	-	-
利润总额	-0.42	-5.62	6.24
净利润	-0.42	-5.62	6.23

## 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	81,987.16
2	非流动资产	-
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	-
9	在建工程	-
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>81,987.16</b>
21	流动负债	80,099.36
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>80,099.36</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>1,887.80</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后

的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为上海贸润房地产开发有限公司申报评估的流动资产，具体包括货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	81,987.16
货币资金	81,987.16

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 81,987.16 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 81,987.16 元。

货币资金的评估值为 81,987.16 元，无评估增减值。

## 二、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，流动负债包括应交税费及其他流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	99.36
其他流动负债	80,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>80,099.36</b>
非流动负债合计	-
<b>负债合计</b>	<b>80,099.36</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

#### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **(三) 评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税，账面价值 99.36 元。

评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 99.36 元，无评估增减值。

#### **2、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 80,000.00 元，主要为往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 80,000.00 元，无评估增减值。



## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

资产经审计后的账面价值为 8.20 万元，评估值为 8.20 万元，无评估增减值。

负债经审计后的账面价值为 8.01 万元，评估值为 8.01 万元，无评估增减值。

股东全部权益经审计后的账面价值为 0.19 万元，评估值为 0.19 万元，无评估增减值。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	8.20	8.20	-	
2	非流动资产	-	-	-	
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	-	-	-	
6	其中：建筑物	-	-	-	
7	设备	-	-	-	
8	土地	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
10	无形资产	-	-	-	
11	其中：土地使用权	-	-	-	
12	开发支出	-	-	-	
13	商誉	-	-	-	
14	长期待摊费用	-	-	-	
15	递延所得税资产	-	-	-	
16	其他非流动资产	-	-	-	
17	<b>资产总计</b>	<b>8.20</b>	<b>8.20</b>	-	
18	流动负债	8.01	8.01	-	
19	非流动负债	-	-	-	
20	<b>负债总计</b>	<b>8.01</b>	<b>8.01</b>	-	
21	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>0.19</b>	<b>0.19</b>	-	

评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

上海贸润房地产开发有限公司的股东全部权益账面价值为 0.19 万元，评估值为 0.19 万元，无评估增减值。

长期股权投资——上海贸嘉房地产开发有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-41号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

# 上海贸嘉房地产开发有限公司股东全部权益价值

## 资产评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、长期股权投资情况简介.....	2
五、历史年度财务数据.....	3
六、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	8
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：上海贸嘉房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91310118MA1JMHP602

注册资本：1,000.00 万人民币

成立日期：2018 年 06 月 15 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：沈阳

注册地址：上海市青浦区五厍浜路 201 号 13 幢四层 C 区 498 室

经营范围：房地产开发经营，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、股东及出资情况

2018 年 06 月 15 日，上海贸嘉房地产开发有限公司由国贸地产集团有限公司和厦门筑成投资有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，上海贸嘉房地产开发有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	950.00	95.00%	-	-
2	厦门筑成投资有限公司	50.00	5.00%	-	-
合计		1,000.00	100.00%	-	-

### 三、经营状况

上海贸嘉房地产开发有限公司成立于 2018 年 6 月，截止评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要投资宁波贸悦地产有限公司。

### 四、长期股权投资情况简介

截止 2020 年 12 月 31 日，上海贸嘉房地产开发有限公司主要投资宁波贸悦地产有限公司，宁波贸悦地产有限公司为一家房地产开发项目公司，主要负责开

发“宁波国贸梧桐原”房地产开发项目，该房地产开发项目仍然处于开发建设中。  
具体信息如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	公司类型	注册资本	实收资本	持股比例%
1	宁波贸悦地产有限公司	项目公司	2,000.00	2,000.00	100.00%

## 五、历史年度财务数据

上海贸嘉房地产开发有限公司2018年、2019年及2020年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	0.58	63,921.95	2,001.05
负债	1.00	63,922.46	2,001.01
净资产	-0.42	-0.51	0.04
	2018年度	2019年度	2020年度
营业总收入	-	-	-
利润总额	-0.42	-0.09	0.56
净利润	-0.42	-0.09	0.54

## 六、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	10,475.80
2 非流动资产	20,000,000.00
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	20,000,000.00
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-



项目		账面价值
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>20,010,475.80</b>
21	流动负债	20,010,118.95
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>20,010,118.95</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>356.85</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为上海贸嘉房地产开发有限公司申报评估的流动资产，具体包括货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	10,475.80
货币资金	10,475.80

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 10,475.80 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 10,475.80 元。

货币资金的评估值为 10,475.80 元，无评估增减值。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面金额为 20,000,000.00 元。长期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	宁波贸悦地产有限公司	2019/7/19	100%	20,000,000.00	20,000,000.00
合计				20,000,000.00	20,000,000.00

### （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法和收益法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，最后选取收益法评估值作为评估结果；然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《大学评估评报字[2021]840016-64 号-宁波贸悦地产有限公司股东全部权益价值资产评估说明》。

### （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 82,713,700.00 元，评估增值 62,713,700.00 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	宁波贸悦地产有限公司	2019/7/19	100%	20,000,000.00	82,713,700.00
合计				20,000,000.00	82,713,700.00

### 三、负债评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，流动负债包括应交税费和其他流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	118.95
其他流动负债	20,010,000.00
流动负债合计	20,010,118.95
非流动负债合计	-
负债合计	20,010,118.95

#### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

##### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

##### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

##### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金为企业所得税，账面价值 118.95 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 118.95 元，无评估增减值。

#### **2、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 20,010,000.00 元，主要为股东往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 20,010,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

资产经审计后的账面价值为 2,001.05 万元，评估值为 8,272.42 万元，评估增值 6,271.37 万元，增值率 313.40%。负债经审计后的账面价值为 2,001.01 万元，评估值为 2,001.01 万元，无评估增减值。股东全部权益经审计后的账面价值为 0.04 万元，评估值为 6,271.41 万元，评估增值 6,271.37 万元，增值率为 15,678,425.00%。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	1.05	1.05	-	-
2 非流动资产	2,000.00	8,271.37	6,271.37	313.57
3 其中：长期股权投资	2,000.00	8,271.37	6,271.37	313.57
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	2,001.05	8,272.42	6,271.37	313.40
18 流动负债	2,001.01	2,001.01	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	2,001.01	2,001.01	-	-
21 净资产（所有者权益）	0.04	6,271.41	6,271.37	15,678,425.00

评估结果详细情况见评估明细表。



## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

上海贸嘉房地产开发有限公司的股东全部权益账面价值为 0.04 万元，评估值为 6,271.41 万元，评估增值 6,271.37 万元，增值率为 15,678,425.00%。主要的增值情况说明如下：

长期股权投资评估增值 6,271.37 万元，主要原因是本次评估长期股权投资时考虑了被投资单位经营其房地产开发项目产生的经营利润。

长期股权投资——漳州同悦投资有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-42 号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

## 漳州同悦投资有限公司股东全部权益价值

### 资产评估说明

#### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司概况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、评估基准日资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、负债评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>9</b>
<b>评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：漳州同悦投资有限公司

统一社会信用代码：91350603MA31H6GH3K

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2018 年 03 月 01 日

公司类型：有限责任公司

法定代表人：王晓琴

注册地址：福建省漳州市龙文区漳华东路 152 号国贸润园 35 幢 203 室

经营范围：对商业、房地产业、金融业的投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### 二、股东及出资情况

2018 年 03 月 01 日，漳州同悦投资有限公司由国贸地产集团有限公司和厦门筑成投资有限公司共同出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，漳州同悦投资有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	95.00%	95.00	95.00%
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	5.00	5.00%
	合计	100.00	100.00%	100.00	100.00%

### 三、经营情况

漳州同悦投资有限公司成立于 2018 年 03 月，截止评估基准日，公司未从事生产经营业务。

### 四、历史年度财务数据

漳州同悦投资有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	1,296.77	1,013.90	277.22
负债	1,299.94	985.35	6.86
净资产	-3.18	28.56	270.36
	2018年度	2019年度	2020年度
营业总收入	-	443.12	1,238.04
利润总额	-4.24	42.31	251.21
净利润	-3.18	31.73	241.80

## 五、评估基准日资产及负债情况

截止评估基准日，被评估单位的各项资产及负债情况如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	2,772,205.50
2 非流动资产	-
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	-
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	2,772,205.50
21 流动负债	68,610.31
22 非流动负债	-
23 负债合计	68,610.31

项目	账面价值
24 净资产（所有者权益）	<b>2,703,595.19</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明



## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为漳州同悦投资有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	2,772,205.50
货币资金	61,812.29
其他流动资产	2,710,393.21

### （二）评估过程

- 1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。
- 2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。
- 3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。
- 4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 61,812.29 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 61,812.29 元。

货币资金的评估值为 61,812.29 元，无评估增减值。

## 2、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为内部往来和进项税额，账面金额为 2,710,393.21 元。

对上述其他流动资产，评估人员通过获取凭证等资料，以核实后评估基准日的账面金额确定评估值。

经评估，其他流动资产的评估值为 2,710,393.21 元，无评估增减值。

## 二、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应交税费；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	68,610.31
流动负债合计	68,610.31
非流动负债合计	-
负债合计	68,610.31

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税，账面价值 68,610.31 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 68,610.31 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

资产经审计后的账面价值为 277.22 万元，评估值为 277.22 万元，无评估增减值。

负债经审计后的账面价值为 6.86 万元，评估值为 6.86 万元，无评估增减值。

股东全部权益经审计后的账面价值为 270.36 万元，评估值为 270.36 万元，无评估增减值。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	277.22	277.22	-	-
长期投资	2	-	-	-	
固定资产	3				
其中：在建工程	4	-	-	-	
建筑物	5	-	-	-	
设 备	6				
土 地	7	-	-	-	
无形资产	8	-	-	-	
其中：土地使用权	9	-	-	-	
其他资产	10				
<b>资产总计</b>	<b>11</b>	<b>277.22</b>	<b>277.22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动负债	12	6.86	6.86	-	-
非流动负债	13	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>14</b>	<b>6.86</b>	<b>6.86</b>	-	-
<b>净资产</b>	<b>15</b>	<b>270.36</b>	<b>270.36</b>	-	-

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

漳州同悦投资有限公司的股东全部权益账面价值为 270.36 万元，评估值为 270.36 万元，无评估增减值。

长期股权投资——漳州揽悦投资有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-43 号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

## 漳州揽悦投资有限公司股东全部权益价值

### 资产评估说明

#### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司概况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、评估基准日资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、负债评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>
<b>评估结论及分析</b> .....	<b>11</b>



## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：漳州揽悦投资有限公司

统一社会信用代码：91350603MA31H5TN27

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2018 年 03 月 01 日

公司类型：有限责任公司

法定代表人：王晓琴

注册地址：福建省漳州市龙文区漳华东路 152 号国贸润园 35 幢 202 室

经营范围：对商业、房地产业、金融业的投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### 二、股东及出资情况

2018 年 03 月 01 日，漳州揽悦投资有限公司由国贸地产集团有限公司和厦门筑成投资有限公司共同出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，漳州揽悦投资有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比 例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	95.00%	95.00	95.00%
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	5.00	5.00%
合计		100.00	100.00%	100.00	100.00%

### 三、经营情况

漳州揽悦投资有限公司成立于 2018 年 03 月，截止评估基准日，公司未从事生产经营业务。

### 四、历史年度财务数据

漳州揽悦投资有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	936.17	976.35	680.18
负债	938.66	900.51	538.54
净资产	-2.49	75.84	141.64
	2018年度	2019年度	2020年度
营业总收入	-	688.07	425.69
利润总额	-3.32	86.01	67.56
净利润	-2.49	78.33	65.80

## 五、评估基准日资产及负债情况

截止评估基准日，被评估单位的各项资产及负债情况如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	6,801,842.46
2 非流动资产	-
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	-
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	<b>6,801,842.46</b>
21 流动负债	5,385,426.60
22 非流动负债	-
23 负债合计	<b>5,385,426.60</b>
24 净资产（所有者权益）	<b>1,416,415.86</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表,评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为漳州揽悦投资有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>6,801,842.46</b>
货币资金	15,429.75
其他流动资产	6,786,412.71

### （二）评估过程

- 1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。
- 2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。
- 3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。
- 4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 15,429.75 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，故以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 15,429.75 元。

经评估，货币资金的评估值为 15,429.75 元，无评估增减值。

## 2、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为内部往来和进行税额，账面金额为 6,786,412.71 元。

对上述其他流动资产，评估人员通过获取凭证等资料，以核实后的账面金额确定评估值。

经评估，其他流动资产的评估值为 6,786,412.71 元，无评估增减值。

## 二、负债评估技术说明

### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应交税费、其他应付款和其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	14,117.62
其他应付款	69,308.98
其他流动负债	5,302,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>5,385,426.60</b>
非流动负债合计	-
<b>负债合计</b>	<b>5,385,426.60</b>

### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明

细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税，账面价值 14,117.62 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。故以核实后账面价值作为应交税金评估值。

经评估，应交税费评估值为 14,117.62 元，无评估增减值。

#### **2、其他应付款评估**

其他应付款账面值为 69,308.98 元，主要为代收契税。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，故以核实后账面值作为其他应付款评估值。

经评估，其他应付款评估值 69,308.98 元，无评估增减值。



### 3、其他流动负债评估

列入本次评估范围的其他流动负债账面值为 5,302,000.00 元，主要为内部往来。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，故以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

经评估，其他流动负债评估值 5,302,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估得出如下结论：

### 一、评估结果

资产经审计后的账面价值为 680.18 万元，评估值为 680.18 万元，无评估增减值。

负债经审计后的账面价值为 538.54 万元，评估值为 538.54 万元，无评估增减值。

股东全部权益经审计后的账面价值为 141.64 万元，评估值为 141.64 万元，无评估增减值。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	680.18	680.18	-	-
长期投资	2	-	-	-	
固定资产	3				
其中：在建工程	4	-	-	-	
建筑物	5	-	-	-	
设备	6				
土地	7	-	-	-	
无形资产	8	-	-	-	
其中：土地使用权	9	-	-	-	
其他资产	10				
<b>资产总计</b>	<b>11</b>	<b>680.18</b>	<b>680.18</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动负债	12	538.54	538.54	-	-
非流动负债	13	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>14</b>	<b>538.54</b>	<b>538.54</b>	-	-
<b>净资产</b>	<b>15</b>	<b>141.64</b>	<b>141.64</b>	-	-

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

漳州揽悦投资有限公司的股东全部权益账面价值为 141.64 万元，评估值为 141.64 万元，无评估增减值。

长期股权投资——漳州润同企业管理咨询有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-44 号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

## 漳州润同企业管理咨询有限公司股东全部权益价值

### 资产评估说明

#### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司概况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、评估基准日资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、负债评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>9</b>
<b>评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：漳州润同企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91350603MA31H5XU5N

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2018 年 03 月 01 日

公司类型：有限责任公司

法定代表人：王晓琴

注册地址：福建省漳州市龙文区漳华东路 152 号国贸润园 35 幢 201 室

经营范围：企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### 二、股东及出资情况

2018 年 03 月 01 日，漳州润同企业管理咨询有限公司由国贸地产集团有限公司和厦门筑成投资有限公司共同出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，漳州润同企业管理咨询有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	95.00%	95.00	95.00%
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	5.00	5.00%
	合计	100.00	100.00%	100.00	100.00%

### 三、经营情况

漳州润同企业管理咨询有限公司成立于 2018 年 03 月，截止评估基准日，公司未从事生产经营业务。

### 四、历史年度财务数据

漳州润同企业管理咨询有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：



金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	1,616.76	1,269.39	508.24
负债	1,620.47	963.72	7.12
净资产	-3.71	305.67	501.12
	2018年度	2019年度	2020年度
营业总收入	-	1,430.28	1,117.43
利润总额	-4.94	412.51	229.68
净利润	-3.71	309.38	195.44

## 五、评估基准日资产及负债情况

截止评估基准日，被评估单位的各项资产及负债情况如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	<b>5,082,372.74</b>
2 非流动资产	-
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	-
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	<b>5,082,372.74</b>
21 流动负债	71,220.24
22 非流动负债	-

项目		账面价值
23	负债合计	71,220.24
24	净资产(所有者权益)	5,011,152.50

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表,评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为漳州润同企业管理咨询有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	5,082,372.74
货币资金	74,779.53
其他流动资产	5,007,593.21

### （二）评估过程

- 1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。
- 2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。
- 3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。
- 4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 74,779.53 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 74,779.53 元。

经评估，货币资金的评估值为 74,779.53 元，无评估增减值。

## 2、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为内部往来和进行税额，账面金额为 5,007,593.21 元。

对上述其他流动资产，评估人员通过获取凭证等资料，以核实后的账面金额确定评估值。

经评估，其他流动资产的评估值为 5,007,593.21 元，无评估增减值。

## 二、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应交税费；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	71,220.24
<b>流动负债合计</b>	<b>71,220.24</b>
非流动负债合计	-
<b>负债合计</b>	<b>71,220.24</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

## 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

## 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

## （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### 1、应交税费评估

列入评估范围的应交税金主要为增值税、企业所得税，账面值为 71,220.24 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。故以核实后账面价值作为应交税费评估值。

经评估，应交税费的评估值为 71,220.24 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法得出如下结论：

### 一、评估结果

资产经审计后的账面价值为 508.24 万元，评估值为 508.24 万元，无评估增减值。

负债经审计后的账面价值为 7.12 万元，评估值为 7.12 万元，无评估增减值。

股东全部权益经审计后的账面价值为 501.12 万元，评估值为 501.12 万元，无评估增减值。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	508.24	508.24	-	-
长期投资	2	-	-	-	
固定资产	3				
其中：在建工程	4	-	-	-	
建筑物	5	-	-	-	
设备	6				
土地	7	-	-	-	
无形资产	8	-	-	-	
其中：土地使用权	9	-	-	-	
其他资产	10				
<b>资产总计</b>	<b>11</b>	<b>508.24</b>	<b>508.24</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动负债	12	7.12	7.12	-	-
非流动负债	13	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>14</b>	<b>7.12</b>	<b>7.12</b>	-	-
<b>净资产</b>	<b>15</b>	<b>501.12</b>	<b>501.12</b>	-	-

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

漳州润同企业管理咨询有限公司的股东全部权益账面价值为 501.12 万元，评估值为 501.12 万元，无评估增减值。

长期股权投资——厦门国贸锄山旅游投资有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-46 号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

# 厦门国贸锄山旅游投资有限公司股东全部权益价值

## 资产评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	4
五、评估基准日资产及负债情况.....	4
六、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....	5
七、企业申报的表外资产情况.....	5
八、评估方法的选择.....	6
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>8</b>
一、流动资产评估技术说明.....	9
二、设备类固定资产评估技术说明.....	12
三、在建工程评估技术说明.....	19
四、非流动资产其余科目评估技术说明.....	20
五、负债评估技术说明.....	22
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>25</b>
<b>评估结论</b> .....	<b>26</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门国贸锄山旅游投资有限公司

统一社会信用代码：91350213MA3232FD8D

注册资本：1,000.00 万人民币

成立日期：2018 年 09 月 12 日

公司类型：有限责任公司(国有控股)

法定代表人：林希

注册地址：厦门市翔安区莲亭路 808 号 1001-22 号

经营范围：对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；一般旅馆；旅游饭店；经营民宿；其他未列明住宿业；文艺创作与表演；正餐服务（热食类食品、冷食类食品、生食类食品、糕点类食品、自制饮品）；快餐服务（热食类食品、冷食类食品、生食类食品、糕点类食品、自制饮品）；茶馆服务（热食类食品、冷食类食品、生食类食品、糕点类食品、自制饮品）；咖啡馆服务（热食类食品、冷食类食品、生食类食品、糕点类食品、自制饮品）；酒吧服务（热食类食品、冷食类食品、生食类食品、糕点类食品、自制饮品）；自制饮品制售；糕点、面包类预包装食品零售（含冷藏冷冻食品）；糕点、面包类散装食品零售（含冷藏冷冻食品）；其他综合零售；鸡的饲养；鸭的饲养；鹅的饲养；其他家禽饲养；旅游管理服务（不含须经许可审批的项目）；房地产开发经营；房地产租赁经营；停车场管理；物业管理；自有房地产经营活动；其他未列明房地产业；游览景区管理；公园管理；市场管理；会议及展览服务；建筑装饰业；房屋建筑业；艺术表演场馆的管理（不含文艺演出）；文化、艺术活动策划；其他未列明文化艺术业；果品批发；蔬菜批发；蔬菜种植；食用菌种植；花卉种植；其他园艺作物种植；仁果类和核果类水果种植；葡萄种植；柑橘类种植；香蕉等亚热带水果种植；其他水果种植；果品零售；蔬菜零售；园林景观和绿化工程施工；提供小型儿童游乐设备服务（不含须经许可审批的项目）；体育

组织；教育辅助服务（不含教育培训及出国留学中介、咨询等须经许可审批的项目）；肉、禽、蛋零售。

## 二、股东及出资情况

2018年09月12日，厦门国贸锄山旅游投资有限公司由国贸地产集团有限公司及厦门市翔安投资集团有限公司出资成立。截止2020年12月31日，厦门国贸锄山旅游投资有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	650.00	65.00%	650.00	65.00%
2	厦门市翔安投资集团有限公司	350.00	35.00%	350.00	35.00%
合计		1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%

## 三、经营情况

2018年09月，国贸地产与翔安区政府合资设立厦门国贸锄山旅游投资有限公司，就悠然锄山乡村振兴项目签订战略合作框架协议。公司依托悠然锄山项目的红色基因、丰富的山、水、田园等资源及丰厚的乡村历史底蕴，积极探索悠然锄山项目特色乡村振兴模式，以红色文化为抓手、自然及农业文化为核心，注入“党建、文创、养生、绿色、休闲”等灵魂，打造集红色文化、田园游乐、乡村文创于一体的乡村旅游度假目的地，搭建“红色党建”、“绿色乡建”两条发展线路。

锄山的红色党建品牌一直是公司的重点发展方向。截止评估基准日，已完成《悠然锄山红色热土》、《锄山党建课程系统》、七月党建套餐、悠然锄山红色教育基地等党建品牌建设、业务推介、宣传推广。2020年累计完成34场定制党建活动，初步打响了红色党建品牌。同时，公司将积极与政府、事业单位、市属国企联动，努力取得各企事业单位党建基地的授牌，进一步建立锄山红色党建品牌。而未来，建党100周年的到来，公司将围绕锄山红色抗日文化，策划生成“红色旅游动线”项目；策划厦门海拔最高红色路线“百年初心路”，打造党建特色

户外体验路线；致力于党建课程的研发，增添党建课程的多样性及趣味性，例如将结合剧本杀游戏机制，开发锄山沉浸式党建课程，

同时，公司也进行多业态运营。公司创建农副产品品牌，对锄山的蜂蜜、菊花、鸡蛋等土特产进行品牌化包装及营销，充分发挥国贸控股多板块协同优势，利用旗下写字楼、住宅物业、每时美季超市、党建研学活动等渠道拉动锄山农产品销售，为村民增产增收；通过村民自住房屋改造，归锄山居民宿已于 2020 年对外营业；而公司完成锄山乡村党校配套基地（原银鹰小学）改造项目的规划设计方案，施工进场，将通过对原银鹰小学进行改造提升，打造以红色人文与泥土精神为主题，结合培训、餐饮、住宿等功能于一体的乡村党校配套基地项目——锄山公社。预计，以锄山本地食材为特色、充满红色怀旧基调的特色餐厅锄山公社食堂预计于 2 月 11 日（大年初一）正式开营。

#### 四、历史年度财务数据

厦门国贸锄山旅游投资有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	989.09	775.27	401.66
负债	368.31	354.63	214.36
净资产	620.77	420.64	187.30
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-379.23	-200.13	-233.76
利润总额	-379.23	-200.13	-233.34
净利润	-379.23	-200.13	-233.34

#### 五、评估基准日资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	1,001,588.34
2 非流动资产	3,014,999.29
3 其中：可供出售金融资产	-

项目		账面价值
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	116,866.98
9	在建工程	2,015,010.71
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	883,121.60
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>4,016,587.63</b>
21	流动负债	2,143,589.87
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>2,143,589.87</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>1,872,997.76</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 六、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

### 1、账面已记录的无形资产情况

截止评估基准日，厦门国贸锄山旅游投资有限公司账面无已记录的无形资产。

### 2、账面未记录的无形资产情况

截止评估基准日，厦门国贸锄山旅游投资有限公司未申报的账面未记录的无形资产。

## 七、企业申报的表外资产情况

根据厦门国贸锄山旅游投资有限公司申报的资料，本次评估范围没有涉及表



外项目。

## 八、评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和成本法(资产基础法)三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

### 1、收益法适用性分析

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从决定现行公平市场价值的基本依据——企业的预期获利能力的角度，本着收益还原的思路评价企业价值。

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- (1) 企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 企业预期获利年限可以预测。

被评估单位经营项目为扶贫项目，且公司进行多业态运营，未来预期收益具有不确定性，不符合收益法预测的基本前提。因此本次评估不采用收益法。

### 2、市场法适用性分析

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

由于与被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例很少，且相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，故市场法不适用本次评估。

### 3、资产基础法适用性分析

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

被评估单位资产均为常见的资产类型，不存在对评估对象价值有重大影响且

难以识别和评估的资产或者负债。根据所收集的资料，运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得充分的数据资料，故可选用资产基础法进行评估。

综上，本次选择采用资产基础法进行评估。并确定资产基础法评估结果为最终评估结论。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门国贸锄山旅游投资有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、存货及其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>1,001,588.34</b>
货币资金	44,300.45
交易性金融资产	399,498.69
应收账款	51,651.34
预付款项	23,471.75
存货	2,957.60
其他流动资产	479,708.51

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 44,300.45 元。

银行存款包括 2 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 44,300.45 元。

货币资金的评估值为 44,300.45 元，无评估增减值。

## 2、交易性金融资产

交易性金融资产账面价值为 399,498.69 元，为企业购买的兴业银行发行的"兴业银行金雪球添利快线净值型理财产品"理财产品。评估人员通过核对明细账与总账、报表余额是否相符，获取了相关理财产品说明书，并通过企业网银登录页面核对了企业该理财产品余额。经核实，该款项账实相符。以经审计后的账面价值确认为评估价值。

经评估，交易性金融资产评估值为 399,498.69 元。

## 3、应收账款的评估

应收账款主要为党建收入及往来款，账面余额为 54,369.83 元，已计提坏账准备 2,718.49 元，账面价值为 51,651.34 元。

评估人员查阅了相关会计账簿，获取了合同等资料，核实交易事项、账龄、业务内容和金额等内容的真实性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和目前调查了解的情况，具体对数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等内容进行分析，对应收账款估计评估风险损失。

对于应收款项，采用账龄分析法，具体为：对关联往来方不计提坏账准备；对发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1~2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2~3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 3~4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 100%；发生时间 4~5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 100%；发生时间在

5 年以上评估风险损失为 100%。具体计算过程详见下表：

**应收账款评估风险损失计算表**

金额单位：人民币元

账龄	账面金额	计提比例	评估风险损失
1 年以内	25,669.00	5.00%	1,283.45
1~2 年	-	10.00%	-
2~3 年	-	30.00%	-
3~4 年	-	100.00%	-
4~5 年	-	100.00%	-
5 年以上	-	100.00%	-
评估基准日至填表日已收回金额	-	0.00%	0.00
关联方往来款	28,700.83	0.00%	0.00
合计	54,369.83		1,283.45

按以上标准，确定评估风险损失为 1,283.45 元，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估价值。

应收账款坏账准备的账面余额为 1,283.45 元。应收账款坏账准备的评估价值按零值确定。

经评估，应收账款评估值为 53,086.38 元，评估增值 1,435.04 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

#### 4、预付账款的评估

预付账款主要为加油卡充值费及租金等，账面金额为 23,471.75 元。

评估人员通过查阅相关会计账簿，获取了合同等资料，核实交易事项、账龄、业务内容和金额等内容的真实性，核实结果账、表、单金额相符。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

经评估，预付账款评估值为 23,471.75 元，无评估增减值。

#### 5、存货评估

列入本次评估范围的存货为原材料。账面余额为 2,957.60 元，未计提存货跌价准备，账面价值为 2,957.60 元，具体如下表：

金额单位：人民币元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,957.60	-	2,957.60
存货合计	2,957.60	-	2,957.60

原材料主要为蜂蜜及野菊干花，共计 2 项。账面余额为 2,957.60 元，无跌价准备，账面价值为 2,957.60 元。其材料账面价值由不含税购置价及运费组成。原材料主要存放于餐厅，存放较为集中，企业对其管理较为完善。

我们对原材料进行盘点，并获取了当天原材料的出库数量和入库数量进行推算，获得了评估基准日的实际数量，抽查盘点的原材料的实际数量与评估基准日账面数量相符。

由于被评估单位的原材料多为近期购买的厨房原料，其市场价格波动较小，以经核实后的账面值确认为评估价值。

经评估，原材料评估值为 2,957.60 元，无评估增减值。

## 6、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产具体为往来款及增值税额等，账面金额为 479,708.51 元。

对上述其他流动资产，评估人员抽查了企业相关会计凭证，及增值税纳税申报表，在核实无误的基础上，以经审计后的账面价值确认为评估价值。

经评估，其他流动资产的评估值为 479,708.51 元，评估无增减值变化。

## 二、设备类固定资产评估技术说明

### （一）评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产为车辆和电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	189,125.33	116,866.98
固定资产-车辆	152,247.86	91,348.82
固定资产-电子设备	36,877.47	25,518.16

## （二）设备概况

本次委估设备主要是厦门国贸锄山旅游投资有限公司所属的车辆和电子设备，截止评估基准日，各设备可在日常工作下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常办公和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的车辆共计 1 辆，分别为艾力绅商务车。账面原值为 152,247.86 元，账面净值为 91,348.82 元。至评估基准日，车辆证照齐全，产权明晰，维护、保养、使用正常。

本次评估的电子设备共计 8 项，主要为笔记本电脑、投影仪等，账面原值为 36,877.47 元，账面净值为 25,518.16 元。至评估基准日，设备维护、保养、使用正常。

## （三）评估过程

### 1、清查核实

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

（2）针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

（3）根据现场勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

（4）关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

### 2、评定估算



根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

### 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

### 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

## （四）评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，大部分设备采用重置成本法进行评估。

### 1、电子设备评估方法

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### （1）重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

#### （2）综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备，确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

本次评估对于超过会计折旧年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15% 的

成新率。

## 2、车辆评估方法

本次车辆评估所选择并使用的评估方法是市场法中的类比法，首先通过市场调查收集资料并选定三个或三个以上与委估对象相似的可比实例的市场成交价格为基础，然后根据委估对象和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较分析，对差异项进行技术调整得出委估对象的可比实例价格，最后通过加权平均数或算数平均数计算出委估对象的评估价值。计算公式为：

$$\text{可比实例价格} = \text{可比实例成交价格} \times \text{委估车辆车款评分} / \text{可比实例车款评分} \times \text{可比实例交易日期评分} / \text{委估车辆交易日期评分} \times \text{委估车辆交易情况评分} / \text{可比实例交易情况评分} \times \text{委估车辆使用情况评分} / \text{可比实例使用情况评分} \times \text{委估车辆车况评分} / \text{可比实例车况评分}$$

## （五）评估结果

经评估，设备类固定资产账面原值为 189,125.33 元，账面净值为 116,866.98 元，评估原值为 180,484.93 元，评估净值为 169,585.37 元，评估原值减值 8,640.40 元，评估净值增值 52,718.39 元，增值率为 45.11 %。

评估原值减值 8,640.40 元，评估原值减值的主要原因如下：

部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

评估净值增值 52,718.39 元，评估净值增值的主要原因如下：

部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

## （六）典型案例

**电子设备评估案例：以投影仪为例（电子设备评估明细表序号第 8 项）：**

### 1、设备概况

设备名称：投影仪

数量：1 台

规格型号：松下 PT-X345C

生产厂家：松下家电(中国)有限公司

购入日期：2020/7/31

启用日期：2020/7/31

账面原值：4,451.33 元

账面净值：4,080.38 元

2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值 = 重置全价 × 成新率

(1) 重置全价的确定

经市场询价，目前该设备的含税市场报价为 5,000.00 元，不含税的市场报价为 4,424.78 元。

(2) 成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 0.42 年，尚可使用年限为 4.58 年，则设备的理论成新率为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 4.58 \div (0.42 + 4.58) \times 100\% \\ &= 92\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

(3) 评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 4,424.78 \times 92\% \\ &= 4,070.80 \text{ (元)}. \end{aligned}$$

**运输车辆评估案例：以车号为“闽 DW0J69”汽车为例（车辆评估明细表序号第 1 项）：**

1、设备概况

名称：艾力绅商务车（白）

型号：艾力绅牌 DHW6494R7ARD

生产厂家：东风本田汽车有限公司

购入日期：2018 年 12 月 10 日

注册登记日期：2013 年 7 月 3 日

牌照号码：闽 DW0J69

已行驶里程:126,012.00 公里

账面原值：152,247.86 元

账面净值：91,348.82 元

车辆使用状况：至评估基准日，车辆停放于被评估单位厂区内，经现场勘查，车辆保养维护较好。

2、选择比较实例及计算过程

根据委估车辆的情况，选择了二手车交易市场上的 A、B、C 三个实例作为比较案例。根据委估车辆的具体情况，对影响委估车辆价格的主要因素如车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较和调整，然后计算得出委估车辆的评估价值。

比较实例因素条件说明表如下：

因素说明表

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
案例来源		二手车之家	二手车之家	二手车之家
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	14.68	13.80	14.80
车款	2012 款 艾力绅 VTi-S 2.4L 自动 尊贵版	2012 款 艾力绅 VTi-S 2.4L 自动 尊贵版	2012 款 艾力绅 VTi-S 2.4L 自动 尊贵版	2012 款 艾力绅 VTi-S 2.4L 自动 尊贵版

比较因素		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易日期		2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易方式		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
青 使用 兄 使用	已使用年限	7.50	8.34	7.17	7.09
	行驶里程 (万公里)	12.60	12.49	12.5	12.5
车 况	发动机	动力输出正常, 无漏油、抖动等异常情况	动力输出正常, 无漏油、抖动等异常情况	动力输出正常, 无漏油、抖动等异常情况	动力输出正常, 无漏油、抖动等异常情况
	传动、转向系统	传动、转向系统正常	传动、转向系统正常	传动、转向系统正常	传动、转向系统正常
	电气系统	电气系统正常	电气系统正常	电气系统正常	电气系统正常
	车身外观	车身无明显凹陷, 外观一般	车身无明显凹陷, 外观一般	车身无明显凹陷, 外观一般	车身无明显凹陷, 外观一般
	内饰	无明显破损, 内饰一般	无明显破损, 内饰一般	无明显破损, 内饰一般	无明显破损, 内饰一般

以委估对象为 100, 根据委估车辆和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况等影响因素, 分为优、较优、一般、较差、劣五个等级, 每变化一个等级, 相应调整±2-8%。

比较因素表

比较因素		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格 (万元/辆)		待估	14.68	13.80	14.80
车款		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
使用 情况	已使用年限	100	98	100	100
	行驶里程 (万公里)	100	100	100	100
车 况	发动机	100	100	100	100
	传动、转向系统	100	100	100	100
	电气系统	100	100	100	100
	车身外观	100	100	100	100
	内饰	100	100	100	100

系数调整表

比较因数	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	14.68	13.8	14.8

比较因数		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
车款		100/100	100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100	100/100
使用情况	已使用年限	100/100	100/98	100/100	100/100
	行驶里程（万公里）	100/100	100/100	100/100	100/100
车况	发动机	100/100	100/100	100/100	100/100
	传动、转向系统	100/100	100/100	100/100	100/100
	电气系统	100/100	100/100	100/100	100/100
	车身外观	100/100	100/100	100/100	100/100
	内饰	100/100	100/100	100/100	100/100
修正系数			1.02	1.00	1.00
修正价格			14.97	13.80	14.80
算术平均单价		14.50			

以上三个比较实例与委估车辆相近，且求取的可比实例价格相差不大，因此我们采用算术平均单价，即：

$$\begin{aligned} \text{委估车辆评估价值} &= (14.97 + 13.80 + 14.80) / 3 \\ &= 14.50 \text{（万元）} \end{aligned}$$

### 三、在建工程评估技术说明

#### （一）评估范围

列入本次评估范围的在建工程主要为悠然锄山项目，账面价值为 2,015,010.71 元。至评估基准日，该项目仍然处于前期设计状态，尚未开工建设。

#### （二）在建工程概况

##### 1、在建工程-土建工程

本次纳入评估范围的土建工程主要情况如下：

序号	项目名称	开工日期	形象进度
1	悠然锄山项目	2019/5	尚未开工

至评估基准日，该项目仍然处于前期设计状态，尚未开工建设。

### （三）评估方法

评估人员在对在建工程进行抽查的基础上，查阅了相关会计凭证，获取了相关的合同资料。通过现场勘查，评估人员了解在建工程的形象进度，其账面支出金额主要为前期工程设计费。经核实，在建工程仍处于前期设计状态尚未开工建设，且付款比例占项目总投资比例小，故经审计后的账面价值作为评估值。

### （四）评估结果

经评估，在建工程评估值为 2,015,010.71 元，评估无增减值变化。

## 四、非流动资产其余科目评估技术说明

### （一）评估范围

本次纳入非流动资产其余科目的评估范围为长期待摊费用。

### （二）长期待摊费用评估

#### 1、评估范围

长期待摊费用的账面价值为 883,121.60 元，主要为企业在经营场所及租赁资产上投入的改良支出。

#### 2、核实方法和结果

我们查阅了相关合同、会计凭证，经核实，账实相符。

#### 3、评估方法

本次纳入评估范围的长期待摊费用主要为企业在经营场所及租赁资产上投入的改良支出，其收益年限受到经济使用年限的约束，本次评估采用费用分摊法对长期待摊费用进行评估。即：

评估价值 = 待摊费用原始发生总额 ÷ 总受益期 × 尚余受益期

其中：待摊费用原始发生总额根据相关建设改造合同及结算单据确认；

总收益期根据经济使用年限确认。

#### 4、评估案例

长期待摊费用评估案例：以悠然锄山项目为例（长期待摊费用评估明细表序号第 1 项）：

##### （1）悠然锄山项目概况

金额单位：人民币元

费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	账面价值
悠然锄山项目装饰装修费	2020/1/1	961,892.92	120	873,719.45

（2）评估值 = 待摊费用原始发生总额 ÷ 总受益期 × 尚余受益期

##### 1) 原始发生额的确定

经评估人员了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证，核对了费用的发生日期，悠然锄山项目的原始发生额为 961,892.92 元。

##### 2) 预计摊销年限的确定

悠然锄山项目根据《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）规定，内部装修的经济使用年限为 8 年即 96 个月，即悠然锄山项目的总受益期为 96 个月。截至评估基准日，悠然锄山项目街已受益期为 11 个月，尚余受益期为 85 个月。

##### 3) 评估值计算

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{待摊费用原始发生总额} \div \text{总受益期} \times \text{尚余受益期} \\
 &= 961,892.92 \div 96 \times 85 \\
 &= 851,676.00 \text{（元）}
 \end{aligned}$$

#### 5、评估结果

经评估，长期待摊费用的评估价值为 861,078.15 元，评估减值 22,043.45 元，减值原因为经济使用年限与会计折旧年限差异所致。



## 五、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	207,879.30
应付职工薪酬	1,614,851.04
应交税费	13,900.39
其他应付款	306,959.14
流动负债合计	<b>2,143,589.87</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>2,143,589.87</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实调整后的负债申报明细表；
- 2、对各类负债，有针对性地采用资产基础法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；
- 3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应付账款的评估**

应付账款账面值为 207,879.30 元，应付账款内容主要为工程款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额的应付账款进行了函证，回函与账面数相符，未发现漏记应付账款，故以核实后的账面价值确认为评估价值。

应付账款评估值为 207,879.30 元，无评估增减值。

#### **2、应付职工薪酬的评估**

列入本次评估范围的应付职工薪酬主要为工资、奖金、津贴，账面价值为 1,614,851.04 元。评估人员核对了有关账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，确认其真实性、正确性，以核实后账面价值作为评估值。

经评估，应付职工薪酬的评估值为 1,614,851.04 元，无评估增减值。

#### **3、应交税费的评估**

列入评估范围的应交税金主要为代扣代缴的个人所得税，账面价值 13,900.39 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。以清查核实后账面价值为评估值。

应交税费评估值为 13,900.39 元，无评估增减值。

#### 4、其他应付款的评估

其他应付款账面值为 306,959.14 元，主要为保修金及预提费用等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。并对大额的应付账款进行了函证，回函与账面数相符，故以核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估值 306,959.14 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论

## 评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法，得出如下结论：

### 一、评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门国贸锄山旅游投资有限公司总资产的评估值为人民币 404.87 万元，增值率 0.80 %；总负债的评估值为人民币 214.36 万元，差异率 0.00%；股东全部权益的评估值为人民币 190.51 万元，增值率 1.71 %。。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	100.16	100.30	0.14	0.14
2	长期股权投资	-	-	-	-
3	投资性房地产	-	-	-	-
4	固定资产	11.69	16.96	5.27	45.08
5	其中：建筑物	-	-	-	-
6	设备	11.69	16.96	5.27	45.08
7	在建工程	201.50	201.50	-	-
8	无形资产	-	-	-	-
9	其中：土地使用权	-	-	-	-
10	开发支出	-	-	-	-
11	商誉	-	-	-	-
12	长期待摊费用	88.31	86.11	-2.20	-2.49
13	递延所得税资产	-	-	-	-
14	其他非流动资产	-	-	-	-
15	<b>资产总计</b>	<b>401.66</b>	<b>404.87</b>	<b>3.21</b>	<b>0.80</b>
16	流动负债	214.36	214.36	-	-
17	非流动负债	-	-	-	-
18	<b>负债总计</b>	<b>214.36</b>	<b>214.36</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
<b>19</b> 净资产（所有者权益）	<b>187.30</b>	<b>190.51</b>	<b>3.21</b>	<b>1.71</b>

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

厦门国贸锄山旅游投资有限公司的股东全部权益账面价值为 187.30 万元，评估值为 190.51 万元，评估增值 3.21 万元，增值率为 1.71%。主要的增值情况说明如下：

（1）应收账款评估增值 0.14 万元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的；

（2）长期待摊费用减值 2.20 万元，减值的主要原因是减值原因为经济使用年限与会计折旧年限差异所致；

（3）固定资产增值 5.27 万元，增值的主要原因是部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限，故而形成评估增值。

长期股权投资——厦门国贸竹坝旅游投资有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-47 号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

## 厦门国贸竹坝旅游投资有限公司股东全部权益价值评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	4
五、评估基准日资产及负债情况.....	4
六、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....	5
七、企业申报的表外资产情况.....	5
八、评估方法的选择.....	5
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>7</b>
一、流动资产评估技术说明.....	8
二、设备类固定资产评估技术说明.....	12
三、在建工程评估技术说明.....	18
四、非流动资产其余科目评估技术说明.....	19
五、负债评估技术说明.....	21
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>24</b>
<b>评估结论</b> .....	<b>25</b>



## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门国贸竹坝旅游投资有限公司

统一社会信用代码：91350200MA322H6K3T

注册资本：1,000.00 万人民币

成立日期：2018 年 09 月 06 日

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：林希

注册地址：厦门市同安区竹坝华侨农场新村 188 号 1 楼 101-103 室

经营范围：对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；自有房地产经营活动；房地产租赁经营；其他未列明房地产业；房地产开发经营；物业管理；停车场管理；房屋建筑业；旅游管理服务（不含须经许可审批的项目）；文化、艺术活动策划；艺术表演场馆的管理（不含文艺演出）；文艺创作与表演；一般旅馆；旅游饭店；经营民宿；其他未列明住宿业；正餐服务（热食类食品、冷食类食品、生食类食品、糕点类食品、自制饮品）；快餐服务（热食类食品、冷食类食品、生食类食品、糕点类食品、自制饮品）；茶馆服务（热食类食品、冷食类食品、生食类食品、糕点类食品、自制饮品）；咖啡馆服务（热食类食品、冷食类食品、生食类食品、糕点类食品、自制饮品）；酒吧服务（热食类食品、冷食类食品、生食类食品、糕点类食品、自制饮品）；自制饮品制售；酒、饮料及茶叶类预包装食品零售（含冷藏冷冻食品）；酒、饮料及茶叶类散装食品零售（含冷藏冷冻食品）；其他综合零售；鸡的饲养；鸭的饲养；鹅的饲养；其他家禽饲养；酒精制造；白酒制造；啤酒制造；黄酒制造；葡萄酒制造；其他酒制造；果品零售；蔬菜零售；肉、禽、蛋零售；蔬菜种植；食用菌种植；花卉种植；其他园艺作物种植；仁果类和核果类水果种植；葡萄种植；柑橘类种植；香蕉等亚热带水果种植；其他水果种植；中药材种植；体育组织；游览景区管理；公园管理；市场管理；会议及展览服务；建筑装饰业；园林景观和

绿化工程设计；提供小型儿童游乐设备服务（不含须经许可审批的项目）；教育辅助服务（不含教育培训及出国留学中介、咨询等须经许可审批的项目）；提供企业营销策划服务。

## 二、股东及出资情况

2018年09月06日，厦门国贸竹坝旅游投资有限公司由国贸地产集团有限公司及厦门同安置业发展投资有限公司出资成立。截止2020年12月31日，厦门国贸竹坝旅游投资有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	7,000.00	70.00%	7,000.00	70.00%
2	厦门同安置业发展投资有限公司	3,000.00	30.00%	3,000.00	30.00%
合计		10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

## 三、经营情况

厦门国贸竹坝旅游投资有限公司成立于2018年09月，公司为国贸地产与厦门市同安区政府合资设立，双方就田园竹坝乡村振兴项目签订战略合作框架协议，由竹坝公司统筹规划设计、开发建设及招商运营等工作。

公司按照“政府主导、国资助力、镇场主体、农民参与”的模式，打造田园竹坝市级乡村振兴示范区。田园竹坝项目拟规划范围为46平方公里，打造集特色教育、南洋风情、颐养度假、休闲农业及生态康养等为一体的特色文旅体验区。其中，独具南洋风情的美食、文创、购物等旅游体验的游客集散中心、生态停车场、南洋商街、南洋书院和栖竹民宿已于2019年投入使用。

在餐饮住宿方面，通过老旧建筑和村民自住房屋改造，坝上人家餐厅2020年8月开始对外营业；独具东南亚风情、乡风亲切的“栖竹”系列民宿，于2020年1月开始对外营业，公司亦指导和带动村民改造自家民房经营民宿27间。

在休闲农业方面，公司充分发挥竹坝在地农副产品资源，对在地资源进行统一包装设计、定价管理、上线各电商平台售卖，利用国贸平台优势，建立互联网+农业模式，拓宽农副产品销售渠道，为村民实现创收。

而由于公司前期的基础设施改造与建设投入大，运营费用较高，且项目处于运营初期，截止评估基准日，尚未产生盈利。但公司已联动航天小镇、杨桃园、百利农业、竹坝酒厂、北辰山景区，与各业态签订竹坝片区大运营平台联盟框架协议，完成《田园竹坝环线标识建议方案》、《竹坝酒厂定位策划方案》及《竹坝三秀山片区旅游动线提升方案》等方案，为新增建设的“田洋村-竹坝片区”乡村振兴动线打下了扎实基础。

#### 四、历史年度财务数据

厦门国贸竹坝旅游投资有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	9,961.91	9,195.98	8,124.30
负债	476.59	322.73	198.80
净资产	9,485.32	8,873.26	7,925.50
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-550.82	-575.92	-957.94
利润总额	-550.82	-575.92	-947.76
净利润	-514.68	-612.06	-947.76

#### 五、评估基准日资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	65,469,878.58
2 非流动资产	15,773,123.78
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	430,766.08
9 在建工程	649,140.08
10 工程物资	-

项目		账面价值
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	14,693,217.62
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>81,243,002.36</b>
21	流动负债	1,988,002.81
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>1,988,002.81</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>79,254,999.55</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 六、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

### 1、账面已记录的无形资产情况

截止评估基准日，厦门国贸竹坝旅游投资有限公司账面无已记录的无形资产。

### 2、账面未记录的无形资产情况

截止评估基准日，厦门国贸竹坝旅游投资有限公司未申报的账面未记录的无形资产。

## 七、企业申报的表外资产情况

根据厦门国贸竹坝旅游投资有限公司申报的资料，本次评估范围没有涉及表外项目。

## 八、评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、

市场法和成本法(资产基础法)三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法。

### 1、收益法适用性分析

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法是从决定现行公平市场价值的基本依据——企业的预期获利能力的角度,本着收益还原的思路评价企业价值。

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提:

- (1) 企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量;
- (2) 企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量;
- (3) 企业预期获利年限可以预测。

被评估单位经营项目为扶贫项目,且公司进行多业态运营,未来预期收益具有不确定性,不符合收益法预测的基本前提。因此本次评估不采用收益法。

### 2、市场法适用性分析

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

由于与被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例很少,且相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得,故市场法不适用本次评估。

### 3、资产基础法适用性分析

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

被评估单位资产均为常见的资产类型,不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债。根据所收集的资料,运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得充分的数据资料,故可选用资产基础法进行评估。

综上,本次选择采用资产基础法进行评估。并确定资产基础法评估结果为最终评估结论。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门国贸竹坝旅游投资有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>65,469,878.58</b>
货币资金	44,923.50
应收账款	83,770.68
预付款项	101,817.94
其他应收款	18,998,955.00
存货	13,057.60
其他流动资产	46,227,353.86

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 44,923.50 元。



银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 44,923.50 元。

货币资金的评估值为 44,923.50 元，无评估增减值。

## 2、应收账款的评估

应收账款主要为餐厅收入、万科友邻销售收入及分摊人员派遣收入，账面余额为 88,179.66 元，已计提坏账准备 4,408.98 元，账面价值为 83,770.68 元。

评估人员查阅了相关会计账簿，获取了合同等资料，核实交易事项、账龄、业务内容和金额等内容的真实性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和目前调查了解的情况，具体对数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等内容进行分析，对应收账款估计评估风险损失。

对于应收款项，采用账龄分析法，具体为：对关联往来方不计提坏账准备；对发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1~2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2~3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 3~4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 100%；发生时间 4~5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 100%；发生时间在 5 年以上评估风险损失为 100%。具体计算过程详见下表：

应收账款评估风险损失计算表

金额单位：人民币元

账龄	账面金额	计提比例	评估风险损失
1 年以内	12,004.00	5.00%	600.20
1~2 年	-	10.00%	-
2~3 年	-	30.00%	-
3~4 年	-	100.00%	-
4~5 年	-	100.00%	-
5 年以上	-	100.00%	-
评估基准日至填表日已收回金额	6,441.01	0.00%	0.00

账龄	账面金额	计提比例	评估风险损失
关联方往来款	69,734.65	0.00%	0.00
合计	88,179.66		600.20

按以上标准，确定评估风险损失为 600.20 元，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估价值。

应收账款坏账准备的账面余额为 600.20 元。应收账款坏账准备的评估价值按零值确定。

经评估，应收账款评估值为 87,579.46 元，评估增值 3,808.78 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

### 3、预付账款的评估

预付账款主要为加油卡充值费及租金等，账面金额为 101,817.94 元。

评估人员通过查阅相关会计账簿，获取了合同等资料，核实交易事项、账龄、业务内容和金额等内容的真实性，并对大额款项进行函证，核实结果账、表、单金额相符。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

经评估，预付账款评估值为 101,817.94 元，无评估增减值。

### 4、其他应收款

其他应收款主要为少数股东往来款及押金，账面金额为 19,998,900.00 元，已计提坏账准备 999,945.00 元，账面价值为 18,998,955.00 元。

评估人员查阅了相关会计账簿，获取了合同等资料，核实交易事项、账龄、业务内容和金额等内容的真实性，并对大额款项进行函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。由于本次纳入评估范围的其他应收款为少数股东往来款及押金，其风险较低，评估风险损失确认为零。

经评估，其他应收款评估值为 19,998,900.00 元，评估增值 999,945.00 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

## 5、存货评估

列入本次评估范围的存货为原材料。账面余额为 13,057.60 元，未计提存货跌价准备，账面价值为 13,057.60 元，具体如下表：

金额单位：人民币元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	13,057.60	-	13,057.60
存货合计	13,057.60	-	13,057.60

### (1) 原材料

原材料主要为牛腱子、土猪肉、虎掌菌、白虫干、意式特浓咖啡豆及香包等，共计 65 项。账面余额为 13,057.60 元，无跌价准备，账面价值为 13,057.60 元。其材料账面价值由不含税购置价及运费组成。原材料主要存放于餐厅，存放较为集中，企业对其管理较为完善。

我们对原材料进行盘点，并获取了当天原材料的出库数量和入库数量进行推算，获得了评估基准日的实际数量，抽查盘点的原材料的实际数量与评估基准日账面数量相符。

由于被评估单位的原材料多为近期购买的厨房原料，其市场价格波动较小，以经核实后的账面值确认为评估价值。

经评估，原材料评估值为 13,057.60 元，无评估增减值。

## 6、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产具体为往来款及销项税额等，账面金额为 46,227,353.86 元。

对上述其他流动资产，评估人员抽查了企业相关会计凭证，及增值税纳税申报表，在核实无误的基础上，以经审计后的账面价值确认为评估价值。

经评估，其他流动资产的评估值为 46,227,353.86 元，评估无增减值变化。

## 二、设备类固定资产评估技术说明

### （一）评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产为车辆和电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	610,851.34	430,766.08
固定资产-车辆	354,979.01	249,785.64
固定资产-电子设备	255,872.33	180,980.44

### （二）设备概况

本次委估设备主要是厦门国贸竹坝旅游投资有限公司所属的车辆和电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常办公和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的车辆共计 5 辆，为艾力绅商务车、高尔夫车及电瓶车。账面原值为 354,979.01 元，账面净值为 249,785.64 元。至评估基准日，车辆证照齐全，产权明晰，维护、保养、使用正常。

本次评估的电子设备共计 51 项，主要为电脑、打印机、空调及办公桌椅等，账面原值为 255,872.33 元，账面净值为 180,980.44 元。至评估基准日，设备维护、保养、使用正常。

### （三）评估过程

#### 1、清查核实

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评

估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

(3) 根据现场勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

## 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

# (四) 评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，大部分设备采用重置成本法进行评估，车辆采用市场法进行评估。

## 1、电子设备评估方法

评估值 = 重置全价 × 成新率

### (1) 重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

## (2) 综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备，确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

本次评估对于超过会计折旧年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15% 的成新率。

## 2、车辆评估方法

本次评估范围内的车辆主要为乘用车，采用市场法中的类比法，首先通过市场调查收集资料并选定三个或三个以上与委估对象相似的可比实例的市场成交价格为基础，然后根据委估对象和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较分析，对差异项进行技术调整得出委估对象的可比实例价格，最后通过算数平均数计算出委估对象的评估价值。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{可比实例价格} = & \text{可比实例成交价格} \times \text{委估车辆车款评分} / \text{可比实例车款评分} \times \\ & \text{可比实例交易日期评分} / \text{委估车辆交易日期评分} \times \text{委估车辆交易情况评分} / \text{可比实} \\ & \text{例交易情况评分} \times \text{委估车辆使用情况评分} / \text{可比实例使用情况评分} \times \text{委估车辆车况} \\ & \text{评分} / \text{可比实例车况评分} \end{aligned}$$

## (五) 评估结果

经评估，设备类固定资产账面原值为 610,851.34 元，账面净值为 430,766.08 元，评估原值为 584,604.37 元，评估净值为 503,735.32 元，评估原值减值 26,246.97 元，评估净值增值 72,969.24 元，增值率为 16.94%。

评估原值减值 26,246.97 元，评估原值减值的主要原因如下：

部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

评估净值增值 72,969.24 元，评估净值增值的主要原因如下：

部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

## （六）典型案例

**电子设备评估案例：以电动装订机为例（电子设备评估明细表序号第 31 项）：**

### 1、设备概况

设备名称：电动装订机

数量：1 台

规格型号：齐心 CM-5008 凭证装订机

生产厂家：上海齐心办公用品有限公司

购入日期：2019/5/31

启用日期：2019/5/31

账面原值：2,447.79 元

账面净值：1,672.59 元

2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### （1）重置全价的确定

经市场询价，目前该设备的含税市场报价为 2,400.00 元，不含税的市场报价为 2,123.89 元。

#### （2）成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 1.58 年，尚可使用年限为 3.42 年，则设备的理论成新率为：

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 3.42 \div (1.58 + 3.42) \times 100\% \\ &= 68\% (\text{取整})\end{aligned}$$

### (3) 评估值计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 2,123.89 \times 68\% \\ &= 1,444.25 (\text{元})\end{aligned}$$

运输车辆评估案例：以车号为“闽 DWS081”汽车为例（车辆评估明细表序号第 1 项）：

#### 1、设备概况

名称：艾力绅商务车

型号：艾力绅 VTi-S 2.4L 自动

生产厂家：东风本田汽车有限公司

购入日期：2018 年 9 月 30 日

注册登记日期：2014 年 1 月 26 日

牌照号码：闽 DWS081

已行驶里程：131,056.00 公里

账面原值：171,793.17 元

账面净值：102,941.82 元

车辆使用状况：至评估基准日，车辆停放于被评估单位厂区内，经现场勘查，车辆保养维护较好。

#### 2、选择比较实例及计算过程

根据委估车辆的情况，选择了二手车交易市场上的 A、B、C 三个实例作为比较案例。根据委估车辆的具体情况，对影响委估车辆价格的主要因素如车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较和调整，然后计算得出委估车辆的评估价值。



比较实例因素条件说明表如下：

因素说明表

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
案例来源		二手车之家	二手车之家	二手车之家
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	16.5	15.5	15.6
车款	2012 款 艾力绅 VTi-S 2.4L 自动 尊贵版	2012 款 艾力绅 VTi-S 2.4L 自动 尊贵版	2012 款 艾力绅 VTi-S 2.4L 自动 尊贵版	2012 款 艾力绅 VTi 2.4L 自动 豪华版
交易日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易方式	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
使用情况	已使用年限	6.97	6.39	6.57
	行驶里程 (万公里)	13.11	8	14
车况	发动机	动力输出正常, 无漏油、抖动等异常情况	动力输出正常, 无漏油、抖动等异常情况	动力输出正常, 无漏油、抖动等异常情况
	传动、转向系统	传动、转向系统正常	传动、转向系统正常	传动、转向系统正常
	电气系统	电气系统正常	电气系统正常	电气系统正常
	车身外观	车身无明显凹陷, 外观一般	车身无明显凹陷, 外观一般	车身无明显凹陷, 外观一般
	内饰	无明显破损, 内饰一般	无明显破损, 内饰一般	无明显破损, 内饰一般

以委估对象为 100，根据委估车辆和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况等影响因素，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，每变化一个等级，相应调整±2-8%。

比较因素表

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	16.5	15.5	15.6
车款	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
交易方式	100	100	100	100
已使用年限	100	102	102	102

比较因素		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
使用情况	行驶里程 (万公里)	100	106	100	98
车况	发动机	100	100	100	100
	传动、转向 系统	100	100	100	100
	电气系统	100	100	100	100
	车身外观	100	100	100	100
	内饰	100	100	100	100

系数调整表

比较因数		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格 (万元/辆)		待估	16.5	15.5	15.6
车款		100/100	100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100	100/100
使用情况	已使用年限	100/100	100/102	100/102	100/102
	行驶里程 (万公里)	100/100	100/106	100/100	100/98
车况	发动机	100/100	100/100	100/100	100/100
	传动、转向 系统	100/100	100/100	100/100	100/100
	电气系统	100/100	100/100	100/100	100/100
	车身外观	100/100	100/100	100/100	100/100
	内饰	100/100	100/100	100/100	100/100
修正系数			0.92	0.98	1.02
修正价格			15.18	15.19	15.91
算术平均单价			15.40		

以上三个比较实例与委估车辆相近，且求取的可比实例价格相差不大，因此我们采用算术平均单价，即：

$$\begin{aligned} \text{委估车辆评估价值} &= (15.18 + 15.19 + 15.91) / 3 \\ &= 15.40 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

### 三、在建工程评估技术说明

#### (一) 评估范围

列入本次评估范围的在建工程主要为竹坝五显项目，账面价值为 649,140.08 元。至评估基准日，该项目仍然处于前期设计状态，尚未开工建设。

## （二）在建工程概况

### 1、在建工程-土建工程

本次纳入评估范围的土建工程主要情况如下：

序号	项目名称	开工日期	形象进度
1	竹坝五显项目	2019/8/26	尚未开工

至评估基准日，该项目仍然处于前期设计状态，尚未开工建设。

## （三）评估方法

评估人员在对在在建工程进行抽查的基础上，查阅了相关会计凭证，获取了相关的合同资料。通过现场勘查，评估人员了解在建工程的形象进度，其账面支出金额主要为前期工程设计费。经核实，在建工程仍处于前期设计状态尚未开工建设，且付款比例占项目总投资比例小，故经审计后的账面价值作为评估值。

## （四）评估结果

经评估，在建工程评估值为 649,140.08 元，评估无增减值变化。

## 四、非流动资产其余科目评估技术说明

### （一）评估范围

本次纳入非流动资产其余科目的评估范围为长期待摊费用。

### （二）长期待摊费用评估

#### 1、评估范围

长期待摊费用的账面价值为 14,693,217.62 元，主要为企业在经营场所及租赁

资产上投入的改良支出。

## 2、核实方法和结果

我们查阅了相关合同、会计凭证，经核实，账实相符。

## 3、评估方法

本次纳入评估范围的长期待摊费用主要为企业在经营场所及租赁资产上投入的改良支出，其收益年限受到经济使用寿命的约束，本次评估采用费用分摊法对长期待摊费用进行评估。即：

评估价值=待摊费用原始发生总额÷总受益期×尚余受益期

其中：待摊费用原始发生总额根据相关建设改造合同及结算单据确认；

总收益期根据经济使用年限确认。

## 4、评估案例

**长期待摊费用评估案例：以南洋风情街为例（长期待摊费用评估明细表序号第1项）：**

### （1）南亚风情街概况

金额单位：人民币元

费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	账面价值
南洋风情街涂料、窗门等内装修	2019/3/1	5,166,023.58	120	4,262,119.29

（2）评估值=待摊费用原始发生总额÷总受益期×尚余受益期

#### 1) 原始发生额的确定

经评估人员了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证，核对了费用的发生日期，南洋风情街的原始发生额为 5,166,023.58 元。

#### 2) 预计摊销年限的确定

南洋风情街的经济使用年限根据《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》（北京科学技术出版社）规定，内部装修的经济使用年限为 8 年即 96 个月，即南洋风情街的总受益期为 96 个月。截至评估基准日，南洋风情街尚已收益期为 21 个月，余受益期为 75 个月。

### 3) 评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{待摊费用原始发生总额} \div \text{总受益期} \times \text{尚余受益期} \\ &= 5,166,023.58 \div 96 \times 75 \\ &= 4,035,955.83 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### 5、评估结果

经评估，长期待摊费用的评估价值为 14,103,606.70 元，评估减值 589,610.92 元，减值原因为经济使用年限与会计折旧年限差异所致。

## 五、负债评估技术说明

### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	637,638.02
应付职工薪酬	554,369.62
应交税费	27,726.59
其他应付款	768,268.58
流动负债合计	<b>1,988,002.81</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>1,988,002.81</b>

### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明

细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、计账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应付账款的评估**

应付账款账面值为 637,638.02 元，应付账款内容主要为工程款及物业费。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额的应付账款进行了函证，回函与账面数相符，未发现漏记应付账款，故以核实后的账面价值确认为评估价值。

应付账款评估值为 637,638.02 元，无评估增减值。

#### **2、应付职工薪酬的评估**

列入本次评估范围的应付职工薪酬主要为工资、奖金、津贴及工会经费等，账面价值为 554,369.62 元。评估人员核对了有关账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，确认其真实性、正确性，以核实后账面值作为评估值。

经评估，应付职工薪酬的评估值为 554,369.62 元，无评估增减值。

### **3、应交税费的评估**

列入评估范围的应交税金主要为代扣代缴的个人所得税，账面价值 27,726.59 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。以清查核实后账面价值为评估值。

应交税费评估值为 27,726.59 元，无评估增减值。

### **4、其他应付款的评估**

其他应付款账面值为 768,268.58 元，主要为保修金及预提费用等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。并对大额的应付账款进行了函证，回函与账面数相符，故以核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估值 768,268.58 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论



## 评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法，得出如下结论：

### 一、评估结果

截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门国贸竹坝旅游投资有限公司总资产的评估值为人民币 8,173.01 万元，增值率 0.60%；总负债的评估值为人民币 198.80 万元，差异率 0.00%；股东全部权益的评估值为人民币 7,974.21 万元，增值率 0.61%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	6,546.99	6,647.36	100.37	1.53
2	长期股权投资	-	-	-	-
3	投资性房地产	-	-	-	-
4	固定资产	43.08	50.37	7.29	16.92
5	其中：建筑物	-	-	-	-
6	设备	43.08	50.37	7.29	16.92
7	在建工程	-	-	-	-
8	无形资产	-	-	-	-
9	其中：土地使用权	-	-	-	-
10	开发支出	-	-	-	-
11	商誉	-	-	-	-
12	长期待摊费用	1,469.32	1,410.36	-58.96	-4.01
13	递延所得税资产	-	-	-	-
14	其他非流动资产	-	-	-	-
15	<b>资产总计</b>	<b>8,124.30</b>	<b>8,173.01</b>	<b>48.71</b>	<b>0.60</b>
16	流动负债	198.80	198.80	-	-
17	非流动负债	-	-	-	-
18	<b>负债总计</b>	<b>198.80</b>	<b>198.80</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
<b>19</b> 净资产（所有者权益）	<b>7,925.50</b>	<b>7,974.21</b>	<b>48.71</b>	<b>0.61</b>

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

厦门国贸竹坝旅游投资有限公司的股东全部权益账面价值为 7,925.50 万元，评估值为 7,974.21 万元，评估增值 48.71 万元，增值率为 0.61%。主要的增值情况说明如下：

应收账款及其他应收款增值 100.37 万元，增值的主要原因是评估风险损失与坏账准备的差异造成增值；

长期待摊费用减值 58.96 万元，减值的主要原因是经济使用年限与会计折旧年限的差异造成减值；

固定资产增值 7.29 万元，增值的主要原因是部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限，故而形成评估增值。

长期股权投资——厦门润金悦地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-48号  
(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

**长期股权投资——厦门润金悦地产有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司概况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	4
五、资产及负债情况.....	4
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>6</b>
一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明.....	7
二、存货科目评估技术说明.....	10
三、设备类固定资产评估技术说明.....	35
四、其余非流动资产评估技术说明.....	39
五、负债评估技术说明.....	40
<b>说明三：收益法评估技术说明</b> .....	<b>44</b>
一、评估对象.....	45
二、收益法的应用前提及选择的理由与依据.....	45
三、收益预测的假设条件.....	45
四、企业经营、资产、财务分析.....	47
五、评估方法介绍及预测分析过程.....	56
六、评估值测算过程.....	72
七、收益法评估结果.....	76
<b>说明四：评估结论</b> .....	<b>77</b>
一、资产基础法评估结果.....	78
二、收益法评估结果.....	79
三、两种方法评估结果的差异分析.....	79
四、评估结果的最终选取.....	79

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：厦门润金悦地产有限公司

统一社会信用代码：91350200MA3204AY7U

注册资本：35000 万元人民币

成立日期：2018 年 08 月 09 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：刘克军

注册地址：厦门市翔安区鸿翔西路 1888 号一号楼 6010-1 室

经营范围：房地产开发经营。

### 二、股东及出资情况

2018 年 08 月 09 日，厦门润金悦地产有限公司由厦门悦地企业管理咨询有限公司、杭州天运投资咨询有限公司及深圳市润投资咨询有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门润金悦地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	厦门悦地企业管理咨询有限公司	11,900.00	34.00%	11,900.00	34.00%
2	杭州天运投资咨询有限公司	11,550.00	33.00%	11,550.00	33.00%
3	深圳市润投资咨询有限公司	11,550.00	33.00%	11,550.00	33.00%
合计		35,000.00	100.00%	35,000.00	100.00%

### 三、经营情况

厦门润金悦地产有限公司成立于 2018 年 08 月，公司主要从事房地产项目的开发经营。所开发的房地产项目为“前海湾”。该项目位于厦门市翔安区，总规划建筑面积为 111976.26 m<sup>2</sup>，可售面积为 104648.8 平方米。截至评估基准日，该房地产开发项目仍然处于开发建设中。

#### 四、历史年度财务数据

厦门润金悦地产有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	143,407.41	209,821.95	249,072.71
负债	110,392.18	178,835.95	218,968.40
净资产	33,015.22	30,986.00	30,104.32
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-	-
利润总额	-2,646.06	-2,696.79	-1,407.33
净利润	-1,984.78	-2,029.23	-1,061.03

#### 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	2,428,631,532.34
2 非流动资产	62,095,582.99
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	178,411.27
9 使用权资产	-
10 在建工程	-
11 工程物资	-
12 固定资产清理	-
13 生产性生物资产	-
14 油气资产	-
15 无形资产	-
16 开发支出	-
17 商誉	-
18 长期待摊费用	-
19 递延所得税资产	61,917,171.72
20 其他非流动资产	-
21 资产总计	2,490,727,115.33
22 流动负债	1,599,228,567.06
23 非流动负债	590,455,391.17
24 负债合计	2,189,683,958.23

	项目	账面价值
25	净资产（所有者权益）	301,043,157.10

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。



## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门润金悦地产有限公司申报评估除存货外的各项流动资产，具体包括货币资金、其他应收款和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
货币资金	125,066,087.23
其他应收款	187,374,153.60
其他流动资产	186,992,917.06
小计	499,433,157.89

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金为银行存款及其他货币资金。货币资金的账面金额为 125,066,087.23 元。

银行存款账面价值为 124,746,087.23 元，包括 8 个人民币账户。评估人员查阅

了银行对账单，并对部分银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。

其他货币资金账面价值为 320,000.00 元，主要为月末 pos 机刷卡未达账金额。评估人员检查了 pos 机刷卡记录及期后银行回款记录等资料，记录金额与账面记录相符，以核实后的账面金额作为评估值。

经评估，货币资金的评估值为 125,066,087.23 元，无评估增减值。

## 2、其他应收款评估

其他应收款主要为代垫水电费、押金、关联方往来款。账面余额为 197,235,951.16 元，已计提坏账准备 9,861,797.56 元，账面价值为 187,374,153.60 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

对于押金，欠款单位未发现有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，坏账可能性较小，对这部分款项不计提评估风险损失；

对代垫水电费，为施工单位施工期间发生的水电费，考虑到被评估单位可以在结算时，将相关费用从应付账款中扣除，坏账可能性较小，对这部分款项不计提评估风险损失。

对于关联方往来款发生坏账的可能性较小，对这部分款项不计提评估风险损失。

其他应收款坏账准备的账面余额为 9,861,797.56 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 197,235,951.16 元，评估增值 9,861,797.56 元，

评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

### 3、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为预缴税金、股东往来款及资本化的合同取得成本，账面金额为 186,992,917.06 元。

评估人员抽查了相关记账凭证及原始凭证，经核实凭证记录与账面价值一致。对预缴税金和股东往来款，以经核实后的账面价值确认为评估值；对资本化的合同取得成本，并入存货——开发成本中评估，此处评估为零。

经评估，其他流动资产的评估值为 168,880,951.60 元，评估减值 18,111,965.46 元，评估减值主要原因为资本化的合同取得成本并入存货——开发成本中评估。

## 二、存货科目评估技术说明

本次纳入评估范围的存货包括开发成本，账面原值为 1,929,198,374.45 元，未计提存货跌价准备，账面净额为 1,929,198,374.45 元。

### （一）项目概况

#### 1、项目地块情况

本次纳入评估范围的开发成本主要为位于厦门市翔安区滨海东大道与新城中路交叉口西南侧的“前海湾”开发项目。项目地块于 2018 年 7 月 11 日与厦门市国土资源与房产管理局翔安分局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：35021320180711CG032），宗地出让面积为 24,628.51 平方米（证载土地使用权出让面积为 24,628.51 平方米），土地用途为商业、住宅，土地具体信息如下：

序号	项目名称	不动产权证号	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	权利人	用途及使用期限	建设用地规划许可证号
1	前海湾	闽(2018)厦门市不动产权第 0114813 号	24,628.51	厦门润金悦地产有限公司	住宅及商业；使用年限：住宅 70 年，商业 40	地字第 35021320180711CG032 号

#### 2、土地出让金支付

根据土地使用权出让合同约定：X2018P03 号块地的土地出让金总价为 141,726.83 万元，于 2018 年 7 月 9 日前付清。

截至评估基准日，厦门润金悦地产有限公司已全额缴交土地出让金。

#### 3、五证一书办理情况

截至评估基准日，X2018P03 号地块已取得不动产权证书，已取得规划及施工许可，正在进行项目施工，且已达到商品房预售条件。各项证书的办理情况如下：

- ① 不动产权证书：已取得，证书编号为闽(2018)合不动产权第 0114813 号；
- ② 建设用地规划许可证：已取得，证书编号为地字第 350213201816914 号；
- ③ 建设工程规划许可证：已取得，证书编号为自建字第 350213201816069 号；
- ④ 建筑工程施工许可证：已取得，证书编号为 350200201901230201 号；
- ⑤ 商品房预售许可证：已取得，证书编号为合房预售证第 20190043 号。

#### 4、项目经济技术指标

(1) 主要规划指标

根据《建筑规划许可证》(编号:建字第 350213201816069 号),项目开发建设用地面积为 24,628.51 平方米,总建筑面积为 111,976.26 平方米,计容建筑面积为 73,880.00 平方米。根据企业规划,该项目的经济技术指标如下:

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	36.94
		平米	24,628.510
2	容积率		3.00
3	建筑密度		0.30
4	建筑占地面积	平米	7,739.30
5	绿地率		0.35
6	绿化景观面积	平米	8,620.00
7	计容建筑面积		73,880.00
(1)	居住	平米	73,170.00
(2)	商业建筑面积	平米	550.00
(3)	公建配套设施	平米	160.00
(4)	幼儿园	平米	-
8	不计容建筑面积	平米	38,096.26
9	车位	个	851.00
10	总建筑面积	平米	111,976.26

(2) 可售面积

根据《商品房预售许可证》(编号:20190043),项目总可售面积为 104,648.8 m<sup>2</sup>。具体明细如下:

序号	类型	数量	单位	可售面积 (m <sup>2</sup> )
1	普通住宅	500	套	55,714.92
2	非普通住宅	134	套	20,582.29
3	商业-底商	1	套	63.46
4	非人防车位	823	套	28,288.13
合计		1,494.00	套	104,648.80

5、开发方案

根据项目地块的规划条件及经济技术指标,该项目拟开发为住宅楼盘,具体包括 10 幢住宅楼及 1 间社区服务中心。

6、项目现状及开发进度

项目于 2018 年 10 月开始施工,至评估基准日,项目工程建设进度已达约

81.81%。根据被评估单位提供的开发进度表，该项目预计于 2021 年 9 月底完工。

#### 7、开发项目其他权益状况

根据被评估单位提供的资料，《不动产权证书》（闽（2018）厦门市不动产权第 0114813 号）存在抵押权，抵押权人为中国农业股份有限公司厦门市支行，抵押期限自 2019 年 2 月 25 日至 2022 年 2 月 25 日，抵押金额为 139,700.00 万元，除此之外评估对象不存在租赁等他项权利状况。

### （二）评估程序

#### 1、前期准备

（1）由被评估单位将需要评估的建筑物项目按评估要求填写评估申报表。

（2）获取有关《不动产权证书》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等资料；获取市场交易信息资料。

#### 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

#### 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

#### 4、搜集价格资料

搜集当地现行的房地产交易信息资料，收集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

#### 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

### （三）评估方法

#### 1、评估方法的选择

委估企业存货-开发成本主要为各期开发项目的地价款、契税、市政配套设施费、开发前期准备费用、主体建筑工程费用、基础设施费用、开发间接费用以及利息等。根据资产评估相关准则及参考《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》，房地产在建项目常用的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。

(1) 市场法：市场法是基于替代原理，即在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应具有相同的价格。由于房地产开发项目开发业态及进度差异较大，市场上难以找到可比交易案例，故不适合市场法直接评估。

(2) 收益法：收益还原法是基于预期收益原理，即未来收益权利的现在价值。评估对象为住宅、商业用地，目前尚在开发阶段，无法出租产生收益，故不宜采用收益还原法。

(3) 假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估项目已获得土地使用权出让，部分项目已进行开发，未开发的项目也已有相关土地开发的基本参数，因此可采用假设开发法。

(4) 成本法：根据重新建造不动产所需要的成本，加上一定利润和应纳税金确定评估价值的方法。因为本次评估对象为在建工程，其成本投入记录完整可以取得，故本次评估可以采用成本法进行评估。

综上所述，本次纳入评估范围的开发成本可以采用假设开发法及成本法进行评估，但由于本次纳入评估范围的开发成本为在建工程，本次评估采用假设开发法对其进行评估。

综上所述，本次开发成本采用假设开发法评估。

## 2、评估方法的介绍

对于正在开发的项目工程采用假设开发法(剩余法)。假设开发法(剩余法)的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、后续的管理费用、销售税费及合理的续建开发利



润、土地增值税、企业所得税等，计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如下：

评估价值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-投资利息-开发利润-土地增值税-所得税

(1) 开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值=开发完成后房地产销售收入-所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入

对于已预售房地产销售收入包括已经签订销售合同预售的房地产销售收入及已经签订认购协议的房地产销售收入，根据实际签订的销售合同和认购协议确定销售收入；

对于未预售房地产销售收入，评估人员调查了周边房地产销售价格，并对比了企业销售人员提供的预计销售价格及历史销售价格等因素，综合确定。

(2) 后续开发成本

后续开发成本包括前期费用、基础工程、主体工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目。结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用，并参考被评估单位项目投资估算情况。

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用=预算总成本-账面已支付成本

(3) 销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

(4) 管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的管理费用。

(5) 销售税金及附加

主要包括增值税附加税及印花税，根据当地税务相关规定测算。

(6) 土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税，并扣除已预缴的土地增值税得出后续需缴纳的土地增值税。

(7) 投资利息

投资利息 = 在建工程评估值 × ((1+利率)<sup>后续开发期</sup> - 1) + (后续开发成本+管理费用+销售费用) × ((1+利率)<sup>后续开发期/2</sup> - 1)

(8) 开发利润

开发利润 = 不含税销售收入 × (1-建设进度百分比) × 销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确认，取 6.54%。

(9) 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

(四) 计算过程

评估案例：评估明细表序号 1 (前海湾)

评估对象主要为位于厦门市翔安区滨海东大道与新城中路交叉口西南侧的“前海湾”开发项目。宗地出让面积为 24,628.51 平方米，土地用途为商业、住宅，规划总建筑面积合计为 111,976.26 平方米，可售面积为 104,648.80 平方米。

1、实物状况

(1) 土地实物状况

宗地位置	厦门市翔安区滨海东大道与新城中路交叉口西南侧			
四至	东至	欧厝北路	西至	澳头路
	南至	澳东大道	北至	滨海东大道
面积	评估对象所处宗地总用地面积为 24,628.51 平方米，面积较适中。			
用途	规划、设计及登记用途为住宅、商业用地			
形状	形状呈方形，形状较规则			
地形、地势	地形地势东高西低，有一定的地形高度差异，自然排水状况较好			
地质、土壤	地基承载力和稳定性较好，地质条件较好			

开发程度	区域基础设施达到“五通”（即通上水、下水、通路、通电、通讯）
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象土地实物状况较好

## （2）建筑物实物状况

名称	前海湾
建筑规模	规划总建筑面积合计为 111,976.26 平方米，可售面积为 104,648.80 平方米。
项目完工进度	项目于 2018 年 10 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达约 81.81%；项目规划共 10 幢住宅楼及 1 间社区服务中心；项目计划于 2021 年 9 月底完工
用途	规划、设计用途为住宅、商业
建筑结构	框架结构
装饰装修	建筑主体承重立柱为钢筋混凝土柱，屋面为钢筋混凝土屋面，毛坯状态交房
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象建筑物实物状况较好

## 2、区位状况

### （1）位置状况

坐落：评估对象位于翔安区滨海东大道与新城中路交叉口西南侧。

方位：所处行政区划属于厦门市翔安区，属于城市城区。

所处楼幢与临街（路）状况：评估对象所处区域所临街道是欧厝北路，附近有世茂御海墅小区、怀远公园等聚集，地理位置较好。

### （2）交通状况

道路状况：附近区域道路路网密度较大，有欧厝北路、澳头路、滨海东大道等城市主次干道，距离较近，路面通行宽度较窄，通达性一般。

出入可利用公共交通工具：距小区 70 米处设有“上苏”公交站点，有 703 路公交车经过，公交站点及公交线路数量分布一般，距离公交站点近，公交班次疏密度一般，辐射范围一般，到达市中心、高铁站、汽车站、机场等交通时间较长；周边出租车较多，乘坐出租车较方便。

交通管制情况：附近区域道路无特殊交通管制。

停车方便程度：评估对象所在建筑配建地下停车场和地上停车位，整体上停车便利程度较便利。

### （3）外部配套设施状况

基础设施：区域基础设施达到“五通”（即通上水、下水、通路、通电、通讯），外部基础设施较完备。

公共服务设施：区域内有欧厝小学、厦门大学附属科技中学、厦门大学附属翔安医院、翔安扬帆公园、中国建设银行等，外部公共服务设施较完备。

#### （4）周围环境状况

自然环境：附近区域为较具规模的生活区和商业区，绿化面积较大，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等。

人文环境：附近区域房地产声誉较好，居民素质较高，治安状况较好，相邻房地产的利用状况以住宅、商业为主。

景观：无水景、山景等景观。

#### （5）区位状况分析

##### 翔安区概况

翔安位于同安东南部，东北环山、西南临海，东有小盈岭峰峦高突，北有群山绵互为屏障，西南有金门、厦门两岛分列水口之左右。324国道、厦漳泉高速公路和福厦高速铁路、翔安隧道构成对外便捷的交通网络。

##### 所在区位状况分析

附近区域有世茂御海墅小区、怀远公园等，已经形成了一定规模的生活区，居住集聚度较好；综合分析，评估对象所在区位状况较好，对评估对象价值具有稳定增值的作用。

### 3、市场背景分析

#### （1）所在地区的经济社会发展状况

##### 1) 城市地理位置

厦门市位于台湾海峡西岸中部、闽南金三角的中心，地处北纬 24°23'~24°54'、东经 117°53'~118°26'，隔海与金门县、龙海市相望，陆地与南安市、安溪县、长泰县、龙海市接壤。厦门市境域由福建省东南部沿厦门湾的大陆地区和厦门岛、

鼓浪屿等岛屿以及厦门湾组成。全市土地面积 1573.16 平方公里，其中厦门本岛土地面积 141.09 平方公里（含鼓浪屿），海域面积约 390 平方公里。厦门市下辖思明、湖里、集美、海沧、同安、翔安六个行政区。

## 2) 城市在隶属地区的重要程度

厦门别称鹭岛，隶属福建省，位于福建省东南端，南接漳州，北邻泉州，是闽南地区的主要城市之一，与漳州、泉州并称“厦漳泉”闽南金三角经济区。厦门气候宜人，风景秀丽，环境整洁，拥有“国际花园城市”、“国家卫生城市”、“国家园林城市”、“国家环保模范城市”、“中国优秀旅游城市”和“全国十佳人居城市”、“联合国人居奖”、“全国文明城市”等殊荣，是中国最适宜居住的城市之一。厦门是中国最早实行对外开放政策的四个经济特区之一，是国家计划单列市，享有省级经济管理权限并拥有地方立法权。

## 3) 城市经济特点、经济结构

2020 年，面对突如其来的新冠疫情，在市委市政府的坚强领导下，全市统筹推进常态化疫情防控和经济社会发展，坚持稳中求进工作总基调，扎实做好“六稳”工作、落实“六保”任务，全方位推动高质量发展超越，经济社会实现平稳健康发展。2020 年全市实现地区生产总值 6384.02 亿元，比上年增长 5.7%。其中，第一产业增加值 28.89 亿元，增长 2.5%；第二产业增加值 2519.84 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 3835.29 亿元，增长 5.5%。

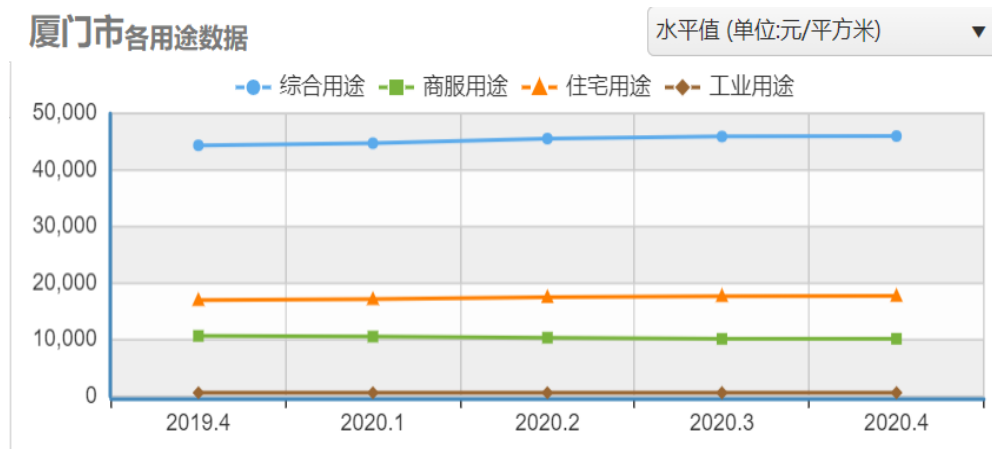
### (2) 所在地区的房地产市场总体状况

2020 年 1-12 月，厦门市房地产投资 1055.76 亿元，比去年同期上涨 17.4%。

2020 年，全市经营性用地出让 40 宗，土地面积为 261.8 万平方米，同比增长 152%，总建筑面积为 503.7 万平方米，同比增长 91%；全市经营性用地土地出让金 628.5 亿元，同比增长 33%，其中商住用地出让金为 589.8 亿元，同比增长 31%。分用途来看，2020 年商住用地成交 22 宗，总建筑面积为 245 万平方米，占比 49%，同比增长 49%；办公用地成交 1 宗，总建筑面积为 8.7 万平方米，占比 2%；商业用地成交 2 宗，总建筑面积为 13 万平方米，占比 3%；酒店用地成交 2 宗，

总建筑面积为 12.6 万平方米，占比 3%；综合体用地成交 1 宗，总建筑面积为 42.6 万平方米，占比 8%；其他用地成交 12 宗，总建筑面积为 181.8 万平方米，占比 36%。

根据中国地价监测网公布的厦门市各用途地价水平值数据显示，2020 年第四季度，住宅用途地价水平值为 17739，环比增长 0.17%。商服用途地价水平值为 10171，环比下降 0.23%。工业用途地价水平值为 625，环比增长 0.48%。综合水平值为 46028，环比增长 0.17%。厦门市各用途地价增长率如下图所示：



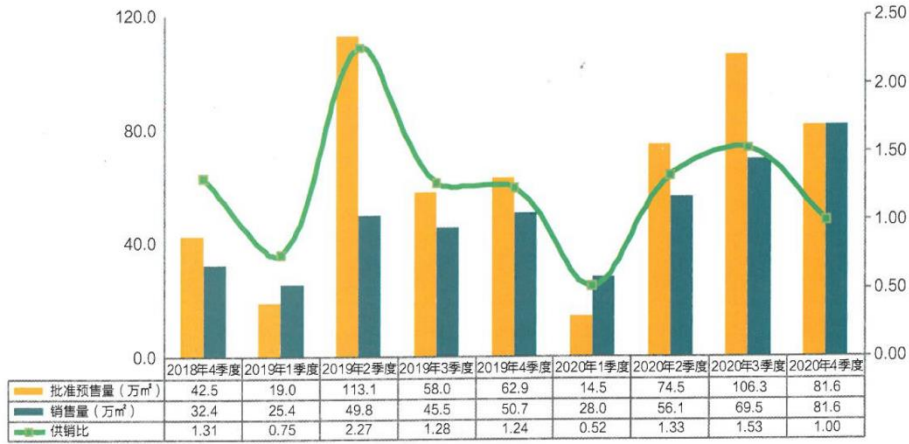
### (3) 同类房地产的市场状况

根据国家统计局公布的 70 个大中城市住宅销售价格变动情况，2020 年 1 月-2020 年 12 月厦门市新建商品住宅销售价格定基指数分别是 157.4、157.4、157.4、157.3、158、159.6、160.7、161.3、162.3、162.5、163.2、164.2，二手住宅销售价格定基指数分别是 142.5、142.4、142.6、143.3、144.6、145.8、146.6、146.5、146.4、147、147.7、148.7。从价格指数走势可看出，商品住宅销售价格处于平稳上升阶段。

#### 1) 新建商品住宅市场

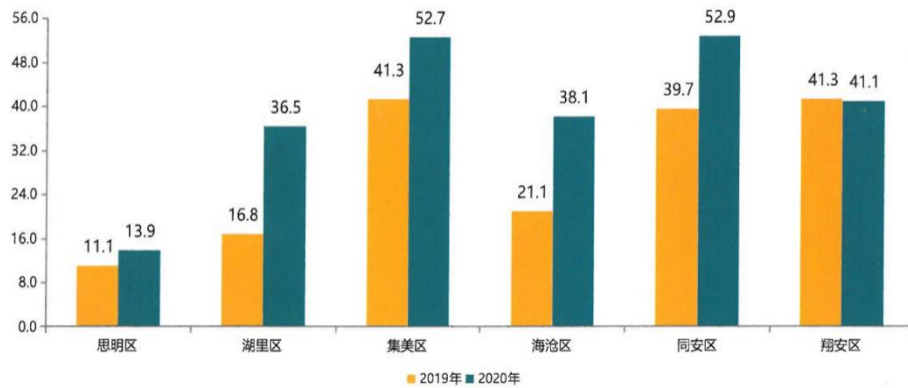
2020 年全年厦门市商品住宅批准预售面积为 276.9 万 m<sup>2</sup>，同比增长 9.4%。岛内批准预售面积为 59.3 万 m<sup>2</sup>；岛外批准预售面积为 217.6 万 m<sup>2</sup>。全年商品住宅销售面积 235.2 万 m<sup>2</sup>，同比增长 37.3%。其中岛内商品住宅销售量为 50.4 万 m<sup>2</sup>，全市占比 21%；岛外商品住宅销售量为 184.8 万 m<sup>2</sup>，全市占比 79%。

厦门市新建住宅批准预售量和销售情况



分区域看，岛内新建商品住宅销售量为 50.4 万 m<sup>2</sup>，同比增长 80.6%，岛外销售量 184.8 万 m<sup>2</sup>，同比增长 28.9%。其中同安区表现较为出色，成交占比为 23%，为全市最高；其次为集美区，占比 22%。与去年同期相比，湖里区商品住宅销量上升最为明显，增幅达 117%%，主要由于该区 2020 年有中骏天盈、建发养云、建发玺樾等新楼盘上市。

2020年与2019年厦门新建住宅分区销售面积对比



思明区：全年商品住宅批准预售面积 15.7 万 m<sup>2</sup>，同比增长 273.8%，主要为中骏天禧项目；销售面积 13.9 万 m<sup>2</sup>，同比增长 25.2%，其中近半销售量来自中骏天禧。

湖里区：全年商品住宅批准预售面积 43.5 万 m<sup>2</sup>，同比增长 62.9%，今年该区

有建发养云、中骏天盈、联发嘉和府和建发五缘映月四个全新楼盘入市；销售面积 36.5 万 m<sup>2</sup>，同比增长 117.3%。

集美区：全年商品住宅批准预售面积 60.1 万 m<sup>2</sup>，同比增长 11.1%；销售面积 52.7 万 m<sup>2</sup>，同比增长 27.6%，其中今年新入市楼盘新沿线天境云著和中海杏林鹭湾成交面积占比共占超三成。

海沧区：全年商品住宅批准预售面积 46.8 万 m<sup>2</sup>，同比下降 47%；销售面积 38.1 万 m<sup>2</sup>，同比增长 80.6%，其中建发和玺销售占比 16%。

同安区：全年商品住宅批准预售面积 62.2 万 m<sup>2</sup>，同比下降 15%；销售面积 52.9 万 m<sup>2</sup>，其中特房樾琴湾、保利天汇、保利叁仟栋海里居前三甲。

翔安区：全年商品住宅批准预售面积 48.5 万 m<sup>2</sup>，同比下降 24%；销售面积 41.1 万 m<sup>2</sup>，与去年基本持平，其中国贸天成二期、保利和光城悦和国贸学原成交面积占比共占约三成。

## 2) 二手住宅市场

2020 年全年二手住宅交易 33877 套，同比下降 6%；交易面积 332.2 万 m<sup>2</sup>，同比下降 6%。从分区域情况看，岛内二手住宅交易 18737 套，同比下降 1%，交易面积 178.5 万 m<sup>2</sup>，同比下降 4%，占比 54%，其中思明区交易量依旧维持在高位，交易 12775 套，同比下降 2%，交易面积 119.4 万 m<sup>2</sup>，同比下降 1%；岛外二手住宅交易 15140 套，同比下降 11%，交易面积 153.7 万 m<sup>2</sup>，同比下降 8%，占比 46%。

## 3) 住房租赁市场租金分析

据我司调查厦门市 2020 年第四季度住房市场综合租金呈现逐月上涨趋势，12 月全市住房综合租金均价约为 39 元/月·m<sup>2</sup>。厦门住房租赁市场整体呈现岛内高于岛外、西部高于东部的格局，岛内思明、湖里两区综合租金超过全市平均值，分别约为 55 元/月·m<sup>2</sup>、47 元/月·m<sup>2</sup>。西部海沧区、集美区综合租金分别约为 32 元/月·m<sup>2</sup>、31 元/月·m<sup>2</sup>，其次是东部翔安区综合租金约为 25 元/月·m<sup>2</sup>，北部同安区因距离岛内较远并且区域面积大，综合租金为全市最低，约为 22 元/月·m<sup>2</sup>。

我市房地产市场在新冠肺炎疫情的冲击之下仍保持较强韧性，房地产市场总



体运行情况良好，保持平稳健康发展，土地、新房市场交易规模达到较高水平，市场呈现先抑后扬、供需均衡及结构分化等特征。第一季度市场受疫情影响供销情况出现明显下滑。随着疫情影响渐小，各大房企集中推盘，一、二手住宅成交增长明显，一手住宅在四季度达到年度成交高峰，二手住宅于 8 月达到成交峰值，四季度成交虽有所回落，但仍处于较高水平。

2021 年，政策调控仍将以“房住不炒”为重心，维持房地产市场的健康发展。人口落户政策料将放宽，助力扩大购房需求。2021 年全市供应量或与 2020 年相若，供应结构将满足刚性和改善性购房需求。住宅成交均价预计维持平稳增长趋势。

#### 4、项目经济技术指标

##### (1) 主要规划指标

根据《建筑规划许可证》（编号：建字第 350213201816069 号），项目开发建设用地面积为 24,628.51 平方米，总建筑面积为 111,976.26 平方米，计容建筑面积为 73,880.00 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	36.94
		平米	24,628.510
2	容积率		3.00
3	建筑密度		0.30
4	建筑占地面积	平米	7,739.30
5	绿地率		0.35
6	绿化景观面积	平米	8,620.00
7	计容建筑面积		73,880.00
(1)	居住	平米	73,170.00
(2)	商业建筑面积	平米	550.00
(3)	公建配套设施	平米	160.00
(4)	幼儿园	平米	-
8	不计容建筑面积	平米	38,096.26
9	车位	个	851.00
10	总建筑面积	平米	111,976.26

##### (2) 可售面积

根据《商品房预售许可证》（编号：20190043），项目总可售面积为 104,648.8 m<sup>2</sup>。具体明细如下：

序号	类型	数量	单位	可售面积 (m <sup>2</sup> )
1	普通住宅	536	套	55,714.92
2	非普通住宅	134	套	20,582.29
3	商业-底商	1	套	63.46
4	非人防车位	823	套	28,288.13
合计		1,494.00	套	104,648.80

### 5、测算过程

#### (1) 预测开发后房地产价值

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - 所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入 = 已预售房地产销售收入 + 未预售房地产销售收入

根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告及房屋销售清单，截止评估基准日，项目销售情况如下：

序号	类型	单位	已售数量	未售数量	可售总数量
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	43,158.46	12,556.46	55,714.92
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	4,609.04	15,973.25	20,582.29
3	商业-底商	m <sup>2</sup>	63.46	-	63.46
4	非人防车位	个	221.00	602.00	823.00

已售房地产销售收入：

根据企业提供的相关资料汇总得出，已售物业详细信息如下：

序号	类型	单位	已售数量	已售均价 (元/单位)	已售总价 (万元)
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	43,158.46	31,668.04	136,331.66
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	4,609.04	38,242.06	17,578.19
3	商业-底商	m <sup>2</sup>	63.46	36,996.22	234.78
4	非人防车位	个	221.00	147,345.56	3,161.00
合计					157,305.63

由上可知，已售房地产销售收入合计为 157,305.63 万元。

未售房地产销售收入：

#### 1) 未售部分销售单价的确定

前海湾项目房地产未售部分主要包括住宅及车位。本次评估首先收集周边同类房地产的市场价格，然后收集了前海湾项目备案价、历史成交价格、企业预计

销售价格等信息。根据收集的价格信息，分析比对后，选择合适的价格作为销售单价。

①周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

A、住宅

a、可比案例选取及说明

前海湾项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	前海湾	世茂御海墅	公元九里	融侨铂樾府
房屋坐落	厦门市翔安区滨海大道与新城中路交叉口西南侧	滨海大道与新城中路交叉口	翔安东大道奥体会展旁	翔安区新城中路与翔安西路
询价日期	2020年12月31日	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价（元/m <sup>2</sup> ）	待定	32,000.00	38,000.00	37,500.00
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	附近有公交车站，交通程度一般	附近有公交车站，交通程度一般	有多个公交车站，交通较便捷、距地铁站近
	环境状况	绿化面积较大，环境卫生状况较好	绿化面积较大，环境卫生状况较好	绿化面积较大，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近欧厝小学、厦门大学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近欧厝小学、厦	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近双十中学（翔安校区）

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
		附属科技中学配套较完善	门大学附属科技中学配套较完善	十中学（翔安校区）	
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层
	主力房型	高层、叠墅	叠墅	平层	平层
	预计交房时间	2020年11月	2019年3月	2022年9月	2022年9月
	装修装饰	精装修	精装修	精装修	精装修
	小区档次、开发商知名度	一般	相当	相当	相当
权益状况	规划限制	住宅	住宅	住宅	住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为住宅楼盘，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

**b、期日修正**

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从询价日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

**c、可比案例房地产状况修正**

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100/100	100/100	100/100
期日修正		100	100/100	100/100	100/100
区位状况	居住聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/102	100/102
	环境状况	100	100/100	100/100	100/100

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
	城市规划、配套	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	0.98	0.98
实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	主力房型	100	100/100	100/102	100/102
	预计交房时间	100	100/98	100/100	100/100
	装修装饰	100	100/100	100/100	100/100
	小区档次、开发商知名度	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1.02	0.98	0.98
状况权益	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

d、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	世茂御海墅	公元九里	融侨铂樾府
交易单价	32,000.00	38,000.00	37,500.00
期日修正	100/100	100/100	100/100
区域状况修正	100/100	100/102	100/102
实物状况修正	100/98	100/102	100/102
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
修正系数合计	100/100	100/100	100/100
修正后单价（元/m <sup>2</sup> ）	32,653.00	36,500.00	36,044.00
平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	35,100.00		

e、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定前海湾周边住宅房地产平均单价=(32,653.00+36,500.00+36,044.00)÷3=35,100.00(元/m<sup>2</sup>，取整至百位)。

B、车位

a、可比案例选取及说明

前海湾项目周边在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售车位均价，分析确定车位市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	公元九里	世茂国风长安	融侨铂樾府
位置	翔安东大道奥体会展旁	翔安西路和洪钟大道交汇处	翔安区新城中路与翔安西路
日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价(万元/个)	18.3	50	60
建筑结构	框架	框架	框架
预计交房时间	2022年9月	2022年8月	2022年9月
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：以上三个案例均为周边楼盘车位定价，可以看出，不同楼盘车位定价策略差异比较大。由于根据厦门市国土资源与房产管理局关于贯彻落实《福建省住房和城乡建设厅关于进一步加强商品房预售管理的通知》的若干意见（厦国土房[2010]46号），房地产开发企业对外销售商品房应实行明码标价制度，按申报价格公开销售。销售价格调整±10%以上的，应调整预售方案，重新申报预售价格。未重新申报预售价格的，房地产开发企业不得销售，房地产交易登记机构不予受理合同登记备案和预告登记。故以上备案价格为评估基准日同类小区物业的实际销售价格。故可以看出，各楼盘小区一手车位实际销售价格与各小区开发商定价及销售策略相关，差异较大。前海湾项目周边新建楼盘一手车位销售价格 在 18.3 万元至 60 万元之间。

## ②楼盘历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，前海湾各类房地产历史成交价及企业预计成交价如下：

类型	单位	已售数量	可售数量	历史成交单价	企业预计成交单价
普通住宅	m <sup>2</sup>	43,158.46	12,556.46	3.17 万元/m <sup>2</sup>	3.08 万元/m <sup>2</sup>
非普通住宅	m <sup>2</sup>	4,609.04	15,973.25	3.82 万元/m <sup>2</sup>	3.71 万元/m <sup>2</sup>
非人防车位	个	221.00	602.00	14.73 万元/个	14.89 万元/个

### ③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、前海湾历史成交价及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	周边单价	历史成交价	企业预计成交单价
1	普通住宅	万元/m <sup>2</sup>	3.51	3.17	3.08
2	非普通住宅	万元/m <sup>2</sup>	3.51	3.82	3.71
3	非人防车位	万元/个	18.3-60	14.73	14.89

注：a、截止现场勘查日，企业预计剩余车位销售平均单价小于历史平均成交单价水平，主要原因为剩余车位主要为超配车位，企业对超配车位进行了适当打折处理。

通过上表可知，市场法测算的可比单价与被评估单位提供的预计成交单价较接近，评估人员综合考虑分析后，确定将被评估单位提供的预计成交单价作为评估单价，具体原因如下：

A、住宅及车位的周边同类房地产市场价格与企业预计成交单价较为接近，评估人员认为开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值；

B、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

#### 2) 未预售房地产销售收入

综上可汇总得出未出售物业价值如下：

类型	单位	可售数量	销售单价	预计销售总价（万元）
普通住宅	m <sup>2</sup>	12,556.46	3.08 万元/m <sup>2</sup>	38,726.43
非普通住宅	m <sup>2</sup>	15,973.25	3.71 万元/m <sup>2</sup>	59,202.13
非人防车位	个	602.00	14.89 万元/个	8,961.40
合计				106,889.95

#### 3) 开发后房地产价值结果确定

综上所述，开发后房地产价值汇总如下：

金额单位：人民币万元

序号	类型	单位	已售数量	未售数量	已售总价	未售总价
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	43,158.46	12,556.46	136,331.66	38,726.43
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	4,609.04	15,973.25	17,578.19	59,202.13
3	商业-底商	m <sup>2</sup>	63.46	-	234.78	-
4	非人防车位	个	221.00	602.00	3,161.00	8,961.40
合计					157,305.63	106,889.95

开发完成后房地产销售收入 = 已预售房地产销售收入 + 未预售房地产销售收入

$$= 157,305.63 + 106,889.95$$

$$= 264,195.58 \text{ 万元}$$

根据企业提供的土地出让合同可知，可抵减的土地取得成本为 141,726.83 万元，则：

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - (开发完成后房地产销售收入 - 可抵减的土地取得成本) ÷ (1+9%) × 9%

$$= 264,195.58 - (264,195.58 - 141,726.83) \div (1+9\%) \times 9\%$$

$$= 254,083.48 \text{ 万元}$$

### (2) 后续开发成本

根据企业提供的动态成本总预算，尚需支付的后续开发成本为 11,655.87 万元（不含利息）。具体如下：

序号	项目名称	含税工程总预算 (万元)	不含税工程总价 (万元)	账面成本 (万元)	仍需要投入金额 (万元)
一	土地费用	145,978.69	145,978.69	145,978.69	-
二	前期工程费	9,977.56	9,353.93	3,084.57	6,269.36
三	建安工程费	38,861.72	35,750.64	31,915.34	3,835.30
四	基础设施费	4,048.13	3,714.09	2,162.88	1,551.21
五	配套设施费	0.00	0.00	0.00	0.00
六	前期及工程费用合计	52,887.40	48,818.66	37,162.78	11,655.87
七	总成本合计	198,866.09	194,797.35	183,141.47	11,655.87

### (3) 销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。由于企业销售费用存在一定支付周期，本次评估根据企业预计全盘销售费用扣除账面已经发生的销售费用确定未来仍需要支付的销售费



用。具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额	备注
1	总销售收入	264,195.58	全盘含税销售收入
2	总含税销售费用	7,873.93	约占总销售收入 3%
3	总不含税销售费用	7,428.24	扣除 6% 增值税
4	已发生销售费用	4,820.89	费用化销售费用+资本化销售费用
5	后续销售费用	2,607.34	不含税

(4) 销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法及相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括城建税、教育附加费、地方教育附加费及印花税。增值税税率为 9%，城市维护建设税为 5%，教育费附加税为 3%，地方教育费附加税率为 2%，印花税税率为 0.05%。

销售税金及附加 = 增值税附加税 + 后续印花税

增值税附加税 = (增值税销项税 - 增值税可抵扣进项税) × 10%

后续印花税 = 后续销售收入 × 0.05%

增值税销项税测算如下：

序号	项目	金额 (万元)	备注
1	开发完成后价值 (含税)	264,195.58	
2	地价	141,726.83	出让合同载明的出让金
3	计税依据	112,356.65	销售额 = (全部价款和价外费用 - 当期允许扣除的土地价款) ÷ (1 + 9.00%)
	增值税率	9%	
4	增值税销项税	10,112.10	

增值税可抵扣进项税测算如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	含税金额	不含税金额	税率	可抵扣进项税	备注
1	专业费用	9,977.56	9,353.93	6%	623.63	
2	建设成本	42,909.85	39,464.73	9%	3,445.12	
3	管理费用	672.18	672.18		-	以人工费用为主，不可抵扣
4	销售费用	7,873.93	7,428.24	6%	445.69	
	合计				4,514.44	

注：上表中销售费用为全盘口径。

销售税金及附加测算结果如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
1	增值税	5,597.66	销项-进项
2	附加率	10%	
3	增值税附加税	559.77	增值税税额×税率
4	后续销售收入	115,727.96	参考收益法未来预测期收入
5	印花税率	0.05%	
6	后续印花税	57.86	
7	销售税金及附加合计	617.63	增值税附加+后续印花税

(5) 管理费用

主要为管理员工资及企业经营管理过程中发生的相关费用。由于企业管理费用结算存在一定的延后情况，根据全项目预计管理费发生情况扣除已发生的管理费用预测，未来预计发生管理费用为 672.18 万元。详细测算见收益法管理费用预测。

(6) 投资利息

投资利息 = 开发成本评估值 × ((1+利率)<sup>后续开发期</sup> - 1) + (后续开发成本+管理费用+销售费用) × ((1+利率)<sup>后续开发期/2-1</sup>)

其中：利率根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，取值为 6.41%；后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 0.75 年。

(7) 开发利润

开发利润 = 不含税销售收入 × (1-建设进度) × 销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确认，取 6.54%。

具体测算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目	参数	备注
销售净利率	6.54%	根据 2020 年房地产行业销售净利率
建设进度	81.81%	已建设周期/总建设周期
需扣除利率	1.19%	销售净利润 × (1-建设进度)

项目	参数	备注
计算扣除利润口径收入	242,381.27	含税总收入/1.09
需扣除开发利润	2,883.65	

(8) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

金额单位：万元

项目	行次	总金额（不含税）	普通住宅	其他
面积		104,648.80	55,714.92	48,933.88
一、房地产收入总额	1	254,083.48	169,019.91	85,063.56
二、扣除项目金额合计	2	253,796.31	170,643.79	83,152.53
（一）取得土地使用权支付的金额 <sup>①</sup>	3	145,978.69	104,987.01	40,991.68
（二）房地产开发成本 <sup>②</sup>	4	48,818.66	25,991.00	22,827.65
其中				
专业费用	5	9,353.93	4,980.02	4,373.91
建筑安装工程费	6	39,464.73	21,010.98	18,453.75
（三）房地产开发费用	7	19,479.73	13,097.80	6,381.93
其中				
利息支出	8	9,739.87	6,548.90	3,190.97
其他房地产开发费用	9	9,739.87	6,548.90	3,190.97
（四）与转让房地产有关的税金	10	559.77	372.36	187.40
城市维护建设税、教育费附加	11	559.77	372.36	187.40
其他	12	-		
（五）财政部规定的其他扣除项目	13	38,959.47	26,195.60	12,763.87
三、增值额	14	287.16	-1,623.87	1,911.03
四、增值额与扣除项目金额之比	15		-1%	2%
五、适用税金（%）	16		0%	30%
六、速算扣除系数（%）	17		0%	0%
七、应纳土地增值税税额	18	573.31	-	573.31

注：①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

(9) 企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳税所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如下：

序号	项目/年份	不含税价 (万元)
1	收入	242,381.27
2	成本费用	213,885.89
2.1	地价成本	130,024.61
2.2	契税	4,251.80
2.3	建设投资	48,818.66
2.3.1	开发成本	39,464.73
2.3.2	专业费用	9,353.93
2.4	销售税费	691.86
2.6	管理费用	1,187.88
2.7	销售费用	7,873.93
2.8	财务费用	20,463.84
2.9	土地增值税	573.31
3	利润总额	28,495.37
5	应纳税所得额	28,495.37
6	税率	25%
7	企业所得税	7,123.84

注：上表企业所得税测算中根据所得税计算口径，收入及地价成本中同时扣除了地价成本中可抵减的增值税销项税金额。

(10) 评估结果确定

综上所述，结合以上各参数的测算结果，评估计算过程见下表：

序号	项目	合计 (万元)
一	开发完成后价值	254,083.48
二	后续开发成本	26,238.49
(一)	土地后续成本	-
(二)	购地税费	-
(三)	专业费用	6,269.36
(四)	建设成本	5,386.52
(五)	管理费用	672.18
(六)	销售费用	2,607.34

序号	项目	合计 (万元)
(七)	投资利息	10,685.47
(八)	销售税费	617.63
三	开发利润	2,883.65
四	股权评估中需扣除的税负	7,697.15
1	项目开发土地增值税	573.31
2	项目开发企业所得税	7,123.84
五	股权评估中的在建工程价值 (V)	217,264.19

**(五) 评估结果**

经评估，存货-开发成本评估值为 2,172,641,900.00 元，账面价值为 1,929,198,374.45 元，评估增值 243,443,525.55 元，增值率为 12.62%。增值原因主要为存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，因项目所处区域同类房地产项目需求较大，房产销售价格较高，故而形成评估增值。

### 三、设备类固定资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	275,458.49	178,411.27
固定资产-电子设备	275,458.49	178,411.27

#### (二) 设备概况

本次委估设备主要是厦门润金悦地产有限公司的电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的电子设备共计 98 项，主要为笔记本电脑、打印机、投影仪等，账面原值为 275,458.49 元，账面净值为 178,411.27 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人員询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

#### (三) 评估过程

##### 1、清查核实

(1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

## 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

# (四) 评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，对本次纳入评估范围内的电子设备采用重置成本法进行评估。

即：评估值 = 重置全价 × 成新率

### 1、重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费一般包含在报价中，因此不考虑另外考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

### 2、综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备，确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘

汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

本次评估对于超过会计折旧年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15% 的成新率。

### （五）评估结果

经评估，设备类固定资产账面原值为 275,458.49 元，账面净值为 178,411.27 元，评估原值为 249,071.28 元，评估净值为 181,282.04 元，评估原值减值 26,387.21 元，评估净值增值 2,870.77 元，增值率为 1.61 %。

评估原值减值 26,387.21 元，评估原值减值的主要原因如下：

部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

评估净值增值 2,870.77 元，评估净值增值的主要原因如下：

部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

### （六）典型案例

电子设备评估案例：以打印机为例（电子设备评估明细表序号第 59 项）：

#### 1、设备概况

设备名称：爱普生打印机

数量：1 台

规格型号：爱普生 LQ-680KII

购入日期：2018/12/1

启用日期：2018/12/1

账面原值：2,068.97 元

账面净值：1,241.45 元

2、评估方法：采用重置成本法进行评估



评估值 = 重置全价 × 成新率

(1) 重置全价的确定

评估人员通过京东商城网站 (www.jd.com) 询价, 该设备于评估基准日的市场价格为 2,250.00 元, 此价格含 13% 增值税及运费。

$$\begin{aligned} \text{故: 重置全价} &= \text{市场价格} - \text{所含增值税} \\ &= 2,250.00 - 2,250.00 \div (1+13\%) \times 13\% \\ &= 1,991.15 \text{ 元} \end{aligned}$$

(2) 成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现, 委估设备目前外观状况良好, 没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册 (第二版)》(北京科学技术出版社) 确定, 委估设备的使用年限按 5 年考虑, 截至评估基准日设备已经使用 2.08 年, 尚可使用年限为 2.92 年, 则设备的理论成新率为:

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 2.92 \div (2.08 + 2.92) \times 100\% \\ &= 58\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

(3) 评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 1,991.15 \times 58\% \\ &= 1,154.87 \text{ (元)} \end{aligned}$$

## 四、其余非流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门润金悦地产有限公司申报评估的其余非流动资产主要为递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
递延所得税资产	61,917,171.72

### （二）递延所得税资产评估

#### 1、评估范围

递延所得税资产的账面价值为 61,917,171.72 元，主要为因计提其他应收款坏账准备及税法与会计计量差异导致的所得税差异。

#### 2、核实方法和结果

评估人员查阅了相关记账凭证及原始凭证，并且根据相关坏账准备或差异金额及企业所得税率计算了发生金额，与账面值一致。

#### 3、评估方法

对其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产，由于本次评估中对其他应收款确认的评估风险损失为零，评估为零。

对税法与会计差异产生额递延所得税资产及预缴税金，以核实后的账面价值确认评估价值。

#### 4、评估结果

递延所得税资产的评估价值为 59,451,722.33 元，评估减值 2,465,449.39 元，评估减值主要原因为其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产评估为零导致。

## 五、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债及非流动负债，其中流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债；非流动负债包括长期借款及递延所得税负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	86,623,538.49
合同负债	1,362,088,233.35
应付职工薪酬	19,381.37
应交税费	8,764,794.93
其他应付款	17,287,113.17
一年内到期的非流动负债	1,857,564.10
其他流动负债	122,587,941.65
<b>流动负债合计</b>	<b>1,599,228,567.06</b>
长期借款	589,857,562.12
递延所得税负债	597,829.05
<b>非流动负债合计</b>	<b>590,455,391.17</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,189,683,958.23</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由

企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应付账款评估**

应付账款账面值为 86,623,538.49 元，应付账款内容为应付工程款、材料款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额款项进行函证，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 86,623,538.49 元，无评估增减值。

#### **2、合同负债评估**

列入本次评估范围的合同负债内容主要为预收的购房款，账面价值为 1,362,088,233.35 元。我们核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，我们以核实后账面值作为合同负债评估值。

经评估，合同负债的评估值为 1,362,088,233.35 元，无评估增减值。

#### **3、应付职工薪酬**

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 19,381.37 元，主要为企业应

付的职工福利费。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，我们以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 19,381.37 元，无评估增减值。

#### **4、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为房产税、土地使用税、企业所得税等，账面价值 8,764,794.93 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 8,764,794.93 元，无评估增减值。

#### **5、其他应付款评估**

其他应付款账面值为 17,287,113.17 元，主要为各施工单位的保修金及保证金、待支付的营销费用及关联方往来款等。

评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 17,287,113.17 元，无评估增减值。

#### **6、一年内到期的非流动负债**

一年内到期的非流动负债账面值为 1,857,564.10 元，主要为一年内需要偿还的长期借款本金及利息。

评估人员抽查了相关借款合同、会计记账凭证及原始凭证，根据借款合同约定的还款日期及利率测算了当期应还本金及利息，与账面记录一致。以经核实的账面价值确认为评估价值。

一年内到期的非流动负债评估值为 1,857,564.10 元，无评估增减值。

## 7、其他流动负债

其他流动负债账面值为 122,587,941.65 元，主要为预收房款对应待开票结转的销项税。

评估人员抽查了相关记账凭证及原始凭证，并根据适用增值税率，测算了预收购房款产生的增值税销项税金额，与账面金额核对一致，以核实后的账面价值确认为评估价值。

其他流动负债评估值为 122,587,941.65 元，无评估增减值。

## 8、长期借款

列入本次评估范围的长期借款账面值为 589,857,562.12 元，主要为向中国农业银行厦门市分行借款。

评估人员查询了相关记账凭证及原始凭证，并查阅了借款合同、提款记录、还款记录等等相关资料。以核实后的账面价值作为评估价值。

经评估，长期借款的评估值为 589,857,562.12 元，无评估增减值。

## 9、递延所得税负债评估

递延所得税负债账面值为 597,829.05 元，主要为公司因将合同取得成本资成本化产生的纳税差异。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，以核实后账面值作为评估值。

递延所得税负债评估值 597,829.05 元，无评估增减值。

## 说明三：收益法评估技术说明

## 一、评估对象

本次收益法评估对象是：厦门润金悦地产有限公司的股东全部权益价值。

## 二、收益法的应用前提及选择的理由与依据

### （一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从决定现行公平市场价值的基本依据——企业的预期获利能力的角度，本着收益还原的思路评价企业价值。

### （二）收益法的应用前提

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- 1、企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、企业预期获利年限可以预测。

### （三）收益法选择的理由和依据

被评估单位为房地产开发企业，其开发项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃。评估人员通过和管理层访谈，了解到公司管理层对开发项目安排了比较详细的开发计划，未来盈利情况可以较为可靠预测，可以合理预测未来收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以采用收益法评估。

## 三、收益预测的假设条件

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。被评估单位及子公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

3、除非另有说明，假设被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体



签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

4、假设被评估单位未来将采用的会计政策与编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去。

6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

8、不考虑通货膨胀因素的影响。

9、假设房地产项目建成后的实际建筑面积与规划建筑面积不存在较大差异。

10、假设预测期被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益。

11、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

12、本次评估均是基于被评估单位在开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收。本次测算资产价值及被评估单位价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内。

13、本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑被评估单位在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为在开发项目预测期。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

## 四、企业经营、资产、财务分析

### （一）中国宏观经济形势

根据 2021 年 2 月 28 日中国国家统计局公布的《中华人民共和国 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年中国宏观经济形势如下：

#### 1、综合

2020 年年国内生产总值 1015986 亿元，比上年增长 2.3%。其中，第一产业增加值 77754 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 384255 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 553977 亿元，增长 2.1%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.7%，第二产业增加值比重为 37.8%，第三产业增加值比重为 54.5%。全年最终消费支出拉动国内生产总值下降 0.5 个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长 2.2 个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 0.7 个百分点。分季度看，一季度国内生产总值同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%，四季度增长 6.5%。预计全年人均国内生产总值 72447 元，比上年增长 2.0%。国民总收入 1009151 亿元，比上年增长 1.9%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降 0.1%。预计全员劳动生产率为 117746 元/人，比上年提高 2.5%。

全年城镇新增就业 1186 万人，比上年少增 166 万人。年末全国城镇调查失业率为 5.2%，城镇登记失业率为 4.2%。全国农民工总量 28560 万人，比上年下降 1.8%。其中，外出农民工 16959 万人，下降 2.7%；本地农民工 11601 万人，下降 0.4%。

全年居民消费价格比上年上涨 2.5%。工业生产者出厂价格下降 1.8%。工业生产者购进价格下降 2.3%。

年末国家外汇储备 32165 亿美元，比上年末增加 1086 亿美元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 6.8974 元人民币，比上年升值 0.02%。

#### 2、农业

全年粮食种植面积 11677 万公顷，比上年增加 70 万公顷。其中，稻谷种植面积 3008 万公顷，增加 38 万公顷；小麦种植面积 2338 万公顷，减少 35 万公顷；

玉米种植面积 4126 万公顷，减少 2 万公顷。棉花种植面积 317 万公顷，减少 17 万公顷。油料种植面积 1313 万公顷，增加 20 万公顷。糖料种植面积 157 万公顷，减少 4 万公顷。

全年粮食产量 66949 万吨，比上年增加 565 万吨，增产 0.9%。其中，夏粮产量 14286 万吨，增产 0.9%；早稻产量 2729 万吨，增产 3.9%；秋粮产量 49934 万吨，增产 0.7%。全年谷物产量 61674 万吨，比上年增产 0.5%。其中，稻谷产量 21186 万吨，增产 1.1%；小麦产量 13425 万吨，增产 0.5%；玉米产量 26067 万吨，持平略减。

全年棉花产量 591 万吨，比上年增产 0.4%。油料产量 3585 万吨，增产 2.6%。糖料产量 12028 万吨，减产 1.2%。茶叶产量 297 万吨，增产 7.1%。

全年猪牛羊禽肉产量 7639 万吨，比上年下降 0.1%。其中，猪肉产量 4113 万吨，下降 3.3%；牛肉产量 672 万吨，增长 0.8%；羊肉产量 492 万吨，增长 1.0%；禽肉产量 2361 万吨，增长 5.5%。禽蛋产量 3468 万吨，增长 4.8%。牛奶产量 3440 万吨，增长 7.5%。年末生猪存栏 40650 万头，比上年末增长 31.0%；全年生猪出栏 52704 万头，比上年下降 3.2%。

全年水产品产量 6545 万吨，比上年增长 1.0%。其中，养殖水产品产量 5215 万吨，增长 3.0%；捕捞水产品产量 1330 万吨，下降 5.0%。

全年木材产量 8727 万立方米，比上年下降 13.1%。全年新增耕地灌溉面积 43 万公顷，新增高效节水灌溉面积 160 万公顷。

### 3、工业和建筑业

全年全部工业增加值 313071 亿元，比上年增长 2.4%。规模以上工业增加值增长 2.8%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增加值增长 2.2%；股份制企业增长 3.0%，外商及港澳台商投资企业增长 2.4%；私营企业增长 3.7%。分门类看，采矿业增长 0.5%，制造业增长 3.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.0%。

全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年下降 1.5%，纺织业增长

0.7%，化学原料和化学制品制造业增长 3.4%，非金属矿物制品业增长 2.8%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 6.7%，通用设备制造业增长 5.1%，专用设备制造业增长 6.3%，汽车制造业增长 6.6%，电气机械和器材制造业增长 8.9%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 7.7%，电力、热力生产和供应业增长 1.9%。

全年全社会建筑业增加值 72996 亿元，比上年增长 3.5%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润 8303 亿元，比上年增长 0.3%，其中国有控股企业 2871 亿元，增长 4.7%。

#### 4、服务业

全年批发和零售业增加值 95686 亿元，比上年下降 1.3%；交通运输、仓储和邮政业增加值 41562 亿元，增长 0.5%；住宿和餐饮业增加值 15971 亿元，下降 13.1%；金融业增加值 84070 亿元，增长 7.0%；房地产业增加值 74553 亿元，增长 2.9%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 37951 亿元，增长 16.9%；租赁和商务服务业增加值 31616 亿元，下降 5.3%。全年规模以上服务业企业营业收入比上年增长 1.9%，利润总额下降 7.0%。

#### 5、国内贸易

全年社会消费品零售总额 391981 亿元，比上年下降 3.9%。按经营地统计，城镇消费品零售额 339119 亿元，下降 4.0%；乡村消费品零售额 52862 亿元，下降 3.2%。按消费类型统计，商品零售额 352453 亿元，下降 2.3%；餐饮收入额 39527 亿元，下降 16.6%。

#### 6、固定资产投资

全年全社会固定资产投资 527270 亿元，比上年增长 2.7%。其中，固定资产投资（不含农户）518907 亿元，增长 2.9%。分区域看<sup>[33]</sup>，东部地区投资比上年增长 3.8%，中部地区投资增长 0.7%，西部地区投资增长 4.4%，东北地区投资增长 4.3%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 13302 亿元，比上年增长 19.5%；第二产业投资 149154 亿元，增长 0.1%；第三产业投资 356451 亿元，增长 3.6%。

民间固定资产投资 289264 亿元，增长 1.0%。基础设施投资增长 0.9%。

全年房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%。其中住宅投资 104446 亿元，增长 7.6%；办公楼投资 6494 亿元，增长 5.4%；商业营业用房投资 13076 亿元，下降 1.1%。年末商品房待售面积 49850 万平方米，比上年末增加 29 万平方米。其中，商品住宅待售面积 22379 万平方米，减少 94 万平方米。

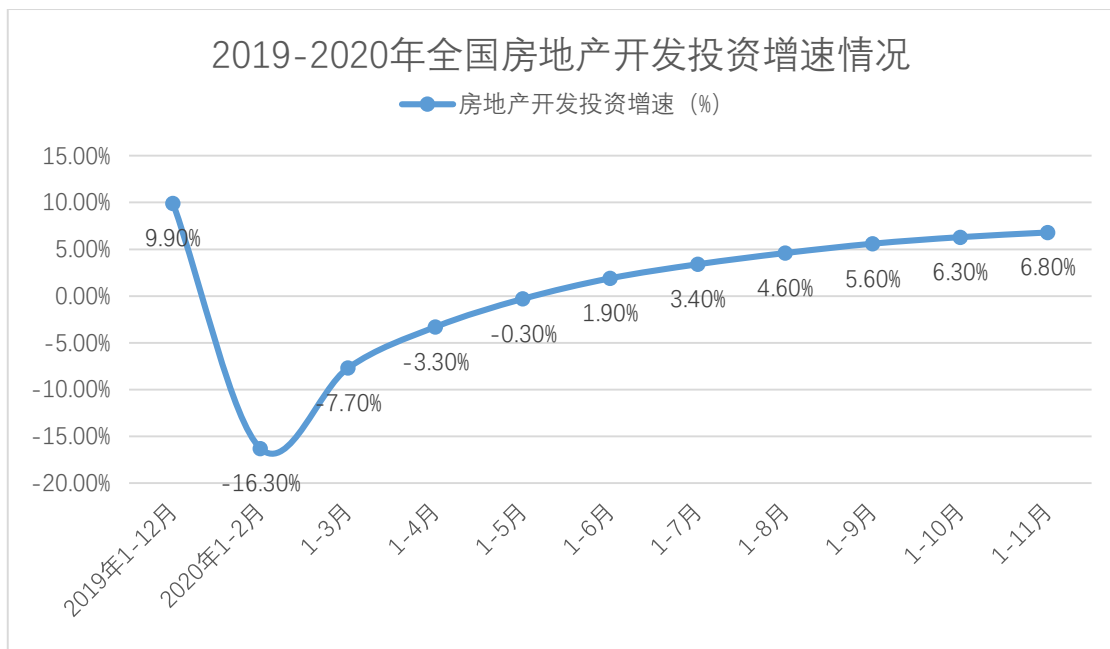
## （二）行业状况分析

### 1、房地产行业发展现状分析

#### （1）房地产投资回暖

受疫情影响，房地产停工停售，2020 年前 5 个月全国房地产开发投资增速负增长。随着疫情好转，房地产投资增速正不断回暖，开发投资同比增速连续 6 个月维持正值。

1-11 月份，全国房地产开发投资 129,492 亿元，同比增长 6.8%，增速比 1-10 月份提高 0.5 个百分点。其中，住宅投资 95,837 亿元，增长 7.4%，增速提高 0.4 个百分点。



数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### （2）房企土地购置面积减少

2020 年以来，全国房地产开发企业土地购置面积同比减少，土地成交价款受疫情影响，前三个月有所减少，此后土地成交价款同比增长。

1-11 月份，房地产开发企业土地购置面积 20591 万平方米，同比下降 5.2%，降幅比 1-10 月份扩大 1.9 个百分点；土地成交价款 13890 亿元，增长 16.1%，增速提高 1.3 个百分点。

### 2020 年 1-11 月全国房地产开发企业土地购置面积及土地成交价款

日期	土地购置面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020 年 1-2 月	1092	-29.3	440	-36.2
2020 年 1-3 月	1969	-22.6	977	-18.1
2020 年 1-4 月	3151	-12	1699	6.9
2020 年 1-5 月	4752	-8.1	2429	7.1
2020 年 1-6 月	7965	-0.9	4039	5.9
2020 年 1-7 月	9659	-1	5382	12.2
2020 年 1-8 月	11947	-2.4	7088	11.2
2020 年 1-9 月	15011	-2.9	9316	13.8
2020 年 1-10 月	17775	-3.3	11386	14.8
2020 年 1-11 月	20591	-5.2	13890	16.1

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

### (3) 商品房销售受冲击

1-11 月份，商品房销售面积 150,834 万平方米，同比增长 1.3%，增速比 1-10 月份提高 1.3 个百分点。商品房销售额 148,969 亿元，增长 7.2%，增速提高 1.4 个百分点。

据悉，2019 年全国商品房销售面积是 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%，而商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%。年底房地产开发企业为完成销售目标，积极推货同时降价促销，预计 12 月商品房销售面积和销售金额将有所增加。但是按照目前的销售情况推算，2020 商品房销售面积或低于 2019 年。

日期	土地购置面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020 年 1-2 月	8475	-39.9	8203	-35.9
2020 年 1-3 月	21978	-26.3	20365	-24.7
2020 年 1-4 月	33973	-19.3	31863	-18.6
2020 年 1-5 月	48703	-12.3	46269	-10.6

日期	土地购置面积 (万m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-6月	69404	-8.4	66895	-5.4
2020年1-7月	83631	-5.8	81422	-2.1
2020年1-8月	98486	-3.3	96943	1.6
2020年1-9月	117073	-1.8	115647	3.7
2020年1-10月	133294	0	131665	5.8
2020年1-11月	150834	1.3	148969	7.2

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### (4) 千亿房企增至 41 家

据中指研究院发布的 2020 年中国房地产企业销售业绩 TOP100，榜单显示，41 家房企销售额超千亿，5 家房企销售额超 5000 亿元。TOP100 房企上榜门槛 333 亿元，与上年相比有所增长。

从房企销售额来看，碧桂园销售额最高达 7888.1 亿元，中国恒大和万科位居第二和第三，销售额分别为 7038.0 亿元、7011.0 亿元。融创中国和保利发展销售额超 5000 亿元，分别为 5750.0 亿元、5028.0 亿元。

#### (5) 房企资金压力大

2020 年以来，银保监系统对房地产金融领域保持强监管态势。尤其是 2020 年 8 月，住建部联合央行召开重点房企座谈会，提出“三道红线”融资监管新规（“345”新规）：红线 1：剔除预收款后的资产负债率（以下简称为新资产负债率）大于 70%；红线 2：净负债率大于 100%；红线 3：现金短债比小于 1.0 倍。根据企业踩线情况不同，分为“红、橙、黄、绿”四档。分档设定有息负债规模增速阈值，每降低一档，上限增加 5%。

融资监管新规“三道红线”出台后，大部分房企有一条或多条指标“踩线”，政策压力下，房企开始主动调整融资结构，通过增发新股、子公司 IPO 等方式加强股权融资。在缺乏资金支持的背景下，房地产行业将告别高杠杆和快周转的发展模式。

## 2、2021 年房地产行业发展趋势

### (1) 坚持“房住不炒”原则

当前，楼市调控严格，国家层面多次强调房住不炒。2016年年底的中央经济工作会议首次提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”，此后“房住不炒”原则贯穿近几年的房地产调控。十四五规划意见稿也要求坚持“房子是用来住的，不是用来炒的定位”。

《加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局》文章强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

中央经济工作会议提出，要因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，住建部将坚决落实中央经济工作会议部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

## （2）大力发展长租房市场

自2015年，我国开始大力支持住房租赁，多次发布政策推进市场发展。2016年，国务院就曾出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，明确提出建立购租并举的城镇住房制度，完善城镇住房保障体系住房保障采取实物与租赁补贴相结合并逐步转向租赁补贴为主，加快发展专业化住房租赁市场。2020年9月，住建部发布《住房租赁条例（征求意见稿）》，其明确提及，国家支持金融机构按照风险可控、商业可持续的原则，创新针对住房租赁的金融产品和服务，支持发展房地产投资信托基金，支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。

十四五规划意见稿和双循环战略文章均要求完善长租公寓政策。中央经济工作会议把“解决好大城市住房突出问题”作为2021年要抓好的重点任务之一，特别提出要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜。降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水



平进行合理调控。预计 2021 年中国将大力发展租赁市场。

据我爱我家相关研究，2017 年我国住房租赁市场交易总量约 1.2 万亿元，租房人口 1.94 亿人，占全部人口的 13.9%。预计到 2025 年，租赁市场规模将首次超过 3 万亿元，租赁人口增至 2.52 亿人。到 2030 年，租赁市场规模将达到 4.6 万亿元，有接近 3 亿人通过租房实现“住有所居”。政策支持下，我国租赁市场将迎来快速发展。

我国住房租赁市场		
年份	租房人口（亿人）	市场规模（万亿元）
2017 年	1.94	1.2
2025 年	2.5	3.0
2030 年 E	3	4.6

数据来源：我爱我家、中商产业研究院整理

### （3）房企财务降杠杆将成主旋律

Wind 数据显示，截至 1 月 7 日，上市房企已发行 13 只美元债。根据各房企公告披露来看，募资用途多为现有债务再融资。贝壳研究院数据显示，2020 年房企偿债规模约 9154 亿元，同比增长 28.7%。2021 年房企到期债务规模（不含 2021 年将发行的超短期债券）预计将达 12,448 亿元，同比增长 36%，历史性突破万亿元大关，房企偿债压力继续攀升。

预计 2021 年房企财务降杠杆将是主旋律，未来房企融资主要以借新还旧为主，融资增速或将下降。“三道红线”将倒逼房企提升自身产品力及经营能力，减少对融资依赖，提高项目去化，加快开发周期。

### （三）企业经营管理状况分析

#### 1、经营模式

厦门润金悦地产有限公司主要经营为在取得的土地上进行房地产开发并进行销售等。

#### 2、市场地位

被评估单位属于房地产的项目公司，在市场中受其相关控制方的经营影响较大。

### 3、主要竞争优劣势

#### (1) 公司主要竞争优势

- ① 国企背景，资源整合能力强，核心团队稳定，服务高效及时；
- ② 内部管控严格，合规性强；
- ③ 开发项目位于厦门市翔安区，新澳路旁，距离翔安隧道入口较近。

#### (2) 公司主要竞争劣势

① 项目周边属于新开发地区，生活配套设施、基础设施建设尚不完全，仍需要一定时间开发建设。

- ② 距离目前厦门市中心城区（本岛）有一定距离。

#### (四) 企业历史年度财务状况

被评估单位前两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年度	2020 年度
总资产	209,821.95	249,072.71
负债	178,835.95	218,968.40
股东权益	30,986.00	30,104.32
利润项目	2019 年度	2020 年度
营业收入	-	-
利润总额	-2,696.79	-1,407.33
净利润	-2,029.23	-1,061.03
审计机构	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙) 厦门分所	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙) 厦门分所
审计意见	无保留意见	无保留意见

## 五、评估方法介绍及预测分析过程

### （一）收益模型的选取

本项目评估的基本思路拟以企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）为主要评估方法；根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，采用两阶段，在经分析的盈利预测结果基础上，进行折现得出企业真实的内在价值，再依据公司实际情况进行修正，得出最后的评估结果。

基本公式：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值。

其中：企业整体价值=经营性资产价值+非并表长期股权投资价值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债；经营性资产价值采用企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）计算。

#### 1、经营性资产价值

经营性资产是指与企业生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中： $P$ ：评估基准日的企业经营性资产价值；

$R_i$ ：评估基准日后第  $i$  年预期的企业自由现金流量；

$r$ ：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

$n$ ：收益期；

$i$ ：收益期第  $i$  年。

#### 2、溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，企业自由现金流量预测不涉及的资产。

#### 3、非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与企业生产经营无关的，企业自由现金流量预测不

涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和估算。

## （二）收益年限的确定

收益年限取决于企业自由现金流量的持续年限。被评估单位是房地产开发企业，收益预测期限根据评估基准日企业正在开发或即将开发（基准日已有规划建设方案的项目）的开发建设期（含销售期）确定为收益期限。

根据被评估单位提供的销售计划，开发项目预计于 2022 年售罄，即：本次收益期限为自 2021 年至 2022 年。

## （三）未来收益的确定

根据《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则——企业价值》，委托人和被评估单位依法提供并保证未来收益预测资料的合理性、合法性、完整性，资产评估人员与其进行了未来各种可能性的讨论，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、行业现状与发展前景，分析认为该未来收益预测资料与评估目的及评估假设具备适用性。

### 1、收入的预测

被评估单位的销售收入主要为销售前海湾项目房地产产生的销售收入，前海湾于 2019 年 6 月开盘预售，截止评估基准日，该项目的销售进度如下表所示：

序号	房地产类型	单位	成交数量	未售数量	总可售数量	销售进度
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	43,158.46	12,556.46	55,714.92	77.46%
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	4,609.04	15,973.25	20,582.29	22.39%
3	商业	m <sup>2</sup>	63.46	0.00	63.46	100.00%
4	车位	套	221.00	602.00	823.00	26.85%

根据被评估单位提供的资料，截止评估基准日，各业态房源的已售情况统计如下：

金额单位：人民币元

序号	房地产类型	单位	成交数量	成交单价	成交总价
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	43,158.46	31,588.63	1,363,316,586.00
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	4,609.04	38,138.50	175,781,886.00

序号	房地产类型	单位	成交数量	成交单价	成交总价
3	商业	m <sup>2</sup>	63.46	36,996.22	2,347,780.00
4	车位	套	221.00	143,031.67	31,610,000.00

注：上表价格为截止评估基准日企业实际签订合同价格统计，价格包含 9% 的增值税销项税。

### (1) 销售计划

被评估单位销售部门提供的销售计划，各年度具体销售计划如下：

序号	类别	单位	未售数量	预计销售数量	
				2021 年	2022 年
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	12,556.46	12,556.46	0.00
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	15,973.25	9,583.95	6,389.30
3	商业	m <sup>2</sup>	0.00	.00	0.00
4	车位	套	602.00	361.00	241.00

从项目 2020 年销售情况可以看出，前海湾项目较为畅销，2019 年 6 月至评估基准日，普通住宅已经销售 77.46%。评估人员认为企业提供销售计划较为可信，采用企业预计销售计划测算未来年度房产销量。

### (2) 销售单价

根据上文说明二——存货科目评估技术说明中相关描述，前海湾企业预计销售价格与周边楼盘平均售价水平一致。且企业自身预计房地产价格跟其实际房地产销售策略与销售排期均有较强相关性，故本次评估以企业自身预计房地产销售价格确定未来销售单价。

故 2021 年至 2022 年各类型房产含税销售单价预测如下：

序号	类别	单位	2020 年已售单价	2021 年销售单价	2022 年销售单价
1	普通住宅	元/m <sup>2</sup>	31,588.63	30,841.83	30,841.83
2	非普通住宅	元/m <sup>2</sup>	38,138.50	37,063.30	37,063.30
3	商业	元/m <sup>2</sup>	36,996.22	已售罄	已售罄
4	车位	元/套	143,031.67	148,860.47	148,860.47

注：以上价格含 9% 增值税销项税。

### (3) 收入跨期调整

由于企业签订合同到收到全款有一定时间差异，截止评估基准日，部分合同尚未收到全款，该部分款项预计会在 2021 年收到。根据被评估单位提供的资料，这部分款项金额为 8,838.01 万元。

(4) 销售收入

综上所述，2021 年度至 2022 年度销售收入预测如下：

金额单位：人民币万元

分类	项目	2021 年	2022 年
普通住宅	总可售面积	55,714.92	55,714.92
	销售面积	12,556.46	-
	销售比例	22.54%	0.00%
	销售单价 (万元/m <sup>2</sup> )	3.08	3.08
	销售收入	38,726.43	-
非普通住宅	总可售面积	20,582.29	20,582.29
	销售面积	9,583.95	6,389.30
	销售比例	46.56%	31.04%
	销售单价 (万元/m <sup>2</sup> )	3.71	3.71
	销售收入	35,521.28	23,680.85
商业	总可售面积	63.46	63.46
	销售面积	-	-
	销售比例	0.00%	0.00%
	销售单价 (万元/m <sup>2</sup> )	-	-
	销售收入	-	-
车位	总可售数量	823.00	823.00
	销售数量	361.00	241.00
	销售比例	43.86%	29.28%
	销售单价 (万元/套)	14.89	14.89
	销售收入	5,373.86	3,587.54
收入跨期调整		8,838.01	
合计		<b>88,459.57</b>	<b>27,268.39</b>

2、开发成本的预测

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、市政配套费、公共配套设施费、开发间接费等。

(1) 项目总投资概算

被评估单位工程人员提供的项目最新工程概算如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	增值税率	总成本（含税）
1	土地费及大配套	8.72%	145,978.69
2	前期工程费	6.41%	1,102.71
3	配套设施费	0.00%	0.00
4	基础设施费	8.99%	4,048.13
5	建安及精装修工程费	8.70%	38,861.72
6	开发间接费	6.70%	8,874.84
7	工程后续成本	0.00%	0.00
8	不可预见费	0.00%	0.00
合计			198,866.09

注：其中土地费及大配套进项税额为税法规定土地出让金可抵减的土地增值税进项税额。

(2) 已经投入的开发成本

截止评估基准日，被评估单位已经投入的开发成本如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	总成本	已投入成本	未来需投入成本
1	土地费及大配套	145,978.69	145,978.69	0.00
2	前期工程费	1,102.71	969.02	133.70
3	配套设施费	0.00	0.00	0.00
4	基础设施费	4,048.13	2,357.40	1,690.72
5	建安及精装修工程费	38,861.72	34,692.66	4,169.06
6	开发间接费	8,874.84	2,319.53	6,555.31
7	工程后续成本	0.00	0.00	0.00
8	不可预见费	0.00	0.00	0.00
合计		198,866.09	186,317.3	12,548.79

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

(3) 未来开发成本投入计划

根据被评估单位提供的相关资料，前海湾项目预计于 2022 年 12 月 31 日交房。故 2021 年至 2022 年企业开发成本投入计划如下：

金额单位：万元

序号	成本类型	2021 年	2022 年
1	土地费及大配套	0.00	0.00
2	前期工程费	133.70	0.00
3	配套设施费	0.00	0.00
4	基础设施费	1,285.91	404.81
5	建安及精装修工程费	2,225.97	1,943.09

序号	成本类型	2021 年	2022 年
6	开发间接费	5,667.83	887.48
7	工程后续成本		
8	不可预见费		
	合计	9,313.41	3,235.38

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

### 3、税金及附加的预测

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税及土地使用税。其中城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加为增值税附加税根据以当期实际缴纳增值税金额为计税基础计算，当地城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为5%、3%及2%。印花税按照合同金额（含增值税）的0.05%计算。土地使用税按照3.2元/m<sup>2</sup>计算。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号），一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。

$$\text{应预缴税款} = \text{预收款} \div (1 + \text{适用税率或征收率}) \times 3\%$$

房地产开发企业中的一般纳税人（以下简称一般纳税人）销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：

$$\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) \div (1 + 9\%)$$

由于被评估单位房地产销售采用预售方式，预售和实际交房有一定时间差异，根据故本次测算税金及附加时，对其中发生的税金及附加金额按照预售方式测算，并在期末进行统一调整。

综上所述，未来年度税金及附加预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	期初	2021 年	2022 年
1	当期缴纳增值税			2,434.67	1,366.92
2	预缴增值税金额	3.00%		2,434.67	763.89
3	累计预缴增值税金额		1,796.07	4,230.74	4,981.24



序号	项目	税率	期初	2021年	2022年
4	期末应纳增值税金				5,597.66
5	附加税金			181.36	136.69
6	城建税	5.00%	120.86	90.68	68.35
7	教育费附加	3.00%	72.51	54.41	41.01
8	地方教育费附加	2.00%	48.34	36.27	27.34
9	印花税	0.05%		44.23	13.63
10	土地使用税	3.2 元/m <sup>2</sup>		4.49	0.55
	<b>合计</b>			<b>2,664.75</b>	<b>1,517.80</b>

注：仅核算了期初未抵减进项税部分预缴金额。

其中期末应纳增值税金计算如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	预计比例	税率	计税基础	金额
<b>一</b>	<b>销项税额</b>				
1	项目预计销售收入			264,195.58	
2	增值税率		9%		
3	当期允许扣除的土地价款	不含契税		141,726.83	
4	计算销项税的销售额			112,356.65	
5	销项税额				10,112.10
<b>二</b>	<b>进项税额</b>				
1	计算进项税的成本额				
1.1	前期工程费	100%	6.41%	1,036.32	66.39
1.2	配套设施费	100%	0.00%	0.00	-
1.3	基础设施费	100%	8.99%	3,714.09	334.04
1.4	建安及精装修工程费	100%	8.70%	35,750.64	3,111.08
1.5	开发间接费	100%	6.70%	8,317.60	557.24
1.6	工程后续成本	100%	0.00%	0.00	-
1.7	不可预见费	100%	0.00%	0.00	-
1.8	销售费用	100%	6.00%	7,428.24	445.69
2	进项税额				4,514.44
<b>三</b>	<b>增值税</b>				<b>5,597.66</b>

#### 4、销售费用的预测

销售费用包括项目销售部门的租赁费、销售代理、广告费用等。本次评估，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合被评估单位提供的预计销售费用占销售收入的比例。预测各年度付现的销售费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
销售费用	2,143.29	620.50

### 5、管理费用的预测

房地产开发企业的管理费用主要包括代建费、业务招待费、差旅费、办公费等。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定预测各年度的管理费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
管理费用	454.58	217.59

### 6、财务费用的预测

根据企业评估基准日的借款情况及未来的借款企划，企业未来财务费用主要来自于银行借款。根据企业签订的借款合同，该借款的年利率 4.75%，企业未来年度银行借款还款计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021年	2022年
初本金金额	59,085.76	-
当期新增本金	-	-
当期偿还本金	59,085.76	-
期末本金金额	-	-
利息支出	2,104.93	-

### 7、土地增值税的预测

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）及当地土地增值税预征相关规定，房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：

土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款

根据《国家税务总局厦门市税务局关于土地增值税预征有关事项的公告》（国家税务总局厦门市税务局公告 2019 年第 2 号），当地土地增值率预征率如下：

用途	预征率
普通住宅	2.00%
非普通住宅	2.00%

非住宅	2.00%
-----	-------

根据被评估单位提供资料，被评估单位于 2020 年开始向当地税务部门申请免预缴普通住宅土地增值税获批，故从 2020 年 1 月开始，公司预售普通住宅免预缴土地增值税。

故本次评估在测算时，土地增值税采用预征期末清缴方式测算，具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	历史	2021 年	2022 年
1	预缴土地增值税			945.97	530.36
非普通住宅	销售收入（含税）			49,733.15	27,268.39
	预缴增值税金额			2,434.67	750.51
	预缴土增税计税基础			47,298.48	26,517.88
	当期预缴土增税	2.00%		945.97	530.36
	累计预缴土地增值税		1,531.85	2,477.82	3,008.18
2	清缴土地增值税				573.31
3	当期实缴土地增值税		1,531.85	945.97	(1,904.51)

其中清缴土地增值税金额计算如下：

项目		行次	总金额	普通住宅	其他
面积			104,648.80	55,714.92	48,933.88
一、房地产收入总额		1	254,083.47	169,019.91	85,063.56
二、扣除项目金额合计		2	253,796.31	170,643.79	83,152.53
（一）取得土地使用权支付的金额		3	145,978.69	104,987.01	40,991.68
（二）房地产开发成本		4	48,818.66	25,991.00	22,827.65
其中	专业费用	5	9,353.93	4,980.02	4,373.91
	建筑安装工程费	6	39,464.73	21,010.98	18,453.75
（三）房地产开发费用		7	19,479.73	13,097.80	6,381.93
其中	利息支出	8	9,739.87	6,548.90	3,190.97
	其他房地产开发费用	9	9,739.87	6,548.90	3,190.97
（四）与转让房地产有关的税金		10	559.77	372.36	187.40
	城市维护建设税、教育费附加	11	559.77	372.36	187.40
	其他	12	-		
（五）财政部规定的其他扣除项目		13	38,959.47	26,195.60	12,763.87
三、增值额		14	287.16	-1,623.87	1,911.03
四、增值额与扣除项目金额之比		15		-1%	2%
五、适用税金（%）		16		0%	30%
六、速算扣除系数（%）		17		0%	0%

项目	行次	总金额	普通住宅	其他
七、应纳土地增值税税额	18	573.31	-	573.31

注：上表中收入及成本均为不含税金额。

#### 8、所得税的预测

销售期内企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。根据《国家税务总局厦门市税务局关于房地产开发经营业务企业所得税毛利有关问题的公告》（国家税务总局厦门市税务局 2019 年第 3 号）厦门市的非经济适用房类项目计税毛利率为 15%，在项目竣工后，进行清缴。故未来年度企业所得税预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	期初	2021 年	2022 年
销售收入		81,155.57	25,016.87
核算毛利率		15%	15%
当期毛利		12,173.34	3,752.53
销售费用		2,021.97	585.38
管理费用		454.58	217.59
税费及附加		181.36	136.69
预缴土增税		945.97	(1,904.51)
其他差异调整			
当期应纳税所得额		8,569.45	4,717.38
适用所得税率		25%	25%
预缴企业所得税	4,516.58	2,142.36	1,179.34
累计预缴企业所得税	4,516.58	6,658.94	7,838.29
清缴企业所得税			927.40
当期实缴企业所得税	4,516.58	2,142.36	2,106.75

注：上表数据均为不含税金额。

其中清缴企业所得税计算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	金额
1	销售收入	264,195.58
2	总成本支出	229,132.83
2.1	建设成本支出	198,866.09
2.2	增值税及附加税支出	6,310.33

序号	项目/年份	金额
2.3	销售费用	7,873.93
2.4	管理费用	1,187.88
2.5	财务费用	14,321.29
2.6	土地增值税	573.31
3	利润总额	35,062.75
5	应纳税所得额	35,062.75
6	税率	25%
7	企业所得税	8,765.69

注：上表中数据为含税项目总收入及成本。

### 9、折旧与摊销的预测

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧。故折旧摊销费用预测如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
电子设备折旧费	5.51	5.51

### 10、资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次现金流量折现法的假设前提之一为未来收益期限为有限期，在企业有限经营期内无资本性支出的需求及计划，故本次评估不予预测。

### 11、营运资金预测、营运资金增加额的确定

本次评估对被评估单位房地产开发板块的未来收益期按可预期项目开发周期确定，未做永续预测。考虑到国家对商品房销售的有关规定，在未来预测周期内，企业部分所需建设资金可以通过预售的房款解决，实行滚动开发，故未来年度除最低现金保留量外不需考虑营运资金，最低现金保留量为当期所需营运资金；以销售费用、管理费用付现支出，按一个月周转期进行测算。

营运资金增加额=本期需营运资金-期初营运资金

营运资金增加额如下：

金额单位：人民币万元

项目	期初	2021 年	2022 年
<b>一、付现成本</b>			
增值税及附加		2,664.75	1,517.80
销售费用		2,143.29	620.50
管理费用		454.58	217.59
财务费用		2,104.93	-
土地增值税		945.97	(1,904.51)
企业所得税		2,142.36	2,106.75
<b>付现成本合计</b>		<b>10,455.88</b>	<b>2,558.13</b>
<b>二、周转次数</b>		<b>12</b>	<b>12</b>
<b>三、当期营运资金</b>	871.32	871.32	213.18
<b>四、营运资金增加额</b>		-	<b>(658.15)</b>
<b>五、期末回收营运资金</b>			<b>213.18</b>

## 12、期末回收资产价值

根据企业提供的经营计划，预计在 2022 年 12 月 31 日完成公司项目经营并清算，期末可回收的资产主要为当年营运资金及期末的可回收的固定资产价值。具体计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	期末
<b>营运资金回收金额</b>	<b>213.18</b>
<b>可回收固定资产价值</b>	<b>6.82</b>
<b>期末回收资产价值</b>	<b>220.00</b>

### (四) 折现率的确定

#### 1、折现率的模型（公式与参数定义）

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

式中：

$w_d$ ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$w_e$ : 评估对象的股权资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$r_d$ : 税后债务加权成本

$r_e$ : 股权资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中:

$r_f$ : 无风险报酬率;

$r_m$ : 市场预期报酬率;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_m}{E_m} \right)$$

$\beta_u$ : 可比公司的无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{\left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_i}{E_i} \right)}$$

$\beta_t$ : 可比公司股票的预期市场平均风险系数

$D_i$ : 可比公司的付息债务

$E_i$ : 可比公司的权益资本

#### (1) 无风险报酬率 $R_f$

无风险收益率又称安全收益率, 是投资无风险资产所获得的投资回报率, 表示即使在风险为零时, 投资者仍期望就资本的时间价值获得的补偿。国际上通行的做法是参考不存在违约风险的政府债券利率确定。本次选取与企业收益期相匹配的国债市场到期收益率, 即选用距评估基准日 3 年的国债到期收益率, 取  $r_f=2.82\%$ 。

#### (2) 市场风险溢价 $ERP(r_m - r_f)$ 的确定

市场风险溢价是投资者期望的超过无风险收益率的部分。目前, 我国有两个

证券交易市场，即上海证券交易市场和深圳证券交易市场。本次评估根据中国证券市场的股票市场收益率进行计算。

为了计算股票市场收益率，我们通过 Wind 资讯获取了 2010 年至 2020 年“沪深 300”指数每年年底的成分股及其数据，选取其中上市时间在 10 年及以上的成分股，计算股票市场收益率的几何平均值，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的市场风险溢价。具体如下：

市场风险溢价计算表

序号	年度	股票数量	几何平均收益率 $R_m$	无风险收益率 $R_f$ (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP ( $R_m - R_f$ )
1	2010	171	12.78%	3.88%	8.90%
2	2011	174	12.14%	3.42%	8.72%
3	2012	176	15.35%	3.57%	11.78%
4	2013	185	12.38%	4.55%	7.83%
5	2014	183	19.28%	3.62%	15.66%
6	2015	168	20.13%	2.82%	17.31%
7	2016	180	7.05%	3.01%	4.04%
8	2017	182	-0.04%	3.88%	-3.92%
9	2018	188	7.98%	3.23%	4.75%
10	2019	192	3.58%	3.14%	0.45%
11	2020	204	6.05%	3.14%	2.91%
平均值			<b>10.61%</b>	<b>3.48%</b>	<b>7.13%</b>

采用 2010 年至 2020 年几何平均收益率的平均值 10.61%与同期剩余年限 10 年的中国国债到期收益率平均值 3.48%的差额作为市场风险溢价。

按此测算，我国目前的市场风险溢价为： $10.61\% - 3.48\% = 7.13\%$ 。

### (3) 权益资本的预期市场风险系数 $\beta$ 的确定

权益系统风险系数计算公式如下：

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

式中： $\beta_L$ —有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ —无财务杠杆的权益的系统风险系数；

$t$ —企业的所得税税率；



$D/E$ —企业的当年资本结构。

$\beta$  系数是用来衡量上市公司相对充分风险分散的市场组合。本次估值我们选取 WIND 金融终端公布的  $\beta$  计算器计算对比公司的  $\beta$  值，股票市场选择的是沪深 300 指数。采用对比公司评估基准日前 36 个月的历史数据计算  $\beta$  值。

企业的资本结构通常不宜直接采用企业的历史或评估基准日的资本结构，而应选择目标资本结构。主要原因在于历史或现行的资本结构可能并不稳定，企业管理层可能在未来不断进行调整，因此，最终确定的资本结构应是能反映企业整个收益期内的综合预期水平。本次评估取可比公司的平均值为目标资本结构。

根据被评估单位生产经营情况，本次评估选择可比公司如下：

证券简称	证券代码	2018-2020 年三年平均 带息债务/股权价值	2020 年 房地产收入（亿元）
世茂股份	600823.SH	122.55	103.2774
迪马股份	600565.SH	172.78	195.7716
大名城	600094.SH	157.36	147.3958
中华企业	600675.SH	55.32	104.1217
荣安地产	000517.SZ	65.42	100.6714
中洲控股	000042.SZ	234.11	102.1641
广宇发展	000537.SZ	159.34	192.1344

1) 剔除财务杠杆调整  $\beta$  值  $\beta_U$

评估人员从 WIND 资讯上查找上述被评估单位调整后  $\beta$ ，然后根据可比公司 2020 年 12 月 31 日的  $D/E$  及企业所得税率计算出剔除财务杠杆的调整  $\beta$  值  $\beta_U$ ，取简单平均数为 0.5260。

序号	股票代码	股票名称	调整 $\beta$	$D/E$	基准日所得税率	$\beta$ 资产（无 杠杆）
1	600823.SH	世茂股份	1.1085	122.55%	25.00%	0.5776
2	600565.SH	迪马股份	1.0940	172.78%	25.00%	0.4765
3	600094.SH	大名城	0.8269	157.36%	25.00%	0.3793
4	600675.SH	中华企业	0.8574	55.32%	25.00%	0.6060
5	000517.SZ	荣安地产	1.2243	65.42%	25.00%	0.8213
6	000042.SZ	中洲控股	0.6842	234.11%	25.00%	0.2483
7	000537.SZ	广宇发展	1.2577	159.34%	25.00%	0.5730
	平均			138.13%		0.5260

2) 企业目标财务杠杆系数的  $\beta$  值

企业适用所得税率为 25%， $D/E$  采用可比公司平均  $D/E$  计算，故：

$$\begin{aligned}\beta_L &= \beta_U \times [1 + (1 - t) \times D/E] \\ &= 0.5260 \times [1 + (1 - 25\%) \times 138.13\%] \\ &= 1.0709\end{aligned}$$

#### (4) 企业特定风险调整系数

目前国际上将公司全部特定个体风险调整系数风险报酬率进一步细化为公司规模溢价和其他特定风险溢价。

##### ① 公司规模溢价

规模溢价可以用规模超额收益率来衡量。参考美国 Grabowski-King 研究的思路，对沪、深两市的上市公司数据进行了分析研究，将样本点按净资产账面价值进行排序并分组，得到的数据采用线性回归分析的方式得出规模超额收益率与净资产账面价值之间的回归方程：

$$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NA \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中： $R_S$ :公司规模超额收益率；

$NA$ :净资产账面值 ( $NA \leq 10$  亿)。

由于国贸地产集团有限公司资金存在统一管理，故本次采用国贸地产集团有限公司净资产账面价值代入上述回归方程既可计算规模超额收益率为 0.65%。

##### ② 其他特定风险溢价

由于房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分部与厦门、南昌、合肥等等城市，部分城市房地产调控政策与可比上市公司存在一定差异。本次评估综合考虑上述因素，确定除规模外的特有风险收益率为 1.50%。

##### ③ 企业特定风险调整系数

特定风险报酬率具体计算过程如下：

项目	计算公式	取值
规模溢价	$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NA$	0.65%

项目	计算公式	取值
其他特定风险溢价	房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分布于厦门、南昌、合肥等等城市，经营区域房地产调控政策有一定差异，综合确定。	1.50%
<b>特定风险报酬率</b>		<b>2.15%</b>

(5) 权益资本成本 $r_e$ 的确定

$$\begin{aligned}
 r_e &= r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \\
 &= 2.82\% + 1.0709 \times 7.13\% + 2.15\% \\
 &= 12.60\%
 \end{aligned}$$

(6) 债务成本 $r_d$ 的确定

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，债务成本 $r_d$ 取值为 6.41%。

(7) 加权平均资本成本 (WACC) 的确定

$$\begin{aligned}
 r &= r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e \\
 r &= r_d \times \frac{D}{(E + D)} \times (1 - t) + r_e \times \frac{E}{(E + D)} \\
 r &= r_d \times \frac{D/E}{1 + D/E} \times (1 - t) + r_e \times \frac{1}{1 + D/E}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{故 } r &= 6.41\% \times 58.01\% \times (1 - 25\%) + 12.60\% \times 41.99\% \\
 &= 8.08\%
 \end{aligned}$$

## 六、评估值测算过程

(一) 未来年度企业自由现金流计算

综上所述，未来年度企业自由现金流量预测如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	预测年度	
	2021年	2022年
<b>现金流入</b>	<b>88,459.57</b>	<b>27,268.39</b>
销售收入	88,459.57	27,268.39
<b>现金流出</b>	<b>19,769.29</b>	<b>5,793.51</b>
开发成本	9,313.41	3,235.38
增值税及附加	2,664.75	1,517.80
销售费用	2,143.29	620.50
管理费用	454.58	217.59
财务费用	2,104.93	-
土地增值税	945.97	(1,904.51)
企业所得税	2,142.36	2,106.75
<b>当期现金流</b>	<b>68,690.28</b>	<b>21,474.88</b>
加：折旧及摊销	5.51	5.51
加：税后利息支出	1,578.70	-
减：资本性支出		
减：营运资本增加	-	(658.15)
加：期末回收资产		220.00
<b>企业自由现金流</b>	<b>70,274.49</b>	<b>22,358.53</b>

(二) 企业自由现金流现值的确定

将预测的企业自由现金流和折现率代入计算公式，采用期末折现，得到经营性资产的价值为 84,159.00 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
一、企业自由现金流量	70,274.49	22,358.53
二、折现率	8.08%	8.08%
三、折现期（期末折现）	1.00	2.00
四、折现系数	0.9252	0.8561
五、折现值	65,017.96	19,141.14

项目/年份	2021 年	2022 年
企业自由现金流现值	84,159.00	

(三) 溢余资产的确定

溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一般特指现金及现金等价物，包括有价证券等。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币资金。

即溢余现金=评估基准日企业现金余额-当期实际需支付的成本费用-最低现金持有量

故基准日溢余资产计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	金额
期末账面货币资金	12,506.61
期末应付账款	8,662.35
期末应付职工薪酬	1.94
期末应交税费	876.48
期末其他应付款	959.88
期末应付利息	85.76
2021 年需保有的最低现金持有量	871.32
溢余资产	1,048.88

(四) 非经营性资产、负债的确定

1、非经营性资产

本次评估将未在未来现金流中考虑的资产确认为非经营性资产，主要包括其他应收款、其他流动资产、坏账准备产生的递延所得税资产等，这部分资产的贡献未在未来现金流中考虑。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
递延所得税资产	坏账准备	246.54	-
其他流动资产	关联方往来款	10,132.10	10,132.10
其他应收款	押金	0.76	0.76

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应收款	代垫水电费	3.36	3.36
其他应收款	关联方往来款	19,719.48	19,719.48
总计		<b>30,102.24</b>	<b>29,855.70</b>

## 2、非经营性负债

本次评估将未在未来现金流中考虑的负债确认为非经营性负债，主要包括其他应付款、其他流动负债等。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应付款	保证金	91.00	91.00
其他应付款	诚意金	372.56	372.56
其他应付款	保修金	305.27	305.27
总计		<b>768.83</b>	<b>768.83</b>

### （五）付息债务的确定

截至评估基准日，企业账面记录的付息债务为一年内到期的非流动负债及长期借款，金额为 59,085.76 万元。其中一年内到期的非流动负债为 100.00 万元，长期借款为 58,985.76 万元。

### （六）股东全部权益的确定

$$\begin{aligned} \text{股东全部权益价值} &= \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值} \\ &= \text{企业自由现金流现值} + \text{溢余资产} + \text{非经营性资产} - \text{非经营性负债} - \text{付息债务} \end{aligned}$$

计算表如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额
企业自由现金流现值	84,159.00
加：溢余资产价值	1,048.88
加：非经营性资产	29,855.70
减：非经营性负债	768.83

项目	金额
减：有息负债	59,085.76
股东全部权益价值	55,208.99

### 七、收益法评估结果

经评估，在评估基准日和持续经营前提下，采用收益法评估的被评估单位股东全部权益价值为人民币 55,208.99 万元。

## 说明四：评估结论



## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用资产基础法和收益法评估，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门润金悦地产有限公司总资产账面值为 249,072.71 万元，评估值为人民币 272,345.79 万元，评估增值 23,273.08 万元，增值率 9.34%；总负债账面值为 218,968.40 万元，评估值为 218,968.40 万元，差异率 0.00%；厦门润金悦地产有限公司股东全部权益的账面值为 30,104.31 万元，评估值为 53,377.39 万元，评估增值 23,273.08 万元，增值率 77.31%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	242,863.15	266,382.49	23,519.34	9.68
2 非流动资产	6,209.56	5,963.30	-246.26	-3.97
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	17.84	18.13	0.29	1.63
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	17.84	18.13	0.29	1.63
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	6,191.72	5,945.17	-246.55	-3.98
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	249,072.71	272,345.79	23,273.08	9.34
18 流动负债	159,922.86	159,922.86	-	-
19 非流动负债	59,045.54	59,045.54	-	-
20 负债总计	218,968.40	218,968.40	-	-
21 净资产（所有者权益）	30,104.31	53,377.39	23,273.08	77.31

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门润金悦地产有限公司股东全部权益评估值为人民币伍亿伍仟贰佰零捌万玖仟玖佰元整（RMB 55,208.99 万元），评估增值 25,104.67 万元，增值率 83.39%。

## 三、两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 55,208.99 万元，与资产基础法测算得出的股东全部权益价值 53,377.39 万元相比，差异为 1,831.60 万元，差异率为 3.43%。两种评估方法差异的原因主要是：

收益法与资产基础法评估结果相差 1,831.60 万元，产生差异的主要原因如下：

1、资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法其评估结果反映的是企业基于现有资产和负债的重置价值。

2、本次评估中主要资产为房地产类存货，各个开发项目均有较为明确的经济技术指标，且企业对各个开发项目有明确的开发计划，而收益法是对企业未来的销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

## 四、评估结果的最终选取

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量等因素来选取最终评估结果。具体考虑了以下因素：

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。本次评估中主要增值资产为开发项目，资产基础法对开发项目主要采用静态假设开发法进行评估，未考虑整个项目期间对现金流量

的全部影响因素。

收益法是考虑了整个项目期间对现金流量的全部影响因素，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。收益法是从动态角度体现整个房地产开发过程，能够客观、全面的反映企业的价值。故采用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于上述原因，本次评估我们最终采用收益法的评估结果，即本资产评估报告最终评估结论表述如下：

经评估，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门润金悦地产有限公司股东全部权益的评估值为人民币伍亿伍仟贰佰零捌万玖仟玖佰元（RMB 55,208.99 万元）。

长期股权投资——漳州贸悦企业管理咨询有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-49 号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

## 漳州贸悦企业管理咨询有限公司股东全部权益价值评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司概况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、长期股权投资情况简介.....	2
五、历史年度财务数据.....	3
六、评估基准日资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	8
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>
<b>评估结论及分析</b> .....	<b>11</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：漳州贸悦企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91350603MA31H5TA67

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2018 年 03 月 01 日

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：王晓琴

注册地址：福建省漳州市龙文区漳华东路 152 号国贸润园 35 幢 204 室

经营范围：企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### 二、股东及出资情况

2018 年 03 月 01 日，漳州贸悦企业管理咨询有限公司由国贸地产集团有限公司和厦门筑成投资有限公司共同出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，漳州贸悦企业管理咨询有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	95.00%	95.00	95.00%
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	5.00	5.00%
	合计	100.00	100.00%	100.00	100.00%

### 三、经营情况

漳州贸悦企业管理咨询有限公司成立于 2018 年 03 月，截止评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要进行股权投资。

### 四、长期股权投资情况简介

截止 2020 年 12 月 31 日，漳州贸悦企业管理咨询有限公司投资的公司为漳州国融房地产开发有限公司，主要负责开发“珑溪大观”房地产开发项目，该房

地产开发项目仍然处于开发建设中。具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	公司类型	注册资本	实收资本	持股比例%
1	漳州国融房地产开发有限公司	项目公司	250,000.00	250,000.00	50.00%

## 五、历史年度财务数据

漳州贸悦企业管理咨询有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	-	43,900.03	25,000.17
负债	-	43,900.10	25,000.20
净资产	-	-0.07	-0.03
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-	-
利润总额	-	-0.07	0.04
净利润	-	-0.07	0.04

## 六、评估基准日资产及负债情况

截止评估基准日，被评估单位的各项资产及负债情况如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	1,723.14
2 非流动资产	250,000,000.00
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	250,000,000.00
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-



项目		账面价值
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>250,001,723.14</b>
21	流动负债	250,002,000.00
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>250,002,000.00</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-276.86</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为漳州贸悦企业管理咨询有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	1,723.14
货币资金	1,723.14

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 1,723.14 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，故以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 1,723.14 元。

经评估，货币资金的评估值为 1,723.14 元，无评估增减值。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资共 1 项，账面金额为 250,000,000.00 元。长期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
漳州国融房地产开发有限公司	2019/7/22	50%	250,000,000.00	250,000,000.00

### （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法和收益法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，最后采用收益法评估值作为评估结果；然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《大学评估评报字[2021-84-0016-58]-资产评估说明-漳州国融房地产开发有限公司》。

### （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 155,447,250.00 元，评估减值 94,552,750.00 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	评估价值
漳州国融房地产开发有限公司	2019/7/22	50%	250,000,000.00	155,447,250.00

### 三、负债评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他流动负债	250,002,000.00
流动负债合计	250,002,000.00
非流动负债合计	-
负债合计	250,002,000.00

#### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

##### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

##### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

##### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **(三) 评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、其他流动负债评估**

列入本次评估范围的其他流动负债账面值为 250,002,000.00 元，主要为内部往来。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，故以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

经评估，其他流动负债评估值 250,002,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法得出如下结论：

### （一）资产基础法评估结果

截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，资产的账面价值为 25,000.17 元，评估值为 15,544.90 万元，评估减值 9,455.27 万元，减值率为-37.82%。

负债的账面价值为 25,000.20 万元，评估值为 25,000.20 万元，无评估增减值。

股东全部权益的账面价值为-0.03 万元，评估值为-9,455.30 万元，评估减值 9,455.27 万元，减值率为 31,517,566.67 %。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	0.17	0.17	-	-
长期投资	2	25,000.00	15,544.73	-9,455.27	-37.82
固定资产	3				
其中：在建工程	4	-	-	-	
建筑物	5	-	-	-	
设 备	6				
土 地	7	-	-	-	
无形资产	8	-	-	-	
其中：土地使用权	9	-	-	-	
其他资产	10				
<b>资产总计</b>	<b>11</b>	<b>25,000.17</b>	<b>15,544.90</b>	<b>-9,455.27</b>	<b>-37.82</b>
流动负债	12	25,000.20	25,000.20	-	-



项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
非流动负债	13	-	-	-	-
负债总计	14	25,000.20	25,000.20	-	-
净资产	15	-0.03	-9,455.30	-9,455.27	-31,517,566.67

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

## (二) 资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

漳州贸悦企业管理咨询有限公司的股东全部权益账面价值为-0.03 万元，评估值为-9,455.30 万元，评估减值 9,455.27 万元，减值率为-31,517,566.67 %。评估减值原因为长期股权投资减值导致评估值减值。

长期股权投资——漳州同筑企业管理咨询有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-50 号  
(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

## 漳州同筑企业管理咨询有限公司有限公司股东全部权益价值

### 资产评估说明

#### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司概况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、长期股权投资情况简介.....	2
五、历史年度财务数据.....	3
六、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	8
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>
<b>评估结论及分析</b> .....	<b>11</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：漳州同筑企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91350603MA31H5U19W

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2018-03-01

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：李剑峰

注册地址：漳州市龙文区漳华东路 152 号国贸润园 35#楼 205 室

经营范围：企业管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后  
方可开展经营活动）。

### 二、股东及出资情况

截止 2020 年 12 月 31 日，漳州同筑企业管理咨询有限公司股东及出资情况  
如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	95.00%	-	-
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	-	-
	合计	100.00	100.00%	-	-

### 三、经营状况

漳州同筑企业管理咨询有限公司成立于 2018 年 3 月，截止评估基准日，公  
司未从事生产经营业务，主要进行股权投资。

### 四、长期股权投资情况简介

截止 2020 年 12 月 31 日，漳州同筑企业管理咨询有限公司投资的公司为福  
州榕洋房地产有限公司

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	公司类型	注册资本	实收资本	持股比例%
1	福州榕洋房地产有限公司	项目公司	3,000.00	3,000.00	100.00%

## 五、历史年度财务数据

漳州同筑企业管理咨询有限公司 2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	0.16	20,250.09
负债	0.30	20,250.30
净资产	-0.14	-0.21
	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-
利润总额	-0.14	-0.06
净利润	-0.14	-0.06

## 六、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	172,500,934.34
2 非流动资产	30,000,000.00
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	30,000,000.00
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-

项目		账面价值
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>202,500,934.34</b>
21	流动负债	202,503,000.00
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>202,503,000.00</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-2,065.66</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明



## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为漳州同筑企业管理咨询有限公司有限公司申报评估的各项流动资产，具体为货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	172,500,934.34
货币资金	934.34
其他流动资产	172,500,000.00

### （二）评估过程

- 1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。
- 2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。
- 3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。
- 4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 934.34 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 934.34 元。

货币资金的评估值为 934.34 元，无评估增减值。

## 2、其他流动资产评估

其他流动资产主要为关联方往来款，账面价值为 172,500,000.00 元，主要为关联方往来款。

经评估，其他应收款评估值为 172,500,000.00 元，无评估增减值。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### (一) 评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面金额为 30,000,000.00 元。长期股权投资有关情况如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	福州榕洋房地产有限公司	2020/11/11	100%	30,000,000.00	30,000,000.00
	合计				30,000,000.00

### (二) 评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见大学评估评报字[2021]840016-80 号评估说明。

### (三) 评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 60,534,300.00 元，评估增值 30,534,300.00 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	福州榕洋房地产有限公司	2019/6	100%	30,000,000.00	60,534,300.00

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
	合计			30,000,000.00	60,534,300.00

### 三、负债评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债为其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他流动负债	202,503,000.00
负债合计	202,503,000.00

#### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

##### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

##### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

##### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用资产基础法，进行作价处理，编制相应评

估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 202,503,000.00 元，主要为关联方往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 202,503,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

资产经审计后的账面价值为 20,250.09 万元，评估值为 23,303.52 万元，评估增值 3,053.43 万元，增值率为 15.08 %。

负债经审计后的账面价值为 20,250.30 万元，评估值为 20,250.30 万元，无评估增减值。

股东全部权益经审计后的账面价值为-0.21 万元，评估值为 3,053.22 万元，评估增值 3,053.43 万元，增值率为 1,454,014.29 %。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	17,250.09	17,250.09	-	-
2 非流动资产	3,000.00	6,053.43	3,053.43	101.78
3 其中：长期股权投资	3,000.00	6,053.43	3,053.43	101.78
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	20,250.09	23,303.52	3,053.43	15.08
18 流动负债	20,250.30	20,250.30	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	20,250.30	20,250.30	-	-
21 净资产（所有者权益）	-0.21	3,053.22	3,053.43	1,454,014.29

评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

漳州同筑企业管理咨询有限公司有限公司的股东全部权益账面价值为-0.21万元，评估值为 3,053.22 万元，评估增值 3,053.43 万元，增值率为 1,454,014.29%。评估增值原因为长期股权投资增值导致评估值增值。

长期股权投资——福建国贸智谷投资发展有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-51号  
(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日



**长期股权投资——福建国贸智谷投资发展有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司注册登记情况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	4
五、评估基准日资产及负债情况.....	4
六、评估方法的选择.....	5
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>7</b>
一、流动资产（除存货外）科目评估技术说明.....	8
二、存货科目评估技术说明.....	11
三、设备类固定资产评估技术说明.....	40
四、非流动资产评估技术说明.....	47
五、负债评估技术说明.....	48
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>51</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：福建国贸智谷投资发展有限公司

统一社会信用代码：91350681MA32LGJ974

注册资本：10,000.00 万人民币

成立日期：2019 年 3 月 27 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：万贤德

注册地址：福建省漳州台商投资区角美镇社头村曾尾 126 号

经营范围：对房地产业的投资；园区管理服务；物业管理；物业服务；房地产开发经营；房地产中介服务；其他未列明房地产服务；酒店管理（不含餐饮、住宿经营）；人工智能公共服务平台；云平台服务；对科学研究和技术服务的投资；对信息传输、软件和信息技术服务业的投资；信息技术咨询服务。

### 二、股东及出资情况

2019 年 3 月 27 日，福建国贸智谷投资发展有限公司由国贸地产集团有限公司及漳州市经发置业有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，福建国贸智谷投资发展有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	7,000.00	70.00%	7,000.00	70.00%
2	漳州市经发置业有限公司	3,000.00	30.00%	3,000.00	30.00%
	合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

### 三、经营情况

福建国贸智谷投资发展有限公司成立于 2019 年 3 月 27 日，公司主要从事对房地产业的投资：园区管理服务；物业管理；物业服务；房地产开发经营；房地产中介服务等业务。

福建国贸智谷投资发展有限公司目前主要开发的房地产项目为“国贸智谷产业园一期”。该项目位于漳州台商投资区翁角路以北、官岭路以西，总规划建筑面积 189,198.99 m<sup>2</sup>，规划可售面积 179,943.86 m<sup>2</sup>。项目规划业态包含住宅 860 户、街区商业 98 套、展示中心 1 栋、产业办公 142 套、企业总部 34 套，机动车位 1165 个。该房地产开发项目仍然处于开发建设中。

#### 四、历史年度财务数据

福建国贸智谷投资发展有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	-	1,709.60	38,626.47
负债	-	64.78	29,513.06
净资产	-	9,113.41	9,113.41
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-470.68	-702.96
利润总额	-	-470.68	-702.96
净利润	-	-355.18	-531.41

#### 五、评估基准日资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	382,938,984.95
2 非流动资产	3,325,744.59
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	455,201.46
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-

项目		账面价值
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	2,870,543.13
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	<b>386,264,729.54</b>
21	流动负债	295,130,607.63
22	非流动负债	-
23	负债合计	<b>295,130,607.63</b>
24	净资产（所有者权益）	<b>91,134,121.91</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 六、评估方法的选择

### （一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

#### 1、收益法适用性分析

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从决定现行公平市场价值的基本依据——企业的预期获利能力的角度，本着收益还原的思路评价企业价值。

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- （1）企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- （3）企业预期获利年限可以预测。

被评估单位主要从事房地产开发经营，主要开发的房地产项目为“国贸智谷产业园一期”，目前尚处于开发阶段，难以估算其出租收益，不符合收益法预测的基本前提。因此本次评估不采用收益法。

#### 2、市场法适用性分析

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。由于我国非上市产权交易市场发育不尽完全，评估基准日近期，房地产开发行业与被评估单位规模相近的交易案例较少，且相关交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，故无法采用交易案例比较法评估；另一方面，截止评估基准日，房地产开发行业的上市公司中，与被评估单位在经营区域、经营规模、资产负债率等等因素匹配一致的上市公司较少，难以满足上市公司比较法的使用前提。因此本次评估不适用市场法。

### 3、资产基础法适用性分析

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

被评估单位资产均为常见的资产类型，不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债。根据所收集的资料，运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得充分的数据资料，故可选用资产基础法进行评估。

综上，本次选择采用资产基础法进行评估。并确定资产基础法评估结果为最终评估结论。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产（除存货外）科目评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为福建国贸智谷投资发展有限公司申报评估的除存货外各项流动资产，具体包括货币资金、交易性金融资产、预付账款、其他应收款和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
货币资金	81,817.38
交易性金融资产	810,000.00
预付款项	74,455.45
其他应收款	3,367.75
其他流动资产	296,442.99
小计	1,266,083.57

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款和其他货币资金。货币资金的账面金额为 81,817.38



元。

银行存款账面价值为 80,817.38 元，包括 1 个人民币账户。评估人员查阅了银行对账单，并对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行人民币存款以核实后账面价值确定评估价值。

其他货币资金账面价值为 1,000.00 元，主要为企业在建行漳州角美支行的保证金，评估人员查阅了相关交易记录，获取了合同、银行对账单等资料，核实结果与账面价值相符，以核实后的账面价值确定评估价值。

经评估，货币资金的评估值为 81,817.38 元，无评估增减值。

## 2、交易性金融资产

交易性金融资产账面价值为 810,000.00 元，为企业购买的中国建设银行“乾元私享”开放式私人银行人民币理财产品。评估人员通过核对明细账与总账、报表余额是否相符，获取了相关理财产品说明书，并通过企业网银登录页面核对了企业该理财产品余额。经核实，该款项账实相符。以经审计后的账面价值确认为评估价值。

经评估，交易性金融资产评估值为 810,000.00 元。

## 3、预付账款评估

预付账款主要为购油款、房租及物业费等，账面金额为 74,455.45 元。

评估人员查阅了会计账簿，获取了发票等资料。核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。评估人员未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面价值作为评估值。

经评估，预付账款评估值为 74,455.45 元，无评估增减值。

## 4、其他应收款评估

其他应收款主要为押金。账面余额为 3,545.00 元，已计提坏账准备 177.25 元，账面价值为 3,367.75 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

对于押金，欠款单位未发现有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，坏账可能性较小，对这部分款项不计提评估风险损失；

其他应收款坏账准备的账面余额为 177.25 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 3,545.00 元，评估增值 177.25 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

## 5、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为待抵扣进项税额，账面金额为 296,442.99 元。

对企业预缴的待抵扣进项税额，评估人员抽查了企业相关会计凭证，以核实后评估基准日的账面金额确定评估值。

经评估，其他流动资产的评估值为 296,442.99 元，评估减值的原因是合同取得成本的价值已在存货科目的评估中考虑。

## 二、存货科目评估技术说明

本次纳入评估范围的存货包括开发成本，账面原值为 381,672,901.38 元，未计提存货跌价准备，账面净额为 381,672,901.38 元。

### （一）项目概况

#### 1、项目地块情况

本次纳入评估范围的开发成本主要为位于漳州台商投资区翁角路以北、官岭路以西的“国贸智谷产业园一期”开发项目。项目地块于 2020 年 9 月 27 日与漳州台商投资区自然资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：36310720201209P07），宗地出让面积为 67,205.00 平方米（证载土地使用权出让面积为 67,205.00 平方米），土地用途为商业、住宅，土地具体信息如下：

序号	项目名称	不动产权证号	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	权利人	用途及使用期限	建设用地规划许可证号
1	国贸智谷产业园一期	闽(2021)漳州市不动产权第 0000818 号	67,205.00	福建国贸智谷投资发展有限公司	住宅及商业； 使用年限：住宅 70 年，商业 40 年	地字第 350681202010047 号

#### 2、土地出让金支付

根据土地使用权出让合同约定，台 2020P07 号地块的土地出让金总价为 370,000,000.00 元，已于 2020 年 12 月 17 日付清。

截至评估基准日，福建国贸智谷投资发展有限公司已全额缴交土地出让金。

#### 3、五证一书办理情况

截至评估基准日，台 2020P07 号地块已取得不动产权证书，已取得规划及施工许可，截止评估基准日尚未开始施工。各项证书的办理情况如下：

- ① 不动产权证书：已取得，证书编号为闽（2021）合不动产权第 0000818 号；
- ② 建设用地规划许可证：已取得，证书编号为地字第 350681202010047 号；
- ③ 建设工程规划许可证：已取得，证书编号为自建字第 350681202010091 号；
- ④ 建筑工程施工许可证：已取得，证书编号为 3506922008040-SX-001 号；
- ⑤ 商品房预售许可证：截止评估基准日尚未取得。

#### 4、项目经济技术指标

“国贸智谷产业园一期”项目开发建设用地面积为 67,205.00 平方米，总建筑面积为 189,198.99 平方米，计容建筑面积为 147,849.99 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	100.81
		平米	67,205.00
2	容积率		2.20
3	建筑密度		41%
4	建筑占地面积	平米	27,885.00
5	绿地率		20%
6	绿化景观面积	平米	13,448.00
7	计容建筑面积		147,849.99
(1)	居住	平米	66,500.00
(2)	总部办公	平米	22,650.00
(3)	产业办公	平米	43,055.00
(4)	配套商业	平米	11,564.99
(5)	邻里商业	平米	1,240.00
(6)	公共配套用房	平米	2,840.00
8	不计容建筑面积	平米	41,349.00
其中	地下室建筑面积	平米	38,776.00
9	车位数	个	1,626.00
其中	机动车位	个	1,165.00
	非机动车位	个	4,706.00
10	总建筑面积	平米	189,198.99

#### (2) 可售面积

项目总可售面积为 179,943.86 m<sup>2</sup>。具体明细如下：

序号	类型	数量	单位	可售面积 (m <sup>2</sup> )
1	住宅	860.00	套	66,500.00
2	街区商业	98.00	套	5,352.00
3	集中商业 (展示中心)	1.00	套	5,308.00
4	企业总部	34.00	套	22,650.00
5	产业办公	142.00	套	43,055.00
6	地下车位 (人防)	276.00	个	9,101.00
7	地下车位 (非人防)	759.00	个	27,977.86
合计		2,170.00		179,943.86

#### 5、项目现状及开发进度

项目于 2021 年 2 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度 0%。根据

被评估单位提供的开发进度计划表，该项目预计于 2023 年 3 月底完工。

#### 6、开发项目法律状况

截止评估基准日，未发现评估对象存在抵押、租赁等他项权利状况。

### (二) 评估程序

#### 1、前期准备

(1) 由被评估单位将需要评估的建筑物项目按评估要求填写评估申报表。

(2) 获取有关《不动产权证书》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等资料；获取市场交易信息资料。

#### 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

#### 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

#### 4、搜集价格资料

搜集当地现行的房地产交易信息资料，收集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

#### 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

### (三) 评估方法

#### 1、评估方法的选择

委估企业存货-开发成本主要为各期开发项目的地价款、契税、市政配套设施费、开发前期准备费用、主体建筑工程费用、基础设施费用、开发间接费用以及利息等。根据资产评估相关准则及参考《房地产估价规范》、《城镇土地估价

规程》，房地产在建项目常用的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。

(1) 市场法：市场法是基于替代原理，即在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应具有相同的价格。由于房地产开发项目开发业态及进度差异较大，市场上难以找到可比交易案例，故不适合市场法直接评估。

(2) 收益法：收益还原法是基于预期收益原理，即未来收益权利的现在价值。评估对象为住宅、商业房地产开发项目，目前尚在开发阶段，无法出租产生收益，故不宜采用收益还原法。

(3) 假设开发法：预计评估对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。委估项目已获得土地使用权出让，部分项目已进行开发，未开发的项目也已有相关土地开发的基本参数，因此可采用假设开发法。

(4) 成本法：根据重新建造不动产所需要的成本，加上一定利润和应纳税金确定评估价值的方法。因为本次评估对象为在建工程，其成本投入记录完整可以取得，故本次评估可以采用成本法进行评估。

综上所述，本次纳入评估范围的开发成本可以采用假设开发法及成本法进行评估，但由于本次纳入评估范围的开发成本为在建工程，本次评估采用假设开发法对其进行评估。

## 2、评估方法的介绍

对于正在开发的项目工程采用假设开发法（剩余法）。假设开发法（剩余法）的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、后续的管理费用、销售税费及合理的续建开发利润、土地增值税、企业所得税等，计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如下：

评估价值 = 开发完成后房地产价值 - 后续开发成本 - 销售费用 - 管理费用 - 销售税金及附加 - 投资利息 - 开发利润 - 土地增值税 - 所得税

(1) 开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值=开发完成后房地产销售收入-所应缴的增值税销项税

由于评估对象尚未开工建设，未达到预售状态，截止评估基准日，未实现预售。本次评估开发完成后的房地产销售收入，评估人员调查了周边房地产销售价格，并对比了企业销售人员提供的预计销售价格，综合确定。

(2) 后续开发成本

后续开发成本包括前期费用、基础工程、主体工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目。结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用，并参考被评估单位项目投资估算情况。

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用=预算总成本-账面已支付成本

(3) 销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

(4) 管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的管理费用。

(5) 销售税金及附加

主要包括增值税附加税及印花税，根据当地税务相关规定测算。

(6) 土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税，并扣除已预缴的土地增值税得出后续需缴纳的土地增值税。

(7) 投资利息

投资利息=在建工程评估值×((1+利率)<sup>预计现金流回正期</sup>-1)+(后续开发成本+管理费用+销售费用)×((1+利率)<sup>预计现金流回正期/2-1</sup>)

(8) 开发利润

开发利润=不含税销售收入×(1-建设进度百分比)×销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确认，取 6.54%。

(9) 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

(四) 计算过程

评估案例：评估明细表序号 1 (国贸智谷产业园一期)

评估对象主要为位于漳州台商投资区翁角路以北、官岭路以西的“国贸智谷产业园一期”开发项目，宗地出让面积为 67,205.00 平方米（证载土地使用权出让面积为 67,205.00 平方米），土地用途为商业、住宅；规划总建筑面积合计为 189,198.99 平方米，计容建筑面积为 147,849.99 平方米。

1、实物状况

(1) 土地实物状况

宗地位置	漳州台商投资区翁角路以北、官岭路以西			
四至	东至	洪岱路	西至	中闽大道
	南至	仁和路	北至	324 国道
面积	评估对象所处宗地总用地面积为 67,205.00 平方米，面积较适中。			
用途	规划、设计及登记用途为住宅、商业用地			
形状	形状呈方形，形状较规则			
地形、地势	地形地势东高西低，有一定的地形高度差异，自然排水状况较好			
地质、土壤	地基承载力和稳定性较好，地质条件较好			
开发程度	区域基础设施尚处于开工阶段			
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象土地实物状况较好			

(2) 建筑物实物状况

名称	国贸智谷产业园
建筑规模	规划总建筑面积合计为 189,198.99 平方米，计容建筑面积为 147,849.99 平方米
项目完工进度	项目于 2021 年 2 月开始施工，至评估基准日，尚未开始施工。项目计划于 2023 年 3 月底完工
用途	规划、设计用途为住宅、商业



## 2、区位状况

### (1) 位置状况

坐落：评估对象位于漳州台商投资区翁角路以北、官岭路以西。

方位：所处行政区划属于漳州台商投资区，位于龙海市角美镇与厦门市海沧区相邻。

与重要场所（设施）的距离：交通路线距离龙海角美汽车站 1.4km。

所处楼幢与临街（路）状况：评估对象所处区域所临道路是 324 国道，附近有龙泉嘉苑、角美大唐世家小区等小区聚集，地理位置较好。

### (2) 交通状况

道路状况：附近区域道路路网密度较大，有洪岱路、仁和路、中闽大道等城市主次干道，距离较近，路面通行宽度较窄，通达性一般。

出入可利用公共交通工具：距小区不远处设有“曾尾站、第二中心小学”公交站点，有 709、830 路公交车经过，公交站点及公交线路数量分布一般，距离公交站点近，公交班次疏密度一般，辐射范围一般，到达市中心、角美站、汽车站等交通时间较短；周边出租车较多，乘坐出租车较方便。

交通管制情况：附近区域道路无特殊交通管制。

停车方便程度：评估对象所在建筑配建地下停车场和地上停车位，整体上停车便利程度较便利。

### (3) 外部配套设施状况

基础设施：区域基础设施尚处于前期开工阶段。

公共服务设施：区域内有厦门双十中学漳州分校、角美中心小学、漳州市第五医院、万达广场、中国银行等，外部公共服务设施较完备。

### (4) 周围环境状况

自然环境：附近区域为较具规模的生活区和商业区，绿化面积较大，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等。

人文环境：附近区域房地产声誉较好，居民素质较高，治安状况较好，相邻房地产的利用状况以住宅、商业为主。

景观：无水景、山景等景观。

### （5）区位状况分析

#### 漳州台商投资区概况

漳州台商投资区地处九龙江出海口，与福建自贸区厦门海沧片区接壤，面对台湾距台北、台中、高雄约 300 公里；距厦门岛 15 公里，是厦门市环岛"半小时经济圈"和海湾型城市建设的重要组成部分。324 国道、319 国道，沈海高速公路、厦成高速公路，鹰厦铁路、厦深高铁横贯区内，区内建有龙厦高铁沿线重要的站点--角美火车站。

#### 所在区位状况分析

附近区域有龙泉嘉苑、角美大唐世家等住宅小区，已经形成了一定规模的生活区，居住集聚度较高；综合分析，评估对象所在区位状况较好，对评估对象价值具有稳定增值的作用。

## 3、市场背景分析

### （1）所在地区的经济社会发展状况

#### 1) 城市地理位置

漳州位于福建省最南部，漳州陆域地处北纬 23°34'~25°15'，东经 116°54'~118°08'之间，东邻厦门，东北与厦门市同安区、泉州市安溪县接壤，北与龙岩市漳平、永定等市县毗邻，西与广东省大埔、饶平县交界，东南与台湾隔海相望。漳州位于闽南金三角，属闽南地区。漳州市南北长 187 公里，东西宽 127 公里，陆地面积 1.26 万平方公里，海域面积 1.86 万平方公里。

#### 2) 城市经济特点、经济结构

2020 年 1-11 月，漳州市经济社会保持稳定复苏态势，财政、外贸、金融持续向好。

#### 新兴产业保持增长

2020年1-11月,规模工业增加值下降7.3%。“4+4”产业工业增加值下降9.2%,但四大新兴产业持续较好增长,增长1.6%,其中生物医药、新能源、电子信息产业保持较快增长,分别增长18.3%、6.0%和5.4%。

#### 民生投资快速增长

2020年1-11月,固定资产投资下降12.5%。其中,项目投资下降14.8%;房地产投资下降6.9%。部分民生领域投资快速增长,公共管理、社会保障和社会组织类投资增长120.8%,电力、燃气及水的生产和供应类投资增长24.3%,教育类投资增长21.7%。

#### 网络销售增长较快

2020年1-11月,社会消费品零售总额1561.91亿元,下降3.7%。其中,限额以上消费品零售额下降7.2%,限额以下消费品零售额下降1.9%。限额以上批发和零售企业实现网上商品零售额34.06亿元,增长8.2%。

#### 财政收入降幅收窄

2020年1-11月,一般公共预算总收入325.30亿元,下降2.2%,地方一般公共预算收入201.81亿元,下降0.5%。财政支出392.53亿元,下降2.6%。

#### 利用外资快速增长

2020年1-11月,实际利用外资完成40.64亿元,增长10.3%。1-10月,外贸进出口总额640.4亿元,增长6.7%。其中,出口413.4亿元,增长6.6%;进口227.0亿元,增长6.9%。

#### 金融存款稳步上升

2020年11月末,金融机构本外币各项存款余额3450.25亿元,增长7.6%。本外币各项贷款余额3413.77亿元,增长17.2%,其中人民币贷款增长17.1%。

### (2) 所在地区的房地产市场总体状况

#### 1) 房地产开发情况

2020年1-11月漳州全市房地产开发投资649亿元，增长-6%。其中，1-11月芗城区房地产开发投资91亿元，增长-20.5%；1-11月龙文区房地产开发投资136亿元，增长-16.2%；1-11月漳州高新区房地产开发投资18亿元，增长-29.2%。

## 2) 商品房销售情况

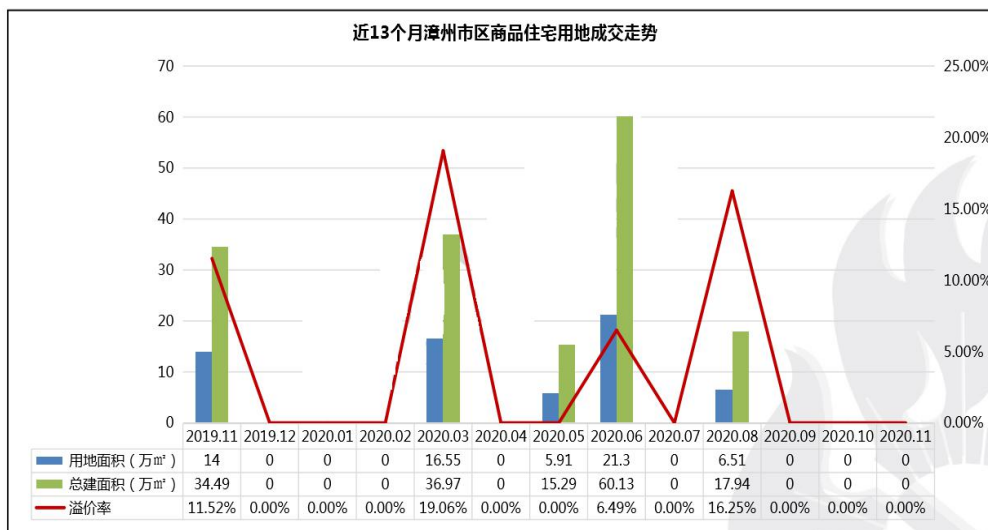
2020年1-11月漳州全市商品房销售面积725万m<sup>2</sup>，增长-6%；其中，1-11月芗城区商品房销售面积116万m<sup>2</sup>，增长-31.9%；1-11月龙文区商品房销售面积1274m<sup>2</sup>，增长6.4%。

2020年1-11月漳州全市商品房建筑施工面积4587万m<sup>2</sup>，增长5.3%；1-11月商品房竣工面积329万m<sup>2</sup>，增长-37.7%；1-11月商品房销售面积725万m<sup>2</sup>，增长-6%；1-11月住宅销售面积498万m<sup>2</sup>，增长-19.4%；1-11月商品房待售面积311万m<sup>2</sup>，增长-3.2%。

## (3) 同类房地产的市场状况

### 1) 商品住宅市场状况

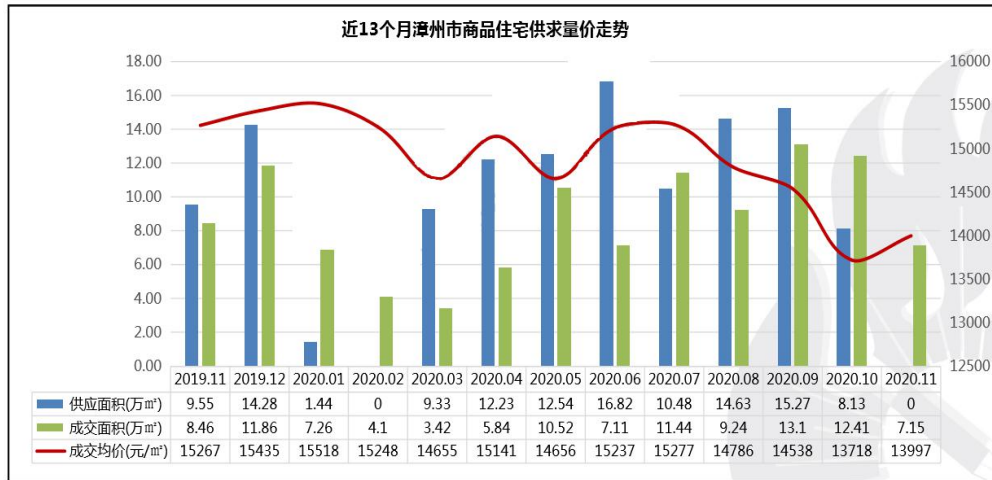
2020年1-11月共成交商住用地共50.27万m<sup>2</sup>；截至12月10日，漳州市区暂无商住用地出让公告。



数据来源：蓝火数据库

2020年11月，漳州市区无新增商品住宅供应，成交7.15万m<sup>2</sup>，环比下跌42%，

市区商品住宅成交均价 13997 元/m<sup>2</sup>，环比上涨 2.03%。



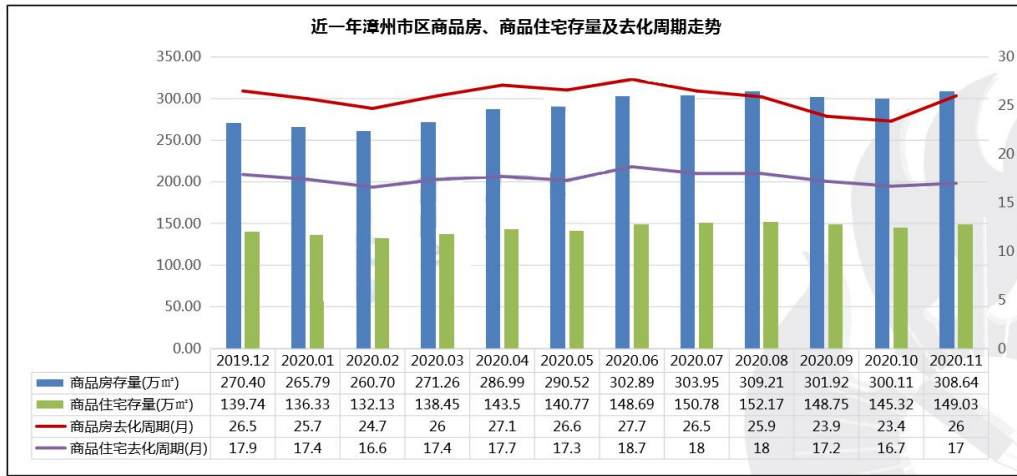
数据来源：蓝火数据库

2020年11月，漳州市区商品住宅成交面积段，以100-130 m<sup>2</sup>为主，占比54.97%，其次为80-90 m<sup>2</sup>，占比14.63%；成交总价段以120-180万为主，占比为48.4%，其次为200-250万，占比13.15%。

面积段	50m <sup>2</sup> 以下	50-60m <sup>2</sup>	60-70m <sup>2</sup>	70-80m <sup>2</sup>	80-90m <sup>2</sup>	90-100m <sup>2</sup>	100-110m <sup>2</sup>	110-120m <sup>2</sup>	120-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-200m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup> 以上	合计
50万元以下	0.17%	0.43%	0.56%	0.72%	0.09%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.97%
50-80万元	0.50%	0.06%	0.21%	1.68%	0.09%	0.11%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.64%
80-100万元	0.00%	0.12%	1.41%	1.66%	4.40%	0.74%	0.23%	0.12%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.68%
100-120万元	0.00%	0.00%	0.92%	0.17%	6.92%	1.79%	0.34%	1.02%	0.14%	0.00%	0.00%	0.00%	11.31%
120-150万元	0.00%	0.00%	0.00%	0.17%	3.15%	3.22%	12.64%	5.65%	3.34%	0.15%	0.00%	0.00%	28.32%
150-180万元	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.31%	2.92%	2.88%	10.12%	3.69%	0.16%	0.00%	20.08%
180-200万元	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.75%	2.03%	3.25%	1.96%	0.00%	0.00%	8.99%
200-250万元	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%	0.12%	0.63%	6.81%	4.82%	0.56%	0.00%	13.15%
250-300万元	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.24%	0.00%	1.08%	0.91%	0.00%	2.23%
300万元以上	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.11%	0.00%	0.73%	0.00%	0.60%	0.94%	0.27%	2.64%
合计	0.67%	0.61%	3.10%	4.40%	14.63%	6.49%	18.00%	13.31%	23.66%	12.30%	2.56%	0.27%	100%

数据来源：蓝火数据库

截至2020年11月，漳州市区商品房在售存量约308.64万m<sup>2</sup>，接近一年全市商品房月均去化量计算，目前商品房在售存量去化周期约26个月；截至2020年11月，漳州市区商品住宅在售存量约149.03万m<sup>2</sup>，接近一年全市商品住宅月均去化量计算，目前商品住宅在售存量去化周期约17个月。



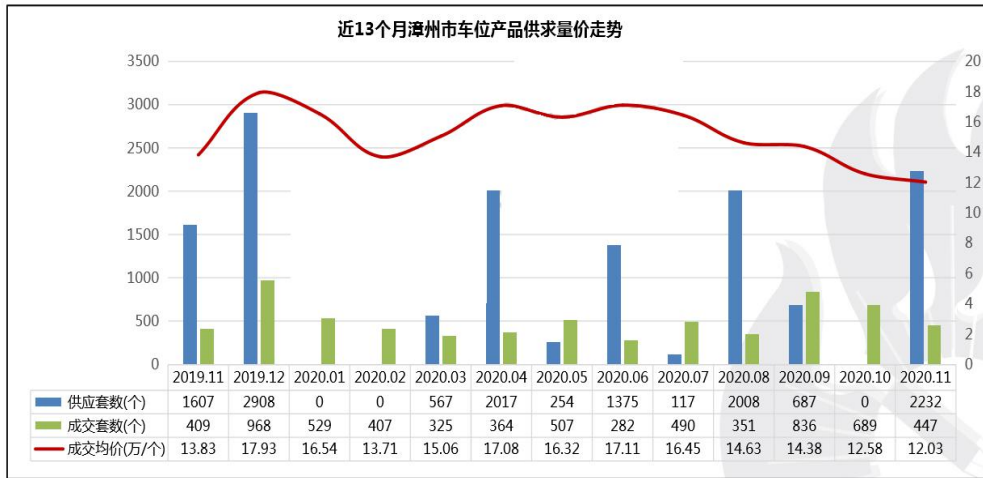
数据来源：蓝火数据库

2020年11月，全市商品住宅成交前十项目总成交面积约为5万㎡，市场占有率为69.83%；其中，特房锦绣碧湖以10169㎡的成交面积，位居全市销售榜首。

排行	项目	成交面积 (㎡)	市场占有率%	成交均价 (元/㎡)
1	特房锦绣碧湖	10169	14.22	17371
2	西湖正荣府	7071	9.88	13118
3	阳光城大堂翡丽印象	6392	8.94	10760
4	漳州恒大帝景	6022	8.42	12389
5	建发文昌府	4191	5.86	16717
6	龙湖双珑原著	3674	5.14	16806
7	碧桂园城央金座	3532	4.94	12178
8	三盛璞悦湾	3211	4.49	13890
9	中骏雍景府	2902	4.06	12617
10	保利世贸璀璨滨江	2791	3.90	13670
	合计	49955	69.83	-

数据来源：蓝火数据库

2020年11月，漳州市区车位产品新增供应2232个，成交447个，环比下降35.12%，，市区车位产品成交均价12.03万元/个，环比下降4.37%。



数据来源：蓝火数据库

2020年11月，漳州市区车位产品成交前十项目总成交320个车位，市占率71.59%；其中，世茂福晟钱隆樽品成交68个，位居全市销售榜首。

排行	项目	成交套数	市场占有率%	成交均价(万/套)
1	世茂福晟钱隆樽品	68	15.21	4.93
2	国贸润园	51	11.41	7.53
3	漳州万科城	32	7.16	10.65
4	中骏雍景府	32	7.16	15.91
5	联发君领首府	27	6.04	16.45
6	禹州雍江府	28	6.26	9.21
7	建发文昌府	27	6.04	20.11
8	建发央誉	20	4.47	21.3
9	翼特丽景城	18	4.03	6.01
10	龙湖双珑原著	17	3.80	9.03
合计		320	71.59	-

数据来源：蓝火数据库

2020年11月，漳州市区共有四个楼盘开盘、加推，碧桂园西湖印象11月8日开盘，备案数据显示11月去化7套，整体去化率5%；联发君领壹号前期蓄客量较多，开盘准备较为充分，11月21日开盘，备案数据显示11月去化140套，去化率为87%。

项目	开盘楼栋	开盘时间	价格(元/m <sup>2</sup> )	推出套数	去化套数	去化率%
----	------	------	-----------------------	------	------	------

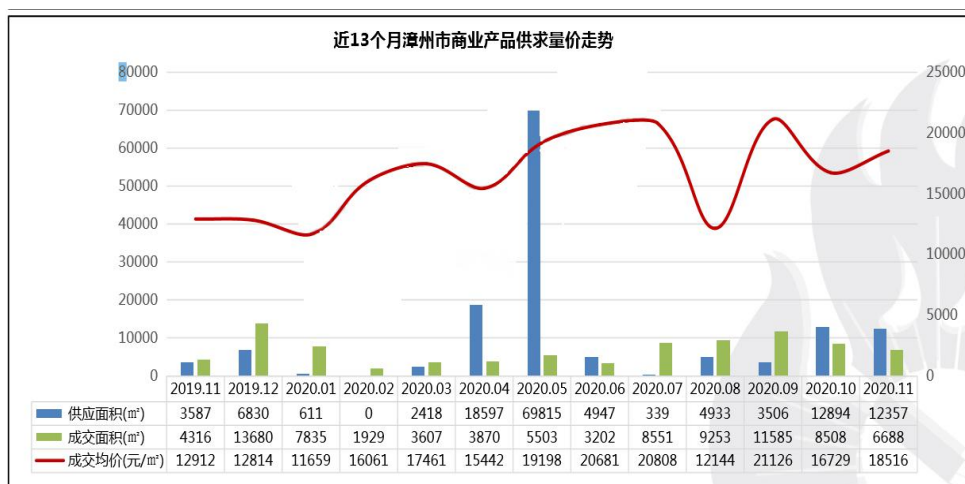


项目	开盘楼栋	开盘时间	价格(元/m <sup>2</sup> )	推出套数	去化套数	去化率%
碧桂园西湖印象	7#	11/8	12000	138	7	5
大唐三木印象西湖	5#、6#	11/13	12200	150	93	62
联发君领壹号	6#、10#	11/21	10300	161	140	87
世贸漳州府	1#、2#、5#、11#、12#	11/29	31000	86	8	9
合计				535	248	46.35

数据来源：蓝火数据库

## 2) 商业市场状况

根据“漳州市区 2020 年度土地出让计划表”来看，今年全市拟出让商住用地共 38 宗，共计 4248.20 亩。从供地区域看，芗城区 7 宗、龙文区 15 宗、高新区 16 宗。商住用地计划供应土地面积约 34 宗。其中芗城区共推出 7 宗地块出让，合计 645.28 亩，其中包括 5 宗二类居住用地、2 宗商住用地；龙文区今年计划出让 15 宗、1679.06 亩土地，包括 8 宗居住用地、5 宗商住用地、2 宗商服用地；高新区共推出 16 宗地，1923.87 亩，商服或商业设施用地 10 宗，二类居住、商业设施用地 3 宗。2020 年 11 月，漳州市区商业产品新增供应 12357 m<sup>2</sup>，成交 6688 m<sup>2</sup>，环比下降 21%；市区商业产品成交均价 18516 元/m<sup>2</sup>，环比上涨 10.68%。



数据来源：蓝火数据库

2020 年 11 月，漳州市区商业产品成交前十项目总成交面积 6945 m<sup>2</sup>，市占率 81.63%，商业产品市场集中度较高；其中，建发央誉商业产品以 1343 m<sup>2</sup>的成交面



积，位居全市销售榜首。

近年来，在海西经济区区域经济一体化的带动下，漳州经济会得到更快的发展，商业也将获得更大的发展空间。而随着漳州城市建设的东扩，新兴商圈内的新项目仍需经历一段时间的培育期，将面临更多挑战和招商压力。

#### 4、项目经济技术指标

“国贸智谷产业园一期”项目开发建设用地面积为 67,205.00 平方米，总建筑面积为 189,198.99 平方米，计容建筑面积为 147,849.99 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	100.81
		平方米	67,205.00
2	容积率		2.20
3	建筑密度		41%
4	建筑占地面积	平米	27,885.00
5	绿地率		20%
6	绿化景观面积	平米	13,448.00
7	计容建筑面积		147,849.99
(1)	居住	平米	66,500.00
(2)	总部办公	平米	22,650.00
(3)	产业办公	平米	43,055.00
(4)	配套商业	平米	11,564.99
(5)	邻里商业	平米	1,240.00
(6)	公共配套用房	平米	2,840.00
8	不计容建筑面积	平米	41,349.00
其中	地下室建筑面积	平米	38,776.00
9	车位数	个	1,626
其中	机动车位	个	1,165.00
	非机动车位	个	4,706.00
10	总建筑面积	平米	189,198.99

#### (2) 可售面积

项目总可售面积为 179,943.86 m<sup>2</sup>。具体明细如下：

序号	类型	数量	单位	可售面积 (m <sup>2</sup> )
1	住宅	860.00	套	66,500.00
2	街区商业	98.00	套	5,352.00
3	集中商业 (展示中心)	1.00	套	5,308.00
4	企业总部	34.00	套	22,650.00

5	产业办公	142.00	套	43,055.00
6	地下车位（人防）	276.00	个	9,101.00
7	地下车位（非人防）	759.00	个	27,977.86
合计		2,170.00		179,943.86

## 5、测算过程

### （1）预测开发后房地产价值

开发完成后房地产价值=开发完成后房地产销售收入-所应缴的增值税销项税

截止评估基准日，国贸智谷产业园尚未达到可以预售状态，尚未产生预售收入。估计本次通过预计可售数量及单价预计开发完成后房地产销售收入。

根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告截止评估基准日，项目可售的房地产数量如下：

序号	类型	单位	可售总数量
1	住宅	m <sup>2</sup>	66,500.00
2	街区商业	m <sup>2</sup>	5,352.00
3	集中商业（展示中心）	m <sup>2</sup>	5,308.00
4	企业总部	m <sup>2</sup>	22,650.00
5	产业办公	m <sup>2</sup>	43,055.00
6	地下车位（人防）	个	276.00
7	地下车位（非人防）	个	759.00

### 1) 预计销售单价的确定

国贸智谷产业园房地产未售部分主要包括住宅、商业及车位。本次评估首先收集周边同类房地产的市场价格，然后收集了国贸智谷产业园项目企业预计销售价格信息，根据收集的价格信息，分析比对后，选择合适的价格作为销售单价。

#### ①周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

#### A、住宅

a、可比案例选取及说明

国贸智谷产业园周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称		国贸智谷产业园一期	金地宝嘉厦一城	经发湖畔首府	角美大唐世家
房屋坐落		漳州台商投资区翁角路以北、官岭路以西	翁角路与角海路交叉口	阳光东路与规划七路交叉口西南侧	324国道与同发路交汇处
询价日期		2020年12月31日	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价（元/m <sup>2</sup> ）		待定	15,000.00	15,503.00	16,500.00
区域状况	居住集聚度	一般	一般	一般	一般
	交通条件	有多个公交车站点，交通较便捷	有多个公交车站点，交通较便捷	有多个公交车站点，交通较便捷	有多个公交车站点，交通较便捷
	环境状况	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套一般，规划合理，邻近角美中心小学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近角美中心小学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近角美中心小学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近角美中心小学
实物状况	建筑结构	钢混、中层	钢混、中层	钢混、中层	钢混、中层
	主力房型	平层	平层	平层	平层
	预计交房时间	2023年6月	2022年9月	2022年9月	2021年12月
	装修装饰	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	小区档次、开发商知名度	一般	一般	一般	一般
权益状况	规划限制	住宅	住宅	住宅	住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为住宅楼盘，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

**b、期日修正**

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法,根据评估人员市场调查分析,从询价日期至评估基准日,类似房地产市场价格平稳,以交易日期的价格为基准(100),市场状况调整系数为:

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

**c、可比案例房地产状况修正**

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后,得到可比案例修正后的住宅单价,具体修正系数如下:

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100/100	100/100	100/100
期日修正		100	100/100	100/100	100/100
区位状况	居住聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100	100/100
	城市规划、配套	100	100/102	100/102	100/102
	小计		0.98	0.98	0.98
实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	主力房型	100	100/100	100/100	100/100
	预计交房时间	100	100/101	100/101	100/102
	装修装饰	100	100/100	100/100	100/100
	小区档次、开发商知名度	100	100/100	100/100	100/100
	小计		0.99	0.99	0.98
权益状况	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

**d、公式选用和计算**

选用百分比修正、调整下的乘法公式:

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示:

项目名称	案例一	案例二	案例三
------	-----	-----	-----

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	金地宝嘉厦一城	经发湖畔首府	角美大唐世家
交易单价	15,000.00	15,503.00	16,500.00
期日修正	100/100	100/100	100/100
区域状况修正	100/102	100/102	100/102
实物状况修正	100/101	100/101	100/102
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
修正系数合计	100/100	100/100	100/100
修正后单价（元/m <sup>2</sup> ）	14,100.00	14,600.00	15,200.00
平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	14,600.00		

e、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国贸智谷产业园周边住宅房地产平均单价=（14,100.00+14,600.00+15,200.00）÷3=14,600.00（元/m<sup>2</sup>，取整至百位）。

B、街区商业

国贸智谷产业园周边商业类房地产在售楼盘较少，无可比案例。

C、企业总部

国贸智谷产业园周边办公类房地产在售楼盘较少，无可比案例。

D、产业办公

国贸智谷产业园周边办公类房地产在售楼盘较少，无可比案例。

E、车位

a、可比案例选取及说明

国贸智谷产业园周边在售车位较多，故本次评估通过调查周边在售车位均价，分析确定车位房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	角美中骏四级阳光	角美中骏四级阳光	美福一品
位置	台商投资区角美万达广场	台商投资区角美万达广场	台商投资区仁和西路与角美大道交汇处
日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月

项目	案例一	案例二	案例三
单价(万元/个)	10.5	10.5	8.8
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	32	33	38
建筑结构	框架	框架	框架
装饰装修	普通	普通	普通
建成时间	2017年6月	2017年6月	2014年12月
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项目	评估对象	案例一	案例二	案例三
		国贸智谷产业园一期	角美中骏四级阳光	角美中骏四级阳光
坐落	漳州台商投资区翁角路以北、官岭路以西	台商投资区角美万达广场	台商投资区角美万达广场	台商投资区仁和西路与角美大道交汇处
案例价格(万元/个)	待估	10.5	10.5	8.8
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月	2020年12月
区位状况	交通	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利
	外部配套设施	周围有超市、银行、学校等，公共服务设施一般	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
	所在楼层	地下一层	地下一层	地下一层
实物状	建筑结构	框架	框架	框架
	空间布局	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用

项 目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		国贸智谷产业园一期	角美中骏四级阳光	角美中骏四级阳光	美福一品
况	建筑功能	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷
	新旧程度	100%	89%	87%	78%
	特殊状况	无	无	无	无
权益状况		未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利

**b、交易情况修正**

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

**c、市场状况调整**

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	角美中骏四级阳光	角美中骏四级阳光	美福一品
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

**d、可比案例房地产状况修正**

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的单价，具体修正系数如下：

项 目		评估对象	案例一	案例二	案例三
案例价格(万元/个)		待估	10.5	10.5	8.8
交易情况修正		100	100	100	100
市场状况调整		100	100	100	100
区位状况调整	交 通	100	100	100	100
	外部配套设施	100	105	105	105
	所在楼层	100	100	100	100
实物状况调整	建筑结构	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100

项 目	评估对象	案例一	案例二	案例三
	建筑功能	100	100	100
	新旧程度	100	98	95
	特殊状况	100	100	100
权益状况调整	他项权利状况	100	100	100

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目	案例一	案例二	案例三
案例价格(万元/个)	10.5	10.5	8.8
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
市场状况调整	100/100	100/100	100/100
区位状况调整	交 通	100/100	100/100
	外部配套设施	100/105	100/105
	所在楼层	100/100	100/100
实物状况调整	建筑结构	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100
	新旧程度	100/98	100/98
	特殊状况	100/100	100/100
权益状况调整	他项权利状况	100/100	100/100
修正后价格（万元/个）	9.8	9.8	8.8
权 数	1/3	1/3	1/3
比较价值（万元/个）	9.53		

f、修正后单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数，综合确定国贸智谷产业园周边车位平均单价=（9.8+9.8+8.8）÷3=9.53（万元/个）。

②楼盘备案价、历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，国贸智谷产业园各类房地产的企业预计成交价如下：



类型	单位	可售数量	企业预计成交单价
住宅	m <sup>2</sup>	66,500.00	1.45 万元/m <sup>2</sup>
街区商业	m <sup>2</sup>	5,352.00	1.40 万元/m <sup>2</sup>
集中商业（展示中心）	m <sup>2</sup>	5,308.00	0.93 万元/m <sup>2</sup>
企业总部	m <sup>2</sup>	22,650.00	0.77 万元/m <sup>2</sup>
产业办公	m <sup>2</sup>	43,055.00	0.47 万元/m <sup>2</sup>
地下车位（人防）	个	276.00	8.50 万元/个
地下车位（非人防）	个	759.00	9.00 万元/个

### ③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、国贸智谷产业园预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	周边单价	企业预计成交单价
1	住宅	万元/m <sup>2</sup>	1.46	1.45
2	街区商业	万元/m <sup>2</sup>		1.40
3	集中商业（展示中心）	万元/m <sup>2</sup>		0.93
4	企业总部	万元/m <sup>2</sup>		0.77
5	产业办公	万元/m <sup>2</sup>		0.47
6	地下车位（人防）	万元/个	9.53	8.50
7	地下车位（非人防）	万元/个	9.53	9.00

通过上表可知，市场法测算的可比单价与被评估单位提供的预计成交单价较接近，评估人员综合考虑分析后，确定将被评估单位提供的预计成交单价作为评估单价，具体原因如下：

A、住宅及车位的周边同类房地产市场价格与企业预计成交单价较为接近，评估人员认为开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值；

B、根据企业内部定价策略，街区商业类房地产参考了角美中骏四季阳光、万益广场房地产的售价，均价为 1.73 万元/m<sup>2</sup>，评估人员认为该办公楼盘与国贸智谷产业园具有用途一致、实物状况相近的因素，开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值。

C、根据企业内部定价策略，产业办公类房地产参考了厦门软件园三期房地产的售价，均价为 0.64 万元/m<sup>2</sup>，评估人员认为该办公楼盘与国贸智谷产业园具有用途一致、实物状况相近的因素，开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离

市场价值。

D、根据企业内部定价策略，企业总部类房地产参考了厦门紫光科技园、漳州招商局芯云谷一期房地产的售价，均价为 0.83 万元/m<sup>2</sup>，评估人员认为该办公楼盘与国贸智谷产业园具有用途一致、实物状况相近的因素，开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值。

E、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

#### 2) 未出售物业价值结果确定

综上可汇总得出未出售物业价值如下：

类型	单位	单位	销售单价
1	住宅	万元/m <sup>2</sup>	1.45
2	街区商业	万元/m <sup>2</sup>	1.40
3	集中商业（展示中心）	万元/m <sup>2</sup>	0.93
4	企业总部	元/m <sup>2</sup>	0.77
5	产业办公	万元/m <sup>2</sup>	0.47
6	地下车位（人防）	万元/个	8.50
7	地下车位（非人防）	万元/个	9.00

#### 3) 开发完成后房地产销售收入

综上可计算得出开发完成后房地产销售收入如下：

类型	单位	单位	可售数量	销售单价	销售总价 (万元)
1	住宅	m <sup>2</sup>	66,500.00	1.45 万元/m <sup>2</sup>	96,425.00
2	街区商业	m <sup>2</sup>	5,352.00	1.40 万元/m <sup>2</sup>	7,492.80
3	集中商业（展示中心）	m <sup>2</sup>	5,308.00	0.93 万元/m <sup>2</sup>	4,954.13
4	企业总部	m <sup>2</sup>	22,650.00	0.77 万元/m <sup>2</sup>	17,349.90
5	产业办公	m <sup>2</sup>	43,055.00	0.47 万元/m <sup>2</sup>	20,235.85
6	地下车位（人防）	个	276.00	8.50 万元/个	2,346.00
7	地下车位（非人防）	个	759.00	9.00 万元/个	6,831.00
合计					155,634.68

#### 4) 开发完成后房地产价值

根据企业提供的土地出让合同可知，可抵减的土地取得成本为 37,000.00 万元，则：

开发完成后房地产价值=开发完成后房地产销售收入-（开发完成后房地产销售收入-可抵减的土地取得成本）÷（1+9%）×9%

$$=155,634.68 - (155,634.68 - 37,000.00) \div (1+9\%) \times 9\%$$

$$=145,839.16 \text{ 万元}$$

### （2）后续开发成本

根据企业提供的成本总预算，尚需支付的后续开发成本为 66,621.30 万元（不含利息）。详细如下：

序号	项目名称	含税工程总预算（万元）	不含税工程总价（万元）	账面成本（万元）	仍需要投入金额（万元）
一	土地费用	38,110.00	38,110.00	38,110.00	-
二	前期工程费	2,565.38	2,455.64	57.29	2,398.35
三	建安工程费	59,938.30	55,028.12	0.00	55,028.12
四	基础设施费	8,777.37	8,052.63	0.00	8,052.63
五	配套设施费	1,244.99	1,142.19	0.00	1,142.19
六	前期及工程费用合计	72,526.04	66,678.59	57.29	66,621.30
七	总成本合计	110,636.10	101,733.54	38,167.29	66,621.30

### （3）销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估综合确定项目所需的销售费用并参考房地产开发企业行业平均数据，按预计的销售收入的 3% 计算。

$$\text{销售费用} = \text{项目销售收入} \times 3\% \div (1+6\%)$$

$$= 142,784.11 \times 3\% \div (1+6\%)$$

$$= 4,041.06 \text{ 万元}$$

### （4）销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法及相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括城建税、教育附加费、地方教育附加费及印花税。增值税税率为 9%，城市维护建设税为 5%，教育费附加税为 3%，地方教育费附加税率为 2%，印花税税率为 0.05%。

销售税金及附加=增值税附加税+后续印花税

增值税附加税=(增值税销项税-增值税可抵扣进项税)×10%

印花税=预计销售收入×0.05%

增值税销项税测算如下:

序号	项目	金额(万元)	备注
1	开发完成后价值(含税)	155,634.68	
2	地价	37,000.00	出让合同载明的出让金
3	计税依据	108,839.16	销售额=(全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款)÷(1+9.00%)
	增值税率	9%	
4	增值税销项税	9,795.52	

增值税可抵扣进项税测算如下:

序号	项目	含税金额(万元)	不含税金额(万元)	税率	可抵扣进项税	备注
1	专业费用	8,751.93	8,170.23	6%	581.70	
2	建设成本	63,774.12	58,508.36	9%	5,265.75	
3	管理费用	3,331.06	3,331.06		-	以人工费用为主,不可抵扣
4	销售费用	4,283.52	4,290.55	6%	257.43	按代理方式考虑
	合计				6,104.89	

注:上表中销售费用为全盘口径。

销售税金及附加测算结果如下:

序号	项目	金额(万元)	备注
1	增值税	3,690.64	销项-进项
2	附加率	10%	
3	增值税附加	369.06	增值税税额×税率
4	预计销售收入	155,634.68	含税口径
5	印花税税率	0.05%	
6	后续印花税	77.82	
7	销售税金及附加合计	446.88	增值税附加+印花税

#### (5) 管理费用

结合企业提供的已发生费用的财务资料及评估人员的市场调查并参考行业

平均数据，管理费用按建设成本的 5% 计算测算结果如下：

序号	类型	合计（万元）
1	建设成本	64,222.95
2	专业费用	2,398.35
3	管理费用	3,211.15
	占建设成本的比例	5%

#### (6) 投资利息

投资利息 = 开发成本评估值 × ((1+利率)<sup>预计现金流回正期-1</sup>) + (后续开发成本+管理费用+销售费用) × ((1+利率)<sup>预计现金流回正期/2-1</sup>)

其中：利率根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，取值为 6.41%；预计现金流回正期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 1.33 年。

#### (7) 开发利润

开发利润 = 不含税销售收入 × (1-建设进度) × 销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确认，取 6.54%。

具体测算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目	参数	备注
销售净利率	6.54%	根据 2020 年房地产行业销售净利率
建设进度	0.00%	已建设周期/总建设周期
需扣除利率	6.54%	销售净利润 × (1-建设进度)
计算扣除利润口径收入	142,784.11	含税总收入/1.09
需扣除开发利润	9,338.08	

#### (8) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

金额单位：万元

项目	行次	总金额（不含税）	普通住宅	商业及车位
面积		179,943.86	66,500.00	113,443.86
一、房地产收入总额	1	142,784.11	88,463.30	54,320.81
二、扣除项目金额合计	2	135,228.30	50,067.20	85,161.10
（一）取得土地使用权支付的金额 <sup>注①</sup>	3	37,059.28	13,695.62	23,363.67
（二）房地产开发成本 <sup>注②</sup>	4	66,678.59	24,641.72	42,036.87
其中				
专业费用	5	8,170.23	3,019.39	5,150.84
建筑安装工程费	6	58,508.36	21,622.33	36,886.03
（三）房地产开发费用	7	12,594.49	10,373.79	3,833.73
其中				
利息支出	8	5,186.89	1,916.87	3,270.03
其他房地产开发费用	9	5,186.89	1,916.87	3,270.03
（四）与转让房地产有关的税金	10	484.72	369.06	228.66
城市维护建设税、教育费附加	11	369.06	228.66	140.41
其他	12	-	140.41	
（五）财政部规定的其他扣除项目	13	20,747.57	7,667.47	
三、增值额	14	7,555.81	38,396.11	13,080.11
四、增值额与扣除项目金额之比	15		77%	-30,840.29
五、适用税金（%）	16		40%	-36%
六、速算扣除系数（%）	17		5%	0%
七、应纳土地增值税税额	18	12,855.08	12,855.08	0%
八、已缴土地增值税税额（含预缴）	19	-		-
九、应补（退）土地增值税税额	20	12,855.08	12,855.08	

注：①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

#### （9）企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如下：

序号	项目/年份	不含税价（万元）
1	收入	142,784.11
2	成本费用	131,927.55
2.1	地价成本	37,000.00
2.2	契税	1,165.26
2.3	建设投资	66,678.59

序号	项目/年份	不含税价 (万元)
2.3.1	开发成本	64,222.95
2.3.2	专业费用	2,455.64
2.4	销售税费	446.88
2.6	管理费用	3,333.93
2.7	销售费用	4,041.06
2.8	财务费用	6,406.75
2.9	土地增值税	12,855.08
3	利润总额	10,856.56
5	应纳税所得额	10,856.56
6	税率	25%
7	企业所得税	2,714.14

(10) 评估结果确定

综上所述，结合以上各参数的测算结果，评估计算过程见下表：

序号	项目	合计 (万元)
一	开发完成后价值	145,839.16
二	后续开发成本	82,731.47
(一)	土地后续成本	-
(二)	购地税费	-
(三)	专业费用	2,398.35
(四)	建设成本	64,222.95
(五)	管理费用	3,211.15
(六)	销售费用	4,041.06
(七)	投资利息	6,406.75
(八)	销售税费	446.88
三	开发利润	9,338.08
四	股权评估中需扣除的税负	15,569.22
1	项目开发土地增值税	12,855.08
2	项目开发企业所得税	2,714.14
五	股权评估中的在建工程价值 (V)	38,200.39

(五) 评估结果

经评估，存货-开发成本评估值为382,003,900.00元，账面价值为381,672,901.38元，评估增值330,998.62元，增值率为0.09%。增值原因主要为存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，因项目所处区域同类房地产项目需求较大，房产销售价格较高，故而形成评估增值。

### 三、设备类固定资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括车辆和电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	548,435.00	455,201.46
固定资产-车辆	378,672.81	325,544.25
固定资产-电子设备	169,762.19	129,657.21

#### (二) 设备概况

本次委估设备主要是福建国贸智谷投资发展有限公司车辆和电子设备，截止评估基准日，各设备可正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足日常工作的需要。其中，主要设备有：

本次评估的车辆共计 2 辆，为别克 GL8 商务车和奥迪汽车。账面原值为 378,672.81 元，账面净值为 325,544.25 元。至评估基准日，通过现场的勘查和向资产管理人员询问，车辆证照齐全，产权明晰，维护、保养、使用正常。

本次评估的电子设备共计 29 项，主要为电脑、投影仪、办公桌椅等，账面原值为 169,762.19 元，账面净值为 129,657.21 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人员询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

#### (三) 评估过程

##### 1、清查核实

(1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评



估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

## 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

# (四) 评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，大部分设备采用重置成本法进行评估，车辆采用市场法进行评估。

## 1、电子设备评估方法

评估值 = 重置全价 × 成新率

### (1) 重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场

购置同类设备的价格确定。

## (2) 综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备，确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

本次评估对于超过会计折旧年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15% 的成新率。

## 2、车辆评估方法

本次评估范围内的车辆主要为乘用车辆，采用市场法中的类比法，首先通过市场调查收集资料并选定三个或三个以上与委估对象相似的可比实例的市场成交价格为基础，然后根据委估对象和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较分析，对差异项进行技术调整得出委估对象的可比实例价格，最后通过算数平均数计算出委估对象的评估价值。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{可比实例价格} = & \text{可比实例成交价格} \times \text{委估车辆车款评分} / \text{可比实例车款评分} \times \\ & \text{可比实例交易日期评分} / \text{委估车辆交易日期评分} \times \text{委估车辆交易情况评分} / \text{可比实} \\ & \text{例交易情况评分} \times \text{委估车辆使用情况评分} / \text{可比实例使用情况评分} \times \text{委估车辆车况} \\ & \text{评分} / \text{可比实例车况评分} \end{aligned}$$

## (五) 评估结果

经评估，设备类固定资产账面原值为 548,435.00 元，账面净值为 455,201.46 元，评估原值为 507,333.61 元，评估净值为 481,380.37 元，评估原值减值 41,101.39 元，评估净值增值 26,178.91 元，增值率为 5.75 %。

评估原值减值 41,101.39 元，评估原值减值的主要原因如下：

部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

评估净值增值 26,178.91 元，评估原值增值的主要原因如下：

部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

## （六）典型案例

**电子设备评估案例：以电动装订机为例（电子设备评估明细表序号第 6 项）：**

### 1、设备概况

设备名称：电动装订机

数量：1 台

规格型号：齐心财务装订机 CM-5008

生产厂家：上海齐心办公用品有限公司

购入日期：2019/9/29

启用日期：2019/9/29

账面原值：2,194.69 元

账面净值：1,645.99 元

### 2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### （1）重置全价的确定

经市场询价，目前该设备的含税市场报价为 2,400.00 元，即不含税的市场报价 =  $2,400.00 / 1.13 = 2,123.89$  元。

#### （2）成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 1.25 年，尚可使用年限为 3.75 年，则设

备的理论成新率为：

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 3.75 \div (1.25 + 3.75) \times 100\% \\ &= 75\% (\text{取整})\end{aligned}$$

(3) 评估值计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 2,123.89 \times 75\% \\ &= 1,592.92 (\text{元})\end{aligned}$$

**运输车辆评估案例：以车号为“闽 E305KJ”汽车为例（车辆评估明细表序号第 1 项）：**

1、设备概况

名称：别克 GL8 商务车

型号：别克 SGM6515ATA1

生产厂家：上海通用（沈阳）北盛汽车有限公司

购入日期：2019 年 5 月 30 日

注册登记日期：2019 年 5 月 30 日

牌照号码：闽 E305KJ

已行驶里程：39,781.00 公里

账面原值：281,230.09 元

账面净值：238,928.49 元

车辆使用状况：至评估基准日，车辆停放于被评估单位厂区内，经现场勘查，车辆保养维护较好。

2、选择比较实例及计算过程

根据委估车辆的情况，选择了二手车交易市场上的 A、B、C 三个实例作为比较案例。根据委估车辆的具体情况，对影响委估车辆价格的主要因素如车款状况、

交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较和调整，然后计算得出委估车辆的评估价值。

比较实例因素条件说明表如下：

因素说明表

比较因素		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
案例来源			二手车之家	二手车之家	二手车之家
基准日交易价格 (万元/辆)		待估	22.60	23.60	22.38
车款		别克 GL8 2.0T 28T 舒 适型 2018 款	别克 GL8 2.0T 28T 舒适型 2018 款	别克 GL8 2.0T 28T 舒适型 2018 款	别克 GL8 2.0T 28T 舒适型 2018 款
交易日期		2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易方式		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
情况使用	已使用年限	1.59	1.25	1.00	0.75
	行驶里程 (万公里)	3.98	1.50	2.00	1.80
车况	发动机	动力输出正 常，无漏油、 抖动等异常 情况	动力输出正常， 无漏油、抖动等 异常情况	动力输出正常， 无漏油、抖动等 异常情况	动力输出正 常，无漏油、 抖动等异常情 况
	传动、转向 系统	传动、转向系 统正常	传动、转向系统 正常	传动、转向系统 正常	传动、转向系 统正常
	电气系统	电气系统正 常	电气系统正常	电气系统正常	电气系统正常
	车身外观	车身无明显 凹陷，外观一 般	车身无明显凹 陷，外观一般	车身无明显凹 陷，外观一般	车身无明显凹 陷，外观一般
	内饰	无明显破损， 内饰一般	无明显破损，内 饰一般	无明显破损，内 饰一般	无明显破损， 内饰一般

以委估对象为 100，根据委估车辆和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况等影响因素，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，每变化一个等级，相应调整±1-10%。

比较因素表

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	22.60	23.60	22.38
车款	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易情况	100	100	100	100
交易方式	100	100	100	100
使用情况	已使用年限	100	100	100
	行驶里程（万公里）	100	103	103
车况	发动机	100	100	100
	传动、转向系统	100	100	100
	电气系统	100	100	100
	车身外观	100	100	100
	内饰	100	100	100

系数调整表

比较因数	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格（万元/辆）	待估	22.60	23.60	22.38
车款	100/100	100/100	100/100	100/100
交易日期	100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100	100/100
交易方式	100/100	100/100	100/100	100/100
使用情况	已使用年限	100/100	100/100	100/101
	行驶里程（万公里）	100/100	100/103	100/103
车况	发动机	100/100	100/100	100/100
	传动、转向系统	100/100	100/100	100/100
	电气系统	100/100	100/100	100/100
	车身外观	100/100	100/100	100/100
	内饰	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.97	0.98	0.97
修正价格		21.92	23.13	21.71
算术平均单价		22.30		

以上三个比较实例与委估车辆相近，且求取的可比实例价格相差不大，因此我们采用算术平均单价，即：

$$\begin{aligned} \text{委估车辆评估价值} &= (21.92 + 23.13 + 21.71) / 3 \\ &= 22.30 \text{（万元）} \end{aligned}$$

## 四、非流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为福建国贸智谷投资发展有限公司申报评估的非流动资产的以下科目，具体包括递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
递延所得税资产	2,870,543.13

### （二）递延所得税资产评估

递延所得税资产账面价值为 2,870,543.13 元，形成原因是以前年度亏损利润造成的递延可弥补亏损、其他应收款计提的坏账准备产生递延所得税资产。

对递延所得税资产的评估，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。在核实递延所得税资产真实、完整的前提下，按照将产生的可抵扣金额确认评估值。

本次评估确认的其他应收款评估风险损失为 0 元，因此其他应收账款评估风险损失产生的递延所得税资产评估值为 0 元。

经评估，递延所得税资产评估值为 2,870,498.82 元，评估减值 44.31 元，减值原因是其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产评估为 0 导致。

## 五、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、及其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付职工薪酬	2,506,254.46
应交税费	33,351.37
其他应付款	87,894,112.36
其他流动负债	204,696,889.44
<b>流动负债合计</b>	<b>295,130,607.63</b>
非流动负债合计	-
<b>负债合计</b>	<b>295,130,607.63</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

#### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评



估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应付职工薪酬评估**

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 2,506,254.46 元，主要核算企业应付的工资、奖金及职工教育经费等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，我们以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 2,506,254.46 元。无评估增减值。

#### **2、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为应交个人所得税及印花税，账面价值 33,351.37 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 33,351.37 元，无评估增减值。

#### **3、其他应付款评估**

其他应付款账面值为 87,894,112.36 元，主要为关联方往来款、保修金及报销款暂挂等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 87,894,112.36 元，无评估增减值。

#### **4、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 204,696,889.44 元，主要为往来款及对应利息等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 204,696,889.44 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

### 一、评估结果

截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的福建国贸智谷投资发展有限公司的总资产账面值为 38,626.47 万元，评估值为 38,662.21 万元，评估增值 35.74 万元，增值率 0.09%；总负债账面值为 29,513.06 万元，评估值为 29,513.06 万元，无增减值变化；福建国贸智谷投资发展有限公司股东全部权益的账面值为 9,113.41 万元，评估值为 9,149.15 万元，评估增值 35.74 万元，增值率 0.39%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	38,293.90	38,327.02	33.12	0.09
2 非流动资产	332.57	335.19	2.62	0.79
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	45.52	48.14	2.62	5.76
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	45.52	48.14	2.62	5.76
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	287.05	287.05	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	38,626.47	38,662.21	35.74	0.09
18 流动负债	29,513.06	29,513.06	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	29,513.06	29,513.06	-	-
21 净资产（所有者权益）	9,113.41	9,149.15	35.74	0.39

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

福建国贸智谷投资发展有限公司的股东全部权益账面价值为 9,113.41 万元，评估值为 9,149.15 万元，评估增值 35.74 万元，增值率为 0.09 %。主要的增值情况说明如下：

(1) 其他应收款评估增值 0.02 万元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的；

(2) 固定资产评估增值 2.62 万元，评估增值的原因是部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限；

(3) 存货评估增值 33.10 万元，增值的主要原因是存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，因项目所处区域同类房地产项目需求较大，房产销售价格较高，故而形成评估增值。

长期股权投资——漳州轩悦企业管理咨询有限公司

股东全部权益价值

## 资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-52 号

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

## 漳州轩悦企业管理咨询有限公司股东全部权益价值评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司概况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、长期股权投资情况简介.....	2
五、历史年度财务数据.....	3
六、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>
<b>评估结论及分析</b> .....	<b>11</b>

## 说明一：公司基本情况



## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：漳州轩悦企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91350603MA31LQ762B

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2018-04-12

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：吕健

注册地址：漳州市龙文区漳华东路 152 号国贸润园 35#楼 207 室

经营范围：企业管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后  
方可开展经营活动）。

### 二、股东及出资情况

截止 2020 年 12 月 31 日，漳州轩悦企业管理咨询有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	95.00%	-	-
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	-	-
合计		100.00	100.00%	-	-

### 三、经营状况

漳州轩悦企业管理咨询有限公司成立于 2018 年 4 月，截止评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要进行股权投资。

### 四、长期股权投资情况简介

截止 2020 年 12 月 31 日，漳州轩悦企业管理咨询有限公司投资的公司为南京悦宁房地产开发有限公司：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	公司类型	注册资本	实收资本	持股比例%
----	---------	------	------	------	-------

序号	被投资单位名称	公司类型	注册资本	实收资本	持股比例%
1	南京悦宁房地产开发有限公司	项目公司	3,000.00	3,000.00	34.00%

## 五、历史年度财务数据

2019 年及 2020 年漳州轩悦企业管理咨询有限公司主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	1,671.32	0.06
负债	1,738.03	1,738.03
净资产	-66.70	-1,737.96
	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-
利润总额	-66.70	-1,671.26
净利润	-66.70	-1,671.26

## 六、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	617.31
2 非流动资产	-
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-

项目		账面价值
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>617.31</b>
21	流动负债	17,380,266.67
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>17,380,266.67</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-17,379,649.36</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为漳州轩悦企业管理咨询有限公司申报评估的各项流动资产，具体为货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	617.31
货币资金	617.31

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 617.31 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 617.31 元。

货币资金的评估值为 617.31 元，无评估增减值。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### (一) 评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面金额为 0 元。长期股权投资有关情况如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	南京悦宁房地产开发有限公司	2019/6	34%	17,000,000.00	0
	合计			17,000,000.00	0

### (二) 评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见大学评估评报字[2021]840016-94 号评估说明。

### (三) 评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 48,829,417.63 元，评估增值 48,829,417.63 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	南京悦宁房地产开发有限公司	2019/6	34%	-	48,829,417.63
	合计			-	48,829,417.63

## 三、负债评估技术说明

### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债为其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他流动负债	17,380,266.67
流动负债合计	17,380,266.67
非流动负债合计	-
负债合计	17,380,266.67

## （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

## （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### 1、其他流动负债评估

其他流动负债账面值为 17,380,266.67 元，主要为内部往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 17,380,266.67 元，无评估增减值。



## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法得出如下结论：

### 一、评估结果

资产经审计后的账面价值为 0.06 万元，评估值为 4,883.00 万元，评估增值 4,882.94 万元，增值率为 8,138,233.33 %。

负债经审计后的账面价值为 1,738.03 万元，评估值为 1,738.03 万元，无评估增减值。

股东全部权益经审计后的账面价值为-1,737.97 万元，评估值为 3,144.97 万元，评估增值 4,882.94 万元，增值率为 280.96 %。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	0.06	0.06	-	-
2 非流动资产	-	4,882.94	4,882.94	
3 其中：长期股权投资	-	4,882.94	4,882.94	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	-	-	-	
6 其中：建筑物	-	-	-	
7 设备	-	-	-	
8 土地	-	-	-	
9 在建工程	-	-	-	
10 无形资产	-	-	-	
11 其中：土地使用权	-	-	-	
12 开发支出	-	-	-	
13 商誉	-	-	-	
14 长期待摊费用	-	-	-	
15 递延所得税资产	-	-	-	
16 其他非流动资产	-	-	-	
<b>17 资产总计</b>	<b>0.06</b>	<b>4,883.00</b>	<b>4,882.94</b>	<b>8,138,233.33</b>
18 流动负债	1,738.03	1,738.03	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
20	负债总计	1,738.03	1,738.03	-	-
21	净资产(所有者权益)	-1,737.97	3,144.97	4,882.94	280.96

评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

漳州轩悦企业管理咨询有限公司的股东全部权益账面价值为-1,737.97 万元，评估值为 3,144.97 万元，评估增值 4,882.94 万元，增值率为 280.96 %。

长期股权投资——漳州旭同企业管理咨询有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-53 号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

# 漳州旭同企业管理咨询有限公司股东全部权益价值

## 资产评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司概况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、评估基准日资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、负债评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>9</b>
<b>评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：漳州旭同企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91350603MA31LQAD99

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2018 年 04 月 12 日

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：王晓琴

注册地址：福建省漳州市龙文区漳华东路 152 号国贸润园 35 幢 206 室

经营范围：企业管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### 二、股东及出资情况

2018 年 04 月 12 日，漳州旭同企业管理咨询有限公司由国贸地产集团有限公司和厦门筑成投资有限公司共同出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，漳州旭同企业管理咨询有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	95.00%	95.00	95.00%
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	5.00	5.00%
合计		100.00	100.00%	100.00	100.00%

### 三、经营情况

漳州旭同企业管理咨询有限公司成立于 2018 年 04 月，截止评估基准日，公司未从事生产经营业务。

### 四、历史年度财务数据

漳州旭同企业管理咨询有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	-	0.01	0.4
负债	-	0.2	0.5
净资产	-	-0.19	-0.1
	2018年度	2019年度	2020年度
营业总收入	-	-	-
利润总额	-	-0.19	0.05
净利润	-	-0.19	0.05
审计机构	-	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

## 五、评估基准日资产及负债情况

截止评估基准日，被评估单位的各项资产及负债情况如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	3,518.24
2 非流动资产	-
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	-
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	3,518.24



项目		账面价值
21	流动负债	5,000.00
22	非流动负债	-
23	负债合计	5,000.00
24	净资产（所有者权益）	-1,481.76

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为漳州旭同企业管理咨询有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>3,518.24</b>
货币资金	<b>3,518.24</b>

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 3,518.24 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，故以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 3,518.24 元。

经评估，货币资金的评估值为 3,518.24 元，无评估增减值。

## 二、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他流动负债	5,000.00
流动负债合计	5,000.00
非流动负债合计	-
负债合计	5,000.00

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

#### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **(三) 评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、其他流动负债评估**

列入本次评估范围的其他流动负债账面值为 5,000.00 元，主要为内部往来。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，故以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

经评估，其他流动负债评估值 5,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法得出如下结论：

### 一、评估结果

资产经审计后的账面价值为 0.35 万元，评估值为 0.35 万元，无评估增减值。

负债经审计后的账面价值为 0.50 万元，评估值为 0.50 万元，无评估增减值。

股东全部权益经审计后的账面价值为-0.15 万元，评估值为-0.15 万元，无评估增减值。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	0.35	0.35	-	-
长期投资	2	-	-	-	
固定资产	3				
其中：在建工程	4	-	-	-	
建筑物	5	-	-	-	
设 备	6				
土 地	7	-	-	-	
无形资产	8	-	-	-	
其中：土地使用权	9	-	-	-	
其他资产	10				
<b>资产总计</b>	<b>11</b>	<b>0.35</b>	<b>0.35</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
流动负债	12	0.5	0.5	-	-
非流动负债	13	-	-	-	-

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
负债总计	14	0.5	0.5	-	-
净资产	15	-0.15	-0.15	-	-

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

漳州旭同企业管理咨询有限公司的股东全部权益账面价值为-0.15万元，评估值为-0.15万元，无评估增减值。



长期股权投资——福州榕悦房地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-54 号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

**长期股权投资——福州榕悦房地产有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、历史年度财务数据.....	3
五、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明.....	6
二、存货科目评估技术说明.....	9
三、设备类固定资产评估技术说明.....	40
四、其他非流动资产评估技术说明.....	47
五、负债评估技术说明.....	48
<b>说明三：收益法评估技术说明</b> .....	<b>51</b>
一、评估对象.....	52
二、收益法的应用前提及选择的理由与依据.....	52
三、收益预测的假设条件.....	52
四、企业经营、资产、财务分析.....	54
五、评估方法介绍及预测分析过程.....	63
六、评估值测算过程.....	79
七、收益法评估结果.....	82
<b>说明四：评估结论</b> .....	<b>83</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：福州榕悦房地产有限公司

统一社会信用代码：91350100MA32RQPL3U

注册资本：1,000.00 万人民币

成立日期：2019 年 05 月 14 日

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：李剑峰

注册地址：福州市闽侯县上街镇乌龙江南大道 26-5 号

经营范围：房地产开发经营。

### 二、股东及出资情况

福州榕悦房地产有限公司是 2019 年 05 月 14 日于福州市市场监督管理局注册成立的有限责任公司。截止 2020 年 12 月 31 日，福州榕悦房地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	厦门悦圻企业管理咨询 有限公司	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%
合计		1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%

### 三、经营情况

福州榕悦房地产有限公司成立于 2019 年 5 月，公司主要从事房地产项目的开发经营。

福州榕悦房地产有限公司主要开发的房地产项目主要为“国贸·九溪原”。该项目位于福州市高新区上街镇马排村，总规划建筑面积为 59,033.19 平方米，可售面积为 50,878.61 平方米。截至评估基准日，该房地产开发项目仍然处于开发建设阶段。

#### 四、历史年度财务数据

福州榕悦房地产有限公司 2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	56,899.20	73,809.22
负债	56,896.54	75,913.73
净资产	2.66	-2,104.51
	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-
利润总额	-1,327.40	-2,808.49
净利润	-997.34	-2,107.17

#### 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	717,374,230.06
2 非流动资产	20,717,986.93
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	380,150.90
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	295,694.38
18 递延所得税资产	20,042,141.65
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	738,092,216.99
21 流动负债	759,137,333.37
22 非流动负债	-
23 负债合计	759,137,333.37

	项目	账面价值
24	净资产（所有者权益）	-21,045,116.38

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为福州榕悦房地产有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、预付账款、其他应收款和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>83,101,480.16</b>
货币资金	38,146,869.33
预付账款	178,500.18
其他应收款	157,267.20
其他流动资产	44,618,843.45

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款和其他货币资金。货币资金的账面金额为38,146,869.33元。



银行存款包括 1 个人民币账户。评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，并对部分银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。

其他货币资金主要为企业监管户资金，评估人员查阅了相关交易记录，银行对账单等资料，核实结果与账面价值相符，以核实后的账面价值确定评估价值。

经评估，货币资金的评估值为 38,146,869.33 元，无评估增减值。

## 2、预付账款

预付账款主要为预付房租、物业管理费、预付油费等，账面金额为 178,500.18 元。

评估人员查阅并收集了相关合同或协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务情况。未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

经评估，预付账款评估值为 178,500.18 元，无评估增减值。

## 3、其他应收款评估

其他应收款主要为押金、代扣社保等。账面余额为 165,544.42 元，已计提坏账准备 8,277.22 元，账面价值为 157,267.20 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

评估人员根据收集的资料及通过向财务相关人员了解情况，对于保证金、押金欠款单位未发现有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况；

对于代扣职工社保、公积金，发生坏账的可能性较小，故以其他应收款以核实后账面值作为评估值。

其他应收款坏账准备的账面余额为 8,277.22 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 165,544.42 元，评估增值 8,277.22 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

#### **4、其他流动资产评估**

列入本次评估范围的其他流动资产为预缴税费、合同取得成本及关联方往来款等，账面金额为 44,618,843.45 元。

对企业预缴的税费，关联方往来款我们通过获取凭证、合同等资料，以核实后评估基准日的账面金额确定评估值；对合同取得成本，评估人员已在存货-开发成本的评估中考虑开发项目的合同取得成本，此处不作重复考虑，故评估为零。

经评估，其他流动资产的评估值为 40,269,608.13 元，评估减值的原因是合同取得成本的价值已在存货科目的评估中考虑。

## 二、存货科目评估技术说明

本次纳入评估范围的存货包括开发成本，账面原值为 654,771,052.13 元，存货跌价准备 20,498,302.23 元，账面净额为 634,272,749.90 元。

### （一）项目概况

#### 1、项目地块情况

本次纳入评估范围的开发成本主要为位于福州市高新区上街镇马排村的“国贸·九溪原”开发项目。项目地块于 2019 年 05 月 08 日与福州市闽侯县国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号: 35012120190508GXP001)，宗地出让面积为 14,614.55 平方米，宗地编号为榕高新 2019-01 号，土地用途为住宅、商业，土地具体信息如下：

序号	项目名称	不动产权证号	宗地面积(m <sup>2</sup> )	权利人	用途及使用期限	建设用地规划许可证号
1	国贸·九溪原	闽(2019)闽侯县不动产权第 0027872 号	14,614.55	福州榕悦房地产有限公司	住宅及商业；使用年限：住宅 70 年，商业 40 年	地字第 35001212019 (2) 0026 号

#### 2、土地出让金支付

根据土地使用权出让合同约定：榕高新 2019-01 号地块的土地出让金总价为 495,000,000.00 元，分两期支付，第一期金额为 247,500,000.00 元，于 2019 年 5 月 17 日前付清；第二期金额为 247,500,000.00 元，于 2019 年 7 月 8 日前付清。

截至评估基准日，福州榕悦房地产有限公司已全额缴交土地出让金。

#### 3、五证一书办理情况

截至评估基准日，榕高新 2019-01 号地块已取得国有土地使用权证，已取得规划及施工许可，正在进行项目施工，各楼栋均已达到商品房预售条件。各项证书的办理情况如下：

① 国有土地使用证：已取得，证书编号为（闽（2019）闽侯县不动产权第

0027872 号)；

- ② 建设用地规划许可证：已取得，地字第 35001212019（2）0026 号；
- ③ 建设工程规划许可证：已取得，证书编号为建字第 3501212019（2）0036 号；
- ④ 建筑工程施工许可证：已取得，证书编号：350191201910210101；
- ⑤ 商品房预售许可证：各楼栋均已取得，证书编号为(2020)侯房许字第 011 号、(2020)侯房许字第 018 号、(2020)侯房许字第 034 号；
- ⑥ 房地产开发企业资质证书：已取得，资质等级为房地产开发暂定级。

#### 4、项目经济技术指标

##### (1) 主要规划指标

“国贸·九溪原”项目开发建设用地面积为 14,614.55 平方米，总建筑面积为 59,033.19 平方米，计容建筑面积为 40,920.74 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	21.92
		平方米	14,614.550
2	容积率		2.80
3	建筑密度		26.00%
4	建筑占地面积	平方米	3,799.78
5	绿地率		35%
6	绿化景观面积	平方米	5,115.09
7	计容建筑面积		40,920.74
(1)	居住	平方米	38,031.10
(2)	商业建筑面积	平方米	857.50
(3)	公建配套设施	平方米	2,032.14
(4)	幼儿园	平方米	-
8	不计容建筑面积	平方米	18,112.45
(1)	地下室建筑面积	平方米	17,117.29
(2)	架空层建筑面积	平方米	995.16
(3)	1/2 阳台面积	平方米	

序号	名称	单位	指标
9	车位数	个	467.00
10	总建筑面积	平米	59,033.19

(2) 可售面积

根据预售许可证及被评估单位提供的销售清单，项目总可售面积为 50,878.61 m<sup>2</sup>。具体明细如下：

序号	类型	数量	单位	可售面积 (m <sup>2</sup> )
1	高层住宅	405	m <sup>2</sup>	37,299.48
2	商业-底商	20	m <sup>2</sup>	856.99
4	人防车位	76	个	2,236.36
5	非人防车位	373	个	10,485.78
合计		874		50,878.61

5、开发方案

根据项目地块的规划条件及经济技术指标，该项目拟开发为高层商住楼盘，具体包括 4 幢住宅楼、1 间社区服务中心等。

6、项目现状及开发进度

项目于 2019 年 10 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达约 57%。根据被评估单位提供的开发进度表，该项目预计于 2021 年 11 月底完工。

7、开发项目其他权益状况

根据被评估单位提供的资料，《不动产权证书》（闽（2019）闽侯县不动产权第 0027872 号）未设立抵押权，评估对象不存在租赁等其他权利状况。

(二) 评估程序

1、前期准备

(1) 由被评估单位将需要评估的建筑物项目按评估要求填写评估申报表。

(2) 获取有关《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等资料；获取市场交易信息资料。

2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，核查开发项目的权属状况、

取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

### 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

### 4、搜集价格资料

搜集当地现行的房地产交易信息资料，收集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

### 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

## (三) 评估方法

### 1、评估方法的选择

委估企业存货-开发成本主要为各期开发项目的地价款、契税、市政配套设施费、开发前期准备费用、主体建筑工程费用、基础设施费用、开发间接费用以及利息等。根据资产评估相关准则及参考《城镇土地估价规程》，房地产在建项目常用的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。

(1) 市场法：市场法是基于替代原理，即在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应具有相同的价格。由于房地产开发项目进度差异较大，产品类型多样，故不适合市场法。

(2) 收益法：收益还原法是基于预期收益原理，即未来收益权利的现在价值。评估对象为住宅、商业用地，目前尚在开发阶段，难以估算其出租收益，故不宜采用收益还原法。

(3) 假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估项目已获得土地使用权出让，部分项目已进行开发，未开发的项目也已有相关土地开发的基本参数，因此可采用假设开发法。

(4) 成本法：一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地评估。虽然该片区住宅用地成本资料可通过市场调查搜集，但出让土地的价格大部分取决于土地的效用，并非是土地的成本，故本次评估实际未采用成本法。

综上所述，本次开发成本采用假设开发法评估。

## 2、评估方法的介绍

对于正在开发的项目工程采用假设开发法（剩余法）。假设开发法（剩余法）的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、后续的管理费用、销售税费及合理的续建开发利润、土地增值税、企业所得税等，计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如下：

评估价值 = 开发完成后房地产价值 - 后续开发成本 - 销售费用 - 管理费用 - 销售税金及附加 - 投资利息 - 开发利润 - 土地增值税 - 所得税

### (1) 开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - 所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入 = 已预售房地产销售收入 + 未预售房地产销售收入

对于已预售房地产销售收入包括已经签订销售合同预售的房地产销售收入及已经签订认购协议的房地产销售收入，根据实际签订的销售合同和认购协议确定销售收入；

对于未预售房地产销售收入，评估人员调查了周边房地产销售价格，并对比了企业销售人员提供的预计销售价格及历史销售价格等因素，综合确定。

### (2) 后续开发成本

后续开发成本包括前期费用、基础工程、主体工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目。结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工

程材料和施工费用，并参考被评估单位项目投资估算情况。

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用=预算总成本-账面已支付成本

### (3) 销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

### (4) 管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的管理费用。

### (5) 销售税金及附加

主要包括增值税附加税及印花税，根据当地税务相关规定测算。

### (6) 土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税，并扣除已预缴的土地增值税得出后续需缴纳的土地增值税。

### (7) 投资利息

投资利息=在建工程评估值 $\times((1+\text{利率})^{\text{利息测算期}}-1)$ + (后续开发成本+管理费用+销售费用) $\times((1+\text{利率})^{\text{利息测算期}/2}-1)$

### (8) 开发利润

开发利润=不含税销售收入 $\times(1-\text{建设进度})\times$ 销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确定，取 6.54%。

### (9) 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

## (四) 计算过程

### 评估案例：评估明细表序号 1（国贸·九溪原）

评估对象主要为位于福州市高新区上街镇马排村的“国贸·九溪原”开发项目，宗地出让面积为 14,614.55 平方米，土地用途为住宅、商业；规划总建筑面积



积合计为 59,033.19 平方米。

## 1、实物状况

### (1) 土地实物状况

宗地位置	福州市高新区上街镇马排村			
四至	东至	规划路	西至	规划路
	南至	规划路	北至	高岐路
面积	评估对象所处宗地总用地面积为 14,614.55 平方米，面积较适中。			
用途	规划、设计及登记用途为住宅、商业用地			
形状	形状呈方形，形状较规则			
地形、地势	地形地势有一定的地形高度差异，自然排水状况较好			
地质、土壤	地基承载力和稳定性较好，地质条件较好			
开发程度	区域基础设施达到“五通”(即通上水、下水、通路、通电、通讯)			
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象土地实物状况较好			

### (2) 建筑物实物状况

名称	国贸·九溪原
建筑规模	规划总建筑面积合计为 59,033.19 平方米，可售面积为 50,878.61 平方米
项目完工进度	项目于 2019 年 10 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达约 57%；项目规划共 4 幢住宅楼、1 间社区服务中心，1、2、3、5 号楼均已取得预售证；项目计划于 2021 年 11 月底完工
用途	规划、设计用途为住宅、商业
建筑结构	框架结构
装饰装修	建筑主体承重立柱为钢筋混凝土柱，屋面为钢筋混凝土屋面，带装修状态交房
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象建筑物实物状况较好

## 2、区位状况

### (1) 位置状况

坐落：评估对象位于福州市高新区上街镇马排村。

方位：所处行政区划属于福州市高新区，属于县城城区。

与重要场所(设施)的距离：交通路线距离福州南站约 21 公里。

所处楼幢与临街(路)状况：评估对象所处区域所临街道是高岐路，附近有融侨誉江、中海观澜府、福州和美家园等小区聚集，地理位置较好。

### (2) 交通状况

道路状况：附近区域道路路网密度较大，有高岐路、高新大道、乌龙江大道等城市主次干道，距离较近，路面通行宽度较宽，通达性较好。

出入可利用公共交通工具：距小区 600 米处设有“葛岐村委”公交站点，有 151 路、326、350、537 路等多路公交车经过，公交站点及公交线路数量分布较多，距离公交站点较远，公交班次疏密度较好，辐射范围较好，到达市中心、福州南站、汽车站、机场等交通时间较长；周边出租车较多，乘坐出租车较方便。

交通管制情况：附近区域道路无特殊交通管制。

停车方便程度：评估对象所在建筑配建地下停车场和地上停车位，整体上停车便利程度较便利。

### (3) 外部配套设施状况

基础设施：区域基础设施达到“五通”(即通上水、下水、通路、通电、通讯)，外部基础设施较完备。

公共服务设施：区域内有上街新洲小学、福州四中桔园洲中学、福建中医药大学附属第三人民医院、三盛托斯卡纳滨河公园、中国银行等，外部公共服务设施较完备。

### (4) 周围环境状况

自然环境：附近区域为较具规模的生活区和商业区，绿化面积较大，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好，周边没有高

压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等。

人文环境：附近区域房地产声誉较好，居民素质较高，治安状况较好，相邻房地产的利用状况以住宅、商业为主。

景观：无水景、山景等景观。

### （5）区位状况分析

#### 高新区概况

福州高新区是 1991 年经国务院批准成立的第一批国家级高新区之一，实行“一区多园”的管理模式，下辖海西高新技术产业园、生物医药和机电产业园以及洪山、仓山、马尾和福州软件园等 6 个园区，福州高新区产业基地是上街-南屿-南通城市组团的重要组成部分，具有发展高新技术产业得天独厚的区位、地理、自然和人文条件，将规划定位为福州城市副中心与福州生态科学城。该产业基地位于福州中心城的西侧，毗邻旗山脚下，北靠大学城，东临乌龙江，西、南为旗山和五虎山，大樟溪从中穿过。随着洪塘大桥、金山大桥、浦上大桥和湾边大桥等重大交通基础设施陆续建设开通，上街-南屿-南通区域与福州中心城区的联系更加紧密，将成为未来几年内福州中心城区重点开发建设的区域之一。

#### 所在区位状况分析

附近区域有融侨誉江、中海观澜府、福州和美家园等住宅小区，已经形成了一定规模的生活区，居住集聚度较高；综合分析，评估对象所在区位状况较好，对评估对象价值具有稳定增值的作用。

## 3、市场背景分析

### （1）所在地区的经济社会发展状况

#### 1) 城市地理位置

福州地处中国华东地区、福建东部、闽江下游及沿海地区，地处东经 118° 08' ~ 120° 31'，北纬 25° 15' ~ 26° 29'。全市下辖鼓楼、台江、仓山、晋安、马尾、长乐 6 个区，闽侯、连江、罗源、闽清、永泰、平潭 6 个县、以及县级市福清，总面积 11968 平方千米，建成区面积 416 平方公里，常住人口 780 万人。

## 2) 城市在隶属地区的重要程度

福州别称榕城，是福建省省会，国务院批复确定的中国海峡西岸经济区中心城市之一、滨江滨海生态园林城市，是中国东南沿海重要都市、首批对外开放的沿海开放城市、海洋经济发展示范区，海上丝绸之路门户以及中国（福建）自由贸易试验区组成部分；是近代中国最早开放的五个通商口岸之一。曾获“中国优秀旅游城市”、“国家卫生城市”、“国家环保模范城”、“全国双拥模范城市”、“全国文明城市”等称号。

## 3) 城市经济特点、经济结构

2020年以来，全市上下统筹疫情防控和经济社会发展工作，扎实做好“六稳”工作、落实“六保”任务，主要经济指标持续恢复，经济运行复苏态势明显。2020年全市实现地区生产总值10020.02亿元，同比增长5.1%，较前三季度（3.1%）、上半年（1.1%）、第一季度（-3.8%）分别提升2.0、4.0、8.9个百分点。较前三季度（0.7个百分点）、上半年（0.6个百分点）提升幅度明显；高于全国（2.3%）2.8个百分点。其中，第一产业增加值560.70亿元，增长4.0%；第二产业增加值3,840.77亿元，增长6.2%；第三产业增加值5,618.55亿元，增长4.4%。

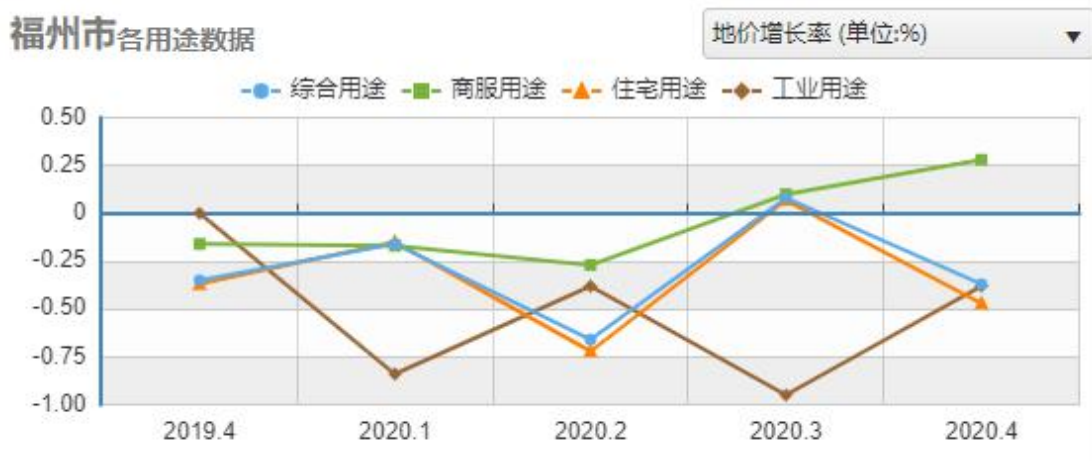
### (2) 所在地区的房地产市场总体状况

2020年福州市房地产开发投资完成1960.37亿元，增长15.0%；项目投资增长8.2%，增速较去年同期提升6.8个百分点。

从成交量来看，四季度商品房成交面积达135.55万平方米，环比上涨0.77%，同比上涨46.86%。其中晋安区与仓山区为拉动整体市场的成交量起到了关键性作用。从成交均价来看，四季度商品房成交均价为22,819元/平方米，环比上涨8.63%，同比上涨3.35%。其中，鼓楼区成交均价依据占据榜首，以40,783元/平方米的价格领跑福州商品房成交均价，台江区屈居第二，以33,626元/平方米紧追鼓楼区之后。

根据中国地价监测网公布的福州市各用途地价水平值数据显示，2020年第四季度，住宅用途地价水平值为13077，环比下降0.47%。商服用途地价水平值为

8876，环比增长 0.28%。工业用途地价水平值为 1044，环比增长 0.37%。综合水平值为 26561，环比下降 0.37%。福州市各用途地价增长率如下图所示：



### (3) 同类房地产的市场状况

根据国家统计局公布的 70 个大中城市住宅销售价格变动情况，2020 年 1 月-2020 年 12 月福州市新建商品住宅销售价格定基指数分别是 144.2、145.0、145.6、146.3、147、147.8、148.4、148.8、149.3、149.6、150.30、151.4，二手住宅销售价格定基指数分别是 129.7、129.6、129.3、130.3、131.6、131.9、131.6、131.4、131.9、132.5、132.4、133.4。从价格指数走势可看出，商品住宅销售价格处于平稳上升阶段。

#### 1) 新建商品住宅市场

2020 年四季度福州市新建商品住宅供应面积为 67.74 万平方米，环比上涨 11.80%，同比上涨 21.33%，成交面积为 70.09 万平方米，环比上涨 9.34%，同比上涨 20.57%；供需比为 0.97，成交面积及供应面积均稳定上涨，整体呈现供求平衡趋势。

2020 年四季度福州市新建商品住宅成交均价为 27,344 元/平方米，环比上涨 2.35%，同比上涨 4.05%。

从 2020 年四季度新建商品住宅成交面积结构来看，刚需户型及首次改善户型成为成交的主力户型。据统计，面积在 70-144 平方米区间范围内的成交套数占

总量的 84%，与去年同期相比上升 9 个百分点。大户型成交情况颓势依旧，面积在 180 平方米以上范围内成交套数为 254 套，占总量的 4%，与去年同期相比上升 2 个百分点。

从成交价格看，全市新建商品住宅成交单价在 20,000 以上的占总量的 82%，较去年同期相比上升 2 个百分点，总价在 200 万以上的占总量的 73%，与去年同期相比上升 11 个百分点。

## 2) 二手住宅市场

2020 年，福州市五城区二手房交易 32754 套、251.72 万平方米，其中住宅 24582 套、231.47 万平方米。其中，福州市仓山区二手房交易 9233 套、79.30 万平方米，其中住宅 7091 套、73.00 万平方米。福州市马尾区二手房交易 1559 套、14.04 万平方米，其中住宅 1229 套、12.76 万平方米。

福州市房地产市场在新冠肺炎疫情的冲击之下仍保持较强韧性，房地产市场总体运行情况良好，保持平稳健康发展，土地、新房市场交易规模达到较高水平，市场呈现先抑后扬、供需均衡及结构分化等特征。第一季度市场受疫情影响供销情况出现明显下滑。随着疫情影响渐小，各大房企集中推盘，一、二手住宅成交增长明显。

2021 年，政策调控仍将以“房住不炒”为重心，维持房地产市场的健康发展。人口落户政策料将放宽，助力扩大购房需求。2021 年全市供应量或与 2020 年相若，供应结构将满足刚性和改善性购房需求。住宅成交均价预计维持平稳增长趋势。

## 4、项目经济技术指标

### (1) 主要规划指标

“国贸·九溪原”项目开发建设用地面积为 14,614.55 平方米，总建筑面积为 59,033.19 平方米，计容建筑面积为 40,920.74 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
----	----	----	----

1	用地面积	亩	21.92
		平方米	14,614.550
2	容积率		2.80
3	建筑密度		26.00%
4	建筑占地面积	平方米	3,799.78
5	绿地率		35%
6	绿化景观面积	平方米	5,115.09
7	计容建筑面积		40,920.74
(1)	居住	平方米	38,031.10
(2)	商业建筑面积	平方米	857.50
(3)	公建配套设施	平方米	2,032.14
(4)	幼儿园	平方米	-
8	不计容建筑面积	平方米	18,112.45
(1)	地下室建筑面积	平方米	17,117.29
(2)	架空层建筑面积	平方米	995.16
(3)	1/2 阳台面积	平方米	
9	车位数	个	467.00
10	总建筑面积	平方米	59,033.19

(2) 可售面积

根据《商品房预售许可证》((2020)侯房许字第 011 号、(2020)侯房许字第 018 号、(2020)侯房许字第 034 号), 项目可销售数量如下:

序号	类型	单位	可售总数量
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	37,299.48
2	商业	m <sup>2</sup>	856.99
3	车位	个	449.00

5、测算过程

(1) 预测开发后房地产价值

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - 所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入 = 已预售房地产销售收入 + 未预售房地产销售收入

根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告及房屋销售清单, 截止评估

基准日，项目销售情况如下：

序号	类型	数量	单位	已售数量	未售数量
1	高层住宅	37,299.48	m <sup>2</sup>	37,299.48	-
2	商业-底商	856.99	m <sup>2</sup>	395.69	461.30
3	人防车位	76	个	-	76.00
4	非人防车位	373	个	33.00	340.00

### 已售房地产价值

根据企业提供的相关资料汇总得出，已售房地产详细信息如下：

序号	类型	单位	已售面积	已售标准总价 (万元)	已售成交总价 (万元)
1	高层住宅	m <sup>2</sup>	37,299.48	68,332.65	68,332.65
2	商业-底商	m <sup>2</sup>	395.69	1,197.15	1,197.15
3	非人防车位	个	33.00	617.60	545.10
合计					70,074.90

由上可知，已售房地产价值合计为 70,074.90 万元。

### 未出售房地产价值

#### 1) 未售部分销售单价的确定

国贸·九溪原项目房地产未售部分主要包括住宅、商业及车位。本次评估首先收集周边同类房地产的市场价格，然后收集了国贸·九溪原项目备案价、历史成交价格、企业预计销售价格等信息。根据收集的价格信息，分析比对后，选择合适的价格作为销售单价。

#### ① 周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

#### A、住宅

##### a、可比案例选取及说明

国贸·九溪原项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周



边在售一手楼盘均价，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称		国贸·九溪原	中海观澜府	融创未来海	碧桂园·铂玥府
房屋坐落		福州市高新区上街镇马排村	闽侯县上街镇乌龙江南大道26-6号	高新区上街镇新洲村地块	高新区·乌龙江南大道83号
询价日期		2020年12月31日	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价（元/m <sup>2</sup> ）		待定	18,500.00	18,252.00	17,000.00
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近
	环境状况	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近福州四中桔园洲中学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近上街新洲小学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近福州高新区实验小学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近高盖山实验学校
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层
	主力房型	平层	平层	平层	平层
	预计交房时间	2021年11月	2021年6月	2022年3月	2022年4月
	装修装饰	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	小区档次、开发商知名度	一般	一般	一般	一般
权益状况	规划限制	住宅	住宅	住宅	住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为住宅楼盘，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

**b、期日修正**

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法,根据评估人员市场调查分析,从询价日期至评估基准日,类似房地产市场价格平稳,以交易日期的价格为基准(100),市场状况调整系数为:

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

**c、可比案例房地产状况修正**

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后,得到可比案例修正后的住宅单价,具体修正系数如下:

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100/100	100/100	100/100
期日修正		100	100/100	100/100	100/100
区位状况	居住聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100	100/100
	城市规划、配套设施	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	主力房型	100	100/100	100/100	100/100
	预计交房时间	100	100/100	100/100	100/100
	装修装饰	100	100/100	100/100	100/100
	小区档次、开发商知名度	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
权益状况	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

**d、公式选用和计算**

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	中海观澜府	融创未来海	碧桂园·铂玥府
交易单价	18,500.00	18,252.00	17,000.00
期日修正	100/100	100/100	100/100
区域状况修正	100/100	100/100	100/100
实物状况修正	100/100	100/100	100/100
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
修正系数合计	100/100	100/100	100/100
修正后单价（元/ m <sup>2</sup> ）	18,500	18,252	17,000
平均单价（元/ m <sup>2</sup> ）	17,900		

#### e、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国贸·九溪原周边住宅房地产平均单价=（18,500+ 18,252 + 17,000）÷3=17,900（元/m<sup>2</sup>，取整至百位）。

### B、商业

#### a、可比案例选取及说明

国贸·九溪原项目周边商业类房地产一手房交易案例较少，但周边二手商铺交易案例较多，本次采用周边二手商铺交易案例对比分析。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，案例具体信息如下：

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	中海观澜府	群升江山城	正荣财富中心
位置	闽侯县乌江大道高岐路	闽侯县旗山大道与浦上大道交汇处	乌龙江大道与浦上大道交汇处
日期	2020.12	2020.12	2020.12

单价(元/m <sup>2</sup> )	30000	26200	27000
楼层	第 1 层	第 1 层	第 1 层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	53	81	61
建筑结构	钢混	钢混	钢混
装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯
建成时间	2020 年	2012 年	2016 年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	商业	商业	商业

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为社区底商，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三	
		福州市高新区上街镇马排村	闽侯县乌江大道高岐路	闽侯县旗山大道与浦上大道交汇处	乌龙江大道与浦上大道交汇处	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
成交日期		评估基准日	2020.12	2020.12	2020.12	
区位状况	位置	人流量	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大	
		楼层	第 1 层	第 1 层	第 1 层	
	交通条件	道路状况	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好
		出入可利用公共交通工具	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利
		交通管制情况	无	无	无	无
		停车方便程度	较方便	较方便	较方便	较方便
	外部配套设施	基础设施	五通	五通	五通	五通
		公共服务设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三	
		福州市高新区上街镇马排村	闽侯县乌江大道高岐路	闽侯县旗山大道与浦上大道交汇处	乌龙江大道与浦上大道交汇处	
施					完备	
	周围环境	自然环境	环境较整洁,环境卫生状况较好	环境较整洁,环境卫生状况较好	环境较整洁,环境卫生状况较好	环境较整洁,环境卫生状况较好
		人文环境	房地产声誉较好,治安状况较好	房地产声誉较好,治安状况较好	房地产声誉较好,治安状况较好	房地产声誉较好,治安状况较好
实物状况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	43	53	81	61	
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混	
	设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全	
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯	
	层高	约 4.1 米	约 4.1 米	约 4.1 米	约 4.1 米	
	空间布局	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中	
	建筑功能	较好	较好	较好	较好	
	外观	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖	
新旧程度	2021 年	2020 年	2012 年	2016 年		
权益状况	规划条件	出让国有建设用地,用途为商业	出让国有建设用地,用途为商业	出让国有建设用地,用途为商业	出让国有建设用地,用途为商业	

#### b、交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常,不存在特殊因素,采用百分比修正,以正常价格为基准(100),则交易情况修正系数为:100/100。

#### c、期日修正

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法,根据评估人员市场调查分析,从交易日期至评估基准日,类似房地产市场价格平稳,以交易日期的价格为基准(100),市场状况调整系数为:

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	中海观澜府	群升江山城	正荣财富中心
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

d、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三
可比单价		待估	30000	26200	27000
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
期日修正		100	100	100	100
区 位 状 况	位 置	临街状况	100	100	100
		人流量	100	100	100
		楼层	100	100	100
	交 通 条 件	道路状况	100	100	100
		出入可利用 公共交通工具	100	100	100
		交通管制情 况	100	100	100
		停车方便程 度	100	100	100
	外 部 配 套 设 施	基础设施	100	100	100
		公共服务设 施	100	100	100
	周 围 环 境	自然环境	100	100	100
		人文环境	100	100	100
	区位状况调整系数		100	100/100	100/100
实 物 状 况	建 筑 物	建筑面积	100	99	100
		建筑结构	100	100	100
		设施设备	100	100	100

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三
况	实物状况	装饰装修	100	100	100
		层高	100	100	100
		空间布局	100	100	100
		建筑功能	100	100	100
		外观	100	100	100
		新旧程度	100	100	99
实物状况调整系数		100	100/100	100/98	100/100
况	权益状况	规划条件	100	100	100
权益状况调整系数		100	100/100	100/100	100/100

#### e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目	案例一	案例二	案例三
单价(元/m <sup>2</sup> )	30000	26200	27000
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	100/100	100/100
实物状况调整系数	100/100	100/98	100/100
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较价值(元/m <sup>2</sup> )	30,000.00	26,735.00	27,000.00
评估单价	27,912.00		

#### f、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国贸·九溪原周边商业房地产平均单价=(30,000+ 26,735+ 27,000) ÷ 3= 27,912 (元/m<sup>2</sup>，取整)。

### C、车位

#### a、可比案例选取及说明

国贸·九溪原项目周边在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售车位均价，分析确定车位房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	正荣 SOHO	正荣 SOHO	三盛托斯卡纳
位置	上街镇马保村新保路 18 号	上街镇马保村新保路 18 号	乌龙江南大道 39 号
日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
单价(万元/个)	11.2	13.8	13
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	26	23	24
建筑结构	框架	框架	框架
装饰装修	普通	普通	普通
建成时间	2016 年	2016 年	2011 年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项 目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		国贸九溪原	正荣 SOHO	正荣 SOHO	三盛托斯卡纳
坐落		福州市高新区上街镇马排村	上街镇马保村新保路 18 号	上街镇马保村新保路 18 号	乌龙江南大道 39 号
案例价格(万元/个)		待估	11.2	13.8	13
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
区位状况	交 通	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利



项 目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		国贸九溪原	正荣 SOHO	正荣 SOHO	三盛托斯卡纳
实物 状况	外部配套设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
	所在楼层	地下一层	地下一层	地下一层	地下一层
	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	空间布局	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用
	建筑功能	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷
	新旧程度	100%	89%	87%	80%
	特殊状况	无	无	无	无
权益状况		未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利

#### b、交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

#### c、市场状况调整

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	正荣 SOHO	正荣 SOHO	三盛托斯卡纳
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

#### d、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项 目		评估对象	案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)		待估	11.2	13.8	13
交易情况修正		100	100	100	100
市场状况调整		100	100	100	100
区位 状况 调整	交 通	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	所在楼层	100	100	100	100
实物 状况 调整	建筑结构	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	新旧程度	100	99	99	97
	特殊状况	100	100	100	100
权益 状况 调整	他项权利状 况	100	100	100	100

#### e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目		案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)		11.2	13.8	13
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
区位状 况调整	交 通	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
实物状 况调整	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/99	100/99	100/97

	特殊状况	100/100	100/100	100/100
权益状况调整	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正后价格（万元/个）		11.31	13.94	13.40
权数		1/3	1/3	1/3
比较价值（万元/个）		12.88		

f、修正后单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数，综合确定国贸·九溪原周边车位平均单价=（11.31+13.94+13.40）÷3=12.88（万元/个）。

②楼盘备案价、历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，国贸·九溪原各类房地产备案价、历史成交价及企业预计成交价如下：

类型	单位	已售数量	可售数量	备案单价	历史成交单价	企业预计成交单价
高层住宅	m <sup>2</sup>	37,299.48	-	1.83 万元/m <sup>2</sup>	1.83 万元/m <sup>2</sup>	1.83 万元/m <sup>2</sup>
商业	m <sup>2</sup>	395.69	461.30	3.01 万元/m <sup>2</sup>	3.03 万元/m <sup>2</sup>	2.74 万元/m <sup>2</sup>
人防车位	个	-	76.00	17.42 万元/个	-	12.88 万元/个
非人防车位	个	33.00	340.00	19.42 万元/个	16.52 万元/个	12.88 万元/个

③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、国贸·九溪原项目备案价、历史成交价及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	周边单价	备案价	历史成交价	企业预计成交单价
1	高层住宅	万元/m <sup>2</sup>	1.79	1.83	1.83	1.83
2	商业	万元/m <sup>2</sup>	2.79	3.01	3.03	2.74
3	人防车位	万元/个	12.88	17.42	-	12.88
4	非人防车位	万元/个	12.88	19.42	16.52	12.88

通过上表可知，市场法测算的可比单价与被评估单位提供的预计成交单价较接近，评估人员综合考虑分析后，确定将被评估单位提供的预计成交单价作为评估单价，具体原因如下：

A、住宅、商业及车位的周边同类房地产市场价格与企业预计成交单价较为接近，评估人员认为开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值；

B、企业历史成交价与备案单价较为接近，且企业预计售价与企业历史成交价格水平一致。故评估人员认为企业预计售价与其实际经营情况一致；

C、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

## 2) 未出售物业价值结果确定

综上可汇总得出未出售物业价值如下：

类型	单位	可售数量	销售单价	预计销售总价（万元）
商业	m <sup>2</sup>	461.30	2.50 万元/m <sup>2</sup>	1,153.26
人防车位	个	76.00	12.88 万元/个	978.88
非人防车位	个	340.00	12.88 万元/个	4,379.20
合计				6,511.34

## 3) 开发后房地产价值结果确定

综上所述，开发后房地产价值汇总如下：

金额单位：万元

序号	类型	预计总销售收入	已售部分销售总价	未售部分销售总价
1	高层住宅	68,332.65	68,332.65	-
2	商业-底商	2,350.41	1,197.15	1,153.26
3	人防车位	978.88	-	978.88
4	非人防车位	4,924.30	545.10	4,379.20
	合计	76,586.24	70,074.90	6,511.34

根据企业提供的土地出让合同可知，可抵减的土地取得成本为 49,500.00 万元，则：

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - (开发完成后房地产销售收入 - 可抵减的土地取得成本) ÷ (1+9%) × 9%

$$= 76,586.24 - (76,586.24 - 49,500.00) \div (1+9\%) \times 9\%$$

=74,349.76 万元

(2) 后续开发成本

根据企业提供的动态成本总预算，尚需支付的后续开发成本为 5,313.06 万元（不含利息）。详细如下：

序号	项目名称	含税工程总预算(万元)	不含税工程总价(万元)	账面成本(万元)	仍需要投入金额(万元)
一	土地费用	51,118.10	51,118.10	51,118.10	-
二	前期工程费	1,948.61	1,818.28	1,113.45	704.83
三	建安工程费	15,762.40	14,460.92	11,059.81	3,401.10
四	基础设施费	2,079.75	1,908.03	876.09	1,031.94
五	配套设施费	558.10	512.02	336.83	175.19
六	前期及工程费用合计	20,348.85	18,699.24	13,386.18	5,313.06
七	总成本合计	71,466.96	69,817.34	64,504.28	5,313.06

(3) 销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估综合确定项目所需的销售费用并参考房地产开发企业行业平均数据，按预计的未售部分销售收入的 3% 计算。

$$\begin{aligned} \text{销售费用} &= \text{未售部分销售收入} \times 3\% \\ &= 6,511.34 \times 3\% = 195.34 \text{ 万元} \end{aligned}$$

(4) 销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法及相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括城建税、教育附加费、地方教育附加费及印花税。增值税税率为 9%，城市维护建设税为 5%，教育费附加税为 3%，地方教育费附加税率为 2%，印花税税率为 0.05%。

$$\begin{aligned} \text{销售税金及附加} &= \text{增值税附加税} + \text{后续印花税} \\ \text{增值税附加税} &= (\text{增值税销项税} - \text{增值税可抵扣进项税}) \times 10\% \\ \text{后续印花税} &= \text{后续销售收入} \times 0.05\% \end{aligned}$$

增值税销项税测算如下：

序号	项目	金额(万元)	备注
----	----	--------	----

1	开发完成后价值（含税）	76,586.24	
2	地价	49,500.00	出让合同载明的出让金
3	计税依据	24,849.76	销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+9.00%）
	增值稅率	9%	
4	增值稅销項稅	2,236.48	

增值稅可抵扣進項稅測算如下：

序號	項目	含稅金額（萬元）	不含稅金額（萬元）	稅率	可抵扣進項稅	備註
1	專業費用	1,948.61	1,818.28	6%	130.33	
2	建設成本	18,400.24	16,880.96	9%	1,519.29	
3	管理費用	311.53	311.53		-	以人工費用為主，不可抵扣
4	銷售費用	2,297.59	2,167.54	6%	130.05	按代理方式考慮
	合計				1,779.66	

銷售稅金及附加測算結果如下：

序號	項目	金額（萬元）	備註
1	增值稅	456.81	銷項-進項
2	附加率	10%	
3	增值稅附加	45.68	
4	後續銷售收入	7,315.54	參考收益法未來預測期收入
5	印花稅稅率	0.05%	
6	印花稅	3.66	
7	銷售稅金及附加合計	49.34	增值稅附加+後續印花稅

#### （5）管理費用

主要為管理人員工資及企業經營管理過程中發生的相關費用。由於企業管理費用結算存在一定的延後情況，根據全項目預計管理費發生情況扣除已發生的管理費用預測，未來預計發生管理費用為 308.66 萬元。詳細測算見收益法管理費用預測。

#### （6）投資利息

投資利息 = 在建工程評估值 × ((1 + 利率)<sup>利息測算期</sup> - 1) + (後續開發成本 + 管理費用 + 銷售費用) × ((1 + 利率)<sup>利息測算期/2 - 1</sup>)

其中：利率根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，取值为 6.41%；后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 0.92 年。

(7) 开发利润

开发利润 = 不含税销售收入 × (1 - 建设进度) × 销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确定，取 6.54%。

具体测算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目	参数	备注
销售净利率	6.54%	根据 2020 年房地产行业销售净利率
建设进度	57%	剩余建设成本/建设总成本
需扣除利率	2.84%	销售净利润 × (1 - 建设进度)
计算扣除利润口径事实上收入	70,262.60	含税总收入/1.09
需扣除开发利润	1,992.19	

(8) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

金额单位：万元

项目	行次	总金额（不含税）	普通住宅	商业及车位
面积		50,878.61	37,299.48	13,579.13
一、房地产收入总额 1=2+3	1	74,349.76	66,337.19	8,012.57
二、扣除项目金额合计 4=5+6+13+16+21	4	90,635.19	76,999.42	13,635.78
（一）取得土地使用权支付的金额	5	50,985.00	45,490.42	5,494.58

项目		行次	总金额（不含税）	普通住宅	商业及车位
（二）房地产开发成本 6=7+8+9+10+11+12		6	18,699.24	13,708.55	4,990.69
其中	专业费用	7	1,818.28	1,333.00	485.29
	建筑安装工程费	9	16,880.96	12,375.55	4,505.40
（三）房地产开发费用 13=14+15		13	6,968.42	5,919.90	1,048.53
其中	利息支出	14	3,484.21	2,959.95	524.26
	其他房地产开发费用	15	3,484.21	2,959.95	524.26
（四）与转让房地产有关的税金 16=17+18+19+20		16	45.68	40.76	4.92
	城市维护建设税、教育费附加	18	45.68	40.76	4.92
	其他	20	-		
（五）财政部规定的其他扣除项目		21	13,936.85	11,839.79	2,097.05
三、增值额 22=1-4		22	-16,285.44	-10,662.23	-5,623.21
四、增值额与扣除项目金额之比 23=22/4		23		-14%	-41%
五、适用税金（%）		24		0%	0%
六、速算扣除系数（%）		25		0%	0%
七、应纳土地增值税税额 26=22*24-4*25		26	-	-	-
八、已缴土地增值税税额（含预缴）		27	-		
九、应补（退）土地增值税税额 28=26-27		28	-	-	-

注：取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊；

房地产开发成本包括开发专业费用建设成本，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

#### （9）企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如下：

金额单位：万元

序号	项目/年份	不含税金额
1	收入	74,349.76
2	成本费用	78,347.12
2.1	地价成本	49,500.00
2.2	契税	1,485.00
2.3	建设投资	18,699.24
2.3.1	开发成本	16,880.96



序号	项目/年份	不含税金额
2.3.2	专业费用	1,818.28
2.4	销售税费	83.97
2.6	管理费用	739.84
2.7	销售费用	2,167.54
2.8	财务费用	5,671.53
2.9	土地增值税	0.00
3	利润总额	-3,997.36
4	应纳税所得额	-3,997.36
5	税率	25%
6	企业所得税	0.00

(10) 存货跌价准备

存货跌价准备账面金额为 20,498,302.23 元，本次评估为零。

(11) 评估结果确定

综上所述，结合以上各参数的测算结果，评估计算过程见下表：

金额单位：万元

序号	项目	合计
一	开发完成后价值	74,349.76
二	开发成本	9,688.86
(一)	土地后续成本	
(二)	购地税费	-
(三)	专业费用	704.83
(四)	建设成本	4,608.23
(五)	管理费用	308.66
(六)	销售费用	184.28
(七)	投资利息	3,833.52
(八)	销售税费	49.34
三	开发利润	1,992.19
四	股权评估中需扣除的税负	-
1	项目开发土地增值税	-
2	项目开发企业所得税	-
五	股权评估中的开发成本价值 (V)	62,668.71

(五) 评估结果

经评估，存货-开发成本评估值为626,687,100.00元，账面价值为634,272,749.90元，评估减值7,585,649.90元，减值率为1.20%。减值原因主要为项目周边房地产市场销售定价较低且土地取得成本较高，故而造成成本倒挂，形成评估减值

### 三、设备类固定资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括车辆和电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	463,640.01	380,150.90
固定资产-车辆	257,811.46	219,542.78
固定资产-电子设备	205,828.55	160,608.12

#### (二) 设备概况

本次委估设备主要是福州榕悦房地产有限公司车辆和电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的车辆共计 1 辆，为别克牌多用途乘用车。账面原值为 257,811.46 元，账面净值为 219,542.78 元。至评估基准日，通过现场的勘查和向资产管理人人员询问，车辆证照齐全，产权明晰，维护、保养、使用正常。

本次评估的电子设备共计 32 项，主要为笔记本电脑、电视等，账面原值为 205,828.55 元，账面净值为 160,608.12 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人人员询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

#### (三) 评估过程

##### 1、清查核实

(1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评

估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

## 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

# (四) 评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，大部分设备采用重置成本法进行评估，车辆采用市场法进行评估。

## 1、电子设备评估方法

评估值 = 重置全价 × 成新率

### (1) 重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场购置

同类设备的价格确定。

## (2) 综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备，确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

本次评估对于超过会计折旧年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15% 的成新率。

## 2、车辆评估方法

本次评估范围内的车辆主要为乘用车辆，采用市场法中的类比法，首先通过市场调查收集资料并选定三个或三个以上与委估对象相似的可比实例的市场成交价格为基础，然后根据委估对象和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较分析，对差异项进行技术调整得出委估对象的可比实例价格，最后通过算数平均数计算出委估对象的评估价值。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{可比实例价格} = & \text{可比实例成交价格} \times \text{委估车辆车款评分} / \text{可比实例车款评分} \\ & \times \text{可比实例交易日期评分} / \text{委估车辆交易日期评分} \times \text{委估车辆交易情况评分} / \text{可比} \\ & \text{实例交易情况评分} \times \text{委估车辆使用情况评分} / \text{可比实例使用情况评分} \times \text{委估车辆} \\ & \text{车况评分} / \text{可比实例车况评分} \end{aligned}$$

## (五) 评估结果

经评估，设备类固定资产账面原值为 463,640.01 元，账面净值为 380,150.90 元，评估原值为 423,609.09 元，评估净值为 385,609.66 元，评估原值减值 40,030.92 元，评估净值增值 5,458.76 元，增值率为 1.44%。

评估原值减值 40,030.92 元，评估原值减值的主要原因如下：

部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

评估净值增值 5,458.76 元，评估净值增值的主要原因如下：

部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

## （六）典型案例

电子设备评估案例：以爱普生投影仪为例（电子设备评估明细表序号第 27 项）：

### 1、设备概况

设备名称：爱普生投影仪

数量：1 台

规格型号：爱普生 CB-U42

购入日期：2019/11/11

启用日期：2019/11/11

账面原值：7,079.65 元

账面净值：5,545.78 元

### 2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### （1）重置全价的确定

经市场询价，目前该设备的含税市场报价为 7,560.00 元，即不含税的市场报价  
= 7,560.00 / 1.13  
= 6,690.27 元。

#### （2）成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5

年考虑，截至评估基准日设备已经使用 1.14 年，尚可使用年限为 3.86 年，则设备的理论成新率为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 3.86 \div (1.14 + 3.86) \times 100\% \\ &= 77\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

### (3) 评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 6,690.27 \times 77\% \\ &= 5,152 \text{ (元)} \end{aligned}$$

**运输车辆评估案例：**以车号为“闽 A0EV25”汽车为例（车辆评估明细表序号第 1 项）：

#### 1、设备概况

名称：别克 GL8

型号：别克牌/BUICKSGM6531UBA1

生产厂家：上汽通用（沈阳）北盛汽车有限公司

购入日期：2019 年 6 月 19 日

注册登记日期：2019 年 6 月 19 日

牌照号码：闽 A0EV25

已行驶里程：37,069 公里

账面原值：233,628.32 元

账面净值：198,584.12 元

车辆使用状况：至评估基准日，车辆停放于被评估单位厂区内，经现场勘查，车辆保养维护较好。

#### 2、选择比较实例及计算过程

根据委估车辆的情况，选择了二手车交易市场上的三个实例作为比较案例。

根据委估车辆的具体情况，对影响委估车辆价格的主要因素如车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较和调整，然后计算得出委估车辆的评估价值。

比较实例因素条件说明表如下：

因素说明表

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
案例来源		瓜子二手车	瓜子二手车	瓜子二手车
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	22.99	22.18	23.5
车款	别克 GL8 2017 款 ES28T 旗舰型 国 V	别克 GL8 2017 款 ES28T 旗舰型 国 V	别克 GL8 2017 款 ES28T 旗舰型 国 V	别克 GL8 2017 款 ES28T 旗舰型 国 V
交易日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易方式	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
使用情况	已使用年限	1.55	3.67	3.83
	行驶里程 (万公里)	3.7	6.4	6.0
车况	发动机	动力输出正常，无漏油、抖动等异常情况	动力输出正常，无漏油、抖动等异常情况	动力输出正常，无漏油、抖动等异常情况
	传动、转向系统	传动、转向系统正常	传动、转向系统正常	传动、转向系统正常
	电气系统	电气系统正常	电气系统正常	电气系统正常
	车身外观	车身无明显凹陷，外观一般	车身无明显凹陷，外观一般	车身无明显凹陷，外观一般
	内饰	无明显破损，内饰一般	无明显破损，内饰一般	无明显破损，内饰一般

以委估对象为 100，根据委估车辆和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况等影响因素，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，每变化一个等级，相应调整±1-10%。

比较因素表

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	22.99	22.18	23.5

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
车款	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
交易方式	100	100	100	100
使用情况	已使用年限	100	99	99
	行驶里程(万公里)	100	99	99
车况	发动机	100	100	100
	传动、转向系统	100	100	100
	电气系统	100	100	100
	车身外观	100	100	100
	内饰	100	100	100

系数调整表

比较因数	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	22.99	22.18	23.5
车款	100/100	100/100	100/100	100/100
交易日期	100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100	100/100
交易方式	100/100	100/100	100/100	100/100
使用情况	已使用年限	100/100	100/99	100/99
	行驶里程(万公里)	100/100	100/99	100/99
车况	发动机	100/100	100/100	100/100
	传动、转向系统	100/100	100/100	100/100
	电气系统	100/100	100/100	100/100
	车身外观	100/100	100/100	100/100
	内饰	100/100	100/100	100/100
修正系数		1.02	1.02	1.02
修正价格		23.45	22.62	23.97
算术平均单价		23		

以上三个比较实例与委估车辆相近，且求取的可比实例价格相差不大，因此我们采用算术平均单价，即：

$$\text{委估车辆评估价值} = (23.45 + 22.62 + 23.97) / 3$$



=23（万元）

#### 四、其他非流动资产评估技术说明

##### （一）评估范围

评估范围为福州榕悦房地产有限公司申报评估的其他非流动资产的以下科目，具体包括长期待摊费用及递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
长期待摊费用	295,694.38
递延所得税资产	20,042,141.65

##### （二）长期待摊费用

长期待摊费用主要为装饰装修费等，原始发生额为 416,235.78 元，账面价值为 295,694.38 元。

评估人员查阅了相关财务做账记录，获取了合同、发票等相关资料。经核实业务内容真实、入账金额准确无误，因此以核实后的账面价值作为评估值。

经评估，长期待摊费用的评估值为 295,694.38 元，无评估增减值。

##### （三）递延所得税资产评估

递延所得税资产账面价值为 20,042,141.65 元，主要为会计计量差异导致的所得税差异及资产减值准备产生的递延所得税资产。

评估人员查阅了相关记账凭证及原始凭证，并且根据相关坏账准备或差异金额及企业所得税率计算了发生金额，与账面值一致。

本次评估确认的其他应收款评估风险损失为 0 元，因此其他应收款评估风险损失产生的递延所得税资产评估为零。

经评估，递延所得税资产评估值为 20,040,072.34 元，评估减值 2,069.31 元，

减值原因是存货评估减值金额产生的递延所得税资产小于企业计提的跌价准备。

## 五、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债及非流动负债，包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他流动负债；无非流动负债；账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	25,277,079.04
合同负债	635,510,988.99
应付职工薪酬	1,235,605.33
应交税费	2,374,488.85
其他应付款	12,039,005.02
其他流动负债	82,700,166.14
<b>流动负债合计</b>	<b>759,137,333.37</b>
非流动负债合计	-
<b>负债合计</b>	<b>759,137,333.37</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由

企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应付账款评估**

应付账款账面值为 25,277,079.04 元，应付账款内容为工程款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 25,277,079.04 元，无评估增减值。

#### **2、合同负债评估**

列入本次评估范围的合同负债内容主要为企业预售存货所收取的购房款，账面价值为 635,510,988.99 元。我们核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，我们以核实后账面值作为合同负债评估值。

经评估，合同负债的评估值为 635,510,988.99 元，无评估增减值。

#### **3、应付职工薪酬**

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 1,235,605.33 元，主要核算企

业应付的工资、奖金、职工福利费等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，我们以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 1,235,605.33 元。无评估增减值。

#### **4、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税、房产税、土地使用税等，账面价值 2,374,488.85 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 2,374,488.85 元，无评估增减值。

#### **5、其他应付款评估**

其他应付款账面值为 12,039,005.02 元，主要为往来款、保证金、营销费用等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 12,039,005.02 元，无评估增减值。

#### **6、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 82,700,166.14 元，主要为待认证销项税额及关联方往来款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 82,700,166.14 元，无评估增减值。

## 说明三：收益法评估技术说明

## 一、评估对象

本次收益法评估对象是：福州榕悦房地产有限公司的股东全部权益价值。

## 二、收益法的应用前提及选择的理由与依据

### （一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从决定现行公平市场价值的基本依据——企业的预期获利能力的角度，本着收益还原的思路评价企业价值。

### （二）收益法的应用前提

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- 1、企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、企业预期获利年限可以预测。

### （三）收益法选择的理由和依据

被评估单位为房地产开发企业，其开发项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃。评估人员通过和管理层访谈，了解到公司管理层对开发项目安排了比较详细的开发计划，未来盈利情况可以较为可靠预测，可以合理预测未来收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以采用收益法评估。

## 三、收益预测的假设条件

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。被评估单位及子公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

3、除非另有说明，假设被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体

签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

4、假设被评估单位未来将采用的会计政策与编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去。

6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

8、不考虑通货膨胀因素的影响。

9、假设房地产项目建成后的实际建筑面积与规划建筑面积不存在较大差异。

10、假设预测期被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益。

11、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

12、本次评估均是基于被评估单位在开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收。本次测算资产价值及被评估单位价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内。

13、本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑被评估单位在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为在开发项目预测期。

14、由于房地产开发项目存在预售情况，其实际现金流与利润表口径现金流相差较大，本次评估假设未来房屋签订预售合同当年可以收到全部货款。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

#### 四、企业经营、资产、财务分析

##### （一）中国宏观经济形势

2020年国内生产总值101.6万亿元，折合美元约14.7万亿美元。从经济规模来看，2020年是2010年的2.5倍，是2000年的10.1倍，“十三五”时期经济总量翻番目标圆满完成，并且经济规模扩张速度仍然较快。从经济增量来看，2020年国内生产总值比2019年增长了2.95万亿元。受疫情的影响增量比上年度显著减少，但仍然超过1992年全年国内生产总值。从经济增速来看，一季度受疫情影响经济出现负增长，二季度之后经济增速逐渐提升，四季度实现6.5%的中高速增长。2020年中国经济增长2.3%，成为全球主要经济体中唯一实现经济增长的国家，经济规模占全球的比重有望提升到17%以上。

以2019年末我国总人口14亿计算，人均GDP达到72570元，连续两年超过1万美元。全年全国居民人均可支配收入32189元，比上年名义增长4.7%，扣除价格因素实际增长2.1%。城镇居民人均可支配收入43834元，比上年名义增长3.5%，扣除价格因素实际增长1.2%；农村居民人均可支配收入17131元，比上年名义增长6.9%，扣除价格因素实际增长3.8%。城乡居民人均收入比值为2.56，比上年缩小0.08。我国城乡居民人均收入比2010年翻一番的目标如期实现。同时，要认识到我国仍然是世界上最大的发展中国家，人均GDP仍略低于世界平均水平，并且实际人均收入增速持续低于实际经济增速。

2020年第三产业增加值55.4万亿元，占GDP的比重为54.5%，比上年度上升0.2个百分点，连续9年第三产业增加值超过了第二产业。第三产业增加值增长2.1%，对经济增长的贡献率为48.4%，连续6年是经济增长最大动能。疫情对服务业的影响较大，第三产能够保持较好的增长势头实属不易。我国经济结构转型不断推进，服务业增长较快、质量提升。特别是高技术服务业发展快速，1-11月



份规模以上高技术服务业、科技服务业、战略性新兴产业营业收入增速分别达到 12%、11%、8.6%。

2020 年规模以上工业增加值比上年增长 2.8%，其中制造业增长 3.4%，快于经济增速。二季度之后工业生产迅速恢复，已经达到了正常水平，四季度工业增加值增速上升到 7.1%，其中 12 月份增速达到 7.3%。工业结构持续优化升级，2020 年装备制造业增加值增长 6.6%，高于全部规上工业平均水平 3.8 个点，对全部规上工业增长的贡献率达到了 70.6%。规模以上高技术制造业增加值比上年增长 7.1%，快于全部规上工业 4.3 个百分点；11 月和 12 月高技术产业增加值增速高达 10.8%、13.1%。

受疫情的影响，2020 年消费增长放缓，全年社会零售品总额 39.2 万亿元，同比-3.9%。虽然疫情导致消费增速放缓，但最终消费支出占 GDP 的比重仍然达到 54.3%，高于资本形成总额 11.2 个百分点，消费仍然是经济稳定运行的压舱石。三、四季度消费增速已经转正，特别是四季度社会消费品零售总额增长了 4.6%，逐渐接近正常水平。消费对经济增长的拉动作用也在逐季增强。四季度社会消费品零售总额同比增长 4.6%，增速比三季度加快了 3.7 个百分点；最终消费增长拉动经济增长 2.6 个百分点，比三季度上升了 1.2 个百分点。随着疫情进一步得到有效控制，消费需求的动力也将进一步恢复。

2020 年固定资产投资（不含农户）51.9 万亿元，比上年增长 2.9%。其中，基础设施投资增长 0.9%，制造业投资同比-2.2%，房地产开发投资增长 7.0%。从三次产业投资来看，第二产业投资增长 0.1%，第三产业投资增长 3.6%，第三产业投资显著快于第二产业。投资结构调整优化，高技术产业投资增长 10.6%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 11.5%和 9.1%。高技术制造业中，医药制造业、计算机及办公设备制造业投资分别大幅增长 28.4%、22.4%；高技术服务业中，电子商务服务业、信息服务业投资分别大幅增长 20.2%、15.2%。资本形成总额近 45 万亿元，占 GDP 的比重为 43.1%。

2020 年中国货物贸易进出口总值 46462.6 亿美元，同比增长 1.5%，继续保持

全球货物贸易第一大国地位。其中，出口 25906.5 亿美元，同比增长 3.6%；进口 20556.1 亿美元，同比-1.1%。在全球贸易大幅萎缩的情况下，中国全年进出口总值、出口总值双双增长并创历史新高，中国出口占全球的比重有望上升到 14%左右，连续 7 年成为全球最大出口国。贸易顺差 5350.3 亿美元，比上年扩大 27.1%，净出口对经济增长的贡献达到约 15%。

2020 年城镇新增就业 1186 万人，显著高于 900 万人以上的预期目标，完成全年目标的 131.8%。年均城镇调查失业率为 5.6%，低于 6%左右的预期目标。12 月份全国城镇调查失业率为 5.2%，与上年同期持平，失业率已经恢复到疫情之前水平。稳就业、保就业作为“六稳”“六保”宏观调控的首要目标，坚持实施就业优先政策取得了积极成效。“十三五”时期，城镇新增就业累计超过了 6000 万人，确保了经济转型时期的就业形势总体稳定。

由于相对辩证处理好了新冠疫情防控与经济复工复产的关系，中国成为了全球主要经济体中首个经济增速由负转正的经济体，但面对错综复杂的国内外环境，中国经济所面临的风险与挑战仍不容小觑。

## （二）行业状况分析

### 1、房地产行业发展现状分析

#### （1）房地产投资回暖

受疫情影响，房地产停工停售，2020 年前 5 个月全国房地产开发投资增速负增长。随着疫情好转，房地产投资增速正不断回暖，开发投资同比增速连续 6 个月维持正值。

1-11 月份，全国房地产开发投资 129,492 亿元，同比增长 6.8%，增速比 1-10 月份提高 0.5 个百分点。其中，住宅投资 95,837 亿元，增长 7.4%，增速提高 0.4 个百分点。



数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

## (2) 房企土地购置面积减少

2020年以来，全国房地产开发企业土地购置面积同比减少，土地成交价款受疫情影响，前三个月有所减少，此后土地成交价款同比增长。

1-11月份，房地产开发企业土地购置面积20591万平方米，同比下降5.2%，降幅比1-10月份扩大1.9个百分点；土地成交价款13890亿元，增长16.1%，增速提高1.3个百分点。

## 2020年1-11月全国房地产开发企业土地购置面积及土地成交价款

日期	土地购置面积 (万㎡)	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-2月	1092	-29.3	440	-36.2
2020年1-3月	1969	-22.6	977	-18.1
2020年1-4月	3151	-12	1699	6.9
2020年1-5月	4752	-8.1	2429	7.1
2020年1-6月	7965	-0.9	4036	5.9
2020年1-7月	9659	-1	5382	12.2
2020年1-8月	11947	-2.4	7088	11.2
2020年1-9月	15011	-2.9	9316	13.8
2020年1-10月	17775	-3.3	11386	14.8
2020年1-11月	20591	-5.2	13890	16.1

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

### (3) 商品房销售受冲击

1-11月份，商品房销售面积 150,834 万平方米，同比增长 1.3%，增速比 1-10 月份提高 1.3 个百分点。商品房销售额 148,969 亿元，增长 7.2%，增速提高 1.4 个百分点。

据悉，2019 年全国商品房销售面积是 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%，而商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%。年底房地产开发企业为完成销售目标，积极推货同时降价促销，预计 12 月商品房销售面积和销售金额将有所增加。但是按照目前的销售情况推算，2020 商品房销售面积或低于 2019 年。

日期	销售面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	销售额 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-2月	8475	-39.9	8203	-35.9
2020年1-3月	21978	-26.3	20365	-24.7
2020年1-4月	33973	-19.3	31863	-18.6
2020年1-5月	48703	-12.3	46269	-10.6
2020年1-6月	69404	-8.4	66895	-5.4
2020年1-7月	83631	-5.8	81422	-2.1
2020年1-8月	98486	-3.3	96943	1.6
2020年1-9月	117073	-1.8	115647	3.7
2020年1-10月	133294	0	131665	5.8
2020年1-11月	150834	1.3	148969	7.2

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### (4) 千亿房企增至 41 家

据中指研究院发布的 2020 年中国房地产企业销售业绩 TOP100，榜单显示，41 家房企销售额超千亿，5 家房企销售额超 5000 亿元。TOP100 房企上榜门槛 333 亿元，与上年相比有所增长。

从房企销售额来看，碧桂园销售额最高达 7888.1 亿元，中国恒大和万科位居第二和第三，销售额分别为 7038.0 亿元、7011.0 亿元。融创中国和保利发展销售额超 5000 亿元，分别为 5750.0 亿元、5028.0 亿元。

#### (5) 房企资金压力大

2020 年以来，银保监系统对房地产金融领域保持强监管态势。尤其是 2020 年 8 月，住建部联合央行召开重点房企座谈会，提出“三道红线”融资监管新规（“345”新规）：红线 1：剔除预收款后的资产负债率（以下简称为新资产负债率）大于 70%；红线 2：净负债率大于 100%；红线 3：现金短债比小于 1.0 倍。根据企业踩线情况不同，分为“红、橙、黄、绿”四档。分档设定有息负债规模增速阈值，每降低一档，上限增加 5%。

融资监管新规“三道红线”出台后，大部分房企有一条或多条指标“踩线”，政策压力下，房企开始主动调整融资结构，通过增发新股、子公司 IPO 等方式加强股权融资。在缺乏资金支持的背景下，房地产行业将告别高杠杆和快周转的发展模式。

## 2、2021 年房地产行业发展趋势

### (1) 坚持“房住不炒”原则

当前，楼市调控严格，国家层面多次强调房住不炒。2016 年年底的中央经济工作会议首次提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”，此后“房住不炒”原则贯穿近几年的房地产调控。十四五规划意见稿也要求坚持“房子是用来住的，不是用来炒的定位”。

《加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局》文章强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

近日，住房和城乡建设部部长王蒙徽接受媒体采访表示，2021 年，住建部将重点抓好 8 个方面的工作，其中包括“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳妥实施房地产长效机制方案，着力稳地价、稳房价、稳预期”。

中央经济工作会议提出，要因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，住建部将坚决落实中央经济工作会议部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

### (2) 大力发展长租房市场

自 2015 年，我国开始大力支持住房租赁，多次发布政策推进市场发展。2016 年，国务院就曾出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，明确提出建立购租并举的城镇住房制度，完善城镇住房保障体系住房保障采取实物与租赁补贴相结合并逐步转向租赁补贴为主，加快发展专业化住房租赁市场。2020 年 9 月，住建部发布《住房租赁条例（征求意见稿）》，其明确提及，国家支持



金融机构按照风险可控、商业可持续的原则，创新针对住房租赁的金融产品和服务，支持发展房地产投资信托基金，支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。

十四五规划意见稿和双循环战略文章均要求完善长租公寓政策。中央经济工作会议把“解决好大城市住房突出问题”作为 2021 年要抓好的重点任务之一，特别提出要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜。降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。预计 2021 年中国将大力发展租赁市场。

据我爱我家相关研究，2017 年我国住房租赁市场交易总量约 1.2 万亿元，租房人口 1.94 亿人，占全部人口的 13.9%。预计到 2025 年，租赁市场规模将首次超过 3 万亿元，租赁人口增至 2.52 亿人。到 2030 年，租赁市场规模将达到 4.6 万亿元，有接近 3 亿人通过租房实现“住有所居”。政策支持下，我国租赁市场将迎来快速发展。

我国住房租赁市场		
年份	租房人口（亿人）	市场规模（万亿元）
2017年	1.94	1.2
2025年	2.5	3.0
2030年E	3	4.6

数据来源：我爱我家、中商产业研究院整理

### （3）房企财务降杠杆将成主旋律

Wind 数据显示，截至 1 月 7 日，上市房企已发行 13 只美元债。根据各房企公告披露来看，募资用途多为现有债务再融资。贝壳研究院数据显示，2020 年房企偿债规模约 9154 亿元，同比增长 28.7%。2021 年房企到期债务规模（不含 2021 年将发行的超短期债券）预计将达 12,448 亿元，同比增长 36%，历史性突破万亿

元大关，房企偿债压力继续攀升。

预计 2021 年房企财务降杠杆将是主旋律，未来房企融资主要以借新还旧为主，融资增速或将下降。“三道红线”将倒逼房企提升自身产品力及经营能力，减少对融资依赖，提高项目去化，加快开发周期。

### （三）企业经营管理状况分析

#### 1、经营模式

福州榕悦房地产有限公司主要经营为在取得的土地上进行房地产开发并进行销售等。

#### 2、市场地位

被评估单位属于房地产的项目公司，在市场中受其相关控制方的经营影响较大。

#### 3、主要竞争优劣势

##### （1）公司主要竞争优势

- ① 国企背景，资源整合能力强，核心团队稳定，服务高效及时；
- ② 内部管控严格，合规性强；
- ③ 开发项目位于福州市闽侯县高新区，高岐路旁，距乌龙江较近。

##### （2）公司主要竞争劣势

- ① 距福州市中心及重要交通设施（机场、动车站）有一定距离。
- ② 项目周边大型商业广场等生活配套设施建设尚不完全，仍需要一定时间开发建设。

### （四）企业历史年度财务状况

被评估单位前两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年度	2020 年度
总资产	56,899.20	73,809.22
负债	56,896.54	75,913.73



项目	2019 年度	2020 年度
股东权益	2.66	-2,104.51
利润项目	2019 年度	2020 年度
营业收入	-	-
利润总额	-1,327.40	-2,808.49
净利润	-997.34	-2,107.17
审计机构	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
审计意见	无保留意见	无保留意见

## 五、评估方法介绍及预测分析过程

### (一) 收益模型的选取

本项目评估的基本思路拟以企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）为主要评估方法；根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，采用两阶段，在经分析的盈利预测结果基础上，进行折现得出企业真实的内在价值，再依据公司实际情况进行修正，得出最后的评估结果。

基本公式：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值。

其中：企业整体价值=经营性资产价值+非并表长期股权投资价值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债；经营性资产价值采用企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）计算。

#### 1、经营性资产价值

经营性资产是指与企业生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

$R_i$ ：评估基准日后第  $i$  年预期的企业自由现金流量；

$R_{n+1}$ ：永续期的企业自由现金流量；

$r$ ：折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)；

$n$ : 预测期;

$i$ : 预测期第  $i$  年。

## 2、溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需,企业自由现金流量预测不涉及的资产。

## 3、非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与企业生产经营无关的,企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和估算。

### (二) 收益年限的确定

收益年限取决于企业自由现金流量的持续年限。被评估单位是房地产开发企业,收益预测期限根据评估基准日企业正在开发或即将开发(基准日已有规划建设方案的项目)的开发建设期(含销售期)确定为明确的收益期限。

根据被评估单位提供的销售计划,开发项目预计于 2021 年售罄,即:本次收益期限为 2021 年。

### (三) 未来收益的确定

根据《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则——企业价值》,委托人和被评估单位依法提供并保证未来收益预测资料的合理性、合法性、完整性,资产评估人员与其进行了未来各种可能性的讨论,结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势,考虑宏观经济因素、行业现状与发展前景,分析认为该未来收益预测资料与评估目的及评估假设具备适用性。

## 1、收入的预测

被评估单位的销售收入主要为销售国贸·九溪原项目房地产产生的销售收入,国贸·九溪原项目于 2020 年 3 月开盘预售,截止评估基准日,该项目的销售进度如下表所示:

序号	房地产类型	单位	成交数量	未售数量	总可售数量	销售进度
----	-------	----	------	------	-------	------

序号	房地产类型	单位	成交数量	未售数量	总可售数量	销售进度
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	37,299.48	-	37,299.48	100.00%
2	商业	m <sup>2</sup>	395.69	461.30	856.99	46.17%
3	车位	套	33.00	416.00	449.00	7.35%

根据被评估单位提供的资料，截止评估基准日，各业态房源的已售情况统计如下：

金额单位：人民币万元

序号	房地产类型	单位	成交数量	成交单价	成交总价
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	37,299.48	1.83	68,332.65
2	商业	m <sup>2</sup>	395.69	3.03	1,197.15
3	车位	套	33.00	16.52	545.10
合计					70,074.90

注：上表价格为截止评估基准日企业实际签订合同价格统计，价格包含 9% 的增值税销项税。

#### (1) 销售计划

被评估单位销售部门提供的销售计划，各年度具体销售计划如下：

序号	类别	单位	未售数量	预计销售数量
				2021 年
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	已售罄	-
2	商业-底商	m <sup>2</sup>	461.30	461.30
3	车位	套	372.00	372.00

从项目 2020 年销售情况可以看出，国贸·九溪原项目较为畅销，2020 年普通住宅已全部销售。评估人员认为企业提供销售计划较为可信，采用企业预计销售计划测算未来年度房产销量。

#### (2) 销售单价

评估人员调查了周边同类房地产的市场情况，并结合企业历史销售单价、企业预计未来销售单价综合确定未来房产预计销售单价，详细分析过程参考“存货科目评估技术说明”中的第四项第 4 点“未售部分销售单价的确定”测算分析过程。

故 2021 年各类型房产含税销售单价预测如下：

序号	类别	单位	2020年已售单价	2021年销售单价
1	商业-底商	元/m <sup>2</sup>	25,000.22	25,000.22
2	人防车位	元/套	128,800.00	128,800.00
3	非人防车位	元/套	128,800.00	128,800.00

注：以上价格含9%增值税销项税。

### (2) 收入跨期调整

由于企业签订合同到收到全款有一定时间差异，截止评估基准日，部分合同尚未收到全款，该部分款项预计会在2021年收到。根据被评估单位提供的资料，这部分款项金额大约为804.20万元。

### (3) 销售收入

综上所述，2021年度销售收入预测如下：

金额单位：人民币万元

分类	项目	2021年
商业	总可售面积	856.99
	销售面积	461.30
	销售比例	53.83%
	销售单价(万元/m <sup>2</sup> )	2.50
	销售收入(万元)	1,153.26
车位	总可售数量	449.00
	销售数量	416.00
	销售比例	93%
	销售单价(万元/套)	12.88
	销售收入(万元)	5358.08
收入跨期调整		804.20
合计(万元)		7,315.54

## 2、开发成本的预测

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、市政配套费、公共配套设施费、开发间接费等。

### (1) 项目总投资概算

被评估单位工程人员提供的项目最新工程概算如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	动态增值 税率	动态成本(含税) 万元	动态成本(不含税) 万元	进项税额 (万元)
1	土地费及大配套	8.69%	51,118.10	47,030.95	4,087.16
2	前期工程费	5.15%	637.21	606.02	31.19
3	配套设施费	9.00%	558.10	512.02	46.08
4	基础设施费	9.00%	2,079.75	1,908.03	171.72
5	建安及精装修工程费	9.00%	15,383.10	14,112.94	1,270.16
6	开发间接费	8.14%	1,336.00	1,235.47	100.52
7	工程后续成本	9.00%	29.31	26.89	2.42
8	不可预见费	9.00%	349.99	321.09	28.90
合计			71,491.56	65,753.40	5,738.16

注：其中土地费及大配套进项税额为税法规定土地出让金可抵减的土地增值税进项税额。

(2) 已经投入的开发成本

截止评估基准日，被评估单位已经投入的开发成本如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	总成本	已投入成本	未来需投入成本
1	土地费及大配套	51,118.10	51,118.10	-
2	前期工程费	637.21	637.21	-
3	配套设施费	558.10	367.14	190.96
4	基础设施费	2,079.75	954.94	1,124.81
5	建安及精装修工程费	15,383.10	12,055.19	3,327.91
6	开发间接费	1,336.00	548.72	787.28
7	工程后续成本	29.30619	0.00	29.31
8	不可预见费	349.99	0.00	349.99
合计		71,491.56	65,681.31	5,810.25

注：上表金额含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

(3) 未来开发成本投入计划

根据被评估单位提供的相关资料，国贸·九溪原项目预计于2021年11月30日交房。故2021年企业开发成本投入计划如下：

金额单位：万元

序号	成本类型	2021年
----	------	-------

序号	成本类型	2021年
1	土地费及大配套	-
2	前期工程费	-
3	配套设施费	190.96
4	基础设施费	1,124.81
5	建安及精装修工程费	3,327.91
6	开发间接费	787.28
7	工程后续成本	29.31
8	不可预见费	349.99

注：上表金额含增值税进项税及土地出让金可递减的增值税金额。

### 3、税金及附加的预测

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税及土地使用税。其中城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加为增值税附加税根据以当期实际缴纳增值税金额为计税基础计算，当地城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为5%、3%及2%。印花税按照合同金额（含增值税）的0.05%计算。土地使用税按照2.4元/m<sup>2</sup>计算。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号），一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。

应预缴税款=预收款÷（1+适用税率或征收率）×3%

房地产开发企业中的一般纳税人（以下简称一般纳税人）销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：

销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+9%）

由于被评估单位房地产销售采用预售方式，预售和实际交房有一定时间差异，根据故本次测算税金及附加时，对其中发生的税金及附加金额按照预售方式测算，并在期末进行统一调整。

综上所述，未来年度税金及附加预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	2020年	2021年
1	当期缴纳增值税		1,794.76	(1,295.44)
2	预缴增值税金额	3.00%	1,794.76	201.35
3	累计预缴增值税金额		1,794.76	1,996.11
4	期末应纳增值税金		-	(1,496.78)
5	附加税金		217.62	(124.13)
6	城建税	5.00%	89.74	(64.77)
7	教育费附加	3.00%	53.84	(38.86)
8	地方教育费附加	2.00%	35.90	(25.91)
9	印花税	0.05%	34.64	3.66
10	土地使用税	2.4元/m <sup>2</sup>	3.51	1.75
	合计		2,012.38	(1,419.57)

其中期末应纳增值税金计算如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	预计取得进项的比例	税率	计税基础	增值税（销/进）项金额
一	<b>销项税额</b>				
1	项目预计销售收入			77,746.92	
2	增值税率		9%		
3	当期允许扣除的土地价款	不含契税		49,500.00	
4	计算销项税的销售额			25,914.60	
5	销项税额				2,236.48
二	<b>进项税额</b>				
1	计算进项税的成本额				
1.1	前期工程费	100%	5.15%	606.02	31.19
1.2	配套设施费	100%	9.00%	512.02	46.08
1.3	基础设施费	100%	9.00%	1,908.03	171.72
1.4	建安及精装修工程费	100%	9.00%	14,112.94	1,270.16
1.5	开发间接费	100%	8.14%	1,235.47	100.52
1.6	工程后续成本	100%	9.00%	26.89	2.42
1.7	不可预见费	100%	9.00%	321.09	28.90
1.8	销售费用	100%	6.00%	1,522.03	91.32
2	进项税额				1,742.31
三	<b>增值税</b>				494.17

#### 4、销售费用的预测

销售费用包括销售代理、职工薪酬、广告费用等。本次评估，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合被评估单位提供的预计销售费用占销售收入的比例。预测各年度付现的销售费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021 年
销售费用	195.34
与收入比	3.0%

#### 5、管理费用的预测

房地产开发企业的管理费用主要包括工资、职工福利费、业务招待费、差旅费、办公费等。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定预测各年度的管理费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021 年
管理费用	308.66

#### 6、财务费用的预测

根据企业评估基准日的借款情况及未来的借款企划，企业未来财务费用主要来自于股东借款。股东借款年利率为 5.5%，企业未来年度银行借款还款计划如下：

	项目	2021 年
股东借款	初本金金额	2,018.37
	当期新增本金	804.26
	当期偿还本金	2,822.63
	期末本金金额	-
	利息支出	64.53

#### 7、土地增值的预测

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）及当地土地增值税预征相关规定，房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：

土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款

当地土地增值率预征率如下：



用途	预征率
住宅	2%
非住宅	6%

故本次评估在测算时，土地增值税采用预征期末清缴方式测算，具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	2020年	2021年
1	预缴土地增值税		277.87	1,532.75
住宅	销售收入（含税）		68,137.46	195.18
	预缴增值税金额		1,875.34	5.37
	预缴土增税计税基础		66,262.12	189.81
	当期预缴土增税	2%	1,325.24	3.80
	累计预缴土地增值税		1,325.24	1,329.04
非住宅	销售收入（含税）		1,133.24	7,120.36
	预缴增值税金额		31.19	195.97
	预缴土增税计税基础		1,102.05	6,924.38
	当期预缴土增税	6%	66.12	415.46
	累计预缴土地增值税		66.12	481.59
	跨期调整		(1,113.50)	1,113.50
2	清缴土地增值税			(1,810.62)
3	当期实缴土地增值税		277.87	(277.87)

其中清缴土地增值税金额计算如下：

项目		行次	总金额（不含税）	普通住宅	非普通住宅（商业及车位）
面积			50,878.61	37,299.48	13,579.13
一、房地产收入总额 1=2+3		1	74,349.76	66,337.19	8,012.57
二、扣除项目金额合计 4=5+6+13+16+21		4	90,635.20	76,999.42	13,635.78
（一）取得土地使用权支付的金额		5	50,985.00	45,490.42	5,494.58
（二）房地产开发成本 6=7+8+9+10+11+12		6	18,699.24	13,708.55	4,990.69
其中	专业费用	7	1,818.28	1,333.00	485.29
	建筑安装工程费	9	16,880.96	12,375.55	4,505.40
（三）房地产开发费用 13=14+15		13	6,968.42	5,919.90	1,048.53
其中	利息支出	14	3,484.21	2,959.95	524.26

中	其他房地产开发费用	15	3,484.21	2,959.95	524.26
(四)	与转让房地产有关的税金 16=17+18+19+20	16	45.68	40.76	4.92
	城市维护建设税、教育费附加	18	45.68	40.76	4.92
	其他	20	-		
(五)	财政部规定的其他扣除项目	21	13,936.85	11,839.79	2,097.05
三、	增值额 22=1-4	22	-16,285.44	-10,662.23	-5,623.21
四、	增值额与扣除项目金额之比 23=22/4	23		-14%	-41%
五、	适用税金 (%)	24		0%	0%
六、	速算扣除系数 (%)	25		0%	0%
七、	应纳土地增值税税额 26=22*24-4*25	26	-	-	-
八、	已缴土地增值税税额 (含预缴)	27	-		
九、	应补 (退) 土地增值税税额 28=26-27	28	-	-	-

注：上表中收入扣除了应缴纳的增值税销项税，土地成本包含可递减增值税销项税的金额。

#### 8、所得税的预测

销售期内企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。福州市的计税毛利率为 10%，在项目竣工后，进行清缴。故未来年度企业所得税预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2020 年	2021 年
1	销售收入	69,270.70	7,315.54
2	核算毛利率	10%	10%
3	当期毛利	6,927.07	731.55
4	销售费用	1,302.57	195.34
5	管理费用	426.58	308.66
6	财务费用	537.04	64.53
7	税费及附加	2,012.38	(1,418.07)
8	预缴土增税	277.87	(277.87)
9		(2,228.83)	2,228.83
10	当期应纳税所得额	3,170.47	(369.86)
11	适用所得税率	25%	25%
12	预缴企业所得税	761.53	-
13	累计预缴企业所得税	761.53	761.53
14	清缴企业所得税		59.17
15	当期实缴企业所得税	761.53	(702.37)

其中清缴企业所得税计算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	金额
1	销售收入含税	76,586.24
2	总成本支出	76,349.57
2.1	建设成本支出	71,491.56
2.2	增值税及附加税支出	597.82
2.3	销售费用	1,497.91
2.4	管理费用	735.23
2.5	财务费用	2,027.06
2.6	土地增值税	0.00
3	利润总额	236.67
5	应纳税所得额	236.67
6	税率	25%
7	企业所得税	59.17

#### 9、折旧与摊销的预测

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧。

故折旧摊销费用预测如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年
电子设备折旧费	14.89

#### 10、资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次现金流量折现法的假设前提之一为未来收益期限为有限期，在企业有限经营期内无资本性支出的需求及计划，故本次评估不予预测。

#### 11、营运资金预测、营运资金增加额的确定

本次评估对被评估单位房地产开发板块的未来收益期按可预期项目开发周期确定，未做永续预测。考虑到国家对商品房销售的有关规定，在未来预测周期内，企业部分所需建设资金可以通过预售的房款解决，实行滚动开发，故未来年度除最低现金保留量外不需考虑营运资金，最低现金保留量为当期所需营运资金；以销售费用、管理费用付现支出，按一个月周转期进行测算。

营运资金增加额=本期需营运资金-期初营运资金

营运资金增加额如下：

金额单位：人民币万元

项目	期初	2021 年
<b>一、付现成本</b>		
增值税及附加		(1,418.07)
销售费用		195.34
管理费用		308.66
财务费用		64.53
土地增值税		(277.87)
企业所得税		(702.37)
付现成本合计		(1,829.79)
<b>二、周转次数</b>		<b>12</b>
<b>三、当期营运资金</b>	-	-
<b>四、营运资金增加额</b>		-
<b>五、营运资金回收</b>		-

#### 12、期末回收资产价值

根据企业提供的经营计划，预计在 2021 年 12 月 31 日完成公司项目经营并清算，期末可回收的资产主要为当年营运资金及期末的可回收的固定资产价值。

具体计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	期末
营运资金回收金额	-
可回收固定资产价值	31.45
<b>期末回收资产价值</b>	<b>31.45</b>

#### （四）折现率的确定

##### 1、折现率的模型（公式与参数定义）

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

式中：

$w_d$ ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$w_e$ : 评估对象的股权资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$r_d$ : 税后债务加权成本

$r_e$ : 股权资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中:

$r_f$ : 无风险报酬率;

$r_m$ : 市场预期报酬率;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_m}{E_m} \right)$$

$\beta_u$ : 可比公司的无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{\left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_i}{E_i} \right)}$$

$\beta_t$ : 可比公司股票的预期市场平均风险系数

$D_i$ : 可比公司的付息债务

$E_i$ : 可比公司的权益资本

#### (1) 无风险报酬率 $R_f$

无风险收益率又称安全收益率, 是投资无风险资产所获得的投资回报率, 表示即使在风险为零时, 投资者仍期望就资本的时间价值获得的补偿。国际上通行的做法是参考不存在违约风险的政府债券利率确定。本次选取与企业收益期相匹配的国债到期收益率, 即选用距评估基准日 3 年的国债到期收益率, 取  $r_f=2.82\%$ 。

#### (2) 市场风险溢价 $ERP(r_m - r_f)$ 的确定

市场风险溢价是投资者期望的超过无风险收益率的部分。目前，我国有两个证券交易市场，即上海证券交易市场和深圳证券交易市场。本次评估根据中国证券市场的股票市场收益率进行计算。

为了计算股票市场收益率，我们通过 Wind 资讯获取了 2010 年至 2020 年“沪深 300”指数每年年底的成分股及其数据，选取其中上市时间在 10 年及以上的成分股，计算股票市场收益率的几何平均值，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的市场风险溢价。具体如下：

市场风险溢价计算表

序号	年度	股票数量	几何平均收益率 $R_m$	无风险收益率 $R_f$ (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP ( $R_m - R_f$ )
1	2010	171	12.78%	3.88%	8.90%
2	2011	174	12.14%	3.42%	8.72%
3	2012	176	15.35%	3.57%	11.78%
4	2013	185	12.38%	4.55%	7.83%
5	2014	183	19.28%	3.62%	15.66%
6	2015	168	20.13%	2.82%	17.31%
7	2016	180	7.05%	3.01%	4.04%
8	2017	182	-0.04%	3.88%	-3.92%
9	2018	188	7.98%	3.23%	4.75%
10	2019	192	3.58%	3.14%	0.45%
11	2020	204	6.05%	3.14%	2.91%
平均值			<b>10.61%</b>	<b>3.48%</b>	<b>7.13%</b>

采用 2010 年至 2020 年几何平均收益率的平均值 10.61% 与同期剩余年限 10 年的中国国债到期收益率平均值 3.48% 的差额作为市场风险溢价。

按此测算，我国目前的市场风险溢价为： $10.61\% - 3.48\% = 7.13\%$ 。

### (3) 权益资本的预期市场风险系数 $\beta$ 的确定

权益系统风险系数计算公式如下：

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

式中： $\beta_L$ —有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ —无财务杠杆的权益的系统风险系数；

$t$ —企业的所得税税率；

$D/E$ —企业的当年资本结构。

$\beta$ 系数是用来衡量上市公司相对充分风险分散的市场组合。本次估值我们选取 WIND 金融终端公布的 $\beta$ 计算器计算对比公司的 $\beta$ 值，股票市场选择的是沪深 300 指数。采用对比公司评估基准日前 36 个月的历史数据计算 $\beta$ 值。

企业的资本结构通常不宜直接采用企业的历史或评估基准日的资本结构，而应选择目标资本结构。主要原因在于历史或现行的资本结构可能并不稳定，企业管理层可能在未来不断进行调整，因此，最终确定的资本结构应是能反映企业整个收益期内的综合预期水平。本次评估取可比公司的平均值为目标资本结构。

根据被评估单位生产经营情况，本次评估选择可比公司如下：

证券简称	证券代码	2018-2020 年三年平均 带息债务/股权价值	2020 年 房地产收入（亿元）
世茂股份	600823.SH	122.55	103.2774
迪马股份	600565.SH	172.78	195.7716
大名城	600094.SH	157.36	147.3958
中华企业	600675.SH	55.32	104.1217
荣安地产	000517.SZ	65.42	100.6714
中洲控股	000042.SZ	234.11	102.1641
广宇发展	000537.SZ	159.34	192.1344

#### 1) 剔除财务杠杆调整 $\beta$ 值 $\beta_U$

评估人员从 WIND 资讯上查找上述被评估单位调整后 $\beta$ ，然后根据可比公司 2020 年 12 月 31 日的  $D/E$  及企业所得税率计算出剔除财务杠杆的调整 $\beta$ 值 $\beta_U$ ，取简单平均数为 0.5260。

序号	股票代码	股票名称	调整 $\beta$	$D/E$	基准日所得税率	$\beta$ 资产（无杠杆）
1	600823.SH	世茂股份	1.1085	122.55%	25.00%	0.5776
2	600565.SH	迪马股份	1.0940	172.78%	25.00%	0.4765
3	600094.SH	大名城	0.8269	157.36%	25.00%	0.3793
4	600675.SH	中华企业	0.8574	55.32%	25.00%	0.6060
5	000517.SZ	荣安地产	1.2243	65.42%	25.00%	0.8213
6	000042.SZ	中洲控股	0.6842	234.11%	25.00%	0.2483
7	000537.SZ	广宇发展	1.2577	159.34%	25.00%	0.5730
	平均			138.13%		0.5260

#### 2) 企业目标财务杠杆系数的 $\beta$ 值

企业适用所得税率为 25%，D/E 采用可比公司平均 D/E 计算，故：

$$\begin{aligned}\beta_L &= \beta_U \times [1 + (1 - t) \times D/E] \\ &= 0.5260 \times [1 + (1 - 25\%) \times 138.13\%] \\ &= 1.0709\end{aligned}$$

#### (4) 企业特定风险调整系数

目前国际上将公司全部特定个体风险调整系数风险报酬率进一步细化为公司规模溢价和其他特定风险溢价。

##### ① 公司规模溢价

规模溢价可以用规模超额收益率来衡量。参考美国 Grabowski-King 研究的思路，对沪、深两市的上市公司数据进行了分析研究，将样本点按净资产账面价值进行排序并分组，得到的数据采用线性回归分析的方式得出规模超额收益率与净资产账面价值之间的回归方程：

$$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NA \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中： $R_S$ :公司规模超额收益率；

$NA$ :净资产账面值 ( $NA \leq 10$  亿)。

由于国贸地产集团有限公司资金统一管理，故本次采用国贸地产集团有限公司净资产账面价值代入上述回归方程既可计算规模超额收益率为 0.65%。

##### ② 其他特定风险溢价

由于房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分部与厦门、南昌、合肥等等城市，部分城市房地产调控政策与可比上市公司存在一定差异。本次评估综合考虑上述因素，确定除规模外的特有风险收益率为 1.50%。

##### ③ 企业特定风险调整系数

特定风险报酬率具体计算过程如下：

项目	计算公式	取值
----	------	----



项目	计算公式	取值
规模溢价	$R_s=3.139\%-0.2485\% \times NA$	0.65%
其他特定风险溢价	房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分布于厦门、南昌、合肥等等城市，经营区域房地产调控政策有一定差异，综合确定。	1.50%
<b>特定风险报酬率</b>		<b>2.15%</b>

(5) 权益资本成本 $r_e$ 的确定

$$\begin{aligned} r_e &= r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \\ &= 2.82\% + 1.0709 \times 7.13\% + 2.15\% \\ &= 12.60\% \end{aligned}$$

(6) 债务成本 $r_d$ 的确定

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，债务成本 $r_d$ 取值为 6.41%。

(7) 加权平均资本成本 (WACC) 的确定

$$\begin{aligned} r &= r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e \\ r &= r_d \times \frac{D}{(E + D)} \times (1 - t) + r_e \times \frac{E}{(E + D)} \\ r &= r_d \times \frac{D/E}{1 + D/E} \times (1 - t) + r_e \times \frac{1}{1 + D/E} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{故 } r &= 6.41\% \times 58.01\% \times (1 - 25\%) + 12.60\% \times 41.99\% \\ &= 8.08\% \end{aligned}$$

## 六、评估值测算过程

(一) 未来年度企业自由现金流计算

综上所述，未来年度企业自由现金流量预测如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2021 年
现金流入	7,315.54
销售收入	7,315.54
现金流出	3,980.46
开发成本	5,810.25
增值税及附加	(1,418.07)
销售费用	195.34
管理费用	308.66
财务费用	64.53
土地增值税	(277.87)
企业所得税	(702.37)
当期现金流	3,335.08
加：折旧及摊销	14.89
加：利息支出	48.39
加：期末回收资产	31.45
减：资本性支出	
减：营运资本增加	-
企业自由现金流	3,429.81

(二) 企业自由现金流现值的确定

将预测的企业自由现金流和折现率代入计算公式，采用期末折现，得到经营性资产的价值为 3,173.00 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021 年
一、企业自由现金流	3,429.81
二、折现率	8.08%
三、折现期（期末折现）	1.00
四、折现系数	0.9252
五、折现值	3,173.40
企业自由现金流现值	3,173.00

(三) 溢余资产的确定

溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一般特指现金及现金等价物，包括有价证券等。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币

资金。

即溢余现金=评估基准日企业现金余额-当期实际需支付的成本费用-最低现金持有量

故基准日溢余资产计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	金额
期末账面货币资金	3,814.69
期末应付账款	2,527.71
期末应付职工薪酬	123.56
期末应交税费	237.45
期末其他流动负债	532.05
2021年需保有的最低现金持有量	-
溢余资产	393.92

#### (四) 非经营性资产、负债的确定

##### 1、非经营性资产

本次确认为非经营性资产的主要包括其他应收款、其他流动资产等。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额(万元)	评估价值(万元)
其他流动资产	往来款	1,217.55	1,217.55
其他应收款	代扣社保	0.73	0.73
其他应收款	代扣公积金	0.13	0.13
其他应收款	房租押金抵付违约金	0.30	0.30
其他应收款	收回租赁押金	12.97	12.97
其他应收款	物业费、物业费押金、水电周转金	2.43	2.43
总计		1,234.10	1,234.10

##### 2、非经营性负债

本次确认为非经营性负债的主要包括其他应付款等。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额（万元）	评估价值(万元)
其他应付款	往来款	1,025.25	1,025.25
其他应付款	保证金	4.90	4.90
其他应付款	代扣社保	0.07	0.07
其他应付款	营销费用暂挂	172.64	172.64
其他应付款	工会经费	0.12	0.12
其他应付款	报销款暂挂（不含营销费用）	0.93	0.93
总计		1,203.90	1,203.90

（五）付息债务的确定

截至评估基准日，企业账面记录的付息债务为股东借款，金额为 2,018.37 万元。

（六）股东全部权益的确定

$$\begin{aligned} \text{股东全部权益价值} &= \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值} \\ &= \text{企业自由现金流现值} + \text{溢余资产} + \text{非经营性资产} - \text{非经营性负债} - \text{付息债务} \end{aligned}$$

计算表如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额
企业自由现金流现值	3,173.00
加：溢余资产价值	393.92
加：非经营性资产	1,234.10
减：非经营性负债	1,203.90
减：付息债务	2,018.37
股东全部权益价值	1,578.75

**七、收益法评估结果**

经评估，在评估基准日和持续经营前提下，采用收益法评估的被评估单位股东全部权益价值为人民币 1,578.75 万元。

## 说明四：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用资产基础法和收益法评估，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的福州榕悦房地产有限公司总资产账面值为 73,809.22 万元，评估值为 72,616.90 万元，评估减值 1,192.32 万元，减值率 1.62%；总负债账面值为 75,913.73 万元，评估值为人民币 75,913.73 万元，无评估增减值；股东全部权益的账面值为-2,104.51 万元，评估值为-3,296.83 万元，评估减值 1,192.32 万元，减值率 56.66%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	71,737.42	70,544.76	-1,192.66	-1.66
2	非流动资产	2,071.80	2,072.14	0.34	0.02
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	38.02	38.56	0.54	1.42
6	其中：建筑物	-	-	-	
7	设备	38.02	38.56	0.54	1.42
8	土地	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
10	无形资产	-	-	-	
11	其中：土地使用权	-	-	-	

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
12	开发支出	-	-	-	
13	商誉	-	-	-	
14	长期待摊费用	29.57	29.57	-	-
15	递延所得税资产	2,004.21	2,004.01	-0.20	-0.01
16	其他非流动资产	-	-	-	
17	<b>资产总计</b>	<b>73,809.22</b>	<b>72,616.90</b>	<b>-1,192.32</b>	<b>-1.62</b>
18	流动负债	75,913.73	75,913.73	-	-
19	非流动负债	-	-	-	
20	<b>负债总计</b>	<b>75,913.73</b>	<b>75,913.73</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
21	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-2,104.51</b>	<b>-3,296.83</b>	<b>-1,192.32</b>	<b>-56.66</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的福州榕悦房地产有限公司股东全部权益评估值为人民币壹仟伍佰柒拾捌万柒仟伍佰元整（RMB 1,578.75 万元），评估增值 3,683.26 万元，增值率 175%。

## 三、两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 1,578.75 万元，与资产基础法测算得出的股东全部权益价值-3,296.83 万元相比，差异为 4,875.58 万元，差异率为 147%。两种评估方法差异的原因主要是：

收益法与资产基础法评估结果相差 4,875.58 万元，产生差异的主要原因如下：

（一）资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法其评估结果反映的是企业基于现有资产和负债的重置价值。

（二）本次评估中主要资产为房地产类存货，各个开发项目均有较为明确的

经济技术指标，且企业对各个开发项目有明确的开发计划，而收益法是对企业未来的销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

#### **四、评估结果的最终选取**

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量等因素来选取最终评估结果。具体考虑了以下因素：

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。本次评估中主要增值资产为开发项目，资产基础法对开发项目主要采用静态假设开发法进行评估，未考虑整个项目期间对现金流量的全部影响因素。

收益法是考虑了整个项目期间对现金流量的全部影响因素，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。收益法更完整体现整个房地产开发过程，能够客观、全面的反映企业的价值。故采用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于上述原因，本次评估我们最终采用收益法的评估结果，即本资产评估报告最终评估结论表述如下：

经评估，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，在公开市场有限期持续经营的前提下，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本资产评估报告程序和方法，纳入本次评估范围的福州榕悦房地产有限公司股东全部权益的评估值为人民币壹仟伍佰柒拾捌万柒仟伍佰元整（RMB 1,578.75 万元）。



长期股权投资——厦门悦耀企业管理咨询有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-55号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

**长期股权投资——厦门悦耀企业管理咨询有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**  
**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、长期股权投资情况简介.....	2
五、历史年度财务数据.....	3
六、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	8
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>
评估结论及分析.....	11

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门悦耀企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91350206MA32XJA85B

注册资本：187.5 万元人民币

成立日期：2019-06-11

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：李剑锋

注册地址：厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸中心 A 栋 1801-14 单元

经营范围：企业管理咨询。

### 二、股东及出资情况

2019 年 06 月 11 日，厦门悦耀企业管理咨询有限公司由国贸地产集团有限公司、厦门贸信投资有限公司、厦门筑成投资有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门悦耀企业管理咨询有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	50.67%	95.00	50.67%
2	厦门贸信投资有限公司	87.50	46.67%	87.50	46.67%
3	厦门筑成投资有限公司	50.00	2.67%	50.00	2.67%
合计		187.50	100.00%	187.50	100.00%

### 三、经营情况

厦门悦耀企业管理咨询有限公司成立于 2019 年 06 月，截至评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要投资福州榕贸房地产有限公司。

### 四、长期股权投资情况简介

截止 2020 年 12 月 31 日，厦门悦耀企业管理咨询有限公司持有的长期股权投资共一家，为福州榕贸房地产有限公司。福州榕贸房地产有限公司为一家房地产开发项目公司，主要负责开发“贸悦花园”房地产开发项目，该房地产开发项

目仍然处于开发建设中。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	公司类型	注册资本	实收资本	持股比例%
1	福州榕贸房地产有限公司	项目公司	3,000.00	3,000.00	100.00%

## 五、历史年度财务数据

厦门悦耀企业管理咨询有限公司 2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	110,430.93	259,309.70
负债	3,013.42	29,340.92
净资产	107,417.51	229,968.78
	<b>2019 年度</b>	<b>2020 年度</b>
营业总收入	-	-
利润总额	-15.82	-15.40
净利润	-15.82	-15.40
审计机构	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

## 六、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	264,096,975.42
2 非流动资产	2,328,999,999.99
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	2,328,999,999.99
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-

项目		账面价值
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>2,593,096,975.41</b>
21	流动负债	293,409,198.25
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>293,409,198.25</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>2,299,687,777.16</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门悦耀企业管理咨询有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>264,096,975.42</b>
货币资金	19,777.17
其他流动资产	264,077,198.25

### （二）评估过程

- 1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。
- 2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。
- 3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。
- 4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 19,777.17 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 19,777.17 元。



货币资金的评估值为 19,777.17 元，无评估增减值。

## 2、其他流动资产

其他流动资产主要为股东的内部往来款，账面金额为 264,077,198.25 元。

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动资产评估值。

经核实，其他流动资产的评估值为 264,077,198.25 元，无评估增减值。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面金额为 2,328,999,999.99 元。长期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	福州榕贸房地产有限公司	2020/1/9	100%	2,328,999,999.99	2,328,999,999.99

### （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《长期股权投资评估说明》。

### （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 2,294,336,900.00 元，评估减值 34,663,099.99 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	福州榕贸房地产有限公司	2020/1/9	100%	2,328,999,999.99	2,294,336,900.00

### 三、负债评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债为其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他流动负债	293,409,198.25
流动负债合计	<b>293,409,198.25</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>293,409,198.25</b>

#### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

##### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

##### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

##### 第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实调整后的负债申报明细表；
- 2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；
- 3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 293,409,198.25 元，主要为内部往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 293,409,198.25 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，得出如下结论：

### 一、评估结果

截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门悦耀企业管理咨询有限公司总资产账面值为 259,309.70 万元，评估值为 255,843.39 万元，评估减值 3,466.31 万元，减值率为 1.34 %；总负债账面值为 29,340.92 万元，评估值为 29,340.92 万元，无评估增减值；股东全部权益的账面值为 229,968.78 万元，评估值为 226,502.47 万元，评估减值 3,466.31 万元，减值率为 1.51%。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	26,409.70	26,409.70	-	-
2 非流动资产	232,900.00	229,433.69	-3,466.31	-1.49
3 其中：长期股权投资	232,900.00	229,433.69	-3,466.31	-1.49
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	259,309.70	255,843.39	-3,466.31	-1.34
18 流动负债	29,340.92	29,340.92	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	29,340.92	29,340.92	-	-
21 净资产（所有者权益）	229,968.78	226,502.47	-3,466.31	-1.51

评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

厦门悦耀企业管理咨询有限公司的股东全部权益账面价值为 229,968.78 万元，评估值为 226,502.47 万元，评估减值 3,466.31 万元，减值率为 1.51%。评估减值的主要原因是：长期股权投资中被投资单位经营其房地产开发项目产生的经营亏损。

长期股权投资——厦门悦丰企业管理咨询有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-56号

国资委二次审核稿

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

**长期股权投资——厦门悦丰企业管理咨询有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估说明  
目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、长期股权投资情况简介.....	2
五、历史年度财务数据.....	3
六、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	8
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>
一、评估结论.....	11
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	12



## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门悦丰企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91350206MA32XEMR38

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2019 年 06 月 11 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：刘克军

注册地址：厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸中心 A 栋 1801-15 单元

经营范围：企业管理咨询

### 二、股东及出资情况

2019 年 06 月 11 日，厦门悦丰企业管理咨询有限公司由国贸地产集团有限公司及厦门筑成投资有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门悦丰企业管理咨询有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比 例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	95.00%	95.00	95.00%
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	5.00	5.00%
合计		100.00	100.00%	100.00	100.00%

### 三、经营状况

厦门悦丰企业管理咨询有限公司成立于 2019 年 06 月，截至评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要投资厦门润悦雅颂房地产有限公司。厦门润悦雅颂房地产有限公司为一家房地产开发项目公司，主要负责开发“中交国贸鹭原”房地产开发项目，截至评估基准日该房地产开发项目仍然处于开发建设中。

### 四、长期股权投资情况简介

截止 2020 年 12 月 31 日，由厦门悦丰企业管理咨询有限公司直接持股的公司共 1 家。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	公司类型	注册资本	实收资本	持股比例%
1	厦门润悦雅颂房地产有限公司	项目公司	63,000.00	63,000.00	66.00%

## 五、历史年度财务数据

厦门悦丰企业管理咨询有限公司 2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	103,983.19	41,580.51
负债	103,983.40	41,480.43
净资产	(0.21)	100.08
	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-
利润总额	(0.21)	0.32
净利润	(0.21)	0.29

## 六、资产及负债情况

厦门悦丰企业管理咨询有限公司于 2020 年 12 月 31 日资产负债表上列示的资产、负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	5,102.99
2 非流动资产	415,800,000.00
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	415,800,000.00
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-

项目		账面价值
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	415,805,102.99
21	流动负债	414,804,275.75
22	非流动负债	-
23	负债合计	414,804,275.75
24	净资产（所有者权益）	1,000,827.24

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门悦丰企业管理咨询有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	5,102.99
货币资金	5,102.99

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 5,102.99 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单，银行对账单记录金额与账面金额相符。以核实后的账面金额作为评估值。

经评估，货币资金的评估值为 5,102.99 元，无评估增减值。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面金额为 415,800,000.00 元。

长期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	厦门润悦雅颂房地产有限公司	2020/6/28	66%	415,800,000.00	415,800,000.00
	合计			415,800,000.00	415,800,000.00

### （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用收益法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《长期股权投资—厦门润悦雅颂房地产有限公司股东全部权益价值资产评估说明》（大学评估评报字[2021]840016-75号）。

### （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 552,723,600.00 元，评估增值 136,923,600.00 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	厦门润悦雅颂房地产有限公司	2020/6/28	66%	415,800,000.00	552,723,600.00
	合计			415,800,000.00	552,723,600.00

### 三、负债评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应交税费及其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	275.75
其他流动负债	414,804,000.00
流动负债合计	<b>414,804,275.75</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>414,804,275.75</b>

#### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

##### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

##### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

##### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；



3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税等，账面价值 275.75 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 275.75 元，无评估增减值。

#### **2、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 414,804,000.00 元，主要为关联方往来款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 414,804,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

### 一、评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门悦丰企业管理咨询有限公司总资产账面值为 41,580.51 万元，评估值为 55,272.87 万元，评估增值 13,692.36 万元，增值率为 32.93%；总负债账面值为 41,480.43 万元，评估值为 41,480.43 万元，无增减值变化；股东全部权益的账面值为 100.08 万元，评估值为 13,792.44 万元，评估增值 13,692.36 万元，增值率为 13,681.41%。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	0.51	0.51	-	-
2	非流动资产	41,580.00	55,272.36	13,692.36	32.93
3	其中：长期股权投资	41,580.00	55,272.36	13,692.36	32.93
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	-	-	-	-
6	其中：建筑物	-	-	-	-
7	设备	-	-	-	-
8	土地	-	-	-	-
9	在建工程	-	-	-	-
10	无形资产	-	-	-	-
11	其中：土地使用权	-	-	-	-
12	开发支出	-	-	-	-
13	商誉	-	-	-	-
14	长期待摊费用	-	-	-	-
15	递延所得税资产	-	-	-	-
16	其他非流动资产	-	-	-	-
17	<b>资产总计</b>	<b>41,580.51</b>	<b>55,272.87</b>	<b>13,692.36</b>	<b>32.93</b>
18	流动负债	41,480.43	41,480.43	-	-
19	非流动负债	-	-	-	-
20	<b>负债总计</b>	<b>41,480.43</b>	<b>41,480.43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
21	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>100.08</b>	<b>13,792.44</b>	<b>13,692.36</b>	<b>13,681.41</b>

评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

厦门悦丰企业管理咨询有限公司的股东全部权益账面价值为 100.08 万元，评估值为 13,792.44 万元，评估增值 13,692.36 万元，增值率为 13,681.41%。主要的增值情况说明如下：

长期股权投资评估增值 13,692.36 万元，主要原因是本次评估长期股权投资时确认了被投资单位经营其房地产开发项目产生的合理经营利润。

长期股权投资——厦门悦鹭企业管理咨询有限公司  
股东全部权益价值

## 资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-57号

国资委二次审核稿

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

**长期股权投资——厦门悦鹭企业管理咨询有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**  
**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、负债评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>9</b>
<b>评估结论</b> .....	10

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门悦鹭企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91350206MA32XJ9L52

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2019 年 06 月 11 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：刘克军

注册地址：厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸中心 A 栋 1801-13 单元

经营范围：企业管理咨询。

### 二、股东及出资情况

2019 年 06 月 11 日，厦门悦鹭企业管理咨询有限公司由国贸地产集团有限公司及厦门筑成投资有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门悦鹭企业管理咨询有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	95.00%	-	-
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	-	-
	合计	100.00	100.00%	-	-

### 三、经营状况

厦门悦鹭企业管理咨询有限公司成立于 2019 年 06 月，截至评估基准日，公司未从事生产经营业务，也未进行对外投资。

### 四、历史年度财务数据

厦门悦鹭企业管理咨询有限公司 2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	1.46	6.81



项目	2019年12月31日	2020年12月31日
负债	1.70	0.34
净资产	(0.24)	6.47
	2019年度	2020年度
营业总收入	-	-
利润总额	(0.24)	7.05
净利润	(0.24)	6.71

## 五、资产及负债情况

厦门悦鹭企业管理咨询有限公司于2020年12月31日资产负债表上列示的资产、负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	68,082.94
2 非流动资产	-
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	-
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	68,082.94
21 流动负债	3,404.15
22 非流动负债	-
23 负债合计	3,404.15
24 净资产（所有者权益）	64,678.79

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表,评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门悦鹭企业管理咨询有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金及其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>68,082.94</b>
货币资金	4,982.94
其他流动资产	63,100.00

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 4,982.94 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单，银行对账单记录金额与账面金额相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 4,982.94 元。

货币资金的评估值为 4,982.94 元，无评估增减值。

## 2、其他流动资产评估

其他流动资产主要为与关联方往来款，账面余额为 63,100.00 元，未计提坏账准备，账面价值为 63,100.00 元。

估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，以核实后账面值作为其他流动资产评估值

经评估，其他流动资产评估值为 63,100.00 元，无评估增减值

## 二、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应交税费；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	3,404.15
流动负债合计	3,404.15
非流动负债合计	-
负债合计	3,404.15

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为增值税、企业所得税等，账面价值 3,404.15 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 3,404.15 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论

## 评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门悦鹭企业管理咨询有限公司总资产账面值为 6.81 万元，评估值为 6.81 万元，无评估增减值；总负债账面值为 0.34 万元，评估值为 0.34 万元，无评估增减值；股东全部权益的账面值为 6.47 万元，评估值为 6.47 万元，无评估增减值。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	6.81	6.81	-	-
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	6.81	6.81	-	-
18 流动负债	0.34	0.34	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	0.34	0.34	-	-
21 净资产（所有者权益）	6.47	6.47	-	-

评估结果详细情况见评估明细表。



长期股权投资——漳州国融房地产开发有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字 [2021]840016-58号  
(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

**长期股权投资——漳州国融房地产开发有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司概况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	4
五、资产及负债情况.....	4
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>6</b>
一、流动资产（除存货外）科目评估技术说明.....	7
二、存货科目评估技术说明.....	9
三、设备类固定资产评估技术说明.....	44
四、剩余非流动资产评估技术说明.....	48
五、负债评估技术说明.....	49
<b>说明三：收益法评估技术说明</b> .....	<b>53</b>
一、评估对象.....	54
二、收益法的应用前提及选择的理由与依据.....	54
三、收益预测的假设条件.....	54
四、企业经营、资产、财务分析.....	56
五、评估方法介绍及预测分析过程.....	64
六、评估值测算过程.....	81
七、收益法评估结果.....	84
<b>说明五：评估结论</b> .....	<b>85</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：漳州国融房地产开发有限公司

统一社会信用代码： 91350603MA32UKAM6W

注册资本：50,000.00 万人民币

成立日期：2019 年 5 月 22 日

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：吕健

注册地址：福建省漳州市龙文区蓝田镇湘桥村东社 41 号

经营范围：房地产开发经营；物业服务；自有商业房屋租赁服务。

### 二、股东及出资情况

2019 年 5 月 22 日，漳州国融房地产开发有限公司由漳州贸悦企业管理咨询有限公司与厦门衡资置业有限公司共同出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，漳州国融房地产开发有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	漳州贸悦企业管理咨询有限公司	25,000.00	50.00%	25,000.00	50.00%
2	厦门衡资置业有限公司	25,000.00	50.00%	25,000.00	50.00%
合计		10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

### 三、经营情况

漳州国融房地产开发有限公司成立于 2019 年 5 月，公司主要从事房地产项目的开发经营。

漳州国融房地产开发有限公司主要开发的房地产项目主要为“珑溪大观”。该项目位于漳州市龙文区，总规划建筑面积为 258,028.68 m<sup>2</sup>，可售面积为 229,944.96 m<sup>2</sup>。截至评估基准日，该房地产开发项目仍然处于开发建设中。

#### 四、历史年度财务数据

漳州国融房地产开发有限公司 2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	201,738.97	246,213.89
负债	152,270.02	204,305.37
净资产	49,468.95	41,908.52
	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-
利润总额	-706.37	-10,078.02
净利润	-531.05	-7,560.43

#### 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	2,434,987,088.65
2 非流动资产	27,151,751.35
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	222,633.44
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	26,929,117.91
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	2,462,138,840.00
21 流动负债	1,431,053,683.54
22 非流动负债	612,000,000.00

	项目	账面价值
23	负债合计	2,043,053,683.54
24	净资产（所有者权益）	419,085,156.46

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产（除存货外）科目评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为漳州国融房地产开发有限公司申报评估的除存货外的各项流动资产，具体包括货币资金、其他应收款和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产(除存货外)合计	<b>137,968,626.83</b>
货币资金	92,311,004.64
预付账款	13,896.00
其他应收款	332,234.02
其他流动资产	45,311,492.17

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款和其他货币资金。货币资金的账面金额为 1,362,095.74 元。



银行存款包括 3 个人民币账户。评估人员查阅了银行对账单，并对部分银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行外币存款按评估基准日外汇中间价乘以其原币金额确定评估价值；银行人民币存款以核实后账面价值确定评估价值。

其他货币资金主要为企业售出产品预收购房款时采用 POS 机刷卡产生的余额，评估人员查阅了相关交易记录，获取了合同、银行对账单等资料，核实结果与账面价值相符，以核实后的账面价值确定评估价值。

经评估，货币资金的评估值为 92,311,004.64 元，无评估增减值。

## 2、预付账款评估

预付账款主要为预付加油卡，账面金额为 13,896.00 元。

评估人员查阅并收集了相关入账凭证，以核实后账面值作为评估值。

经评估，预付账款评估值为 13,896.00 元，无评估增减值。

## 3、其他应收款评估

其他应收款主要为代垫水电费。账面余额为 349,720.02 元，已计提坏账准备 17,486.00 元，账面价值为 332,234.02 元。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款不计提评估风险损失。

评估人员根据收集的资料及通过向财务相关人员了解情况，对于代垫水电费欠款单位未发现有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，发生坏账可能性较小。故以其他应收款以核实后账面值作为评估值。

其他应收款坏账准备的账面余额为 17,486.00 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 349,720.02 元，评估增值 17,486.00 元，评估增

值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

#### 4、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为预缴的增值税、预缴土地增值税及其他税费及合同取得成本，账面金额为 45,311,492.17 元。

对企业预缴的增值税、预缴土地增值税及其他税费、待抵扣进项税额，我们通过获取凭证等资料，以核实后评估基准日的账面金额确定评估值；对合同取得成本，评估人员已在存货-开发成本的评估中考虑开发项目的合同取得成本，此处不作重复考虑，故评估为零。

经评估，其他流动资产的评估值为 42,021,140.45 元，评估减值 3,290,351.72 元。评估减值的原因是合同取得成本的价值已在存货科目的评估中考虑。

## 二、存货科目评估技术说明

本次纳入评估范围的存货包括开发成本，账面原值为 2,379,913,718.34 元，已计提存货跌价准备 82,895,256.52 元，账面净额为 2,297,018,461.82 元。

### （一）项目概况

#### 1、项目地块情况

本次纳入评估范围的开发成本主要为位于漳州市龙翔中路以西、建元中路以北的“融创国贸珑溪大观”开发项目。项目地块于 2019 年 5 月 27 日与漳州市自然资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：35060020190514P005），宗地出让面积为 76961.47 平方米（证载土地使用权出让面积为 76961.47 平方米），土地用途为商业、住宅，土地具体信息如下：

序号	项目名称	不动产权证号	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	权利人	用途及使用期限	建设用地规划许可证号
1	融创国贸珑溪大观	闽(2019)漳州市不动产权第 0022952	76961.47	漳州国融房地产开发有限公司	住宅及商业；使用年限：住宅 70 年，商业 40 年	地字第 350600201900028 号

			司	
--	--	--	---	--

## 2、土地出让金支付

根据土地使用权出让合同约定：2019P05号地块的土地出让金总价为1,810,000,000.00元，于2019年7月27日前付清。

截至评估基准日，漳州国融房地产开发有限公司已全额缴交土地出让金。

## 3、五证一书办理情况

截至评估基准日，2019P05号地块已取得不动产权证书，已取得规划及施工许可，正在进行项目施工，且已达到商品房预售条件。各项证书的办理情况如下：

- ① 不动产权证书：已取得，证书编号为闽（2019）漳州市不动产权第0022952号；
- ② 建设用地规划许可证：已取得，证书编号为地字第350600201900028号；
- ③ 建设工程规划许可证：已取得，证书编号为自建字第3506002019G0027号；
- ④ 建筑工程施工许可证：已取得，证书编号为350600201909290201号；
- ⑤ 商品房预售许可证：已取得，证书编号为2020漳房预售证第171号；2020漳房预售证第166号；2020漳房预售证第076号；2020漳房预售证第131号；2019漳房预售证第147号

## 4、项目经济技术指标

### （1）主要规划指标

根据《建设工程规划许可证》（编号：建字第3506002019G0027号），项目开发建设用地面积为76,961.47平方米，总建筑面积为258,028.68平方米，计容建筑面积为192,403.68平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	115.4
		平方米	76,961.47
2	容积率		2.50
3	建筑密度		35.00%

序号	名称	单位	指标
4	建筑占地面积	平米	26,927
5	绿化率		35.00%
6	绿化景观面积	平米	23,096
7	计容建筑面积		192,403.68
(1)	居住	平米	136,685
(2)	多层住宅	平米	26,920
(3)	商业建筑面积	平米	19,240
(3)	公建配套设施	平米	5,559
(4)	幼儿园	平米	4,000
8	不计容建筑面积	平米	65,625
(1)	地下室建筑面积	平米	61,550
其中	非人防地下室	平米	61,550
	人防地下室	平米	0
(2)	架空层建筑面积	平米	4,075
(3)	1/2 阳台面积	平米	3,880.00
9	车位数	个	1,788
其中	非人防地下室车位	个	1,698
	可售人防地下室车位	个	-
	不可售车位	个	-
	露天车位数	个	90
10	总建筑面积	平米	258,028.68

(2) 可售数量

项目规划可销售数量如下：

序号	类型	单位	可售总数量
1	叠拼	m <sup>2</sup>	26,789.88
2	高层住宅	m <sup>2</sup>	138,033.66
3	商业	m <sup>2</sup>	6,201.41
4	商墅	m <sup>2</sup>	10,685.48
5	车位	个	48,234.53

5、开发方案

根据项目地块的规划条件及经济技术指标，该项目拟开发为住宅楼盘，具体包括 20 栋住宅楼、5 栋商墅、一栋商业及 1711 个车位。

#### 6、项目现状及开发进度

项目于 2019 年 8 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达约 66.03%。根据被评估单位提供的开发进度表，该项目预计于 2021 年 4 月底完工。

#### 7、开发项目其他权益状况

根据被评估单位提供的资料，《不动产权证书》（闽（2019）漳州市不动产权第 0022952）、《建设用地规划许可证》（地字第 350600201900028 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 3506002019G0027 号）存在抵押权，抵押权人为中国银行股份有限公司漳州龙文支行，抵押期限自 2020 年 1 月 9 日至 2024 年 1 月 8 日，抵押金额为 80,000 万元，除此之外评估对象不存在租赁等他项权利状况。

### （二）评估程序

#### 1、前期准备

（1）由被评估单位将需要评估的建筑物项目按评估要求填写评估申报表。

（2）获取有关《不动产权证书》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等资料；获取市场交易信息资料。

#### 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

#### 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

#### 4、搜集价格资料

搜集当地现行的房地产交易信息资料，收集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

## 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

### （三）评估方法

#### 1、评估方法的选择

委估企业存货-开发成本主要为各期开发项目的地价款、契税、市政配套设施费、开发前期准备费用、主体建筑工程费用、基础设施费用、开发间接费用以及利息等。根据资产评估相关准则及参考《城镇土地估价规程》，房地产在建项目常用的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。

（1）市场法：市场法是基于替代原理，即在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应具有相同的价格。由于房地产开发项目进度差异较大，产品类型多样，故不适合市场法。

（2）收益法：收益还原法是基于预期收益原理，即未来收益权利的现在价值。评估对象为住宅、商业用地，目前尚在开发阶段，难以估算其出租收益，故不宜采用收益还原法。

（3）假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估项目已获得土地使用权出让，部分项目已进行开发，未开发的项目也已有相关土地开发的基本参数，因此可采用假设开发法。

（4）成本法：一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地评估。虽然该片区住宅用地成本资料可通过市场调查搜集，但出让土地的价格大部分取决于土地的效用，并非是土地的成本，故本次评估实际未采用成本法。

综上所述，本次开发成本采用假设开发法评估。

#### 2、评估方法的介绍

对于正在开发的项目工程采用假设开发法（剩余法）。假设开发法（剩余法）

的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、后续的管理费用、销售税费及合理的续建开发利润、土地增值税、企业所得税等，计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如下：

评估价值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-投资利息-开发利润-土地增值税-所得税

#### (1) 开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值=开完成后房地产销售收入-所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入

对于已预售房地产销售收入包括已经签订销售合同预售的房地产销售收入及已经签订认购协议的房地产销售收入，根据实际签订的销售合同和认购协议确定销售收入；

对于未预售房地产销售收入，评估人员调查了周边房地产销售价格，并对比了企业销售人员提供的预计销售价格及历史销售价格等因素，综合确定。

#### (2) 后续开发成本

后续开发成本包括前期费用、基础工程、主体工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目。结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用，并参考被评估单位项目投资估算情况。

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用=预算总成本-账面已支付成本

#### (3) 销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

#### (4) 管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经

营期年度的管理费用。

(5) 销售税金及附加

主要包括增值税附加税及印花税，根据当地税务相关规定测算。

(6) 土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税，并扣除已预缴的土地增值税得出后续需缴纳的土地增值税。

(7) 投资利息

投资利息 = 在建工程评估值  $\times ((1 + \text{利率})^{\text{后续开发期}} - 1) + (\text{后续开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times ((1 + \text{利率})^{\text{后续开发期}/2} - 1)$

(8) 开发利润

开发利润 = 不含税销售收入  $\times (1 - \text{付款进度百分比}) \times \text{销售利润率}$

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确认，取 6.54%。

(9) 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

(四) 计算过程

评估案例：评估明细表序号 1

评估对象主要为位于漳州市龙文区龙翔中路与建元中路交叉口的“珑溪大观”开发项目。宗地出让面积为 76961.47 平方米，土地用途为商业、住宅，规划总建筑面积合计为 258,028.68 平方米，可售面积为 229,944.96 平方米。

1、实物状况

(1) 土地实物状况

宗地位置	漳州市龙翔中路以西、建元中路以北			
四至	东至	龙翔中路	西至	规划路
	南至	建元中路	北至	规划路
面积	评估对象所处宗地总用地面积为 76961.47 平方米，面积较适中。			
用途	规划、设计及登记用途为住宅、商业用地			



形状	形状呈方形，形状较规则
地形、地势	地形地势较为平坦，自然排水状况较好
地质、土壤	地基承载力和稳定性较好，地质条件较好
开发程度	区域基础设施达到“五通”(即通上水、下水、通路、通电、通讯)
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象土地实物状况较好

## (2) 建筑物实物状况

名称	融创国贸珑溪大观
建筑规模	规划总建筑面积合计为 258,028.68 平方米，计容建筑面积为 192,403.68 平方米
项目完工进度	项目于 2019 年 8 月开始施工，至评估基准日，项目工程付款进度已达约 22%；项目规划共 19 幢住宅楼、6 幢商业楼、1 间幼儿园及社区服务中心，其中所有建筑均已动工，并已取得预售证；项目计划于 2022 年 12 月底完工
用途	规划、设计用途为住宅、商业
建筑结构	框架结构
装饰装修	建筑主体承重立柱为钢筋混凝土柱，屋面为钢筋混凝土屋面，精装修状态交房
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象建筑物实物状况较好

## 2、区位状况

### (1) 位置状况

坐落：评估对象位于漳州市龙翔中路以西、建元中路以北。

方位：所处行政区划属于漳州市龙文区，属于城市城区。

与重要场所(设施)的距离：交通路线距离漳州站约 4.3 公里。

所处楼幢与临街(路)状况：评估对象所处区域所临街道是建元东路，附近有中骏蓝湾香郡、建发央誉等小区聚集，地理位置较好。

### (2) 交通状况

道路状况：附近区域道路路网密度较大，有建元东路、龙翔中路等城市主

次干道，距离较近，路面双向六车道，通达性较好。

出入可利用公共交通工具：距小区 400 米处设有“湘桥村北”及“市医院龙文院区”公交站点，有 25 路;19 路等多路公交车经过，公交站点及公交线路数量分布较好，距离公交站点近，公交班次疏密度较好，辐射范围较好，到达市中心、漳州站、汽车站等交通时间较短；周边出租车较多，乘坐出租车较方便。

交通管制情况：附近区域道路无特殊交通管制。

停车方便程度：评估对象所在建筑配建地下停车场和地上停车位，整体上停车便利程度较便利。

### （3）外部配套设施状况

基础设施：区域基础设施达到“五通”（即通上水、下水、通路、通电、通讯），外部基础设施较完备。

公共服务设施：区域内有龙文区鸿浦小学、福建医科大学附属漳州市医院龙文院区、中国工商银行等，外部公共服务设施较完备。

### （4）周围环境状况

自然环境：附近区域为较具规模的生活区和商业区，绿化面积一般，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况一般，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等。

人文环境：附近区域房地产声誉较好，居民素质较高，治安状况较好，相邻房地产的利用状况以住宅、商业为主。

景观：项目临近闽南水乡景观。

### （5）区位状况分析

#### 龙文区概况

龙文区，福建省漳州市核心城区之一，国家级生态文明区、全国文明城市，是福建著名的侨乡之一，是闽东南重要的物质集散地，漳州市新兴商贸中心。西邻芗城区，东邻漳州台商投资区，南邻龙海市圆山新城，北邻长泰县，华安县。

规划中的漳州军民两用机场位于龙文区内，厦漳城际轨道、厦漳滨江大道将贯穿龙文区。

#### 所在区位状况分析

附近有中骏蓝湾香郡、建发央誉等小区聚集，已经形成了一定规模的生活区，居住集聚度较高；综合分析，评估对象所在区位状况较好，对评估对象价值具有稳定增值的作用。

### 3、市场背景分析

#### (1) 所在地区的经济社会发展状况

##### 1) 城市地理位置

漳州位于福建省最南部，漳州陆域地处北纬 23° 34' ~25° 15'，东经 116° 54' ~118° 08' 之间，东邻厦门，东北与厦门市同安区、泉州市安溪县接壤，北与龙岩市漳平、永定等市县毗邻，西与广东省大埔、饶平县交界，东南与台湾隔海相望。漳州位于闽南金三角，属闽南地区。漳州市南北长 187 公里，东西宽 127 公里，陆地面积 1.26 万平方公里，海域面积 1.86 万平方公里。

##### 2) 城市经济特点、经济结构

2020 年 1-11 月，漳州市经济社会保持稳定复苏态势，财政、外贸、金融持续向好。

##### 新兴产业保持增长

2020 年 1-11 月，规模工业增加值下降 7.3%。“4+4”产业工业增加值下降 9.2%，但四大新兴产业持续较好增长，增长 1.6%，其中生物医药、新能源、电子信息产业保持较快增长，分别增长 18.3%、6.0%和 5.4%。

##### 民生投资快速增长

2020 年 1-11 月，固定资产投资下降 12.5%。其中，项目投资下降 14.8%；房地产投资下降 6.9%。部分民生领域投资快速增长，公共管理、社会保障和社会组织类投资增长 120.8%，电力、燃气及水的生产和供应类投资增长 24.3%，教育类投资增长 21.7%。

#### 网络销售增长较快

2020年1-11月，社会消费品零售总额1561.91亿元，下降3.7%。其中，限额以上消费品零售额下降7.2%，限额以下消费品零售额下降1.9%。限额以上批发和零售企业实现网上商品零售额34.06亿元，增长8.2%。

#### 财政收入降幅收窄

2020年1-11月，一般公共预算总收入325.30亿元，下降2.2%，地方一般公共预算收入201.81亿元，下降0.5%。财政支出392.53亿元，下降2.6%。

#### 利用外资快速增长

2020年1-11月，实际利用外资完成40.64亿元，增长10.3%。1-10月，外贸进出口总额640.4亿元，增长6.7%。其中，出口413.4亿元，增长6.6%；进口227.0亿元，增长6.9%。

#### 金融存款稳步上升

2020年11月末，金融机构本外币各项存款余额3450.25亿元，增长7.6%。本外币各项贷款余额3413.77亿元，增长17.2%，其中人民币贷款增长17.1%。

### (2) 评估对象所在地区的房地产市场总体状况

#### 1) 房地产开发情况

2020年1-11月漳州全市房地产开发投资649亿元，增长-6%。其中，1-11月芗城区房地产开发投资91亿元，增长-20.5%；1-11月龙文区房地产开发投资136亿元，增长-16.2%；1-11月漳州高新区房地产开发投资18亿元，增长-29.2%。

#### 2) 商品房销售情况

2020年1-11月漳州全市商品房销售面积725万m<sup>2</sup>，增长-6%；其中，1-11月芗城区商品房销售面积116万m<sup>2</sup>，增长-31.9%；1-11月龙文区商品房销售面积1274m<sup>2</sup>，增长6.4%。

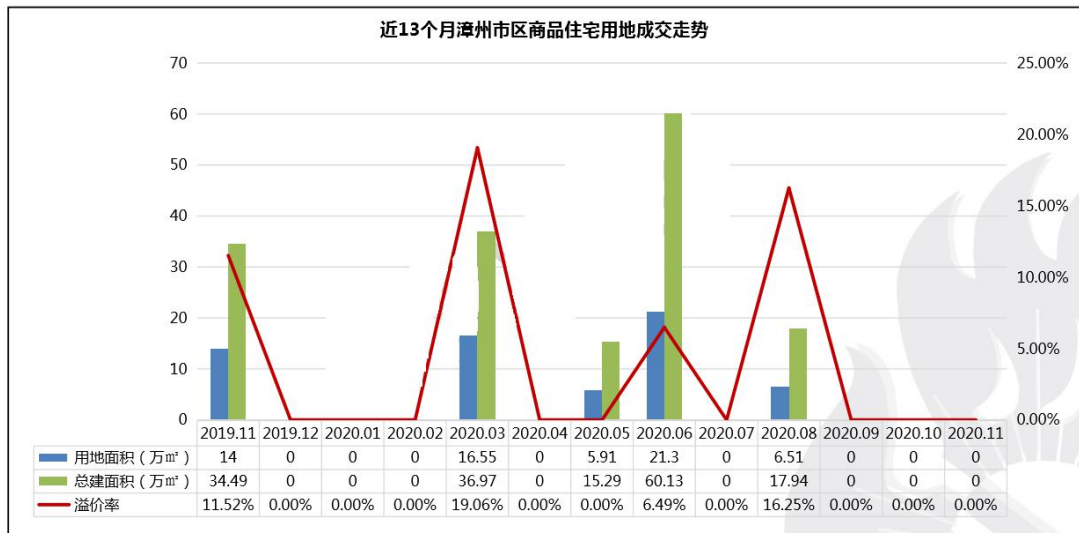
2020年1-11月漳州全市商品房建筑施工面积4587万m<sup>2</sup>，增长5.3%；1-11月商品房竣工面积329万m<sup>2</sup>，增长-37.7%；1-11月商品房销售面积725万m<sup>2</sup>，增长-6%；1-11月住宅销售面积498万m<sup>2</sup>，增长-19.4%；1-11月商品房待售面积311万m<sup>2</sup>，增

长-3.2%。

(3) 同类房地产的市场状况

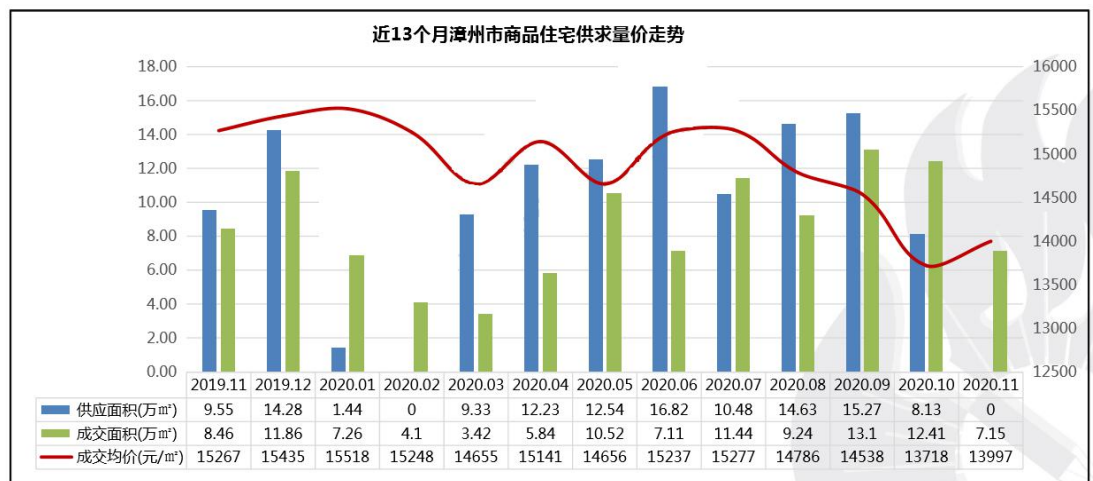
1) 商品住宅市场状况

2020年1-11月共成交商住用地共50.27万 $m^2$ ；截至12月10日，漳州市区暂无商住用地出让公告。



数据来源：蓝火数据库

2020年11月，漳州市区无新增商品住宅供应，成交7.15万 $m^2$ ，环比下跌42%，市区商品住宅成交均价13997元/ $m^2$ ，环比上涨2.03%。



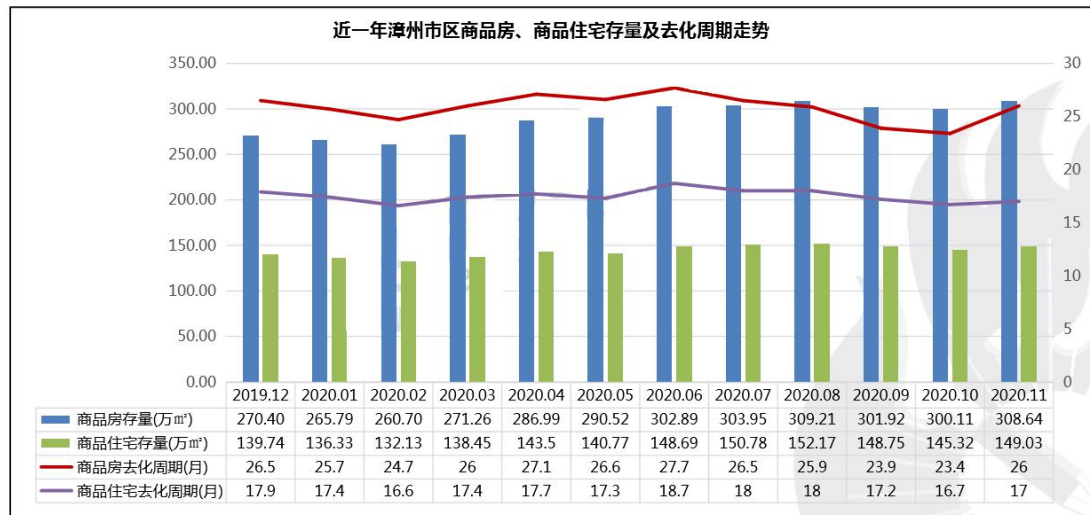
数据来源：蓝火数据库

2020年11月,漳州市区商品住宅成交面积段,以100-130 m<sup>2</sup>为主,占比54.97%,其次为80-90 m<sup>2</sup>,占比14.63%;成交总价段以120-180万为主,占比为48.4%,其次为200-250万,占比13.15%。

面积段	50m <sup>2</sup> 以下	50-60m <sup>2</sup>	60-70m <sup>2</sup>	70-80m <sup>2</sup>	80-90m <sup>2</sup>	90-100m <sup>2</sup>	100-110m <sup>2</sup>	110-120m <sup>2</sup>	120-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-200m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup> 以上	合计
50万元以下	0.17%	0.43%	0.56%	0.72%	0.09%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.97%
50-80万元	0.50%	0.06%	0.21%	1.68%	0.09%	0.11%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.64%
80-100万元	0.00%	0.12%	1.41%	1.66%	4.40%	0.74%	0.23%	0.12%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.68%
100-120万元	0.00%	0.00%	0.92%	0.17%	6.92%	1.79%	0.34%	1.02%	0.14%	0.00%	0.00%	0.00%	11.31%
120-150万元	0.00%	0.00%	0.00%	0.17%	3.15%	3.22%	12.64%	5.65%	3.34%	0.15%	0.00%	0.00%	28.32%
150-180万元	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.31%	2.92%	2.88%	10.12%	3.69%	0.16%	0.00%	20.08%
180-200万元	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.75%	2.03%	3.25%	1.96%	0.00%	0.00%	8.99%
200-250万元	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%	0.12%	0.63%	6.81%	4.82%	0.56%	0.00%	13.15%
250-300万元	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.24%	0.00%	1.08%	0.91%	0.00%	2.23%
300万元以上	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.11%	0.00%	0.73%	0.00%	0.60%	0.94%	0.27%	2.64%
合计	0.67%	0.61%	3.10%	4.40%	14.63%	6.49%	18.00%	13.31%	23.66%	12.30%	2.56%	0.27%	100%

数据来源: 蓝火数据库

截至2020年11月,漳州市区商品房在售存量约308.64万m<sup>2</sup>,接近一年全市商品房月均去化量计算,目前商品房在售存量去化周期约26个月;截至2020年11月,漳州市区商品住宅在售存量约149.03万m<sup>2</sup>,接近一年全市商品住宅月均去化量计算,目前商品住宅在售存量去化周期约17个月。



数据来源: 蓝火数据库

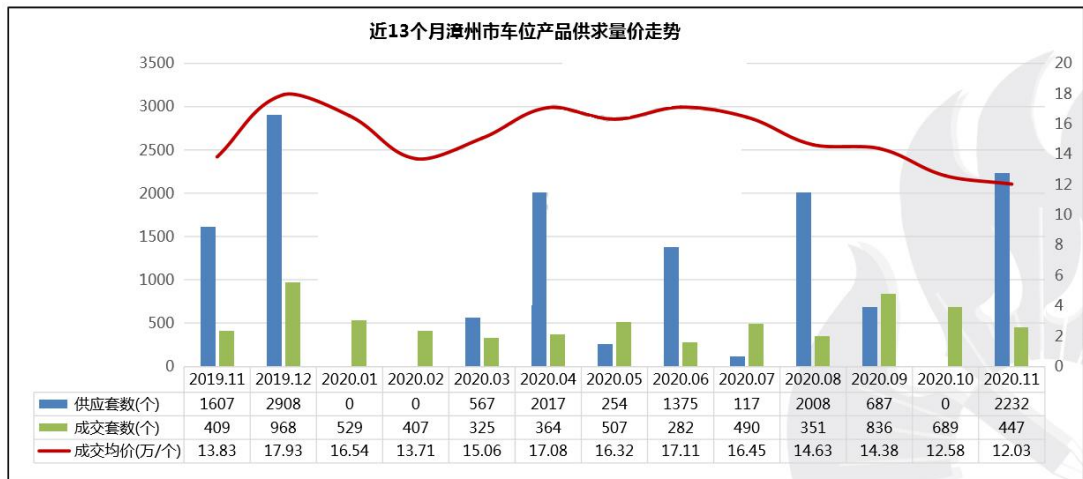
2020年11月,全市商品住宅成交前十项目总成交面积约为5万m<sup>2</sup>,市场占有率为69.83%;其中,特房锦绣碧湖以10169m<sup>2</sup>的成交面积,位居全市销售榜

首。

排行	项目	成交面积 (m <sup>2</sup> )	市场占有率%	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	特房锦绣碧湖	10169	14.22	17371
2	西湖正荣府	7071	9.88	13118
3	阳光城大堂翡丽印象	6392	8.94	10760
4	漳州恒大帝景	6022	8.42	12389
5	建发文昌府	4191	5.86	16717
6	龙湖双珑原著	3674	5.14	16806
7	碧桂园城央金座	3532	4.94	12178
8	三盛璞悦湾	3211	4.49	13890
9	中骏雍景府	2902	4.06	12617
10	保利世贸璀璨滨江	2791	3.90	13670
合计		49955	69.83	-

数据来源：蓝火数据库

2020年11月，漳州市区车位产品新增供应2232个，成交447个，环比下降35.12%，，市区车位产品成交均价12.03万元/个，环比下降4.37%。



数据来源：蓝火数据库

2020年11月，漳州市区车位产品成交前十项目总成交320个车位，市占率71.59%；其中，世茂福晟钱隆樽品成交68个，位居全市销售榜首。

排行	项目	成交套数	市场占有率%	成交均价 (万/套)
1	世贸福晟钱隆樽品	68	15.21	4.93

2	国贸润园	51	11.41	7.53
3	漳州万科城	32	7.16	10.65
4	中骏雍景府	32	7.16	15.91
5	联发君领首府	27	6.04	16.45
6	禹州雍江府	28	6.26	9.21
7	建发文昌府	27	6.04	20.11
8	建发央誉	20	4.47	21.3
9	翼特丽景城	18	4.03	6.01
10	龙湖双珑原著	17	3.80	9.03
合计		320	71.59	-

数据来源：蓝火数据库

2020年11月，漳州市区共有四个楼盘开盘、加推，碧桂园西湖印象11月8日开盘，备案数据显示11月去化7套，整体去化率5%；联发君领壹号前期蓄客量较多，开盘准备较为充分，11月21日开盘，备案数据显示11月去化140套，去化率为87%。

项目	开盘楼栋	开盘时间	价格(元/m <sup>2</sup> )	推出套数	去化套数	去化率%
碧桂园西湖印象	7#	11/8	12000	138	7	5
大唐三木印象西湖	5#、6#	11/13	12200	150	93	62
联发君领壹号	6#、10#	11/21	10300	161	140	87
世贸漳州府	1#、2#、5#、11#、12#	11/29	31000	86	8	9
合计				535	248	46.35

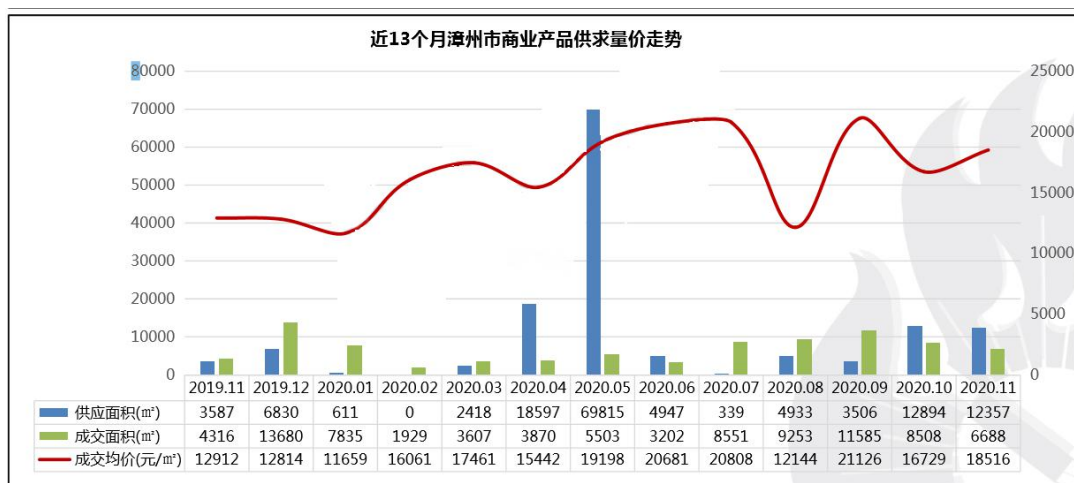
数据来源：蓝火数据库

## 2) 商业市场状况

根据“漳州市区2020年度土地出让计划表”来看，今年全市拟出让商住用地共38宗，共计4248.20亩。从供地区域看，芗城区7宗、龙文区15宗、高新区16宗。商住用地计划供应土地面积约34宗。其中芗城区共推出7宗地块出让，合计645.28亩，其中包括5宗二类居住用地、2宗商住用地；龙文区今年计划出让15宗、1679.06亩土地，包括8宗居住用地、5宗商住用地、2宗商



服用地；高新区共推出 16 宗地，1923.87 亩，商服或商业设施用地 10 宗，二类居住、商业设施用地 3 宗。2020 年 11 月，漳州市区商业产品新增供应 12357 m<sup>2</sup>，成交 6688 m<sup>2</sup>，环比下降 21%；市区商业产品成交均价 18516 元/m<sup>2</sup>，环比上涨 10.68%。



数据来源：蓝火数据库

2020 年 11 月，漳州市区商业产品成交前十项目总成交面积 6945 m<sup>2</sup>，市占率 81.63%，商业产品市场集中度较高；其中，建发央誉商业产品以 1343 m<sup>2</sup>的成交面积，位居全市销售榜首。

近年来，在海西经济区区域经济一体化的带动下，漳州经济会得到更快的发展，商业也将获得更大的发展空间。而随着漳州城市建设的东扩，新兴商圈内的新项目仍需经历一段时间的培育期，将面临更多挑战和招商压力。

#### 4、项目经济技术指标

##### (1) 主要规划指标

根据《建筑规划许可证》（编号：建字第 350213201816069 号），项目开发建设用地面积为 76,961.47 平方米，总建筑面积为 258,028.68 平方米，计容建筑面积为 192,403.68 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	115.4

序号	名称	单位	指标
		平米	76,961.47
2	容积率		2.50
3	建筑密度		35.00%
4	建筑占地面积	平米	26,927
5	绿化率		35.00%
6	绿化景观面积	平米	23,096
7	计容建筑面积		192,403.68
(1)	居住	平米	136,685
(2)	多层住宅	平米	26,920
(3)	商业建筑面积	平米	19,240
(3)	公建配套设施	平米	5,559
(4)	幼儿园	平米	4,000
8	不计容建筑面积	平米	65,625
(1)	地下室建筑面积	平米	61,550
其中	非人防地下室	平米	61,550
	人防地下室	平米	0
(2)	架空层建筑面积	平米	4,075
(3)	1/2 阳台面积	平米	3,880.00
9	车位数	个	1,788
其中	非人防地下室车位	个	1,698
	可售人防地下室车位	个	-
	不可售车位	个	-
	露天车位数	个	90
10	总建筑面积	平米	258,028.68

(2) 可售数量

项目规划可销售数量如下：

序号	类型	单位	可售总数量
1	叠拼	m <sup>2</sup>	26,789.88
2	高层住宅	m <sup>2</sup>	138,033.66
3	商业	m <sup>2</sup>	6,201.41
4	商墅	m <sup>2</sup>	10,685.48

5	车位	个	1711
---	----	---	------

## 5、测算过程

### (1) 预测开发后房地产价值

开发完成后房地产价值=开完成后房地产销售收入-所应缴的增值税销项税

开完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入

根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告及房屋销售清单，截止评估基准日，项目销售情况如下：

序号	类型	业态	单位	可售面积	已售数量	未售数量	销售进度
1	普通住宅	住宅-高层	m <sup>2</sup>	138,033.66	25,452.56	112,581.10	18.44%
2	普通住宅	住宅-洋房	m <sup>2</sup>	26,789.88	2,308.23	24,481.65	8.62%
3	商业	商墅	m <sup>2</sup>	10,685.48	-	10,685.48	-
4	商业	商铺	m <sup>2</sup>	6,201.41	-	6,201.41	-
5	车位	车位	个	1,711	-	1,711	-

#### 1) 已预售房地产销售收入

根据企业提供的相关资料汇总得出，已出售物业详细信息如下：

序号	类型	业态	单位	已售数量	已售总价(万元)	已售均价(万元)
1	普通住宅	住宅-高层	m <sup>2</sup>	25,453	32,947.45	1.29
2	普通住宅	住宅-洋房	m <sup>2</sup>	2,308	5,011.28	2.17
3	总计		m <sup>2</sup>	27,761	37,958.73	1.37

由上可知，已预售房地产销售收入合计为 37,958.73 万元。

#### 2) 未预售房地产销售收入

珑溪大观项目仍有部分楼栋未取得预售证，评估人员进场时并无在评估基准日后销售的房屋。由于取的预售证的房屋已经全部售出，对于未取得预售证的未售部分，根据评估人员核实后楼盘历史交易数据，并调查周边楼盘的售价后取得的参考价格，确认预计销售价格。国融珑溪大观项目房地产未售部分主要包括住宅、商铺及车位。本次评估首先收集周边同类房地产的市场价格，然后收集了国融珑溪大观项目备案价、历史成交价格、企业预计销售价格等信息。根据收集的价格信息，分析比对后，选择合适的价格作为销售单价。

##### ① 周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，

选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

A、住宅

a、可比案例选取及说明

国融珑溪大观项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	国融珑溪大观	建发央著	碧湖印象	碧桂园·碧湖天骄
房屋坐落	漳州市龙文区建元东路与龙祥中路交叉口	漳州市龙文区江滨路	漳州市龙文区建元东路以南、湖滨路以西	漳州市龙文区漳州市龙文区悦湖路与水仙大街交汇处
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
询价	2020年12月31日	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价(元/m <sup>2</sup> )	待定	18,000.00	17,000.00	16,500.00
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站点，交通较便捷	有多个公交车站点，交通较便捷	有多个公交车站点，交通较便捷
	环境状况	绿化面积一般，环境卫生状况一般	绿化面积较好，环境卫生状况较好	绿化面积较好，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近龙文区鸿浦小学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近龙溪师范学校附属小学。临近漳州万达广场	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近龙溪师范学校附属小学。临近漳州万达广场
实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	主力房型	高层	高层	高层
	预计交房时间	2021年12月	2021年	2021年
	装修装饰	精装修	精装修	精装修
	小区档次、	一般	高档	高档

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
	开发商知名度				
权益状况	规划限制	住宅	住宅	住宅	住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为住宅楼盘，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

#### b、期日修正

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从询价日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

#### c、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100/100	100/100	100/100
期日修正		100	100/100	100/100	100/100
区位状况	居住聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100	100/100
	城市规划、配套	100	100/105	105/105	105/105

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
	小计		0.9524	0.9524	0.9524
实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	主力房型	100	100/100	100/100	100/100
	预计交房时间	100	100/100	100/100	100/100
	装修装饰	100	100/100	100/100	100/100
	小区档次、开发商知名度	100	100/105	105/105	105/105
	小计		0.9524	0.9524	0.9524
权益状况	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

d、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	建发央著	碧湖印象	碧桂园·碧湖天骄
土地坐落	18,000	17,000	16,500
交易单价	100/100	100/100	100/100
期日修正	100/100	100/100	100/100
区域状况修正	100/105	100/105	100/105
实物状况修正	100/105	100/105	100/105
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
修正系数合计	100/110	100/110	100/110
修正后单价（元/m <sup>2</sup> ）	14,809	13,986	13,575
平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	14,123.00		

e、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国融珑溪大观周边住宅房地产平均单价=（14,809 + 13,986+ 13,575）÷3=14,123.00（元/m<sup>2</sup>，取整至百

位)。

## B、商业

### a、可比案例选取及说明

国融珑溪大观项目周边商业类房地产一手房交易案例较少，但周边二手商铺交易案例较多，本次采用周边二手商铺交易案例对比分析。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，案例具体信息如下：

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	钱隆学府	华府豪庭	福隆城
位置	漳州市龙文区漳华东路	漳州市龙文区龙文北路	漳州市龙文区迎宾大道
日期	2020.12	2020.12	2020.12
单价(元/m <sup>2</sup> )	17500	19300	32000
楼层	第1层	第1层	第1层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	110	70	52
建筑结构	钢混	钢混	钢混
装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯
建成时间	2015年	2000年	2014年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	商业	商业	商业

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为社区底商，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		国融珑溪大观	钱隆学府	华府豪庭	福隆城
交易情况		正常	正常	正常	正常
成交日期		评估基准日	2020.12	2020.12	2020.12
区位状况	位置	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大
	楼层	第1层	第1层	第1层	第1层
	交通条件	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好

			好				
		出入可利用公共交通工具	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利	
		交通管制情况	无	无	无	无	
		停车方便程度	较方便	较方便	较方便	较方便	
	外部配套设施	基础设施	六通	六通	六通	六通	
		公共服务设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	
	周围环境	自然环境	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	
		人文环境	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	
	实物状况	建筑物实物状况	建筑面积(m <sup>2</sup> )	46.63	110	70	52
			建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
设施设备			齐全	齐全	齐全	齐全	
装饰装修			毛坯	毛坯	毛坯	毛坯	
层高			约4.1米	约4.1米	约4.1米	约4.1米	
空间布局			宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中	
建筑功能			较好	较好	较好	较好	
外观			建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖	
新旧程度			2021年	2015年	2000年	2014年	
状况	规划条件	出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业		

### b、交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

### c、期日修正

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系



数为：

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	钱隆学府	华府豪庭	福隆城
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

d、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三	
可比单价		待估	17500	19300	32000	
交易情况		100	100	100	100	
交易日期		100	100	100	100	
期日修正		100	100	100	100	
区位状况	位置	临街状况	100	100	100	
		人流量	100	100	100	
		楼层	100	100	100	
	交通条件	道路状况	100	100	100	
		出入可利用公共交通工具	100	100	100	
		交通管制情况	100	100	100	
		停车方便程度	100	100	100	
	外部配套设施	基础设施	100	100	100	
		公共服务设施	100	100	100	
	周围环境	自然环境	100	100	100	
人文环境		100	100	100		
区位状况调整系数		100	100/100	100/100	100/100	
实物状况	建筑物实物状况	建筑面积	100	105	103	100
		建筑结构	100	100	100	100
		设施设备	100	100	100	100
		装饰装修	100	100	100	100
		层高	100	100	100	100
		空间布局	100	100	100	100
		建筑功能	100	100	100	100
		外观	100	100	100	100
新旧程度	100	98	90	98		

实物状况调整系数	100	100/103	100/93	100/98
权益状况	规划条件	100	100	100
权益状况调整系数	100	100/100	100/100	100/100

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目	案例一	案例二	案例三
单价(元/m <sup>2</sup> )	17,500.00	19,300.00	32,000.00
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	100/100	100/100
实物状况调整系数	100/103	100/93	100/98
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较价值(元/m <sup>2</sup> )	16,990.00	20,753.00	32,653.00
评估单价	23,465.00		

f、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国融珑溪大观周边商业房地产平均单价=（16,990.00+ 20,753.00 +32,653.00）÷ 3=23,465.00（元/m<sup>2</sup>，取整）。

C、车位

a、可比案例选取及说明

国融珑溪大观项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售车位均价，分析确定车位房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	万达中央华城	万达中央华城	荣昌花园
位置	漳州市龙文区迎湖路	漳州市龙文区迎湖路	漳州市龙文区荣桂路
日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价(万元/个)	17	17	15
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	35	35	30
建筑结构	框架	框架	框架
装饰装修	普通	普通	普通
建成时间	2015年	2015年	1995年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项目	评估对象	案例一	案例二	案例三
		国融珑溪大观	万达中央华城	万达中央华城
坐落	漳州市龙文区建元东路与龙祥中路交叉口	漳州市龙文区迎湖路	漳州市龙文区迎湖路	漳州市龙文区荣桂路
案例价格(万元/个)	待估	17	17	15
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月	2020年12月
区位状况	交通	距城市道路较近	距城市道路较近	距城市道路较近
	外部配套设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
	所在楼层	地下一层	地下一层	地下一层
实物状况	建筑结构	框架	框架	框架
	空间布局	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用
	建筑功能	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷
	新旧程度	100%	93%	93%
	特殊状况	无	无	无
权益状况	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利

b、交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

c、市场状况调整

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	万达中央华城	万达中央华城	荣昌花园
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

d、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项 目	评估对象	案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)	待估	17	17	15
交易情况修正	100	100	100	100
市场状况调整	100	100	100	100
区位状 况调整	交 通	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100
	所在楼层	100	100	100
实物状 况调整	建筑结构	100	100	100
	空间布局	100	100	100
	建筑功能	100	100	100
	新旧程度	100	98	90
	特殊状况	100	100	100

项 目		评估对象	案例一	案例二	案例三
权益状况调整	他项权利状况	100	100	100	100

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目		案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)		17	17	15
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
区位状况调整	交 通	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/98	100/98	100/90
	特殊状况	100/100	100/100	100/100
权益状况调整	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正后价格(万元/个)		17.35	17.35	16.67
权 数		1/3	1/3	1/3
比较价值(万元/个)		17.12		

f、修正后单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数，综合确定国融珑溪大观周边车位平均单价=(17.35+16.67+16.67)÷3=17.12(万元/个)。

②楼盘备案价、历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，国融珑溪大观各类房地产历史成交价及企业

预计成交价如下：

类型	单位	已售数量	可售数量	历史成交单价	企业预计成交单价
高层	m <sup>2</sup>	25,452.56	112,581.10	1.29 万元/m <sup>2</sup>	1.33 万元/m <sup>2</sup>
叠拼	m <sup>2</sup>	2,308.23	24,481.65	2.17 万元/m <sup>2</sup>	2.11 万元/m <sup>2</sup>
商铺	m <sup>2</sup>	-	6,201.41		2.00 万元/m <sup>2</sup>
商墅	m <sup>2</sup>	-	10,685.48		2.50 万元/m <sup>2</sup>
人防车位	个	-	281.00	-	16.80 万元/m <sup>2</sup>
非人防车位	个	-	1,430.00	-	16.80 万元/m <sup>2</sup>

### ③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、国融珑溪大观项目历史成交价及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	周边单价	历史成交价	企业预计成交单价
1	高层住宅	万/m <sup>2</sup>	1.41	1.29	1.33
2	洋房	万/m <sup>2</sup>	2.05	2.17	2.11
3	商业	万/m <sup>2</sup>	2.35	-	2.00
4	商墅	万/m <sup>2</sup>	2.35	-	2.50
5	人防车位	万/个	17.12	-	16.80
6	非人防车位	万/个	17.12	-	16.80

通过上表可知，市场法测算的可比单价与被评估单位提供的预计成交单价较接近，评估人员综合考虑分析后，确定将被评估单位提供的预计成交单价作为评估单价，具体原因如下：

A、住宅、商业及车位的周边同类房地产市场价格与企业预计成交单价较为接近，评估人员认为开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值；

B、企业历史成交价与备案单价较为接近，且企业预计售价与企业历史成交价格水平一致。故评估人员认为企业预计售价与其实际经营情况一致；

C、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

未预售房地产销售收入如下：

类型	单位	可售数量	销售单价（万元）	预计销售总价（万元）
1F 商铺	m <sup>2</sup>	1,045.54	2.00	2,091.08
2F 商铺	m <sup>2</sup>	3,064.83	2.00	6,129.66
3F 商铺	m <sup>2</sup>	1,764.62	2.00	3,529.24
底商	m <sup>2</sup>	326.42	2.00	652.84
叠拼	m <sup>2</sup>	24,481.65	2.10	51,411.47
高层	m <sup>2</sup>	112,581.10	1.34	150,858.67
商墅	m <sup>2</sup>	10,685.48	2.50	26,713.70
车位	个	1,711.00	16.80	28,748.00
总计				270,134.66

### 3) 开发后房地产价值结果确定

综上所述，开发后房地产价值汇总如下：

金额单位：人民币万元

序号	类型	单位	已售数量	未售数量	已售总价	未售总价
1	1F 商铺	m <sup>2</sup>	-	1,045.54	-	2,091.08
2	2F 商铺	m <sup>2</sup>	-	3,064.83	-	6,129.66
3	3F 商铺	m <sup>2</sup>	-	1,764.62	-	3,529.24
4	底商	m <sup>2</sup>	-	326.42	-	652.84
5	叠拼	m <sup>2</sup>	2,308.23	24,481.65	5,011.28	51,411.47
6	高层	m <sup>2</sup>	25,452.56	112,581.10	32,947.45	150,858.67
7	商墅	m <sup>2</sup>	-	10,685.48	-	26,713.70
8	车位	个	-	1,711	-	28,748.00
9	总计				37,958.73	270,134.66

$$\begin{aligned}
 \text{开完成后房地产销售收入} &= \text{已预售房地产销售收入} + \text{未预售房地产销售收入} \\
 &= 37,958.73 + 270,134.66 \\
 &= 308,093.39 \text{ 万元}
 \end{aligned}$$

根据企业提供的土地出让合同可知，可抵减的土地取得成本为 181,000.00 万元，则：

$$\begin{aligned}
 \text{开发完成后房地产价值} &= \text{开完成后房地产销售收入} - (\text{开发完成后房地产销} \\
 &\text{售收入} - \text{可抵减的土地取得成本}) \div (1+9\%) \times 9\% \\
 &= 308,093.39 - (308,093.39 - 181,000.00) \div (1+9\%) \times 9\% \\
 &= 297,599.44 \text{ 万元}
 \end{aligned}$$

#### (2) 后续开发成本

根据企业提供的动态成本总预算，尚需支付的后续开发成本为 37,655.69 万元（不含利息）。详细如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	含税工程总预算	不含税工程总价	账面成本	仍需要投入金额
一	土地费用	188,823.84	188,823.81	188,823.81	-0.00
二	前期工程费	5,503.00	5,144.39	2,952.33	2,192.05
三	建安工程费	76,553.32	70,205.40	41,674.90	28,530.50
四	基础设施费	8,382.60	7,690.45	1,044.16	6,646.29
五	配套设施费	312.66	286.84	-	286.84
六	开发间接费	403.61	376.93	1,288.54	-849.45
七	前期及工程费用合计	91,155.18	83,704.00	46,959.93	37,655.69
八	总成本合计	279,979.02	272,527.82	235,783.74	37,655.69

### (3) 销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。由于企业销售费用存在一定支付周期，本次评估根据企业预计全盘销售费用扣除账面已经发生的销售费用确定未来仍需要支付的销售费用。具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额	备注
1	总销售收入	308,093.39	全盘含税销售收入
2	总含税销售费用	7,537.37	约占总销售收入 3%
3	总不含税销售费用	7,223.06	可抵扣部分扣除 6% 增值税
4	已发生销售费用	2,271.00	费用化销售费用+资本化销售费用
5	后续销售费用	4,952.06	不含税

### (4) 销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法和相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括城建税、教育附加费、地方教育附加费及印花税。增值税税率为 9%，城市维护建设税为 5%，教育费附加税为 3%，地方教育费附加税率为 2%，印花税税率为 0.05%。。

销售税金及附加=增值税附加税+后续印花税

增值税附加税=（增值税销项税-增值税可抵扣进项税）×10%

后续印花税=后续销售收入×0.05%

增值税销项税测算如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
1	开发完成后价值（含税）	308,093.39	
2	地价	181,000.00	出让合同载明的出让金



3	计税依据	116,599.44	销售额 = (全部价款和价外费用 - 当期允许扣除的土地价款) ÷ (1+9.00%)
	增值税率	9%	
4	增值税销项税	10,493.95	

增值税可抵扣进项税测算如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	含税金额	不含税金额	税率	可抵扣进项税	备注
1	专业费用	5,503.00	5,144.39	6%	358.61	
2	建设成本	85,652.18	78,559.62	9%	7,092.57	
3	管理费用	2,542.64	2,542.64		-	以人工费用为主，不可抵扣
4	销售费用	7,537.37	7,223.06	6%	314.31	可抵扣部分扣除6%增值税
	合计				7,765.49	

注：上表中销售费用为全盘口径。

销售税金及附加测算结果如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
1	增值税	2,728.46	销项-进项
2	附加率	12%	
3	增值税附加税	327.42	增值税税额×税率
4	后续销售收入	281,365.88	参考收益法未来预测期收入
5	印花税税率	0.05%	
6	后续印花税	140.68	
7	销售税金及附加合计	468.10	增值税附加+后续印花税

#### (5) 管理费用

主要为管理员工资及企业经营管理过程中发生的相关费用。由于企业管理费用结算存在一定的延后情况，根据全项目预计管理费发生情况扣除已发生的管理费用预测，未来预计发生管理费用为 2,105.53 万元。详细测算见收益法管理费用预测。

#### (6) 投资利息

投资利息 = 开发成本评估值 × ((1+利率)<sup>后续开发期</sup> - 1) + (后续开发成本 + 管理费用 + 销售费用) × ((1+利率)<sup>后续开发期/2</sup> - 1)

其中：利率根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，取值为 6.41%；后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 0.72 年。

(7) 开发利润

开发利润 = 不含税销售收入 × (1 - 付款进度百分比) × 销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确认，取 6.54%。

具体测算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目	参数	备注
销售净利率	6.54%	根据 2020 年房地产行业销售净利率
建设进度	66.03%	已施工时间/总工期
需扣除利率	2.45%	销售净利润 × (1 - 建设进度)
计算扣除利润口径事实上收入	282,654.49	含税总收入 / 1.09
需扣除开发利润	6,278.85	

(8) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

金额单位：万元

项目	总金额(不含税)	普通住宅	商业及车位
面积	229,945.43	144,235.07	85,710.36
一、房地产收入总额	282,654.49	220,393.46	62,261.03
二、扣除项目金额合计	354,004.72	222,102.15	131,902.57
(一) 取得土地使用权支付的金额	188,732.39	118,383.87	70,348.52
(二) 房地产开发成本	83,327.08	52,267.56	31,059.52

其中	专业费用	5,144.39	3,226.86	1,917.53
	建筑安装工程费	78,182.69	49,040.70	29,141.99
(三) 房地产开发费用		27,205.95	17,065.14	10,140.80
其中	利息支出	13,602.97	8,532.57	5,070.40
	其他房地产开发费用	13,602.97	8,532.57	5,070.40
(四) 与转让房地产有关的税金		327.42	255.29	72.12
	城市维护建设税、教育费附加	327.42	255.29	72.12
	其他	-	-	-
(五) 财政部规定的其他扣除项目		54,411.89	34,130.29	20,281.61
三、增值额		-71,350.24	-1,708.69	-69,641.54
四、增值额与扣除项目金额之比			-1%	-53%
五、适用税金(%)			0%	0%
六、速算扣除系数(%)			0%	0%
七、应纳土地增值税税额		-	-	-
八、已缴土地增值税税额(含预缴)		-	-	-
九、应补(退)土地增值税税额		-	-	-

注：上表中收入及成本均为不含税金额。

取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊；

房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

#### (9) 企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如下：

序号	项目/年份	不含税价(万元)
1	收入	297,599.44
2	成本费用	296,335.60
2.1	地价成本	183,393.81
2.2	契税	5,430.00
2.3	建设投资	83,327.08
2.3.1	开发成本	78,182.69
2.3.2	专业费用	5,144.39
2.4	销售税费	481.46
2.6	管理费用	2,542.64
2.7	销售费用	7,223.06
2.8	财务费用	13,937.54
2.9	土地增值税	0.00
3	利润总额	1,263.84

序号	项目/年份	不含税价(万元)
5	应纳税所得额	1,263.84
6	税率	25%
7	企业所得税	315.96

注：上表企业所得税测算中根据所得税计算口径，收入及地价成本中同时扣除了地价成本中可抵减的增值税销项税金额。

#### (10) 评估结果确定

综上所述，结合以上各参数的测算结果，评估计算过程见下表：

序号	项目	合计(万元)
一	开发完成后价值	297,599.44
二	后续开发成本	56,911.32
(一)	土地后续成本	-
(二)	购地税费	-
(三)	专业费用	2,192.05
(四)	建设成本	35,463.64
(五)	管理费用	2,105.53
(六)	销售费用	4,952.06
(七)	投资利息	11,729.94
(八)	销售税费	468.10
三	开发利润	6,278.85
四	股权评估中需扣除的税负	315.96
1	项目开发土地增值税	-
2	项目开发企业所得税	315.96
五	股权评估中的在建工程价值(V)	234,093.31

#### (五) 评估结果

经评估，存货-开发成本评估值为2,340,933,100.00元，账面价值为2,297,018,461.82元，评估增值43,914,638.18元，增值率为1.91%。增值原因主要为存货科目计提的存货跌价准备大于评估减值金额，故而形成评估增值。

### 三、设备类固定资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	265,942.99	222,633.44
固定资产-车辆		
固定资产-电子设备	265,942.99	222,633.44

#### (二) 设备概况

本次委估设备主要是漳州国融房地产开发有限公司的电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的电子设备共计 53 项，主要为电脑、打印机、投影仪等，账面原值为 265,942.99 元，账面净值为 222,633.44 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人员询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

#### (三) 评估过程

##### 1、清查核实

(1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真

观察和记录。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

## 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

# (四) 评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，大部分设备采用重置成本法进行评估，车辆采用市场法进行评估。

## 1、设备评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，对本次纳入评估范围内的电子设备采用重置成本法进行评估。

即：评估值 = 重置全价 × 成新率

## 1、重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场购置

同类设备的价格确定。

## 2、综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备，确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

本次评估对于超过会计折旧年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15% 的成新率。

## （五）评估结果

经评估，设备类固定资产账面原值为 265,942.99 元，账面净值为 222,633.44 元，评估原值为 262,976.97 元，评估净值为 224,165.97 元，评估原值减值 2,966.02 元，评估净值增值 1,532.53 元，增值率为 0.69%。

评估原值减值 2,966.02 元，评估原值减值的主要原因如下：

部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

评估净值增值 1,532.53 元，评估净值增值的主要原因如下：

部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

## （六）典型案例

电子设备评估案例：以无线控制器为例（电子设备评估明细表序号第 8 项）：

### 1、设备概况

设备名称：无线控制器

数量：1 台

规格型号：华为 AC6005

生产厂家：华为技术有限公司

购入日期：2019/9/30

启用日期：2019/9/30

账面原值：6,637.17 元

账面净值：4,977.87 元

2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

经市场询价，目前该设备的含税市场报价为 6,500.00 元，即不含税的市场报价=6,500.00 /1.13

=5,752.21 元。

(2) 成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 1.25 年，尚可使用年限为 3.75 年，则设备的理论成新率为：

成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限) ×100%

=3.75 ÷ (1.25+3.75) ×100%

=75% (取整)

(3) 评估值计算

评估值=重置成本×成新率

=5,752.21 ×75%

=4,314.16(元)



#### 四、剩余非流动资产评估技术说明

##### (一) 评估范围

评估范围为漳州国融房地产开发有限公司申报评估的除设备类资产之外，剩余的非流动资产科目，具体包括递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
递延所得税资产	26,929,117.91

##### (二) 递延所得税资产评估

递延所得税资产账面价值为 26,929,117.91 元，形成原因是以前年度亏损利润造成的递延可弥补亏损、其他应收款计提的坏账准备产生递延所得税资产。

对递延所得税资产的评估，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。在核实递延所得税资产真实、完整的前提下，按照将产生的可抵扣金额确认评估值。

本次评估确认的其他应收款评估风险损失为 0 元，因此应收账款评估风险损失产生的递延所得税资产评估值为 0 元。

本次评估因资产减值产生的递延所得税资产评估值=（存货账面原值-评估价值）×0.25=38,980,618.34×0.25= 9,745,154.59（元）

经评估，递延所得税资产评估值为 15,946,086.87 元，评估减值 10,983,031.04 元，减值原因是应收账款坏账准备评估为 0，以及账面计提存货跌价准备与评估减值的差异导致的递延所得税资产减值。

## 五、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债及非流动负债。流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债；非流动负债为长期借款。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	192,666,636.38
合同负债	245,206,480.86
应付职工薪酬	2,522,884.99
应交税费	231,557.27
其他应付款	452,708,872.78
一年内到期的非流动负债	68,009,101.05
其他流动负债	469,708,150.21
<b>流动负债合计</b>	<b>1,431,053,683.54</b>
长期借款	612,000,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>612,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,043,053,683.54</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实调整后的负债申报明细表；
- 2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；
- 3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应付账款评估**

应付账款账面值为 192,666,636.38 元，应付账款内容为工程款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额款项进行函证，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 192,666,636.38 元，无评估增减值。

#### **2、合同负债评估**

列入本次评估范围的合同负债内容主要为企业预售存货所收取的购房款，账面价值为 245,206,480.86 元。我们核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，我们以核实后账面值作为合同负债评估值。

经评估，合同负债的评估值为 245,206,480.86 元，无评估增减值。

#### **3、应付职工薪酬**

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 2,522,884.99 元，主要核算企业应付的工资、奖金、职工教育经费等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其

次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，我们以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 2,522,884.99 元。无评估增减值。

#### **4、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税、房产税、土地使用税、印花税等，账面价值 231,557.27 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 231,557.27 元，无评估增减值。

#### **5、其他应付款评估**

其他应付款账面值为 452,708,872.78 元，主要为关联方往来款、员工个人报销款等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 452,708,872.78 元，无评估增减值。

#### **6、一年内到期的非流动负债评估**

列入本次评估范围的一年内到期的非流动资产具体为长期借款产生的利息，账面金额为 68,009,101.05 元。

对上述一年内到期的非流动资产，我们通过获取借款合同、入账凭证等资料，并采用询证向银行进行核实。经核实，一年内到期的非流动资产的调整后账面值为 68,009,101.05 元。

经评估，一年内到期的非流动资产的评估值为 68,009,101.05 元，评估无增减值。

#### **7、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 469,708,150.21 元，主要为待转销项税额。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 469,708,150.21 元，无评估增减值。

## 8、长期借款评估

长期借款账面值为 612,000,000.00 元，列入本次评估范围的长期借款具体为企业向中国银行漳州龙文支行申请的房地产开发项目的开发贷。

评估人员查询了相关记账凭证及原始凭证，并查阅了借款合同、提款记录、还款记录等相关资料。以核实后的账面价值作为评估价值。

经评估，长期借款评估值 612,000,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：收益法评估技术说明

## 一、评估对象

本次收益法评估对象是：漳州国融房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

## 二、收益法的应用前提及选择的理由与依据

### （一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从决定现行公平市场价值的基本依据——企业的预期获利能力的角度，本着收益还原的思路评价企业价值。

### （二）收益法的应用前提

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- 1、企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、企业预期获利年限可以预测。

### （三）收益法选择的理由和依据

被评估单位为房地产开发企业，其开发项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃。评估人员通过和管理层访谈，了解到公司管理层对开发项目安排了比较详细的开发计划，未来盈利情况可以较为可靠预测，可以合理预测未来收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以采用收益法评估。

## 三、收益预测的假设条件

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。被评估单位及子公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

3、除非另有说明，假设被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体

签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

4、假设被评估单位未来将采用的会计政策与编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去。

6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

8、不考虑通货膨胀因素的影响。

9、假设房地产项目建成后的实际建筑面积与规划建筑面积不存在较大差异。

10、假设预测期被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益。

11、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

12、本次评估均是基于被评估单位在开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收。本次测算资产价值及被评估单位价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内。

13、本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑被评估单位在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为在开发项目预测期。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。



## 四、企业经营、资产、财务分析

### （一）中国宏观经济形势

根据 2021 年 2 月 28 日中国国家统计局公布的《中华人民共和国 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年中国宏观经济形势如下：

#### 1、综合

2020 年年国内生产总值 1015986 亿元，比上年增长 2.3%。其中，第一产业增加值 77754 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 384255 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 553977 亿元，增长 2.1%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.7%，第二产业增加值比重为 37.8%，第三产业增加值比重为 54.5%。全年最终消费支出拉动国内生产总值下降 0.5 个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长 2.2 个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 0.7 个百分点。分季度看，一季度国内生产总值同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%，四季度增长 6.5%。预计全年人均国内生产总值 72447 元，比上年增长 2.0%。国民总收入 1009151 亿元，比上年增长 1.9%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降 0.1%。预计全员劳动生产率为 117746 元/人，比上年提高 2.5%。

全年城镇新增就业 1186 万人，比上年少增 166 万人。年末全国城镇调查失业率为 5.2%，城镇登记失业率为 4.2%。全国农民工总量 28560 万人，比上年下降 1.8%。其中，外出农民工 16959 万人，下降 2.7%；本地农民工 11601 万人，下降 0.4%。

全年居民消费价格比上年上涨 2.5%。工业生产者出厂价格下降 1.8%。工业生产者购进价格下降 2.3%。

年末国家外汇储备 32165 亿美元，比上年末增加 1086 亿美元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 6.8974 元人民币，比上年升值 0.02%。

#### 2、农业

全年粮食种植面积 11677 万公顷，比上年增加 70 万公顷。其中，稻谷种植面积 3008 万公顷，增加 38 万公顷；小麦种植面积 2338 万公顷，减少 35 万公顷；

玉米种植面积 4126 万公顷，减少 2 万公顷。棉花种植面积 317 万公顷，减少 17 万公顷。油料种植面积 1313 万公顷，增加 20 万公顷。糖料种植面积 157 万公顷，减少 4 万公顷。

全年粮食产量 66949 万吨，比上年增加 565 万吨，增产 0.9%。其中，夏粮产量 14286 万吨，增产 0.9%；早稻产量 2729 万吨，增产 3.9%；秋粮产量 49934 万吨，增产 0.7%。全年谷物产量 61674 万吨，比上年增产 0.5%。其中，稻谷产量 21186 万吨，增产 1.1%；小麦产量 13425 万吨，增产 0.5%；玉米产量 26067 万吨，持平略减。

全年棉花产量 591 万吨，比上年增产 0.4%。油料产量 3585 万吨，增产 2.6%。糖料产量 12028 万吨，减产 1.2%。茶叶产量 297 万吨，增产 7.1%。

全年猪牛羊禽肉产量 7639 万吨，比上年下降 0.1%。其中，猪肉产量 4113 万吨，下降 3.3%；牛肉产量 672 万吨，增长 0.8%；羊肉产量 492 万吨，增长 1.0%；禽肉产量 2361 万吨，增长 5.5%。禽蛋产量 3468 万吨，增长 4.8%。牛奶产量 3440 万吨，增长 7.5%。年末生猪存栏 40650 万头，比上年末增长 31.0%；全年生猪出栏 52704 万头，比上年下降 3.2%。

全年水产品产量 6545 万吨，比上年增长 1.0%。其中，养殖水产品产量 5215 万吨，增长 3.0%；捕捞水产品产量 1330 万吨，下降 5.0%。

全年木材产量 8727 万立方米，比上年下降 13.1%。全年新增耕地灌溉面积 43 万公顷，新增高效节水灌溉面积 160 万公顷。

### 3、工业和建筑业

全年全部工业增加值 313071 亿元，比上年增长 2.4%。规模以上工业增加值增长 2.8%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增加值增长 2.2%；股份制企业增长 3.0%，外商及港澳台商投资企业增长 2.4%；私营企业增长 3.7%。分门类看，采矿业增长 0.5%，制造业增长 3.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.0%。

全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年下降 1.5%，纺织业增长

0.7%，化学原料和化学制品制造业增长 3.4%，非金属矿物制品业增长 2.8%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 6.7%，通用设备制造业增长 5.1%，专用设备制造业增长 6.3%，汽车制造业增长 6.6%，电气机械和器材制造业增长 8.9%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 7.7%，电力、热力生产和供应业增长 1.9%。

全年全社会建筑业增加值 72996 亿元，比上年增长 3.5%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润 8303 亿元，比上年增长 0.3%，其中国有控股企业 2871 亿元，增长 4.7%。

#### 4、服务业

全年批发和零售业增加值 95686 亿元，比上年下降 1.3%；交通运输、仓储和邮政业增加值 41562 亿元，增长 0.5%；住宿和餐饮业增加值 15971 亿元，下降 13.1%；金融业增加值 84070 亿元，增长 7.0%；房地产业增加值 74553 亿元，增长 2.9%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 37951 亿元，增长 16.9%；租赁和商务服务业增加值 31616 亿元，下降 5.3%。全年规模以上服务业企业营业收入比上年增长 1.9%，利润总额下降 7.0%。

#### 5、国内贸易

全年社会消费品零售总额 391981 亿元，比上年下降 3.9%。按经营地统计，城镇消费品零售额 339119 亿元，下降 4.0%；乡村消费品零售额 52862 亿元，下降 3.2%。按消费类型统计，商品零售额 352453 亿元，下降 2.3%；餐饮收入额 39527 亿元，下降 16.6%。

#### 6、固定资产投资

全年全社会固定资产投资 527270 亿元，比上年增长 2.7%。其中，固定资产投资（不含农户）518907 亿元，增长 2.9%。分区域看<sup>[33]</sup>，东部地区投资比上年增长 3.8%，中部地区投资增长 0.7%，西部地区投资增长 4.4%，东北地区投资增长 4.3%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 13302 亿元，比上年增长 19.5%；第二产业投资 149154 亿元，增长 0.1%；第三产业投资 356451 亿元，增长 3.6%。

民间固定资产投资 289264 亿元，增长 1.0%。基础设施投资增长 0.9%。

全年房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%。其中住宅投资 104446 亿元，增长 7.6%；办公楼投资 6494 亿元，增长 5.4%；商业营业用房投资 13076 亿元，下降 1.1%。年末商品房待售面积 49850 万平方米，比上年末增加 29 万平方米。其中，商品住宅待售面积 22379 万平方米，减少 94 万平方米。

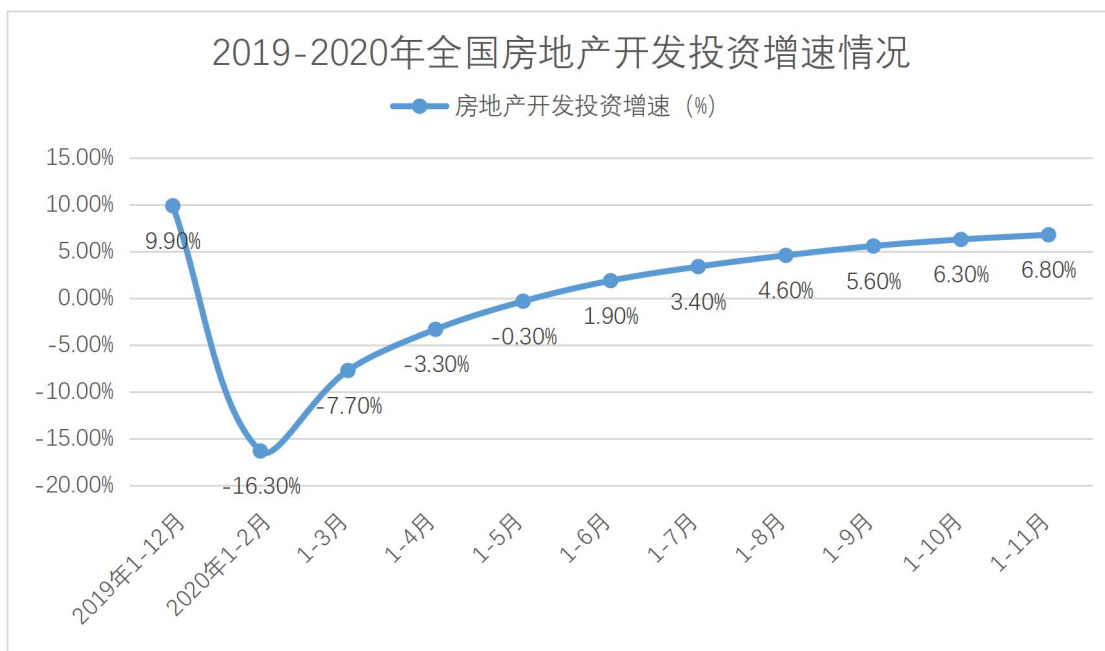
## （二）行业状况分析

### 1、房地产行业发展现状分析

#### （1）房地产投资回暖

受疫情影响，房地产停工停售，2020 年前 5 个月全国房地产开发投资增速负增长。随着疫情好转，房地产投资增速正不断回暖，开发投资同比增速连续 6 个月维持正值。

1-11 月份，全国房地产开发投资 129,492 亿元，同比增长 6.8%，增速比 1-10 月份提高 0.5 个百分点。其中，住宅投资 95,837 亿元，增长 7.4%，增速提高 0.4 个百分点。



数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### （2）房企土地购置面积减少

2020年以来，全国房地产开发企业土地购置面积同比减少，土地成交价款受疫情影响，前三个月有所减少，此后土地成交价款同比增长。

1-11月份，房地产开发企业土地购置面积20591万平方米，同比下降5.2%，降幅比1-10月份扩大1.9个百分点；土地成交价款13890亿元，增长16.1%，增速提高1.3个百分点。

### 2020年1-11月全国房地产开发企业土地购置面积及土地成交价款

日期	土地购置面积 (万m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-2月	1092	-29.3	440	-36.2
2020年1-3月	1969	-22.6	977	-18.1
2020年1-4月	3151	-12	1699	6.9
2020年1-5月	4752	-8.1	2429	7.1
2020年1-6月	7965	-0.9	4039	5.9
2020年1-7月	9659	-1	5382	12.2
2020年1-8月	11947	-2.4	7088	11.2
2020年1-9月	15011	-2.9	9316	13.8
2020年1-10月	17775	-3.3	11386	14.8
2020年1-11月	20591	-5.2	13890	16.1

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### (3) 商品房销售受冲击

1-11月份，商品房销售面积150,834万平方米，同比增长1.3%，增速比1-10月份提高1.3个百分点。商品房销售额148,969亿元，增长7.2%，增速提高1.4个百分点。

据悉，2019年全国商品房销售面积是171,558万平方米，比上年下降0.1%，而商品房销售额159,725亿元，增长6.5%。年底房地产开发企业为完成销售目标，积极推货同时降价促销，预计12月商品房销售面积和销售金额将有所增加。但是按照目前的销售情况推算，2020商品房销售面积或低于2019年。

日期	土地购置面积 (万m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-2月	8475	-39.9	8203	-35.9
2020年1-3月	21978	-26.3	20365	-24.7
2020年1-4月	33973	-19.3	31863	-18.6
2020年1-5月	48703	-12.3	46269	-10.6

日期	土地购置面积 (万m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-6月	69404	-8.4	66895	-5.4
2020年1-7月	83631	-5.8	81422	-2.1
2020年1-8月	98486	-3.3	96943	1.6
2020年1-9月	117073	-1.8	115647	3.7
2020年1-10月	133294	0	131665	5.8
2020年1-11月	150834	1.3	148969	7.2

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### (4) 千亿房企增至 41 家

据中指研究院发布的 2020 年中国房地产企业销售业绩 TOP100，榜单显示，41 家房企销售额超千亿，5 家房企销售额超 5000 亿元。TOP100 房企上榜门槛 333 亿元，与上年相比有所增长。

从房企销售额来看，碧桂园销售额最高达 7888.1 亿元，中国恒大和万科位居第二和第三，销售额分别为 7038.0 亿元、7011.0 亿元。融创中国和保利发展销售额超 5000 亿元，分别为 5750.0 亿元、5028.0 亿元。

#### (5) 房企资金压力大

2020 年以来，银保监系统对房地产金融领域保持强监管态势。尤其是 2020 年 8 月，住建部联合央行召开重点房企座谈会，提出“三道红线”融资监管新规（“345”新规）：红线 1：剔除预收款后的资产负债率（以下简称为新资产负债率）大于 70%；红线 2：净负债率大于 100%；红线 3：现金短债比小于 1.0 倍。根据企业踩线情况不同，分为“红、橙、黄、绿”四档。分档设定有息负债规模增速阈值，每降低一档，上限增加 5%。

融资监管新规“三道红线”出台后，大部分房企有一条或多条指标“踩线”，政策压力下，房企开始主动调整融资结构，通过增发新股、子公司 IPO 等方式加强股权融资。在缺乏资金支持的背景下，房地产行业将告别高杠杆和快周转的发展模式。

## 2、2021 年房地产行业发展趋势

### (1) 坚持“房住不炒”原则

当前，楼市调控严格，国家层面多次强调房住不炒。2016年年底的中央经济工作会议首次提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”，此后“房住不炒”原则贯穿近几年的房地产调控。十四五规划意见稿也要求坚持“房子是用来住的，不是用来炒的定位”。

《加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局》文章强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

中央经济工作会议提出，要因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，住建部将坚决落实中央经济工作会议部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

## （2）大力发展长租房市场

自2015年，我国开始大力支持住房租赁，多次发布政策推进市场发展。2016年，国务院就曾出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，明确提出建立购租并举的城镇住房制度，完善城镇住房保障体系住房保障采取实物与租赁补贴相结合并逐步转向租赁补贴为主，加快发展专业化住房租赁市场。2020年9月，住建部发布《住房租赁条例（征求意见稿）》，其明确提及，国家支持金融机构按照风险可控、商业可持续的原则，创新针对住房租赁的金融产品和服务，支持发展房地产投资信托基金，支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。

十四五规划意见稿和双循环战略文章均要求完善长租公寓政策。中央经济工作会议把“解决好大城市住房突出问题”作为2021年要抓好的重点任务之一，特别提出要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜。降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租

金水平进行合理调控。预计 2021 年中国将大力发展租赁市场。

据我爱我家相关研究，2017 年我国住房租赁市场交易总量约 1.2 万亿元，租房人口 1.94 亿人，占全部人口的 13.9%。预计到 2025 年，租赁市场规模将首次超过 3 万亿元，租赁人口增至 2.52 亿人。到 2030 年，租赁市场规模将达到 4.6 万亿元，有接近 3 亿人通过租房实现“住有所居”。政策支持下，我国租赁市场将迎来快速发展。

我国住房租赁市场		
年份	租房人口（亿人）	市场规模（万亿元）
2017 年	1.94	1.2
2025 年	2.5	3.0
2030 年 E	3	4.6

数据来源：我爱我家、中商产业研究院整理

### （3）房企财务降杠杆将成主旋律

Wind 数据显示，截至 1 月 7 日，上市房企已发行 13 只美元债。根据各房企公告披露来看，募资用途多为现有债务再融资。贝壳研究院数据显示，2020 年房企偿债规模约 9154 亿元，同比增长 28.7%。2021 年房企到期债务规模（不含 2021 年将发行的超短期债券）预计将达 12,448 亿元，同比增长 36%，历史性突破万亿元大关，房企偿债压力继续攀升。

预计 2021 年房企财务降杠杆将是主旋律，未来房企融资主要以借新还旧为主，融资增速或将下降。“三道红线”将倒逼房企提升自身产品力及经营能力，减少对融资依赖，提高项目去化，加快开发周期。

### （三）企业经营管理状况分析

#### 1、经营模式

漳州国融房地产开发有限公司主要经营为在取得的土地上进行房地产开发并进行销售等。

#### 2、市场地位



被评估单位属于房地产的项目公司，在市场中受其相关控制方的经营影响较大。

### 3、主要竞争优劣势

#### (1) 公司主要竞争优势

- ① 国企背景，资源整合能力强，核心团队稳定，服务高效及时；
- ② 内部管控严格，合规性强；
- ③ 开发项目位于漳州市龙文区，建元东路旁，交通便利。

#### (2) 公司主要竞争劣势

- ① 项目周边属于新开发地区，生活配套设施、基础设施建设尚不完全，仍需要一定时间开发建设。
- ② 距离目前漳州中心城区有一定距离。

#### (四) 企业历史年度财务状况

被评估单位前两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年度	2020 年度
总资产	201,738.97	246,213.88
负债	152,270.02	204,305.37
股东权益	49,468.95	41,908.52
利润项目	2019 年度	2020 年度
营业收入	-	-
利润总额	-706.37	-10,078.02
净利润	-531.05	-7,560.43

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 五、评估方法介绍及预测分析过程

### (一) 收益模型的选取

本项目评估的基本思路拟以企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）为主要评估方法；根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，采用两阶段，

在经分析的盈利预测结果基础上，进行折现得出企业真实的内在价值，再依据公司实际情况进行修正，得出最后的评估结果。

基本公式：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值。

其中：企业整体价值=经营性资产价值+非并表长期股权投资价值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债；经营性资产价值采用企业自由现金流折现模型（即DCF-FCFF模型）计算。

### 1、经营性资产价值

经营性资产是指与企业生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中： $P$ ：评估基准日的企业经营性资产价值；

$R_i$ ：评估基准日后第  $i$  年预期的企业自由现金流量；

$r$ ：折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)；

$n$ ：收益期；

$i$ ：收益期第  $i$  年。

### 2、溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，企业自由现金流量预测不涉及的资产。

### 3、非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与企业生产经营无关的，企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和估算。

#### (二) 收益年限的确定

收益年限取决于企业自由现金流量的持续年限。被评估单位是房地产开发企业，收益预测期限根据评估基准日企业正在开发或即将开发（基准日已有规划建

设方案的项目)的开发建设期(含销售期)确定为收益期限。

根据被评估单位提供的销售计划,开发项目预计于2023年售罄,即:本次收益期限为自2021年至2023年。

### (三) 未来收益的确定

根据《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则——企业价值》,委托人和被评估单位依法提供并保证未来收益预测资料的合理性、合法性、完整性,资产评估人员与其进行了未来各种可能性的讨论,结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势,考虑宏观经济因素、行业现状与发展前景,分析认为该未来收益预测资料与评估目的及评估假设具备适用性。

#### 1、收入的预测

被评估单位的销售收入主要为销售珑溪大观项目房地产产生的销售收入,珑溪大观于2020年8月开盘预售,截止评估基准日,该项目的销售进度如下表所示:

序号	房地产类型	业态	单位	成交数量	未售数量	总可售数量	销售进度
1	普通住宅	高层	m <sup>2</sup>	25,452.56	112,581.10	138,033.66	18.44%
2	普通住宅	叠拼	m <sup>2</sup>	2,308.23	24,481.65	26,789.88	8.62%
3	商业	商铺	m <sup>2</sup>		6,201.41	6,201.41	0.00%
4	商业	商墅	m <sup>2</sup>	-	10,685.48	10,685.48	0.00%
5	车位	车位	套	-	1,711.00	1,711.00	0.00%

根据被评估单位提供的资料,截止评估基准日,各业态房源的已售情况统计如下:

金额单位:人民币万元

序号	房地产类型	业态	单位	成交数量	成交单价	成交总价
1	普通住宅	高层	m <sup>2</sup>	25,452.56	1.29	32,947.45
2	普通住宅	叠拼	m <sup>2</sup>	2,308.23	2.17	5,011.28
3	商业	商铺	m <sup>2</sup>		-	-
4	商业	商墅	m <sup>2</sup>	-	-	-
5	车位	车位	套	-	-	-

注:上表价格为截止评估基准日企业实际签订合同价格统计,价格包含9%的增值税销项税。

#### (1) 销售计划

被评估单位销售部门提供的销售计划，各年度具体销售计划如下：

序号	类别	业态	单位	未售数量	预计销售数量		
					2021年	2022年	2023年
1	普通住宅	高层	m <sup>2</sup>	112,581.10	45,032.44	61,919.61	5,629.06
2	普通住宅	叠拼	m <sup>2</sup>	24,481.65	7,834.13	9,303.03	7,344.50
3	商业	商铺	m <sup>2</sup>	6,201.41	1,860.42	1,612.37	2,728.62
4	商业	商墅	m <sup>2</sup>	10,685.48	3,205.64	3,526.21	3,953.63
5	车位	车位	套	1,711.00	342.00	685.00	684.00

从项目 2020 年销售情况可以看出，珑溪大观项目较为畅销，2020 年 8 月至评估基准日，普通住宅已经销售 16.84%。评估人员认为企业提供销售计划较为可信，采用企业预计销售计划测算未来年度房产销量。

### (2) 销售单价

参考资产基础法对周边房地产市场的分析过程，评估人员调查了周边同类房地产的市场情况，并结合企业历史销售单价、企业预计未来成交单价综合确定未来房产预计销售单价。

故 2021 年至 2023 年各类型房产含税销售单价预测如下：

序号	类别	业态	单位	2020 年已售单价	2021 年销售单价	2022 年销售单价	2023 年销售单价
1	普通住宅	高层	m <sup>2</sup> /元	12,944.65	13,400.00	13,400.00	13,400.00
2	普通住宅	叠拼	m <sup>2</sup> /元	21,710.49	21,000.00	21,000.00	21,000.00
3	商业	商铺	m <sup>2</sup> /元	-	20,000.00	20,000.00	20,000.00
4	商业	商墅	m <sup>2</sup> /元	-	25,000.00	25,000.00	25,000.00
5	车位	车位	套/元	-	180,000.00	180,000.00	150,029.24

注：以上价格含 9% 增值税销项税。

### (3) 收入跨期调整

由于企业签订合同到收到全款有一定时间差异，截止评估基准日，部分合同尚未收到全款，该部分款项预计会在 2021 年收到。根据被评估单位提供的资料，这部分款项金额为 11,231.22 万元。

### (4) 销售收入

综上所述，2021 年度至 2023 年度销售收入预测如下：

金额单位：人民币万元

分类	业态	项目	2021 年	2022 年	2023 年
----	----	----	--------	--------	--------

普通住宅	高层	总可售面积	138,033.66	138,033.66	138,033.66
		销售面积	45,032.44	61,919.61	5,629.06
		销售比例	32.62%	44.86%	4.08%
		销售单价(万元/m <sup>2</sup> )	1.34	1.34	1.34
		销售收入	60,343.47	82,972.27	7,542.93
普通住宅	叠拼	总可售面积	26,789.88	26,789.88	26,789.88
		销售面积	7,834.13	9,303.03	7,344.50
		销售比例	29.24%	34.73%	27.42%
		销售单价(万元/m <sup>2</sup> )	2.10	2.10	2.10
		销售收入	16,451.67	19,536.36	15,423.44
商业	商铺	总可售面积	6,201.41	6,201.41	6,201.41
		销售面积	1,860.42	1,612.37	2,728.62
		销售比例	30.00%	26.00%	44.00%
		销售单价(万元/m <sup>2</sup> )	2.00	2.00	2.00
		销售收入	3,720.85	3,224.73	5,457.24
商业	商墅	总可售面积	10,685.48	10,685.48	10,685.48
		销售面积	3,205.64	3,526.21	3,953.63
		销售比例	30.00%	33.00%	37.00%
		销售单价(万元/m <sup>2</sup> )	2.50	2.50	2.50
		销售收入	8,014.11	8,815.52	9,884.07
车位	车位	总可售数量	1,711.00	1,711.00	1,711.00
		销售数量	342.00	685.00	684.00
		销售比例	19.99%	40.04%	39.98%
		销售单价(万元/套)	18.00	18.00	15.00
		销售收入	6,156.00	12,330.00	10,262.00
收入跨期调整			11,231.22	-	-
合计			<b>105,917.32</b>	<b>126,878.88</b>	<b>48,569.68</b>

## 2、开发成本的预测

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、市政配套费、公共配套设施费、开发间接费等。

### (1) 项目总投资概算

被评估单位工程人员提供的项目最新工程概算如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	动态增值税率	动态成本(含税)	动态成本(不含税)	进项税额
1	土地费及大配套	8.60%	188,823.84	173,878.86	14,944.98
2	前期工程费	6.63%	2,950.98	2,767.46	183.52
3	配套设施费	9.00%	312.66	286.84	25.82
4	基础设施费	9.00%	8,382.60	7,690.46	692.14
5	建安精装修工程费	9.04%	75,709.27	69,431.05	6,278.22
6	开发间接费	7.33%	2,955.63	2,753.85	201.78
7	不可预见费	9.00%	844.05	774.35	69.69
8	合计		279,979.02	257,582.86	22,396.16

注：其中土地费及大配套进项税额为税法规定土地出让金可抵减的土地增值

税进项税额。

(2) 已经投入的开发成本

截止评估基准日，被评估单位已经投入的开发成本如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	总成本	已投入成本	未来需投入成本
1	土地费及大配套	188,823.84	188,823.84	-
2	前期工程费	2,950.98	1,902.38	1,048.61
3	配套设施费	312.66	312.66	-
4	基础设施费	8,382.60	1,628.44	6,754.15
5	建安精装修工程费	75,709.27	26,381.23	49,328.04
6	开发间接费	2,955.63	1,637.43	1,318.20
7	不可预见费	844.05	-	844.05
8	合计	279,979.02	220,685.98	59,293.04

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

(3) 未来开发成本投入计划

根据被评估单位提供的相关资料，珑溪大观项目预计于2022年5月交房。

故2021年至2022年企业开发成本投入计划如下：

金额单位：万元

序号	成本类型	2021年	2022年
1	土地费及大配套	-	-
2	前期工程费	400.36	648.25
3	基础配套及建安精装修工程费	24,343.95	31,738.24
4	开发间接费	1,318.20	-
5	不可预见费	637.05	207.00
	合计	26,699.56	32,593.49

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

3、税金及附加的预测

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税及土地使用税。其中城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加为增值税附加税根据以当期实际缴纳增值税金额为计税基础计算，当地城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为5%、3%及2%。印花税按照合同金额（含增值税）的0.05%计算。土地使用税按照8元/m<sup>2</sup>计算。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》

(国家税务总局公告2016年第18号)，一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。

$$\text{应预缴税款} = \text{预收款} \div (1 + \text{适用税率或征收率}) \times 3\%$$

房地产开发企业中的一般纳税人(以下简称一般纳税人)销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：

$$\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) \div (1 + 9\%)$$

由于被评估单位房地产销售采用预售方式，预售和实际交房有一定时间差异，根据故本次测算税金及附加时，对其中发生的税金及附加金额按照预售方式测算，并在期末进行统一调整。

综上所述，未来年度税金及附加预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	期初	2021年	2022年	2023年
1	当期缴纳增值税		598.40	2,915.16	3,492.08	(4,277.17)
2	预缴增值税金额	3.00%	598.40	2,915.16	3,492.08	1,336.78
3	累计预缴增值税金额		598.40	3,513.55	7,005.63	8,342.41
4	期末应纳增值税金					2,728.47
5	附加税金		146.74	349.82	502.09	(485.65)
6	城建税	7.00%	41.89	204.06	244.45	(299.40)
7	教育费附加	3.00%	17.95	87.45	104.76	(128.31)
8	地方教育费附加	2.00%	11.97	58.30	69.84	(85.54)
9	印花税	0.05%	13.36	52.96	63.44	24.28
10	土地使用税	8元/m <sup>2</sup>	61.57	47.05	19.60	3.33
	合计		745.14	3,264.97	3,994.17	(4,762.81)

注：仅核算了期初未抵减进项税部分预缴金额。

其中期末应纳增值税金计算如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	预计比例	税率	计税基础	金额
一	销项税额				
1	项目预计销售收入			308,093.39	
2	增值税率		9%		
3	当期允许扣除的土地价款	不含契税		181,000.00	
4	计算销项税的销售额			116,599.44	
5	销项税额				10,493.95
二	进项税额				

序号	项目名称	预计比例	税率	计税基础	金额
1	计算进项税的成本额				
1.1	前期工程费	100%	6.63%	2,767.46	183.52
1.2	配套设施费	100%	9.00%	0.00	-
1.3	基础设施费	100%	9.00%	0.00	-
1.4	建安及精装修工程费	100%	9.04%	77,408.34	6,996.18
1.5	开发间接费	100%	7.33%	2,753.85	201.78
1.6	工程后续成本	100%	9.00%	0.00	-
1.7	不可预见费	100%	9.00%	774.35	69.69
1.8	销售费用	74%	6.00%	7,537.37	314.31
2	进项税额				7,765.48
三	增值税				2,728.47

#### 4、销售费用的预测

销售费用包括项目销售部门的租赁费、销售代理、广告费用等。本次评估，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合被评估单位提供的预计销售费用占销售收入的比例。预测各年度付现的销售费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年	2023年
销售费用	1,894.81	2,188.27	1,091.95
与收入比	1.8%	1.7%	2.2%

#### 5、管理费用的预测

房地产开发企业的管理费用主要包括代建费、业务招待费、差旅费、办公费等。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定预测各年度的管理费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年	2023年
管理费用	708.60	800.78	596.14

#### 6、财务费用的预测

根据企业评估基准日的借款情况及未来的借款企划，企业未来财务费用主要来自于银行借款。根据企业签订的借款合同，该借款的年利率4.75%，企业未来年度银行借款还款计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021年	2022年	2023年
初本金金额	150,360.00	122,360.00	33,200.00
当期新增本金	12,000.00	-	-



项目	2021年	2022年	2023年
当期偿还本金	40,000.00	89,160.00	33,200.00
期末本金金额	122,360.00	33,200.00	-
利息支出	8,802.68	3,089.41	138.06

### 7、土地增值税的预测

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告2016年第70号）及当地土地增值税预征相关规定，房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：

土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款

根据《漳州市地方税务关于加强土地增值税管理的补充通知》（漳地税发[2010]51号），当地土地增值率预征率如下：

用途	预征率
普通住宅	2.00%
非普通住宅	3.00%
非住宅	5.00%

根据被评估单位提供资料，被评估单位于2020年开始向当地税务部门申请免预缴土地增值税获批，故从2020年6月开始，公司免预缴土地增值税。

故本次评估在测算时，土地增值税采用预征期末清缴方式测算，具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	历史	2021年	2022年
1	预缴土地增值税		73.47	-	-
非普通住宅	销售收入（含税）		29,132.98	115,449.88	138,297.98
	预缴增值税金额		598.40	2,915.16	3,492.08
	预缴土增税计税基础		28,534.58	112,534.72	134,805.90
	当期预缴土增税	2.00%	-	-	-
	累计预缴土地增值税		73.47	73.47	73.47
2	清缴土地增值税				-
3	当期实缴土地增值税		73.47	-	(73.47)

其中清缴土地增值税金额计算如下：

项目		总金额 (不含 税)	普通住 宅	商业及车位
面积		229,945. 43	144,235. 07	85,710.36
一、房地产收入总额		282,654. 49	180,008. 20	102,646.28
二、扣除项目金额合计		354,004. 72	222,055. 37	131,949.35
（一）取得土地使用权支付的金额		188,732. 39	118,383. 87	70,348.52
（二）房地产开发成本		83,327.0 8	52,267.5 6	31,059.52
其中	专业费用	5,144.39	3,226.86	1,917.53
	建筑安装工程费	78,182.6 9	49,040.7 0	29,141.99
（三）房地产开发费用		27,205.9 5	17,065.1 4	10,140.80
其中	利息支出	13,602.9 7	8,532.57	5,070.40
	其他房地产开发费用	13,602.9 7	8,532.57	5,070.40
（四）与转让房地产有关的税金		327.42	208.51	118.90
	城市维护建设税、教育费 附加	327.42	208.51	118.90
	其他	-	-	-
（五）财政部规定的其他扣除项目		54,411.8 9	34,130.2 9	20,281.61
三、增值额 22=1-4		-71,350. 24	-42,047. 17	-29,303.07
四、增值额与扣除项目金额之比			-19%	-22%
五、适用税金（%）			0%	0%
六、速算扣除系数（%）			0%	0%
七、应纳土地增值税税额		-	-	-
八、已缴土地增值税税额（含预缴）		-	-	-
九、应补（退）土地增值税税额		-	-	-

注：上表中收入及成本均为不含税金额。

取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊；

房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

## 8、所得税的预测

销售期内企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。根据《国家税务总局厦门市税务局关于房地产开发经营业务企业所得税毛利有关问题的公告》（国家税务总局厦门市税

务局 2019 年第 3 号) 厦门市的非经济适用房类项目计税毛利率为 15%，在项目竣工后，进行清缴。故未来年度企业所得税预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	未来预测数据		
		2021 年	2022 年	2023 年
1	销售收入	97,171.85	116,402.64	44,559.34
2	核算毛利率	10%	10%	10%
3	当期毛利	9,717.19	11,640.26	4,455.93
4	销售费用	1,810.88	2,087.73	1,053.46
5	管理费用	708.60	800.78	596.14
6	财务费用	-	-	-
7	税费及附加	349.82	502.09	(485.65)
8	预缴土增税	-	(73.47)	-
9	当期应纳税所得额	7,414.18	8,988.31	3,587.77
10	适用所得税率	25%	25%	25%
11	预缴企业所得税	1,711.97	2,080.78	822.99
12	累计预缴企业所得税	1,711.97	3,792.76	4,615.75
13	清缴企业所得税			(4,482.10)
14	当期实缴企业所得税	1,711.97	2,080.78	(3,659.10)

注：上表数据均为不含税金额。

其中清缴企业所得税计算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	金额
1	销售收入	308,093.39
2	总成本支出	307,558.77
2.1	建设成本支出	279,979.02
2.2	增值税及附加税支出	3,261.99
2.3	销售费用	7,537.37
2.4	管理费用	2,542.64
2.5	财务费用	14,237.75
2.6	土地增值税	-
3	利润总额	534.62
5	应纳税所得额	534.62
6	税率	25%
7	企业所得税	133.65

注：上表中数据为含税项目总收入及成本。

## 9、折旧与摊销的预测

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况

的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧。故折旧摊销费用预测如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年	2023年
电子设备折旧费	5.32	5.32	5.32

#### 10、资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次现金流量折现法的假设前提之一为未来收益期限为有限期，在企业有限经营期内无资本性支出的需求及计划，故本次评估不予预测。

#### 11、营运资金预测、营运资金增加额的确定

本次评估对被评估单位房地产开发板块的未来收益期按可预期项目开发周期确定，未做永续预测。考虑到国家对商品房销售的有关规定，在未来预测周期内，企业部分所需建设资金可以通过预售的房款解决，实行滚动开发，故未来年度除最低现金保留量外不需考虑营运资金，最低现金保留量为当期所需营运资金；以销售费用、管理费用付现支出，按一个月周转期进行测算。

营运资金增加额=本期需营运资金-期初营运资金

营运资金增加额如下：

金额单位：人民币万元

项目	期初	2021年	2022年	2023年
一、付现成本				
增值税及附加		3,264.97	3,994.17	(4,762.81)
销售费用		1,894.81	2,188.27	1,091.95
管理费用		708.60	800.78	596.14
财务费用		8,802.68	3,089.41	138.06
土地增值税		-	(73.47)	-
企业所得税		1,711.97	2,080.78	(3,659.10)
付现成本合计		16,383.04	12,079.95	(6,595.77)
二、周转次数		12.00	12.00	12.00
三、当期营运资金	1,365.25	1,365.25	1,006.66	-
四、营运资金增加额		-	(358.59)	(1,006.66)
五、期末回收营运资金		-	-	-

## 12、期末回收资产价值

根据企业提供的经营计划，预计在 2023 年 12 月 31 日完成公司项目经营并清算，期末可回收的资产主要为当年营运资金及期末的可回收的固定资产价值。具体计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	期末
营运资金回收金额	-
可回收固定资产价值	6.31
期末回收资产价值	6.31

### （四）折现率的确定

#### 1、折现率的模型（公式与参数定义）

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

式中：

$w_d$ ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$w_e$ ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$r_d$ ：税后债务加权成本

$r_e$ ：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场预期报酬率；

$\varepsilon$ ：评估对象的特性风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_m}{E_m} \right)$$

$\beta_u$ : 可比公司的无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{\left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_i}{E_i} \right)}$$

$\beta_t$ : 可比公司股票的预期市场平均风险系数

$D_i$ : 可比公司的付息债务

$E_i$ : 可比公司的权益资本

(1) 无风险报酬率  $R_f$

无风险收益率又称安全收益率，是投资无风险资产所获得的投资回报率，表示即使在风险为零时，投资者仍期望就资本的时间价值获得的补偿。国际上通行的做法是参考不存在违约风险的政府债券利率确定。本次选取与企业收益期相匹配的国债到期收益率，即选用距评估基准日 3 年的国债到期收益率，取  $r_f=2.82\%$ 。

(2) 市场风险溢价  $ERP(r_m - r_f)$  的确定

市场风险溢价是投资者期望的超过无风险收益率的部分。目前，我国有两个证券交易市场，即上海证券交易所和深圳证券交易所。本次评估根据中国证券市场的股票市场收益率进行计算。

为了计算股票市场收益率，我们通过 Wind 资讯获取了 2010 年至 2020 年“沪深 300”指数每年年底的成分股及其数据，选取其中上市时间在 10 年及以上的成分股，计算股票市场收益率的几何平均值，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的市场风险溢价。具体如下：

市场风险溢价计算表

序号	年度	股票数量	几何平均收益率 $R_m$	无风险收益率 $R_f$ (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP ( $R_m - R_f$ )
1	2010	171	12.78%	3.88%	8.90%
2	2011	174	12.14%	3.42%	8.72%
3	2012	176	15.35%	3.57%	11.78%
4	2013	185	12.38%	4.55%	7.83%

序号	年度	股票数量	几何平均收益率 $R_m$	无风险收益率 $R_f$ (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP ( $R_m - R_f$ )
5	2014	183	19.28%	3.62%	15.66%
6	2015	168	20.13%	2.82%	17.31%
7	2016	180	7.05%	3.01%	4.04%
8	2017	182	-0.04%	3.88%	-3.92%
9	2018	188	7.98%	3.23%	4.75%
10	2019	192	3.58%	3.14%	0.45%
11	2020	204	6.05%	3.14%	2.91%
平均值			<b>10.61%</b>	<b>3.48%</b>	<b>7.13%</b>

采用 2010 年至 2020 年几何平均收益率的平均值 10.61% 与同期剩余年限 10 年的中国国债到期收益率平均值 3.48% 的差额作为市场风险溢价。

按此测算，我国目前的市场风险溢价为： $10.61\% - 3.48\% = 7.13\%$ 。

### (3) 权益资本的预期市场风险系数 $\beta$ 的确定

权益系统风险系数计算公式如下：

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

式中： $\beta_L$ —有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ —无财务杠杆的权益的系统风险系数；

$t$ —企业的所得税税率；

$D/E$ —企业的当年资本结构。

$\beta$  系数是用来衡量上市公司相对充分风险分散的市场组合。本次估值我们选取 WIND 金融终端公布的  $\beta$  计算器计算对比公司的  $\beta$  值，股票市场选择的是沪深 300 指数。采用对比公司评估基准日前 36 个月的历史数据计算  $\beta$  值。

企业的资本结构通常不宜直接采用企业的历史或评估基准日的资本结构，而应选择目标资本结构。主要原因在于历史或现行的资本结构可能并不稳定，企业管理层可能在未来不断进行调整，因此，最终确定的资本结构应是能反映企业整个收益期内的综合预期水平。本次评估取可比公司的平均值为目标资本结构。

根据被评估单位生产经营情况，本次评估选择可比公司如下：

证券简称	证券代码	2018-2020 年三年平均	2020 年
------	------	-----------------	--------

		带息债务/股权价值	房地产收入（亿元）
世茂股份	600823.SH	122.55	103.2774
迪马股份	600565.SH	172.78	195.7716
大名城	600094.SH	157.36	147.3958
中华企业	600675.SH	55.32	104.1217
荣安地产	000517.SZ	65.42	100.6714
中洲控股	000042.SZ	234.11	102.1641
广宇发展	000537.SZ	159.34	192.1344

1) 剔除财务杠杆调整 $\beta_U$

评估人员从 WIND 资讯上查找上述被评估单位调整后 $\beta$ ，然后根据可比公司 2020 年 12 月 31 日的 D/E 及企业所得税率计算出剔除财务杠杆的调整 $\beta_U$ ，取简单平均数为 0.5260。

序号	股票代码	股票名称	调整 $\beta$	D/E	基准日所得税率	$\beta$ 资产（无杠杆）
1	600823.SH	世茂股份	1.1085	122.55%	25.00%	0.5776
2	600565.SH	迪马股份	1.0940	172.78%	25.00%	0.4765
3	600094.SH	大名城	0.8269	157.36%	25.00%	0.3793
4	600675.SH	中华企业	0.8574	55.32%	25.00%	0.6060
5	000517.SZ	荣安地产	1.2243	65.42%	25.00%	0.8213
6	000042.SZ	中洲控股	0.6842	234.11%	25.00%	0.2483
7	000537.SZ	广宇发展	1.2577	159.34%	25.00%	0.5730
	平均			138.13%		0.5260

2) 企业目标财务杠杆系数的 $\beta$ 值

企业适用所得税率为 25%，D/E 采用可比公司平均 D/E 计算，故：

$$\begin{aligned}\beta_L &= \beta_U \times [1 + (1 - t) \times D/E] \\ &= 0.5260 \times [1 + (1 - 25\%) \times 138.13\%] \\ &= 1.0709\end{aligned}$$

(4) 企业特定风险调整系数

目前国际上将公司全部特定个体风险调整系数风险报酬率进一步细化为公司规模溢价和其他特定风险溢价。

① 公司规模溢价

规模溢价可以用规模超额收益率来衡量。参考美国 Grabowski-King 研究的思路，对沪、深两市的上市公司数据进行了分析研究，将样本点按净资产账面价值



进行排序并分组,得到的数据采用线性回归分析的方式得出规模超额收益率与净资产账面价值之间的回归方程:

$$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NA \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中:  $R_S$ :公司规模超额收益率;

$NA$ :净资产账面值 ( $NA \leq 10$  亿)。

由于国贸地产集团有限公司资金统一管理,故本次采用国贸地产集团有限公司净资产账面价值代入上述回归方程既可计算规模超额收益率为 0.65%。

② 其他特定风险溢价

由于房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响,存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分部与厦门、南昌、合肥等等城市,部分城市房地产调控政策与可比上市公司存在一定差异。本次评估综合考虑上述因素,确定除规模外的特有风险收益率为 1.50%。

③ 企业特定风险调整系数

特定风险报酬率具体计算过程如下:

项目	计算公式	取值
规模溢价	$R_s = 3.139\% - 0.2485\% \times NA$	0.65%
其他特定风险溢价	房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响,存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分布于厦门、南昌、合肥等等城市,经营区域房地产调控政策有一定差异,综合确定。	1.50%
<b>特定风险报酬率</b>		<b>2.15%</b>

(5) 权益资本成本  $r_e$  的确定

$$\begin{aligned} r_e &= r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \\ &= 2.82\% + 1.0709 \times 7.13\% + 2.15\% \\ &= 12.60\% \end{aligned}$$

(6) 债务成本  $r_d$  的确定

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率,债权回报率也体现债

权投资所承担的风险因素。

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，债务成本 $r_d$ 取值为 6.41%。

(7) 加权平均资本成本 (WACC) 的确定

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

$$r = r_d \times \frac{D}{(E + D)} \times (1 - t) + r_e \times \frac{E}{(E + D)}$$

$$r = r_d \times \frac{D/E}{1 + D/E} \times (1 - t) + r_e \times \frac{1}{1 + D/E}$$

$$\text{故 } r = 6.41\% \times 58.01\% \times (1 - 25\%) + 12.60\% \times 41.99\%$$

$$= 8.08\%$$

## 六、评估值测算过程

(一) 未来年度企业自由现金流计算

综上所述，未来年度企业自由现金流量预测如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	预测年度		
	2021 年	2022 年	2023 年
现金流入	<b>105,917.32</b>	<b>126,878.88</b>	<b>48,569.68</b>
销售收入	105,917.32	126,878.88	48,569.68
现金流出	<b>43,082.60</b>	<b>44,673.44</b>	<b>(6,595.77)</b>
开发成本	26,699.56	32,593.49	-
增值税及附加	3,264.97	3,994.17	(4,762.81)
销售费用	1,894.81	2,188.27	1,091.95
管理费用	708.60	800.78	596.14
财务费用	8,802.68	3,089.41	138.06
土地增值税	-	(73.47)	-
企业所得税	1,711.97	2,080.78	(3,659.10)
当期现金流	<b>62,834.72</b>	<b>82,205.44</b>	<b>55,165.45</b>
加：折旧及摊销	5.32	5.32	5.32
加：期末回收			6.31
减：资本性支出			
减：营运资本增加	-	(358.59)	(1,006.66)
加：利息支出	6,602.01	2,317.06	103.54
减：偿还债务本金			

<b>企业自由现金流</b>	<b>69,442.05</b>	<b>84,886.41</b>	<b>56,280.97</b>
----------------	------------------	------------------	------------------

(二) 企业自由现金流现值的确定

将预测的企业自由现金流和折现率代入计算公式，采用期末折现，得到经营性资产的价值为 181,498.00 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021 年	2022 年	2023 年
一、企业自由现金流量	<b>69,442.05</b>	<b>84,886.41</b>	<b>56,280.97</b>
二、折现率	8.08%	8.08%	8.08%
三、折现期（期末折现）	1.00	2.00	3.00
四、折现系数	0.9252	0.8561	0.7921
五、折现值	64,250.63	72,668.71	44,578.53
企业自由现金流现值	181,498.00		

(三) 溢余资产的确定

溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一般特指现金及现金等价物，包括有价证券等。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币资金。

即溢余现金=评估基准日企业现金余额-当期实际需支付的成本费用-最低现金持有量

故基准日溢余资产计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	金额
期末账面货币资金	9,231.10
期末应付职工薪酬	252.29
期末应交税费	23.16
期末其他应付款	168.86
期末应付利息	6,800.91
期末应付其他流动负债	183.96

项目	金额
2021 年需保有的最低现金持有量	1,365.25
溢余资产	436.68

(四) 非经营性资产、负债的确定

1、非经营性资产

本次评估将未在未来现金流中考虑的资产确认为非经营性资产，主要包括其他应收款、其他流动资产、坏账准备产生的递延所得税资产等，这部分资产的贡献未在未来现金流中考虑。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
递延所得税资产		0.44	0.44
其他应收款	代垫水电费	34.97	34.97
预付账款	加油卡	1.39	1.39
总计		36.80	36.80

2、非经营性负债

本次评估将未在未来现金流中考虑的负债确认为非经营性负债，主要包括其他应付款、其他流动负债等。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应付款	保证金	211.00	211.00
其他应付款	诚意金	18.50	18.50
其他应付款	关联方往来	-	-
其他应付款	代收契税	289.02	289.02
其他应付款	代扣社保	1.53	1.53
其他应付款	代扣公积金	1.94	1.94
其他应付款	代扣年金	0.04	0.04
总计		522.03	522.03

(五) 付息债务的确定

截至评估基准日，企业账面记录的付息债务为关联方往来及长期借款，金额为 150,360.00 万元。其中关联方往来为 89,160.00 万元，长期借款为 61,200.00 万元。

(六) 股东全部权益的确定

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值  
=企业自由现金流现值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债-付息债务

计算表如下:

金额单位:人民币万元

项目	金额
企业自由现金流现值	181,498.00
加:溢余资产价值	436.68
加:非经营性资产	36.80
减:非经营性负债	522.03
减:有息负债	150,360.00
股东全部权益价值	31,089.45

## 七、收益法评估结果

经评估,在评估基准日和持续经营前提下,采用收益法评估的被评估单位股东全部权益价值为人民币 31,089.45 万。

## 说明五：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用资产基础法和收益法评估，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的漳州国融房地产开发有限公司总资产账面值为 246,213.89 万元，评估值为人民币 249,179.92 万元，评估增值 2,966.03 万元，增值率 1.20%；

总负债账面值为 204,305.37 万元，评估值为 204,305.37 万元，差异率 0.00%；

漳州国融房地产开发有限公司股东全部权益的账面值为 41,908.52 万元，评估值为 44,874.55 万元，评估增值 2,966.03 万元，增值率 7.08%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	243,498.71	247,562.89	4,064.18	1.67
2	非流动资产	2,715.18	1,617.03	-1,098.15	-40.44
3	其中：长期股权投资	-	-	-	-
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	22.26	22.42	0.16	0.72
6	其中：建筑物	-	-	-	-
7	设备	22.26	22.42	0.16	0.72
8	土地	-	-	-	-
9	在建工程	-	-	-	-
10	无形资产	-	-	-	-
11	其中：土地使用权	-	-	-	-
12	开发支出	-	-	-	-
13	商誉	-	-	-	-
14	长期待摊费用	-	-	-	-
15	递延所得税资产	2,692.91	1,594.61	-1,098.30	-40.78
16	其他非流动资产	-	-	-	-
17	<b>资产总计</b>	<b>246,213.89</b>	<b>249,179.92</b>	<b>2,966.03</b>	<b>1.20</b>
18	流动负债	143,105.37	143,105.37	-	-
19	非流动负债	61,200.00	61,200.00	-	-
20	<b>负债总计</b>	<b>204,305.37</b>	<b>204,305.37</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
21	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>41,908.52</b>	<b>44,874.55</b>	<b>2,966.03</b>	<b>7.08</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的漳州国融房地产开发有限公司股东全部权益评估值为人民币叁亿壹仟零捌拾玖万肆仟伍佰元整（RMB 31,089.45 万元），评估减值 10,819.07 万元，减值率 25.82%。

## 三、两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 31,089.45 万元，与资产基础法测算得出的股东全部权益价值 44,874.55 万元相比，差异为 13,785.10 万元，差异率为 30.72%。两种评估方法 差异的原因主要是：

1、资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法其评估结果反映的是企业基于现有资产和负债的重置价值。

2、本次评估中主要资产为房地产类存货，各个开发项目均有较为明确的经济技术指标，且企业对各个开发项目有明确的开发计划，而收益法是对企业未来的销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

## 四、评估结果的最终选取

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量等因素来选取最终评估结果。具体考虑了以下因素：

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。本次评估中主要增值资产为开发项目，资产基础法对开发项目主要采用静态假设开发法进行评估，未考虑整个项目期间对现金流量的全部影响因素。

收益法是考虑了整个项目期间对现金流量的全部影响因素，不仅包括对未来



项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。收益法更完整体现整个房地产开发过程，能够客观、全面的反映企业的价值。故采用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于上述原因，本次评估我们最终采用收益法的评估结果，即本资产评估报告最终评估结论表述如下：

经评估，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，漳州国融房地产开发有限公司股东全部权益的评估值为人民币叁亿壹仟零捌拾玖万肆仟伍佰元整（RMB 31,089.45 万元）。

### **五、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明**

漳州国融房地产开发有限公司的股东全部权益账面价值为 41,908.52 万元，评估值为 44,874.55 万元，评估增值 2,966.03 万元，增值率 7.08%。主要的增值情况说明如下：

（1）其他应收款评估增值 1.75 万元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的；

（2）存货增值 4,391.46 万元，增值的主要原因是存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，因项目所处区域同类房地产项目需求较大，房产销售价格较高，故而形成评估增值。

（3）固定资产增值 0.15 万元，增值的主要原因是部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

长期股权投资——南昌贸润地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-59号  
(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

**长期股权投资——南昌贸润地产有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司概况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	4
五、资产及负债情况.....	4
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>6</b>
一、流动资产科目评估技术说明.....	7
二、存货科目评估技术说明.....	10
三、负债评估技术说明.....	37
<b>说明三：收益法评估技术说明</b> .....	<b>41</b>
一、评估对象.....	42
二、收益法的应用前提及选择的理由与依据.....	42
三、收益预测的假设条件.....	42
四、企业经营、资产、财务分析.....	44
五、评估方法介绍及预测分析过程.....	53
六、收益法评估结果.....	73
<b>说明四：评估结论</b> .....	<b>74</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：南昌贸润地产有限公司

统一社会信用代码：91360111MA38N5QA6H

注册资本：10000 万人民币

成立日期：2019 年 06 月 19 日

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：李剑峰

注册地址：江西省南昌市青山湖区湖坊镇辛家庵村民委员会附 2 楼 201 室

经营范围：房地产开发与经营；房地产销售代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、股东及出资情况

南昌贸润地产有限公司是 2019 年 06 月 19 日于南昌市青山湖区市场监督管理局注册成立的有限责任公司。截止 2020 年 12 月 31 日，南昌贸润地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	南昌贸悦企业管理咨询 有限公司	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

### 三、经营情况

南昌贸润地产有限公司成立于 2019 年 6 月，公司主要从事房地产项目的开发经营。

南昌贸润地产有限公司开发的房地产项目为“国贸凤凰原”。该项目位于南昌市青山湖区，总规划建筑面积为 83,027.45 m<sup>2</sup>，可售面积为 68,822.60 平方米。截至评估基准日，该房地产开发项目仍然处于开发建设阶段。

#### 四、历史年度财务数据

南昌贸润地产有限公司 2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	53,557.62	59,475.86
负债	44,715.93	56,057.14
净资产	8,841.69	3,418.73
	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-
利润总额	-1,544.17	-4,911.75
净利润	-1,158.31	-5,422.97

#### 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	594,758,626.92
2 非流动资产	
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	-
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	594,758,626.92
21 流动负债	410,571,353.26
22 非流动负债	150,000,000.00
23 负债合计	560,571,353.26

项目		账面价值
24	净资产（所有者权益）	34,187,273.66

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明



## 一、流动资产（除存货外）科目评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为南昌贸润地产有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、预付账款、其他应收款和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产（除存货外）合计	<b>47,149,801.61</b>
货币资金	30,595,727.63
预付款项	144,209.87
其他应收款	2,763,584.68
其他流动资产	13,646,279.43

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款和其他货币资金。货币资金的账面金额为30,595,727.63元。

银行存款包括 7 个人民币账户。评估人员查阅了银行对账单，并对部分银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。

其他货币资金主要为监管户资金，评估人员查阅了相关交易记录，获取了合同、银行对账单等资料，核实结果与账面价值相符，以核实后的账面价值确定评估价值。

经评估，货币资金的评估值为 30,595,727.63 元，无评估增减值。

## 2、预付账款评估

预付账款主要为项目售楼处房租、装修款、工程款等，账面金额为 144,209.87 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务，未发现供货单位有不能按合同规定按时提供劳务等情况，在核实无误的基础上以核实后账面值作为评估值。

经评估，预付账款评估值为 144,209.87 元，无评估增减值。

## 3、其他应收款评估

其他应收款主要为押金、保障金、公积金等。账面余额为 2,909,036.51 元，已计提坏账准备 145,451.83 元，账面价值为 2,763,584.68 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

评估人员根据收集的资料及通过向财务相关人员了解情况，对于保证金、押金欠款单位未发现有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况；

对于关联方往来款发生坏账的可能性较小，故以其他应收款以核实后账面值作为评估值。

其他应收款坏账准备的账面余额为 145,451.83 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 2,909,036.51 元，评估增值 145,451.83 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

#### **4、其他流动资产评估**

列入本次评估范围的其他流动资产为预缴的增值税、可抵扣进项税额、其他税费及合同取得成本等，账面金额为 13,646,279.43 元。

对企业预缴的增值税、进项税额及其他税费我们通过获取凭证等资料，以核实后评估基准日的账面金额确定评估值；对合同取得成本，评估人员已在存货-开发成本的评估中考虑开发项目的合同取得成本，此处不作重复考虑，故评估为零。

经评估，其他流动资产的评估值为 11,334,100.22 元，评估减值的原因是合同取得成本的价值已在存货科目的评估中考虑。

## 二、存货科目评估技术说明

本次纳入评估范围的存货包括开发成本，账面原值为 580,221,408.33 元，已计提存货跌价准备 32,612,583.02 元，账面净额为 547,608,825.31 元。

### （一）项目概况

#### 1、项目地块情况

本次纳入评估范围的开发成本为位于南昌市青山湖区航空路以东、博学路以西、溪桥北路以北的“国贸凤凰原”开发项目。项目地块于 2019 年 6 月 27 日与南昌市自然资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：362019011300017 号），宗地出让面积为 31844.67 平方米，宗地编号为 3601811080023，土地用途为二类居住用地，土地具体信息如下：

序号	项目名称	不动产权证号	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	权利人	用途及使用 期限	建设用地规划许 可证号
1	国贸凤凰原	赣（2019）南昌 市不动产权第 0155254 号	31844.67	南昌 贸润地 产有限 公司	住宅及商业； 使用年限：住 宅 70 年，商 业 40 年	地字第 360100201900063 号

#### 2、土地出让金支付

根据土地使用权出让合同约定：3601811080023 号地块的土地出让金总价为 498,209,810.00 元，自合同签订之日起 30 日内（截止日为 2019 年 7 月 29 日），一次性付清国有建设用地使用权出让价款。

截至评估基准日，南昌贸润地产有限公司已全额缴交土地出让金。

#### 3、五证一书办理情况

截至评估基准日，3601811080023 号地块已取得不动产权证，已取得规划及施工许可，正在进行项目施工，部分楼栋已达到商品房预售条件。各项证书的办理情况如下：

- ① 不动产权证：已取得，证书编号为赣（2019）南昌市不动产权第 0155254 号；
- ② 建设用地规划许可证：已取得，证书编号为地字第 360100201900063 号；

- ③ 建设工程规划许可证：已取得，证书编号为自建字第 3601002019001416 号至建字第 3601002019001436 号，共 21 份；
- ④ 建筑工程施工许可证：已取得，证书编号：360111202001230101；
- ⑤ 商品房预售许可证：1#、2#、3#、5#、6#、9#、10#、12#、13#、16# 已取得，证书编号为（2020）洪行审房预售证第 0267 号、（2020）洪行审房预售证第 0396 号、（2020）洪行审房预售证第 0229 号、（2020）洪行审房预售证第 0329 号、（2020）洪行审房预售证第 0230 号、（2020）洪行审房预售证第 0331 号、（2020）洪行审房预售证第 0330 号、（2020）洪行审房预售证第 0397 号、（2020）洪行审房预售证第 0559 号、（2020）洪行审房预售证第 0560 号等；
- ⑥ 房地产开发企业资质证书：已取得，资质等级为房地产开发暂定级。

#### 4、项目经济技术指标

##### （1）项目主要规划指标

“国贸凤凰原”项目开发建设用地面积为 31844.67 平方米，总建筑面积为 83,027.45 平方米，计容建筑面积为 63,689.33 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	47.77
		平米	31,844.670
2	容积率		2.00
3	建筑密度		22.41%
4	建筑占地面积	平米	7,134.87
5	绿地率		35%
6	绿化景观面积	平米	11,147.06
7	计容建筑面积		63,689.33
(1)	居住	平米	61,924.28
(2)	商业建筑面积	平米	595.99
(3)	公建配套设施	平米	1,169.06
8	不计容建筑面积	平米	19,338.12
其中	地下室建筑面积	平米	19,075.77
	架空层建筑面积	平米	262.35
9	车位数	个	509.51
其中	非人防地下室车位	个	321.00

序号	名称	单位	指标
	可售人防地下室车位	个	166.00
	不可售车位	个	49.00
10	总建筑面积	平米	83,027.45

## (2) 可售面积

根据预售许可证及被评估单位提供的销售清单，项目总可售面积为 68,822.60 m<sup>2</sup>。具体明细如下：

序号	类型	数量	单位	可售面积 (m <sup>2</sup> )
1	高层住宅	537	套	61,895.61
2	商业-底商	3	套	595.99
3	人防车位	166	个	2,158.00
4	非人防车位	321	个	4,173.00
合计		1,027.00		68,822.60

## 5、开发方案

根据项目地块的规划条件及经济技术指标，该项目拟开发为住宅楼盘，具体包括 17 幢住宅楼及 1 间社区服务中心。

## 6、项目现状及开发进度

项目于 2020 年 2 月开始施工，至评估基准日，项目工程施工进度已达约 44%。根据被评估单位提供的开发进度表，该项目预计于 2022 年 1 月底完工。

## 7、开发项目法律状况

根据被评估单位提供的资料，《不动产权证书》（赣[2019]南昌市不动产权第 0155254 号）存在抵押权，抵押权人为中国农业银行南昌洪城支行，抵押期限自 2020 年 6 月 23 日至 2023 年 6 月 2 日，抵押金额为 15,000.00 万元，除此之外评估对象不存在租赁等其他权利状况。

## (二) 评估程序

### 1、前期准备

(1) 由被评估单位将需要评估的建筑物项目按评估要求填写评估申报表。

(2) 获取有关《不动产权证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商

品房预售许可证》等资料；获取市场交易信息资料。

## 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

## 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

## 4、搜集价格资料

搜集当地现行的房地产交易信息资料，收集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

## 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

### （三）评估方法

#### 1、评估方法的选择

委估企业存货-开发成本主要为各期开发项目的地价款、契税、市政配套设施费、开发前期准备费用、主体建筑工程费用、基础设施费用、开发间接费用以及利息等。根据资产评估相关准则及参考《城镇土地估价规程》，房地产在建项目常用的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。

（1）市场法：市场法是基于替代原理，即在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应具有相同的价格。由于房地产开发项目进度差异较大，产品类型多样，故不适合市场法。

（2）收益法：收益还原法是基于预期收益原理，即未来收益权利的现在价值。评估对象为住宅、商业用地，目前尚在开发阶段，难以估算其出租收益，故不宜采用收益还原法。

（3）假设开发法：预计评估对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发

成本、税费和利润等，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。委估项目已获得土地使用权出让，部分项目已进行开发，未开发的项目也已有相关土地开发的基本参数，因此可采用假设开发法。

(4) 成本法：一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地评估。虽然该片区住宅用地成本资料可通过市场调查搜集，但出让土地的价格大部分取决于土地的效用，并非是土地的成本，故本次评估实际未采用成本法。

综上所述，本次开发成本采用假设开发法评估。

## 2、评估方法的介绍

对于正在开发的项目工程采用假设开发法（剩余法）。假设开发法（剩余法）的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、后续的管理费用、销售税费及合理的续建开发利润、土地增值税、企业所得税等，计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如下：

评估价值 = 开发完成后房地产价值 - 后续开发成本 - 销售费用 - 管理费用 - 销售税金及附加 - 投资利息 - 开发利润 - 土地增值税 - 所得税

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - 应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入 = 已预售房地产销售收入 + 未预售房地产销售收入

应缴的增值税销项税 = (开发完成后房地产销售收入 - 可抵减的土地取得成本) ÷ (1+9%) × 9%

### (1) 开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - 应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入 = 已预售房地产销售收入 + 未预售房地产销售收入

对于已预售房地产销售收入包括已经签订销售合同预售的房地产销售收入



及已经签订认购协议的房地产销售收入，根据实际签订的销售合同和认购协议确定销售收入；

对于未预售房地产销售收入，评估人员调查了周边房地产销售价格，并对比了企业销售人员提供的预计销售价格及历史销售价格等因素，综合确定。

### (2)后续开发成本

后续开发成本包括前期费用、基础工程、主体工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目。结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用，并参考被评估单位项目投资估算情况。

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用=预算总成本-账面已支付成本

### (3)销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

### (4)管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的管理费用。

### (5)销售税金及附加

销售税金及附加=预计销售金额×销售税金及附加率

### (6)土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税，并扣除已预缴的土地增值税得出后续需缴纳的土地增值税。

### (7)投资利息

投资利息=在建工程评估值×((1+利率)<sup>后续开发期</sup>-1)+(后续开发成本+管理费用+销售费用)×((1+利率)<sup>后续开发期/2</sup>-1)

### (8)开发利润

开发利润=不含税销售收入×(1-建设进度)×销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确定，取 6.54%。

(9) 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

(四) 计算过程

评估案例：评估明细表序号 1（国贸凤凰原）

评估对象主要为位于青山湖区航空路以东、博学路以西、溪桥北路以北的“国贸凤凰原”开发项目，宗地出让面积为 31,844.67 平方米，土地用途为城镇住宅用地；规划总建筑面积合计为 83,027.45 平方米，计容建筑面积为 63,689.33 平方米。

1、实物状况

(1) 土地实物状况

宗地位置	青山湖区航空路以东、博学路以西、溪桥北路以北			
四至	东至	博学路	西至	航空路
	南至	溪桥北路	北至	规划路
面积	评估对象所处宗地总用地面积为 31,844.67 平方米，面积较适中。			
用途	规划、设计及登记用途为城镇住宅用地			
形状	形状呈方形，形状较规则			
地形、地势	地形地势平缓，自然排水状况较好			
地质、土壤	地基承载力和稳定性较好，地质条件较好			
开发程度	区域基础设施达到“五通”（即通上水、下水、通路、通电、通讯）			
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象土地实物状况较好			

(2) 建筑物实物状况

名称	国贸凤凰原
建筑规模	规划总建筑面积合计为 83,027.45 平方米，计容建筑面积为 63,689.33 平方米

项目完工进度	项目于 2020 年 2 月开始施工,至评估基准日,项目建设进度已达约 44%;项目规划共 17 幢住宅楼、1 间社区服务中心,其中 1-3、5-6、9-10、12-13、16 号楼已动工并已取得预售证;项目计划于 2022 年 1 月底完工
用途	规划、设计用途为住宅、商业
建筑结构	框架结构
装饰装修	建筑主体承重立柱为钢筋混凝土柱,屋面为钢筋混凝土屋面,毛坯状态交房
综合分析	根据以上描述与分析,评估对象建筑物实物状况较好

## 2、区位状况

### (1) 位置状况

坐落:评估对象位于青山湖区航空路以东、博学路以西、溪桥北路以北。

方位:所处行政区划属于南昌市青山湖区航空路以东、博学路以西、溪桥北路以北,属于城市城区。

与重要场所(设施)的距离:交通路线距离南昌站约 3.5 公里。

所处楼幢与临街(路)状况:评估对象所处区域所临街道是博学路,附近有城南花园、阳光家园等小区聚集,地理位置较好。

### (2) 交通状况

道路状况:附近区域道路路网密度较大,有博学路、城南大道、新溪桥路等城市主次干道,距离较近,路面通行宽度较宽,通达性较好。

出入可利用公共交通工具:距小区 200 米处设有“城南佳园”公交站点,有 21 路;31 路;829 路等多路公交车经过,公交站点及公交线路数量分布一般,距离公交站点近,公交班次疏密度一般,辐射范围一般,到达市中心、南昌站、汽车站、机场等交通时间较短;周边出租车较多,乘坐出租车较方便。

交通管制情况:附近区域道路无特殊交通管制。

停车方便程度:评估对象所在建筑配建地下停车场和地上停车位,整体上停车便利程度较便利。

### (3) 外部配套设施状况

基础设施：区域基础设施达到“五通”(即通上水、下水、通路、通电、通讯)，外部基础设施较完备。

公共服务设施：区域内有江西航空职业技术学院、南昌三中、新世纪医院等，外部公共服务设施较完备。

#### (4) 周围环境状况

自然环境：附近区域为较具规模的生活区和商业区，绿化面积较大，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等。

人文环境：附近区域房地产声誉较好，居民素质较高，治安状况较好，相邻房地产的利用状况以住宅、商业为主。

景观：无水景、山景等景观。

#### (5) 区位状况分析

##### 青山湖区概况

青山湖区作为县级行政区，始于1961年11月成立的南昌市郊区人民委员会。2002年6月，郊区改名青山湖区。青山湖区位于南昌市公路主枢纽的核心节点上，城市外环高速公路有6个出口在区内，“五纵五横”城市路网覆盖全区；赣江主航道穿越其中，通航能力到1000吨级。

##### 所在区位状况分析

附近区域有城南花园、阳光家园等住宅小区，已经形成了一定规模的生活区，居住集聚度较高；综合分析，评估对象所在区位状况较好，对评估对象价值具有稳定增值的作用。

### 3、项目经济技术指标

“国贸凤凰原”项目开发建设用地面积为31,844.67平方米，规划总建筑面积合计为83,027.45平方米，计容建筑面积为63,689.33平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	47.77

		平米	31,844.67
2	容积率		2.00
3	建筑密度		22.41%
4	建筑占地面积	平米	7,134.87
5	绿地率		35%
6	绿化景观面积	平米	11,147.06
7	计容建筑面积		63,689.33
(1)	居住	平米	61,924.28
(2)	商业建筑面积	平米	595.99
(3)	公建配套设施	平米	1,169.06
8	不计容建筑面积	平米	19,338.12
(1)	地下室建筑面积	平米	19,075.77
(2)	架空层建筑面积	平米	262.35
9	车位数	个	509.51
其中	非人防地下室车位	个	321.00
	可售人防地下室车位	个	166.00
	不可售车位	个	49.00
10	总建筑面积	平米	83,027.45

#### 4、测算过程

##### (1) 预测开发后房地产价值

开发完成后房地产价值=开发完成后房地产销售收入-所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入

根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告及房屋销售清单，截止评估基准日，项目销售情况如下：

序号	类型	数量	单位	已售数量	未售数量
1	高层住宅	61,895.61	m <sup>2</sup>	14,932.22	46,963.39
2	商业-底商	595.99	m <sup>2</sup>	-	595.99
3	人防车位	166	个	-	166.00
4	非人防车位	321	个	-	321.00

##### 已出售物业销售收入：

根据企业提供的相关资料汇总得出，已出售物业详细信息如下：

类型	已售数量 (m <sup>2</sup> )	已售总价 (万元)
----	------------------------	-----------

高层住宅	14,932.22	19,660.69
合计	14,932.22	19,660.69

由上可知，已出售物业价值合计为 19,660.69 万元。

### 未出售物业销售收入：

#### 1) 未售部分销售单价的确定

国贸凤凰原项目房地产未售部分主要包括住宅、商业及车位。本次评估首先收集周边同类房地产的市场价格，然后收集了国贸凤凰原项目备案价、历史成交价格、企业预计销售价格等信息。根据收集的价格信息，分析比对后，选择合适的价格作为销售单价。

#### ①周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

#### A、住宅

##### a、可比案例选取及说明

国贸凤凰原项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	国贸凤凰原	新力睿园	百盛和园	正荣青云宸院
房屋坐落	南昌市青山湖区航空路以东、博学路以西、溪桥北路以北	墅溪路与上海南路交汇处向南 200 米	博学路与辛家庵路交汇处	广州路与佛塔路交汇处
询价日期	2020 年 12 月 31 日	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
单价（元/m <sup>2</sup> ）	待定	13,500.00	13,000.00	13,500.00

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近
	环境状况	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近城南小学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近城南小学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近城南小学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近城南小学
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层
	主力房型	平层	平层	平层	平层
	预计交房时间	2021年11月	2022年9月	2022年8月	2022年9月
	装修装饰	精装修	精装修	精装修	精装修
	小区档次、开发商知名度	一般	一般	一般	一般
权益状况		出让国有建设用地，用途为住宅	出让国有建设用地，用途为住宅	出让国有建设用地，用途为住宅	出让国有建设用地，用途为住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为住宅楼盘，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

#### b、期日修正

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从询价日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

c、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100/100	100/100	100/100
期日修正		100	100/100	100/100	100/100
区位状况	居住聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100	100/100
	城市规划、配套	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	主力房型	100	100/100	100/100	100/100
	预计交房时间	100	100/100	100/100	100/100
	装修装饰	100	100/100	100/100	100/100
	小区档次、开发商知名度	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
权益状况	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

d、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	新力睿园	百盛和园	正荣青云宸院
交易单价	13,500	13,000	13,500
期日修正	100/100	100/100	100/100
区域状况修正	100/100	100/100	100/100
实物状况修正	100/100	100/100	100/100
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
修正系数合计	100/100	100/100	100/100



项目名称	案例一	案例二	案例三
修正后单价(元/m <sup>2</sup> )	13,500	13,000	13,500
平均单价(元/m <sup>2</sup> )	13,300		

e、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国贸凤凰原周边住宅房地产平均单价= (13,500+13,000+13,500) ÷ 3=13,300 (元/m<sup>2</sup>，取整至百位)。

B、商业

a、可比案例选取及说明

国贸凤凰原项目周边商业类房地产一手房交易案例较少，但周边二手商铺交易案例较多，本次采用周边二手商铺交易案例对比分析。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，案例具体信息如下：

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	方大上上城	恒大时代之光	中兴和园
位置	青山湖南京东路创新一路 888 号	青山湖蛟桥军民友谊路	青山湖民营大道艾溪湖北路 668 号
日期	2020.12	2020.12	2020.12
单价(元/m <sup>2</sup> )	24700	25000	22900
楼层	第 1 层	第 1 层	第 1 层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	43	29	73.67
建筑结构	钢混	钢混	钢混
装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯
建成时间	2016 年	2018 年	2011 年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	商业	商业	商业

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为社区底商，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三		
		国贸凤凰原	青山湖南京东路创新一路 888 号	青山湖蛟桥军民友谊路	青山湖民营大道艾溪湖北路 668 号		
交易情况		正常	正常	正常	正常		
成交日期		评估基准日	2020.12	2020.12	2020.12		
区位状况	位置	人流量	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大		
		楼层	第 1 层	第 1 层	第 1 层		
	交通条件	道路状况	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	
		出入可利用公共交通工具	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	
		交通管制情况	无	无	无	无	
		停车方便程度	较方便	较方便	较方便	较方便	
	外部配套设施	基础设施	六通	六通	六通	六通	
		公共服务设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	
	周围环境	自然环境	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	
		人文环境	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	
	实物状况	建筑物实物状况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	198	43	29	73.67
			建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
设施设备			齐全	齐全	齐全	齐全	
装饰装修			毛坯	毛坯	毛坯	毛坯	
层高			约 4.1 米	约 4.1 米	约 4.1 米	约 4.1 米	
空间布局			宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中	
	建筑功能	较好	较好	较好	较好		

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三
			国贸凤凰原	青山湖南京东路创新一路 888 号	青山湖蛟桥军民友谊路
	外观	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖
	新旧程度	2021 年	2016 年	2018 年	2011 年
权益状况		出让国有建设用地,用途为商业	出让国有建设用地,用途为商业	出让国有建设用地,用途为商业	出让国有建设用地,用途为商业

#### b、交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常,不存在特殊因素,采用百分比修正,以正常价格为基准(100),则交易情况修正系数为:100/100。

#### c、期日修正

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法,根据评估人员市场调查分析,从交易日期至评估基准日,类似房地产市场价格平稳,以交易日期的价格为基准(100),市场状况调整系数为:

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	方大上上城	恒大时代之光	中兴和园
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

#### d、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后,得到可比案例修正后的商业单价,具体修正系数如下:

项目	评估对象	案例一	案例二	案例三
可比单价	待估	24700	25000	22900
交易情况	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100

项目			评估对象	案例一	案例二	案例三
期日修正			100	100	100	100
区位状况	位置	临街状况	100	100	100	100
		人流量	100	100	100	100
		楼层	100	100	100	100
	交通条件	道路状况	100	100	100	100
		出入可利用公共交通工具	100	100	100	100
		交通管制情况	100	100	100	100
		停车方便程度	100	100	100	100
	外部配套设施	基础设施	100	100	100	100
		公共服务设施	100	100	100	100
	周围环境	自然环境	100	100	100	100
		人文环境	100	100	100	100
区位状况调整系数			100	100/100	100/100	100/100
实物状况	建筑物实物状况	建筑面积	100	103	103	102
		建筑结构	100	100	100	100
		设施设备	100	100	100	100
		装饰装修	100	100	100	100
		层高	100	100	100	100
		空间布局	100	100	100	100
		建筑功能	100	100	100	100
		外观	100	100	100	100
		新旧程度	100	98	99	95
实物状况调整系数			100	100/101	100/102	100/97
权益状况			100	100	100	100
权益状况调整系数			100	100/100	100/100	100/100

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状

况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目	案例一	案例二	案例三
单价(元/m <sup>2</sup> )	24700	25000	22900
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	100/100	100/100
实物状况调整系数	100/101	100/102	100/97
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较价值(元/m <sup>2</sup> )	24455	24510	23608
评估单价	24191.00		

#### f、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国贸凤凰原周边商业房地产平均单价=（24455+24510+23608）÷3=24191.00（元/m<sup>2</sup>，取整）。

### C、车位

#### a、可比案例选取及说明

国贸凤凰原项目周边车位房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售车位均价，分析确定车位房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	隆鑫广场	天御国际公寓	东方塞纳
位置	青山湖洪都大道	江西省南昌市青山湖区南京东路	南昌青山湖玉带河畔·洛阳东路77号
日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价(万元/个)	12	13	14
楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	15	18	15
建筑结构	框架	框架	框架
装饰装修	普通	普通	普通
建成时间	2013年	2012年10月	2007年7月
土地使用权类型	出让	出让	出让

项目	案例一	案例二	案例三
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项 目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		国贸凤凰原	隆鑫广场	天御国际公寓	东方塞纳
坐落		青山湖区航空路以东、博学路以西、溪桥北路以北	青山湖洪都大道	江西省南昌市青山湖区南京东路	南昌青山湖玉带河畔·洛阳东路77号
案例价格(万元/个)		待估	12	13	14
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2020年12月	2020年12月	2020年12月	2020年12月
区 位 状 况	交 通	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利
	外部配套设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
	所在楼层	地下一层	地下一层	地下一层	地下一层
实 物 状 况	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	空间布局	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用
	建筑功能	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷
	新旧程度	100%	89%	87%	80%
特殊状况	无	无	无	无	
权益状况		出让国有建设用地，用途为车位	出让国有建设用地，用途为车位	出让国有建设用地，用途为车位	出让国有建设用地，用途为车位

#### b、交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

#### c、市场状况调整

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	隆鑫广场	天御国际公寓	东方塞纳
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

#### d、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的车位单价，具体修正系数如下：

项 目	评估对象	案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)	待估	12	13	14
交易情况修正	100	100	100	100
市场状况调整	100	100	100	100
区位状 况调整	交 通	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100
	所在楼层	100	100	100
实物状 况调整	建筑结构	100	100	100
	空间布局	100	100	100
	建筑功能	100	100	100
	新旧程度	100	98	97
	特殊状况	100	100	100
权益状况调整	100	100	100	100

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目		案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)		12	13	14
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
区位状况调整	交 通	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/98	100/98	100/97
	特殊状况	100/100	100/100	100/100
权益状况调整		100/100	100/100	100/100
修正后价格(万元/个)		12.24	13.27	14.43
权 数		1/3	1/3	1/3
比较价值(万元/个)		13.31		

f、修正后单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数，综合确定国贸凤凰原周边车位平均单价=(12.24+13.27+14.43)÷3=13.31(万元/个)。

②楼盘备案价、历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，国贸凤凰原各类房地产历史成交价及企业预计成交价如下：

类型	单 位	已售数量	可售数量	历史成交单价	企业预计成交单价
----	-----	------	------	--------	----------



类型	单位	已售数量	可售数量	历史成交单价	企业预计成交单价
高层住宅	m <sup>2</sup>	19,660.69	46,963.39	1.32 万元/m <sup>2</sup>	1.34 万元/m <sup>2</sup>
商业	m <sup>2</sup>	-	595.99	-	2.50 万元/m <sup>2</sup>
人防车位	个	-	166.00	-	12.65 万元/个
非人防车位	个	-	321.00	-	13.09 万元/个

### ③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、国贸凤凰原项目历史成交价及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	周边单价	历史成交价	企业预计成交单价
1	高层住宅	万元/m <sup>2</sup>	1.33	1.32	1.34
2	商业	万元/m <sup>2</sup>	2.42	-	2.50
3	人防车位	万元/个	13.31	-	12.65
4	非人防车位	万元/个	13.31	-	13.09

通过上表可知，市场法测算的可比单价与被评估单位提供的预计成交单价较接近，评估人员综合考虑分析后，确定将被评估单位提供的预计成交单价作为评估单价，具体原因如下：

A、住宅、商业及车位的周边同类房地产市场价格与企业预计成交单价较为接近，评估人员认为开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值；

B、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

### 2) 未出售物业价值结果确定

综上可汇总得出未出售物业价值如下：

类型	单位	可售数量	销售单价	预计销售总价（万元）
高层住宅	m <sup>2</sup>	46,963.39	1.34 万元/m <sup>2</sup>	62,914.61
商业	m <sup>2</sup>	595.99	2.50 万元/m <sup>2</sup>	1,489.98
人防车位	个	166.00	12.65 万元/个	2,100.00

类型	单位	可售数量	销售单价	预计销售总价（万元）
非人防车位	个	321.00	13.09 万元/个	4,203.00
合计				70,707.59

### 3) 开发后房地产价值结果确定

综上所述，开发后房地产预计含税销售总收入汇总如下：

金额单位：万元

序号	类型	预计总销售收入	已售部分销售总价	未售部分销售总价
1	高层住宅	82,575.30	19,660.69	62,914.61
2	商业-底商	1,489.98	-	1,489.98
3	人防车位	2,100.00	-	2,100.00
4	非人防车位	4,203.00	-	4,203.00
合计		90,368.28	19,660.69	70,707.59

根据企业提供的土地出让合同可知，可抵减的土地取得成本为 49,820.98 万元，则：

$$\begin{aligned}
 \text{开发完成后房地产价值} &= \text{开发完成后房地产销售收入} - (\text{开发完成后房地产} \\
 &\text{销售收入} - \text{可抵减的土地取得成本}) \div (1+9\%) \times 9\% \\
 &= 90,368.28 - (90,368.28 - 49,820.98) \div (1+9\%) \times 9\% \\
 &= 87,020.36 \text{ 万元}
 \end{aligned}$$

#### (2) 后续开发成本

根据企业提供的动态成本总预算，尚需支付的后续开发成本为 23,115.96 万元（不含利息）。详细如下：

序号	项目名称	含税工程总预算(万元)	不含税工程总价(万元)	账面成本(万元)	后续投入总金额(万元)
一	土地费用	52,363.80	52,363.80	52,363.80	-
二	前期工程费	2,744.15	2,570.08	1,363.33	1,206.75
三	建安工程费	24,772.10	22,726.70	4,067.42	18,659.28
四	基础设施费	3,297.81	3,025.51	164.37	2,861.14
五	配套设施费	423.78	388.79	-	388.79
六	前期及工程费用合计	31,237.84	28,711.08	5,595.12	23,115.96
七	总成本合计	83,601.64	81,074.88	57,958.92	23,115.96

#### (3) 销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项

目咨询及策划费用等。本次评估根据企业历史数据销售费用占收入比重并参考企业提供的销售费用预测数据，按预计的销售收入的 3% 计算。

$$\begin{aligned} \text{销售费用} &= \text{项目销售收入} \times 3\% \\ &= 70,707.59 \times 3\% \div (1+6\%) = 2,001.16 \text{ 万元} \end{aligned}$$

(4) 销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法及相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括城建税、教育附加费、地方教育附加费及印花税。增值税税率为 9%，城市维护建设税为 7%，教育费附加税为 3%，地方教育费附加税率为 2%，印花税率为 0.05%。

$$\text{销售税金及附加} = (\text{增值税销项税} - \text{增值税可抵扣进项税}) \times 12\%$$

增值税销项税测算如下：

序号	项目	金额 (万元)	备注
1	开发完成后价值 (含税)	90,368.30	
2	地价	49,820.98	出让合同载明的出让金
3	计税依据	37,199.38	销售额 = (全部价款和价外费用 - 当期允许扣除的土地价款) ÷ (1+9.00%)
	增值税率	9%	
4	增值税销项税	3,347.94	

增值税可抵扣进项税测算如下：

序号	项目	含税金额 (万元)	不含税金额 (万元)	税率	可抵扣进项税	备注
1	专业费用	2,744.15	2,570.08	6%	174.08	
2	建设成本	28,493.69	26,141.00	9%	2,352.69	
3	管理费用	1,343.71	1,343.71		-	以人工费用为主，不可抵扣
4	销售费用	2,711.05	2,557.59	6%	153.46	按代理方式考虑
	合计				2,680.22	

销售税金及附加测算结果如下：

序号	项目	金额 (万元)	备注
1	增值税	667.72	销项-进项
2	附加率	12%	

序号	项目	金额（万元）	备注
3	增值税附加	80.13	
4	后续销售收入	72,782.91	参考收益法未来预测期收入
5	印花税税率	0.05%	
6	后续印花税	36.39	
7	销售税金及附加合计	116.52	

(5) 管理费用

结合企业提供的已发生费用的财务资料及未来预测管理费用可发生金额，管理费用按 1,343.71 万元确认，其占建设成本的 6.13% 计算，测算结果如下：

序号	类型	合计
1	建设成本	21,909.21
2	专业费用	1,206.75
3	管理费用	1,343.71
	占建设成本的比例	6.13%

(6) 投资利息

投资利息 = 开发成本评估值  $\times ((1 + \text{利率})^{\text{后续开发期}} - 1) + (\text{后续开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times ((1 + \text{利率})^{\text{后续开发期}/2} - 1)$

其中：利率根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，取值为 6.41%；后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 1.08 年。

(7) 开发利润

开发利润 = 不含税销售收入  $\times (1 - \text{建设进度}) \times \text{销售利润率}$

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确认，取 6.54%。

具体测算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目	参数	备注
销售净利率	6.54%	根据 2020 年房地产行业销售净利率
建设进度	44%	已建设周期/总建设周期
需扣除利率	3.65%	销售净利率 $\times (1 - \text{建设进度})$
不含税收入	82,906.70	含税总收入/1.09
需扣除开发利润	3,022.34	

(8) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

金额单位：万元

项目	行次	总金额（不含税）	普通住宅	非普通住宅（商业及车位）
面积		68,822.60	61,895.61	6,926.99
一、房地产收入总额 1=2+3	1	87,020.34	79,516.07	7,504.27
二、扣除项目金额合计 4=5+6+13+16+21	4	105,477.46	100,999.79	4,477.68
（一）取得土地使用权支付的金额	5	51,813.82	51,319.89	493.93
（二）房地产开发成本 6=7+8+9+10+11+12	6	29,261.06	26,315.93	2,945.12
其中				
专业费用	7	2,570.08	2,311.40	258.68
建筑安装工程费	9	26,690.98	24,004.53	2,686.45
（三）房地产开发费用 13=14+15	13	8,107.49	7,763.58	343.91
其中				
利息支出	14	4,053.74	3,881.79	171.95
其他房地产开发费用	15	4,053.74	3,881.79	171.95
（四）与转让房地产有关的税金 16=17+18+19+20	16	80.13	73.22	6.91
城市维护建设税、教育费附加	18	80.13	73.22	6.91
其他	20	-		
（五）财政部规定的其他扣除项目	21	16,214.98	15,527.16	687.81
三、增值额 22=1-4	22	-18,457.13	-21,483.71	3,026.59
四、增值额与扣除项目金额之比 23=22/4	23		-21%	68%
五、适用税金（%）	24		0%	40%
六、速算扣除系数（%）	25		0%	5%
七、应纳土地增值税税额 26=22*24-4*25	26	986.75	-	986.75

项目	行次	总金额（不含税）	普通住宅	非普通住宅（商业及车位）
八、已缴土地增值税税额（含预缴）	27	-		
<b>九、应补（退）土地增值税税额 28=26-27</b>	<b>28</b>	<b>986.75</b>	<b>-</b>	<b>986.75</b>

注：取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊；

房地产开发成本包括开发专业费用建设成本，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

#### （9）企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳税所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如下：

序号	项目/年份	不含税价（万元）
1	收入	82,906.70
2	成本费用	92,929.54
2.1	地价成本	49,820.98
2.2	契税	1,992.84
2.3	建设投资	29,261.06
2.3.1	开发成本	26,690.98
2.3.2	专业费用	2,570.08
2.4	销售税费	125.31
2.6	管理费用	2,202.24
2.7	销售费用	2,557.59
2.8	财务费用	5,982.77
2.9	土地增值税	986.75
3	利润总额	-10,022.84
5	应纳税所得额	-10,022.84
6	税率	25%
7	企业所得税	0.00

#### （10）存货跌价准备

存货跌价准备账面金额为 32,612,583.02 元，本次评估为零。

#### （11）评估结果确定

综上所述，结合以上各参数的测算结果，评估计算过程见下表：

金额单位：万元

序号	项目	合计
一	开发完成后价值	87,020.36
二	开发成本	31,099.87
(一)	土地后续成本	
(二)	购地税费	-
(三)	专业费用	1,206.75
(四)	建设成本	21,909.21
(五)	管理费用	1,343.71
(六)	销售费用	2,001.16
(七)	投资利息	4,522.52
(八)	销售税费	116.52
三	开发利润	3,022.34
四	股权评估中需扣除的税负	986.75
1	项目开发土地增值税	986.75
2	项目开发企业所得税	-
五	股权评估中的开发成本价值 (V)	51,911.39

### (五) 评估结果

经评估，存货-开发成本评估值为519,113,900.00元，账面价值为547,608,825.31元，评估减值28,494,925.31元，减值率为5.20%。减值原因主要为项目周边房地产市场销售定价较低且土地取得成本较高，故而造成成本倒挂，形成评估减值。

## 三、负债评估技术说明

### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，包括应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债；非流动负债包括长期借款。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	6,451,494.82
合同负债	161,333,708.68
应交税费	847,559.73
其他应付款	2,890,595.02
一年内到期的非流动负债	187,268.75
其他流动负债	238,860,726.26
<b>流动负债合计</b>	<b>410,571,353.26</b>
长期借款	150,000,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>150,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>560,571,353.26</b>

## （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。



### （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### 1、应付账款评估

应付账款账面值为 6,451,494.82 元，应付账款内容为咨询服务费、装修施工费、日常采购费等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额款项进行函证，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 6,451,494.82 元，无评估增减值。

#### 2、合同负债评估

列入本次评估范围的合同负债内容主要为企业预售存货所收取的购房款，账面价值为 161,333,708.68 元。我们核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，我们以核实后账面值作为合同负债评估值。

经评估，合同负债的评估值为 161,333,708.68 元，无评估增减值。

#### 3、应交税费评估

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税、土地使用税、印花税等，账面价值 847,559.73 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 847,559.73 元，无评估增减值。

#### 4、其他应付款评估

其他应付款账面值为 2,890,595.02 元，主要为质保金、工程费及活动费等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 2,890,595.02 元，无评估增减值。

## 5、一年内到期的非流动负债评估

列入本次评估范围的一年内到期的非流动资产具体为长期借款产生的利息，账面金额为 187,268.75 元。

对上述一年内到期的非流动资产，我们通过获取借款合同、入账凭证等资料，并采用询证向银行进行核实。经核实，一年内到期的非流动资产的调整后账面值为 187,268.75 元。

经评估，一年内到期的非流动资产的评估值为 187,268.75 元，评估无增减值。

## 6、其他流动负债评估

其他流动负债账面值为 238,860,726.26 元，主要为往来款、待转销项税额。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 238,860,726.26 元，无评估增减值。

## 7、长期借款评估

列入本次评估范围的长期借款具体为企业于 2020 年 6 月 23 日向中国农业银行股份有限公司南昌分行申请的用于国贸凤凰原项目的开发贷。

评估人员查阅了长期借款合同，并核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并向银行发询证函。现场查实证明交易事项真实，款项入账金额计算准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为长期借款的评估值。

经评估，长期借款评估值为 150,000,000.00，无评估增减值。

## 说明三：收益法评估技术说明

## 一、评估对象

本次收益法评估对象是：南昌贸润地产有限公司的股东全部权益。

## 二、收益法的应用前提及选择的理由与依据

### （一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从决定现行公平市场价值的基本依据——企业的预期获利能力的角度，本着收益还原的思路评价企业价值。

### （二）收益法的应用前提

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- 1、企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、企业预期获利年限可以预测。

### （三）收益法选择的理由和依据

被评估单位为房地产开发企业，其开发项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃。评估人员通过和管理层访谈，了解到公司管理层对开发项目安排了比较详细的开发计划，未来盈利情况可以较为可靠预测，可以合理预测未来收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以采用收益法评估。

## 三、收益预测的假设条件

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。被评估单位及子公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

3、除非另有说明，假设被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体

签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

4、假设被评估单位未来将采用的会计政策与编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去。

6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

8、不考虑通货膨胀因素的影响。

9、假设房地产项目建成后的实际建筑面积与规划建筑面积不存在较大差异。

10、假设预测期被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益。

11、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

12、本次评估均是基于被评估单位在开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收。本次测算资产价值及被评估单位价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内。

13、本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑被评估单位在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为在开发项目预测期。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

## 四、企业经营、资产、财务分析

### （一）中国宏观经济形势

根据 2021 年 2 月 28 日中国国家统计局公布的《中华人民共和国 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年中国宏观经济形势如下：

#### 1、综合

2020 年年国内生产总值 1015986 亿元，比上年增长 2.3%。其中，第一产业增加值 77754 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 384255 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 553977 亿元，增长 2.1%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.7%，第二产业增加值比重为 37.8%，第三产业增加值比重为 54.5%。全年最终消费支出拉动国内生产总值下降 0.5 个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长 2.2 个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 0.7 个百分点。分季度看，一季度国内生产总值同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%，四季度增长 6.5%。预计全年人均国内生产总值 72447 元，比上年增长 2.0%。国民总收入 1009151 亿元，比上年增长 1.9%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降 0.1%。预计全员劳动生产率为 117746 元/人，比上年提高 2.5%。

全年城镇新增就业 1186 万人，比上年少增 166 万人。年末全国城镇调查失业率为 5.2%，城镇登记失业率为 4.2%。全国农民工总量 28560 万人，比上年下降 1.8%。其中，外出农民工 16959 万人，下降 2.7%；本地农民工 11601 万人，下降 0.4%。

全年居民消费价格比上年上涨 2.5%。工业生产者出厂价格下降 1.8%。工业生产者购进价格下降 2.3%。

年末国家外汇储备 32165 亿美元，比上年末增加 1086 亿美元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 6.8974 元人民币，比上年升值 0.02%。

#### 2、农业

全年粮食种植面积 11677 万公顷，比上年增加 70 万公顷。其中，稻谷种植面积 3008 万公顷，增加 38 万公顷；小麦种植面积 2338 万公顷，减少 35 万公顷；

玉米种植面积 4126 万公顷，减少 2 万公顷。棉花种植面积 317 万公顷，减少 17 万公顷。油料种植面积 1313 万公顷，增加 20 万公顷。糖料种植面积 157 万公顷，减少 4 万公顷。

全年粮食产量 66949 万吨，比上年增加 565 万吨，增产 0.9%。其中，夏粮产量 14286 万吨，增产 0.9%；早稻产量 2729 万吨，增产 3.9%；秋粮产量 49934 万吨，增产 0.7%。全年谷物产量 61674 万吨，比上年增产 0.5%。其中，稻谷产量 21186 万吨，增产 1.1%；小麦产量 13425 万吨，增产 0.5%；玉米产量 26067 万吨，持平略减。

全年棉花产量 591 万吨，比上年增产 0.4%。油料产量 3585 万吨，增产 2.6%。糖料产量 12028 万吨，减产 1.2%。茶叶产量 297 万吨，增产 7.1%。

全年猪牛羊禽肉产量 7639 万吨，比上年下降 0.1%。其中，猪肉产量 4113 万吨，下降 3.3%；牛肉产量 672 万吨，增长 0.8%；羊肉产量 492 万吨，增长 1.0%；禽肉产量 2361 万吨，增长 5.5%。禽蛋产量 3468 万吨，增长 4.8%。牛奶产量 3440 万吨，增长 7.5%。年末生猪存栏 40650 万头，比上年末增长 31.0%；全年生猪出栏 52704 万头，比上年下降 3.2%。

全年水产品产量 6545 万吨，比上年增长 1.0%。其中，养殖水产品产量 5215 万吨，增长 3.0%；捕捞水产品产量 1330 万吨，下降 5.0%。

全年木材产量 8727 万立方米，比上年下降 13.1%。全年新增耕地灌溉面积 43 万公顷，新增高效节水灌溉面积 160 万公顷。

### 3、工业和建筑业

全年全部工业增加值 313071 亿元，比上年增长 2.4%。规模以上工业增加值增长 2.8%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增加值增长 2.2%；股份制企业增长 3.0%，外商及港澳台商投资企业增长 2.4%；私营企业增长 3.7%。分门类看，采矿业增长 0.5%，制造业增长 3.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.0%。

全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年下降 1.5%，纺织业增长

0.7%，化学原料和化学制品制造业增长 3.4%，非金属矿物制品业增长 2.8%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 6.7%，通用设备制造业增长 5.1%，专用设备制造业增长 6.3%，汽车制造业增长 6.6%，电气机械和器材制造业增长 8.9%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 7.7%，电力、热力生产和供应业增长 1.9%。

全年全社会建筑业增加值 72996 亿元，比上年增长 3.5%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润 8303 亿元，比上年增长 0.3%，其中国有控股企业 2871 亿元，增长 4.7%。

#### 4、服务业

全年批发和零售业增加值 95686 亿元，比上年下降 1.3%；交通运输、仓储和邮政业增加值 41562 亿元，增长 0.5%；住宿和餐饮业增加值 15971 亿元，下降 13.1%；金融业增加值 84070 亿元，增长 7.0%；房地产业增加值 74553 亿元，增长 2.9%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 37951 亿元，增长 16.9%；租赁和商务服务业增加值 31616 亿元，下降 5.3%。全年规模以上服务业企业营业收入比上年增长 1.9%，利润总额下降 7.0%。

#### 5、国内贸易

全年社会消费品零售总额 391981 亿元，比上年下降 3.9%。按经营地统计，城镇消费品零售额 339119 亿元，下降 4.0%；乡村消费品零售额 52862 亿元，下降 3.2%。按消费类型统计，商品零售额 352453 亿元，下降 2.3%；餐饮收入额 39527 亿元，下降 16.6%。

#### 6、固定资产投资

全年全社会固定资产投资 527270 亿元，比上年增长 2.7%。其中，固定资产投资（不含农户）518907 亿元，增长 2.9%。分区域看<sup>[33]</sup>，东部地区投资比上年增长 3.8%，中部地区投资增长 0.7%，西部地区投资增长 4.4%，东北地区投资增长 4.3%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 13302 亿元，比上年增长 19.5%；第二产业投资 149154 亿元，增长 0.1%；第三产业投资 356451 亿元，增长 3.6%。



民间固定资产投资 289264 亿元，增长 1.0%。基础设施投资增长 0.9%。

全年房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%。其中住宅投资 104446 亿元，增长 7.6%；办公楼投资 6494 亿元，增长 5.4%；商业营业用房投资 13076 亿元，下降 1.1%。年末商品房待售面积 49850 万平方米，比上年末增加 29 万平方米。其中，商品住宅待售面积 22379 万平方米，减少 94 万平方米。

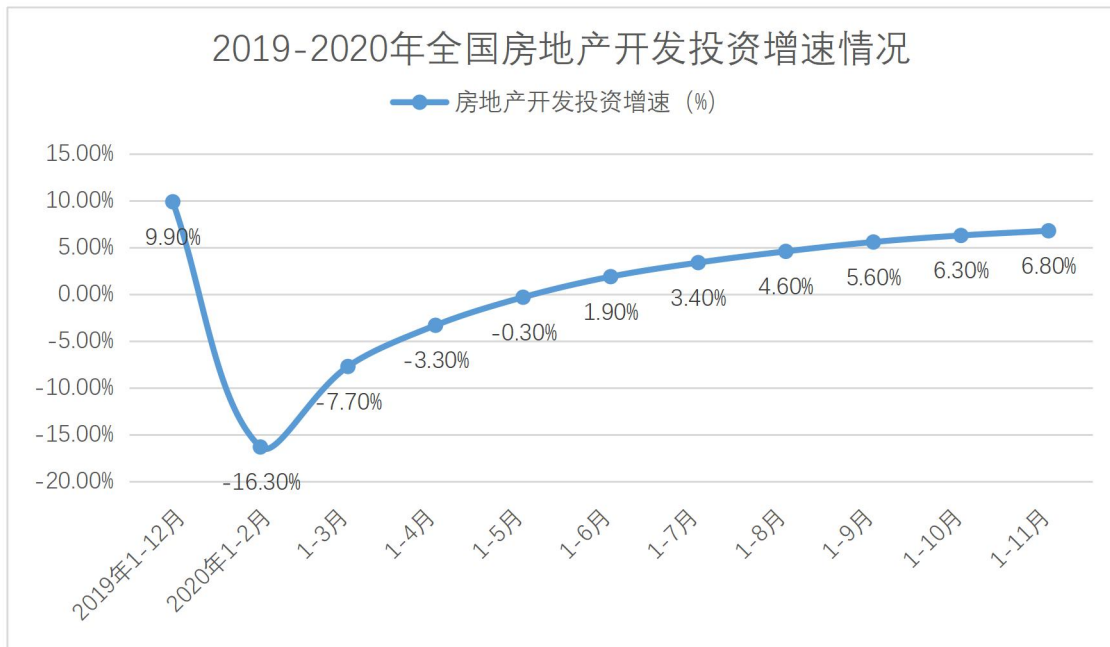
## （二）行业状况分析

### 1、房地产行业发展现状分析

#### （1）房地产投资回暖

受疫情影响，房地产停工停售，2020 年前 5 个月全国房地产开发投资增速负增长。随着疫情好转，房地产投资增速正不断回暖，开发投资同比增速连续 6 个月维持正值。

1-11 月份，全国房地产开发投资 129,492 亿元，同比增长 6.8%，增速比 1-10 月份提高 0.5 个百分点。其中，住宅投资 95,837 亿元，增长 7.4%，增速提高 0.4 个百分点。



数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### （2）房企土地购置面积减少

2020年以来，全国房地产开发企业土地购置面积同比减少，土地成交价款受疫情影响，前三个月有所减少，此后土地成交价款同比增长。

1-11月份，房地产开发企业土地购置面积20591万平方米，同比下降5.2%，降幅比1-10月份扩大1.9个百分点；土地成交价款13890亿元，增长16.1%，增速提高1.3个百分点。

### 2020年1-11月全国房地产开发企业土地购置面积及土地成交价款

日期	土地购置面积 (万m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-2月	1092	-29.3	440	-36.2
2020年1-3月	1969	-22.6	977	-18.1
2020年1-4月	3151	-12	1699	6.9
2020年1-5月	4752	-8.1	2429	7.1
2020年1-6月	7965	-0.9	4039	5.9
2020年1-7月	9659	-1	5382	12.2
2020年1-8月	11947	-2.4	7088	11.2
2020年1-9月	15011	-2.9	9316	13.8
2020年1-10月	17775	-3.3	11386	14.8
2020年1-11月	20591	-5.2	13890	16.1

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

### (3) 商品房销售受冲击

1-11月份，商品房销售面积150,834万平方米，同比增长1.3%，增速比1-10月份提高1.3个百分点。商品房销售额148,969亿元，增长7.2%，增速提高1.4个百分点。

据悉，2019年全国商品房销售面积是171,558万平方米，比上年下降0.1%，而商品房销售额159,725亿元，增长6.5%。年底房地产开发企业为完成销售目标，积极推货同时降价促销，预计12月商品房销售面积和销售金额将有所增加。但是按照目前的销售情况推算，2020商品房销售面积或低于2019年。

日期	土地购置面积 (万m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-2月	8475	-39.9	8203	-35.9
2020年1-3月	21978	-26.3	20365	-24.7
2020年1-4月	33973	-19.3	31863	-18.6
2020年1-5月	48703	-12.3	46269	-10.6

2020年1-6月	69404	-8.4	66895	-5.4
2020年1-7月	83631	-5.8	81422	-2.1
2020年1-8月	98486	-3.3	96943	1.6
2020年1-9月	117073	-1.8	115647	3.7
2020年1-10月	133294	0	131665	5.8
2020年1-11月	150834	1.3	148969	7.2

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### (4) 千亿房企增至41家

据中指研究院发布的2020年中国房地产企业销售业绩TOP100，榜单显示，41家房企销售额超千亿，5家房企销售额超5000亿元。TOP100房企上榜门槛333亿元，与上年相比有所增长。

从房企销售额来看，碧桂园销售额最高达7888.1亿元，中国恒大和万科位居第二和第三，销售额分别为7038.0亿元、7011.0亿元。融创中国和保利发展销售额超5000亿元，分别为5750.0亿元、5028.0亿元。

#### (5) 房企资金压力大

2020年以来，银保监系统对房地产金融领域保持强监管态势。尤其是2020年8月，住建部联合央行召开重点房企座谈会，提出“三道红线”融资监管新规（“345”新规）：红线1：剔除预收款后的资产负债率（以下简称为新资产负债率）大于70%；红线2：净负债率大于100%；红线3：现金短债比小于1.0倍。根据企业踩线情况不同，分为“红、橙、黄、绿”四档。分档设定有息负债规模增速阈值，每降低一档，上限增加5%。

融资监管新规“三道红线”出台后，大部分房企有一条或多条指标“踩线”，政策压力下，房企开始主动调整融资结构，通过增发新股、子公司IPO等方式加强股权融资。在缺乏资金支持的背景下，房地产行业将告别高杠杆和快周转的发展模式。

## 2、2021年房地产行业发展趋势

### (1) 坚持“房住不炒”原则

当前，楼市调控严格，国家层面多次强调房住不炒。2016年年底的中央经济

工作会议首次提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”，此后“房住不炒”原则贯穿近几年的房地产调控。十四五规划意见稿也要求坚持“房子是用来住的，不是用来炒的定位”。

《加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局》文章强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

中央经济工作会议提出，要因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，住建部将坚决落实中央经济工作会议部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

## （2）大力发展长租房市场

自 2015 年，我国开始大力支持住房租赁，多次发布政策推进市场发展。2016 年，国务院就曾出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，明确提出建立购租并举的城镇住房制度，完善城镇住房保障体系住房保障采取实物与租赁补贴相结合并逐步转向租赁补贴为主，加快发展专业化住房租赁市场。2020 年 9 月，住建部发布《住房租赁条例（征求意见稿）》，其明确提及，国家支持金融机构按照风险可控、商业可持续的原则，创新针对住房租赁的金融产品和服务，支持发展房地产投资信托基金，支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。

十四五规划意见稿和双循环战略文章均要求完善长租公寓政策。中央经济工作会议把“解决好大城市住房突出问题”作为 2021 年要抓好的重点任务之一，特别提出要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜。降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。预计 2021 年中国将大力发展租赁市场。

据我爱我家相关研究，2017年我国住房租赁市场交易总量约1.2万亿元，租房人口1.94亿人，占全部人口的13.9%。预计到2025年，租赁市场规模将首次超过3万亿元，租赁人口增至2.52亿人。到2030年，租赁市场规模将达到4.6万亿元，有接近3亿人通过租房实现“住有所居”。政策支持下，我国租赁市场将迎来快速发展。

我国住房租赁市场		
年份	租房人口（亿人）	市场规模（万亿元）
2017年	1.94	1.2
2025年	2.5	3.0
2030年E	3	4.6

数据来源：我爱我家、中商产业研究院整理

### （3）房企财务降杠杆将成主旋律

Wind数据显示，截至1月7日，上市房企已发行13只美元债。根据各房企公告披露来看，募资用途多为现有债务再融资。贝壳研究院数据显示，2020年房企偿债规模约9154亿元，同比增长28.7%。2021年房企到期债务规模（不含2021年将发行的超短期债券）预计将达12,448亿元，同比增长36%，历史性突破万亿元大关，房企偿债压力继续攀升。

预计2021年房企财务降杠杆将是主旋律，未来房企融资主要以借新还旧为主，融资增速或将下降。“三道红线”将倒逼房企提升自身产品力及经营能力，减少对融资依赖，提高项目去化，加快开发周期。

### （三）企业经营管理状况分析

#### 1、经营模式

南昌贸润地产有限公司公司主要经营为在取得的土地上进行房地产开发并进行销售、物业租赁等。

#### 2、市场地位

被评估单位属于房地产的项目公司，在市场中受其相关控制方的经营影响较

大。

### 3、主要竞争优劣势

#### (1) 公司主要竞争优势

① 国企背景，资源整合能力强，核心团队稳定，服务高效及时；

② 内部管控严格，合规性强；

③ 开发项目位于博学路，附近有城南花园、阳光家园等小区聚集，区域内有江西航空职业技术学院、南昌三中、新世纪医院等，外部公共服务设施较完备，为较具规模的生活区和商业区，生活便利。

#### (2) 公司主要竞争劣势

① 虽然生活配套完善，但是老城区的交通建设推进速度较为缓慢，项目居住品质受到影响，旧城改造常常会涉及到拆迁等一系列不可抗因素。

② 开发项目附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般，且路面通行宽度较窄，易发生道路拥堵，车辆通行较为不便。

#### (四) 企业历史年度财务状况

被评估单位前两年资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年度	2020 年度
总资产	53,557.62	59,475.86
负债	44,715.93	56,057.14
股东权益	8,841.69	3,418.73
利润项目	2019 年度	2020 年度
营业收入	-	-
利润总额	-1,544.17	-4,911.75
净利润	-1,158.31	-5,422.97
审计机构	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)
审计意见	无保留意见	无保留意见

## 五、评估方法介绍及预测分析过程

### (一) 收益模型的选取

本项目评估的基本思路拟以企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）为主要评估方法；根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，采用两阶段，在经分析的盈利预测结果基础上，进行折现得出企业真实的内在价值，再依据公司实际情况进行修正，得出最后的评估结果。

基本公式：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值。

其中：企业整体价值=经营性资产价值+非并表长期股权投资价值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债；经营性资产价值采用企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）计算。

#### 1、经营性资产价值

经营性资产是指与企业生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

其中： $P$ ：评估基准日的企业经营性资产价值；

$R_i$ ：评估基准日后第  $i$  年预期的企业自由现金流量；

$R_{n+1}$ ：永续期的企业自由现金流量；

$r$ ：折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)；

$n$ ：预测期；

$i$ ：预测期第  $i$  年。

#### 2、溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，企业自由现金流量预测不涉及的资产。

#### 3、非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与企业生产经营无关的，企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和估算。

## （二）收益年限的确定

收益年限取决于企业自由现金流量的持续年限。被评估单位是房地产开发企业，收益预测期限根据评估基准日企业正在开发或即将开发（基准日已有规划建设方案的项目）的开发建设期（含销售期）确定为明确的预测期限。

根据被评估单位提供的销售计划，开发项目预计于 2022 年售罄，即：本次预测期限为 2021-2022 年。

## （三）未来收益的确定

根据《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则——企业价值》，委托人和被评估单位依法提供并保证未来收益预测资料的合理性、合法性、完整性，资产评估人员与其进行了未来各种可能性的讨论，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、行业现状与发展前景，分析认为该未来收益预测资料与评估目的及评估假设具备适用性。

### 1、收入的预测

#### （1）历史销售情况

根据被评估单位提供的资料，截止评估基准日，各业态房源的已售情况统计如下：

金额单位：人民币元

序号	房地产类型	单位	成交数量	成交单价	成交总价
1	高层住宅	m <sup>2</sup>	14,932.22	13,166.62	196,606,905.00
2	商业-底商	m <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
3	人防车位	套	0.00	0.00	0.00
4	非人防车位	套	0.00	0.00	0.00
合计					196,606,905.00

注：上表价格为截止评估基准日企业实际签订合同价格统计，价格包含 9% 的增值税销项税。



(2) 未来销售预测

被评估单位的销售收入主要为销售国贸凤凰原项目房地产产生的销售收入，国贸凤凰原于 2020 年 6 月开盘预售，截止评估基准日，该项目的销售进度如下表所示：

序号	房地产类型	单位	成交数量	未售数量	总可售数量	销售进度
1	高层住宅	m <sup>2</sup>	14,932.22	46,963.39	61,895.61	24.12%
2	商业-底商	m <sup>2</sup>	-	595.99	595.99	0.00%
3	人防车位	套	-	166.00	166.00	0.00%
4	非人防车位	套	-	321.00	321.00	0.00%

销售计划

被评估单位销售部门共提供的销售计划，各年度具体销售计划如下：

序号	类别	单位	未售数量	预计销售数量	
				2021 年	2022 年
1	高层住宅	m <sup>2</sup>	46,963.39	26,299.50	20,663.89
2	商业-底商	m <sup>2</sup>	595.99	595.99	-
3	人防车位	套	166.00	108.00	58.00
	非人防车位	套	321.00	209.00	112.00

根据企业 2020 年的历史销售数据，结合企业提供的 2021-2022 年销售计划，企业各年预计销售数据较为平稳且符合当地市场行情。评估人员认为企业提供销售计划较为可信，采用企业预计销售计划测算未来年度房产销量。

销售单价

评估人员调查了周边同类房地产的市场情况，并结合企业历史销售单价、企业预计未来销售单价综合确定未来房产预计销售单价，详细分析过程参考“存货科目评估技术说明”中的第四项第 4 点“未售部分销售单价的确定”测算分析过程。

故 2021 年至 2022 年各类型房产含税销售单价预测如下：

序号	类别	单位	2020 年已售单价	2021 年销售单价	2022 年销售单价
1	高层住宅	元/m <sup>2</sup>	13,396.52	13,396.52	13,396.52
2	商业-底商	元/m <sup>2</sup>	25,000.08	25,000.08	25,000.08

3	人防车位	元/套	126,506.02	126,506.02	126,506.02
4	非人防车位	元/套	130,934.58	130,934.58	130,934.58

注：以上价格含 9% 增值税销项税。

#### 收入跨期调整

由于企业签订合同到收到全款有一定时间差异，截止评估基准日，部分合同尚未收到全款，该部分款项预计会在 2021 年收到。根据被评估单位提供的资料，这部分款项金额约为 2,075.32 万元。

#### 销售收入

综上所述，2021 年度至 2022 年度销售收入预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年
高层住宅	35,232.18	27,682.43
商业-底商	1,489.98	-
人防车位	1,366.27	733.73
非人防车位	2,736.53	1,466.47
收入跨期调整	2,075.32	
合计	42,900.28	29,882.63

## 2、开发成本的预测

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、市政配套费、公共配套设施费、开发间接费等。

### (1) 项目总投资概算

被评估单位工程人员提供的项目最新工程概算如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	增值税率	预算总成本(含税)	预算总成本(不含税)	进项税额
1	土地费及大配套	8.51%	52,425.42	48,311.76	4,113.66
2	前期工程费	4.65%	1,043.77	997.37	46.39
3	配套设施费	9.00%	423.78	388.79	34.99
4	基础设施费	9.00%	3,297.81	3,025.51	272.30
5	建安及精装修工程费	9.00%	24,227.44	22,227.01	2,000.43
6	开发间接费	8.12%	1,700.38	1,572.70	127.68
7	工程后续成本	9.00%	83.01	76.16	6.85

8	不可预见费	9.00%	461.64	423.53	38.12
合计			83,663.27	77,022.84	6,640.42

注：其中土地费及大配套进项税额为税法规定土地出让金可抵减的土地增值税进项税额。

(2) 已经投入的开发成本

截止评估基准日，被评估单位已经投入的开发成本如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	总成本	已投入成本	未来需投入成本
1	土地费及大配套	52,425.42	52,363.07	62.36
2	前期工程费	1,043.77	680.99	362.77
3	配套设施费	423.78	-	423.78
4	基础设施费	3,297.81	179.16	3,118.65
5	建安及精装修工程费	24,227.44	4,419.69	19,807.75
6	开发间接费	1,700.38	770.46	929.92
7	工程后续成本	83.01	-	83.01
8	不可预见费	461.64	13.80	447.84
合计		83,663.27	58,427.17	25,236.10

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

(3) 未来开发成本投入计划

根据被评估单位提供的相关资料，国贸凤凰原项目预计于 2022 年 12 月 31 日交房。故 2021 年至 2022 年企业开发成本投入计划如下：

金额单位：万元

序号	成本类型	2021 年	2022 年
1	土地费及大配套	62.36	-
2	前期工程费	362.77	-
3	配套设施费	282.31	141.47
4	基础设施费	2,289.00	829.65
5	建安及精装修工程费	14,858.88	4,948.87
6	开发间接费	929.92	-
7	工程后续成本	-	83.01
8	不可预见费	447.84	-

序号	成本类型	2021年	2022年
	合计	19,233.09	6,003.01

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

### 3、税金及附加的预测

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税及土地使用税。其中城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加为增值税附加税根据以当期实际缴纳增值税金额为计税基础计算，当地城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为7%、3%及2%。印花税按照合同金额（含增值税）的0.05%计算。土地使用税按照8元/m<sup>2</sup>计算。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号），一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。

$$\text{应预缴税款} = \text{预收款} \div (1 + \text{适用税率或征收率}) \times 3\%$$

房地产开发企业中的一般纳税人（以下简称一般纳税人）销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：

$$\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) \div (1 + 9\%)$$

由于被评估单位房地产销售采用预售方式，预售和实际交房有一定时间差异，根据故本次测算税金及附加时，对其中发生的税金及附加金额按照预售方式测算，并在期末进行统一调整。

综上所述，未来年度税金及附加预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	期初	2021年	2022年
1	当期缴纳增值税		413.04	1,180.74	(959.84)
2	预缴增值税金额	3.00%	413.04	1,180.74	822.46
3	累计预缴增值税金额		413.04	1,593.78	2,416.24
4	期末应纳增值税金				(1,782.30)
5	附加税金		80.79	177.05	(96.03)

序号	项目	税率	期初	2021年	2022年
6	城建税	7.00%	28.91	82.65	(67.19)
7	教育费附加	3.00%	12.39	35.42	(28.80)
8	地方教育费附加	2.00%	8.26	23.61	(19.20)
9	印花税	0.05%	8.79	21.45	14.94
10	土地使用税	8元/m <sup>2</sup>	22.43	13.91	4.21
合计			<b>493.83</b>	<b>1,357.79</b>	<b>(1,055.87)</b>

其中期末应纳增值税金计算如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	预计比例	税率	计税基础	金额
一	<b>销项税额</b>				
1	项目预计销售收入			90,368.28	
2	增值税率		9%		
3	当期允许扣除的土地价款	不含契税		49,820.98	
4	计算销项税的销售额			37,199.36	
5	销项税额				3,347.94
二	<b>进项税额</b>				
1	计算进项税的成本额				
1.1	前期工程费	100%	4.65%	997.37	46.39
1.2	配套设施费	100%	9.00%	388.79	34.99
1.3	基础设施费	100%	9.00%	3,025.51	272.30
1.4	建安及精装修工程费	100%	9.00%	22,227.01	2,000.43
1.5	开发间接费	100%	8.12%	1,572.70	127.68
1.6	工程后续成本	100%	9.00%	76.16	6.85
1.7	不可预见费	100%	9.00%	423.53	38.12
1.8	销售费用	100%	6.00%	3,120.64	187.24
2	进项税额				2,714.00
三	<b>增值税</b>				633.94

#### 4、销售费用的预测

销售费用包括项目销售部门的租赁费、销售代理、办公费、职工薪酬、广告费用等。本次评估，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合被评估单位提供的预计销售费用占销售收入的比例。预测各年度付现的销售费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
销售费用	1,224.75	896.48
与收入比	3.0%	3.0%

#### 5、管理费用的预测

房地产开发企业的管理费用主要包括工资、职工福利费、业务招待费、差旅

费、办公费等。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定预测各年度的管理费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021 年	2022 年
管理费用	986.82	356.89

#### 6、财务费用的预测

根据企业评估基准日的借款情况及未来的借款企划，企业未来财务费用主要来自于银行借款。根据企业签订的借款合同，该借款的年利率 5.125%，企业未来年度银行借款还款计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年
期初本金金额	35,969.14	7,500.00
当期新增本金	-	-
当期偿还本金	15,500.00	20,469.14
期末本金金额	35,969.14	7,500.00
利息支出	1,922.05	1,097.68

#### 7、土地增值税的预测

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）及当地土地增值税预征相关规定，房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：

土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款

当地土地增值率预征率如下：

用途	预征率
住宅	1.00%
非住宅	5.00%

故本次评估在测算时，土地增值税采用预征期末清缴方式测算，具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	2020年	2021年	2022年
<b>1</b>	<b>预缴土地增值税</b>		145.94	659.82	376.19
住宅	销售收入(含税)		17,585.37	37,307.50	27,682.43
	预缴增值税金额		484.00	1,026.81	761.90
	预缴土增税计税基础		17,101.37	36,280.69	26,920.53
	当期预缴土增税	1.00%	171.01	362.81	269.21
	累计预缴土地增值税		171.01	533.82	803.03
其他	销售收入(含税)		-	5,592.78	2,200.20
	预缴增值税金额		-	153.93	60.56
	预缴土增税计税基础		-	5,438.85	2,139.65
	当期预缴土增税	5.00%	-	271.94	106.98
	累计预缴土地增值税		-	271.94	378.92
	跨期调整		(25.07)	25.07	
<b>2</b>	<b>清缴土地增值税</b>				<b>986.75</b>
<b>3</b>	<b>当期实缴土地增值税</b>		<b>145.94</b>	<b>659.82</b>	<b>180.99</b>

其中清缴土地增值税金额计算如下:

金额单位: 万元

项目	行次	总金额(不含税)	普通住宅	非普通住宅(商业及车位)
面积		68,822.60	61,895.61	6,926.99
一、房地产收入总额 1=2+3	1	87,020.34	79,516.07	7,504.27
二、扣除项目金额合计 4=5+6+13+16+21	4	105,477.46	100,999.79	4,477.68
(一) 取得土地使用权支付的金额	5	51,813.82	51,319.89	493.93
(二) 房地产开发成本 6=7+8+9+10+11+12	6	29,261.06	26,315.93	2,945.12
其中				
专业费用	7	2,570.08	2,311.40	258.68
建筑安装工程费	9	26,690.98	24,004.53	2,686.45
(三) 房地产开发费用 13=14+15	13	8,107.49	7,763.58	343.91
其中				
利息支出	14	4,053.74	3,881.79	171.95
其他房地产开发费用	15	4,053.74	3,881.79	171.95
(四) 与转让房地产有关的税金 16=17+18+19+20	16	80.13	73.22	6.91
城市维护建设税、教育费附加	18	80.13	73.22	6.91
其他	20	-		
(五) 财政部规定的其他扣除项目	21	16,214.98	15,527.16	687.81
三、增值额 22=1-4	22	-18,457.13	-21,483.71	3,026.59
四、增值额与扣除项目金额之比 23=22/4	23		-21%	68%
五、适用税金(%)	24		0%	40%
六、速算扣除系数(%)	25		0%	5%

项目	行次	总金额（不含税）	普通住宅	非普通住宅（商业及车位）
七、应纳土地增值税税额 26=22*24-4*25	26	986.75	-	986.75
八、已缴土地增值税税额（含预缴）	27	-		
九、应补（退）土地增值税税额 28=26-27	28	986.75	-	986.75

### 8、所得税的预测

销售期内企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。根据规定，南昌市房地产开发企业销售未完工产品的计税毛利率为 17%，在项目竣工后，进行清缴。故未来年度企业所得税预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	期初	2021 年	2022 年
销售收入		42,900.28	29,882.63
核算毛利率	17%	17%	17%
当期毛利		7,293.05	5,080.05
销售费用		1,224.75	896.48
管理费用		986.82	356.89
财务费用	-		
税费及附加		1,922.05	1,097.68
预缴土增税		659.82	184.61
当期应纳税所得额	-	439.76	2,548.01
适用所得税率	25%	25%	25%
预缴企业所得税		109.94	637.00
累计预缴企业所得税		109.94	746.94
清缴企业所得税			-
当期实缴企业所得税		109.94	(109.94)

其中清缴企业所得税计算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	金额
1	销售收入	90,368.28
2	总成本支出	95,403.02
2.1	建设成本支出	83,663.27
2.2	增值税及附加税支出	825.17
2.3	销售费用	3,245.62



2.4	管理费用	2,202.24
2.5	财务费用	4,479.98
2.6	土地增值税	986.75
3	<b>利润总额</b>	<b>-5,034.74</b>
5	应纳税所得额	-5,034.74
6	税率	25%
7	<b>企业所得税</b>	<b>0.00</b>

### 9、折旧与摊销的预测

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧。因企业账内无固定资产，未来亦无购置固定资产的计划，故本次评估不予预测。

### 10、资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次现金流量折现法的假设前提之一为未来收益期限为有限期，在企业有限经营期内无资本性支出的需求及计划，故本次评估不予预测。

### 11、营运资金预测、营运资金增加额的确定

本次评估对被评估单位房地产开发板块的未来收益期按可预期项目开发周期确定，未做永续预测。考虑到国家对商品房销售的有关规定，在未来预测周期内，企业部分所需建设资金可以通过预售的房款解决，实行滚动开发，故本次预测最低现金保留量为当期所需营运资金；以销售费用、管理费用付现支出，按一个月周转期进行测算。

营运资金增加额=本期需营运资金-期初营运资金

营运资金增加额如下：

金额单位：人民币万元

项目	期初	2021年	2022年
<b>一、付现成本</b>			
增值税及附加		1,357.79	(1,051.92)
销售费用		1,224.75	896.48
管理费用		986.82	356.89

项目	期初	2021 年	2022 年
财务费用		1,922.05	1,097.68
土地增值税		659.82	180.99
企业所得税		109.94	(109.94)
付现成本合计		6,261.18	1,370.17
二、周转次数		12	12
三、当期营运资金	521.76	521.76	114.18
四、营运资金增加额			(407.58)
五、期末回收营运资金			114.18

## 12、期末回收资产价值

根据企业提供的经营计划，预计在 2022 年 12 月 31 日完成公司项目经营并清算，期末可回收的资产主要为当年营运资金。具体计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	期末
营运资金回收金额	114.18
可回收固定资产价值	-
期末回收资产价值	114.18

### （四）折现率的确定

#### 1、折现率的模型（公式与参数定义）

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

式中：

$w_d$ ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$w_e$ ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$r_d$ ：税后债务加权成本

$r_e$ ：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场预期报酬率；

$\varepsilon$ ：评估对象的特性风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_m}{E_m} \right)$$

$\beta_u$ ：可比公司的无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{\left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_i}{E_i} \right)}$$

$\beta_t$ ：可比公司股票的预期市场平均风险系数

$D_i$ ：可比公司的付息债务

$E_i$ ：可比公司的权益资本

#### (1) 无风险报酬率 $R_f$

无风险收益率又称安全收益率，是投资无风险资产所获得的投资回报率，表示即使在风险为零时，投资者仍期望就资本的时间价值获得的补偿。国际上通行的做法是参考不存在违约风险的政府债券利率确定。本次选取与企业收益期相匹配的国债的市场到期收益率，即选用距评估基准日 3 年的国债到期收益率，取  $r_f=2.82\%$ 。

#### (2) 市场风险溢价 $ERP(r_m - r_f)$ 的确定

市场风险溢价是投资者期望的超过无风险收益率的部分。目前，我国有两个证券交易市场，即上海证券交易所和深圳证券交易所。本次评估根据中国证券市场的股票市场收益率进行计算。

为了计算股票市场收益率，我们通过 Wind 资讯获取了 2010 年至 2020 年“沪深 300”指数每年年底的成分股及其数据，选取其中上市时间在 10 年及以上的成

分股，计算股票市场收益率的几何平均值，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的市场风险溢价。具体如下：

市场风险溢价计算表

序号	年度	股票数量	几何平均收益率 $R_m$	无风险收益率 $R_f$ (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP ( $R_m - R_f$ )
1	2010	171	12.78%	3.88%	8.90%
2	2011	174	12.14%	3.42%	8.72%
3	2012	176	15.35%	3.57%	11.78%
4	2013	185	12.38%	4.55%	7.83%
5	2014	183	19.28%	3.62%	15.66%
6	2015	168	20.13%	2.82%	17.31%
7	2016	180	7.05%	3.01%	4.04%
8	2017	182	-0.04%	3.88%	-3.92%
9	2018	188	7.98%	3.23%	4.75%
10	2019	192	3.58%	3.14%	0.45%
11	2020	204	6.05%	3.14%	2.91%
平均值			<b>10.61%</b>	<b>3.48%</b>	<b>7.13%</b>

采用 2010 年至 2020 年几何平均收益率的平均值 10.61% 与同期剩余年限 10 年的中国国债到期收益率平均值 3.48% 的差额作为市场风险溢价。

按此测算，我国目前的市场风险溢价为：10.61%-3.48%=7.13%。

### (3) 权益资本的预期市场风险系数 $\beta$ 的确定

权益系统风险系数计算公式如下：

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

式中： $\beta_L$ —有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ —无财务杠杆的权益的系统风险系数；

$t$ —企业的所得税税率；

$D/E$ —企业的当年资本结构。

$\beta$  系数是用来衡量上市公司相对充分风险分散的市场组合。本次估值我们选取 WIND 金融终端公布的  $\beta$  计算器计算对比公司的  $\beta$  值，股票市场选择的是沪深 300 指数。采用对比公司评估基准日前 36 个月的历史数据计算  $\beta$  值。

企业的资本结构通常不宜直接采用企业的历史或评估基准日的资本结构，而应选择目标资本结构。主要原因在于历史或现行的资本结构可能并不稳定，企业管理层可能在未来不断进行调整，因此，最终确定的资本结构应是能反映企业整个收益期内的综合预期水平。本次评估取可比公司的平均值为目标资本结构。

根据被评估单位生产经营情况，本次评估选择可比公司如下：

证券简称	证券代码	2018-2020 年三年平均 带息债务/股权价值	2020 年 房地产收入（亿元）
世茂股份	600823.SH	122.55	103.2774
迪马股份	600565.SH	172.78	195.7716
大名城	600094.SH	157.36	147.3958
中华企业	600675.SH	55.32	104.1217
荣安地产	000517.SZ	65.42	100.6714
中洲控股	000042.SZ	234.11	102.1641
广宇发展	000537.SZ	159.34	192.1344

1) 剔除财务杠杆调整β值β<sub>U</sub>

评估人员从 WIND 资讯上查找上述被评估单位调整后β，然后根据可比公司 2020 年 12 月 31 日的 D/E 及企业所得税率计算出剔除财务杠杆的调整β值β<sub>U</sub>，取简单平均数为 0.5260。

序号	股票代码	股票名称	调整 β	D/E	基准日所得税率	β资产（无杠 杆）
1	600823.SH	世茂股份	1.1085	122.55%	25.00%	0.5776
2	600565.SH	迪马股份	1.0940	172.78%	25.00%	0.4765
3	600094.SH	大名城	0.8269	157.36%	25.00%	0.3793
4	600675.SH	中华企业	0.8574	55.32%	25.00%	0.6060
5	000517.SZ	荣安地产	1.2243	65.42%	25.00%	0.8213
6	000042.SZ	中洲控股	0.6842	234.11%	25.00%	0.2483
7	000537.SZ	广宇发展	1.2577	159.34%	25.00%	0.5730
	平均			138.13%		0.5260

2) 企业目标财务杠杆系数的β值

企业适用所得税率为 25%，D/E 采用可比公司平均 D/E 计算，故：

$$\begin{aligned}\beta_L &= \beta_U \times [1 + (1 - t) \times D/E] \\ &= 0.5260 \times [1 + (1 - 25\%) \times 138.13\%] \\ &= 1.0709\end{aligned}$$

(4) 企业特定风险调整系数

目前国际上将公司全部特定个体风险调整系数风险报酬率进一步细化为公司规模溢价和其他特定风险溢价。

① 公司规模溢价

规模溢价可以用规模超额收益率来衡量。参考美国 Grabowski-King 研究的思路，对沪、深两市的上市公司数据进行了分析研究，将样本点按净资产账面价值进行排序并分组，得到的数据采用线性回归分析的方式得出规模超额收益率与净资产账面价值之间的回归方程：

$$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NA \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中： $R_S$ :公司规模超额收益率；

$NA$ :净资产账面值 ( $NA \leq 10$  亿)。

由于国贸地产集团有限公司资金统一管理，故本次采用国贸地产集团有限公司净资产账面价值代入上述回归方程既可计算规模超额收益率为 0.65%。

② 其他特定风险溢价

由于房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分部与厦门、南昌、合肥等等城市，部分城市房地产调控政策与可比上市公司存在一定差异。本次评估综合考虑上述因素，确定除规模外的特有风险收益率为 1.50%。

③ 企业特定风险调整系数

特定风险报酬率具体计算过程如下：

项目	计算公式	取值
规模溢价	$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NA$	0.65%
其他特定风险溢价	房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分布于厦门、南昌、合肥等等城市，经营区域房地产调控政策有一定差异，综合确定。	1.50%
<b>特定风险报酬率</b>		<b>2.15%</b>

(5) 权益资本成本  $r_e$  的确定

$$\begin{aligned}
 r_e &= r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \\
 &= 2.82\% + 1.0709 \times 7.13\% + 2.15\% \\
 &= 12.60\%
 \end{aligned}$$

(6) 债务成本 $r_d$ 的确定

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，债务成本 $r_d$ 取值为 6.41%。

(7) 加权平均资本成本 (WACC) 的确定

$$\begin{aligned}
 r &= r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e \\
 r &= r_d \times \frac{D}{(E + D)} \times (1 - t) + r_e \times \frac{E}{(E + D)} \\
 r &= r_d \times \frac{D/E}{1 + D/E} \times (1 - t) + r_e \times \frac{1}{1 + D/E}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{故 } r &= 6.41\% \times 58.01\% \times (1 - 25\%) + 12.60\% \times 41.99\% \\
 &= 8.08\%
 \end{aligned}$$

## 六、评估值测算过程

(一) 未来年度企业自由现金流计算

综上所述，未来年度企业自由现金流量预测如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	预测年度	
	2021 年	2022 年
现金流入	42,900.28	29,882.63
销售收入	42,900.28	29,882.63
现金流出	25,494.26	7,373.18
开发成本	19,233.09	6,003.01
增值税及附加	1,357.79	(1,051.92)

项目名称	预测年度	
	2021年	2022年
销售费用	1,224.75	896.48
管理费用	986.82	356.89
财务费用	1,922.05	1,097.68
土地增值税	659.82	180.99
企业所得税	109.94	(109.94)
<b>当期现金流</b>	<b>17,406.01</b>	<b>22,509.45</b>
加：折旧及摊销		
加：利息支出	1,441.54	823.26
减：资本性支出		
减：营运资本增加	-	(407.58)
加：期末回收资产		114.18
<b>企业自由现金流</b>	<b>18,847.55</b>	<b>23,854.48</b>

(二) 企业自由现金流现值的确定

将预测的企业自由现金流和折现率代入计算公式，采用期末折现，得到经营性资产的价值为 37,860.00 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
一、企业自由现金流量	18,847.55	23,854.48
二、折现率	8.08%	8.08%
三、折现期（期末折现）	1.00	2.00
四、折现系数	0.9252	0.8561
五、折现值	17,438.53	20,421.10
<b>企业自由现金流现值</b>	<b>37,860.00</b>	

(三) 溢余资产的确定

溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一般特指现金及现金等价物，包括有价证券等。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币资金。



即溢余现金=评估基准日企业现金余额-当期实际需支付的成本费用-最低现金持有量

故基准日溢余资产计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	金额
期末账面货币资金	3,059.57
期末应付账款	645.15
期末应付职工薪酬	-
期末应交税费	84.76
期末其他应付款	-
期末应付利息	-
2021年需保有的最低现金持有量	521.76
溢余资产	1,807.90

#### （四）非经营性资产、负债的确定

非经营性资产及负债主要包括的非经营性资产及非经营性负债。

##### （1）非经营性资产

本次评估将未在未来现金流中考虑的资产确认为非经营性资产，主要包括其他应收款、坏账准备产生的递延所得税资产等，这部分资产的贡献未在未来现金流中考虑。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应收款	售楼处房屋押金	12.93	12.93
其他应收款	收公积金	113.10	113.10
其他应收款	凤凰原农民工工资保障金	164.88	164.88
总计		290.90	290.90

##### （2）非经营性负债

本次评估将未在未来现金流中考虑的负债确认为非经营性负债，主要包括其他应付款、其他流动负债等。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应付款	保证金	30.55	30.55
其他应付款	诚意金	4.53	4.53
其他应付款	营销费用暂挂	148.98	148.98
其他应付款	推广费	104.70	104.70
其他应付款	租赁费	0.30	0.30
其他流动负债	资金占用费	1,396.29	1,396.29
其他流动负债	管理费	68.63	68.63
一年内到期非流动负债	利息	18.73	18.73
<b>总计</b>		<b>1,772.71</b>	<b>1,772.71</b>

(五) 付息债务的确定

截至评估基准日,企业账面记录的付息债务为长期借款及记入其他流动负债的内部借款。具体明细如下:

金额单位:人民币万元

所属科目	账面金额	评估价值
长期借款	15,000.00	15,000.00
其他流动负债	20,969.14	20,969.14
<b>总计</b>	<b>35,969.14</b>	<b>35,969.14</b>

(六) 股东全部权益的确定

$$\begin{aligned} \text{股东全部权益价值} &= \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值} \\ &= \text{企业自由现金流现值} + \text{溢余资产} + \text{非经营性资产} - \text{非经营性负债} - \text{付息债务} \end{aligned}$$

计算表如下:

金额单位:人民币万元

项目	金额
企业自由现金流现值	37,860.00
加:溢余资产价值	1,807.90
加:非经营性资产	290.90
减:非经营性负债	1,772.71
减:有息负债	35,969.14

项目	金额
股东全部权益价值	2,216.95

### 七、收益法评估结果

经评估，在评估基准日和有限期持续经营前提下，采用收益法评估的被评估单位股东全部权益为人民币 2,216.95 万元。

## 说明四：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用资产基础法和收益法评估，得出如下结论：

### 一、 资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的南昌贸润地产有限公司总资产评估值为人民币 56,409.70 万元，减值率 5.16%；总负债评估值为人民币 56,057.14 万元，差异率 0.00%；南昌贸润地产有限公司股东全部权益的评估值为人民币 352.56 万元，评估减值 3,066.16 万元，减值率 89.69%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	59,475.86	56,409.70	-3,066.16	-5.16
2 非流动资产	-	-	-	
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	-	-	-	
6 其中：建筑物	-	-	-	
7 设备	-	-	-	
8 土地	-	-	-	
9 在建工程	-	-	-	
10 无形资产	-	-	-	
11 其中：土地使用权	-	-	-	
12 开发支出	-	-	-	

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
13	商誉	-	-	-	
14	长期待摊费用	-	-	-	
15	递延所得税资产	-	-	-	
16	其他非流动资产	-	-	-	
<b>17</b>	<b>资产总计</b>	<b>59,475.86</b>	<b>56,409.70</b>	<b>-3,066.16</b>	<b>-5.16</b>
18	流动负债	41,057.14	41,057.14	-	-
19	非流动负债	15,000.00	15,000.00	-	-
<b>20</b>	<b>负债总计</b>	<b>56,057.14</b>	<b>56,057.14</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>21</b>	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>3,418.72</b>	<b>352.56</b>	<b>-3,066.16</b>	<b>-89.69</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、 收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的南昌贸润地产有限公司股东全部权益评估值为人民币贰仟贰佰壹拾陆万玖仟伍佰元整（RMB 2,216.95 万元），评估减值 1,201.77 万元，减值率 35%。

## 三、 两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益为 2,216.95 万元，与资产基础法测算得出的股东全部权益 352.56 万元相比，差异为 1,864.39 万元，差异率为 529%。两种评估方法差异的原因主要是：

收益法与资产基础法评估结果相差 1,864.39 万元，产生差异的主要原因如下：

（一）资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法其评估结果反映的是企业基于现有资产和负债的重置价值。

（二）本次评估中主要资产为房地产类存货，各个开发项目均有较为明确的经济技术指标，且企业对各个开发项目有明确的开发计划，而收益法是对企业未

来的销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

#### **四、 评估结果的最终选取**

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量等因素来选取最终评估结果。具体考虑了以下因素：

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。本次评估中主要增值资产为开发项目，资产基础法对开发项目主要采用静态假设开发法进行评估，未考虑整个项目期间对现金流量的全部影响因素。

收益法是考虑了整个项目期间对现金流量的全部影响因素，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。收益法更完整体现整个房地产开发过程，能够客观、全面的反映企业的价值。故采用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于上述原因，本次评估我们最终采用收益法的评估结果，即本资产评估报告最终评估结论表述如下：

经评估，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，在公开市场有限期持续经营的前提下，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本资产评估报告程序和方法，纳入本次评估范围的南昌贸润地产有限公司股东全部权益的评估值为人民币贰仟贰佰壹拾陆万玖仟伍佰元整（RMB 2,216.95 万元）。

长期股权投资——漳州贸嘉投资有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-60号  
(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日



## 漳州贸嘉投资有限公司股东全部权益价值

### 资产评估说明

#### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司概况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、长期股权投资情况简介.....	2
五、历史年度财务数据.....	3
六、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	8
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：漳州贸嘉投资有限公司

统一社会信用代码：91350603MA31LQ9KXP

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2018 年 04 月 12 日

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：沈阳

注册地址：漳州市龙文区漳华东路 152 号国贸润园 35#208 室

经营范围：对房地产业的投资；对租赁和商务服务业的投资。

### 二、股东及出资情况

2018 年 04 月 12 日，漳州贸嘉投资有限公司由国贸地产集团有限公司和厦门筑成投资有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，漳州贸嘉投资有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	95.00%	-	-
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	-	-
	合计	100.00	100.00%	-	-

### 三、经营状况

漳州贸嘉投资有限公司成立于 2018 年 4 月，截止评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要投资上海悦筑房地产有限公司。

### 四、长期股权投资情况简介

截止 2020 年 12 月 31 日，漳州贸嘉投资有限公司主要投资上海悦筑房地产有限公司。上海悦筑房地产有限公司为一家房地产开发项目公司，主要负责开发“上海国贸佘山原墅”房地产开发项目，该房地产开发项目仍然处于开发建设中。具体信息如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	公司类型	注册资本	实收资本	持股比例%
1	上海悦筑房地产有限公司	项目公司	10,000.00	10,000.00	100.00%

## 五、历史年度财务数据

漳州贸嘉投资有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	-	10,000.25	10,000.61
负债	-	10,000.50	10,000.53
净资产	-	-0.25	0.08
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-	-
利润总额	-	-0.25	0.36
净利润	-	-0.25	0.33

## 六、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	6,053.68
2 非流动资产	100,000,000.00
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	100,000,000.00
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	-

项目		账面价值
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>100,006,053.68</b>
21	流动负债	100,005,263.42
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>100,005,263.42</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>790.26</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为漳州贸嘉投资有限公司申报评估的流动资产，具体包括货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	6,053.68
货币资金	6,053.68

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 6,053.68 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 6,053.68 元。

货币资金的评估值为 6,053.68 元，无评估增减值。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面金额为 100,000,000.00 元。

长期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	上海悦筑房地产有限公司	2019/11/14	100%	100,000,000.00	100,000,000.00
	合计			100,000,000.00	100,000,000.00

### （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法和收益法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，最后选取收益法评估值作为评估结果；然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《大学评估评报字[2021]840016-62 号-上海悦筑房地产有限公司股东全部权益价值资产评估说明》。

### （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 544,500.00 元，评估减值 99,455,500.00 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	上海悦筑房地产有限公司	2019/11/14	100%	100,000,000.00	544,500.00
	合计			100,000,000.00	544,500.00



### 三、负债评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，流动负债包括应交税费和其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	263.42
其他流动负债	100,005,000.00
流动负债合计	100,005,263.42
非流动负债合计	-
负债合计	100,005,263.42

#### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

##### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

##### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

##### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税，账面价值 263.42 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 263.42 元，无评估增减值。

#### **2、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 100,005,000.00 元，主要为股东往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 100,005,000.00 元，无评估增减值。

### 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法得出如下结论：

### 一、评估结果

资产经审计后的账面价值为 10,000.61 万元，评估值为 55.06 万元，评估减值 9,945.55 万元，减值率为 99.45%。负债经审计后的账面价值为 10,000.53 万元，评估值为 10,000.53 万元，无评估增减值。股东全部权益经审计后的账面价值为 0.08 万元，评估值为 -9,945.47 万元，评估减值 9,945.55 万元，减值率为 12,431,937.50%。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	0.61	0.61	-	-
2 非流动资产	10,000.00	54.45	-9,945.55	-99.46
3 其中：长期股权投资	10,000.00	54.45	-9,945.55	-99.46
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
<b>17 资产总计</b>	<b>10,000.61</b>	<b>55.06</b>	<b>-9,945.55</b>	<b>-99.45</b>
18 流动负债	10,000.53	10,000.53	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
<b>20 负债总计</b>	<b>10,000.53</b>	<b>10,000.53</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>21 净资产（所有者权益）</b>	<b>0.08</b>	<b>-9,945.47</b>	<b>-9,945.55</b>	<b>-12,431,937.50</b>

评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

漳州贸嘉投资有限公司的股东全部权益账面价值为 0.08 万元，评估值为 -9,945.47 万元，评估减值 9,945.55 万元，减值率为 12,431,937.50%。评估减值主要原因如下：

长期股权投资评估减值 9,945.55 万元，主要原因是本次评估长期股权投资时考虑了被投资单位的经营亏损。

长期股权投资——漳州贸润投资有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-61号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

## 漳州贸润投资有限公司股东全部权益价值

### 资产评估说明

#### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、长期股权投资情况简介.....	2
五、历史年度财务数据.....	3
六、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	8
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>

## 说明一：公司基本情况



## 公司基本情况

### 一、注册登记情况

企业名称：漳州贸润投资有限公司

统一社会信用代码：91350603MA31LQ4UXK

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2018 年 04 月 12 日

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：沈阳

注册地址：漳州市龙文区漳华东路 152 号国贸润园 35#202 室

经营范围：对房地产业的投资；对租赁和商务服务业的投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、股东及出资情况

2018 年 04 月 12 日，漳州贸润投资有限公司由国贸地产集团有限公司和厦门筑成投资有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，漳州贸润投资有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比 例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	95.00%	-	-
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	-	-
合计		100.00	100.00%	-	-

### 三、经营状况

漳州贸润投资有限公司成立于 2018 年 4 月，截止评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要投资上海贸轩房地产有限公司。

### 四、长期股权投资情况简介

截止 2020 年 12 月 31 日，漳州贸润投资有限公司主要投资上海贸轩房地产有限公司。上海贸轩房地产有限公司为一家房地产开发项目公司，主要负责“上海国贸凤凰原”房地产开发项目，该房地产开发项目仍然处于开发建设中。具体

信息如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	公司类型	注册资本	实收资本	持股比例%
1	上海贸轩房地产有限公司	项目公司	10,000.00	10,000.00	100.00%

## 五、历史年度财务数据

漳州贸润投资有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	-	10,000.25	10,000.54
负债	-	10,000.50	10,000.51
净资产	-	-0.25	0.03
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-	-
利润总额	-	-0.25	0.29
净利润	-	-0.25	0.28

## 六、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	5,437.18
2 非流动资产	100,000,000.00
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	100,000,000.00
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-

项目		账面价值
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>100,005,437.18</b>
21	流动负债	100,005,109.30
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>100,005,109.30</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>327.88</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为漳州贸润投资有限公司申报评估的流动资产，具体包括货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	5,437.18
货币资金	5,437.18

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 5,437.18 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 5,437.18 元。

货币资金的评估值为 5,437.18 元，无评估增减值。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面金额为 100,000,000.00 元。

长期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	上海贸轩房地产有限公司	2019/11/14	100%	100,000,000.00	100,000,000.00
	合计			100,000,000.00	100,000,000.00

### （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法和收益法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，最后选取收益法评估值作为评估结果；然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《大学评估评报字[2021]840016-63 号-上海贸轩房地产有限公司股东全部权益价值资产评估说明》。

### （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 50,295,200.00 元，评估减值 49,704,800.00 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	上海贸轩房地产有限公司	2019/11/14	100%	100,000,000.00	50,295,200.00
	合计			100,000,000.00	50,295,200.00

### 三、负债评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，流动负债包括应交税费和其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	109.30
其他流动负债	100,005,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>100,005,109.30</b>
非流动负债合计	-
<b>负债合计</b>	<b>100,005,109.30</b>

#### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税，账面价值 109.30 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 109.30 元，无评估增减值。

#### **2、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 100,005,000.00 元，主要为股东往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 100,005,000.00 元，无评估增减值。



## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法得出如下结论：

### （一）资产基础法评估结果

资产经审计后的账面价值为 10,000.54 万元，评估值为 5,029.52 万元，评估减值 4,970.48 万元，减值率为 49.70 %。负债经审计后的账面价值为 10,000.51 万元，评估值为 10,000.51 万元，无评估增减值。股东全部权益经审计后的账面价值为 0.03 万元，评估值为 -4,970.45 万元，评估减值 4,970.48 万元，减值率为 16,568,266.67 %。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	0.54	0.54	-	-
2	非流动资产	10,000.00	5,029.52	-4,970.48	-49.70
3	其中：长期股权投资	10,000.00	5,029.52	-4,970.48	-49.70
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	-	-	-	-
6	其中：建筑物	-	-	-	-
7	设备	-	-	-	-
8	土地	-	-	-	-
9	在建工程	-	-	-	-
10	无形资产	-	-	-	-
11	其中：土地使用权	-	-	-	-
12	开发支出	-	-	-	-
13	商誉	-	-	-	-
14	长期待摊费用	-	-	-	-
15	递延所得税资产	-	-	-	-
16	其他非流动资产	-	-	-	-
17	<b>资产总计</b>	<b>10,000.54</b>	<b>5,030.06</b>	<b>-4,970.48</b>	<b>-49.70</b>
18	流动负债	10,000.51	10,000.51	-	-
19	非流动负债	-	-	-	-
20	<b>负债总计</b>	<b>10,000.51</b>	<b>10,000.51</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
21	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>0.03</b>	<b>-4,970.45</b>	<b>-4,970.48</b>	<b>-16,568,266.67</b>

评估结果详细情况见评估明细表。

## （二）资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

漳州贸润投资有限公司的股东全部权益账面价值为 0.03 万元，评估值为 -4,970.45 万元，评估减值 4,970.48 万元，减值率为 16,568,266.67 %。评估减值主要原因如下：

长期股权投资评估减值 4,970.48 万元，主要原因是本次评估长期股权投资时考虑了被投资单位的经营亏损。

长期股权投资——上海悦筑房地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]8400016-62号  
(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

**长期股权投资——上海悦筑房地产有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司概况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	4
五、资产及负债情况.....	4
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>6</b>
一、流动资产（除存货）科目评估技术说明.....	7
二、存货科目评估技术说明.....	9
三、设备类固定资产评估技术说明.....	44
四、其余非流动资产评估技术说明.....	47
五、负债评估技术说明.....	48
二、资产及负债情况.....	52
<b>说明三：收益法评估技术说明</b> .....	<b>53</b>
一、评估对象.....	54
二、收益法的应用前提及选择的理由与依据.....	54
三、收益预测的假设条件.....	54
四、企业经营、资产、财务分析.....	56
五、评估方法介绍及预测分析过程.....	65
六、评估值测算过程.....	87
七、收益法评估结果.....	90
<b>说明五：评估结论</b> .....	<b>91</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：上海悦筑房地产有限公司

统一社会信用代码：91310117MA1J3PDQ60

注册资本：10,000.00 万人民币

成立日期：2019 年 8 月 8 日

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：沈阳

注册地址：上海市松江区佘山镇陶干路 701 号 5 幢

经营范围：房地产开发经营，物业管理，房地产咨询（不得从事经纪），停车场（库）经营，自有房屋租赁。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

### 二、股东及出资情况

2019 年 8 月 8 日，上海悦筑房地产有限公司由漳州贸嘉投资有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，上海悦筑房地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	漳州贸悦企业管理咨询 有限公司	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

### 三、经营情况

上海悦筑房地产有限公司成立于 2019 年 8 月，公司主要从事房地产项目的开发经营。

上海悦筑房地产有限公司主要开发的房地产项目为“国贸佘山原墅”。项目位于上海市松江区佘山镇。“国贸佘山原墅”总建筑面积为 103,052.46 m<sup>2</sup>，可售面积为 81,412.69 m<sup>2</sup>。截至评估基准日，该房地产开发项目仍然处于开发建设中。

#### 四、历史年度财务数据

上海悦筑房地产有限公司 2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	245,566.93	367,438.11
负债	239,559.79	363,842.54
净资产	6,007.13	3,595.57
	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-
利润总额	-5,309.98	-3,215.86
净利润	-3,992.87	-2,411.57

#### 五、资产及负债情况

截止评估基准日被评估对象资产及负债情况如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	3,653,057,589.04
2 非流动资产	21,323,506.06
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	109,488.20
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	21,214,017.86
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	3,674,381,095.10
21 流动负债	2,966,608,588.91
22 非流动负债	671,816,831.56
23 负债合计	3,638,425,420.47
24 净资产（所有者权益）	35,955,674.63



上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表,评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产（除存货）科目评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为上海悦筑房地产有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>3,653,057,589.04</b>
货币资金	689,462,669.78
预付账款	10,928.00
其他应收款	1,133.59
存货	2,928,124,505.84
其他流动资产	35,458,351.83

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款和其他货币资金。货币资金的账面金额为689,462,669.78元。

银行存款包括 6 个人民币账户。评估人员查阅了银行对账单，并对部分银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。

其他货币资金主要为企业售出产品预收购房款时采用 POS 机刷卡产生的余额，评估人员查阅了相关交易记录，获取了合同、银行对账单等资料，核实结果与账面价值相符，以核实后的账面价值确定评估价值。

经评估，货币资金的评估值为 689,462,669.78 元，无评估增减值。

## 2、预付账款评估

预付账款主要为预付测绘费，账面金额为 10,928.00 元。

评估人员查阅并收集了相关入账凭证，以核实后账面值作为评估值。

经评估，预付账款评估值为 10,928.00 元，无评估增减值。

## 3、其他应收款评估

其他应收款主要为代扣年金。账面余额为 1,193.25 元，已计提坏账准备 59.66 元，账面价值为 1,133.59 元。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

评估人员根据收集的资料及通过向财务相关人员了解情况，代扣年金发生坏账可能性较小。故以其他应收款以核实后账面值作为评估值。

其他应收款坏账准备的账面余额为 59.66 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 1,193.25 元，评估增值 59.66 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

#### 4、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为预缴的增值税、预缴土地增值税及合同取得成本，账面金额为 35,458,351.83 元。

对企业预缴的增值税、预缴土地增值税，我们通过获取凭证等资料，以核实后评估基准日的账面金额确定评估值；对合同取得成本，评估人员已在存货-开发成本的评估中考虑开发项目的合同取得成本，此处不作重复考虑，故评估为零。

经评估，其他流动资产的评估值为 28,263,352.83 元，评估减值 7,194,999.00 元。评估减值的原因是合同取得成本的价值已在存货科目的评估中考虑。

#### 二、存货科目评估技术说明

本次纳入评估范围的存货包括开发成本，账面原值为 2,928,124,505.84 元，未计提存货跌价准备，账面净额为 2,928,124,505.84 元。

##### （一）项目概况

##### 1、项目地块情况

本次纳入评估范围的开发成本主要为位于上海市松江区沈砖公路千新公路交叉口的“佘山原墅”开发项目。项目地块于 2019 年 8 月 20 日与上海市松江区规划和自然资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：沪松规划资源（2019）出让合同第 7 号），宗地出让面积为 97,206.50 平方米（证载土地使用权出让面积为 97,206.50 平方米），土地用途为住宅，土地具体信息如下：

序号	项目名称	不动产权证号	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	权利人	用途及使用 期限	建设用地规划许可证 号
1	佘山原墅	沪（2019）松字 不动产权 036413 号	97,206.50	上海悦 筑房地 产有限 公司	普通商品 房；使用 年限 70 年	沪松地（2019） EA31011720195939

##### 2、土地出让金支付

根据土地使用权出让合同约定：佘山 13-D-36 号地块的土地出让金总价为 2,370,330,000.00 元，于 2020 年 9 月 24 日前付清。

截至评估基准日，上海悦筑房地产有限公司已全额缴交土地出让金。

### 3、五证一书办理情况

截至评估基准日，佘山 13-D-36 号地块已取得不动产权证书，已取得规划及施工许可，正在进行项目施工，且已达到商品房预售条件。各项证书的办理情况如下：

- ① 不动产权证书：已取得，证书编号为沪（2019）松字不动产权 036413 号；
- ② 建设用地规划许可证：已取得，证书编号为沪松地（2019）EA31011720195939；
- ③ 建设工程规划许可证：已取得，证书编号为沪松建（2020）FA310117202000147；
- ④ 建筑工程施工许可证：已取得，证书编号为 1902SJ0422D04 号；
- ⑤ 商品房预售许可证：已取得，证书编号为松江房管（2020）预字 000264 号。

### 4、项目经济技术指标

#### （1）主要规划指标

根据《建设工程规划许可证》（编号：沪松建（2020）FA310117202000147），项目开发建设用地面积为 97,206.50 平方米，总建筑面积为 103,052.46 平方米，计容建筑面积为 102,066.83 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	145.81
		平米	97,206.50
2	容积率		1.05
3	建筑密度		0.35
4	建筑占地面积	平米	34,022.28
5	绿化率		0.35
6	绿化景观面积	平米	34,022.28
7	计容建筑面积		102,066.83
8	不计容建筑面积	平米	4,315.76
(1)	地上不计容建筑面积	平米	2,925.76
其中	夹心保温赠送面积	平米	2,676.61
	保障房	平米	249.15

序号	名称	单位	指标
(2)	地下总建筑面积	平米	1,390.00
其中	非人防机动车库	平米	47,223.70
	人防机动车库	平米	10,306.14
	住宅储藏室	平米	26,051.81
	变电站电缆夹层	平米	300.67
9	车位数	个	1,276.00
其中	地上	个	13.00
	地下	个	1,263.00
10	总建筑面积	平米	103,052.46

### (2) 可售数量

项目规划可销售数量如下：

序号	类型	单位	可售总数量
1	住宅-叠墅	m <sup>2</sup>	50,602.06
2	住宅-低层住宅（联排）	m <sup>2</sup>	26,222.95
3	非人防车位	个	961.00

项目不可销售的自持面积如下：

序号	类型	单位	自持总数量
1	自持-住宅	m <sup>2</sup>	15,707.84

### 5、开发方案

根据项目地块的规划条件及经济技术指标，该项目拟开发为住宅楼盘，具体包括 568 套叠墅、184 套联排别墅、312 套自持住宅及 1104 个车位。

### 6、项目现状及开发进度

项目于 2020 年 1 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达约 56.53%。根据被评估单位提供的开发进度表，该项目预计于 2021 年 12 月底完工。

### 7、开发项目其他权益状况

根据被评估单位提供的资料，《不动产权证书》（沪（2019）松字不动产权 036413）、《建设工程规划许可证》（沪松建（2020）FA310117202000147）存在抵押权，抵押权人为中国农业银行股份有限公司上海闵行支行，抵押期限自 2020 年 4 月 22 日至 2023 年 4 月 21 日，抵押金额为 239,929 万元，除此之外评估对象不存在租赁等他项权利状况。

## (二) 评估程序

## 1、前期准备

(1) 由被评估单位将需要评估的建筑物项目按评估要求填写评估申报表。

(2) 获取有关《不动产权证书》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等资料；获取市场交易信息资料。

## 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表,进行核查工作,核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况,发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

## 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查,填写现场考查情况意见及现场作业表。

## 4、搜集价格资料

搜集当地现行的房地产交易信息资料,收集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

## 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算,得出评估对象于评估基准日的评估价值,并最终形成评估技术说明。

### (三) 评估方法

#### 1、评估方法的选择

委估企业存货-开发成本主要为各期开发项目的地价款、契税、市政配套设施费、开发前期准备费用、主体建筑工程费用、基础设施费用、开发间接费用以及利息等。根据资产评估相关准则及参考《城镇土地估价规程》,房地产在建项目常用的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。

(1) 市场法:市场法是基于替代原理,即在同一市场上,具有相同使用价值和质量的,应具有相同的价格。由于房地产开发项目进度差异较大,产品类型多样,故不适合市场法。



(2) 收益法：收益还原法是基于预期收益原理，即未来收益权利的现在价值。评估对象为住宅、商业用地，目前尚在开发阶段，难以估算其出租收益，故不宜采用收益还原法。

(3) 假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估项目已获得土地使用权出让，部分项目已进行开发，未开发的项目也已有相关土地开发的基本参数，因此可采用假设开发法。

(4) 成本法：一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地评估。虽然该片区住宅用地成本资料可通过市场调查搜集，但出让土地的价格大部分取决于土地的效用，并非是土地的成本，故本次评估实际未采用成本法。

综上所述，本次开发成本采用假设开发法评估。

## 2、评估方法的介绍

对于正在开发的项目工程采用假设开发法（剩余法）。假设开发法（剩余法）的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、后续的管理费用、销售税费及合理的续建开发利润、土地增值税、企业所得税等，计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如下：

评估价值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-投资利息-开发利润-土地增值税-所得税

### (1) 开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值=可售物业价值+自持住宅物业价值

可售物业价值=开发完成后房地产销售收入-所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入。

对于已预售房地产销售收入包括已经签订销售合同预售的房地产销售收入

及已经签订认购协议的房地产销售收入，根据实际签订的销售合同和认购协议确定销售收入；

对于未预售房地产销售收入，评估人员调查了周边房地产销售价格，并对比了企业销售人员提供的预计销售价格及历史销售价格等因素，综合确定。

对于自持住宅物业价值，根据《土地出让合同》规定，该部分住宅物业仅能通过租赁收益，属于收益性房地产，并且在同一供求范围内有较多类似房地产租赁实例，评估人员采用收益法评估确定该部分住宅物业价值。

### (2) 后续开发成本

后续开发成本包括前期费用、基础工程、主体工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目。结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用，并参考被评估单位项目投资估算情况。

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用=预算总成本-账面已支付成本

### (3) 销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

### (4) 管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的管理费用。

### (5) 销售税金及附加

主要包括增值税附加税及印花税，根据当地税务相关规定测算。

### (6) 土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税，并扣除已预缴的土地增值税得出后续需缴纳的土地增值税。

### (7) 投资利息

投资利息=在建工程评估值 $\times((1+\text{利率})^{\text{后续开发期}}-1)+(\text{后续开发成本}+\text{管理费用})$

$\times((1+\text{利率})^{\text{后续开发期}/2}-1)$

(8) 开发利润

开发利润=不含税销售收入 $\times(1-\text{建设周期百分比})\times$ 销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确认，取 7.22%。

(9) 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

(四) 计算过程

评估案例：评估明细表序号 1（佘山原墅）

评估对象主要为位于上海市千新公路以东、佘苑路以西、沈砖公路以北、横泾路以南的“国贸佘山原墅”开发项目，宗地出让面积为 97206.50 平方米（证载土地使用权出让面积为 97206.50 平方米），土地用途为住宅；规划总建筑面积合计为 103,052.46 平方米，可售建筑面积为 76,825.01 平方米。

1、实物状况

(1) 土地实物状况

宗地位置	上海市千新公路以东、佘苑路以西、沈砖公路以北、横泾路以南			
四至	东至	佘苑路	西至	千新公路
	南至	沈砖公路	北至	横泾路
面积	评估对象所处宗地总用地面积为 97206.50 平方米，面积较适中。			
用途	规划、设计及登记用途为住宅用地			
形状	形状呈方形，形状较规则			
地形、地势	地形地势较为平坦，自然排水状况较好			
地质、土壤	地基承载力和稳定性较好，地质条件较好			
开发程度	区域基础设施达到“五通”（即通上水、下水、通路、通电、通讯）			
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象土地实物状况较好			

(2) 建筑物实物状况

名称	国贸佘山原墅
建筑规模	规划总建筑面积合计为 103,052.46 平方米，可售建筑面积为 76,825.01 平方米。
项目完工进度	项目于 2020 年 1 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达到 56.53%；项目规划共 60 幢住宅楼、4 幢公寓楼。其中所有建筑均已动工，并已取得预售证；项目计划于 2021 年 12 月底完工
用途	规划、设计用途为住宅。
建筑结构	框架结构
装饰装修	毛坯状态交房
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象建筑物实物状况较好

## 2、区位状况

### (1) 位置状况

坐落：评估对象位于上海市千新公路以东、佘苑路以西、沈砖公路以北、横泾路以南。

方位：所处行政区划属于上海市松江区，属于城市城区。

与重要场所(设施)的距离：交通路线距离上海虹桥站约 18 公里。

所处楼幢与临街(路)状况：评估对象所处区域所临街道是千新公路，附近有绿地海珀佘山、佘山家园、紫园等小区聚集，地理位置较好。

### (2) 交通状况

道路状况：附近区域道路路网密度一般，有千新公路、沈砖公路等城市带路，路面双向六车道，通达性较好。

出入可利用公共交通工具：距小区 400 米处设有“辰塔路沈砖公路”公交站点，有松江 95 路公交车经过，公交站点及公交线路数量分布一般，距离公交站点近，公交班次疏密度一般，辐射范围一般，到达市中心、上海虹桥站时间较长；周边出租车一般，乘坐出租车便捷度一般。

交通管制情况：附近区域道路无特殊交通管制。

停车方便程度：评估对象所在建筑配建地下停车场，整体上停车便利程度

较便利。

### (3) 外部配套设施状况

基础设施：区域基础设施达到“五通”(即通上水、下水、通路、通电、通讯)，外部基础设施较完备。

公共服务设施：区域内有余山第二幼儿园、松江区佘山学校、松江区佘山镇卫生服务中心等，外部公共服务设施较完备。

### (4) 周围环境状况

自然环境：附近区域为较具规模的生活区和商业区，绿化面积较大，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等。

人文环境：附近区域房地产声誉较好，居民素质较高，治安状况较好，相邻房地产的利用状况以住宅、商业为主。

景观：项目临近辰山植物园、佘山森林公园等景点。

### (5) 区位状况分析

#### 松江区概况

松江区位于黄浦江上游，东与闵行区、奉贤区为邻，南、西南与金山区交界，西、北与青浦区接壤；区境南北长约 24 千米，东西宽约 25 千米。总面积 605.64 平方千米。截至 2016 年底，全区辖 6 个街道、11 个镇：岳阳街道、永丰街道、方松街道、中山街道、广富林街道、九里亭街道、泗泾镇、佘山镇、车墩镇、新桥镇、洞泾镇、九亭镇、泖港镇、石湖荡镇、新浜镇、叶榭镇、小昆山镇。沪杭高速公路（沪昆高速公路）、沪青平高速公路（沪渝高速公路）、嘉金高速公路（沈海高速公路）、同三国道（上海绕城高速）、申嘉湖高速、沪杭高速铁路复线和黄浦江贯穿松江全区，交通较为便捷。轨道交通 9 号线是上海轨道交通体系重要线路，连接起松江老城，松江新城，大学城，佘山国家旅游度假区，九亭，七宝现代居住商业区，漕河泾新兴技术开发区，徐家汇，上海世博会园区，豫园老城厢，陆家嘴金融核心区，金桥出口加工区，外高桥保税区等重要区域。

### 所在区位状况分析

附近有绿地海珀佘山、紫园等小区聚集，已经形成了一定规模的生活区，居住集聚度较高；综合分析，评估对象所在区位状况较好，对评估对象价值具有稳定增值的作用。

### 3、市场背景分析

#### (1) 所在地区的经济社会发展状况

##### 1) 城市地理位置

上海位于长江三角洲地区，地处中国东部、长江入海口、东临东中国海，北、西与江苏、浙江两省相接，地处北纬  $30^{\circ} 40'$  ~  $31^{\circ} 53'$ 、东经  $120^{\circ} 52'$  ~  $122^{\circ} 12'$ ，是中华人民共和国省级行政区、直辖市、国家中心城市、超大城市，中国国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心，国家物流枢纽。全市下辖 16 个区，总面积 6340.5 平方千米。

##### 2) 城市经济特点、经济结构

2020 年，面对新冠肺炎疫情巨大冲击和复杂严峻的国内外环境，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，全市上下认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，统筹推进疫情防控和经济社会发展，扎实做好“六稳”工作，全力落实“六保”任务，全市经济运行持续稳定恢复，经济发展韧性、活力和动力明显增强，稳就业保民生成效显著。根据地区生产总值统一核算结果，2020 年上海市地区生产总值 38700.58 亿元，按可比价格计算，比上年增长 1.7%，增速比前三季度提高 2.0 个百分点。分产业看，第一产业增加值 103.57 亿元，下降 8.2%；第二产业增加值 10289.47 亿元，增长 1.3%；第三产业增加值 28307.54 亿元，增长 1.8%。第三产业增加值占全市生产总值的比重为 73.1%，比上年提高 0.2 个百分点。

#### (2) 所在地区的房地产市场总体状况

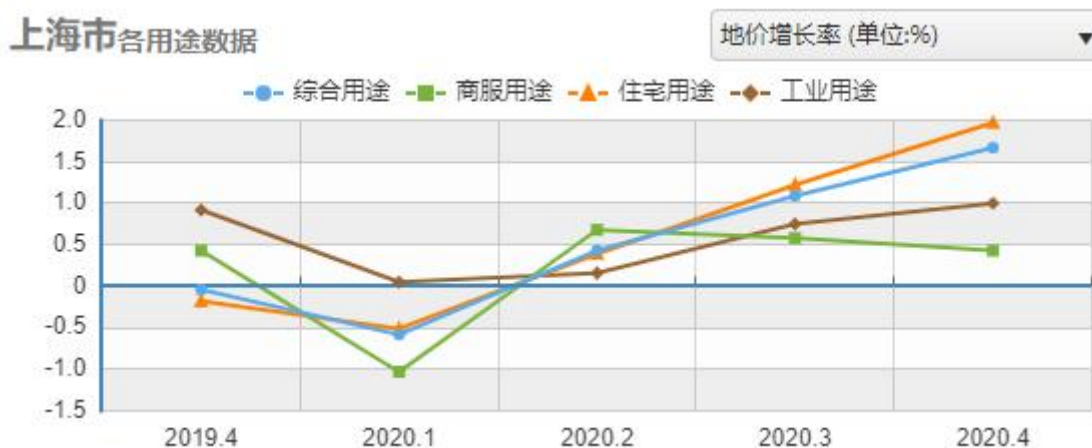
2020 年，全市房地产开发投资稳步增长，完成投资 4698.75 亿元，比上年增长 11.0%。从全年走势看，房地产开发投资呈现短暂下降后回升的态势。一季度，受疫情影响投资增速同比下降 8.2%，为全年最低点。此后随着全市复工复产全面

推进和开工建设持续加快，房地产开发投资增速回升。从房屋类型看，全市住宅投资 2418.79 亿元，比上年增长 4.3%；办公楼投资 833.08 亿元，增长 20.8%；商业用房投资 559.85 亿元，增长 22.4%。

2020 年，随着促开工、稳增长力度持续加大，全市新开工项目数量增加、开工面积快速回升，带动全部房屋在建规模有所扩大。全部房屋施工面积 15740.34 万平方米，比上年增长 6.3%。其中，房屋新开工面积 3440.62 万平方米，增长 12.3%。从房屋类型看，住宅新开工面积 1756.37 万平方米，增长 11.7%，增速比上年提高 4.9 个百分点；商办新开工面积 752.79 万平方米，增长 11.4%。

2020 年，房屋竣工面积经历了连续两年的下降后止跌回升。全市房屋竣工面积 2877.78 万平方米，比上年增长 7.8%。其中，住宅竣工面积 1627.61 万平方米，增长 12.0%；商办竣工面积 545.52 万平方米，下降 6.6%。

根据中国地价监测网公布的上海市各用途地价水平值数据显示，2020 年第四季度，住宅用途地价水平值为 32377，环比增长 1.97%。商服用途地价水平值为 20244，环比增长 0.43%。工业用途地价水平值为 1910，环比增长 1.00%。综合水平值为 28931，环比增长 1.67%。上海市各用途地价增长率如下图所示：



### (3) 同类房地产的市场状况

根据国家统计局公布的 70 个大中城市住宅销售价格变动情况，2019 年 12 月-2020 年 12 月上海市新建商品住宅销售价格定基指数分别是 149.7、150.4、150.4、

150.4、151.3、152.4、153.1、153.7、154.6、155.4、155.8、155.8、156.0；二手住宅销售价格定基指数分别是 139.3、139.5、139.7、140.1、141.7、142.5、143、143.7、144.8、146.2、146.9、147.2、148.1；从价格指数走势可看出，商品住宅销售价格处于平稳上升阶段。

### 1) 新建商品住宅市场

2020 年，上海采取一系列措施，增供应、稳需求、稳预期，加强供需两端精细调控。随着需求的持续释放，市场活跃度提高，楼市交易回暖。2020 年，全市新建房屋销售面积 1789.16 万平方米，比上年增长 5.5%。其中，住宅销售面积 1434.07 万平方米，增长 5.9%；商办销售面积 185.42 万平方米，下降 2.1%。虽然市场化住宅销售量增加，但由于保障性住宅和商办销售规模下降，因此全部房屋销售面积小幅增长。

### 2) 二手住宅市场

2020 年，上海二手房市场活跃度提高，成交量同比增加。据市房地产交易中心统计，全市存量房网签面积 2495.43 万平方米，比上年增长 19.9%。其中，存量住宅网签面积 2246.23 万平方米，增长 24.4%。疫情后，积压的购房需求释放，存量住宅交易量上升，为近四年最高。

### 3) 住房租赁市场租金分析

短期而言，市场平均租金随租房需求的短期波动而变化，每年在春节后至 3 月期间外来务工人员返沪以及 7 至 9 月高校学生毕业就业季均有一个较明显的涨幅周期。对比近三年的短期波动，2020 年 3 月市场平均租金增幅明显，环比达 5.5%。从近三年的市场平均租金变化趋势来看，上海市市场平均租金约在 70.0 元/（平方米·月）左右。2020 年 10 月市场平均租金为 70.6 元/（平方米·月）。从行政区来看，黄浦区、长宁区、徐汇区、静安区市场平均租金较高，均超过 90.0 元/（平方米·月）；市场平均租金最低的三个行政区为崇明区、奉贤区、金山区，均低于 30.0 元/（平方米·月）。

我市房地产市场在新冠肺炎疫情的冲击之下仍保持较强韧性，房地产市场总



体运行情况良好，保持平稳健康发展，土地、新房市场交易规模达到较高水平，市场呈现先抑后扬、供需均衡及结构分化等特征。第一季度市场受疫情影响供销情况出现明显下滑。随着疫情影响渐小，各大房企集中推盘，一、二手住宅成交增长明显。

2021年，政策调控仍将以“房住不炒”为重心，维持房地产市场的健康发展。人口落户政策料将放宽，助力扩大购房需求。2021年全市供应量或与2020年相若，供应结构将满足刚性和改善性购房需求。住宅成交均价预计维持平稳增长趋势。

#### 4、项目经济技术指标

##### (1) 主要规划指标

根据《建设工程规划许可证》（编号：沪松建（2020）FA310117202000147），项目开发建设用地面积为97,206.50平方米，总建筑面积为103,052.46平方米，计容建筑面积为102,066.83平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	145.81
		平方米	97,206.50
2	容积率		1.05
3	建筑密度		0.35
4	建筑占地面积	平方米	34,022.28
5	绿化率		0.35
6	绿化景观面积	平方米	34,022.28
7	计容建筑面积		102,066.83
8	不计容建筑面积	平方米	4,315.76
(1)	地上不计容建筑面积	平方米	2,925.76
其中	夹心保温赠送面积	平方米	2,676.61
	保障房	平方米	249.15
(2)	地下总建筑面积	平方米	1,390.00
其中	非人防机动车库	平方米	47,223.70
	人防机动车库	平方米	10,306.14
	住宅储藏室	平方米	26,051.81
	变电站电缆夹层	平方米	300.67
9	车位数	个	1,276.00
其中	地上	个	13.00
	地下	个	1,263.00

序号	名称	单位	指标
10	总建筑面积	平米	103,052.46

(2) 可售数量

根据企业提供资料，项目规划可销售数量如下：

序号	类型	单位	可售总数量
1	住宅-叠墅	m <sup>2</sup>	50,602.06
2	住宅-低层住宅（联排）	m <sup>2</sup>	26,222.95
3	非人防车位	个	961.00

根据企业提供资料，项目不可销售的自持面积如下：

序号	类型	单位	自持总数量
1	自持-住宅	m <sup>2</sup>	15,707.84

5、测算过程

(1) 预测开发后房地产价值

开发完成后房地产价值=可售物业价值+自持住宅物业价值

可售物业价值=开发完成后房地产销售收入-所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入。

根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告及房屋销售清单，截止评估基准日，项目销售情况如下：

序号	类型	业态	单位	可售总数量	已售数量	未售数量
1	非普通住宅	住宅-低层住宅	套	184	50	134
2	非普通住宅	住宅-叠墅	套	568	219	349
3	普通住宅	自持-住宅	套	312	0	312
4	车位	人防车位	个	143	0	0
5	车位	非人防车位	个	961	0	961
6	总计			2168	269	1756

1) 已预售房地产销售收入

根据企业提供的相关资料汇总得出，已出售物业详细信息如下：

金额单位：万元

类型	业态	单位	可售面积	已售面积	已售数量	已售成交总价
非普通住宅	住宅-低层住宅	m <sup>2</sup>	26,222.95	7,085.89	50	39,079.91
非普通住宅	住宅-叠墅	m <sup>2</sup>	50,602.06	19,527.42	219	94,206.91

类型	业态	单位	可售面积	已售面积	已售数量	已售成交总价
车位	非人防 车位	个	961	-	-	-
合计			76,825.01	26,613.31	269	133,286.82

由上可知，已预售房地产销售收入合计为 133,286.82 万元。

## 2) 未预售房地产销售收入

对于已取得预售证并已有部分预售签约成功的楼栋，评估人员参考邻近楼栋的成交记录及被评估单位提供的未售部分预计销售定价数据，通过分析确定合理的预计可实现销售单价，算出未售部分物业价值。

对于未取得预售证部分的物业价值，评估人员参考邻近楼栋的成交记录及被评估单位提供的未售部分预计销售定价数据，通过分析确定合理的预计可实现销售单价。

### ① 周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

#### A、住宅

##### a、可比案例选取及说明

国贸佘山原墅项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	佘山原墅	佘山东郡	佘山东紫园	佘山玺悦
房屋坐落	上海市松江区沈砖公路千新公路与沈砖公路	古楼公路1269弄	上海市松江区林叶路	上海市松江区员竹路

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
询价日期		2020年12月	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价(元/m <sup>2</sup> )		待定	49,000.00	50,000.00	55,730.00
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	附近公交站点及公交线路数量分布一般, 公交班次疏密度一般, 辐射范围一般	附近公交站点及公交线路数量分布一般, 公交班次疏密度一般, 辐射范围一般	附近公交站点及公交线路数量分布一般, 公交班次疏密度一般, 辐射范围一般	附近公交站点及公交线路数量分布一般, 公交班次疏密度一般, 辐射范围一般
	环境状况	绿化面积一般, 环境卫生状况较好	绿化面积一般, 环境卫生状况较好	绿化面积一般, 环境卫生状况较好	绿化面积一般, 环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善, 规划合理, 邻近松江区佘山学校	市政配套和生活配套完善, 规划合理, 邻近松江四中	市政配套和生活配套完善, 规划合理, 邻近松江区佘山学校	市政配套和生活配套完善, 规划合理, 邻近华东政法大学附属松江区实验学校。
实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	主力房型	别墅	别墅	别墅	别墅
	预计交房时间	2021年	2021年	2021年	2021年
	装修装饰	精装修	精装修	精装修	精装修
	小区档次、开发商知名度	一般	较好	较好	较好
权益状况	规划限制	住宅	住宅	住宅	住宅

案例综合分析: 上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例, 均为住宅楼盘, 经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析, 认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近, 可作为此次评估的案例。

#### b、期日修正

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法, 根据评估人员市场调查分析, 从询价日期至评估基准日, 类似房地产市场价格平稳, 以交易日期的价格为基准(100), 市场状况调整系数为:

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

### c、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100/100	100/100	100/100
期日修正		100	100/100	100/100	100/100
区位状况	居住聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100	100/100
	城市规划、配套	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	主力房型	100	100/100	100/100	100/100
	预计交房时间	100	100/100	100/100	100/100
	装修装饰	100	100/100	100/100	100/100
	小区档次、开发商知名度	100	100/105	100/105	100/100
	小计		1	0.9524	1
权益状况	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

### d、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
------	-----	-----	-----

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	佘山一品	佘山东紫园	佘山玺悦
交易单价	49,000	50,000	55,730
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
期日修正	100/100	100/100	100/100
区域状况修正	100/100	100/100	100/100
实物状况修正	100/100	100/105	100/100
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
修正系数合计	100/105	100/105	100/105
修正后单价(元/m <sup>2</sup> )	49,000	45,351	55,730
平均单价(元/m <sup>2</sup> )	50,027		

e、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国贸佘山原墅周边住宅房地产平均单价= (49,000+45,351+55,730) ÷ 3=50,027 (元/m<sup>2</sup>)。

B、车位

a、可比案例选取及说明

国贸佘山原墅项目周边在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售车位均价，分析确定车位房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	水岸名邸	龙湖锦宸公馆	恒大葦景佳苑
位置	松江区永隆路 980 弄	松江区永隆路 399 弄	松江区中山街道葦树路 599 弄
日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
单价(万元/个)	9.2	10	10
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	31.87	31.48	23.88
建筑结构	框架	框架	框架

项目	案例一	案例二	案例三
装饰装修	普通	普通	普通
建成时间	2016年	2015年	2017年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项目	评估对象	案例一	案例二	案例三
	佘山原墅	水岸名邸	龙湖锦宸公馆	恒大葦景佳苑
坐落	上海市松江区沈砖公路千新公路与沈砖公路	松江区永隆路980弄	松江区永隆路399弄	松江区中山街道葦树路599弄
案例价格(万元/个)	待估	9.2	10	10
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月	2020年12月
区位状况	交通	附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般	附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般	附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般
	外部配套设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
	所在楼层	地下一层	地下一层	地下一层
实物状况	建筑结构	框架	框架	框架
	空间布局	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用
	建筑功能	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷
	新旧程度	100%	98%	98%
特殊状况	无	无	无	无
权益状况	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利

**b、交易情况修正**

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

**c、市场状况调整**

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	水岸名邸	龙湖锦宸公馆	恒大茸景佳苑
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

**d、可比案例房地产状况修正**

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的车位单价，具体修正系数如下：

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三
案例价格(万元/个)		待估	9.2	10	10
交易情况修正		100	100	100	100
市场状况调整		100	100	100	100
区位状况调整	交通	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	所在楼层	100	100	100	100
实物状况调整	建筑结构	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	新旧程度	100	98	98	99
	特殊状况	100	100	100	100
权益状况调整	他项权利状况	100	100	100	100



e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目		案例一	案例二	案例三
案例价格(万元/个)		9.2	10	10
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
区位状况调整	交 通	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/98	100/98	100/99
	特殊状况	100/100	100/100	100/100
权益状况调整	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正后价格(万元/个)		9.39	10.20	10.31
权 数		1/3	1/3	1/3
比较价值(万元/个)		9.97		

f、修正后单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数，综合确定佘山原墅周边车位平均单价=（9.39+10.20+10.31）÷3=9.97 万元/个。

②楼盘备案价、历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，国贸佘山原墅历史成交价及企业预计成交价如下：

类型	单位	已售数量	可售数量	历史成交单价	企业预计成交单价
住宅-低层住宅（联排）	m²	7,085.89	19,137.06	5.52 万元/m²	5.56 万元/m²
住宅-叠墅	m²	19,527.42-	31,074.64	4.82 万元/m²	4.81 万元/m²
非人防车位	个	-	961	-	10 万元/个

### ③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、历史成交价及预计销售单价对比如下表：

类型	单位	已售数量	可售数量	周边单价	历史成交单价	企业预计成交单价
住宅-低层住宅（联排）	m <sup>2</sup>	7,085.89	19,137.06	约 5 万元/m <sup>2</sup>	5.52 万元/m <sup>2</sup>	5.56 万元/m <sup>2</sup>
住宅-叠墅	m <sup>2</sup>	19,527.42	31,074.64	约 5 万元/m <sup>2</sup>	4.82 万元/m <sup>2</sup>	4.81 万元/m <sup>2</sup>
非人防车位	个	-	961	9.97 万元/个	-	10 万元/个

通过上表可知，市场法测算的可比单价与被评估单位提供的预计成交单价较接近，评估人员综合考虑分析后，确定将被评估单位提供的预计成交单价作为评估单价，具体原因如下：

A、住宅、商业及车位的周边同类房地产市场价格与企业预计成交单价较为接近，评估人员认为开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值；

B、企业历史成交价与备案单价较为接近，且企业预计售价与企业历史成交价格水平一致。故评估人员认为企业预计售价与其实际经营情况一致；

C、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

#### 2) 未出售物业价值结果确定

综上可汇总得出未出售物业价值如下：

金额单位：万元

序号	类型	数量	单位	未售数量	预计实现销售收入	预计销售单价
1	住宅-低层住宅（联排）	134	m <sup>2</sup>	19,137.06	106,631.70	5.57
2	住宅-叠墅	349	m <sup>2</sup>	31,074.64	149,158.27	4.80
3	非人防车位	961	个	961.00	9,610.00	10.00
合计					265,399.97	

#### 3) 自持住宅价值

根据企业提供资料，“国贸余山原墅”项目中，开发商在土地使用权有效期内需持有 15,707.84 m<sup>2</sup>的住宅用于出租，此部分住宅不可出售。对列入本次评估

范围的自持住宅，由于可用于出租，具有潜在收益能力，并能用金额将预期收益表示出来，故对其采用收益现值标准，用收益法进行评估。

评估对象为收益性房地产，周边类似房地产出租案例比较多，较易容取得租金案例或租金水平，因此优先选用收益法。

收益法具体是通过预测该部分房地产所能产生的预期总收益和所要发生的总支出，得出预期纯收益，以一定的还原利率将预期纯收益折算为现值之和，从而确定该部分房地产采用收益法得出的评估值。

其计算公式为：

$$V = \frac{A}{Y - g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

其中：V——收益法评估价值                      A——未来第1年净收益  
 Y——报酬率    g——净收益逐年递增的比率  
 n——房地产收益年限

年有效毛收入

年有效毛收入是根据租金水平、租赁面积等确定年潜在毛租金收入、并考虑由于出租过程中空置情况产生收租损失以及租赁保证金或押金的产生利息收入。

**a.租金确定**

经评估人员现场调查并向企业了解，该部分自持住宅未来计划作为长租公寓进行出租。评估人员收集了周边类似案例的租金水平、区位、楼层等信息，通过与评估对象进行比较得到调整系数，并对所选取案例的租金水平进行修正，得到评估对象的租金水平。

根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告，项目规划自持住宅物业户型、数量及面积如下：

序号	户型	套数（套）	单套建筑面积（m <sup>2</sup> ）	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
1	一室一厅	265	约 45.00	13,341.59
2	两室一厅	47	约 67.00	2,366.25
合计		312		15,707.84

评估对象选取能够反映自持住宅物业平均租金水平的中间楼层公寓，其面积、

层次数据取自企业提供的建筑物预测报告。本次评估对以下租赁价格影响因素进行调整。

所选择的案例如下：

可比实例情况说明表				
项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三
	余山原墅	绿地海珀余山	绿地海珀余山	绿地海珀余山
租金单价(元/㎡·月)		39.77	41.18	44.12
租金日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月	2020年12月
用途	公寓	公寓	公寓	公寓
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
户型及面积	两室一厅(约67㎡)	三室二厅(约88㎡)	两室一厅(约68㎡)	两室一厅(约68㎡)
居住聚集度	周边余山家园、余山、富椿余山、余山一品等小区,居住聚集度较高。	周边余山家园、余山、富椿余山、余山一品等小区,居住聚集度较高。	周边余山家园、余山、富椿余山、余山一品等小区,居住聚集度较高。	周边余山家园、余山、富椿余山、余山一品等小区,居住聚集度较高。
周边配套	小区周围配套完善,有余山新天地休闲广场、新梦酒家、松江区余山学校等配套。	小区周围配套完善,有余山新天地休闲广场、新梦酒家、松江区余山学校等配套。	小区周围配套完善,有余山新天地休闲广场、新梦酒家、松江区余山学校等配套。	小区周围配套完善,有余山新天地休闲广场、新梦酒家、松江区余山学校等配套。
所在楼层	3层	中层(共6层)	13层/14层	15层/15层
装修状况	精装修,装修标准12.9万元/套	精装修,装修年份较久。	精装修,装修年份较久。	精装修,装修年份较久。
设施设备	带全套家具、洗衣机、空调、冰箱	带全套家具、洗衣机、空调、冰箱	带全套家具、洗衣机、空调、冰箱	带全套家具、洗衣机、空调、冰箱
建成年份	2021年	2017年	2017年	2017年
交通状况	小区距沈砖公路千新公路公交站步行约500米。据9号线洞泾站步行约5200米。距绕城高速约5000米。	小区距沈砖公路千新公路公交站步行约500米。据9号线洞泾站步行约5200米。距绕城高速约4997米。	小区距沈砖公路千新公路公交站步行约500米。据9号线洞泾站步行约5200米。距绕城高速约4997米。	小区距沈砖公路千新公路公交站步行约500米。据9号线洞泾站步行约5200米。距绕城高速约4997米。
租金内涵	租赁价含室内装修价值,租赁面积为建筑面积;租金为分期季付,承租方负责物业、水电费、出租税费、管理费、维修费、保险费等	租赁价含室内装修价值,租赁面积为建筑面积;租金为分期季付,承租方负责物业、水电费、出租税费、管理费、维修费、保险费等	租赁价含室内装修价值,租赁面积为建筑面积;租金为分期季付,承租方负责物业、水电费、出租税费、管理费、维修费、保险费等	租赁价含室内装修价值,租赁面积为建筑面积;租金为分期季付,承租方负责物业、水电费、出租税费、管理费、维修费、保险费等

租金内涵已统一,与评估对象一致,各租赁实例比较基础已统一。

租赁实例交易情况正常,均为正常租金,不需进行交易情况修正。

租赁实例的调查日期与价值时点相近,不需进行市场状况调整。

经与被评估对象进行比较,通过调整系数得到评估对象在评估基准日的租金水平。计算过程如下:

项目名称	案例一		案例二		案例三	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
单价(元/月·㎡)含增值税		39.77		41.18		44.12
交易日期修正		1.00		1.00		1.00
用途	相似	0	相似	0	相似	0
建筑结构	相似	0	相似	0	相似	0
户型	较好	1	相似	0	相似	0
居住聚集度	相似	0	相似	0	相似	0

周边配套	相似	0	相似	0	相似	0
装修状况	较差	-1	较差	-1	较差	-1
设施设备	较差	-3	较差	-3	较差	-3
建成年份	较差	-1	较差	-1	较差	-1
交通状况	相似	0	相似	0	相似	0
调整值合计		-4		-5		-5
		96		95		95
调整系数		100/96		100/95		100/95
比较单价 (元/月·m <sup>2</sup> )		41.44		43.35		46.45
价值时点的市场租金 (元/月·m <sup>2</sup> )						43.75
不含税市场租金 (元/月·m <sup>2</sup> )						40.14

租金内涵已统一，与评估对象一致，各租赁实例比较基础已统一。

租赁实例交易情况正常，均为正常租金，不需进行交易情况修正。

租赁实例的调查日期与价值时点相近，不需进行市场状况调整。

因此，评估对象在评估基准日的租金水平确定为 40.14 元/m<sup>2</sup>·月。

#### b. 租赁面积的确定

根据企业提供资料及工程施工资料，自持住宅部分面积为 15,707.84 m<sup>2</sup>。

序号	类型	单位	自持总数量 (m <sup>2</sup> )
1	自持-住宅	m <sup>2</sup>	15,707.84

根据地区惯例，类似房地产出租面积一般按产权登记的建筑面积确定，并且租金内涵中的面积为房屋建筑面积，因此，本次评估租赁面积取房屋建筑面积，评估对象建筑面积为 15,707.84 平方米，则租赁面积为 15,707.84 平方米。

#### c. 持有期租金

评估对象于评估基准日未出租，无租约限制，本次评估采用无租约限制价值，按市场租金确定租金收入。

因此持有期内租金收入如下：

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年至 2089 年
(1)	年潜在毛租金收入(万元)	756.60	790.56	826.20	863.40
	不含税月租金(元/m <sup>2</sup> )	40.14	41.94	43.83	45.80
	含税月租金(元/m <sup>2</sup> )	43.75	45.72	47.77	49.92
	月总租金收入(万元)	63.05	65.88	68.85	71.95

#### d. 空置和租金损失

空置的面积没有收入，租金损失是指因承租人拖欠租金等造成的收入损失。

根据调查,本次评估自持住宅空置率第1年取40%,第2年取30%,第3年取20%,第4年起至2089年空置率取10%,租金损失为0;

空置和租金损失=年潜在毛租金收入×年空置率

序号	项目	2023年	2024年	2025年	2026年至2089年
(1)	年潜在毛租金收入(万元)	756.60	790.56	826.20	863.40
	不含税月租金(元/m <sup>2</sup> )	40.14	41.94	43.83	45.80
	含税月租金(元/m <sup>2</sup> )	43.75	45.72	47.77	49.92
	月总租金收入(万元)	63.05	65.88	68.85	71.95
(2)	年空置率	40.0%	30.0%	20.0%	10.0%
	<b>空置和租金损失(万元)</b>	<b>302.64</b>	<b>237.17</b>	<b>165.24</b>	<b>86.34</b>

#### e.其他收入

其他收入一般为租赁保证金或押金的利息等的收入,押金取1个月租金,按单利计算,利率取中国人民银行公布的同一时期一年定期存款年基准利率1.50%。

其他收入=(月总租金收入×(1-空置率)+应纳增值税销项税额)×一年定期存款年基准利率

序号	项目	2023年	2024年	2025年	2026年至2089年
(1)	年潜在毛租金收入(万元)	756.60	790.56	826.20	863.40
	不含税月租金(元/m <sup>2</sup> )	40.14	41.94	43.83	45.80
	含税月租金(元/m <sup>2</sup> )	43.75	45.72	47.77	49.92
	月总租金收入(万元)	63.05	65.88	68.85	71.95
(2)	年空置率	40.0%	30.0%	20.0%	10.0%
	空置和租金损失(万元)	302.64	237.17	165.24	86.34
(3)	<b>其他收入(万元)</b>	<b>0.62</b>	<b>0.75</b>	<b>0.90</b>	<b>1.06</b>

#### g.有效毛收入

有效毛收入=年潜在毛租金收入+其他收入-租金损失

序号	项目	2023年	2024年	2025年	2026年至2089年
<b>1</b>	<b>年有效毛收入(万元)</b>	<b>454.58</b>	<b>554.14</b>	<b>661.86</b>	<b>778.12</b>
(1)	年潜在毛租金收入(万元)	756.60	790.56	826.20	863.40
	不含税月租金(元/m <sup>2</sup> )	40.14	41.94	43.83	45.80
	含税月租金(元/m <sup>2</sup> )	43.75	45.72	47.77	49.92
	月总租金收入(万元)	63.05	65.88	68.85	71.95
(2)	年空置率	40.0%	30.0%	20.0%	10.0%
	空置和租金损失(万元)	302.64	237.17	165.24	86.34
(3)	其他收入(万元)	0.62	0.75	0.90	1.06

#### 年运营费用

年运营费用为维修费、管理费、房产税、增值税及附加、保险费等。

**a.维修费**

根据企业提供的成本分摊表，该建筑物建安成本为 10,175.72 元/m<sup>2</sup>，本次评估年维修费占建安成本的 0.5%，即年维修费= 10,175.72 元×0.5%=50.88 元/m<sup>2</sup>。

**b.管理费**

管理费指为保证房屋正常使用每年需支付的管理费用。按市场惯例取房地产年有效毛收入的 10%计，即管理费=房地产年有效毛收入×10%。

**c.房地产综合税费**

包括增值税附加税、房产税等税费，根据上海市当地相关税收规定，使用税率及计算如下：

项目	税率	说明
增值税	9%	(年不含税租金收入-租金损失)×税率
增值税附加税	10%	包括城建税 5%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，共计 10%。 增值税×税率
房产税	12%	年不含税租金收入×税率
土地使用税	3 元/m <sup>2</sup>	应税土地面积×适用土地使用税
合计		附加税+房产税+土地使用税

**d.保险费**

保险费指产权人为使房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。根据估价人员调查周边市场客观平均水平并结合本次项目的实际情况修正后，该类建筑物建安成本为 10,175.72 元/m<sup>2</sup>，本次评估年维修费占建安成本的 1.5%，即年维修费=10,175.72×1.5%=15.26 元/m<sup>2</sup>。

**房地产年净收益**

采用基于租赁收入测算净收益。

年净收益 A=年有效毛收入-年运营费用

**房地产报酬率**

采用累加法，以安全利率加风险调整值作为报酬率，公式为：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-

投资带来的优惠率，测算过程如下：

项目		数值
安全利率	指没有风险或极小风险的投资报酬率，取中国人民银行公布的同一时期一年定期存款年基准利率	1.50%
投资风险补偿率	指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，要求对所承担的额外风险的补偿，一般为1.0%~2.0%，评估对象为住宅房地产，额外风险较大，本次评估取2.0%	1.50%
管理负担补偿率	指一项投资所要求的酬劳越多，其吸引力越小，从而要求对所承担的额外管理的补偿，房地产投资通常为1.5%	1.50%
缺乏流动性补偿率	指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿，房地产与股票、债券、黄金相比，变现能力弱，缺乏流动性补偿率通常为2.5%	2.50%
投资带来的优惠率	指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，从而投资者会降低所要求的报酬率，一般为1.0%~1.5%，评估对象作为住宅房地产，易于获得融资，本次评估取1.5%	1.50%
报酬率 Y		5.50%

#### 变化趋势分析

随着来上海就业、生活的外地人口数量逐年增加，该区域住宅房地产需求日益增长，租赁市场活跃。根据2016年-2020年上海市住宅租金价格指数进行统计分析测算，住宅租金平均年增长率约为4.50%，运营费用也相应增加，净收益逐年递增率与租金大致相当，综上所述，我们认为评估对象在持有期内保持净收益逐年递增率为4.50%较为合理。

#### 持有期

根据土地出让合同的规定，被评估单位应当按照土地出让年限持有不低于建筑面积15%的住宅用于租赁。因此租赁期为开始出租日至土地使用权到期日。

根据现场了解，自持住宅开始出租时间为2022年12月底。土地使用权到期时间为2089年8月29日。可出租时间66.66年，即持有期为66.66年。

出租开始时间	出租结束时间	持有期
2022/12/31	2089/8/29	66.66

#### 收益法评估价值



通过市场上同类房地产在正常情况下的收入、费用分析，合理预测剩余期限内各年净收益，采用报酬资本化法中的全剩余寿命模式，根据净收益变化趋势分析，选用净收益按一定比率递增、收益期为有限年的公式为：

$$V = \frac{A}{Y - g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

其中：V——收益法评估价值

A——未来第 1 年净收益

Y——报酬率

g——净收益逐年递增的比率

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年至 2089 年
1	年有效毛收入	454.58	554.14	661.86	778.12
(1)	年潜在毛租金收入	756.60	790.56	826.20	863.40
	不含税月租金 (元/m <sup>2</sup> )	40.14	41.94	43.83	45.80
	含税月租金 (元/m <sup>2</sup> )	43.75	45.72	47.77	49.92
(2)	空置和租金损失	302.64	237.17	165.24	86.34
	年空置率	0.4	0.3	0.2	0.1
(3)	其他收入	0.62	0.75	0.9	1.06
2	年运营费用	212.17	234.94	259.6	286.19
(1)	年维修费	79.92	79.92	79.92	79.92
(2)	年管理费	45.46	55.41	66.19	77.81
(3)	房屋年保险费	23.98	23.98	23.98	23.98
(4)	税费	62.81	75.63	89.51	104.48
3	净收益	242.41	319.2	402.26	491.93
4	净收益逐年增长的比率				4.50%
5	报酬率	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
6	收益期 n (年)	1.00	1.00	1.00	63.66
7	折现系数	1.00000	0.94787	0.89845	38.71741
8	收益价值	242.00	303.00	361.00	19,046.00
9	评估总价	19,952.00			

故自持住宅物业评估价值 19,952.00 万元。

#### 4) 开发后房地产价值结果确定

综上所述，开发后可售房地产价值汇总如下：

金额单位：人民币万元

序号	类型	单位	已售数量	未售数量	已售总价	未售总价
1	住宅-低层住宅 (联排)	m <sup>2</sup>	50	134	39,079.91	106,631.70

序号	类型	单位	已售数量	未售数量	已售总价	未售总价
2	住宅-叠墅	m <sup>2</sup>	219	349	94,206.91	149,158.27
3	非人防车位	个	0	961	-	9,610.00
4	总计		269	1756	133,286.82	255,789.97

可售物业销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入

$$= 133,286.82 + 255,789.97$$

$$= 398,686.79 \text{ 万元}$$

开发完成后自持部分价值如下：

金额单位：万元

序号	类型	单位	建筑面积	租金总价
1	自持-住宅	m <sup>2</sup>	15,707.84	19,952.00
	总计		15,707.84	19,952.00

根据企业提供的土地出让合同可知，可抵减的土地取得成本为 237,033.00 万元，则：

可售物业价值=开发完成后房地产销售收入-（开发完成后房地产销售收入-可抵减的土地取得成本）÷（1+9%）×9%

$$= 398,686.79 - (398,686.79 - 237,033.00) \div (1+9\%) \times 9\%$$

$$= 385,339.23 \text{ (万元)}$$

开发完成后房地产价值=可售物业价值+自持住宅物业价值

$$= 385,339.23 + 19,952.00$$

$$= 405,291.23 \text{ (万元)}$$

## （2）后续开发成本

根据企业提供的动态成本总预算，尚需支付的后续开发成本为 72,567.67 万元（不含利息）。详细如下：

序号	项目名称	含税工程总预算(万元)	不含税工程总价(万元)	账面成本(万元)	仍需要投入金额(万元)
一	土地费用	249,962.66	230,391.12	249,377.34	585.31
二	前期工程费	9,509.03	8,737.37	3,904.40	4,832.97
三	建安工程费	84,952.75	78,022.37	24,180.20	53,842.17
四	基础设施费	13,094.51	12,013.31	1,314.22	10,699.10
五	配套设施费	1,823.55	1,672.98	-	1,672.98
六	开发间接费	2,756.50	2,528.89	1,593.75	935.14

序号	项目名称	含税工程总预算(万元)	不含税工程总价(万元)	账面成本(万元)	仍需要投入金额(万元)
七	前期及工程费用合计	112,136.33	102,974.92	30,992.56	71,982.36
八	总成本合计	362,098.99	333,366.04	280,369.90	72,567.67

### (3) 销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。由于企业销售费用存在一定支付周期，本次评估根据企业预计全盘销售费用扣除账面已经发生的销售费用确定未来仍需要支付的销售费用。具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额	备注
1	总销售收入	398,686.79	全盘含税销售收入（不含自持住宅）
2	总含税销售费用	6,910.50	约占总销售收入 2%
3	总不含税销售费用	6,642.25	可抵扣部分扣除 6% 增值税
4	已发生销售费用	2,252.25	费用化销售费用+资本化销售费用
5	后续销售费用	4,390.38	不含税

### (4) 销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法和相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括城建税、教育附加费、地方教育附加费及印花税。增值税税率为 9%，城市维护建设税为 5%，教育费附加税为 3%，地方教育费附加税率为 2%，印花税税率为 0.05%。。

销售税金及附加=增值税附加税+后续印花税

增值税附加税=（增值税销项税-增值税可抵扣进项税）×10%

后续印花税=后续销售收入×0.05%

增值税销项税测算如下：

序号	项目	金额(万元)	备注
1	开发完成后价值(含税)	398,686.79	不含自持部分
2	地价	237,033.00	出让合同载明的出让金
3	计税依据	148,306.23	销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+9.00%）
	增值税率	9%	
4	增值税销项税	13,347.56	

增值税可抵扣进项税测算如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	含税金额	不含税金额	税率	可抵扣进项税	备注
1	专业费用	9,509.03	8,737.37	6%	771.66	
2	建设成本	102,627.30	94,153.49	9%	8,473.81	
3	管理费用	3,987.33	3,987.33		-	以人工费用为主，不可抵扣
4	销售费用	6,910.50	6,642.25	6%	268.25	
	合计				<b>9,429.66</b>	

注：上表中销售费用为全盘口径。

销售税金及附加测算结果如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
1	增值税	3,917.90	销项-进项
2	附加率	10%	
3	增值税附加税	391.79	增值税税额×税率
4	后续销售收入	380,572.80	参考收益法未来预测期收入
5	印花税税率	0.05%	
6	后续印花税	190.29	
7	销售税金及附加合计	<b>582.08</b>	增值税附加+后续印花税

#### (5) 管理费用

主要为管理员工资及企业经营管理过程中发生的相关费用。由于企业管理费用结算存在一定的延后情况，根据全项目预计管理费发生情况扣除已发生的管理费用预测，未来预计发生管理费用为 3,048.94 万元。详细测算见收益法管理费用预测。

#### (6) 投资利息

投资利息 = 开发成本评估值 × ((1+利率)<sup>后续开发期</sup> - 1) + (后续开发成本 + 管理费用) × ((1+利率)<sup>后续开发期/2-1</sup>)

其中：利率根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，取值为 6.41%；后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 1 年。

(7) 开发利润

开发利润=不含税销售收入×(1-建设周期百分比)×销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确认,取 6.54%。

具体测算过程如下表:

金额单位:人民币万元

项目	参数	备注
销售净利率	6.54%	根据 2020 年房地产行业销售净利率
建设进度	56.53%	已施工时间/总工期
需扣除利率	3.7%	销售净利润×(1-建设进度)
计算扣除利润口径事实上收入	385,719.70	含税总收入/1.09
需扣除开发利润	14,260.74	

(8) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》,土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额,实行四级超率累进税率,其税率如下:

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%;

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%;

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%;

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

根据企业提供的资料,该项目的土地增值税计算过程如下:

金额单位:万元

项目	总金额 (不含税)	普通住宅	非普通住宅	商业及车位
面积	150,062.69	15,707.84	76,825.01	57,529.84
一、房地产收入总额	384,142.93	18,375.23	356,951.18	8,816.51
二、扣除项目金额合计	473,714.01	78,522.68	384,317.06	10,874.27
(一)取得土地使用权支付的金额	249,962.66	41,458.16	202,766.51	5,737.98
(二)房地产开发成本	101,677.80	16,864.02	82,479.73	2,334.05
其中				
专业费用	8,737.37	1,449.16	7,087.64	200.57
建筑安装工程费	92,940.43	15,414.86	75,392.09	2,133.48
(三)房地产开发费用	35,164.05	5,832.22	28,524.62	807.20
其中				
利息支出	17,582.02	2,916.11	14,262.31	403.60
其他房地产开发费用	17,582.02	2,916.11	14,262.31	403.60
(四)与转让房地产有关的税金	391.79	18.67	364.12	8.99
城市维护建设税、教育费附加	391.79	18.67	364.12	8.99

项目	总金额 (不含税)	普通住宅	非普通住宅	商业及车位
其他	-			
(五) 财政部规定的其他扣除项目	70,328.09	11,664.44	57,049.25	1,614.41
三、增值额 22=1-4	-73,452.09	-57,532.92	-14,233.05	-1,686.12
四、增值额与扣除项目金额之比		-76%	-4%	-16%
五、适用税金 (%)		0%	0%	0%
六、速算扣除系数 (%)		0%	0%	0%
七、应纳土地增值税税额	-	-	-	-
八、已缴土地增值税税额 (含预缴)	-	-	-	-
<b>九、应补(退)土地增值税税额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

注：上表中收入及成本均为不含税金额。

取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则，住宅及非住宅按照收入分摊；住宅类别中，普通住宅及非普通住宅按照可售面积分摊。

房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地土地增值税清算规则，住宅及非住宅按照收入分摊；住宅类别中，普通住宅及非普通住宅按照可售面积分摊。

#### (9) 企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳税所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如下：

序号	项目/年份	不含税价 (万元)
1	收入	405,291.23
2	成本费用	403,505.80
2.1	地价成本	242,851.67
2.2	契税	7,110.99
2.3	建设投资	102,974.92
2.3.1	开发成本	94,237.55
2.3.2	专业费用	8,737.37
2.4	销售税费	591.13
2.6	管理费用	3,976.77
2.7	销售费用	6,642.25
2.8	财务费用	39,358.07
2.9	土地增值税	0.00
3	利润总额	1,785.43
5	应纳税所得额	1,785.43
6	税率	25%

序号	项目/年份	不含税价 (万元)
7	企业所得税	446.36

注：上表企业所得税测算中根据所得税计算口径，收入及地价成本中同时扣除了地价成本中可抵减的增值税销项税金额。

#### (10) 评估结果确定

综上所述，结合以上各参数的测算结果，评估计算过程见下表：

序号	项目	合计 (万元)
一	开发完成后价值	405,291.23
二	后续开发成本	100,161.15
(一)	土地后续成本	-
(二)	购地税费	-
(三)	专业费用	4,832.97
(四)	建设成本	66,214.24
(五)	管理费用	3,048.94
(六)	销售费用	4,390.38
(七)	投资利息	21,092.54
(八)	销售税费	582.08
三	开发利润	14,260.74
四	股权评估中需扣除的税负	446.36
1	项目开发土地增值税	-
2	项目开发企业所得税	446.36
五	股权评估中的在建工程价值 (V)	290,422.98

#### (五) 评估结果

经评估，存货-开发成本评估值为 2,904,229,800.00 元，账面价值为 2,928,124,505.84 元，评估减值 23,894,705.84 元，减值率为 0.82 %。减值的原因主要为项目的投入成本大于项目的市场公允价值。

### 三、设备类固定资产评估技术说明

#### （一）评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	118,173.44	109,488.20
固定资产-电子设备	118,173.44	109,488.20

#### （二）设备概况

本次委估设备主要是上海悦筑房地产有限公司的电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的电子设备共计 24 项，主要为电脑、打印机、投影仪等，账面原值为 118,173.44 元，账面净值为 109,488.20 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人員询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

#### （三）评估过程

##### 1、清查核实

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

（2）针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。



(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

## 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

# (四) 评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，对本次纳入评估范围内的电子设备采用重置成本法进行评估。

即：评估值 = 重置全价 × 成新率

## 1、重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

## 2、综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备，确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘

汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

成新率=尚可使用年限÷（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%  
本次评估对于超过会计折旧年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15%的成新率。

## （五）评估结果

经评估，设备类固定资产账面原值为 118,173.44 元，账面净值为 109,488.20 元，评估原值为 110,847.81 元，评估净值为 102,947.47 元，评估原值减值 7,325.63 元，评估净值减值 6,540.73 元，减值率为 5.97%。

评估原值减值 7,325.63 元，评估净值减值 6,540.73 元，减值的主要原因如下：  
部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

评估净值减值 6,540.73 元，减值原因如下：  
因评估原值减值导致评估净值减值。

## （六）典型案例

电子设备评估案例：以打印机为例（电子设备评估明细表序号第 12 项）：

### 1、设备概况

设备名称：打印机

数量：1 台

规格型号：佳能 A3 iRC3125

生产厂家：佳能大连办公设备有限公司

购入日期：2020/6/30

启用日期：2020/6/30

账面原值：15,265.49 元

账面净值：13,738.97 元

2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

经市场询价，目前该设备的含税市场报价为 16,900.00 元，即不含税的市场报价=16,900.00 /1.13  
=14,955.75 元。

(2) 成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 0.5 年，尚可使用年限为 4.5 年，则设备的理论成新率为：

成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限) ×100%  
=4.5÷(4.5+0.5) ×100%  
=90%（取整）

(3) 评估值计算

评估值=重置成本×成新率  
=14,955.75×90%  
=13,460.18(元)

**四、其余非流动资产评估技术说明**

**(一) 评估范围**

评估范围为上海悦筑房地产有限公司申报评估的除设备类资产之外，剩余的非流动资产科目，具体包括递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
------	------

科目名称	账面价值
递延所得税资产	21,214,017.86

## （二）递延所得税资产评估

递延所得税资产账面价值为 21,214,017.86 元，形成原因是以前年度亏损利润造成的递延可弥补亏损、税法与会计差异等原因导致的递延所得税资产。

对递延所得税资产的评估，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。在核实递延所得税资产真实、完整的前提下，按照将产生的可抵扣金额确认评估值。

经评估，递延所得税资产评估值为 21,214,017.86 元，无评估增减值。

## 五、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债及非流动负债，包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债；非流动负债包括长期借款。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	33,966,367.67
合同负债	403,962,676.71
应付职工薪酬	12,037,103.15
应交税费	931,572.32
其他应付款	9,743,055.89
一年内到期的非流动负债	833,593.35
其他流动负债	2,505,134,219.82
<b>流动负债合计</b>	<b>2,966,608,588.91</b>
长期借款	671,816,831.56
<b>非流动负债合计</b>	<b>671,816,831.56</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,638,425,420.47</b>

## （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

## （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### 1、应付账款评估

应付账款账面值为 33,966,367.67 元，应付账款内容为工程款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额款项进行函证，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 33,966,367.67 元，无评估增减值。

## 2、合同负债评估

列入本次评估范围的合同负债内容主要为企业预售存货所收取的购房款，账面价值为 403,962,676.71 元。我们核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，我们以核实后账面值作为合同负债评估值。

经评估，合同负债的评估值为 403,962,676.71 元，无评估增减值。

## 3、应付职工薪酬

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 12,037,103.15 元，主要核算企业应付的工资、奖金、职工教育经费等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，我们以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 12,037,103.15 元。无评估增减值。

## 4、应交税费评估

列入评估范围的应交税金主要为土地使用税、印花税、个人所得税等，账面价值 931,572.32 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 931,572.32 元，无评估增减值。

## 5、其他应付款评估

其他应付款账面值为 9,743,055.89 元，主要为营销费用、保证金、员工个人报销款等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 9,743,055.89 元，无评估增减值。

## 6、一年内到期的非流动负债评估

列入本次评估范围的一年内到期的非流动资产具体为长期借款产生的利息，账面金额为 833,593.35 元。

对上述一年内到期的非流动资产，我们通过获取借款合同、入账凭证等资料，并采用询证向银行进行核实。经核实，一年内到期的非流动资产的调整后账面值为 833,593.35 元。

经评估，一年内到期的非流动资产的评估值为 833,593.35 元，评估无增减值。

## 7、其他流动负债评估

其他流动负债账面值为 469,708,150.21 元，主要为待转销项税额。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 469,708,150.21 元，无评估增减值。

## 8、其他应收款

其他应收款账面值为 2,505,134,219.82 元，主要为预收房款所含的增值税、关联方往来款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他应收款评估值 2,505,134,219.82 元，无评估增减值。

## 9、长期借款

长期借款账面值为 671,816,831.56 元，主要为开发贷。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

长期借款评估值 671,816,831.56 元，无评估增减值。

## 二、资产及负债情况

根据厦门国贸控股集团有限公司与厦门国贸集团股份有限公司的委托，本次评估对象为上海悦筑房地产有限公司股东全部权益价值。

本次评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。评估范围具体包括：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	3,653,057,589.04
2	非流动资产	21,323,506.06
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	109,488.20
9	在建工程	-
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	21,214,017.86
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	3,674,381,095.10
21	流动负债	2,966,608,588.91
22	非流动负债	671,816,831.56
23	负债合计	3,638,425,420.47
24	净资产（所有者权益）	35,955,674.63

上述资产与负债数据经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，但未单独出具审计报告。其审计结论在容诚会计师事务所(特殊普通合伙)对国贸地产集团有限公司出具的“容诚审字[2021]361Z0117号”《审计报告》中体现。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。



### 说明三：收益法评估技术说明

## 一、评估对象

本次收益法评估对象是：上海悦筑房地产有限公司的股东全部权益价值。

## 二、收益法的应用前提及选择的理由与依据

### （一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从决定现行公平市场价值的基本依据——企业的预期获利能力的角度，本着收益还原的思路评价企业价值。

### （二）收益法的应用前提

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- 1、企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、企业预期获利年限可以预测。

### （三）收益法选择的理由和依据

被评估单位为房地产开发企业，其开发项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃。评估人员通过和管理层访谈，了解到公司管理层对开发项目安排了比较详细的开发计划，未来盈利情况可以较为可靠预测，可以合理预测未来收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以采用收益法评估。

## 三、收益预测的假设条件

- 1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2、假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。被评估单位及子公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。
- 3、除非另有说明，假设被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体

签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

4、假设被评估单位未来将采用的会计政策与编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去。

6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

8、不考虑通货膨胀因素的影响。

9、假设房地产项目建成后的实际建筑面积与规划建筑面积不存在较大差异。

10、假设预测期被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益。

11、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

12、本次评估均是基于被评估单位在开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收。本次测算资产价值及被评估单位价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内。

13、本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑被评估单位在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为在开发项目预测期。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

## 四、企业经营、资产、财务分析

### （一）中国宏观经济形势

根据 2021 年 2 月 28 日中国国家统计局公布的《中华人民共和国 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年中国宏观经济形势如下：

#### 1、综合背景

2020 年年国内生产总值 1015986 亿元，比上年增长 2.3%。其中，第一产业增加值 77754 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 384255 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 553977 亿元，增长 2.1%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.7%，第二产业增加值比重为 37.8%，第三产业增加值比重为 54.5%。全年最终消费支出拉动国内生产总值下降 0.5 个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长 2.2 个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 0.7 个百分点。分季度看，一季度国内生产总值同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%，四季度增长 6.5%。预计全年人均国内生产总值 72447 元，比上年增长 2.0%。国民总收入 1009151 亿元，比上年增长 1.9%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降 0.1%。预计全员劳动生产率为 117746 元/人，比上年提高 2.5%。

全年城镇新增就业 1186 万人，比上年少增 166 万人。年末全国城镇调查失业率为 5.2%，城镇登记失业率为 4.2%。全国农民工总量 28560 万人，比上年下降 1.8%。其中，外出农民工 16959 万人，下降 2.7%；本地农民工 11601 万人，下降 0.4%。

全年居民消费价格比上年上涨 2.5%。工业生产者出厂价格下降 1.8%。工业生产者购进价格下降 2.3%。

年末国家外汇储备 32165 亿美元，比上年末增加 1086 亿美元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 6.8974 元人民币，比上年升值 0.02%。

#### 2、农业

全年粮食种植面积 11677 万公顷，比上年增加 70 万公顷。其中，稻谷种植面积 3008 万公顷，增加 38 万公顷；小麦种植面积 2338 万公顷，减少 35 万公顷；

玉米种植面积 4126 万公顷，减少 2 万公顷。棉花种植面积 317 万公顷，减少 17 万公顷。油料种植面积 1313 万公顷，增加 20 万公顷。糖料种植面积 157 万公顷，减少 4 万公顷。

全年粮食产量 66949 万吨，比上年增加 565 万吨，增产 0.9%。其中，夏粮产量 14286 万吨，增产 0.9%；早稻产量 2729 万吨，增产 3.9%；秋粮产量 49934 万吨，增产 0.7%。全年谷物产量 61674 万吨，比上年增产 0.5%。其中，稻谷产量 21186 万吨，增产 1.1%；小麦产量 13425 万吨，增产 0.5%；玉米产量 26067 万吨，持平略减。

全年棉花产量 591 万吨，比上年增产 0.4%。油料产量 3585 万吨，增产 2.6%。糖料产量 12028 万吨，减产 1.2%。茶叶产量 297 万吨，增产 7.1%。

全年猪牛羊禽肉产量 7639 万吨，比上年下降 0.1%。其中，猪肉产量 4113 万吨，下降 3.3%；牛肉产量 672 万吨，增长 0.8%；羊肉产量 492 万吨，增长 1.0%；禽肉产量 2361 万吨，增长 5.5%。禽蛋产量 3468 万吨，增长 4.8%。牛奶产量 3440 万吨，增长 7.5%。年末生猪存栏 40650 万头，比上年末增长 31.0%；全年生猪出栏 52704 万头，比上年下降 3.2%。

全年水产品产量 6545 万吨，比上年增长 1.0%。其中，养殖水产品产量 5215 万吨，增长 3.0%；捕捞水产品产量 1330 万吨，下降 5.0%。

全年木材产量 8727 万立方米，比上年下降 13.1%。全年新增耕地灌溉面积 43 万公顷，新增高效节水灌溉面积 160 万公顷。

### 3、工业和建筑业

全年全部工业增加值 313071 亿元，比上年增长 2.4%。规模以上工业增加值增长 2.8%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增加值增长 2.2%；股份制企业增长 3.0%，外商及港澳台商投资企业增长 2.4%；私营企业增长 3.7%。分门类看，采矿业增长 0.5%，制造业增长 3.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.0%。

全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年下降 1.5%，纺织业增长

0.7%，化学原料和化学制品制造业增长 3.4%，非金属矿物制品业增长 2.8%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 6.7%，通用设备制造业增长 5.1%，专用设备制造业增长 6.3%，汽车制造业增长 6.6%，电气机械和器材制造业增长 8.9%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 7.7%，电力、热力生产和供应业增长 1.9%。

全年全社会建筑业增加值 72996 亿元，比上年增长 3.5%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润 8303 亿元，比上年增长 0.3%，其中国有控股企业 2871 亿元，增长 4.7%。

#### 4、服务业

全年批发和零售业增加值 95686 亿元，比上年下降 1.3%；交通运输、仓储和邮政业增加值 41562 亿元，增长 0.5%；住宿和餐饮业增加值 15971 亿元，下降 13.1%；金融业增加值 84070 亿元，增长 7.0%；房地产业增加值 74553 亿元，增长 2.9%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 37951 亿元，增长 16.9%；租赁和商务服务业增加值 31616 亿元，下降 5.3%。全年规模以上服务业企业营业收入比上年增长 1.9%，利润总额下降 7.0%。

#### 5、国内贸易

全年社会消费品零售总额 391981 亿元，比上年下降 3.9%。按经营地统计，城镇消费品零售额 339119 亿元，下降 4.0%；乡村消费品零售额 52862 亿元，下降 3.2%。按消费类型统计，商品零售额 352453 亿元，下降 2.3%；餐饮收入额 39527 亿元，下降 16.6%。

#### 6、固定资产投资

全年全社会固定资产投资 527270 亿元，比上年增长 2.7%。其中，固定资产投资（不含农户）518907 亿元，增长 2.9%。分区域看[33]，东部地区投资比上年增长 3.8%，中部地区投资增长 0.7%，西部地区投资增长 4.4%，东北地区投资增长 4.3%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 13302 亿元，比上年增长 19.5%；第二产业投资 149154 亿元，增长 0.1%；第三产业投资 356451 亿元，增长 3.6%。

民间固定资产投资 289264 亿元，增长 1.0%。基础设施投资增长 0.9%。

全年房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%。其中住宅投资 104446 亿元，增长 7.6%；办公楼投资 6494 亿元，增长 5.4%；商业营业用房投资 13076 亿元，下降 1.1%。年末商品房待售面积 49850 万平方米，比上年末增加 29 万平方米。其中，商品住宅待售面积 22379 万平方米，减少 94 万平方米。

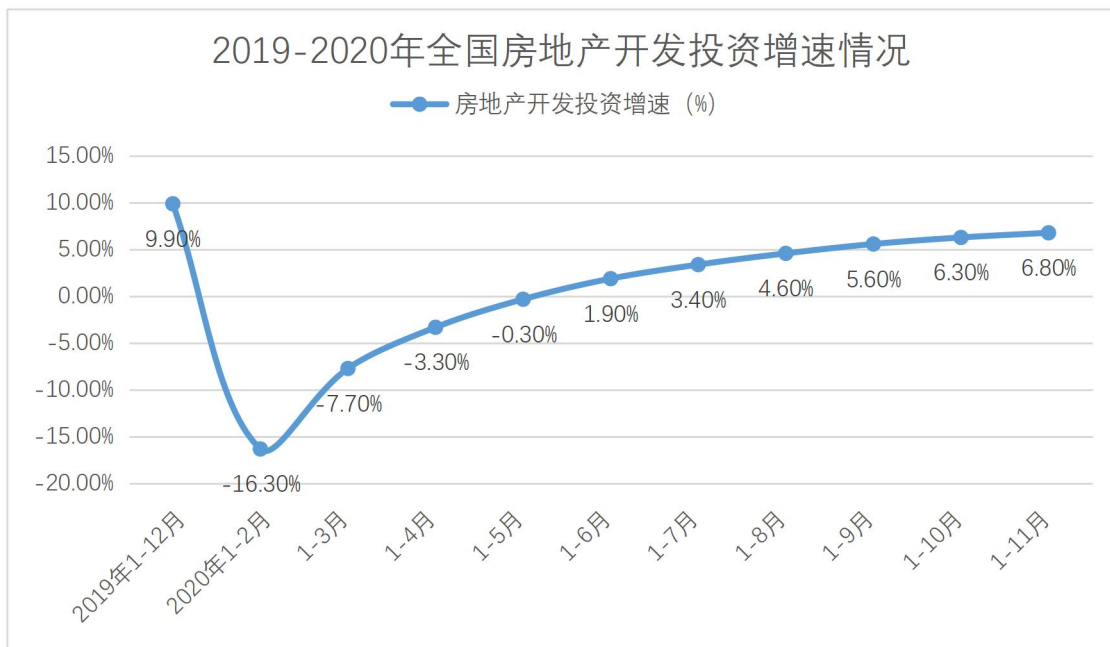
## （二）行业状况分析

### 1、房地产行业发展现状分析

#### （1）房地产投资回暖

受疫情影响，房地产停工停售，2020 年前 5 个月全国房地产开发投资增速负增长。随着疫情好转，房地产投资增速正不断回暖，开发投资同比增速连续 6 个月维持正值。

1-11 月份，全国房地产开发投资 129,492 亿元，同比增长 6.8%，增速比 1-10 月份提高 0.5 个百分点。其中，住宅投资 95,837 亿元，增长 7.4%，增速提高 0.4 个百分点。



数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### （2）房企土地购置面积减少

2020年以来，全国房地产开发企业土地购置面积同比减少，土地成交价款受疫情影响，前三个月有所减少，此后土地成交价款同比增长。

1-11月份，房地产开发企业土地购置面积20591万平方米，同比下降5.2%，降幅比1-10月份扩大1.9个百分点；土地成交价款13890亿元，增长16.1%，增速提高1.3个百分点。

### 2020年1-11月全国房地产开发企业土地购置面积及土地成交价款

日期	土地购置面积 (万m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-2月	1092	-29.3	440	-36.2
2020年1-3月	1969	-22.6	977	-18.1
2020年1-4月	3151	-12	1699	6.9
2020年1-5月	4752	-8.1	2429	7.1
2020年1-6月	7965	-0.9	4039	5.9
2020年1-7月	9659	-1	5382	12.2
2020年1-8月	11947	-2.4	7088	11.2
2020年1-9月	15011	-2.9	9316	13.8
2020年1-10月	17775	-3.3	11386	14.8
2020年1-11月	20591	-5.2	13890	16.1

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

### (3) 商品房销售受冲击

1-11月份，商品房销售面积150,834万平方米，同比增长1.3%，增速比1-10月份提高1.3个百分点。商品房销售额148,969亿元，增长7.2%，增速提高1.4个百分点。

据悉，2019年全国商品房销售面积是171,558万平方米，比上年下降0.1%，而商品房销售额159,725亿元，增长6.5%。年底房地产开发企业为完成销售目标，积极推货同时降价促销，预计12月商品房销售面积和销售金额将有所增加。但是按照目前的销售情况推算，2020商品房销售面积或低于2019年。

日期	土地购置面积 (万m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-2月	8475	-39.9	8203	-35.9
2020年1-3月	21978	-26.3	20365	-24.7
2020年1-4月	33973	-19.3	31863	-18.6
2020年1-5月	48703	-12.3	46269	-10.6



日期	土地购置面积 (万m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-6月	69404	-8.4	66895	-5.4
2020年1-7月	83631	-5.8	81422	-2.1
2020年1-8月	98486	-3.3	96943	1.6
2020年1-9月	117073	-1.8	115647	3.7
2020年1-10月	133294	0	131665	5.8
2020年1-11月	150834	1.3	148969	7.2

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### (4) 千亿房企增至41家

据中指研究院发布的2020年中国房地产企业销售业绩TOP100，榜单显示，41家房企销售额超千亿，5家房企销售额超5000亿元。TOP100房企上榜门槛333亿元，与上年相比有所增长。

从房企销售额来看，碧桂园销售额最高达7888.1亿元，中国恒大和万科位居第二和第三，销售额分别为7038.0亿元、7011.0亿元。融创中国和保利发展销售额超5000亿元，分别为5750.0亿元、5028.0亿元。

#### (5) 房企资金压力大

2020年以来，银保监会系统对房地产金融领域保持强监管态势。尤其是2020年8月，住建部联合央行召开重点房企座谈会，提出“三道红线”融资监管新规（“345”新规）：红线1：剔除预收款后的资产负债率（以下简称为新资产负债率）大于70%；红线2：净负债率大于100%；红线3：现金短债比小于1.0倍。根据企业踩线情况不同，分为“红、橙、黄、绿”四档。分档设定有息负债规模增速阈值，每降低一档，上限增加5%。

融资监管新规“三道红线”出台后，大部分房企有一条或多条指标“踩线”，政策压力下，房企开始主动调整融资结构，通过增发新股、子公司IPO等方式加强股权融资。在缺乏资金支持的背景下，房地产行业将告别高杠杆和快周转的发展模式。

## 2、2021年房地产行业发展趋势

### (1) 坚持“房住不炒”原则

当前，楼市调控严格，国家层面多次强调房住不炒。2016年年底的中央经济工作会议首次提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”，此后“房住不炒”原则贯穿近几年的房地产调控。十四五规划意见稿也要求坚持“房子是用来住的，不是用来炒的定位”。

《加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局》文章强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

中央经济工作会议提出，要因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，住建部将坚决落实中央经济工作会议部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

## （2）大力发展长租房市场

自2015年，我国开始大力支持住房租赁，多次发布政策推进市场发展。2016年，国务院就曾出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，明确提出建立购租并举的城镇住房制度，完善城镇住房保障体系住房保障采取实物与租赁补贴相结合并逐步转向租赁补贴为主，加快发展专业化住房租赁市场。2020年9月，住建部发布《住房租赁条例（征求意见稿）》，其明确提及，国家支持金融机构按照风险可控、商业可持续的原则，创新针对住房租赁的金融产品和服务，支持发展房地产投资信托基金，支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。

十四五规划意见稿和双循环战略文章均要求完善长租公寓政策。中央经济工作会议把“解决好大城市住房突出问题”作为2021年要抓好的重点任务之一，特别提出要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜。降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租

金水平进行合理调控。预计 2021 年中国将大力发展租赁市场。

据我爱我家相关研究，2017 年我国住房租赁市场交易总量约 1.2 万亿元，租房人口 1.94 亿人，占全部人口的 13.9%。预计到 2025 年，租赁市场规模将首次超过 3 万亿元，租赁人口增至 2.52 亿人。到 2030 年，租赁市场规模将达到 4.6 万亿元，有接近 3 亿人通过租房实现“住有所居”。政策支持下，我国租赁市场将迎来快速发展。

我国住房租赁市场		
年份	租房人口（亿人）	市场规模（万亿元）
2017 年	1.94	1.2
2025 年	2.5	3.0
2030 年	3	4.6

数据来源：我爱我家、中商产业研究院整理

### （3）房企财务降杠杆将成主旋律

Wind 数据显示，截至 1 月 7 日，上市房企已发行 13 只美元债。根据各房企公告披露来看，募资用途多为现有债务再融资。贝壳研究院数据显示，2020 年房企偿债规模约 9154 亿元，同比增长 28.7%。2021 年房企到期债务规模（不含 2021 年将发行的超短期债券）预计将达 12,448 亿元，同比增长 36%，历史性突破万亿元大关，房企偿债压力继续攀升。

预计 2021 年房企财务降杠杆将是主旋律，未来房企融资主要以借新还旧为主，融资增速或将下降。“三道红线”将倒逼房企提升自身产品力及经营能力，减少对融资依赖，提高项目去化，加快开发周期。

### （三）企业经营管理状况分析

#### 1、经营模式

上海贸轩房地产开发有限公司主要经营为在取得的土地上进行房地产开发并进行销售、物业租赁等。

#### 2、市场地位

被评估单位属于房地产的项目公司，在市场中受其相关控制方的经营影响较大。

### 3、主要竞争优劣势

#### (1) 公司主要竞争优势

- ① 国企背景，资源整合能力强，核心团队稳定，服务高效及时；
- ② 内部管控严格，合规性强；
- ③ 开发项目位于永丰街道，周边环境松江工业区科技园、松江新城城市副中心、松南枢纽等集科技、商务功能核心区，区位优势明显。

#### (2) 公司主要竞争劣势

- ① 虽然生活配套较完善，但是四至有变电站、污水处理厂及松江长途汽车站等，项目居住品质受到一定影响。
- ② 项目附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般。距地铁 9 号线醉白池站 4.5 公里，离有轨电车 2 号线仓华路站约 1.5 公里，公共交通出行较为不便。

#### (四) 企业历史年度财务状况

被评估单位前两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年度	2020 年度
总资产	245,566.93	367,438.11
负债	239,559.79	363,842.54
股东权益	6,007.13	3,595.57
利润项目	2019 年度	2020 年度
营业收入	-	-
利润总额	-5,309.98	-3,215.86
净利润	-3,992.87	-2,411.57

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 五、评估方法介绍及预测分析过程

### （一）收益模型的选取

本项目评估的基本思路拟以企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）为主要评估方法；根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，采用两阶段，在经分析的盈利预测结果基础上，进行折现得出企业真实的内在价值，再依据公司实际情况进行修正，得出最后的评估结果。

基本公式：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值。

其中：企业整体价值=经营性资产价值+非并表长期股权投资价值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债；经营性资产价值采用企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）计算。

#### 1、经营性资产价值

经营性资产是指与企业生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中： $P$ ：评估基准日的企业经营性资产价值；

$R_i$ ：评估基准日后第  $i$  年预期的企业自由现金流量；

$r$ ：折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)；

$n$ ：收益期；

$i$ ：收益期第  $i$  年。

#### 2、溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，企业自由现金流量预测不涉及的资产。

#### 3、非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与企业生产经营无关的，企业自由现金流量预测不

涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和估算。

## （二）收益年限的确定

收益年限取决于企业自由现金流量的持续年限。被评估单位是房地产开发企业，收益预测期限根据评估基准日企业正在开发或即将开发（基准日已有规划建设方案的项目）的开发建设期（含销售期）确定为收益期限。

根据被评估单位提供的销售计划，开发项目预计于 2022 年售罄，即：本次收益期限为自 2021 年至 2022 年。

## （三）未来收益的确定

根据《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则——企业价值》，委托人和被评估单位依法提供并保证未来收益预测资料的合理性、合法性、完整性，资产评估人员与其进行了未来各种可能性的讨论，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、行业现状与发展前景，分析认为该未来收益预测资料与评估目的及评估假设具备适用性。

### 1、收入的预测

根据《上海市国有建设用地使用权出让合同》（沪松规划资源（2019）出让合同第 7 号），项目公司应当按出让年限自持建筑面积不低于 15% 的住宅物业，且以上自持面积须用于租赁。故被评估单位的收入主要为销售国贸佘山原墅项目房地产产生的销售收入和自持住宅物业价值。

#### （1）销售房地产产生的销售收入

国贸佘山原墅项目于 2020 年 10 月开盘预售，截止评估基准日，该项目的销售进度如下表所示：

序号	房地产类型	单位	成交数量	未售数量	总可售数量	销售进度
1	非普通住宅	m <sup>2</sup>	26,613.31	81,412.69	108,026.00	25%
2	车位	套	-	0	961	-

根据被评估单位提供的资料，截止评估基准日，各业态房源的已售情况统计如下：

金额单位：人民币万元

序号	房地产类型	单位	成交数量	成交总价
1	非普通住宅	m <sup>2</sup>	26,613.31	133,286.82
2	车位	套	-	-

注：上表价格为截止评估基准日企业实际签订合同价格统计，价格包含 9% 的增值税销项税。

### 1) 销售计划

被评估单位销售部门提供的销售计划，各年度具体销售计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	类别	业态	单位	未售数量	预计销售数量	
					2021 年	2022 年
1	非普通住宅	住宅-叠墅	m <sup>2</sup>	31,074.64	19,577.02	11,497.62
2	非普通住宅	住宅-低层住宅（联排）	m <sup>2</sup>	19,137.06	10,525.38	8,611.68
3	车位	非人防车位	套	961.00	139.00	822.00

结合周边同类房地产市场情况及项目 2020 年销售情况，评估人员认为企业提供销售计划较为可信，采用企业预计销售计划测算未来年度房产销量。

### 2) 销售单价

参考资产基础法关于周边同类房地产市场价格的分析，评估人员调查了周边同类房地产的市场情况，并结合企业历史销售单价、企业预计未来成交单价综合考虑，确定将被评估单位提供的预计单价作为评估单价。

故 2021 年至 2022 年各类型房产含税销售单价预测如下：

序号	类别	单位	2021 年销售单价	2022 年销售单价
1	住宅-叠墅	元/m <sup>2</sup>	48,000.00	48,000.00
2	住宅-低层住宅（联排）	元/m <sup>2</sup>	55,720.00	55,720.00
3	车位	元/套	100,000.00	100,000.00

注：以上价格含 9% 增值税销项税。

### 3) 收入跨期调整

由于企业签订合同到收到全款有一定时间差异，截止评估基准日，部分合同尚未收到全款，该部分款项预计会在 2021 年收到。根据被评估单位提供的资料，

这部分款项金额为 89,254.89 万元。

#### 4) 销售收入

金额单位：人民币万元

分类	项目	2021 年	2022 年
住宅-叠墅	总可售面积	50,602.06	50,602.06
	销售面积	19,577.02	11,497.62
	销售比例	63%	37%
	销售单价 (万元/m <sup>2</sup> )	4.80	4.80
	销售收入	93,969.71	55,188.56
住宅-低层住宅 (联排)	总可售面积	26,222.95	26,222.95
	销售数量	10,525.38	8,611.68
	销售比例	55%	45%
	销售单价 (万元/套)	5.57	5.57
	销售收入	58,647.43	47,984.26
车位	总可售数量	961	961
	销售数量	139.00	822.00
	销售比例	14%	86%
	销售单价 (万元/套)	10	10
	销售收入	1,390.00	8,220.00
收入跨期调整		89,254.89	-
合计		243,262.03	111,392.82

#### (2) 出租自持住宅物业价值

##### 1) 自持住宅物业概况

根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告，项目规划自持住宅物业户型、数量及面积如下：

序号	户型	套数 (套)	单套建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	一室一厅	265	约 45.00	13,341.59
2	两室一厅	47	约 67.00	2,366.25
合计		312		15,707.84

##### 2) 评估方法

根据资产评估相关准则及参考《房地产估价规范》的相关规定，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。本次评估对象为自持



住宅物业，根据《土地出让合同》规定，该部分住宅物业仅能通过租赁收益，属于收益性房地产，并且在同一供求范围内有较多类似房地产租赁实例，因此选用收益法评估。

收益法具体是通过预测该部分房地产所能产生的预期总收益和所要发生的总支出，得出预期纯收益，以一定的还原利率将预期纯收益折算为现值之和，从而确定该部分房地产采用收益法得出的评估值。

其计算公式为：

$$V = \frac{A}{Y - g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

其中：V——收益法评估价值                      A——未来第 1 年净收益  
 Y——报酬率    g——净收益逐年递增的比率  
 n——房地产收益年限

### 3) 评估测算过程

#### ①有效毛收入

##### A.租金水平

根据企业提供的相关资料，自持住宅物业预计开始出租时间为 2022 年，故按照 4.5%（近五年上海市住宅租金平均年增长率）的年增长率预测自持住宅 2022 年租金水平。

年份	2020 年	2021 年	2022 年
租金单价(元/月·m <sup>2</sup> )	40.14	41.94	43.83

注：2020 年租金水平的确定详见资产基础法存货评估测算过程。

##### B.租赁面积确定

根据地区惯例，类似房地产出租面积一般按产权登记的建筑面积确定，并且租金内涵中的面积为房屋建筑面积，因此，本次评估租赁面积取房屋建筑面积，评估对象建筑面积为 15,707.84 平方米，则租赁面积为 15,707.84 平方米。

##### C.空置和收租损失

空置的面积没有收入，租金损失是指因承租人拖欠租金等造成的收入损失。

根据调查,本次评估自持住宅空置率第1年取40%,第2年取30%,第3年取20%,第4年起至2089年空置率取10%,租金损失为0;

空置和租金损失=年潜在毛租金收入×年空置率

序号	项目	2023年	2024年	2025年	2026年至2089年
(1)	年潜在毛租金收入(万元)	826.20	863.40	902.16	942.84
	不含税月租金(元/m <sup>2</sup> )	43.83	45.80	47.86	50.02
	含税月租金(元/m <sup>2</sup> )	47.77	49.92	52.17	54.52
	月总租金收入(万元)	68.85	71.95	75.18	78.57
(2)	年空置率	40.0%	30.0%	20.0%	10.0%
	<b>空置和租金损失(万元)</b>	<b>330.48</b>	<b>259.02</b>	<b>180.43</b>	<b>94.28</b>

#### D.其他收入

其他收入一般为租赁保证金或押金的利息等的收入,押金取1个月租金,按单利计算,利率取中国人民银行公布的同一时期一年定期存款年基准利率1.50%。

其他收入=(月总租金收入×(1-空置率)+应纳增值税销项税额)×一年定期存款年基准利率

序号	项目	2023年	2024年	2025年	2026年至2089年
(1)	年潜在毛租金收入(万元)	826.20	863.40	902.16	942.84
	不含税月租金(元/m <sup>2</sup> )	43.83	45.80	47.86	50.02
	含税月租金(元/m <sup>2</sup> )	47.77	49.92	52.17	54.52
	月总租金收入(万元)	68.85	71.95	75.18	78.57
(2)	年空置率	40.0%	30.0%	20.0%	10.0%
	空置和租金损失(万元)	330.48	259.02	180.43	94.28
(3)	<b>其他收入(万元)</b>	<b>0.68</b>	<b>0.82</b>	<b>0.98</b>	<b>1.16</b>

#### E.有效毛收入

有效毛收入=年潜在毛租金收入+其他收入-租金损失

序号	项目	2023年	2024年	2025年	2026年至2089年
<b>1</b>	<b>年有效毛收入(万元)</b>	<b>496.40</b>	<b>605.20</b>	<b>722.71</b>	<b>849.72</b>
(1)	年潜在毛租金收入(万元)	826.20	863.40	902.16	942.84
	不含税月租金(元/m <sup>2</sup> )	43.83	45.80	47.86	50.02
	含税月租金(元/m <sup>2</sup> )	47.77	49.92	52.17	54.52
	月总租金收入(万元)	68.85	71.95	75.18	78.57
(2)	年空置率	40.0%	30.0%	20.0%	10.0%
	空置和租金损失(万元)	330.48	259.02	180.43	94.28
(3)	其他收入(万元)	0.68	0.82	0.98	1.16

#### ②运营费用

##### a.维修费

根据企业提供的成本分摊表，该建筑物建安成本为 10,175.72 元/m<sup>2</sup>，本次评估年维修费占建安成本的 0.5%，即年维修费= 10,175.72 元×0.5%=50.88 元/m<sup>2</sup>。

#### b.管理费

管理费指为保证房屋正常使用每年需支付的管理费用。按市场惯例取房地产年有效毛收入的 10%计，即管理费=房地产年有效毛收入×10%。

#### c.房地产综合税费

包括增值税附加税、房产税等税费，根据上海市当地相关税收规定，使用税率及计算如下：

项目	税率	说明
增值税	9%	(年不含税租金收入-租金损失)×税率
增值税附加税	10%	包括城建税 5%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，共计 10%。 增值税×税率
房产税	12%	年不含税租金收入×税率
土地使用税	3 元/m <sup>2</sup>	应税土地面积×适用土地使用税
合计		附加税+房产税+土地使用税

#### d.保险费

保险费指产权人为使房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。根据估价人员调查周边市场客观平均水平并结合本次项目的实际情况修正后，该类建筑物建安成本为 10,175.72 元/m<sup>2</sup>，本次评估年维修费占建安成本的 1.5%，即年维修费=10,175.72×1.5%=15.26 元/m<sup>2</sup>。

#### 房地产年净收益

采用基于租赁收入测算净收益。

年净收益 A=年有效毛收入-年运营费用

#### 房地产报酬率

采用累加法，以安全利率加风险调整值作为报酬率，公式为：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率，测算过程如下：

项目	数值
安全利率	指没有风险或极小风险的投资报酬率，取中国人民银 1.50%

项目	数值
	行公布的同一时期一年定期存款年基准利率
投资风险补偿率	指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，要求对所承担的额外风险的补偿，一般为1.0%~2.0%，评估对象为住宅房地产，额外风险较大，本次评估取2.0%
管理负担补偿率	指一项投资所要求的酬劳越多，其吸引力越小，从而要求对所承担的额外管理的补偿，房地产投资通常为1.5%
缺乏流动性补偿率	指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿，房地产与股票、债券、黄金相比，变现能力弱，缺乏流动性补偿率通常为2.5%
投资带来的优惠率	指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，从而投资者会降低所要求的报酬率，一般为1.0%~1.5%，评估对象作为住宅房地产，易于获得融资，本次评估取1.5%
报酬率 Y	
5.50%	

#### 变化趋势分析

随着来上海就业、生活的外地人口数量逐年增加，该区域住宅房地产需求日益增长，租赁市场活跃。参照国家统计局公布的70个大中城市住宅租金价格变动情况，根据2016年-2020年上海市住宅租金价格指数进行统计分析测算，住宅租金平均年增长率约为4.50%，运营费用也相应增加，净收益逐年递增率与租金大致相当，综上分析，我们认为评估对象在持有期内保持净收益逐年递增率为4.50%较为合理。

#### 持有期

根据土地出让合同的规定，被评估单位应当按照土地出让年限持有不低于建筑面积15%的住宅用于租赁。因此租赁期为开始出租日至土地使用权到期日。

根据现场了解，自持住宅开始出租时间为2022年12月底。土地使用权到期时间为2089年8月29日。可出租时间66.66年，即持有期为66.66年。

出租开始时间	出租结束时间	持有期
2022/12/31	2089/8/29	66.66

#### ⑦收益法评估价值

通过市场上同类房地产在正常情况下的收入、费用分析，合理预测剩余期限内各年净收益，采用报酬资本化法中的全剩余寿命模式，根据净收益变化趋势分析，选用净收益按一定比率递增、收益期为有限年的公式为：

$$V = \frac{A}{Y - g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

其中：V——收益法评估价值            A——未来第 1 年净收益  
Y——报酬率                                g——净收益逐年递增的比率

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年至 2089 年
1	年有效毛收入	496.40	605.20	722.71	849.72
(1)	年潜在毛租金收入	826.20	863.40	902.16	942.84
	不含税月租金 (元/m <sup>2</sup> )	43.83	45.80	47.86	50.02
	含税月租金 (元/m <sup>2</sup> )	47.77	49.92	52.17	54.52
	空置和租金损失	330.48	259.02	180.43	94.28
(2)	年空置率	0.4	0.3	0.2	0.1
(3)	其他收入	0.68	0.82	0.98	1.16
2	年运营费用	221.73	246.63	273.52	302.58
(1)	年维修费	79.92	79.92	79.92	79.92
(2)	年管理费	49.64	60.52	72.27	84.97
(3)	房屋年保险费	23.98	23.98	23.98	23.98
(4)	税费	68.19	82.21	97.35	113.71
3	净收益	274.67	358.57	449.19	547.14
4	净收益逐年增长的比率				4.50%
5	报酬率	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
6	收益期 n (年)	1.00	1.00	1.00	63.66
7	折现系数	1.00000	0.94787	0.89845	38.71741
8	收益价值	275.00	340.00	404.00	21,184.00
9	评估总价	22,203.00			

故自持住宅物业评估价值 22,203.00 万元。

### (3) 收入预测

综上所述，2021 年度至 2022 年度收入预测如下：

金额单位：人民币万元

分类	项目	2021 年	2022 年
自持住宅	租金收入		22,203.00
住宅-叠墅	总可售面积	50,602.06	50,602.06
	销售面积	19,577.02	11,497.62
	销售比例	63%	37%

	销售单价 (万元/m <sup>2</sup> )	4.80	4.80
	销售收入	93,969.71	55,188.56
住宅-低层住宅 (联排)	总可售面积	26,222.95	26,222.95
	销售数量	10,525.38	8,611.68
	销售比例	55%	45%
	销售单价 (万元/套)	5.57	5.57
	销售收入	58,647.43	47,984.26
车位	总可售数量	961	961
	销售数量	139.00	822.00
	销售比例	14%	86%
	销售单价 (万元/套)	10	10
	销售收入	1,390.00	8,220.00
收入跨期调整		89,254.89	-
合计		243,262.03	133,595.82

## 2、开发成本的预测

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、市政配套费、公共配套设施费、开发间接费等。

### (1) 项目总投资概算

被评估单位工程人员提供的项目最新工程概算如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	增值税率	总成本(含税)	总成本(不含税)	进项税额
1	土地费及大配套	8.49%	249,962.66	230,391.12	19,571.53
2	前期工程费	2.66%	5,676.73	5,529.84	146.90
3	配套设施费	10.00%	1,840.19	1,672.90	167.29
4	基础设施费	8.08%	12,983.39	12,013.31	970.08
5	建安及精装修工程费	9.77%	85,071.09	77,500.09	7,571.00
6	开发间接费	7.02%	4,429.38	4,138.83	290.55
7	工程后续成本	9.00%	188.87	173.28	15.60
8	不可预见费	0.00%	1,946.68	1,946.68	-
9	合计		362,098.99	333,366.05	28,732.94

注：其中土地费及大配套进项税额为税法规定土地出让金可抵减的土地增值税进项税额。

### (2) 已经投入的开发成本

截止评估基准日，被评估单位已经投入的开发成本如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	总成本	已投入成本	未来需投入成本
1	土地费及大配套	249,962.66	249,377.35	585.31

序号	成本类型	总成本	已投入成本	未来需投入成本
2	前期工程费	5,676.73	1,920.82	3,755.91
3	配套设施费	1,840.19	0.00	1,840.19
4	基础设施费	12,983.39	1,395.33	11,588.06
5	建安及精装修工程费	85,071.09	26,567.77	58,503.32
6	开发间接费	4,429.38	3,881.64	0.00
7	工程后续成本	188.87	0.00	188.87
8	不可预见费	1,946.68	0.00	1,946.68
	合计	362,098.99	283,142.91	78,956.08

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

### (3) 未来开发成本投入计划

根据被评估单位提供的相关资料，国贸佘山原墅预计于2021年12月开始交房。故2021年至2022年企业开发成本投入计划如下：

金额单位：万元

序号	成本类型	2021年	2022年
1	土地费及大配套	585.31	0.00
2	前期工程费	3,755.91	0.00
3	配套设施费	1,840.19	0.00
4	基础设施费	11,588.06	0.00
5	建安及精装修工程费	32,006.61	26,496.71
6	开发间接费	0.00	0.00
7	工程后续成本	188.87	0.00
8	不可预见费	0.00	1,946.68
9	合计	50,512.69	28,443.39

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

### 3、税金及附加的预测

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税及土地使用税。其中城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加为增值税附加税根据以当期实际缴纳增值税金额为计税基础计算，当地城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为5%、3%及2%。印花税按照合同金额（含增值税）的0.05%计算。土地使用税按照3元/m<sup>2</sup>计算。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号），一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。

应预缴税款=预收款÷(1+适用税率或征收率)×3%

房地产开发企业中的一般纳税人(以下简称一般纳税人)销售自行开发的房地产项目,适用一般计税方法计税,按照取得的全部价款和价外费用,扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下:

销售额=(全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款)÷(1+9%)

由于被评估单位房地产销售采用预售方式,预售和实际交房有一定时间差异,根据故本次测算税金及附加时,对其中发生的税金及附加金额按照预售方式测算,并在期末进行统一调整。

综上所述,未来年度税金及附加预测如下:

金额单位:人民币万元

序号	项目	税率	期初	2021年	2022年
1	当期缴纳增值税		(626.83)	6,695.29	(2,150.18)
2	预缴增值税金额	3.00%	(626.83)	6,695.29	3,065.86
3	累计预缴增值税金额		(626.83)	6,068.46	9,134.32
4	期末应纳增值税金				3,918.27
5	附加税金		42.37	699.51	(174.34)
6	城建税	5.00%	-	303.42	(107.51)
7	教育费附加	3.00%	-	182.05	(64.51)
8	地方教育费附加	2.00%	-	121.33	(43.00)
9	印花税	0.05%	13.21	72.98	33.42
10	土地使用税	3.00元/m <sup>2</sup>	29.16	19.72	7.26
	<b>合计</b>		<b>(584.46)</b>	<b>7,457.51</b>	<b>(2,324.52)</b>

注:仅核算了期初未抵减进项税部分预缴金额。

其中期末应纳增值税金计算如下表:

金额单位:人民币万元

序号	项目名称	预计比例	税率	计税基础	金额
<b>一</b>	<b>销项税额</b>				
1	项目预计销售收入			398,686.79	
2	增值税率		9%		
3	当期允许扣除的土地价款	不含契税		237,033.00	
4	计算销项税的销售额	销售额=(全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款)÷(1+9%)		148,306.23	
5	销项税额				13,347.56
<b>二</b>	<b>进项税额</b>				
1	计算进项税的成本额				
1.1	前期工程费	100%	2.66%	5,529.84	146.90
1.2	配套设施费	100%	10.00%	1,672.90	167.29



1.3	基础设施费	100%	8.08%	12,013.31	970.08
1.4	建安及精装修工程费	100%	9.77%	77,500.09	7,571.00
1.5	开发间接费	100%	7.02%	4,138.83	290.55
1.6	工程后续成本	100%	9.00%	173.28	15.60
1.7	不可预见费	100%	0.00%	1,946.68	-
1.9	销售费用	68%	6.00%	6,910.50	267.88
2	进项税额				9,429.30
三	增值税				3,918.26

#### 4、销售费用的预测

销售费用包括项目销售部门的租赁费、销售代理、广告费用等。本次评估，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合被评估单位提供的预计销售费用占销售收入的比例。预测各年度付现的销售费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021 年	2022 年
销售费用	3,298.72	1,254.47
与收入比	1.4%	0.9%

#### 5、管理费用的预测

房地产开发企业的管理费用主要包括业务招待费、差旅费、办公费等。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定预测各年度的管理费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021 年	2022 年
管理费用	1,817.45	1,231.49

#### 6、财务费用的预测

根据企业评估基准日的借款情况及未来的借款企划，企业未来财务费用主要来自于银行借款和股东借款。根据企业提供的借款合同等相关资料，银行借款的年利率 4.313%，股东借款的年利率为 5.5%，企业未来年度银行借款还款计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年
初本金金额	297,017.12
当期新增本金	56,118.32
当期偿还本金	353,135.44

项目	2021年
期末本金金额	-
利息支出	6,289.17

### 7、土地增值税的预测

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告2016年第70号）及当地土地增值税预征相关规定，房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：

土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款

根据《国家税务总局上海市地方税务局关于调整住宅开发项目土地增值税预征办法的公告》（上海市地方税务局公告2010年第1号），当地土地增值率预征率如下：

销售价格	预征率
低于项目所在区域上一年度新建商品住房平均价格	2.00%
高于但不超过1倍	3.50%
超过1倍	5.00%

故本次评估在测算时，土地增值税采用预征期末清缴方式测算，具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	历史	2021年	2022年
1	预缴土地增值税		826.43	4,798.08	2,610.60
非普通住宅	销售收入（含税）		44,031.93	243,262.03	133,595.82
	预缴增值税金额		(626.83)	6,695.29	3,065.86
	预缴土增税计税基础		44,658.76	236,566.75	130,529.97
	当期预缴土增税	2%	893.18	4,731.33	2,610.60
	累计预缴土地增值税		826.43	5,624.51	8,235.11
2	清缴土地增值税				(8,235.11)
3	当期实缴土地增值税		826.43	4,798.08	(5,624.51)

其中清缴土地增值税金额计算如下：

金额单位：人民币万元

项目	总金额（不含税）	普通住宅	非普通住宅	商业及车位
面积	150,062.69	15,707.84	76,825.01	57,529.84

项目		总金额(不含税)	普通住宅	非普通住宅	商业及车位
一、房地产收入总额		386,137.42	20,369.72	356,951.18	8,816.51
二、扣除项目金额合计		457,524.38	75,849.03	371,228.88	10,446.46
(一) 取得土地使用权支付的金额		249,962.66	41,463.37	202,791.99	5,707.29
(二) 房地产开发成本		101,677.80	16,866.14	82,490.09	2,321.57
其中	专业费用	8,737.37	1,449.34	7,088.53	199.50
	建筑安装工程费	92,940.43	15,416.80	75,401.56	2,122.07
(三) 房地产开发费用		35,164.05	5,832.95	28,528.21	802.89
其中	利息支出	17,582.02	2,916.48	14,264.10	401.44
	其他房地产开发费用	17,582.02	2,916.48	14,264.10	401.44
(四) 与转让房地产有关的税金		391.79	20.67	362.17	8.95
其中	城市维护建设税、教育费附加	391.79	20.67	362.17	8.95
	其他	-			
(五) 财政部规定的其他扣除项目		70,328.09	11,665.90	57,056.42	1,605.77
三、增值额 22=1-4		-71,386.95	-55,479.31	-14,277.70	-1,629.95
四、增值额与扣除项目金额之比			-73%	-4%	-16%
五、适用税金(%)			0%	0%	0%
六、速算扣除系数(%)			0%	0%	0%
七、应纳土地增值税税额		-	-	-	-
八、已缴土地增值税税额(含预缴)		-			
九、应补(退)土地增值税税额		-	-	-	-

注：上表中收入及成本均为不含税金额。

取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则，住宅及非住宅按照收入分摊；住宅类别中，普通住宅及非普通住宅按照可售面积分摊。

房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地土地增值税清算规则，住宅及非住宅按照收入分摊；住宅类别中，普通住宅及非普通住宅按照可售面积分摊。

## 8、所得税的预测

销售期内企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。根据《上海市国家税务局关于转发<国家税务总局关于印发房地产开发经营业务企业所得税处理办法的通知>的通知》（沪国税所[2009]31号）上海市的非经济适用房类项目计税毛利率为15%，在项

目竣工后，进行清缴。故未来年度企业所得税预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	未来预测数据	
		2021年	2022年
1	销售收入	223,176.18	102,195.25
2	核算毛利率	15%	15%
3	当期毛利	33,476.43	15,329.29
4	销售费用	3,194.61	1,195.77
5	管理费用	1,817.45	1,231.49
6	财务费用	6,289.17	-
7	税费及附加	699.51	(174.34)
8	预缴土增税	4,798.08	(5,624.51)
9	当期应纳税所得额	16,677.62	18,700.88
10	适用所得税率	25%	25%
11	预缴企业所得税	4,169.41	4,675.22
12	累计预缴企业所得税	4,169.41	8,844.62
13	清缴企业所得税		(4,131.30)
14	当期实缴企业所得税	4,169.41	543.92

注：上表数据均为不含税金额。

其中清缴企业所得税计算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	金额
1	销售收入	420,889.79
2	总成本支出	402,036.50
2.1	建设成本支出	362,098.99
2.2	增值税及附加税支出	4,495.53
2.3	销售费用	6,910.50
2.4	管理费用	3,976.77
2.5	财务费用	24,554.70
2.6	土地增值税	-
3	利润总额	18,853.30
5	应纳税所得额	18,853.30
6	税率	25%
7	企业所得税	4,713.32

注：上表中数据为含税项目总收入及成本。

## 9、折旧与摊销的预测

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况

的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧。故折旧摊销费用预测如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021 年	2022 年
电子设备折旧费	2.25	2.25

#### 10、资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次现金流量折现法的假设前提之一为未来收益期限为有限期，在企业有限经营期内无资本性支出的需求及计划，故本次评估不予预测。

#### 11、营运资金预测、营运资金增加额的确定

本次评估对被评估单位房地产开发板块的未来收益期按可预期项目开发周期确定，未做永续预测。考虑到国家对商品房销售的有关规定，在未来预测周期内，企业部分所需建设资金可以通过预售的房款解决，实行滚动开发，故未来年度除最低现金保留量外不需考虑营运资金，最低现金保留量为当期所需营运资金；以销售费用、管理费用付现支出，按一个月周转期进行测算。

营运资金增加额=本期需营运资金-上期营运资金

营运资金增加额如下：

金额单位：人民币万元

项目	期初	2021 年	2022 年
<b>一、付现成本</b>			
增值税及附加		7,394.79	(2,324.52)
销售费用		3,298.72	1,254.47
管理费用		1,817.45	1,231.49
财务费用		6,289.17	-
土地增值税		4,798.08	(5,624.51)
企业所得税		4,169.41	543.92
<b>付现成本合计</b>		<b>27,767.61</b>	<b>(4,919.15)</b>
<b>二、周转次数</b>		<b>12.00</b>	<b>12.00</b>
<b>三、当期营运资金</b>	<b>2,313.97</b>	<b>2,313.97</b>	-
<b>四、营运资金增加额</b>		-	<b>(2,313.97)</b>
<b>五、期末回收营运资金</b>			-

#### 12、期末回收资产价值

根据企业提供的经营计划，预计在 2022 年 12 月 31 日完成公司项目经营并清算，期末可回收的资产主要为当年营运资金及期末的可回收的固定资产价值。具体计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	期末
营运资金回收金额	-
可回收固定资产价值	6.44
期末回收资产价值	6.44

#### （四）折现率的确定

##### 1、折现率的模型（公式与参数定义）

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

式中：

$w_d$ ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$w_e$ ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$r_d$ ：税后债务加权成本

$r_e$ ：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场预期报酬率；

$\varepsilon$ ：评估对象的特性风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_m}{E_m} \right)$$

$\beta_u$ : 可比公司的无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{\left(1 + (1 - t) \times \frac{D_i}{E_i}\right)}$$

$\beta_t$ : 可比公司股票的预期市场平均风险系数

$D_i$ : 可比公司的付息债务

$E_i$ : 可比公司的权益资本

(1) 无风险报酬率  $R_f$

无风险收益率又称安全收益率，是投资无风险资产所获得的投资回报率，表示即使在风险为零时，投资者仍期望就资本的时间价值获得的补偿。国际上通行的做法是参考不存在违约风险的政府债券利率确定。本次选取与企业收益期相匹配的中长期国债的市场到期收益率，即选用距评估基准日 3 年的长期国债到期收益率，取  $r_f=2.82\%$ 。

(2) 市场风险溢价  $ERP(r_m - r_f)$  的确定

市场风险溢价是投资者期望的超过无风险收益率的部分。目前，我国有两个证券交易市场，即上海证券交易所和深圳证券交易所。本次评估根据中国证券市场的股票市场收益率进行计算。

为了计算股票市场收益率，我们通过 Wind 资讯获取了 2010 年至 2020 年“沪深 300”指数每年年底的成分股及其数据，选取其中上市时间在 10 年及以上的成分股，计算股票市场收益率的几何平均值，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的市场风险溢价。具体如下：

市场风险溢价计算表

序号	年度	股票数量	几何平均收益率 $R_m$	无风险收益率 $R_f$ (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP ( $R_m - R_f$ )
1	2010	171	12.78%	3.88%	8.90%
2	2011	174	12.14%	3.42%	8.72%
3	2012	176	15.35%	3.57%	11.78%
4	2013	185	12.38%	4.55%	7.83%
5	2014	183	19.28%	3.62%	15.66%

序号	年度	股票数量	几何平均收益率 $R_m$	无风险收益率 $R_f$ (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP ( $R_m - R_f$ )
6	2015	168	20.13%	2.82%	17.31%
7	2016	180	7.05%	3.01%	4.04%
8	2017	182	-0.04%	3.88%	-3.92%
9	2018	188	7.98%	3.23%	4.75%
10	2019	192	3.58%	3.14%	0.45%
11	2020	204	6.05%	3.14%	2.91%
平均值			<b>10.61%</b>	<b>3.48%</b>	<b>7.13%</b>

采用 2010 年至 2020 年几何平均收益率的平均值 10.61% 与同期剩余年限 10 年的中国国债到期收益率平均值 3.48% 的差额作为市场风险溢价。

按此测算，我国目前的市场风险溢价为：10.61%-3.48%=7.13%。

### (3) 权益资本的预期市场风险系数 $\beta$ 的确定

权益系统风险系数计算公式如下：

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

式中： $\beta_L$ —有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ —无财务杠杆的权益的系统风险系数；

$t$ —企业的所得税税率；

$D/E$ —企业的当年资本结构。

$\beta$  系数是用来衡量上市公司相对充分风险分散的市场组合。本次估值我们选取 WIND 金融终端公布的  $\beta$  计算器计算对比公司的  $\beta$  值，股票市场选择的是沪深 300 指数。采用对比公司评估基准日前 36 个月的历史数据计算  $\beta$  值。

企业的资本结构通常不宜直接采用企业的历史或评估基准日的资本结构，而应选择目标资本结构。主要原因在于历史或现行的资本结构可能并不稳定，企业管理层可能在未来不断进行调整，因此，最终确定的资本结构应是能反映企业整个收益期内的综合预期水平。本次评估取可比公司的平均值为目标资本结构。

根据被评估单位生产经营情况，本次评估选择可比公司如下：

证券简称	证券代码	2018-2020 年三年平均带息债务/股权价值	2020 年房地产收入（亿元）



世茂股份	600823.SH	122.55	103.2774
迪马股份	600565.SH	172.78	195.7716
大名城	600094.SH	157.36	147.3958
中华企业	600675.SH	55.32	104.1217
荣安地产	000517.SZ	65.42	100.6714
中洲控股	000042.SZ	234.11	102.1641
广宇发展	000537.SZ	159.34	192.1344

1) 剔除财务杠杆调整 $\beta_U$

评估人员从 WIND 资讯上查找上述被评估单位调整后 $\beta$ ，然后根据可比公司 2020 年 12 月 31 日的 D/E 及企业所得税率计算出剔除财务杠杆的调整 $\beta_U$ ，取简单平均数为 0.5260。

序号	股票代码	股票名称	调整 $\beta$	D/E	基准日所得税率	$\beta$ 资产（无杠杆）
1	600823.SH	世茂股份	1.1085	122.55%	25.00%	0.5776
2	600565.SH	迪马股份	1.0940	172.78%	25.00%	0.4765
3	600094.SH	大名城	0.8269	157.36%	25.00%	0.3793
4	600675.SH	中华企业	0.8574	55.32%	25.00%	0.6060
5	000517.SZ	荣安地产	1.2243	65.42%	25.00%	0.8213
6	000042.SZ	中洲控股	0.6842	234.11%	25.00%	0.2483
7	000537.SZ	广宇发展	1.2577	159.34%	25.00%	0.5730
	平均			138.13%		0.5260

2) 企业目标财务杠杆系数的 $\beta_U$ 值

企业适用所得税率为 25%，D/E 采用可比公司平均 D/E 计算，故：

$$\begin{aligned}\beta_L &= \beta_U \times [1 + (1 - t) \times D/E] \\ &= 0.5260 \times [1 + (1 - 25\%) \times 138.13\%] \\ &= 1.0709\end{aligned}$$

(4) 企业特定风险调整系数

目前国际上将公司全部特定个体风险调整系数风险报酬率进一步细化为公司规模溢价和其他特定风险溢价。

① 公司规模溢价

规模溢价可以用规模超额收益率来衡量。参考美国 Grabowski-King 研究的思路，对沪、深两市的上市公司数据进行了分析研究，将样本点按净资产账面价值进行排序并分组，得到的数据采用线性回归分析的方式得出规模超额收益率与净

资产账面价值之间的回归方程：

$$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NA \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中： $R_S$ :公司规模超额收益率；

$NA$ :净资产账面值 ( $NA \leq 10$  亿)。

由于国贸地产集团有限公司资金统一管理，故本次采用国贸地产集团有限公司净资产账面价值代入上述回归方程既可计算规模超额收益率为 0.65%。

② 其他特定风险溢价

由于房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分部与厦门、南昌、合肥等等城市，部分城市房地产调控政策与可比上市公司存在一定差异。本次评估综合考虑上述因素，确定除规模外的特有风险收益率为 1.50%。

③ 企业特定风险调整系数

特定风险报酬率具体计算过程如下：

项目	计算公式	取值
规模溢价	$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NA$	0.65%
其他特定风险溢价	房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分布于厦门、南昌、合肥等等城市，经营区域房地产调控政策有一定差异，综合确定。	1.50%
<b>特定风险报酬率</b>		<b>2.15%</b>

(5) 权益资本成本 $r_e$ 的确定

$$\begin{aligned} r_e &= r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \\ &= 2.82\% + 1.0709 \times 7.13\% + 2.15\% \\ &= 12.60\% \end{aligned}$$

(6) 债务成本 $r_d$ 的确定

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，债务成本 $r_d$ 取值为 6.41%。

(7) 加权平均资本成本 (WACC) 的确定

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

$$r = r_d \times \frac{D}{(E + D)} \times (1 - t) + r_e \times \frac{E}{(E + D)}$$

$$r = r_d \times \frac{D/E}{1 + D/E} \times (1 - t) + r_e \times \frac{1}{1 + D/E}$$

故  $r = 6.41\% \times 58.01\% \times (1 - 25\%) + 12.60\% \times 41.99\%$   
 $= 8.08\%$

## 六、评估值测算过程

(一) 未来年度企业自由现金流计算

综上所述，未来年度企业自由现金流量预测如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	预测年度	
	2021 年	2022 年
现金流入	<b>243,262.03</b>	<b>133,595.82</b>
销售收入	243,262.03	133,595.82
现金流出	<b>78,280.29</b>	<b>23,524.24</b>
开发成本	50,512.69	28,443.39
增值税及附加	7,394.79	(2,324.52)
销售费用	3,298.72	1,254.47
管理费用	1,817.45	1,231.49
财务费用	6,289.17	-
土地增值税	4,798.08	(5,624.51)
企业所得税	4,169.41	543.92
当期现金流	<b>164,981.74</b>	<b>110,071.59</b>
加：折旧及摊销	2.25	2.25
加：期末回收金额		6.44
减：资本性支出		
减：营运资本增加	-	(2,313.97)
加：利息支出	4,716.88	-
企业自由现金流	<b>169,700.87</b>	<b>112,394.25</b>

(二) 企业自由现金流现值的确定

将预测的企业自由现金流和折现率代入计算公式，采用期末折现，得到经营性资产的价值为 253,231.55 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	预测年度	
	2021 年	2022 年
企业自由现金流	169,700.87	112,394.25
折现率	8.08%	8.08%
折现年期（期末折现）	1.00	2.00
折现系数	0.93	0.86
折现现金流	157,014.20	96,217.35
<b>累计现值</b>	<b>253,231.55</b>	

### （三）溢余资产的确定

溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一般特指现金及现金等价物，包括有价证券等。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币资金。

即溢余现金=评估基准日企业现金余额-当期实际需支付的成本费用-最低现金持有量

故基准日溢余资产计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	金额
期末账面货币资金	68,946.27
期末预付账款	1.09
期末应付账款	3,396.64
期末应付职工薪酬	1,203.71
期末应交税费	93.16
期末其他应付款	810.40
期末应付利息	83.36
期末其他流动负责	17,042.32
2021 年需保有的最低现金持有量	2,313.97
<b>溢余资产</b>	<b>44,003.82</b>

### （四）非经营性资产、负债的确定

#### 1、非经营性资产

本次评估将未在未来现金流中考虑的资产确认为非经营性资产，包括其他应收款及递延所得税资产，这部分资产的贡献未在未来现金流中考虑。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应收款	代扣年金	0.12	0.12
总计		0.12	0.12

## 2、非经营性负债

本次评估将未在未来现金流中考虑的负债确认为非经营性负债，主要包括其他应付款及其他流动负债。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应付款	保证金	150.00	150.00
其他应付款	诚意金	1.00	1.00
其他应付款	代扣社保	6.38	6.38
其他应付款	代扣公积金	4.69	4.69
其他应付款	报销款暂挂（不含营销费用）	1.84	1.84
总计		163.91	163.91

### （五）付息债务的确定

截至评估基准日，企业账面记录的付息债务为长期借款及股东借款，金额为 297,017.12 万元。其中长期借款为 67,181.68 万元、股东借款为 229,835.44 万元。

### （六）股东全部权益的确定

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

= 企业自由现金流现值 + 溢余资产 + 非经营性资产 - 非经营性负债 - 付息债务

计算表如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额
企业自由现金流现值	253,231.55
加：溢余资产价值	44,003.82
加：非经营性资产	0.12

项目	金额
减：非经营性负债	163.91
减：有息负债	297,017.12
股东全部权益价值	54.45

## 七、收益法评估结果

经评估，在评估基准日和持续经营前提下，采用收益法评估的被评估单位股东全部权益价值为人民币 54.45 万。

## 说明五：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用资产基础法和收益法评估，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的上海悦筑房地产有限公司总资产账面值为 367,438.11 万元，评估值为人民币 364,328.49 元，评估减值 3,109.62 万元，减值率 0.85%；

上海悦筑房地产有限公司总负债账面值为 363,842.54 万元，评估值为 363,842.54 万元，差异率 0.00%；

上海悦筑房地产有限公司股东全部权益的账面值为 3,595.57 万元，评估值为 485.95 万元，评估减值 3,109.62 万元，减值率 86.48 %。

具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	365,305.76	362,196.79	-3,108.97	-0.85
2	非流动资产	2,132.35	2,131.70	-0.65	-0.03
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	10.95	10.29	-0.65	-5.94
6	其中：建筑物	-	-	-	
7	设备	10.95	10.29	-0.65	-5.94
8	土地	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
10	无形资产	-	-	-	
11	其中：土地使用权	-	-	-	
12	开发支出	-	-	-	
13	商誉	-	-	-	
14	长期待摊费用	-	-	-	
15	递延所得税资产	2,121.40	2,121.40	-	-
16	其他非流动资产	-	-	-	
17	<b>资产总计</b>	<b>367,438.11</b>	<b>364,328.49</b>	<b>-3,109.62</b>	<b>-0.85</b>
18	流动负债	296,660.86	296,660.86	-	-
19	非流动负债	67,181.68	67,181.68	-	-



20	负债总计	363,842.54	363,842.54	-	-
21	净资产（所有者权益）	3,595.57	485.95	-3,109.62	-86.48

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的上海悦筑房地产有限公司 股东全部权益评估值为人民币伍拾肆万伍仟伍佰元整（RMB 54.55 万元），评估减值 3,541.02 万元，减值率 98.48 %。

## 三、两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 54.55 万元，与资产基础法测算得出的股东全部权益价值 485.95 万元相比，差异为 431.40 万元，差异率为 88.77%。两种评估方法差异的原因主要是：

1、资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法其评估结果反映的是企业基于现有资产和负债的重置价值。

2、本次评估中主要资产为房地产类存货，各个开发项目均有较为明确的经济技术指标，且企业对各个开发项目有明确的开发计划，而收益法是对企业未来的销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

## 四、评估结果的最终选取

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量等因素来选取最终评估结果。具体考虑了以下因素：

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。本次评估中主要增值资产为开发项目，资产基础法对开发项目主要采用静态假设开发法进行评估，未考虑整个项目期间对现金流量

的全部影响因素。

收益法是考虑了整个项目期间对现金流量的全部影响因素，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。收益法更完整体现整个房地产开发过程，能够客观、全面的反映企业的价值。故采用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于上述原因，本次评估我们最终采用收益法的评估结果，即本资产评估报告最终评估结论表述如下：

经评估，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，上海悦筑房地产有限公司股东全部权益的评估值为伍拾肆万伍仟伍佰元整（RMB 54.55 万元），评估减值 3,541.02 万元，减值率 98.48 %。

#### 五、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

上海悦筑房地产有限公司的股东全部权益账面价值为 3,595.57 万元，评估值为 485.95 万元，评估减值 3,109.62 万元，减值率 86.48 %。主要的增值情况说明如下：

(1) 其他应收款评估增值 0.01 万元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的；

(2) 存货减值 2,389.47 万元，减值的主要原因是存货账面价值反映的投入成本大于市场公允价值。

长期股权投资——上海贸轩房地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-63号  
(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

**长期股权投资——上海贸轩房地产有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司注册登记情况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	3
五、资产及负债情况.....	4
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明.....	6
二、存货科目评估技术说明.....	9
三、设备类固定资产评估技术说明.....	43
四、其余非流动资产评估技术说明.....	47
五、负债评估技术说明.....	48
<b>说明三：收益法评估技术说明</b> .....	<b>52</b>
一、评估对象.....	53
二、收益法的应用前提及选择的理由与依据.....	53
三、收益预测的假设条件.....	53
四、企业经营、资产、财务分析.....	55
五、评估方法介绍及预测分析过程.....	63
六、评估值测算过程.....	85
七、收益法评估结果.....	88
<b>说明四：评估结论</b> .....	<b>89</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：上海贸轩房地产有限公司

统一社会信用代码：91310117MA1J3PG61Y

注册资本：10,000.00 万人民币

成立日期：2019 年 8 月 9 日

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：沈阳

注册地址：上海市松江区永丰街道玉树路 269 号 5 号楼 34232 室

经营范围：房地产开发经营，房地产营销策划，自有房屋租赁，停车场（库）经营，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、股东及出资情况

2019 年 8 月 9 日，上海贸轩房地产有限公司由漳州贸润投资有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，上海贸轩房地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	漳州贸润投资有限公司	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

### 三、经营情况

上海贸轩房地产有限公司成立于 2019 年 8 月，公司主要从事房地产项目的开发经营。

上海贸轩房地产有限公司开发的房地产项目主要为“国贸凤凰原”项目。该项目位于上海市松江区，总规划建筑面积为 88,852.49 平方米，可售面积为 60,300.18 平方米。截至评估基准日，该房地产开发项目仍然处于开发建设中。

### 四、历史年度财务数据

上海贸轩房地产有限公司 2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	128,424.89	164,182.09
负债	120,519.26	157,781.20
净资产	7,905.63	6,400.89
	2019年度	2020年度
营业总收入	-	-
利润总额	-2,781.29	-2,002.93
净利润	-2,094.37	-1,504.75

## 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	1,629,908,910.58
2 非流动资产	11,912,030.78
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	60,932.86
9 使用权资产	-
10 在建工程	-
11 工程物资	-
12 固定资产清理	-
13 生产性生物资产	-
14 油气资产	-
15 无形资产	-
16 开发支出	-
17 商誉	-
18 长期待摊费用	-
19 递延所得税资产	11,851,097.92
20 其他非流动资产	-
21 资产总计	1,641,820,941.36
22 流动负债	1,143,896,847.35
23 非流动负债	433,915,244.06
24 负债合计	1,577,812,091.41
25 净资产（所有者权益）	64,008,849.95

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明



## 一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为上海贸轩房地产有限公司申报评估除存货外的各项流动资产，具体包括货币资金、预付账款、其他应收款和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
货币资金	73,888,647.20
预付账款	8,167.00
其他应收款	7,252.11
其他流动资产	28,736,325.16
小计	102,640,391.47

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金为银行存款及其他货币资金。货币资金的账面金额为 73,888,647.20 元。

银行存款账面价值为 72,670,569.20 元，包括 6 个人民币账户。评估人员查阅

了银行对账单，并对部分银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。

其他货币资金账面价值为 1,218,078.00 元，主要为月末 pos 机刷卡未达账金额。评估人员检查了 pos 机刷卡记录及期后银行回款记录等资料，记录金额与账面记录相符，以核实后的账面金额作为评估值。

经评估，货币资金的评估值为 73,888,647.20 元，无评估增减值。

## 2、预付账款评估

预付账款主要为外派人员房屋租赁费等，账面金额为 8,167.00 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务，未发现供货单位有不能按合同规定按时提供劳务等情况，在核实无误的基础上以核实后账面值作为评估值。

经评估，预付账款评估值为 8,167.00 元，无评估增减值。

## 3、其他应收款评估

其他应收款主要为售楼部宽带费。账面余额为 7,633.80 元，已计提坏账准备 381.69 元，账面价值为 7,252.11 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

对于售楼部宽带费，欠款单位未发现破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，坏账可能性较小，对这部分款项不计提评估风险损失。

其他应收款坏账准备的账面余额为 381.69 元。其他应收款坏账准备的评估值

按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 7,633.80 元，评估增值 381.69 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

#### **4、其他流动资产评估**

列入本次评估范围的其他流动资产为预缴税金、待抵扣进项税额及合同取得成本，账面金额为 28,736,325.16 元。

评估人员抽查了相关记账凭证及原始凭证，经核实凭证记录与账面价值一致。对预缴税金和待抵扣进项税额，以经核实后的账面价值确认为评估值；对资本化的合同取得成本，并入存货——开发成本中评估，此处评估为零。

经评估，其他流动资产的评估值为 22,985,452.68 元，评估减值 5,750,872.48 元，评估减值主要原因为合同取得成本并入存货——开发成本中评估。

## 二、存货科目评估技术说明

本次纳入评估范围的存货包括开发成本，账面原值为 1,527,268,519.11 元，未计提存货跌价准备，账面净额为 1,527,268,519.11 元。

### （一）项目概况

#### 1、项目地块情况

本次纳入评估范围的开发成本主要为位于上海市松江区永丰街道云逸路 399 弄的“国贸凤凰原”开发项目。项目地块于 2019 年 7 月 10 日与上海市松江区规划和自然资源局签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：沪松规划资源（2019）出让合同第 8 号），宗地出让面积为 32,491.00 平方米（证载土地使用权出让面积为 32,491.00 平方米），土地用途为普通商品房。合同规定项目公司应当按出让年限自持建筑面积不低于 15% 的住宅物业，且以上自持面积须用于租赁。土地具体信息如下：

序号	项目名称	不动产权证书号	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	权利人	用途及使用期限	建设用地规划许可证号
1	国贸凤凰原	沪（2019）松字不动产权第 036141 号	32,491.00	上海贸轩房地产有限公司	普通商品房； 使用年限：70 年	沪松地（2019）EA31011720195938 号

#### 2、土地出让金支付

根据土地使用权出让合同约定：H39-06 号块地的土地出让金总价为 1,230,589,227.00 元，于 2020 年 6 月 18 日前付清。

截至评估基准日，上海贸轩房地产有限公司已全额缴交土地出让金。

#### 3、五证一书办理情况

截至评估基准日，H39-06 号地块已取得不动产权证书，已取得规划及施工许可，正在进行项目施工，且已达到商品房预售条件。各项证书的办理情况如下：

①不动产权证书：已取得，证书编号为沪（2019）松字不动产权第 036141 号；

②建设用地规划许可证：已取得，证书编号为沪松地（2019）EA31011720195938

号；

③建设工程规划许可证：已取得，证书编号为沪松建（2019）FA310117201908108号；

④建筑工程施工许可证：已取得，证书编号为1902SJ0387D01号；

⑤商品房预售许可证：已取得，证书编号为松江房管（2020）预字第0000156号。

#### 4、项目经济技术指标

##### （1）主要规划指标

根据《建设工程规划许可证》（编号：沪松建（2019）FA310117201908108号），项目开发建设用地面积为32,491.00平方米，总建筑面积为88,852.49平方米，计容建筑面积为58,483.80平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	48.74
		平方米	32,491.00
2	容积率		1.80
3	建筑密度		25%
4	建筑占地面积	平方米	8,122.75
5	绿地率		35%
6	绿化景观面积	平方米	11,371.85
7	计容建筑面积	平方米	58,483.80
(1)	商品房	平方米	46,553.23
(2)	自持住宅	平方米	8,442.23
(3)	保障性住房	平方米	2,816.26
(4)	配套用房	平方米	672.08
8	不计容建筑面积	平方米	30,368.69
其中	地下室建筑面积	平方米	24,496.84
9	车位数	个	691.00
其中	可售地下室车位	个	412.00
	不可售车位	个	279.00
10	总建筑面积	平方米	88,852.49

##### （2）可售面积

根据《商品房预售许可证》（编号：松江房管（2020）预字第0000156号）及建筑物预测报告，项目总可售面积为60,300.18 m<sup>2</sup>，具体明细如下：

序号	类型	数量	单位	可售面积（m <sup>2</sup> ）
----	----	----	----	-----------------------

1	非普通住宅	457	套	48,414.20
2	车位	412	套	11,885.98
合计		869	套	60,300.18

### (3) 自持住宅面积

根据企业提供的相关资料，自持住宅未来将精装修成公寓出租。根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告，项目规划自持住宅物业数量和面积如下：

序号	类型	套数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	自持住宅	175.00	8,914.21

### 5、开发方案

根据项目地块的规划条件及经济技术指标，该项目拟开发为住宅楼盘，具体包括 11 栋住宅楼及配套用房。

### 6、项目现状及开发进度

项目于 2020 年 1 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达约 53.37%。根据被评估单位提供的开发进度表，该项目预计于 2021 年 10 月完工。

### 7、开发项目其他权益状况

根据被评估单位提供的资料，《不动产权证书》（沪（2019）松字不动产权第 036141 号）存在抵押权，抵押物为上海永丰 H39-06 号地块国有土地使用权及其上在建工程。抵押权人为中国建设银行股份有限公司上海松江支行，借款金额为 76,900.00 万元，借款期限自 2020 年 2 月 21 日至 2023 年 2 月 20 日，除此之外评估对象不存在租赁等他项权利状况。

## (二) 评估程序

### 1、前期准备

(1) 由被评估单位将需要评估的建筑物项目按评估要求填写评估申报表。

(2) 获取有关《不动产权证书》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等资料；获取市场交易信息资料。

### 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，核查开发项目的权属状况、

取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

### 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

### 4、搜集价格资料

搜集当地现行的房地产交易信息资料，收集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

### 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

## （三）评估方法

### 1、评估方法的选择

委估企业存货-开发成本主要为各期开发项目的地价款、契税、市政配套设施费、开发前期准备费用、主体建筑工程费用、基础设施费用、开发间接费用以及利息等。根据资产评估相关准则及参考《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》，房地产在建项目常用的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。

（1）市场法：市场法是基于替代原理，即在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应具有相同的价格。由于房地产开发项目开发业态及进度差异较大，市场上难以找到可比交易案例，故不适合市场法直接评估。

（2）收益法：收益还原法是基于预期收益原理，即未来收益权利的现在价值。评估对象为住宅、商业房地产开发项目，目前尚在开发阶段，无法出租产生收益，故不宜采用收益还原法。

（3）假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估项目已获得土地使用权出让，部分项目已进行开发，未开发的项目也已有相关土地

开发的基本参数，因此可采用假设开发法。

(4) 成本法：根据重新建造不动产所需要的成本，加上一定利润和应纳税金确定评估价值的方法。因为本次评估对象为在建工程，其成本投入记录完整可以取得，故本次评估可以采用成本法进行评估。

综上所述，本次纳入评估范围的开发成本可以采用假设开发法及成本法进行评估，但由于本次纳入评估范围的开发成本为在建工程，本次评估采用假设开发法对其进行评估。

## 2、评估方法的介绍

对于正在开发的项目工程采用假设开发法（剩余法）。假设开发法（剩余法）的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、后续的管理费用、销售税费及合理的续建开发利润、土地增值税、企业所得税等，计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如下：

评估价值 = 开发完成后房地产价值 - 后续开发成本 - 销售费用 - 管理费用 - 销售税金及附加 - 投资利息 - 开发利润 - 土地增值税 - 所得税

### (1) 开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值 = 可售物业价值 + 自持住宅物业价值

可售物业价值 = 开发完成后房地产销售收入 - 所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入 = 已预售房地产销售收入 + 未预售房地产销售收入

对于已预售房地产销售收入包括已经签订销售合同预售的房地产销售收入及已经签订认购协议的房地产销售收入，根据实际签订的销售合同和认购协议确定销售收入；

对于未预售房地产销售收入，评估人员调查了周边房地产销售价格，并对比了企业销售人员提供的预计销售价格及历史销售价格等因素，综合确定。

对于自持住宅物业价值，根据《土地出让合同》规定，该部分住宅物业仅能



通过租赁收益，属于收益性房地产，并且在同一供求范围内有较多类似房地产租赁实例，评估人员采用收益法评估确定该部分住宅物业价值。

#### (2) 后续开发成本

后续开发成本包括前期费用、基础工程、主体工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目。结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用，并参考被评估单位项目投资估算情况。

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用=预算总成本-账面已支付成本

#### (3) 销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

#### (4) 管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的管理费用。

#### (5) 销售税金及附加

主要包括增值税附加税及印花税，根据当地税务相关规定测算。

#### (6) 土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税，并扣除已预缴的土地增值税得出后续需缴纳的土地增值税。

#### (7) 投资利息

投资利息=在建工程评估值×((1+利率)<sup>后续开发期</sup>-1)+(后续开发成本+管理费用+销售费用)×((1+利率)<sup>后续开发期/2</sup>-1)

#### (8) 开发利润

开发利润=不含税销售收入×(1-建设进度百分比)×销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确认，取 6.54%。

#### (9) 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

#### (四) 计算过程

评估案例：评估明细表序号 1（国贸凤凰原）

评估对象主要为位于上海市松江区永丰街道云逸路 399 弄的“国贸凤凰原”开发项目，宗地出让面积为 32,491.00 平方米（证载土地使用权出让面积为 32,491.00 平方米），土地用途为普通商品房；规划总建筑面积合计为 88,852.49 平方米，可售建筑面积为 60,300.18 平方米，自持住宅建筑面积为 8,914.21 平方米。

#### 1、实物状况

##### (1) 土地实物状况

宗地位置	上海市松江区永丰街道云逸路 399 弄			
四至	东至	盛乐路	西至	H39-01 号地块
	南至	七一河	北至	花园二路
面积	评估对象所处宗地总用地面积为 32,491.00 平方米，面积较适中。			
用途	规划、设计及登记用途为普通商品房用地			
形状	形状呈方形，形状较规则			
地形、地势	地形地势平坦			
地质、土壤	地基承载力和稳定性较好，地质条件较好			
开发程度	区域基础设施达到“五通”（即通上水、下水、通路、通电、通讯）			
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象土地实物状况较好			

##### (2) 建筑物实物状况

名称	国贸凤凰原
建筑规模	规划总建筑面积合计为 88,852.49 平方米，可售面积为 60,300.18 平方米，自持住宅面积为 8,914.21 平方米。
项目完工进度	项目于 2020 年 1 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达约 53.37%；项目规划共 11 栋住宅楼及配套用房；项目计划于 2021 年 10 月完工
用途	规划、设计用途为普通商品房
建筑结构	钢混结构

装饰装修	精装状态交房
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象建筑物实物状况较好

## 2、区位状况

### (1) 位置状况

坐落：评估对象位于上海市松江区永丰街道云逸路 399 弄。

方位：所处行政区划属于上海市松江区，属于城市郊区。

所处楼幢与临街（路）状况：评估对象所处区域所临街道是盛乐路，附近有水岸名邸、龙湖锦宸公馆、大名城映云间等小区聚集，地理位置较好。

### (2) 交通状况

道路状况：附近区域道路路网密度较大，有荣乐西路、松汇西路、辰塔路等城市主次干道，距离较近，项目向北可接驳沪昆高速，向南连接申嘉湖高速，通达性较好，自驾出行较便利。

出入可利用公共交通工具：距小区 400 米处设有公交枢纽总站，有松江 5 路、1810 路、松江 8 路、松江 29 路、松卫专线路等多路公交车经过，公交站点及公交线路数量分布一般，距离公交站点近，公交班次疏密度一般，辐射范围一般。距地铁 9 号线醉白池站 4.5 公里，离有轨电车 2 号线仓华路站约 1.5 公里，有轨电车 2 号线与 9 号线松江大学城站无缝对接。

交通管制情况：附近区域道路无特殊交通管制。

停车方便程度：评估对象所在建筑配建地下停车场和地上停车位，整体上停车便利程度较便利。

### (3) 外部配套设施状况

基础设施：区域基础设施达到“五通”（即通上水、下水、通路、通电、通讯），外部基础设施较完备。

公共服务设施：区域内有华亭幼儿园、玉秀幼儿园、松江实验小学、中心医院、方塔中医院、妇幼保健医院等，外部公共服务设施较完备。

### (4) 周围环境状况

自然环境：附近区域为较具规模的生活区和商业区，绿化面积较大，四至有变电站、松江长途汽车站等，项目居住受到影响。

人文环境：附近区域房地产声誉较好，居民素质较高，治安状况较好，相邻房地产的利用状况以住宅、商业为主。

景观：无水景、山景等景观。

### （5）区位状况分析

#### 松江区概况

松江区，位于上海市西南部，历史文化悠久，有着“上海之根”的称呼。位于黄浦江上游，东与闵行区、奉贤区为邻，南、西南与金山区交界，西、北与青浦区接壤；区境南北长约 24 千米，东西宽约 25 千米。松江区主要河流有流贯南境的黄浦江，以及淀浦河、泗泾塘等。工业以机械、轻纺、冶金、化工、电子、食品等行业为重点。沪杭铁路、沪昆高速公路、沪渝高速公路、沈海高速公路、同三国道等干线过境。

#### 所在区位状况分析

附近区域有水岸名邸、龙湖锦宸公馆、大名城映云间等住宅小区，已经形成了一定规模的生活区，居住集聚度较高；综合分析，评估对象所在区位状况较好，对评估对象价值具有稳定增值的作用。

## 3、市场背景分析

### （1）所在地区的经济社会发展状况

#### 1) 城市地理位置

上海位于长江三角洲地区，地处中国东部、长江入海口、东临东中国海，北、西与江苏、浙江两省相接，地处北纬 30°40'~31°53'、东经 120°52'~122°12'，是中华人民共和国省级行政区、直辖市、国家中心城市、超大城市，中国国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心，国家物流枢纽。全市下辖 16 个区，总面积 6340.5 平方千米。

#### 2) 城市经济特点、经济结构

2020年，面对新冠肺炎疫情巨大冲击和复杂严峻的国内外环境，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，全市上下认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，统筹推进疫情防控和经济社会发展，扎实做好“六稳”工作，全力落实“六保”任务，全市经济运行持续稳定恢复，经济发展韧性、活力和动力明显增强，稳就业保民生成效显著。根据地区生产总值统一核算结果，2020年上海市地区生产总值38700.58亿元，按可比价格计算，比上年增长1.7%，增速比前三季度提高2.0个百分点。分产业看，第一产业增加值103.57亿元，下降8.2%；第二产业增加值10289.47亿元，增长1.3%；第三产业增加值28307.54亿元，增长1.8%。第三产业增加值占全市生产总值的比重为73.1%，比上年提高0.2个百分点。

#### (2) 所在地区的房地产市场总体状况

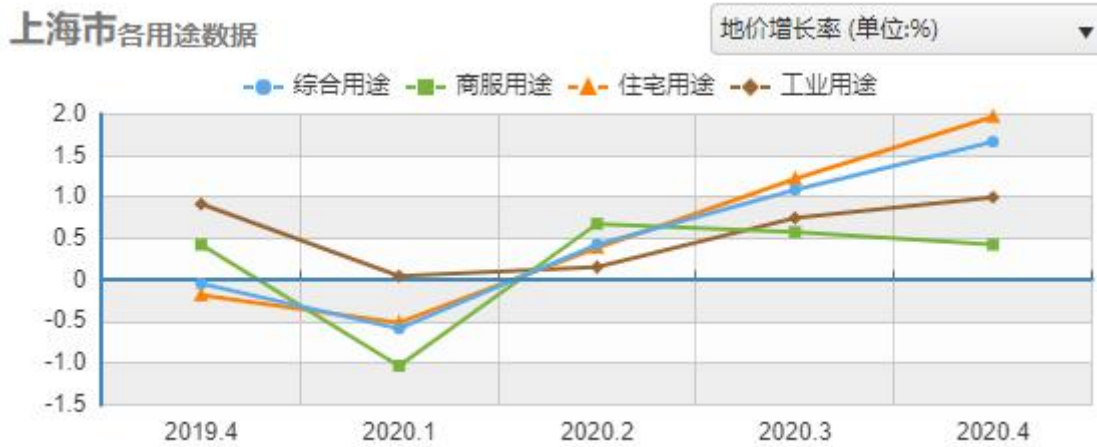
2020年，全市房地产开发投资稳步增长，完成投资4698.75亿元，比上年增长11.0%。从全年走势看，房地产开发投资呈现短暂下降后回升的态势。一季度，受疫情影响投资增速同比下降8.2%，为全年最低点。此后随着全市复工复产全面推进和开工建设持续加快，房地产开发投资增速回升。从房屋类型看，全市住宅投资2418.79亿元，比上年增长4.3%；办公楼投资833.08亿元，增长20.8%；商业用房投资559.85亿元，增长22.4%。

2020年，随着促开工、稳增长力度持续加大，全市新开工项目数量增加、开工面积快速回升，带动全部房屋在建规模有所扩大。全部房屋施工面积15740.34万平方米，比上年增长6.3%。其中，房屋新开工面积3440.62万平方米，增长12.3%。从房屋类型看，住宅新开工面积1756.37万平方米，增长11.7%，增速比上年提高4.9个百分点；商办新开工面积752.79万平方米，增长11.4%。

2020年，房屋竣工面积经历了连续两年的下降后止跌回升。全市房屋竣工面积2877.78万平方米，比上年增长7.8%。其中，住宅竣工面积1627.61万平方米，增长12.0%；商办竣工面积545.52万平方米，下降6.6%。

根据中国地价监测网公布的上海市各用途地价水平值数据显示，2020年第四季度，住宅用途地价水平值为32377，环比增长1.97%。商服用途地价水平值为

20244，环比增长 0.43%。工业用途地价水平值为 1910，环比增长 1.00%。综合水平值为 28931，环比增长 1.67%。上海市各用途地价增长率如下图所示：



### (3) 同类房地产的市场状况

根据国家统计局公布的 70 个大中城市住宅销售价格变动情况，2019 年 12 月-2020 年 12 月上海市新建商品住宅销售价格定基指数分别是 149.7、150.4、150.4、150.4、151.3、152.4、153.1、153.7、154.6、155.4、155.8、155.8、156.0；二手住宅销售价格定基指数分别是 139.3、139.5、139.7、140.1、141.7、142.5、143、143.7、144.8、146.2、146.9、147.2、148.1；从价格指数走势可看出，商品住宅销售价格处于平稳上升阶段。

#### 1) 新建商品住宅市场

2020 年，上海采取一系列措施，增供应、稳需求、稳预期，加强供需两端精细调控。随着需求的持续释放，市场活跃度提高，楼市交易回暖。2020 年，全市新建房屋销售面积 1789.16 万平方米，比上年增长 5.5%。其中，住宅销售面积 1434.07 万平方米，增长 5.9%；商办销售面积 185.42 万平方米，下降 2.1%。虽然市场化住宅销售量增加，但由于保障性住宅和商办销售规模下降，因此全部房屋销售面积小幅增长。

#### 2) 二手住宅市场

2020 年，上海二手房市场活跃度提高，成交量同比增加。据市房地产交易中

心统计，全市存量房网签面积 2495.43 万平方米，比上年增长 19.9%。其中，存量住宅网签面积 2246.23 万平方米，增长 24.4%。疫情后，积压的购房需求释放，存量住宅交易量上升，为近四年最高。

### 3) 住房租赁市场租金分析

短期而言，市场平均租金随租房需求的短期波动而变化，每年在春节后至 3 月期间外来务工人员返沪以及 7 至 9 月高校毕业生毕业就业季均有一个较明显的涨幅周期。对比近三年的短期波动，2020 年 3 月市场平均租金增幅明显，环比达 5.5%。从近三年的市场平均租金变化趋势来看，上海市市场平均租金约在 70.0 元/（平方米·月）左右。2020 年 10 月市场平均租金为 70.6 元/（平方米·月）。从行政区来看，黄浦区、长宁区、徐汇区、静安区市场平均租金较高，均超过 90.0 元/（平方米·月）；市场平均租金最低的三个行政区为崇明区、奉贤区、金山区，均低于 30.0 元/（平方米·月）。

我市房地产市场在新冠肺炎疫情的冲击之下仍保持较强韧性，房地产市场总体运行情况良好，保持平稳健康发展，土地、新房市场交易规模达到较高水平，市场呈现先抑后扬、供需均衡及结构分化等特征。第一季度市场受疫情影响供销情况出现明显下滑。随着疫情影响渐小，各大房企集中推盘，一、二手住宅成交增长明显。

2021 年，政策调控仍将以“房住不炒”为重心，维持房地产市场的健康发展。人口落户政策料将放宽，助力扩大购房需求。2021 年全市供应量或与 2020 年相若，供应结构将满足刚性和改善性购房需求。住宅成交均价预计维持平稳增长趋势。

## 4、项目经济技术指标

### (1) 主要规划指标

根据《建设工程规划许可证》（编号：沪松建（2019）FA310117201908108 号），项目开发建设用地面积为 32,491.00 平方米，总建筑面积为 88,852.49 平方米，计容建筑面积为 58,483.80 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	48.74
		平米	32,491.00
2	容积率		1.80
3	建筑密度		25%
4	建筑占地面积	平米	8,122.75
5	绿地率		35%
6	绿化景观面积	平米	11,371.85
7	计容建筑面积	平米	58,483.80
(1)	商品房	平米	46,553.23
(2)	自持住宅	平米	8,442.23
(3)	保障性住房	平米	2,816.26
(4)	配套用房	平米	672.08
8	不计容建筑面积	平米	30,368.69
其中	地下室建筑面积	平米	24,496.84
9	车位数	个	691.00
其中	可售地下室车位	个	412.00
	不可售车位	个	279.00
10	总建筑面积	平米	88,852.49

### (2) 可售面积

根据《商品房预售许可证》（编号：松江房管（2020）预字第 0000156 号）及建筑物预测报告，项目总可售面积为 60,300.18 m<sup>2</sup>。具体明细如下：

序号	类型	数量	单位	可售面积（m <sup>2</sup> ）
1	非普通住宅	457	套	48,414.20
2	车位	412	套	11,885.98
合计		869	套	60,300.18

### (3) 自持住宅面积

根据企业提供的相关资料，自持住宅未来将精装修成公寓出租。根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告，项目规划自持住宅物业数量和面积如下：

序号	类型	套数	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
1	自持住宅	175.00	8,914.21

## 5、测算过程

### (1) 预测开发后房地产价值

根据《上海市国有建设用地使用权出让合同》（沪松规划资源（2019）出让合同第 8 号），项目公司应当按出让年限自持建筑面积不低于 15% 的住宅物业，且以上自持面积须用于租赁。故“国贸凤凰原”开发项目开发后房地产价值主要



为可售物业价值和自持住宅物业价值。

开发完成后房地产价值=可售物业价值+自持住宅物业价值

可售物业价值=开发完成后房地产销售收入-所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入

#### 1) 可售物业价值

根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告及房屋销售清单，截止评估基准日，项目销售情况如下：

序号	类型	单位	已售数量	未售数量	可售总数量
1	非普通住宅	m <sup>2</sup>	12,162.02	36,252.18	48,414.20
2	车位	个	-	412.00	412.00

#### 已出售物业销售收入：

根据企业提供的相关资料汇总得出，已出售物业详细信息如下：

序号	类型	单位	已售数量	已售总价（万元）
1	非普通住宅	m <sup>2</sup>	12,162.02	51,695.74
2	车位	个	-	-
				51,695.74

由上可知，已出售物业价值合计为 51,695.74 万元。

#### 未出售物业销售收入：

##### ①未出售部分销售单价的确定

国贸凤凰原项目房地产未售部分主要包括住宅及车位。本次评估首先收集周边同类房地产的市场价格，然后收集了国贸凤凰原项目历史成交价格、企业预计销售价格等信息。根据收集的价格信息，分析比对后，选择合适的价格作为销售单价。

##### A.周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

a.住宅

I.可比案例选取及说明

国贸凤凰原项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	国贸凤凰原	大名城映云间	桂语云溪	华亭首府
房屋坐落	松江区永丰街道云逸路399弄	松江区永隆路与辰塔路交汇处	松江区永隆路555弄	松江区文诚路2000弄
询价日期	评估基准日	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价(元/m <sup>2</sup> )	待定	44,000.00	43,000.00	43,000.00
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般	附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般	附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般
	环境状况	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近松江区第三实验小学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近松江区第三实验小学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近松江区第二实验小学
实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	主力房型	平层	平层	平层
	预计交房时间	2021年10月	2022年12月	2020年8月
	装修装饰	精装修	精装修	精装修
	小区档次、开发商知名度	一般	一般	一般
权益状况	土地性质	住宅	住宅	住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房

可比案例，均为住宅楼盘，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

## II、期日修正

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从询价日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

## III、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100/100	100/100	100/100
期日修正		100	100/100	100/100	100/100
区位状况	居住聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100	100/100
	城市规划、配套	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	主力房型	100	100/100	100/100	100/100
	预计交房时间	100	100/100	100/100	100/100
	装修装饰	100	100/100	100/100	100/100
	小区档次、开发商知名度	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
权益状况	土地性质	100	100/100	100/100	100/100

## IV、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状

况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	大名城映云间	桂语云溪	华亭首府
交易单价	44,000.00	43,000.00	43,000.00
期日修正	100/100	100/100	100/100
区域状况修正	100/100	100/100	100/100
实物状况修正	100/100	100/100	100/100
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
修正系数合计	100/100	100/100	100/100
修正后单价（元/m <sup>2</sup> ）	44,000.00	43,000.00	43,000.00
平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	43,300		

#### V、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国贸凤凰原周边住宅房地产平均单价=（44,000+43,000+43,000）÷3=43,300（元/m<sup>2</sup>，取整至百位）。

#### b. 车位

##### I、可比案例选取及说明

本次评估根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个交易实例作为可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	水岸名邸	龙湖锦宸公馆	恒大葦景佳苑
位置	松江区永隆路 980 弄	松江区永隆路 399 弄	松江区中山街道葦树路 599 弄
日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
单价(万元/个)	9.2	10	10
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	31.87	31.48	23.88
建筑结构	框架	框架	框架
装饰装修	普通	普通	普通
建成时间	2016 年	2015 年	2017 年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案

例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则案例因素条件说明如下表：

项 目	评估对象	案例一	案例二	案例三	
	国贸凤凰原	水岸名邸	龙湖锦宸公馆	恒大葺景佳苑	
坐落	上海市松江区永丰街道云逸路399弄	松江区永隆路980弄	松江区永隆路399弄	松江区中山街道葺树路599弄	
案例价格(万元/个)	待估	9.2	10	10	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月	2020年12月	
区 位 状 况	交 通	附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般	附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般	附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般	附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般
	外部配套设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
	所在楼层	地下一层	地下一层	地下一层	地下一层
实 物 状 况	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	空间布局	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用
	建筑功能	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷
	新旧程度	100%	94%	93%	96%
	特殊状况	无	无	无	无
权益状况	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	

## II、交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

调查的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

## III、市场状况调整

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法,根据评估人员市场调查分析,从交易日期至评估基准日,类似房地产市场价格平稳,以交易日期的价格为基准(100),市场状况调整系数为:

项目	案例一	案例二	案例三
名称	水岸名邸	龙湖锦宸公馆	恒大葦景佳苑
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

#### IV、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后,得到可比案例修正后的单价,具体修正系数如下:

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三
案例价格(万元/个)		待估	9.2	10	10
交易情况修正		100	100	100	100
市场状况调整		100	100	100	100
区位状况调整	交通	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	所在楼层	100	100	100	100
实物状况调整	建筑结构	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	新旧程度	100	98	98	99
	特殊状况	100	100	100	100
权益状况调整	他项权利状况	100	100	100	100

#### V、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式:

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示:

项目		案例一	案例二	案例三
案例价格(万元/个)		9.2	10	10
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
区位状	交通	100/100	100/100	100/100

项 目		案例一	案例二	案例三
况调整	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/98	100/98	100/99
	特殊状况	100/100	100/100	100/100
权益状况调整	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正后价格（万元/个）		9.39	10.20	10.31
权 数		1/3	1/3	1/3
比较价值（万元/个）		9.97		

#### VI、修正后单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数，综合确定国贸凤凰原周边车位平均单价=（9.39+10.20+10.31）÷3=9.97（万元/个）。

#### B.楼盘历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，国贸凤凰原各类房地产历史成交价及企业预计成交价如下：

类型	单位	已售数量	可售数量	历史成交单价	企业预计成交单价
非普通住宅	m <sup>2</sup>	12,162.02	36,252.18	4.25 万元/m <sup>2</sup>	4.19 万元/m <sup>2</sup>
车位	个	-	412.00	-	10.00 万元/个

#### C.销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、国贸凤凰原项目历史成交价及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	周边单价	历史成交单价	企业预计成交单价
1	非普通住宅	万元/m <sup>2</sup>	4.33	4.25	4.19
2	车位	万元/个	9.97	-	10.00

通过上表可知，市场法测算的可比单价与被评估单位提供的预计成交单价较接近，评估人员综合考虑分析后，确定将被评估单位提供的预计成交单价作为评估单价，具体原因如下：

a、住宅及车位的周边同类房地产市场价格与企业预计成交单价较为接近，

评估人员认为开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值；

b、本楼盘截止基准日已销售 0.42 年，销售进度为 25%，楼盘去化水平与所在地区同类商品房去化周期相当；

c、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

综上，未出售物业销售收入如下：

序号	类型	单位	可售数量	销售单价	预计销售总价（万元）
1	非普通住宅	m <sup>2</sup>	36,252.18	41,851.01 元/m <sup>2</sup>	151,719.02
2	车位	个	412.00	100,000.00 元/个	4,120.00
合计					155,839.02

## 2) 自持住宅物业价值

### ①自持住宅物业概况

根据企业提供的相关资料，自持住宅未来将精装修成公寓出租。根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告，项目规划自持住宅物业户型、数量及面积如下：

序号	户型	套数	单套建筑面积（m <sup>2</sup> ）	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
1	一室	110.00	约 50.00	5,513.86
2	一室一厅	54.00	约 50.00	2,734.74
3	两室一厅	11.00	约 60.00	665.61
合计		175.00		8,914.21

### ②评估方法

根据资产评估相关准则及参考《房地产估价规范》的相关规定，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。本次评估对象为自持住宅物业，根据《土地出让合同》规定，该部分住宅物业仅能通过租赁收益，属于收益性房地产，并且在同一供求范围内有较多类似房地产租赁实例，因此选用



收益法评估。

收益法具体是通过预测该部分房地产所能产生的预期总收益和所要发生的总支出，得出预期纯收益，以一定的还原利率将预期纯收益折算为现值之和，从而确定该部分房地产采用收益法得出的评估值。

其计算公式为：

$$V = \frac{A}{Y - g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

其中：V——收益法评估价值

A——未来第 1 年净收益

Y——报酬率

g——净收益逐年递增的比率

n——房地产收益年限

### ③评估测算过程

#### A.有效毛收入

##### a.租金水平

##### I.市场租金水平调查

租赁实例	租赁实例 A	租赁实例 B	租赁实例 C
名称	兴日家园	玉乐小区	辰丰苑
月租金(元/m <sup>2</sup> )	40.00	44.44	45.45
租金日期	2021年1月	2021年1月	2021年1月
用途	公寓	公寓	公寓
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
建筑面积(m <sup>2</sup> )	50.00	45.00	55.00
所在楼层	6层/10层	5层/9层	5层/6层
装修状况	普通装修	普通装修	普通装修
设施设备	带电梯、家具、家电齐全	带电梯、家具、家电齐全	无电梯、家具、家电齐全
建成时间	2007年	2003年	2014年
租金内涵	租金面积为建筑面积，租金于每季度期初支付，押金为一个月，租赁价中含室内普通装修及室内设备；承租方负责：物业费、水电燃气费等，出租方负责：房屋出租税费、管理费、维修费、保险费等。		
来源	安居客	安居客	安居客

#### II.租赁价格影响因素条件说明

评估对象中选取能够反映自持住宅物业平均租金水平的中间楼层公寓作为比较对象，其面积、层次数据取自企业提供的建筑物预测报告。本次评估对以下

租赁价格影响因素进行调整：

租赁实例名称	评估对象	租赁实例 A	租赁实例 B	租赁实例 C
月租金(元/m <sup>2</sup> )	待估	40.00	44.44	45.45
租金日期	2020年12月	2021年1月	2021年1月	2021年1月
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
建筑面积(m <sup>2</sup> )	50.00	50.00	45.00	55.00
居住聚集度	周边有水岸名邸、龙湖锦宸公馆等住宅小区，居住聚集度较高	周边有新城水云间、花园浜小区等住宅小区，居住聚集度较高	周边有三星苑、华庭荣园等住宅小区，居住聚集度较高	周边有水岸名邸、三星苑等住宅小区，居住聚集度较高
周边配套	商超：新理想广场、开元地中海、中山街等；教育：松江实验小学、第三实验小学等；医疗：中心医院、方塔中医院、妇幼保健医院等；	商超：新理想广场、维罗纳商业广场等；金融：中国建设银行、上海农商银行等；医疗：上海市松江区中心医院、上海市第一人民医院等；学校：松江区中山永丰实验学校等。	商超：新理想广场、维罗纳商业广场等；金融：中国工商银行、中国建设银行等；医疗：上海市松江区中心医院等；学校：松江区第三实验小学等。	商超：新理想广场、永春商业广场等；教育：上海对外经贸大学附属松江实验小学、松江区第三实验小区等；金融：中国建设银行等；医疗：上海市松江中心医院等。
交通状况	交通状况一般，附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般。	交通状况一般，附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般。	交通状况一般，附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般。	交通状况一般，附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般。
所在楼层	位于中间楼层	位于中间楼层，与评估对象相似	位于中间楼层，与评估对象相似	位于楼梯房高层，较差
装修状况	精装修	普通装修	普通装修	普通装修
设施设备	带电梯、家具、家电齐全	带电梯、家具、家电齐全	带电梯、家具、家电齐全	无电梯、家具、电齐全
建成时间	2021年	2007年	2003年	2014年

### III.租赁价格影响因素条件修正

租金内涵已统一，与评估对象一致，各租赁实例比较基础已统一。

租赁实例交易情况正常，均为正常租金，不需进行交易情况修正。

租赁实例的调查日期与价值时点相近，不需进行市场状况调整。

根据租赁价格影响因素条件说明，考虑各项因素的权重，对房地产状况采用百分比调整如下：

项目名称	租赁实例 A		租赁实例 B		租赁实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
单价 (元/月·m <sup>2</sup> ) 含增值税	40.00		44.44		45.45	
交易日期修正	1.00		1.00		1.00	
建筑结构	相似	0	相似	0	相似	0
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	相似	0	相似	0	相似	0
居住聚集度	相似	0	相似	0	相似	0
周边配套	相似	0	相似	0	相似	0
所在楼层	相似	0	相似	0	较差	-4
装修状况	较差	-5	较差	-5	较差	-5
设施设备	相似	0	相似	0	较差	-3
建成年份	较差	-4	较差	-5	较差	-2
交通状况	相似	0	相似	0	相似	0
调整值合计	-9		-10		-14	
	91		90		86	
调整系数	100/91		100/90		100/86	
比较单价 (元/月·m <sup>2</sup> )	43.96		49.38		52.85	
价值时点的市场租金 (元/月·m <sup>2</sup> )			48.73			
不含税市场租金 (元/月·m <sup>2</sup> )			44.71			

注：调整方法采用百分比法；上述调整值均考虑了各子项因素的权重。

评估对象于评估基准日未出租，无租约限制，本次评估采用无租约限制价值，按市场租金确定租金收入。

根据企业提供的相关资料，自持住宅物业预计开始出租时间为 2022 年，故按照 4.5% (上海市住宅租金平均年增长率) 的年增长率预测自持住宅的租金水平。

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
月租金 (元/m <sup>2</sup> )	44.71	46.72	48.82	51.02

#### b. 租赁面积确定

根据地区惯例，类似房地产出租面积一般按产权登记的建筑面积确定，并且租金内涵中的面积为房屋建筑面积，因此，本次评估租赁面积取房屋建筑面积，自持住宅的建筑面积为 8,914.21 平方米，则租赁面积为 8,914.21 平方米。

#### c. 年潜在毛租金收入

年潜在毛租金收入 = 不含税月租金单价 × 年出租时间 (月) × 租赁面积

#### d. 空置和租金损失

根据企业自持住宅的最新方案及与企业相关人员沟通，本次评估中自持住宅

第 1 年空置率取 40%，第 2 年取 30%，第 3 年取 20%，第 4 年起至出租结束时间空置率取 10%。

空置和租金损失=年潜在毛租金收入×空置率

**e.其他收入**

其他收入主要是押金产生的利息，押金一般为一个月租金，现一年期银行存款利率为 1.5%。

其他收入=押金×一年期银行存款利率

**f.年有效毛收入**

年有效毛收入=年潜在毛租金收入+其他收入-空置和租金损失

**B.运营费用**

**a.年维修费**

指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费，通常按正常水平及市场惯例取房屋建安成本的 0.5% 计算。根据企业提供的成本分摊表，自持住宅物业单位建安成本为 0.83 万元/m<sup>2</sup>。

年维修费=建安成本×0.5%

**b.年管理费**

指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。根据对周边同类住宅的调查和分析，及与企业相关人员沟通了解自持住宅运营管理模式，本次评估中年管理费取房地产年有效毛收入的 10% 计算。

年管理费=年有效毛收入×10%

**c.房地产综合税费**

包括增值税附加税、房产税、土地使用税等税费，根据上海市当地相关税收规定，房产税税率 12%，增值税税率 9%。其中房产税取不含税租金收入的 12%，增值税取不含税租金收入的 9%，城建税费取增值税的 5%，教育费附加取增值税的 3%，地方教育费附加取增值税的 2%。土地使用税为 3 元/m<sup>2</sup>，计算公式为应税土地面积×适用土地使用税。

d. 房地产综合保险费

指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用；按建安成本的 1.5‰ 确定。

$$\text{年保险费} = \text{建安成本} \times 1.5\text{‰}$$

e. 年运营费用

等于以上各项之和。

C. 房地产期间净收益

采用基于租赁收入测算净收益，净收益 A = 年有效毛收入 - 年运营费用。

D. 变化趋势分析 (g)

随着来上海就业、生活的外地人口数量逐年增加，该区域住宅房地产需求日益增长，租赁市场活跃。通过 Wind 资讯获取了 70 个大中城市住宅租金价格变动情况，根据 2016 年-2020 年上海市住宅租金价格指数进行统计分析测算，住宅租金平均年增长率约为 4.50%，运营费用也相应增加，净收益逐年递增率与租金大致相当，综上分析，我们认为评估对象在持有期内保持净收益逐年递增率为 4.50% 较为合理。

E. 报酬率 (Y)

采用累加法，以安全利率加风险调整值作为报酬率，公式为：

报酬率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 投资带来的优惠率，测算过程如下：

项目	数值
安全利率	指没有风险或极小风险的投资报酬率，取中国人民银行公布的同一时期一年定期存款年基准利率 1.50%
投资风险补偿率	指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，要求对所承担的额外风险的补偿，一般为 1.0%~2.0%，评估对象为住宅房地产，额外风险较大，本次评估取 1.5% 1.50%
管理负担补偿率	指一项投资所要求的酬劳越多，其吸引力越小，从而要求对所承担的额外管理的补偿，房地产投资通常为 1.5% 1.50%
缺乏流动性补偿率	指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿，房地产与股票、债券、黄金相比，变现能力弱，缺乏流动性补偿率通常为 2.5% 2.50%
投资带来的优惠率	指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，从而投资者 1.50%

	会降低所要求的报酬率，一般为 1.0%~1.5%，评估对象作为住宅房地产，易于获得融资，本次评估取 1.5%	
报酬率 (Y)		5.50%

#### F.收益期

根据企业提供的相关资料，自持住宅毛坯状态竣备，竣备后自持住宅需进行装修施工、开店前筹备等工作，预计开始出租时间为 2022 年 3 月 1 日，结束出租时间（用地终止日期）为 2089 年 8 月 21 日，故本次评估取收益期 n 为 67.47 年。

#### G.收益法评估价值

通过市场上同类房地产在正常情况下的收入、费用分析，合理预测剩余期限内各年净收益，采用报酬资本化法中的全剩余寿命模式，根据净收益变化趋势分析，选用净收益按一定比率递增、收益期为有限年的公式为：

$$V = \frac{A}{Y - g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

其中：V——收益法评估价值

A——未来第 1 年净收益

Y——报酬率

g——净收益逐年递增的比率

金额单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年至 2089 年
1	年有效毛收入	239.49	350.34	418.36	491.85
(1)	年潜在毛租金收入	398.50	499.80	522.24	545.76
	不含税月租金 (元/m <sup>2</sup> )	44.71	46.72	48.82	51.02
	含税月租金 (元/m <sup>2</sup> )	48.73	50.92	53.22	55.61
(2)	空置和租金损失	159.40	149.94	104.45	54.58
	年空置率	40%	30%	20%	10%
(3)	其他收入	0.39	0.48	0.57	0.67
2	年运营费用	96.39	129.77	145.34	162.16
(1)	年维修费	30.83	36.99	36.99	36.99
(2)	年管理费	23.95	35.03	41.84	49.19
(3)	房屋年保险费	9.25	11.10	11.10	11.10
(4)	税费	32.36	46.65	55.41	64.88
3	净收益	143.10	220.57	273.02	329.69
4	净收益逐年增长的比率				4.50%
5	报酬率	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年至 2089 年
6	收益期 n (年)	0.83	1.00	1.00	64.64
7	折现系数	1.00000	0.94787	0.89845	39.14879
8	收益价值	143.00	209.00	245.00	12,907.00
9	评估总价	13,504.00			

故自持住宅物业评估价值为 13,504.00 万元。

### 3) 开发后房地产价值结果确定

综上所述，开发后房地产销售收入汇总如下：

金额单位：人民币万元

序号	类型	单位	已售数量	未售数量	已售总价	未售总价
1	非普通住宅	m <sup>2</sup>	12,162.02	36,252.18	51,695.74	151,719.02
2	车位	个	-	412.00	-	4,120.00
合计					51,695.74	155,839.02

开发完成后房地产销售收入 = 已预售房地产销售收入 + 未预售房地产销售收入

$$= 51,695.74 + 155,839.02$$

$$= 207,534.76 \text{ 万元}$$

根据企业提供的土地出让合同可知，可抵减的土地取得成本为 107,210.01 万元，则：

可售物业价值 = 开发完成后房地产销售收入 - (开发完成后房地产销售收入 - 可抵减的土地取得成本) ÷ (1+9%) × 9%

$$= 207,534.76 - (207,534.76 - 107,210.01) ÷ (1+9%) × 9%$$

$$= 199,251.06 \text{ 万元}$$

开发完成后房地产价值 = 可售物业价值 + 自持住宅物业价值

$$= 199,251.06 + 13,504.00$$

$$= 212,755.06 \text{ 万元}$$

### (2) 后续开发成本

根据企业提供的动态成本总预算，尚需支付的后续开发成本为 32,082.13 万元（不含利息）。详细如下：

序号	项目名称	含税工程总预算 (万元)	不含税工程总价 (万元)	账面成本 (万元)	仍需要投入金额 (万元)
1	土地费用	129,433.20	120,581.00	129,347.55	85.66
2	前期工程费	2,689.27	2,614.67	1,110.44	1,504.23
3	建安工程费	36,585.11	33,564.32	12,920.31	20,644.00
4	公寓软装成本	1,266.83	1162.23	-	1162.23
5	开发间接费	3,574.16	3,408.20	2,096.86	1,311.34
6	基础设施费	6,371.32	5,845.25	554.63	5,290.62
7	配套设施费	1,523.47	1,397.68	388.03	1,009.65
8	工程后续成本	179.61	164.78	-	164.78
9	不可预见费	991.49	909.62	-	909.62
10	前期及工程费用合计	53,181.25	49,066.75	17,070.27	31,996.48
	总成本合计	182,614.45	169,647.75	146,417.82	32,082.13

### (3) 销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。由于企业销售费用存在一定支付周期，本次评估根据企业预计全盘销售费用扣除账面已经发生的销售费用确定未来仍需要支付的销售费用。具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额	备注
1	总销售收入	207,534.76	全盘含税销售收入
2	总含税销售费用	5,062.56	约占总销售收入 2.4%
3	总不含税销售费用	4,799.09	扣除 6% 增值税
4	已发生销售费用	1,858.73	费用化销售费用+资本化销售费用
5	后续销售费用	2,940.36	不含税

### (4) 销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法及相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括城建税、教育附加费、地方教育附加费及印花税。增值税税率为 9%，城市维护建设税为 5%，教育费附加税为 3%，地方教育费附加税率为 2%，印花税税率为 0.05%。

销售税金及附加 = 增值税附加税 + 后续印花税

增值税附加税 = (增值税销项税 - 增值税可抵扣进项税) × 10%

后续印花税 = 后续销售收入 × 0.05%

增值税销项税测算如下：



序号	项目	金额（万元）	备注
1	开发完成后价值（含税）	207,534.76	
2	地价	107,210.01	税法规定允许扣除的土地价款
3	计税依据	92,041.06	销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款） ÷（1+9.00%）
	增值税率	9%	
4	增值税销项税	8,283.70	

增值税可抵扣进项税测算如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	含税金额	不含税金额	税率	可抵扣进项税	备注
1	专业费用	2,689.27	2,614.67	6%	74.60	
2	建设成本	50,491.98	46,452.08	9%	4,039.91	
3	管理费用	3,643.03	3,643.03		-	以人工费用为主，不可抵扣
4	销售费用	5,062.56	4,799.09	6%	263.47	
	合计				<b>4,377.98</b>	

注：上表中销售费用为全盘口径。

销售税金及附加测算结果如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
1	增值税	3,905.72	销项-进项
2	附加率	10%	
3	增值税附加税	<b>390.57</b>	增值税税额×税率
4	后续销售收入	155,839.02	
5	印花税率	0.05%	
6	后续印花税	<b>77.92</b>	
7	销售税金及附加合计	<b>468.49</b>	增值税附加+后续印花税

#### （5）管理费用

主要为管理员工资及企业经营管理过程中发生的相关费用。由于企业管理费用结算存在一定的延后情况，根据全项目预计管理费发生情况扣除已发生的管理费用预测，未来预计发生管理费用为 3,330.79 万元。详细测算见收益法管理费用预测。

#### （6）投资利息

投资利息=开发成本评估值×（（1+利率）<sup>后续开发期</sup>-1）+（后续开发成本+管理

费用+销售费用) × ((1+利率)<sup>后续开发期/2-1</sup>)

其中：利率根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，取值为 6.41%；后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 0.83 年。

(7) 开发利润

开发利润=不含税销售收入 × (1-建设进度百分比) × 销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确认，取 6.54%。

具体测算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目	参数	备注
销售净利率	6.54%	根据 2020 年房地产行业销售净利率
建设进度	53.37%	已建设周期/总建设周期
需扣除利率	3.05%	销售净利润 × (1-建设进度)
计算扣除利润口径事实上收入	203,902.86	含税总收入/1.09
需扣除开发利润	6,217.88	

(8) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

金额单位：人民币万元

项目	行次	总金额(不含税)	普通住宅(自持)	非普通住宅	车位
面积		69,214.39	8,914.21	48,414.20	11,885.98
一、房地产收入总额 1	1	236,865.67	35,901.07	194,983.24	5,981.35
二、扣除项目金额合计 2=3+4+7+10+13	2	230,929.53	35,001.35	190,096.73	5,831.45

项目	行次	总金额(不含税)	普通住宅(自持)	非普通住宅	车位	
(一) 取得土地使用权支付的金额 <sup>注①</sup>	3	129,433.15	19,617.82	106,546.87	3,268.46	
(二) 房地产开发成本 <sup>注②</sup> 4=5+6	4	47,904.51	7,260.75	39,434.07	1,209.69	
其中	专业费用	5	2,614.67	396.30	2,152.35	66.03
	建筑安装工程费	6	45,289.85	6,864.46	37,281.73	1,143.66
(三) 房地产开发费用 7=8+9	7	17,733.77	2,687.86	14,598.09	447.81	
其中	利息支出	8	8,866.88	1,343.93	7,299.05	223.91
	其他房地产开发费用	9	8,866.88	1,343.93	7,299.05	223.91
(四) 与转让房地产有关的税金 10=11+12	10	390.57	59.20	321.51	9.86	
	城市维护建设税、教育费附加	11	390.57	59.20	321.51	9.86
	其他	12	-			
(五) 财政部规定的其他扣除项目	13	35,467.53	5,375.72	29,196.19	895.63	
三、增值额 14=1-2	14	5,936.13	899.72	4,886.51	149.90	
四、增值额与扣除项目金额之比 15=14/2	15		3%	3%	3%	
五、适用税金(%)	16		30%	30%	30%	
六、速算扣除系数(%)	17		0%	0%	0%	
七、应纳土地增值税税额 18=14*16-2*17	18	1,510.92	-	1,465.95	44.97	
八、已缴土地增值税税额(含预缴)	19	-				
<b>九、应补(退)土地增值税税额 20=18-19</b>	<b>20</b>	<b>1,510.92</b>	<b>-</b>	<b>1,465.95</b>	<b>44.97</b>	

注：①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金、城市配套费及契税，根据当地土地增值税清算规则先按照销售收入在住宅和非住宅之间进行分摊，再按照可售面积在普通住宅和非普通住宅之间进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地土地增值税清算规则先按照销售收入在住宅和非住宅之间进行分摊，再按照可售面积在普通住宅和非普通住宅之间进行分摊。

### (9) 企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如下：

序号	项目/年份	不含税价(万元)
1	收入	212,755.06
2	成本费用	207,606.48
2.1	地价成本	125,663.31
2.2	契税	3,769.90

序号	项目/年份	不含税价（万元）
2.3	建设投资	49,066.75
2.3.1	开发成本	46,452.08
2.3.2	专业费用	2,614.67
2.4	销售税费	494.34
2.6	管理费用	3,643.03
2.7	销售费用	4,799.09
2.8	财务费用	18,659.15
2.9	土地增值税	1,510.92
3	<b>利润总额</b>	<b>5,148.58</b>
5	应纳税所得额	<b>5,148.58</b>
6	税率	25%
7	<b>企业所得税</b>	<b>1,287.15</b>

注：上表企业所得税测算中根据所得税计算口径，收入及地价成本中同时扣除了地价成本中可抵减的增值税销项税金额。

(10) 评估结果确定

综上所述，结合以上各参数的测算结果，评估计算过程见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计
一	开发完成后价值	212,755.06
(一)	商品房	199,251.06
(二)	自持公寓	13,504.00
二	后续开发成本	48,093.13
(一)	土地后续成本	-
(二)	购地税费	85.66
(三)	专业费用	1,504.23
(四)	建设成本	30,492.25
(五)	管理费用	3,330.79
(六)	销售费用	2,940.36
(七)	投资利息	9,271.36
(八)	销售税费	468.49
三	开发利润	6,217.88

序号	项目	合计
四	股权评估中需扣除的税负	2,798.07
1	项目开发土地增值税	1,510.92
2	项目开发企业所得税	1,287.15
五	股权评估中的在建工程价值 (V)	155,645.99

**(五) 评估结果**

经评估，存货-开发成本评估值为 1,556,459,900.00 元，账面价值为 1,527,268,519.11 元，评估增值 29,191,380.89 元，增值率为 1.91%。增值原因主要为存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，因项目所处区域同类房地产项目需求较大，房产销售价格较高，故而形成评估增值。

### 三、设备类固定资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	66,536.28	60,932.86
固定资产-电子设备	66,536.28	60,932.86

#### (二) 设备概况

本次委估设备主要是上海贸轩房地产有限公司的电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的电子设备共计 14 项，主要为电脑、打印机、投影仪等，账面原值为 66,536.28 元，账面净值为 60,932.86 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人员询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

#### (三) 评估过程

##### 1、清查核实

(1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行实地勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

## 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

# (四) 评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，对本次纳入评估范围内的电子设备采用重置成本法进行评估。

即：评估值 = 重置全价 × 成新率

### 1、重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费一般包含在报价中，因此不考虑另外考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

### 2、综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备，确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘

汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

成新率=尚可使用年限÷（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

本次评估对于超过经济耐用年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15%的成新率。

### （五）评估结果

经评估，设备类固定资产账面原值为 66,536.28 元，账面净值为 60,932.86 元，评估原值为 66,226.52 元，评估净值为 60,790.62 元，评估原值减值 309.76 元，评估净值减值 142.24 元，减值率为 0.23%。

评估原值减值 309.76 元，评估净值减值 142.24 元，减值的主要原因如下：  
部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

### （六）典型案例

电子设备评估案例：以打印机为例（电子设备评估明细表序号第 5 项）：

#### 1、设备概况

设备名称：打印机

数量：1 台

规格型号：佳能 A3 iRC3125

生产厂家：佳能大连办公设备有限公司

购入日期：2020/6/30

启用日期：2020/6/30

账面原值：15,265.49 元

账面净值：13,738.97 元

2.评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值=重置全价×成新率



(1) 重置全价的确定

评估人员通过京东商城网站 (www.jd.com) 询价, 该设备于评估基准日的市场价格为 16,900.00 元, 此价格含 13% 增值税及运费。

$$\begin{aligned} \text{故: 重置全价} &= \text{市场价格} - \text{所含增值税} \\ &= 16,900.00 - 16,900.00 \div (1+13\%) \times 13\% \\ &= 14,955.75 \text{ 元} \end{aligned}$$

(2) 成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现, 委估设备目前外观状况良好, 没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册 (第二版)》(北京科学技术出版社) 确定, 委估设备的使用年限按 5 年考虑, 截至评估基准日设备已经使用 0.5 年, 尚可使用年限为 4.5 年, 则设备的理论成新率为:

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 4.5 \div (4.5 + 0.5) \times 100\% \\ &= 90\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

(3) 评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 14,955.75 \times 90\% \\ &= 13,460.18 \text{ (元)} \end{aligned}$$

## 四、其余非流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为上海贸轩房地产有限公司申报评估的其余非流动资产，具体包括递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
递延所得税资产	11,851,097.92

### （二）递延所得税资产评估

#### 1、评估范围

递延所得税资产的账面价值为 11,851,097.92 元，主要为因计提其他应收款坏账准备及税法与会计计量差异导致的所得税差异。

#### 2、核实方法和结果

评估人员查阅了相关记账凭证及原始凭证，并且根据相关坏账准备或差异金额及企业所得税率计算了发生金额，与账面值一致。

#### 3、评估方法

对其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产，由于本次评估中对其他应收款确认的评估风险损失为零，评估为零。

对税法与会计差异产生额递延所得税资产及预缴税金，以核实后的账面价值确认评估价值。

#### 4、评估结果

递延所得税资产的评估价值为 11,851,002.50 元，评估减值 95.42 元，评估减值主要原因为其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产评估为零导致。

## 五、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债及非流动负债，其中流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债，非流动负债包括长期借款，账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	25,016,451.19
合同负债	176,886,292.74
应付职工薪酬	5,351,251.96
应交税费	161,423.64
其他应付款	7,778,617.50
一年内到期的非流动负债	1,295,457.64
其他流动负债	927,407,352.68
<b>流动负债合计</b>	<b>1,143,896,847.35</b>
长期借款	433,915,244.06
<b>非流动负债合计</b>	<b>433,915,244.06</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,577,812,091.41</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实调整后的负债申报明细表；
- 2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；
- 3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应付账款评估**

应付账款账面值为 25,016,451.19 元，应付账款内容为工程款和物业费用。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额款项进行函证，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 25,016,451.19 元，无评估增减值。

#### **2、合同负债评估**

列入本次评估范围的合同负债内容主要为企业预收的购房款，账面价值为 176,886,292.74 元。我们核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，我们以核实后账面值作为合同负债评估值。

经评估，合同负债的评估值为 176,886,292.74 元，无评估增减值。

#### **3、应付职工薪酬**

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 5,351,251.96 元，主要核算企业应付的工资、奖金、职工教育经费等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其

次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 5,351,251.96 元。无评估增减值。

#### **4、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为个人所得税、印花税，账面价值 161,423.64 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

经评估，应交税费评估值为 161,423.64 元，无评估增减值。

#### **5、其他应付款评估**

其他应付款账面值为 7,778,617.50 元，主要为保证金、预提费用、员工个人报销款等。

评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

经评估，其他应付款评估值 7,778,617.50 元，无评估增减值。

#### **6、一年内到期的非流动负债评估**

列入本次评估范围的一年内到期的非流动资产具体为长期借款产生的利息，账面金额为 1,295,457.64 元。

对上述一年内到期的非流动资产，我们通过获取借款合同、入账凭证等资料，并采用询证向银行进行核实。经核实，一年内到期的非流动资产的调整后账面值为 1,295,457.64 元。

经评估，一年内到期的非流动资产的评估值为 1,295,457.64 元，评估无增减值。

#### **7、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 927,407,352.68 元，主要为股东往来款和预收房款对应待开票结转的销项税。

评估人员抽查了相关记账凭证及原始凭证，并根据适用增值税率，测算了预收购房款产生的增值税销项税金额，与账面金额核对一致，以核实后的账面价值确认为评估价值。

经评估，其他流动负债评估值为 927,407,352.68 元，无评估增减值。

## 8、长期借款评估

长期借款账面值为 433,915,244.06 元，列入本次评估范围的长期借款具体为企业向中国建设银行股份有限公司上海松江支行申请的房地产开发项目的开发贷。

评估人员查询了相关记账凭证及原始凭证，并查阅了借款合同、提款记录、还款记录等相关资料。以核实后的账面价值作为评估价值。

经评估，长期借款评估值 433,915,244.06 元，无评估增减值。

## 说明三：收益法评估技术说明

## 一、评估对象

本次收益法评估对象是：上海贸轩房地产有限公司的股东全部权益价值。

## 二、收益法的应用前提及选择的理由与依据

### （一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从决定现行公平市场价值的基本依据——企业的预期获利能力的角度，本着收益还原的思路评价企业价值。

### （二）收益法的应用前提

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- 1、企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、企业预期获利年限可以预测。

### （三）收益法选择的理由和依据

被评估单位为房地产开发企业，其开发项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃。评估人员通过和管理层访谈，了解到公司管理层对开发项目安排了比较详细的开发计划，未来盈利情况可以较为可靠预测，可以合理预测未来收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以采用收益法评估。

## 三、收益预测的假设条件

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。被评估单位及子公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

3、除非另有说明，假设被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体



签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

4、假设被评估单位未来将采用的会计政策与编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去。

6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

8、不考虑通货膨胀因素的影响。

9、假设房地产项目建成后的实际建筑面积与规划建筑面积不存在较大差异。

10、假设预测期被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益。

11、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

12、本次评估均是基于被评估单位在开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收。本次测算资产价值及被评估单位价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内。

13、本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑被评估单位在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为在开发项目预测期。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

## 四、企业经营、资产、财务分析

### （一）中国宏观经济形势

根据 2021 年 2 月 28 日中国国家统计局公布的《中华人民共和国 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年中国宏观经济形势如下：

#### 1、综合

2020 年年国内生产总值 1015986 亿元，比上年增长 2.3%。其中，第一产业增加值 77754 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 384255 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 553977 亿元，增长 2.1%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.7%，第二产业增加值比重为 37.8%，第三产业增加值比重为 54.5%。全年最终消费支出拉动国内生产总值下降 0.5 个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长 2.2 个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 0.7 个百分点。分季度看，一季度国内生产总值同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%，四季度增长 6.5%。预计全年人均国内生产总值 72447 元，比上年增长 2.0%。国民总收入 1009151 亿元，比上年增长 1.9%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降 0.1%。预计全员劳动生产率为 117746 元/人，比上年提高 2.5%。

全年城镇新增就业 1186 万人，比上年少增 166 万人。年末全国城镇调查失业率为 5.2%，城镇登记失业率为 4.2%。全国农民工总量 28560 万人，比上年下降 1.8%。其中，外出农民工 16959 万人，下降 2.7%；本地农民工 11601 万人，下降 0.4%。

全年居民消费价格比上年上涨 2.5%。工业生产者出厂价格下降 1.8%。工业生产者购进价格下降 2.3%。

年末国家外汇储备 32165 亿美元，比上年末增加 1086 亿美元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 6.8974 元人民币，比上年升值 0.02%。

#### 2、农业

全年粮食种植面积 11677 万公顷，比上年增加 70 万公顷。其中，稻谷种植面积 3008 万公顷，增加 38 万公顷；小麦种植面积 2338 万公顷，减少 35 万公顷；

玉米种植面积 4126 万公顷，减少 2 万公顷。棉花种植面积 317 万公顷，减少 17 万公顷。油料种植面积 1313 万公顷，增加 20 万公顷。糖料种植面积 157 万公顷，减少 4 万公顷。

全年粮食产量 66949 万吨，比上年增加 565 万吨，增产 0.9%。其中，夏粮产量 14286 万吨，增产 0.9%；早稻产量 2729 万吨，增产 3.9%；秋粮产量 49934 万吨，增产 0.7%。全年谷物产量 61674 万吨，比上年增产 0.5%。其中，稻谷产量 21186 万吨，增产 1.1%；小麦产量 13425 万吨，增产 0.5%；玉米产量 26067 万吨，持平略减。

全年棉花产量 591 万吨，比上年增产 0.4%。油料产量 3585 万吨，增产 2.6%。糖料产量 12028 万吨，减产 1.2%。茶叶产量 297 万吨，增产 7.1%。

全年猪牛羊禽肉产量 7639 万吨，比上年下降 0.1%。其中，猪肉产量 4113 万吨，下降 3.3%；牛肉产量 672 万吨，增长 0.8%；羊肉产量 492 万吨，增长 1.0%；禽肉产量 2361 万吨，增长 5.5%。禽蛋产量 3468 万吨，增长 4.8%。牛奶产量 3440 万吨，增长 7.5%。年末生猪存栏 40650 万头，比上年末增长 31.0%；全年生猪出栏 52704 万头，比上年下降 3.2%。

全年水产品产量 6545 万吨，比上年增长 1.0%。其中，养殖水产品产量 5215 万吨，增长 3.0%；捕捞水产品产量 1330 万吨，下降 5.0%。

全年木材产量 8727 万立方米，比上年下降 13.1%。全年新增耕地灌溉面积 43 万公顷，新增高效节水灌溉面积 160 万公顷。

### 3、工业和建筑业

全年全部工业增加值 313071 亿元，比上年增长 2.4%。规模以上工业增加值增长 2.8%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增加值增长 2.2%；股份制企业增长 3.0%，外商及港澳台商投资企业增长 2.4%；私营企业增长 3.7%。分门类看，采矿业增长 0.5%，制造业增长 3.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.0%。

全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年下降 1.5%，纺织业增长

0.7%，化学原料和化学制品制造业增长 3.4%，非金属矿物制品业增长 2.8%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 6.7%，通用设备制造业增长 5.1%，专用设备制造业增长 6.3%，汽车制造业增长 6.6%，电气机械和器材制造业增长 8.9%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 7.7%，电力、热力生产和供应业增长 1.9%。

全年全社会建筑业增加值 72996 亿元，比上年增长 3.5%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润 8303 亿元，比上年增长 0.3%，其中国有控股企业 2871 亿元，增长 4.7%。

#### 4、服务业

全年批发和零售业增加值 95686 亿元，比上年下降 1.3%；交通运输、仓储和邮政业增加值 41562 亿元，增长 0.5%；住宿和餐饮业增加值 15971 亿元，下降 13.1%；金融业增加值 84070 亿元，增长 7.0%；房地产业增加值 74553 亿元，增长 2.9%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 37951 亿元，增长 16.9%；租赁和商务服务业增加值 31616 亿元，下降 5.3%。全年规模以上服务业企业营业收入比上年增长 1.9%，利润总额下降 7.0%。

#### 5、国内贸易

全年社会消费品零售总额 391981 亿元，比上年下降 3.9%。按经营地统计，城镇消费品零售额 339119 亿元，下降 4.0%；乡村消费品零售额 52862 亿元，下降 3.2%。按消费类型统计，商品零售额 352453 亿元，下降 2.3%；餐饮收入额 39527 亿元，下降 16.6%。

#### 6、固定资产投资

全年全社会固定资产投资 527270 亿元，比上年增长 2.7%。其中，固定资产投资（不含农户）518907 亿元，增长 2.9%。分区域看[33]，东部地区投资比上年增长 3.8%，中部地区投资增长 0.7%，西部地区投资增长 4.4%，东北地区投资增长 4.3%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 13302 亿元，比上年增长 19.5%；第二产业投资 149154 亿元，增长 0.1%；第三产业投资 356451 亿元，增长 3.6%。

民间固定资产投资 289264 亿元，增长 1.0%。基础设施投资增长 0.9%。

全年房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%。其中住宅投资 104446 亿元，增长 7.6%；办公楼投资 6494 亿元，增长 5.4%；商业营业用房投资 13076 亿元，下降 1.1%。年末商品房待售面积 49850 万平方米，比上年末增加 29 万平方米。其中，商品住宅待售面积 22379 万平方米，减少 94 万平方米。

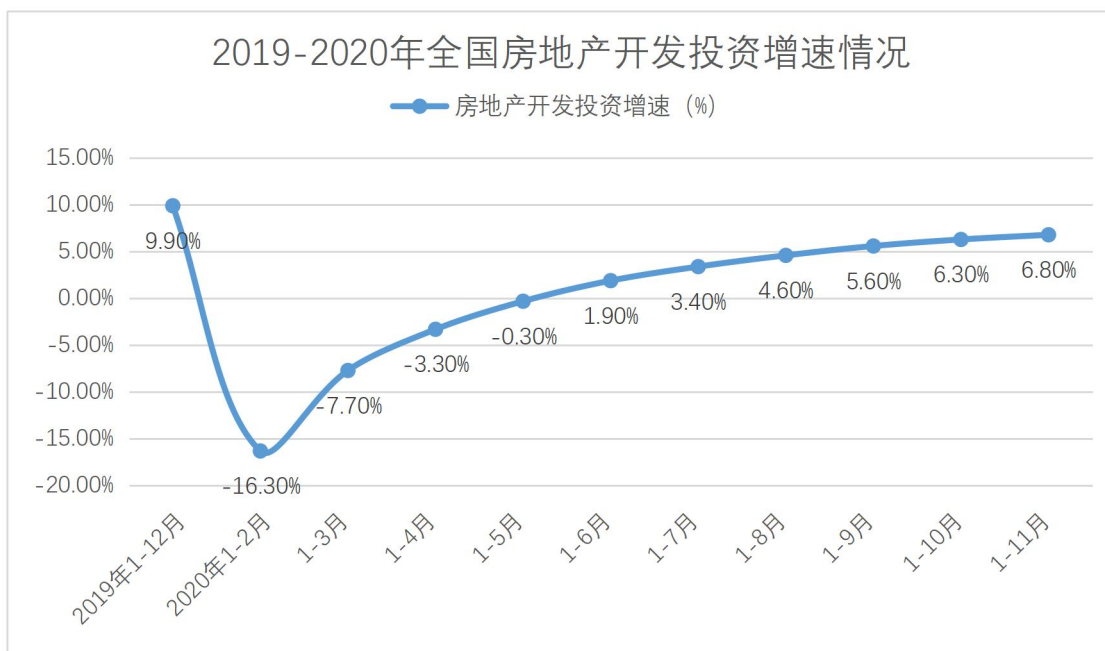
## （二）行业状况分析

### 1、房地产行业发展现状分析

#### （1）房地产投资回暖

受疫情影响，房地产停工停售，2020 年前 5 个月全国房地产开发投资增速负增长。随着疫情好转，房地产投资增速正不断回暖，开发投资同比增速连续 6 个月维持正值。

1-11 月份，全国房地产开发投资 129,492 亿元，同比增长 6.8%，增速比 1-10 月份提高 0.5 个百分点。其中，住宅投资 95,837 亿元，增长 7.4%，增速提高 0.4 个百分点。



数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### （2）房企土地购置面积减少

2020年以来，全国房地产开发企业土地购置面积同比减少，土地成交价款受疫情影响，前三个月有所减少，此后土地成交价款同比增长。

1-11月份，房地产开发企业土地购置面积20591万平方米，同比下降5.2%，降幅比1-10月份扩大1.9个百分点；土地成交价款13890亿元，增长16.1%，增速提高1.3个百分点。

### 2020年1-11月全国房地产开发企业土地购置面积及土地成交价款

日期	土地购置面积 (万m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-2月	1092	-29.3	440	-36.2
2020年1-3月	1969	-22.6	977	-18.1
2020年1-4月	3151	-12	1699	6.9
2020年1-5月	4752	-8.1	2429	7.1
2020年1-6月	7965	-0.9	4039	5.9
2020年1-7月	9659	-1	5382	12.2
2020年1-8月	11947	-2.4	7088	11.2
2020年1-9月	15011	-2.9	9316	13.8
2020年1-10月	17775	-3.3	11386	14.8
2020年1-11月	20591	-5.2	13890	16.1

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### (3) 商品房销售受冲击

1-11月份，商品房销售面积150,834万平方米，同比增长1.3%，增速比1-10月份提高1.3个百分点。商品房销售额148,969亿元，增长7.2%，增速提高1.4个百分点。

据悉，2019年全国商品房销售面积是171,558万平方米，比上年下降0.1%，而商品房销售额159,725亿元，增长6.5%。年底房地产开发企业为完成销售目标，积极推货同时降价促销，预计12月商品房销售面积和销售金额将有所增加。但是按照目前的销售情况推算，2020商品房销售面积或低于2019年。

日期	土地购置面积 (万m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-2月	8475	-39.9	8203	-35.9
2020年1-3月	21978	-26.3	20365	-24.7
2020年1-4月	33973	-19.3	31863	-18.6
2020年1-5月	48703	-12.3	46269	-10.6

日期	土地购置面积 (万m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-6月	69404	-8.4	66895	-5.4
2020年1-7月	83631	-5.8	81422	-2.1
2020年1-8月	98486	-3.3	96943	1.6
2020年1-9月	117073	-1.8	115647	3.7
2020年1-10月	133294	0	131665	5.8
2020年1-11月	150834	1.3	148969	7.2

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### (4) 千亿房企增至 41 家

据中指研究院发布的 2020 年中国房地产企业销售业绩 TOP100，榜单显示，41 家房企销售额超千亿，5 家房企销售额超 5000 亿元。TOP100 房企上榜门槛 333 亿元，与上年相比有所增长。

从房企销售额来看，碧桂园销售额最高达 7888.1 亿元，中国恒大和万科位居第二和第三，销售额分别为 7038.0 亿元、7011.0 亿元。融创中国和保利发展销售额超 5000 亿元，分别为 5750.0 亿元、5028.0 亿元。

#### (5) 房企资金压力大

2020 年以来，银保监会系统对房地产金融领域保持强监管态势。尤其是 2020 年 8 月，住建部联合央行召开重点房企座谈会，提出“三道红线”融资监管新规（“345”新规）：红线 1：剔除预收款后的资产负债率（以下简称为新资产负债率）大于 70%；红线 2：净负债率大于 100%；红线 3：现金短债比小于 1.0 倍。根据企业踩线情况不同，分为“红、橙、黄、绿”四档。分档设定有息负债规模增速阈值，每降低一档，上限增加 5%。

融资监管新规“三道红线”出台后，大部分房企有一条或多条指标“踩线”，政策压力下，房企开始主动调整融资结构，通过增发新股、子公司 IPO 等方式加强股权融资。在缺乏资金支持的背景下，房地产行业将告别高杠杆和快周转的发展模式。

## 2、2021 年房地产行业发展趋势

### (1) 坚持“房住不炒”原则

当前，楼市调控严格，国家层面多次强调房住不炒。2016年年底的中央经济工作会议首次提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”，此后“房住不炒”原则贯穿近几年的房地产调控。十四五规划意见稿也要求坚持“房子是用来住的，不是用来炒的定位”。

《加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局》文章强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

中央经济工作会议提出，要因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，住建部将坚决落实中央经济工作会议部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

## （2）大力发展长租房市场

自2015年，我国开始大力支持住房租赁，多次发布政策推进市场发展。2016年，国务院就曾出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，明确提出建立购租并举的城镇住房制度，完善城镇住房保障体系住房保障采取实物与租赁补贴相结合并逐步转向租赁补贴为主，加快发展专业化住房租赁市场。2020年9月，住建部发布《住房租赁条例（征求意见稿）》，其明确提及，国家支持金融机构按照风险可控、商业可持续的原则，创新针对住房租赁的金融产品和服务，支持发展房地产投资信托基金，支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。

十四五规划意见稿和双循环战略文章均要求完善长租公寓政策。中央经济工作会议把“解决好大城市住房突出问题”作为2021年要抓好的重点任务之一，特别提出要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜。降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租



金水平进行合理调控。预计 2021 年中国将大力发展租赁市场。

据我爱我家相关研究，2017 年我国住房租赁市场交易总量约 1.2 万亿元，租房人口 1.94 亿人，占全部人口的 13.9%。预计到 2025 年，租赁市场规模将首次超过 3 万亿元，租赁人口增至 2.52 亿人。到 2030 年，租赁市场规模将达到 4.6 万亿元，有接近 3 亿人通过租房实现“住有所居”。政策支持下，我国租赁市场将迎来快速发展。

我国住房租赁市场		
年份	租房人口（亿人）	市场规模（万亿元）
2017 年	1.94	1.2
2025 年	2.5	3.0
2030 年	3	4.6

数据来源：我爱我家、中商产业研究院整理

### （3）房企财务降杠杆将成主旋律

Wind 数据显示，截至 1 月 7 日，上市房企已发行 13 只美元债。根据各房企公告披露来看，募资用途多为现有债务再融资。贝壳研究院数据显示，2020 年房企偿债规模约 9154 亿元，同比增长 28.7%。2021 年房企到期债务规模（不含 2021 年将发行的超短期债券）预计将达 12,448 亿元，同比增长 36%，历史性突破万亿元大关，房企偿债压力继续攀升。

预计 2021 年房企财务降杠杆将是主旋律，未来房企融资主要以借新还旧为主，融资增速或将下降。“三道红线”将倒逼房企提升自身产品力及经营能力，减少对融资依赖，提高项目去化，加快开发周期。

### （三）企业经营管理状况分析

#### 1、经营模式

上海贸轩房地产开发有限公司主要经营为在取得的土地上进行房地产开发并进行销售、物业租赁等。

#### 2、市场地位

被评估单位属于房地产的项目公司，在市场中受其相关控制方的经营影响较大。

### 3、主要竞争优劣势

#### (1) 公司主要竞争优势

- ① 国企背景，资源整合能力强，核心团队稳定，服务高效及时；
- ② 内部管控严格，合规性强；
- ③ 开发项目位于永丰街道，周边环境松江工业区科技园、松江新城城市副中心、松南枢纽等集科技、商务功能核心区，区位优势明显。

#### (2) 公司主要竞争劣势

- ① 虽然生活配套较完善，但是四至有变电站、污水处理厂及松江长途汽车站等，项目居住品质受到一定影响。
- ② 项目附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般。距地铁 9 号线醉白池站 4.5 公里，离有轨电车 2 号线仓华路站约 1.5 公里，公共交通出行较为不便。

#### (四) 企业历史年度财务状况

被评估单位 2019 年及评估基准日资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年度	2020 年度
总资产	128,424.89	164,182.09
负债	120,519.26	157,781.20
股东权益	7,905.63	6,400.89
利润项目	2019 年度	2020 年度
营业收入	-	-
利润总额	-2,781.29	-2,002.93
净利润	-2,094.37	-1,504.75

## 五、评估方法介绍及预测分析过程

### (一) 收益模型的选取

本项目评估的基本思路拟以企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）为主要评估方法；根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，采用两阶段，在经分析的盈利预测结果基础上，进行折现得出企业真实的内在价值，再依据公司实际情况进行修正，得出最后的评估结果。

基本公式：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值。

其中：企业整体价值=经营性资产价值+非并表长期股权投资价值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债；经营性资产价值采用企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）计算。

### 1、经营性资产价值

经营性资产是指与企业生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中： $P$ ：评估基准日的企业经营性资产价值；

$R_i$ ：评估基准日后第  $i$  年预期的企业自由现金流量；

$r$ ：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

$n$ ：收益期；

$i$ ：收益期第  $i$  年。

### 2、溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，企业自由现金流量预测不涉及的资产。

### 3、非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与企业生产经营无关的，企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和估算。

## （二）收益年限的确定

收益年限取决于企业自由现金流量的持续年限。被评估单位是房地产开发企业，收益预测期限根据评估基准日企业正在开发或即将开发（基准日已有规划建设方案的项目）的开发建设期（含销售期）确定为收益期限。

根据被评估单位提供的销售计划，开发项目预计于 2023 年售罄，即：本次收益期限为自 2021 年至 2023 年。

### （三）未来收益的确定

根据《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则——企业价值》，委托人和被评估单位依法提供并保证未来收益预测资料的合理性、合法性、完整性，资产评估人员与其进行了未来各种可能性的讨论，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、行业现状与发展前景，分析认为该未来收益预测资料与评估目的及评估假设具备适用性。

#### 1、收入的预测

根据《上海市国有建设用地使用权出让合同》（沪松规划资源（2019）出让合同第 8 号），项目公司应当按出让年限自持建筑面积不低于 15% 的住宅物业，且以上自持面积须用于租赁。故被评估单位的收入主要为销售国贸凤凰原项目房地产产生的销售收入和自持住宅物业价值。

#### （1）销售房地产产生的销售收入

国贸凤凰原项目于 2020 年 8 月开盘预售，截止评估基准日，该项目的销售进度如下表所示：

序号	房地产类型	单位	成交数量	未售数量	总可售数量	销售进度
1	非普通住宅	m <sup>2</sup>	12,162.02	36,252.18	48,414.20	25%
2	车位	套	-	412.00	412.00	-

根据被评估单位提供的资料，截止评估基准日，各业态房源的已售情况统计如下：

金额单位：人民币万元

序号	房地产类型	单位	成交数量	成交总价
----	-------	----	------	------

序号	房地产类型	单位	成交数量	成交总价
1	非普通住宅	m <sup>2</sup>	12,162.02	51,695.74
2	车位	套	-	-

注：上表价格为截止评估基准日企业实际签订合同价格统计，价格包含 9% 的增值税销项税。

#### 1) 销售计划

被评估单位销售部门提供的销售计划，各年度具体销售计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	类别	单位	未售数量	预计销售数量		
				2021 年	2022 年	2023 年
1	非普通住宅	m <sup>2</sup>	36,252.18	19,938.70	16,313.48	-
2	车位	套	412.00	-	371.00	41.00

结合周边同类房地产市场情况及项目 2020 年销售情况，评估人员认为企业提供销售计划较为可信，采用企业预计销售计划测算未来年度房产销量。

#### 2) 销售单价

评估人员调查分析周边同类房地产的市场情况（详见资产基础法存货评估测算过程），并结合企业历史销售单价、企业预计未来销售单价综合确定未来房产预计销售单价。

故 2021 年至 2023 年各类型房产含税销售单价预测如下：

序号	类别	单位	2021 年销售单价	2022 年销售单价	2023 年销售单价
1	非普通住宅	元/m <sup>2</sup>	41,851.01	41,851.01	41,851.01
2	车位	元/套	100,000.00	100,000.00	100,000.00

注：以上价格含 9% 增值税销项税。

#### 3) 收入跨期调整

由于企业签订合同到收到全款有一定时间差异，截止评估基准日，部分合同尚未收到全款，该部分款项预计会在 2021 年收到。根据被评估单位提供的资料，这部分款项金额为 32,415.13 万元。

#### 4) 销售收入

金额单位：人民币万元

分类	项目	2021年	2022年	2023年
非普通住宅	总可售面积	48,414.20	48,414.20	48,414.20
	销售面积	19,938.70	16,313.48	-
	销售比例	41%	34%	-
	销售单价（万元/m <sup>2</sup> ）	4.18	4.18	4.18
	销售收入	83,445.46	68,273.56	-
车位	总可售数量	412.00	412.00	412.00
	销售数量	-	371.00	41.00
	销售比例	-	90%	10%
	销售单价（万元/套）	10.00	10.00	10.00
	销售收入	-	3,710.00	410.00
收入跨期调整		32,415.13	-	-
合计		<b>115,860.59</b>	<b>71,983.56</b>	<b>410.00</b>

## （2）出租自持住宅物业价值

### 1) 自持住宅物业概况

根据企业提供的相关资料，自持住宅未来将精装修成公寓出租。根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告，项目规划自持住宅物业户型、数量及面积如下：

序号	户型	套数	单套建筑面积（m <sup>2</sup> ）	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
1	一室	110.00	约 50.00	5,513.86
2	一室一厅	54.00	约 50.00	2,734.74
3	两室一厅	11.00	约 60.00	665.61
合计		175.00		8914.21

### 2) 评估方法

根据资产评估相关准则及参考《房地产估价规范》的相关规定，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。本次评估对象为自持住宅物业，根据《土地出让合同》规定，该部分住宅物业仅能通过租赁收益，属于收益性房地产，并且在同一供求范围内有较多类似房地产租赁实例，因此选用收益法评估。

收益法具体是通过预测该部分房地产所能产生的预期总收益和所要发生的

总支出，得出预期纯收益，以一定的还原利率将预期纯收益折算为现值之和，从而确定该部分房地产采用收益法得出的评估值。

其计算公式为：

$$V = \frac{A}{Y - g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

其中：V——收益法评估价值            A——未来第 1 年净收益  
 Y——报酬率                                g——净收益逐年递增的比率  
 n——房地产收益年限

### 3) 评估测算过程

#### ①有效毛收入

##### A.租金水平

根据企业提供的相关资料，自持住宅物业预计开始出租时间为 2022 年，故按照 4.5%(上海市住宅租金平均年增长率)的年增长率预测自持住宅的租金水平。

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
月租金 (元/m <sup>2</sup> )	44.71	46.72	48.82	51.02	53.31	55.71

注：2020 年租金水平的确定详见资产基础法存货评估测算过程。

##### B.租赁面积确定

根据地区惯例，类似房地产出租面积一般按产权登记的建筑面积确定，并且租金内涵中的面积为房屋建筑面积，因此，本次评估租赁面积取房屋建筑面积，评估对象建筑面积为 8,914.21 平方米，则租赁面积为 8,914.21 平方米。

##### C.年潜在毛租金收入

年潜在毛租金收入=不含税月租金单价×年出租时间（月）×租赁面积

##### D.空置和租金损失

根据企业自持住宅的最新方案及与企业相关人员沟通，本次评估中自持住宅第 1 年空置率取 40%，第 2 年取 30%，第 3 年取 20%，第 4 年起至出租结束时间空置率取 10%。

空置和租金损失=年潜在毛租金收入×空置率

#### E.其他收入

其他收入主要是押金产生的利息，押金一般为一个月租金，现一年期银行存款利率为 1.5%。

其他收入=押金×一年期银行存款利率

#### F.年有效毛收入

年有效毛收入=年潜在毛租金收入+其他收入-空置和租金损失

#### ②运营费用

##### A.年维修费

指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费，通常按正常水平及市场惯例取房屋建安成本的 0.5%计算。根据企业提供的成本分摊表，自持住宅物业单位建安成本为 0.83 万元/m<sup>2</sup>。

年维修费=建安成本×0.5%

##### B.年管理费

指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。根据对周边同类住宅的调查和分析，及与企业相关人员沟通了解自持住宅运营管理模式，本次评估中年管理费取房地产年有效毛收入的 10%计算。

年管理费=年有效毛收入×10%

##### C.房地产综合税费

包括增值税附加税、房产税、土地使用税等税费，根据上海市当地相关税收规定，房产税税率 12%，增值税税率 9%。其中房产税取不含税租金收入的 12%，增值税取不含税租金收入的 9%，城建税费取增值税的 5%，教育费附加费取增值税的 3%，地方教育费附加取增值税的 2%。土地使用税为 3 元/m<sup>2</sup>，计算公式为应税土地面积×适用土地使用税。

##### D.房地产综合保险费

指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用；按建安成本的 1.5‰确定。



年保险费=建安成本×1.5%

E.年运营费用

等于以上各项之和。

③房地产期间净收益

采用基于租赁收入测算净收益，净收益 A=年有效毛收入-年运营费用。

④变化趋势分析 (g)

随着来上海就业、生活的外地人口数量逐年增加，该区域住宅房地产需求日益增长，租赁市场活跃。通过 Wind 资讯获取了 70 个大中城市住宅租金价格变动情况，根据 2016 年-2020 年上海市住宅租金价格指数进行统计分析测算，住宅租金平均年增长率约为 4.50%，运营费用也相应增加，净收益逐年递增率与租金大致相当，综上分析，我们认为评估对象在持有期内保持净收益逐年递增率为 4.50% 较为合理。

⑤报酬率 (Y)

采用累加法，以安全利率加风险调整值作为报酬率，公式为：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率，测算过程如下：

项目	数值
安全利率	指没有风险或极小风险的投资报酬率，取中国人民银行公布的同一时期一年定期存款年基准利率 1.50%
投资风险补偿率	指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，要求对所承担的额外风险的补偿，一般为 1.0%~2.0%，评估对象为住宅房地产，额外风险较大，本次评估取 1.5% 1.50%
管理负担补偿率	指一项投资所要求的酬劳越多，其吸引力越小，从而要求对所承担的额外管理的补偿，房地产投资通常为 1.5% 1.50%
缺乏流动性补偿率	指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿，房地产与股票、债券、黄金相比，变现能力弱，缺乏流动性补偿率通常为 2.5% 2.50%
投资带来的优惠率	指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，从而投资者会降低所要求的报酬率，一般为 1.0%~1.5%，评估对象作为住宅房地产，易于获得融资，本次评估取 1.5% 1.50%
报酬率 (Y)	5.50%

⑥收益期

根据企业提供的相关资料，自持住宅毛坯状态竣备，竣备后自持住宅需进行装修施工、开店前筹备等工作，预计开始出租时间为 2022 年 3 月 1 日，结束出租时间（用地终止日期）为 2089 年 8 月 21 日，故本次评估取收益期 n 为 67.47 年。

⑦收益法评估价值

通过市场上同类房地产在正常情况下的收入、费用分析，合理预测剩余期限内各年净收益，采用报酬资本化法中的全剩余寿命模式，根据净收益变化趋势分析，选用净收益按一定比率递增、收益期为有限年的公式为：

$$V = \frac{A}{Y - g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

其中：V——收益法评估价值

A——未来第 1 年净收益

Y——报酬率

g——净收益逐年递增的比率

金额单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年至 2089 年
1	年有效毛收入	261.55	382.55	456.91	537.06
(1)	年潜在毛租金收入	435.20	545.76	570.36	595.92
	不含税月租金（元/m <sup>2</sup> ）	48.82	51.02	53.31	55.71
	含税月租金（元/m <sup>2</sup> ）	53.22	55.61	58.11	60.73
(2)	空置和租金损失	174.08	163.73	114.07	59.59
	年空置率	40%	30%	20%	10%
(3)	其他收入	0.43	0.52	0.62	0.73
2	年运营费用	101.44	137.15	154.16	172.51
(1)	年维修费	30.83	36.99	36.99	36.99
(2)	年管理费	26.16	38.26	45.69	53.71
(3)	房屋年保险费	9.25	11.10	11.10	11.10
(4)	税费	35.20	50.80	60.38	70.71
3	净收益	160.11	245.40	302.75	364.55
4	净收益逐年增长的比率				4.50%
5	报酬率	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
6	收益期 n（年）	0.83	1.00	1.00	64.64
7	折现系数	1.00000	0.94787	0.89845	39.14879
8	收益价值	160.00	233.00	272.00	14,272.00
9	评估总价	14,937.00			

故自持住宅物业评估价值为 14,937.00 万元。

(3) 收入预测

综上所述，2021 年度至 2023 年度收入预测如下：

金额单位：人民币万元

类别	2021 年	2022 年	2023 年
销售房地产	115,860.59	71,983.56	410.00
自持住宅	-	14,937.00	-
合计	115,860.59	86,920.56	410.00

2、开发成本的预测

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、市政配套费、公共配套设施费、开发间接费等。

(1) 项目总投资概算

被评估单位工程人员提供的项目最新工程概算如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	增值税率	总成本（含税）	总成本（不含税）	进项税额
1	土地费及大配套	7.34%	129,433.20	120,581.00	8,852.20
2	前期工程费	2.85%	2,689.27	2,614.67	74.60
3	配套设施费	9.00%	1,523.47	1,397.68	125.79
4	基础设施费	9.00%	6,371.32	5,845.25	526.07
5	建安及精装修工程费	9.00%	36,585.11	33,564.32	3,020.79
6	开发间接费	4.87%	3,574.16	3,408.20	165.96
7	工程后续成本	9.00%	179.61	164.78	14.83
8	不可预见费	9.00%	991.49	909.62	81.87
9	公寓软装成本	9.00%	1,266.83	1,162.23	104.60
	合计		182,614.46	169,647.75	12,966.71

注：其中土地费及大配套进项税额为税法规定土地出让金可抵减的土地增值税进项税额。

(2) 已经投入的开发成本

截止评估基准日，被评估单位已经投入的开发成本如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	总成本	已投入成本	未来需投入成本
1	土地费及大配套	129,433.20	129,347.55	85.66
2	前期工程费	2,689.27	1,142.12	1,547.14
3	配套设施费	1,523.47	422.95	1,100.52

序号	成本类型	总成本	已投入成本	未来需投入成本
4	基础设施费	6,371.32	604.55	5,766.78
5	建安及精装修工程费	36,585.11	14,083.14	22,501.96
6	开发间接费	3,574.16	2,198.96	1,375.20
7	工程后续成本	179.61	0.00	179.61
8	不可预见费	991.49	0.00	991.49
9	公寓软装成本	1,266.83	0.00	1,266.83
	合计	182,614.46	147,799.27	34,815.18

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

### (3) 未来开发成本投入计划

根据被评估单位提供的相关资料,国贸凤凰原项目预计于2021年10月交房。故2021年至2023年企业开发成本投入计划如下:

金额单位:人民币万元

序号	成本类型	2021年	2022年	2023年
1	土地费及大配套	85.66	-	-
2	前期工程费	1,547.14	-	-
3	配套设施费	761.73	262.61	76.17
4	基础设施费	3,185.66	2,262.55	318.57
5	建安及精装修工程费	10,975.53	9,697.18	1,829.26
6	开发间接费	714.83	660.36	-
7	工程后续成本	89.80	80.82	8.98
8	不可预见费	-	991.49	-
9	公寓软装成本		1,266.83	
	合计	17,360.36	15,221.85	2,232.98

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

### 3、税金及附加的预测

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税及土地使用税。其中城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加为增值税附加税根据以当期实际缴纳增值税金额为计税基础计算,当地城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为5%、3%及2%。印花税按照合同金额(含增值税)的0.05%计算。土地使用税按照3元/m<sup>2</sup>计算。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第18号),一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目,应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。

应预缴税款=预收款÷(1+适用税率或征收率)×3%

房地产开发企业中的一般纳税人(以下简称一般纳税人)销售自行开发的房地产项目,适用一般计税方法计税,按照取得的全部价款和价外费用,扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下:

销售额=(全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款)÷(1+9%)

由于被评估单位房地产销售采用预售方式,预售和实际交房有一定时间差异,根据故本次测算税金及附加时,对其中发生的税金及附加金额按照预售方式测算,并在期末进行统一调整。

综上所述,未来年度税金及附加预测如下:

金额单位:人民币万元

序号	项目	税率	期初	2021年	2022年	2023年
1	当期缴纳增值税			3,380.09	1,981.20	-1,794.96
2	预缴增值税金额	3.00%		3,380.09	1,981.20	11.28
3	累计预缴增值税金额		339.40	3,719.48	5,700.68	5,711.97
4	期末应纳增值税金					3,905.72
5	附加税金		33.94	338.01	198.12	-179.50
6	城建税	5.00%	16.97	169.00	99.06	-89.75
7	教育费附加	3.00%	10.18	101.40	59.44	-53.85
8	地方教育费附加	2.00%	6.79	67.60	39.62	-5.90
9	印花税	0.05%	25.85	41.72	35.99	0.21
10	土地使用税	3.00元/m <sup>2</sup>	9.75	7.02	1.39	-
	<b>合计</b>		<b>408.93</b>	<b>3,766.84</b>	<b>2,216.70</b>	<b>-1,974.25</b>

注:仅核算了期初未抵减进项税部分预缴金额。

其中期末应纳增值税金计算如下表:

金额单位:人民币万元

序号	项目名称	预计比例	税率	计税基础	金额
<b>一</b>	<b>销项税额</b>				
1	项目预计销售收入			207,534.76	
2	增值税率		9%		
3	当期允许扣除的土地价款	不含契税		107,210.01	
4	计算销项税的销售额			92,041.06	
5	销项税额				8,283.70
<b>二</b>	<b>进项税额</b>				
1	计算进项税的成本额				
1.1	前期工程费	100%	2.85%	2,614.67	74.60
1.2	配套设施费	100%	9.00%	1,397.68	125.79

序号	项目名称	预计比例	税率	计税基础	金额
1.3	基础设施费	100%	9.00%	5,845.25	526.07
1.4	建安及精装修工程费	100%	9.00%	33,564.32	3,020.79
1.5	开发间接费	100%	4.87%	3,408.20	165.96
1.6	工程后续成本	100%	9.00%	164.78	14.83
1.7	不可预见费	100%	9.00%	909.62	81.87
1.8	公寓软装成本	100%	9.00%	1,162.23	104.60
1.9	销售费用	92%	6.00%	5,062.56	263.47
2	进项税额				4,377.98
三	<b>增值税</b>				<b>3,905.72</b>

#### 4、销售费用的预测

销售费用包括项目销售部门的租赁费、销售代理、广告费用等。本次评估，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合被评估单位提供的预计销售费用占销售收入的比例。预测各年度付现的销售费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年	2023年
销售费用	1,668.91	1,439.67	8.20
与收入比	2%	2%	2%

#### 5、管理费用的预测

房地产开发企业的管理费用主要包括业务招待费、差旅费、办公费等。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定预测各年度的管理费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年	2023年
管理费用	1,789.35	1,532.82	8.61

#### 6、财务费用的预测

根据企业评估基准日的借款情况及未来的借款企划，企业未来财务费用主要来自于银行借款和股东借款。根据企业提供的借款合同等相关资料，银行借款的年利率 4.65%，股东借款的年利率为 5.5%，企业未来年度银行借款还款计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021年	2022年	2023年
初本金金额	126,627.57	76,718.73	-
当期新增本金	34,291.16	-	-
当期偿还本金	84,200.00	76,718.73	-

项目	2021年	2022年	2023年
期末本金金额	76,718.73	-	-
利息支出	5,575.33	1,284.77	-

### 7、土地增值税的预测

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告2016年第70号）及当地土地增值税预征相关规定，房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：

土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款

根据《国家税务总局上海市地方税务局关于调整住宅开发项目土地增值税预征办法的公告》（上海市地方税务局公告2010年第1号），当地土地增值率预征率如下：

销售价格	预征率
低于项目所在区域上一年度新建商品住房平均价格	2.00%
高于但不超过1倍	3.50%
超过1倍	5.00%

故本次评估在测算时，土地增值税采用预征期末清缴方式测算，具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	历史	2021年	2022年	2023年
1	预缴土地增值税		419.72	4,180.04	2,450.08	13.96
非普通住宅	销售收入（含税）			115,860.59	71,983.56	410.00
	预缴增值税金额			3,380.09	1,981.20	11.28
	预缴土增税计税基础			112,480.51	70,002.36	398.72
	当期预缴土增税	3.50%	419.72	3,936.82	2,450.08	13.96
	累计预缴土地增值税		419.72	4,599.76	7,049.84	7,063.80
2	清缴土地增值税					1,510.92
3	当期实缴土地增值税		419.72	4,180.04	2,450.08	-5,538.92

其中清缴土地增值税金额计算如下：

金额单位：人民币万元

项目	行次	总金额（不含税）	普通住宅（自持）	非普通住宅	车位
面积		69,214.39	8,914.21	48,414.20	11,885.98

一、房地产收入总额 1	1	236,865.67	35,901.07	194,983.24	5,981.35	
二、扣除项目金额合计 2=3+4+7+10+13	4	230,929.53	35,001.35	190,096.73	5,831.45	
(一) 取得土地使用权支付的金额 <sup>注①</sup>	3	129,433.15	19,617.82	106,546.87	3,268.46	
(二) 房地产开发成本 <sup>注②</sup> 4=5+6	4	47,904.51	7,260.75	39,434.07	1,209.69	
其中	专业费用	5	2,614.67	396.30	2,152.35	66.03
	建筑安装工程费	6	45,289.85	6,864.46	37,281.73	1,143.66
(三) 房地产开发费用 7=8+9	7	17,733.77	2,687.86	14,598.09	447.81	
其中	利息支出	8	8,866.88	1,343.93	7,299.05	223.91
	其他房地产开发费用	9	8,866.88	1,343.93	7,299.05	223.91
(四) 与转让房地产有关的税金 10=11+12	10	390.57	59.20	321.51	9.86	
	城市维护建设税、教育费附加	11	390.57	59.20	321.51	9.86
	其他	12	-			
(五) 财政部规定的其他扣除项目	13	35,467.53	5,375.72	29,196.19	895.63	
三、增值额 14=1-2	14	5,936.13	899.72	4,886.51	149.90	
四、增值额与扣除项目金额之比 15=14/2	15		3%	3%	3%	
五、适用税金 (%)	16		30%	30%	30%	
六、速算扣除系数 (%)	17		0%	0%	0%	
七、应纳土地增值税税额 18=14*16-2*17	18	1,510.92	-	1,465.95	44.97	
八、已缴土地增值税税额 (含预缴)	19	-		-	-	
九、应补 (退) 土地增值税税额 20=18-19	20	1,510.92	-	1,465.95	44.97	

注：上表中收入及成本均为不含税金额。

①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金、城市配套费及契税，根据当地土地增值税清算规则先按照销售收入在住宅和非住宅之间进行分摊，再按照可售面积在普通住宅和非普通住宅之间进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地土地增值税清算规则先按照销售收入在住宅和非住宅之间进行分摊，再按照可售面积在普通住宅和非普通住宅之间进行分摊。

## 8、所得税的预测

销售期内企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。根据《上海市国家税务局关于转发<国家税务总局关于印发房地产开发经营业务企业所得税处理办法的通知>的通知》（沪国税所[2009]31号）上海市的非经济适用房类项目计税毛利率为 15%，在项



目竣工后，进行清缴。故未来年度企业所得税预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	期初	2021年	2022年	2023年
销售收入		106,294.12	66,039.96	376.15
核算毛利率		15%	15%	15%
当期毛利		15,944.12	9,905.99	56.42
销售费用		1,574.44	1,358.18	7.74
管理费用		1,789.35	1,532.82	8.61
财务费用		1,158.01	1,284.77	-
税费及附加		386.75	235.50	(179.29)
预缴土增税		4,180.04	2,450.08	(5,538.92)
其他差异调整				
当期应纳税所得额		3,766.59	3,044.64	5,758.29
适用所得税率		25%	25%	25%
预缴企业所得税	-	941.65	761.16	1,439.57
累计预缴企业所得税	-	941.65	1,702.81	3,142.38
清缴企业所得税				2,242.86
当期实缴企业所得税	-	941.65	761.16	540.05

注：上表数据均为不含税金额。

其中清缴企业所得税计算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	金额
1	销售收入	222,471.76
2	总成本支出	213,500.31
2.1	建设成本支出	182,614.45
2.2	增值税及附加税支出	4,421.46
2.3	销售费用	5,062.56
2.4	管理费用	3,643.03
2.5	财务费用	16,247.88
2.6	土地增值税	1,510.92
3	利润总额	8,971.45
5	应纳税所得额	8,971.45
6	税率	25%
7	企业所得税	2,242.86

注：上表中数据为含税项目总收入及成本。

## 9、折旧与摊销的预测

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧。故折旧摊销费用

预测如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021 年	2022 年	2023 年
电子设备折旧费	1.33	1.33	1.33

#### 10、资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次现金流量折现法的假设前提之一为未来收益期限为有限期，在企业有限经营期内无资本性支出的需求及计划，故本次评估不予预测。

#### 11、营运资金预测、营运资金增加额的确定

本次评估对被评估单位房地产开发板块的未来收益期按可预期项目开发周期确定，未做永续预测。考虑到国家对商品房销售的有关规定，在未来预测周期内，企业部分所需建设资金可以通过预售的房款解决，实行滚动开发，故未来年度除最低现金保留量外不需考虑营运资金，最低现金保留量为当期所需营运资金；以销售费用、管理费用付现支出，按一个月周转期进行测算。

营运资金增加额=本期需营运资金-上期营运资金

营运资金增加额如下：

金额单位：人民币万元

项目	期初	2021 年	2022 年	2023 年
<b>一、付现成本</b>				
增值税及附加		3,766.84	2,216.70	(1,974.25)
销售费用		1,668.91	1,439.67	8.20
管理费用		1,789.35	1,532.82	8.61
财务费用		5,575.33	1,284.77	-
土地增值税		4,180.04	2,450.08	(5,538.92)
企业所得税		941.65	761.16	540.05
<b>付现成本合计</b>		<b>17,922.11</b>	<b>9,685.20</b>	<b>(6,956.31)</b>
<b>二、周转次数</b>		<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>三、当期营运资金</b>	<b>1,493.51</b>	<b>1,493.51</b>	<b>807.10</b>	<b>-</b>
<b>四、营运资金增加额</b>		<b>-</b>	<b>(686.41)</b>	<b>(807.10)</b>
<b>五、期末回收营运资金</b>				<b>-</b>

#### 12、期末回收资产价值

根据企业提供的经营计划，开发项目预计于 2023 年售罄，本次评估收益期

限按有限期考虑，即自 2021 年至 2023 年。故本次评估期末可回收的资产主要为当年营运资金及期末的可回收的固定资产价值。具体计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	期末
营运资金回收金额	-
可回收固定资产价值	2.10
期末回收资产价值	2.10

#### （四）折现率的确定

##### 1、折现率的模型（公式与参数定义）

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

式中：

$w_d$ ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$w_e$ ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$r_d$ ：税后债务加权成本

$r_e$ ：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场预期报酬率；

$\varepsilon$ ：评估对象的特性风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_m}{E_m} \right)$$

$\beta_u$ ：可比公司的无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{\left(1 + (1 - t) \times \frac{D_i}{E_i}\right)}$$

$\beta_t$ : 可比公司股票的预期市场平均风险系数

$D_i$ : 可比公司的付息债务

$E_i$ : 可比公司的权益资本

(1) 无风险报酬率  $R_f$

无风险收益率又称安全收益率，是投资无风险资产所获得的投资回报率，表示即使在风险为零时，投资者仍期望就资本的时间价值获得的补偿。国际上通行的做法是参考不存在违约风险的政府债券利率确定。本次选取与企业收益期相匹配的国债到期收益率，即选用距评估基准日 3 年的国债到期收益率，取  $r_f=2.82\%$ 。

(2) 市场风险溢价  $ERP(r_m - r_f)$  的确定

市场风险溢价是投资者期望的超过无风险收益率的部分。目前，我国有两个证券交易市场，即上海证券交易所和深圳证券交易所。本次评估根据中国证券市场的股票市场收益率进行计算。

为了计算股票市场收益率，我们通过 Wind 资讯获取了 2010 年至 2020 年“沪深 300”指数每年年底的成分股及其数据，选取其中上市时间在 10 年及以上的成分股，计算股票市场收益率的几何平均值，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的市场风险溢价。具体如下：

市场风险溢价计算表

序号	年度	股票数量	几何平均收益率 $R_m$	无风险收益率 $R_f$ (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP ( $R_m - R_f$ )
1	2010	171	12.78%	3.88%	8.90%
2	2011	174	12.14%	3.42%	8.72%
3	2012	176	15.35%	3.57%	11.78%
4	2013	185	12.38%	4.55%	7.83%
5	2014	183	19.28%	3.62%	15.66%
6	2015	168	20.13%	2.82%	17.31%
7	2016	180	7.05%	3.01%	4.04%

序号	年度	股票数量	几何平均 收益率 $R_m$	无风险收益率 $R_f$ (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP ( $R_m-R_f$ )
8	2017	182	-0.04%	3.88%	-3.92%
9	2018	188	7.98%	3.23%	4.75%
10	2019	192	3.58%	3.14%	0.45%
11	2020	204	6.05%	3.14%	2.91%
平均值			10.61%	3.48%	7.13%

采用 2010 年至 2020 年几何平均收益率的平均值 10.61%与同期剩余年限 10 年的中国国债到期收益率平均值 3.48%的差额作为市场风险溢价。

按此测算，我国目前的市场风险溢价为： $10.61\%-3.48\%=7.13\%$ 。

### (3) 权益资本的预期市场风险系数 $\beta$ 的确定

权益系统风险系数计算公式如下：

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

式中： $\beta_L$ —有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ —无财务杠杆的权益的系统风险系数；

$t$ —企业的所得税税率；

$D/E$ —企业的当年资本结构。

$\beta$ 系数是用来衡量上市公司相对充分风险分散的市场组合。本次估值我们选取 WIND 金融终端公布的 $\beta$ 计算器计算对比公司的 $\beta$ 值，股票市场选择的是沪深 300 指数。采用对比公司评估基准日前 36 个月的历史数据计算 $\beta$ 值。

企业的资本结构通常不宜直接采用企业的历史或评估基准日的资本结构，而应选择目标资本结构。主要原因在于历史或现行的资本结构可能并不稳定，企业管理层可能在未来不断进行调整，因此，最终确定的资本结构应是能反映企业整个收益期内的综合预期水平。本次评估取可比公司的平均值为目标资本结构。

根据被评估单位生产经营情况，本次评估选择可比公司如下：

证券简称	证券代码	2018-2020 年三年平均 带息债务/股权价值	2020 年 房地产收入（亿元）
世茂股份	600823.SH	122.55	103.2774
迪马股份	600565.SH	172.78	195.7716
大名城	600094.SH	157.36	147.3958

中华企业	600675.SH	55.32	104.1217
荣安地产	000517.SZ	65.42	100.6714
中洲控股	000042.SZ	234.11	102.1641
广宇发展	000537.SZ	159.34	192.1344

1) 剔除财务杠杆调整 $\beta$ 值 $\beta_U$

评估人员从 WIND 资讯上查找上述被评估单位调整后 $\beta$ ，然后根据可比公司 2020 年 12 月 31 日的 D/E 及企业所得税率计算出剔除财务杠杆的调整 $\beta$ 值 $\beta_U$ ，取简单平均数为 0.5260。

序号	股票代码	股票名称	调整 $\beta$	D/E	基准日所得税率	$\beta$ 资产（无杠杆）
1	600823.SH	世茂股份	1.1085	122.55%	25.00%	0.5776
2	600565.SH	迪马股份	1.0940	172.78%	25.00%	0.4765
3	600094.SH	大名城	0.8269	157.36%	25.00%	0.3793
4	600675.SH	中华企业	0.8574	55.32%	25.00%	0.6060
5	000517.SZ	荣安地产	1.2243	65.42%	25.00%	0.8213
6	000042.SZ	中洲控股	0.6842	234.11%	25.00%	0.2483
7	000537.SZ	广宇发展	1.2577	159.34%	25.00%	0.5730
	平均			138.13%		0.5260

2) 企业目标财务杠杆系数的 $\beta$ 值

企业适用所得税率为 25%，D/E 采用可比公司平均 D/E 计算，故：

$$\begin{aligned}\beta_L &= \beta_U \times [1 + (1 - t) \times D/E] \\ &= 0.5260 \times [1 + (1 - 25\%) \times 138.13\%] \\ &= 1.0709\end{aligned}$$

(4) 企业特定风险调整系数

目前国际上将公司全部特定个体风险调整系数风险报酬率进一步细化为公司规模溢价和其他特定风险溢价。

① 公司规模溢价

规模溢价可以用规模超额收益率来衡量。参考美国 Grabowski-King 研究的思路，对沪、深两市的上市公司数据进行了分析研究，将样本点按净资产账面价值进行排序并分组，得到的数据采用线性回归分析的方式得出规模超额收益率与净资产账面价值之间的回归方程：

$$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NA \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中： $R_S$ :公司规模超额收益率；

$NA$ :净资产账面值 ( $NA \leq 10$  亿)。

由于国贸地产集团有限公司资金统一管理,故本次采用国贸地产集团有限公司净资产账面价值代入上述回归方程既可计算规模超额收益率为 0.65%。

② 其他特定风险溢价

由于房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响,存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分部与厦门、南昌、合肥等等城市,部分城市房地产调控政策与可比上市公司存在一定差异。本次评估综合考虑上述因素,确定除规模外的特有风险收益率为 1.50%。

③ 企业特定风险调整系数

特定风险报酬率具体计算过程如下:

项目	计算公式	取值
规模溢价	$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NA$	0.65%
其他特定风险溢价	房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响,存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分布于厦门、南昌、合肥等等城市,经营区域房地产调控政策有一定差异,综合确定。	1.50%
<b>特定风险报酬率</b>		<b>2.15%</b>

(5) 权益资本成本 $r_e$ 的确定

$$\begin{aligned} r_e &= r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \\ &= 2.82\% + 1.0709 \times 7.13\% + 2.15\% \\ &= 12.60\% \end{aligned}$$

(6) 债务成本 $r_d$ 的确定

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率,债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率,债权回报率也体现债

股权投资所承担的风险因素。根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，债务成本取值为 6.41%。

(7) 加权平均资本成本 (WACC) 的确定

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

$$r = r_d \times \frac{D}{(E + D)} \times (1 - t) + r_e \times \frac{E}{(E + D)}$$

$$r = r_d \times \frac{D/E}{1 + D/E} \times (1 - t) + r_e \times \frac{1}{1 + D/E}$$

故  $r = 6.41\% \times 58.01\% \times (1 - 25\%) + 12.60\% \times 41.99\%$   
 $= 8.08\%$

## 六、评估值测算过程

(一) 未来年度企业自由现金流计算

综上所述，未来年度企业自由现金流量预测如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	预测年度		
	2021 年	2022 年	2023 年
现金流入	115,860.59	86,920.56	410.00
销售收入	115,860.59	86,920.56	410.00
现金流出	35,282.48	24,907.05	(4,723.33)
开发成本	17,360.36	15,221.85	2,232.98
增值税及附加	3,766.84	2,216.70	(1,974.25)
销售费用	1,668.91	1,439.67	8.20
管理费用	1,789.35	1,532.82	8.61
财务费用	5,575.33	1,284.77	-
土地增值税	4,180.04	2,450.08	(5,538.92)
企业所得税	941.65	761.16	540.05
当期现金流	80,578.12	62,013.51	5,133.33
加：折旧及摊销	1.33	1.33	1.33
加：税后利息支出	4,181.49	963.57	-
减：资本性支出			



项目名称	预测年度		
	2021年	2022年	2023年
减：营运资本增加	-	(686.41)	(807.10)
加：期末回收资产			2.10
<b>企业自由现金流</b>	<b>84,760.94</b>	<b>63,664.83</b>	<b>5,943.86</b>

(二) 企业自由现金流现值的确定

将预测的企业自由现金流和折现率代入计算公式，采用期末折现，得到经营性资产的价值为 137,634.00 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年	2023年
一、企业自由现金流量	<b>84,760.94</b>	<b>63,664.83</b>	<b>5,943.86</b>
二、折现率	8.08%	8.08%	8.08%
三、折现期（期末折现）	1.00	2.00	3.00
四、折现系数	0.9252	0.8561	0.7921
五、折现值	78,424.30	54,501.55	4,707.96
<b>企业自由现金流现值</b>	<b>137,634.00</b>		

(三) 溢余资产的确定

溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一般特指现金及现金等价物，包括有价证券等。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币资金。

即溢余现金=评估基准日企业现金余额-当期实际需支付的成本费用-最低现金持有量

故基准日溢余资产计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	金额
期末账面货币资金	7,388.86
期末应付账款	2,501.65
期末应付职工薪酬	535.13

项目	金额
期末应交税费	16.14
期末其他应付款	577.24
期末应付利息	129.55
2021年需保有的最低现金持有量	1,493.51
溢余资产	2,135.65

(四) 非经营性资产、负债的确定

1、非经营性资产

本次评估将未在未来现金流中考虑的资产确认为非经营性资产，包括其他应收款，这部分资产的贡献未在未来现金流中考虑。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应收款	预付售楼部宽带费	0.73	0.76
<b>总计</b>		<b>0.73</b>	<b>0.76</b>

2、非经营性负债

本次评估将未在未来现金流中考虑的负债确认为非经营性负债，主要包括其他应付款及其他流动负债。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应付款	代垫社保款	6.62	6.62
其他应付款	保证金	150.00	150.00
其他应付款	诚意金	44.00	44.00
其他流动负债	代垫工资及奖金等	139.59	139.59
<b>总计</b>		<b>340.20</b>	<b>340.20</b>

(五) 付息债务的确定

截至评估基准日，企业账面记录的付息债务为长期借款、股东借款及股东借款利息，金额为 134,400.70 万元。其中长期借款为 43,391.52 万元、股东借款为 83,236.04 万元及股东借款利息为 7,773.13 万元。

(六) 股东全部权益的确定

$$\begin{aligned} \text{股东全部权益价值} &= \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值} \\ &= \text{企业自由现金流现值} + \text{溢余资产} + \text{非经营性资产} - \text{非经营} \end{aligned}$$

性负债-付息债务

计算表如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额
企业自由现金流现值	137,634.00
加：溢余资产价值	2,135.65
加：非经营性资产	0.76
减：非经营性负债	340.20
减：有息负债	134,400.70
股东全部权益价值	5,029.52

### 七、收益法评估结果

经评估，在评估基准日和持续经营前提下，采用收益法评估的被评估单位股东全部权益价值为人民币 5,029.52 万元。

## 说明四：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用资产基础法和收益法评估，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的上海贸轩房地产有限公司总资产账面值为 164,182.09 万元，评估值为人民币 166,526.16 万元，评估增值 2,344.07 万元，增值率 1.43%；总负债账面值为 157,781.20 万元，评估值为 157,781.20 万元，差异率 0.00%；上海贸轩房地产有限公司股东全部权益的账面值为 6,400.89 万元，评估值为 8,744.96 万元，评估增值 2,344.07 万元，增值率 36.62%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	162,990.89	165,334.98	2,344.09	1.44
2	非流动资产	1,191.20	1,191.18	-0.02	-
3	其中：长期股权投资	-	-	-	-
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	6.09	6.08	-0.01	-0.16
6	其中：建筑物	-	-	-	-
7	设    备	6.09	6.08	-0.01	-0.16
8	土    地	-	-	-	-
9	在建工程	-	-	-	-
10	无形资产	-	-	-	-
11	其中：土地使用权	-	-	-	-
12	开发支出	-	-	-	-
13	商    誉	-	-	-	-
14	长期待摊费用	-	-	-	-
15	递延所得税资产	1,185.11	1,185.10	-0.01	-
16	其他非流动资产	-	-	-	-
17	<b>资产总计</b>	<b>164,182.09</b>	<b>166,526.16</b>	<b>2,344.07</b>	<b>1.43</b>
18	流动负债	114,389.68	114,389.68	-	-
19	非流动负债	43,391.52	43,391.52	-	-
20	<b>负债总计</b>	<b>157,781.20</b>	<b>157,781.20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
21	净资产（所有者权益）	6,400.89	8,744.96	2,344.07	36.62

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的上海贸轩房地产有限公司股东全部权益评估值为人民币伍仟零贰拾玖万伍仟贰佰元整（RMB 5,029.52 万元），评估减值 1,371.37 万元，减值率 21.42%。

## 三、两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 5,029.52 万元，与资产基础法测算得出的股东全部权益价值 8,744.96 万元相比，差异为 3,715.44 万元，差异率为 42.49%。两种评估方法差异的原因主要是：

收益法与资产基础法评估结果相差 3,715.44 万元，产生差异的主要原因如下：

（一）资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法其评估结果反映的是企业基于现有资产和负债的重置价值。

（二）本次评估中主要资产为房地产类存货，各个开发项目均有较为明确的经济技术指标，且企业对各个开发项目有明确的开发计划，而收益法是对企业未来的销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

## 四、评估结果的最终选取

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量等因素来选取最终评估结果。具体考虑了以下因素：

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关

负债情况，来评估企业价值。本次评估中主要增值资产为开发项目，资产基础法对开发项目主要采用静态假设开发法进行评估，未考虑整个项目期间对现金流量的全部影响因素。

收益法是考虑了整个项目期间对现金流量的全部影响因素，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。收益法更完整体现整个房地产开发过程，能够客观、全面的反映企业的价值。故采用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于上述原因，本次评估我们最终采用收益法的评估结果，即本资产评估报告最终评估结论表述如下：

经评估，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，在公开市场有限期持续经营的前提下，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本资产评估报告程序和方法，纳入本次评估范围的上海贸轩房地产有限公司股东全部权益的评估值为人民币伍仟零贰拾玖万伍仟贰佰元整（RMB 5,029.52 万元）。

### **五、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明**

上海贸轩房地产有限公司股东全部权益的账面值为 6,400.89 万元，评估值为 8,744.96 万元，评估增值 2,344.07 万元，增值率 36.62%。主要的增减值情况说明如下：

（一）其他应收款评估增值 0.04 万元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的；

（二）存货评估增值 2,919.14 万元，增值原因主要为存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，因项目所处区域同类房地产项目需求较大，房产销售价格较高，故而形成评估增值；

（三）其他流动资产评估减值 575.09 万元，评估减值主要原因为资本化的合同取得成本并入存货——开发成本中评估；

（四）固定资产评估减值 0.01 万元，评估减值原因是部分设备的技术更新速度快，市场价格下降；

（五）递延所得税资产评估减值 0.01 万元，评估减值主要原因为其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产评估为零导致。



长期股权投资——宁波贸悦地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-64号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

**长期股权投资——宁波贸悦地产有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司概况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、历史年度财务数据.....	3
五、评估基准日资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明.....	6
二、存货科目评估技术说明.....	9
三、设备类固定资产评估技术说明.....	40
四、其他非流动资产评估技术说明.....	47
五、负债评估技术说明.....	48
<b>说明三：收益法评估技术说明</b> .....	<b>52</b>
一、评估对象.....	53
二、收益法的应用前提及选择的理由与依据.....	53
三、收益预测的假设条件.....	53
四、企业经营、资产、财务分析.....	55
五、评估方法介绍及预测分析过程.....	64
六、评估值测算过程.....	75
七、收益法评估结果.....	83
<b>说明四：评估结论</b> .....	<b>84</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：宁波贸悦地产有限公司

统一社会信用代码：91330206MA2GRX993N

注册资本：2000 万元人民币

成立日期：2019 年 7 月 19 日

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：沈阳

注册地址：浙江省宁波市北仑区霞浦街道霞南西路 20 号二层 117 室

经营范围：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、股东及出资情况

2019 年 07 月 19 日，宁波贸悦地产有限公司由上海贸嘉房地产开发有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，宁波贸悦地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比 例
1	上海贸嘉房地产开发有限公司	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%
	合计	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

### 三、经营情况

宁波贸悦地产有限公司成立于 2019 年 7 月，公司主要从事房地产项目的开发经营。

宁波贸悦地产有限公司主要开发的房地产项目主要为“国贸梧桐原”。该项目位于宁波市北仑区，总规划建筑面积为 140391.61 m<sup>2</sup>，可售面积为 107277.19 平方米。截至评估基准日，该房地产开发项目仍然处于开发建设中。

#### 四、历史年度财务数据

宁波贸悦地产有限公司 2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	140,897.96	196,106.65
负债	142,809.23	197,631.05
净资产	-1,911.27	-1,524.40
	<b>2019 年度</b>	<b>2020 年度</b>
营业总收入	1.80	91.35
利润总额	-2,546.50	-2,148.75
净利润	-1,911.27-1,911.27	-1,613.13

#### 五、评估基准日资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	<b>1,929,614,523.17</b>
2 非流动资产	<b>31,451,993.85</b>
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	546,540.53
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	206,486.08
18 递延所得税资产	30,698,967.24
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	<b>1,961,066,517.02</b>
21 流动负债	<b>1,976,310,486.95</b>
22 非流动负债	-
23 负债合计	<b>1,976,310,486.95</b>

	项目	账面价值
24	净资产（所有者权益）	<b>-15,243,969.93</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为宁波贸悦地产有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、预付账款、其他应收款和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>230,868,043.49</b>
货币资金	165,660,224.06
预付款项	177,104.04
其他应收款	9,839,573.37
其他流动资产	55,191,142.02

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款和其他货币资金。货币资金的账面金额为165,660,224.06元。



银行存款账面价值为 160,564,024.06 元，包括 5 个人民币账户。评估人员查阅了银行对账单，并对部分银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。

其他货币资金账面价值为 5,096,200.00 元，主要为月末 pos 机刷卡未达账金额，评估人员检查了 pos 机刷卡记录及期后银行回款记录等资料，记录金额与账面记录相符，以核实后的账面金额作为评估值。

经评估，货币资金的评估值为 165,660,224.06 元，无评估增减值。

## 2、预付账款

预付账款主要为租金，账面金额为 177,104.04 元，企业未计提坏账准备。我们查评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，故以核实后账面值作为其评估值。

经核实，其预付账款的评估值为 177,104.04 元，无评估增减值。

## 3、其他应收款评估

其他应收款主要为押金、保证金、代扣公积金等。账面余额为 10,357,445.76 元，已计提坏账准备 517,872.39 元，账面价值为 9,839,573.37 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

评估人员根据收集的资料及通过向财务相关人员了解情况，对于押金、保证金，欠款单位未发现有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况；对于代扣的公积金、年金等发生坏账的可能性较小，故以其他应收款以核实后账

面值作为评估值。

其他应收款坏账准备的账面余额为 517,872.39 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 10,357,445.76 元，评估增值 517,872.39 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

### 3、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为预缴的增值税、预缴土地增值税及其他税费、待抵扣进项税额及合同取得成本，账面金额为 55,191,142.02 元。

对企业预缴的增值税、预缴土地增值税及其他税费、待抵扣进项税额，我们通过获取凭证等资料，以核实后评估基准日的账面金额确定评估值；对资本化的合同取得成本，并入存货——开发成本中评估，此处评估为零。

经评估，其他流动资产的评估值为 49,988,472.99 元，评估减值 5,202,669.03 元，评估减值主要原因为资本化的合同取得成本并入存货——开发成本中评估。

## 二、存货科目评估技术说明

本次纳入评估范围的存货包括开发成本，账面原值为 1,698,746,479.68 元，未计提存货跌价准备，账面净额为 1,698,746,479.68 元。

### （一）项目概况

#### 1、项目地块情况

本次纳入评估范围的开发成本主要为位于北仑霞浦九峰东路北，淮河路东的“国贸梧桐原”开发项目。项目地块于 2019 年 7 月 9 日与宁波市自然资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3302062019A21013），宗地出让面积为 38,449.00 平方米（证载土地使用权出让面积为 38,449.00 平方米），土地用途为住宅，土地具体信息如下：

序号	项目名称	不动产权证书号	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	权利人	用途及使用期限	建设用地规划许可证号
1	国贸梧桐原	浙(2019)北仑区不动产权第 0027985 号	38,449.00	宁波贸悦地产有限公司	住宅使用年限：70 年	地字第 330206201900059 号

#### 2、土地出让金支付

根据土地使用权出让合同约定：北仑区 ZB09-04-02d 地块的土地出让金总价为 1,278,429,250.00 元，于 2019 年 8 月 9 日前付清。

截至评估基准日，宁波贸悦地产有限公司已全额缴交土地出让金。

#### 3、五证一书办理情况

截至评估基准日，北仑区 ZB09-04-02d 地块已取得不动产权证书，已取得规划及施工许可，正在进行项目施工，且已达到商品房预售条件。各项证书的办理情况如下：

- ① 不动产权证书：已取得，浙（2019）北仑区不动产权第 0027985 号；
- ② 建设用地规划许可证：已取得，证书编号为地字第 330206201900059 号；
- ③ 建设工程规划许可证：已取得，证书编号为建字第 30206201900154；
- ④ 建筑工程施工许可证：已取得，证书编号为 330206201911120101；
- ⑤ 商品房预售许可证：已取得，证书编号为仑房预许字（2020）第 15 号、

仑房预许字（2020）第 025 号。

#### 4、项目经济技术指标

“国贸梧桐原”项目开发建设用地面积为 38,449.00 平方米，总建筑面积为 140,491.61 平方米，计容建筑面积为 98,957.78 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	57.67
		平米	38,449.00
2	容积率		2.50
3	建筑密度		0.21
4	建筑占地面积	平米	8,043.50
5	绿地率		0.22
6	绿化景观面积	平米	8,582.00
7	计容建筑面积		98,957.78
(1)	居住	平米	96,692.25
(2)	公建配套设施	平米	2,265.53
8	不计容建筑面积	平米	41,533.83
9	车位	个	1036
10	总建筑面积	平米	140,491.61

#### 5、开发方案

根据项目地块的规划条件及经济技术指标，该项目拟开发为住宅楼盘，具体包括 9 栋住宅楼及配套用房。

#### 6、项目现状及开发进度

项目于 2019 年 11 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达约 42.67%。根据被评估单位提供的开发进度表，该项目预计于 2022 年 7 月完工。

#### 7、开发项目其他权益状况

根据被评估单位提供的资料，《不动产权证书》（浙（2019）北仑区不动产权第 0027985 号）存在抵押权，抵押权人为中国银行股份有限公司北仑分行，抵押期限自 2020 年 1 月 13 日至 2023 年 1 月 31 日，抵押金额为 124,885.5 万元，除此之外评估对象不存在租赁等他项权利状况。

### （二）评估程序

#### 1、前期准备

(1) 由被评估单位将需要评估的建筑物项目按评估要求填写评估申报表。

(2) 获取有关《不动产权证书》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等资料；获取市场交易信息资料。

## 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表,进行核查工作,核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况,发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

## 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查,填写现场考查情况意见及现场作业表。

## 4、搜集价格资料

搜集当地现行的房地产交易信息资料,收集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

## 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算,得出评估对象于评估基准日的评估价值,并最终形成评估技术说明。

### (三) 评估方法

#### 1、评估方法的选择

委估企业存货-开发成本主要为各期开发项目的地价款、契税、市政配套设施费、开发前期准备费用、主体建筑工程费用、基础设施费用、开发间接费用以及利息等。根据资产评估相关准则及参考《房地产估价规则》、《城镇土地估价规程》,房地产在建项目常用的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。

(1) 市场法:市场法是基于替代原理,即在同一市场上,具有相同使用价值和质量的,应具有相同的价格。由于房地产开发项目开发业态及进度差异较大,市场上难以找到可比交易案例,故不适合市场法直接评估。

(2) 收益法：收益还原法是基于预期收益原理，即未来收益权利的现在价值。评估对象为住宅用地，目前尚在开发阶段，权利的现在价值。评估对象为住宅、商业房地产开发项目，目前尚在开发阶段，无法出租产生收益，故不宜采用收益还原法。

(3) 假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估项目已获得土地使用权出让，部分项目已进行开发，未开发的项目也已有相关土地开发的基本参数，因此可采用假设开发法。

(4) 成本法：根据重新建造不动产所需要的成本，加上一定利润和应纳税金确定评估价值的方法。因为本次评估对象为在建工程，其成本投入记录完整可以取得，故本次评估可以采用成本法进行评估。综上所述，本次开发成本采用假设开发法评估。

综上所述，本次纳入评估范围的开发成本可以采用假设开发法及成本法进行评估，但由于本次纳入评估范围的开发成本为在建工程，本次评估采用假设开发法对其进行评估。

## 2、评估方法的介绍

对于正在开发的项目工程采用假设开发法（剩余法）。假设开发法（剩余法）的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、后续的管理费用、销售税费及合理的续建开发利润、土地增值税、企业所得税等，计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如下：

评估价值 = 开发完成后房地产价值 - 后续开发成本 - 销售费用 - 管理费用 - 销售税金及附加 - 投资利息 - 开发利润 - 土地增值税 - 所得税

### (1) 开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - 所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入

对于已预售房地产销售收入包括已经签订销售合同预售的房地产销售收入及已经签订认购协议的房地产销售收入,根据实际签订的销售合同和认购协议确定销售收入;

对于未预售房地产销售收入,评估人员调查了周边房地产销售价格,并对比了企业销售人员提供的预计销售价格及历史销售价格等因素,综合确定。

### (2) 后续开发成本

后续开发成本包括前期费用、基础工程、主体工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目。结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用,并参考被评估单位项目投资估算情况。

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用=预算总成本-账面已支付成本

### (3) 销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况,预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

### (4) 管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况,预测后续建设开发期经营期年度的管理费用。

### (5) 销售税金及附加

主要包括增值税附加税及印花税,根据当地税务相关规定测算。

### (6) 土地增值税

按照税法规定,分项目进行汇算清缴,根据增值比例分段累计计算土地增值税,并扣除已预缴的土地增值税得出后续需缴纳的土地增值税。

### (7) 投资利息

投资利息=在建工程评估值 $\times((1+\text{利率})^{\text{利息测算期}}-1)$ +(后续开发成本+管理费用+

销售费用)×((1+利率)<sup>利息测算期/2-1</sup>)

(8) 开发利润

开发利润=不含税销售收入×(1-建设进度)×销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业平均销售净利率，取行业平均值为 6.54%。

(9) 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

(四) 计算过程

评估案例：评估明细表序号 1 (国贸梧桐原)

评估对象主要为位于宁波市北仑霞浦九峰东路以北，淮河路以东的“国贸梧桐原”开发项目。宗地出让面积为 38,449.00 平方米，土地用途为住宅，规划总建筑面积合计为 140,491.61 平方米，可售面积为 107,277.19 平方米。

1、实物状况

(1) 土地实物状况

宗地位置	北仑霞浦九峰东路北，淮河路东			
四至	东至	淮河路	西至	320 省道
	南至	泰山路	北至	杭沈线
面积	评估对象所处宗地总用地面积为 38,449.00 平方米，面积较适中。			
用途	规划、设计及登记用途为住宅用地			
形状	形状呈方形，形状较规则			
地形、地势	地形地势平坦，自然排水状况较好			
地质、土壤	地基承载力和稳定性较好，地质条件较好			
开发程度	区域基础设施达到“五通”(即通上水、下水、通路、通电、通讯)			
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象土地实物状况较好			

(2) 建筑物实物状况

名称	国贸梧桐原
----	-------



建筑规模	规划总建筑面积合计为 140,491.61 平方米，可售面积为 107,277.19 平方米
项目完工进度	项目于 2019 年 11 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达约 42.67%；项目规划共 9 幢住宅楼，全部已动工并已取得预售证；项目计划于 2022 年 7 月底完工
用途	规划、设计用途为住宅
建筑结构	框架结构
装饰装修	装修状态交房
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象建筑物实物状况较好

## 2、区位状况

### (1) 位置状况

坐落：评估对象位于北仑霞浦九峰东路北，淮河路东。

方位：所处行政区划属于宁波市北仑区，属于城市城区。

与重要场所(设施)的距离：交通路线距离北仑站约 1.89 公里。

所处楼幢与临街(路)状况：评估对象所处区域所临街道是 320 省道，附近有水华家园、东城华园等小区聚集，地理位置较好。

### (2) 交通状况

道路状况：附近区域道路路网密度较大，有 320 省道、泰山路等主次干道，距离较近，路面通行宽度较好，通达性较好。

出入可利用公共交通工具：小区附近处设有“宁波轨道交通 1 号线霞浦站”地铁站点，项目北侧直线距离约 300 米左右为霞浦地铁公交站“方戴站”，该站点的公交线路有 9 班：711、712、720、758、781、783、873、875、区际快线（三路），公交站点及公交线路数量分布较多，距离公交站点近，公交班次疏密度较好，辐射范围较好，到北仑站交通时间较短，机场、市中心交通时间较长；周边出租车较多，乘坐出租车较方便。

交通管制情况：附近区域道路无特殊交通管制。

停车方便程度：评估对象所在建筑配建地下停车场和地上停车位，整体上停车便利程度较便利。

### (3) 外部配套设施状况

基础设施：区域基础设施达到“五通”（即通上水、下水、通路、通电、通讯），外部基础设施较完备。

公共服务设施：区域内有九峰幼儿园、九峰小学、北仑区人民医院、凤凰山公园、北仑区农村信用合作社（霞浦九峰四分社）等，外部公共服务设施较完备。

#### （4）周围环境状况

自然环境：附近区域为较具规模的生活区和商业区，绿化面积一般，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等。

人文环境：附近区域房地产声誉较好，居民素质较高，治安状况较好，相邻房地产的利用状况以住宅、商业为主。

景观：无水景、山景等景观。

#### （5）区位状况分析

##### ①北仑区概况

北仑位于宁波市东部，濒临东海，三面环海，北临杭州湾，南临象山港。1984年建区，陆域面积585平方公里，海域面积258平方公里，北仑区辖6街道2镇1乡，有215个行政村和34个社区居委会，现有常住人口70万，其中户籍人口35万。北仑境内设有北仑区一个行政区和宁波经济技术开发区、宁波保税区、宁波出口加工区、大榭开发区、宁波梅山保税港区5个国家级开发区，是浙江省、宁波市对外开放时间最早、程度最高、国家级开发开放功能区最为集中的区域。

##### ②所在区位状况分析

附近区域有水华家园、东城华园等住宅小区，已经形成了一定规模的生活区，居住集聚度较高；综合分析，评估对象所在区位状况较好，对评估对象价值具有稳定增值的作用。

### 3、市场背景分析

#### （1）所在地区的经济社会发展状况

### 1) 城市地理位置

宁波，简称“甬”，是浙江省副省级市、计划单列市，国务院批复确定的中国东南沿海重要的港口城市、长江三角洲南翼经济中心。截至 2019 年，全市下辖 6 个区、2 个县、代管 2 个县级市，总面积 9816 平方千米，常住人口 854.2 万人。

### 2) 城市在隶属地区的重要程度

宁波地处中国华东地区、东南沿海，大陆海岸线中段，长江三角洲南翼，东有舟山群岛为天然屏障，宁波属于典型的江南水乡兼海港城市，是中国大运河南端出海口、“海上丝绸之路”东方始发港。宁波舟山港年货物吞吐量位居全球第一，集装箱量位居世界前三，是一个集内河港、河口港和海港于一体的多功能、综合性的现代化深水大港。

### 3) 城市经济特点、经济结构

2020 年三季度以来，宁波市经济持续稳定复苏向好。初步核算，前三季度全市实现地区生产总值 8762.3 亿元，同比增长 1.9%，比上半年回升 2.5 个百分点。分季度看，一季度下降 7.0%，二季度增长 5.1%，三季度增长 6.7%。分产业看，第一产业实现增加值 232.1 亿元，增长 2.0%；第二产业实现增加值 4038.4 亿元，增长 0.6%；第三产业实现增加值 4491.8 亿元，增长 3.1%。三次产业之比为 2.6 : 46.1 : 51.3。

#### A、农业生产总体平稳，粮食生产保持稳定

前三季度，全市实现农林牧渔业增加值 242.5 亿元，同比增长 2.2%。早稻生产实现“三增”，播种面积增长 0.9%，单产增长 0.7%，总产量增长 1.6%；蔬菜秋播面积和产量分别增长 2.8%和 2.7%；水果产量 44.8 万吨，增长 5.0%；肉类总产量 5.7 万吨，禽蛋产量 3.1 万吨，牛奶产量 2.4 万吨；水产品总量 57.3 万吨，增长 3.3%。

#### B、工业生产加快恢复，新兴产业增势良好

前三季度，全市实现规模以上工业增加值 2857.3 亿元，同比增长 2.4%，比上

半年提高 3.4 个百分点；其中三季度增长 8.7%，比二季度加快 0.6 个百分点。分行业看，在 35 个行业大类中，23 个行业增加值实现正增长；增加值占比前十大行业呈“七升三降”，其中计算机、通信和其他电子设备制造业增长 18.3%，烟草制品业增长 12.0%，金属制品业增长 9.7%，汽车制造业增长 3.8%。分经济类型看，国有企业增加值增长 2.1%，股份制企业下降 4.8%，有限责任公司增长 4.6%，私营企业增长 4.5%，外商投资企业下降 0.5%，港澳台投资企业增长 1.9%。前三季度，全市规下工业增加值下降 1.5%，降幅比上半年收窄 3.2 个百分点。

全市规模以上工业企业实现利润总额 1073.5 亿元，增长 10.9%，比上半年提高 31.4 个百分点。

前三季度，全市规模以上工业企业投入研发费用同比增长 10.6%，研发费用占营业收入比重为 2.1%，同比提高 0.3 个百分点。新兴领域动能增强。前三季度，健康产业制造业、高技术制造业、人工智能产业快速增长，增加值分别增长 13.0%、11.8%和 10.1%；数字经济核心制造业、战略性新兴产业也呈较快增长，分别增长 6.9%和 4.8%。

### C、服务业稳步复苏，现代服务业较快增长

前三季度，全市实现服务业增加值同比增长 3.1%，增速比上半年提高 2.1 个百分点。其中，金融业、房地产业、营利性服务业、批发零售业分别增长 10.2%、3.7%、3.4%和 3.1%。商品贸易稳步回升。前三季度批发零售业商品销售额增长 3.4%，比上半年提高 3.6 个百分点，其中三季度增长 9.8%。港口运输加快复苏。前三季度，宁波港域货物吞吐量 45261.0 万吨，增长 2.9%，集装箱吞吐量 2006.4 万标箱，下降 0.6%，分别比上半年提高 5.6 和 5.4 个百分点。1-8 月，规模以上服务业企业营业收入同比增长 2.4%，其中科学研究和技术服务业增长 52.2%，信息传输、软件和信息技术服务业增长 15.1%。金融机构存贷款余额较快增长。9 月末，全市金融机构本外币存款余额 2.42 万亿元，贷款余额 2.51 万亿元，分别增长 18.9%和 15.6%。企业信贷支持力度加大，制造业中长期贷款余额、普惠小微贷款余额分别增长 70.5%和 39.2%。

#### D、固定资产投资延续回升态势，工业投资增长较快

前三季度，全市固定资产投资同比增长 4.1%，增速比上半年提高 0.6 个百分点。分领域看，工业投资增长 8.5%，基础设施投资增长 7.7%，房地产开发投资增长 6.0%。其中，民间投资增长 6.5%。高新技术产业投资增长 15.8%。

前三季度，全市完成商品房销售面积 1365.5 万平方米，同比增长 4.8%，比上半年回升 8.6 个百分点。

#### E、消费市场逐步回暖，网上零售保持较高增速

前三季度，全市实现社会消费品零售总额 2894.6 亿元，同比下降 3.7%，降幅比上半年收窄 2.0 个百分点。升级类商品销售较快增长。限额以上体育娱乐用品类、文化办公用品类、智能家用电器和音像器材零售额分别增长 57.4%、30.1%和 12.7%。餐饮消费走出低迷状态，9 月份限额以上餐费收入增长 10.5%，连续三个月保持两位数增速。线上消费热度不减，前三季度，全市限额以上贸易单位通过公共网络实现的商品零售额增长 22.5%，连续 8 个月实现增速超过 15%。

#### F、外贸出口占比继续提高，利用外资保持稳定

前三季度，全市完成外贸进出口总额 7109.7 亿元，同比增长 4.3%，比上半年提高 4.9 个百分点。其中出口 4645.1 亿元，增长 4.5%，占全国比重由上半年的 3.62% 提高到 3.65%；进口 2464.6 亿元，增长 4.0%。

前三季度，全市新批外商投资项目 345 个；合同利用外资 24.8 亿美元，同比下降 45.9%；实际利用外资 21.5 亿美元，增长 1.6%。

#### G、财政收入由负转正，民生支出保障有力

前三季度全市实现财政总收入 2395.3 亿元，同比增长 0.6%，累计增速年内首次转正，其中一般公共预算收入完成 1247.2 亿元，增长 1.9%，分别比上半年提高 5.3 和 3.9 个百分点。在地方税收中，增值税下降 6.5%，企业所得税下降 3.7%，个人所得税增长 4.1%。全市完成一般公共预算支出 1246.6 亿元，下降 9.1%，其中交通运输支出、粮油物资储备支出、灾害防治及应急管理支出、住房保障支出、教育支出等民生保障类支出分别增长 60.3%、53.5%、29.3%、22.6%、3.9%。

#### H、居民收入状况继续向好，农村居民收入增速快于城镇

前三季度，全市居民人均可支配收入 46519 元，同比名义增长 4.2%，涨幅较上半年扩大 2.0 个百分点；扣除价格因素实际增长 1.9%，上半年为下降 0.4%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 52402 元，名义增长 4.0%，实际增长 1.7%；农村居民人均可支配收入 31816 元，名义增长 5.2%，实际增长 2.8%。从收入来源看，工资性收入人均 26074 元，增长 2.1%；经营净收入人均 9446 元，增长 4.9%；财产净收入人均 4831 元，增长 2.6%；转移净收入人均 6168 元，增长 14.8%。

全市居民人均生活消费支出 25298 元，同比增长 4.1%。按常住地分，城镇居民人均生活消费支出 28318 元，增长 3.3%；农村居民人均生活消费支出 17749 元，增长 7.8%。

#### I、CPI 涨幅回落，PPI 环比上涨

前三季度，市区居民消费价格同比上涨 2.3%，涨幅比上半年回落 0.3 个百分点。从八大类来看，价格同比呈现“五升三降”态势。其中，食品烟酒、其他用品和服务、教育文化和娱乐、居住、生活用品及服务价格同比分别上涨 7.9%、6.4%、2.9%、1.2%和 0.9%；交通和通信、医疗保健、衣着价格同比分别下降 6.0%、1.2%和 0.1%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 1.5%，猪肉价格上涨 71.6%，鲜菜价格上涨 3.5%，水产品价格上涨 1.1%。

全市工业生产者出厂价格同比下降 4.5%，其中 9 月份同比下降 4.9%，环比上涨 0.1%。工业生产者购进价格同比下降 7.9%，其中 9 月份同比下降 6.4%，环比上涨 2.0%。

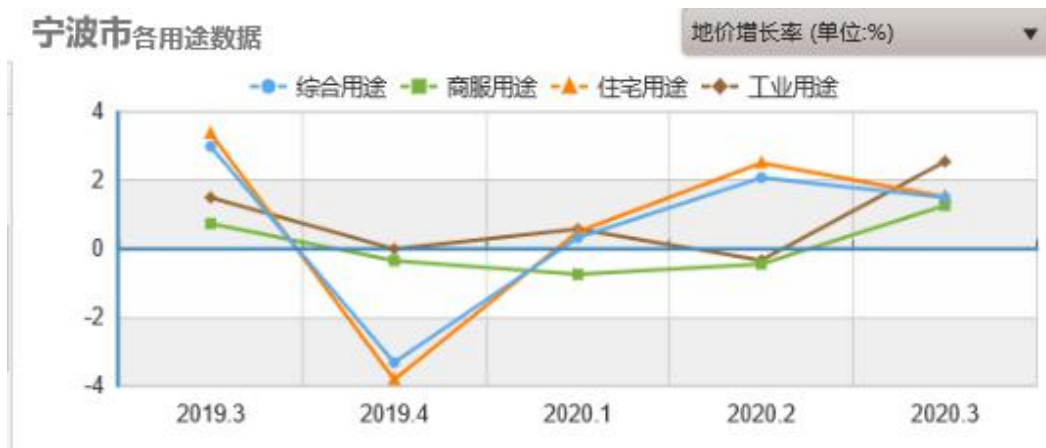
#### (2) 所在地区的房地产市场总体状况

2020 年上半年，浙江省房地产开发投资 5309 亿元，同比增长 2.7%，增速比 1-5 月回升 0.9 个百分点。其中，住宅投资 3751 亿元，下降 0.4%；办公楼投资 236 亿元，增长 35.8%；商业营业用房投资 400 亿元，增长 7.4%。土地购置费 2651 亿元，下降 7.0%，占房地产开发投资的比重为 49.9%。

2020 年上半年，商品房销售面积 4547 万平方米，同比增长 1.4%，增速比 1-5

月回升 4.3 个百分点。其中，商品住宅、办公楼等销售面积分别增长 3.1%和 0.7%，商业营业用房销售面积下降 18.9%。商品房销售额 7397 亿元，同比增长 11.4%，增速比 1-5 月加快 6.9 个百分点。其中，商品住宅销售额增长 13.9%；办公楼、商业营业用房等销售额分别下降 14.9%和 20.4%。

根据中国地价监测网公布的宁波市各用途地价水平值数据显示，2020 年第三季度，住宅用途地价水平值为 13779，环比增长 1.52%。商服用途地价水平值为 3057，环比下降 1.27%。工业用途地价水平值为 1249，环比增长 2.55%。综合水平值为 15313，环比增长 1.5%。宁波市各用途地价增长率如下图所示：



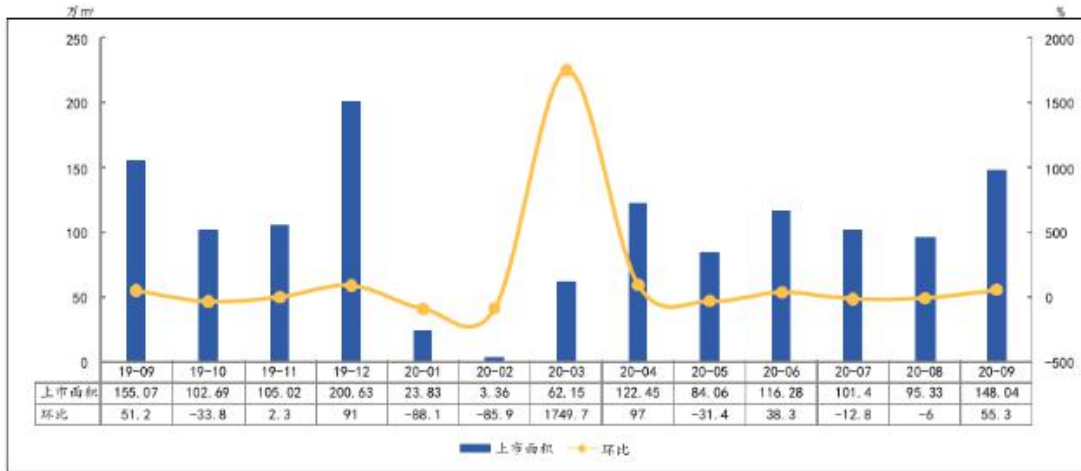
### (3) 同类房地产的市场状况

根据国家统计局公布的 70 个大中城市住宅销售价格变动情况，2019 年 11 月-2020 年 11 月宁波市新建商品住宅销售价格定基指数分别是 138.3、138.8、139.7、139.5、139.9、139.9、141.8、142.9、143.5、144.5、144.9、145.1、145.1。从价格指数走势可看出，商品住宅销售价格处于平稳上升阶段。

#### 1) 商品住宅市场供应

2020 年前三季度，宁波商品住宅（不含保障性住房）新增供应 756.89 万 m<sup>2</sup>，同比下降 44.4%。2020 年 9 月，宁波商品住宅（不含保障性住房）新增供应 148.04 万 m<sup>2</sup>，环比上市 55.3%，同比下降 4.5%。

宁波市商品住宅（不含保障性住房）供应走势



### 2) 商品住宅市场供求

2020 年前三季度，鄞州区成交均价最高，为 34194 元/m<sup>2</sup>；奉化区新房成交 249.21 m<sup>2</sup>，成交量最高；鄞州区上市面积最多，达 186.84 万 m<sup>2</sup>。2020 年 9 月，鄞州区成交价最高，为 34064.0 元/m<sup>2</sup>；奉化区新房成交 23.75 万 m<sup>2</sup>，成交量最高；奉化区上市面积最多，达 34.94 万 m<sup>2</sup>。

2019 年 9 月-2020 年 9 月宁波市各区商品住宅（不含保障房）供求价对比



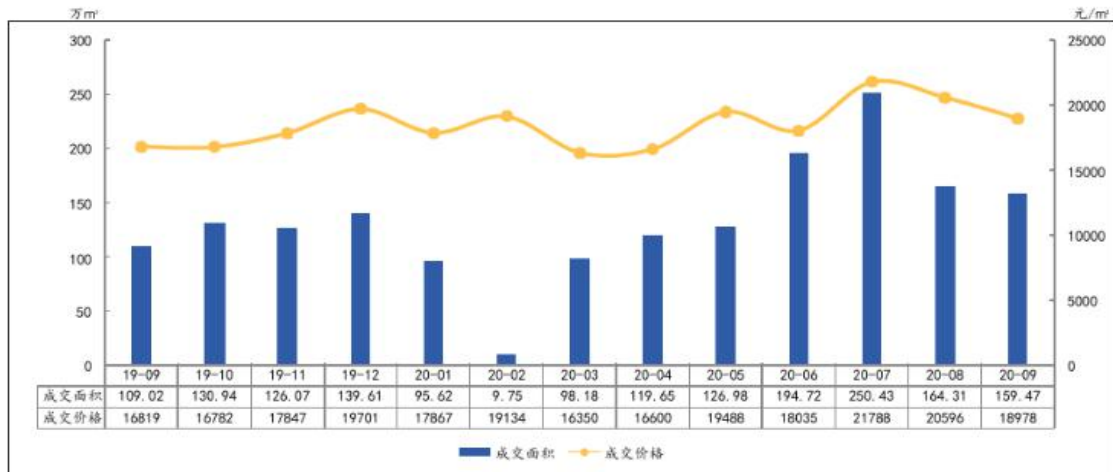
### 3) 商品住宅市场成交量价

2020 年前三季度，宁波商品住宅（不含保障性住房）成交均价为 19144.9 元/m<sup>2</sup>，同比上升 14.2%，成交面积为 1219.09 m<sup>2</sup>，同比上升 7.3%。2020 年 9 月，宁波商品住宅（不含保障性住房）成交均价为 18978 元/m<sup>2</sup>，环比下降 7.9%，同比上



升 12.8%，成交面积为 159.47 m<sup>2</sup>，环比下降 2.9%，同比上升 46.3%。

宁波商品住宅（不含保障性住房）成交量价走势



#### 4) 商品住宅市场成交结构

从面积段来看，100(含)-120m 面积段成交 3765 套，同比下降 42.53%，套数占比同比下降 4.7 个百分点;从总价段来看，160(含)万元以上总价段成交 8043 套，同比下降 38.04%，套数占比同比下降 5.3 个百分点。

2020年9月宁波市新房面积、总价成交结构

面积段 总价段	60m <sup>2</sup> 以下	60-80m <sup>2</sup>	80-90m <sup>2</sup>	90-100m <sup>2</sup>	100-120m <sup>2</sup>	120-144m <sup>2</sup>	144-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	汇总	占比(%)
40万以下	8	244	96	35	0	0	0	0	383	2.7
40-60万	43	136	14	6	2	86	24	0	311	2.2
60-80万	25	96	142	100	19	4	1	0	387	2.8
80-100万	0	116	214	337	269	39	1	0	976	7.0
100-120万	0	115	494	327	300	258	1	0	1495	10.7
120-140万	0	0	470	611	422	280	52	0	1835	13.1
140-160万	0	0	146	306	755	262	34	4	1507	10.8
160万以上	0	9	513	1254	1729	2096	1064	428	7093	50.7
汇总	76	716	2089	2976	3496	3025	1177	432	13987	100
占比(%)	0.5	5.1	14.9	21.3	25.0	21.6	8.4	3.1	100	

#### 5) 商品住宅市场库存

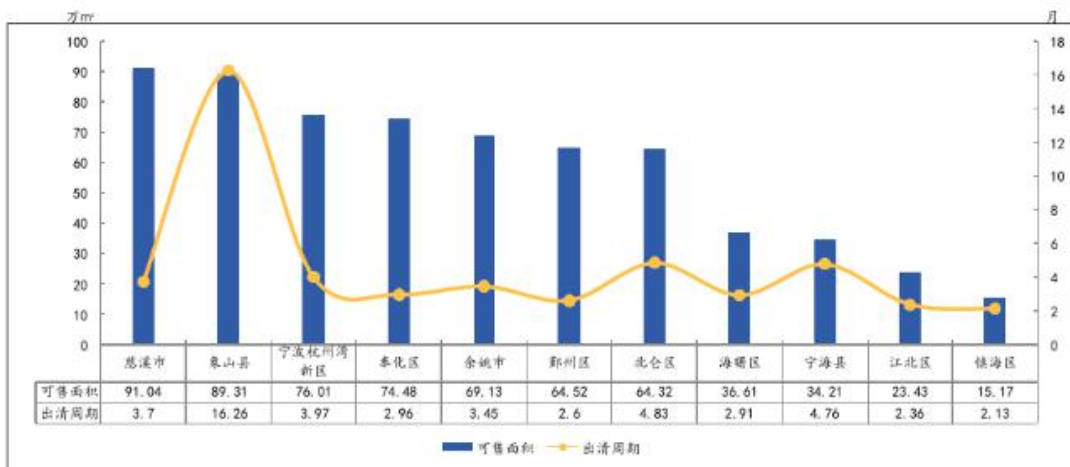
2020年9月，宁波市商品住宅可售面积 3824 万 m<sup>2</sup>，环比下降 0.4%，按照平均近 6 个月销售情况，出清周期 3.77 个月，较上月缩短 0.3 个月。



#### 6) 商品住宅区域库存结构

2020年9月，宁波市商品住宅(不含保障性住房)库存主要集中在慈溪市、象山县和宁波杭州湾新区，可售面积分别为91.0万m²、89.3万m²、76.0万m²。

2020年9月宁波市各区商品住宅(不含保障性住房)库存对比



第三季度我市购房政策效果逐步显现，市场出现回暖，成交价、成交面积都有所提高。市场总体表现平稳，市场恢复符合预期。预计四季度宁波市住房市场成交量将稳中有升，房价整体将维持平稳。

#### 4、项目经济技术指标

##### (1) 主要规划指标

“国贸梧桐原”项目开发建设用地面积为38,449.00平方米，总建筑面积为

140,491.61 平方米，计容建筑面积为 98,957.78 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	57.67
		平米	38,449.00
2	容积率		2.50
3	建筑密度		0.21
4	建筑占地面积	平米	8,043.50
5	绿地率		0.22
6	绿化景观面积	平米	8,582.00
7	计容建筑面积		98,957.78
(1)	居住	平米	96,692.25
(2)	公建配套设施	平米	2,265.53
8	不计容建筑面积	平米	41,533.83
9	车位	个	1036
10	总建筑面积	平米	140,491.61

(2) 可售面积

根据《商品房预售许可证》（仓房预许字（2020）第 15 号、仓房预许字（2020）第 025 号），项目可销售数量如下：

序号	类型	单位	可售总数量
1	高层住宅	m <sup>2</sup>	96,690.79
2	车位	个	802.00

4、测算过程

(1) 预测开发后房地产价值

开发完成后房地产价值=开发完成后房地产销售收入-所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入

据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告及房屋销售清单，截止评估基准日，项目销售情况如下：

序号	类型	数量	单位	已售数量	未售数量
1	高层住宅	96,690.79	m <sup>2</sup>	94,929.16	1761.63
2	非人防车位	802	个	648.00	154

**已预售房地产销售收入：**

根据企业提供的相关资料汇总得出，截止评估基准日，已预售房地产详细信息如下：

序号	类型	单位	已售数量	已售总价（万元）
1	高层住宅	m <sup>2</sup>	94,929.16	222,176.79
2	非人防车位	个	648.00	6,746.16
合计				228,922.95

由上可知，已出售房地产销售收入合计为 228,922.95 万元。

**未预售房地产销售收入：**

1) 未售部分销售单价的确定

国贸梧桐原项目房地产未售部分主要包括住宅和车位。本次评估首先收集周边同类房地产的市场价格，然后收集了国贸梧桐原项目备案价、历史成交价格、企业预计销售价格等信息。根据收集的价格信息，分析比对后，选择合适的价格作为销售单价。

① 周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

A、住宅

a、可比案例选取及说明

国贸梧桐原项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	国贸梧桐原	金科玖樾里	阳光城众安·顺源里	春江明月

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三	
房屋坐落	北仑霞浦九峰东路北，淮河路东（北仑区 ZB09-04-02d 地块）	北仑区 ZB03-04-08 d 地块	九峰东路与淮河路交界处	新矸凤洋一路西原宁波热电厂居住地块	
询价日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	
单价（元/m <sup>2</sup> ）	待定	24000	23400	23000	
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站点，交通较便捷、	有多个公交车站点，交通较便捷	有多个公交车站点，交通较便捷	有多个公交车站点，交通较便捷
	环境状况	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近九峰小学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近星新小学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近九峰小学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近宁波职业技术学院
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层
	主力房型	平层	平层	平层	平层
	预计交房时间	2021 年 7 月	2021 年 10 月	2023 年 8 月	2022 年 9 月
	装修装饰	精装修	毛坯	精装修	毛坯
	小区档次、开发商知名度	一般	一般	一般	一般
状况权益	规划限制	住宅	住宅	住宅	住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为住宅楼盘，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

#### b、期日修正

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从询价日期至评估基准日，

类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

#### c、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100/100	100/100	100/100
期日修正		100	100/100	100/100	100/100
区位状况	居住聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100	100/100
	城市规划、配套	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	主力房型	100	100/100	100/100	100/100
	预计交房时间	100	100/100	100/100	100/100
	装修装饰	100	100/99	100/100	100/99
	小区档次、开发商知名度	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1.01	1.00	1.01
状况权益	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

#### d、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	新力睿园	百盛和园	正荣青云宸院
交易单价	24,000	23,400	23,000
期日修正	100/100	100/100	100/100
区域状况修正	100/100	100/100	100/100
实物状况修正	100/99	100/100	100/99
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
修正系数合计	100/100	100/100	100/100
修正后单价（元/ m <sup>2</sup> ）	100/100	100/100	100/100
平均单价（元/ m <sup>2</sup> ）	24,487	23,400	23,467

#### e、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国贸梧桐原周边住宅房地产平均单价=（24,487+23,400+23,467）÷3=23,800（元/m<sup>2</sup>，取整至百位）。

#### B、车位

##### a、可比案例选取及说明

国贸梧桐原项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售车位均价，分析确定车位房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	东半岛 99 江山	京华茗苑	东半岛 99 江山
位置	滨江新城季景路与环山路交叉口	北仑嵩山路 1039 号	滨江新城季景路与环山路交叉口
日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
单价(万元/个)	11	11	10
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	12	17	9.7
建筑结构	框架	框架	框架
装饰装修	普通	普通	普通

项目	案例一	案例二	案例三
建成时间	2015年6月	2004年6月	2015年6月
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项目	评估对象	案例一	案例二	案例三
	国贸梧桐原	东半岛99江山	京华茗苑	东半岛99江山
坐落	北仑霞浦九峰东路北，淮河路东	滨江新城季景路与环山路交叉口	北仑嵩山路1039号	滨江新城季景路与环山路交叉口
案例价格(万元/个)	待估	11	11	10
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月	2020年12月
区位状况	交通	距公交站点近、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利
	外部配套设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
	所在楼层	地下一层	地下一层	地下一层
实物状况	建筑结构	框架	框架	框架
	空间布局	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用
	建筑功能	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷
	新旧程度	100%	92%	76%
	特殊状况	无	无	无
权益状况	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利



b、交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

c、市场状况调整

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	东半岛 99 江山	京华茗苑	东半岛 99 江山
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

d、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项 目	评估对象	案例一	案例二	案例三	
案例价格 (万元/个)	待估	11	11	10	
交易情况修正	100	100	100	100	
市场状况调整	100	100	100	100	
区位状 况调整	交 通	100	100	100	
	外部配套设施	100	100	100	
	所在楼层	100	100	100	
实物状 况调整	建筑结构	100	100	100	
	空间布局	100	100	100	
	建筑功能	100	100	100	
	新旧程度	100	99	95	99
	特殊状况	100	100	100	100

项 目		评估对象	案例一	案例二	案例三
权益状况调整	他项权利状况	100	100	100	100

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目		案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)		11	11	10
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
区位状况调整	交 通	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/99	100/95	100/99
	特殊状况	100/100	100/100	100/100
权益状况调整	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正后价格（万元/个）		11.11	11.58	10.10
权 数		1/3	1/3	1/3
比较价值（万元/个）		10.93		

f、修正后单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数，综合确定国贸梧桐原周边车位平均单价=（11.11+11.58+10.10）÷3=10.93（万元/个）。

③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、项目备案价、历史成交价及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	周边单价	备案价	历史成交价	企业预计成交单价
1	高层住宅	万元/m <sup>2</sup>	2.38	2.48	2.34	2.34
4	非人防车位	万元/个	10.93	12	10.41	10.41

通过上表可知，市场法测算的可比单价与被评估单位提供的预计成交单价较接近，评估人员综合考虑分析后，确定将被评估单位提供的预计成交单价作为评估单价，具体原因如下：

A、住宅和车位的周边同类房地产市场价格与企业预计成交单价较为接近，评估人员认为开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值；

B、本楼盘截止基准日已销售 0.58 年，销售进度为 98%，楼盘去化水平与所在地区同类商品房去化周期相当。

C、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

## 2) 未出售物业价值结果确定

综上可汇总得出未出售物业价值如下：

类型	单位	可售数量	销售单价	预计销售总价（万元）
高层住宅	m <sup>2</sup>	96,690.79	234 万元/m <sup>2</sup>	226,367.10
非人防车位	个	802	10.41 万元/个	8,344.89
合计				234,711.99

## 3) 开发后房地产价值结果确定

综上所述，开发后房地产预计含税销售总收入汇总如下：

金额单位：万元

序号	类型	预计总销售收入	已售部分销售总价	未售部分销售总价
1	高层住宅	226,367.10	222,176.79	4,190.31
2	非人防车位	8,344.89	6,746.16	1,598.73
	合计	234,711.99	228,922.95	5,789.04

根据企业提供的土地出让合同可知，可抵减的土地取得成本为 127,842.93 万元，则：

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - (开发完成后房地产

$$\begin{aligned} & \text{销售收入-可抵减的土地取得成本} \div (1+9\%) \times 9\% \\ & = 234,711.99 - (234,711.99 - 127,842.93) \div (1+9\%) \times 9\% \\ & = 225,887.94 \text{ 万元} \end{aligned}$$

(2) 后续开发成本

根据企业提供的动态成本总预算，尚需支付的后续开发成本为 28,341.38 万元（不含利息）。具体如下：

序号	项目名称	含税工程总预算(万元)	不含税工程总价(万元)	账面成本(万元)	仍需要投入金额(万元)
一	土地费用	133,559.24	133,559.24	131,742.19	1,817.05
二	前期工程费	2,204.42	2,076.66	1,722.04	354.63
三	建安工程费	45,248.45	42,668.22	24,602.96	18,065.26
四	基础设施费	6,698.72	6,144.58	1,283.46	4,861.13
五	配套设施费	1,011.39	927.88	396.11	531.76
六	开发间接费	3,455.80	3,401.66	1,882.74	1,518.92
七	工程后续成本	140.49	128.89	-	128.89
八	不可预见费	1,159.48	1,063.74	-	1,063.74
九	前期及工程费用合计	60,021.21	56,411.64	29,887.31	26,524.33
十	总成本合计	193,478.00	189,970.88	161,629.50	28,341.38

注：账面成本（土地）中包含已费用化印花税。

(3) 销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。由于企业销售费用存在一定支付周期，本次评估根据企业预计全盘销售费用扣除账面已经发生的销售费用确定未来仍需要支付的销售费用。具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额	备注
1	总销售收入	234,711.99	全盘含税销售收入
2	总含税销售费用	4,673.60	约占总销售收入 2%
3	总不含税销售费用	4,409.06	扣除 6% 增值税
4	已发生销售费用	1,966.29	费用化销售费用+资本化销售费用
5	后续销售费用	2,442.78	不含税

(4) 销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法及相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附

加包括城建税、教育附加费、地方教育附加费及印花税。增值税税率为 9%，城市维护建设税为 7%，教育费附加税为 3%，地方教育费附加税率为 2%，印花税率率为 0.05%。

销售税金及附加=增值税附加税+后续印花税

增值税附加税=（增值税销项税-增值税可抵扣进项税）×12%

后续印花税=后续销售收入×0.05%

增值税销项税测算如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
1	开发完成后价值（含税）	234,711.99	
2	地价	127,842.93	出让合同载明的出让金
3	计税依据	98,045.01	销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+9.00%）
	增值税率	9%	
4	增值税销项税	8,824.05	

增值税可抵扣进项税测算如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	含税金额	不含税金额	税率	可抵扣进项税	备注
1	专业费用	2,204.42	2,076.66	6%	127.76	
2	建设成本	57,714.34	54,334.97	9%	3,379.36	
3	管理费用	2,772.07	2,772.07		-	以人工费用为主，不可抵扣
4	销售费用	4,673.60	4,409.06	6%	264.54	按代理方式考虑
	合计				3,771.66	

注：上表中销售费用为全盘口径。

销售税金及附加测算结果如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
1	增值税	5,052.39	销项-进项
2	附加率	12%	
3	增值税附加	606.29	
4	后续销售收入	129,467.12	参考收益法未来预测期收入
5	印花税税率	0.05%	
6	后续印花税	64.73	

序号	项目	金额（万元）	备注
7	销售税金及附加合计	671.01	增值税附加+后续印花税

(5) 管理费用

主要为管理员工资及企业经营管理过程中发生的相关费用。由于企业管理费用结算存在一定的延后情况，全项目预计管理费发生情况扣除已发生的管理费用预测，未来预计发生管理费用为 1,964.06 万元。详细测算见收益法管理费用预测。

(6) 投资利息

投资利息 = 在建工程评估值  $\times ((1 + \text{利率})^{\text{利息测算期}} - 1) + (\text{后续开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times ((1 + \text{利率})^{\text{利息测算期}/2} - 1)$

其中：利率根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，取值为 6.41%；后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 0.5 年。

(7) 开发利润

开发利润 = 不含税销售收入  $\times (1 - \text{建设进度}) \times \text{销售利润率}$

销售利润率根据房地产开发行业平均销售净利率，取行业平均值为 6.54%。

具体测算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目	参数	备注
销售净利率	6.54%	根据 2020 年房地产行业销售净利率
建设进度	42.67%	已建设周期/总建设周期
需扣除利率	3.75%	销售净利润 $\times (1 - \text{建设进度})$
计算扣除利润口径事实上收入	215,332.10	含税总收入/1.09
需扣除开发利润	8,074.15	

(8) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；  
 增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；  
 增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；  
 增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

金额单位：万元

项目	行次	总金额 (不含税)	普通住宅	商业及车位
面积		107,277.19	96,690.79	10,586.40
一、房地产收入总额	1	215,332.10	207,676.24	7,655.87
二、扣除项目金额合计	2	233,833.54	210,795.72	23,037.82
（一）取得土地使用权支付的金额 <sup>①</sup>	3	123,003.40	110,865.09	12,138.30
（二）房地产开发成本 <sup>②</sup>	4	56,411.64	50,844.79	5,566.85
其中				
专业费用	5	2,076.66	1,871.73	204.93
建筑安装工程费	6	54,334.97	48,973.05	5,361.92
（三）房地产开发费用 13=14+15	7	17,941.50	16,170.99	1,770.52
其中				
利息支出	8	8,970.75	8,085.49	885.26
其他房地产开发费用	9	8,970.75	8,085.49	885.26
（四）与转让房地产有关的税金	10	593.99	572.87	21.12
城市维护建设税、教育费附加	11	593.99	572.87	21.12
其他	12	-		
（五）财政部规定的其他扣除项目	13	35,883.01	32,341.98	3,541.03
三、增值额	14	-18,501.44	-3,119.48	-15,381.96
四、增值额与扣除项目金额之比	15		-1%	-67%
五、适用税金（%）	16		0%	0%
六、速算扣除系数（%）	17		0%	0%
七、应补（退）土地增值税税额	18	-	-	-

注：①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

### （9）企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润

率后的值确定应纳税所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如下：

序号	项目/年份	不含税价
1	收入	225,887.94
2	成本费用	214,299.18
2.1	地价成本	129,659.97
2.2	契税	3,835.29
2.3	建设投资	56,411.64
2.3.1	开发成本	54,334.97
2.3.2	专业费用	2,076.66
2.4	销售税费	723.64
2.6	管理费用	2,772.07
2.7	销售费用	4,409.06
2.8	财务费用	16,487.51
2.9	土地增值税	0.00
3	利润总额	11,588.76
4	应纳税所得额	11,588.76
5	税率	25%
6	企业所得税	2,897.19

(10) 评估结果确定

综上所述，结合以上各参数的测算结果，评估计算过程见下表：

(五) 评估结果

序号	项目	合计
一	开发完成后价值	225,887.94
二	开发成本	39,406.74
(一)	土地后续成本	1,817.05
(二)	购地税费	-
(三)	专业费用	354.63
(四)	建设成本	26,169.71
(五)	管理费用	1,964.06
(六)	销售费用	2,442.78
(七)	投资利息	5,999.51
(八)	销售税费	671.02
三	开发利润	8,074.15
四	股权评估中需扣除的税负	2,897.19
1	项目开发土地增值税	-
2	项目开发企业所得税	2,897.19
五	股权评估中的在建工程价值	175,497.85

经评估，存货-开发成本评估值为 1,754,978,500.00 元，账面价值为 1,698,746,479.68 元，评估增值 56,232,020.32 元，增值率为 3.31%。增值原因主要为



存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，包含了企业开发该项目产生的合理利润，故而形成评估增值。

### 三、设备类固定资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括电子设备及车辆。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	671,313.29	546,540.53
固定资产-车辆	257,319.52	205,855.60
固定资产-电子设备	413,993.77	340,684.93

#### (二) 设备概况

本次委估设备主要是宁波贸悦地产有限公司电子设备和车辆，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的车辆共计 1 辆，为别克牌商务车。账面原值为 257,319.52 元，账面净值为 205,855.60 元。至评估基准日，通过现场的勘查和向资产管理人員询问，车辆证照齐全，产权明晰，维护、保养、使用正常。

本次评估的电子设备共计 65 项，主要为笔记本电脑和打印机等，账面原值为 413,993.77 元，账面净值为 340,684.93 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人員询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

#### (三) 评估过程

##### 1、清查核实

(1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评

估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

## 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

# (四) 评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，大部分设备采用重置成本法进行评估，车辆采用市场法进行评估。

## 1、电子设备评估方法

评估值 = 重置全价 × 成新率

### (1) 重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场

购置同类设备的价格确定。

## (2) 综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备，确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

本次评估对于超过会计折旧年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15% 的成新率。

## 2、车辆评估方法

本次评估范围内的车辆主要为乘用车，采用市场法中的类比法，首先通过市场调查收集资料并选定三个或三个以上与委估对象相似的可比实例的市场成交价格为基础，然后根据委估对象和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较分析，对差异项进行技术调整得出委估对象的可比实例价格，最后通过算数平均数计算出委估对象的评估价值。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{可比实例价格} = & \text{可比实例成交价格} \times \text{委估车辆车款评分} / \text{可比实例车款评分} \\ & \times \text{可比实例交易日期评分} / \text{委估车辆交易日期评分} \times \text{委估车辆交易情况评分} / \text{可比} \\ & \text{实例交易情况评分} \times \text{委估车辆使用情况评分} / \text{可比实例使用情况评分} \times \text{委估车辆} \\ & \text{车况评分} / \text{可比实例车况评分} \end{aligned}$$

## (五) 评估结果

经评估，设备类固定资产账面原值为 671,313.29 元，账面净值为 546,540.53 元，评估原值为 623,964.58 元，评估净值为 565,818.90 元，评估原值减值 47,348.71 元，评估净值增值 19,278.37 元，增值率为 3.53%。

评估原值减值 47,348.71 元，评估原值减值的主要原因如下：

部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

评估净值增值 19,278.37 元，评估净值增值的主要原因如下：

部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

## （六）典型案例

**电子设备评估案例：以空气净化器为例（电子设备评估明细表序号第 47 项）：**

### 1、设备概况

设备名称：空气净化器

数量：1 台

规格型号：Blueair 空气净化器 550E

购入日期：2020/2/29

启用日期：2020/2/29

账面原值：4,761.06 元

账面净值：3,967.56 元

2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### （1）重置全价的确定

经市场询价，目前该设备的含税市场报价为 5,200.00 元，即不含税的市场报价 = 5,200.00/1.13

= 4,601.77 元。

#### （2）成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 0.84 年，尚可使用年限为 4.16 年，则设

备的理论成新率为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 4.16 \div (0.84 + 4.16) \times 100\% \\ &= 83\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

(3) 评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 4,601.77 \times 83\% \\ &= 3,819.47(\text{元}) \end{aligned}$$

**运输车辆评估案例：**以车号为“浙 BA2T08”汽车为例（车辆评估明细表序号第 1 项）：

1、设备概况

名称：别克 GL8

型号：别克 GL8 2018 款 28T 豪华型 国VI

生产厂家：上汽通用（沈阳）北盛汽车有限公司

购入日期：2019 年 12 月 13 日

注册登记日期：2019 年 12 月 13 日

牌照号码：浙 BA2T08

已行驶里程：33,085.00 公里

账面原值：257,319.52 元

账面净值：205,855.60 元

车辆使用状况：至评估基准日，车辆停放于被评估单位厂区内，经现场勘查，车辆保养维护较好。

2、选择比较实例及计算过程

根据委估车辆的情况，选择了二手车交易市场上的 A、B、C 三个实例作为比较案例。根据委估车辆的具体情况，对影响委估车辆价格的主要因素如车款状况、

交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较和调整，然后计算得出委估车辆的评估价值。

比较实例因素条件说明表如下：

因素说明表

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
案例来源		二手车之家	二手车之家	二手车之家
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	23.88	23.38	23.58
车款	别克 GL8 2018 款 28T 豪华型 国 VI	别克 GL8 2018 款 28T 豪华型 国 VI	别克 GL8 2018 款 28T 豪华型 国 VI	别克 GL8 2018 款 28T 豪华型 国 VI
交易日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易方式	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
使用情况	已使用年限	1.05	1.59	1.67
	行驶里程 (万公里)	3.31	3	3
车况	发动机	动力输出正常，无漏油、抖动等异常情况	动力输出正常，无漏油、抖动等异常情况	动力输出正常，无漏油、抖动等异常情况
	传动、转向系统	传动、转向系统正常	传动、转向系统正常	传动、转向系统正常
	电气系统	电气系统正常	电气系统正常	电气系统正常
	车身外观	车身无明显凹陷，外观一般	车身无明显凹陷，外观一般	车身无明显凹陷，外观一般
	内饰	无明显破损，内饰一般	无明显破损，内饰一般	无明显破损，内饰一般

以委估对象为 100，根据委估车辆和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况等影响因素，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，每变化一个等级，相应调整±1-10%。

比较因素表

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格 (万元/辆)	待估	23.88	23.38	23.58
车款	100	100	100	100

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易日期	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
交易方式	100	100	100	100
使用情况	已使用年限	100	100	100
	行驶里程(万公里)	100	100	100
车况	发动机	100	100	100
	传动、转向系统	100	100	100
	电气系统	100	100	100
	车身外观	100	100	100
	内饰	100	100	100

系数调整表

比较因数	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
基准日交易价格(万元/辆)	待估	23.88	23.38	23.58
车款	100/100	100/100	100/100	100/100
交易日期	100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100	100/100
交易方式	100/100	100/100	100/100	100/100
使用情况	已使用年限	100/100	100/100	100/100
	行驶里程(万公里)	100/100	100/100	100/100
车况	发动机	100/100	100/100	100/100
	传动、转向系统	100/100	100/100	100/100
	电气系统	100/100	100/100	100/100
	车身外观	100/100	100/100	100/100
	内饰	100/100	100/100	100/100
修正系数		1.00	1.00	1.00
修正价格		23.88	23.38	23.58
算术平均单价		23.6		

以上三个比较实例与委估车辆相近，且求取的可比实例价格相差不大，因此我们采用算术平均单价，即：

$$\text{委估车辆评估价值} = (23.88 + 23.38 + 23.58) / 3 = 23.6 \text{ (万元)}$$



#### 四、其他非流动资产评估技术说明

##### (一) 评估范围

评估范围为宁波贸悦地产有限公司申报评估的非流动资产的以下科目，具体包括长期待摊费用及递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
长期待摊费用	206,486.08
递延所得税资产	30,698,967.24

##### (二) 长期待摊费用

长期待摊费用主要为装饰装修费等，原始发生额为 221,861.75 元，账面价值为 206,486.08 元。

评估人员查阅了相关财务做账记录，获取了合同、发票等相关资料。经核实业务内容真实、入账金额准确无误，因此以核实后的账面价值作为评估值。

经评估，长期待摊费用的评估值为 206,486.08 元，无评估增减值。

##### (三) 递延所得税资产评估

递延所得税资产账面价值为 30,698,967.24 元，形成原因是以前年度亏损利润造成的递延可弥补亏损、其他应收款计提的坏账准备产生递延所得税资产。

对递延所得税资产的评估，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。在核实递延所得税资产真实、完整的前提下，按照将产生的可抵扣金额确认评估值。

本次评估确认的其他应收款评估风险损失为 0 元，因此应收账款评估风险损失产生的递延所得税资产评估值为 0 元。

经评估，递延所得税资产评估值为 30,569,499.14 元，评估减值 129,468.10 元，减值原因是评估确认的风险损失金额为零。

## 五、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债；账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	67,743,989.00
合同负债	965,549,253.64
应付职工薪酬	4,826,935.80
应交税费	19,646,164.69
其他应付款	4,541,422.95
一年内到期的非流动负债	279,511,767.89
其他流动负债	634,490,952.98
<b>流动负债合计</b>	<b>1,976,310,486.95</b>
非流动负债合计	-
<b>负债合计</b>	<b>1,976,310,486.95</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由

企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应付账款评估**

应付账款账面值为 67,743,989.00 元，应付账款内容为工程款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额款项进行函证，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 67,743,989.00 元，无评估增减值。

#### **2、合同负债评估**

列入本次评估范围的合同负债内容主要为企业预售存货所收取的购房款，账面价值为 965,549,253.64 元。我们核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，我们以核实后账面值作

为合同负债评估值。

经评估，合同负债的评估值为 965,549,253.64 元，无评估增减值。

### 3、应付职工薪酬

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 4,826,935.80 元，主要核算企业应付的奖金、职工教育经费等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，我们以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 4,826,935.80 元。无评估增减值。

### 4、应交税费评估

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税、房产税、土地使用税、印花税等，账面价值 19,646,164.69 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 19,646,164.69 元，无评估增减值。

### 5、其他应付款评估

其他应付款账面值为 4,541,422.95 元，主要为意向金、暂挂的营销费用等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 4,541,422.95 元，无评估增减值。

### 6、一年内到期的非流动负债评估

列入本次评估范围的一年内到期的非流动资产具体为长期借款产生的本金、利息，账面金额为 279,511,767.89 元。

对上述一年内到期的非流动资产,我们通过获取借款合同、入账凭证等资料,并采用询证向银行进行核实。经核实,一年内到期的非流动资产的调整后账面值为 279,511,767.89 元。

经评估,一年内到期的非流动资产的评估值为 279,511,767.89 元,评估无增减值。

## **7、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 634,490,952.98 元,主要为待转销项税额。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符,我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 634,490,952.98 元,无评估增减值。

### 说明三：收益法评估技术说明

## 一、评估对象

本次收益法评估对象是：宁波贸悦地产有限公司的股东全部权益价值。

## 二、收益法的应用前提及选择的理由与依据

### （一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从决定现行公平市场价值的基本依据——企业的预期获利能力的角度，本着收益还原的思路评价企业价值。

### （二）收益法的应用前提

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- 1、企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、企业预期获利年限可以预测。

### （三）收益法选择的理由和依据

被评估单位为房地产开发企业，其开发项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃。评估人员通过和管理层访谈，了解到公司管理层对开发项目安排了比较详细的开发计划，未来盈利情况可以较为可靠预测，可以合理预测未来收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以采用收益法评估。

## 三、收益预测的假设条件

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。被评估单位及子公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

3、除非另有说明，假设被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体

签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

4、假设被评估单位未来将采用的会计政策与编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去。

6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

8、不考虑通货膨胀因素的影响。

9、假设房地产项目建成后的实际建筑面积与规划建筑面积不存在较大差异。

10、假设预测期被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益。

11、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

12、本次评估均是基于被评估单位在开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收。本次测算资产价值及被评估单位价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内。

13、本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑被评估单位在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为在开发项目预测期。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。



## 四、企业经营、资产、财务分析

### （一）中国宏观经济形势

根据 2021 年 2 月 28 日中国国家统计局公布的《中华人民共和国 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年中国宏观经济形势如下：

#### 1、综合

2020 年年国内生产总值 1015986 亿元，比上年增长 2.3%。其中，第一产业增加值 77754 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 384255 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 553977 亿元，增长 2.1%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.7%，第二产业增加值比重为 37.8%，第三产业增加值比重为 54.5%。全年最终消费支出拉动国内生产总值下降 0.5 个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长 2.2 个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 0.7 个百分点。分季度看，一季度国内生产总值同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%，四季度增长 6.5%。预计全年人均国内生产总值 72447 元，比上年增长 2.0%。国民总收入 1009151 亿元，比上年增长 1.9%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降 0.1%。预计全员劳动生产率为 117746 元/人，比上年提高 2.5%。

全年城镇新增就业 1186 万人，比上年少增 166 万人。年末全国城镇调查失业率为 5.2%，城镇登记失业率为 4.2%。全国农民工总量 28560 万人，比上年下降 1.8%。其中，外出农民工 16959 万人，下降 2.7%；本地农民工 11601 万人，下降 0.4%。

全年居民消费价格比上年上涨 2.5%。工业生产者出厂价格下降 1.8%。工业生产者购进价格下降 2.3%。

年末国家外汇储备 32165 亿美元，比上年末增加 1086 亿美元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 6.8974 元人民币，比上年升值 0.02%。

#### 2、农业

全年粮食种植面积 11677 万公顷，比上年增加 70 万公顷。其中，稻谷种植面积 3008 万公顷，增加 38 万公顷；小麦种植面积 2338 万公顷，减少 35 万公顷；

玉米种植面积 4126 万公顷，减少 2 万公顷。棉花种植面积 317 万公顷，减少 17 万公顷。油料种植面积 1313 万公顷，增加 20 万公顷。糖料种植面积 157 万公顷，减少 4 万公顷。

全年粮食产量 66949 万吨，比上年增加 565 万吨，增产 0.9%。其中，夏粮产量 14286 万吨，增产 0.9%；早稻产量 2729 万吨，增产 3.9%；秋粮产量 49934 万吨，增产 0.7%。全年谷物产量 61674 万吨，比上年增产 0.5%。其中，稻谷产量 21186 万吨，增产 1.1%；小麦产量 13425 万吨，增产 0.5%；玉米产量 26067 万吨，持平略减。

全年棉花产量 591 万吨，比上年增产 0.4%。油料产量 3585 万吨，增产 2.6%。糖料产量 12028 万吨，减产 1.2%。茶叶产量 297 万吨，增产 7.1%。

全年猪牛羊禽肉产量 7639 万吨，比上年下降 0.1%。其中，猪肉产量 4113 万吨，下降 3.3%；牛肉产量 672 万吨，增长 0.8%；羊肉产量 492 万吨，增长 1.0%；禽肉产量 2361 万吨，增长 5.5%。禽蛋产量 3468 万吨，增长 4.8%。牛奶产量 3440 万吨，增长 7.5%。年末生猪存栏 40650 万头，比上年末增长 31.0%；全年生猪出栏 52704 万头，比上年下降 3.2%。

全年水产品产量 6545 万吨，比上年增长 1.0%。其中，养殖水产品产量 5215 万吨，增长 3.0%；捕捞水产品产量 1330 万吨，下降 5.0%。

全年木材产量 8727 万立方米，比上年下降 13.1%。全年新增耕地灌溉面积 43 万公顷，新增高效节水灌溉面积 160 万公顷。

### 3、工业和建筑业

全年全部工业增加值 313071 亿元，比上年增长 2.4%。规模以上工业增加值增长 2.8%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增加值增长 2.2%；股份制企业增长 3.0%，外商及港澳台商投资企业增长 2.4%；私营企业增长 3.7%。分门类看，采矿业增长 0.5%，制造业增长 3.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.0%。

全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年下降 1.5%，纺织业增长

0.7%，化学原料和化学制品制造业增长 3.4%，非金属矿物制品业增长 2.8%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 6.7%，通用设备制造业增长 5.1%，专用设备制造业增长 6.3%，汽车制造业增长 6.6%，电气机械和器材制造业增长 8.9%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 7.7%，电力、热力生产和供应业增长 1.9%。

全年全社会建筑业增加值 72996 亿元，比上年增长 3.5%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润 8303 亿元，比上年增长 0.3%，其中国有控股企业 2871 亿元，增长 4.7%。

#### 4、服务业

全年批发和零售业增加值 95686 亿元，比上年下降 1.3%；交通运输、仓储和邮政业增加值 41562 亿元，增长 0.5%；住宿和餐饮业增加值 15971 亿元，下降 13.1%；金融业增加值 84070 亿元，增长 7.0%；房地产业增加值 74553 亿元，增长 2.9%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 37951 亿元，增长 16.9%；租赁和商务服务业增加值 31616 亿元，下降 5.3%。全年规模以上服务业企业营业收入比上年增长 1.9%，利润总额下降 7.0%。

#### 5、国内贸易

全年社会消费品零售总额 391981 亿元，比上年下降 3.9%。按经营地统计，城镇消费品零售额 339119 亿元，下降 4.0%；乡村消费品零售额 52862 亿元，下降 3.2%。按消费类型统计，商品零售额 352453 亿元，下降 2.3%；餐饮收入额 39527 亿元，下降 16.6%。

#### 6、固定资产投资

全年全社会固定资产投资 527270 亿元，比上年增长 2.7%。其中，固定资产投资（不含农户）518907 亿元，增长 2.9%。分区域看[33]，东部地区投资比上年增长 3.8%，中部地区投资增长 0.7%，西部地区投资增长 4.4%，东北地区投资增长 4.3%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 13302 亿元，比上年增长 19.5%；第二产业投资 149154 亿元，增长 0.1%；第三产业投资 356451 亿元，增长 3.6%。

民间固定资产投资 289264 亿元，增长 1.0%。基础设施投资增长 0.9%。

全年房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%。其中住宅投资 104446 亿元，增长 7.6%；办公楼投资 6494 亿元，增长 5.4%；商业营业用房投资 13076 亿元，下降 1.1%。年末商品房待售面积 49850 万平方米，比上年末增加 29 万平方米。其中，商品住宅待售面积 22379 万平方米，减少 94 万平方米。

## （二）行业状况分析

### 1、房地产行业发展现状分析

#### （1）房地产投资回暖

受疫情影响，房地产停工停售，2020 年前 5 个月全国房地产开发投资增速负增长。随着疫情好转，房地产投资增速正不断回暖，开发投资同比增速连续 6 个月维持正值。

1-11 月份，全国房地产开发投资 129,492 亿元，同比增长 6.8%，增速比 1-10 月份提高 0.5 个百分点。其中，住宅投资 95,837 亿元，增长 7.4%，增速提高 0.4 个百分点。



数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### （2）房企土地购置面积减少

2020 年以来，全国房地产开发企业土地购置面积同比减少，土地成交价款受疫情影响，前三个月有所减少，此后土地成交价款同比增长。

1-11 月份，房地产开发企业土地购置面积 20591 万平方米，同比下降 5.2%，降幅比 1-10 月份扩大 1.9 个百分点；土地成交价款 13890 亿元，增长 16.1%，增速提高 1.3 个百分点。

2020 年 1-11 月全国房地产开发企业土地购置面积及土地成交价款

日期	土地购置面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-2月	1092	-29.3	440	-36.2
2020年1-3月	1969	-22.6	977	-18.1
2020年1-4月	3151	-12	1699	6.9
2020年1-5月	4752	-8.1	2429	7.1
2020年1-6月	7965	-0.9	4036	5.9
2020年1-7月	9659	-1	5382	12.2
2020年1-8月	11947	-2.4	7088	11.2
2020年1-9月	15011	-2.9	9316	13.8
2020年1-10月	17775	-3.3	11386	14.8
2020年1-11月	20591	-5.2	13890	16.1

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

### (3) 商品房销售受冲击

1-11 月份，商品房销售面积 150,834 万平方米，同比增长 1.3%，增速比 1-10 月份提高 1.3 个百分点。商品房销售额 148,969 亿元，增长 7.2%，增速提高 1.4 个百分点。

据悉，2019 年全国商品房销售面积是 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%，而商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%。年底房地产开发企业为完成销售目标，积极推货同时降价促销，预计 12 月商品房销售面积和销售金额将有所增加。但是按照目前的销售情况推算，2020 商品房销售面积或低于 2019 年。

日期	销售面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	销售额 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-2月	8475	-39.9	8203	-35.9
2020年1-3月	21978	-26.3	20365	-24.7
2020年1-4月	33973	-19.3	31863	-18.6
2020年1-5月	48703	-12.3	46269	-10.6
2020年1-6月	69404	-8.4	66895	-5.4
2020年1-7月	83631	-5.8	81422	-2.1
2020年1-8月	98486	-3.3	96943	1.6
2020年1-9月	117073	-1.8	115647	3.7
2020年1-10月	133294	0	131665	5.8
2020年1-11月	150834	1.3	148969	7.2

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### (4) 千亿房企增至 41 家

据中指研究院发布的 2020 年中国房地产企业销售业绩 TOP100，榜单显示，41 家房企销售额超千亿，5 家房企销售额超 5000 亿元。TOP100 房企上榜门槛 333 亿元，与上年相比有所增长。

从房企销售额来看，碧桂园销售额最高达 7888.1 亿元，中国恒大和万科位居第二和第三，销售额分别为 7038.0 亿元、7011.0 亿元。融创中国和保利发展销售额超 5000 亿元，分别为 5750.0 亿元、5028.0 亿元。

#### (5) 房企资金压力大

2020 年以来，银保监系统对房地产金融领域保持强监管态势。尤其是 2020 年 8 月，住建部联合央行召开重点房企座谈会，提出“三道红线”融资监管新规（“345”新规）：红线 1：剔除预收款后的资产负债率（以下简称为新资产负债率）大于 70%；红线 2：净负债率大于 100%；红线 3：现金短债比小于 1.0 倍。根据企业踩线情况不同，分为“红、橙、黄、绿”四档。分档设定有息负债规模增速阈值，每降低一档，上限增加 5%。

融资监管新规“三道红线”出台后，大部分房企有一条或多条指标“踩线”，政策压力下，房企开始主动调整融资结构，通过增发新股、子公司 IPO 等方式加强股权融资。在缺乏资金支持的背景下，房地产行业将告别高杠杆和快周转的发展模式。

## 2、2021 年房地产行业发展趋势

### (1) 坚持“房住不炒”原则

当前，楼市调控严格，国家层面多次强调房住不炒。2016 年年底的中央经济工作会议首次提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”，此后“房住不炒”原则贯穿近几年的房地产调控。十四五规划意见稿也要求坚持“房子是用来住的，不是用来炒的定位”。

《加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局》文章强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

近日，住房和城乡建设部部长王蒙徽接受媒体采访表示，2021 年，住建部将重点抓好 8 个方面的工作，其中包括“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳妥实施房地产长效机制方案，着力稳地价、稳房价、稳预期”。

中央经济工作会议提出，要因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，住建部将坚决落实中央经济工作会议部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

### (2) 大力发展长租房市场

自 2015 年，我国开始大力支持住房租赁，多次发布政策推进市场发展。2016 年，国务院就曾出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，明确提出建立购租并举的城镇住房制度，完善城镇住房保障体系住房保障采取实物与租赁补贴相结合并逐步转向租赁补贴为主，加快发展专业化住房租赁市场。2020 年 9 月，住建部发布《住房租赁条例（征求意见稿）》，其明确提及，国家支持



金融机构按照风险可控、商业可持续的原则，创新针对住房租赁的金融产品和服务，支持发展房地产投资信托基金，支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。

十四五规划意见稿和双循环战略文章均要求完善长租公寓政策。中央经济工作会议把“解决好大城市住房突出问题”作为 2021 年要抓好的重点任务之一，特别提出要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜。降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。预计 2021 年中国将大力发展租赁市场。

据我爱我家相关研究，2017 年我国住房租赁市场交易总量约 1.2 万亿元，租房人口 1.94 亿人，占全部人口的 13.9%。预计到 2025 年，租赁市场规模将首次超过 3 万亿元，租赁人口增至 2.52 亿人。到 2030 年，租赁市场规模将达到 4.6 万亿元，有接近 3 亿人通过租房实现“住有所居”。政策支持下，我国租赁市场将迎来快速发展。

我国住房租赁市场		
年份	租房人口（亿人）	市场规模（万亿元）
2017年	1.94	1.2
2025年	2.5	3.0
2030年E	3	4.6

数据来源：我爱我家、中商产业研究院整理

### （3）房企财务降杠杆将成主旋律

Wind 数据显示，截至 1 月 7 日，上市房企已发行 13 只美元债。根据各房企公告披露来看，募资用途多为现有债务再融资。贝壳研究院数据显示，2020 年房企偿债规模约 9154 亿元，同比增长 28.7%。2021 年房企到期债务规模（不含 2021 年将发行的超短期债券）预计将达 12,448 亿元，同比增长 36%，历史性突破万亿



元大关，房企偿债压力继续攀升。

预计 2021 年房企财务降杠杆将是主旋律，未来房企融资主要以借新还旧为主，融资增速或将下降。“三道红线”将倒逼房企提升自身产品力及经营能力，减少对融资依赖，提高项目去化，加快开发周期。

### （三）企业经营管理状况分析

#### 1、经营模式

宁波贸悦地产有限公司公司主要经营为在取得的土地上进行房地产开发并进行销售等。

#### 2、市场地位

被评估单位属于房地产的项目公司，在市场中受其相关控制方的经营影响较大。

#### 3、主要竞争优劣势

##### （1）公司主要竞争优势

- ①国企背景，资源整合能力强，核心团队稳定，服务高效及时；
- ②内部管控严格，合规性强；
- ③开发项目位于宁波市北仑区，泰山路旁，距离地铁 1 号线霞浦站较近，出行较为便利。

##### （2）公司主要竞争劣势

- ①项目周边属于新开发地区，生活配套设施、基础设施建设尚不完全，仍需要一定时间开发建设。
- ②距宁波市主要交通设施（机场、动车站）有一定距离。

### （五）企业历史年度财务状况

被评估单位前两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年度	2020 年度
总资产	140,897.96	196,106.65

项目	2019 年度	2020 年度
负债	142,809.23	197,631.05
股东权益	(1,911.27)	(1,524.40)
利润项目	2019 年度	2020 年度
营业收入		913,496.07
利润总额	-25,483,018.86	-21,487,452.04
净利润	-19,130,722.02	-16,131,250.90
审计机构	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)厦门分所	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)厦门分所
审计意见	无保留意见	无保留意见

## 五、评估方法介绍及预测分析过程

### (一) 收益模型的选取

本项目评估的基本思路拟以企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）为主要评估方法；根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，采用两阶段，在经分析的盈利预测结果基础上，进行折现得出企业真实的内在价值，再依据公司实际情况进行修正，得出最后的评估结果。

基本公式：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值。

其中：企业整体价值=经营性资产价值+非并表长期股权投资价值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债；经营性资产价值采用企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）计算。

#### 1、经营性资产价值

经营性资产是指与企业生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

$R_i$ ：评估基准日后第  $i$  年预期的企业自由现金流量；

$R_{n+1}$ ：永续期的企业自由现金流量；

$r$ : 折现率(此处为加权平均资本成本, WACC);

$n$ : 预测期;

$i$ : 预测期第  $i$  年。

## 2、溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 企业自由现金流量预测不涉及的资产。

## 3、非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与企业生产经营无关的, 企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和估算。

### (二) 收益年限的确定

收益年限取决于企业自由现金流量的持续年限。被评估单位是房地产开发企业, 收益预测期限根据评估基准日企业正在开发或即将开发(基准日已有规划建设方案的项目)的开发建设期(含销售期)确定为明确的预测期限。

根据被评估单位提供的开发建设计划, 开发项目预计于 2022 年竣工, 即: 本次预测期限为自 2021 年至 2022 年。

### (三) 未来收益的确定

根据《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则——企业价值》, 委托人和被评估单位依法提供并保证未来收益预测资料的合理性、合法性、完整性, 资产评估人员与其进行了未来各种可能性的讨论, 结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势, 考虑宏观经济因素、行业现状与发展前景, 分析认为该未来收益预测资料与评估目的及评估假设具备适用性。

## 1、收入的预测

被评估单位的销售收入主要为销售国贸梧桐原项目房地产产生的销售收入, 国贸梧桐原于 2020 年 7 月开盘预售, 截止评估基准日, 该项目的销售进度如下表所示:

序号	房地产类型	单位	成交数量	未售数量	总可售数量	销售进度
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	94,929.16	1,761.63	96,690.79	98%
2	车位	套	648.00	154.00	802.00	81%

根据被评估单位提供的资料，截止评估基准日，各业态房源的已售情况统计如下：

金额单位：人民币万元

序号	房地产类型	单位	成交数量	成交单价	成交总价
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	94,929.16	2.34 万元/m <sup>2</sup>	222,176.79
2	车位	套	648.00	10.41 万元/套	6,746.16
合计					228,922.95

注：上表价格为截止评估基准日企业实际签订合同价格统计，价格包含 9% 的增值税销项税。

#### (1) 销售计划

被评估单位销售部门提供的销售计划，各年度具体销售计划如下：

序号	类别	单位	未售数量 (m <sup>2</sup> )	预计销售数量 (m <sup>2</sup> )
				2021 年
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	1,761.63	1,761.63
2	车位	套	154.00	154.00

从项目 2020 年销售情况可以看出，国贸梧桐原项目较为畅销，2020 年 7 月至评估基准日，普通住宅已经销售了 98%。评估人员认为企业提供销售计划较为可信，采用企业预计销售计划测算未来年度房产销量。

#### (2) 销售单价

评估人员调查了周边同类房地产的市场情况，并结合企业历史销售单价、企业预计未来销售单价综合确定未来房产预计销售单价。

故 2021 年各类型房产含税销售单价预测如下：

序号	类别	单位	2020 年已售单价	2021 年销售单价
1	普通住宅	元/m <sup>2</sup>	23,404.48	23,872.93
2	车位	元/套	104,107.41	103,813.90

注：以上价格含 9% 增值税销项税。

(3) 收入跨期调整

由于企业签订合同到收到全款有一定时间差异，截止评估基准日，部分合同尚未收到全款，该部分款项预计会在 2021 年收到。根据被评估单位提供的资料，这部分款项金额大约为 123,678.08 万元。

(4) 销售收入

综上所述，2021 年度销售收入预测如下：

金额单位：人民币万元

分类	项目	2021 年
普通住宅	总可售面积	96,690.79
	销售面积	1,761.63
	销售比例	1.82%
	销售单价 (万元/m <sup>2</sup> )	2.39
	销售收入	4,190.31
车位	总可售数量	802.00
	销售数量	154.00
	销售比例	19.20%
	销售单价 (万元/套)	10.38
	销售收入	1,598.73
收入跨期调整		123,678.08
合计		129,467.12

2、开发成本的预测

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、市政配套费、公共配套设施费、开发间接费等。

(1) 项目总投资概算

被评估单位工程人员提供的项目最新工程概算如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	增值税率	动态成本 (含税)	动态成本 (不含税)	进项税额
1	土地费及大配套	8.58%	133,559.24	123,003.40	10,555.84
2	前期工程费	6.15%	2,204.42	2,076.66	127.76
3	配套设施费	9.00%	1,011.39	927.88	83.51
4	基础设施费	9.02%	6,698.72	6,144.58	554.14

5	建安及精装修工程费	6.05%	45,248.45	42,668.22	2,580.24
6	开发间接费	1.59%	3,455.80	3,401.66	54.14
7	工程后续成本	9.00%	140.49	128.89	11.60
8	不可预见费	9.00%	1,159.48	1,063.74	95.74
	合计		193,478.00	179,415.04	14,062.96

注：其中土地费及大配套进项税额为税法规定土地出让金可递减的土地增值税进项税额。

(2) 已经投入的开发成本

截止评估基准日，被评估单位已经投入的开发成本如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	总成本	已投入成本	未来需投入成本
1	土地费及大配套	133,559.24	131,678.27	1,880.97
2	前期工程费	2,204.42	1,827.98	376.44
3	配套设施费	1,011.39	431.76	579.62
4	基础设施费	6,698.72	1,399.20	5,299.52
5	建安及精装修工程费	45,248.45	26,090.75	19,157.71
6	开发间接费	3,455.80	1,912.71	1,543.10
7	工程后续成本	140.49	0.00	140.49
8	不可预见费	1,159.48	0.00	1,159.48
	合计	193,478.00	163,340.67	30,137.32

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

(3) 未来开发成本投入计划

根据被评估单位提供的相关资料，国贸梧桐原项目预计于2022年7月交房。

故2021年至2022年企业开发成本投入计划如下：

金额单位：万元

序号	成本类型	2021年	2022年
1	土地费及大配套	1,504.78	376.19
2	前期工程费	376.44	-
3	配套设施费	463.70	115.92
4	基础设施费	4,239.61	1,059.90
5	建安及精装修工程费	15,326.16	3,831.54
6	开发间接费	1,234.48	308.62
7	工程后续成本	112.39	28.10
8	不可预见费	927.58	231.90
	合计	24,185.15	5,952.18

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

### 3、税金及附加的预测

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税及土地使用税。其中城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加为增值税附加税根据以当期实际缴纳增值税金额为计税基础计算，当地城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为7%、3%及2%。印花税按照合同金额（含增值税）的0.05%计算，土地使用税按照5元/m<sup>2</sup>计算。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号），一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。

$$\text{应预缴税款} = \text{预收款} \div (1 + \text{适用税率或征收率}) \times 3\%$$

房地产开发企业中的一般纳税人（以下简称一般纳税人）销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：

$$\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) \div (1 + 9\%)$$

由于被评估单位房地产销售采用预售方式，预售和实际交房有一定时间差异，根据故本次测算税金及附加时，对其中发生的税金及附加金额按照预售方式测算，并在期末进行统一调整。

综上所述，未来年度税金及附加预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	期初	2021年	2022年
1	当期缴纳增值税		1,623.32	3,563.32	(150.13)
2	预缴增值税金额	3.00%	1,623.32	3,563.32	-
3	累计预缴增值税金额		1,623.32	5,186.64	5,186.64
4	期末应纳增值税金				5,036.51
5	附加税金		194.80	511.56	12.42
6	城建税	7.00%	113.63	249.43	(10.51)
7	教育费附加	3.00%	48.70	106.90	(4.50)
8	地方教育费附加	2.00%	32.47	71.27	(3.00)
9	印花税	0.05%		64.73	-
10	土地使用税	5元/m <sup>2</sup>		19.22	30.44
	合计		1,818.12	4,074.87	(137.70)

其中期末应纳增值税金计算如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	预计比例	税率	计税基础	金额
<b>一</b>	<b>销项税额</b>				
1	项目预计销售收入			234,711.99	
2	增值税率		9%		
3	当期允许扣除的土地价款	不含契税		127,842.93	
4	计算销项税的销售额			98,045.02	
5	销项税额				8,824.05
<b>二</b>	<b>进项税额</b>				
1	计算进项税的成本额				
1.1	前期工程费	100%	6.15%	2,076.66	127.76
1.2	配套设施费	100%	9.00%	927.88	83.51
1.3	基础设施费	100%	9.02%	6,144.58	554.14
1.4	建安及精装修工程费	100%	6.05%	42,668.22	2,580.24
1.5	开发间接费	100%	1.59%	3,401.66	54.14
1.6	工程后续成本	100%	9.00%	128.89	11.60
1.7	不可预见费	100%	9.00%	1,063.74	95.74
1.8	销售费用	100%	6.00%	4,673.60	280.42
2	进项税额				3,787.54
<b>三</b>	<b>增值税</b>				<b>5,036.51</b>

#### 4、销售费用的预测

销售费用包括项目销售部门的推广费、物业管理费、职工薪酬、销售佣金等。本次评估，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合被评估单位提供的预计销售费用占销售收入的比例。预测各年度付现的销售费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年
销售费用	2,589.34
与收入比	2%

（注：项目 2021 年售罄，2022 年不产生销售费用。）

#### 5、管理费用的预测

房地产开发企业的管理费用主要包括办公费、差旅费、职工薪酬、业务活动费、折旧费等。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定预测各年度的管理费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
-------	-------	-------



管理费用	1,025.21	938.85
------	----------	--------

### 6、财务费用的预测

根据企业评估基准日的借款情况及未来的借款企划，企业未来财务费用主要来自于银行借款及股东借款。根据企业签订的借款合同，该银行借款的年利率为5%，，股东借款年利率为5.5%，企业未来年度银行借款还款计划如下：

金额单位：人民币万元

	项目	2021年
长期借款	初本金金额	27,910.00
	当期新增本金	-
	当期偿还本金	27,910.00
	期末本金金额	-
	利息支出	393.96
股东借款	初本金金额	46,179.23
	当期新增本金	-
	当期偿还本金	46,179.23
	期末本金金额	-
	利息支出	1,602.17
<b>财务费用合计</b>		<b>1,996.13</b>

### 7、土地增值税的预测

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告2016年第70号）及当地土地增值税预征相关规定，房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：

土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款

当地土地增值率预征率如下：

用途	预征率
住宅	2.00%
车位	3.00%

故本次评估在测算时，土地增值税采用预征期末清缴方式测算，具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	2020年	2021年	2022年
1	预缴土地增值税		1,187.23	2,533.62	
住宅	销售收入(含税)			3,450.27	
	预缴增值税金额			127,883.61	
	预缴土增税计税基础			3,519.73	
	当期预缴土增税	2.00%		124,363.88	
车位	销售收入(含税)			1,598.73	
	预缴增值税金额			44.00	
	预缴土增税计税基础			1,554.73	
	当期预缴土增税	3.0%		46.64	
2	清缴土地增值税				-
3	当期实缴土地增值税		1,187.23	2,533.62	(3,720.86)

其中清缴土地增值税金额计算如下：

项目	行次	总金额 (不含税)	普通住宅	商业及车位
面积		107,277.19	96,690.79	10,586.40
一、房地产收入总额	1	215,332.11	207,676.15	7,655.96
二、扣除项目金额合计	2	233,833.48	210,795.65	23,037.81
(一) 取得土地使用权支付的金额 <sup>①</sup>	3	123,003.34	110,865.04	12,138.30
(二) 房地产开发成本 <sup>②</sup>	4	56,411.64	50,844.79	5,566.85
其中				
专业费用	5	2,076.66	1,871.73	204.93
建筑安装工程费	6	54,334.97	48,973.05	5,361.92
(三) 房地产开发费用	7	17,941.50	16,170.98	1,770.52
其中				
利息支出	8	8,970.75	8,085.49	885.26
其他房地产开发费用	9	8,970.75	8,085.49	885.26
(四) 与转让房地产有关的税金	10	593.99	572.87	21.12
城市维护建设税、 教育费附加	11	593.99	572.87	21.12
其他	12	-		
(五) 财政部规定的其他扣除项目	13	35,883.01	32,341.97	3,541.03
三、增值额	14	-18,501.44	-3,119.51	-15,381.85
四、增值额与扣除项目金额之比	15		-1%	-67%
五、适用税金(%)	16		0%	0%
六、速算扣除系数(%)	17		0%	0%
七、应补(退)土地增值税税额	18	-	-	-

注：①上表中收入及成本均为不含税金额。

②取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增

值税清算规则按照可售面积进行分摊；

③房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

## 8、所得税的预测

销售期内企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。宁波市项目计税毛利率为 15%，在项目竣工后，进行清缴。故未来年度企业所得税预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	期初	2021 年	2022 年
销售收入		118,777.18	-
核算毛利率		15%	15%
当期毛利		17,816.58	-
销售费用		2,442.78	-
管理费用		1,025.21	938.85
财务费用		-	-
税费及附加		511.56	12.42
预缴土增税		2,533.62	(3,720.86)
当期应纳税所得额	-	11,303.41	2,769.58
适用所得税率		25%	25%
预缴企业所得税	1,899.05	2,825.85	692.40
累计预缴企业所得税	1,899.05	4,724.90	5,417.30
清缴企业所得税			(1,530.07)
期实缴企业所得税	1,899.05	2,825.85	(837.68)

注：上表中收入及成本均为不含税金额。

其中清缴企业所得税计算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	金额
1	销售收入含税	234,711.99
2	总成本支出	219,163.09
2.1	建设成本支出	193,478.00
2.2	增值税及附加税支出	5,755.29
2.3	销售费用	4,673.60
2.4	管理费用	2,772.07
2.5	财务费用	12,484.13

2.6	土地增值税	-
3	<b>利润总额</b>	<b>15,548.90</b>
4	应纳税所得额	15,548.90
5	税率	25%
6	<b>企业所得税</b>	<b>3,887.23</b>

注：上表中数据为含税项目总收入及成本。

### 9、折旧与摊销的预测

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧。

故折旧摊销费用预测如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021 年	2022 年
车辆折旧费	5.14	5.14
电子设备折旧费	7.08	7.08
合计	12.22	12.22

### 10、资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次现金流量折现法的假设前提之一为未来收益期限为有限期，在企业有限经营期内无资本性支出的需求及计划，故本次评估不予预测。

### 11、营运资金预测、营运资金增加额的确定

本次评估对被评估单位房地产开发板块的未来收益期按可预期项目开发周期确定，未做永续预测。考虑到国家对商品房销售的有关规定，在未来预测周期内，企业部分所需建设资金可以通过预售的房款解决，实行滚动开发，故未来年度除最低现金保留量外不需考虑营运资金，最低现金保留量为当期所需营运资金；以销售费用、管理费用付现支出，按一个月周转期进行测算。

营运资金增加额=本期需营运资金-上期营运资金

营运资金增加额如下：

金额单位：人民币万元

项目	期初	2021年	2022年
<b>一、付现成本</b>			
增值税及附加		4,074.87	(137.70)
销售费用		2,589.34	-
管理费用		1,025.21	938.85
财务费用		1,996.13	-
土地增值税		2,533.62	(3,720.86)
企业所得税		2,825.85	(837.68)
<b>付现成本合计</b>		<b>15,045.03</b>	<b>(3,757.39)</b>
<b>二、周转次数</b>		<b>12</b>	<b>12</b>
<b>三、当期营运资金</b>	<b>(1,300.98)</b>	<b>1,253.75</b>	<b>-</b>
<b>四、营运资金增加额</b>		<b>2,554.73</b>	<b>(1,253.75)</b>
<b>五、期末回收营运资金</b>			<b>-</b>

#### 12、期末回收资产价值

根据企业提供的经营计划，预计在2022年12月31日完成公司项目经营并清算，期末可回收的资产主要为当年营运资金及期末的可回收的固定资产价值。具体计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	期末
营运资金回收金额	-
可回收固定资产价值	30.21
<b>期末回收资产价值</b>	<b>30.21</b>

#### (四) 折现率的确定

##### 1、折现率的模型（公式与参数定义）

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

式中：

$w_d$ ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$w_e$ ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$r_d$ : 税后债务加权成本

$r_e$ : 股权资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中:

$r_f$ : 无风险报酬率;

$r_m$ : 市场预期报酬率;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_m}{E_m} \right)$$

$\beta_u$ : 可比公司的无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{\left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_i}{E_i} \right)}$$

$\beta_t$ : 可比公司股票的预期市场平均风险系数

$D_i$ : 可比公司的付息债务

$E_i$ : 可比公司的权益资本

#### (1) 无风险报酬率 $R_f$

无风险收益率又称安全收益率, 是投资无风险资产所获得的投资回报率, 表示即使在风险为零时, 投资者仍期望就资本的时间价值获得的补偿。国际上通行的做法是参考不存在违约风险的政府债券利率确定。本次选取与企业收益期相匹配的国债到期收益率, 即选用距评估基准日 3 年的国债到期收益率, 取  $r_f=2.82\%$ 。

#### (2) 市场风险溢价 $ERP(r_m - r_f)$ 的确定

市场风险溢价是投资者期望的超过无风险收益率的部分。目前, 我国有两个证券交易市场, 即上海证券交易所和深圳证券交易所。本次评估根据中国证

券市场的股票市场收益率进行计算。

为了计算股票市场收益率,我们通过 Wind 资讯获取了 2010 年至 2020 年“沪深 300”指数每年年底的成分股及其数据,选取其中上市时间在 10 年及以上的成份股,计算股票市场收益率的几何平均值,再与各年无风险收益率比较,得到股票市场各年的市场风险溢价。具体如下:

市场风险溢价计算表

序号	年度	股票数量	几何平均收益率 $R_m$	无风险收益率 $R_f$ (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP ( $R_m-R_f$ )
1	2010	171	12.78%	3.88%	8.90%
2	2011	174	12.14%	3.42%	8.72%
3	2012	176	15.35%	3.57%	11.78%
4	2013	185	12.38%	4.55%	7.83%
5	2014	183	19.28%	3.62%	15.66%
6	2015	168	20.13%	2.82%	17.31%
7	2016	180	7.05%	3.01%	4.04%
8	2017	182	-0.04%	3.88%	-3.92%
9	2018	188	7.98%	3.23%	4.75%
10	2019	192	3.58%	3.14%	0.45%
11	2020	204	6.05%	3.14%	2.91%
平均值			<b>10.61%</b>	<b>3.48%</b>	<b>7.13%</b>

采用 2010 年至 2020 年几何平均收益率的平均值 10.61%与同期剩余年限 10 年的中国国债到期收益率平均值 3.48%的差额作为市场风险溢价。

按此测算,我国目前的市场风险溢价为:  $10.61\%-3.48\%=7.13\%$ 。

### (3) 权益资本的预期市场风险系数 $\beta$ 的确定

权益系统风险系数计算公式如下:

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

式中:  $\beta_L$ —有财务杠杆的权益的系统风险系数;

$\beta_U$ —无财务杠杆的权益的系统风险系数;

$t$ —企业的所得税税率;

$D/E$ —企业的当年资本结构。

$\beta$ 系数是用来衡量上市公司相对充分风险分散的市场组合。本次估值我们选取 WIND 金融终端公布的 $\beta$ 计算器计算对比公司的 $\beta$ 值,股票市场选择的是沪深 300 指数。采用对比公司评估基准日前 36 个月的历史数据计算 $\beta$ 值。

企业的资本结构通常不宜直接采用企业的历史或评估基准日的资本结构,而应选择目标资本结构。主要原因在于历史或现行的资本结构可能并不稳定,企业管理层可能在未来不断进行调整,因此,最终确定的资本结构应是能反映企业整个收益期内的综合预期水平。本次评估取可比公司的平均值为目标资本结构。

根据被评估单位生产经营情况,本次评估选择可比公司如下:

证券简称	证券代码	2018-2020 年三年平均 带息债务/股权价值	2020 年 房地产收入(亿元)
世茂股份	600823.SH	122.55	103.2774
迪马股份	600565.SH	172.78	195.7716
大名城	600094.SH	157.36	147.3958
中华企业	600675.SH	55.32	104.1217
荣安地产	000517.SZ	65.42	100.6714
中洲控股	000042.SZ	234.11	102.1641
广宇发展	000537.SZ	159.34	192.1344

#### 1) 剔除财务杠杆调整 $\beta$ 值 $\beta_U$

评估人员从 WIND 资讯上查找上述被评估单位调整后 $\beta$ ,然后根据可比公司 2020 年 12 月 31 日的 D/E 及企业所得税率计算出剔除财务杠杆的调整 $\beta$ 值 $\beta_U$ ,取简单平均数为 0.5260。

序号	股票代码	股票名称	调整 $\beta$	D/E	基准日所得税率	$\beta$ 资产(无杠杆)
1	600823.SH	世茂股份	1.1085	122.55%	25.00%	0.5776
2	600565.SH	迪马股份	1.0940	172.78%	25.00%	0.4765
3	600094.SH	大名城	0.8269	157.36%	25.00%	0.3793
4	600675.SH	中华企业	0.8574	55.32%	25.00%	0.6060
5	000517.SZ	荣安地产	1.2243	65.42%	25.00%	0.8213
6	000042.SZ	中洲控股	0.6842	234.11%	25.00%	0.2483
7	000537.SZ	广宇发展	1.2577	159.34%	25.00%	0.5730
	平均			138.13%		0.5260

#### 2) 企业目标财务杠杆系数的 $\beta$ 值

企业适用所得税率为 25%, D/E 采用可比公司平均 D/E 计算,故:

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



$$=0.5260 \times [1 + (1-25\%) \times 138.13\%]$$

$$=1.0709$$

#### (4) 企业特定风险调整系数

目前国际上将公司全部特定个体风险调整系数风险报酬率进一步细化为公司规模溢价和其他特定风险溢价。

##### ① 公司规模溢价

规模溢价可以用规模超额收益率来衡量。参考美国 Grabowski-King 研究的思路，对沪、深两市的上市公司数据进行了分析研究，将样本点按净资产账面价值进行排序并分组，得到的数据采用线性回归分析的方式得出规模超额收益率与净资产账面价值之间的回归方程：

$$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NA \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中： $R_S$ :公司规模超额收益率；

$NA$ :净资产账面值 ( $NA \leq 10$  亿)。

由于国贸地产集团有限公司资金存在统一管理，故本次采用国贸地产集团有限公司净资产账面价值代入上述回归方程既可计算规模超额收益率为 0.65%。

##### ② 其他特定风险溢价

由于房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分部与厦门、南昌、合肥等等城市，部分城市房地产调控政策与可比上市公司存在一定差异。本次评估综合考虑上述因素，确定除规模外的特有风险收益率为 1.50%。

##### ③ 企业特定风险调整系数

特定风险报酬率具体计算过程如下：

项目	计算公式	取值
规模溢价	$R_S=3.139\%-0.2485\% \times NA$	0.65%
其他特定风险溢价	房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，	1.50%

项目	计算公式	取值
	存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分布于厦门、南昌、合肥等等城市，经营区域房地产调控政策有一定差异，综合确定。	
特定风险报酬率		2.15%

(5) 权益资本成本 $r_e$ 的确定

$$\begin{aligned} r_e &= r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \\ &= 2.82\% + 1.0709 \times 7.13\% + 2.15\% \\ &= 12.60\% \end{aligned}$$

(6) 债务成本 $r_d$ 的确定

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，债务成本 $r_d$ 取值为 6.41%。

(7) 加权平均资本成本 (WACC) 的确定

$$\begin{aligned} r &= r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e \\ r &= r_d \times \frac{D}{(E + D)} \times (1 - t) + r_e \times \frac{E}{(E + D)} \\ r &= r_d \times \frac{D/E}{1 + D/E} \times (1 - t) + r_e \times \frac{1}{1 + D/E} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{故 } r &= 6.41\% \times 58.01\% \times (1 - 25\%) + 12.60\% \times 41.99\% \\ &= 8.08\% \end{aligned}$$

## 六、评估值测算过程

(一) 未来年度企业自由现金流计算

综上所述，未来年度企业自由现金流量预测如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2021 年	2022 年
------	--------	--------

现金流入	129,467.12	-
销售收入	129,467.12	-
现金流出	39,230.18	2,194.79
开发成本	24,185.15	5,952.18
增值税及附加	4,074.87	(137.70)
销售费用	2,589.34	-
管理费用	1,025.21	938.85
财务费用	1,996.13	-
土地增值税	2,533.62	(3,720.86)
企业所得税	2,825.85	(837.68)
当期现金流	90,236.94	(2,194.79)
加：折旧及摊销	12.22	12.22
加：利息支出	1,497.10	-
减：资本性支出		
减：营运资本增加	2,554.73	(1,253.75)
加：期末回收资产		30.21
企业自由现金流	89,191.53	(898.61)

(二) 企业自由现金流现值的确定

将预测的企业自由现金流和折现率代入计算公式，采用期末折现，得到经营性资产的价值为 81,754.39 万元。详见下表：

81,754.39 金额单位：人民币万元

项目/年份	2021 年	2022 年
一、企业自由现金流量	89,191.53	(898.61)
二、折现率	8.08%	8.08%
三、折现期（期末折现）	1.00	2.00
四、折现系数	0.9252	0.8561
五、折现值	82,523.66	(769.27)
企业自由现金流现值	81,754.39	

(三) 溢余资产的确定

溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一般特指现金及现金等价物，包括有价证券等。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币资金。

即溢余现金=评估基准日企业现金余额-当期实际需支付的成本费用-最低现金持有量

故基准日溢余资产计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	金额
期末账面货币资金	16,566.02
期末应付账款	6,774.40
期末应付职工薪酬	482.69
期末应交税费	1,964.62
期末其他应付款	326.68
期末一年内到期的非流动负债	41.18
期末其他流动负债	8,277.44
2021年需保有的最低现金持有量	(1,300.98)
溢余资产	-

#### （四）非经营性资产、负债的确定

##### 1、非经营性资产

本次评估将未在未来现金流中考虑的资产确认为非经营性资产，主要包括其他应收款、其他流动资产、递延所得税资产等，这部分资产的贡献未在未来现金流中考虑。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
递延所得税资产	其他应收款坏账准备	12.95	-
其他流动资产	往来款	0.41	0.41
其他应收款	押金	1.28	1.28
其他应收款	临时租地押金	24.83	24.83
其他应收款	土地保证金	1,000.00	1,000.00
其他应收款	房租押金	9.36	9.36
其他应收款	代扣公积金	0.15	0.15
其他应收款	代扣年金	0.13	0.13
<b>总计</b>		<b>1,049.10</b>	<b>1,036.16</b>

##### 2、非经营性负债

本次评估将未在未来现金流中考虑的负债确认为非经营性负债，主要包括其他应付款、其他流动负债等。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应付款	个人	3.47	3.47
其他应付款	客户购房	124.00	124.00
其他流动负债	往来款	302.49	302.49
<b>总计</b>		<b>429.95</b>	<b>429.95</b>

(五) 付息债务的确定

截至评估基准日，企业账面记录的付息债务为一年内到期的非流动负债及股东借款，金额为 59,085.76 万元。其中一年内到期的非流动负债为 27,910.00 万元，股东借款为 46,179.23 万元。

(六) 股东全部权益的确定

$$\begin{aligned} \text{股东全部权益价值} &= \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值} \\ &= \text{企业自由现金流现值} + \text{溢余资产} + \text{非经营性资产} - \text{非经营性负债} - \text{付息债务} \end{aligned}$$

计算表如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额
企业自由现金流现值	81,754.39
加：溢余资产价值	-
加：非经营性资产	1,036.16
减：非经营性负债	429.95
减：有息负债	74,089.23
<b>股东全部权益价值</b>	<b>8,271.37</b>

**七、收益法评估结果**

经评估，在评估基准日和持续经营前提下，采用收益法评估的被评估单位股东全部权益价值为人民币 8,271.37 万。

## 说明四：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用资产基础法和收益法评估，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的宁波贸悦地产有限公司总资产账面值为 196,106.65 万元，评估值为 201,250.35 万元，评估增值 5,143.70 万元，增值率 2.62%；总负债账面值为 197,631.05 万元，评估值为人民币 197,631.05 万元，无评估增减值；股东全部权益账面值为-1,524.40 万元，评估值为 3,619.30 万元，评估增值 5,143.70 万元，增值率 337.42%。

具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	192,961.45	198,116.17	5,154.72	2.67
2 非流动资产	3,145.20	3,134.18	-11.02	-0.35
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	54.65	56.58	1.93	3.53
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	54.65	56.58	1.93	3.53
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	20.65	20.65	-	-
15 递延所得税资产	3,069.90	3,056.95	-12.95	-0.42
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	<b>196,106.65</b>	<b>201,250.35</b>	<b>5,143.70</b>	<b>2.62</b>
18 流动负债	197,631.05	197,631.05	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	<b>197,631.05</b>	<b>197,631.05</b>	-	-
21 净资产（所有者权益）	<b>-1,524.40</b>	<b>3,619.30</b>	<b>5,143.70</b>	<b>337.42</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的宁波贸悦地产有限公司股东全部权益评估值为人民币捌仟贰佰柒拾壹万叁仟柒佰元整（RMB 8,271.37 万元），评估增值 9,795.77 万元，增值率 643%。

## 三、两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 8,271.37 万元，与资产基础法测算得出的股东全部权益价值 3,619.30 万元相比，差异为 4652.07 万元，差异率为 128.54%。两种评估方法差异的原因主要是：

收益法与资产基础法评估结果相差 4652.07 万元，产生差异的主要原因如下：

1、资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法其评估结果反映的是企业基于现有资产和负债的重置价值。

2、本次评估中主要资产为房地产类存货，各个开发项目均有较为明确的经济技术指标，且企业对各个开发项目有明确的开发计划，而收益法是对企业未来的销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

## 四、评估结果的最终选取

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量等因素来选取最终评估结果。具体考虑了以下因素：

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。本次评估中主要增值资产为开发项目，资产基础法对开发项目主要采用静态假设开发法进行评估，未考虑整个项目期间对现金流量



的全部影响因素。

收益法是考虑了整个项目期间对现金流量的全部影响因素，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。收益法是从动态角度体现整个房地产开发过程，能够客观、全面的反映企业的价值。故采用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于上述原因，本次评估我们最终采用收益法的评估结果，即本资产评估报告最终评估结论表述如下：

经评估，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，在公开市场有限期持续经营的前提下，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本资产评估报告程序和方法，纳入本次评估范围的宁波贸悦地产有限公司股东全部权益的评估值为人民币捌仟贰佰柒拾壹万叁仟柒佰元整（RMB 8,271.37 万元）。

#### 五、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

宁波贸悦地产有限公司的股东全部权益账面价值为-1,524.40 万元，评估值为 3,619.30 万元，评估增值 5,143.70 万元，增值率 337.42%。主要的减值情况说明如下：

（1）存货增值 5,623.20 万元，增值原因主要为存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，包含了企业开发该项目产生的合理利润，故而形成评估增值。

（2）其他流动资产减值 520.27 万元，减值的主要原因为合同取得成本的价值已在存货科目评估中考虑，故评估为零，从而形成评估减值。

（3）其他应收款增值 51.79 万元，增值的主要原因为评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

（4）递延所得税资产减值 12.95 万元，减值的主要原因为评估确认的风险损失金额为零。

长期股权投资——福州榕贸房地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-65号  
(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

**长期股权投资——福州榕贸房地产有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司注册登记情况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	3
五、资产及负债情况.....	4
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>6</b>
一、流动资产科目评估技术说明.....	7
二、存货科目评估技术说明.....	9
三、设备类固定资产评估技术说明.....	36
四、其他非流动资产评估技术说明.....	39
五、负债评估技术说明.....	40
<b>说明三：收益法评估技术说明</b> .....	<b>45</b>
一、评估对象.....	46
二、收益法的应用前提及选择的理由与依据.....	46
三、收益预测的假设条件.....	46
四、企业经营、资产、财务分析.....	48
五、评估方法介绍及预测分析过程.....	60
六、收益法评估结果.....	80
<b>说明四：评估结论</b> .....	<b>81</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：福州榕贸房地产有限公司

统一社会信用代码：91350104MA335U7C7C

注册资本：3000 万人民币

成立日期：2019 年 08 月 27 日

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：李剑峰

注册地址：福建省福州市仓山区盖山镇盖山路 9-4 号 1 层 410

经营范围：房地产开发经营；物业管理。

### 二、股东及出资情况

福州榕贸房地产有限公司是 2019 年 08 月 27 日于福州市仓山区市场监督管理局注册成立的有限责任公司。截止 2020 年 12 月 31 日，福州榕贸房地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	厦门悦耀企业管理咨询 有限公司	3,000.00	100.00%	3,000.00	100.00%
合计		<b>3,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### 三、经营情况

福州榕贸房地产有限公司成立于 2019 年 08 月，公司主要从事房地产项目的开发经营与物业管理。

福州榕贸房地产有限公司主要开发的房地产项目为“福州悦悦花园”。该项目位于福州市仓山区盖山镇，总规划建筑面积为 223,299.61 m<sup>2</sup>，可售面积为 195,604.72 m<sup>2</sup>。截至评估基准日，该房地产开发项目仍然处于开发建设阶段。

### 四、历史年度财务数据

福州榕贸房地产有限公司 2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	263,862.48	389,233.43
负债	153,793.84	158,514.25
净资产	110,068.64	230,719.18
	2019年度	2020年度
营业总收入	-	-
利润总额	-352.12	-2,551.97
净利润	-264.69	-1,916.12

## 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	3,883,340,566.32
2 非流动资产	8,993,755.39
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	172,693.92
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	8,821,061.47
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	3,892,334,321.71
21 流动负债	945,642,493.14
22 非流动负债	639,500,000.00
23 负债合计	1,585,142,493.14
24 净资产（所有者权益）	2,307,191,828.57

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后

的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明



## 一、流动资产科目评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为福州榕贸房地产有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>3,883,340,566.32</b>
货币资金	173,245,404.99
预付款项	212,636.40
其他应收款	84,078.80
存货	2,630,034,849.37
其他流动资产	1,079,763,596.76

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款和其他货币资金。货币资金的账面金额为173,245,404.99元。

银行存款包括 5 个人民币账户。评估人员查阅了银行对账单，并对部分银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。

其他货币资金主要为企业售出产品预收购房款时采用 POS 机刷卡产生的余额，评估人员查阅了相关交易记录，获取了合同、银行对账单等资料，核实结果与账面价值相符，以核实后的账面价值确定评估价值。

经评估，货币资金的评估值为 173,245,404.99 元，无评估增减值。

## 2、预付账款评估

预付账款主要为租金及暂挂的营销费用，账面金额为 212,636.40 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务，未发现供货单位有不能按合同规定按时提供劳务等情况，在核实无误的基础上以核实后账面值作为评估值。

经评估，预付账款评估值为 212,636.40 元，无评估增减值。

## 3、其他应收款评估

其他应收款主要为押金、代收社保款等。账面余额为 88,504.00 元，已计提坏账准备 4,425.20 元，账面价值为 84,078.80 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

评估人员根据收集的资料及通过向财务相关人员了解情况，对于押金欠款单位未发现破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况；对于代收社保款发生坏账的可能性较小，故以其他应收款以核实后账面值作为评估值。

其他应收款坏账准备的账面余额为 4,425.20 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 88,504.00 元，评估增值 4,425.20 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

#### 4、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为预缴的增值税、预缴土地增值税及其他税费、内部往来款及合同取得成本，账面金额为 1,079,763,596.76 元。

对企业预缴的增值税、预缴土地增值税及其他税费、内部往来款，我们通过获取凭证等资料，以核实后评估基准日的账面金额确定评估值；对合同取得成本，评估人员已在存货-开发成本的评估中考虑开发项目的合同取得成本，此处不作重复考虑，故评估为零。

经评估，其他流动资产的评估值为 1,074,485,644.14 元，评估减值的原因是合同取得成本的价值已在存货科目的评估中考虑。

## 二、存货科目评估技术说明

本次纳入评估范围的存货包括开发成本，账面原值为 2,630,034,849.37 元，未计提存货跌价准备，账面净额为 2,630,034,849.37 元。

### （一）项目概况

#### 1、项目地块情况

本次纳入评估范围的开发成本主要为位于仓山区南二环路路南侧，郭宅周边旧村改造地块二的“贸悦花园”开发项目。项目地块于 2019 年 8 月 9 日与福州市自然资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：35010020190731P080），宗地出让面积为 83,908 平方米（证载土地使用权出让面积为 83908.19 平方米），土地用途为商业、住宅，土地具体信息如下：

序号	项目名称	不动产权证号	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	权利人	用途及使用期限	建设用地规划许可证号
----	------	--------	------------------------	-----	---------	------------

1	贾悦花园	闽（2020）福州市不动产权第 0000082 号	41,218.03	福州榕贸房地产有限公司	住宅及公共服务；使用年限：住宅 70 年，公共管理与公共服务（幼儿园）用地 50 年	地字第 350101201900135 号
		闽（2020）福州市不动产权第 0000100 号	42,690.16			

## 2、土地出让金支付

根据土地使用权出让合同约定：2019-42 号地块的土地出让金总价为 2,300,000,000.00 元，分三期支付，第一期金额为 1,150,000,000.00 元，合同签订之日起 30 日内付清；第二期金额为 690,000,000.00 元，于合同签订之日起 270 日内付清；第三期金额为 460,000,000.00 元，于合同签订之日起 360 日内付清。

截至评估基准日，福州榕贸房地产有限公司已全额缴交土地出让金。

## 3、五证一书办理情况

截至评估基准日，2019-42 号地块已取得不动产权证，已取得规划及施工许可，正在进行项目施工，部分楼栋已达到商品房预售条件。各项证书的办理情况如下：

- ① 不动产权证：已取得，证书编号为闽（2020）福州市不动产权第 0000082 号、闽（2020）福州市不动产权第 0000100 号；
- ② 建设用地规划许可证：已取得，证书编号为地字第 350101201900135 号；
- ③ 建设工程规划许可证：已取得，证书编号为建字第 350101202010003 号；
- ④ 建筑工程施工许可证：已取得，证书编号：350100202001130301、350100202004160101；
- ⑤ 商品房预售许可证：3#、9-11# 已取得，证书编号为（2020）榕房许字第 0256 号、（2020）榕房许字第 0168 号等；
- ⑥ 房地产开发企业资质证书：已取得，资质等级为房地产开发暂定级。

## 4、项目经济技术指标

### （1）主要规划指标

“贸悦花园”项目开发建设用地面积为 83908.19 平方米，总建筑面积为 223,299.61 平方米，计容建筑面积为 161,485.75 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	125.86
		平米	83,908.000
2	容积率		1.92
3	建筑密度		21.96%
4	建筑占地面积	平米	18,430.30
5	绿地率		30%
6	绿化景观面积	平米	25,172.40
7	计容建筑面积		161,485.75
(1)	居住	平米	107,893.94
(2)	安置房		46,251.93
(3)	商业建筑面积	平米	-
(4)	公建配套设施	平米	2,335.66
(5)	幼儿园	平米	5,004.22
8	不计容建筑面积	平米	61,813.86
其中	地下室建筑面积	平米	61,808.57
	其他	平米	5.29
9	车位数	个	1,819.00
其中	非人防地下室车位		1,645.00
	可售人防地下室车位	个	19.00
	不可售车位	个	155.00
10	总建筑面积	平米	223,299.61

#### (2) 可售面积

根据预售许可证及被评估单位提供的销售清单，项目总可售面积为 195,604.72 m<sup>2</sup>。具体明细如：

序号	类型	数量	单位	可售面积 (m <sup>2</sup> )
1	高层住宅	1000	套	95,747.13
2	保障性住房	574	套	46,200.94
3	叠拼	96	套	11,927.96
4	非人防车位	1645	个	41,728.69
合计		3315		195,604.72

#### 5、开发方案

根据项目地块的规划条件及经济技术指标，该项目拟开发为住宅楼盘，具体包括共 16 幢住宅楼、6 幢保障性住房、6 幢叠拼别墅、1 间幼儿园及社区服务中

心。

## 6、项目现状及开发进度

项目于 2020 年 1 月开始施工,至评估基准日,项目工程施工进度已达约 51%。根据被评估单位提供的开发进度表,该项目预计于 2022 年 8 月底完工。

## 7、开发项目法律状况

根据被评估单位提供的资料,评估对象不存在租赁等他项权利状况。

## (二) 评估程序

### 1、前期准备

(1) 由被评估单位将需要评估的建筑物项目按评估要求填写评估申报表。

(2) 获取有关《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等资料;获取市场交易信息资料。

### 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表,进行核查工作,核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况,发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

### 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查,填写现场考查情况意见及现场作业表。

### 4、搜集价格资料

搜集当地现行的房地产交易信息资料,收集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

### 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算,得出评估对象于评估基准日的评估价值,并最终形成评估技术说明。

## (三) 评估方法

### 1、评估方法的选择

委估企业存货-开发成本主要为各期开发项目的地价款、契税、市政配套设施费、开发前期准备费用、主体建筑工程费用、基础设施费用、开发间接费用以及利息等。根据资产评估相关准则及参考《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》，房地产在建项目常用的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。

(1) 市场法：市场法是基于替代原理，即在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应具有相同的价格。由于房地产开发项目开发业态及进度差异较大，市场上难以找到可比交易案例，故不适合市场法直接评估。

(2) 收益法：收益还原法是基于预期收益原理，即未来收益权利的现在价值。评估对象为住宅、商业用地，目前尚在开发阶段，无法出租产生收益，故不宜采用收益还原法。

(3) 假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估项目已获得土地使用权出让，部分项目已进行开发，未开发的项目也已有相关土地开发的基本参数，因此可采用假设开发法。

(4) 成本法：根据重新建造不动产所需要的成本，加上一定利润和应纳税金确定评估价值的方法。因为本次评估对象为在建工程，其成本投入记录完整可以取得，故本次评估可以采用成本法进行评估

综上所述，本次纳入评估范围的开发成本可以采用假设开发法及成本法进行评估，但由于本次纳入评估范围的开发成本为在建工程，本次评估采用假设开发法对其进行评估。

## 2、评估方法的介绍

对于正在开发的项目工程采用假设开发法（剩余法）。假设开发法（剩余法）的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、后续的管理费用、销售税费及合理的续建开发利润、土地增值税、企业所得税等，计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如

下:

评估价值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-投资利息-开发利润-土地增值税-所得税

开发完成后房地产价值=开发完成后房地产销售收入-应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入

应缴的增值税销项税=(开发完成后房地产销售收入-可抵减的土地取得成本)÷(1+9%)×9%

### (1) 开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值=开发完成后房地产销售收入-应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入

对于已预售房地产销售收入包括已经签订销售合同预售的房地产销售收入及已经签订认购协议的房地产销售收入,根据实际签订的销售合同和认购协议确定销售收入;

对于未预售房地产销售收入,评估人员调查了周边房地产销售价格,并对比了企业销售人员提供的预计销售价格及历史销售价格等因素,综合确定。

### (2) 后续开发成本

后续开发成本包括前期费用、基础工程、主体工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目。结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用,并参考被评估单位项目投资估算情况。

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用=预算总成本-账面已支付成本

### (3) 销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况,预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。



(4)管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况,预测后续建设开发期经营期年度的管理费用。

(5)销售税金及附加

销售税金及附加=预计销售金额×销售税金及附加率

(6)土地增值税

按照税法规定,分项目进行汇算清缴,根据增值比例分段累计计算土地增值税,并扣除已预缴的土地增值税得出后续需缴纳的土地增值税。

(7)投资利息

投资利息=在建工程评估值×((1+利率)<sup>后续开发期</sup>-1)+(后续开发成本+管理费用+销售费用)×((1+利率)<sup>后续开发期/2-1</sup>)

(8)开发利润

开发利润=不含税销售收入×(1-建设进度)×销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确定,取 6.54%。

(9)所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

(四) 计算过程

评估案例: 评估明细表序号 1 (贸悦花园)

评估对象主要为位于仓山区南二环路路南侧,郭宅周边旧村改造地块二的“贸悦花园”开发项目,宗地出让面积为 83,908 平方米(证载土地使用权出让面积为 83908.19 平方米),土地用途为住宅、公共管理与公共服务(幼儿园);规划总建筑面积合计为 223,299.61 平方米,计容建筑面积为 161,485.75 平方米。

1、实物状况

(1) 土地实物状况

宗地位置	仓山区南二环路路南侧,郭宅周边旧村改造地块二			
四至	东至	义序路	西至	南台大道

	南至	郭宅路	北至	盖山路
面积	评估对象所处宗地总用地面积为 83,908.19 平方米，面积较适中。			
用途	规划、设计及登记用途为住宅、教育用地			
形状	形状呈方形，形状较规则			
地形、地势	地形地势东高西低，有一定的地形高度差异，自然排水状况较好			
地质、土壤	地基承载力和稳定性较好，地质条件较好			
开发程度	区域基础设施达到“五通”（即通上水、下水、通路、通电、通讯）			
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象土地实物状况较好			

## （2）建筑物实物状况

名称	贸悦花园
建筑规模	规划总建筑面积合计为 223,299.61 平方米，计容建筑面积为 161,485.75 平方米
项目完工进度	项目于 2020 年 1 月 13 日开始施工，至评估基准日，项目工程付款进度已达约 51%；项目规划共 16 幢住宅楼、6 幢保障性住房、6 幢叠拼别墅、1 间幼儿园及社区服务中心，其中 3#、9-11 号楼已动工并已取得预售证；项目计划于 2022 年 8 月底完工
用途	规划、设计用途为住宅
建筑结构	框架结构
装饰装修	建筑主体承重立柱为钢筋混凝土柱，屋面为钢筋混凝土屋面，毛坯状态交房
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象建筑物实物状况较好

## 2、区位状况

### （1）位置状况

坐落：评估对象位于仓山区南二环路南侧，郭宅周边旧村改造地块二。

方位：所处行政区划属于福州市仓山区，属于城市城区。

与重要场所(设施)的距离：交通路线距离福州南站约 7 公里。

所处楼幢与临街(路)状况：评估对象所处区域所临街道是南二环路，附近有

迎飞花园、郭宅新居等小区聚集，地理位置较好。

## (2) 交通状况

道路状况：附近区域道路路网密度较大，有南二环路、南台大道等城市主干道，距离较近，路面通行宽度较宽，通达性较好。

出入可利用公共交通工具：距小区 1.4 公里处设有“葫芦镇”地铁站及“白湖亭”公交站点，有 25、50 路、156 路等多路公交车经过，公交站点及公交线路数量分布较广，距离公交站点近，公交班次疏密度较好，辐射范围较好，到达市中心、火车站、机场等交通时间较短；周边出租车较多，乘坐出租车较方便。

交通管制情况：附近区域道路无特殊交通管制。

停车方便程度：评估对象所在建筑配建地下停车场和地上停车位，整体上停车便利程度较便利。

## (3) 外部配套设施状况

基础设施：区域基础设施达到“五通”(即通上水、下水、通路、通电、通讯)，外部基础设施较完备。

公共服务设施：区域内有福州市东升小学、华南实验中学、福建省地质医院(福建省华侨医院)、高盖山公园、中国工商银行等，外部公共服务设施较完备。

## (4) 周围环境状况

自然环境：附近区域为较具规模的生活区和商业区，绿化面积较大，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等。

人文环境：附近区域房地产声誉较好，居民素质较高，治安状况较好，相邻房地产的利用状况以住宅、商业为主。

景观：无水景、山景等景观。

## (5) 区位状况分析

### 1) 仓山区概况

仓山区，隶属于福建省福州市，地处福州城区南部，四面临江，辖整个南台岛。北隔闽江分别与鼓楼、台江、晋安、马尾、隔江相望，东面与马尾港隔海相距 7.61 海里，南临乌龙江与长乐、闽侯相连。介于北纬 25° 15′ —26° 39′ 、东经 118° 08′ —120° 31′ 之间，区域面积 142 平方千米，加上洲地面积逾 150 平方千米。

## 2) 所在区位状况分析

附近区域有迎飞花园、郭宅新居等住宅小区，已经形成了一定规模的生活区，居住集聚度较高；综合分析，评估对象所在区位状况较好，对评估对象价值具有稳定增值的作用。

## 3、项目经济技术指标

“贸悦花园”项目开发建设用地面积为 83908.19 平方米，总建筑面积为 223,299.61 平方米，计容建筑面积为 161,485.75 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	125.86
		平米	83,908.000
2	容积率		1.92
3	建筑密度		21.96%
4	建筑占地面积	平米	18,430.30
5	绿地率		30%
6	绿化景观面积	平米	25,172.40
7	计容建筑面积		161,485.75
(1)	居住	平米	107,893.94
(2)	安置房		46,251.93
(3)	商业建筑面积	平米	-
(4)	公建配套设施	平米	2,335.66
(5)	幼儿园	平米	5,004.22
8	不计容建筑面积	平米	61,813.86
其中	地下室建筑面积	平米	61,808.57
	其他	平米	5.29
9	车位数	个	1,819.00
其中	非人防地下室车位		1,645.00
	可售人防地下室车位	个	19.00
	不可售车位	个	155.00
10	总建筑面积	平米	223,299.61

#### 4、测算过程

##### (1) 预测开发后房地产价值

开发完成后房地产价值=开发完成后房地产销售收入-所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入

根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告及房屋销售清单，截止评估基准日，项目销售情况如下：

序号	类型	数量	单位	已售数量	未售数量
1	高层住宅	95,747.13	m <sup>2</sup>	17,232.16	78,514.97
2	保障性住房	46,200.94	m <sup>2</sup>	46,200.94	-
3	叠拼	11,927.96	m <sup>2</sup>	-	11,927.96
4	非人防车位	1645	个	-	1,645.00

##### 已出售物业销售收入

根据企业提供的相关资料汇总得出，已出售物业详细信息如下：

类型	已售数量 (m <sup>2</sup> )	已售总价 (万元)
高层住宅	17,232.16	43,143.33
保障性住房	46,200.94	68,377.39
合计	63,433.10	111,520.72

由上可知，已出售物业价值合计为 111,520.72 万元。

##### 未出售物业销售收入

###### 1) 未售部分销售单价的确定

贸悦花园项目房地产未售部分主要包括住宅、叠拼别墅及车位。本次评估首先收集周边同类房地产的市场价格，然后收集了贸悦花园项目备案价、历史成交价格、企业预计销售价格等信息。根据收集的价格信息，分析比对后，选择合适的价格作为销售单价。

###### ① 周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，

选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

A、住宅

a、可比案例选取及说明

贸悦花园项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	贸悦花园	中发·印象外滩	融侨星誉	大东海中央府
房屋坐落	仓山区南二环路南侧，郭宅周边旧村改造地块二	濂水路与潘敦路交界处（海峡会展中心旁）	仓山区南二环郭宅路北侧	仓山区南二环路则徐大道交汇处
询价日期	2020年12月31日	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价（元/m <sup>2</sup> ）	待定	24,800.00	26,500.00	25,000.00
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近
	环境状况	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近华南实验中学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近福州六中	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近华南实验中学
状况物实	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
	主力房型	平层	平层	平层	平层
	预计交房时间	2022年12月	2021年6月	2023年4月	2022年9月
	装修装饰	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	小区档次、开发商知名度	一般	一般	一般	一般
权益状况	规划限制	住宅	住宅	住宅	住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为住宅楼盘，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

#### b、期日修正

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从询价日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

#### c、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100/100	100/100	100/100
期日修正		100	100/100	100/100	100/100
区位状况	居住聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100	100/100

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
	城市规划、配套	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	主力房型	100	100/100	100/100	100/100
	预计交房时间	100	100/100	100/100	100/100
	装修装饰	100	100/100	100/100	100/100
	小区档次、开发商知名度	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
权益状况	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

d、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	中发·印象外滩	融侨星誉	大东海中央府
交易单价	24,800	26,500	25,000
期日修正	100/100	100/100	100/100
区域状况修正	100/100	100/100	100/100
实物状况修正	100/100	100/100	100/100
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
修正系数合计	100/100	100/100	100/100
修正后单价（元/m <sup>2</sup> ）	24,800	26,500	25,000
平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	25,400		

e、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定贸悦花园周边住宅房地产平均单价=（24,800+26,500+25,000）÷3=25,400（元/m<sup>2</sup>，取整至百位）。



## B、叠拼别墅

### a、可比案例选取及说明

贸悦花园项目周边叠拼别墅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定叠拼别墅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，案例具体信息如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称		贸悦花园	融侨·则徐道壹號	大名城紫金九号	福晟·雲樾東升
房屋坐落		仓山区南二环路南侧，郭宅周边旧村改造地块二	仓山核心地段则徐大道	建新中路与凤冈路交叉口	上三路 254 号“时间艺术馆”
询价日期		2020 年 12 月 31 日	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
单价（元/m <sup>2</sup> ）		待定	32,500.00	32,000.00	33,000.00
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近
	环境状况	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近华南实验中学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近华南实验中学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近金山八期中学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近福建师范大学附属中学
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层
	主力房型	叠拼	叠拼	叠拼	叠拼
	预计交房时间	2022 年 12 月	2022 年 10 月	2022 年 12 月	2021 年 9 月

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
	装修装饰	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	小区档次、开发商知名度	一般	一般	一般	一般
权益状况	规划限制	住宅	住宅	住宅	住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为叠拼别墅，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

#### b、期日修正

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从询价日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

#### c、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的叠拼别墅单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100/100	100/100	100/100
期日修正		100	100/100	100/100	100/100
区位状况	居住聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100	100/100
	城市规划、配套	100	100/100	100/100	100/100

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	主力房型	100	100/100	100/100	100/100
	预计交房时间	100	100/100	100/100	100/100
	装修装饰	100	100/100	100/100	100/100
	小区档次、开发商知名度	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
权益状况	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

#### d、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	融侨·则徐道壹號	大名城紫金九号	福晟·雲樾東升
交易单价	32,500	32,000	33,000
期日修正	100/100	100/100	100/100
区域状况修正	100/100	100/100	100/100
实物状况修正	100/100	100/100	100/100
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
修正系数合计	100/100	100/100	100/100
修正后单价（元/m <sup>2</sup> ）	32,500	32,000	33,000
平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	32,500		

#### e、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定贸悦花园周边叠拼别墅房地产平均单价=（32,500+32,000+33,000）÷3=32,500（元/m<sup>2</sup>，取整至百位）。

### C、车位

#### a、可比案例选取及说明

贸悦花园项目周边在售车位较多，故本次评估通过调查周边在售车位均价，分析确定车位房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	闽江世纪城 A 区	禹洲天悦湾 E 区	新仓山洋楼
位置	仓山区濂水路	仓山区龙江路禹洲·天悦湾	仓山福峡路 11 号
日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
单价(万元/个)	15	13	15
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	29	28	20
建筑结构	框架	框架	框架
装饰装修	普通	普通	普通
建成时间	2016 年	2016 年	2008 年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项 目	评估对象	案例一	案例二	案例三
		贸悦花园	闽江世纪城 A 区	禹洲天悦湾 E 区
坐落	仓山区南二环路南侧，郭宅周边旧村改造地块二	仓山区濂水路	仓山区龙江路禹洲·天悦湾	仓山福峡路 11 号
案例价格(万元/个)	待估	15	13	15
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月

项 目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		贸悦花园	闽江世纪城 A 区	禹洲天悦湾 E 区	新仓山洋楼
区 位 状 况	交 通	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利
	外部配套设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
	所在楼层	地下一层	地下一层	地下一层	地下一层
实 物 状 况	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	空间布局	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用
	建筑功能	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷
	新旧程度	100%	94%	94%	83%
	特殊状况	无	无	无	无
权益状况		未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利

**b、交易情况修正**

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

**c、市场状况调整**

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	闽江世纪城 A 区	禹洲天悦湾 E 区	新仓山洋楼
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

d、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的车位单价，具体修正系数如下：

项 目		评估对象	案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)		待估	15	13	15
交易情况修正		100	100	100	100
市场状况调整		100	100	100	100
区位状 况调整	交 通	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	所在楼层	100	100	100	100
实物状 况调整	建筑结构	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	98
	特殊状况	100	100	100	100
权益状 况调整	他项权利状况	100	100	100	100

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目		案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)		15	13	15
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
区位状 况调整	交 通	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
实物状 况调整	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100

项 目	案例一	案例二	案例三
建筑功能	100/100	100/100	100/100
新旧程度	100/100	100/100	100/98
特殊状况	100/100	100/100	100/100
权益状况调整 他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正后价格（万元/个）	15.00	13.00	15.31
权 数	1/3	1/3	1/3
比较价值（万元/个）	14.44		

#### f、修正后单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数，综合确定贸悦花园周边车位平均单价=（15.00+13.00+15.31）÷3=14.44（万元/个）。

#### ②楼盘备案价、历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，贸悦花园各类房地产备案价、历史成交价及企业预计成交价如下：

类型	单位	已售数量	可售数量	备案单价	历史成交价	企业预计成交单价
高层住宅	m <sup>2</sup>	17,232.16	95,747.13	2.9 万元/m <sup>2</sup>	2.5 万元/m <sup>2</sup>	2.57 万元/m <sup>2</sup>
叠拼	m <sup>2</sup>	46,200.94	11,927.96	3.30 万元/m <sup>2</sup>	-	3.30 万元/m <sup>2</sup>
非人防车位	个	-	1,645.00	14.5 万元/个	-	14.50 万元/个

#### ③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、贸悦花园项目备案价、历史成交价及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	周边单价	备案价	历史成交价	企业预计成交单价
1	高层住宅	万元/m <sup>2</sup>	2.54	2.59	2.5	2.57
2	叠拼	万元/m <sup>2</sup>	3.25	3.30	-	3.3
3	非人防车位	万元/个	14.44	14.5	-	14.5

通过上表可知，市场法测算的可比单价与被评估单位提供的预计成交单价较接近，评估人员综合考虑分析后，确定将被评估单位提供的预计成交单价作为评估单价，具体原因如下：

A、住宅、商业及车位的周边同类房地产市场价格与企业预计成交单价较为接近，评估人员认为开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值；

B、企业历史成交价与备案单价较为接近，且企业预计售价与企业历史成交价格水平一致。故评估人员认为企业预计售价与其实际经营情况一致；

C、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

## 2) 未出售物业价值结果确定

综上可汇总得出未出售物业价值如下：

类型	单位	可售数量	销售单价	预计销售总价（万元）
高层住宅	m <sup>2</sup>	78,514.97	2.57 万元/m <sup>2</sup>	202,997.43
叠拼	个	11,927.96	3.3 万元/个	39,362.28
非人防车位	个	1,645.00	14.5 万元/个	23,852.50
合计				266,212.21

## 3) 开发后房地产价值结果确定

综上所述，开发后房地产预计含税销售总收入汇总如下：

金额单位：万元

序号	类型	预计总销售收入	已售部分销售总价	未售部分销售总价
1	高层住宅	246,140.76	43,143.33	202,997.43
2	保障性住房	68,377.39	68,377.39	-
3	叠拼	39,362.28	-	39,362.28
4	非人防车位	23,852.50	-	23,852.50
	合计	377,732.93	111,520.72	266,212.21

根据企业提供的土地出让合同可知，可抵减的土地取得成本为 230,000.00 万元，则：

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - (开发完成后房地产销售收入 - 可抵减的土地取得成本) ÷ (1+9%) × 9%



$$=377,732.93 - (377,732.93 - 230,000.00) \div (1+9\%) \times 9\%$$

$$=365,534.80 \text{ 万元}$$

(2) 后续开发成本

根据企业提供的动态成本总预算，尚需支付的后续开发成本为 61,693.65 万元（不含利息）。具体如下：

序号	项目名称	含税工程总预算(万元)	不含税工程总价(万元)	账面成本(万元)	后续投入总金额(万元)
一	土地费用	236,900.00	236,900.00	236,900.00	-
二	前期工程费	6,005.22	5,632.32	3,942.58	1,689.74
三	建安工程费	76,794.80	70,453.95	20,899.96	49,553.99
四	基础设施费	9,645.98	8,849.52	1.63	8,847.89
五	配套设施费	1,935.64	1,775.81	173.78	1,602.04
六	前期及工程费用合计	94,381.64	86,711.61	25,017.95	61,693.65
七	总成本合计	331,281.64	323,611.61	261,917.95	61,693.65

(3) 销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。由于企业销售费用存在一定支付周期，本次评估根据企业历史年度销售费用占收入比重并参考企业提供的销售费用预测数据，按预计的销售收入的 3% 计算。

$$\text{销售费用} = \text{项目销售收入} \times 3\%$$

$$= 266,212.21 \times 3\% \div (1+6\%) = 7,534.31 \text{ 万元}$$

(4) 销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法及相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括城建税、教育附加费、地方教育附加费及印花税。增值税税率为 9%，城市维护建设税为 7%，教育费附加税为 3%，地方教育费附加税率为 2%，印花税率为 0.05%。

$$\text{销售税金及附加} = (\text{增值税销项税} - \text{增值税可抵扣进项税}) \times 12\%$$

增值税销项税测算如下：

序号	项目	金额(万元)	备注
1	开发完成后价值(含税)	377,732.93	

2	地价	230,000.00	出让合同载明的出让金
3	计税依据	135,534.80	销售额 = (全部价款和价外费用 - 当期允许扣除的土地价款) ÷ (1 + 9.00%)
	增值税率	9%	
4	增值税销项税	12,198.13	

增值税可抵扣进项税测算如下：

序号	项目	含税金额 (万元)	不含税金额 (万元)	税率	可抵扣进项税	备注
1	专业费用	6,005.22	5,632.32	6%	372.90	
2	建设成本	88,376.42	81,079.28	9%	7,297.14	
3	管理费用	4,464.73	4,464.73		-	以人工费用为主，不可抵扣
4	销售费用	11,331.99	10,690.55	6%	641.43	按代理方式考虑
	合计				8,311.47	

销售税金及附加测算结果如下：

序号	项目	金额 (万元)	备注
1	增值税	3,886.66	销项-进项
2	附加率	12%	
3	增值税附加	466.40	
4	后续销售收入	327,760.69	参考收益法未来预测期收入
5	印花税税率	0.05%	
6	后续印花税	163.88	
7	销售税金及附加合计	630.28	

#### (5) 管理费用

结合企业提供的已发生费用的财务资料及未来预测管理费用可发生金额，管理费用按 3,918.29 万元确认，其占建设成本的 6.5% 计算，测算结果如下：

序号	类型	合计
1	建设成本	60,003.91
2	专业费用	1,689.74
3	管理费用	3,918.29
	占建设成本的比例	6.5%

#### (6) 投资利息

投资利息 = 开发成本评估值 × ((1 + 利率)<sup>后续开发期</sup> - 1) + (后续开发成本 + 管理费用 +

销售费用)×((1+利率)<sup>后续开发期/2-1</sup>)

其中：利率根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，取值为 6.41%；后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 0.92 年。

(7) 开发利润

开发利润=不含税销售收入×(1-建设进度)×销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确认，取 6.54%。

具体测算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目	参数	备注
销售净利率	6.54%	根据 2020 年房地产行业销售净利率
建设进度	51%	已建设周期/总建设周期
需扣除利率	3.18%	销售净利率×(1-建设进度)
不含税收入	346,543.98	含税总收入/1.09
需扣除开发利润	11,034.08	

(8) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

金额单位：万元

项目	行次	总金额(不含税)	普通住宅	非普通住宅(商业及车位)
面积		196,257.44	95,747.13	100,510.31

一、房地产收入总额 1=2+3	1	365,534.80	238,192.14	127,342.66
二、扣除项目金额合计 4=5+6+13+16+21	4	396,473.41	239,892.53	156,580.88
(一) 取得土地使用权支付的金额	5	217,909.17	141,995.38	75,913.80
(二) 房地产开发成本 6=7+8+9+10+11+12	6	86,711.61	42,303.55	44,408.05
其中 专业费用	7	5,632.32	2,747.81	2,884.51
建筑安装工程费	9	81,079.28	39,555.74	41,523.54
(三) 房地产开发费用 13=14+15	13	30,462.08	18,429.89	12,032.18
其中 利息支出	14	15,231.04	9,214.95	6,016.09
其他房地产开发费用	15	15,231.04	9,214.95	6,016.09
(四) 与转让房地产有关的税金 16=17+18+19+20	16	466.40	303.92	162.48
城市维护建设税、教育费附加	18	466.40	303.92	162.48
其他	20	-	-	-
(五) 财政部规定的其他扣除项目	21	60,924.16	36,859.79	24,064.37
三、增值额 22=1-4	22	-30,938.61	-1,700.39	-29,238.22
四、增值额与扣除项目金额之比 23=22/4	23		-1%	-19%
五、适用税金 (%)	24		0%	0%
六、速算扣除系数 (%)	25		0%	0%
七、应纳土地增值税税额 26=22*24-4*25	26	-	-	-
八、已缴土地增值税税额 (含预缴)	27	-	-	-
九、应补 (退) 土地增值税税额 28=26-27	28	-	-	-

注：取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊；

房地产开发成本包括开发专业费用建设成本，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊

### (9) 企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳税所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如下：

序号	项目/年份	不含税价 (万元)
1	收入	365,534.80
2	成本费用	357,909.59
2.1	地价成本	230,000.00
2.2	契税	6,900.00
2.3	建设投资	86,711.61
2.3.1	开发成本	81,079.28

序号	项目/年份	不含税价（万元）
2.3.2	专业费用	5,632.32
2.4	销售税费	655.27
2.6	管理费用	4,464.73
2.7	销售费用	10,690.55
2.8	财务费用	18,487.43
2.9	土地增值税	0.00
3	利润总额	7,625.21
5	应纳税所得额	7,625.21
6	税率	25%
7	企业所得税	1,906.30

(10) 评估结果确定

综上所述，结合以上各参数的测算结果，评估计算过程见下表：

金额单位：万元

序号	项目	合计
一	开发完成后价值	365,534.80
二	开发成本	91,178.43
(一)	土地后续成本	
(二)	购地税费	-
(三)	专业费用	1,689.74
(四)	建设成本	60,003.91
(五)	管理费用	3,918.29
(六)	销售费用	7,534.31
(七)	投资利息	17,401.90
(八)	销售税费	630.28
三	开发利润	11,034.08
四	股权评估中需扣除的税负	1,906.30
1	项目开发土地增值税	-
2	项目开发企业所得税	1,906.30
五	股权评估中的开发成本价值（V）	261,416.00

### （五）评估结果

经评估，存货评估值为2,614,160,000.00元，账面价值为2,630,034,849.37元，评估减值15,874,849.37元，减值率为0.60%。减值原因主要为项目周边房地产市场销售定价较低且土地取得成本较高，故而造成成本倒挂，形成评估减值

## 三、设备类固定资产评估技术说明

### （一）评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	202,243.37	172,693.92
固定资产-电子设备	202,243.37	172,693.92

### （二）设备概况

本次委估设备主要是福州榕贸房地产有限公司电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的电子设备共计 33 项，主要为笔记本电脑、电视和打印机等，账面原值为 202,243.37 元，账面净值为 172,693.92 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人員询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

### （三）评估过程

#### 1、清查核实

(1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行实地考察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

## 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

# (四) 评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，对本次纳入评估范围内的电子设备采用重置成本法进行评估。

即：评估值 = 重置全价 × 成新率

## 1、重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场购置

同类设备的价格确定。

## 2、综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备，确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

本次评估对于超过会计折旧年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15% 的成新率。

## （五）评估结果

经评估，设备类固定资产账面原值为 202,243.37 元，账面净值为 172,693.92 元，评估原值为 192,450.25 元，评估净值为 165,176.00 元，评估原值减值 9,793.12 元，评估净值减值 7,517.92，减值率为 4.35 %。

评估原值减值 9,793.12 元，评估净值减值 7,517.92 元，减值的主要原因如下：部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

## （六）典型案例

**电子设备评估案例：以海信电视机为例（电子设备评估明细表序号第 29 项）：**

### 1、设备概况

设备名称：海信电视机

数量：1 台

规格型号：海信 75 英寸电视-HZ75A59E

购入日期：2019/12/31

启用日期：2019/12/31



账面原值：7,654.87 元

账面净值：6,123.91 元

2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

评估人员通过中关村在线（www.zol.com.cn）网站询价,该设备于评估基准日的市场售价为每台人民币 7,999.00 元，此价格包含 13%增值税、运费等费用。

故：重置全价=市场售价-所含增值税进项税  
$$=7,999.00-7,999.00 \div (1+13\%) \times 13\%$$
$$=7,078.76 \text{ 元。}$$

(2) 成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 1 年，尚可使用年限为 4 年，则设备的理论成新率为：

成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%  
$$=4 \div (1+4) \times 100\%$$
$$=80\% \text{ (取整)}$$

(3) 评估值计算

评估值=重置成本×成新率  
$$=7,078.76 \times 80\%$$
$$=5,663 \text{ (元)}$$

#### 四、其他非流动资产评估技术说明

##### (一) 评估范围

评估范围为福州榕贸房地产有限公司申报评估的非流动资产的以下科目，具体为递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
递延所得税资产	8,821,061.47

## （二）递延所得税资产评估

递延所得税资产账面价值为 8,821,061.47 元，形成原因是以前年度亏损利润造成的递延可弥补亏损、其他应收款计提的坏账准备产生递延所得税资产。

对递延所得税资产的评估，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。在核实递延所得税资产真实、完整的前提下，按照将产生的可抵扣金额确认评估值。

对其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产，由于本次评估中对其他应收款确认的评估风险损失为零，评估为零。

经评估，递延所得税资产评估值为 8,819,955.17 元，评估减值 1,106.30 元，减值原因是其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产评估为零导致。

## 五、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债；账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
------	------

应付账款	39,042,277.88
合同负债	458,460,849.07
应付职工薪酬	7,436,485.49
应交税费	379,405.49
其他应付款	5,460,909.67
一年内到期的非流动负债	741,252.08
其他流动负债	434,121,313.46
<b>流动负债合计</b>	<b>945,642,493.14</b>
长期借款	639,500,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>639,500,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,585,142,493.14</b>

## （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

## （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### 1、应付账款评估

应付账款账面值 39,042,277.88 元，应付账款内容为工程款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额款项进行函证，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 39,042,277.88 元，无评估增减值。

### 2、合同负债评估

列入本次评估范围的合同负债内容主要为企业预售存货所收取的购房款，账面价值为 458,460,849.07 元。我们核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，我们以核实后账面值作为合同负债评估值。

经评估，合同负债的评估值为 458,460,849.07 元，无评估增减值。

### 3、应付职工薪酬

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 7,436,485.49 元，主要核算企业应付的工资、奖金、职工福利费等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，我们以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 7,436,485.49 元。无评估增减值。

### 4、应交税费评估

列入评估范围的应交税金主要为房产税、土地使用税、印花税及个人所

得税等，账面价值 379,405.49 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 379,405.49 元，无评估增减值。

## 5、其他应付款评估

其他应付款账面值为 5,460,909.67 元，主要为诚意金、代扣社保公积金、工会经费等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 5,460,909.67 元，无评估增减值。

## 6、一年内到期的非流动负债评估

列入本次评估范围的一年内到期的非流动资产具体为长期借款产生的利息，账面金额为 741,252.08 元。

对上述一年内到期的非流动资产，我们通过获取借款合同、入账凭证等资料，并采用询证向银行进行核实。经核实，一年内到期的非流动资产的调整后账面值为 741,252.08 元。

经评估，一年内到期的非流动资产的评估值为 741,252.08 元，评估无增减值。

## 7、其他流动负债评估

其他流动负债账面值为 434,121,313.46 元，主要为待转销项税额及内部往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 434,121,313.46 元，无评估增减值。

## 8、长期借款评估

列入本次评估范围的长期借款具体为企业于 2020 年 6 月 18 日向平安银行福州分行营业部申请的用于贸悦花园项目的开发贷。

评估人员查阅了长期借款合同，并核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并向银行发询证函。现场查实证明交易事项真实，款项入账金额计算准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为长期借款的评估值。

经评估，长期借款评估值为 639,500,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：收益法评估技术说明

## 一、评估对象

本次收益法评估对象是：福州榕贸房地产有限公司的股东全部权益价值。

## 二、收益法的应用前提及选择的理由与依据

### （一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从决定现行公平市场价值的基本依据——企业的预期获利能力的角度，本着收益还原的思路评价企业价值。

### （二）收益法的应用前提

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- 1、企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、企业预期获利年限可以预测。

### （三）收益法选择的理由和依据

被评估单位为房地产开发企业，其开发项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃。评估人员通过和管理层访谈，了解到公司管理层对开发项目安排了比较详细的开发计划，未来盈利情况可以较为可靠预测，可以合理预测未来收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以采用收益法评估。

## 三、收益预测的假设条件

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。被评估单位及子公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

3、除非另有说明，假设被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体



签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

4、假设被评估单位未来将采用的会计政策与编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去。

6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

8、不考虑通货膨胀因素的影响。

9、假设房地产项目建成后的实际建筑面积与规划建筑面积不存在较大差异。

10、假设预测期被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益。

11、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

12、本次评估均是基于被评估单位在开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收。本次测算资产价值及被评估单位价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内。

13、本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑被评估单位在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为在开发项目预测期。

14、由于房地产开发项目存在预售情况，其实际现金流与利润表口径现金流相差较大，本次评估假设未来房屋签订预售合同当年可以收到全部货款。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

#### 四、企业经营、资产、财务分析

##### （一）世界宏观经济因素

2020年，百年一遇的新冠肺炎疫情重创全球经济。各国封锁措施一度使经济大面积停摆、失业率飙升，二季度GDP跌幅普遍创历史极值；疫情缓解后解封重启经济虽然使三季度GDP大幅反弹，但也造成疫情强烈反扑。一些国家被迫重新“禁足”，四季度经济活动再次收缩；更多国家在“保生命”和“保生计”之间的艰难平衡中更倾向于后者，但经济“带病上岗”，复苏势头明显减缓。

##### 1、生产总值大幅负增长

国际货币基金组织预测数据显示，2020年世界GDP增长率比2019年下降7.2个百分点。其中，发达经济体2020年GDP增速为-5.8%，比2019年下降7.5个百分点；新兴市场与发展中经济体GDP增速为-3.3%，也比2019年下降7.0个百分点。

主要发达经济体无一例外出现实际GDP负增长。2020年美国GDP增长-4.3%，比2019年增速回落6.5个百分点。欧元区GDP增长-8.3%，比2019年增速下降9.6个百分点，其中德国增速下降6.6个百分点至-6.0%，法国增速下降11.3个百分点至-9.8%，意大利增速下降10.9个百分点至-10.6%。英国和加拿大的GDP增长率分别下降至-9.8%和-7.1%，日本经济增速下降至-5.3%，其他发达经济体的经济增速总体上下降至-3.8%。

新兴市场与发展中经济体也出现了普遍的实际GDP负增长。经济最活跃的亚洲新兴经济体2020年GDP增长-1.7%，比上年下降7.2个百分点。中国和越南是少有的仍然保持正增长的国家。尽管如此，中国和越南也经历了大幅度的增速下降。其中中国GDP增长率从2019年的6.1%下降到2020年的1.9%左右，越南GDP增长率从2019年的7.0%下降到2020年的1.6%左右。除中国和越南以外，其

他主要亚洲新兴经济体均出现负增长。印度 GDP 增长率从 4.2% 下降到 -10.3%，印尼、马来西亚、菲律宾、新加坡和泰国等东盟五国的整体 GDP 增长率从 4.9% 下降到 -3.4%。新兴与发展中欧洲经济体在 2020 年同样出现大幅度负增长，GDP 增长率从 2019 年的 2.1% 下降至 2020 年的 -4.6%。其中土耳其经济雪上加霜，其 GDP 增长率从 2019 年的 0.9% 下降至 2020 年的 -5.0%，俄罗斯 GDP 增长率也从 2019 年的 1.3% 下降至 2020 年的 -4.1%。拉美和加勒比地区是经济衰退最严重的发展中地区，该地区整体 GDP 增长率从 2019 年的 0% 下降到 2020 年的 -8.1%。其中阿根廷 GDP 增长率从 2019 年的 -2.1% 进一步下降到 -11.8%。巴西和墨西哥 GDP 增长率分别从 2019 年的 1.1% 和 -0.3% 下降到 2020 年的 -5.8% 和 -9.0%。中东北非地区由于地缘政治冲突和油价持续低迷导致 GDP 增长率从 2019 年的 0.8% 下降到 2020 年的 -5.0%。其中沙特 GDP 增长率从 2019 年的 -0.3% 下降到 2020 年的 -5.4%。撒哈拉以南的非洲地区也未能幸免，其 GDP 增长率从 2019 年的 3.2% 下降到 2020 年的 -3.0%。

## 2、失业率开始升高

疫情爆发前，世界主要经济体的失业率均处于历史低位。疫情爆发后，各国失业率明显上升。特别是在疫情爆发初期，不少国家均采取了相对严厉的防控措施，加上居民对疫情的恐慌，一些国家短期内出现了大规模失业。随着各国政府的经济救助政策不断出台，疫情形势好转，经济活动在疫情防控状态下逐步复工复产，部分国家失业状况有所缓解，但与上年同期相比，世界各国失业率均有所上升。且秋冬季疫情反弹，全球失业状况再次恶化。

美国出现大规模失业。疫情爆发初期，美国失业率从 2020 年 2 月的 3.5% 迅速上升到 4 月的 14.7%，此后虽所回落，但到 2020 年 10 月仍为 6.9%，相比 2019 年 10 月，上升了 3.3 个百分点。美国失业人数大幅度增加。2020 年 10 月美国失业人数为 1106 万人，相比 2019 年 10 月增加了 520 万人。与此同时，美国就业人数大幅减少。2020 年 10 月美国就业人数为 1.498 亿人，相比 2019 年 10 月减少了 874 万人。就业人数减少幅度超过失业人数上升幅度，在一定程度上反映了劳动参与率的下降，即在疫情影响和经济下行过程中，部分劳动年龄人口退出劳动市

场，不再寻找工作，成为自愿失业者。2020年10月，美国劳动参与率为61.7%，相比2019年10月下降了1.6个百分点。美国劳动市场还出现了一个重要的变化，即工资水平的上升。美国非农私营企业全部员工平均时薪从2019年10月的28.24美元提高到了2020年10月的29.50美元，平均周薪从971.46美元提高到了1026.60美元，涨幅分别为4.5%和5.7%。一般情况下，就业人数下降和失业人数上升意味着劳动需求减少，且劳动供给超过劳动需求，因而工资水平会出现下降趋势。美国在这种情况下反而出现工资上升，是比较费解的。对这一反常现象，目前有两种解释：一是认为美国政府对失业人员的补贴提高了就业的机会成本，且部分针对企业的救助是以保留就业为条件的，因而导致劳动成本上升；二是认为疫情主要导致低收入劳动者失业，留在岗位上的就业者的工资水平相对较高，因而在统计上表现为平均工资上升了。

美国以外的主要发达经济体也出现了失业率上升。欧洲的劳动力市场开始恶化。欧盟整体失业率从2019年9月的6.6%上升到了2020年9月的7.5%，欧元区失业率从2019年9月的7.5%上升到了2020年9月的8.3%，英国失业率也从2019年9月的3.8%上升到了2020年9月的4.8%。日本是发达经济体中失业率最低的国家，其失业率也有所上升，从2019年9月的2.4%上升到了2020年9月的3.0%。另外，加拿大失业率从2019年9月的5.0%上升到2020年9月的8.1%。澳大利亚失业率从2019年9月的5.1%上升到2020年9月的6.8%。

### 3、国际贸易显著萎缩

受中美两国经贸冲突以及美国与其他国家的贸易冲突影响，全球国际贸易在2019年出现了萎缩。2020年受新冠疫情冲击，国际贸易再次萎缩，且萎缩幅度显著扩大[3]。2020年一季度和二季度，世界货物出口额同比增长率分别为-6.4%和-21.3%。比上年同期降幅分别扩大4.0和18.1个百分点。排除价格因素后的实际世界货物出口总量同比增长率分别为-2.7%和-16.3%，比上年同期分别下降3.3和16.0个百分点。

美国是疫情最严重的国家，其国际贸易受到的影响也最为严重。2020年一季

度和二季度，美国出口额同比增长率分别为-3.0%和-29.8%。比上年分别下降 4.4 和 26.9 个百分点。

中美以外的世界主要地区和主要经济体也都出现了贸易萎缩现象。2020 年第一季度和第二季度，亚洲货物出口总额同比增长率分别为-6.8%和-10.1%，比上年同期降幅分别扩大 5.6 和 7.4 个百分点。日本和韩国的疫情并不严重，但其对外贸易受到的影响仍然较大。2020 年第一季度和第二季度，日本货物出口总额同比增长率分别为-4.4%和-23.7%，韩国货物出口总额同比增长率分别为-1.8%和-20.37%。欧盟货物出口总额 2020 年一季度和二季度同比增长率分别为-5.2%和-24.1%，比上年同期降幅分别扩大 1.1 和 20.5 个百分点。其中德国货物出口额 2020 年第一季度和第二季度同比增长率分别为-6.1%和-25.2%，比上年同期降幅分别扩大 0.6 和 18.1 个百分点。拉美地区货物出口总额在 2020 年第一季度和第二季度的同比增长率分别为-7.3%和-19.4%，比上年同期降幅分别扩大 2.3 和 15.0 个百分点。

## （二）中国宏观经济形势

2020 年国内生产总值 101.6 万亿元，折合美元约 14.7 万亿美元。从经济规模来看，2020 年是 2010 年的 2.5 倍，是 2000 年的 10.1 倍，“十三五”时期经济总量翻番目标圆满完成，并且经济规模扩张速度仍然较快。从经济增量来看，2020 年国内生产总值比 2019 年增长了 2.95 万亿元。受疫情的影响增量比上年度显著减少，但仍然超过 1992 年全年国内生产总值。从经济增速来看，一季度受疫情影响经济出现负增长，二季度之后经济增速逐渐提升，四季度实现 6.5%的中高速增长。2020 年中国经济增长 2.3，成为全球主要经济体中唯一实现经济增长的国家，经济规模占全球的比重有望提升到 17%以上。

以 2019 年末我国总人口 14 亿计算，人均 GDP 达到 72570 元，连续两年超过 1 万美元。全年全国居民人均可支配收入 32189 元，比上年名义增长 4.7%，扣除价格因素实际增长 2.1%。城镇居民人均可支配收入 43834 元，比上年名义增长 3.5%，扣除价格因素实际增长 1.2%；农村居民人均可支配收入 17131 元，比上年名义增长 6.9%，扣除价格因素实际增长 3.8%。城乡居人均收入比值为 2.56，比上年缩

小 0.08。我国城乡居民人均收入比 2010 年翻一番的目标如期实现。同时，要认识到我国仍然是世界上最大的发展中国家，人均 GDP 仍略低于世界平均水平，并且实际人均收入增速持续低于实际经济增速。

2020 年第三产业增加值 55.4 万亿元，占 GDP 的比重为 54.5%，比上年度上升 0.2 个百分点，连续 9 年第三产业增加值超过了第二产业。第三产业增加值增长 2.1%，对经济增长的贡献率为 48.4%，连续 6 年是经济增长最大动能。疫情对服务业的影响较大，第三产能够保持较好的增长势头实属不易。我国经济结构转型不断推进，服务业增长较快、质量提升。特别是高技术服务业发展快速，1-11 月份规模以上高技术服务业、科技服务业、战略性新兴产业营业收入增速分别达到 12%、11%、8.6%。

2020 年规模以上工业增加值比上年增长 2.8%，其中制造业增长 3.4%，快于经济增速。二季度之后工业生产迅速恢复，已经达到了正常水平，四季度工业增加值增速上升到 7.1%，其中 12 月份增速达到 7.3%。工业结构持续优化升级，2020 年装备制造业增加值增长 6.6%，高于全部规上工业平均水平 3.8 个点，对全部规上工业增长的贡献率达到了 70.6%。规模以上高技术制造业增加值比上年增长 7.1%，快于全部规上工业 4.3 个百分点；11 月和 12 月高技术产业增加值增速高达 10.8%、13.1%。

受疫情的影响，2020 年消费增长放缓，全年社会零售品总额 39.2 万亿元，同比-3.9%。虽然疫情导致消费增速放缓，但最终消费支出占 GDP 的比重仍然达到 54.3%，高于资本形成总额 11.2 个百分点，消费仍然是经济稳定运行的压舱石。三、四季度消费增速已经转正，特别是四季度社会消费品零售总额增长了 4.6%，逐渐接近正常水平。消费对经济增长的拉动作用也在逐季增强。四季度社会消费品零售总额同比增长 4.6%，增速比三季度加快了 3.7 个百分点；最终消费增长拉动经济增长 2.6 个百分点，比三季度上升了 1.2 个百分点。随着疫情进一步得到有效控制，消费需求的动力也将进一步恢复。

2020 年固定资产投资（不含农户）51.9 万亿元，比上年增长 2.9%。其中，基

基础设施投资增长 0.9%，制造业投资同比-2.2%，房地产开发投资增长 7.0%。从三次产业投资来看，第二产业投资增长 0.1%，第三产业投资增长 3.6%，第三产业投资显著快于第二产业。投资结构调整优化，高技术产业投资增长 10.6%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 11.5%和 9.1%。高技术制造业中，医药制造业、计算机及办公设备制造业投资分别大幅增长 28.4%、22.4%；高技术服务业中，电子商务服务业、信息服务业投资分别大幅增长 20.2%、15.2%。资本形成总额近 45 万亿元，占 GDP 的比重为 43.1%。

2020 年中国货物贸易进出口总值 46462.6 亿美元，同比增长 1.5%，继续保持全球货物贸易第一大国地位。其中，出口 25906.5 亿美元，同比增长 3.6%；进口 20556.1 亿美元，同比-1.1%。在全球贸易大幅萎缩的情况下，中国全年进出口总值、出口总值双双增长并创历史新高，中国出口占全球的比重有望上升到 14%左右，连续 7 年成为全球最大出口国。贸易顺差 5350.3 亿美元，比上年扩大 27.1%，净出口对经济增长的贡献达到约 15%。

2020 年城镇新增就业 1186 万人，显著高于 900 万人以上的预期目标，完成全年目标的 131.8%。年均城镇调查失业率为 5.6%，低于 6%左右的预期目标。12 月份全国城镇调查失业率为 5.2%，与上年同期持平，失业率已经恢复到疫情之前水平。稳就业、保就业作为“六稳”“六保”宏观调控的首要目标，坚持实施就业优先政策取得了积极成效。“十三五”时期，城镇新增就业累计超过了 6000 万人，确保了经济转型时期的就业形势总体稳定。

由于相对辩证处理好了新冠疫情防控与经济复工复产的关系，中国成为了全球主要经济体中首个经济增速由负转正的经济体，但面对错综复杂的国内外环境，中国经济所面临的风险与挑战仍不容小觑。

### （三）行业状况分析

#### 1、房地产行业发展现状分析

##### （1）房地产投资回暖

受疫情影响，房地产停工停售，2020 年前 5 个月全国房地产开发投资增速负

增长。随着疫情好转，房地产投资增速正不断回暖，开发投资同比增速连续 6 个月维持正值。

1-11 月份，全国房地产开发投资 129,492 亿元，同比增长 6.8%，增速比 1-10 月份提高 0.5 个百分点。其中，住宅投资 95,837 亿元，增长 7.4%，增速提高 0.4 个百分点。



数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

## (2) 房企土地购置面积减少

2020 年以来，全国房地产开发企业土地购置面积同比减少，土地成交价款受疫情影响，前三个月有所减少，此后土地成交价款同比增长。

1-11 月份，房地产开发企业土地购置面积 20591 万平方米，同比下降 5.2%，降幅比 1-10 月份扩大 1.9 个百分点；土地成交价款 13890 亿元，增长 16.1%，增速提高 1.3 个百分点。

## 2020 年 1-11 月全国房地产开发企业土地购置面积及土地成交价款



日期	土地购置面积 (万m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-2月	1092	-29.3	440	-36.2
2020年1-3月	1969	-22.6	977	-18.1
2020年1-4月	3151	-12	1699	6.9
2020年1-5月	4752	-8.1	2429	7.1
2020年1-6月	7965	-0.9	4036	5.9
2020年1-7月	9659	-1	5382	12.2
2020年1-8月	11947	-2.4	7088	11.2
2020年1-9月	15011	-2.9	9316	13.8
2020年1-10月	17775	-3.3	11386	14.8
2020年1-11月	20591	-5.2	13890	16.1

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

### (3) 商品房销售受冲击

1-11月份，商品房销售面积 150,834 万平方米，同比增长 1.3%，增速比 1-10 月份提高 1.3 个百分点。商品房销售额 148,969 亿元，增长 7.2%，增速提高 1.4 个百分点。

据悉，2019 年全国商品房销售面积是 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%，而商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%。年底房地产开发企业为完成销售目标，积极推货同时降价促销，预计 12 月商品房销售面积和销售金额将有所增加。但是按照目前的销售情况推算，2020 商品房销售面积或低于 2019 年。

日期	销售面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	销售额 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-2月	8475	-39.9	8203	-35.9
2020年1-3月	21978	-26.3	20365	-24.7
2020年1-4月	33973	-19.3	31863	-18.6
2020年1-5月	48703	-12.3	46269	-10.6
2020年1-6月	69404	-8.4	66895	-5.4
2020年1-7月	83631	-5.8	81422	-2.1
2020年1-8月	98486	-3.3	96943	1.6
2020年1-9月	117073	-1.8	115647	3.7
2020年1-10月	133294	0	131665	5.8
2020年1-11月	150834	1.3	148969	7.2

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### (4) 千亿房企增至 41 家

据中指研究院发布的 2020 年中国房地产企业销售业绩 TOP100，榜单显示，41 家房企销售额超千亿，5 家房企销售额超 5000 亿元。TOP100 房企上榜门槛 333 亿元，与上年相比有所增长。

从房企销售额来看，碧桂园销售额最高达 7888.1 亿元，中国恒大和万科位居第二和第三，销售额分别为 7038.0 亿元、7011.0 亿元。融创中国和保利发展销售额超 5000 亿元，分别为 5750.0 亿元、5028.0 亿元。

#### (5) 房企资金压力大

2020 年以来，银保监系统对房地产金融领域保持强监管态势。尤其是 2020 年 8 月，住建部联合央行召开重点房企座谈会，提出“三道红线”融资监管新规（“345”新规）：红线 1：剔除预收款后的资产负债率（以下简称为新资产负债率）大于 70%；红线 2：净负债率大于 100%；红线 3：现金短债比小于 1.0 倍。根据企业踩线情况不同，分为“红、橙、黄、绿”四档。分档设定有息负债规模增速阈值，每降低一档，上限增加 5%。

融资监管新规“三道红线”出台后，大部分房企有一条或多条指标“踩线”，政策压力下，房企开始主动调整融资结构，通过增发新股、子公司 IPO 等方式加强股权融资。在缺乏资金支持的背景下，房地产行业将告别高杠杆和快周转的发展模式。

## 2、2021 年房地产行业发展趋势

### (1) 坚持“房住不炒”原则

当前，楼市调控严格，国家层面多次强调房住不炒。2016 年年底的中央经济工作会议首次提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”，此后“房住不炒”原则贯穿近几年的房地产调控。十四五规划意见稿也要求坚持“房子是用来住的，不是用来炒的定位”。

《加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局》文章强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

近日，住房和城乡建设部部长王蒙徽接受媒体采访表示，2021 年，住建部将重点抓好 8 个方面的工作，其中包括“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳妥实施房地产长效机制方案，着力稳地价、稳房价、稳预期”。

中央经济工作会议提出，要因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，住建部将坚决落实中央经济工作会议部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

### (2) 大力发展长租房市场

自 2015 年，我国开始大力支持住房租赁，多次发布政策推进市场发展。2016 年，国务院就曾出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，明确提出建立购租并举的城镇住房制度，完善城镇住房保障体系住房保障采取实物与租赁补贴相结合并逐步转向租赁补贴为主，加快发展专业化住房租赁市场。2020 年 9 月，住建部发布《住房租赁条例（征求意见稿）》，其明确提及，国家支持

金融机构按照风险可控、商业可持续的原则，创新针对住房租赁的金融产品和服务，支持发展房地产投资信托基金，支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。

十四五规划意见稿和双循环战略文章均要求完善长租公寓政策。中央经济工作会议把“解决好大城市住房突出问题”作为 2021 年要抓好的重点任务之一，特别提出要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜。降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。预计 2021 年中国将大力发展租赁市场。

据我爱我家相关研究，2017 年我国住房租赁市场交易总量约 1.2 万亿元，租房人口 1.94 亿人，占全部人口的 13.9%。预计到 2025 年，租赁市场规模将首次超过 3 万亿元，租赁人口增至 2.52 亿人。到 2030 年，租赁市场规模将达到 4.6 万亿元，有接近 3 亿人通过租房实现“住有所居”。政策支持下，我国租赁市场将迎来快速发展。

我国住房租赁市场		
年份	租房人口（亿人）	市场规模（万亿元）
2017年	1.94	1.2
2025年	2.5	3.0
2030年E	3	4.6

数据来源：我爱我家、中商产业研究院整理

### （3）房企财务降杠杆将成主旋律

Wind 数据显示，截至 1 月 7 日，上市房企已发行 13 只美元债。根据各房企公告披露来看，募资用途多为现有债务再融资。贝壳研究院数据显示，2020 年房企偿债规模约 9154 亿元，同比增长 28.7%。2021 年房企到期债务规模（不含 2021 年将发行的超短期债券）预计将达 12,448 亿元，同比增长 36%，历史性突破万亿

元大关，房企偿债压力继续攀升。

预计 2021 年房企财务降杠杆将是主旋律，未来房企融资主要以借新还旧为主，融资增速或将下降。“三道红线”将倒逼房企提升自身产品力及经营能力，减少对融资依赖，提高项目去化，加快开发周期。

#### （四）企业经营管理状况分析

##### 1、经营模式

福州榕贸房地产有限公司公司主要经营为在取得的土地上进行房地产开发并进行销售、物业租赁等。

##### 2、市场地位

被评估单位属于房地产的项目公司，在市场中受其相关控制方的经营影响较大。

##### 3、主要竞争优劣势

###### （1）公司主要竞争优势

①国企背景，资源整合能力强，核心团队稳定，服务高效及时；

②内部管控严格，合规性强；

③开发项目位于南二环路上，周边生活配套齐全，区域内有福州市东升小学、华南实验中学、福建省地质医院(福建省华侨医院)、高盖山公园、中国工商银行等，外部公共服务设施较完备，为较具规模的生活区和商业区，生活便利。

###### （2）公司主要竞争劣势

开发项目附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般，且路面通行宽度较窄，易发生道路拥堵，车辆通行较为不便。

#### （五）企业历史年度财务状况

被评估单位前两年资产、财务状况如下表：

##### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年度	2020 年度
总资产	263,862.48	389,233.43

项目	2019 年度	2020 年度
负债	153,793.84	158,514.25
股东权益	110,068.64	230,719.18
利润项目	2019 年度	2020 年度
营业收入	-	
利润总额	-352.12	-2,551.97
净利润	-264.69	-1,916.12
审计机构	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)
审计意见	无保留意见	无保留意见

## 五、评估方法介绍及预测分析过程

### (一) 收益模型的选取

本项目评估的基本思路拟以企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）为主要评估方法；根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，采用两阶段，在经分析的盈利预测结果基础上，进行折现得出企业真实的内在价值，再依据公司实际情况进行修正，得出最后的评估结果。

基本公式：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值。

其中：企业整体价值=经营性资产价值+非并表长期股权投资价值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债；经营性资产价值采用企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）计算。

#### 1、经营性资产价值

经营性资产是指与企业生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

$R_i$ ：评估基准日后第  $i$  年预期的企业自由现金流量；

$R_{n+1}$ : 永续期的企业自由现金流量;

$r$ : 折现率(此处为加权平均资本成本, WACC);

$n$ : 预测期;

$i$ : 预测期第  $i$  年。

## 2、溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需,企业自由现金流量预测不涉及的资产。

## 3、非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与企业生产经营无关的,企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和估算。

### (二) 收益年限的确定

收益年限取决于股权自由现金流量的持续年限。被评估单位是房地产开发企业,收益预测期限根据评估基准日企业正在开发或即将开发(基准日已有规划建设方案的项目)的开发建设期(含销售期)确定为明确的预测期限。

根据被评估单位提供的销售计划,开发项目预计于 2022 年售罄,即:本次预测期限为自 2021 年至 2022 年。

### (三) 未来收益的确定

根据《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则——企业价值》,委托人和被评估单位依法提供并保证未来收益预测资料的合理性、合法性、完整性,资产评估人员与其进行了未来各种可能性的讨论,结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势,考虑宏观经济因素、行业现状与发展前景,分析认为该未来收益预测资料与评估目的及评估假设具备适用性。

## 1、收入的预测

### (1) 历史销售情况

根据被评估单位提供的资料,截止评估基准日,各业态房源的已售情况统计

如下：

金额单位：人民币万元

序号	房地产类型	单位	成交数量	成交总价
1	高层住宅	m <sup>2</sup>	17,232.16	43,143.33
2	保障性住房	m <sup>2</sup>	46,200.94	68,377.39
3	叠拼	m <sup>2</sup>	0.00	0.00
4	非人防车位	套	0.00	0.00
合计				111,520.72

注：上表价格为截止评估基准日企业实际签订合同价格统计，价格包含 9% 的增值税销项税。

## (2) 未来销售预测

被评估单位的销售收入主要为销售贸悦花园项目房地产产生的销售收入，贸悦花园于 2020 年 6 月开盘预售，截止评估基准日，该项目的销售进度如下表所示：

序号	房地产类型	单位	成交数量	未售数量	总可售数量
1	高层住宅	m <sup>2</sup>	17,232.16	78,514.97	95,747.13
2	保障性住房	m <sup>2</sup>	46,200.94	-	46,200.94
3	叠拼	m <sup>2</sup>	-	11,927.96	11,927.96
4	非人防车位	套	-	1,645.00	1,645.00

### 1) 销售计划

被评估单位销售部门共提供的销售计划，各年度具体销售计划如下：

序号	类别	单位	未售数量	预计销售数量	
				2021 年	2022 年
1	高层住宅	m <sup>2</sup>	78,514.97	50,803.81	27,711.16
2	保障性住房	m <sup>2</sup>	-	-	-
3	叠拼	m <sup>2</sup>	11,927.96	11,927.96	-
4	非人防车位	套	1,645.00	814.00	831.00

根据企业 2020 年的历史销售数据，结合企业提供的 2021-2022 年销售计划，企业各年预计销售数据较为平稳。评估人员认为企业提供销售计划较为可信，采用企业预计销售计划测算未来年度房产销量。



## 2) 销售单价

评估人员调查了周边同类房地产的市场情况，并结合企业历史销售单价、企业预计未来销售单价综合确定未来房产预计销售单价，详细分析过程参考“存货科目评估技术说明”中的第四项第4点“未售部分销售单价的确定”测算分析过程。

故 2021 年至 2022 年各类型房产含税销售单价预测如下：

序号	类别	单位	2021 年销售单价	2022 年销售单价
1	高层住宅	元/m <sup>2</sup>	25,854.61	25,854.61
2	保障性住房	元/m <sup>2</sup>	-	-
3	叠拼	元/m <sup>2</sup>	33,000.00	33,000.00
4	非人防车位	元/套	145,000.00	145,000.00

注：以上价格含 9% 增值税销项税。

## 3) 收入跨期调整

由于企业签订合同到收到全款有一定时间差异，截止评估基准日，部分合同尚未收到全款，该部分款项预计会在 2021 年收到。根据被评估单位提供的资料，这部分款项金额约为 61,548.49 万元。

## 4) 销售收入

综上所述，2021 年度至 2022 年度销售收入预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年
高层住宅	131,351.29	71,646.14
保障性住房	-	-
叠拼	39,362.27	-
非人防车位	11,803.00	12,049.50
收入跨期调整	61,548.49	
合计	244,065.05	83,695.64

## 2、开发成本的预测

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、市政配套费、公共配套设施费、开发间接费等。

### (1) 项目总投资概算

被评估单位工程人员提供的项目最新工程概算如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	增值税率	动态成本(含税)	动态成本(不含税)	进项税额
1	土地费及大配套	8.72%	236,900.00	217,909.17	18,990.83
2	前期工程费	4.51%	2,220.46	2,124.58	95.88
3	配套设施费	9.00%	1,935.64	1,775.81	159.82
4	基础设施费	9.00%	9,645.98	8,849.52	796.46
5	建安及精装修工程费	9.00%	74,720.88	68,551.27	6,169.61
6	开发间接费	7.90%	3,784.76	3,507.74	277.02
7	工程后续成本	9.00%	223.30	204.86	18.44
8	不可预见费	9.00%	1,850.62	1,697.82	152.80
合计			331,281.64	304,620.78	26,660.86

注：其中土地费及大配套进项税额为税法规定土地出让金可递减的土地增值税进项税额。

(2) 已经投入的开发成本

截止评估基准日，被评估单位已经投入的开发成本如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	总成本	已投入成本	未来需投入成本
1	土地费及大配套	236,900.00	236,900.00	-
2	前期工程费	2,220.46	1,013.64	1,206.82
3	配套设施费	1,935.64	189.42	1,746.22
4	基础设施费	9,645.98	1.78	9,644.20
5	建安及精装修工程费	74,720.88	22,780.96	51,939.93
6	开发间接费	3,784.76	3,207.47	577.29
7	工程后续成本	223.30	-	223.30
8	不可预见费	1,850.62	-	1,850.62
合计		331,281.64	264,093.27	67,188.37

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可递减的增值税金额。

(3) 未来开发成本投入计划

根据被评估单位提供的相关资料，贸悦花园项目预计于 2022 年 12 月 31 日交房。故 2021 年至 2022 年企业开发成本投入计划如下：

金额单位：万元

序号	成本类型	2021 年	2022 年
1	土地费及大配套	-	-

序号	成本类型	2021年	2022年
2	前期工程费	1,206.82	-
3	配套设施费	1,746.22	-
4	基础设施费	6,750.94	2,893.26
5	建安及精装修工程费	35,002.08	16,937.85
6	开发间接费	577.29	-
7	工程后续成本	223.30	-
8	不可预见费	1,850.62	-
合计		47,357.27	19,831.11

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可递减的增值税金额。

### 3、税金及附加的预测

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税及土地使用税。其中城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加为增值税附加税根据以当期实际缴纳增值税金额为计税基础计算，当地城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为7%、3%及2%。印花税按照合同金额（含增值税）的0.05%计算。土地使用税按照4元/m<sup>2</sup>计算。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号），一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。

应预缴税款=预收款÷（1+适用税率或征收率）×3%

房地产开发企业中的一般纳税人（以下简称一般纳税人）销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：

销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+9%）

由于被评估单位房地产销售采用预售方式，预售和实际交房有一定时间差异，根据故本次测算税金及附加时，对其中发生的税金及附加金额按照预售方式测算，并在期末进行统一调整。

综上所述，未来年度税金及附加预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	期初	2021年	2022年
1	当期缴纳增值税		1,375.38	6,717.39	(4,236.33)
2	预缴增值税金额	3.00%	1,375.38	6,717.39	2,303.55
3	累计预缴增值税金额		1,375.38	8,092.77	10,396.32
4	期末应纳增值税金				(6,539.88)
5	附加税金		270.58	1,008.67	(426.24)
6	城建税	7.00%	96.28	470.22	(296.54)
7	教育费附加	3.00%	41.26	201.52	(127.09)
8	地方教育费附加	2.00%	27.51	134.35	(84.73)
9	印花税	0.05%	24.99	122.03	41.85
10	土地使用税	4元/m <sup>2</sup>	80.55	80.55	40.28
	<b>合计</b>		<b>1,645.97</b>	<b>7,726.06</b>	<b>(4,662.56)</b>

其中期末应纳增值税金计算如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	预计比例	税率	计税基础	金额
<b>一</b>	<b>销项税额</b>				
1	项目预计销售收入			377,732.92	
2	增值税率		9%		
3	当期允许扣除的土地价款	不含契税		230,000.00	
4	计算销项税的销售额			135,534.79	
5	销项税额				12,198.13
<b>二</b>	<b>进项税额</b>				
1	计算进项税的成本额				
1.1	前期工程费	100%	4.51%	2,124.58	95.88
1.2	配套设施费	100%	9.00%	1,775.81	159.82
1.3	基础设施费	100%	9.00%	8,849.52	796.46
1.4	建安及精装修工程费	100%	9.00%	68,551.27	6,169.61
1.5	开发间接费	100%	7.90%	3,507.74	277.02
1.6	工程后续成本	100%	9.00%	204.86	18.44
1.7	不可预见费	100%	9.00%	1,697.82	152.80
1.8	销售费用	100%	6.00%	11,194.18	671.65
2	进项税额				8,341.68
<b>三</b>	<b>增值税</b>				<b>3,856.45</b>

#### 4、销售费用的预测

销售费用包括项目销售部门的租赁费、销售代理、办公费、职工薪酬、广告费用等。本次评估，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合被评估单位提供的预计销售费用占销售收入的比例。预测各年度付现的销售费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021 年	2022 年
销售费用	7,270.12	2,493.55
与收入比	3%	3%

#### 5、管理费用的预测

房地产开发企业的管理费用主要包括工资、职工福利费、业务招待费、差旅费、办公费等。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定预测各年度的管理费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021 年	2022 年
管理费用	2,780.28	1,138.01

#### 6、财务费用的预测

根据企业评估基准日的借款情况及未来的借款企划，企业未来财务费用主要来自于银行借款。根据企业签订的借款合同，该借款的年利率 5.125%，企业未来年度银行借款还款计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年
期初本金金额	102,070.00	12,550.00
当期新增本金	20,000.00	-
当期偿还本金	109,520.00	12,550.00
期末本金金额	12,550.00	-
利息支出	9,324.45	97.68

#### 7、土地增值税的预测

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）及当地土地增值税预征相关规定，房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：

土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款

当地土地增值率预征率如下：

用途	预征率

用途	预征率
住宅	2%
非住宅	6%
保障性住房	0%

故本次评估在测算时，土地增值税采用预征期末清缴方式测算，具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	2020年	2021年	2022年
<b>1</b>	<b>预缴土地增值税</b>		<b>274.17</b>	<b>4,408.13</b>	<b>2,096.56</b>
住宅	销售收入（含税）		22,621.28	191,235.62	71,646.14
	预缴增值税金额		622.60	5,263.37	1,971.91
	预缴土增税计税基础		21,998.68	185,972.25	69,674.22
	当期预缴土增税	2%	439.97	3,719.44	1,393.48
	累计预缴土地增值税		274.17	4,682.30	6,778.86
非住宅	销售收入（含税）		-	11,803.00	12,049.50
	预缴增值税金额		-	324.85	331.64
	预缴土增税计税基础		-	11,478.15	11,717.86
	当期预缴土增税	6%	-	688.69	703.07
	累计预缴土地增值税		274.17	4,956.47	11,735.33
保障性住房	销售收入（含税）		27,350.95	41,026.44	-
	预缴增值税金额				
	当期预缴土增税	0%			
	累计预缴土地增值税				
<b>2</b>	<b>清缴土地增值税</b>				-
<b>3</b>	<b>当期实缴土地增值税</b>		<b>274.17</b>	<b>4,408.13</b>	<b>(4,682.30)</b>

其中清缴土地增值税金额计算如下：

金额单位：万元

项目	行次	总金额（不含税）	普通住宅	非普通住宅（商业及车位）
面积		196,257.44	95,747.13	100,510.31
一、房地产收入总额 1=2+3	1	365,534.80	238,192.14	127,342.66
二、扣除项目金额合计 4=5+6+13+16+21	4	396,473.41	239,892.53	156,580.88
（一）取得土地使用权支付的金额	5	217,909.17	141,995.38	75,913.80

(二) 房地产开发成本 6=7+8+9+10+11+12		6	86,711.61	42,303.55	44,408.05
其中	专业费用	7	5,632.32	2,747.81	2,884.51
	建筑安装工程费	9	81,079.28	39,555.74	41,523.54
(三) 房地产开发费用 13=14+15		13	30,462.08	18,429.89	12,032.18
其中	利息支出	14	15,231.04	9,214.95	6,016.09
	其他房地产开发费用	15	15,231.04	9,214.95	6,016.09
(四) 与转让房地产有关的税金 16=17+18+19+20		16	466.40	303.92	162.48
	城市维护建设税、教育费附加	18	466.40	303.92	162.48
	其他	20	-		
(五) 财政部规定的其他扣除项目		21	60,924.16	36,859.79	24,064.37
三、增值额 22=1-4		22	-30,938.61	-1,700.39	-29,238.22
四、增值额与扣除项目金额之比 23=22/4		23		-1%	-19%
五、适用税金 (%)		24		0%	0%
六、速算扣除系数 (%)		25		0%	0%
七、应纳土地增值税税额 26=22*24-4*25		26	-	-	-
八、已缴土地增值税税额 (含预缴)		27	-		
九、应补(退)土地增值税税额 28=26-27		28	-	-	-

## 8、所得税的预测

销售期内企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。九江市的预计毛利率为 18%，在项目竣工后，进行清缴。故未来年度企业所得税预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年
1	销售收入	49,972.23	244,065.05	83,695.64
2	核算毛利率	15%	15%	15%
3	当期毛利	7,495.83	36,609.76	12,554.35
4	销售费用	1,833.68	5,475.50	2,510.87
5	管理费用	536.73	2,780.28	1,138.01
6	财务费用	1,591.81	9,324.45	97.68
7	税费及附加	1,645.97	7,726.06	(4,549.89)
8	预缴土增税	274.17	4,408.13	(4,682.30)
9	其他差异调整	(216.53)	216.53	
10	当期应纳税所得额	1,481.67	6,678.81	18,039.98
11	适用所得税率	25%	25%	25%

序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年
12	预缴企业所得税	370.42	1,669.70	4,509.99
13	累计预缴企业所得税	370.42	2,040.12	6,550.11
14	清缴企业所得税			(2,552.16)
15	当期实缴企业所得税	370.42	1,669.70	1,957.83

其中清缴企业所得税计算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	金额
1	销售收入含税	377,732.92
2	总成本支出	361,741.12
2.1	建设成本支出	331,281.64
2.2	增值税及附加税支出	4,902.69
2.3	销售费用	10,088.52
2.4	管理费用	4,455.02
2.5	财务费用	11,013.26
2.6	土地增值税	-
3	利润总额	15,991.80
5	应纳税所得额	15,991.80
6	税率	25%
7	企业所得税	3,997.95

## 9、折旧与摊销的预测

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧。

未来年度折旧摊销费用预测如下：

金额单位：人民币万元

固定资产类型	2021 年	2022 年
电子设备	4.04	4.04
合计	4.04	4.04

## 10、资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次现金流量折现法的假设前提之一为未来收益期限为有限



期，在企业有限经营期内无资本性支出的需求及计划，故本次评估不予预测。

#### 11、营运资金预测、营运资金增加额的确定

本次评估对被评估单位房地产开发板块的未来收益期按可预期项目开发周期确定，未做永续预测。考虑到国家对商品房销售的有关规定，在未来预测周期内，企业部分所需建设资金可以通过预售的房款解决，实行滚动开发，故未来年度除最低现金保留量外不需考虑营运资金，最低现金保留量为当期所需营运资金；以销售费用、管理费用付现支出，按一个月周转期进行测算。

营运资金增加额=本期需营运资金-上期营运资金

营运资金增加额如下：

金额单位：人民币万元

项目	期初	2021 年	2022 年
<b>一、付现成本</b>			
增值税及附加		7,726.06	(4,549.89)
销售费用		5,475.50	2,510.87
管理费用		2,780.28	1,138.01
财务费用		9,324.45	97.68
土地增值税		4,408.13	(4,682.30)
企业所得税		1,669.70	1,957.83
<b>付现成本合计</b>		<b>31,384.12</b>	<b>(3,527.80)</b>
<b>二、周转次数</b>		<b>12</b>	<b>12</b>
<b>三、当期营运资金</b>	2,615.34	2,615.34	
<b>四、营运资金增加额</b>		<b>-</b>	<b>(2,615.34)</b>
<b>五、期末回收营运资金</b>			

#### 12、期末回收资产价值

根据企业提供的经营计划，预计在 2022 年 12 月 31 日完成公司项目经营并清算，期末可回收的资产主要为当年营运资金及期末的可回收的固定资产价值。具体计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	期末
<b>营运资金回收金额</b>	<b>-</b>
<b>可回收固定资产价值</b>	<b>9.18</b>

项目	期末
期末回收资产价值	9.18

(四) 折现率的确定

1、折现率的模型（公式与参数定义）

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

式中：

$w_d$ ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$w_e$ ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$r_d$ ：税后债务加权成本

$r_e$ ：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场预期报酬率；

$\varepsilon$ ：评估对象的特性风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_m}{E_m} \right)$$

$\beta_u$ ：可比公司的无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{\left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_i}{E_i} \right)}$$

$\beta_t$ ：可比公司股票的预期市场平均风险系数

$D_i$ : 可比公司的付息债务

$E_i$ : 可比公司的权益资本

(1) 无风险报酬率  $R_f$

无风险收益率又称安全收益率，是投资无风险资产所获得的投资回报率，表示即使在风险为零时，投资者仍期望就资本的时间价值获得的补偿。国际上通行的做法是参考不存在违约风险的政府债券利率确定。本次选取与企业收益期相匹配的国债到期收益率，即选用距评估基准日 3 年的国债到期收益率，取  $r_f=2.82\%$ 。

(2) 市场风险溢价  $ERP(r_m - r_f)$  的确定

市场风险溢价是投资者期望的超过无风险收益率的部分。目前，我国有两个证券交易市场，即上海证券交易所和深圳证券交易所。本次评估根据中国证券市场的股票市场收益率进行计算。

为了计算股票市场收益率，我们通过 Wind 资讯获取了 2010 年至 2020 年“沪深 300”指数每年年底的成分股及其数据，选取其中上市时间在 10 年及以上的成分股，计算股票市场收益率的几何平均值，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的市场风险溢价。具体如下：

市场风险溢价计算表

序号	年度	股票数量	几何平均收益率 $R_m$	无风险收益率 $R_f$ (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP ( $R_m-R_f$ )
1	2010	171	12.78%	3.88%	8.90%
2	2011	174	12.14%	3.42%	8.72%
3	2012	176	15.35%	3.57%	11.78%
4	2013	185	12.38%	4.55%	7.83%
5	2014	183	19.28%	3.62%	15.66%
6	2015	168	20.13%	2.82%	17.31%
7	2016	180	7.05%	3.01%	4.04%
8	2017	182	-0.04%	3.88%	-3.92%
9	2018	188	7.98%	3.23%	4.75%
10	2019	192	3.58%	3.14%	0.45%
11	2020	204	6.05%	3.14%	2.91%

序号	年度	股票数量	几何平均 收益率 $R_m$	无风险收益率 $R_f$ (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP ( $R_m - R_f$ )
	平均值		10.61%	3.48%	7.13%

采用 2010 年至 2020 年几何平均收益率的平均值 10.61% 与同期剩余年限 10 年的中国国债到期收益率平均值 3.48% 的差额作为市场风险溢价。

按此测算，我国目前的市场风险溢价为：10.61%-3.48%=7.13%。

### (3) 权益资本的预期市场风险系数 $\beta$ 的确定

权益系统风险系数计算公式如下：

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

式中： $\beta_L$ —有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ —无财务杠杆的权益的系统风险系数；

$t$ —企业的所得税税率；

$D/E$ —企业的当年资本结构。

$\beta$  系数是用来衡量上市公司相对充分风险分散的市场组合。本次估值我们选取 WIND 金融终端公布的  $\beta$  计算器计算对比公司的  $\beta$  值，股票市场选择的是沪深 300 指数。采用对比公司评估基准日前 36 个月的历史数据计算  $\beta$  值。

企业的资本结构通常不宜直接采用企业的历史或评估基准日的资本结构，而应选择目标资本结构。主要原因在于历史或现行的资本结构可能并不稳定，企业管理层可能在未来不断进行调整，因此，最终确定的资本结构应是能反映企业整个收益期内的综合预期水平。本次评估取可比公司的平均值为目标资本结构。

根据被评估单位生产经营情况，本次评估选择可比公司如下：

证券简称	证券代码	2018-2020 年三年平均 带息债务/股权价值	2020 年 房地产收入 (亿元)
世茂股份	600823.SH	122.55	103.2774
迪马股份	600565.SH	172.78	195.7716
大名城	600094.SH	157.36	147.3958
中华企业	600675.SH	55.32	104.1217
荣安地产	000517.SZ	65.42	100.6714
中洲控股	000042.SZ	234.11	102.1641
广宇发展	000537.SZ	159.34	192.1344

#### 1) 剔除财务杠杆调整 $\beta$ 值 $\beta_U$

评估人员从 WIND 资讯上查找上述被评估单位调整后 $\beta$ ，然后根据可比公司 2020 年 12 月 31 日的 D/E 及企业所得税率计算出剔除财务杠杆的调整 $\beta$ 值 $\beta_U$ ，取简单平均数为 0.5260。

序号	股票代码	股票名称	调整 $\beta$	D/E	基准日所得税率	$\beta$ 资产（无杠杆）
1	600823.SH	世茂股份	1.1085	122.55%	25.00%	0.5776
2	600565.SH	迪马股份	1.0940	172.78%	25.00%	0.4765
3	600094.SH	大名城	0.8269	157.36%	25.00%	0.3793
4	600675.SH	中华企业	0.8574	55.32%	25.00%	0.6060
5	000517.SZ	荣安地产	1.2243	65.42%	25.00%	0.8213
6	000042.SZ	中洲控股	0.6842	234.11%	25.00%	0.2483
7	000537.SZ	广宇发展	1.2577	159.34%	25.00%	0.5730
	平均			138.13%		0.5260

## 2) 企业目标财务杠杆系数的 $\beta$ 值

企业适用所得税率为 25%，D/E 采用可比公司平均 D/E 计算，故：

$$\begin{aligned}\beta_L &= \beta_U \times [1 + (1 - t) \times D/E] \\ &= 0.5260 \times [1 + (1 - 25\%) \times 138.13\%] \\ &= 1.0709\end{aligned}$$

## (4) 企业特定风险调整系数

目前国际上将公司全部特定个体风险调整系数风险报酬率进一步细化为公司规模溢价和其他特定风险溢价。

### ① 公司规模溢价

规模溢价可以用规模超额收益率来衡量。参考美国 Grabowski-King 研究的思路，对沪、深两市的上市公司数据进行了分析研究，将样本点按净资产账面价值进行排序并分组，得到的数据采用线性回归分析的方式得出规模超额收益率与净资产账面价值之间的回归方程：

$$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NA \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中： $R_S$ :公司规模超额收益率；

$NA$ :净资产账面值（ $NA \leq 10$  亿）。

由于国贸地产集团有限公司资金统一管理，故本次采用国贸地产集团有限公

司净资产账面价值代入上述回归方程既可计算规模超额收益率为 0.65%。

② 其他特定风险溢价

由于房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分部与厦门、南昌、合肥等等城市，部分城市房地产调控政策与可比上市公司存在一定差异。本次评估综合考虑上述因素，确定除规模外的特有风险收益率为 1.50%。

③ 企业特定风险调整系数

特定风险报酬率具体计算过程如下：

项目	计算公式	取值
规模溢价	$R_s=3.139\%-0.2485\% \times NA$	0.65%
其他特定风险溢价	房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分布于厦门、南昌、合肥等等城市，经营区域房地产调控政策有一定差异，综合确定。	1.50%
<b>特定风险报酬率</b>		<b>2.15%</b>

(5) 权益资本成本 $r_e$ 的确定

$$\begin{aligned}
 r_e &= r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \\
 &= 2.82\% + 1.0709 \times 7.13\% + 2.15\% \\
 &= 12.60\%
 \end{aligned}$$

(6) 债务成本 $r_d$ 的确定

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，债务成本 $r_d$ 取值为 6.41%。

(7) 加权平均资本成本（WACC）的确定

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

$$r = r_d \times \frac{D}{(E + D)} \times (1 - t) + r_e \times \frac{E}{(E + D)}$$

$$r = r_d \times \frac{D/E}{1 + D/E} \times (1 - t) + r_e \times \frac{1}{1 + D/E}$$

故  $r = 6.41\% \times 58.01\% \times (1 - 25\%) + 12.60\% \times 41.99\%$   
 $= 8.08\%$

## 六、评估值测算过程

### (一) 未来年度企业自由现金流计算

综上所述，未来年度企业自由现金流量预测如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	预测年度	
	2021 年	2022 年
现金流入	244,065.05	83,695.64
销售收入	244,065.05	83,695.64
现金流出	78,741.39	16,303.30
开发成本	47,357.27	19,831.11
增值税及附加	7,726.06	(4,549.89)
销售费用	5,475.50	2,510.87
管理费用	2,780.28	1,138.01
财务费用	9,324.45	97.68
土地增值税	4,408.13	(4,682.30)
企业所得税	1,669.70	1,957.83
当期现金流	165,323.67	67,392.33
加：折旧及摊销	4.04	4.04
加：利息支出	6,993.34	73.26
减：资本性支出		9.18
减：营运资本增加		
加：期末回收资产	-	(2,615.34)

项目名称	预测年度	
	2021年	2022年
企业自由现金流	172,321.05	70,094.16

(二) 企业自由现金流现值的确定

将预测的企业自由现金流和折现率代入计算公式，采用期末折现，得到经营性资产的价值为 219,444.00 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
一、企业自由现金流量	172,321.05	70,094.16
二、折现率	8.08%	8.08%
三、折现期（期末折现）	1.00	2.00
四、折现系数	0.9252	0.8561
五、折现值	159,438.50	60,005.51
企业自由现金流现值	219,444.00	

(三) 溢余资产的确定

溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一般特指现金及现金等价物，包括有价证券等。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币资金。

即溢余现金=评估基准日企业现金余额-当期实际需支付的成本费用-最低现金持有量

故基准日溢余资产计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	金额
期末账面货币资金	17,324.54
期末应付账款	3,904.23
期末应付职工薪酬	743.65
期末应交税费	37.94



项目	金额
期末其他应付款	1,026.60
期末应付利息	-
2021年需保有的最低现金持有量	2,615.34
溢余资产	8,996.78

#### (四) 非经营性资产、负债的确定

非经营性资产及负债主要包括的非经营性资产及非经营性负债。

##### (1) 非经营性资产

本次评估将未在未来现金流中考虑的资产确认为非经营性资产，主要包括其他应收款、坏账准备产生的递延所得税资产等，这部分资产的贡献未在未来现金流中考虑。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他流动资产	往来款	103,879.00	103,879.00
其他流动资产	代垫款	8.78	8.78
其他应收款	押金	8.85	8.85
总计		103,896.63	103,896.63

##### (2) 非经营性负债

本次评估将未在未来现金流中考虑的负债确认为非经营性负债，主要包括其他应付款、其他流动负债等。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应付款	诚意金	1.50	1.50
其他应付款	代扣社保	0.55	0.55
其他应付款	营销费用暂挂	542.90	542.90
其他应付款	代扣公积金	0.24	0.24
其他应付款	工会经费	0.10	0.10
其他应付款	报销款暂挂（不含营销费用）	0.81	0.81
其他流动负债	代垫款	213.50	213.50
总计		759.60	759.60

#### (五) 付息债务的确定

截至评估基准日，企业账面记录的付息债务为长期借款及记入其他流动负债的内部借款。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	账面金额	评估价值
长期借款	63,950.00	63,950.00
其他流动负债	38,120.00	38,120.00
一年内到期非流动负债	74.13	74.13
总计	102,144.13	102,144.13

#### （六）股东全部权益的确定

$$\begin{aligned} \text{股东全部权益价值} &= \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值} \\ &= \text{企业自由现金流现值} + \text{溢余资产} + \text{非经营性资产} - \text{非经营性负债} - \text{付息债务} \end{aligned}$$

计算表如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额
企业自由现金流现值	219,444.00
加：溢余资产价值	8,996.78
加：非经营性资产	103,896.63
减：非经营性负债	759.60
减：有息负债	102,144.13
股东全部权益价值	229,433.69

### 七、收益法评估结果

经评估，在评估基准日和有限期持续经营前提下，采用收益法评估的被评估单位股东全部权益价值为人民币 229,433.69 万。

## 说明四：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用资产基础法和收益法评估，得出如下结论：

### 一、 资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的福州榕贸房地产有限公司总资产评估值为人民币 387,117.73 万元，减值率 0.54%；总负债评估值为人民币 158,514.25 万元，差异率 0.00%；福州榕贸房地产有限公司股东全部权益的评估值为人民币 228,603.48 万元，评估减值 2,115.71 万元，增值率减 0.92%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	388,334.06	386,219.22	-2,114.84	-0.54
2 非流动资产	899.38	898.51	-0.87	-0.10
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	17.27	16.52	-0.75	-4.34
6 其中：建筑物	-	-	-	
7 设备	17.27	16.52	-0.75	-4.34
8 土地	-	-	-	
9 在建工程	-	-	-	
10 无形资产	-	-	-	
11 其中：土地使用权	-	-	-	
12 开发支出	-	-	-	

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
13	商誉	-	-	-	
14	长期待摊费用	-	-	-	
15	递延所得税资产	882.11	882.00	-0.11	-0.01
16	其他非流动资产	-	-	-	
<b>17</b>	<b>资产总计</b>	<b>389,233.44</b>	<b>387,117.73</b>	<b>-2,115.71</b>	<b>-0.54</b>
18	流动负债	94,564.25	94,564.25	-	-
19	非流动负债	63,950.00	63,950.00	-	-
<b>20</b>	<b>负债总计</b>	<b>158,514.25</b>	<b>158,514.25</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>21</b>	<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>230,719.19</b>	<b>228,603.48</b>	<b>-2,115.71</b>	<b>-0.92</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、 收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的福州榕贸房地产有限公司股东全部权益评估值为人民币贰拾贰亿玖仟肆佰叁拾叁万陆仟玖佰元整（RMB 229,433.69 万元），评估减值 1,285.50 万元，减值率 1.0%。

## 三、 两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 229,433.69 万元，与资产基础法测算得出的股东全部权益价值 228,603.48 万元相比，差异为 830.21 万元，差异率为 0.4%。两种评估方法差异的原因主要是：

收益法与资产基础法评估结果相差 830.21 万元，产生差异的主要原因如下：

1、资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法其评估结果反映的是企业基于现有资产和负债的重置价值。

2、本次评估中主要资产为房地产类存货，各个开发项目均有较为明确的经济技术指标，且企业对各个开发项目有明确的开发计划，而收益法是对企业未来

的销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

#### **四、 评估结果的最终选取**

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量等因素来选取最终评估结果。具体考虑了以下因素：

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。本次评估中主要增值资产为开发项目，资产基础法对开发项目主要采用静态假设开发法进行评估，未考虑整个项目期间对现金流量的全部影响因素。

收益法是考虑了整个项目期间对现金流量的全部影响因素，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。收益法更完整体现整个房地产开发过程，能够客观、全面的反映企业的价值。故采用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于上述原因，本次评估我们最终采用收益法的评估结果，即本资产评估报告最终评估结论表述如下：

经评估，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，在公开市场有限期持续经营的前提下，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本资产评估报告程序和方法，纳入本次评估范围的福州榕贸房地产有限公司股东全部权益的评估值为人民币贰拾贰亿玖仟肆佰叁拾叁万陆仟玖佰元整（RMB 229,433.69 万元）。

长期股权投资——南京茂宁地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-66号  
(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

# 长期股权投资——南京茂宁地产有限公司

## 股东全部权益价值

### 评估说明

#### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	1
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	5
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、设备类固定资产评估技术说明.....	8
三、负债评估技术说明.....	12
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	15
<b>评估结论及分析</b> .....	16



## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：南京茂宁地产有限公司

统一社会信用代码：91320104MA202TJT9N

注册资本：1000.00 万人民币

成立日期：2019 年 09 月 11 日

公司类型：有限责任公司

法定代表人：沈阳

注册地址：南京市秦淮区中山东路 198 号 1008 室

经营范围：房地产开发经营；房产经纪；物业管理；房地产咨询；停车场（库）经营；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、股东及出资情况

南京茂宁地产有限公司是 2019 年 09 月 11 日于南京市秦淮区市场监督管理局注册成立的有限责任公司。截止 2020 年 12 月 31 日，南京茂宁地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	950.00	95.00%	0.00	0.00%
2	厦门筑成投资有限公司	50.00	5.00%	0.00	0.00%
合计		1,000.00	100.00%	0.00	0.00%

### 三、经营状况

南京茂宁地产有限公司成立于 2019 年 09 月，截止评估基准日，公司主要从事房地产开发经营；房产经纪；物业管理；房地产咨询；停车场（库）经营；自有房屋租赁。

### 四、历史年度财务数据

南京茂宁地产有限公司 2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	23.13	238.63
负债	187.09	494.33
净资产	-163.96	-225.7
	2019年度	2020年度
营业总收入	-	392.61
利润总额	-163.96	-91.75
净利润	-163.96	-91.75

## 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	2,301,564.98
2 非流动资产	84,685.33
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	84,685.33
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	-
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	2,386,250.31
21 流动负债	4,943,268.19
22 非流动负债	-
23 负债合计	4,943,268.19

	项目	账面价值
24	净资产（所有者权益）	<b>-2,557,017.88</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为南京茂宁地产有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
<b>流动资产合计</b>	<b>2,301,564.98</b>
货币资金	298,643.37
应收账款	1,900,000.00
预付款项	44,173.80
其他应收款	58,747.81

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 298,643.37 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 298,643.37 元。

货币资金的评估值为 298,643.37 元，无评估增减值。

## 2、应收账款评估

应收账款主要为咨询服务费，账面余额为 2,000,000.00 元，已计提坏账准备 100,000.00 元，账面价值为 1,900,000.00 元。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对应收账款估计评估风险损失，采用个别认定的方法确定评估风险损失进行评估。经评估人员向被评估单位负责人了解，应收账款主要为咨询服务费，欠款单位通常按合同约定支付期限内付款，欠款人信用较好，故本次评估风险损失为零。

经评估，应收账款评估值为 2,000,000.00 元，评估增值 100,000.00 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

## 3、预付账款评估

预付账款主要为租金，账面金额为 44,173.80 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同和付款凭证等资料。评估人员查阅了相关合同或协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

经评估，预付账款评估值为 44,173.80 元，无评估增减值。

## 4、其他应收款评估

其他应收款主要为押金、代扣公积金、代扣社保等，账面余额为 61,839.80 元，已计提坏账准备 3,091.99 元，账面价值为 58,747.81 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

评估人员根据收集的资料及通过向财务相关人员了解情况，对于押金欠款单位未发现有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况；对于代扣公积金、代扣社保等发生坏账的可能性较小，故以其他应收款以核实后账面值作为评估值。

其他应收款坏账准备的账面余额为 3,091.99 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 61,839.80 元，评估增值 3,091.99 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

## 二、设备类固定资产评估技术说明

### （一）评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	105,140.72	84,685.33
固定资产-电子设备	105,140.72	84,685.33

### （二）设备概况

本次委估设备主要是南京茂宁地产有限公司电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：



本次评估的电子设备共计 16 项，主要为笔记本电脑、电视和打印机等，账面原值为 105,140.72 元，账面净值为 84,685.33 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人员询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

### **（三）评估过程**

#### **1、清查核实**

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

（2）针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

（3）根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

（4）关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

#### **2、评定估算**

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

#### **3、评估汇总**

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

#### **4、撰写评估技术说明**

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

### **（四）评估方法**

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析,根据本次评估目的、按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点,对本次纳入评估范围内的电子设备采用重置成本法进行评估。

即:评估值=重置全价×成新率

#### 1、重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低,因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本,重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

#### 2、综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备,确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况,以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素,采用年限法计算成新率。

成新率=尚可使用年限÷(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

本次评估对于超过经济耐用年限企业仍在继续使用的设备,评估时取 15%的成新率。

### (五) 评估结果

经评估,设备类固定资产账面原值为 105,140.72 元,账面净值为 84,685.33 元,评估原值为 97,913.24 元,评估净值为 80,960.00 元,评估原值减值 7,227.48 元,评估净值减值 3,725.33 元,减值率为 4.40 %。

评估原值减值 7,227.48 元,评估净值减值 3,725.33 元,减值的主要原因如下:部分设备的技术更新速度快,市场价格下降。

### (六) 典型案例

电子设备评估案例：以惠普打印机为例（电子设备评估明细表序号第 16 项）：

1、设备概况

设备名称：惠普打印机

数量：1 台

规格型号：惠普 HP701A/N

购入日期：2020/7/20

启用日期：2020/7/20

账面原值：5,167.26 元

账面净值：4,736.66 元

2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值 = 重置全价 × 成新率

（1）重置全价的确定

经市场询价，目前该设备的含税市场报价为 5,700.00 元，即不含税的市场报价 =  $5,700.00/1.13$   
= 5,044.25 元。

（2）成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 0.45 年，尚可使用年限为 4.55 年，则设备的理论成新率为：

成新率 =  $\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$   
=  $4.55 \div (0.45 + 4.55) \times 100\%$   
= 91%（取整）

（3）评估值计算

评估值 = 重置成本 × 成新率  
=  $5,044.25 \times 91\%$

=4,590(元)

### 三、负债评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款及其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付职工薪酬	1,730,226.10
应交税费	205,892.99
其他应付款	25,149.10
其他流动负债	2,982,000.00
流动负债合计	<b>4,943,268.19</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>4,943,268.19</b>

#### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

##### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

##### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

##### 第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实调整后的负债申报明细表；
- 2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；
- 3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应付职工薪酬**

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 1,730,226.10 元，主要核算企业应付的工资奖金等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，我们以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 1,730,226.10 元。无评估增减值。

#### **2、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为增值税、个人所得税、城建税及教育费附加、印花税等，账面价值 205,892.99 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 205,892.99 元，无评估增减值。

#### **3、其他应付款评估**

其他应付款账面值为 25,149.10 元，主要为员工年金、计提办公费、交通费等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账

面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 25,149.10 元，无评估增减值。

#### **4、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 2,982,000.00 元，主要为内部往来。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 2,982,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对南京茂宁地产有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

总资产经审计后的账面价值为 238.63 万元，评估值为 248.57 万元，评估增值 9.94 万元，增值率为 4.17%。负债经审计后的账面价值为 494.33 万元，评估值为 494.33 万元，无评估增减值。股东全部权益经审计后的账面价值为-255.70 万元，评估值为-245.76 万元，评估增值 9.94 万元，增值率为 3.89 %。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	230.16	240.47	10.31	4.48
2	非流动资产	8.47	8.10	-0.37	-4.37
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	8.47	8.10	-0.37	-4.37
6	其中：建筑物	-	-	-	
7	设备	8.47	8.10	-0.37	-4.37
8	土地	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
10	无形资产	-	-	-	
11	其中：土地使用权	-	-	-	
12	开发支出	-	-	-	
13	商誉	-	-	-	
14	长期待摊费用	-	-	-	
15	递延所得税资产	-	-	-	
16	其他非流动资产	-	-	-	
17	<b>资产总计</b>	<b>238.63</b>	<b>248.57</b>	<b>9.94</b>	<b>4.17</b>
18	流动负债	494.33	494.33	-	-
19	非流动负债	-	-	-	
20	<b>负债总计</b>	<b>494.33</b>	<b>494.33</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
21	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-255.70</b>	<b>-245.76</b>	<b>9.94</b>	<b>3.89</b>



评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

南京茂宁地产有限公司的股东全部权益账面价值为-255.70 万元，评估值为-245.76 万元，评估增值 9.94 万元，增值率为 3.89%。主要的增值情况说明如下：

应收账款评估增值 10 万元，增值的主要原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

长期股权投资——厦门国豪天宸企业管理咨询  
有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-67号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

**长期股权投资——厦门国豪天宸企业管理咨询有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估说明  
目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司概况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、长期股权投资情况简介.....	2
五、历史年度财务数据.....	3
六、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	8
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>11</b>
评估结论及分析.....	12

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：厦门国豪天宸企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91350200MA336YBC92

注册资本：10000 万元人民币

成立日期：2019-09-06

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：李剑锋

注册地址：厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸中心 A 栋 1801-16 单元

经营范围：企业管理咨询。

### 二、股东及出资情况

2019 年 09 月 06 日，厦门国豪天宸企业管理咨询有限公司由国贸地产集团有限公司、厦门市天地开发建设有限公司共同出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门国豪天宸企业管理咨询有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	5,100.00	51.00%	5,100.00	51.00%
2	厦门市天地开发建设有限公司	4,900.00	49.00%	4,900.00	49.00%
	合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

### 三、经营情况

厦门国豪天宸企业管理咨询有限公司成立于 2019 年 09 月，截至评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要投资厦门悦圻企业管理咨询有限公司。

### 四、长期股权投资情况简介

截止 2020 年 12 月 31 日，厦门国豪天宸企业管理咨询有限公司持有的长期股权投资共一家，为厦门悦圻企业管理咨询有限公司。厦门悦圻企业管理咨询有限公司为管理咨询公司，主要负责对外投资“福州国贸九溪原”房地产开发项目，

该房地产开发项目仍然处于开发建设中。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	公司类型	注册资本	实收资本	持股比例%
1	厦门悦圻企业管理咨询有限公司	投资平台	258.00	258.00	61.24%

## 五、历史年度财务数据

厦门国豪天宸企业管理咨询有限公司 2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	9,754.70	9,911.52
负债	1.25	158.00
净资产	9,753.45	9,753.52
	<b>2019 年度</b>	<b>2020 年度</b>
营业总收入	-	-
利润总额	-246.55	0.08
净利润	-246.55	0.08

## 六、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	97,535,235.38
2 非流动资产	1,580,000.00
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	1,580,000.00
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-

项目		账面价值
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>99,115,235.38</b>
21	流动负债	1,580,000.00
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>1,580,000.00</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>97,535,235.38</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明



## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门国豪天宸企业管理咨询有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、其他应收款、其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
<b>流动资产合计</b>	<b>97,535,235.38</b>
货币资金	24,255.38
其他应收款	46,531,380.00
其他流动资产	50,979,600.00

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 24,255.38 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额

作为评估值。银行存款评估值为 24,255.38 元。

货币资金的评估值为 24,255.38 元，无评估增减值。

## 2、其他应收款

其他应收款主要为内部往来款，账面余额为 48,980,400.00 元，已计提坏账准备 2,449,020.00 元，账面价值为 46,531,380.00 元。

我们查阅了相关账务记录，抽查了部分原始凭证等相关资料，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

对于关联方往来款发生坏账的可能性较小，故以核实后账面值作为评估值。

经评估，其他应收款评估值为 48,980,400.00 元，评估增值 2,449,020.00 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

## 3、其他流动资产

其他流动资产主要为股东的内部往来款，账面金额为 50,979,600.00 元。

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动资产评估值。

经核实，其他流动资产的评估值为 50,979,600.00 元，无评估增减值。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面金额为 1,580,000.00 元。长

期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	厦门悦圻企业管理咨询有限公司	2020/12/23	61.24%	1,580,000.00	1,580,000.00

## （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《长期股权投资评估说明》。

## （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 5,116,137.92 元，评估增值 3,536,137.92 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	厦门悦圻企业管理咨询有限公司	2020/12/23	61.24%	1,580,000.00	5,116,137.92

## 三、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债为其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他流动负债	1,580,000.00
流动负债合计	1,580,000.00
非流动负债合计	-

科目名称	账面价值
负债合计	1,580,000.00

## （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。做到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

## （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### 1、其他流动负债评估

其他流动负债账面值为 1,580,000.00 元，主要为内部往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们

以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 1,580,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

### 一、评估结果

截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门国豪天宸企业管理咨询有限公司总资产账面值为 9,911.52 万元，评估值为 10,510.04 万元，评估增值 598.52 万元，增值率为 6.04%；总负债账面值为 158.00 万元，评估值为 158.00 万元，无评估增减值；股东全部权益的账面值为 9,753.52 万元，评估值为 10,352.04 万元，评估增值 598.52 万元，增值率为 6.14%。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	9,753.52	9,998.43	244.91	2.51
2 非流动资产	158.00	511.61	353.61	223.80
3 其中：长期股权投资	158.00	511.61	353.61	223.80
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	9,911.52	10,510.04	598.52	6.04
18 流动负债	158.00	158.00	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	158.00	158.00	-	-
21 净资产（所有者权益）	9,753.52	10,352.04	598.52	6.14

评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

厦门国豪天宸企业管理咨询有限公司的股东全部权益的账面值为 9,753.52 万元，评估值为 10,352.04 万元，评估增值 598.52 万元，增值率为 6.14%。评估增值的主要原因是：1、长期股权投资产生的投资收益；2、其他应收款评估风险损失与坏账准备的差异导致的。



长期股权投资——上海悦同房地产开发有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-68号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

# 上海悦同房地产开发有限公司股东全部权益价值

## 资产评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、长期股权投资情况简介.....	2
五、历史年度财务数据.....	3
六、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	8
三、负债评估技术说明.....	9
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>11</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：上海悦同房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91310118MA1JN8WE1G

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2019 年 9 月 5 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：沈阳

注册地址：上海市青浦区五厍浜路 203 号 8 幢二层 C 区 218 室

经营范围：房地产开发经营，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、股东及出资情况

2019 年 9 月 5 日，上海悦同房地产开发有限公司由国贸地产集团有限公司和厦门筑成投资有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，上海悦同房地产开发有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	95.00%	-	-
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	-	-
	合计	100.00	100.00%	-	-

### 三、经营状况

上海悦同房地产开发有限公司成立于 2019 年 9 月，截止评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要投资上海贸洲房地产有限公司。

### 四、长期股权投资情况简介

截止 2020 年 12 月 31 日，上海悦同房地产开发有限公司主要投资上海贸洲房地产有限公司。上海贸洲房地产有限公司为一家房地产开发项目公司，主要负责开发“上海国贸梧桐原”房地产开发项目，该房地产开发项目仍然处于开发建

设中。具体信息如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	公司类型	注册资本	实收资本	持股比例%
1	上海贸洲房地产有限公司	项目公司	10,000.00	10,000.00	100.00%

## 五、历史年度财务数据

上海悦同房地产开发有限公司 2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	129,130.43	139,120.47
负债	129,130.50	139,120.50
净资产	-0.07	-0.03
	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-
利润总额	-0.07	0.05
净利润	-0.07	0.05

## 六、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	1,291,204,733.52
2 非流动资产	100,000,000.00
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	100,000,000.00
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-

项目		账面价值
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>1,391,204,733.52</b>
21	流动负债	1,391,205,000.00
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>1,391,205,000.00</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-266.48</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为上海悦同房地产开发有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
<b>流动资产合计</b>	<b>1,291,204,733.52</b>
货币资金	4,733.52
其他流动资产	1,291,200,000.00

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款和其他货币资金。货币资金的账面金额为 4,733.52 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 4,007.03 元。



其他货币资金为理财专户的理财收益，评估人员查阅了银行回单等资料，核实结果与账面价值相符，以核实后的账面价值确定评估价值。其他货币资金评估值为 726.49 元。

货币资金的评估值为 4,733.52 元，无评估增减值。

## 2、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为代缴土地款，账面金额为 1,291,200,000.00 元。

对上述其他流动资产，评估人员通过获取凭证等资料，以核实后评估基准日的账面金额确定评估值；

经评估，其他流动资产的评估值为 1,291,200,000.00 元，无评估增减值。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面金额为 100,000,000.00 元。  
长期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	上海贸洲房地产有限公司	2019/12/12	100%	100,000,000.00	100,000,000.00
	合计			100,000,000.00	100,000,000.00

### （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法和收益法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，最后选取收益法评估值作为评估结果；然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《大学评估评报字[2021]840016-69 号-上海贸洲房地产有限公司股东全部权益价值资产评估说明》。

### （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 42,483,700.00 元，评估减值 57,516,300.00 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	上海贸洲房地产有限公司	2019/12/12	100%	100,000,000.00	42,483,700.00
	合计			100,000,000.00	42,483,700.00

### 三、负债评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的流动负债，为其他流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他流动负债	1,391,205,000.00
流动负债合计	<b>1,391,205,000.00</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>1,391,205,000.00</b>

#### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

##### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

##### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

##### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **(三) 评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 1,391,205,000.00 元，主要为股东往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 1,391,205,000.00 元，无评估增减值。

### 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法得出如下结论：

### 一、评估结果

资产经审计后的账面价值为 139,120.47 万元，评估值为 133,368.84 万元，评估减值 5,751.63 万元，减值率为 4.13%。负债经审计后的账面价值为 139,120.50 万元，评估值为 139,120.50 万元，无评估增减值。股东全部权益经审计后的账面价值为 -0.03 万元，评估值为 -5,751.66 万元，评估减值 5,751.63 万元，减值率为 19,172,100.00%。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	129,120.47	129,120.47	-	-
2 非流动资产	10,000.00	4,248.37	-5,751.63	-57.52
3 其中：长期股权投资	10,000.00	4,248.37	-5,751.63	-57.52
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	139,120.47	133,368.84	-5,751.63	-4.13
18 流动负债	139,120.50	139,120.50	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	139,120.50	139,120.50	-	-
21 净资产（所有者权益）	-0.03	-5,751.66	-5,751.63	-19,172,100.00

评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

上海悦同房地产开发有限公司的股东全部权益账面价值为-0.03 万元,评估值为-5,751.66 万元,评估减值 5,751.63 万元,减值率为 19,172,100.00%。评估减值主要原因如下:

长期股权投资评估减值 5,751.63 万元,主要原因是本次评估长期股权投资时考虑了被投资单位的经营亏损。

长期股权投资——上海贸洲房地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-69号  
(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日



**长期股权投资——上海贸洲房地产有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司注册登记情况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	4
五、资产及负债情况.....	4
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>6</b>
一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明.....	7
二、存货科目评估技术说明.....	9
三、设备类固定资产评估技术说明.....	42
四、其余非流动资产评估技术说明.....	46
五、负债评估技术说明.....	47
<b>说明三：收益法评估技术说明</b> .....	<b>51</b>
一、评估对象.....	52
二、收益法的应用前提及选择的理由与依据.....	52
三、收益预测的假设条件.....	52
四、企业经营、资产、财务分析.....	54
五、评估方法介绍及预测分析过程.....	62
六、评估值测算过程.....	83
七、收益法评估结果.....	86
<b>说明四：评估结论</b> .....	<b>87</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：上海贸洲房地产有限公司

统一社会信用代码：91310117MA1J3Y5310

注册资本：10,000.00 万人民币

成立日期：2019 年 12 月 17 日

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：沈阳

注册地址：上海市松江区永丰街道玉树路 269 号 5 号楼 34403 室

经营范围：房地产开发经营，房地产营销策划，自有房屋租赁，停车场（库）经营，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、股东及出资情况

2019 年 12 月 17 日，上海贸洲房地产有限公司由上海悦同房地产开发有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，上海贸洲房地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴 比例
1	上海悦同房地产开发有限公司	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

### 三、经营情况

上海贸洲房地产有限公司成立于 2019 年 12 月，公司主要从事房地产项目的开发经营。

上海贸洲房地产有限公司开发的房地产项目主要为“国贸梧桐原”。该项目位于上海市松江区，总规划建筑面积为 92,029.35 平方米，可售面积为 63,783.26 平方米。截至评估基准日，该房地产开发项目仍然处于开发建设中。

#### 四、历史年度财务数据

上海贸洲房地产有限公司 2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	25,824.00	195,295.05
负债	-	187,650.65
净资产	25,824.00	7,644.40
	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-
利润总额	-	-31,402.41
净利润	-	-23,556.07

#### 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	1,945,072,860.64
2 非流动资产	7,877,572.33
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	31,231.59
9 使用权资产	-
10 在建工程	-
11 工程物资	-
12 固定资产清理	-
13 生产性生物资产	-
14 油气资产	-
15 无形资产	-
16 开发支出	-
17 商誉	-
18 长期待摊费用	-
19 递延所得税资产	7,846,340.74
20 其他非流动资产	-
21 资产总计	1,952,950,432.97
22 流动负债	1,332,406,922.49
23 非流动负债	544,099,577.86
24 负债合计	1,876,506,500.35
25 净资产（所有者权益）	76,443,932.62

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为上海贸洲房地产有限公司申报评估除存货外的各项流动资产，具体包括货币资金及其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
货币资金	2,170,645.37
其他流动资产	408,999,853.62
小计	411,170,498.99

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金为银行存款。货币资金的账面金额为 2,170,645.37 元。

银行存款账面价值为 2,170,645.37 元，包括 3 个人民币账户。评估人员查阅了银行对账单，并对部分银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。

经评估，货币资金的评估值为 2,170,645.37 元，无评估增减值。

## 2、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为待抵扣进项税额及股东往来款，账面金额为 408,999,853.62 元。

评估人员抽查了相关记账凭证及原始凭证，经核实凭证记录与账面价值一致。对待抵扣进项税额和股东往来款，以经核实后的账面价值确认为评估值。

经评估，其他流动资产的评估值为 408,999,853.62 元，无评估增减值。



## 二、存货科目评估技术说明

本次纳入评估范围的存货包括开发成本，账面原值为 1,533,902,361.65 元，未计提存货跌价准备，账面净额为 1,533,902,361.65 元。

### （一）项目概况

#### 1、项目地块情况

本次纳入评估范围的开发成本主要为位于上海市松江区永丰街道 7 街坊 15/1 丘的“国贸梧桐原”开发项目。项目地块于 2019 年 12 月 4 日与上海市松江区规划和自然资源局签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：沪松规划资源（2019）出让合同第 23 号），宗地出让面积为 34,992.00 平方米（证载土地使用权出让面积为 34,992.00 平方米），土地用途为普通商品房。合同规定项目公司应当按出让年限自持建筑面积不低于 15% 的住宅物业，且以上自持面积须用于租赁。土地具体信息如下：

序号	项目名称	不动产权证号	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	权利人	用途及使用期限	建设用地规划许可证号
1	国贸梧桐原	沪（2019）松字不动产权第 006245 号	34,992.00	上海贸洲房地产有限公司	普通商品房；使用年限：70 年	沪松地（2020）EA310117202000001 号

#### 2、土地出让金支付

根据土地使用权出让合同约定：H38-03 号块地的土地出让金总价为 1,294,368,100.00 元，于 2020 年 10 月 13 日前付清。

截至评估基准日，上海贸洲房地产有限公司已全额缴交土地出让金。

#### 3、五证一书办理情况

截至评估基准日，H38-03 号地块已取得不动产权证书，已取得规划及施工许可，正在进行项目施工，尚未达到商品房预售条件。各项证书的办理情况如下：

- ① 不动产权证书：已取得，证书编号为沪（2019）松字不动产权第 006245 号；
- ② 建设用地规划许可证：已取得，证书编号为沪松地（2020）

EA310117202000001 号；

③ 建设工程规划许可证：已取得，证书编号为沪松建（2020）

FA310117202000348 号；

④ 建筑工程施工许可证：已取得，证书编号为 1902SJ0548D01 号、  
1902SJ0548D02 号；

⑤ 商品房预售许可证：截至评估基准日尚未取得。

#### 4、项目经济技术指标

##### （1）主要规划指标

根据《建设工程规划许可证》（编号：沪松建（2020）FA310117202000348 号），项目开发建设用地面积为 34,992.00 平方米，总建筑面积为 92,029.35 平方米，计容建筑面积为 62,985.60 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	52.49
		平方米	34,992.000
2	容积率		1.80
3	建筑密度		25%
4	建筑占地面积	平方米	8,748.00
5	绿地率		35%
6	绿化景观面积	平方米	12,247.20
7	计容建筑面积		62,985.60
(1)	商品房	平方米	49,204.48
(2)	自持住宅	平方米	9,321.68
(3)	保障性住房	平方米	3,021.09
(4)	配套用房	平方米	1,438.35
8	不计容建筑面积	平方米	29,043.75
其中	地下总建筑面积	平方米	24,769.31
9	车位数	个	712.00
其中	可售地下室车位	个	408.00
	不可售车位	个	304.00
10	总建筑面积	平方米	92,029.35

##### （2）可售面积

根据企业提供的建筑物预测报告，项目总可售面积为 63,783.26 m<sup>2</sup>。具体明细如下：

序号	类型	数量	单位	可售面积 (m <sup>2</sup> )
----	----	----	----	------------------------

序号	类型	数量	单位	可售面积 (m <sup>2</sup> )
1	非普通住宅	477	套	51,387.43
2	车位	408	套	12,395.83
合计		885	套	63,783.26

### (3) 自持住宅面积

根据企业提供的相关资料，自持住宅未来将精装修成公寓出租。根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告，项目规划自持住宅物业数量和面积如下：

序号	类型	套数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	自持住宅	189.00	9,675.12

### 5、开发方案

根据项目地块的规划条件及经济技术指标，该项目拟开发为住宅楼盘，具体包括 11 栋住宅楼及配套用房。

### 6、项目现状及开发进度

项目于 2020 年 4 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达约 31.09%。根据被评估单位提供的开发进度表，该项目预计于 2022 年 6 月完工。

### 7、开发项目其他权益状况

根据被评估单位提供的资料，《不动产权证书》（沪（2019）松字不动产权第 006245 号）存在抵押权，抵押物为上海永丰 H38-03 号地块国有土地使用权及其上在建工程。抵押权人为中国建设银行股份有限公司上海第二支行，借款金额为 85,000.00 万元，借款期限自 2020 年 5 月 8 日至 2023 年 5 月 7 日，除此之外评估对象不存在租赁等他项权利状况。

## (二) 评估程序

### 1、前期准备

(1) 由被评估单位将需要评估的建筑物项目按评估要求填写评估申报表。

(2) 获取有关《不动产权证书》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等资料；获取市场交易信息资料。

### 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表,进行核查工作,核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况,发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

### 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查,填写现场考查情况意见及现场作业表。

### 4、搜集价格资料

搜集当地现行的房地产交易信息资料,收集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

### 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算,得出评估对象于评估基准日的评估价值,并最终形成评估技术说明。

## (三) 评估方法

### 1、评估方法的选择

委估企业存货-开发成本主要为各期开发项目的地价款、契税、市政配套设施费、开发前期准备费用、主体建筑工程费用、基础设施费用、开发间接费用以及利息等。根据资产评估相关准则及参考《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》,房地产在建项目常用的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。

(1) 市场法:市场法是基于替代原理,即在同一市场上,具有相同使用价值和质量的,应具有相同的价格。由于房地产开发项目开发业态及进度差异较大,市场上难以找到可比交易案例,故不适合市场法直接评估。

(2) 收益法:收益还原法是基于预期收益原理,即未来收益权利的现在价值。评估对象为住宅、商业房地产开发项目,目前尚在开发阶段,无法出租产生收益,故不宜采用收益还原法。

(3) 假设开发法:预计估价对象开发完成后的价值,扣除预计的正常开发成本、税费和利润等,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估项

目已获得土地使用权出让，部分项目已进行开发，未开发的项目也已有相关土地开发的基本参数，因此可采用假设开发法。

(4) 成本法：根据重新建造不动产所需要的成本，加上一定利润和应纳税金确定评估价值的方法。因为本次评估对象为在建工程，其成本投入记录完整可以取得，故本次评估可以采用成本法进行评估。

综上所述，本次纳入评估范围的开发成本可以采用假设开发法及成本法进行评估，但由于本次纳入评估范围的开发成本为在建工程，本次评估采用假设开发法对其进行评估。

## 2、评估方法的介绍

对于正在开发的项目工程采用假设开发法（剩余法）。假设开发法（剩余法）的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、后续的管理费用、销售税费及合理的续建开发利润、土地增值税、企业所得税等，计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如下：

评估价值 = 开发完成后房地产价值 - 后续开发成本 - 销售费用 - 管理费用 - 销售税金及附加 - 投资利息 - 开发利润 - 土地增值税 - 所得税

### (1) 开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值 = 可售物业价值 + 自持住宅物业价值

可售物业价值 = 开发完成后房地产销售收入 - 所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入 = 已预售房地产销售收入 + 未预售房地产销售收入

对于已预售房地产销售收入包括已经签订销售合同预售的房地产销售收入及已经签订认购协议的房地产销售收入，根据实际签订的销售合同和认购协议确定销售收入；

对于未预售房地产销售收入，评估人员调查了周边房地产销售价格，并对比了企业销售人员提供的预计销售价格及历史销售价格等因素，综合确定。

对于自持住宅物业价值，根据《土地出让合同》规定，该部分住宅物业仅能通过租赁收益，属于收益性房地产，并且在同一供求范围内有较多类似房地产租赁实例，评估人员采用收益法评估确定该部分住宅物业价值。

### （2）后续开发成本

后续开发成本包括前期费用、基础工程、主体工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目。结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用，并参考被评估单位项目投资估算情况。

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用=预算总成本-账面已支付成本

### （3）销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

### （4）管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的管理费用。

### （5）销售税金及附加

主要包括增值税附加税及印花税，根据当地税务相关规定测算。

### （6）土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税，并扣除已预缴的土地增值税得出后续需缴纳的土地增值税。

### （7）投资利息

投资利息=在建工程评估值 $\times((1+\text{利率})^{\text{后续开发期}}-1)$ +(后续开发成本+管理费用+销售费用) $\times((1+\text{利率})^{\text{后续开发期}/2}-1)$

### （8）开发利润

开发利润=不含税销售收入 $\times(1-\text{建设进度百分比})\times$ 销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确认，取 6.54%。

(9) 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

(四) 计算过程

评估案例：评估明细表序号 1（国贸梧桐原）

评估对象主要为位于上海市松江区永丰街道 7 街坊 15/1 丘的“国贸梧桐原”开发项目，宗地出让面积为 34,992.00 平方米（证载土地使用权出让面积为 34,992.00 平方米），土地用途为普通商品房；规划总建筑面积合计为 92,029.35 平方米，可售建筑面积为 63,783.26 平方米，自持住宅建筑面积为 9,675.12 平方米。

1、实物状况

(1) 土地实物状况

宗地位置	上海市松江区永丰街道 7 街坊 15/1 丘			
四至	东至	盛乐路	西至	化工路
	南至	花园二路	北至	花园一路
面积	评估对象所处宗地总用地面积为 34,992.00 平方米，面积较适中。			
用途	规划、设计及登记用途为普通商品房用地			
形状	形状呈方形，形状较规则			
地形、地势	地形地势平坦			
地质、土壤	地基承载力和稳定性较好，地质条件较好			
开发程度	区域基础设施达到“五通”（即通上水、下水、通路、通电、通讯）			
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象土地实物状况较好			

(2) 建筑物实物状况

名称	国贸梧桐原
建筑规模	规划总建筑面积合计为 92,029.35 平方米，可售面积为 63,783.26 平方米，自持住宅建筑面积为 9,675.12 平方米。
项目完工进度	项目于 2020 年 4 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达约 31.09%；项目规划共 11 栋住宅楼及配套用房；项目计划于 2022 年 6 月完工
用途	规划、设计用途为普通商品房

建筑结构	钢混结构
装饰装修	精装状态交房
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象建筑物实物状况较好

## 2、区位状况

### (1) 位置状况

坐落：评估对象位于上海市松江区永丰街道7街坊15/1丘。

方位：所处行政区划属于上海市松江区，属于城市郊区。

所处楼幢与临街(路)状况：评估对象所处区域所临街道是盛乐路，附近有水岸名邸、龙湖锦宸公馆、大名城映云间等小区聚集，地理位置较好。

### (2) 交通状况

道路状况：附近区域道路路网密度较大，有荣乐西路、松汇西路、辰塔路等城市主次干道，距离较近，项目向北可接驳沪昆高速，向南连接申嘉湖高速，通达性较好，自驾出行较便利。

出入可利用公共交通工具：距小区400米处设有公交枢纽总站，有松江5路、1810路、松江8路、松江29路、松卫专线路等多路公交车经过，公交站点及公交线路数量分布一般，距离公交站点近，公交班次疏密度一般，辐射范围一般。距地铁9号线醉白池站4.5公里，离有轨电车2号线仓华路站约1.5公里，有轨电车2号线与9号线松江大学城站无缝对接。

交通管制情况：附近区域道路无特殊交通管制。

停车方便程度：评估对象所在建筑配建地下停车场和地上停车位，整体上停车便利程度较便利。

### (3) 外部配套设施状况

基础设施：区域基础设施达到“五通”(即通上水、下水、通路、通电、通讯)，外部基础设施较完备。

公共服务设施：区域内有华亭幼儿园、玉秀幼儿园、松江实验小学、中心医院、方塔中医院、妇幼保健医院等，外部公共服务设施较完备。



#### (4) 周围环境状况

自然环境：附近区域为较具规模的生活区和商业区，绿化面积较大，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好。

人文环境：附近区域房地产声誉较好，居民素质较高，治安状况较好，相邻房地产的利用状况以住宅、商业为主。

景观：无水景、山景等景观。

#### (5) 区位状况分析

##### 松江区概况

松江区，位于上海市西南部，历史文化悠久，有着“上海之根”的称呼。位于黄浦江上游，东与闵行区、奉贤区为邻，南、西南与金山区交界，西、北与青浦区接壤；区境南北长约 24 千米，东西宽约 25 千米。松江区主要河流有流贯南境的黄浦江，以及淀浦河、泗泾塘等。工业以机械、轻纺、冶金、化工、电子、食品等行业为重点。沪杭铁路、沪昆高速公路、沪渝高速公路、沈海高速公路、同三国道等干线过境。

##### 所在区位状况分析

附近区域有水岸名邸、龙湖锦宸公馆、大名城映云间等住宅小区，已经形成了一定规模的生活区，居住集聚度较高；综合分析，评估对象所在区位状况较好，对评估对象价值具有稳定增值的作用。

### 3、市场背景分析

#### (1) 所在地区的经济社会发展状况

##### 1) 城市地理位置

上海位于长江三角洲地区，地处中国东部、长江入海口、东临东中国海，北、西与江苏、浙江两省相接，地处北纬 30°40'~31°53'、东经 120°52'~122°12'，是中华人民共和国省级行政区、直辖市、国家中心城市、超大城市，中国国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心，国家物流枢纽。全市下辖 16 个区，总面积 6340.5 平方千米。

## 2) 城市经济特点、经济结构

2020年,面对新冠肺炎疫情巨大冲击和复杂严峻的国内外环境,在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下,全市上下认真贯彻落实党中央、国务院决策部署,统筹推进疫情防控和经济社会发展,扎实做好“六稳”工作,全力落实“六保”任务,全市经济运行持续稳定恢复,经济发展韧性、活力和动力明显增强,稳就业保民生成效显著。根据地区生产总值统一核算结果,2020年上海市地区生产总值38700.58亿元,按可比价格计算,比上年增长1.7%,增速比前三季度提高2.0个百分点。分产业看,第一产业增加值103.57亿元,下降8.2%;第二产业增加值10289.47亿元,增长1.3%;第三产业增加值28307.54亿元,增长1.8%。第三产业增加值占全市生产总值的比重为73.1%,比上年提高0.2个百分点。

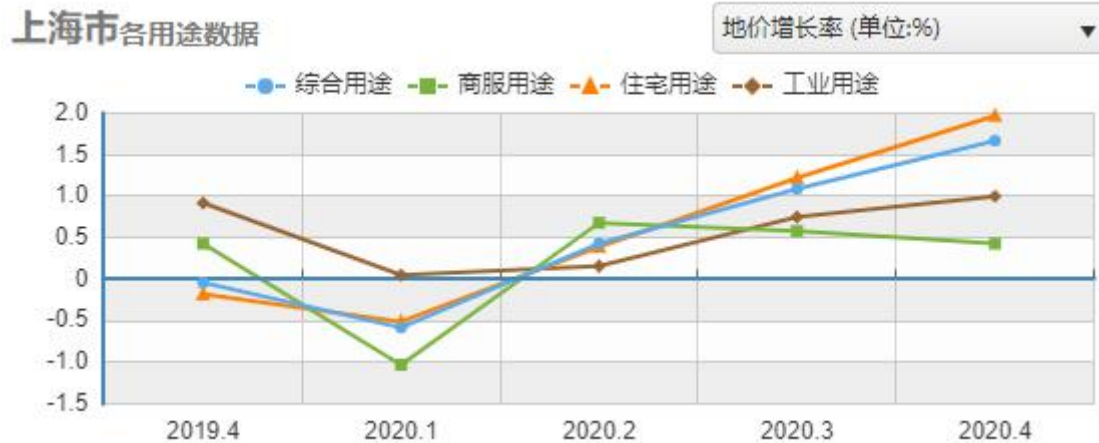
### (2) 所在地区的房地产市场总体状况

2020年,全市房地产开发投资稳步增长,完成投资4698.75亿元,比上年增长11.0%。从全年走势看,房地产开发投资呈现短暂下降后回升的态势。一季度,受疫情影响投资增速同比下降8.2%,为全年最低点。此后随着全市复工复产全面推进和开工建设持续加快,房地产开发投资增速回升。从房屋类型看,全市住宅投资2418.79亿元,比上年增长4.3%;办公楼投资833.08亿元,增长20.8%;商业用房投资559.85亿元,增长22.4%。

2020年,随着促开工、稳增长力度持续加大,全市新开工项目数量增加、开工面积快速回升,带动全部房屋在建规模有所扩大。全部房屋施工面积15740.34万平方米,比上年增长6.3%。其中,房屋新开工面积3440.62万平方米,增长12.3%。从房屋类型看,住宅新开工面积1756.37万平方米,增长11.7%,增速比上年提高4.9个百分点;商办新开工面积752.79万平方米,增长11.4%。

2020年,房屋竣工面积经历了连续两年的下降后止跌回升。全市房屋竣工面积2877.78万平方米,比上年增长7.8%。其中,住宅竣工面积1627.61万平方米,增长12.0%;商办竣工面积545.52万平方米,下降6.6%。

根据中国地价监测网公布的上海市各用途地价水平值数据显示,2020年第四季度,住宅用途地价水平值为32377,环比增长1.97%。商服用途地价水平值为20244,环比增长0.43%。工业用途地价水平值为1910,环比增长1.00%。综合水平值为28931,环比增长1.67%。上海市各用途地价增长率如下图所示:



### (3) 同类房地产的市场状况

根据国家统计局公布的70个大中城市住宅销售价格变动情况,2019年12月-2020年12月上海市新建商品住宅销售价格定基指数分别是149.7、150.4、150.4、150.4、151.3、152.4、153.1、153.7、154.6、155.4、155.8、155.8、156.0,从价格指数走势可看出,商品住宅销售价格处于平稳上升阶段。

#### 1) 新建商品住宅市场

2020年,上海采取一系列措施,增供应、稳需求、稳预期,加强供需两端精细调控。随着需求的持续释放,市场活跃度提高,楼市交易回暖。2020年,全市新建房屋销售面积1789.16万平方米,比上年增长5.5%。其中,住宅销售面积1434.07万平方米,增长5.9%;商办销售面积185.42万平方米,下降2.1%。虽然市场化住宅销售量增加,但由于保障性住宅和商办销售规模下降,因此全部房屋销售面积小幅增长。

#### 2) 二手住宅市场

2020年,上海二手房市场活跃度提高,成交量同比增加。据市房地产交易中

心统计，全市存量房网签面积 2495.43 万平方米，比上年增长 19.9%。其中，存量住宅网签面积 2246.23 万平方米，增长 24.4%。疫情后，积压的购房需求释放，存量住宅交易量上升，为近四年最高。

### 3) 住房租赁市场租金分析

短期而言，市场平均租金随租房需求的短期波动而变化，每年在春节后至 3 月期间外来务工人员返沪以及 7 至 9 月高校毕业生毕业就业季均有一个较明显的涨幅周期。对比近三年的短期波动，2020 年 3 月市场平均租金增幅明显，环比达 5.5%。从近三年的市场平均租金变化趋势来看，上海市市场平均租金约在 70.0 元/（平方米·月）左右。2020 年 10 月市场平均租金为 70.6 元/（平方米·月）。从行政区来看，黄浦区、长宁区、徐汇区、静安区市场平均租金较高，均超过 90.0 元/（平方米·月）；市场平均租金最低的三个行政区为崇明区、奉贤区、金山区，均低于 30.0 元/（平方米·月）。

我市房地产市场在新冠肺炎疫情的冲击之下仍保持较强韧性，房地产市场总体运行情况良好，保持平稳健康发展，土地、新房市场交易规模达到较高水平，市场呈现先抑后扬、供需均衡及结构分化等特征。第一季度市场受疫情影响供销情况出现明显下滑。随着疫情影响渐小，各大房企集中推盘，一、二手住宅成交增长明显。

2021 年，政策调控仍将以“房住不炒”为重心，维持房地产市场的健康发展。人口落户政策料将放宽，助力扩大购房需求。2021 年全市供应量或与 2020 年相若，供应结构将满足刚性和改善性购房需求。住宅成交均价预计维持平稳增长趋势。

## 4、项目经济技术指标

### (1) 主要规划指标

根据《建设工程规划许可证》（编号：沪松建（2020）FA310117202000348 号），项目开发建设用地面积为 34,992.00 平方米，总建筑面积为 92,029.35 平方米，计容建筑面积为 62,985.60 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	52.49
		平米	34,992.000
2	容积率		1.80
3	建筑密度		25%
4	建筑占地面积	平米	8,748.00
5	绿地率		35%
6	绿化景观面积	平米	12,247.20
7	计容建筑面积		62,985.60
(1)	商品房	平米	49,204.48
(2)	自持住宅	平米	9,321.68
(3)	保障性住房	平米	3,021.09
(4)	配套用房	平米	1,438.35
8	不计容建筑面积	平米	29,043.75
其中	地下总建筑面积	平米	24,769.31
9	车位数	个	712.00
其中	可售地下室车位	个	408.00
	不可售车位	个	304.00
10	总建筑面积	平米	92,029.35

### (2) 可售面积

根据企业提供的建筑物预测报告，项目总可售面积为 637,83.26 m<sup>2</sup>。具体明细如下：

序号	类型	数量	单位	可售面积 (m <sup>2</sup> )
1	非普通住宅	477	套	51,387.43
2	车位	408	套	12,395.83
合计		885	套	637,83.26

### (3) 自持住宅面积

根据企业提供的相关资料，自持住宅未来将精装修成公寓出租。根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告，项目规划自持住宅物业数量和面积如下：

序号	类型	套数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	自持住宅	189.00	9,675.12

## 5、测算过程

### (1) 预测开发后房地产价值

根据《上海市国有建设用地使用权出让合同》（沪松规划资源（2019）出让合同第 23 号），项目公司应当按出让年限自持建筑面积不低于 15% 的住宅物业，且以上自持面积须用于租赁。故“国贸梧桐原”开发项目开发后房地产价值主要

为可售物业价值和自持住宅物业价值。

开发完成后房地产价值=可售物业价值+自持住宅物业价值

可售物业价值=开发完成后房地产销售收入-所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入

### 1) 可售物业价值

#### ①可售部分销售单价的确定

国贸梧桐原项目房地产可售部分主要包括住宅及车位。本次评估首先收集周边同类房地产的市场价格，然后收集了国贸梧桐原项目企业预计销售价格等信息。根据收集的价格信息，分析比对后，选择合适的价格作为销售单价。

#### A.周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

#### a.住宅

##### I.可比案例选取及说明

国贸梧桐原项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	国贸梧桐原	大名城映云间	桂语云溪	华亭首府
房屋坐落	上海市松江区永丰街道7街坊15/1丘	松江区永隆路与辰塔路交汇处	松江区永隆路555弄	松江区文诚路2000弄
调查日期	评估基准日	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价(元/m <sup>2</sup> )	待定	44,000.00	43,000.00	43,000.00

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般	附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般	附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般	附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般
	环境状况	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近松江区第三实验小学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近松江区第三实验小学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近松江区第三实验小学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近松江区第二实验小学
实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	主力房型	平层	平层	平层	平层
	预计交房时间	2022年6月	2022年12月	2020年8月	2020年5月
	装修装饰	精装修	精装修	精装修	精装修
	小区档次、开发商知名度	一般	一般	一般	一般
权益状况	土地性质	住宅	住宅	住宅	住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为住宅楼盘，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

## II、期日修正

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从询价日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

### III、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100/100	100/100	100/100
期日修正		100	100/100	100/100	100/100
区位状况	居住聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100	100/100
	城市规划、配套	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	主力房型	100	100/100	100/100	100/100
	预计交房时间	100	100/100	100/100	100/100
	装修装饰	100	100/100	100/100	100/100
	小区档次、开发商知名度	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
权益状况	土地性质	100	100/100	100/100	100/100

### IV、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	大名城映云间	桂语云溪	华亭首府
交易单价	44,000.00	43,000.00	43,000.00
期日修正	100/100	100/100	100/100
区域状况修正	100/100	100/100	100/100
实物状况修正	100/100	100/100	100/100
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
修正系数合计	100/100	100/100	100/100
修正后单价（元/m <sup>2</sup> ）	44,000.00	43,000.00	43,000.00
平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	43,300		

### V、修正后单价确定



由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国贸梧桐原周边住宅房地产平均单价= (44,000+43,000+43,000) ÷ 3=43,300 (元/m<sup>2</sup>，取整至百位)。

b.车位

I、可比案例选取及说明

本次评估根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个交易实例作为可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	水岸名邸	龙湖锦宸公馆	恒大葦景佳苑
位置	松江区永隆路 980 弄	松江区永隆路 399 弄	松江区中山街道葦树路 599 弄
日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
单价(万元/个)	9.2	10	10
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	31.87	31.48	23.88
建筑结构	框架	框架	框架
装饰装修	普通	普通	普通
建成时间	2016 年	2015 年	2017 年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则案例因素条件说明如下表：

项 目	评估对象	案例一	案例二	案例三
		国贸梧桐原	水岸名邸	龙湖锦宸公馆
坐落	上海市松江区永丰街道 7 街坊 15/1 丘	松江区永隆路 980 弄	松江区永隆路 399 弄	松江区中山街道葦树路 599 弄
案例价格(万元/个)	待估	9.2	10	10
交易情况	正常	正常	正常	正常

项 目	评估对象		案例一	案例二	案例三
	国贸梧桐原		水岸名邸	龙湖锦宸公馆	恒大茸景佳苑
交易日期	2020年12月		2020年12月	2020年12月	2020年12月
区 位 状 况	交 通	附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般	附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般	附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般	附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般
	外部配套设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
	所在楼层	地下一层	地下一层	地下一层	地下一层
实 物 状 况	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	空间布局	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用
	建筑功能	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷
	新旧程度	100%	94%	93%	96%
	特殊状况	无	无	无	无
权益状况	未设定他项权利		未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利

## II、交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

调查的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

## III、市场状况调整

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	水岸名邸	龙湖锦宸公馆	恒大茸景佳苑
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

## IV、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的车位单价，具体修正系数如下：

项 目		评估对象	案例一	案例二	案例三
案例价格(万元/个)		待估	9.2	10	10
交易情况修正		100	100	100	100
市场状况调整		100	100	100	100
区位状况调整	交 通	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	所在楼层	100	100	100	100
实物状况调整	建筑结构	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	新旧程度	100	98	98	99
	特殊状况	100	100	100	100
权益状况调整	他项权利状况	100	100	100	100

#### V、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目		案例一	案例二	案例三
案例价格(万元/个)		9.2	10	10
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
区位状况调整	交 通	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/98	100/98	100/99
	特殊状况	100/100	100/100	100/100
权益状况调整	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正后价格(万元/个)		9.39	10.20	10.31
权 数		1/3	1/3	1/3

项 目	案例一	案例二	案例三
比较价值（万元/个）		9.97	

#### VI、修正后单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数，综合确定国贸梧桐原周边车位平均单价=（9.39+10.20+10.31）÷3=9.97（万元/个）。

#### B.销售单价确定

截止评估基准日，该楼盘尚未取得商品房预售许可证。评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、国贸梧桐原项目预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	周边单价	企业预计成交单价
1	非普通住宅	万元/m <sup>2</sup>	4.33	4.22
2	车位	万元/个	9.97	10.00

通过上表可知，市场法测算的可比单价与被评估单位提供的预计成交单价较接近，评估人员综合考虑分析后，确定将被评估单位提供的预计成交单价作为评估单价，具体原因如下：

I、住宅及车位的周边同类房地产市场价格与企业预计成交单价较为接近，评估人员认为开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值；

II、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

故企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

#### ②可售房地产销售收入如下：

序号	类型	单位	可售数量	销售单价	预计销售总价（万元）
1	非普通住宅	m <sup>2</sup>	51,387.43	42,240.00 元/m <sup>2</sup>	217,060.50
2	车位	个	408.00	100,000.00 元/个	4,080.00
合计					221,140.50

#### 2) 自持住宅物业价值

##### ①自持住宅物业概况

根据企业提供的相关资料，自持住宅未来将精装修成公寓出租。根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告，项目规划自持住宅物业户型、数量及面积

如下：

序号	户型	套数	单套建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	一室	167.00	约 50.00	8,534.42
2	一室一厅	22.00	约 52.00	1,140.70
合计		189.00		9,675.12

### ②评估方法

根据资产评估相关准则及参考《房地产估价规范》的相关规定，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。本次评估对象为自持住宅物业，根据《土地出让合同》规定，该部分住宅物业仅能通过租赁收益，属于收益性房地产，并且在同一供求范围内有较多类似房地产租赁实例，因此选用收益法评估。

收益法具体是通过预测该部分房地产所能产生的预期总收益和所要发生的总支出，得出预期纯收益，以一定的还原利率将预期纯收益折算为现值之和，从而确定该部分房地产采用收益法得出的评估值。

其计算公式为：

$$V = \frac{A}{Y - g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

其中：V——收益法评估价值

A——未来第 1 年净收益

Y——报酬率

g——净收益逐年递增的比率

n——房地产收益年限

### ③评估测算过程

#### A.有效毛收入

##### a.租金水平

##### I.市场租金水平调查

租赁实例	租赁实例 A	租赁实例 B	租赁实例 C
名称	兴日家园	玉乐小区	辰丰苑
月租金 (元/m <sup>2</sup> )	40.00	44.44	45.45

租金日期	2021年1月	2021年1月	2021年1月
用途	公寓	公寓	公寓
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	50.00	45.00	55.00
所在楼层	6层/10层	5层/9层	5层/6层
装饰装修	普通装修	普通装修	普通装修
家具设备	带电梯、家具、家电齐全	带电梯、家具、家电齐全	无电梯、家具、家电齐全
建成时间	2007年	2003年	2014年
租金内涵	租金面积为建筑面积，租金于每季度期初支付，押金为一个月，租赁价中含室内普通装修及室内设备；承租方负责：物业费、水电燃气费等，出租方负责：房屋出租税费、管理费、维修费、保险费等。		
来源	安居客	安居客	安居客

## II. 租赁价格影响因素条件说明

评估对象中选取能够反映自持住宅物业平均租金水平的中间楼层公寓作为比较对象，其面积、层次数据取自企业提供的建筑物预测报告。本次评估对以下租赁价格影响因素进行调整：

租赁实例	评估对象	租赁实例 A	租赁实例 B	租赁实例 C
名称	国贸梧桐原	兴日家园	玉乐小区	辰丰苑
月租金 (元/m <sup>2</sup> )	待估	40.00	44.44	45.45
租金日期	2020年12月	2021年1月	2021年1月	2021年1月
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	49.55	50.00	45.00	55.00
居住聚集度	周边有水岸名邸、龙湖锦宸公馆等住宅小区，居住聚集度较高	周边有新城水云间、花园浜小区等住宅小区，居住聚集度较高	周边有三星苑、华庭荣园等住宅小区，居住聚集度较高	周边有水岸名邸、三星苑等住宅小区，居住聚集度较高
周边配套	商超：新理想广场、开元地中海、中山街等；教育：松江实验小学、第三实验小学等；医疗：中心医院、方塔中医院、妇幼保健医院等；	商超：新理想广场、维罗纳商业广场等；金融：中国建设银行、上海农商银行等；医疗：上海市松江区中心医院、上海市第一人民医院等；学校：松江区中山永丰实验学校等。	商超：新理想广场、维罗纳商业广场等；金融：中国工商银行、中国建设银行等；医疗：上海市松江区中心医院等；学校：松江区第三实验小学等。	商超：新理想广场、永春商业广场等；教育：上海对外经贸大学附属松江实验小学、松江区第三实验小区等；金融：中国建设银行等；医疗：上海市松江中心医院等。
交通状况	交通状况一般，附近公交站点及	交通状况一般，附近公交站点及	交通状况一般，附近公交站点及	交通状况一般，附近公交站点及

租赁实例	评估对象	租赁实例 A	租赁实例 B	租赁实例 C
	公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般。	公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般。	公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般。	公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般。
所在楼层	位于中间楼层	位于中间楼层，与评估对象相似	位于中间楼层，与评估对象相似	位于楼梯房高层，较差
装修状况	精装修	普通装修	普通装修	普通装修
家具设备	带电梯、家具、家电齐全	带电梯、家具、家电齐全	带电梯、家具、家电齐全	无电梯、家具、电齐全
建成时间	2021 年	2007 年	2003 年	2014 年

### III. 租赁价格影响因素条件修正

租金内涵已统一，与评估对象一致，各租赁实例比较基础已统一。

租赁实例交易情况正常，均为正常租金，不需进行交易情况修正。

租赁实例的调查日期与价值时点相近，不需进行市场状况调整。

根据租赁价格影响因素条件说明，考虑各项因素的权重，对房地产状况采用百分比调整如下：

项目名称	租赁实例 A		租赁实例 B		租赁实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
单价（元/月·m <sup>2</sup> ）含增值税	40.00		44.44		45.45	
交易日期修正	1.00		1.00		1.00	
建筑结构	相似	0	相似	0	相似	0
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	相似	0	相似	0	相似	0
居住聚集度	相似	0	相似	0	相似	0
周边配套	相似	0	相似	0	相似	0
所在楼层	相似	0	相似	0	较差	-4
装修状况	较差	-5	较差	-5	较差	-5
设施设备	相似	0	相似	0	较差	-3
建成年份	较差	-4	较差	-5	较差	-2
交通状况	相似	0	相似	0	相似	0
调整值合计	-9		-10		-14	
	91		90		86	
调整系数	100/91		100/90		100/86	
比较单价（元/月·m <sup>2</sup> ）	43.96		49.38		52.85	
价值时点的市场租金（元/月·m <sup>2</sup> ）	48.73					
不含税市场租金（元/月·m <sup>2</sup> ）	44.71					

注：调整方法采用百分比法；上述调整值均考虑了各子项因素的权重。

评估对象于评估基准日未出租，无租约限制，本次评估采用无租约限制价值，

按市场租金确定租金收入。

根据企业提供的相关资料，自持住宅物业预计开始出租时间为 2022 年，故按照 4.5%(上海市住宅租金平均年增长率)的年增长率预测自持住宅的租金水平。

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
月租金 (元/m <sup>2</sup> )	44.71	46.72	48.82	51.02

**b.租赁面积确定**

根据地区惯例，类似房地产出租面积一般按产权登记的建筑面积确定，并且租金内涵中的面积为房屋建筑面积，因此，本次评估租赁面积取房屋建筑面积，自持住宅的建筑面积为 9,675.12 平方米，则租赁面积为 9,675.12 平方米。

**c.年潜在毛租金收入**

年潜在毛租金收入=不含税月租金单价×年出租时间（月）×租赁面积

**d.空置和租金损失**

根据企业自持住宅的最新方案及与企业相关人员沟通，本次评估中自持住宅第 1 年空置率取 40%，第 2 年取 30%，第 3 年取 20%，第 4 年起至出租结束时间空置率取 10%。

空置和租金损失=年潜在毛租金收入×空置率

**e.其他收入**

其他收入主要是押金产生的利息，押金一般为一个月租金，现一年期银行存款利率为 1.5%。

其他收入=押金×一年期银行存款利率

**f.年有效毛收入**

年有效毛收入=年潜在毛租金收入+其他收入-空置和租金损失

**B.运营费用**

**a.年维修费**

指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费，通常按正常水平及市场惯例取房屋建安成本的 0.5%计算。根据企业提供的成本分摊表，自持住宅物业单位建安成本为 0.83 万元/m<sup>2</sup>。



年维修费=建安成本×0.5%

**b.年管理费**

指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。根据对周边同类住宅的调查和分析，及与企业相关人员沟通了解自持住宅运营管理模式，本次评估中年管理费取房地产年有效毛收入的10%计算。

年管理费=年有效毛收入×10%

**c.房地产综合税费**

包括增值税附加税、房产税、土地使用税等税费，根据上海市当地相关税收规定，房产税税率12%，增值税税率9%。其中房产税取不含税租金收入的12%，增值税取不含税租金收入的9%，城建税费取增值税的5%，教育费附加费取增值税的3%，地方教育费附加取增值税的2%。土地使用税为3元/m<sup>2</sup>，计算公式为应税土地面积×适用土地使用税。

**d.房地产综合保险费**

指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用；按建安成本的1.5‰确定。

年保险费=建安成本×1.5‰

**e.年运营费用**

等于以上各项之和。

**C.房地产期间净收益**

采用基于租赁收入测算净收益，净收益A=年有效毛收入-年运营费用。

**D.变化趋势分析（g）**

随着来上海就业、生活的外地人口数量逐年增加，该区域住宅房地产需求日益增长，租赁市场活跃。通过Wind资讯获取了70个大中城市住宅租金价格变动情况，根据2016年-2020年上海市住宅租金价格指数进行统计分析测算，住宅租金平均年增长率约为4.50%，运营费用也相应增加，净收益逐年递增率与租金大致相当，综上分析，我们认为评估对象在持有期内保持净收益逐年递增率为4.50%

较为合理。

### E. 报酬率(Y)

采用累加法，以安全利率加风险调整值作为报酬率，公式为：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率，测算过程如下：

	项目	数值
安全利率	指没有风险或极小风险的投资报酬率，取中国人民银行公布的同一时期一年定期存款年基准利率	1.50%
投资风险补偿率	指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，要求对所承担的额外风险的补偿，一般为 1.0%~2.0%，评估对象为住宅房地产，额外风险较大，本次评估取 1.50%	1.50%
管理负担补偿率	指一项投资所要求的酬劳越多，其吸引力越小，从而要求对所承担的额外管理的补偿，房地产投资通常为 1.5%	1.50%
缺乏流动性补偿率	指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿，房地产与股票、债券、黄金相比，变现能力弱，缺乏流动性补偿率通常为 2.5%	2.50%
投资带来的优惠率	指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，从而投资者会降低所要求的报酬率，一般为 1.0%~1.5%，评估对象作为住宅房地产，易于获得融资，本次评估取 1.5%	1.50%
报酬率 (Y)		5.50%

### F. 收益期

根据企业提供的相关资料，自持住宅毛坯状态竣备，竣备后自持住宅需进行装修施工、开店前筹备等工作，预计开始出租时间为 2022 年 12 月 1 日，结束出租时间（用地终止日期）为 2090 年 1 月 30 日，故本次评估取收益期 n 为 67.17 年。

### G. 收益法评估价值

通过市场上同类房地产在正常情况下的收入、费用分析，合理预测剩余期限内各年净收益，采用报酬资本化法中的全剩余寿命模式，根据净收益变化趋势分析，选用净收益按一定比率递增、收益期为有限年的公式为：

$$V = \frac{A}{Y - g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

其中：V——收益法评估价值

A——未来第 1 年净收益

Y——报酬率

g——净收益逐年递增的比率

金额单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年至 2090 年
1	年有效毛收入	26.37	380.20	454.12	533.82
(1)	年潜在毛租金收入	43.25	542.40	566.88	592.32
	不含税月租金（元/m <sup>2</sup> ）	44.71	46.72	48.82	51.02
	含税月租金（元/m <sup>2</sup> ）	48.73	50.92	53.22	55.61
	空置和租金损失	17.3	162.72	113.38	59.23
(2)	年空置率	40%	30%	20%	10%
	其他收入	0.42	0.52	0.62	0.73
2	年运营费用	11.99	140.86	157.77	176.01
(1)	年维修费	3.35	40.15	40.15	40.15
(2)	年管理费	2.64	38.02	45.41	53.38
(3)	房屋年保险费	1.00	12.05	12.05	12.05
(4)	税费	5.00	50.64	60.16	70.43
3	净收益	14.38	239.34	296.35	357.81
4	净收益逐年增长的比率				4.50%
5	报酬率	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
6	收益期 n（年）	0.08	1.00	1.00	65.08
7	折现系数	1.00000	0.94787	0.89845	39.34177
8	收益价值	14.00	227.00	266.00	14,077.00
9	评估总价	14,584.00			

故自持住宅物业评估价值为 14,584.00 万元。

### (3) 开发后房地产价值结果确定

综上所述，开发后房地产销售收入汇总如下：

金额单位：人民币万元

序号	类型	单位	可售数量	可售总价
1	非普通住宅	m <sup>2</sup>	51,387.43	217,060.50
2	车位	个	408.00	4,080.00
合计				221,140.50

开发完成后房地产销售收入 = 已预售房地产销售收入 + 未预售房地产销售收入

$$= 0.00 + 221,140.50$$

$$= 221,140.50 \text{ 万元}$$

根据企业提供的土地出让合同可知，可抵减的土地取得成本为 112,388.83 万元，则：

可售物业价值=开发完成后房地产销售收入-（开发完成后房地产销售收入-可抵减的土地取得成本）÷（1+9%）×9%

$$=221,140.50 - (221,140.50 - 112,388.83) \div (1+9\%) \times 9\%$$

$$=212,161.01 \text{ 万元}$$

开发完成后房地产价值=可售物业价值+自持住宅物业价值

$$=212,161.01 + 14,584.00$$

$$=226,745.01 \text{ 万元}$$

### （2）后续开发成本

根据企业提供的动态成本总预算，尚需支付的后续开发成本为 36,678.18 万元（不含利息）。具体如下：

序号	项目名称	含税工程总预算(万元)	不含税工程总价(万元)	账面成本(万元)	仍需要投入金额(万元)
1	土地费用	136,155.49	126,875.68	136,063.40	92.09
2	前期工程费	3,202.54	3,113.89	984.08	2,129.80
3	建安工程费	38,340.77	35,175.02	11,062.72	24,112.30
4	公寓软装成本	1,374.97	1,261.44	-	1,261.44
5	开发间接费	1,866.88	1,773.85	557.25	1,216.60
6	基础设施费	6,486.60	5,951.01	338.09	5,612.92
7	配套设施费	1,342.65	1,231.78	81.99	1,149.80
8	工程后续成本	184.06	168.86	-	168.86
9	不可预见费	1,018.47	934.38	-	934.38
10	前期及工程费用合计	53,816.94	49,610.23	13,024.13	36,586.10
	总成本合计	189,972.42	176,485.90	149,087.53	36,678.18

### （3）销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。由于企业销售费用存在一定支付周期，本次评估根据企业预计全盘销售费用扣除账面已经发生的销售费用确定未来仍需要支付的销售费用。具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额	备注
1	总销售收入	221,140.50	全盘含税销售收入
2	总含税销售费用	5,147.54	约占总销售收入 2.3%
3	总不含税销售费用	4,859.64	扣除 6% 增值税

序号	项目	金额	备注
4	已发生销售费用	61.31	费用化销售费用+资本化销售费用
5	后续销售费用	4,798.33	不含税

(4) 销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法及相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括城建税、教育附加费、地方教育附加费及印花税。增值税税率为 9%，城市维护建设税为 5%，教育费附加税为 3%，地方教育费附加税率为 2%，印花税税率为 0.05%。

销售税金及附加=增值税附加税+后续印花税

增值税附加税=(增值税销项税-增值税可抵扣进项税)×10%

后续印花税=后续销售收入×0.05%

增值税销项税测算如下：

序号	项目	金额(万元)	备注
1	开发完成后价值(含税)	221,140.50	
2	地价	112,388.83	税法规定允许扣除的土地价款
3	计税依据	99,772.17	销售额=(全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款)÷(1+9.00%)
	增值税率	9%	
4	增值税销项税	8,979.50	

增值税可抵扣进项税测算如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	含税金额	不含税金额	税率	可抵扣进项税	备注
1	专业费用	3,202.54	3,113.89	6%	88.66	
2	建设成本	50,614.38	46,496.33	9%	4,118.05	
3	管理费用	4,528.35	4,528.35		-	以人工费用为主，不可抵扣
4	销售费用	5,147.54	4,859.64	6%	287.90	
	合计				4,494.61	

注：上表中销售费用为全盘口径。

销售税金及附加测算结果如下：

序号	项目	金额(万元)	备注
1	增值税	4,484.89	销项-进项

序号	项目	金额（万元）	备注
2	附加率	10%	
3	增值税附加税	448.49	增值税税额×税率
4	后续销售收入	221,140.50	
5	印花税率	0.05%	
6	后续印花税	110.57	
7	销售税金及附加合计	559.06	增值税附加+后续印花税

(5) 管理费用

主要为管理员工资及企业经营管理过程中发生的相关费用。由于企业管理费用结算存在一定的延后情况，根据全项目预计管理费发生情况扣除已发生的管理费用预测，未来预计发生管理费用为 4,173.38 万元。详细测算见收益法管理费用预测。

(6) 投资利息

投资利息 = 开发成本评估值 × ((1+利率)<sup>后续开发期</sup> - 1) + (后续开发成本 + 管理费用 + 销售费用) × ((1+利率)<sup>后续开发期/2</sup> - 1)

其中：利率根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，取值为 6.41%；后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 1.49 年。

(7) 开发利润

开发利润 = 不含税销售收入 × (1 - 建设进度百分比) × 销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确认，取 6.54%。

具体测算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目	参数	备注
销售净利率	6.54%	根据 2020 年房地产行业销售净利率
建设进度	31.09%	已建设周期/总建设周期
需扣除利率	4.51%	销售净利润 × (1 - 建设进度)
计算扣除利润口径事实上收入	217,465.20	含税总收入/1.09
需扣除开发利润	9,800.42	

(8) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

金额单位：人民币万元

项目	行次	总金额(不含税)	普通住宅(自持)	非普通住宅	车位
面积		73,458.38	9,675.12	51,387.43	12,395.83
一、房地产收入总额 1	1	253,245.43	39,145.32	207,912.38	6,187.74
二、扣除项目金额合计 2=3+4+13+16+21	2	240,303.97	37,144.89	197,287.54	5,871.53
(一) 取得土地使用权支付的金额 <sup>注①</sup>	3	136,155.43	21,046.17	111,782.47	3,326.79
(二) 房地产开发成本 <sup>注②</sup> 4=5+6	4	48,348.78	7,473.49	39,693.94	1,181.34
其中					
专业费用	5	3,113.89	481.33	2,556.47	76.08
建筑安装工程费	6	45,234.90	6,992.17	37,137.47	1,105.26
(三) 房地产开发费用 7=8+9	7	18,450.42	2,851.97	15,147.64	450.81
其中					
利息支出	8	9,225.21	1,425.98	7,573.82	225.41
其他房地产开发费用	9	9,225.21	1,425.98	7,573.82	225.41
(四) 与转让房地产有关的税金 10=11+12	10	448.49	69.32	368.21	10.96
城市维护建设税、教育费附加	11	448.49	69.32	368.21	10.96
其他	12	-			
(五) 财政部规定的其他扣除项目	13	36,900.84	5,703.93	30,295.28	901.63
三、增值额 14=1-2	14	12,941.46	2,000.42	10,624.83	316.21
四、增值额与扣除项目金额之比 15=14/2	15		5%	5%	5%
五、适用税金 (%)	16		30%	30%	30%
六、速算扣除系数 (%)	17		0%	0%	0%
七、应纳土地增值税税额 18=14*16-2*17	18	3,282.31	-	3,187.45	94.86
八、已缴土地增值税税额(含预缴)	19	-			
九、应补(退)土地增值税税额 20=18-19	20	3,282.31	-	3,187.45	94.86

注：①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金、城市配套费及契税，根据当地土地增值税清算规则先按照销售收入在住宅和非住宅之间进行分摊，再

按照可售面积在普通住宅和非普通住宅之间进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地土地增值税清算规则先按照销售收入在住宅和非住宅之间进行分摊，再按照可售面积在普通住宅和非普通住宅之间进行分摊。

(9) 企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳税所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如下：

序号	项目/年份	不含税价（万元）
1	收入	226,745.01
2	成本费用	222,665.07
2.1	地价成本	132,189.80
2.2	契税	3,965.69
2.3	建设投资	49,610.22
2.3.1	开发成本	46,496.33
2.3.2	专业费用	3,113.89
2.4	销售税费	559.06
2.6	管理费用	4,528.35
2.7	销售费用	4,859.64
2.8	财务费用	23,669.99
2.9	土地增值税	3,282.31
3	利润总额	4,079.94
5	应纳税所得额	4,079.94
6	税率	25%
7	企业所得税	1,019.98

注：上表企业所得税测算中根据所得税计算口径，收入及地价成本中同时扣除了地价成本中可抵减的增值税销项税金额。

(10) 评估结果确定

综上所述，结合以上各参数的测算结果，评估计算过程见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计
一	开发完成后价值	226,745.01
(一)	商品房	212,161.01
(二)	自持公寓	14,584.00



二	后续开发成本	62,944.15
(一)	土地后续成本	-
(二)	购地税费	92.09
(三)	专业费用	2,129.80
(四)	建设成本	34,456.29
(五)	管理费用	4,173.38
(六)	销售费用	4,798.33
(七)	投资利息	16,735.20
(八)	销售税费	559.06
三	开发利润	9,800.42
四	股权评估中需扣除的税负	4,302.30
1	项目开发土地增值税	3,282.31
2	项目开发企业所得税	1,019.98
五	股权评估中的在建工程价值 (V)	149,698.14

#### (五) 评估结果

经评估，存货-开发成本评估值为1,496,981,400.00元，账面价值为1,533,902,361.65元，评估减值36,920,961.65元，减值率为2.41%。减值原因主要为存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，公允价值小于账面价值，故而形成评估减值。

### 三、设备类固定资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	34,070.79	31,231.59
固定资产-电子设备	34,070.79	31,231.59

#### (二) 设备概况

本次委估设备主要是上海贸洲房地产有限公司的电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的电子设备共计 7 项，主要为电脑，账面原值为 34,070.79 元，账面净值为 31,231.59 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人員询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

#### (三) 评估过程

##### 1、清查核实

(1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、

“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

## 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

# (四) 评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，对本次纳入评估范围内的电子设备采用重置成本法进行评估。

即：评估值 = 重置全价 × 成新率

## 1、重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费一般包含在报价中，因此不考虑另外考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

## 2、综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备，确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术

进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

成新率=尚可使用年限÷（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

本次评估对于超过经济耐用年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15%的成新率。

### （五）评估结果

经评估，设备类固定资产账面原值为 34,070.79 元，账面净值为 31,231.59 元，评估原值为 29,734.53 元，评估净值为 27,355.72 元，评估原值减值 4,336.26 元，评估净值减值 3,875.87 元，减值率为 12.41%。

评估原值减值 4,336.26 元，评估净值减值 3,875.87 元，减值的主要原因如下：部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

### （六）典型案例

电子设备评估案例：以手提电脑为例（电子设备评估明细表序号第 1 项）：

#### 1、设备概况

设备名称：手提电脑

数量：1 台

规格型号：荣耀 MagicBook14

生产厂家：华为技术有限公司

购入日期：2020/7/31

启用日期：2020/7/31

账面原值：4,867.26 元

账面净值：4,461.66 元

#### 2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值=重置全价×成新率

##### （1）重置全价的确定

经市场询价，目前该设备的含税市场报价为 4,800.00 元，即不含税的市场报价=4,800.00/1.13

=4,247.79 元。

(2) 成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 0.42 年，尚可使用年限为 4.58 年，则设备的理论成新率为：

成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

=4.58÷(4.58+0.42)×100%

=92%（取整）

(3) 评估值计算

评估值=重置成本×成新率

=4,247.79×92%

=3,907.96(元)

## 四、其余非流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为上海贸洲房地产有限公司申报评估的其余非流动资产，具体包括递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
递延所得税资产	7,846,340.74

### （二）递延所得税资产评估

#### 1、评估范围

递延所得税资产的账面价值为 7,846,340.74 元，主要为因税法与会计计量差异导致的所得税差异。

#### 2、核实方法和结果

评估人员查阅了相关记账凭证及原始凭证，并且根据相关坏账准备或差异金额及企业所得税率计算了发生金额，与账面值一致。

#### 3、评估方法

对税法与会计差异产生额递延所得税资产及预缴税金，以核实后的账面价值确认评估价值。

#### 4、评估结果

递延所得税资产的评估价值为 7,846,340.74 元，无评估增减值。

## 五、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债及非流动负债，其中流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债，非流动负债包括长期借款，账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	34,155,988.36
应付职工薪酬	2,964,593.08
应交税费	190,810.26
其他应付款	1,266,333.77
一年内到期的非流动负债	1,705,682.16
其他流动负债	1,292,123,514.86
<b>流动负债合计</b>	<b>1,332,406,922.49</b>
长期借款	544,099,577.86
<b>非流动负债合计</b>	<b>544,099,577.86</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,876,506,500.35</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

### 第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实调整后的负债申报明细表；
- 2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；
- 3、提交负债的评估技术说明。

## （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### 1、应付账款评估

应付账款账面值为 34,155,988.36 元，应付账款内容为工程款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额款项进行函证，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 34,155,988.36 元，无评估增减值。

### 2、应付职工薪酬

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 2,964,593.08 元，主要核算企业应付的工资、奖金、职工教育经费等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 2,964,593.08 元。无评估增减值。

### 3、应交税费评估

列入评估范围的应交税金主要为个人所得税、印花税等，账面价值 190,810.26



元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

经评估，应交税费评估值为 190,810.26 元，无评估增减值。

#### **4、其他应付款评估**

其他应付款账面值为 1,266,333.77 元，主要为保证金、员工个人报销款等。

评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

经评估，其他应付款评估值 1,266,333.77 元，无评估增减值。

#### **5、一年内到期的非流动负债评估**

列入本次评估范围的一年内到期的非流动资产具体为长期借款产生的利息，账面金额为 1,705,682.16 元。

对上述一年内到期的非流动资产，我们通过获取借款合同、入账凭证等资料，并采用询证向银行进行核实。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为评估值。经评估，一年内到期的非流动资产的评估值为 1,705,682.16 元，评估无增减值。

#### **7、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 1,292,123,514.86 元，主要为股东往来款。

评估人员抽查了相关记账凭证及原始凭证，与账面金额核对一致后，以核实后的账面价值确认为评估价值。

经评估，其他流动负债评估值为 1,292,123,514.86 元，无评估增减值。

#### **8、长期借款评估**

长期借款账面值为 544,099,577.86 元，列入本次评估范围的长期借款具体为企业向中国建设银行上海市第二支行申请的房地产开发项目的开发贷。

评估人员查询了相关记账凭证及原始凭证，并查阅了借款合同、提款记录、

还款记录等相关资料。以核实后的账面价值作为评估价值。

经评估，长期借款评估值 544,099,577.86 元，无评估增减值。

## 说明三：收益法评估技术说明

## 一、评估对象

本次收益法评估对象是：上海贸洲房地产有限公司的股东全部权益价值。

## 二、收益法的应用前提及选择的理由与依据

### （一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从决定现行公平市场价值的基本依据——企业的预期获利能力的角度，本着收益还原的思路评价企业价值。

### （二）收益法的应用前提

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- 1、企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、企业预期获利年限可以预测。

### （三）收益法选择的理由和依据

被评估单位为房地产开发企业，其开发项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃。评估人员通过和管理层访谈，了解到公司管理层对开发项目安排了比较详细的开发计划，未来盈利情况可以较为可靠预测，可以合理预测未来收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以采用收益法评估。

## 三、收益预测的假设条件

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。被评估单位及子公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

3、除非另有说明，假设被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体

签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

4、假设被评估单位未来将采用的会计政策与编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去。

6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

8、不考虑通货膨胀因素的影响。

9、假设房地产项目建成后的实际建筑面积与规划建筑面积不存在较大差异。

10、假设预测期被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益。

11、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

12、本次评估均是基于被评估单位在开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收。本次测算资产价值及被评估单位价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内。

13、本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑被评估单位在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为在开发项目预测期。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

## 四、企业经营、资产、财务分析

### （一）中国宏观经济形势

根据 2021 年 2 月 28 日中国国家统计局公布的《中华人民共和国 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年中国宏观经济形势如下：

#### 1、综合

2020 年年国内生产总值 1015986 亿元，比上年增长 2.3%。其中，第一产业增加值 77754 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 384255 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 553977 亿元，增长 2.1%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.7%，第二产业增加值比重为 37.8%，第三产业增加值比重为 54.5%。全年最终消费支出拉动国内生产总值下降 0.5 个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长 2.2 个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 0.7 个百分点。分季度看，一季度国内生产总值同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%，四季度增长 6.5%。预计全年人均国内生产总值 72447 元，比上年增长 2.0%。国民总收入 1009151 亿元，比上年增长 1.9%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降 0.1%。预计全员劳动生产率为 117746 元/人，比上年提高 2.5%。

全年城镇新增就业 1186 万人，比上年少增 166 万人。年末全国城镇调查失业率为 5.2%，城镇登记失业率为 4.2%。全国农民工总量 28560 万人，比上年下降 1.8%。其中，外出农民工 16959 万人，下降 2.7%；本地农民工 11601 万人，下降 0.4%。

全年居民消费价格比上年上涨 2.5%。工业生产者出厂价格下降 1.8%。工业生产者购进价格下降 2.3%。

年末国家外汇储备 32165 亿美元，比上年末增加 1086 亿美元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 6.8974 元人民币，比上年升值 0.02%。

#### 2、农业

全年粮食种植面积 11677 万公顷，比上年增加 70 万公顷。其中，稻谷种植面积 3008 万公顷，增加 38 万公顷；小麦种植面积 2338 万公顷，减少 35 万公顷；

玉米种植面积 4126 万公顷，减少 2 万公顷。棉花种植面积 317 万公顷，减少 17 万公顷。油料种植面积 1313 万公顷，增加 20 万公顷。糖料种植面积 157 万公顷，减少 4 万公顷。

全年粮食产量 66949 万吨，比上年增加 565 万吨，增产 0.9%。其中，夏粮产量 14286 万吨，增产 0.9%；早稻产量 2729 万吨，增产 3.9%；秋粮产量 49934 万吨，增产 0.7%。全年谷物产量 61674 万吨，比上年增产 0.5%。其中，稻谷产量 21186 万吨，增产 1.1%；小麦产量 13425 万吨，增产 0.5%；玉米产量 26067 万吨，持平略减。

全年棉花产量 591 万吨，比上年增产 0.4%。油料产量 3585 万吨，增产 2.6%。糖料产量 12028 万吨，减产 1.2%。茶叶产量 297 万吨，增产 7.1%。

全年猪牛羊禽肉产量 7639 万吨，比上年下降 0.1%。其中，猪肉产量 4113 万吨，下降 3.3%；牛肉产量 672 万吨，增长 0.8%；羊肉产量 492 万吨，增长 1.0%；禽肉产量 2361 万吨，增长 5.5%。禽蛋产量 3468 万吨，增长 4.8%。牛奶产量 3440 万吨，增长 7.5%。年末生猪存栏 40650 万头，比上年末增长 31.0%；全年生猪出栏 52704 万头，比上年下降 3.2%。

全年水产品产量 6545 万吨，比上年增长 1.0%。其中，养殖水产品产量 5215 万吨，增长 3.0%；捕捞水产品产量 1330 万吨，下降 5.0%。

全年木材产量 8727 万立方米，比上年下降 13.1%。全年新增耕地灌溉面积 43 万公顷，新增高效节水灌溉面积 160 万公顷。

### 3、工业和建筑业

全年全部工业增加值 313071 亿元，比上年增长 2.4%。规模以上工业增加值增长 2.8%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增加值增长 2.2%；股份制企业增长 3.0%，外商及港澳台商投资企业增长 2.4%；私营企业增长 3.7%。分门类看，采矿业增长 0.5%，制造业增长 3.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.0%。

全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年下降 1.5%，纺织业增长

0.7%，化学原料和化学制品制造业增长 3.4%，非金属矿物制品业增长 2.8%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 6.7%，通用设备制造业增长 5.1%，专用设备制造业增长 6.3%，汽车制造业增长 6.6%，电气机械和器材制造业增长 8.9%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 7.7%，电力、热力生产和供应业增长 1.9%。

全年全社会建筑业增加值 72996 亿元，比上年增长 3.5%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润 8303 亿元，比上年增长 0.3%，其中国有控股企业 2871 亿元，增长 4.7%。

#### 4、服务业

全年批发和零售业增加值 95686 亿元，比上年下降 1.3%；交通运输、仓储和邮政业增加值 41562 亿元，增长 0.5%；住宿和餐饮业增加值 15971 亿元，下降 13.1%；金融业增加值 84070 亿元，增长 7.0%；房地产业增加值 74553 亿元，增长 2.9%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 37951 亿元，增长 16.9%；租赁和商务服务业增加值 31616 亿元，下降 5.3%。全年规模以上服务业企业营业收入比上年增长 1.9%，利润总额下降 7.0%。

#### 5、国内贸易

全年社会消费品零售总额 391981 亿元，比上年下降 3.9%。按经营地统计，城镇消费品零售额 339119 亿元，下降 4.0%；乡村消费品零售额 52862 亿元，下降 3.2%。按消费类型统计，商品零售额 352453 亿元，下降 2.3%；餐饮收入额 39527 亿元，下降 16.6%。

#### 6、固定资产投资

全年全社会固定资产投资 527270 亿元，比上年增长 2.7%。其中，固定资产投资（不含农户）518907 亿元，增长 2.9%。分区域看[33]，东部地区投资比上年增长 3.8%，中部地区投资增长 0.7%，西部地区投资增长 4.4%，东北地区投资增长 4.3%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 13302 亿元，比上年增长 19.5%；第二产业投资 149154 亿元，增长 0.1%；第三产业投资 356451 亿元，增长 3.6%。



民间固定资产投资 289264 亿元，增长 1.0%。基础设施投资增长 0.9%。

全年房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%。其中住宅投资 104446 亿元，增长 7.6%；办公楼投资 6494 亿元，增长 5.4%；商业营业用房投资 13076 亿元，下降 1.1%。年末商品房待售面积 49850 万平方米，比上年末增加 29 万平方米。其中，商品住宅待售面积 22379 万平方米，减少 94 万平方米。

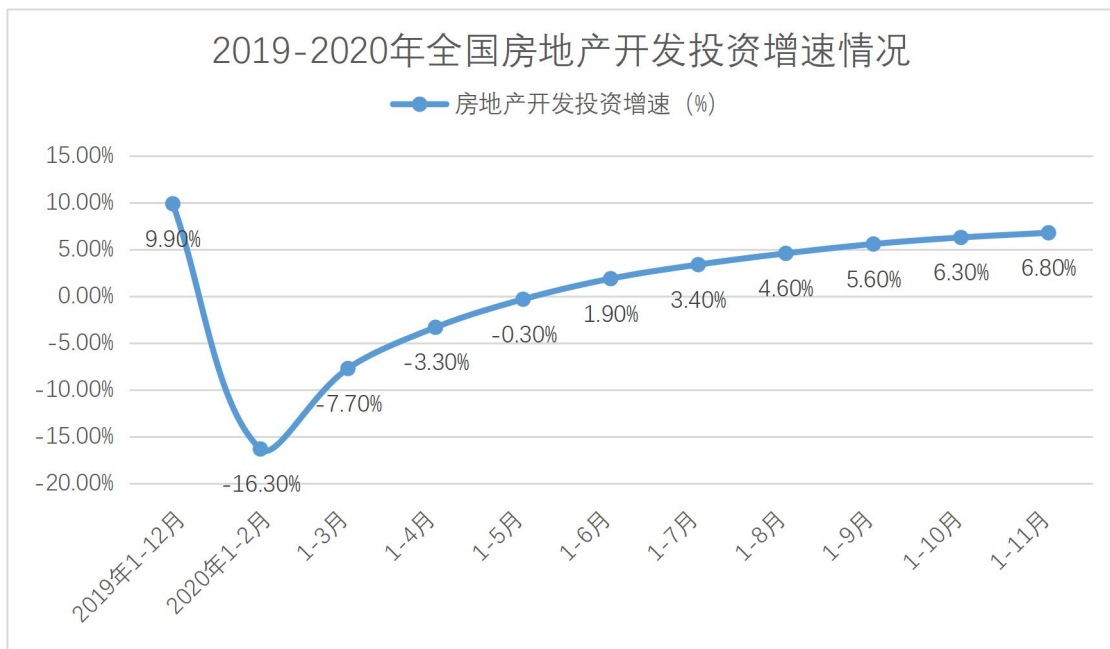
## （二）行业状况分析

### 1、房地产行业发展现状分析

#### （1）房地产投资回暖

受疫情影响，房地产停工停售，2020 年前 5 个月全国房地产开发投资增速负增长。随着疫情好转，房地产投资增速正不断回暖，开发投资同比增速连续 6 个月维持正值。

1-11 月份，全国房地产开发投资 129,492 亿元，同比增长 6.8%，增速比 1-10 月份提高 0.5 个百分点。其中，住宅投资 95,837 亿元，增长 7.4%，增速提高 0.4 个百分点。



数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### （2）房企土地购置面积减少

2020年以来，全国房地产开发企业土地购置面积同比减少，土地成交价款受疫情影响，前三个月有所减少，此后土地成交价款同比增长。

1-11月份，房地产开发企业土地购置面积20591万平方米，同比下降5.2%，降幅比1-10月份扩大1.9个百分点；土地成交价款13890亿元，增长16.1%，增速提高1.3个百分点。

### 2020年1-11月全国房地产开发企业土地购置面积及土地成交价款

日期	土地购置面积 (万m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-2月	1092	-29.3	440	-36.2
2020年1-3月	1969	-22.6	977	-18.1
2020年1-4月	3151	-12	1699	6.9
2020年1-5月	4752	-8.1	2429	7.1
2020年1-6月	7965	-0.9	4039	5.9
2020年1-7月	9659	-1	5382	12.2
2020年1-8月	11947	-2.4	7088	11.2
2020年1-9月	15011	-2.9	9316	13.8
2020年1-10月	17775	-3.3	11386	14.8
2020年1-11月	20591	-5.2	13890	16.1

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

### (3) 商品房销售受冲击

1-11月份，商品房销售面积150,834万平方米，同比增长1.3%，增速比1-10月份提高1.3个百分点。商品房销售额148,969亿元，增长7.2%，增速提高1.4个百分点。

据悉，2019年全国商品房销售面积是171,558万平方米，比上年下降0.1%，而商品房销售额159,725亿元，增长6.5%。年底房地产开发企业为完成销售目标，积极推货同时降价促销，预计12月商品房销售面积和销售金额将有所增加。但是按照目前的销售情况推算，2020商品房销售面积或低于2019年。

日期	土地购置面积 (万m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-2月	8475	-39.9	8203	-35.9
2020年1-3月	21978	-26.3	20365	-24.7
2020年1-4月	33973	-19.3	31863	-18.6
2020年1-5月	48703	-12.3	46269	-10.6

日期	土地购置面积 (万m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-6月	69404	-8.4	66895	-5.4
2020年1-7月	83631	-5.8	81422	-2.1
2020年1-8月	98486	-3.3	96943	1.6
2020年1-9月	117073	-1.8	115647	3.7
2020年1-10月	133294	0	131665	5.8
2020年1-11月	150834	1.3	148969	7.2

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### (4) 千亿房企增至 41 家

据中指研究院发布的 2020 年中国房地产企业销售业绩 TOP100，榜单显示，41 家房企销售额超千亿，5 家房企销售额超 5000 亿元。TOP100 房企上榜门槛 333 亿元，与上年相比有所增长。

从房企销售额来看，碧桂园销售额最高达 7888.1 亿元，中国恒大和万科位居第二和第三，销售额分别为 7038.0 亿元、7011.0 亿元。融创中国和保利发展销售额超 5000 亿元，分别为 5750.0 亿元、5028.0 亿元。

#### (5) 房企资金压力大

2020 年以来，银保监会系统对房地产金融领域保持强监管态势。尤其是 2020 年 8 月，住建部联合央行召开重点房企座谈会，提出“三道红线”融资监管新规（“345”新规）：红线 1：剔除预收款后的资产负债率（以下简称为新资产负债率）大于 70%；红线 2：净负债率大于 100%；红线 3：现金短债比小于 1.0 倍。根据企业踩线情况不同，分为“红、橙、黄、绿”四档。分档设定有息负债规模增速阈值，每降低一档，上限增加 5%。

融资监管新规“三道红线”出台后，大部分房企有一条或多条指标“踩线”，政策压力下，房企开始主动调整融资结构，通过增发新股、子公司 IPO 等方式加强股权融资。在缺乏资金支持的背景下，房地产行业将告别高杠杆和快周转的发展模式。

## 2、2021 年房地产行业发展趋势

### (1) 坚持“房住不炒”原则

当前，楼市调控严格，国家层面多次强调房住不炒。2016年年底的中央经济工作会议首次提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”，此后“房住不炒”原则贯穿近几年的房地产调控。十四五规划意见稿也要求坚持“房子是用来住的，不是用来炒的定位”。

《加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局》文章强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

中央经济工作会议提出，要因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，住建部将坚决落实中央经济工作会议部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

## （2）大力发展长租房市场

自2015年，我国开始大力支持住房租赁，多次发布政策推进市场发展。2016年，国务院就曾出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，明确提出建立购租并举的城镇住房制度，完善城镇住房保障体系住房保障采取实物与租赁补贴相结合并逐步转向租赁补贴为主，加快发展专业化住房租赁市场。2020年9月，住建部发布《住房租赁条例（征求意见稿）》，其明确提及，国家支持金融机构按照风险可控、商业可持续的原则，创新针对住房租赁的金融产品和服务，支持发展房地产投资信托基金，支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。

十四五规划意见稿和双循环战略文章均要求完善长租公寓政策。中央经济工作会议把“解决好大城市住房突出问题”作为2021年要抓好的重点任务之一，特别提出要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜。降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租

金水平进行合理调控。预计 2021 年中国将大力发展租赁市场。

据我爱我家相关研究，2017 年我国住房租赁市场交易总量约 1.2 万亿元，租房人口 1.94 亿人，占全部人口的 13.9%。预计到 2025 年，租赁市场规模将首次超过 3 万亿元，租赁人口增至 2.52 亿人。到 2030 年，租赁市场规模将达到 4.6 万亿元，有接近 3 亿人通过租房实现“住有所居”。政策支持下，我国租赁市场将迎来快速发展。

我国住房租赁市场		
年份	租房人口（亿人）	市场规模（万亿元）
2017 年	1.94	1.2
2025 年	2.5	3.0
2030 年	3	4.6

数据来源：我爱我家、中商产业研究院整理

### （3）房企财务降杠杆将成主旋律

Wind 数据显示，截至 1 月 7 日，上市房企已发行 13 只美元债。根据各房企公告披露来看，募资用途多为现有债务再融资。贝壳研究院数据显示，2020 年房企偿债规模约 9154 亿元，同比增长 28.7%。2021 年房企到期债务规模（不含 2021 年将发行的超短期债券）预计将达 12,448 亿元，同比增长 36%，历史性突破万亿元大关，房企偿债压力继续攀升。

预计 2021 年房企财务降杠杆将是主旋律，未来房企融资主要以借新还旧为主，融资增速或将下降。“三道红线”将倒逼房企提升自身产品力及经营能力，减少对融资依赖，提高项目去化，加快开发周期。

### （三）企业经营管理状况分析

#### 1、经营模式

上海贸洲房地产有限公司主要经营为在取得的土地上进行房地产开发并进行销售、物业租赁等。

#### 2、市场地位

被评估单位属于房地产的项目公司，在市场中受其相关控制方的经营影响较大。

### 3、主要竞争优劣势

#### (1) 公司主要竞争优势

- ① 国企背景，资源整合能力强，核心团队稳定，服务高效及时；
- ② 内部管控严格，合规性强；
- ③ 开发项目位于永丰街道，周边环境松江工业区科技园、松江新城城市副中心、松南枢纽等集科技、商务功能核心区，区位优势明显。

#### (2) 公司主要竞争劣势

- ① 项目附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般。距地铁 9 号线醉白池站 4.5 公里，离有轨电车 2 号线仓华路站约 1.5 公里，公共交通出行较为不便。

#### (四) 企业历史年度财务状况

被评估单位 2019 年及评估基准日资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	25,824.00	195,295.05
负债	25,824.00	187,650.65
股东权益	-	7,644.40
利润项目	2019 年度	2020 年度
营业收入	-	-
利润总额	-	-3,140.24
净利润	-	-2,355.61

## 五、评估方法介绍及预测分析过程

### (一) 收益模型的选取

本项目评估的基本思路拟以企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）为主要评估方法；根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，采用两阶段，

在经分析的盈利预测结果基础上，进行折现得出企业真实的内在价值，再依据公司实际情况进行修正，得出最后的评估结果。

基本公式：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值。

其中：企业整体价值=经营性资产价值+非并表长期股权投资价值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债；经营性资产价值采用企业自由现金流折现模型（即DCF-FCFF模型）计算。

### 1、经营性资产价值

经营性资产是指与企业生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中： $P$ ：评估基准日的企业经营性资产价值；

$R_i$ ：评估基准日后第  $i$  年预期的企业自由现金流量；

$r$ ：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

$n$ ：收益期；

$i$ ：收益期第  $i$  年。

### 2、溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，企业自由现金流量预测不涉及的资产。

### 3、非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与企业生产经营无关的，企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和估算。

#### （二）收益年限的确定

收益年限取决于企业自由现金流量的持续年限。被评估单位是房地产开发企业，收益预测期限根据评估基准日企业正在开发或即将开发（基准日已有规划建

设方案的项目)的开发建设期(含销售期)确定为收益期限。

根据被评估单位提供的销售计划,开发项目预计于2023年售罄,即:本次收益期限为自2021年至2023年。

### (三) 未来收益的确定

根据《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则——企业价值》,委托人和被评估单位依法提供并保证未来收益预测资料的合理性、合法性、完整性,资产评估人员与其进行了未来各种可能性的讨论,结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势,考虑宏观经济因素、行业现状与发展前景,分析认为该未来收益预测资料与评估目的及评估假设具备适用性。

#### 1、收入的预测

根据《上海市国有建设用地使用权出让合同》(沪松规划资源(2019)出让合同第23号),被评估单位应当按出让年限自持建筑面积不低于15%的住宅物业,且以上自持面积须用于租赁。故被评估单位的收入主要为销售国贸梧桐原项目房地产产生的销售收入和出租自持住宅物业价值。

##### (1) 销售房地产产生的销售收入

截至评估基准日,国贸梧桐原项目尚未开盘预售,根据被评估单位提供的资料,各业态房源的可售明细如下:

序号	房地产类型	可售数量(套)	可售面积(m <sup>2</sup> )
1	非普通住宅	477.00	51,387.43
2	车位	408.00	12,395.83

##### 1) 销售计划

被评估单位销售部门提供的销售计划,各年度具体销售计划如下:

序号	类别	单位	可售数量	预计销售数量		
				2021年	2022年	2023年
1	非普通住宅	m <sup>2</sup>	51,387.43	17,985.60	28,263.09	5,138.74
2	车位	套	408.00	-	122.00	286.00

结合周边同类房地产的市场情况,评估人员认为企业提供销售计划较为可信,



采用企业预计销售计划测算未来年度房产销量。

## 2) 销售单价

评估人员调查了周边同类房地产的市场情况（详见资产基础法存货评估测算过程），并结合企业预计未来销售单价综合确定未来房产预计销售单价。故 2021 年至 2023 年各类型房产含税销售单价预测如下：

序号	类别	单位	2021 年销售单价	2022 年销售单价	2023 年销售单价
1	非普通住宅	元/m <sup>2</sup>	42,240.00	42,240.00	42,240.00
2	车位	元/套	100,000.00	100,000.00	100,000.00

注：以上价格含 9% 增值税销项税。

## 3) 销售收入

金额单位：人民币万元

分类	项目	2021 年	2022 年	2023 年
非普通住宅	总可售面积	51,387.43	51,387.43	51,387.43
	销售面积	17,985.60	28,263.09	5,138.74
	销售比例	35%	55%	10%
	销售单价（万元/m <sup>2</sup> ）	4.224	4.224	4.224
	销售收入	75,971.18	119,383.28	21,706.05
车位	总可售数量	408.00	408.00	408.00
	销售数量	-	122.00	286.00
	销售比例	-	30%	70%
	销售单价（万元/套）	10.00	10.00	10.00
	销售收入	-	1,220.00	2,860.00
合计		75,971.18	120,603.28	24,566.05

## (2) 出租自持住宅物业价值

### 1) 自持住宅物业概况

根据企业提供的相关资料，自持住宅未来将精装修成公寓出租。根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告，项目规划自持住宅物业户型、数量及面积如下：

序号	户型	套数	单套建筑面积（m <sup>2</sup> ）	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
1	一室	167.00	约 50.00	8,534.42
2	一室一厅	22.00	约 52.00	1,140.70
合计		189.00		9,675.12

### 2) 评估方法

根据资产评估相关准则及参考《房地产估价规范》的相关规定，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。本次评估对象为自持住宅物业，根据《土地出让合同》规定，该部分住宅物业仅能通过租赁收益，属于收益性房地产，并且在同一供求范围内有较多类似房地产租赁实例，因此选用收益法评估。

收益法具体是通过预测该部分房地产所能产生的预期总收益和所要发生的总支出，得出预期纯收益，以一定的还原利率将预期纯收益折算为现值之和，从而确定该部分房地产采用收益法得出的评估值。

其计算公式为：

$$V = \frac{A}{Y - g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

其中：V——收益法评估价值                      A——未来第 1 年净收益  
 Y——报酬率    g——净收益逐年递增的比率  
 n——房地产收益年限

### 3) 评估测算过程

#### ①有效毛收入

##### A.租金水平

根据企业提供的相关资料，自持住宅物业预计开始出租时间为 2022 年，故按照 4.5%(上海市住宅租金平均年增长率)的年增长率预测自持住宅的租金水平。

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
月租金 (元/m <sup>2</sup> )	44.71	46.72	48.82	51.02	53.31	55.71

注：2020 年租金水平的确定详见资产基础法存货评估测算过程。

##### B.租赁面积确定

根据地区惯例，类似房地产出租面积一般按产权登记的建筑面积确定，并且租金内涵中的面积为房屋建筑面积，因此，本次评估租赁面积取房屋建筑面积，

评估对象建筑面积为 9,675.12 平方米，则租赁面积为 9,675.12 平方米。

C.年潜在毛租金收入

年潜在毛租金收入=不含税月租金单价×年出租时间（月）×租赁面积

D.空置和租金损失

根据企业自持住宅的最新方案及与企业相关人员沟通，本次评估中自持住宅第 1 年空置率取 40%，第 2 年取 30%，第 3 年取 20%，第 4 年起至出租结束时间空置率取 10%。

空置和租金损失=年潜在毛租金收入×空置率

E.其他收入

其他收入主要是押金产生的利息，押金一般为一个月租金，现一年期银行存款利率为 1.5%。

其他收入=押金×一年期银行存款利率

F.年有效毛收入

年有效毛收入=年潜在毛租金收入+其他收入-空置和租金损失

②运营费用

A.年维修费

指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费，通常按正常水平及市场惯例取房屋建安成本的 0.5% 计算。根据企业提供的成本分摊表，自持住宅物业单位建安成本为 0.83 万元/m<sup>2</sup>。

年维修费=建安成本×0.5%

B.年管理费

指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。根据对周边同类住宅的调查和分析，及与企业相关人员沟通了解自持住宅运营管理模式，本次评估中年管理费取房地产年有效毛收入的 10% 计算。

年管理费=年有效毛收入×10%

C.房地产综合税费

包括增值税附加税、房产税、土地使用税等税费，根据上海市当地相关税收规定，房产税税率 12%，增值税税率 9%。其中房产税取不含税租金收入的 12%，增值税取不含税租金收入的 9%，城建税费取增值税的 5%，教育费附加取增值税的 3%，地方教育费附加取增值税的 2%。土地使用税为 3 元/m<sup>2</sup>，计算公式为：应税土地面积×适用土地使用税。

#### D. 房地产综合保险费

指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用；按建安成本的 1.5‰ 确定。

$$\text{年保险费} = \text{建安成本} \times 1.5\text{‰}$$

#### E. 年运营费用

等于以上各项之和。

#### ③ 房地产期间净收益

采用基于租赁收入测算净收益，净收益 A=年有效毛收入-年运营费用。

#### ④ 变化趋势分析 (g)

随着来上海就业、生活的外地人口数量逐年增加，该区域住宅房地产需求日益增长，租赁市场活跃。通过 Wind 资讯获取了 70 个大中城市住宅租金价格变动情况，根据 2016 年-2020 年上海市住宅租金价格指数进行统计分析测算，住宅租金平均年增长率约为 4.50%，运营费用也相应增加，净收益逐年递增率与租金大致相当，综上所述，我们认为评估对象在持有期内保持净收益逐年递增率为 4.50% 较为合理。

#### ⑤ 报酬率(Y)

采用累加法，以安全利率加风险调整值作为报酬率，公式为：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率，测算过程如下：

	项目	数值
安全利率	指没有风险或极小风险的投资报酬率，取中国人民银行公布的同一时期一年定期存款年基准利率	1.50%

投资风险补偿率	指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时,要求对所承担的额外风险的补偿,一般为1.0%~2.0%,评估对象为住宅房地产,额外风险较大,本次评估取1.50%	1.50%
管理负担补偿率	指一项投资所要求的酬劳越多,其吸引力越小,从而要求对所承担的额外管理的补偿,房地产投资通常为1.5%	1.50%
缺乏流动性补偿率	指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿,房地产与股票、债券、黄金相比,变现能力弱,缺乏流动性补偿率通常为2.5%	2.50%
投资带来的优惠率	指由于投资房地产可能获得某些额外的好处,从而投资者会降低所要求的报酬率,一般为1.0%~1.5%,评估对象作为住宅房地产,易于获得融资,本次评估取1.5%	1.50%
报酬率 (Y)		5.50%

⑥收益期

根据企业提供的相关资料,自持住宅毛坯状态竣备,竣备后自持住宅需进行装修施工、开店前筹备等工作,预计开始出租时间为2022年12月1日,结束出租时间(用地终止日期)为2090年1月30日,故本次评估取收益期n为67.17年。

⑦收益法评估价值

通过市场上同类房地产在正常情况下的收入、费用分析,合理预测剩余期限内各年净收益,采用报酬资本化法中的全剩余寿命模式,根据净收益变化趋势分析,选用净收益按一定比率递增、收益期为有限年的公式为:

$$V = \frac{A}{Y - g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

其中: V——收益法评估价值

A——未来第1年净收益

Y——报酬率

g——净收益逐年递增的比率

金额单位:人民币万元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年至 2090年
1	年有效毛收入	28.80	415.18	495.84	582.91
(1)	年潜在毛租金收入	47.24	592.32	618.96	646.80
	不含税月租金(元/m <sup>2</sup> )	48.82	51.02	53.31	55.71
	含税月租金(元/m <sup>2</sup> )	53.22	55.61	58.11	60.73
(2)	空置和租金损失	18.9	177.7	123.79	64.68
	年空置率	40%	30%	20%	10%

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年至2090年
(3)	其他收入	0.46	0.56	0.67	0.79
2	年运营费用	12.55	148.86	167.32	187.24
(1)	年维修费	3.35	40.15	40.15	40.15
(2)	年管理费	2.88	41.52	49.58	58.29
(3)	房屋年保险费	1.00	12.05	12.05	12.05
(4)	税费	5.32	55.14	65.54	76.75
3	净收益	16.25	266.32	328.52	395.67
4	净收益逐年增长的比率				4.50%
5	报酬率	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
6	收益期n(年)	0.08	1.00	1.00	65.08
7	折现系数	1.00000	0.94787	0.89845	39.34177
8	收益价值	16.00	252.00	295.00	15,566.00
9	评估总价	16,129.00			

故自持住宅物业评估价值为 16,129.00 万元。

### (3) 收入预测

综上所述，2021 年度至 2023 年度收入预测如下：

金额单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
销售房地产	75,971.18	120,603.28	24,566.05
自持住宅	-	16,129.00	-
合计	<b>75,971.18</b>	<b>136,732.28</b>	<b>24,566.05</b>

## 2、开发成本的预测

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、市政配套费、公共配套设施费、开发间接费等。

### (1) 项目总投资概算

被评估单位工程人员提供的项目最新工程概算如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	增值税率	总成本(含税)	总成本(不含税)	进项税额
1	土地费及大配套	7.31%	136,155.49	126,875.68	9,279.81
2	前期工程费	2.85%	3,202.54	3,113.89	88.66
3	配套设施费	9.00%	1,342.65	1,231.78	110.86
4	基础设施费	9.00%	6,486.60	5,951.01	535.59
5	建安及精装修工程费	9.00%	38,340.77	35,175.02	3,165.75
6	开发间接费	5.24%	1,866.88	1,773.85	93.03

序号	成本类型	增值税率	总成本(含税)	总成本(不含税)	进项税额
7	工程后续成本	9.00%	184.06	168.86	15.20
8	不可预见费	9.00%	1,018.47	934.38	84.09
9	公寓软装成本	9.00%	1,374.97	1,261.44	113.53
	合计		189,972.42	176,485.91	13,486.52

注：其中土地费及大配套进项税额为税法规定土地出让金可抵减的土地增值税进项税额。

### (2) 已经投入的开发成本

截止评估基准日，被评估单位已经投入的开发成本如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	总成本	已投入成本	未来需投入成本
1	土地费及大配套	136,155.49	136,063.40	92.09
2	前期工程费	3,202.54	1,012.10	2,190.44
3	配套设施费	1,342.65	89.37	1,253.28
4	基础设施费	6,486.60	368.52	6,118.08
5	建安及精装修工程费	38,340.77	8,333.77	30,007.00
6	开发间接费	1,866.88	586.47	1,280.41
7	工程后续成本	184.06	0.00	184.06
8	不可预见费	1,018.47	0.00	1,018.47
9	公寓软装成本	1,374.97	0.00	1,374.97
	合计	189,972.42	146,453.62	43,518.80

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

### (3) 未来开发成本投入计划

根据被评估单位提供的相关资料，国贸梧桐原项目预计于2022年6月完工。

故2021年至2023年企业开发成本投入计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	2021年	2022年	2023年
1	土地费及大配套	-	92.09	-
2	前期工程费	1,197.66	992.79	-
3	配套设施费	563.91	420.84	268.53
4	基础设施费	2,724.37	2,096.39	1,297.32
5	建安及精装修工程费	9,475.72	9,029.06	11,502.23
6	开发间接费	1,168.39	112.01	-
7	工程后续成本	117.80	33.13	33.13
8	不可预见费	-	1,018.47	-
9	公寓软装成本	-	1,374.97	-
	合计	15,247.84	15,169.75	13,101.21

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

### 3、税金及附加的预测

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税及土地使用税。其中城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加为增值税附加税根据以当期实际缴纳增值税金额为计税基础计算，当地城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为5%、3%及2%。印花税按照合同金额（含增值税）的0.05%计算。土地使用税按照3元/m<sup>2</sup>计算。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号），一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。

$$\text{应预缴税款} = \text{预收款} \div (1 + \text{适用税率或征收率}) \times 3\%$$

房地产开发企业中的一般纳税人（以下简称一般纳税人）销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：

$$\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) \div (1 + 9\%)$$

由于被评估单位房地产销售采用预售方式，预售和实际交房有一定时间差异，根据故本次测算税金及附加时，对其中发生的税金及附加金额按照预售方式测算，并在期末进行统一调整。

综上所述，未来年度税金及附加预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	期初	2021年	2022年	2023年
1	当期缴纳增值税		-	2,090.95	3,319.36	(925.42)
2	预缴增值税金额	3.00%	-	2,090.95	3,319.36	676.13
3	累计预缴增值税金额		-	2,090.95	5,410.31	6,086.44
4	期末应纳增值税金					4,484.89
5	附加税金		-	209.09	331.94	(92.54)
6	城建税	5.00%	-	104.55	165.97	(46.27)
7	教育费附加	3.00%	-	62.73	99.58	(27.76)
8	地方教育费附加	2.00%	-	41.82	66.39	(18.51)
9	印花税	0.05%	-	37.99	60.30	12.28
10	土地使用税	3.00 元/m <sup>2</sup>	9.62	10.50	6.52	1.27



序号	项目	税率	期初	2021年	2022年	2023年
	合计		9.62	2,348.53	3,718.12	(1,004.41)

注：仅核算了期初未抵减进项税部分预缴金额。

其中期末应纳增值税金计算如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	预计比例	税率	计税基础	金额
一	销项税额				
1	项目预计销售收入			221,140.50	
2	增值税率		9%		
3	当期允许扣除的土地价款	不含契税		112,388.83	
4	计算销项税的销售额			99,772.17	
5	销项税额				8,979.50
二	进项税额				
1	计算进项税的成本额				
1.1	前期工程费	100%	2.85%	3,113.89	88.66
1.2	配套设施费	100%	9.00%	1,231.78	110.86
1.3	基础设施费	100%	9.00%	5,951.01	535.59
1.4	建安及精装修工程费	100%	9.00%	35,175.02	3,165.75
1.5	开发间接费	100%	5.24%	1,773.85	93.03
1.6	工程后续成本	100%	9.00%	168.86	15.20
1.7	不可预见费	100%	9.00%	934.38	84.09
1.8	公寓软装成本	100%	9.00%	1,261.44	113.53
1.9	销售费用	99%	6.00%	4,798.33	287.90
2	进项税额				4,494.61
三	增值税				4,484.89

#### 4、销售费用的预测

销售费用包括项目销售部门的租赁费、销售代理、广告费用等。本次评估，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合被评估单位提供的预计销售费用占销售收入的比例。预测各年度付现的销售费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年	2023年
销售费用	1,747.34	2,773.88	565.02
与收入比	2.3%	2.3%	2.3%

#### 5、管理费用的预测

房地产开发企业的管理费用主要包括业务招待费、差旅费、办公费等。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定预测各年度的管理费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021 年	2022 年	2023 年
管理费用	1,403.95	2,302.66	466.77

#### 6、财务费用的预测

根据企业评估基准日的借款情况及未来的借款企划，企业未来财务费用主要来自于银行借款和股东借款。根据企业提供的借款合同等相关资料，银行借款的年利率 4.275%，股东借款的年利率为 5.5%，企业未来年度银行借款还款计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
初本金金额	138,115.62	154,063.64	23,705.67
当期新增本金	27,147.44	3,442.60	-
当期偿还本金	11,199.43	133,800.57	23,705.67
期末本金金额	154,063.64	23,705.67	-
利息支出	7,478.48	4,470.43	85.73

#### 7、土地增值税的预测

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）及当地土地增值税预征相关规定，房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：

土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款

根据《国家税务总局上海市地方税务局关于调整住宅开发项目土地增值税预征办法的公告》（上海市地方税务局公告 2010 年第 1 号），当地土地增值率预征率如下：

销售价格	预征率
低于项目所在区域上一年度新建商品住房平均价格	2.00%
高于但不超过 1 倍	3.50%
超过 1 倍	5.00%

故本次评估在测算时，土地增值税采用预征期末清缴方式测算，具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	历史	2021年	2022年	2023年
1	预缴土地增值税			2,585.81	4,104.94	836.15
非普通住宅	销售收入(含税)			75,971.18	120,603.28	24,566.05
	预缴增值税金额			2,090.95	3,319.36	676.13
	预缴土增税计税基础			73,880.23	117,283.92	23,889.92
	当期预缴土增税	3.50%		2,585.81	4,104.94	836.15
	累计预缴土地增值税			2,585.81	6,690.75	7,526.89
2	清缴土地增值税					3,282.31
3	当期实缴土地增值税			2,585.81	4,104.94	(3,408.43)

其中清缴土地增值税金额计算如下:

金额单位:人民币万元

项目	行次	总金额(不含税)	普通住宅(自持)	非普通住宅	车位
面积		73,458.38	9,675.12	51,387.43	12,395.83
一、房地产收入总额 1	1	253,245.43	39,145.32	207,912.38	6,187.74
二、扣除项目金额合计 2=3+4+13+16+21	4	240,303.97	37,144.89	197,287.54	5,871.53
(一)取得土地使用权支付的金额 <sup>注①</sup>	3	136,155.43	21,046.17	111,782.47	3,326.79
(二)房地产开发成本 <sup>注②</sup> 4=5+6	4	48,348.78	7,473.49	39,693.94	1,181.34
其中					
专业费用	5	3,113.89	481.33	2,556.47	76.08
建筑安装工程费	6	45,234.90	6,992.17	37,137.47	1,105.26
(三)房地产开发费用 7=8+9	7	18,450.42	2,851.97	15,147.64	450.81
其中					
利息支出	8	9,225.21	1,425.98	7,573.82	225.41
其他房地产开发费用	9	9,225.21	1,425.98	7,573.82	225.41
(四)与转让房地产有关的税金 10=11+12	10	448.49	69.32	368.21	10.96
城市维护建设税、教育费附加	11	448.49	69.32	368.21	10.96
其他	12	-			
(五)财政部规定的其他扣除项目	13	36,900.84	5,703.93	30,295.28	901.63
三、增值额 14=1-2	14	12,941.46	2,000.42	10,624.83	316.21
四、增值额与扣除项目金额之比 15=14/2	15		5%	5%	5%
五、适用税金(%)	16		30%	30%	30%
六、速算扣除系数(%)	17		0%	0%	0%
七、应纳土地增值税税额 18=14*16-2*17	18	3,282.31	-	3,187.45	94.86
八、已缴土地增值税税额(含预缴)	19	-			
九、应补(退)土地增值税税额 20=18-19	20	3,282.31	-	3,187.45	94.86

注:上表中收入及成本均为不含税金额。

①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金、城市配套费及契税,根据当地土地增值税清算规则先按照销售收入在住宅和非住宅之间进行分摊,再按

照可售面积在普通住宅和非普通住宅之间进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地土地增值税清算规则先按照销售收入在住宅和非住宅之间进行分摊，再按照可售面积在普通住宅和非普通住宅之间进行分摊。

### 8、所得税的预测

销售期内企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。根据《上海市国家税务局关于转发<国家税务总局关于印发房地产开发经营业务企业所得税处理办法的通知>的通知》

（沪国税所[2009]31号）上海市的非经济适用房类项目计税毛利率为15%，在项目竣工后，进行清缴。故未来年度企业所得税预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	期初	2021年	2022年	2023年
销售收入		69,698.33	110,645.21	22,537.66
核算毛利率		15%	15%	15%
当期毛利		10,454.75	16,596.78	3,380.65
销售费用		1,648.43	2,616.86	533.04
管理费用		1,403.95	2,310.65	466.77
财务费用		-	2,243.98	85.73
税费及附加		257.58	398.76	(78.99)
预缴土增税		2,585.81	4,104.94	(3,408.43)
其他差异调整				
当期应纳税所得额		1,501.00	4,929.59	5,782.52
适用所得税率		25%	25%	25%
预缴企业所得税	-	375.25	1,232.40	1,445.63
累计预缴企业所得税	-	375.25	1,607.65	3,053.28
清缴企业所得税				2,574.39
当期实缴企业所得税	-	375.25	1,232.40	966.75

注：上表数据均为不含税金额。

其中清缴企业所得税计算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	金额
1	销售收入	237,269.50
2	总成本支出	226,971.92
2.1	建设成本支出	189,972.42

序号	项目/年份	金额
2.2	增值税及附加税支出	5,071.86
2.3	销售费用	5,147.54
2.4	管理费用	4,528.35
2.5	财务费用	18,969.44
2.6	土地增值税	3,282.31
3	<b>利润总额</b>	<b>10,297.58</b>
5	应纳税所得额	10,297.58
6	税率	25%
7	<b>企业所得税</b>	<b>2,574.39</b>

注：上表中数据为含税项目总收入及成本。

### 9、折旧与摊销的预测

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧。故折旧摊销费用预测如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年	2023年
电子设备折旧费	0.68	0.68	0.68

### 10、资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次现金流量折现法的假设前提之一为未来收益期限为有限期，在企业有限经营期内无资本性支出的需求及计划，故本次评估不予预测。

### 11、营运资金预测、营运资金增加额的确定

本次评估对被评估单位房地产开发板块的未来收益期按可预期项目开发周期确定，未做永续预测。考虑到国家对商品房销售的有关规定，在未来预测周期内，企业部分所需建设资金可以通过预售的房款解决，实行滚动开发，故未来年度除最低现金保留量外不需考虑营运资金，最低现金保留量为当期所需营运资金；以销售费用、管理费用付现支出，按一个月周转期进行测算。

营运资金增加额=本期需营运资金-上期营运资金

营运资金增加额如下：

金额单位：人民币万元

项目	上期	2021年	2022年	2023年
<b>一、付现成本</b>				
增值税及附加		2,348.53	3,718.12	(1,004.41)
销售费用		1,747.34	2,773.88	565.02
管理费用		1,403.95	2,302.66	466.77
财务费用		7,478.48	4,470.43	85.73
土地增值税		2,585.81	4,104.94	(3,408.43)
企业所得税		375.25	1,232.40	966.75
<b>付现成本合计</b>		<b>15,939.35</b>	<b>18,602.41</b>	<b>(2,328.56)</b>
<b>二、周转次数</b>		<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>三、当期营运资金</b>	<b>(272.98)</b>	<b>1,328.28</b>	<b>1,550.20</b>	<b>-</b>
<b>四、营运资金增加额</b>		<b>1,601.26</b>	<b>221.92</b>	<b>(1,550.20)</b>
<b>五、期末回收营运资金</b>				<b>-</b>

#### 12、期末回收资产价值

根据企业提供的经营计划，开发项目预计于2023年售罄，本次评估收益期限按有限期考虑，即自2021年至2023年。故本次评估期末可回收的资产主要为当年营运资金及期末的可回收的固定资产价值。具体计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	期末
营运资金回收金额	-
可回收固定资产价值	1.08
期末回收资产价值	1.08

#### (四) 折现率的确定

##### 1、折现率的模型（公式与参数定义）

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

式中：

$w_d$ ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$w_e$ ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$r_d$ : 税后债务加权成本

$r_e$ : 股权资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中:

$r_f$ : 无风险报酬率;

$r_m$ : 市场预期报酬率;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_m}{E_m} \right)$$

$\beta_u$ : 可比公司的无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{\left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_i}{E_i} \right)}$$

$\beta_t$ : 可比公司股票的预期市场平均风险系数

$D_i$ : 可比公司的付息债务

$E_i$ : 可比公司的权益资本

#### (1) 无风险报酬率 $R_f$

无风险收益率又称安全收益率, 是投资无风险资产所获得的投资回报率, 表示即使在风险为零时, 投资者仍期望就资本的时间价值获得的补偿。国际上通行的做法是参考不存在违约风险的政府债券利率确定。本次选取与企业收益期相匹配的国债到期收益率, 即选用距评估基准日 3 年的国债到期收益率, 取  $r_f=2.82\%$ 。

#### (2) 市场风险溢价 $ERP(r_m - r_f)$ 的确定

市场风险溢价是投资者期望的超过无风险收益率的部分。目前, 我国有两个证券交易市场, 即上海证券交易所和深圳证券交易所。本次评估根据中国证券市场的股票市场收益率进行计算。

为了计算股票市场收益率, 我们通过 Wind 资讯获取了 2010 年至 2020 年“沪

深 300”指数每年年底的成分股及其数据，选取其中上市时间在 10 年及以上的成  
分股，计算股票市场收益率的几何平均值，再与各年无风险收益率比较，得到股  
票市场各年的市场风险溢价。具体如下：

市场风险溢价计算表

序号	年度	股票数量	几何平均 收益率 R <sub>m</sub>	无风险收益率 R <sub>f</sub> (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP (R <sub>m</sub> -R <sub>f</sub> )
1	2010	171	12.78%	3.88%	8.90%
2	2011	174	12.14%	3.42%	8.72%
3	2012	176	15.35%	3.57%	11.78%
4	2013	185	12.38%	4.55%	7.83%
5	2014	183	19.28%	3.62%	15.66%
6	2015	168	20.13%	2.82%	17.31%
7	2016	180	7.05%	3.01%	4.04%
8	2017	182	-0.04%	3.88%	-3.92%
9	2018	188	7.98%	3.23%	4.75%
10	2019	192	3.58%	3.14%	0.45%
11	2020	204	6.05%	3.14%	2.91%
平均值			10.61%	3.48%	7.13%

采用 2010 年至 2020 年几何平均收益率的平均值 10.61%与同期剩余年限 10  
年的中国国债到期收益率平均值 3.48%的差额作为市场风险溢价。

按此测算，我国目前的市场风险溢价为：10.61%-3.48%=7.13%。

### (3) 权益资本的预期市场风险系数β的确定

权益系统风险系数计算公式如下：

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

式中：β<sub>L</sub>—有财务杠杆的权益的系统风险系数；

β<sub>U</sub>—无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t—企业的所得税税率；

D/E—企业的当年资本结构。

β系数是用来衡量上市公司相对充分风险分散的市场组合。本次估值我们选  
取 WIND 金融终端公布的β计算器计算对比公司的β值，股票市场选择的是沪深 300



指数。采用对比公司评估基准日前 36 个月的历史数据计算 $\beta$ 值。

企业的资本结构通常不宜直接采用企业的历史或评估基准日的资本结构，而应选择目标资本结构。主要原因在于历史或现行的资本结构可能并不稳定，企业管理层可能在未来不断进行调整，因此，最终确定的资本结构应是能反映企业整个收益期内的综合预期水平。本次评估取可比公司的平均值为目标资本结构。

根据被评估单位生产经营情况，本次评估选择可比公司如下：

证券简称	证券代码	2018-2020 年三年平均 带息债务/股权价值	2020 年 房地产收入（亿元）
世茂股份	600823.SH	122.55	103.2774
迪马股份	600565.SH	172.78	195.7716
大名城	600094.SH	157.36	147.3958
中华企业	600675.SH	55.32	104.1217
荣安地产	000517.SZ	65.42	100.6714
中洲控股	000042.SZ	234.11	102.1641
广宇发展	000537.SZ	159.34	192.1344

1) 剔除财务杠杆调整 $\beta$ 值 $\beta_U$

评估人员从 WIND 资讯上查找上述被评估单位调整后 $\beta$ ，然后根据可比公司 2020 年 12 月 31 日的 D/E 及企业所得税率计算出剔除财务杠杆的调整 $\beta$ 值 $\beta_U$ ，取简单平均数为 0.5260。

序号	股票代码	股票名称	调整 $\beta$	D/E	基准日所得税率	$\beta$ 资产（无杠杆）
1	600823.SH	世茂股份	1.1085	122.55%	25.00%	0.5776
2	600565.SH	迪马股份	1.0940	172.78%	25.00%	0.4765
3	600094.SH	大名城	0.8269	157.36%	25.00%	0.3793
4	600675.SH	中华企业	0.8574	55.32%	25.00%	0.6060
5	000517.SZ	荣安地产	1.2243	65.42%	25.00%	0.8213
6	000042.SZ	中洲控股	0.6842	234.11%	25.00%	0.2483
7	000537.SZ	广宇发展	1.2577	159.34%	25.00%	0.5730
	平均			138.13%		0.5260

2) 企业目标财务杠杆系数的 $\beta$ 值

企业适用所得税率为 25%，D/E 采用可比公司平均 D/E 计算，故：

$$\begin{aligned} \beta_L &= \beta_U \times [1 + (1 - t) \times D/E] \\ &= 0.5260 \times [1 + (1 - 25\%) \times 138.13\%] \\ &= 1.0709 \end{aligned}$$

#### (4) 企业特定风险调整系数

目前国际上将公司全部特定个体风险调整系数风险报酬率进一步细化为公司规模溢价和其他特定风险溢价。

##### ① 公司规模溢价

规模溢价可以用规模超额收益率来衡量。参考美国 Grabowski-King 研究的思路，对沪、深两市的上市公司数据进行了分析研究，将样本点按净资产账面价值进行排序并分组，得到的数据采用线性回归分析的方式得出规模超额收益率与净资产账面价值之间的回归方程：

$$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NA \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中： $R_S$ :公司规模超额收益率；

$NA$ :净资产账面值 ( $NA \leq 10$  亿)。

由于国贸地产集团有限公司资金存在统一管理，故本次采用国贸地产集团有限公司净资产账面价值代入上述回归方程既可计算规模超额收益率为 0.65%。

##### ② 其他特定风险溢价

由于房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分部与厦门、南昌、合肥等等城市，部分城市房地产调控政策与可比上市公司存在一定差异。本次评估综合考虑上述因素，确定除规模外的特有风险收益率为 1.50%。

##### ③ 企业特定风险调整系数

特定风险报酬率具体计算过程如下：

项目	计算公式	取值
规模溢价	$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NA$	0.65%
其他特定风险溢价	房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分布于厦门、南昌、合肥等等城市，经营区域房地产调控政策有一定差异，综合确定。	1.50%

项目	计算公式	取值
特定风险报酬率		2.15%

(5) 权益资本成本 $r_e$ 的确定

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

$$= 2.82\% + 1.0709 \times 7.13\% + 2.15\%$$

$$= 12.60\%$$

(6) 债务成本 $r_d$ 的确定

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，债务成本取值为 6.41%。

(7) 加权平均资本成本 (WACC) 的确定

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

$$r = r_d \times \frac{D}{(E + D)} \times (1 - t) + r_e \times \frac{E}{(E + D)}$$

$$r = r_d \times \frac{D/E}{1 + D/E} \times (1 - t) + r_e \times \frac{1}{1 + D/E}$$

$$\text{故 } r = 6.41\% \times 58.01\% \times (1 - 25\%) + 12.60\% \times 41.99\%$$

$$= 8.08\%$$

## 六、评估值测算过程

(一) 未来年度企业自由现金流计算

综上所述，未来年度企业自由现金流量预测如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	预测年度		
	2021 年	2022 年	2023 年
现金流入	75,971.18	136,732.28	24,566.05
销售收入	75,971.18	136,732.28	24,566.05

项目名称	预测年度		
	2021年	2022年	2023年
<b>现金流出</b>	<b>31,187.20</b>	<b>33,772.15</b>	<b>10,772.65</b>
开发成本	15,247.84	15,169.75	13,101.21
增值税及附加	2,348.53	3,718.12	(1,004.41)
销售费用	1,747.34	2,773.88	565.02
管理费用	1,403.95	2,302.66	466.77
财务费用	7,478.48	4,470.43	85.73
土地增值税	2,585.81	4,104.94	(3,408.43)
企业所得税	375.25	1,232.40	966.75
<b>当期现金流</b>	<b>44,783.98</b>	<b>102,960.12</b>	<b>13,793.40</b>
加：折旧及摊销	0.68	0.68	0.68
加：税后利息支出	5,608.86	3,352.82	64.30
减：资本性支出			
减：营运资本增加	1,601.26	221.92	(1,550.20)
加：期末回收资产			1.08
<b>企业自由现金流</b>	<b>48,792.26</b>	<b>106,091.70</b>	<b>15,409.66</b>

(二) 企业自由现金流现值的确定

将预测的企业自由现金流和折现率代入计算公式，采用期末折现，得到经营性资产的价值为 148,172.00 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年	2023年
一、企业自由现金流量	<b>48,792.26</b>	<b>106,091.70</b>	<b>15,409.66</b>
二、折现率	8.08%	8.08%	8.08%
三、折现期（期末折现）	1.00	2.00	3.00
四、折现系数	0.9252	0.8561	0.7921
五、折现值	45,144.60	90,821.92	12,205.55
<b>企业自由现金流现值</b>	<b>148,172.00</b>		

(三) 溢余资产的确定

溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一

般特指现金及现金等价物，包括有价证券等。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币资金。

即溢余现金=评估基准日企业现金余额-当期实际需支付的成本费用-最低现金持有量

故基准日溢余资产计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	金额
期末账面货币资金	217.06
期末应付职工薪酬	296.46
期末应交税费	19.08
期末其他应付款	3.94
期末应付利息	170.57
2021年需保有的最低现金持有量	1,328.28
溢余资产	-

#### （四）非经营性资产、负债的确定

##### 1、非经营性资产

本次评估将未在未来现金流中考虑的资产确认为非经营性资产，包括其他流动资产，这部分资产的贡献未在未来现金流中考虑。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他流动资产	股东往来款	45,414.33	45,414.33
<b>总计</b>		<b>45,414.33</b>	<b>45,414.33</b>

##### 2、非经营性负债

本次评估将未在未来现金流中考虑的负债确认为非经营性负债，主要包括其他应付款及其他流动负债。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应付款	代垫社保款	2.69	2.69
其他应付款	保证金	120.00	120.00
其他流动负债	代垫工资及奖金等	36.94	36.94

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
总计		159.63	159.63

(五) 付息债务的确定

截至评估基准日，企业账面记录的付息债务为长期借款、股东借款及股东借款利息，金额为 189,178.33 万元。其中长期借款为 54,409.96 万元、股东借款为 129,120.00 万元及股东借款利息为 5,648.37 万元。

(六) 股东全部权益的确定

$$\begin{aligned} \text{股东全部权益价值} &= \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值} \\ &= \text{企业自由现金流现值} + \text{溢余资产} + \text{非经营性资产} - \text{非经营性负债} - \text{付息债务} \end{aligned}$$

计算表如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额
企业自由现金流现值	148,172.00
加：溢余资产价值	-
加：非经营性资产	45,414.33
减：非经营性负债	159.63
减：有息负债	189,178.33
股东全部权益价值	4,248.37

## 七、收益法评估结果

经评估，在评估基准日和持续经营前提下，采用收益法评估的被评估单位股东全部权益价值为人民币 4,248.37 万元。

## 说明四：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用资产基础法和收益法评估，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的上海贸洲房地产有限公司总资产账面值为 195,295.05 万元，评估值为人民币 191,602.56 万元，评估减值 3,692.49 万元，减值率 1.89%；总负债账面值为 187,650.65 万元，评估值为 187,650.65 万元，差异率 0.00%；上海贸洲房地产有限公司股东全部权益的账面值为 7,644.40 万元，评估值为 3,951.91 万元，评估减值 3,692.49 万元，减值率 48.30%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	194,507.29	190,815.19	-3,692.10	-1.90
2 非流动资产	787.76	787.37	-0.39	-0.05
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	3.12	2.74	-0.38	-12.18
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	3.12	2.74	-0.38	-12.18
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	784.63	784.63	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	195,295.05	191,602.56	-3,692.49	-1.89
18 流动负债	133,240.69	133,240.69	-	-
19 非流动负债	54,409.96	54,409.96	-	-
20 负债总计	187,650.65	187,650.65	-	-
21 净资产（所有者权益）	7,644.40	3,951.91	-3,692.49	-48.30



资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的上海贸洲房地产有限公司股东全部权益评估值为人民币肆仟贰佰肆拾捌万叁仟柒佰元整（RMB 4,248.37 万元），评估减值 3,396.02 万元，减值率 44.42%。

## 三、两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 4,248.37 万元，与资产基础法测算得出的股东全部权益价值 3,951.91 万元相比，差异为 296.46 万元，差异率为 7.50%。两种评估方法差异的原因主要是：

收益法与资产基础法评估结果相差 296.46 万元，产生差异的主要原因如下：

（一）资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法其评估结果反映的是企业基于现有资产和负债的重置价值。

（二）本次评估中主要资产为房地产类存货，各个开发项目均有较为明确的经济技术指标，且企业对各个开发项目有明确的开发计划，而收益法是对企业未来的销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

## 四、评估结果的最终选取

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量等因素来选取最终评估结果。具体考虑了以下因素：

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。本次评估中主要增值资产为开发项目，资产基础法对开发项目主要采用静态假设开发法进行评估，未考虑整个项目期间对现金流量

的全部影响因素。

收益法是考虑了整个项目期间对现金流量的全部影响因素，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。收益法是从动态角度体现整个房地产开发过程，能够客观、全面的反映企业的价值。故采用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于上述原因，本次评估我们最终采用收益法的评估结果，即本资产评估报告最终评估结论表述如下：

经评估，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，在公开市场有限期持续经营的前提下，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本资产评估报告程序和方法，纳入本次评估范围的上海贸洲房地产有限公司股东全部权益的评估值为人民币肆仟贰佰肆拾捌万叁仟柒佰元整（RMB 4,248.37 万元）。

## **五、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明**

上海贸洲房地产有限公司股东全部权益的账面值为 7,644.40 万元，评估值为 3,951.91 万元，评估减值 3,692.49 万元，减值率 48.30%。主要的增减值情况说明如下：

（一）存货评估减值 3,692.10 万元，减值原因主要为存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，公允价值小于账面价值，故而形成评估减值；

（二）固定资产评估减值 0.38 万元，评估减值原因是部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

长期股权投资——厦门贸信投资有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-70号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

**长期股权投资——厦门贸信投资有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**  
**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司概况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、长期股权投资情况简介.....	2
五、历史年度财务数据.....	3
六、评估基准日资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	8
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>
评估结论及分析.....	11

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：厦门贸信投资有限公司

统一社会信用代码：91350200MA33E9911Q

注册资本：10000 万元人民币

成立日期：2019-11-28

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：李剑锋

注册地址：厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸中心 A 栋 1801-18 单元

经营范围：对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；企业管理咨询；商务信息咨询；投资咨询（法律、法规另有规定除外）。

### 二、股东及出资情况

2019 年 11 月 28 日，厦门贸信投资有限公司由国贸地产集团有限公司、厦门建达福仓股权投资合伙企业（有限合伙）出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门贸信投资有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比 例
1	国贸地产集团有限公司	5,500.00	55.00%	5,500.00	55.00%
2	厦门建达福仓股权投资 合伙企业（有限合伙）	4,500.00	45.00%	4,500.00	45.00%
	合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

### 三、经营情况

厦门贸信投资有限公司成立于 2019 年 11 月，截至评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要投资厦门悦耀企业管理咨询有限公司。

### 四、长期股权投资情况简介

截止 2020 年 12 月 31 日，厦门贸信投资有限公司持有的长期股权投资共一家，为厦门悦耀企业管理咨询有限公司，厦门悦耀企业管理咨询有限公司为管理

咨询公司，主要负责对外投资“福州国贸凤凰原”房地产开发项目，该房地产开发项目仍然处于开发建设中，具体明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	公司类型	注册资本	实收资本	持股比例%
1	厦门悦耀企业管理咨询有限公司	投资平台	187.50	187.50	46.67%

## 五、历史年度财务数据

厦门贸信投资有限公司 2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	107,328.61	132,360.81
负债	28.83	26,372.92
净资产	107,299.78	105,987.89
	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-
利润总额	-33.56	-1,311.89
净利润	-33.56	-1,311.89

## 六、评估基准日资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	250,420,427.66
2 非流动资产	1,073,187,628.30
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	1,073,187,628.30
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-

项目		账面价值
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>1,323,608,055.96</b>
21	流动负债	263,729,198.25
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>263,729,198.25</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>1,059,878,857.71</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。



## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门贸信投资有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、其他应收款。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>250,420,427.66</b>
货币资金	181,689.32
其他应收款	250,238,738.34

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 181,689.32 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 181,689.32 元。

货币资金的评估值为 181,689.32 元，无评估增减值。

## 2、其他应收款

其他应收款主要为内部往来款，账面余额为 263,409,198.25 元，已计提坏账准备 13,170,459.91 元，账面价值为 250,238,738.34 元。

我们查阅了相关账务记录，抽查了部分原始凭证等相关资料，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

对于关联方往来款发生坏账的可能性较小，故以核实后账面值作为评估值。

经评估，其他应收款评估值为 263,409,198.25 元，评估增值 13,170,459.91 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面价值为 1,073,187,628.30 元。长期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	厦门悦耀企业管理咨询有限公司	2019/12/26	46.67%	1,073,333,333.33	1,073,187,628.30

### （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《长期股权投资评估说明》。

### （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 1,052,380,414.38 元，评估减值 20,807,213.92 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	厦门悦耀企业管理咨询有限公司	2019/12/26	46.67%	1,073,187,628.30	1,052,380,414.38

## 三、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债为其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他流动负债	263,729,198.25
流动负债合计	<b>263,729,198.25</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>263,729,198.25</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清

单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 263,729,198.25 元，主要为内部往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 263,729,198.25 元，无评估增减值。

### 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

### （一）评估结果

截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门贸信投资有限公司总资产账面值为 132,360.80 万元，评估值为 131,597.13 万元，评估减值 763.67 万元，减值率为 0.58%；总负债账面值为 26,372.92 万元，评估值为 26,372.92 万元，无评估增减值；股东全部权益的账面值为 105,987.88 万元，评估值为 105,224.21 万元，评估减值 763.67 万元，减值率为 0.72%。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	25,042.04	26,359.09	1,317.05	5.26
2	非流动资产	107,318.76	105,238.04	-2,080.72	-1.94
3	其中：长期股权投资	107,318.76	105,238.04	-2,080.72	-1.94
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	-	-	-	-
6	其中：建筑物	-	-	-	-
7	设备	-	-	-	-
8	土地	-	-	-	-
9	在建工程	-	-	-	-
10	无形资产	-	-	-	-
11	其中：土地使用权	-	-	-	-
12	开发支出	-	-	-	-
13	商誉	-	-	-	-
14	长期待摊费用	-	-	-	-
15	递延所得税资产	-	-	-	-
16	其他非流动资产	-	-	-	-
17	<b>资产总计</b>	<b>132,360.80</b>	<b>131,597.13</b>	<b>-763.67</b>	<b>-0.58</b>
18	流动负债	26,372.92	26,372.92	-	-
19	非流动负债	-	-	-	-
20	<b>负债总计</b>	<b>26,372.92</b>	<b>26,372.92</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
21	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>105,987.88</b>	<b>105,224.21</b>	<b>-763.67</b>	<b>-0.72</b>

评估结果详细情况见评估明细表。

## （二）评估价值与账面价值比较变动情况及说明

厦门贸信投资有限公司的股东全部权益账面价值为 105,987.88 万元，评估值为 105,224.21 万元，评估减值 763.67 万元，减值率为 0.72%。评估价值与账面价值比较变动情况的主要原因是：

长期股权投资评估减值 2080.72 万元，主要原因为长期股权投资中被投资单位经营其房地产开发项目产生的经营亏损。。



长期股权投资——上海贸森房地产开发有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-71号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

# 上海贸森房地产开发有限公司股东全部权益价值

## 资产评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	1
二、股东及出资情况.....	1
三、经营状况.....	1
四、历史年度财务数据.....	2
五、资产及负债情况.....	2
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>4</b>
一、流动资产评估技术说明.....	5
二、负债评估技术说明.....	6
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>8</b>

## 说明一：公司基本情况

### 公司基本情况

#### 一、公司注册登记情况

企业名称：上海贸森房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91310118MA1JN8WB70

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2019 年 9 月 5 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：沈阳

注册地址：上海市青浦区五库浜路 203 号 8 幢二层 C 区 219 室

经营范围：房地产开发经营，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### 二、股东及出资情况

2019 年 9 月 5 日，上海贸森房地产开发有限公司由国贸地产集团有限公司和厦门筑成投资有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，上海贸森房地产开发有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	95.00%	-	-
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	-	-
	合计	100.00	100.00%	-	-

#### 三、经营状况

上海贸森房地产开发有限公司成立于 2019 年 9 月，截止评估基准日，公司未从事生产经营业务。

#### 四、历史年度财务数据

上海贸森房地产开发有限公司 2019 年、2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	-	0.52
负债	-	0.50
净资产	-	0.02
	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-
利润总额	-	0.02
净利润	-	0.02

#### 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	5,187.98
2	非流动资产	-
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	-
9	在建工程	-
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	5,187.98
21	流动负债	5,009.40

项目		账面价值
22	非流动负债	-
23	负债合计	<b>5,009.40</b>
24	净资产（所有者权益）	<b>178.58</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为上海贸森房地产开发有限公司申报评估的流动资产，具体包括货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	5,187.98
货币资金	5,187.98

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 5,187.98 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 5,187.98 元。

货币资金的评估值为 5,187.98 元，无评估增减值。

## 二、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，流动负债包括应交税费及其他流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	9.40
其他流动负债	5,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>5,009.40</b>
非流动负债合计	-
<b>负债合计</b>	<b>5,009.40</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

#### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；



3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税，账面价值 9.40 元。

评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 9.40 元，无评估增减值。

#### **2、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 5,000.00 元，主要为股东往来款。

评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 5,000.00 元，无评估增减值。

### 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法得出如下结论：

### 一、评估结果

资产经审计后的账面价值为 0.52 万元，评估值为 0.52 万元，无评估增减值。

负债经审计后的账面价值为 0.50 万元，评估值为 0.50 万元，无评估增减值。

股东全部权益经审计后的账面价值为 0.02 万元，评估值为 0.02 万元，无评估增减值。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	0.52	0.52	-	
2 非流动资产	-	-	-	
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	-	-	-	
6 其中：建筑物	-	-	-	
7 设备	-	-	-	
8 土地	-	-	-	
9 在建工程	-	-	-	
10 无形资产	-	-	-	
11 其中：土地使用权	-	-	-	
12 开发支出	-	-	-	
13 商誉	-	-	-	
14 长期待摊费用	-	-	-	
15 递延所得税资产	-	-	-	
16 其他非流动资产	-	-	-	
17 资产总计	0.52	0.52	-	
18 流动负债	0.50	0.50	-	
19 非流动负债	-	-	-	
20 负债总计	0.50	0.50	-	
21 净资产（所有者权益）	0.02	0.02	-	

评估结果详细情况见评估明细表。

### 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

上海贸森房地产开发有限公司的股东全部权益账面价值为 0.02 万元，评估值为 0.02 万元，无评估增减值。

长期股权投资——厦门贸隆企业管理咨询有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-72号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

**长期股权投资——厦门贸隆企业管理咨询有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**  
**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司概况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>4</b>
一、流动资产评估技术说明.....	5
二、负债评估技术说明.....	6
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>8</b>
评估结论及分析.....	9

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：厦门贸隆企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91350206MA33E0RDXC

注册资本：100 万元人民币

成立日期：2019-11-26

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：刘克军

注册地址：厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸中心 A 栋 1801-17 单元

经营范围：企业管理咨询。

### 二、股东及出资情况

2019 年 11 月 26 日，厦门贸隆企业管理咨询有限公司由国贸地产集团有限公司、永隆（晋江）文化旅游有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门贸隆企业管理咨询有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比 例
1	国贸地产集团有限公司	60	60.00%	60	60.00%
2	永隆（晋江）文化旅游 有限公司	40	40.00%	40	40.00%
	合计	100	100.00%	100	100.00%

### 三、经营情况

厦门贸隆企业管理咨询有限公司成立于 2019 年 11 月，截止评估基准日，公司未从事生产经营业务。

### 四、历史年度财务数据

厦门贸隆企业管理咨询有限公司 2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	-	1.94



负债	-	2.00
净资产	-	-0.06
	<b>2019 年度</b>	<b>2020 年度</b>
营业总收入	-	-
利润总额	-	-0.06
净利润	-	-0.06

## 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	19,419.14
2	非流动资产	-
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	-
9	在建工程	-
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>19,419.14</b>
21	流动负债	20,000.00
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>20,000.00</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-580.86</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门贸隆企业管理咨询有限公司申报评估的各项流动资产，具体为货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	19,419.14
货币资金	19,419.14

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 19,419.14 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 19,419.14 元。

货币资金的评估值为 19,419.14 元，无评估增减值。

## 二、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，包括其他应付款及其他流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他应付款	8,000.00
其他流动负债	12,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>20,000.00</b>
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>20,000.00</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、计账原则等情况；

#### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **(三) 评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、其他应付款**

其他应付款账面值为 8,000.00 元，主要为关联方往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 8,000.00 元，无评估增减值。

#### **2、其他流动负债**

其他流动负债账面值为 12,000.00 元，主要为关联方往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 12,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门悦鹭企业管理咨询有限公司总资产账面值为 1.94 万元，评估值为 1.94 万元，无评估增减值；总负债账面值为 2.00 万元，评估值为 2.00 万元，无评估增减值；股东全部权益的账面值为-0.06 万元，评估值为-0.06 万元，无评估增减值。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	1.94	1.94	-	-
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	1.94	1.94	-	-
18 流动负债	2.00	2.00	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	2.00	2.00	-	-
21 净资产（所有者权益）	-0.06	-0.06	-	-

评估结果详细情况见评估明细表。

长期股权投资——漳州兆润企业管理咨询有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-73 号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日



## 漳州兆润企业管理咨询有限公司股东全部权益价值评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司概况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、长期股权投资情况简介.....	2
五、历史年度财务数据.....	2
六、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、负债评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>9</b>
<b>评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：漳州兆润企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91350603MA31LQ5Y9E

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2018-04-12

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：刘克军

注册地址：漳州市龙文区漳华东路 152 号国贸润园 35#楼 205 室

经营范围：企业管理咨询服务。

### 二、股东及出资情况

截止 2020 年 12 月 31 日，漳州兆润企业管理咨询有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	95.00%	-	-
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	-	-
合计		100.00	100.00%	-	-

### 三、经营状况

成立于 2018 年 4 月，截止评估基准日，漳州兆润企业管理咨询有限公司公司未从事生产经营业务，也未进行股权投资。

### 四、长期股权投资情况简介

截止 2020 年 12 月 31 日，漳州兆润企业管理咨询有限公司未持有其他公司股权。

### 五、历史年度财务数据

2020 年漳州兆润企业管理咨询有限公司主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日
总资产	1.01
负债	1.00
净资产	0.01
	2020年度
营业总收入	-
利润总额	0.01
净利润	0.01

## 六、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	10,069.43
2 非流动资产	-
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	-
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	10,069.43
21 流动负债	10,003.47
22 非流动负债	-

项目		账面价值
23	负债合计	<b>10,003.47</b>
24	净资产(所有者权益)	<b>65.96</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表,评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为漳州兆润企业管理咨询有限公司申报评估的各项流动资产，具体为货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	10,069.43
货币资金	10,069.43

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 10,069.43 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 10,069.43 元。

货币资金的评估值为 10,069.43 元，无评估增减值。

## 二、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，包括应交税费及其他流动负债。  
账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	3.47
其他流动负债	10,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>10,003.47</b>
非流动负债合计	-
<b>负债合计</b>	<b>10,003.47</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

#### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；



3、提交负债的评估技术说明。

### **(三) 评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税，账面价值 3.47 元。

评估人员核实了有关纳税申报表、记账凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 3.47 元，无评估增减值。

#### **2、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 10,000.00 元，主要为关联方往来款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 10,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，得出如下结论：

### 一、评估结果

资产经审计后的账面价值为 1.01 万元，评估值为 1.01 万元，无评估增减值。

负债经审计后的账面价值为 1.00 万元，评估值为 1.00 万元，无评估增减值。

股东全部权益经审计后的账面价值为 0.01 万元，评估值为 0.01 万元，无评估增减值。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	1.01	1.01	-	-
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
<b>17 资产总计</b>	<b>1.01</b>	<b>1.01</b>	-	-
18 流动负债	1.00	1.00	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
<b>20 负债总计</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	-	-
<b>21 净资产（所有者权益）</b>	<b>0.01</b>	<b>0.01</b>	-	-

评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

漳州兆润企业管理咨询有限公司的股东全部权益账面价值为 0.01 万元，评估值为 0.01 万元，无评估增减值。

长期股权投资——漳州国悦投资有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-74 号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

## 漳州国悦投资有限公司股东全部权益价值

### 资产评估说明

#### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司概况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、长期股权投资情况简介.....	2
五、历史年度财务数据.....	2
六、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、负债评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>9</b>
<b>评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：漳州国悦投资有限公司

统一社会信用代码：91350603MA31LQ8C8R

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2018-04-12

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：吕健

注册地址：漳州市龙文区漳华东路 152 号国贸润园 35#楼 204 室

经营范围：对房地产业的投资；对租赁和商务服务业的投资。

### 二、股东及出资情况

截止 2020 年 12 月 31 日，漳州国悦投资有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	95.00%	-	-
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	-	-
	合计	100.00	100.00%	-	-

### 三、经营状况

成立于 2018 年 4 月，截止评估基准日，漳州国悦投资有限公司公司未从事生产经营业务，也未进行股权投资。

### 四、长期股权投资情况简介

截止 2020 年 12 月 31 日，漳州国悦投资有限公司未持有其他公司股权。

### 五、历史年度财务数据

2020 年漳州国悦投资有限公司主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元



项目	2020年12月31日
总资产	1.02
负债	1.00
净资产	0.02
	2020年度
营业总收入	-
利润总额	0.02
净利润	0.02

## 六、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	10,211.39
2 非流动资产	-
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	-
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	10,211.39
21 流动负债	10,010.57
22 非流动负债	-
23 负债合计	10,010.57

项目		账面价值
24	净资产（所有者权益）	<b>200.82</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为漳州国悦投资有限公司申报评估的各项流动资产，具体为货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	10,211.39
货币资金	10,211.39

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 10,211.39 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 10,211.39 元。

货币资金的评估值为 10,211.39 元，无评估增减值。

## 二、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债应交税费及其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	10.57
其他流动负债	10,000.00
流动负债合计	10,010.57
非流动负债合计	-
负债合计	10,010.57

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

#### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **(三) 评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税，账面价值 10.57 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 10.57 元，无评估增减值。

#### **2、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 10,000.00 元，主要为关联方往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 10,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法得出如下结论：

### 一、评估结果

资产经审计后的账面价值为 1.02 万元，评估值为 1.02 万元，无评估增减值。

负债经审计后的账面价值为 1.00 万元，评估值为 1.00 万元，无评估增减值。

股东全部权益经审计后的账面价值为 0.02 万元，评估值为 0.02 万元，无评估增减值。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	1.02	1.02	-	-
2	非流动资产	-	-	-	
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	-	-	-	
6	其中：建筑物	-	-	-	
7	设备	-	-	-	
8	土地	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
10	无形资产	-	-	-	
11	其中：土地使用权	-	-	-	
12	开发支出	-	-	-	
13	商誉	-	-	-	
14	长期待摊费用	-	-	-	
15	递延所得税资产	-	-	-	
16	其他非流动资产	-	-	-	
17	<b>资产总计</b>	<b>1.02</b>	<b>1.02</b>	-	-
18	流动负债	1.00	1.00	-	-
19	非流动负债	-	-	-	
20	<b>负债总计</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	-	-
21	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>0.02</b>	<b>0.02</b>	-	-

评估结果详细情况见评估明细表。

### 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

漳州国悦投资有限公司的股东全部权益账面价值为 0.02 万元，评估值为 0.02



万元，无评估增减值。

长期股权投资——厦门润悦雅颂房地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-75号

国资委二次修改稿

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

**长期股权投资——厦门润悦雅颂房地产有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、历史年度财务数据.....	3
五、评估基准日资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明.....	6
二、存货科目评估技术说明.....	9
三、设备类固定资产评估技术说明.....	41
四、其他非流动资产评估技术说明.....	44
五、负债评估技术说明.....	45
<b>说明三：收益法评估技术说明</b> .....	<b>49</b>
一、评估对象.....	50
二、收益法的应用前提及选择的理由与依据.....	50
三、收益预测的假设条件.....	50
四、企业经营、资产、财务分析.....	52
五、评估方法介绍及预测分析过程.....	60
六、评估值测算过程.....	78
七、收益法评估结果.....	80
<b>说明四：评估结论</b> .....	<b>81</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门润悦雅颂房地产有限公司

统一社会信用代码：91350200MA33JPDG00

注册资本：63,000.00 万人民币

成立日期：2020 年 02 月 06 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：刘克军

注册地址：厦门市集美区杏林南路 33 号 547 室

经营范围：房地产开发经营。

### 二、股东及出资情况

2020 年 02 月 06 日，厦门润悦雅颂房地产有限公司由厦门悦丰企业管理咨询咨询有限公司、中交地产股份有限公司及中雅(深圳)咨询管理合伙企业(有限合伙)出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门润悦雅颂房地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	厦门悦丰企业管理咨询咨询有限公司	41,580.00	66.00%	41,580.00	66.00%
2	中交地产股份有限公司	21,375.90	33.93%	21,375.90	33.93%
3	中雅(深圳)咨询管理合伙企业(有限合伙)	44.10	0.07%	44.10	0.07%
合计		<b>63,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>63,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### 三、经营情况

厦门润悦雅颂房地产有限公司成立于 2020 年 2 月，公司主要从事房地产项目的开发经营。

厦门润悦雅颂房地产有限公司主要开发的房地产项目主要为“中交·国贸鹭原”。该项目位于厦门市集美区，总规划建筑面积为 188,192.81 平方米，可售面

积为 175,848.79 平方米。截至评估基准日，该房地产开发项目仍然处于开发建设中。

#### 四、历史年度财务数据

厦门润悦雅颂房地产有限公司 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日
总资产	409,748.40
负债	349,373.00
净资产	60,375.39
	2020 年度
营业总收入	-
利润总额	-3,499.08
净利润	-2,624.61

#### 五、评估基准日资产及负债情况

厦门润悦雅颂房地产有限公司于 2020 年 12 月 31 日资产负债表上列示的资产、负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	4,084,691,850.24
2 非流动资产	12,792,118.53
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	99,513.17
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	12,692,605.36

项目		账面价值
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	4,097,483,968.77
21	流动负债	2,795,025,429.50
22	非流动负债	698,704,609.98
23	负债合计	3,493,730,039.48
24	净资产（所有者权益）	603,753,929.29

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明



## 一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门润悦雅颂房地产有限公司申报评估的各项流动资产（除存货外），具体包括货币资金、其他应收款和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>542,246,673.96</b>
货币资金	513,746,286.53
其他应收款	281,809.90
其他流动资产	28,218,577.53

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款和其他货币资金。货币资金的账面金额为513,746,286.53元。

银行存款账面价值为510,262,820.53元，包括11个人民币账户。评估人员查

阅了银行对账单，银行对账单记录金额与账面金额相符。以核实后的账面金额作为评估值。

其他货币资金账面价值为 3,483,466.00 元，主要为企业售出产品预收房款时采用 POS 机刷卡产生的余额，评估人员查阅了相关交易记录，获取了合同、银行对账单等资料，核实结果与账面价值相符，以核实后的账面价值确定评估价值。

经评估，货币资金的评估值为 513,746,286.53 元，无评估增减值。

## 2、其他应收款评估

其他应收款主要为押金、营销费用等。账面余额为 296,642.00 元，已计提坏账准备 14,832.10 元，账面价值为 281,809.90 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

评估人员根据收集的资料及通过向财务相关人员了解情况，对于保证金、押金欠款单位未发现有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况；对于营销费用在结算营销费用时可从所欠营销费用中扣减，发生坏账的可能性较小，故以其他应收款以核实后账面值作为评估值。

其他应收款坏账准备的账面余额为 14,832.10 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 296,642.00 元，评估增值 14,832.10 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

## 3、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为预缴的增值税、预缴土地增值税及其他税费、待抵扣进项税额及合同取得成本，账面金额为 28,218,577.53 元。

对企业预缴的增值税、预缴土地增值税及其他税费、待抵扣进项税额，我们通过获取凭证等资料，以核实后评估基准日的账面金额确定评估值；对合同取得成本，评估人员已在存货-开发成本的评估中考虑开发项目的合同取得成本的价值，此处不作重复考虑，故评估为零。

经评估，其他流动资产的评估值为 20,145,313.30 元，评估减值的原因是合同取得成本的价值已在存货科目的评估中考虑。

## 二、存货科目评估技术说明

本次纳入评估范围的存货包括开发成本，账面原值为 3,542,445,176.28 元，未计提存货跌价准备，账面净额为 3,542,445,176.28 元。

### (一) 项目概况

#### 1、项目地块情况

本次纳入评估范围的开发成本主要为位于厦门市集美区杏林北二路与杏锦路交叉口西北侧的“中交·国贸鹭原”开发项目。项目地块于 2020 年 01 月 03 日与厦门市自然资源和规划局签订了《厦门市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：35021120200103CG005），宗地出让面积为 36,203.68 平方米，宗地编号为 J2019P02,土地用途为住宅、商业，土地具体信息如下：

序号	项目名称	不动产权证号	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	权利人	用途及使用期限	建设用地规划许可证号
1	中交·国贸鹭原	闽(2020)厦门市不动产权第 0053737 号	36,203.68	厦门润悦雅颂房地产有限公司	住宅及商业；使用年限：住宅 70 年，商业 40 年	地字第 350211202011902

#### 2、土地出让金支付

根据土地使用权出让合同约定：J2019P02 号地块的土地出让金总价为 3,151,000,000.00 元，分两期支付，第一期金额为 1,575,500,000.00 元，于 2019 年 12 月 31 日前付清；第二期金额为 1,575,500,000.00 元，于 2020 年 4 月 24 日前付清。

截至评估基准日，厦门润悦雅颂房地产有限公司已全额缴交土地出让金。

#### 3、五证一书办理情况

截至评估基准日，J2019P02 号地块已取得国有土地使用权证，已取得规划及施工许可，正在进行项目施工，部分楼栋已达到商品房预售条件。各项证书的办理情况如下：

① 不动产权证：已取得，证书编号为（闽（2020）厦门市不动产权第 0053737

号)；

- ② 建设用地规划许可证：已取得，证书编号为地字第 350211202011902 号；
- ③ 建设工程规划许可证：已取得，证书编号为建字第 350211202011104 号；
- ④ 建筑工程施工许可证：已取得，证书编号：350200202006110301；
- ⑤ 商品房预售许可证：5、7、10 号楼已取得，证书编号为 20200077 号；
- ⑥ 房地产开发企业资质证书：已取得，资质等级为房地产开发暂定级。

#### 4、项目经济技术指标

##### (1) 主要规划指标

“中交·国贸鹭原”项目开发建设用地面积为 36,203.68 平方米，总建筑面积为 188,192.81 平方米，计容建筑面积为 125,993.28 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	54.31
		平方米	36,203.68
2	容积率		3.48
3	建筑密度		30%
4	建筑占地面积	平方米	10,861.10
5	绿化率		30%
6	绿化景观面积	平方米	10,861.10
7	计容建筑面积		125,993.28
(1)	居住	平方米	120,989.90
(2)	多层住宅	平方米	-
(3)	商业建筑面积	平方米	3,793.38
(4)	公建配套设施	平方米	1,210.00
8	不计容建筑面积	平方米	62,199.53
(1)	地下室建筑面积	平方米	52,137.27
(2)	架空层建筑面积	平方米	3,080.20
(3)	1/2 阳台面积	平方米	6,982.06
9	车位数	个	1,386.00
10	总建筑面积	平方米	188,192.81

##### (2) 可售面积

根据《商品房预售许可证》（编号：20200077）、项目经济技术指标、建筑物预测报告及房屋可售清单，项目可销售数量如下：

序号	类型	单位	可售总数量
1	普通住宅（含阳台面积）	m <sup>2</sup>	126,559.67
2	商业	m <sup>2</sup>	3,215.29
3	车位	个	1,382.00

### 5、开发方案

根据项目地块的规划条件及经济技术指标，该项目拟开发为高层商住楼盘，具体包括 9 幢住宅楼及社区底商、1 间生鲜超市便利店及社区电商终端等。

### 6、项目现状及开发进度

项目于 2020 年 5 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达约 28%。根据被评估单位提供的开发进度表，该项目预计于 2022 年 9 月底完工。

### 7、开发项目其他权益状况

根据被评估单位提供的资料，《不动产权证书》（闽（2020）厦门市不动产权第 0053737 号）存在抵押权，抵押权人为中国建设银行股份有限公司厦门市分行湖滨支行及厦门银行股份有限公司仙岳支行，抵押期限自 2020 年 8 月 20 日至 2022 年 8 月 17 日，抵押金额为 315,100.00 万元，除此之外评估对象不存在租赁等其他权利状况。

## （二）评估程序

### 1、前期准备

（1）由被评估单位将需要评估的建筑物项目按评估要求填写评估申报表。

（2）获取有关《不动产权证书》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等资料；获取市场交易信息资料。

### 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

### 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

#### 4、搜集价格资料

搜集当地现行的房地产交易信息资料，收集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

#### 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

### （三）评估方法

#### 1、评估方法的选择

委估企业存货-开发成本主要为各期开发项目的地价款、契税、市政配套设施费、开发前期准备费用、主体建筑工程费用、基础设施费用、开发间接费用以及利息等。根据资产评估相关准则及参考《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》，房地产在建项目常用的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。

（1）市场法：市场法是基于替代原理，即在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应具有相同的价格。由于房地产开发项目开发业态及进度差异较大，市场上难以找到可比交易案例，故不适合市场法直接评估。

（2）收益法：收益还原法是基于预期收益原理，即未来收益权利的现在价值。评估对象为住宅、商业用地，目前尚在开发阶段，难以估算其出租收益，故不宜采用收益还原法。

（3）假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估项目已获得土地使用权出让，部分项目已进行开发，未开发的项目也已有相关土地开发的基本参数，因此可采用假设开发法。

（4）成本法：根据重新建造不动产所需要的成本，加上一定利润和应纳税金确定评估价值的方法。因为本次评估对象为在建工程，其成本投入记录完整可以取得，故本次评估可以采用成本法进行评估。

综上所述，本次纳入评估范围的开发成本可以采用假设开发法及成本法进行评估，但由于本次纳入评估范围的开发成本为在建工程，本次评估采用假设开发法对其进行评估。

## 2、评估方法的介绍

对于正在开发的项目工程采用假设开发法（剩余法）。假设开发法（剩余法）的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、后续的管理费用、销售税费及合理的续建开发利润、土地增值税、企业所得税等，计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如下：

评估价值 = 开发完成后房地产价值 - 后续开发成本 - 销售费用 - 管理费用 - 销售税金及附加 - 投资利息 - 开发利润 - 土地增值税 - 所得税

### （1）开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - 所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入 = 已预售房地产销售收入 + 未预售房地产销售收入

对于已预售房地产销售收入包括已经签订销售合同预售的房地产销售收入及已经签订认购协议的房地产销售收入，根据实际签订的销售合同和认购协议确定销售收入；

对于未预售房地产销售收入，评估人员调查了周边房地产销售价格，并对比了企业销售人员提供的预计销售价格及历史销售价格等因素，综合确定。

### （2）后续开发成本

后续开发成本包括前期费用、基础工程、主体工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目。结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用，并参考被评估单位项目投资估算情况。

后续开发成本 = 至竣工尚需发生的工程费用 + 已完工尚未支付的工程费用 +



不可预见费用=预算总成本-账面已支付成本

(3) 销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况,预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

(4) 管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况,预测后续建设开发期经营期年度的管理费用。

(5) 销售税金及附加

主要包括增值税附加税及印花税,根据当地税务相关规定测算。

(6) 土地增值税

按照税法规定,分项目进行汇算清缴,根据增值比例分段累计计算土地增值税,并扣除已预缴的土地增值税得出后续需缴纳的土地增值税。

(7) 投资利息

投资利息=在建工程评估值 $\times((1+\text{利率})^{\text{后续开发期}}-1)+(\text{后续开发成本}+\text{管理费用}+\text{销售费用})\times((1+\text{利率})^{\text{后续开发期}}-1)$

(8) 开发利润

开发利润=不含税销售收入 $\times(1-\text{建设进度})\times$ 销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业平均销售净利率,取行业平均值为 6.54%。

(9) 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

(四) 计算过程

**评估案例:评估明细表序号 1 (中交·国贸鹭原)**

评估对象主要为位于厦门市杏林北二路与杏锦路交叉口西北侧的“中交·国贸鹭原”开发项目,宗地出让面积为 36,203.68 平方米,土地用途为住宅、商业;规划总建筑面积合计为 188,192.81 平方米,可售面积为 175,848.79 平方米。

## 1、实物状况

### (1) 土地实物状况

宗地位置	厦门市集美区杏林北二路与杏锦路交叉口西北侧			
四至	东至	杏锦路	西至	规划路
	南至	杏林北二路	北至	规划路
面积	评估对象所处宗地总用地面积为 36,203.68 平方米，面积较适中。			
用途	规划、设计及登记用途为住宅、商业用地			
形状	形状呈方形，形状较规则			
地形、地势	有一定的地形高度差异，自然排水状况较好			
地质、土壤	地基承载力和稳定性较好，地质条件较好			
开发程度	区域基础设施达到“五通”(即通上水、下水、通路、通电、通讯)			
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象土地实物状况较好			

### (2) 建筑物实物状况

名称	中交·国贸鹭原
建筑规模	规划总建筑面积合计为 188,192.81 平方米，可售面积为 175,848.79 平方米
项目完工进度	项目于 2020 年 5 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达成约 28%；项目规划共 9 幢住宅楼及社区底商、1 间学生托管中心及社会老年人日间照料中心，其中 5、7、10 号楼已动工并已取得预售证；项目计划于 2022 年 9 月底完工
用途	规划、设计用途为住宅、商业
建筑结构	框架结构
装饰装修	建筑主体承重立柱为钢筋混凝土柱，屋面为钢筋混凝土屋面，带装修状态交房
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象建筑物实物状况较好

## 2、区位状况

### (1) 位置状况

坐落：评估对象位于厦门市集美区杏林北二路与杏锦路交叉口西北侧。

方位：所处行政区划属于厦门市集美区，属于城市城区。

与重要场所(设施)的距离：交通路线距离厦门北站约 10.5 公里。

所处楼幢与临街(路)状况：评估对象所处区域所临街道是杏锦路，附近有国贸天峯、水晶地铁公元、联发时代天境等小区聚集，地理位置较好。

## (2) 交通状况

道路状况：附近区域道路路网密度较大，有杏锦路、杏林北二路、杏林北路路等城市主次干道，距离较近，路面通行宽度较宽，通达性较好。

出入可利用公共交通工具：距小区 250 米处设有“杏锦路”地铁站，地铁 1 号线经过，辐射范围较好，到达市中心、厦门北站、机场等交通时间较短；距小区 300 米处设有“中航城”及“园博三里”公交站点，有 890 路、898、906、914 路等多路公交车经过，公交站点及公交线路数量分布较多，距离公交站点近，公交班次疏密度较好，辐射范围较好，到达市中心、厦门北站、汽车站、机场等交通时间较短；周边出租车较多，乘坐出租车较方便。

交通管制情况：附近区域道路无特殊交通管制。

停车方便程度：评估对象所在建筑配建地下停车场和地上停车位，整体上停车便利程度较便利。

## (3) 外部配套设施状况

基础设施：区域基础设施达到“五通”(即通上水、下水、通路、通电、通讯)，外部基础设施较完备。

公共服务设施：区域内有杏苑小学、厦门市集美区诚毅中学、厦门大学附属第一医院杏林分院、园博苑、交通银行等，外部公共服务设施较完备。

## (4) 周围环境状况

自然环境：附近区域为较具规模的生活区和商业区，绿化面积一般，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等。

人文环境：附近区域房地产声誉较好，居民素质较高，治安状况较好，相邻房地产的利用状况以住宅、商业为主。

景观：无水景、山景等景观。

### （5）区位状况分析

#### 集美区概况

集美位于厦门市西北部，西南与海沧区毗邻，南与厦门岛隔海相望，处于厦门行政区域几何中心，交通枢纽地位突出。拥有国家东南交通枢纽——厦门北站，在全国规模居前的前场铁路大型货场；集美中心城区到东渡港仅 6 公里、到海沧港仅 12 公里，距离厦门高崎国际机场仅 15 分钟车程，纵横交错、便捷通达的交通网络使集美成为现代化的交通枢纽。

#### 所在区位状况分析

附近区域有国贸天峯、水晶地铁公元、联发时代天境等住宅小区，已经形成了一定规模的生活区，居住集聚度较高；综合分析，评估对象所在区位状况较好，对评估对象价值具有稳定增值的作用。

## 3、市场背景分析

### （1）所在地区的经济社会发展状况

#### 1) 城市地理位置

厦门市位于台湾海峡西岸中部、闽南金三角的中心，地处北纬 24° 23'~24° 54'、东经 117° 53'~118° 26'，隔海与金门县、龙海市相望，陆地与南安市、安溪县、长泰县、龙海市接壤。厦门市境域由福建省东南部沿厦门湾的大陆地区和厦门岛、鼓浪屿等岛屿以及厦门湾组成。全市土地面积 1573.16 平方公里，其中厦门本岛土地面积 141.09 平方公里（含鼓浪屿），海域面积约 390 平方公里。厦门市下辖思明、湖里、集美、海沧、同安、翔安六个行政区。

#### 2) 城市在隶属地区的重要程度

厦门别称鹭岛，隶属福建省，位于福建省东南端，南接漳州，北邻泉州，是闽南地区的主要城市之一，与漳州、泉州并称“厦漳泉”闽南金三角经济区。厦

门气候宜人，风景秀丽，环境整洁，拥有“国际花园城市”、“国家卫生城市”、“国家园林城市”、“国家环保模范城市”、“中国优秀旅游城市”和“全国十佳人居城市”、“联合国人居奖”、“全国文明城市”等殊荣，是中国最适宜居住的城市之一。厦门是中国最早实行对外开放政策的四个经济特区之一，是国家计划单列市，享有省级经济管理权限并拥有地方立法权。

### 3) 城市经济特点、经济结构

2020年，面对突如其来的新冠疫情，在市委市政府的坚强领导下，全市统筹推进常态化疫情防控和经济社会发展，坚持稳中求进工作总基调，扎实做好“六稳”工作、落实“六保”任务，全方位推动高质量发展超越，经济社会实现平稳健康发展。2020年全市实现地区生产总值6384.02亿元，比上年增长5.7%。其中，第一产业增加值28.89亿元，增长2.5%；第二产业增加值2519.84亿元，增长6.1%；第三产业增加值3835.29亿元，增长5.5%。

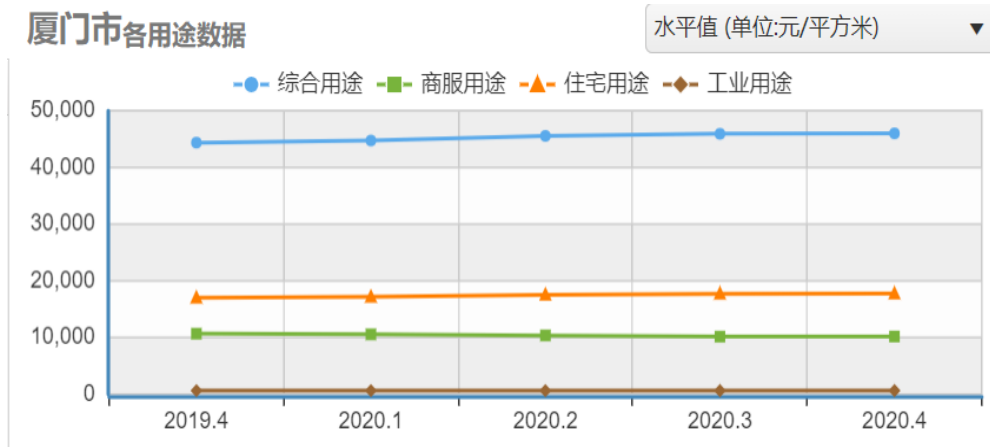
#### (2) 所在地区的房地产市场总体状况

2020年1-12月，厦门市房地产投资1055.76亿元，比去年同期上涨17.4%。

2020年，全市经营性用地出让40宗，土地面积为261.8万平方米，同比增长152%，总建筑面积为503.7万平方米，同比增长91%；全市经营性用地土地出让金628.5亿元，同比增长33%，其中商住用地出让金为589.8亿元，同比增长31%。分用途来看，2020年商住用地成交22宗，总建筑面积为245万平方米，占比49%，同比增长49%；办公用地成交1宗，总建筑面积为8.7万平方米，占比2%；商业用地成交2宗，总建筑面积为13万平方米，占比3%；酒店用地成交2宗，总建筑面积为12.6万平方米，占比3%；综合体用地成交1宗，总建筑面积为42.6万平方米，占比8%；其他用地成交12宗，总建筑面积为181.8万平方米，占比36%。

根据中国地价监测网公布的厦门市各用途地价水平值数据显示，2020年第四季度，住宅用途地价水平值为17739，环比增长0.17%。商服用途地价水平值为10171，环比下降0.23%。工业用途地价水平值为625，环比增长0.48%。综合水平

值为 46028，环比增长 0.17%。厦门市各用途地价增长率如下图所示：



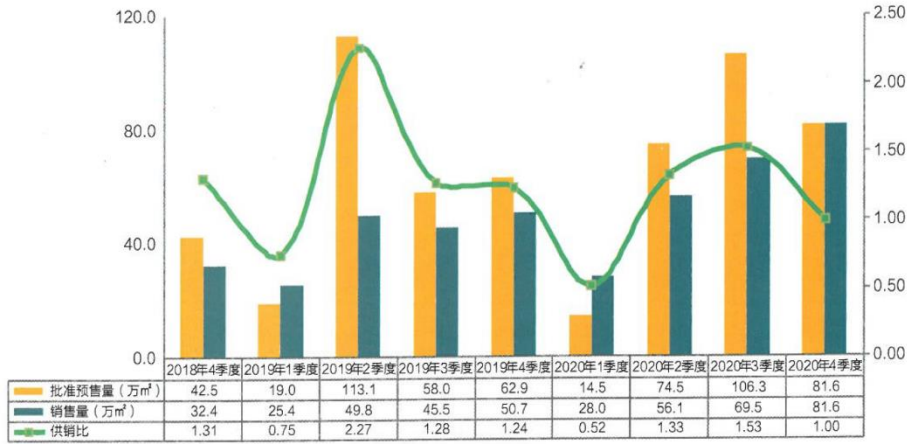
### (3) 同类房地产的市场状况

根据国家统计局公布的 70 个大中城市住宅销售价格变动情况，2020 年 1 月-2020 年 12 月厦门市新建商品住宅销售价格定基指数分别是 157.4、157.4、157.4、157.3、158、159.6、160.7、161.3、162.3、162.5、163.2、164.2，二手住宅销售价格定基指数分别是 142.5、142.4、142.6、143.3、144.6、145.8、146.6、146.5、146.4、147、147.7、148.7。从价格指数走势可看出，商品住宅销售价格处于平稳上升阶段。

#### 1) 新建商品住宅市场

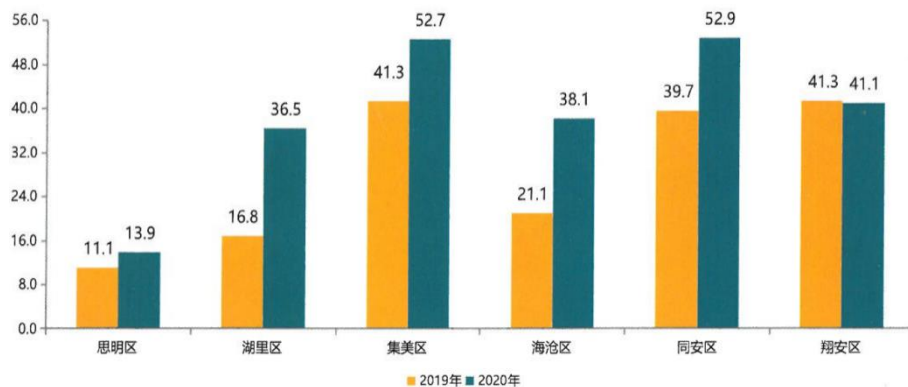
2020 年全年厦门市商品住宅批准预售面积为 276.9 万 m<sup>2</sup>，同比增长 9.4%。岛内批准预售面积为 59.3 万 m<sup>2</sup>；岛外批准预售面积为 217.6 万 m<sup>2</sup>。全年商品住宅销售面积 235.2 万 m<sup>2</sup>，同比增长 37.3%。其中岛内商品住宅销售量为 50.4 万 m<sup>2</sup>，全市占比 21%；岛外商品住宅销售量为 184.8 万 m<sup>2</sup>，全市占比 79%。

厦门市新建住宅批准预售量和销售情况



分区域看，岛内新建商品住宅销售量为 50.4 万 m<sup>2</sup>，同比增长 80.6%，岛外销售量 184.8 万 m<sup>2</sup>，同比增长 28.9%。其中同安区表现较为出色，成交占比为 23%，为全市最高；其次为集美区，占比 22%。与去年同期相比，湖里区商品住宅销量上升最为明显，增幅达 117%%，主要由于该区 2020 年有中骏天盈、建发养云、建发玺樾等新楼盘上市。

2020年与2019年厦门新建住宅分区销售面积对比



思明区：全年商品住宅批准预售面积 15.7 万 m<sup>2</sup>，同比增长 273.8%，主要为中骏天禧项目；销售面积 13.9 万 m<sup>2</sup>，同比增长 25.2%，其中近半销售量来自中骏天禧。

湖里区：全年商品住宅批准预售面积 43.5 万 m<sup>2</sup>，同比增长 62.9%，今年该区

有建发养云、中骏天盈、联发嘉和府和建发五缘映月四个全新楼盘入市；销售面积 36.5 万 m<sup>2</sup>，同比增长 117.3%。

集美区：全年商品住宅批准预售面积 60.1 万 m<sup>2</sup>，同比增长 11.1%；销售面积 52.7 万 m<sup>2</sup>，同比增长 27.6%，其中今年新入市楼盘新沿线天境云著和中海杏林鹭湾成交面积占比共占超三成。

海沧区：全年商品住宅批准预售面积 46.8 万 m<sup>2</sup>，同比下降 47%；销售面积 38.1 万 m<sup>2</sup>，同比增长 80.6%，其中建发和玺销售占比 16%。

同安区：全年商品住宅批准预售面积 62.2 万 m<sup>2</sup>，同比下降 15%；销售面积 52.9 万 m<sup>2</sup>，其中特房樾琴湾、保利天汇、保利叁仟栋海里居前三甲。

翔安区：全年商品住宅批准预售面积 48.5 万 m<sup>2</sup>，同比下降 24%；销售面积 41.1 万 m<sup>2</sup>，与去年基本持平，其中国贸天成二期、保利和光城悦和国贸学原成交面积占比共占约三成。

## 2) 二手住宅市场

2020 年全年二手住宅交易 33877 套，同比下降 6%；交易面积 332.2 万 m<sup>2</sup>，同比下降 6%。从分区域情况看，岛内二手住宅交易 18737 套，同比下降 1%，交易面积 178.5 万 m<sup>2</sup>，同比下降 4%，占比 54%，其中思明区交易量依旧维持在高位，交易 12775 套，同比下降 2%，交易面积 119.4 万 m<sup>2</sup>，同比下降 1%；岛外二手住宅交易 15140 套，同比下降 11%，交易面积 153.7 万 m<sup>2</sup>，同比下降 8%，占比 46%。

## 3) 住房租赁市场租金分析

据我司调查厦门市 2020 年第四季度住房市场综合租金呈现逐月上涨趋势，12 月全市住房综合租金均价约为 39 元/月·m<sup>2</sup>。厦门住房租赁市场整体呈现岛内高于岛外、西部高于东部的格局，岛内思明、湖里两区综合租金超过全市平均值，分别约为 55 元/月·m<sup>2</sup>、47 元/月·m<sup>2</sup>。西部海沧区、集美区综合租金分别约为 32 元/月·m<sup>2</sup>、31 元/月·m<sup>2</sup>，其次是东部翔安区综合租金约为 25 元/月·m<sup>2</sup>，北部同安区因距离岛内较远并且区域面积大，综合租金为全市最低，约为 22 元/月·m<sup>2</sup>。

我市房地产市场在新冠肺炎疫情的冲击之下仍保持较强韧性，房地产市场总



体运行情况良好，保持平稳健康发展，土地、新房市场交易规模达到较高水平，市场呈现先抑后扬、供需均衡及结构分化等特征。第一季度市场受疫情影响供销情况出现明显下滑。随着疫情影响渐小，各大房企集中推盘，一、二手住宅成交增长明显，一手住宅在四季度达到年度成交高峰，二手住宅于 8 月达到成交峰值，四季度成交虽有所回落，但仍处于较高水平。

2021 年，政策调控仍将以“房住不炒”为重心，维持房地产市场的健康发展。人口落户政策料将放宽，助力扩大购房需求。2021 年全市供应量或与 2020 年相若，供应结构将满足刚性和改善性购房需求。住宅成交均价预计维持平稳增长趋势。

#### 4、项目经济技术指标

##### (1) 主要规划指标

“中交·国贸鹭原”项目开发建设用地面积为 36,203.68 平方米，总建筑面积为 188,192.81 平方米，计容建筑面积为 125,993.28 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	54.31
		平方米	36,203.68
2	容积率		3.48
3	建筑密度		30%
4	建筑占地面积	平米	10,861.10
5	绿化率		30%
6	绿化景观面积	平米	10,861.10
7	计容建筑面积		125,993.28
(1)	居住	平米	120,989.90
(2)	多层住宅	平米	-
(3)	商业建筑面积	平米	3,793.38
(4)	公建配套设施	平米	1,210.00
8	不计容建筑面积	平米	62,199.53
(1)	地下室建筑面积	平米	52,137.27
(2)	架空层建筑面积	平米	3,080.20
(3)	1/2 阳台面积	平米	6,982.06
9	车位数	个	1,386.00
10	总建筑面积	平米	188,192.81

(2) 可售面积

根据《商品房预售许可证》（编号：20200077）、项目经济技术指标、建筑物预测报告及房屋可售清单，项目可销售数量如下：

序号	类型	单位	可售总数量
1	普通住宅（含阳台面积）	m <sup>2</sup>	126,559.67
2	商业	m <sup>2</sup>	3,215.29
3	车位	套	1,382.00

5、测算过程

(1) 预测开发后房地产价值

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - 所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入 = 已预售房地产销售收入 + 未预售房地产销售收入

已出售房地产销售收入：

根据企业提供的相关资料汇总得出，截止评估基准日，已预售房地产详细信息如下：

序号	房地产类型	单位	成交数量	标准总价 (万元)	成交总价 (万元)
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	16,889.01	69,487.80	64,825.40
2	商业	m <sup>2</sup>	-	-	-
3	车位	套	158.00	4,930.50	4,755.50
合计					69,580.90

由上可知，已出售房地产销售收入合计为 695,809,024.00 元。

未出售房地产销售收入：

1) 未售部分销售单价的确定

中交·国贸鹭原项目房地产未售部分主要包括住宅、商业及车位。本次评估首先收集周边同类房地产的市场价格，然后收集了历史成交价格、企业预计销售价格等信息。根据收集的价格信息，分析比对后，选择合适的价格作为销售单价。

① 周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，

选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

A、住宅

a、可比案例选取及说明

中交·国贸鹭原项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三	
楼盘名称	中交国贸鹭原	水晶湖郡	联发时代天境	国贸天峯	
房屋坐落	集美区杏林北二路与杏锦路交叉口西北侧	集美区滨水路西侧	集美区地铁1号线杏锦路站4号口	集美区杏林北二路与杏锦路交叉口西北侧	
询价日期	2020年12月31日	2020年12月	2020年12月	2020年12月	
单价(元/m <sup>2</sup> )	待定	39,000.00	39,000.00	38,500.00	
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近
	环境状况	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近五缘湾实验学校（园博分校）	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近滨水小学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近五缘湾实验学校（园博分校）	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近五缘湾实验学校（园博分校）
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层
	主力房型	平层	平层	平层	平层
	预计交房时间	2022年9月	2022年11月	2023年8月	2020年12月
	装修装饰	精装修	精装修	精装修	精装修

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
	小区档次、 开发商知名度	一般	一般	一般	一般
状况	规划限制	住宅	住宅	住宅	住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为住宅楼盘，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

**b、期日修正**

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从询价日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

**c、可比案例房地产状况修正**

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100/100	100/100	100/100
期日修正		100	100/100	100/100	100/100
区位状况	居住聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100	100/100
	城市规划、 配套	100	100/100	100/100	100/100
小计			1	1	1
状况物实	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
	主力房型	100	100/100	100/100	100/100
	预计交房时间	100	100/100	100/100	100/100
	装修装饰	100	100/100	100/100	100/100
	小区档次、开发商知名度	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
状况益	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

d、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	水晶湖郡	联发时代天境	国贸天峯
交易单价	39,000	39,000	38,500
期日修正	100/100	100/100	100/100
区域状况修正	100/100	100/100	100/100
实物状况修正	100/100	100/100	100/100
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
修正系数合计	100/100	100/100	100/100
修正后单价 (元/m <sup>2</sup> )	39,000	39,000	38,500
平均单价(元/m <sup>2</sup> )	38,800 (取整至百位)		

e、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定中交·国贸鹭原项目周边住宅房地产平均单价=(39,000+39,000+38,500)÷3=38,800(元/m<sup>2</sup>，取整至百位)。

B、商业

a、可比案例选取及说明

中交·国贸鹭原项目周边商业类房地产一手房交易案例较多，本次采用周边一手商铺交易案例对比分析。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，案例具体信息如下：

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	莲花国际·新世界	中航城国际社区	国贸天峯
位置	集美区海翔大道南侧	集美区九天湖五里 38 号	集美区杏北二路与杏锦路交叉口西北侧
日期	2020.12	2020.12	2020.12
单价(元/m <sup>2</sup> )	35000	35000	37000
楼层	第 1 层	第 1 层	第 1 层
建筑结构	钢混	钢混	钢混
装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯
建成时间	2017 年	2017 年	2020 年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	商业	商业	商业

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为社区底商，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		中交国贸鹭原	莲花国际·新世界	中航城国际社区	国贸天峯
交易情况		正常	正常	正常	正常
成交日期		评估基准日	2020.12	2020.12	2020.12
区位状况	位置	人流量	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大
		楼层	第 1 层	第 1 层	第 1 层
	交通条件	道路状况	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		中交国贸鹭原	莲花国际·新世界	中航城国际社区	国贸天峯
	出入可利用公共交通工具	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利
	交通管制情况	无	无	无	无
	停车方便程度	较方便	较方便	较方便	较方便
外部配套设施	基础设施	六通	六通	六通	六通
	公共服务设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
周围环境	自然环境	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好
	人文环境	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好
实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	层高	约4米	约4米	约4米	约4米
	空间布局	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中
	建筑功能	较好	较好	较好	较好
	外观	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖
	新旧程度	2022年	2017年	2017年	2020年
权益状况	土地使用期限	40年	与评估对象相当	与评估对象相当	与评估对象相当
	规划条件	出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业

**b、交易情况修正**

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

**c、期日修正**

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	莲花国际·新世界	中航城国际社区	国贸天峯
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

**d、可比案例房地产状况修正**

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的商业单价，具体修正系数如下：

项目	评估对象	案例一	案例二	案例三	
可比单价	待估	35000	35000	37000	
交易情况	100	100	100	100	
交易日期	100	100	100	100	
期日修正	100	100	100	100	
区位状况	位置	临街状况	100	100	100
		人流量	100	100	100
		楼层	100	100	100
	交通条件	道路状况	100	100	100
		出入可利用公共交通工具	100	100	100
		交通管制情况	100	100	100
		停车方便程度	100	100	100



项目		评估对象	案例一	案例二	案例三	
外部配套设施	基础设施	100	100	100	100	
	公共服务设施	100	100	100	100	
	周围环境	自然环境	100	100	100	100
		人文环境	100	100	100	100
区位状况调整系数		100	100/100	100/100	100/100	
实物状况	建筑物实物状况	建筑结构	100	100	100	100
		设施设备	100	100	100	100
		装饰装修	100	100	100	100
		层高	100	100	100	100
		空间布局	100	100	100	100
		建筑功能	100	100	100	100
		外观	100	100	100	100
		新旧程度	100	99	99	100
实物状况调整系数		100	100/99	100/99	100/100	
权益状况	规划条件	100	100	100	100	
	土地使用期限	100	100	100	100	
权益状况调整系数		100	100/100	100/100	100/100	

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目	案例一	案例二	案例三
单价(元/m <sup>2</sup> )	35000	35000	37000
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	100/100	100/100
实物状况调整系数	100/99	100/99	100/100
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较价值(元/m <sup>2</sup> )	35354	35354	37000

评估单价	35903.00
------	----------

f、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定中交·国贸鹭原项目周边商业房地产平均单价= $(35354+35354+37000) \div 3=35903.00$ （元/m<sup>2</sup>，取整）。

C、车位

a、可比案例选取及说明

中交·国贸鹭原项目周边一手车位交易案例较少，但周边二手车位交易案例较多，本次采用周边二手车位交易案例对比分析。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	金銮湾	禹州中央海岸	中航城
位置	集美区銮浦路 80 号	集美区宁海二里 45 号	地铁 1 号线杏锦路站 4 号口
日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
单价(万元/个)	28	32	27
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	15	18	15
建筑结构	框架	框架	框架
装饰装修	普通	普通	普通
建成时间	2013 年 3 月	2016 年 12 月	2017 年 6 月
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项 目	评估对象	案例一	案例二	案例三
	中交国贸鹭原	金銮湾	禹州中央海岸	中航城
坐落	集美区苑亭路362号	集美区銮浦路80号	集美区宁海二里45号	地铁1号线杏锦路站4号口
案例价格(万元/个)	待估	28	32	27
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月	2020年12月
区位状况	交通	距公交站点、地铁站点近,有多路公交车经过,出租车较多,公共交通便利	距公交站点、地铁站点近,有多路公交车经过,出租车较多,公共交通便利	距公交站点近,有多路公交车经过,出租车较多,公共交通便利
	外部配套设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等,公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等,公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等,公共服务设施较完备
	所在楼层	地下一层	地下一层	地下一层
实物状况	建筑结构	框架	框架	框架
	空间布局	布局合理,便于使用	布局合理,便于使用	布局合理,便于使用
	建筑功能	建筑功能齐全,无明显缺陷	建筑功能齐全,无明显缺陷	建筑功能齐全,无明显缺陷
	新旧程度	100%	87%	91%
	特殊状况	无	无	无
权益状况	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利

#### b、交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常,不存在特殊因素,采用百分比修正,以正常价格为基准(100),则交易情况修正系数为:100/100。

#### c、市场状况调整

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法,根据评估人员市场调查分析,从交易日期至评估基准日,类似房地产市场价格平稳,以交易日期的价格为基准(100),市场状况调整系数

为：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	金銮湾	禹州中央海岸	中航城
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

d、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项 目	评估对象	案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)	待估	28	32	27
交易情况修正	100	100	100	100
市场状况调整	100	100	100	100
区位状 况调整	交通	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100
	所在楼层	100	100	100
实物状 况调整	建筑结构	100	100	100
	空间布局	100	100	100
	建筑功能	100	100	100
	新旧程度	100	98	99
	特殊状况	100	100	100
权益状 况调整	他项权利状况	100	100	100

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目	案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)	28	32	27
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
市场状况调整	100/100	100/100	100/100
交 通	100/100	100/100	100/100

项 目		案例一	案例二	案例三
区位状况调整	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/98	100/98	100/99
	特殊状况	100/100	100/100	100/100
权益状况调整	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正后价格（万元/个）		28.57	32.65	27.84
权 数		1/3	1/3	1/3
比较价值（万元/个）		29.69		

f、修正后单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数，综合确定中交·国贸鹭原项目周边车位平均单价=（28.57+32.65+27.84）÷3=29.69（万元/个）。

②历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，历史成交价及企业预计成交价如下：

类型	单位	已售数量	可售数量	历史成交单价	企业预计成交单价
高层住宅	m <sup>2</sup>	16,889.01	126,559.67	3.84 万元/m <sup>2</sup>	3.89 万元/m <sup>2</sup>
商业	m <sup>2</sup>	-	3,215.29	-	3.50 万元/m <sup>2</sup>
车位	个	158.00	1,382.00	30.10 万元/个	30.44 万元/个

③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、历史成交价及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	周边单价	历史成交价	企业预计成交单价
1	高层住宅	万元/m <sup>2</sup>	3.88	3.84	3.89
2	商业	万元/m <sup>2</sup>	3.59	-	3.50
3	车位	万元/个	29.69	30.10	30.44

通过上表可知，市场法测算的可比单价与被评估单位提供的预计成交单价较接近，评估人员综合考虑分析后，确定将被评估单位提供的预计成交单价作为评估单价，具体原因如下：

A、住宅、商业及车位的周边同类房地产市场价格与企业预计成交单价较为

接近，评估人员认为开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值；

B、企业预计售价与企业历史成交价格水平一致。故评估人员认为企业预计售价与其实际经营情况一致；

C、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

### 2) 未出售房地产价值结果确定

综上可汇总得出截止评估基准日未出售房地产销售收入如下：

类型	单位	未售数量	销售单价	预计销售总价（万元）
普通住宅	m <sup>2</sup>	109,670.66	3.89 万元/m <sup>2</sup>	426,759.42
商业	m <sup>2</sup>	3,215.29	3.50 万元/m <sup>2</sup>	11,253.52
车位	个	1,224.00	30.44 万元/个	37,254.24
合计				475,267.18

### 3) 开发后房地产销售收入结果确定

综上所述，开发后房地产销售收入汇总如下：

金额单位：人民币万元

序号	类型	单位	已售数量	未售数量	已售总价	未售总价
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	16,889.01	109,670.66	64,825.40	426,759.42
2	商业	m <sup>2</sup>	-	3,215.29	-	11,253.52
3	车位	套	158.00	1,224.00	4,755.50	37,254.24
合计					69,580.90	475,267.18

开发完成后房地产销售收入 = 已预售房地产销售收入 + 未预售房地产销售收入

$$= 69,580.90 + 475,267.18$$

$$= 544,848.08 \text{ 万元}$$

根据企业提供的土地出让合同可知，可抵减的土地取得成本为 319,767.16 万元，则：

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - (开发完成后房地产销售收入 - 可抵减的土地取得成本) ÷ (1+9%) × 9%

$$=544,848.08 - (544,848.08 - 319,767.16) \div (1+9\%) \times 9\%$$

$$=526,263.42 \text{ 万元}$$

### (2) 后续开发成本

根据企业提供的动态成本总预算，尚需支付的后续开发成本为 68,301.99 万元（不含利息）。具体如下：

序号	项目名称	含税工程总预算(万元)	不含税工程总价(万元)	账面成本(万元)	仍需要投入金额(万元)
一	土地费用	329,360.23	302,957.44	302,957.44	-
二	前期工程费	10,103.23	9,504.83	2,672.44	6,832.39
三	建安工程费	72,796.15	66,487.97	11,985.88	54,502.09
四	基础设施费	6,571.16	6,064.07	382.45	5,681.63
五	配套设施费	1,769.79	1,623.66	337.78	1,285.88
六	前期及工程费用合计	91,240.32	83,680.53	15,378.54	68,301.99
七	总成本合计	420,600.55	386,637.97	318,335.98	68,301.99

### (3) 销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。由于企业销售费用存在一定支付周期，本次评估根据企业预计全盘销售费用扣除账面已经发生的销售费用确定未来仍需要支付的销售费用。具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额	备注
1	总销售收入	544,848.08	全盘含税销售收入
2	总含税销售费用	10,017.04	约占总销售收入 2%
3	总不含税销售费用	9,450.04	扣除 6% 增值税
4	已发生销售费用	1,726.75	费用化销售费用+资本化销售费用
5	后续销售费用	7,723.29	不含税

### (4) 销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法和相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括城建税、教育附加费、地方教育附加费及印花税。增值税税率为 9%，城市维护建设税为 7%，教育费附加税为 3%，地方教育费附加税率为 2%，印花税税率为 0.05%。

$$\text{销售税金及附加} = \text{增值税附加税} + \text{后续印花税}$$

增值税附加税 = (增值税销项税 - 增值税可抵扣进项税) × 12%

后续印花税 = 后续销售收入 × 0.05%

增值税销项税测算如下：

序号	项目	金额 (万元)	备注
1	开发完成后价值 (含税)	544,848.08	
2	地价	319,767.16	出让合同载明的出让金
3	计税依据	206,496.26	
	增值税率	9%	
4	增值税销项税	<b>18,584.66</b>	

增值税可抵扣进项税测算如下：

序号	项目	含税金额 (万元)	不含税金额 (万元)	税率	可抵扣进项税	备注
1	专业费用	10,103.23	9,504.83	6%	598.40	
2	建设成本	81,137.10	74,175.70	9%	6,961.40	
3	管理费用	9,261.30	9,261.30		-	以人工费用为主，不可抵扣
4	销售费用	10,017.04	9,450.04	6%	567.00	按代理方式考虑
	合计				<b>8,126.79</b>	

注：上表中销售费用为全盘口径。

销售税金及附加测算结果如下：

序号	项目	金额 (万元)	备注
1	增值税	10,457.87	销项-进项
2	附加率	12%	
3	增值税附加	1,254.94	
4	后续销售收入	500,659.91	参考收益法未来预测期收入
5	印花税税率	0.05%	
6	后续印花税	250.33	
7	销售税金及附加合计	<b>1,505.27</b>	增值税附加+后续印花税

#### (5) 管理费用

主要为管理员工资及企业经营管理过程中发生的相关费用。由于企业管理费用结算存在一定的延后情况，根据全项目预计管理费发生情况扣除已发生的管理费用预测，未来预计发生管理费用为 9,261.30 万元。详细测算见收益法管理费



用预测。

(6) 投资利息

投资利息 = 在建工程评估值  $\times ((1 + \text{利率})^{\text{后续开发期}} - 1) + (\text{后续开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times ((1 + \text{利率})^{\text{后续开发期}/2} - 1)$

其中：利率根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，取值为 6.41%；后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 1.25 年。

(7) 开发利润

开发利润 = 不含税销售收入  $\times (1 - \text{建设进度}) \times \text{销售利润率}$

销售利润率根据房地产开发行业平均销售净利率，取行业平均值为 6.54%。

具体测算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目	参数	备注
销售净利率	6.54%	根据 2020 年房地产行业销售净利率
建设进度	28%	已建设周期/总建设周期
需扣除利率	4.73%	销售净利润 $\times (1 - \text{建设进度})$
计算扣除利润口径事实上收入	499,860.62	含税总收入/1.09
需扣除开发利润	23,663.62	

(8) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

金额单位：万元

项目	行次	总金额	普通住宅	商业及车位
面积		175,848.79	126,559.67	49,289.12
一、房地产收入总额	1	526,263.42	476,743.89	49,519.52
二、扣除项目金额合计	2	533,400.76	497,073.42	41,134.51
(一) 取得土地使用权支付的金额	3	324,553.06	316,511.96	12,848.26
(二) 房地产开发成本	4	83,680.53	64,977.70	18,702.83
其中				
专业费用	5	9,504.83	6,840.70	2,664.13
建筑安装工程费	6	74,175.70	58,137.00	16,038.70
(三) 房地产开发费用	7	41,304.07	38,148.96	3,155.11
其中				
利息支出	8	20,652.04	19,074.48	1,577.55
其他房地产开发费用	9	20,652.04	19,074.48	1,577.55
(四) 与转让房地产有关的税金	10	1,254.94	1,136.86	118.09
城市维护建设税、教育费附加	11	1,254.94	1,136.86	118.09
其他	12	-		
(五) 财政部规定的其他扣除项目	13	82,608.15	76,297.93	6,310.22
三、增值额 22=1-4	14	-11,944.52	-20,329.53	8,385.01
四、增值额与扣除项目金额之比	15		-4%	20%
五、适用税金 (%)	16		0%	30%
六、速算扣除系数 (%)	17		0%	0%
<b>七、应补(退)土地增值税税额</b>	<b>18</b>	<b>2,515.50</b>	<b>-</b>	<b>2,515.50</b>

注：①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照（除车位面积外）可售面积进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

#### (9) 企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳税所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如下：

序号	项目/年份	不含税价
1	收入	526,263.42
2	成本费用	469,419.31
2.1	地价成本	319,767.16
2.2	契税	9,593.07
2.3	建设投资	83,680.53
2.3.1	开发成本	74,175.70

2.3.2	专业费用	9,504.83
2.4	销售税费	1,527.37
2.5	管理费用	9,442.80
2.6	销售费用	9,450.04
2.7	财务费用	42,503.97
2.8	土地增值税	2,515.50
3	<b>利润总额</b>	<b>47,782.98</b>
4	应纳税所得额	<b>47,782.98</b>
5	税率	25%
6	<b>企业所得税</b>	<b>11,945.74</b>

(10) 评估结果确定

综上所述，结合以上各参数的测算结果，评估计算过程见下表：

序号	项目	合计
一	开发完成后价值	526,263.42
二	开发成本	119,790.08
(一)	土地后续成本	-
(二)	购地税费	-
(三)	专业费用	6,832.39
(四)	建设成本	61,469.60
(五)	管理费用	9,261.30
(六)	销售费用	7,723.29
(七)	投资利息	32,998.22
(八)	销售税费	1,505.27
三	开发利润	23,663.62
四	股权评估中需扣除的税负	14,461.25
1	项目开发土地增值税	2,515.50
2	项目开发企业所得税	11,945.74
五	股权评估中的在建工程价值	368,348.47

(五) 评估结果

经评估，存货-开发成本评估值为3,683,484,700.00元，账面价值为3,542,445,176.28元，评估增值141,039,523.72元，增值率为3.98%。增值原因主要为存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，包含了企业开发该项目产生的合理利润，故而形成评估增值。

### 三、设备类固定资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	101,283.17	99,513.17
固定资产-电子设备	101,283.17	99,513.17

#### (二) 设备概况

本次委估设备主要是厦门润悦雅颂房地产有限公司电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的电子设备共计 18 项，主要为笔记本电脑、投影仪等，账面原值为 101,283.17 元，账面净值为 99,513.17 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人員询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

#### (三) 评估过程

##### 1、清查核实

(1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

## 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

# (四) 评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，对本次纳入评估范围内的电子设备采用重置成本法进行评估。

即：评估值 = 重置全价 × 成新率

## 1、重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

## 2、综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备，确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘

汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

成新率=尚可使用年限÷（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

本次评估对于超过会计折旧年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15%的成新率。

### （五）评估结果

经评估,设备类固定资产账面原值为 101,283.17 元,账面净值为 99,513.17 元,评估原值为 100,356.65 元,评估净值为 97,039.54 元,评估原值减值 926.52 元,评估净值减值 2,473.63 元,减值率为 2.49%。

评估原值减值 926.52 元,评估净值减值 2,473.63 元。

评估原值减值的主要原因如下:

部分设备的技术更新速度快,市场价格下降。

评估净值减值的主要原因如下:

部分设备为当月购入,评估基准日时点该部分设备尚未计提折旧,导致评估净值减值。

### （六）典型案例

电子设备评估案例：以爱普生投影仪为例（电子设备评估明细表序号第 11 项）：

#### 1、设备概况

设备名称：爱普生投影仪

数量：1 台

规格型号：CB-970 普通长焦投影仪

购入日期：2020/12/1

启用日期：2020/12/1

账面原值：5,309.73 元

账面净值：5,309.73 元

2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值 = 重置全价 × 成新率

(1) 重置全价的确定

经市场询价，目前该设备的含税市场报价为 5,800.00 元，即不含税的市场报价 = 5,800.00 / 1.13

= 5,132.74 元。

(2) 成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 0.08 年，尚可使用年限为 4.92 年，则设备的理论成新率为：

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

= 4.92 ÷ (0.08 + 4.92) × 100%

= 98% (取整)

(3) 评估值计算

评估值 = 重置成本 × 成新率

= 5,132.74 × 98%

= 5,030.09 (元)

#### 四、其他非流动资产评估技术说明

##### (一) 评估范围

评估范围为厦门润悦雅颂房地产有限公司申报评估的其他非流动资产的以下科目，具体包括递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
递延所得税资产	12,692,605.36

## （二）递延所得税资产评估

### 1、评估范围

递延所得税资产的账面价值为 12,692,605.36 元，主要为因计提其他应收款坏账准备及税法与会计计量差异导致的所得税差异。

### 2、核实方法和结果

评估人员查阅了相关记账凭证及原始凭证，并且根据相关坏账准备或差异金额及企业所得税率计算了发生金额，与账面值一致。

### 3、评估方法

对其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产，由于本次评估中对其他应收款确认的评估风险损失为零，故其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产评估为零。

对税法与会计差异产生额递延所得税资产，以核实后的账面价值确认评估价值。

### 4、评估结果

递延所得税资产的评估价值为 12,688,897.33 元，评估减值 3,708.03 元，评估减值主要原因为其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产评估为零导致。

## 五、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债及非流动负债，包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债；非流动负债包括长期借款；账面价值情况如下表：



金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	17,832,300.90
合同负债	405,396,080.40
应付职工薪酬	452,811.00
应交税费	4,104,858.73
其他应付款	796,615,371.43
一年内到期的非流动负债	2,851,612.74
其他流动负债	1,567,772,394.30
<b>流动负债合计</b>	<b>2,795,025,429.50</b>
长期借款	698,704,609.98
<b>非流动负债合计</b>	<b>698,704,609.98</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,493,730,039.48</b>

## （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### 1、应付账款评估

应付账款账面值为 17,832,300.90 元，应付账款内容为工程款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 17,832,300.90 元，无评估增减值。

#### 2、合同负债评估

列入本次评估范围的合同负债内容主要为企业预售存货所收取的购房款，账面价值为 405,396,080.40 元。我们核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，以核实后账面值作为合同负债评估值。

经评估，合同负债的评估值为 405,396,080.40 元，无评估增减值。

#### 3、应付职工薪酬

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 452,811.00 元，主要核算企业应付的工资、奖金、医疗保险费、生育保险费等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 452,811.00 元。无评估增减值。

#### 4、应交税费评估

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税、房产税、土地使用税等，账面价值 4,104,858.73 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 4,104,858.73 元，无评估增减值。

## 5、其他应付款评估

其他应付款账面值为 796,615,371.43 元，主要为关联方往来款、报销款、保证金、营销费用等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 796,615,371.43 元，无评估增减值。

## 6、一年内到期的非流动负债评估

列入本次评估范围的一年内到期的非流动负债具体为长期借款产生的利息及按还款计划计提的还款本金，账面金额为 2,851,612.74 元。

对上述一年内到期的非流动负债，我们通过获取借款合同、入账凭证等资料。经核实，一年内到期的非流动负债的调整后账面值为 2,851,612.74 元。

经评估，一年内到期的非流动负债的评估值为 2,851,612.74 元，评估无增减值。

## 7、其他流动负债评估

其他流动负债账面值为 1,567,772,394.30 元，主要为待转销项税额及关联方往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 1,567,772,394.30 元，无评估增减值。

### 说明三：收益法评估技术说明

## 一、评估对象

本次收益法评估对象是：厦门润悦雅颂房地产有限公司的股东全部权益价值。

## 二、收益法的应用前提及选择的理由与依据

### （一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从决定现行公平市场价值的基本依据——企业的预期获利能力的角度，本着收益还原的思路评价企业价值。

### （二）收益法的应用前提

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- 1、企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、企业预期获利年限可以预测。

### （三）收益法选择的理由和依据

被评估单位为房地产开发企业，其开发项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃。评估人员通过和管理层访谈，了解到公司管理层对开发项目安排了比较详细的开发计划，未来盈利情况可以较为可靠预测，可以合理预测未来收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以采用收益法评估。

## 三、收益预测的假设条件

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。被评估单位及子公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

3、除非另有说明，假设被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体

签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

4、假设被评估单位未来将采用的会计政策与编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去。

6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

8、不考虑通货膨胀因素的影响。

9、假设房地产项目建成后的实际建筑面积与规划建筑面积不存在较大差异。

10、假设预测期被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益。

11、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

12、本次评估均是基于被评估单位在开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收。本次测算资产价值及被评估单位价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内。

13、本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑被评估单位在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为在开发项目预测期。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

## 四、企业经营、资产、财务分析

### （一）中国宏观经济形势

根据 2021 年 2 月 28 日中国国家统计局公布的《中华人民共和国 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年中国宏观经济形势如下：

#### 1、综合

2020 年年国内生产总值 1015986 亿元，比上年增长 2.3%。其中，第一产业增加值 77754 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 384255 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 553977 亿元，增长 2.1%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.7%，第二产业增加值比重为 37.8%，第三产业增加值比重为 54.5%。全年最终消费支出拉动国内生产总值下降 0.5 个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长 2.2 个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 0.7 个百分点。分季度看，一季度国内生产总值同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%，四季度增长 6.5%。预计全年人均国内生产总值 72447 元，比上年增长 2.0%。国民总收入 1009151 亿元，比上年增长 1.9%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降 0.1%。预计全员劳动生产率为 117746 元/人，比上年提高 2.5%。

全年城镇新增就业 1186 万人，比上年少增 166 万人。年末全国城镇调查失业率为 5.2%，城镇登记失业率为 4.2%。全国农民工总量 28560 万人，比上年下降 1.8%。其中，外出农民工 16959 万人，下降 2.7%；本地农民工 11601 万人，下降 0.4%。

全年居民消费价格比上年上涨 2.5%。工业生产者出厂价格下降 1.8%。工业生产者购进价格下降 2.3%。

年末国家外汇储备 32165 亿美元，比上年末增加 1086 亿美元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 6.8974 元人民币，比上年升值 0.02%。

#### 2、农业

全年粮食种植面积 11677 万公顷，比上年增加 70 万公顷。其中，稻谷种植面积 3008 万公顷，增加 38 万公顷；小麦种植面积 2338 万公顷，减少 35 万公顷；

玉米种植面积 4126 万公顷，减少 2 万公顷。棉花种植面积 317 万公顷，减少 17 万公顷。油料种植面积 1313 万公顷，增加 20 万公顷。糖料种植面积 157 万公顷，减少 4 万公顷。

全年粮食产量 66949 万吨，比上年增加 565 万吨，增产 0.9%。其中，夏粮产量 14286 万吨，增产 0.9%；早稻产量 2729 万吨，增产 3.9%；秋粮产量 49934 万吨，增产 0.7%。全年谷物产量 61674 万吨，比上年增产 0.5%。其中，稻谷产量 21186 万吨，增产 1.1%；小麦产量 13425 万吨，增产 0.5%；玉米产量 26067 万吨，持平略减。

全年棉花产量 591 万吨，比上年增产 0.4%。油料产量 3585 万吨，增产 2.6%。糖料产量 12028 万吨，减产 1.2%。茶叶产量 297 万吨，增产 7.1%。

全年猪牛羊禽肉产量 7639 万吨，比上年下降 0.1%。其中，猪肉产量 4113 万吨，下降 3.3%；牛肉产量 672 万吨，增长 0.8%；羊肉产量 492 万吨，增长 1.0%；禽肉产量 2361 万吨，增长 5.5%。禽蛋产量 3468 万吨，增长 4.8%。牛奶产量 3440 万吨，增长 7.5%。年末生猪存栏 40650 万头，比上年末增长 31.0%；全年生猪出栏 52704 万头，比上年下降 3.2%。

全年水产品产量 6545 万吨，比上年增长 1.0%。其中，养殖水产品产量 5215 万吨，增长 3.0%；捕捞水产品产量 1330 万吨，下降 5.0%。

全年木材产量 8727 万立方米，比上年下降 13.1%。全年新增耕地灌溉面积 43 万公顷，新增高效节水灌溉面积 160 万公顷。

### 3、工业和建筑业

全年全部工业增加值 313071 亿元，比上年增长 2.4%。规模以上工业增加值增长 2.8%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增加值增长 2.2%；股份制企业增长 3.0%，外商及港澳台商投资企业增长 2.4%；私营企业增长 3.7%。分门类看，采矿业增长 0.5%，制造业增长 3.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.0%。

全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年下降 1.5%，纺织业增长



0.7%，化学原料和化学制品制造业增长 3.4%，非金属矿物制品业增长 2.8%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 6.7%，通用设备制造业增长 5.1%，专用设备制造业增长 6.3%，汽车制造业增长 6.6%，电气机械和器材制造业增长 8.9%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 7.7%，电力、热力生产和供应业增长 1.9%。

全年全社会建筑业增加值 72996 亿元，比上年增长 3.5%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润 8303 亿元，比上年增长 0.3%，其中国有控股企业 2871 亿元，增长 4.7%。

#### 4、服务业

全年批发和零售业增加值 95686 亿元，比上年下降 1.3%；交通运输、仓储和邮政业增加值 41562 亿元，增长 0.5%；住宿和餐饮业增加值 15971 亿元，下降 13.1%；金融业增加值 84070 亿元，增长 7.0%；房地产业增加值 74553 亿元，增长 2.9%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 37951 亿元，增长 16.9%；租赁和商务服务业增加值 31616 亿元，下降 5.3%。全年规模以上服务业企业营业收入比上年增长 1.9%，利润总额下降 7.0%。

#### 5、国内贸易

全年社会消费品零售总额 391981 亿元，比上年下降 3.9%。按经营地统计，城镇消费品零售额 339119 亿元，下降 4.0%；乡村消费品零售额 52862 亿元，下降 3.2%。按消费类型统计，商品零售额 352453 亿元，下降 2.3%；餐饮收入额 39527 亿元，下降 16.6%。

#### 6、固定资产投资

全年全社会固定资产投资 527270 亿元，比上年增长 2.7%。其中，固定资产投资（不含农户）518907 亿元，增长 2.9%。分区域看<sup>[33]</sup>，东部地区投资比上年增长 3.8%，中部地区投资增长 0.7%，西部地区投资增长 4.4%，东北地区投资增长 4.3%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 13302 亿元，比上年增长 19.5%；第二产业投资 149154 亿元，增长 0.1%；第三产业投资 356451 亿元，增长 3.6%。

民间固定资产投资 289264 亿元，增长 1.0%。基础设施投资增长 0.9%。

全年房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%。其中住宅投资 104446 亿元，增长 7.6%；办公楼投资 6494 亿元，增长 5.4%；商业营业用房投资 13076 亿元，下降 1.1%。年末商品房待售面积 49850 万平方米，比上年末增加 29 万平方米。其中，商品住宅待售面积 22379 万平方米，减少 94 万平方米。

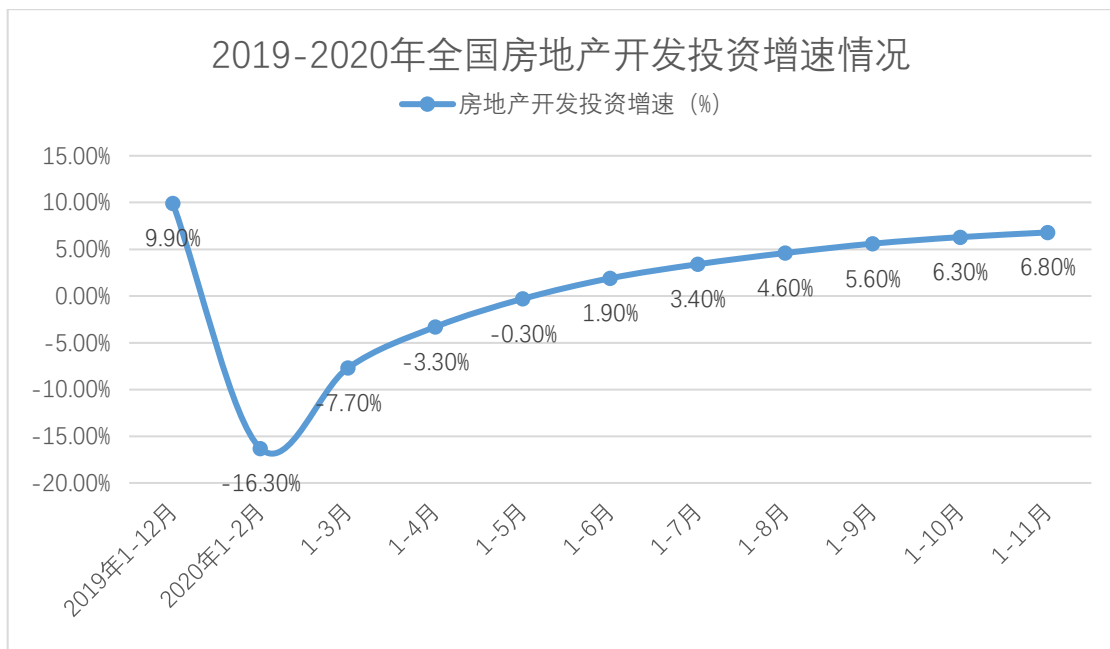
## （二）行业状况分析

### 1、房地产行业发展现状分析

#### （1）房地产投资回暖

受疫情影响，房地产停工停售，2020 年前 5 个月全国房地产开发投资增速负增长。随着疫情好转，房地产投资增速正不断回暖，开发投资同比增速连续 6 个月维持正值。

1-11 月份，全国房地产开发投资 129,492 亿元，同比增长 6.8%，增速比 1-10 月份提高 0.5 个百分点。其中，住宅投资 95,837 亿元，增长 7.4%，增速提高 0.4 个百分点。



数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### （2）房企土地购置面积减少

2020 年以来，全国房地产开发企业土地购置面积同比减少，土地成交价款受疫情影响，前三个月有所减少，此后土地成交价款同比增长。

1-11 月份，房地产开发企业土地购置面积 20591 万平方米，同比下降 5.2%，降幅比 1-10 月份扩大 1.9 个百分点；土地成交价款 13890 亿元，增长 16.1%，增速提高 1.3 个百分点。

### 2020 年 1-11 月全国房地产开发企业土地购置面积及土地成交价款

日期	土地购置面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020 年 1-2 月	1092	-29.3	440	-36.2
2020 年 1-3 月	1969	-22.6	977	-18.1
2020 年 1-4 月	3151	-12	1699	6.9
2020 年 1-5 月	4752	-8.1	2429	7.1
2020 年 1-6 月	7965	-0.9	4039	5.9
2020 年 1-7 月	9659	-1	5382	12.2
2020 年 1-8 月	11947	-2.4	7088	11.2
2020 年 1-9 月	15011	-2.9	9316	13.8
2020 年 1-10 月	17775	-3.3	11386	14.8
2020 年 1-11 月	20591	-5.2	13890	16.1

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

### (3) 商品房销售受冲击

1-11 月份，商品房销售面积 150,834 万平方米，同比增长 1.3%，增速比 1-10 月份提高 1.3 个百分点。商品房销售额 148,969 亿元，增长 7.2%，增速提高 1.4 个百分点。

据悉，2019 年全国商品房销售面积是 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%，而商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%。年底房地产开发企业为完成销售目标，积极推货同时降价促销，预计 12 月商品房销售面积和销售金额将有所增加。但是按照目前的销售情况推算，2020 商品房销售面积或低于 2019 年。

日期	土地购置面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020 年 1-2 月	8475	-39.9	8203	-35.9
2020 年 1-3 月	21978	-26.3	20365	-24.7
2020 年 1-4 月	33973	-19.3	31863	-18.6
2020 年 1-5 月	48703	-12.3	46269	-10.6

2020年1-6月	69404	-8.4	66895	-5.4
2020年1-7月	83631	-5.8	81422	-2.1
2020年1-8月	98486	-3.3	96943	1.6
2020年1-9月	117073	-1.8	115647	3.7
2020年1-10月	133294	0	131665	5.8
2020年1-11月	150834	1.3	148969	7.2

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### (4) 千亿房企增至 41 家

据中指研究院发布的 2020 年中国房地产企业销售业绩 TOP100，榜单显示，41 家房企销售额超千亿，5 家房企销售额超 5000 亿元。TOP100 房企上榜门槛 333 亿元，与上年相比有所增长。

从房企销售额来看，碧桂园销售额最高达 7888.1 亿元，中国恒大和万科位居第二和第三，销售额分别为 7038.0 亿元、7011.0 亿元。融创中国和保利发展销售额超 5000 亿元，分别为 5750.0 亿元、5028.0 亿元。

#### (5) 房企资金压力大

2020 年以来，银保监系统对房地产金融领域保持强监管态势。尤其是 2020 年 8 月，住建部联合央行召开重点房企座谈会，提出“三道红线”融资监管新规（“345”新规）：红线 1：剔除预收款后的资产负债率（以下简称为新资产负债率）大于 70%；红线 2：净负债率大于 100%；红线 3：现金短债比小于 1.0 倍。根据企业踩线情况不同，分为“红、橙、黄、绿”四档。分档设定有息负债规模增速阈值，每降低一档，上限增加 5%。

融资监管新规“三道红线”出台后，大部分房企有一条或多条指标“踩线”，政策压力下，房企开始主动调整融资结构，通过增发新股、子公司 IPO 等方式加强股权融资。在缺乏资金支持的背景下，房地产行业将告别高杠杆和快周转的发展模式。

## 2、2021 年房地产行业发展趋势

### (1) 坚持“房住不炒”原则

当前，楼市调控严格，国家层面多次强调房住不炒。2016 年年底的中央经济

工作会议首次提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”，此后“房住不炒”原则贯穿近几年的房地产调控。十四五规划意见稿也要求坚持“房子是用来住的，不是用来炒的定位”。

《加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局》文章强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

中央经济工作会议提出，要因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，住建部将坚决落实中央经济工作会议部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

## （2）大力发展长租房市场

自 2015 年，我国开始大力支持住房租赁，多次发布政策推进市场发展。2016 年，国务院就曾出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，明确提出建立购租并举的城镇住房制度，完善城镇住房保障体系住房保障采取实物与租赁补贴相结合并逐步转向租赁补贴为主，加快发展专业化住房租赁市场。2020 年 9 月，住建部发布《住房租赁条例（征求意见稿）》，其明确提及，国家支持金融机构按照风险可控、商业可持续的原则，创新针对住房租赁的金融产品和服务，支持发展房地产投资信托基金，支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。

十四五规划意见稿和双循环战略文章均要求完善长租公寓政策。中央经济工作会议把“解决好大城市住房突出问题”作为 2021 年要抓好的重点任务之一，特别提出要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜。降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。预计 2021 年中国将大力发展租赁市场。

据我爱我家相关研究，2017 年我国住房租赁市场交易总量约 1.2 万亿元，租房人口 1.94 亿人，占全部人口的 13.9%。预计到 2025 年，租赁市场规模将首次超过 3 万亿元，租赁人口增至 2.52 亿人。到 2030 年，租赁市场规模将达到 4.6 万亿元，有接近 3 亿人通过租房实现“住有所居”。政策支持下，我国租赁市场将迎来快速发展。

我国住房租赁市场		
年份	租房人口（亿人）	市场规模（万亿元）
2017 年	1.94	1.2
2025 年	2.5	3.0
2030 年 E	3	4.6

数据来源：我爱我家、中商产业研究院整理

### （3）房企财务降杠杆将成主旋律

Wind 数据显示，截至 1 月 7 日，上市房企已发行 13 只美元债。根据各房企公告披露来看，募资用途多为现有债务再融资。贝壳研究院数据显示，2020 年房企偿债规模约 9154 亿元，同比增长 28.7%。2021 年房企到期债务规模（不含 2021 年将发行的超短期债券）预计将达 12,448 亿元，同比增长 36%，历史性突破万亿元大关，房企偿债压力继续攀升。

预计 2021 年房企财务降杠杆将是主旋律，未来房企融资主要以借新还旧为主，融资增速或将下降。“三道红线”将倒逼房企提升自身产品力及经营能力，减少对融资依赖，提高项目去化，加快开发周期。

### （三）企业经营管理状况分析

#### 1、经营模式

厦门润悦雅颂房地产有限公司公司主要经营为在取得的土地上进行房地产开发并进行销售等。

#### 2、市场地位

被评估单位属于房地产的项目公司，在市场中受其相关控制方的经营影响较

大。

### 3、主要竞争优劣势

#### (1) 公司主要竞争优势

- ① 国企背景，资源整合能力强，核心团队稳定，服务高效及时；
- ② 内部管控严格，合规性强；
- ③ 开发项目位于厦门市集美区，杏锦路旁，距离地铁 1 号线杏锦路站较近，出行较为便利。

#### (2) 公司主要竞争劣势

- ① 距目前厦门市中心城区（本岛）有一定距离。
- ② 项目周边大型商业广场等配套设施建设尚不完全，仍需要一定时间开发建设。

#### (四) 企业历史年度财务状况

被评估单位前两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年度
总资产	409,748.40
负债	349,373.00
股东权益	60,375.40
利润项目	2020 年度
营业收入	-
利润总额	-3,499.08
净利润	-2,624.61
审计机构	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)厦门分所
审计意见	无保留意见

## 五、评估方法介绍及预测分析过程

### (一) 收益模型的选取

本项目评估的基本思路拟以企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）为主要评估方法；根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，采用两阶段，

在经分析的盈利预测结果基础上，进行折现得出企业真实的内在价值，再依据公司实际情况进行修正，得出最后的评估结果。

基本公式：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值。

其中：企业整体价值=经营性资产价值+非并表长期股权投资价值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债；经营性资产价值采用企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）计算。

### 1、经营性资产价值

经营性资产是指与企业生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

其中： $P$ ：评估基准日的企业经营性资产价值；

$R_i$ ：评估基准日后第  $i$  年预期的企业自由现金流量；

$R_{n+1}$ ：永续期的企业自由现金流量；

$r$ ：折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)；

$n$ ：预测期；

$i$ ：预测期第  $i$  年。

### 2、溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，企业自由现金流量预测不涉及的资产。

### 3、非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与企业生产经营无关的，企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和估算。

#### (二) 收益年限的确定

收益年限取决于企业自由现金流量的持续年限。被评估单位是房地产开发企



业，收益预测期限根据评估基准日企业正在开发或即将开发（基准日已有规划建设方案的项目）的开发建设期（含销售期）确定为明确的收益期限。

根据被评估单位提供的销售计划，开发项目预计于 2022 年售罄，即：本次收益期限为自 2021 年至 2022 年。

### （三）未来收益的确定

根据《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则——企业价值》，委托人和被评估单位依法提供并保证未来收益预测资料的合理性、合法性、完整性，资产评估人员与其进行了未来各种可能性的讨论，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、行业现状与发展前景，分析认为该未来收益预测资料与评估目的及评估假设具备适用性。

#### 1、收入的预测

被评估单位的销售收入主要为销售中交·国贸鹭原项目房地产产生的销售收入，中交·国贸鹭原项目于 2020 年 11 月开盘预售，截止评估基准日，该项目的销售进度如下表所示：

序号	房地产类型	单位	成交数量	未售数量	总可售数量	销售进度
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	16,889.01	109,670.66	126,559.67	13.34%
2	商业	m <sup>2</sup>	-	3,215.29	3,215.29	0.00%
3	车位	套	158.00	1,224.00	1,382.00	11.43%

根据被评估单位提供的资料，截止评估基准日，各业态房源的已售情况统计如下：

金额单位：人民币万元

序号	房地产类型	单位	成交数量	成交单价	成交总价
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	16,889.01	3.84	64,825.40
2	商业	m <sup>2</sup>	-	-	-
3	车位	套	158.00	30.10	4,755.50
合计					69,580.90

注：上表价格为截止评估基准日企业实际签订合同价格统计，价格包含 9% 的增值税销项税。

(1) 销售计划

被评估单位销售部门提供的销售计划，各年度具体销售计划如下：

序号	类别	单位	未售数量	预计销售数量	
				2021 年	2022 年
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	109,670.66	64,705.69	44,964.97
2	商业	m <sup>2</sup>	3,215.29	2,143.53	1,071.76
3	车位	套	1,224.00	551.00	673.00

从项目 2020 年销售情况可以看出，中交·国贸鹭原项目较为畅销，2020 年 11 月至评估基准日，两个月普通住宅已经销售了 13.34%。评估人员认为企业提供销售计划较为可信，采用企业预计销售计划测算未来年度房产销量。

(2) 销售单价

评估人员调查了周边同类房地产的市场情况，并结合企业历史销售单价、企业预计未来销售单价综合确定未来房产预计销售单价。

故 2021 年至 2022 年各类型房产含税销售单价预测如下：

序号	类别	单位	2021 年销售单价	2022 年销售单价
1	普通住宅	元/m <sup>2</sup>	38,912.82	38,912.82
2	商业	元/m <sup>2</sup>	35,000.00	35,000.00
3	车位	元/套	304,364.71	304,364.71

注：以上价格含 9% 增值税销项税。

(3) 收入跨期调整

由于企业签订合同到收到全款有一定时间差异，截止评估基准日，部分合同尚未收到全款，该部分款项预计会在 2021 年收到。根据被评估单位提供的资料，这部分款项金额大约为 25,392.73 万元。

(4) 销售收入

综上所述，2021 年度至 2022 年度销售收入预测如下：

金额单位：人民币万元

分类	项目	2021 年	2022 年
普通住宅	总可售面积	126,559.67	126,559.67

	销售面积	64,705.69	44,964.97
	销售比例	51.13%	35.53%
	销售单价(万元/m <sup>2</sup> )	3.89	3.89
	销售收入(万元)	251,788.06	174,971.36
商业	总可售面积	3,215.29	3,215.29
	销售面积	2,143.53	1,071.76
	销售比例	66.67%	33.33%
	销售单价(万元/m <sup>2</sup> )	3.50	3.50
	销售收入(万元)	7,502.34	3,751.17
车位	总可售数量	1,382.00	1,382.00
	销售数量	551.00	673.00
	销售比例	39.87%	48.70%
	销售单价(万元/套)	30.44	30.44
	销售收入(万元)	16,770.50	20,483.74
收入跨期调整		25,392.73	-
合计		301,453.63	199,206.28

## 2、开发成本的预测

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、市政配套费、公共配套设施费、开发间接费等。

### (1) 项目总投资概算

被评估单位工程人员提供的项目最新工程概算如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	增值税率	动态成本(含税)	动态成本(不含税)	进项税额
1	土地费及大配套	8.72%	329,360.23	302,957.44	26,402.79
2	前期工程费	3.12%	3,851.91	3,735.39	116.52
3	配套设施费	9.00%	1,769.79	1,623.66	146.13
4	基础设施费	8.36%	6,571.16	6,064.07	507.08
5	建安及精装修工程费	9.50%	70,780.55	64,637.81	6,142.74
6	开发间接费	8.35%	6,251.32	5,769.44	481.88
7	工程后续成本	8.49%	226.58	208.85	17.73
8	不可预见费	9.00%	1,789.03	1,641.31	147.72
合计			420,600.55	386,637.97	33,962.58

注：其中土地费及大配套进项税额为税法规定土地出让金可递减的土地增值税进项税额。

(2) 已经投入的开发成本

截止评估基准日，被评估单位已经投入的开发成本如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	总成本	已投入成本	未来需投入成本
1	土地费及大配套	329,360.23	329,360.23	0.00
2	前期工程费	3,851.91	1,012.36	2,839.55
3	配套设施费	1,769.79	368.18	1,401.61
4	基础设施费	6,571.16	414.43	6,156.73
5	建安及精装修工程费	70,780.55	13,124.94	57,655.61
6	开发间接费	6,251.32	1,831.91	4,419.41
7	工程后续成本	226.58	0.00	226.58
8	不可预见费	1,789.03	0.00	1,789.03
	合计	420,600.57	346,112.04	74,488.53

注：上表金额含增值税进项税及土地出让金可递减的增值税金额。

(3) 未来开发成本投入计划

根据被评估单位提供的相关资料，中交·国贸鹭原项目预计于2022年12月30日交房。故2021年至2022年企业开发成本投入计划如下：

金额单位：万元

序号	成本类型	2021年	2022年
1	土地费及大配套	-	-
2	前期工程费	620.98	2,218.56
3	配套设施费	783.71	617.90
4	基础设施费	1,402.11	4,754.62
5	建安及精装修工程费	24,632.25	33,023.36
6	开发间接费	3,790.18	629.23
7	工程后续成本	-	226.58
8	不可预见费	1,252.32	536.71

注：上表金额含增值税进项税及土地出让金可递减的增值税金额。

3、税金及附加的预测

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花

税及土地使用税。其中城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加为增值税附加税根据以当期实际缴纳增值税金额为计税基础计算，当地城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为7%、3%及2%。印花税按照合同金额（含增值税）的0.05%计算，土地使用税按照3.2元/m<sup>2</sup>计算。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号），一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。

$$\text{应预缴税款} = \text{预收款} \div (1 + \text{适用税率或征收率}) \times 3\%$$

房地产开发企业中的一般纳税人（以下简称一般纳税人）销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：

$$\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) \div (1 + 9\%)$$

由于被评估单位房地产销售采用预售方式，预售和实际交房有一定时间差异，根据故本次测算税金及附加时，对其中发生的税金及附加金额按照预售方式测算，并在期末进行统一调整。

综上所述，未来年度税金及附加预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	期初	2021年	2022年
1	当期缴纳增值税			8,296.89	1,695.98
2	预缴增值税金额	3.00%		8,296.89	5,482.74
3	累计预缴增值税金额		464.99	8,761.88	14,244.62
4	期末应纳增值税金		-	-	10,457.86
5	附加税金		89.48	1,154.20	305.18
6	城建税	7.00%	32.55	580.78	118.72
7	教育费附加	3.00%	13.95	248.91	50.88
8	地方教育费附加	2.00%	9.30	165.94	33.92
9	印花税	0.05%	22.09	150.73	99.60
10	土地使用税	3.2 元/m <sup>2</sup>	11.59	7.85	2.05
	合计		554.47	9,451.09	2,001.15

其中期末应纳增值税金计算如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	预计取得进项的比例	税率	计税基础	增值税（销/进）项金额
一	<b>销项税额</b>				
1	项目预计销售收入			544,848.08	
2	增值税率		9%		
3	当期允许扣除的土地价款	不含契税		319,767.16	
4	计算销项税的销售额			206,496.26	
5	销项税额				18,584.66
二	<b>进项税额</b>				
1	计算进项税的成本额				
1.1	前期工程费	100%	3.12%	3,735.39	116.52
1.2	配套设施费	100%	9.00%	1,623.66	146.13
1.3	基础设施费	100%	8.36%	6,064.07	507.08
1.4	建安及精装修工程费	100%	9.50%	64,637.81	6,142.74
1.5	开发间接费	100%	8.35%	5,769.44	481.88
1.6	工程后续成本	100%	8.49%	208.85	17.73
1.7	不可预见费	100%	9.00%	1,641.31	147.72
1.8	销售费用	100%	6.00%	9,450.04	567.00
2	进项税额				8,126.80
三	<b>增值税</b>				<b>10,457.86</b>

#### 4、销售费用的预测

销售费用包括销售代理、职工薪酬、广告费用等。本次评估，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合被评估单位提供的预计销售费用占销售收入的比例。预测各年度付现的销售费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
销售费用	4,929.31	3,257.38
与收入比	1.64%	1.64%

#### 5、管理费用的预测

房地产开发企业的管理费用主要包括工资、职工福利费、业务招待费、差旅费、办公费等。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定预测各年度的管理费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
管理费用	5,546.60	3,714.70

#### 6、财务费用的预测

根据企业评估基准日的借款情况及未来的借款企划，企业未来财务费用主要来自于银行借款及股东借款。根据企业签订的借款合同，该银行借款的年利率分别为 4.270%及 4.080%，股东借款年利率为 6%，企业未来年度银行借款还款计划如下：

	项目	2021年	2022年
长期借款	初本金金额	70,070.46	50,265.67
	当期新增本金	1,737.63	-
	当期偿还本金	21,342.43	50,265.67
	期末本金金额	50,465.67	-
	利息支出	2,676.16	344.20
股东借款	初本金金额	219,647.17	-
	当期新增本金	-	19,278.31
	当期偿还本金	219,647.17	19,278.31
	期末本金金额	-	-
	利息支出	5,659.84	134.36
财务费用合计		8,335.99	478.56

#### 7、土地增值税的预测

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）及当地土地增值税预征相关规定，房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：

土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款

根据《国家税务总局厦门市税务局关于土地增值税预征有关事项的公告》（国家税务总局厦门市税务局公告 2019 年第 2 号），当地土地增值率预征率如下：

用途	预征率
普通住宅	2.00%

非普通住宅	2.00%
非住宅	2.00%

故本次评估在测算时，土地增值税采用预征期末清缴方式测算，具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	2020年	2021年	2022年
<b>1</b>	<b>预缴土地增值税</b>		<b>328.59</b>	<b>6,409.00</b>	<b>3,874.47</b>
	销售收入（含税）		44,188.17	301,453.63	199,206.28
	预缴增值税		464.99	8,296.89	5,482.74
	预缴土增税计税基础		43,723.18	293,156.74	193,723.54
	当期预缴土增税	2%	874.46	5,863.13	3,874.47
	累计预缴土地增值税		328.59	6,737.60	10,612.07
	跨期调整		(545.87)	545.87	
<b>2</b>	<b>清缴土地增值税</b>				<b>(8,096.57)</b>
<b>3</b>	<b>当期实缴土地增值税</b>		<b>328.59</b>	<b>6,409.00</b>	<b>(4,222.09)</b>

其中清缴土地增值税金额计算如下：

项目	行次	总金额	普通住宅	商业及车位
面积		175,848.79	126,559.67	49,289.12
一、房地产收入总额	1	526,263.42	476,743.89	49,519.52
二、扣除项目金额合计	4	533,400.76	497,073.42	41,134.51
（一）取得土地使用权支付的金额	5	324,553.06	316,511.96	12,848.26
（二）房地产开发成本	6	83,680.53	64,977.70	18,702.83
其中				
专业费用	7	9,504.83	6,840.70	2,664.13
建筑安装工程费	9	74,175.70	58,137.00	16,038.70
（三）房地产开发费用	13	41,304.08	38,148.97	3,155.11
其中				
利息支出	14	20,652.04	19,074.48	1,577.55
其他房地产开发费用	15	20,652.04	19,074.48	1,577.55
（四）与转让房地产有关的税金	16	1,254.94	1,136.86	118.09
城市维护建设税、教育费附加	18	1,254.94	1,136.86	118.09



其他	20	-		
(五) 财政部规定的其他扣除项目	21	82,608.15	76,297.93	6,310.22
三、增值额	22	-11,944.51	-20,329.53	8,385.01
四、增值额与扣除项目金额之比	23		-4%	20%
五、适用税金(%)	24		0%	30%
六、速算扣除系数(%)	25		0%	0%
<b>七、应补(退)土地增值税税额</b>	<b>28</b>	<b>2,515.50</b>	<b>-</b>	<b>2,515.50</b>

注：上表中收入扣除了应缴纳的增值税销项税，土地成本包含可递减增值税销项税的金额。

注：①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照（除车位面积外）可售面积进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

#### 8、所得税的预测

销售期内企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。根据《国家税务总局厦门市税务局关于房地产开发经营业务企业所得税毛利有关问题的公告》（国家税务总局厦门市税务局 2019 年第 3 号）厦门市的非经济适用房类项目计税毛利率为 15%，在项目竣工后，进行清缴。故未来年度企业所得税预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年
1	销售收入	44,188.17	301,453.63	199,206.28
2	核算毛利率	15%	15%	15%
3	当期毛利	6,628.23	45,218.04	29,880.94
4	销售费用	1,726.75	4,650.29	3,073.00
5	管理费用	181.50	5,546.60	3,714.70
6	财务费用	-	-	-
7	税费及附加	554.47	9,451.09	2,001.15
8	预缴土增税	328.59	6,409.00	(4,222.09)
9	其他差异调整	4,306.42	(4,306.42)	
10	当期应纳税所得额	(469.51)	22,997.97	25,314.18
11	适用所得税率	25%	25%	25%
12	预缴企业所得税	394.79	5,749.49	6,328.55

13	累计预缴企业所得税	394.79	6,144.28	12,472.83
14	清缴企业所得税			17,411.15
15	当期实缴企业所得税	394.79	5,749.49	11,266.87

其中清缴企业所得税计算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	金额
1	销售收入	544,848.08
2	总成本支出	475,203.47
2.1	建设成本支出	420,600.55
2.2	增值税及附加税支出	12,006.71
2.3	销售费用	10,017.04
2.4	管理费用	9,442.80
2.5	财务费用	20,620.86
2.6	土地增值税	2,515.50
3	利润总额	69,644.61
4	应纳税所得额	69,644.61
5	税率	25%
6	企业所得税	17,411.15

注：上表中数据为含税项目总收入及成本。

#### 9、折旧与摊销的预测

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧。

故折旧摊销费用预测如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
电子设备折旧费	2.03	2.03

#### 10、资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次现金流量折现法的假设前提之一为未来收益期限为有限期，在企业有限经营期内无资本性支出的需求及计划，故本次评估不予预测。

#### 11、营运资金预测、营运资金增加额的确定

本次评估对被评估单位房地产开发板块的未来收益期按可预期项目开发周期确定，未做永续预测。考虑到国家对商品房销售的有关规定，在未来预测周期

内，企业部分所需建设资金可以通过预售的房款解决，实行滚动开发，故未来年度除最低现金保留量外不需考虑营运资金，最低现金保留量为当期所需营运资金；以销售费用、管理费用付现支出，按一个月周转期进行测算。

营运资金增加额=本期需营运资金-期初营运资金

营运资金增加额如下：

金额单位：人民币万元

项目	期初	2021年	2022年
<b>一、付现成本</b>			
增值税及附加		9,451.09	2,001.15
销售费用		4,929.31	3,257.38
管理费用		5,546.60	3,714.70
财务费用		8,335.99	478.56
土地增值税		6,409.00	(4,222.09)
企业所得税		5,749.49	11,266.87
<b>付现成本合计</b>		<b>40,421.48</b>	<b>16,496.57</b>
<b>二、周转次数</b>		<b>12</b>	<b>12</b>
<b>三、当期营运资金</b>	<b>3,368.46</b>	<b>3,368.46</b>	<b>1,374.71</b>
<b>四、营运资金增加额</b>		<b>-</b>	<b>(1,993.74)</b>
<b>五、期末营运资金回收</b>			<b>1,374.71</b>

#### 12、期末回收资产价值

根据企业提供的经营计划，预计在 2022 年 12 月 31 日完成公司项目经营并清算，期末可回收的资产主要为当年营运资金及期末的可回收的固定资产价值。具体计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	期末
营运资金回收金额	1,374.71
可回收固定资产价值	5.89
期末回收资产价值	1,380.60

#### (四) 折现率的确定

##### 1、折现率的模型（公式与参数定义）

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

式中：

$w_d$ ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$w_e$ ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$r_d$ ：税后债务加权成本

$r_e$ ：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场预期报酬率；

$\varepsilon$ ：评估对象的特性风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_m}{E_m} \right)$$

$\beta_u$ ：可比公司的无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{\left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_i}{E_i} \right)}$$

$\beta_t$ ：可比公司股票的预期市场平均风险系数

$D_i$ ：可比公司的付息债务

$E_i$ ：可比公司的权益资本

#### （1）无风险报酬率 $R_f$

无风险收益率又称安全收益率，是投资无风险资产所获得的投资回报率，表示即使在风险为零时，投资者仍期望就资本的时间价值获得的补偿。国际上通行的做法是参考不存在违约风险的政府债券利率确定。本次选取与企业收益期相匹

配的国债的市场到期收益率，即选用距评估基准日 3 年的国债到期收益率，取  $r_f=2.82\%$ 。

### (2) 市场风险溢价 $ERP(r_m - r_f)$ 的确定

市场风险溢价是投资者期望的超过无风险收益率的部分。目前，我国有两个证券交易市场，即上海证券交易所和深圳证券交易所。本次评估根据中国证券市场的股票市场收益率进行计算。

为了计算股票市场收益率，我们通过 Wind 资讯获取了 2010 年至 2020 年“沪深 300”指数每年年底的成分股及其数据，选取其中上市时间在 10 年及以上的成分股，计算股票市场收益率的几何平均值，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的市场风险溢价。具体如下：

市场风险溢价计算表

序号	年度	股票数量	几何平均收益率 $R_m$	无风险收益率 $R_f$ (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP ( $R_m - R_f$ )
1	2010	171	12.78%	3.88%	8.90%
2	2011	174	12.14%	3.42%	8.72%
3	2012	176	15.35%	3.57%	11.78%
4	2013	185	12.38%	4.55%	7.83%
5	2014	183	19.28%	3.62%	15.66%
6	2015	168	20.13%	2.82%	17.31%
7	2016	180	7.05%	3.01%	4.04%
8	2017	182	-0.04%	3.88%	-3.92%
9	2018	188	7.98%	3.23%	4.75%
10	2019	192	3.58%	3.14%	0.45%
11	2020	204	6.05%	3.14%	2.91%
平均值			<b>10.61%</b>	<b>3.48%</b>	<b>7.13%</b>

采用 2010 年至 2020 年几何平均收益率的平均值 10.61% 与同期剩余年限 10 年的中国国债到期收益率平均值 3.48% 的差额作为市场风险溢价。

按此测算，我国目前的市场风险溢价为： $10.61\% - 3.48\% = 7.13\%$ 。

### (3) 权益资本的预期市场风险系数 $\beta$ 的确定

权益系统风险系数计算公式如下：

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

式中： $\beta_L$ —有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ —无财务杠杆的权益的系统风险系数；

$t$ —企业的所得税税率；

$D/E$ —企业的当年资本结构。

$\beta$  系数是用来衡量上市公司相对充分风险分散的市场组合。本次估值我们选取 WIND 金融终端公布的  $\beta$  计算器计算对比公司的  $\beta$  值，股票市场选择的是沪深 300 指数。采用对比公司评估基准日前 36 个月的历史数据计算  $\beta$  值。

企业的资本结构通常不宜直接采用企业的历史或评估基准日的资本结构，而应选择目标资本结构。主要原因在于历史或现行的资本结构可能并不稳定，企业管理层可能在未来不断进行调整，因此，最终确定的资本结构应是能反映企业整个收益期内的综合预期水平。本次评估取可比公司的平均值为目标资本结构。

根据被评估单位生产经营情况，本次评估选择可比公司如下：

证券简称	证券代码	2018-2020 年三年平均带息债务/股权价值	2020 年房地产收入（亿元）
世茂股份	600823.SH	122.55	103.2774
迪马股份	600565.SH	172.78	195.7716
大名城	600094.SH	157.36	147.3958
中华企业	600675.SH	55.32	104.1217
荣安地产	000517.SZ	65.42	100.6714
中洲控股	000042.SZ	234.11	102.1641
广宇发展	000537.SZ	159.34	192.1344

1) 剔除财务杠杆调整  $\beta$  值  $\beta_U$

评估人员从 WIND 资讯上查找上述被评估单位调整后  $\beta$ ，然后根据可比公司 2020 年 12 月 31 日的  $D/E$  及企业所得税率计算出剔除财务杠杆的调整  $\beta$  值  $\beta_U$ ，取简单平均数为 0.5260。

序号	股票代码	股票名称	调整 $\beta$	$D/E$	基准日所得税率	$\beta$ 资产（无杠杆）
1	600823.SH	世茂股份	1.1085	122.55%	25.00%	0.5776
2	600565.SH	迪马股份	1.0940	172.78%	25.00%	0.4765
3	600094.SH	大名城	0.8269	157.36%	25.00%	0.3793
4	600675.SH	中华企业	0.8574	55.32%	25.00%	0.6060

5	000517.SZ	荣安地产	1.2243	65.42%	25.00%	0.8213
6	000042.SZ	中洲控股	0.6842	234.11%	25.00%	0.2483
7	000537.SZ	广宇发展	1.2577	159.34%	25.00%	0.5730
	平均			138.13%		0.5260

2) 企业目标财务杠杆系数的  $\beta$  值

企业适用所得税率为 25%，D/E 采用可比公司平均 D/E 计算，故：

$$\begin{aligned}\beta_L &= \beta_U \times [1 + (1 - t) \times D/E] \\ &= 0.5260 \times [1 + (1 - 25\%) \times 138.13\%] \\ &= 1.0709\end{aligned}$$

(4) 企业特定风险调整系数

目前国际上将公司全部特定个体风险调整系数风险报酬率进一步细化为公司规模溢价和其他特定风险溢价。

① 公司规模溢价

规模溢价可以用规模超额收益率来衡量。参考美国 Grabowski-King 研究的思路，对沪、深两市的上市公司数据进行了分析研究，将样本点按净资产账面价值进行排序并分组，得到的数据采用线性回归分析的方式得出规模超额收益率与净资产账面价值之间的回归方程：

$$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NA \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中： $R_S$ :公司规模超额收益率；

$NA$ :净资产账面值 ( $NA \leq 10$  亿)。

由于国贸地产集团有限公司资金存在统一管理，故本次采用国贸地产集团有限公司净资产账面价值代入上述回归方程既可计算规模超额收益率为 0.65%。

② 其他特定风险溢价

由于房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分部与厦门、南昌、合肥等等城市，部分城市房地产调控政策与可比上市公司存在一定差异。本次评估综合考虑上述因素，确定除规模外的特有风险收益率为 1.50%。

③ 企业特定风险调整系数

特定风险报酬率具体计算过程如下：

项目	计算公式	取值
规模溢价	$R_s=3.139\%-0.2485\% \times NA$	0.65%
其他特定风险溢价	房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分布于厦门、南昌、合肥等等城市，经营区域房地产调控政策有一定差异，综合确定。	1.50%
<b>特定风险报酬率</b>		<b>2.15%</b>

(5) 权益资本成本 $r_e$ 的确定

$$\begin{aligned}
 r_e &= r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \\
 &= 2.82\% + 1.0709 \times 7.13\% + 2.15\% \\
 &= 12.60\%
 \end{aligned}$$

(6) 债务成本 $r_d$ 的确定

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，债务成本 $r_d$ 取值为 6.41%。

(7) 加权平均资本成本 (WACC) 的确定

$$\begin{aligned}
 r &= r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e \\
 r &= r_d \times \frac{D}{(E + D)} \times (1 - t) + r_e \times \frac{E}{(E + D)} \\
 r &= r_d \times \frac{D/E}{1 + D/E} \times (1 - t) + r_e \times \frac{1}{1 + D/E}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{故 } r &= 6.41\% \times 58.01\% \times (1 - 25\%) + 12.60\% \times 41.99\% \\
 &= 8.08\%
 \end{aligned}$$



## 六、评估值测算过程

### （一）未来年度企业自由现金流计算

综上所述，未来年度企业自由现金流量预测如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2021年	2022年
现金流入	<b>301,453.63</b>	<b>199,206.28</b>
销售收入	301,453.63	199,206.28
现金流出	<b>72,903.03</b>	<b>58,503.54</b>
开发成本	32,481.55	42,006.96
增值税及附加	9,451.09	2,001.15
销售费用	4,929.31	3,257.38
管理费用	5,546.60	3,714.70
财务费用	8,335.99	478.56
土地增值税	6,409.00	(4,222.09)
企业所得税	5,749.49	11,266.87
当期现金流	<b>228,550.60</b>	<b>140,702.74</b>
加：折旧及摊销	2.03	2.03
加：利息支出	6,251.99	358.92
减：资本性支出		
减：营运资本增加		(1,993.74)
加：期末资产回收		1,380.60
企业自由现金流	<b>234,804.62</b>	<b>144,438.04</b>

### （二）企业自由现金流现值的确定

将预测的企业自由现金流和折现率代入计算公式，采用期末折现，得到经营性资产的价值为 340,895.00 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
一、企业自由现金流量	234,804.62	144,438.04
二、折现率	8.08%	8.08%
三、折现期（期末折现）	1.00	2.00
四、折现系数	0.9252	0.8561
五、折现值	217,241.23	123,653.40
企业自由现金流现值	340,895.00	

### （三）溢余资产的确定

溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一

般特指现金及现金等价物，包括有价证券等。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币资金。

即溢余现金=评估基准日企业现金余额-当期实际需支付的成本费用-最低现金持有量

故基准日溢余资产计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	金额
期末账面货币资金	51,374.63
期末应付账款	1,783.23
期末应付职工薪酬	45.28
期末应交税费	410.49
期末其他应付款	4,721.50
期末一年内到期的非流动负债	85.16
期末其他流动负债	8,161.54
2021年需保有的最低现金持有量	3,368.46
<b>溢余资产</b>	<b>32,798.97</b>

#### (四) 非经营性资产、负债的确定

##### 1、非经营性资产

本次确认为非经营性资产的主要包括其他应收款等。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额（万元）	评估价值（万元）
递延所得税资产	坏账准备	0.37	-
其他应收款	押金	9.66	9.66
其他应收款	营销费用暂挂	20.00	20.00
总计		29.66	29.66

##### 2、非经营性负债

本次确认为非经营性负债的主要包括其他应付款等。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额（万元）	评估价值（万元）
其他应付款	保证金	260.00	260.00
总计		260.00	260.00

（五）付息债务的确定

截至评估基准日，企业账面记录的付息债务为长期借款及股东借款，金额为 289,717.63 万元。其中长期借款为 70,070.46 万元，股东借款为 219,647.17 万元。

（六）股东全部权益的确定

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值  
 = 企业自由现金流现值 + 溢余资产 + 非经营性资产 - 非经营性负债 - 付息债务

计算表如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额
企业自由现金流现值	340,895.00
加：溢余资产价值	32,798.97
加：非经营性资产	29.66
减：非经营性负债	260.00
减：有息负债	289,717.63
股东全部权益价值	83,746.00

**七、收益法评估结果**

经评估，在评估基准日和持续经营前提下，采用收益法评估的被评估单位股东全部权益价值为人民币 83,746.00 万元。

## 说明四：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用资产基础法和收益法评估，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门润悦雅颂房地产有限公司总资产账面值为 409,748.40 万元，评估值为 423,045.88 万元，评估增值 13,297.48 万元，增值率 3.25%；总负债账面值为 349,373.00 万元，评估值为 349,373.00 万元，无增减值变化；股东全部权益的账面值为 60,375.40 万元，评估值为 73,672.88 万元，评估增值 13,297.48 万元，增值率 22.02%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	B	C	D=C-B	E=D/B ×100%
1 流动资产	408,469.19	421,767.29	13,298.10	3.26
2 非流动资产	1,279.21	1,278.59	-0.62	-0.05
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	9.95	9.70	-0.25	-2.51
6 其中：建筑物	-	-	-	
7 设备	9.95	9.70	-0.25	-2.51
8 土地	-	-	-	
9 在建工程	-	-	-	
10 无形资产	-	-	-	
11 其中：土地使用权	-	-	-	
12 开发支出	-	-	-	
13 商誉	-	-	-	
14 长期待摊费用	-	-	-	
15 递延所得税资产	1,269.26	1,268.89	-0.37	-0.03

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
	B	C	D=C-B	E=D/B ×100%	
16	其他非流动资产	-	-	-	
17	资产总计	<b>409,748.40</b>	<b>423,045.88</b>	<b>13,297.48</b>	<b>3.25</b>
18	流动负债	279,502.54	279,502.54	-	-
19	非流动负债	69,870.46	69,870.46	-	-
20	负债总计	<b>349,373.00</b>	<b>349,373.00</b>	-	-
21	净资产（所有者权益）	<b>60,375.40</b>	<b>73,672.88</b>	<b>13,297.48</b>	<b>22.02</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门润悦雅颂房地产有限公司股东全部权益评估值为人民币捌亿叁仟柒佰肆拾陆万元整（RMB 83,746.00 万元），评估增值 23,370.60 万元，增值率 39%。

## 三、两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 83,746.00 万元，与资产基础法测算得出的股东全部权益价值 73,672.88 万元相比，差异为 10,073.12 万元，差异率为 14%。两种评估方法差异的原因主要是：

收益法与资产基础法评估结果相差 10,073.12 万元，产生差异的主要原因如下：

1、资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法其评估结果反映的是企业基于现有资产和负债的重置价值。

2、本次评估中主要资产为房地产类存货，各个开发项目均有较为明确的经济技术指标，且企业对各个开发项目有明确的开发计划，而收益法是对企业未来的销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

#### **四、评估结果的最终选取**

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量等因素来选取最终评估结果。具体考虑了以下因素：

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。本次评估中主要增值资产为开发项目，资产基础法对开发项目主要采用静态假设开发法进行评估，未考虑整个项目期间对现金流量的全部影响因素。

收益法是考虑了整个项目期间对现金流量的全部影响因素，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。收益法是从动态角度体现整个房地产开发过程，能够客观、全面的反映企业的价值。故采用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于上述原因，本次评估我们最终采用收益法的评估结果，即本资产评估报告最终评估结论表述如下：

经评估，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，在公开市场有限期持续经营的前提下，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本资产评估报告程序和方法，纳入本次评估范围的厦门润悦雅颂房地产有限公司股东全部权益的评估值为人民币捌亿叁仟柒佰肆拾陆万元整（RMB 83,746.00 万元）。

#### **五、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明**

厦门润悦雅颂房地产有限公司的股东全部权益账面价值为 60,375.40 万元，评估值为 73,672.88 万元，评估增值 13,297.48 万元，增值率为 22.02%。主要的增减值情况说明如下：

（1）存货增值 14,103.95 万元，增值原因主要为存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，包含了企业开发该项目产生的合理利润，

故而形成评估增值。

(2) 其他流动资产减值 807.33 万元，减值原因主要为合同取得成本的价值已在存货科目的评估中考虑，其他流动资产中评估为 0。



长期股权投资——福州悦城企业管理咨询有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-78号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

# 长期股权投资——福州悦城企业管理咨询有限公司

## 股东全部权益价值

### 评估说明

#### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、负债评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>9</b>
<b>评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：福州悦城企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91350103MA34BWD73N

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2020 年 07 月 07 日

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：李剑峰

注册地址：福建省福州市台江区苍霞街道同德路 226 号同德园 13 号楼南半部二层 Q827 室

经营范围：一般项目：社会经济咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### 二、股东及出资情况

福州悦城企业管理咨询有限公司是 2020 年 07 月 07 日于福州市台江区市场监督管理局注册成立的有限责任公司。截止 2020 年 12 月 31 日，福州悦城企业管理咨询有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资《 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资《 (人民币万元)	实缴比 例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	95.00%	0.00	0.00%
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	0.00	0.00%
合计		100.00	100.00%	0.00	0.00%

### 三、经营状况

福州悦城企业管理咨询有限公司成立于 2020 年 7 月，截至评估基准日，公司未从事生产经营业务。

### 四、历史年度财务数据

福州悦城企业管理咨询有限公司 2020 年主要财务数据如下：

金《单位：人民币万元

目	2020年12月31日
总资产	3.85
负债	3.42
净资产	0.43
	2020年度
营业总收入	-
利润总额	0.45
净利润	0.43

## 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各 资产及负债数据如下：

金《 单位：人民币元

目	账 价值
1 流动资产	38,492.47
2 流动资产	-
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	-
19 其他 流动资产	-
20 资产总计	38,492.47
21 流动负债	34,224.63
22 流动负债	-
23 负债合计	34,224.63
24 净资产（所有者权益）	4,267.84

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表,评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为福州悦城企业管理咨询有限公司申报评估的各流动资产，具体包为货币资金。

金《单位：人民币元

目	账 价值
流动资产合计	38,492.47
货币资金	38,492.47

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账 金《为 38,492.47 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余《调节表，以核实后的账 金《作为评估值。银行存款评估值为 38,492.47 元。

货币资金的评估值为 38,492.47 元，无评估增减值。



## 二、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各 流动负债和 流动负债，流动负债包括应交税费及其他流动负债；无 流动负债。账 价值情况如下表：

金《 单位：人民币元

科目名称	账 价值
应交税费	224.63
其他流动负债	34,000.00
流动负债合计	<b>34,224.63</b>
流动负债合计	-
负债合计	<b>34,224.63</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料， 先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报 项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各 负债的形成原因、记账原则等情况；

#### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

**(三) 评估方法**

检 核实各 负债在评估目的实现后的实际债务人、负债《 ，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债 目及金《 确定评估值。

**1、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税，账 价值 224.63 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账 价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 224.63 元，无评估增减值。

**2、其他流动负债评估**

其他流动负债账 值为 34,000.00 元，主要为关联方往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账 价值相符，我们以核实后账 值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 34,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对福州悦城企业管理咨询有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

总资产经审计后的账面价值为 3.85 万元，评估值为 3.85 万元，无评估增减值。负债经审计后的账面价值为 3.42 万元，评估值为 3.42 万元，无评估增减值。股东全部权益经审计后的账面价值为 0.43 万元，评估值为 0.43 万元，无评估增减值。

评估结果汇总表如下：

金《单位：人民币万元

目	账 价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	3.85	3.85	-	-
2 流动资产	-	-	-	-
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他 流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	3.85	3.85	-	-
18 流动负债	3.42	3.42	-	-
19 流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	3.42	3.42	-	-
21 净资产（所有者权益）	0.43	0.43	-	-

评估结果详细情况见评估明细表。

长期股权投资——福州悦玺企业管理咨询有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-79号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

# 长期股权投资——福州悦玺企业管理咨询有限公司

## 股东全部权益价值

### 评估说明

#### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、长期股权投资情况简介.....	3
五、历史年度财务数据.....	3
六、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	8
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>
<b>评估结论及分析</b> .....	<b>11</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：福州悦玺企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91350103MA34BTJF9F

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2020 年 07 月 06 日

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：李剑峰

注册地址：福建省福州市台江区光明南路 1 号升龙汇金中心 2603 单元

经营范围：一般项目：社会经济咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### 二、股东及出资情况

福州悦玺企业管理咨询有限公司是 2020 年 07 月 06 日于福州市台江区市场监督管理局注册成立的有限责任公司。截止 2020 年 12 月 31 日，福州悦玺企业管理咨询有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比 例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	95.00%	0.00	0.00%
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	0.00	0.00%
合计		100.00	100.00%	0.00	0.00%

### 三、经营状况

福州悦玺企业管理咨询有限公司成立于 2020 年 7 月，截至评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要投资福州榕玺房地产有限公司。福州榕玺房地产有限公司为一家房地产开发项目公司，主要负责开发“福州国贸学原一期”房地产开发项目，截止评估基准日该房地产开发项目未开工建设，仍处于前期规划设计阶段。



#### 四、长期股权投资情况简介

截止 2020 年 12 月 31 日，福州悦玺企业管理咨询有限公司的长期股权投资为 1 家房地产开发项目公司。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	公司类型	注册资本	实收资本	持股比例%
1	福州榕玺房地产有限公司	项目公司	1,000.00	-	100.00%

#### 五、历史年度财务数据

福州悦玺企业管理咨询有限公司 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日
总资产	82,500.31
负债	82,500.30
净资产	0.01
	2020 年度
营业总收入	-
利润总额	0.01
净利润	-

#### 六、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	825,003,062.32
2 非流动资产	-
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-

项目		账面价值
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	
21	流动负债	825,003,015.58
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>825,003,015.58</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>46.74</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为福州悦玺企业管理咨询有限公司申报评估的各项流动资产，具体包为货币资金、其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	825,003,062.32
货币资金	3,062.32
其他流动资产	825,000,000.00

### （二）评估过程

- 1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。
- 2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。
- 3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。
- 4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 3,062.32 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 3,062.32 元。

货币资金的评估值为 3,062.32 元，无评估增减值。

## 2、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为关联方往来款，账面金额为 825,000,000.00 元。

对关联方往来款，我们通过获取凭证等资料，以核实后评估基准日的账面金额确定评估值。

经评估，其他流动资产的评估值为 825,000,000.00 元。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面金额为零。长期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	福州榕玺房地产有限公司	2020-11-06	100%	-	-
	合计			-	-

### （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《大学评估评报字[2021]840016-86 号资产评估说明-福州榕玺房地产有限公司》。

### （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为-6,225,096.58 元，评估减值 6,225,096.58 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	福州榕玺房地产有限公司	2020-11-06	100%	-	-6,225,096.58
	合计			-	-6,225,096.58

### 三、负债评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应交税费及其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	15.58
其他流动负债	825,003,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>825,003,015.58</b>
非流动负债合计	-
<b>负债合计</b>	<b>825,003,015.58</b>

#### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

### 第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实调整后的负债申报明细表；
- 2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；
- 3、提交负债的评估技术说明。

## （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### 1、应交税费评估

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税，账面价值 15.58 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 15.58 元，无评估增减值。

### 2、其他流动负债评估

其他流动负债账面值为 825,003,000.00 元，主要为关联方往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 825,003,000.00 元，无评估增减值。

### 说明三：评估结论及分析



## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对福州悦玺企业管理咨询有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

总资产经审计后的账面价值为 82,500.31 万元，评估值为 81,877.80 万元，无评估增减值。负债经审计后的账面价值为 82,500.30 万元，评估值为 82,500.30 万元，无评估增减值。股东全部权益经审计后的账面价值为 0.01 万元，评估值为 -622.50 万元，评估减值 622.51 万元，减值率为 6,225,100%。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	82,500.31	82,500.31	-	-
2	非流动资产	-	-622.51	-622.51	
3	其中：长期股权投资	-	-622.51	-622.51	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	-	-	-	
6	其中：建筑物	-	-	-	
7	设备	-	-	-	
8	土地	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
10	无形资产	-	-	-	
11	其中：土地使用权	-	-	-	
12	开发支出	-	-	-	
13	商誉	-	-	-	
14	长期待摊费用	-	-	-	
15	递延所得税资产	-	-	-	
16	其他非流动资产	-	-	-	
17	<b>资产总计</b>	<b>82,500.31</b>	<b>81,877.80</b>	-622.51	-0.75
18	流动负债	82,500.30	82,500.30	-	-
19	非流动负债	-	-	-	
20	<b>负债总计</b>	<b>82,500.30</b>	<b>82,500.30</b>	-	-
21	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>0.01</b>	<b>-622.50</b>	-622.51	-6,225,100.00

评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

福州悦玺企业管理咨询有限公司的股东全部权益账面价值为 0.01 万元，评估值为-622.50 万元，评估减值 622.51 万元，减值率为 6,225,100%。主要的减值情况说明如下：

长期股权投资评估减值 622.51 万元，主要原因是本次评估长期股权投资时考虑了被投资单位经营其房地产开发项目产生的经营亏损。

长期股权投资——福州榕洋房地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-80号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

**长期股权投资——福州榕洋房地产有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司注册登记情况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	4
五、资产及负债情况.....	4
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>6</b>
一、流动资产科目评估技术说明.....	7
二、存货科目评估技术说明.....	9
三、设备类固定资产评估技术说明.....	43
四、非流动资产评估技术说明.....	48
五、负债评估技术说明.....	49
<b>说明三：收益法评估技术说明</b> .....	<b>52</b>
一、评估对象.....	53
二、收益法的应用前提及选择的理由与依据.....	53
三、收益预测的假设条件.....	53
四、企业经营、资产、财务分析.....	54
五、评估方法介绍及预测分析过程.....	63
六、评估值测算过程.....	75
七、收益法评估结果.....	83
<b>说明四：评估结论</b> .....	<b>84</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：福州榕洋房地产有限公司

统一社会信用代码：91350121MA34G6D026

注册资本：3000 万元人民币

成立日期：2020 年 08 月 07 日

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：李剑峰

注册地址：福建省福州市闽侯县竹岐乡竹岐村竹岐街 151 号

经营范围：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

### 二、股东及出资情况

福州榕洋房地产有限公司是 2020 年 08 月 07 日于福建省闽侯县市场监督管理局注册成立的有限责任公司。截止 2020 年 12 月 31 日，福州榕洋房地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	漳州同筑企业管理咨询咨询有限公司	3,000.00	100.00%	3,000.00	100.00%
	合计	3,000.00	100.00%	3,000.00	100.00%

### 三、经营情况

福州榕洋房地产有限公司成立于 2020 年 08 月，公司主要从事房地产项目的开发经营。

福州榕洋房地产有限公司主要开发的房地产项目主要为“国贸江城花园”。该项目位于福州市闽侯县，总规划建筑面积为 70,240.51 平方米，可售面积为 59,717.62 平方米。截至评估基准日，该房地产开发项目仍然处于开发建设阶段。

#### 四、历史年度财务数据

福州榕洋房地产有限公司 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日
总资产	38,736.78
负债	36,712.22
净资产	2,024.55
	2020 年度
营业总收入	-
利润总额	-1,299.26
净利润	-975.45

#### 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	383,980,248.78
2 非流动资产	3,387,506.95
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	149,374.04
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	3,238,132.91
19 其他非流动资产	-
<b>20 资产总计</b>	<b>387,367,755.73</b>
21 流动负债	367,122,235.50
22 非流动负债	-
<b>23 负债合计</b>	<b>367,122,235.50</b>

	项目	账面价值
<b>24</b>	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>20,245,520.23</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。



## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产（除存货外）科目评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为福州榕洋房地产有限公司申报评估的除存货以外的各项流动资产，具体包括货币资金、其他应收款和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
货币资金	379,476.55
其他应收款	129,159.00
其他流动资产	1,450,011.90
流动资产（除存货外）合计	1,958,647.45

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 379,476.55 元。

银行存款包括 1 个人民币账户。评估人员查阅了银行对账单，并对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。

经评估，货币资金的评估值为 379,476.55 元，无评估增减值。

## 2、其他应收款评估

其他应收款主要为押金、代收社保款等。账面余额为 135,956.85 元，已计提坏账准备 6,797.85 元，账面价值为 129,159.00 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

评估人员根据收集的资料及通过向财务相关人员了解情况，对于保证金、押金欠款单位未发现有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况；对于代扣社保款发生坏账的可能性较小，故以其他应收款以核实后账面值作为评估值。

其他应收款坏账准备的账面余额为 6,797.85 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 135,956.85 元，评估增值 6,797.85 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

## 3、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为待抵扣进项税，账面金额为 1,450,011.90 元。

对待抵扣进项税，我们通过获取凭证等资料，以核实后评估基准日的账面金额确定评估值。

经评估，其他流动资产的评估值为 1,450,011.90 元，无评估增减值。

## 二、存货科目评估技术说明

本次纳入评估范围的存货为开发成本，账面原值为 382,021,601.33 元，未计提存货跌价准备，账面净额为 382,021,601.33 元。

### (一) 项目概况

#### 1、项目地块情况

本次纳入评估范围的开发成本主要为位于闽侯县竹岐乡苏洋村的“国贸江城花园”开发项目。项目地块于 2020 年 5 月 21 日与闽侯县自然资源和规划局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：35012120200521006P），宗地出让面积为 53,576.80 平方米（证载土地使用权出让面积为 47,063.70 平方米，公共绿地面积 6,513.1 平方米），宗地编号为 35005174760 号，土地用途为商业、住宅，土地具体信息如下：

序号	项目名称	不动产权证书号	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	权利人	用途及使用期限	建设用地规划许可证号
1	国贸江城花园	闽(2020)闽侯县不动产权第 0024448 号	47,063.70	福州榕洋房地产有限公司	住宅及商业；使用年限：住宅 70 年，商业 40 年	地字第 350121202000051 号

#### 2、土地出让金支付

根据土地使用权出让合同约定：35005174760 号块地的土地出让金总价为 345,000,000.00 元，于 2020 年 8 月 19 日前付清。

截至评估基准日，福州榕洋房地产有限公司已全额缴交土地出让金。

#### 3、五证一书办理情况

截至评估基准日，35005174760 号地块已取得不动产权证书，已取得规划及施工许可，正在进行项目施工，尚未达到商品房预售条件。各项证书的办理情况如下：

- ① 不动产权证书：已取得，证书编号为闽(2020)闽侯县不动产权第 0024448 号；
- ② 建设用地规划许可证：已取得，证书编号为地字第 350121202000051 号；

- ③ 建设工程规划许可证：已取得，证书编号为建字第 350121201700236 号、建字 350121202000162 号；
- ④ 建筑工程施工许可证：已取得，证书编号为 3501212008110101-SX-001 号；
- ⑤ 商品房预售许可证：尚未取得商品房预售许可证。

#### 4、项目经济技术指标

##### (1) 主要规划指标

根据《建设工程规划许可证》（编号：建字第 350121201700236 号、建字 350121202000162 号），项目开发建设用地面积为 53,576.80 平方米，其中实用地面积 47,063.70 平方米，公共绿地面积 6,513.10 平方米。总建筑面积为 70,240.51 平方米，计容建筑面积为 49,416.87 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	80.37
		平米	53,576.800
2	容积率		1.12
3	建筑密度		26.35%
4	建筑占地面积	平米	14,119.11
5	绿地率		25%
6	绿化景观面积	平米	13,178.00
7	计容建筑面积		49,416.87
(1)	居住	平米	41,744.14
(2)	地铁办公用房	平米	2,500.09
(3)	商业建筑面积	平米	2,940.00
(3)	公建配套设施	平米	2,080.93
(4)	其他	平米	151.71
8	不计容建筑面积	平米	20,823.64
(1)	地下室建筑面积	平米	10,139.22
(2)	盖上开发地块停车库	平米	10,684.42
9	车位数	个	604.00
10	总建筑面积	平米	70,240.51

##### (2) 可售面积

根据企业提供的相关资料，项目总可售面积为 59,717.62 m<sup>2</sup>。具体明细如下：

序号	类型	单位	可售数量
1	住宅	m <sup>2</sup>	29,890.41

序号	类型	单位	可售数量
2	商业	m <sup>2</sup>	2,940.00
3	别墅	m <sup>2</sup>	9,578.02
4	可售车位	个	425.00
5	配建房	m <sup>2</sup>	2,156.38
6	地铁办公用房	m <sup>2</sup>	2,505.00
合计			59,717.62

## 5、开发方案

根据项目地块的规划条件及经济技术指标，该项目拟开发为住宅楼盘，具体包括 15 栋住宅楼、5 栋配套用房、1 栋公交车候车厅及 1 栋地铁公安用房。

## 6、项目现状及开发进度

项目于 2020 年 10 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达约 14.3%。根据被评估单位提供的开发进度表，该项目预计于 2022 年 6 月完工。

## 7、开发项目其他权益状况

根据被评估单位提供的资料，截至评估基准日，评估对象不存在抵押、租赁等他项权利状况。

## (二) 评估程序

### 1、前期准备

(1) 由被评估单位将需要评估的建筑物项目按评估要求填写评估申报表。

(2) 获取有关《不动产权证书》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等资料；获取市场交易信息资料。

### 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

### 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

### 4、搜集价格资料

搜集当地现行的房地产交易信息资料，收集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

## 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

### （三）评估方法

#### 1、评估方法的选择

委估企业存货-开发成本主要为各期开发项目的地价款、契税、市政配套设施费、开发前期准备费用、主体建筑工程费用、基础设施费用、开发间接费用以及利息等。根据资产评估相关准则及参考《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》，房地产在建项目常用的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。

（1）市场法：市场法是基于替代原理，即在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应具有相同的价格。由于房地产开发项目开发业态及进度差异较大，市场上难以找到可比交易案例，故不适合市场法直接评估。

（2）收益法：收益还原法是基于预期收益原理，即未来收益权利的现在价值。评估对象为住宅、商业用地，目前尚在开发阶段，无法出租产生收益，故不宜采用收益还原法。

（3）假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估项目已获得土地使用权出让，部分项目已进行开发，未开发的项目也已有相关土地开发的基本参数，因此可采用假设开发法。

（4）成本法：根据重新建造不动产所需要的成本，加上一定利润和应纳税金确定评估价值的方法。因为本次评估对象为在建工程，其成本投入记录完整可以取得，故本次评估可以采用成本法进行评估

综上所述，本次纳入评估范围的开发成本可以采用假设开发法及成本法进行

评估，但由于本次纳入评估范围的开发成本为在建工程，本次评估采用假设开发法对其进行评估。

## 2、评估方法的介绍

对于正在开发的项目工程采用假设开发法（剩余法）。假设开发法（剩余法）的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、后续的管理费用、销售税费及合理的续建开发利润、土地增值税、企业所得税等，计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如下：

评估价值 = 开发完成后房地产价值 - 后续开发成本 - 销售费用 - 管理费用 - 销售税金及附加 - 投资利息 - 开发利润 - 土地增值税 - 所得税

### （1）开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - 所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入 = 已预售房地产销售收入 + 未预售房地产销售收入

对于已预售房地产销售收入包括已经签订销售合同预售的房地产销售收入及已经签订认购协议的房地产销售收入，根据实际签订的销售合同和认购协议确定销售收入；

对于未预售房地产销售收入，评估人员调查了周边房地产销售价格，并对比了企业销售人员提供的预计销售价格及历史销售价格等因素，综合确定。

### （2）后续开发成本

后续开发成本包括前期费用、基础工程、主体工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目。结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用，并参考被评估单位项目投资估算情况。

后续开发成本 = 至竣工尚需发生的工程费用 + 已完工尚未支付的工程费用 + 不可预见费用 = 预算总成本 - 账面已支付成本

### （3）销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经



营期年度的销售费用。

(4) 管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况,预测后续建设开发期经营期年度的管理费用。

(5) 销售税金及附加

主要包括增值税附加税及印花税,根据当地税务相关规定测算。

(6) 土地增值税

按照税法规定,分项目进行汇算清缴,根据增值比例分段累计计算土地增值税,并扣除已预缴的土地增值税得出后续需缴纳的土地增值税。

(7) 投资利息

投资利息=在建工程评估值 $\times((1+\text{利率})^{\text{后续开发期}}-1)$ +(后续开发成本+管理费用+销售费用) $\times((1+\text{利率})^{\text{后续开发期}}-1)$

(8) 开发利润

开发利润=不含税销售收入 $\times(1-\text{付款进度百分比})\times$ 销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确认,取 6.54%。

(9) 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

(四) 计算过程

评估案例:评估明细表序号 1(国贸江城花园)

评估对象主要为位于闽侯县竹岐乡苏洋村的“国贸江城花园”开发项目。宗地出让面积为 53,576.80 平方米(证载土地使用权出让面积为 47,063.70 平方米),土地用途为商业、住宅;规划总建筑面积合计为 75,468.62 平方米,可售面积为 59,717.62 平方米。

1、实物状况

(1) 土地实物状况

宗地位置	闽侯县竹岐乡苏洋村
------	-----------

四至	东至	规划路	西至	福兰线
	南至	规划路	北至	规划路
面积	评估对象所处宗地总用地面积为 53,576.80 平方米，面积较适中。			
用途	规划、设计及登记用途为住宅、商业用地			
形状	形状呈方形，形状较规则			
地形、地势	地形地势平缓			
地质、土壤	地基承载力和稳定性较好，地质条件较好			
开发程度	区域基础设施达到“五通”(即通上水、下水、通路、通电、通讯)			
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象土地实物状况较好			

## (2) 建筑物实物状况

名称	国贸江城花园
建筑规模	规划总建筑面积合计为 75,468.62 平方米，可售面积为 59,717.62 平方米。
项目完工进度	项目于 2020 年 10 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达约 14.3%；项目规划共 15 栋住宅楼、5 栋配套用房、1 栋公交车候车厅及 1 栋地铁公安用房；项目计划于 2022 年 6 月底完工
用途	规划、设计用途为住宅、商业
建筑结构	框架结构
装饰装修	建筑主体承重立柱为钢筋混凝土柱，屋面为钢筋混凝土屋面
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象建筑物实物状况较好

## 2、区位状况

### (1) 位置状况

坐落：评估对象位于闽侯县竹岐乡苏洋村。

方位：所处行政区划属于福州市闽侯县，属于城市郊区。

所处楼幢与临街(路)状况：评估对象所处区域靠近福兰线(316 国道)，附近有坤鸿理想城、金地自在城、龙江云山墅等小区，地理位置较好

### (2) 交通状况

道路状况：项目南连福兰线(316 国道)，东连上街大学城路板块，约 15 分

钟到达洪塘大桥，距离较近，路面通行宽度较窄，通达性一般。

出入可利用公共交通工具：小区附近设有“苏洋村”及“国宾大道”公交站点，有 32 路、518 路等多路公交车经过，公交站点及公交线路数量分布一般，距离公交站点近，公交班次疏密度一般，辐射范围一般；小区位于二号线苏洋站地铁口，与地铁一号线、五号线（建设中）等无缝串联，轨交出行较便利；周边出租车较多，乘坐出租车较方便。

交通管制情况：附近区域道路无特殊交通管制。

停车方便程度：评估对象所在建筑配建地下停车场和地上停车位，整体上停车便利程度较便利。

### （3）外部配套设施状况

基础设施：区域基础设施达到“五通”（即通上水、下水、通路、通电、通讯），外部基础设施较完备。

公共服务设施：区域内有阳光幼儿园、高洲小学、闽侯一中、农村商业银行、沙堤市民公园等，外部公共服务设施较完备。

### （4）周围环境状况

自然环境：附近区域为较具规模的生活区和商业区，绿化面积较大，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等。

人文环境：附近区域房地产声誉较好，居民素质较高，治安状况较好，相邻房地产的利用状况以住宅、商业为主。

景观：无水景、山景等景观。

### （5）区位状况分析

#### 闽侯县概况

闽侯县，隶属于福建省福州市，位于福建省东部，省会福州市西南侧。是“中国根艺之乡”“中国橄榄之乡”“中国金鱼之乡”。闽江、乌龙江、大樟溪三大流域穿境而过，全县有 7 个镇与福州城区接壤或隔江相望，洪塘、浦上、湾

边等 7 座跨江大桥把闽侯与福州城区连成一片，境内高速高铁、国道省道纵横其间，形成环市区 30 分钟交通圈。

#### 所在区位状况分析

附近区域有坤鸿理想城、金地自在城、龙江云山墅等住宅小区，已经形成了一定规模的生活区，居住集聚度较高；综合分析，评估对象所在区位状况较好，对评估对象价值具有稳定增值的作用。

### 3、市场背景分析

#### (1) 所在地区的经济社会发展状况

##### 1) 城市地理位置

福州地处中国华东地区、福建东部、闽江下游及沿海地区，地处东经 118° 08' ~120° 31'，北纬 25° 15' ~26° 29'。全市下辖鼓楼、台江、仓山、晋安、马尾、长乐 6 个区，闽侯、连江、罗源、闽清、永泰、平潭 6 个县、以及县级市福清，总面积 11968 平方千米，建成区面积 416 平方公里，常住人口 780 万人。

##### 2) 城市在隶属地区的重要程度

福州别称榕城，是福建省省会，国务院批复确定的中国海峡西岸经济区中心城市之一、滨江滨海生态园林城市，是中国东南沿海重要都市、首批对外开放的沿海开放城市、海洋经济发展示范区，海上丝绸之路门户以及中国（福建）自由贸易试验区组成部分；是近代中国最早开放的五个通商口岸之一。曾获“中国优秀旅游城市”、“国家卫生城市”、“国家环保模范城”、“全国双拥模范城市”、“全国文明城市”等称号。

##### 3) 城市经济特点、经济结构

2020 年以来，全市上下统筹疫情防控和经济社会发展工作，扎实做好“六稳”工作、落实“六保”任务，主要经济指标持续恢复，经济运行复苏态势明显。2020 年全市实现地区生产总值 10020.02 亿元，同比增长 5.1%，较前三季度（3.1%）、上半年（1.1%）、第一季度（-3.8%）分别提升 2.0、4.0、8.9 个百分点。较前三季度（0.7 个百分点）、上半年（0.6 个百分点）提升幅度明显；高于全国（2.3%）

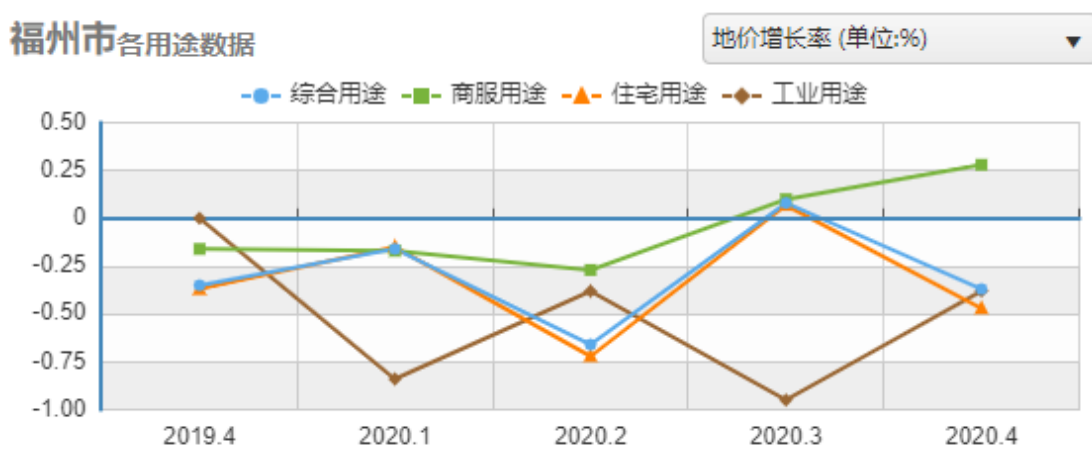
2.8 个百分点。其中，第一产业增加值 560.70 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 3,840.77 亿元，增长 6.2%；第三产业增加值 5,618.55 亿元，增长 4.4%。

### (2) 所在地区的房地产市场总体状况

2020 年福州市房地产开发投资完成 1960.37 亿元，增长 15.0%；项目投资增长 8.2%，增速较去年同期提升 6.8 个百分点。

从成交量来看，四季度商品房成交面积达 135.55 万平方米，环比上涨 0.77%，同比上涨 46.86%。其中晋安区与仓山区为拉动整体市场的成交量起到了关键性作用。从成交均价来看，四季度商品房成交均价为 22,819 元/平方米，环比上涨 8.63%，同比上涨 3.35%。其中，鼓楼区成交均价依据占据榜首，以 40,783 元/平方米的价格领跑福州商品房成交均价，台江区屈居第二，以 33,626 元/平方米紧追鼓楼区之后。

根据中国地价监测网公布的福州市各用途地价水平值数据显示，2020 年第四季度，住宅用途地价水平值为 13077，环比下降 0.47%。商服用途地价水平值为 8876，环比增长 0.28%。工业用途地价水平值为 1044，环比增长 0.37%。综合水平值为 26561，环比下降 0.37%。福州市各用途地价增长率如下图所示：



### (3) 同类房地产的市场状况

根据国家统计局公布的 70 个大中城市住宅销售价格变动情况，2020 年 1 月-2020 年 12 月福州市新建商品住宅销售价格定基指数分别是 144.2、145.0、145.6、

146.3、147、147.8、148.4、148.8、149.3、149.6、150.30、151.4，二手住宅销售价格定基指数分别是 129.7、129.6、129.3、130.3、131.6、131.9、131.6、131.4、131.9、132.5、132.4、133.4。从价格指数走势可看出，商品住宅销售价格处于平稳上升阶段。

#### 1) 新建商品住宅市场

2020 年四季度福州市新建商品住宅供应面积为 67.74 万平方米，环比上涨 11.80%，同比上涨 21.33%，成交面积为 70.09 万平方米，环比上涨 9.34%，同比上涨 20.57%；供需比为 0.97，成交面积及供应面积均稳定上涨，整体呈现供求平衡趋势。

2020 年四季度福州市新建商品住宅成交均价为 27,344 元/平方米，环比上涨 2.35%，同比上涨 4.05%。

从 2020 年四季度新建商品住宅成交面积结构来看，刚需户型及首次改善户型成为成交的主力户型。据统计，面积在 70-144 平方米区间范围内的成交套数占总量的 84%，与去年同期相比上升 9 个百分点。大户型成交情况颓势依旧，面积在 180 平方米以上范围内成交套数为 254 套，占总量的 4%，与去年同期相比上升 2 个百分点。

从成交价格看，全市新建商品住宅成交单价在 20,000 以上的占总量的 82%，较去年同期相比上升 2 个百分点，总价在 200 万以上的占总量的 73%，与去年同期相比上升 11 个百分点。

#### 2) 二手住宅市场

2020 年，福州市五城区二手房交易 32754 套、251.72 万平方米，其中住宅 24582 套、231.47 万平方米。其中，福州市仓山区二手房交易 9233 套、79.30 万平方米，其中住宅 7091 套、73.00 万平方米。福州市马尾区二手房交易 1559 套、14.04 万平方米，其中住宅 1229 套、12.76 万平方米。

福州市房地产市场在新冠肺炎疫情的冲击之下仍保持较强韧性，房地产市场总体运行情况良好，保持平稳健康发展，土地、新房市场交易规模达到较高水平，

市场呈现先抑后扬、供需均衡及结构分化等特征。第一季度市场受疫情影响供销情况出现明显下滑。随着疫情影响渐小，各大房企集中推盘，一、二手住宅成交增长明显。

2021年，政策调控仍将以“房住不炒”为重心，维持房地产市场的健康发展。人口落户政策料将放宽，助力扩大购房需求。2021年全市供应量或与2020年相若，供应结构将满足刚性和改善性购房需求。住宅成交均价预计维持平稳增长趋势。

#### 4、项目经济技术指标

##### (1) 主要规划指标

根据《建设工程规划许可证》（编号：建字第350121201700236号、建字第350121202000162号），项目开发建设用地面积为53,576.80平方米，其中实用地面积47,063.70平方米，公共绿地面积6,513.10平方米。总建筑面积为70,240.51平方米，计容建筑面积为49,416.89平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	80.37
		平方米	53,576.800
2	容积率		1.12
3	建筑密度		26.35%
4	建筑占地面积	平方米	14,119.11
5	绿地率		25%
6	绿化景观面积	平方米	13,178.00
7	计容建筑面积		49,416.87
(1)	居住	平方米	41,744.14
(2)	地铁办公用房	平方米	2,500.09
(3)	商业建筑面积	平方米	2,940.00
(3)	公建配套设施	平方米	2,080.93
(4)	其他	平方米	151.71
8	不计容建筑面积	平方米	20,823.64
(1)	地下室建筑面积	平方米	10,139.22
(2)	盖上开发地块车库	平方米	10,684.42
9	车位数	个	604.00
10	总建筑面积	平方米	70,240.51

(2) 可售面积

根据企业提供的相关资料，项目总可售面积为 59,717.62 m<sup>2</sup>。具体明细如下：

序号	类型	数量	单位	可售面积 (m <sup>2</sup> )
1	住宅	444.00	套	29,890.41
2	商业	-	m <sup>2</sup>	2,940.00
3	别墅	81.00	套	9,578.02
4	可售车位	425.00	个	12,647.81
5	配建房	-	m <sup>2</sup>	2,156.38
6	地铁办公用房	-	m <sup>2</sup>	2,505.00
合计		950.00		59,717.62

5、测算过程

(1) 预测开发后房地产价值

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - 所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入 = 已预售房地产销售收入 + 未预售房地产销售收入

截止评估基准日，该项目尚未达到商品房预售条件。根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告，项目规划可销售数量如下：

序号	类型	单位	可售总数量
1	住宅	m <sup>2</sup>	29,890.41
2	商业	m <sup>2</sup>	2,940.00
3	别墅	m <sup>2</sup>	9,578.02
4	车位	个	12,647.81
5	配建房	m <sup>2</sup>	2,156.38
6	地铁办公用房	m <sup>2</sup>	2,505.00

对于配建房和地铁公安用房，根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：35012120200521006P），该项目配建房由闽侯县国有资产运营管理服务中心按产权登记面积 4,210.00 元/平方米回购，地铁办公用房由福州地铁公司按 7,414.00 元/平方米回购。对于其他可售物业，评估人员结合周边同类房地产的市场情况及被评估单位提供的预计销售定价数据，通过分析确定合理的预计可实现销售单价

根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告及房屋销售清单，截止评估基准日，项目销售情况如下：



序号	类型	数量	单位	已售数量	未售数量
1	洋房	29,890.41	m <sup>2</sup>	-	29,890.41
2	叠拼别墅	9,578.02	m <sup>2</sup>	-	9,578.02
3	商业	2,940.00	m <sup>2</sup>	-	2,940.00
4	车位	425	个	-	425
5	配建房	2,156.38	m <sup>2</sup>	-	2,156.38
6	地铁办公用房	2,505.00	m <sup>2</sup>	-	2,505.00

### 已出售物业销售收入：

根据企业提供的相关资料汇总得出，该项目截至评估基准日暂未出售。

### 未出售物业销售收入：

#### 1) 未售部分销售单价的确定

国贸江城花园项目房地产未售部分主要包括住宅、商业、别墅及车位。本次评估首先收集周边同类房地产的市场价格，然后收集了国贸江城花园项目备案价、历史成交价格、企业预计销售价格等信息。根据收集的价格信息，分析比对后，选择合适的价格作为销售单价。

#### ① 周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

#### A、住宅

##### a、可比案例选取及说明

国贸江城花园项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	国贸江城花园	群升广场	信通悦江公馆	阳光城MODO

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
房屋坐落		竹岐乡苏洋村	闽侯县福州市高新区	闽侯县高新区旗山大道 79 号	闽侯县新上街路与源通东路交汇处
询价日期		2020 年 12 月 31 日	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
单价 (元/m <sup>2</sup> )		待定	15,500.00	15,000.00	13,000.00
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站点, 交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点, 交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点, 交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点, 交通较便捷、距地铁站近
	环境状况	绿化面积一般, 环境卫生状况较好	绿化面积一般, 环境卫生状况较好	绿化面积一般, 环境卫生状况较好	绿化面积一般, 环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善, 规划合理	市政配套和生活配套完善, 规划合理	市政配套和生活配套完善, 规划合理	市政配套和生活配套完善, 规划合理
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层
	主力房型	平层	平层	平层	平层
	预计交房时间	2021 年 11 月	2022 年 9 月	2022 年 8 月	2022 年 9 月
	装修装饰	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	小区档次、开发商知名度	一般	一般	一般	一般
状况权益	土地使用年限	70 年	70 年	70 年	70 年
	规划限制	住宅	住宅	住宅	住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为住宅楼盘，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

#### b、期日修正

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从询价日期至评估基准日，

类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

#### c、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100/100	100/100	100/100
期日修正		100	100/100	100/100	100/100
区位状况	居住聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100	100/100
	城市规划、配套	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	主力房型	100	100/100	100/100	100/100
	预计交房时间	100	100/100	100/100	100/100
	装修装饰	100	100/100	100/100	100/100
	小区档次、开发商知名度	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
权益状况	土地使用年限	100	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

#### d、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	群升广场	信通悦江公馆	阳光城 MODO
交易单价	15,500.00	15,000.00	13,000.00
期日修正	100/100	100/100	100/100
区域状况修正	100/100	100/100	100/100
实物状况修正	100/100	100/100	100/100
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
修正系数合计	100/100	100/100	100/100
修正后单价 (元/m <sup>2</sup> )	15,500	15,000	13,000
平均单价 (元/ m <sup>2</sup> )	14,500		

#### e、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国贸江城花园周边住宅房地产平均单价=(15,500+ 15,000+ 13,000) ÷ 3=14,500 (元/m<sup>2</sup>，取整至百位)。

#### B、别墅

##### a、可比案例选取及说明

国贸江城花园项目周边别墅类房地产一手房交易案例较少，但周边二手别墅交易案例较多，本次采用周边二手别墅交易案例对比分析。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，案例具体信息如下：

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	国贸江城花园	云亩天朗二期溪谷	龙江云山墅	龙江云山墅
房屋坐落	竹岐乡苏洋村	国宾大道588号	上街镇国宾大道598号	上街镇国宾大道598号
询价日期	2020年12月31日	2020年12月	2020年12月	2020年12月

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
单价 (元/m <sup>2</sup> )		待定	15,577.00	18,167.00	18,800.00
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近
	环境状况	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理	市政配套和生活配套完善，规划合理	市政配套和生活配套完善，规划合理	市政配套和生活配套完善，规划合理
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层
	主力房型	别墅	别墅	别墅	别墅
	建成日期	2022年6月	2014年	2012年	2012年
	装修装饰	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	建筑规模 (m <sup>2</sup> )	118	260	30	35
	小区档次、开发商知名度	一般	一般	一般	一般
权益状况	土地使用年限	70年	70年	70年	70年
	规划限制	住宅	住宅	住宅	住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目二手房可比案例，均为别墅，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

#### b、期日修正

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从询价日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

#### c、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的别墅单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100/100	100/100	100/100
期日修正		100	100/100	100/100	100/100
区位状况	居住聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100	100/100
	城市规划、配套	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	主力房型	100	100/100	100/100	100/100
	建成日期	100	100/97	100/96	100/96
	装修装饰	100	100/102	100/95	100/95
	小区档次、开发商知名度	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1.01	1.10	1.10
权益状况	土地使用年限	100	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

#### d、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	云亩天朗二期溪谷	龙江云山墅	龙江云山墅
交易单价	15,577	18,167	18,800
期日修正	100/100	100/100	100/100
区域状况修正	100/100	100/100	100/100
实物状况修正	100/101	100/91	100/91
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
修正系数合计	100/100	100/100	100/100
修正后单价 (元/m <sup>2</sup> )	15,893	21,938	22,703
平均单价 (元/ m <sup>2</sup> )	20,200		

#### e、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国贸江城花园周边住宅房地产平均单价=（15,893 + 21,938 + 22,703）÷ 3=20,200（元/m<sup>2</sup>，取整至百位）

### C、商业

#### a、可比案例选取及说明

国贸江城花园项目周边商业类房地产一手房交易案例较少，但周边二手商铺交易案例较多，本次采用周边二手商铺交易案例对比分析。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，案例具体信息如下：

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	中庚香山天地	旗山万佛寺	中庚香山天地
位置	荆溪大道 28 号	闽侯南屿	荆溪大道 28 号
日期	2020.12	2020.12	2020.12
单价(元/m <sup>2</sup> )	19600	20400	19000
楼层	第 1 层	第 1 层	第 1 层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	105	50	103
建筑结构	钢混	钢混	钢混
装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯

建成时间	2017年	2000年	2017年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	商业	商业	商业

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为社区底商，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三	
		国贸江城花园	中庚香山天地	旗山万佛寺	中庚香山天地	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
成交日期		评估基准日	2020.12	2020.12	2020.12	
区位状况	位置	人流量	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大	
		楼层	第1层	第1层	第1层	
	交通条件	道路状况	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好
		出入可利用公共交通工具	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利
		交通管制情况	无	无	无	无
		停车方便程度	较方便	较方便	较方便	较方便
	外部配套设施	基础设施	五通	五通	五通	五通
		公共服务设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备



项目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		国贸江城花园	中庚香山天地	旗山万佛寺	中庚香山天地
周围环境	自然环境	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好
	人文环境	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好
实物状况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )		105	50	103
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	层高	约 4.1 米	约 4.1 米	约 4.1 米	约 4.1 米
	空间布局	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中
	建筑功能	较好	较好	较好	较好
	外观	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖
	新旧程度	2020 年	2017 年	2000 年	2017 年
权益状况		出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业

#### b、交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

#### c、期日修正

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
----	-----	-----	-----

楼盘名称	中庚香山天地	旗山万佛寺	中庚香山天地
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

d、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的商业单价，具体修正系数如下：

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三	
可比单价		待估	19600	20400	19000	
交易情况		100	100	100	100	
交易日期		100	100	100	100	
期日修正		100	100	100	100	
区 位 状 况	位 置	临街状况	100	100	100	
		人流量	100	100	100	
		楼层	100	100	100	
	交 通 条 件	道路状况	100	100	100	
		出入可利用公共交通工具	100	100	100	
		交通管制情况	100	100	100	
		停车方便程度	100	100	100	
	外 部 配 套 设 施	基础设施	100	100	100	
		公共服务设施	100	100	100	
	周 围 环 境	自然环境	100	100	100	
		人文环境	100	100	100	
	区位状况调整系数		100	100/100	100/100	100/100
	实 物 状 况	建 筑 物 实	建筑面积	100	100	100
建筑结构			100	100	100	
设施设备			100	100	100	
装饰装修			100	100	102	

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三
物 状 况	层高	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	外观	100	100	100	100
	新旧程度	100	99	95	99
实物状况调整系数		100	100/99	100/97	100/99
权 益 状 况	规划条件	100	100	100	100
	土地使用 期限	100	100	100	100
权益状况调整系数		100	100/100	100/100	100/100

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目	案例一	案例二	案例三
单价(元/m <sup>2</sup> )	19600	20400	19000
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	100/100	100/100
实物状况调整系数	100/99	100/97	100/99
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较价值(元/m <sup>2</sup> )	19798	21031	19192
评估单价	20000.00		

f、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定国贸江城花园周边商业房地产平均单价=(19798+21031+19192)÷3=20000.00（元/m<sup>2</sup>，取整）。

D、车位

a、可比案例选取及说明

国贸江城花园项目周边车位房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售车位均价，分析确定车位房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	阳光理想城	阳光理想城花语海	阳光城翡丽湾
位置	闽侯上街	闽侯上街	闽侯上街阳光城翡丽湾西南门
日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价(万元/个)	14.5	14.5	13
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	25	23	18
建筑结构	框架	框架	框架
装饰装修	普通	普通	普通
建成时间	2013年	2013年	2020年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项 目	评估对象	案例一	案例二	案例三
		国贸江城花园	阳光理想城	阳光理想城花语海
坐落	竹岐乡苏洋村	闽侯上街	闽侯上街	闽侯上街阳光城翡丽湾西南门
案例价格(万元/个)	待估	14.5	14.5	13
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月	2020年12月

项 目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		国贸江城花园	阳光理想城	阳光理想城花语海	阳光城翡丽湾
区 位 状 况	交 通	距公交站点有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利
	外部配套设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
	所在楼层	地下一层	地下一层	地下一层	地下一层
实 物 状 况	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	空间布局	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用
	建筑功能	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷
	新旧程度	100%	90%	90%	100%
	特殊状况	无	无	无	无
权益状况		未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利

#### b、交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

#### c、市场状况调整

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	阳光理想城	阳光理想城花语海	阳光城翡丽湾

交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

d、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的车位单价，具体修正系数如下：

项 目	评估对象	案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)	待估	14.5	14.5	13
交易情况修正	100	100	100	100
市场状况调整	100	100	100	100
区位状 况调整	交 通	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100
	所在楼层	100	100	100
实物状 况调整	建筑结构	100	100	100
	空间布局	100	100	100
	建筑功能	100	100	100
	新旧程度	100	99	100
	特殊状况	100	100	100
权益状 况调整	他项权利状况	100	100	100

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目	案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)	14.5	14.5	13
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
市场状况调整	100/100	100/100	100/100
区位状 况调整	交 通	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100

项 目		案例一	案例二	案例三
实物状况调整	所在楼层	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/99	100/99	100/100
权益状况调整	特殊状况	100/100	100/100	100/100
	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正后价格（万元/个）		14.65	14.65	13.00
权 数		1/3	1/3	1/3
比较价值（万元/个）		14.10		

f、修正后单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数，综合确定国贸江城花园周边车位平均单价=（14.65+14.65+13.00）÷3=14.10（万元/个）。

②历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，国贸江城花园历史成交价及企业预计成交价如下：

类型	单位	已售数量	可售数量	历史成交单价	企业预计成交单价
住宅	m <sup>2</sup>	-	29,890.41	-	1.51 万元/m <sup>2</sup>
商业	m <sup>2</sup>	-	2,940.00	-	2.00 万元/m <sup>2</sup>
别墅	m <sup>2</sup>	-	9,578.02	-	2.02 万元/m <sup>2</sup>
可售车位	个	-	425	-	14.14 万元/个
配建房	m <sup>2</sup>	-	2,156.38	-	0.42 万元/m <sup>2</sup>
地铁办公用房	m <sup>2</sup>	-	2,505.00	-	0.74 万元/m <sup>2</sup>

③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、国贸江城花园项目备案价、历史成交价及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	周边单价	历史成交价	企业预计成交单价
1	住宅	万元/m <sup>2</sup>	1.45	-	1.51

序号	类型	单位	周边单价	历史成交价	企业预计成交单价
2	商业	万元/m <sup>2</sup>	2.00	-	2.00
3	别墅	万元/m <sup>2</sup>	2.02	-	2.02
4	可售车位	万元/个	14.10	-	14.14

通过上表可知，市场法测算的可比单价与被评估单位提供的预计成交单价较接近，评估人员综合考虑分析后，确定将被评估单位提供的预计成交单价作为评估单价，具体原因如下：

A、住宅、商业及车位的周边同类房地产市场价格与企业预计预计成交单价较为接近，评估人员认为开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值；

B、企业历史成交价与备案单价较为接近，且企业预计售价与企业历史成交价格水平一致。故评估人员认为企业预计售价与其实际经营情况一致；

C、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

## 2) 未出售物业价值结果确定

综上可汇总得出未出售物业价值如下：

类型	单位	可售数量	销售单价	预计销售总价（万元）
住宅	m <sup>2</sup>	29,890.41	1.51 万元/m <sup>2</sup>	45,135.67
商业	m <sup>2</sup>	2,940.00	2.00 万元/m <sup>2</sup>	5,880.00
别墅	m <sup>2</sup>	9,578.02	2.02 万元/m <sup>2</sup>	19,347.87
可售车位	个	425	14.14 万元/个	6,010.99
配建房	m <sup>2</sup>	2,156.38	0.42 万元/m <sup>2</sup>	907.84
地铁办公用房	m <sup>2</sup>	2,505.00	0.74 万元/m <sup>2</sup>	1,857.21
合计		59,717.62		79,139.58

## 3) 开发后房地产价值结果确定

综上所述，开发后房地产预计含税销售总收入汇总如下：

金额单位：万元



序号	类型	预计总销售收入	已售部分销售总价	未售部分销售总价
1	住宅	45,135.67	-	45,135.67
2	商业	5,880.00	-	5,880.00
3	别墅	19,347.87	-	19,347.87
4	可售车位	6,010.99	-	6,010.99
5	配建房	907.84	-	907.84
6	地铁办公用房	1,857.21	-	1,857.21
	合计	79,139.58	-	79,139.58

根据企业提供的土地出让合同可知，可抵减的土地取得成本为 34,500.00 万元，则：

$$\begin{aligned}
 & \text{开发完成后房地产价值} = \text{开发完成后房地产销售收入} - (\text{开发完成后房地产} \\
 & \text{销售收入} - \text{可抵减的土地取得成本}) \div (1+9\%) \times 9\% \\
 & = 79,139.58 - (79,139.58 - 34,500.00) \div (1+9\%) \times 9\% \\
 & = 75,453.74 \text{ 万元。}
 \end{aligned}$$

### (2) 后续开发成本

根据企业提供的动态成本总预算，尚需支付的后续开发成本为 23,803.01 万元（不含利息）。详细如下：

序号	项目名称	含税工程总预算(万元)	不含税工程总价(万元)	账面成本(万元)	仍需要投入金额(万元)
一	土地费用	35,535.00	35,535.00	35,609.13	-
二	前期工程费	3,568.54	3,336.36	1,698.47	1,637.89
三	建安工程费	20,075.28	18,417.68	894.57	17,523.12
四	基础设施费	3,343.51	3,067.44	-	3,067.44
五	配套设施费	1,716.27	1,574.56	-	1,574.56
六	前期及工程费用合计	28,703.60	26,396.05	2,593.03	23,803.01
七	总成本合计	64,238.60	61,931.05	38,202.16	23,803.01

### (3) 销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。由于企业销售费用存在一定支付周期，本次评估根据企业预计全盘销售费用扣除账面已经发生的销售费用确定未来仍需要支付的销售费用。具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额	备注
1	总销售收入	79,139.58	全盘含税销售收入
2	总含税销售费用	1,582.79	约占总销售收入 2%
3	总不含税销售费用	1,493.20	扣除 6% 增值税
4	已发生销售费用	-	费用化销售费用+资本化销售费用
5	后续销售费用	1,493.20	不含税

(4) 销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法及相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括城建税、教育附加费、地方教育附加费及印花税。增值税税率为 9%，城市维护建设税为 5%，教育费附加税为 3%，地方教育费附加税率为 2%，印花税税率为 0.05%。

销售税金及附加=增值税附加税+后续印花税

增值税附加税=（增值税销项税-增值税可抵扣进项税）×10%

后续印花税=后续销售收入×0.05%

增值税销项税测算如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
1	开发完成后价值（含税）	79,139.58	
2	地价	34,500.00	出让合同载明的出让金
3	计税依据	40,953.74	销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+9.00%）
	增值税率	9%	
4	增值税销项税	3,685.84	

增值税可抵扣进项税测算如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	含税金额	不含税金额	税率	可抵扣进项税	备注
1	专业费用	3,568.54	3,336.36	6%	232.18	
2	建设成本	25,135.06	23,059.69	9%	2,075.37	
3	管理费用	1,389.53	1,389.53		-	以人工费用为主，不可抵扣
4	销售费用	1,582.79	1,493.20	6%	89.59	
	合计				2,397.14	

注：上表中销售费用为全盘口径。

销售税金及附加测算结果如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
1	增值税	1,288.69	销项-进项
2	附加率	10%	
3	增值税附加税	128.87	增值税税额×税率
4	后续销售收入	79,139.58	参考收益法未来预测期收入
5	印花税税率	0.05%	
6	后续印花税	39.57	
7	销售税金及附加合计	168.44	增值税附加+后续印花税

(5) 管理费用

主要为管理员工资及企业经营管理过程中发生的相关费用。由于企业管理费用结算存在一定的延后情况，根据全项目预计管理费发生情况扣除已发生的管理费用预测，未来预计发生管理费用为 1,389.53 万元。详细测算见收益法管理费用预测。

(6) 投资利息

投资利息 = 开发成本评估值 × ((1+利率)<sup>后续开发期</sup> - 1) + (后续开发成本 + 管理费用 + 销售费用) × ((1+利率)<sup>后续开发期/2-1</sup>)

其中：利率根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，取值为 6.41%；后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 1.49 年。

(7) 开发利润

开发利润 = 不含税销售收入 × (1 - 付款进度百分比) × 销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确认，取 6.54%。

具体测算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目	参数	备注
销售净利率	6.54%	根据 2020 年房地产行业销售净利率
建设进度	14.30%	剩余建设成本/建设总成本
需扣除利率	5.6%	销售净利润 × (1 - 建设进度)

项目	参数	备注
计算扣除利润口径事实上收入	72,605.12	含税总收入/1.09
需扣除开发利润	4,071.09	

(8) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

金额单位：人民币万元

项目	行次	总金额（不含税）	普通住宅	其他
面积		59,717.62	39,468.43	20,249.19
一、房地产收入总额 1=2+3	1	75,453.74	61,480.29	13,973.45
二、扣除项目金额合计 4=5+6+13+16+21	4	80,639.23	60,424.75	20,214.48
（一）取得土地使用权支付的金额	5	35,535.00	28,954.19	6,580.81
（二）房地产开发成本 6=7+8+9+10+11+12	6	26,396.05	17,445.61	8,950.43
其中    专业费用	7	3,336.36	2,205.06	1,131.30
建筑安装工程费	9	23,059.69	15,240.55	7,819.13
（三）房地产开发费用 13=14+15	13	6,193.10	4,639.98	1,553.12
其中    利息支出	14	3,096.55	2,319.99	776.56
其他房地产开发费用	15	3,096.55	2,319.99	776.56
（四）与转让房地产有关的税金 16=17+18+19+20	16	128.87	105.00	23.87
城市维护建设税、教育费附加	18	128.87	105.00	23.87
其他	20	-		
（五）财政部规定的其他扣除项目	21	12,386.21	9,279.96	3,106.25
三、增值额 22=1-4	22	-5,185.49	1,055.54	-6,241.03
四、增值额与扣除项目金额之比 23=22/4	23		2%	-31%
五、适用税金（%）	24		0%	0%
六、速算扣除系数（%）	25		0%	0%

项目	行次	总金额(不含税)	普通住宅	其他
七、应纳土地增值税税额 26=22*24-4*25	26	-	-	-
八、已缴土地增值税税额(含预缴)	27	-		
九、应补(退)土地增值税税额 28=26-27	28	-	-	-

注：取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊；

房地产开发成本包括开发专业费用建设成本，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

#### (9) 企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳税所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如下：

序号	项目/年份	不含税价(万元)
1	收入	75,453.74
2	成本费用	71,213.09
2.1	地价成本	34,500.00
2.2	契税	1,035.00
2.3	建设投资	26,396.05
2.3.1	开发成本	23,059.69
2.3.2	专业费用	3,336.36
2.4	销售税费	168.44
2.6	管理费用	1,654.77
2.7	销售费用	1,493.20
2.8	财务费用	5,965.63
2.9	土地增值税	0.00
3	利润总额	4,240.66
5	应纳税所得额	4,240.66
6	税率	25%
7	企业所得税	1,060.16

注：上表企业所得税测算中根据所得税计算口径，收入及地价成本中同时扣除了地价成本中可抵减的增值税销项税金额。

#### (10) 评估结果确定

综上所述，结合以上各参数的测算结果，评估计算过程见下表：

序号	项目	合计（万元）
一	开发完成后价值	75,453.74
二	后续开发成本	31,864.36
（一）	土地后续成本	-
（二）	购地税费	-
（三）	专业费用	1,637.89
（四）	建设成本	22,165.12
（五）	管理费用	1,389.53
（六）	销售费用	1,493.20
（七）	投资利息	5,010.18
（八）	销售税费	168.44
三	开发利润	4,071.09
四	股权评估中需扣除的税负	1,060.16
1	项目开发土地增值税	-
2	项目开发企业所得税	1,060.16
五	股权评估中的开发成本价值（V）	38,458.12

### （五）评估结果

经评估，存货-开发成本评估值为 384,581,200.00 元，账面价值为 382,021,601.33 元，评估增值 2,559,598.67 元，增值率为 0.67%。增值原因主要为存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，因项目所处区域同类房地产项目需求较大，房产销售价格较高，故而形成评估增值。

## 三、设备类固定资产评估技术说明

### （一）评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	150,607.06	149,374.04
固定资产-电子设备	150,607.06	149,374.04

## (二) 设备概况

本次委估设备主要是福州榕洋房地产有限公司电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的电子设备共计 30 项，主要为笔记本电脑、电视和打印机等，账面原值为 150,607.06 元，账面净值为 149,374.04 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人員询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

## (三) 评估过程

### 1、清查核实

(1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

### 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

### 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

### 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

## （四）评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，对本次纳入评估范围内的电子设备采用重置成本法进行评估。

即：评估值 = 重置全价 × 成新率

### 1、重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

### 2、综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备，确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

本次评估对于超过经济耐用年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15% 的成新率。



## （五）评估结果

经评估,设备类固定资产账面原值为 150,607.06 元,账面净值为 149,374.04 元,评估原值为 150,607.06 元,评估净值为 149,758.00 元,评估原值无增值,评估净值增值 383.96 元,增值率为 0.26%。

评估净值增值 383.96 元,评估净值增值的主要原因如下:

部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

## （六）典型案例

电子设备评估案例:以平板电脑为例(电子设备评估明细表序号第 27 项):

### 1、设备概况

设备名称:苹果平板电脑

数量:1 台

规格型号:2020 年新款 MYLF2CH/A

购入日期:2020/12/9

启用日期:2020/12/9

账面原值:2,654.86 元

账面净值:2,654.86 元

### 2、评估方法:采用重置成本法进行评估

评估值=重置全价×成新率

#### （1）重置全价的确定

评估人员通过中关村在线(www.zol.com.cn)网站询价,该设备于评估基准日的市场售价为每台人民币 3,000.00 元,此价格包含 13%增值税、运费等费用。故:

重置全价=市场售价-所含增值税进项税

$$=3,000.00-3,000.00 \div (1+13\%) \times 13\%$$

$$=2,654.86 \text{ 元。}$$

#### （2）成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 0.06 年，尚可使用年限为 4.94 年，则设备的理论成新率为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 4.94 \div (0.06 + 4.94) \times 100\% \\ &= 99\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

(3) 评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 2,654.87 \times 99\% \\ &= 2,628(\text{元}) \end{aligned}$$

## 四、非流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为福州榕洋房地产有限公司申报评估的非流动资产的以下科目，具体包括递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
递延所得税资产	3,238,132.91

### （二）递延所得税资产评估

递延所得税资产账面价值为 3,238,132.91 元，形成原因是以前年度亏损利润造成的递延可弥补亏损、其他应收款计提的坏账准备产生递延所得税资产。

对递延所得税资产的评估，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。在核实递延所得税资产真实、完整的前提下，按照将产生的可抵扣金额确认评估值。

本次评估确认的其他应收款评估风险损失为 0 元，因此其他应收账款评估风险损失产生的递延所得税资产评估值为 0 元。

经评估，递延所得税资产评估值为 3,236,433.45 元，评估减值 1,699.46 元，减值原因是其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产评估为零。

## 五、负债评估技术说明

### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	8,239,862.31
应付职工薪酬	2,535,714.70
应交税费	74,977.58
其他应付款	1,219,693.30
其他流动负债	355,051,987.61
<b>流动负债合计</b>	<b>367,122,235.50</b>
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>367,122,235.50</b>

### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、计账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应付账款评估**

应付账款账面值为 8,239,862.31 元，应付账款内容为工程款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额款项进行函证，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 8,239,862.31 元，无评估增减值。

#### **2、应付职工薪酬**

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 2,535,714.70 元，主要核算企业应付的工资、奖金、职工福利费等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，我们以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 2,535,714.70 元。无评估增减值。

#### **3、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为个人所得税、印花税等，账面价值 74,977.58 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 74,977.58 元，无评估增减值。

#### **4、其他应付款评估**

其他应付款账面值为 1,219,693.30 元，主要为业务活动款项、营销费用等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 1,219,693.30 元，无评估增减值。

#### **5、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 355,051,987.61 元，主要为往来款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 355,051,987.61 元，无评估增减值。

## 说明三：收益法评估技术说明

## 一、评估对象

本次收益法评估对象是：福州榕洋房地产有限公司的股东全部权益价值。

## 二、收益法的应用前提及选择的理由与依据

### （一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从决定现行公平市场价值的基本依据——企业的预期获利能力的角度，本着收益还原的思路评价企业价值。

### （二）收益法的应用前提

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- 1、企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、企业预期获利年限可以预测。

### （三）收益法选择的理由和依据

被评估单位为房地产开发企业，其开发项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃。评估人员通过和管理层访谈，了解到公司管理层对开发项目安排了比较详细的开发计划，未来盈利情况可以较为可靠预测，可以合理预测未来收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以采用收益法评估。

## 三、收益预测的假设条件

- 1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2、假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。被评估单位及子公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。
- 3、除非另有说明，假设被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签



发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

- 4、假设被评估单位未来将采用的会计政策与编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
- 5、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去。
- 6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。
- 8、不考虑通货膨胀因素的影响。
- 9、假设房地产项目建成后的实际建筑面积与规划建筑面积不存在较大差异。
- 10、假设预测期被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益。
- 11、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。
- 12、本次评估均是基于被评估单位在开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收。本次测算资产价值及被评估单位价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内。
- 13、本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑被评估单位在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为在开发项目预测期。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

#### **四、企业经营、资产、财务分析**

##### **（一）中国宏观经济形势**

根据 2021 年 2 月 28 日中国国家统计局公布的《中华人民共和国 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年中国宏观经济形势如下：

### 1、综合

2020 年年国内生产总值 1015986 亿元，比上年增长 2.3%。其中，第一产业增加值 77754 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 384255 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 553977 亿元，增长 2.1%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.7%，第二产业增加值比重为 37.8%，第三产业增加值比重为 54.5%。全年最终消费支出拉动国内生产总值下降 0.5 个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长 2.2 个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 0.7 个百分点。分季度看，一季度国内生产总值同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%，四季度增长 6.5%。预计全年人均国内生产总值 72447 元，比上年增长 2.0%。国民总收入 1009151 亿元，比上年增长 1.9%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降 0.1%。预计全员劳动生产率为 117746 元/人，比上年提高 2.5%。

全年城镇新增就业 1186 万人，比上年少增 166 万人。年末全国城镇调查失业率为 5.2%，城镇登记失业率为 4.2%。全国农民工总量 28560 万人，比上年下降 1.8%。其中，外出农民工 16959 万人，下降 2.7%；本地农民工 11601 万人，下降 0.4%。

全年居民消费价格比上年上涨 2.5%。工业生产者出厂价格下降 1.8%。工业生产者购进价格下降 2.3%。

年末国家外汇储备 32165 亿美元，比上年末增加 1086 亿美元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 6.8974 元人民币，比上年升值 0.02%。

### 2、农业

全年粮食种植面积 11677 万公顷，比上年增加 70 万公顷。其中，稻谷种植面积 3008 万公顷，增加 38 万公顷；小麦种植面积 2338 万公顷，减少 35 万公顷；玉米种植面积 4126 万公顷，减少 2 万公顷。棉花种植面积 317 万公顷，减少 17 万公顷。油料种植面积 1313 万公顷，增加 20 万公顷。糖料种植面积 157 万公顷，

减少 4 万公顷。

全年粮食产量 66949 万吨，比上年增加 565 万吨，增产 0.9%。其中，夏粮产量 14286 万吨，增产 0.9%；早稻产量 2729 万吨，增产 3.9%；秋粮产量 49934 万吨，增产 0.7%。全年谷物产量 61674 万吨，比上年增产 0.5%。其中，稻谷产量 21186 万吨，增产 1.1%；小麦产量 13425 万吨，增产 0.5%；玉米产量 26067 万吨，持平略减。

全年棉花产量 591 万吨，比上年增产 0.4%。油料产量 3585 万吨，增产 2.6%。糖料产量 12028 万吨，减产 1.2%。茶叶产量 297 万吨，增产 7.1%。

全年猪牛羊禽肉产量 7639 万吨，比上年下降 0.1%。其中，猪肉产量 4113 万吨，下降 3.3%；牛肉产量 672 万吨，增长 0.8%；羊肉产量 492 万吨，增长 1.0%；禽肉产量 2361 万吨，增长 5.5%。禽蛋产量 3468 万吨，增长 4.8%。牛奶产量 3440 万吨，增长 7.5%。年末生猪存栏 40650 万头，比上年末增长 31.0%；全年生猪出栏 52704 万头，比上年下降 3.2%。

全年水产品产量 6545 万吨，比上年增长 1.0%。其中，养殖水产品产量 5215 万吨，增长 3.0%；捕捞水产品产量 1330 万吨，下降 5.0%。

全年木材产量 8727 万立方米，比上年下降 13.1%。全年新增耕地灌溉面积 43 万公顷，新增高效节水灌溉面积 160 万公顷。

### 3、工业和建筑业

全年全部工业增加值 313071 亿元，比上年增长 2.4%。规模以上工业增加值增长 2.8%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增加值增长 2.2%；股份制企业增长 3.0%，外商及港澳台商投资企业增长 2.4%；私营企业增长 3.7%。分门类看，采矿业增长 0.5%，制造业增长 3.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.0%。

全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年下降 1.5%，纺织业增长 0.7%，化学原料和化学制品制造业增长 3.4%，非金属矿物制品业增长 2.8%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 6.7%，通用设备制造业增长 5.1%，专用设备制造业

增长 6.3%，汽车制造业增长 6.6%，电气机械和器材制造业增长 8.9%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 7.7%，电力、热力生产和供应业增长 1.9%。

全年全社会建筑业增加值 72996 亿元，比上年增长 3.5%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润 8303 亿元，比上年增长 0.3%，其中国有控股企业 2871 亿元，增长 4.7%。

#### 4、服务业

全年批发和零售业增加值 95686 亿元，比上年下降 1.3%；交通运输、仓储和邮政业增加值 41562 亿元，增长 0.5%；住宿和餐饮业增加值 15971 亿元，下降 13.1%；金融业增加值 84070 亿元，增长 7.0%；房地产业增加值 74553 亿元，增长 2.9%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 37951 亿元，增长 16.9%；租赁和商务服务业增加值 31616 亿元，下降 5.3%。全年规模以上服务业企业营业收入比上年增长 1.9%，利润总额下降 7.0%。

#### 5、国内贸易

全年社会消费品零售总额 391981 亿元，比上年下降 3.9%。按经营地统计，城镇消费品零售额 339119 亿元，下降 4.0%；乡村消费品零售额 52862 亿元，下降 3.2%。按消费类型统计，商品零售额 352453 亿元，下降 2.3%；餐饮收入额 39527 亿元，下降 16.6%。

#### 6、固定资产投资

全年全社会固定资产投资 527270 亿元，比上年增长 2.7%。其中，固定资产投资（不含农户）518907 亿元，增长 2.9%。分区域看[33]，东部地区投资比上年增长 3.8%，中部地区投资增长 0.7%，西部地区投资增长 4.4%，东北地区投资增长 4.3%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 13302 亿元，比上年增长 19.5%；第二产业投资 149154 亿元，增长 0.1%；第三产业投资 356451 亿元，增长 3.6%。民间固定资产投资 289264 亿元，增长 1.0%。基础设施投资增长 0.9%。

全年房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%。其中住宅投资 104446

亿元，增长 7.6%；办公楼投资 6494 亿元，增长 5.4%；商业营业用房投资 13076 亿元，下降 1.1%。年末商品房待售面积 49850 万平方米，比上年末增加 29 万平方米。其中，商品住宅待售面积 22379 万平方米，减少 94 万平方米。

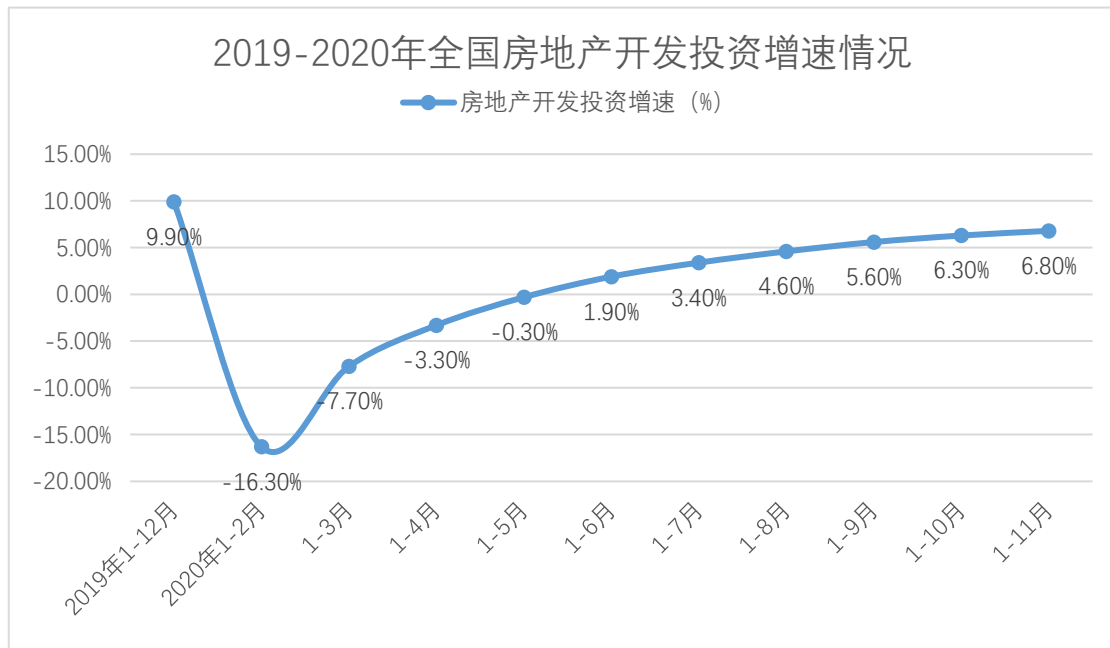
## （二）行业状况分析

### 1、房地产行业发展现状分析

#### （1）房地产投资回暖

受疫情影响，房地产停工停售，2020 年前 5 个月全国房地产开发投资增速负增长。随着疫情好转，房地产投资增速正不断回暖，开发投资同比增速连续 6 个月维持正值。

1-11 月份，全国房地产开发投资 129,492 亿元，同比增长 6.8%，增速比 1-10 月份提高 0.5 个百分点。其中，住宅投资 95,837 亿元，增长 7.4%，增速提高 0.4 个百分点。



数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### （2）房企土地购置面积减少

2020 年以来，全国房地产开发企业土地购置面积同比减少，土地成交价款受疫情影响，前三个月有所减少，此后土地成交价款同比增长。

1-11 月份，房地产开发企业土地购置面积 20591 万平方米，同比下降 5.2%，降幅比 1-10 月份扩大 1.9 个百分点；土地成交价款 13890 亿元，增长 16.1%，增速提高 1.3 个百分点。

**2020 年 1-11 月全国房地产开发企业土地购置面积及土地成交价款**

日期	土地购置面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020 年 1-2 月	1092	-29.3	440	-36.2
2020 年 1-3 月	1969	-22.6	977	-18.1
2020 年 1-4 月	3151	-12	1699	6.9
2020 年 1-5 月	4752	-8.1	2429	7.1
2020 年 1-6 月	7965	-0.9	4039	5.9
2020 年 1-7 月	9659	-1	5382	12.2
2020 年 1-8 月	11947	-2.4	7088	11.2
2020 年 1-9 月	15011	-2.9	9316	13.8
2020 年 1-10 月	17775	-3.3	11386	14.8
2020 年 1-11 月	20591	-5.2	13890	16.1

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

**(3) 商品房销售受冲击**

1-11 月份，商品房销售面积 150,834 万平方米，同比增长 1.3%，增速比 1-10 月份提高 1.3 个百分点。商品房销售额 148,969 亿元，增长 7.2%，增速提高 1.4 个百分点。

据悉，2019 年全国商品房销售面积是 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%，而商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%。年底房地产开发企业为完成销售目标，积极推货同时降价促销，预计 12 月商品房销售面积和销售金额将有所增加。但是按照目前的销售情况推算，2020 商品房销售面积或低于 2019 年。

日期	土地购置面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020 年 1-2 月	8475	-39.9	8203	-35.9
2020 年 1-3 月	21978	-26.3	20365	-24.7
2020 年 1-4 月	33973	-19.3	31863	-18.6
2020 年 1-5 月	48703	-12.3	46269	-10.6
2020 年 1-6 月	69404	-8.4	66895	-5.4
2020 年 1-7 月	83631	-5.8	81422	-2.1
2020 年 1-8 月	98486	-3.3	96943	1.6

日期	土地购置面积 (万m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-9月	117073	-1.8	115647	3.7
2020年1-10月	133294	0	131665	5.8
2020年1-11月	150834	1.3	148969	7.2

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

#### (4) 千亿房企增至 41 家

据中指研究院发布的 2020 年中国房地产企业销售业绩 TOP100，榜单显示，41 家房企销售额超千亿，5 家房企销售额超 5000 亿元。TOP100 房企上榜门槛 333 亿元，与上年相比有所增长。

从房企销售额来看，碧桂园销售额最高达 7888.1 亿元，中国恒大和万科位居第二和第三，销售额分别为 7038.0 亿元、7011.0 亿元。融创中国和保利发展销售额超 5000 亿元，分别为 5750.0 亿元、5028.0 亿元。

#### (5) 房企资金压力大

2020 年以来，银保监系统对房地产金融领域保持强监管态势。尤其是 2020 年 8 月，住建部联合央行召开重点房企座谈会，提出“三道红线”融资监管新规（“345”新规）：红线 1：剔除预收款后的资产负债率（以下简称为新资产负债率）大于 70%；红线 2：净负债率大于 100%；红线 3：现金短债比小于 1.0 倍。根据企业踩线情况不同，分为“红、橙、黄、绿”四档。分档设定有息负债规模增速阈值，每降低一档，上限增加 5%。

融资监管新规“三道红线”出台后，大部分房企有一条或多条指标“踩线”，政策压力下，房企开始主动调整融资结构，通过增发新股、子公司 IPO 等方式加强股权融资。在缺乏资金支持的背景下，房地产行业将告别高杠杆和快周转的发展模式。

## 2、2021 年房地产行业发展趋势

### (1) 坚持“房住不炒”原则

当前，楼市调控严格，国家层面多次强调房住不炒。2016 年年底的中央经济工作会议首次提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”，此后“房住不炒”原

则贯穿近几年的房地产调控。十四五规划意见稿也要求坚持“房子是用来住的，不是用来炒的定位”。

《加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局》文章强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

中央经济工作会议提出，要因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，住建部将坚决落实中央经济工作会议部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

## (2) 大力发展长租房市场

自 2015 年，我国开始大力支持住房租赁，多次发布政策推进市场发展。2016 年，国务院就曾出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，明确提出建立购租并举的城镇住房制度，完善城镇住房保障体系住房保障采取实物与租赁补贴相结合并逐步转向租赁补贴为主，加快发展专业化住房租赁市场。2020 年 9 月，住建部发布《住房租赁条例（征求意见稿）》，其明确提及，国家支持金融机构按照风险可控、商业可持续的原则，创新针对住房租赁的金融产品和服务，支持发展房地产投资信托基金，支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。

十四五规划意见稿和双循环战略文章均要求完善长租公寓政策。中央经济工作会议把“解决好大城市住房突出问题”作为 2021 年要抓好的重点任务之一，特别提出要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜。降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。预计 2021 年中国将大力发展租赁市场。

据我爱我家相关研究，2017 年我国住房租赁市场交易总量约 1.2 万亿元，租



房人口 1.94 亿人，占全部人口的 13.9%。预计到 2025 年，租赁市场规模将首次超过 3 万亿元，租赁人口增至 2.52 亿人。到 2030 年，租赁市场规模将达到 4.6 万亿元，有接近 3 亿人通过租房实现“住有所居”。政策支持下，我国租赁市场将迎来快速发展。

我国住房租赁市场		
年份	租房人口（亿人）	市场规模（万亿元）
2017 年	1.94	1.2
2025 年	2.5	3.0
2030 年	3	4.6

数据来源：我爱我家、中商产业研究院整理

### （3）房企财务降杠杆将成主旋律

Wind 数据显示，截至 1 月 7 日，上市房企已发行 13 只美元债。根据各房企公告披露来看，募资用途多为现有债务再融资。贝壳研究院数据显示，2020 年房企偿债规模约 9154 亿元，同比增长 28.7%。2021 年房企到期债务规模（不含 2021 年将发行的超短期债券）预计将达 12,448 亿元，同比增长 36%，历史性突破万亿元大关，房企偿债压力继续攀升。

预计 2021 年房企财务降杠杆将是主旋律，未来房企融资主要以借新还旧为主，融资增速或将下降。“三道红线”将倒逼房企提升自身产品力及经营能力，减少对融资依赖，提高项目去化，加快开发周期。

### （三）企业经营管理状况分析

#### 1、经营模式

福州榕洋房地产有限公司主要经营为在取得的土地上进行房地产开发并进行销售等。

#### 2、市场地位

被评估单位属于房地产的项目公司，在市场中受其相关控制方的经营影响较大。

### 3、主要竞争优劣势

#### (1) 公司主要竞争优势

①国企背景，资源整合能力强，核心团队稳定，服务高效及时；

②内部管控严格，合规性强；

③周边生活配套齐全，区域内有阳光幼儿园、高洲小学、闽侯一中、农村商业银行、沙堤市民公园等，外部公共服务设施较完备。开发项目位于二号线苏洋地铁口，与地铁一号线、五号线（建设中）等无缝串联，轨交出行较便利。

#### (2) 公司主要竞争劣势

开发项目附近公交站点及公交线路数量分布一般，公交班次疏密度一般，辐射范围一般，距市中心距离较远。

#### (四) 企业历史年度财务状况

被评估单位评估基准日资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年度
总资产	38,736.78
负债	36,712.22
股东权益	2,024.55
利润项目	2020 年度
营业收入	-
利润总额	-1,299.26
净利润	-975.45
审计机构	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)
审计意见	无保留意见

### 五、评估方法介绍及预测分析过程

#### (一) 收益模型的选取

本项目评估的基本思路拟以企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）为主要评估方法；根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，采用两阶段，在经分析的盈利预测结果基础上，进行折现得出企业真实的内在价值，再依据公

司实际情况进行修正，得出最后的评估结果。

基本公式：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值。

其中：企业整体价值=经营性资产价值+非并表长期股权投资价值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债；经营性资产价值采用企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）计算。

### 1、经营性资产价值

经营性资产是指与企业生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中： $P$ ：评估基准日的企业经营性资产价值；

$R_i$ ：评估基准日后第  $i$  年预期的企业自由现金流量；

$r$ ：折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)；

$n$ ：收益期；

$i$ ：收益期第  $i$  年。

### 2、溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，企业自由现金流量预测不涉及的资产。

### 3、非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与企业生产经营无关的，企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和估算。

#### (二) 收益年限的确定

收益年限取决于企业自由现金流量的持续年限。被评估单位是房地产开发企业，收益预测期限根据评估基准日企业正在开发或即将开发（基准日已有规划建设方案的项目）的开发建设期（含销售期）确定为收益期限。

根据被评估单位提供的销售计划，开发项目预计于 2022 年售罄，即：本次收益期限为自 2021 年至 2022 年。

### （三）未来收益的确定

根据《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则——企业价值》，委托人和被评估单位依法提供并保证未来收益预测资料的合理性、合法性、完整性，资产评估人员与其进行了未来各种可能性的讨论，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、行业现状与发展前景，分析认为该未来收益预测资料与评估目的及评估假设具备适用性。

#### 1、收入的预测

被评估单位的销售收入主要为销售国贸江城花园项目房地产产生的销售收入，截止评估基准日，国贸江城花园项目尚未开盘预售，根据企业提供的经济技术指标及建筑物预测报告，项目可销售数量如下：

序号	类型	单位	可售数量
1	住宅	m <sup>2</sup>	29,890.41
2	商业	m <sup>2</sup>	2,940.00
3	别墅	m <sup>2</sup>	9,578.02
4	车位	套	425.00
5	配建房	m <sup>2</sup>	2,156.38
6	地铁办公用房	m <sup>2</sup>	2,505.00

#### （1）销售计划

被评估单位销售部门提供的销售计划，各年度具体销售计划如下：

序号	类别	单位	可售数量	预计销售数量	
				2021 年	2022 年
1	住宅	m <sup>2</sup>	29,890.41	26,901.37	2,989.04
2	商业	m <sup>2</sup>	2,940.00	2,352.00	588.00
3	别墅	m <sup>2</sup>	9,578.02	7,662.42	1,915.60
4	车位	套	425.00	212.00	213.00
5	配建房	m <sup>2</sup>	2,156.38	2,156.38	-

序号	类别	单位	可售数量	预计销售数量	
				2021年	2022年
6	地铁办公用房	m <sup>2</sup>	2,505.00	2,505.00	-

结合周边同类房产的市场调查，评估人员认为企业提供销售计划较为可信，采用企业预计销售计划测算未来年度房产销量。

### (2) 销售单价

对于配建房和地铁公安用房，根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：35012120200521006P），该项目配建房由闽侯县国有资产运营管理服务中心按产权登记面积4,210.02元/平方米回购，地铁办公用房由福州地铁公司按7,414.01元/平方米回购。对于其他可售物业，评估人员调查了周边同类房地产的市场情况，并结合企业预计未来销售单价综合确定未来房产预计销售单价，详细分析过程参考“存货科目评估技术说明”中的第四项第4点“未售部分销售单价的确定”测算分析过程。

故2021年至2022年各类型房产含税销售单价预测如下：

序号	类别	单位	2021年销售单价	2022年销售单价
1	住宅	元/m <sup>2</sup>	15,100.39	15,100.39
2	商业	元/m <sup>2</sup>	20,000.00	20,000.00
3	别墅	元/m <sup>2</sup>	20,200.28	20,200.28
4	车位	元/套	141,435.06	141,435.06
5	配建房	元/m <sup>2</sup>	4,210.02	4,210.02
6	地铁办公用房	元/m <sup>2</sup>	7,414.01	7,414.01

注：以上价格含9%增值税销项税。

### (3) 销售收入

综上所述，2021年度至2022年度销售收入预测如下：

金额单位：人民币万元

分类	项目	2021年	2022年
住宅	总可售面积	29,890.41	29,890.41
	销售面积	26,901.37	2,989.04
	销售比例	90%	10%
	销售单价（万元/m <sup>2</sup> ）	1.51	1.51

分类	项目	2021年	2022年
	销售收入	40,622.10	4,513.57
商业	总可售面积	2,940.00	2,940.00
	销售面积	2,352.00	588.00
	销售比例	80%	20%
	销售单价(万元/m <sup>2</sup> )	2.00	2.00
	销售收入	4,704.00	1,176.00
别墅	总可售面积	9,578.02	9,578.02
	销售面积	7,662.42	1,915.60
	销售比例	80%	20%
	销售单价(万元/m <sup>2</sup> )	2.02	2.02
	销售收入	15,478.30	3,869.57
车位	总可售数量	425.00	425.00
	销售数量	212.00	213.00
	销售比例	50%	50%
	销售单价(万元/套)	14.14	14.14
	销售收入	2,998.42	3,012.57
配建房	总可售数量	2,156.38	2,156.38
	销售数量	2,156.38	-
	销售比例	100%	-
	销售单价(万元/套)	0.42	0.42
	销售收入	907.84	-
地铁办公用房	总可售数量	2,505.00	2,505.00
	销售数量	2,505.00	-
	销售比例	100%	-
	销售单价(万元/套)	0.74	0.74
	销售收入	1,857.21	-
合计		66,567.87	12,571.71

## 2、开发成本的预测

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、市政配套费、公共配套设施费、开发间接费等。

### (1) 项目总投资概算

被评估单位工程人员提供的项目最新工程概算如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	增值税率	总成本(含税)	总成本(不含税)	进项税额
1	土地费及大配套	8.70%	35,609.13	32,760.50	2,848.62
2	前期工程费	5.26%	1,464.05	1,390.92	73.13
3	配套设施费	9.00%	1,716.27	1,574.56	141.71

序号	成本类型	增值税率	总成本(含税)	总成本(不含税)	进项税额
4	基础设施费	9.00%	3,343.51	3,067.44	276.07
5	建安及精装修工程费	9.00%	19,755.96	18,124.73	1,631.23
6	开发间接费	8.18%	2,104.49	1,945.44	159.05
7	工程后续成本	9.00%	35.12	32.22	2.90
8	不可预见费	9.00%	284.19	260.73	23.47
合计			64,312.72	59,156.54	5,156.18

注：其中土地费及大配套进项税额为税法规定土地出让金可抵减的土地增值税进项税额。

### (2) 已经投入的开发成本

截止评估基准日，被评估单位已经投入的开发成本如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	总成本	已投入成本	未来需投入成本
1	土地费及大配套	35,609.13	35,609.13	-
2	前期工程费	1,464.05	513.36	950.68
3	配套设施费	1,716.27	-	1,716.27
4	基础设施费	3,343.51	-	3,343.51
5	建安及精装修工程费	19,755.96	975.08	18,780.88
6	开发间接费	2,104.49	1,309.73	794.76
7	工程后续成本	35.12	-	35.12
8	不可预见费	284.19	-	284.19
合计		64,312.72	38,407.30	25,905.43

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

### (3) 未来开发成本投入计划

根据被评估单位提供的相关资料，国贸江城花园项目预计于2022年6月交房。故2021年至2022年企业开发成本投入计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	2021年	2022年
1	土地费及大配套	-	-
2	前期工程费	950.68	-
3	配套设施费	969.01	747.26
4	基础设施费	3,225.31	118.20
5	建安及精装修工程费	12,164.40	6,616.48
6	开发间接费	794.76	-
7	工程后续成本	35.12	-
8	不可预见费	245.25	38.94
合计		18,384.53	7,520.89

注：上表金额包含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

### 3、税金及附加的预测

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税及土地使用税。其中城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加为增值税附加税根据以当期实际缴纳增值税金额为计税基础计算，当地城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为5%、3%及2%。印花税按照合同金额（含增值税）的0.05%计算。该项目地块属于财政部规定免税的交通用地，故不需要缴纳土地使用税。。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号），一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。

$$\text{应预缴税款} = \text{预收款} \div (1 + \text{适用税率或征收率}) \times 3\%$$

房地产开发企业中的一般纳税人（以下简称一般纳税人）销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：

$$\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) \div (1 + 9\%)$$

由于被评估单位房地产销售采用预售方式，预售和实际交房有一定时间差异，根据故本次测算税金及附加时，对其中发生的税金及附加金额按照预售方式测算，并在期末进行统一调整。

综上所述，未来年度税金及附加预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	期初	2021年	2022年
1	当期缴纳增值税		-	1,832.14	(550.88)
2	预缴增值税金额	3.00%	-	1,832.14	346.01
3	累计预缴增值税金额		-	1,832.14	2,178.15
4	期末应纳增值税金		-		<b>1,281.26</b>
5	附加税金			143.21	(26.77)
6	城建税	1.00%	-	18.32	(5.51)
7	教育费附加	3.00%	-	54.96	(16.53)
8	地方教育费附加	2.00%	-	36.64	(11.02)



序号	项目	税率	期初	2021年	2022年
9	印花税	0.05%	-	33.28	6.29
10	土地使用税	-	--	-	-
	合计			2,008.64	(571.36)

注：仅核算了期初未抵减进项税部分预缴金额。

其中期末应纳增值税金计算如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	预计比例	税率	计税基础	金额
<b>一</b>	<b>销项税额</b>				
1	项目预计销售收入			79,139.58	
2	增值税率		9%		
3	当期允许扣除的土地价款	不含契税		34,500.00	
4	计算销项税的销售额			40,953.74	
5	销项税额				3,685.84
<b>二</b>	<b>进项税额</b>				
1	计算进项税的成本额				
1.1	前期工程费	100%	5.26%	1,390.92	73.13
1.2	配套设施费	100%	9.00%	1,574.56	141.71
1.3	基础设施费	100%	9.00%	3,067.44	276.07
1.4	建安及精装修工程费	100%	9.00%	18,124.73	1,631.23
1.5	开发间接费	100%	8.18%	1,945.44	159.05
1.6	工程后续成本	100%	9.00%	32.22	2.90
1.7	不可预见费	100%	9.00%	260.73	23.47
1.8	销售费用	100%	6.00%	1,616.97	97.02
2	进项税额				2,404.58
<b>三</b>	<b>增值税</b>				<b>1,281.26</b>

#### 4、销售费用的预测

销售费用包括项目销售部门的租赁费、销售代理、广告费用等。本次评估，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合被评估单位提供的预计销售费用占销售收入的比例。预测各年度付现的销售费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
销售费用	1,331.36	251.43
与收入比	2%	2%

#### 5、管理费用的预测

房地产开发企业的管理费用主要包括代建费、业务招待费、差旅费、办公费等。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定预测各年度的管理费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021 年	2022 年
管理费用	1,010.24	379.29

#### 6、财务费用的预测

根据企业评估基准日的借款情况及未来的借款企划，企业未来财务费用主要来自于股东借款。根据企业提供的相关资料，该借款的年利率 5.5%，企业未来年度银行借款还款计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年
初本金金额	34,547.00	4,547.00
当期新增本金	-	-
当期偿还本金	30,000.00	4,547.00
期末本金金额	4,547.00	-
利息支出	1,487.59	83.36

#### 7、土地增值税的预测

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）及当地土地增值税预征相关规定，房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：

土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款

根据《国家税务总局福建省税务局关于土地增值税若干政策问题的公告》（国家税务总局福建省税务局公告 2018 年第 21 号），当地土地增值率预征率如下：

用途	预征率
普通住宅	2.00%
非普通住宅（福州市）	4.00%
非住宅（福州市）	6.00%

故本次评估在测算时，土地增值税采用预征期末清缴方式测算，具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	历史	2021年	2022年
1	预缴土地增值税			1,701.89	407.45
普通住宅	销售收入(含税)			56,100.40	8,383.14
	预缴增值税金额			1,544.05	230.73
	预缴土增税计税基础			54,556.35	8,152.41
	当期预缴土增税	2.00%		1,091.13	163.05
	累计预缴土地增值税			1,701.89	2,109.34
非住宅	销售收入(含税)			10,467.47	4,188.57
	预缴增值税金额			288.10	115.28
	预缴土增税计税基础			10,179.38	4,073.29
	当期预缴土增税	6.00%		610.76	244.40
	累计预缴土地增值税			610.76	855.16
2	清缴土地增值税				(2,109.34)
3	当期实缴土地增值税			1,701.89	(1,701.89)

其中清缴土地增值税金额计算如下:

金额单位: 万元

项目	行次	总金额 (不含税)	普通住宅	商业及 车位
面积		62,167.00	42,407.81	19,759.19
一、房地产收入总额 1=2+3	1	72,605.12	59,159.21	13,445.91
二、扣除项目金额合计 4=5+6+13+16+21	4	80,639.23	61,153.66	19,485.57
(一) 取得土地使用权支付的金额	5	35,535.00	28,954.19	6,580.81
(二) 房地产开发成本 6=7+8+9+10+11+12	6	26,396.05	18,006.31	8,389.73
其中				
专业费用	7	3,336.36	2,275.93	1,060.43
建筑安装工程费	9	23,059.69	15,730.38	7,329.30
(三) 房地产开发费用 13=14+15	13	6,193.10	4,696.05	1,497.05
其中				
利息支出	14	3,096.55	2,348.03	748.53
其他房地产开发费用	15	3,096.55	2,348.03	748.53
(四) 与转让房地产有关的税金 16=17+18+19+20	16	128.87	105.00	23.87
城市维护建设税、教育费附加	18	128.87	105.00	23.87
其他	20	-		
(五) 财政部规定的其他扣除项目	21	12,386.21	9,392.10	2,994.11
三、增值额 22=1-4	22	-8,034.11	-1,994.45	-6,039.66
四、增值额与扣除项目金额之比 23=22/4	23		-3%	-31%
五、适用税金(%)	24		0%	0%
六、速算扣除系数(%)	25		0%	0%
七、应纳土地增值税税额 26=22*24-4*25	26	-	-	-

八、已缴土地增值税税额（含预缴）	27	-		
九、应补（退）土地增值税税额 28=26-27	28	-	-	-

注：上表中收入及成本均为不含税金额。

### 8、所得税的预测

销售期内企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。根据《国家税务总局福建省税务局关于房地产开发经营业务企业所得税计税毛利率有关问题的公告》（国家税务总局福建省税务局 2019 年第 4 号）闽侯县的预计毛利率为 10%，在项目竣工后，进行清缴。故未来年度企业所得税预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	期初	2021 年	2022 年
销售收入		66,567.87	12,571.71
核算毛利率		10%	10%
当期毛利		6,656.79	1,257.17
销售费用		1,331.36	251.43
管理费用		1,010.24	379.29
税费及附加		1,487.59	83.36
预缴土增税		2,008.64	(571.36)
其他差异调整			
当期应纳税所得额		(1,870.85)	945.48
适用所得税率		25%	25%
预缴企业所得税	-	-	236.37
累计预缴企业所得税	-	-	236.37
清缴企业所得税			1,727.75
当期实缴企业所得税	-	-	1,964.12

注：上表数据均为不含税金额。

其中清缴企业所得税计算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	金额
1	销售收入	79,139.58
2	总成本支出	71,283.09
2.1	建设成本支出	64,312.72
2.2	增值税及附加税支出	1,437.28
2.3	销售费用	1,616.97
2.4	管理费用	1,389.71
2.5	财务费用	2,526.40

序号	项目/年份	金额
2.6	土地增值税	-
3	利润总额	7,856.49
5	应纳税所得额	7,856.49
6	税率	25%
7	企业所得税	1,964.12

注：上表中数据为含税项目总收入及成本。

#### 9、折旧与摊销的预测

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧。故折旧摊销费用预测如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
电子设备折旧费	3.01	3.01

#### 10、资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次现金流量折现法的假设前提之一为未来收益期限为有限期，在企业有限经营期内无资本性支出的需求及计划，故本次评估不予预测。

#### 11、营运资金预测、营运资金增加额的确定

本次评估对被评估单位房地产开发板块的未来收益期按可预期项目开发周期确定，未做永续预测。考虑到国家对商品房销售的有关规定，在未来预测周期内，企业部分所需建设资金可以通过预售的房款解决，实行滚动开发，故未来年度除最低现金保留量外不需考虑营运资金，最低现金保留量为当期所需营运资金；以销售费用、管理费用付现支出，按一个月周转期进行测算。

营运资金增加额=本期需营运资金-上期营运资金

营运资金增加额如下：

金额单位：人民币万元

项目	期初	2021年	2022年
一、付现成本			
增值税及附加		2,008.64	(571.36)
销售费用		1,331.36	251.43

项目	期初	2021 年	2022 年
管理费用		1,010.24	379.29
财务费用		1,487.59	83.36
土地增值税		1,701.89	(1,701.89)
企业所得税		-	1,964.12
付现成本合计		7,539.72	404.96
二、周转次数		12	12
三、当期营运资金	(1,047.11)	628.31	33.75
四、营运资金增加额		1,675.42	(594.56)
五、期末回收营运资金			33.75

#### 12、期末回收资产价值

根据企业提供的经营计划，预计在 2022 年 12 月 31 日完成公司项目经营并清算，期末可回收的资产主要为当年营运资金及期末的可回收的固定资产价值。具体计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	期末
营运资金回收金额	33.75
可回收固定资产价值	8.91
期末回收资产价值	42.66

#### (四) 折现率的确定

##### 1、折现率的模型（公式与参数定义）

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

式中：

$w_d$ ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$w_e$ ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$r_d$ ：税后债务加权成本

$r_e$ ：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场预期报酬率；

$\varepsilon$ ：评估对象的特性风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_m}{E_m} \right)$$

$\beta_u$ ：可比公司的无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{\left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_i}{E_i} \right)}$$

$\beta_t$ ：可比公司股票的预期市场平均风险系数

$D_i$ ：可比公司的付息债务

$E_i$ ：可比公司的权益资本

#### (1) 无风险报酬率 $R_f$

无风险收益率又称安全收益率，是投资无风险资产所获得的投资回报率，表示即使在风险为零时，投资者仍期望就资本的时间价值获得的补偿。国际上通行的做法是参考不存在违约风险的政府债券利率确定。本次选取与企业收益期相匹配的国债的市场到期收益率，即选用距评估基准日 3 年的国债到期收益率，取  $r_f=2.82\%$ 。

#### (2) 市场风险溢价 $ERP(r_m - r_f)$ 的确定

市场风险溢价是投资者期望的超过无风险收益率的部分。目前，我国有两个证券交易市场，即上海证券交易所和深圳证券交易所。本次评估根据中国证券市场的股票市场收益率进行计算。

为了计算股票市场收益率，我们通过 Wind 资讯获取了 2010 年至 2020 年“沪深 300”指数每年年底的成分股及其数据，选取其中上市时间在 10 年及以上的成

分股，计算股票市场收益率的几何平均值，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的市场风险溢价。具体如下：

市场风险溢价计算表

序号	年度	股票数量	几何平均收益率 $R_m$	无风险收益率 $R_f$ (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP ( $R_m - R_f$ )
1	2010	171	12.78%	3.88%	8.90%
2	2011	174	12.14%	3.42%	8.72%
3	2012	176	15.35%	3.57%	11.78%
4	2013	185	12.38%	4.55%	7.83%
5	2014	183	19.28%	3.62%	15.66%
6	2015	168	20.13%	2.82%	17.31%
7	2016	180	7.05%	3.01%	4.04%
8	2017	182	-0.04%	3.88%	-3.92%
9	2018	188	7.98%	3.23%	4.75%
10	2019	192	3.58%	3.14%	0.45%
11	2020	204	6.05%	3.14%	2.91%
平均值			<b>10.61%</b>	<b>3.48%</b>	<b>7.13%</b>

采用 2010 年至 2020 年几何平均收益率的平均值 10.61%与同期剩余年限 10 年的中国国债到期收益率平均值 3.48%的差额作为市场风险溢价。

按此测算，我国目前的市场风险溢价为：10.61%-3.48%=7.13%。

### (3) 权益资本的预期市场风险系数 $\beta$ 的确定

权益系统风险系数计算公式如下：

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

式中： $\beta_L$ —有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ —无财务杠杆的权益的系统风险系数；

$t$ —企业的所得税税率；

$D/E$ —企业的当年资本结构。

$\beta$  系数是用来衡量上市公司相对充分风险分散的市场组合。本次估值我们选取 WIND 金融终端公布的  $\beta$  计算器计算对比公司的  $\beta$  值，股票市场选择的是沪深 300 指数。采用对比公司评估基准日前 36 个月的历史数据计算  $\beta$  值。



企业的资本结构通常不宜直接采用企业的历史或评估基准日的资本结构，而应选择目标资本结构。主要原因在于历史或现行的资本结构可能并不稳定，企业管理层可能在未来不断进行调整，因此，最终确定的资本结构应是能反映企业整个收益期内的综合预期水平。本次评估取可比公司的平均值为目标资本结构。

根据被评估单位生产经营情况，本次评估选择可比公司如下：

证券简称	证券代码	2018-2020年三年平均 带息债务/股权价值	2020年 房地产收入（亿元）
世茂股份	600823.SH	122.55	103.2774
迪马股份	600565.SH	172.78	195.7716
大名城	600094.SH	157.36	147.3958
中华企业	600675.SH	55.32	104.1217
荣安地产	000517.SZ	65.42	100.6714
中洲控股	000042.SZ	234.11	102.1641
广宇发展	000537.SZ	159.34	192.1344

1) 剔除财务杠杆调整  $\beta$  值  $\beta_U$

评估人员从 WIND 资讯上查找上述被评估单位调整后  $\beta$ ，然后根据可比公司 2020 年 12 月 31 日的 D/E 及企业所得税率计算出剔除财务杠杆的调整  $\beta$  值  $\beta_U$ ，取简单平均数为 0.5260。

序号	股票代码	股票名称	调整 $\beta$	D/E	基准日所得税率	$\beta$ 资产（无 杠杆）
1	600823.SH	世茂股份	1.1085	122.55%	25.00%	0.5776
2	600565.SH	迪马股份	1.0940	172.78%	25.00%	0.4765
3	600094.SH	大名城	0.8269	157.36%	25.00%	0.3793
4	600675.SH	中华企业	0.8574	55.32%	25.00%	0.6060
5	000517.SZ	荣安地产	1.2243	65.42%	25.00%	0.8213
6	000042.SZ	中洲控股	0.6842	234.11%	25.00%	0.2483
7	000537.SZ	广宇发展	1.2577	159.34%	25.00%	0.5730
	平均			138.13%		0.5260

2) 企业目标财务杠杆系数的  $\beta$  值

企业适用所得税率为 25%，D/E 采用可比公司平均 D/E 计算，故：

$$\begin{aligned} \beta_L &= \beta_U \times [1 + (1 - t) \times D/E] \\ &= 0.5260 \times [1 + (1 - 25\%) \times 138.13\%] \\ &= 1.0709 \end{aligned}$$

(4) 企业特定风险调整系数

目前国际上将公司全部特定个体风险调整系数风险报酬率进一步细化为公司规模溢价和其他特定风险溢价。

### ① 公司规模溢价

规模溢价可以用规模超额收益率来衡量。参考美国 Grabowski-King 研究的思路，对沪、深两市的上市公司数据进行了分析研究，将样本点按净资产账面价值进行排序并分组，得到的数据采用线性回归分析的方式得出规模超额收益率与净资产账面价值之间的回归方程：

$$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NA \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中： $R_S$ :公司规模超额收益率；

$NA$ :净资产账面值 ( $NA \leq 10$  亿)。

由于国贸地产集团有限公司资金统一管理，故本次采用国贸地产集团有限公司净资产账面价值代入上述回归方程既可计算规模超额收益率为 0.65%。

### ② 其他特定风险溢价

由于房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分部与厦门、南昌、合肥等等城市，部分城市房地产调控政策与可比上市公司存在一定差异。本次评估综合考虑上述因素，确定除规模外的特有风险收益率为 1.50%。

### ③ 企业特定风险调整系数

特定风险报酬率具体计算过程如下：

项目	计算公式	取值
规模溢价	$R_S=3.139\%-0.2485\% \times NA$	0.65%
其他特定风险溢价	房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分布于厦门、南昌、合肥等等城市，经营区域房地产调控政策有一定差异，综合确定。	1.50%
<b>特定风险报酬率</b>		<b>2.15%</b>

(5) 权益资本成本 $r_e$ 的确定

$$\begin{aligned} r_e &= r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \\ &= 2.82\% + 1.0709 \times 7.13\% + 2.15\% \\ &= 12.60\% \end{aligned}$$

(6) 债务成本 $r_d$ 的确定

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，债务成本 $r_d$ 取值为 6.41%。

(7) 加权平均资本成本 (WACC) 的确定

$$\begin{aligned} r &= r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e \\ r &= r_d \times \frac{D}{(E + D)} \times (1 - t) + r_e \times \frac{E}{(E + D)} \\ r &= r_d \times \frac{D/E}{1 + D/E} \times (1 - t) + r_e \times \frac{1}{1 + D/E} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{故 } r &= 6.41\% \times 58.01\% \times (1 - 25\%) + 12.60\% \times 41.99\% \\ &= 8.08\% \end{aligned}$$

## 六、评估值测算过程

(一) 未来年度企业自由现金流计算

综上所述，未来年度企业自由现金流量预测如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	预测年度	
	2021 年	2022 年
现金流入	66,567.87	12,571.71
销售收入	66,567.87	12,571.71
现金流出	25,924.25	7,925.86
开发成本	18,384.53	7,520.89

项目名称	预测年度	
	2021年	2022年
增值税及附加	2,008.64	(571.36)
销售费用	1,331.36	251.43
管理费用	1,010.24	379.29
财务费用	1,487.59	83.36
土地增值税	1,701.89	(1,701.89)
企业所得税	-	1,964.12
<b>当期现金流</b>	<b>40,643.62</b>	<b>4,645.85</b>
加：折旧及摊销	3.01	3.01
加：税后利息支出	1,115.69	62.52
减：资本性支出		
减：营运资本增加	1,675.42	(594.56)
加：期末回收资产		33.75
<b>企业自由现金流</b>	<b>40,086.91</b>	<b>5,348.61</b>

(二) 企业自由现金流现值的确定

将预测的企业自由现金流和折现率代入计算公式，采用期末折现，得到经营性资产的价值为 41,667.00 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
一、企业自由现金流量	40,086.91	5,348.61
二、折现率	8.08%	8.08%
三、折现期（期末折现）	1.00	2.00
四、折现系数	0.9252	0.8561
五、折现值	37,088.41	4,578.94
企业自由现金流现值	41,667.00	

(三) 溢余资产的确定

溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一般特指现金及现金等价物，包括有价证券等。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币资金。

即溢余现金=评估基准日企业现金余额-当期实际需支付的成本费用-最低现金持有量

故基准日溢余资产计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	金额
期末账面货币资金	37.95
期末应付账款	823.99
期末应付职工薪酬	253.57
期末应交税费	7.50
2021年需保有的最低现金持有量	628.31
溢余资产	-

#### （四）非经营性资产、负债的确定

##### 1、非经营性资产

本次评估将未在未来现金流中考虑的资产确认为非经营性资产，主要包括其他应收款，这部分资产的贡献未在未来现金流中考虑。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应收款	押金	13.5	13.5
其他应收款	代缴社保费	0.10	0.10
<b>总计</b>		<b>13.6</b>	<b>13.6</b>

##### 2、非经营性负债

本次评估将未在未来现金流中考虑的负债确认为非经营性负债，主要包括其他应付款、其他流动负债。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应付款	业务活动费	0.19	0.19
其他应付款	营销费用	121.78	121.78
其他应付款	保修金	2.75	2.75
其他流动负债	利息	955.45	955.45
<b>总计</b>		<b>1080.17</b>	<b>1080.17</b>

#### （五）付息债务的确定

截至评估基准日，企业账面记录的付息债务为股东借款，金额为 34,547.00 万元。

(六) 股东全部权益的确定

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值  
= 企业自由现金流现值 + 溢余资产 + 非经营性资产 - 非经营性负债 - 付息债务

计算表如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额
企业自由现金流现值	41,667.00
加：溢余资产价值	-
加：非经营性资产	13.60
减：非经营性负债	1,080.17
减：有息负债	34,547.00
股东全部权益价值	6,053.43

**七、收益法评估结果**

经评估，在评估基准日和持续经营前提下，采用收益法评估的被评估单位股东全部权益价值为人民币 6,053.43 万元。

## 说明四：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用资产基础法和收益法评估，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的福州榕洋房地产有限公司总资产评估值为人民币 38,993.28 万元，增值率 0.66 %；总负债评估值为人民币 36,712.22 万元，差异率 0.00%；福州榕洋房地产有限公司股东全部权益的评估值为人民币 2,281.06 万元，评估增值 256.51 万元，增值率 12.67 %。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	38,398.02	38,654.66	256.64	0.67
2 非流动资产	338.75	338.62	-0.13	-0.04
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	14.94	14.98	0.04	0.27
6 其中：建筑物	-	-	-	
7 设备	14.94	14.98	0.04	0.27
8 土地	-	-	-	
9 在建工程	-	-	-	
10 无形资产	-	-	-	
11 其中：土地使用权	-	-	-	
12 开发支出	-	-	-	



项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
13 商誉	-	-	-	
14 长期待摊费用	-	-	-	
15 递延所得税资产	323.81	323.64	-0.17	-0.05
16 其他非流动资产	-	-	-	
<b>17 资产总计</b>	<b>38,736.77</b>	<b>38,993.28</b>	<b>256.51</b>	<b>0.66</b>
18 流动负债	36,712.22	36,712.22	-	-
19 非流动负债	-	-	-	
<b>20 负债总计</b>	<b>36,712.22</b>	<b>36,712.22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>21 净资产(所有者权益)</b>	<b>2,024.55</b>	<b>2,281.06</b>	<b>256.51</b>	<b>12.67</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的福州榕洋房地产有限公司股东全部权益评估值为人民币陆仟零伍拾叁万肆仟叁佰元整（RMB 6,053.43 万元），评估增值 4,028.88 万元，增值率 199%。

## 三、两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 6,053.43 万元，与资产基础法测算得出的股东全部权益价值 2,281.06 万元相比，差异为 3,772.37 万元，差异率为 165%。两种评估方法差异的原因主要是：

收益法与资产基础法评估结果相差 3,772.37 万元，产生差异的主要原因如下：

（一）资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法其评估结果反映的是企业基于现有资产和负债的重置价值。

（二）本次评估中主要资产为房地产类存货，各个开发项目均有较为明确的

经济技术指标，且企业对各个开发项目有明确的开发计划，而收益法是对企业未来的销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

#### **四、评估结果的最终选取**

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量等因素来选取最终评估结果。具体考虑了以下因素：

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。本次评估中主要增值资产为开发项目，资产基础法对开发项目主要采用静态假设开发法进行评估，未考虑整个项目期间对现金流量的全部影响因素。

收益法是考虑了整个项目期间对现金流量的全部影响因素，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。收益法更完整体现整个房地产开发过程，能够客观、全面的反映企业的价值。故采用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于上述原因，本次评估我们最终采用收益法的评估结果，即本资产评估报告最终评估结论表述如下：

经评估，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的福州榕洋房地产有限公司股东全部权益的评估值为人民币陆仟零伍拾叁万肆仟叁佰元整（RMB 6,053.43 万元）。

长期股权投资——江西东帆房地产开发有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-85号

国资委二次修改稿

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

**长期股权投资——江西东帆房地产开发有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、历史年度财务数据.....	3
五、评估基准日资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明.....	6
二、存货科目评估技术说明.....	9
三、设备类固定资产评估技术说明.....	41
四、其他非流动资产评估技术说明.....	45
五、负债评估技术说明.....	46
<b>说明三：收益法评估技术说明</b> .....	<b>49</b>
一、评估对象.....	50
二、收益法的应用前提及选择的理由与依据.....	50
三、收益预测的假设条件.....	50
四、企业经营、资产、财务分析.....	52
五、评估方法介绍及预测分析过程.....	60
六、评估值测算过程.....	76
七、收益法评估结果.....	81
<b>说明四：评估结论</b> .....	<b>82</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：江西东帆房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91360108MA398A7M6C

注册资本：35,000 万人民币

成立日期：2020 年 06 月 02 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：李剑峰

注册地址：江西省南昌市南昌经济技术开发区麦园路 1 栋(第 1-6 层)第三层 308 室

经营范围：房地产开发经营，住宅室内装饰装修（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：房地产经纪，住房租赁，市场营销策划，非居住房地产租赁，园林绿化工程施工（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

### 二、股东及出资情况

2020 年 06 月 02 日，江西东帆房地产开发有限公司由南昌同悦地产有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，江西东帆房地产开发有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	南昌国贸地产有限公司	14,000.00	40.00%	14,000.00	40.00%
2	江西灵源建设有限公司	10,500.00	30.00%	10,500.00	30.00%
3	东投科技控股集团有限 公司我	10,500.00	30.00%	10,500.00	30.00%
合计		35,000.00	100.00%	35,000.00	100.00%

### 三、经营情况

江西东帆房地产开发有限公司成立于 2020 年 6 月，公司主要从事房地产项目的开发经营。

江西东帆房地产开发有限公司主要开发的房地产项目主要为“东投国贸海棠之恋”。该项目位于南昌市经开区，总规划建筑面积为 163,765.69 平方米，可售面积为 132,625.66 平方米。截至评估基准日，该房地产开发项目仍然处于开发建设中。

#### 四、历史年度财务数据

江西东帆房地产开发有限公司 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日
总资产	78,187.98
负债	44,231.13
净资产	33,986.85
	2020 年度
营业总收入	-
利润总额	-1,374.63
净利润	-1,043.16

#### 五、评估基准日资产及负债情况

江西东帆房地产开发有限公司于 2020 年 12 月 31 日资产负债表上列示的资产、负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	778,554,900.79
2 非流动资产	3,324,868.96
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	10,093.32
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-

项目		账面价值
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	3,314,775.64
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	781,879,769.75
21	流动负债	442,311,341.18
22	非流动负债	-
23	负债合计	442,311,341.18
24	净资产（所有者权益）	339,568,428.57

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。



## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为江西东帆房地产开发有限公司申报评估的各项流动资产（除存货外），具体包括货币资金、其他应收款和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
货币资金	9,091,680.52
其他应收款	2,550,784.29
其他流动资产	1,973,898.19
小计	13,616,363.00

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款和其他货币资金。货币资金的账面金额为 9,091,680.52 元。

银行存款账面价值为 8,686,680.52 元，包括 3 个人民币账户。评估人员查阅

了银行对账单，并对部分银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。

其他货币资金账面价值为 405,000.00 元，主要为企业售出产品预收房款时采用 POS 机刷卡产生的余额，评估人员查阅了相关交易记录，获取了合同、银行对账单等资料，核实结果与账面价值相符，以核实后的账面价值确定评估价值。

经评估，货币资金的评估值为 9,091,680.52 元，无评估增减值。

## 2、其他应收款评估

其他应收款主要为押金、代垫水电费等。账面余额为 2,685,036.10 元，已计提坏账准备 134,251.81 元，账面价值为 2,550,784.29 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

对于保证金、押金欠款单位未发现有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，以核实后的账面值作为评估值。

对于代垫水电费在结算工程款时可从所欠工程款中扣减，发生坏账的可能性较小，故以其他应收款以核实后账面值作为评估值。

其他应收款坏账准备的账面余额为 134,251.81 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 2,685,036.10 元，评估增值 134,251.81 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

## 3、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为待抵扣进项税，账面金额为 1,973,898.19 元。

对于企业待抵扣进项税额，我们通过获取相关记账凭证及原始凭证等资料，经核实凭证记录与账面价值一致，以核实后评估基准日的账面金额确定评估值。

经评估，其他流动资产的评估值为 1,973,898.19 元，无评估增减值。

## 二、存货科目评估技术说明

本次纳入评估范围的存货包括开发成本，账面原值为 764,938,537.79 元，未计提存货跌价准备，账面净额为 764,938,537.79 元。

### （一）项目概况

#### 1、项目地块情况

本次纳入评估范围的开发成本主要为位于南昌市经济技术开发区海棠南路以东、瑞香路以南的“东投国贸海棠之恋”开发项目。项目地块于 2020 年 06 月 03 日与南昌市自然资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：36202001030015），宗地出让面积为 57,199.30 平方米（证载土地使用权面积为 57,199.30 平方米），宗地编号为 360101200015K 号，土地用途为住宅、商业，土地具体信息如下：

序号	项目名称	不动产权证号	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	权利人	用途及使用期限	建设用地规划许可证号
1	东投国贸海棠之恋	赣（2020）南昌市不动产权第 0139062 号	57,199.30	江西东帆房地产开发有限公司	住宅及商业；使用年限：住宅 70 年，商业 40 年	地字第 360100202020015J

#### 2、土地出让金支付

根据土地使用权出让合同约定，360101200015K 号地块的土地出让金总价为 667,516,220.00 元，分两期支付，第一期金额为 333,758,110.00 元，于 2020 年 7 月 2 日前付清；第二期金额为 333,758,110.00 元，于 2020 年 9 月 2 日前付清。

截至评估基准日，江西东帆房地产开发有限公司已全额缴交土地出让金。

#### 3、五证一书办理情况

截至评估基准日，360101200015K 号地块已取得国有土地使用权证，已取得规划及施工许可，正在进行项目施工，部分楼栋已达到商品房预售条件。各项证书的办理情况如下：

- ① 不动产权证：已取得，证书编号为（赣（2020）南昌市不动产权第 0139062 号）；
- ② 建设用地规划许可证：已取得，证书编号为地字第 360100202020015J 号；
- ③ 建设工程规划许可证：已取得，证书编号为建字第 360100202000139J 号；
- ④ 建筑工程施工许可证：已取得，证书编号：360108202009180101；
- ⑤ 商品房预售许可证：1、2、3、5、8 号楼已取得，证书编号为(2020)洪经开房预售证第 0127 号至(2020)洪经开房预售证第 0131 号，共 5 份，其余楼栋尚未取得预售许可证；

#### 4、项目经济技术指标

##### (1) 主要规划指标

“东投国贸海棠之恋”项目开发建设用地面积为 57,199.30 平方米，总建筑面积为 163,765.69 平方米，计容建筑面积为 125,838.36 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	85.799
		平方米	57,199.300
2	容积率		2.20
3	建筑密度		30.51%
4	建筑占地面积	平方米	17,454.06
5	绿化率		30.15%
6	计容建筑面积		125,838.36
(1)	居住	平方米	88,948.17
(2)	商业建筑面积	平方米	18,878.50
(3)	公建配套设施	平方米	14,865.18
(4)	幼儿园	平方米	3,146.51
7	不计容建筑面积	平方米	37,927.33
(1)	地下室建筑面积	平方米	36,086.91
(2)	架空层建筑面积	平方米	144.81
(3)	风井	平方米	85.94
(4)	设备平台	平方米	128.23

序号	名称	单位	指标
(5)	雨棚	平米	13.30
(6)	坡顶闷顶	平米	1,468.14
<b>8</b>	<b>车位数</b>	<b>个</b>	<b>1,115.00</b>
<b>9</b>	<b>总建筑面积</b>	<b>平米</b>	<b>163,765.69</b>

(2) 可售面积

根据《商品房预售许可证》(编号:(2020)洪经开房预售证第 0127 号至(2020)洪经开房预售证第 0131 号)、项目经济技术指标、建筑物预测报告及房屋可售清单,项目规划可销售数量如下:

序号	类型	单位	可售总数量
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	71,031.66
	非普通住宅	m <sup>2</sup>	17,578.58
2	商业	m <sup>2</sup>	18,878.50
3	车位	个	1,080.00

5、开发方案

根据项目地块的规划条件及经济技术指标,该项目拟开发为住宅楼盘,具体包括 9 幢住宅楼、1 间幼儿园、社区养老服务中心、卫生服务中心等。

6、项目现状及开发进度

项目于 2020 年 9 月开始施工,至评估基准日,项目工程建设进度已达约 13%。根据被评估单位提供的开发进度表,该项目预计于 2022 年 11 月底完工。

7、开发项目其他权益状况

根据被评估单位提供的资料,《不动产权证书》(赣(2020)南昌市不动产权第 0139062 号)未设立抵押权,评估对象不存在租赁等其他权利状况。

(二) 评估程序

1、前期准备

(1) 由被评估单位将需要评估的建筑物项目按评估要求填写评估申报表。

(2) 获取有关《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等资料;获取市场交易信息资料。

## 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表,进行核查工作,核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况,发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

## 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查,填写现场考查情况意见及现场作业表。

## 4、搜集价格资料

搜集当地现行的房地产交易信息资料,收集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

## 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算,得出评估对象于评估基准日的评估价值,并最终形成评估技术说明。

### (三) 评估方法

#### 1、评估方法的选择

委估企业存货-开发成本主要为各期开发项目的地价款、契税、市政配套设施费、开发前期准备费用、主体建筑工程费用、基础设施费用、开发间接费用以及利息等。根据资产评估相关准则及参考《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》,房地产在建项目常用的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。

(1) 市场法:市场法是基于替代原理,即在同一市场上,具有相同使用价值和质量的,应具有相同的价格。由于房地产开发项目开发业态及进度差异较大,市场上难以找到可比交易案例,故不适合市场法直接评估。

(2) 收益法:收益还原法是基于预期收益原理,即未来收益权利的现在价值。评估对象为住宅、商业用地,目前尚在开发阶段,难以估算其出租收益,故不宜采用收益还原法。

(3) 假设开发法:预计估价对象开发完成后的价值,扣除预计的正常开发



成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估项目已获得土地使用权出让，部分项目已进行开发，未开发的项目也已有相关土地开发的基本参数，因此可采用假设开发法。

(4) 成本法：一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地评估。虽然该片区住宅用地成本资料可通过市场调查搜集，但出让土地的价格大部分取决于土地的效用，并非是土地的成本，故本次评估实际未采用成本法。

综上所述，本次开发成本采用假设开发法评估。

## 2、评估方法的介绍

对于正在开发的项目工程采用假设开发法(剩余法)。假设开发法(剩余法)的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、后续的管理费用、销售税费及合理的续建开发利润、土地增值税、企业所得税等，计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如下：

评估价值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-投资利息-开发利润-土地增值税-所得税

### (1) 开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值=开发完成后房地产销售收入-所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入

对于已预售房地产销售收入包括已经签订销售合同预售的房地产销售收入及已经签订认购协议的房地产销售收入，根据实际签订的销售合同和认购协议确定销售收入；

对于未预售房地产销售收入，评估人员调查了周边房地产销售价格，并对比了企业销售人员提供的预计销售价格及历史销售价格等因素，综合确定。

## (2) 后续开发成本

后续开发成本包括前期费用、基础工程、主体工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目。结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用，并参考被评估单位项目投资估算情况。

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用=预算总成本-账面已支付成本

## (3) 销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

## (4) 管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的管理费用。

## (5) 销售税金及附加

主要包括增值税附加税及印花税，根据当地税务相关规定测算。

## (6) 土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税，并扣除已预缴的土地增值税得出后续需缴纳的土地增值税。

## (7) 投资利息

投资利息=在建工程评估值 $\times((1+\text{利率})^{\text{后续开发期}}-1)+(\text{后续开发成本}+\text{管理费用}+\text{销售费用})\times((1+\text{利率})^{\text{后续开发期}/2}-1)$

## (8) 开发利润

开发利润=不含税销售收入 $\times(1-\text{建设进度})\times\text{销售利润率}$

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确认，取 6.54%。

## (9) 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

## (四) 计算过程

评估案例：评估明细表序号 1（东投国贸海棠之恋）

评估对象主要为位于南昌市海棠南路以东、瑞香路以南的“东投国贸海棠之恋”开发项目，宗地出让面积为 57,199.30 平方米（证载土地使用权出让面积为 57,199.30 平方米），土地用途为住宅、商业；规划总建筑面积合计为 163,765.69 平方米，可售面积为 132,625.66 平方米。

### 1、实物状况

#### (1) 土地实物状况

宗地位置	南昌市经济技术开发区海棠南路以东、瑞香路以南			
四至	东至	规划路	西至	海棠南路
	南至	规划路	北至	瑞香路
面积	评估对象所处宗地总用地面积为 57,199.30 平方米，面积较适中。			
用途	规划、设计及登记用途为住宅、商业用地			
形状	形状呈方形，形状较规则			
地形、地势	地形地势：有一定的地形高度差异，自然排水状况较好			
地质、土壤	地基承载力和稳定性较好，地质条件较好			
开发程度	区域基础设施达到“五通”（即通上水、下水、通路、通电、通讯）			
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象土地实物状况较好			

#### (2) 建筑物实物状况

名称	东投国贸海棠之恋
建筑规模	规划总建筑面积合计为 163,765.69 平方米，可售面积为 132,625.66 平方米
项目完工进度	项目于 2020 年 9 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达成约 13%；项目规划共 9 幢住宅楼、2 幢商业楼、1 间幼儿园、社区养老服务中心、卫生服务中心等，其中 1、2、3、5、8 号楼已动工并已取得预售证；项目计划于 2022 年 11 月底完工
用途	规划、设计用途为住宅、商业
建筑结构	框架结构

装饰装修	建筑主体承重立柱为钢筋混凝土柱，屋面为钢筋混凝土屋面，带装修状态交房
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象建筑物实物状况较好

## 2、区位状况

### (1) 位置状况

- ①坐落：评估对象位于南昌市经济技术开发区海棠南路以东、瑞香路以南。
- ②方位：所处行政区划属于南昌市青山湖区，属于城市城区。
- ③与重要场所(设施)的距离：交通路线距离南昌西站约 15 公里。
- ④所处楼幢与临街(路)状况：评估对象所处区域所临街道是海棠南路，附近有江报翰林世家、嘉业海棠湾、和正智汇谷等小区聚集，地理位置较好。

### (2) 交通状况

- ①道路状况：附近区域道路路网密度较大，有海棠南路、瑞香路、范家路、黄家湖西路路等城市主次干道，距离较近，路面通行宽度较宽，通达性较好。
- ②出入可利用公共交通工具：距小区 400 米处设有“瑞香路中段”及“汉港凯旋城”公交站点，有 213 路、214、247 路等多路公交车经过，公交站点及公交线路数量分布较多，距离公交站点较近，公交班次疏密度较好，辐射范围较好，到达市中心、南昌西站、汽车站、机场等交通时间较短；周边出租车较多，乘坐出租车较方便。
- ③交通管制情况：附近区域道路无特殊交通管制。
- ④停车方便程度：评估对象所在建筑配建地下停车场和地上停车位，整体上停车便利程度较便利。

### (3) 外部配套设施状况

- ①基础设施：区域基础设施达到“五通”(即通上水、下水、通路、通电、通讯)，外部基础设施较完备。
- ②公共服务设施：区域内有新庐小学、南昌二中(昌北校区)、新建区人民医院、环球公园、建设银行等，外部公共服务设施较完备。

### (4) 周围环境状况

①自然环境：附近区域为较具规模的生活区和商业区，绿化面积较大，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等。

②人文环境：附近区域房地产声誉较好，居民素质较高，治安状况较好，相邻房地产的利用状况以住宅、商业为主。

③景观：无水景、山景等景观。

#### (5) 区位状况分析

##### ①经济技术开发区概况

经济技术开发区地处中国最富庶、经济最活跃、购买力最强的长三角、珠三角、闽东南中心地带，背靠国内市场，面向世界，依托中国华中地区经济、文化、交通、信息、金融中心—南昌市。南昌经开区境内，水、陆、空立体交通网络全面覆盖，人流、物流、信息流，畅通无阻，纵横驰骋。京九铁路越境而过，并建有客货运站；昌九高速、105国道、320国道在区内交汇，6小时即可直达上海、广州、武汉等周边9个城市，构筑起涵盖中国三分之一人口、二分之一GDP的6小时经济圈。

##### ②所在区位状况分析

附近区域有江报翰林世家、嘉业海棠湾、和正智汇谷等住宅小区，已经形成了一定规模的生活区，居住集聚度较高；综合分析，评估对象所在区位状况较好，对评估对象价值具有稳定增值的作用。

### 3、市场背景分析

#### (1) 所在地区的经济社会发展状况

##### 1) 城市地理位置

南昌市地处江西中部偏北，赣江、抚河下游，鄱阳湖西南岸，位于东经115°27'至116°35'、北纬28°10'至29°11'之间。东连余干、东乡、南接临川、丰城、西靠高安、奉新、靖安，北与永修、都昌、鄱阳三县共鄱阳湖。全市下辖（东湖、西湖、青云谱、青山湖、新建、红谷滩）6个区、3个县（南昌县、进贤县、安义

县)，全市土地面积 7402 平方千米。

## 2) 城市在隶属地区的重要程度

南昌市是江西省省会、环鄱阳湖城市群核心城市，国务院批复确定的中国长江中游地区重要的中心城市，是江西省的政治、经济、文化、科教和交通中心，是中国唯一一个毗邻长江三角洲、珠江三角洲和海峡西岸经济区的省会中心城市，也是中国华东地区重要的中心城市之一。南昌是中国首批低碳试点城市，曾荣获国家创新型城市、国际花园城市、国家卫生城市、全球十大动感都会等称号，2006 年被《新闻周刊》评选为“世界十大最具经济活力城市”。2020 年 9 月，被交通运输部评为国家公交都市建设示范城市。

## 3) 城市经济特点、经济结构

2020 年，面对突如其来的新冠疫情，在市委市政府的坚强领导下，全市统筹推进常态化疫情防控和经济社会发展，坚持稳中求进工作总基调，扎实做好“六稳”工作、落实“六保”任务，全方位推动高质量发展超越，经济社会实现平稳健康发展。2020 年全市实现地区生产总值 5745.51 亿元，比上年增长 3.6%。其中，第一产业增加值 235.28 亿元，增长 2.2%；第二产业增加值 2676.89 亿元，增长 3.8%；第三产业增加值 2833.35 亿元，增长 3.4%。

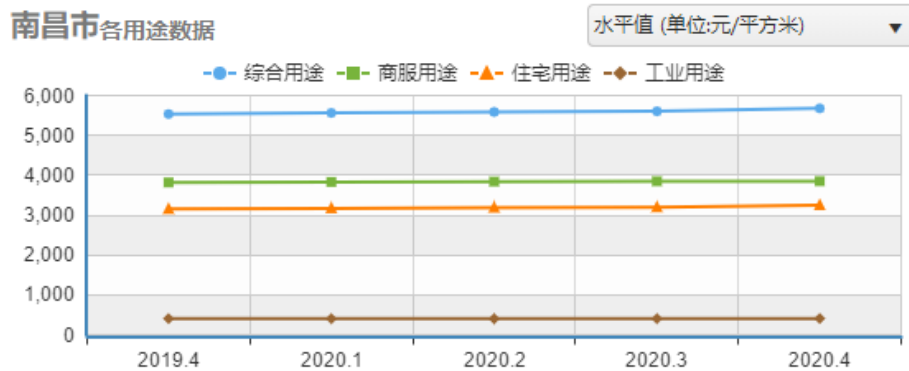
### (2) 所在地区的房地产市场总体状况

2020 年 1-12 月，江西省房地产开发投资 2377.93 亿元，同比增长 6.2%。

2020 年度，南昌市供应土地总规模为 15632 亩，比去年计划供应量上调 15%。其中：住宅用地 6259 亩，上调 24%；商服用地 1400 亩，下调 8%；工矿仓储用地 3509 亩，上调 7%；公共管理与公共服务用地 1973 亩，上调 1%；交通运输用地 2191 亩，上调 28%；水域及水利设施用地 300 亩，上调 100%。

2020 年，南昌市城市土地出让总金额为 628 亿元，同比增长 73%。南昌各区土地市场供需两旺，新建区土地出让面积全市最多，其次，便是紧邻的红谷滩区，南昌县土地出让面积为第三位，土地出让面积最少的是东湖区。新建区全年收金总额突破 142 亿元，赢得全市榜首。

根据中国地价监测网公布的南昌市各用途地价水平值数据显示,2020年第四季度,住宅用途地价水平值为3248,环比增长1.63%。商服用途地价水平值为3851,环比增长0.05%。工业用途地价水平值为404,环比增长0.25%。综合水平值为5677,环比增长1.30%。南昌市各用途地价增长率如下图所示:



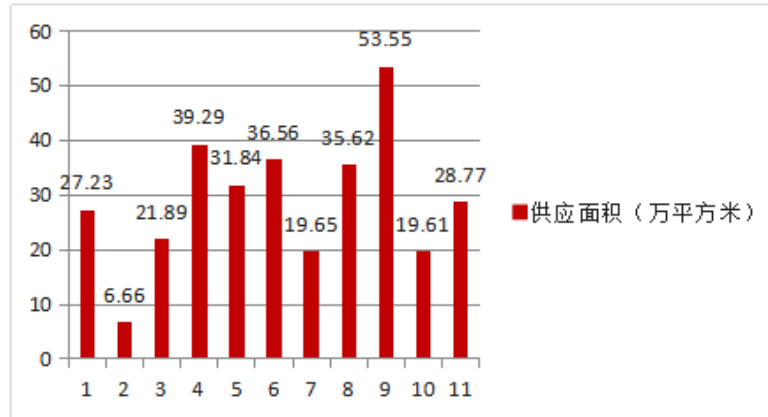
### (3) 同类房地产的市场状况

根据国家统计局公布的70个大中城市住宅销售价格变动情况,2020年1月-2020年12月南昌市新建商品住宅销售价格定基指数分别是140.7、140.7、140.4、141.1、141.6、141.9、142.2、141.8、142、141.4、140.8、141.4,二手住宅销售价格定基指数分别是132.6、132.6、131.9、131.5、132.1、131.9、131.3、131.1、131、130.8、131.3、132。从价格指数走势可看出,商品住宅销售价格处于平稳阶段。

#### 1) 新建商品住宅市场

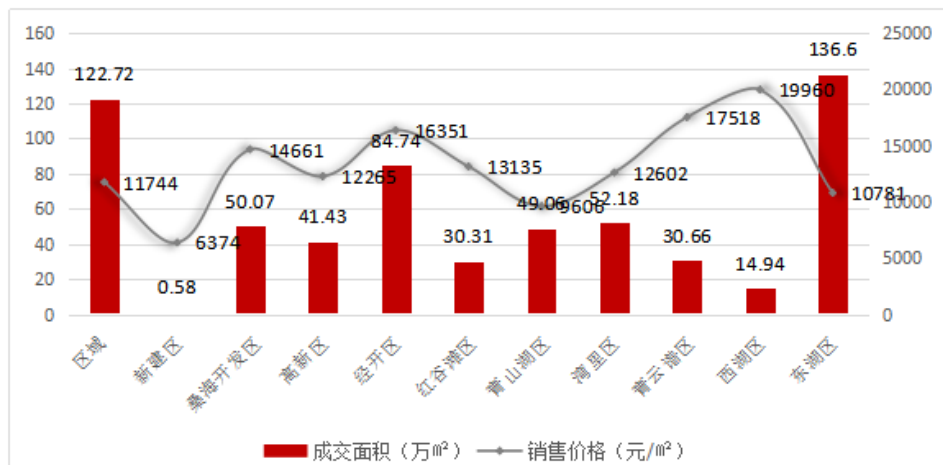
2020年(截止到11月30日)南昌市新建商品房供应面积320.67万m<sup>2</sup>,同比下降36.52%;从具体月份来看,2月份受疫情影响,楼市供应量较低,9月供应量比较多,占比17%。2020年(截止到11月30日)新建区新建商品房供应面积127.15万m<sup>2</sup>。

### 2020年南昌市新建商品房供应面积



从成交区域来看，2020年南昌市区县成交量占据半壁江山，其中，南昌县新建商品房住宅成交面积 136.6 万 m<sup>2</sup>，占比 22%，成为今年区域成交的 NO1，成交均价为 10781 元/m<sup>2</sup>；新建区成交面积排名第二，为 122.7 万 m<sup>2</sup>，占比 20%，成交均价为 11744 元/m<sup>2</sup>；红谷滩区（含九龙湖）位列第三，成交面积为 87.74 万 m<sup>2</sup>，占比 14%，成交均价为 16351 元/m<sup>2</sup>。

### 2020年南昌市新建商品房成交区域数据



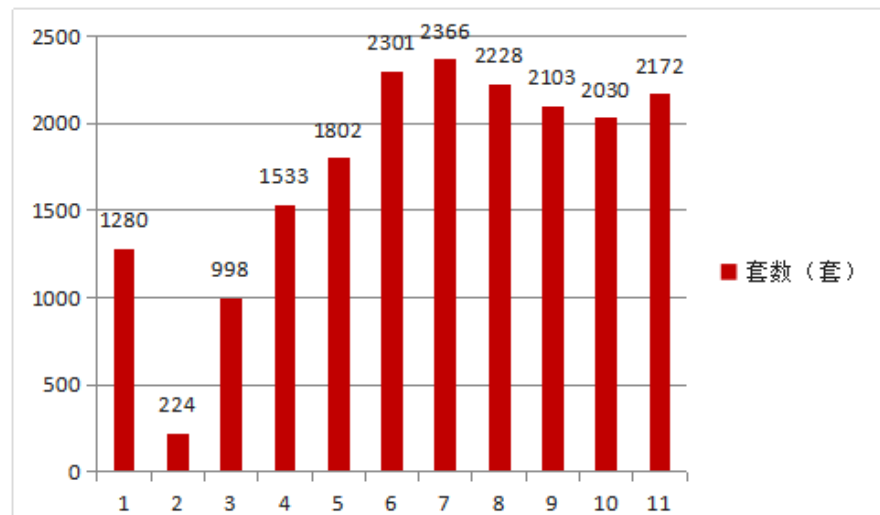
#### 2) 二手住宅市场

2020年，南昌二手房总成交量（1-11月）为 19037 套，去年同期总成交量为 25225 套，同比大降 24.5%。从成交量来看，2月的成交量达到冰点，只有 224 套，



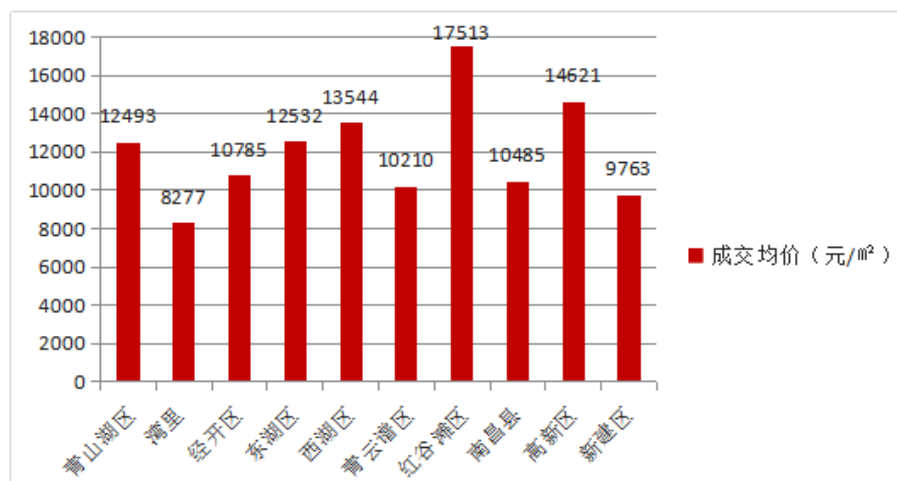
同比下滑 83.7%，四月才开始回升，成交量达 1533 套，此后一直都是维持到 2000 套以上。

2020年南昌市二手房成交数据



南昌市区二手房 2020 年（1-11 月）各区域成交均价，最贵的是红谷滩片区，二手房均价在 17152 元/m<sup>2</sup>，排在其后的分别为：第二名高新区(14426 元/m<sup>2</sup>)、第三名西湖区(13428 元/m<sup>2</sup>)，最便宜的是湾里和新建区。

2020年南昌各区域二手房成交均价



我市房地产市场在新冠肺炎疫情的冲击之下仍保持较强韧性，房地产市场总体运行情况良好，保持平稳健康发展，土地、新房市场交易规模达到较高水平，

市场呈现先抑后扬、供需均衡及结构分化等特征。第一季度市场受疫情影响供销情况出现明显下滑。随着疫情影响渐小，各大房企集中推盘，一、二手住宅成交增长明显，一手住宅在于9月达到成交峰值，二手住宅于7月达到成交峰值，四季度成交虽有所回落，但仍处于较高水平。

2021年，政策调控仍将以“房住不炒”为重心，维持房地产市场的健康发展。人口落户政策料将放宽，助力扩大购房需求。2021年全市供应量或与2020年相若，供应结构将满足刚性和改善性购房需求。住宅成交均价预计维持平稳趋势。

#### 4、项目经济技术指标

##### (1) 主要规划指标

“东投国贸海棠之恋”项目开发建设用地面积为57,199.30平方米，总建筑面积为163,765.69平方米，计容建筑面积为125,838.36平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	85.799
		平方米	57,199.300
2	容积率		2.20
3	建筑密度		30.51%
4	建筑占地面积	平方米	17,454.06
5	绿化率		30.15%
6	计容建筑面积		125,838.36
(1)	居住	平方米	88,948.17
(2)	商业建筑面积	平方米	18,878.50
(3)	公建配套设施	平方米	14,865.18
(4)	幼儿园	平方米	3,146.51
7	不计容建筑面积	平方米	37,927.33
(1)	地下室建筑面积	平方米	36,086.91
(2)	架空层建筑面积	平方米	144.81
(3)	风井	平方米	85.94
(4)	设备平台	平方米	128.23
(5)	雨棚	平方米	13.30
(6)	坡顶闷顶	平方米	1,468.14

<b>8</b>	<b>车位数</b>	个	<b>1,115.00</b>
<b>9</b>	<b>总建筑面积</b>	平米	<b>163,765.69</b>

(2) 可售面积

根据《商品房预售许可证》（编号：(2020)洪经开房预售证第 0127 号至(2020)洪经开房预售证第 0131 号）、项目经济技术指标及房屋可售清单，项目可销售数量如下：

序号	类型	单位	可售总数量
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	71,031.66
	非普通住宅	m <sup>2</sup>	17,578.58
2	商业	m <sup>2</sup>	18,878.50
3	车位	套	1,080.00

5、测算过程

(1) 预测开发后房地产价值

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - 所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入 = 可售总数量 × 销售单价

根据企业提供的相关资料，截止评估基准日，该房地产项目尚未发生预售。

**未出售房地产销售收入：**

根据被评估单位提供的资料，评估基准日（2020 年 12 月 31 日）至现场勘查日（2021 年 1 月 20 日），各业态房源的签约情况统计如下：

金额单位：人民币万元

序号	房地产类型	单位	成交数量	成交单价	成交总价
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	9,577.25	1.21 万元/m <sup>2</sup>	11,583.81
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	4,405.53	1.28 万元/m <sup>2</sup>	5,630.80
合计					17,214.62

1) 未售部分销售单价的确定

东投国贸海棠之恋项目房地产未售部分主要包括住宅、商业及车位。本次评估首先收集周边同类房地产的市场价格，然后收集了历史成交价格、企业预计销售价格等信息。根据收集的价格信息，分析比对后，选择合适的价格作为销售单

价。

①周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

A、住宅

a、可比案例选取及说明

东投国贸海棠之恋项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三	
楼盘名称	东投国贸海棠之恋	海玥珑府	中海锦城	恒大悦龙台	
房屋坐落	经济技术开发区海棠南路 333 号	南昌市新建区文峰路 369 号	南昌市经济技术开发区青岚大道 1999 号	南昌市新建区霖亭路 999 号	
询价日期	2020 年 12 月 31 日	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	
单价（元/m <sup>2</sup> ）	待定	12,500.00	12,000.00	13,000.00	
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站较近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站较近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站较近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站较近
	环境状况	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近南昌市第二中学（经开校区）	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近南昌新建一中	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近南昌市第十中学（经开校区）	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近南昌新建一中
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层
	主力房型	平层	平层	平层	平层
	预计交房时间	2022年11月	2021年12月	2021年12月	2022年12月
	装修装饰	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	小区档次、开发商知名度	一般	一般	一般	一般
权益状况	规划限制	住宅	住宅	住宅	住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为住宅楼盘，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

#### b、期日修正

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从询价日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

#### c、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100/100	100/100	100/100
期日修正		100	100/100	100/100	100/100
区位状况	居住聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100	100/100
	城市规划、配套	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	主力房型	100	100/100	100/100	100/100
	预计交房时间	100	100/100	100/100	100/100
	装修装饰	100	100/100	100/100	100/100
	小区档次、开发商知名度	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
权益状况	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

d、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	海玥珑府	中海锦城	恒大悦龙台
交易单价	12,500	12,000	13,000
期日修正	100/100	100/100	100/100
区域状况修正	100/100	100/100	100/100
实物状况修正	100/100	100/100	100/100
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
修正系数合计	100/100	100/100	100/100
修正后单价 (元/m <sup>2</sup> )	12,500	12,000	13,000

项目名称	案例一	案例二	案例三
平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	12,500		

e、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定东投国贸海棠之恋周边住宅房地产平均单价=（12,500+12,000+13,000）÷3=12,500（元/m<sup>2</sup>，取整至百位）。

B、商业

a、可比案例选取及说明

东投国贸海棠之恋项目周边商业类房地产一手房交易案例较少，但周边二手商业交易案例较多，本次采用周边二手商铺交易案例对比分析。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，案例具体信息如下：

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	九仰梧桐	九颂山河	新力外滩9号
位置	红谷滩区高新五路与火炬三路交叉口东侧	红谷滩区江北大道以西	红谷滩区江北大道与闽江路交叉口北侧
日期	2020.12	2020.12	2020.12
单价(元/m <sup>2</sup> )	15000	15000	16000
楼层	第1层	第1层	第1层
建筑结构	钢混	钢混	钢混
装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯
建成时间	2015年	2015年	2016年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	商业	商业	商业

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为社区底商，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三	
		东投国贸海棠之恋	九仰梧桐	九颂山河	新力外滩9号	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
成交日期		评估基准日	2020.12	2020.12	2020.12	
区位状况	位置	人流量	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大	
		楼层	第1层	第1层	第1层	
	交通条件	道路状况	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好
		出入可利用公共交通工具	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利
		交通管制情况	无	无	无	无
		停车方便程度	较方便	较方便	较方便	较方便
	外部配套设施	基础设施	六通	六通	六通	六通
		公共服务设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
	周围环境	自然环境	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好
		人文环境	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好
	实物状况	建筑物实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混
			设施设备	齐全	齐全	齐全
装饰装修			毛坯	毛坯	毛坯	
层高			约4米	约4米	约4米	
空间布局			宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中	
建筑功能			较好	较好	较好	



	项目	评估对象	案例一	案例二	案例三
		东投国贸海棠之恋	九仰梧桐	九颂山河	新力外滩9号
	外观	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖
	新旧程度	2022年	2015年	2015年	2016年
权益状况	土地使用期限	40年	与评估对象相当	与评估对象相当	与评估对象相当
	规划条件	出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业

**b、交易情况修正**

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

**c、期日修正**

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	九仰梧桐	九颂山河	新力外滩9号
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

**d、可比案例房地产状况修正**

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的商业单价，具体修正系数如下：

项目	评估对象	案例一	案例二	案例三
可比单价	待估	15000	15000	16000
交易情况	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
期日修正	100	100	100	100

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三	
区位状况	位置	临街状况	100	100	100	100
		人流量	100	100	100	100
		楼层	100	100	100	100
	交通条件	道路状况	100	100	100	100
		出入可利用公共交通工具	100	100	100	100
		交通管制情况	100	100	100	100
		停车方便程度	100	100	100	100
	外部配套设施	基础设施	100	100	100	100
		公共服务设施	100	100	100	100
	周围环境	自然环境	100	100	100	100
		人文环境	100	100	100	100
	区位状况调整系数		100	100/100	100/100	100/100
实物状况	建筑物实物状况	建筑结构	100	100	100	100
		设施设备	100	100	100	100
		装饰装修	100	100	100	100
		层高	100	100	100	100
		空间布局	100	100	100	100
		建筑功能	100	100	100	100
		外观	100	100	100	100
		新旧程度	100	98	98	98
实物状况调整系数		100	100/98	100/98	100/98	
权益状况	规划条件	100	100	100	100	
	土地使用期限	100	100	100	100	
权益状况调整系数		100	100/100	100/100	100/100	

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目	案例一	案例二	案例三
单价(元/m <sup>2</sup> )	15000	15000	16000
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	100/100	100/100
实物状况调整系数	100/98	100/98	100/98
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较价值(元/m <sup>2</sup> )	15306	15306	16327
评估单价	15646.00		

f、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定东投国贸海棠之恋周边商业房地产平均单价=（15306+15306+16327）÷3=15646.00（元/m<sup>2</sup>，取整）。

C、车位

a、可比案例选取及说明

东投国贸海棠之恋项目周边一手车位交易案例较少，但周边二手车位交易案例较多，本次采用周边二手车位交易案例对比分析。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	华润凯旋门	红谷新城	学府公馆
位置	红谷滩区平安东二街 232 号	新建区长堽大道 1619 号	红谷滩区求实路 333 号
日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
单价(万元/个)	11.5	11	12
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	12	12	13
建筑结构	框架	框架	框架
装饰装修	普通	普通	普通
建成时间	2018 年	2014 年	2014 年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案

例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项 目	评估对象	案例一	案例二	案例三
		东投国贸海棠之恋	华润凯旋门	红谷新城
坐落	青山湖区海棠南路 333 号	红谷滩区平安东二街 232 号	新建区长堽大道 1619 号	红谷滩区求实路 333 号
案例价格 (万元/个)	待估	11.5	11	12
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
区 位 状 况	交 通	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利
	外部配套设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
	所在楼层	地下一层	地下一层	地下一层
实 物 状 况	建筑结构	框架	框架	框架
	空间布局	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用
	建筑功能	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷
	新旧程度	100%	94%	89%
	特殊状况	无	无	无
权益状况	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利

**b、交易情况修正**

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正

常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

c、市场状况调整

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	华润凯旋门	红谷新城	学府公馆
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

d、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的车位单价，具体修正系数如下：

项 目	评估对象	案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)	待估	11.5	11	12
交易情况修正	100	100	100	100
市场状况调整	100	100	100	100
区位状 况调整	交通	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100
	所在楼层	100	100	100
实物状 况调整	建筑结构	100	100	100
	空间布局	100	100	100
	建筑功能	100	100	100
	新旧程度	100	99	98
	特殊状况	100	100	100
权益状 况调整	他项权利状况	100	100	100

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目		案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)		11.5	11	12
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
区位状 况调整	交 通	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
实物状 况调整	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/99	100/98	100/98
	特殊状况	100/100	100/100	100/100
权益状 况调整	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正后价格(万元/个)		11.73	11.22	12.37
权 数		1/3	1/3	1/3
比较价值(万元/个)		11.77		

f、修正后单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数，综合确定东投国贸海棠之恋周边车位平均单价= $(11.73+11.22+12.37) \div 3=11.77$  (万元/个)。

②企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，企业预计成交价如下：

类型	单位	可售数量	企业预计 成交单价
普通住宅	m <sup>2</sup>	71,031.66	1.22 万元/m <sup>2</sup>
非普通住宅	m <sup>2</sup>	17,578.58	1.26 万元/m <sup>2</sup>
商业	m <sup>2</sup>	18,878.50	1.60 万元/m <sup>2</sup>
车位	个	1,080.00	11.25 万元/个

③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	周边单价	企业预计成交单价
1	普通住宅	万元/m <sup>2</sup>	1.25	1.22
2	非普通住宅	万元/m <sup>2</sup>	1.25	1.26

3	商业	万元/m <sup>2</sup>	1.56	1.60
4	车位	万元/个	11.77	11.25

通过上表可知，市场法测算的可比单价与被评估单位提供的预计成交单价较接近，评估人员综合考虑分析后，确定将被评估单位提供的预计成交单价作为评估单价，具体原因如下：

A、住宅、商业及车位的周边同类房地产市场价格与企业预计成交单价较为接近，评估人员认为开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值；

B、企业预计售价与企业截止勘察日（2021年1月20日）成交价格水平一致。故评估人员认为企业预计售价与其实际经营情况一致；

C、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

## 2) 未出售房地产价值结果确定

综上可汇总得出开发完成后房地产销售收入如下：

金额单位：人民币万元

序号	类型	单位	可售数量	预计销售单价	销售总价
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	71,031.66	1.22 万元/m <sup>2</sup>	74,750.58
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	17,578.58	1.26 万元/m <sup>2</sup>	16,442.60
3	商业	m <sup>2</sup>	18,878.50	1.60 万元/m <sup>2</sup>	30,205.60
4	车位	个	1,080.00	11.25 万元/个	12,150.00
合计					150,763.39

开发完成后房地产销售收入 = 可售数量 × 销售单价

$$= 150,763.39 \text{ 万元}$$

## 2) 开发后房地产价值结果确定

根据企业提供的土地出让合同可知，可抵减的土地取得成本为 66,751.62 万元，则：

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - (开发完成后房地产销售收入 - 可抵减的土地取得成本) ÷ (1+9%) × 9%

$$= 150,763.39 - (150,763.39 - 66,751.62) \div (1+9%) \times 9\%$$

=143,826.64 万元

(2) 后续开发成本

根据企业提供的动态成本总预算，尚需支付的后续开发成本为 48,258.30 万元（不含利息）。详细如下：

序号	项目名称	含税工程总预算(万元)	不含税工程总价(万元)	账面成本(万元)	仍需要投入金额(万元)
一	土地费用	70,513.57	70,513.57	70,371.01	142.57
二	前期工程费	4,581.20	4,341.80	1,294.73	3,047.06
三	建安工程费	43,629.09	40,026.69	3,413.14	36,613.55
四	基础设施费	4,970.06	4,559.69	223.85	4,335.83
五	配套设施费	4,490.02	4,119.29	-	4,119.29
六	前期及工程费用合计	57,670.37	53,047.46	4,931.73	48,040.61
七	总成本合计	128,183.95	123,561.03	75,302.73	48,258.30

(3) 销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。由于企业销售费用存在一定支付周期，本次评估根据企业预计全盘销售费用扣除账面已经发生的销售费用确定未来仍需要支付的销售费用。具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额	备注
1	总销售收入	150,763.39	全盘含税销售收入
2	总含税销售费用	3,769.08	约占总销售收入 2.5%
3	总不含税销售费用	3,555.74	扣除 6% 增值税
4	已发生销售费用	398.17	费用化销售费用+资本化销售费用
5	后续销售费用	3,157.57	不含税

(4) 销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法和相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括城建税、教育附加费、地方教育附加费及印花税。增值税税率为 9%，城市维护建设税为 7%，教育费附加税为 3%，地方教育费附加税率为 2%，印花税税率为 0.05%。

销售税金及附加=增值税附加税+后续印花税



增值税附加税 = (增值税销项税 - 增值税可抵扣进项税) × 12%

后续印花税 = 后续销售收入 × 0.05%

增值税销项税测算如下：

序号	项目	金额 (万元)	备注
1	开发完成后价值 (含税)	150,763.39	
2	地价	66,751.62	出让合同载明的出让金
3	计税依据	77,075.02	销售额 = (全部价款和价外费用 - 当期允许扣除的土地价款) ÷ (1 + 9.00%)
	增值税率	9%	
4	增值税销项税	6,936.75	

增值税可抵扣进项税测算如下：

序号	项目	含税金额 (万元)	不含税金额 (万元)	税率	可抵扣进项税	备注
1	专业费用	4,581.20	4,341.80	6%	239.41	
2	建设成本	53,089.17	48,705.66	9%	4,383.51	
3	管理费用	2,405.50	2,405.50		-	以人工费用为主，不可抵扣
4	销售费用	3,769.08	3,555.74	6%	213.34	按代理方式考虑
	合计				4,836.26	

销售税金及附加测算结果如下：

序号	项目	金额 (万元)	备注
1	增值税	2,100.49	销项-进项
2	附加率	12%	
3	增值税附加	327.18	
4	后续销售收入	150,235.07	参考收益法未来预测期收入
5	印花税税率	0.05%	
6	印花税	75.12	
7	销售税金及附加合计	402.29	增值税附加+后续印花税

#### (5) 管理费用

主要为管理员工资及企业经营管理过程中发生的相关费用。由于企业管理费用结算存在一定的延后情况，根据全项目预计管理费发生情况扣除已发生的管理费用预测，未来预计发生管理费用为 2,405.50 万元。详细测算见收益法管理费用预测。

(6) 投资利息

投资利息 = 开发成本评估值  $\times ((1 + \text{利率})^{\text{后续开发期}} - 1) + (\text{后续开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times ((1 + \text{利率})^{\text{后续开发期}/2} - 1)$

其中：利率根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，取值为 6.41%；后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 0.67 年。

(7) 开发利润

开发利润 = 不含税销售收入  $\times (1 - \text{建设进度}) \times \text{销售利润率}$

销售利润率根据房地产开发行业平均销售净利率，取行业平均值为 6.54%。

具体测算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目	参数	备注
销售净利率	6.54%	根据 2020 年房地产行业销售净利率
建设进度	13%	已建设周期/总建设周期
需扣除利率	5.69%	销售净利润 $\times (1 - \text{建设进度})$
计算扣除利润口径事实上收入	138,315.04	含税总收入/1.09
需扣除开发利润	7,876.38	

(8) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

金额单位：万元

项目	行次	总金额	普通住宅	非普通住宅	商业及车位
----	----	-----	------	-------	-------

面积			132,625.66	71,031.66	17,578.58	44,015.42
一、房地产收入总额		1	143,826.64	82,848.09	21,152.19	39,826.36
二、扣除项目金额合计		2	161,000.86	97,725.14	24,186.23	39,089.49
(一) 取得土地使用权支付的金额		3	70,513.57	46,597.40	11,531.71	12,384.46
(二) 房地产开发成本		4	53,047.46	28,411.16	7,031.06	17,605.24
其中	专业费用	5	4,341.80	2,325.38	575.47	1,440.94
	建筑安装工程费	6	48,705.66	26,085.78	6,455.59	16,164.29
(三) 房地产开发费用		7	12,356.10	7,500.86	1,856.28	2,998.97
其中	利息支出	8	6,178.05	3,750.43	928.14	1,499.49
	其他房地产开发费用	9	6,178.05	3,750.43	928.14	1,499.49
(四) 与转让房地产有关的税金		10	371.52	214.00	54.64	102.87
	城市维护建设税、教育费附加	11	371.52	214.00	54.64	102.87
	其他	12	-			
(五) 财政部规定的其他扣除项目		13	24,712.21	15,001.71	3,712.55	5,997.94
三、增值额		14	-17,174.22	-14,877.05	-3,034.05	736.88
四、增值额与扣除项目金额之比		15		-15%	-13%	2%
五、适用税金(%)		16		0%	0%	30%
六、速算扣除系数(%)		17		0%	0%	0%
七、应纳土地增值税税额		18	221.06	-	-	221.06

注：①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照（除车位面积外）可售面积进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

#### (9) 企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如下：

序号	项目/年份	不含税价
1	收入	143,826.64
2	成本费用	134,664.38
2.1	地价成本	66,751.62
2.2	契税	3,761.95
2.3	建设投资	53,047.46
2.3.1	开发成本	48,705.66

序号	项目/年份	不含税价
2.3.2	专业费用	4,341.80
2.4	销售税费	402.56
2.6	管理费用	2,640.43
2.7	销售费用	3,555.74
2.8	财务费用	5,495.28
2.9	土地增值税	221.06
3	利润总额	7,950.54
4	应纳税所得额	7,950.54
5	税率	25%
6	企业所得税	1,987.64

(10) 评估结果确定

综上所述，结合以上各参数的测算结果，评估计算过程见下表：

序号	项目	合计
一	开发完成后价值	143,826.64
二	开发成本	58,452.70
(一)	土地后续成本	142.57
(二)	购地税费	-
(三)	专业费用	3,047.06
(四)	建设成本	45,068.67
(五)	管理费用	2,405.50
(六)	销售费用	3,157.57
(七)	投资利息	4,304.16
(八)	销售税费	327.18
三	开发利润	7,876.38
四	股权评估中需扣除的税负	2,208.70
1	项目开发土地增值税	221.06
2	项目开发企业所得税	1,987.64
五	股权评估中的在建工程价值	75,288.86

(五) 评估结果

经评估，存货-开发成本评估值为752,888,600.00元，账面价值为764,938,537.79元，评估减值12,049,937.79元，减值率为1.58%。减值原因主要为项目利润与市场平均利润存在差异导致。

### 三、设备类固定资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	11,100.00	10,093.32
固定资产-电子设备	11,100.00	10,093.32

#### (二) 设备概况

本次委估设备主要是江西东帆房地产开发有限公司电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的电子设备共计 3 项，主要为笔记本电脑、家具等，账面原值为 11,100.00 元，账面净值为 10,093.32 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理有关人员询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

#### (三) 评估过程

##### 1、清查核实

(1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、

“实”相符。

(4)关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

## 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

# (四) 评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，对本次纳入评估范围内的电子设备采用重置成本法进行评估。

即：评估值 = 重置全价 × 成新率

## 1、重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

## 2、综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备，确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术

进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

成新率=尚可使用年限÷（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

本次评估对于超过会计折旧年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15%的成新率。

### （五）评估结果

经评估，设备类固定资产账面原值为 11,100.00 元，账面净值为 10,093.32 元，评估原值为 10,955.75 元，评估净值为 10,227.96 元，评估原值减值 144.25 元，评估净值增值 134.64 元，增值率为 1.33%。

评估原值减值 144.25 元，评估原值减值的主要原因如下：

部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

评估净值增值 134.64 元，评估净值增值的主要原因如下：

部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

### （六）典型案例

电子设备评估案例：以戴尔台式电脑为例（电子设备评估明细表序号第 3 项）：

#### 1、设备概况

设备名称：戴尔台式电脑

数量：2 台

规格型号：戴尔（DELL）成就 3671

购入日期：2020/8/1

启用日期：2020/8/1

账面原值：6,000.00 元

账面净值：5,333.32 元

2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

经市场询价，目前该设备的含税市场报价为 6,780.00 元，即不含税的市场报价 =  $6,780.00/1.13$   
= 6,000.00 元。

(2) 成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 0.42 年，尚可使用年限为 4.58 年，则设备的理论成新率为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 4.58 \div (0.42 + 4.58) \times 100\% \\ &= 92\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

(3) 评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 6,000.00 \times 92\% \\ &= 5,520.00(\text{元}) \end{aligned}$$



## 四、其他非流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为江西东帆房地产开发有限公司申报评估的其他非流动资产的以下科目，具体包括递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
递延所得税资产	3,314,775.64

### （二）递延所得税资产评估

递延所得税资产账面价值为 3,314,775.64 元，形成原因主要是以前年度亏损利润造成的递延可弥补亏损、税法与会计差异导致的所得税差异及其他应收款计提的坏账准备产生递延所得税资产。

对递延所得税资产的评估，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。在核实递延所得税资产真实、完整的前提下，按照将产生的可抵扣金额确认评估值。

本次评估确认的其他应收款评估风险损失为 0 元，因此其他应收款评估风险损失产生的递延所得税资产评估值为 0 元。

经评估，递延所得税资产评估值为 3,281,212.69 元，评估减值 33,562.95 元，减值原因是其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产评估为零导致。

## 五、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债及非流动负债，包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	26,464,178.52
合同负债	4,847,021.19
应付职工薪酬	126,380.13
应交税费	159,725.27
其他应付款	256,779,456.50
其他流动负债	153,934,579.57
<b>流动负债合计</b>	<b>442,311,341.18</b>
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>442,311,341.18</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实调整后的负债申报明细表；
- 2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；
- 3、提交负债的评估技术说明。

### （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### 1、应付账款评估

应付账款账面值为 26,464,178.52 元，应付账款内容为工程款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 26,464,178.52 元，无评估增减值。

#### 2、合同负债评估

列入本次评估范围的合同负债内容主要为企业预售存货所收取的购房款，账面价值为 4,847,021.19 元。我们核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，我们以核实后账面值作为合同负债评估值。

经评估，合同负债的评估值为 4,847,021.19 元，无评估增减值。

#### 3、应付职工薪酬

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 126,380.13 元，主要核算企业应付的工资、奖金、医疗保险费、生育保险费、住房公积金等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其

次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，我们以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 126,380.13 元。无评估增减值。

#### **4、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为个人所得税、印花税、土地使用税等，账面价值 159,725.27 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 159,725.27 元，无评估增减值。

#### **5、其他应付款评估**

其他应付款账面值为 256,779,456.50 元，主要为关联方往来款、报销款、保证金、营销费用等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 256,779,456.50 元，无评估增减值。

#### **6、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 153,934,579.57 元，主要为关联方往来款及待转销项税额。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 153,934,579.57 元，无评估增减值。

## 说明三：收益法评估技术说明

## 一、评估对象

本次收益法评估对象是：江西东帆房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

## 二、收益法的应用前提及选择的理由与依据

### （一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从决定现行公平市场价值的基本依据——企业的预期获利能力的角度，本着收益还原的思路评价企业价值。

### （二）收益法的应用前提

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- 1、企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、企业预期获利年限可以预测。

### （三）收益法选择的理由和依据

被评估单位为房地产开发企业，其开发项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃。评估人员通过和管理层访谈，了解到公司管理层对开发项目安排了比较详细的开发计划，未来盈利情况可以较为可靠预测，可以合理预测未来收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以采用收益法评估。

## 三、收益预测的假设条件

- 1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2、假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。被评估单位及子公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。
- 3、除非另有说明，假设被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体

签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

4、假设被评估单位未来将采用的会计政策与编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去。

6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

8、不考虑通货膨胀因素的影响。

9、假设房地产项目建成后的实际建筑面积与规划建筑面积不存在较大差异。

10、假设预测期被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益。

11、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

12、本次评估均是基于被评估单位在开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收。本次测算资产价值及被评估单位价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内。

13、本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑被评估单位在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为在开发项目预测期。

14、由于房地产开发项目存在预售情况，其实际现金流与利润表口径现金流相差较大，本次评估假设未来房屋签订预售合同当年可以收到全部货款。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

#### 四、企业经营、资产、财务分析

##### （一）中国宏观经济形势

2020年国内生产总值101.6万亿元，折合美元约14.7万亿美元。从经济规模来看，2020年是2010年的2.5倍，是2000年的10.1倍，“十三五”时期经济总量翻番目标圆满完成，并且经济规模扩张速度仍然较快。从经济增量来看，2020年国内生产总值比2019年增长了2.95万亿元。受疫情的影响增量比上年度显著减少，但仍然超过1992年全年国内生产总值。从经济增速来看，一季度受疫情影响经济出现负增长，二季度之后经济增速逐渐提升，四季度实现6.5%的中高速增长。2020年中国经济增长2.3%，成为全球主要经济体中唯一实现经济增长的国家，经济规模占全球的比重有望提升到17%以上。

以2019年末我国总人口14亿计算，人均GDP达到72570元，连续两年超过1万美元。全年全国居民人均可支配收入32189元，比上年名义增长4.7%，扣除价格因素实际增长2.1%。城镇居民人均可支配收入43834元，比上年名义增长3.5%，扣除价格因素实际增长1.2%；农村居民人均可支配收入17131元，比上年名义增长6.9%，扣除价格因素实际增长3.8%。城乡居民人均收入比值为2.56，比上年缩小0.08。我国城乡居民人均收入比2010年翻一番的目标如期实现。同时，要认识到我国仍然是世界上最大的发展中国家，人均GDP仍略低于世界平均水平，并且实际人均收入增速持续低于实际经济增速。

2020年第三产业增加值55.4万亿元，占GDP的比重为54.5%，比上年度上升0.2个百分点，连续9年第三产业增加值超过了第二产业。第三产业增加值增长2.1%，对经济增长的贡献率为48.4%，连续6年是经济增长最大动能。疫情对服务业的影响较大，第三产能够保持较好的增长势头实属不易。我国经济结构转型不断推进，服务业增长较快、质量提升。特别是高技术服务业发展快速，1-11月



份规模以上高技术服务业、科技服务业、战略性新兴产业营业收入增速分别达到 12%、11%、8.6%。

2020 年规模以上工业增加值比上年增长 2.8%，其中制造业增长 3.4%，快于经济增速。二季度之后工业生产迅速恢复，已经达到了正常水平，四季度工业增加值增速上升到 7.1%，其中 12 月份增速达到 7.3%。工业结构持续优化升级，2020 年装备制造业增加值增长 6.6%，高于全部规上工业平均水平 3.8 个点，对全部规上工业增长的贡献率达到了 70.6%。规模以上高技术制造业增加值比上年增长 7.1%，快于全部规上工业 4.3 个百分点；11 月和 12 月高技术产业增加值增速高达 10.8%、13.1%。

受疫情的影响，2020 年消费增长放缓，全年社会零售品总额 39.2 万亿元，同比-3.9%。虽然疫情导致消费增速放缓，但最终消费支出占 GDP 的比重仍然达到 54.3%，高于资本形成总额 11.2 个百分点，消费仍然是经济稳定运行的压舱石。三、四季度消费增速已经转正，特别是四季度社会消费品零售总额增长了 4.6%，逐渐接近正常水平。消费对经济增长的拉动作用也在逐季增强。四季度社会消费品零售总额同比增长 4.6%，增速比三季度加快了 3.7 个百分点；最终消费增长拉动经济增长 2.6 个百分点，比三季度上升了 1.2 个百分点。随着疫情进一步得到有效控制，消费需求的动力也将进一步恢复。

2020 年固定资产投资（不含农户）51.9 万亿元，比上年增长 2.9%。其中，基础设施投资增长 0.9%，制造业投资同比-2.2%，房地产开发投资增长 7.0%。从三次产业投资来看，第二产业投资增长 0.1%，第三产业投资增长 3.6%，第三产业投资显著快于第二产业。投资结构调整优化，高技术产业投资增长 10.6%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 11.5%和 9.1%。高技术制造业中，医药制造业、计算机及办公设备制造业投资分别大幅增长 28.4%、22.4%；高技术服务业中，电子商务服务业、信息服务业投资分别大幅增长 20.2%、15.2%。资本形成总额近 45 万亿元，占 GDP 的比重为 43.1%。

2020 年中国货物贸易进出口总值 46462.6 亿美元，同比增长 1.5%，继续保持

全球货物贸易第一大国地位。其中，出口 25906.5 亿美元，同比增长 3.6%；进口 20556.1 亿美元，同比-1.1%。在全球贸易大幅萎缩的情况下，中国全年进出口总值、出口总值双双增长并创历史新高，中国出口占全球的比重有望上升到 14%左右，连续 7 年成为全球最大出口国。贸易顺差 5350.3 亿美元，比上年扩大 27.1%，净出口对经济增长的贡献达到约 15%。

2020 年城镇新增就业 1186 万人，显著高于 900 万人以上的预期目标，完成全年目标的 131.8%。年均城镇调查失业率为 5.6%，低于 6%左右的预期目标。12 月份全国城镇调查失业率为 5.2%，与上年同期持平，失业率已经恢复到疫情之前水平。稳就业、保就业作为“六稳”“六保”宏观调控的首要目标，坚持实施就业优先政策取得了积极成效。“十三五”时期，城镇新增就业累计超过了 6000 万人，确保了经济转型时期的就业形势总体稳定。

由于相对辩证处理好了新冠疫情防控与经济复工复产的关系，中国成为了全球主要经济体中首个经济增速由负转正的经济体，但面对错综复杂的国内外环境，中国经济所面临的风险与挑战仍不容小觑。

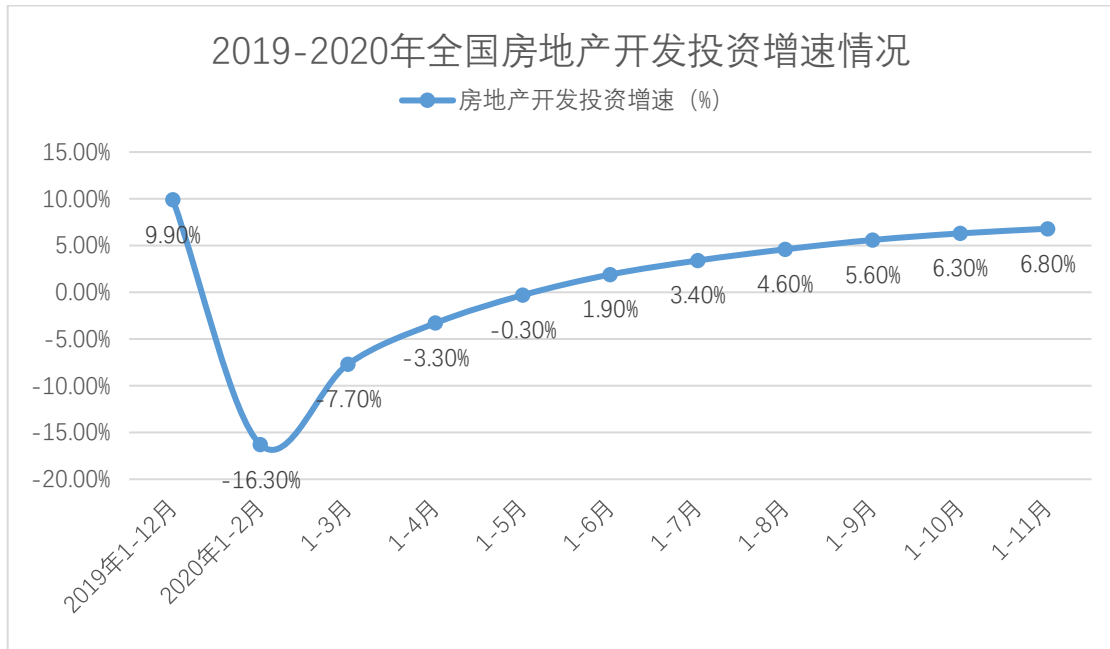
## （二）行业状况分析

### 1、房地产行业发展现状分析

#### （1）房地产投资回暖

受疫情影响，房地产停工停售，2020 年前 5 个月全国房地产开发投资增速负增长。随着疫情好转，房地产投资增速正不断回暖，开发投资同比增速连续 6 个月维持正值。

1-11 月份，全国房地产开发投资 129,492 亿元，同比增长 6.8%，增速比 1-10 月份提高 0.5 个百分点。其中，住宅投资 95,837 亿元，增长 7.4%，增速提高 0.4 个百分点。



数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

## (2) 房企土地购置面积减少

2020年以来，全国房地产开发企业土地购置面积同比减少，土地成交价款受疫情影响，前三个月有所减少，此后土地成交价款同比增长。

1-11月份，房地产开发企业土地购置面积 20591 万平方米，同比下降 5.2%，降幅比 1-10 月份扩大 1.9 个百分点；土地成交价款 13890 亿元，增长 16.1%，增速提高 1.3 个百分点。

### 2020年1-11月全国房地产开发企业土地购置面积及土地成交价款

日期	土地购置面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020年1-2月	1092	-29.3	440	-36.2
2020年1-3月	1969	-22.6	977	-18.1
2020年1-4月	3151	-12	1699	6.9
2020年1-5月	4752	-8.1	2429	7.1
2020年1-6月	7965	-0.9	4039	5.9
2020年1-7月	9659	-1	5382	12.2
2020年1-8月	11947	-2.4	7088	11.2
2020年1-9月	15011	-2.9	9316	13.8
2020年1-10月	17775	-3.3	11386	14.8
2020年1-11月	20591	-5.2	13890	16.1

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

### (3) 商品房销售受冲击

1-11 月份，商品房销售面积 150,834 万平方米，同比增长 1.3%，增速比 1-10 月份提高 1.3 个百分点。商品房销售额 148,969 亿元，增长 7.2%，增速提高 1.4 个百分点。

据悉，2019 年全国商品房销售面积是 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%，而商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%。年底房地产开发企业为完成销售目标，积极推货同时降价促销，预计 12 月商品房销售面积和销售金额将有所增加。但是按照目前的销售情况推算，2020 商品房销售面积或低于 2019 年。

日期	土地购置面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比增速 (%)	土地成交价款 (亿元)	同比增速 (%)
2020 年 1-2 月	8475	-39.9	8203	-35.9
2020 年 1-3 月	21978	-26.3	20365	-24.7
2020 年 1-4 月	33973	-19.3	31863	-18.6
2020 年 1-5 月	48703	-12.3	46269	-10.6
2020 年 1-6 月	69404	-8.4	66895	-5.4
2020 年 1-7 月	83631	-5.8	81422	-2.1
2020 年 1-8 月	98486	-3.3	96943	1.6
2020 年 1-9 月	117073	-1.8	115647	3.7
2020 年 1-10 月	133294	0	131665	5.8
2020 年 1-11 月	150834	1.3	148969	7.2

数据来源：国家统计局、中商产业研究院整理

### (4) 千亿房企增至 41 家

据中指研究院发布的 2020 年中国房地产企业销售业绩 TOP100，榜单显示，41 家房企销售额超千亿，5 家房企销售额超 5000 亿元。TOP100 房企上榜门槛 333 亿元，与上年相比有所增长。

从房企销售额来看，碧桂园销售额最高达 7888.1 亿元，中国恒大和万科位居第二和第三，销售额分别为 7038.0 亿元、7011.0 亿元。融创中国和保利发展销售额超 5000 亿元，分别为 5750.0 亿元、5028.0 亿元。

### (5) 房企资金压力大

2020 年以来，银保监系统对房地产金融领域保持强监管态势。尤其是 2020

年 8 月，住建部联合央行召开重点房企座谈会，提出“三道红线”融资监管新规（“345”新规）：红线 1：剔除预收款后的资产负债率（以下简称为新资产负债率）大于 70%；红线 2：净负债率大于 100%；红线 3：现金短债比小于 1.0 倍。根据企业踩线情况不同，分为“红、橙、黄、绿”四档。分档设定有息负债规模增速阈值，每降低一档，上限增加 5%。

融资监管新规“三道红线”出台后，大部分房企有一条或多条指标“踩线”，政策压力下，房企开始主动调整融资结构，通过增发新股、子公司 IPO 等方式加强股权融资。在缺乏资金支持的背景下，房地产行业将告别高杠杆和快周转的发展模式。

## 2、2021 年房地产行业发展趋势

### （1）坚持“房住不炒”原则

当前，楼市调控严格，国家层面多次强调房住不炒。2016 年年底的中央经济工作会议首次提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”，此后“房住不炒”原则贯穿近几年的房地产调控。十四五规划意见稿也要求坚持“房子是用来住的，不是用来炒的定位”。

《加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局》文章强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

近日，住房和城乡建设部部长王蒙徽接受媒体采访表示，2021 年，住建部将重点抓好 8 个方面的工作，其中包括“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳妥实施房地产长效机制方案，着力稳地价、稳房价、稳预期”。

中央经济工作会议提出，要因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，住建部将坚决落实中央经济工作会议部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

### （2）大力发展长租房市场

自 2015 年，我国开始大力支持住房租赁，多次发布政策推进市场发展。2016 年，国务院就曾出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，明确提出建立购租并举的城镇住房制度，完善城镇住房保障体系住房保障采取实物与租赁补贴相结合并逐步转向租赁补贴为主，加快发展专业化住房租赁市场。2020 年 9 月，住建部发布《住房租赁条例（征求意见稿）》，其明确提及，国家支持金融机构按照风险可控、商业可持续的原则，创新针对住房租赁的金融产品和服务，支持发展房地产投资信托基金，支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。

十四五规划意见稿和双循环战略文章均要求完善长租公寓政策。中央经济工作会议把“解决好大城市住房突出问题”作为 2021 年要抓好的重点任务之一，特别提出要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜。降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。预计 2021 年中国将大力发展租赁市场。

据我爱我家相关研究，2017 年我国住房租赁市场交易总量约 1.2 万亿元，租房人口 1.94 亿人，占全部人口的 13.9%。预计到 2025 年，租赁市场规模将首次超过 3 万亿元，租赁人口增至 2.52 亿人。到 2030 年，租赁市场规模将达到 4.6 万亿元，有接近 3 亿人通过租房实现“住有所居”。政策支持下，我国租赁市场将迎来快速发展。

我国住房租赁市场		
年份	租房人口（亿人）	市场规模（万亿元）
2017 年	1.94	1.2
2025 年	2.5	3.0
2030 年 E	3	4.6

数据来源：我爱我家、中商产业研究院整理

### （3）房企财务降杠杆将成主旋律

Wind 数据显示，截至 1 月 7 日，上市房企已发行 13 只美元债。根据各房企公告披露来看，募资用途多为现有债务再融资。贝壳研究院数据显示，2020 年房企偿债规模约 9154 亿元，同比增长 28.7%。2021 年房企到期债务规模（不含 2021 年将发行的超短期债券）预计将达 12,448 亿元，同比增长 36%，历史性突破万亿元大关，房企偿债压力继续攀升。

预计 2021 年房企财务降杠杆将是主旋律，未来房企融资主要以借新还旧为主，融资增速或将下降。“三道红线”将倒逼房企提升自身产品力及经营能力，减少对融资依赖，提高项目去化，加快开发周期。

### （三）企业经营管理状况分析

#### 1、经营模式

江西东帆房地产开发有限公司公司主要经营为在取得的土地上进行房地产开发并进行销售等。

#### 2、市场地位

被评估单位属于房地产的项目公司，在市场中受其相关控制方的经营影响较大。

#### 3、主要竞争优劣势

##### （1）公司主要竞争优势

- ① 国企背景，资源整合能力强，核心团队稳定，服务高效及时；
- ② 内部管控严格，合规性强；

##### （2）公司主要竞争劣势

- ① 距南昌市中心城区有一定距离。
- ② 项目周边属于新开发地区，大型商业广场等配套设施建设尚不完全，仍需要一定时间开发建设。

### （四）企业历史年度财务状况

被评估单位前两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

## 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年度
总资产	78,187.98
负债	44,231.13
股东权益	33,956.85
利润项目	2020 年度
营业收入	-
利润总额	-1,374.63
净利润	-1,043.16
审计机构	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)厦门分所
审计意见	无保留意见

### 五、评估方法介绍及预测分析过程

#### (一) 收益模型的选取

本项目评估的基本思路拟以企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）为主要评估方法；根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，采用两阶段，在经分析的盈利预测结果基础上，进行折现得出企业真实的内在价值，再依据公司实际情况进行修正，得出最后的评估结果。

基本公式：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值。

其中：企业整体价值=经营性资产价值+非并表长期股权投资价值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债；经营性资产价值采用企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）计算。

#### 1、经营性资产价值

经营性资产是指与企业生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；



$R_i$ : 评估基准日后第  $i$  年预期的企业自由现金流量;

$R_{n+1}$ : 永续期的企业自由现金流量;

$r$ : 折现率(此处为加权平均资本成本, WACC);

$n$ : 预测期;

$i$ : 预测期第  $i$  年。

## 2、溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需,企业自由现金流量预测不涉及的资产。

## 3、非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与企业生产经营无关的,企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和估算。

### (二) 收益年限的确定

收益年限取决于企业自由现金流的持续年限。被评估单位是房地产开发企业,收益预测期限根据评估基准日企业正在开发或即将开发(基准日已有规划建设方案的项目)的开发建设期(含销售期)确定为明确的收益期限。

根据被评估单位提供的销售计划,开发项目预计于 2022 年售罄,即:本次收益期限为自 2021 年至 2022 年。

### (三) 未来收益的确定

根据《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则——企业价值》,委托人和被评估单位依法提供并保证未来收益预测资料的合理性、合法性、完整性,资产评估人员与其进行了未来各种可能性的讨论,结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势,考虑宏观经济因素、行业现状与发展前景,分析认为该未来收益预测资料与评估目的及评估假设具备适用性。

## 1、收入的预测

被评估单位的销售收入主要为销售东投国贸海棠之恋项目房地产产生的销

售收入，东投国贸海棠之恋项目于 2020 年 12 月底开盘预售，截止评估基准日，该项目的销售进度如下表所示：

序号	房地产类型	单位	成交数量	未售数量	总可售数量	销售进度
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	-	71,031.66	71,031.66	-
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	-	17,578.58	17,578.58	-
3	商业	m <sup>2</sup>	-	18,878.50	18,878.50	-
4	车位	套	-	1,080.00	1,080.00	-

根据被评估单位提供的资料，评估基准日（2020 年 12 月 31 日）至现场勘查日（2021 年 1 月 20 日），各业态房源的签约情况统计如下：

金额单位：人民币万元

序号	房地产类型	单位	成交数量	成交单价	成交总价
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	9,577.25	1.21 万元/m <sup>2</sup>	11,583.81
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	4,405.53	1.28 万元/m <sup>2</sup>	5,630.80
合计					17,214.62

注：上表价格为截止评估填表日企业实际签订合同价格统计，价格包含 9% 的增值税销项税。

### （1）销售计划

被评估单位销售部门共提供的销售计划，各年度具体销售计划如下：

序号	类别	单位	未售数量	预计销售数量	
				2021 年	2022 年
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	71,031.66	71,031.66	-
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	17,578.58	17,578.58	-
3	商业	m <sup>2</sup>	18,878.50	8,684.11	10,194.39
4	车位	套	1,080.00	238.00	842.00

从项目 2021 年初的销售情况可以看出，东投国贸海棠之恋项目较为畅销，2021 年一个月住宅已经销售了 16%。评估人员认为企业提供销售计划较为可信，采用企业预计销售计划测算未来年度房产销量。

### （2）销售单价

评估人员调查对比了周边同类房地产的市场情况，并结合现场勘查日前已签约单价情况、企业预计未来销售单价综合确定未来房产预计销售单价。

故 2021 年至 2022 年各类型房产含税销售单价预测如下：

序号	类别	单位	2021 年销售单价	2022 年销售单价
1	普通住宅	元/m <sup>2</sup>	12,154.35	已售罄
2	非普通住宅	元/m <sup>2</sup>	12,556.99	已售罄
3	商业	元/m <sup>2</sup>	16,000.00	16,000.00
4	车位	元/个	112,500.00	112,500.00

注：以上价格含 9% 增值税销项税。

### (3) 收入跨期调整

由于企业 2020 年底开始预售时已有部分客户认购并缴纳定金，该部分定金在 2021 年正式签约时可抵减。根据被评估单位提供的资料，这部分款项金额大约为 528.32 万元。

### (4) 销售收入

综上所述，2021 年度至 2022 年度销售收入预测如下：

金额单位：人民币万元

分类	项目	2021 年	2022 年
普通住宅	总可售面积	71,031.66	-
	销售面积	71,285.93	-
	销售比例	100.00%	-
	销售单价（万元/m <sup>2</sup> ）	1.22	-
	销售收入(万元)	86,334.39	-
非普通住宅	总可售面积	17,578.58	-
	销售面积	17,578.58	-
	销售比例	100.00%	-
	销售单价（万元/m <sup>2</sup> ）	1.26	-
	销售收入(万元)	22,073.40	-
商业	总可售面积	18,878.50	18,878.50
	销售面积	8,684.11	10,194.39
	销售比例	46.00%	54.00%
	销售单价（万元/m <sup>2</sup> ）	1.60	1.60
	销售收入(万元)	13,894.58	16,311.02

车位	总可售数量	1,080.00	1,080.00
	销售数量	238.00	842.00
	销售比例	22.04%	77.96%
	销售单价(万元/套)	11.25	11.25
	销售收入(万元)	2,677.50	9,472.50
收入跨期调整		(528.32)	-
合计		124,451.54	25,783.52

## 2、开发成本的预测

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、市政配套费、公共配套设施费、开发间接费等。

### (1) 项目总投资概算

被评估单位工程人员提供的项目最新工程概算如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	动态增值 税率	动态成本 (含税)	动态成本 (不含税)	进项税额
1	土地费及大配套	8.48%	70,513.57	65,001.97	5,511.60
2	前期工程费	2.86%	2,088.32	2,030.21	58.11
3	配套设施费	9.00%	4,490.02	4,119.29	370.74
4	基础设施费	9.00%	4,970.06	4,559.69	410.37
5	建安及精装修工程费	9.00%	41,743.18	38,296.50	3,446.68
6	开发间接费	7.84%	2,492.89	2,311.59	181.30
7	工程后续成本	9.00%	245.65	225.37	20.28
8	不可预见费	9.00%	1,640.26	1,504.83	135.43
合计			128,183.95	118,049.43	10,134.52

注：其中土地费及大配套进项税额为税法规定土地出让金可抵减的土地增值税进项税额。

### (2) 已经投入的开发成本

截止评估基准日，被评估单位已经投入的开发成本如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	总成本	已投入成本	未来需投入成本
1	土地费及大配套	70,513.57	70,371.01	142.57
2	前期工程费	2,088.32	910.81	1,177.50
3	配套设施费	4,490.02	-	4,490.02

序号	成本类型	总成本	已投入成本	未来需投入成本
4	基础设施费	4,970.06	244.00	4,726.06
5	建安及精装修工程费	41,743.18	3,720.32	38,022.86
6	开发间接费	2,492.89	441.36	2,051.52
7	工程后续成本	245.65	-	245.65
8	不可预见费	1,640.26	-	1,640.26
	合计	128,183.95	75,687.50	52,496.44

注：上表金额含增值税进项税及土地出让金可抵减的增值税金额。

### (3) 未来开发成本投入计划

根据被评估单位提供的相关资料，东投国贸海棠之恋项目预计于 2022 年 12 月 30 日交房。故 2021 年至 2022 年企业开发成本投入计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	成本类型	2021 年	2022 年
1	土地费及大配套	142.57	-
2	前期工程费	844.60	332.90
3	配套设施费	2,231.00	2,259.02
4	基础设施费	1,723.00	3,003.06
5	建安及精装修工程费	15,616.00	22,406.86
6	开发间接费	1,197.00	854.52
7	工程后续成本	-	245.65
8	不可预见费	595.00	1,045.26
9	合计	22,349.17	30,147.27

注：上表金额含增值税进项税及土地出让金可递减的增值税金额。

### 3、税金及附加的预测

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税及土地使用税。其中城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加为增值税附加税根据以当期实际缴纳增值税金额为计税基础计算，当地城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为7%、3%及2%。印花税按照合同金额（含增值税）的0.05%计算，土地使用税按照5元/m<sup>2</sup>计算。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号），一般纳税人采取预收款方式销售自行开发

的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。

$$\text{应预缴税款} = \text{预收款} \div (1 + \text{适用税率或征收率}) \times 3\%$$

房地产开发企业中的一般纳税人（以下简称一般纳税人）销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：

$$\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) \div (1 + 9\%)$$

由于被评估单位房地产销售采用预售方式，预售和实际交房有一定时间差异，根据故本次测算税金及附加时，对其中发生的税金及附加金额按照预售方式测算，并在期末进行统一调整。

综上所述，未来年度税金及附加预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	期初	2021年	2022年
1	当期缴纳增值税		-	3,425.27	(1,337.58)
2	预缴增值税金额	3.00%	-	3,425.27	709.64
3	累计预缴增值税金额		-	3,425.27	4,134.91
4	期末应纳增值税金		-	-	2,087.69
5	附加税金		-	411.03	(160.51)
6	城建税	7.00%	-	239.77	(93.63)
7	教育费附加	3.00%	-	102.76	(40.13)
8	地方教育费附加	2.00%	-	68.51	(26.75)
9	印花税	0.05%	0.26	62.23	12.89
10	土地使用税	5元/m <sup>2</sup>	28.60	15.66	1.36
	合计		28.89	3,914.19	(1,483.84)

其中期末应纳增值税金计算如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	预计取得进项的比例	税率	计税基础	增值税（销/进）项金额
一	销项税额				
1	项目预计销售收入			150,763.39	
2	增值税率		9%		
3	当期允许扣除的	不含契税		66,751.62	

序号	项目名称	预计取得进项的比例	税率	计税基础	增值税（销/进）项金额
	土地价款				
4	计算销项税的销售额			77,075.02	
5	销项税额				6,936.75
二	<b>进项税额</b>				
1	计算进项税的成本额				
1.1	前期工程费	100%	2.86%	2,030.21	58.11
1.2	配套设施费	100%	9.00%	4,119.29	370.74
1.3	基础设施费	100%	9.00%	4,559.69	410.37
1.4	建安及精装修工程费	100%	9.00%	38,296.50	3,446.68
1.5	开发间接费	100%	7.84%	2,311.59	181.30
1.6	工程后续成本	100%	9.00%	225.37	20.28
1.7	不可预见费	100%	9.00%	1,504.83	135.43
1.8	销售费用	100%	6.00%	3,769.08	226.15
2	进项税额				4,849.06
三	<b>增值税</b>				<b>2,087.69</b>

#### 4、销售费用的预测

销售费用包括销售代理、职工薪酬、广告费用等。本次评估，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合被评估单位提供的项目合作协议约定的销售费用比例。预测各年度付现的销售费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
销售费用	2,772.60	574.42

#### 5、管理费用的预测

房地产开发企业的管理费用主要包括工资、职工福利费、业务招待费、差旅费、办公费等。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定预测各年度的管理费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
管理费用	1,987.37	418.13

## 6、财务费用的预测

根据企业评估基准日的借款情况及未来的借款企划，企业未来财务费用主要来自于股东借款。股东借款年利率为 6.18%，企业未来年度银行借款还款计划如下：

	项目	2021 年	2022 年
股东借款	初本金金额	39,370.86	-
	当期新增本金	-	-
	当期偿还本金	39,370.86	-
	期末本金金额	-	-
	利息支出	835.61	-

## 7、土地增值税的预测

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）及当地土地增值税预征相关规定，房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：

土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款

根据《江西省地方税务局关于调整土地增值税预征率及核定征收率的公告》（江西省地方税务局公告 2017 年第 1 号），当地土地增值率预征率如下：

用途	预征率
普通住宅	1%
非普通住宅	3%
非住宅	5%

故本次评估在测算时，土地增值税采用预征期末清缴方式测算，具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	2020 年	2021 年	2022 年
1	预缴土地增值税		-	2,288.81	1,289.18
普通住宅	普通住宅销售收入		528.32	86,334.39	-
	预缴增值税			2,590.03	



序号	项目	税率	2020年	2021年	2022年
	预缴土增税计税基础		528.32	83,744.36	-
	普通住宅	1%	5.28	837.44	
非普通住宅	非普通住宅销售收入		-	22,073.40	-
	预缴增值税			662.20	
	预缴土增税计税基础			21,411.20	-
	非普通住宅	3%	-	642.34	
普通住宅	其余建筑物销售收入		-	16,572.08	25,783.52
	预缴增值税			497.16	
	预缴土增税计税基础			16,074.91	25,783.52
	其余建筑物	5%		803.75	1,289.18
	累计预缴土地增值税		-	2,288.81	3,577.98
	预缴金额跨期调整		(5.28)	5.28	
2	清缴土地增值税				(3,356.92)
3	当期实缴土地增值税		-	2,288.81	(2,067.75)

其中清缴土地增值税金额计算如下：

项目	行次	总金额	普通住宅	非普通住宅	商业及车位
面积		132,625.66	71,031.66	17,578.58	44,015.42
一、房地产收入总额	1	143,826.64	82,848.09	21,152.19	39,826.36
二、扣除项目金额合计	2	160,920.68	97,725.14	23,838.79	39,089.49
（一）取得土地使用权支付的金额	3	70,513.57	46,597.40	11,531.71	12,384.46
（二）房地产开发成本	4	53,047.46	28,411.16	6,763.80	17,605.24
其中					
专业费用	5	4,341.80	2,325.38	308.21	1,440.94
建筑安装工程费	6	48,705.66	26,085.78	6,455.59	16,164.29
（三）房地产开发费用	7	12,329.38	7,500.86	1,829.55	2,998.97
其中					
利息支出	8	6,164.69	3,750.43	914.78	1,499.49
其他房地产开发费用	9	6,164.69	3,750.43	914.78	1,499.49
（四）与转让房地产有关的税金	10	371.52	214.00	54.64	102.87
其中					
城市维护建设税、教育费附加	11	371.52	214.00	54.64	102.87
其他	12	-			
（五）财政部规定的其他扣除项目	13	24,658.75	15,001.71	3,659.10	5,997.94
三、增值额	14	-16,826.78	-14,877.05	-2,686.61	736.88

项目	行次	总金额	普通住宅	非普通住宅	商业及车位
四、增值额与扣除项目金额之比	15		-15%	-11%	2%
五、适用税金（%）	16		0%	0%	30%
六、速算扣除系数（%）	17		0%	0%	0%
七、应补（退）土地增值税税额	18	221.06	-		221.06

注：上表中收入扣除了应缴纳的增值税销项税，土地成本包含可递减增值税销项税的金额。

注：①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照（除车位面积外）可售面积进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

#### 8、所得税的预测

销售期内企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。根据《国家税务总局江西省税务局关于进一步推动房地产及建筑业平稳健康发展有关事项的公告》（国家税务总局江西省税务局公告 2020 年第 2 号）南昌市的房地产开发经营企业销售未完工开发产品的计税毛利率为 17%，在项目竣工后，进行清缴。故未来年度企业所得税预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年
1	销售收入	528.32	124,451.54	25,783.52
2	核算毛利率	17%	17%	17%
3	当期毛利	89.81	21,156.76	4,383.20
4	销售费用	398.17	2,615.66	541.91
5	管理费用	234.93	1,987.37	418.13
6	财务费用	0.49	-	-
7	税费及附加	28.86	3,914.19	(1,483.84)
8	预缴土增税	-	2,288.81	(2,067.75)
9	其他差异调整			
10	当期应纳税所得额	(572.63)	9,778.10	6,974.75
11	适用所得税率	25%	25%	25%

序号	项目	2020年	2021年	2022年
12	预缴企业所得税	-	2,444.52	1,743.69
13	累计预缴企业所得税	328.12	2,772.64	4,516.33
14	清缴企业所得税			2,706.71
15	当期实缴企业所得税	-	2,444.52	(65.94)

其中清缴企业所得税计算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	金额
1	销售收入含税	150,763.39
2	总成本支出	139,936.56
2.1	建设成本支出	128,183.95
2.2	增值税及附加税支出	2,459.21
2.3	销售费用	3,769.08
2.4	管理费用	2,640.43
2.5	财务费用	2,662.83
2.6	土地增值税	221.06
3	利润总额	10,826.83
4	应纳税所得额	10,826.83
5	税率	25%
6	企业所得税	2,706.71

注：上表中数据为含税项目总收入及成本。

#### 9、折旧与摊销的预测

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧。

故折旧摊销费用预测如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年
电子设备折旧费	0.30	0.30

#### 10、资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次现金流量折现法的假设前提之一为未来收益期限为有限期，在企业有限经营期内无资本性支出的需求及计划，故本次评估不予预测。

#### 11、营运资金预测、营运资金增加额的确定

本次评估对被评估单位房地产开发板块的未来收益期按可预期项目开发周期确定，未做永续预测。考虑到国家对商品房销售的有关规定，在未来预测周期内，企业部分所需建设资金可以通过预售的房款解决，实行滚动开发，故未来年度除最低现金保留量外不需考虑营运资金，最低现金保留量为当期所需营运资金；以销售费用、管理费用付现支出，按一个月周转期进行测算。

营运资金增加额=本期需营运资金-上期营运资金

营运资金增加额如下：

金额单位：人民币万元

项目	期初	2021年	2022年
一、付现成本			
增值税及附加		3,914.19	(1,483.84)
销售费用		2,772.60	574.42
管理费用		1,987.37	418.13
财务费用		835.61	-
土地增值税		2,288.81	(2,067.75)
企业所得税		2,444.52	(65.94)
付现成本合计		14,243.10	(2,624.97)
二、周转次数		12	12
三、当期营运资金	(3,224.11)	1,186.93	-
四、营运资金增加额		4,411.04	(1,186.93)
五、期末营运资金回收			-

#### 12、期末回收资产价值

根据企业提供的经营计划，预计在 2022 年 12 月 31 日完成公司项目经营并清算，期末可回收的资产主要为当年营运资金及期末的可回收的固定资产价值。具体计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	期末
营运资金回收金额	-
可回收固定资产价值	0.41
期末回收资产价值	0.41

#### (四) 折现率的确定

##### 1、折现率的模型（公式与参数定义）

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

式中：

$w_d$ ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$w_e$ ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$r_d$ ：税后债务加权成本

$r_e$ ：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场预期报酬率；

$\varepsilon$ ：评估对象的特性风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_m}{E_m} \right)$$

$\beta_u$ ：可比公司的无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{\left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_i}{E_i} \right)}$$

$\beta_t$ ：可比公司股票的预期市场平均风险系数

$D_i$ ：可比公司的付息债务

$E_i$ ：可比公司的权益资本

(1) 无风险报酬率  $R_f$

无风险收益率又称安全收益率，是投资无风险资产所获得的投资回报率，表示即使在风险为零时，投资者仍期望就资本的时间价值获得的补偿。国际上通行的做法是参考不存在违约风险的政府债券利率确定。本次选取与企业收益期相匹配的国债的市场到期收益率，即选用距评估基准日 3 年的国债到期收益率，取  $r_f=2.82\%$ 。

## (2) 市场风险溢价 $ERP(r_m - r_f)$ 的确定

市场风险溢价是投资者期望的超过无风险收益率的部分。目前，我国有两个证券交易市场，即上海证券交易市场和深圳证券交易市场。本次评估根据中国证券市场的股票市场收益率进行计算。

为了计算股票市场收益率，我们通过 Wind 资讯获取了 2010 年至 2020 年“沪深 300”指数每年年底的成分股及其数据，选取其中上市时间在 10 年及以上的成分股，计算股票市场收益率的几何平均值，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的市场风险溢价。具体如下：

市场风险溢价计算表

序号	年度	股票数量	几何平均收益率 $R_m$	无风险收益率 $R_f$ (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP ( $R_m - R_f$ )
1	2010	171	12.78%	3.88%	8.90%
2	2011	174	12.14%	3.42%	8.72%
3	2012	176	15.35%	3.57%	11.78%
4	2013	185	12.38%	4.55%	7.83%
5	2014	183	19.28%	3.62%	15.66%
6	2015	168	20.13%	2.82%	17.31%
7	2016	180	7.05%	3.01%	4.04%
8	2017	182	-0.04%	3.88%	-3.92%
9	2018	188	7.98%	3.23%	4.75%
10	2019	192	3.58%	3.14%	0.45%
11	2020	204	6.05%	3.14%	2.91%
平均值			<b>10.61%</b>	<b>3.48%</b>	<b>7.13%</b>

采用 2010 年至 2020 年几何平均收益率的平均值 10.61% 与同期剩余年限 10 年的中国国债到期收益率平均值 3.48% 的差额作为市场风险溢价。

按此测算，我国目前的市场风险溢价为： $10.61\%-3.48\%=7.13\%$ 。

(3) 权益资本的预期市场风险系数  $\beta$  的确定

权益系统风险系数计算公式如下：

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

式中： $\beta_L$ —有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ —无财务杠杆的权益的系统风险系数；

$t$ —企业的所得税税率；

$D/E$ —企业的当年资本结构。

$\beta$  系数是用来衡量上市公司相对充分风险分散的市场组合。本次估值我们选取 WIND 金融终端公布的  $\beta$  计算器计算对比公司的  $\beta$  值，股票市场选择的是沪深 300 指数。采用对比公司评估基准日前 36 个月的历史数据计算  $\beta$  值。

企业的资本结构通常不宜直接采用企业的历史或评估基准日的资本结构，而应选择目标资本结构。主要原因在于历史或现行的资本结构可能并不稳定，企业管理层可能在未来不断进行调整，因此，最终确定的资本结构应是能反映企业整个收益期内的综合预期水平。本次评估取可比公司的平均值为目标资本结构。

根据被评估单位生产经营情况，本次评估选择可比公司如下：

证券简称	证券代码	2018-2020 年三年平均 带息债务/股权价值	2020 年 房地产收入（亿元）
世茂股份	600823.SH	122.55	103.2774
迪马股份	600565.SH	172.78	195.7716
大名城	600094.SH	157.36	147.3958
中华企业	600675.SH	55.32	104.1217
荣安地产	000517.SZ	65.42	100.6714
中洲控股	000042.SZ	234.11	102.1641
广宇发展	000537.SZ	159.34	192.1344

1) 剔除财务杠杆调整  $\beta$  值  $\beta_U$

评估人员从 WIND 资讯上查找上述被评估单位调整后  $\beta$ ，然后根据可比公司 2020 年 12 月 31 日的  $D/E$  及企业所得税率计算出剔除财务杠杆的调整  $\beta$  值  $\beta_U$ ，取简单平均数为 0.5260。

序号	股票代码	股票名称	调整β	D/E	基准日所得税率	β资产（无杠杆）
1	600823.SH	世茂股份	1.1085	122.55%	25.00%	0.5776
2	600565.SH	迪马股份	1.0940	172.78%	25.00%	0.4765
3	600094.SH	大名城	0.8269	157.36%	25.00%	0.3793
4	600675.SH	中华企业	0.8574	55.32%	25.00%	0.6060
5	000517.SZ	荣安地产	1.2243	65.42%	25.00%	0.8213
6	000042.SZ	中洲控股	0.6842	234.11%	25.00%	0.2483
7	000537.SZ	广宇发展	1.2577	159.34%	25.00%	0.5730
	平均			138.13%		0.5260

2) 企业目标财务杠杆系数的β值

企业适用所得税率为 25%，D/E 采用可比公司平均 D/E 计算，故：

$$\begin{aligned}\beta_L &= \beta_U \times [1 + (1 - t) \times D/E] \\ &= 0.5260 \times [1 + (1 - 25\%) \times 138.13\%] \\ &= 1.0709\end{aligned}$$

(4) 企业特定风险调整系数

目前国际上将公司全部特定个体风险调整系数风险报酬率进一步细化为公司规模溢价和其他特定风险溢价。

① 公司规模溢价

规模溢价可以用规模超额收益率来衡量。参考美国 Grabowski-King 研究的思路，对沪、深两市的上市公司数据进行了分析研究，将样本点按净资产账面价值进行排序并分组，得到的数据采用线性回归分析的方式得出规模超额收益率与净资产账面价值之间的回归方程：

$$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NA \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中：R<sub>S</sub>:公司规模超额收益率；

NA:净资产账面值（NA≤10 亿）。

由于国贸地产集团有限公司资金存在统一管理，故本次采用国贸地产集团有限公司净资产账面价值代入上述回归方程既可计算规模超额收益率为 0.65%。

② 其他特定风险溢价

由于房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地



价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分部与厦门、南昌、合肥等等城市，部分城市房地产调控政策与可比上市公司存在一定差异。本次评估综合考虑上述因素，确定除规模外的特有风险收益率为 1.50%。

③ 企业特定风险调整系数

特定风险报酬率具体计算过程如下：

项目	计算公式	取值
规模溢价	$R_s=3.139\%-0.2485\% \times NA$	0.65%
其他特定风险溢价	房地产开发项目开发受到项目本身的地理位置、房地产市场环境、土地价格、当地经济状况等等具体因素影响，存在一定的经营风险。国贸地产集团有限公司项目地域主要分布于厦门、南昌、合肥等等城市，经营区域房地产调控政策有一定差异，综合确定。	1.50%
<b>特定风险报酬率</b>		<b>2.15%</b>

(5) 权益资本成本 $r_e$ 的确定

$$\begin{aligned} r_e &= r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \\ &= 2.82\% + 1.0709 \times 7.13\% + 2.15\% \\ &= 12.60\% \end{aligned}$$

(6) 债务成本 $r_d$ 的确定

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，债务成本 $r_d$ 取值为 6.41%。

(7) 加权平均资本成本 (WACC) 的确定

$$\begin{aligned} r &= r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e \\ r &= r_d \times \frac{D}{(E + D)} \times (1 - t) + r_e \times \frac{E}{(E + D)} \end{aligned}$$

$$r = r_d \times \frac{D/E}{1 + D/E} \times (1 - t) + r_e \times \frac{1}{1 + D/E}$$

$$\begin{aligned} \text{故 } r &= 6.41\% \times 58.01\% \times (1 - 25\%) + 12.60\% \times 41.99\% \\ &= 8.08\% \end{aligned}$$

## 六、评估值测算过程

### (一) 未来年度企业自由现金流计算

综上所述，未来年度企业自由现金流量预测如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2021 年	2022 年
现金流入	124,451.54	25,783.52
销售收入	124,451.54	25,783.52
现金流出	36,592.27	27,522.30
开发成本	22,349.17	30,147.27
增值税及附加	3,914.19	(1,483.84)
销售费用	2,772.60	574.42
管理费用	1,987.37	418.13
财务费用	835.61	-
土地增值税	2,288.81	(2,067.75)
企业所得税	2,444.52	(65.94)
当期现金流	87,859.28	(1,738.78)
加：折旧及摊销	0.30	0.30
加：利息支出	626.71	-
减：资本性支出		
减：营运资本增加	4,411.04	(1,186.93)
加：期末资产回收	-	0.41
企业自由现金流	84,075.25	(551.14)

### (二) 企业自由现金流现值的确定

将预测的企业自由现金流和折现率代入计算公式，采用期末折现，得到经营性资产的价值为 77,314.59 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021 年	2022 年
一、企业自由现金流量	84,075.25	(551.14)
二、折现率	8.08%	8.08%

三、折现期（期末折现）	1.00	2.00
四、折现系数	0.9252	0.8561
五、折现值	77,786.42	(471.83)
企业自由现金流现值	77,314.59	

（三）溢余资产的确定

溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一般特指现金及现金等价物，包括有价证券等。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币资金。

即溢余现金=评估基准日企业现金余额-当期实际需支付的成本费用-最低现金持有量

故基准日溢余资产计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	金额
期末账面货币资金	909.17
期末应付账款	2,646.42
期末应付职工薪酬	12.64
期末应交税费	15.97
期末其他应付款	1,458.25
2021年需保有的最低现金持有量	1,186.93
溢余资产	--

（四）非经营性资产、负债的确定

1、非经营性资产

本次确认为非经营性资产的主要包括其他应收款等。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额（万元）	评估价值(万元)
递延所得税资产	坏账准备	3.36	-
其他应收款	押金	2.00	2.00
其他应收款	代垫水电费	17.83	17.83

其他应收款	房租押金	1.40	1.40
其他应收款	农民工工资保证金	247.20	247.20
其他应收款	预缴个人部分社保	0.08	0.08
<b>总计</b>		<b>268.50</b>	<b>268.50</b>

## 2、非经营性负债

本次确认为非经营性负债的主要包括其他应付款、应交税费及合同负债等。

具体明细如下：

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额（万元）	评估价值（万元）
其他应付款	保证金	163.08	163.08
其他应付款	保修金	4.09	4.09
其他应付款	诚意金	31.50	31.50
<b>总计</b>		<b>198.67</b>	<b>198.67</b>

### （五）付息债务的确定

截至评估基准日，企业账面记录的付息债务为股东借款，金额为 39,370.86 万元。

### （六）股东全部权益的确定

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

= 企业自由现金流现值 + 溢余资产 + 非经营性资产 - 非经营性负债 - 付息债务

计算表如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额
企业自由现金流现值	77,314.59
加：溢余资产价值	-
加：非经营性资产	268.50
减：非经营性负债	198.67
减：有息负债	39,370.86
<b>股东全部权益价值</b>	<b>38,013.56</b>

## 七、收益法评估结果

经评估，在评估基准日和持续经营前提下，采用收益法评估的被评估单位股东全部权益价值为人民币 38,013.56 万元。

## 说明四：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用资产基础法和收益法评估，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的江西东帆房地产开发有限公司总资产账面值为 78,187.98 万元，评估值为 76,993.06 万元，评估减值 1,194.92 万元，减值率 1.53%；总负债账面值为 44,231.13 万元，评估值为人民币 44,231.13 万元，无评估增减值；股东全部权益账面值为 33,956.85 万元，评估值为 32,761.93 万元，评估减值 1,194.92 万元，减值率 3.52%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	77,855.49	76,663.92	-1,191.57	-1.53
2 非流动资产	332.49	329.14	-3.35	-1.01
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	1.01	1.02	0.01	0.99
6 其中：建筑物	-	-	-	
7 设备	1.01	1.02	0.01	0.99
8 土地	-	-	-	
9 在建工程	-	-	-	
10 无形资产	-	-	-	
11 其中：土地使用权	-	-	-	

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
12	开发支出	-	-	-	
13	商誉	-	-	-	
14	长期待摊费用	-	-	-	
15	递延所得税资产	331.48	328.12	-3.36	-1.01
16	其他非流动资产	-	-	-	
17	资产总计	78,187.98	76,993.06	-1,194.92	-1.53
18	流动负债	44,231.13	44,231.13	-	-
19	非流动负债	-	-	-	-
20	负债总计	44,231.13	44,231.13	-	-
21	净资产（所有者权益）	33,956.85	32,761.93	-1,194.92	-3.52

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的江西东帆房地产开发有限公司股东全部权益评估值为人民币叁亿捌仟零壹拾叁万伍仟陆佰元整（RMB38,013.56 万元），评估增值 4,056.72 万元，增值率 12%。

## 三、两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 38,013.56 万元，与资产基础法测算得出的股东全部权益价值 32,761.93 万元相比，差异为 5,251.63 万元，差异率为 14%。两种评估方法差异的原因主要是：

收益法与资产基础法评估结果相差 5,251.63 万元，产生差异的主要原因如下：

1、资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法其评估结果反映的是企业基于现有资产和负债的重置价值。



2、本次评估中主要资产为房地产类存货，各个开发项目均有较为明确的经济技术指标，且企业对各个开发项目有明确的开发计划，而收益法是对企业未来的销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

#### **四、评估结果的最终选取**

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量等因素来选取最终评估结果。具体考虑了以下因素：

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。本次评估中主要增值资产为开发项目，资产基础法对开发项目主要采用静态假设开发法进行评估，未考虑整个项目期间对现金流量的全部影响因素。

收益法是考虑了整个项目期间对现金流量的全部影响因素，不仅包括对未来项目开发、销售进行合理预测，还包括营运资金变动、项目结束期末各项资产价值回收等，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。收益法是从动态角度体现整个房地产开发过程，能够客观、全面的反映企业的价值。故采用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于上述原因，本次评估我们最终采用收益法的评估结果，即本资产评估报告最终评估结论表述如下：

经评估，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，在公开市场有限期持续经营的前提下，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本资产评估报告程序和方法，纳入本次评估范围的江西东帆房地产开发有限公司股东全部权益的评估值为人民币叁亿捌仟零壹拾叁万伍仟陆佰元整（RMB38,013.56 万元）。

#### **五、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明**

江西东帆房地产开发有限公司的股东全部权益账面价值为 33,956.85 万元，评估值为 32,761.93 万元，评估减值 1,194.92 万元，减值率为 3.52 %。主要的增减值情况说明如下：

(1) 其他应收款评估增值 13.43 万元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的；

(2) 存货减值 1,204.99 万元，评估减值的主要原因为项目利润与市场平均利润存在差异导致。

长期股权投资——福州榕玺房地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-86号  
(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

**长期股权投资——福州榕玺房地产有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司注册登记情况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	4
五、资产及负债情况.....	4
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>6</b>
一、流动资产科目评估技术说明.....	7
二、非流动资产评估技术说明.....	9
三、负债评估技术说明.....	10
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>13</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：福州榕玺房地产有限公司

统一社会信用代码：91350100MA350PNQ4C

注册资本：1000 万元人民币

成立日期：2020 年 11 月 06 日

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：李剑峰

注册地址：福建省福州高新区乌龙江中大道 7#创新园二期 17 号楼 10 层 1075-2 室

经营范围：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

### 二、股东及出资情况

福州榕玺房地产有限公司是 2020 年 11 月 06 日于福州市市场监督管理局注册成立的有限责任公司。截止 2020 年 12 月 31 日，福州榕玺房地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	福州悦玺企业管理咨询咨询有限公司	1,000.00	100.00%	-	0.00%
	合计	1,000.00	100.00%	-	0.00%

### 三、经营情况

福州榕玺房地产有限公司成立于 2020 年 11 月，公司主要从事房地产项目的开发经营与物业管理。

福州榕玺房地产有限公司主要开发的房地产项目主要为“福州国贸学原一期”。该项目位于福州市高新区，截止评估基准日，该项目仍处于前期规划设计

阶段，土地尚未取得不动产权证书。

#### 四、历史年度财务数据

福州榕玺房地产有限公司 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日
总资产	165,362.18
负债	165,985.10
净资产	-622.93
	2020 年度
营业总收入	-
利润总额	-830.57
净利润	-622.93

#### 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	1,651,545,343.90
2 非流动资产	2,076,424.40
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	2,076,424.40
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	1,653,621,768.30

项目		账面价值
21	流动负债	1,659,851,041.46
22	非流动负债	-
23	负债合计	1,659,851,041.46
24	净资产（所有者权益）	-6,229,273.16

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。



## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产科目评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为福州榕玺房地产有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
<b>流动资产合计</b>	<b>1,651,545,343.90</b>
货币资金	280,343.61
预付款项	1,650,319,670.00
其他应收款	105,806.72
存货	839,523.57

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 280,343.61 元。

银行存款包括 1 个人民币账户。评估人员查阅了银行对账单，并对部分银行

账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。

经评估，货币资金的评估值为 280,343.61 元，无评估增减值。

## 2、预付账款评估

预付账款主要为土地款、服务费及营销费用等，账面金额为 1,650,319,670.00 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务，未发现供货单位有不能按合同规定按时提供劳务等情况，在核实无误的基础上以核实后账面值作为评估值。

经评估，预付账款评估值为 1,650,319,670.00 元，无评估增减值。

## 3、其他应收款评估

其他应收款主要为押金、代收社保款等。账面余额为 111,375.50 元，已计提坏账准备 5,568.78 元，账面价值为 105,806.72 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

评估人员根据收集的资料及通过向财务相关人员了解情况，对于保证金、押金欠款单位未发现有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况；对于关联方往来款发生坏账的可能性较小，故以其他应收款以核实后账面值作为评估值。

其他应收款坏账准备的账面余额为 5,568.78 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 111,375.50 元，评估增值 5,568.78 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

#### 4、存货评估

本次纳入评估范围的存货主要为在产品——开发成本，账面原值为 839,523.57 元，未计提存货跌价准备，账面净额为 839,523.57 元。

评估人员根据收集的资料及通过向财务相关人员了解情况，存货账面金额主要为榕高新 2020-03 号地块项目的前期费用。截止评估基准日，该土地未办理不动产权证，土地相关经济技术指标未过审，故本次评估以核实后的审计后账面值作为评估值。

经评估，存货评估值为 839,523.57 元，无增减值变化。

## 二、非流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为福州榕玺房地产有限公司申报评估的非流动资产的以下科目，具体包括递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
递延所得税资产	2,076,424.40

### （二）递延所得税资产评估

递延所得税资产账面价值为 2,076,424.40 元，形成原因是以前年度亏损利润造成的递延可弥补亏损、其他应收款计提的坏账准备产生递延所得税资产。

对递延所得税资产的评估，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是

否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。在核实递延所得税资产真实、完整的前提下，按照将产生的可抵扣金额确认评估值。

本次评估确认的其他应收款评估风险损失为 0 元，因此其他应收账款评估风险损失产生的递延所得税资产评估值为 0 元。

经评估，递延所得税资产评估值为 2,075,032.20 元，评估减值 1,392.20 元，减值原因是其他应收款坏账准备导致的递延所得税资产评估为零。

### 三、负债评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	158,490.57
应付职工薪酬	927.41
应交税费	412,658.21
其他应付款	14,050.00
其他流动负债	1,659,264,915.27
<b>流动负债合计</b>	<b>1,659,851,041.46</b>
非流动负债合计	-
<b>负债合计</b>	<b>1,659,851,041.46</b>

#### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

## 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

## 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

## （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### 1、应付账款评估

应付账款账面值为 158,490.57 元，应付账款内容为咨询服务费。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额款项进行函证，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 158,490.57 元，无评估增减值。

### 2、应付职工薪酬

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 927.41 元，主要核算企业应付的工资、奖金。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资

计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，我们以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 927.41 元。无评估增减值。

### 3、应交税费评估

列入评估范围的应交税金主要为印花税等，账面价值 412,658.21 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 412,658.21 元，无评估增减值。

### 4、其他应付款评估

其他应付款账面值为 14,050.00 元，主要为材料款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 14,050.00 元，无评估增减值。

### 5、其他流动负债评估

其他流动负债账面值为 1,659,264,915.27 元，主要为往来款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 1,659,264,915.27 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论



## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

### 一、 资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的福州榕玺房地产有限公司总资产评估值为人民币 165,362.59 万元，增值率 0.42%；总负债评估值为人民币 165,985.10 万元，差异率 0.00%；福州榕玺房地产有限公司股东全部权益的评估值为人民币 -622.51 万元，评估增值 0.42 万元，增值率 0.07%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	165,154.53	165,155.09	0.56	-
2 非流动资产	207.64	207.50	-0.14	-0.07
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	-	-	-	
6 其中：建筑物	-	-	-	
7 设备	-	-	-	
8 土地	-	-	-	
9 在建工程	-	-	-	
10 无形资产	-	-	-	
11 其中：土地使用权	-	-	-	
12 开发支出	-	-	-	
13 商誉	-	-	-	

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
14 长期待摊费用	-	-	-	
15 递延所得税资产	207.64	207.50	-0.14	-0.07
16 其他非流动资产	-	-	-	
<b>17 资产总计</b>	<b>165,362.17</b>	<b>165,362.59</b>	<b>0.42</b>	<b>-</b>
18 流动负债	165,985.10	165,985.10	-	-
19 非流动负债	-	-	-	
<b>20 负债总计</b>	<b>165,985.10</b>	<b>165,985.10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>21 净资产(所有者权益)</b>	<b>-622.93</b>	<b>-622.51</b>	<b>0.42</b>	<b>0.07</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、 资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

福州榕玺房地产有限公司的股东全部权益账面价值为-622.93万元，评估值为-622.51万元，评估增值0.42万元，增值率为0.07%。主要的增值情况说明如下：

其他应收款评估增值0.56万元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

长期股权投资——南通永达房地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-87号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

**长期股权投资——南通永达房地产有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**  
**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司概况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	3
四、评估基准日资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明.....	6
二、存货科目评估技术说明.....	8
三、非流动资产其余科目评估技术说明.....	35
四、负债评估技术说明.....	36
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>38</b>
评估结论及分析.....	39

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：南通永达房地产有限公司

统一社会信用代码：91320602MA23AMHF94

注册资本：77,000 万元人民币

成立日期：2020 年 11 月 24 日

公司类型：有限责任公司

法定代表人：沈阳

注册地址：江苏省南通市崇川区唐闸镇街道北大街 166 号南通外贸中心 2 幢 504 室

经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：市场营销策划；物业管理；建筑材料销售；金属材料销售；建筑装饰材料销售；卫生洁具销售；金属制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；电子产品销售；日用品批发；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### 二、股东及出资情况

2020 年 11 月 24 日，南通永达房地产有限公司由南昌国贸地产有限公司、徐州市美的新城房地产发展有限公司、河南昌建地产有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，南通永达房地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币元)	实缴比 例
1	南昌国贸地产有限公司	308,000,000.00	40%	308,000,000.00	40%
2	徐州市美的新城房地产 发展有限公司	308,000,000.00	40%	308,000,000.00	40%
3	河南昌建地产有限公司	154,000,000.00	20%	154,000,000.00	20%
合计		770,000,000.00	100%	770,000,000.00	100%

### 三、经营情况

南通永达房地产有限公司成立于 2020 年 11 月，公司主要从事房地产项目的开发经营，主要开发的房地产项目主要为“尚云花苑”。该项目位于江苏省南通市崇川区，总规划建筑面积为 120,454 m<sup>2</sup>，可售面积为 118,752 平方米。截至评估基准日，该房地产开发项目仍然处于开发建设中。

### 四、评估基准日资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	1,326,010,310.17
2	非流动资产	264,339.59
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	-
9	在建工程	-
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	264,339.59
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>1,326,274,649.76</b>
21	流动负债	557,170,160.54
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>557,170,160.54</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>769,104,489.22</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后

的基础上进行的。



## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为南通永达房地产有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、其他应收款及其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
货币资金	1,909,460.22
其他应收款	7,600,000.00
其他流动资产	1,208.16
小计	9,510,668.38

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 1,909,460.22 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额

作为评估值。

货币资金的评估值为 1,909,460.22 元，无评估增减值。

## 2、其他应收款评估

其他应收款主要为开工保证金，账面余额为 8,000,000.00 元，已计提坏账准备 400,000.00 元，账面价值为 7,600,000.00 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了相关的合同、发票及原始入账凭证等资料。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

本次评估的其他应收款为向南通市财政局支付的开工保证金，发生坏账的可能性较小，故以核实后账面值作为评估值。

经评估，其他应收款评估值为 8,000,000.0 元，评估增值 400,000.00 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

## 3、其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣的应交税费，账面金额为 1,208.16 元。

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动资产评估值。

经核实，其他流动资产的评估值为 1,208.16 元，无评估增减值。

## 二、存货科目评估技术说明

本次纳入评估范围的存货包括开发成本，账面原值为 1,316,499,641.79 元，未计提存货跌价准备，账面净额为 1,316,499,641.79 元。

### (一) 项目概况

#### 1、项目地块情况

本次纳入评估范围的开发成本主要为位于南通市崇川区通宁大道以西、永达路以南的尚云花苑。项目地块于 2020 年 11 月 13 日与南通市自然资源和规划局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3206012020CR0111），宗地出让面积为 55,809.66 平方米，宗地编号为 R20022，土地用途为住宅、商业，土地具体信息如下：

序号	地块编号	不动产权证号	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	权利人	用途及使用期限	建设用地规划许可证号
1	R20022	苏(2020)南通市不动产权第 0098184 号	55,809.66	南通永达房地产有限公司	住宅；使用年限：住宅 70 年	地字第 320602202050005 号

#### 2、土地出让金支付

根据土地使用权出让合同约定：R20022 号地块的土地出让金总价为 1,278,041,214.00 元，分一期支付，第一期金额为 1,278,041,214.00 元，于 2020 年 12 月 09 日前付清。

截至评估基准日，南通永达房地产有限公司已全额缴交土地出让金。

#### 3、五证办理情况

截至评估基准日，R20022 号地块已取得不动产权证，已取得施工许可，尚未施工。各项证书的办理情况如下：

- ① 不动产权证：已取得，证书编号为（苏（2020）南通市不动产权第 0098184 号）；
- ② 建设用地规划许可证：已取得，证书编号为地字第 320602202050005 号；
- ③ 建设工程规划许可证：尚未取得；

④ 建筑工程施工许可证：已取得，证书编号：320601202101190101；

⑤ 商品房预售许可证：尚未取得。

#### 4、项目经济技术指标

##### (1) 主要规划指标

根据《建筑用地规划许可证》（编号：地字第 320602202050005 号），开发建设用地面积为 55,809.66 平方米，总建筑面积为 171,276.60 平方米，计容建筑面积为 120,454.49 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

##### 南通市 R2022D 地块规划指标：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	83.71
		平米	55,809.66
2	容积率		2.16
3	建筑密度		18.00%
4	绿化率		37.00%
5	计容建筑面积		120,454.49
(1)	居住	平米	118,751.99
(2)	公建配套设施	平米	1,702.50
6	不计容建筑面积	平米	50,822.11
(1)	地下车库面积	平米	47,690.08
其中	非人防地库建筑面积	平米	35,011.07
	人防地库建筑面积	平米	12,679.01
(2)	架空层建筑面积	平米	3,132.03
7	车位数	个	1,447.00
其中	地上	个	72.00
	地下	个	1,375.00
8	总建筑面积	平米	171,276.60

##### (2) 可售面积

根据《建筑用地规划许可证》（编号：地字第 320602202050005 号）的规划图纸。具体明细如下：

序号	类型	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )
1	普通住宅	118751.99	118751.99
2	非人防车位	35,011.07	35,011.07
合计		153,763.06	153,763.06

#### 5、开发方案

根据项目地块的规划条件及经济技术指标，该项目拟开发为住宅楼盘，具体

包括 14 栋住宅楼及物业用房等。

#### 6、项目现状及开发进度

项目预计 2021 年 1 月 19 日开始施工，至评估基准日，根据被评估单位提供的开发进度表，该项目预计于 2023 年 3 月底完工。

#### 7、开发项目其他权益状况

根据被评估单位提供的资料，《不动产权证书》（苏（2020）南通市不动产权第 0098184 号）未设立抵押权，评估对象不存在租赁等他项权利状况。

### （二）评估程序

#### 1、前期准备

（1）由被评估单位将需要评估的建筑物项目按评估要求填写评估申报表。

（2）获取有关《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等资料；获取市场交易信息资料。

#### 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

#### 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

#### 4、搜集价格资料

搜集当地现行的房地产交易信息资料，收集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

#### 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

### （三）评估方法

## 1、评估方法的选择

委估企业存货-开发成本主要为各期开发项目的地价款、契税、开发前期准备费用、主体建筑工程费用等。根据资产评估相关准则及参考《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》，房地产在建项目常用的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。

(1) 市场法：市场法是基于替代原理，即在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应具有相同的价格。由于房地产开发项目开发业态及进度差异较大，市场上难以找到可比交易案例，故不适合市场法直接评估。

(2) 收益法：收益还原法是基于预期收益原理，即未来收益权利的现在价值。评估对象为住宅、商业用地，目前尚在开发阶段，无法出租产生收益，故不宜采用收益还原法。

(3) 假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估项目已获得土地使用权出让，部分项目已进行开发，未开发的项目也已有相关土地开发的基本参数，因此可采用假设开发法。

(4) 成本法：根据重新建造不动产所需要的成本，加上一定利润和应纳税金确定评估价值的方法。因为本次评估对象为在建工程，其成本投入记录完整可以取得，故本次评估可以采用成本法进行评估。

综上所述，本次纳入评估范围的开发成本可以采用假设开发法及成本法进行评估，但由于本次纳入评估范围的开发成本为在建工程，本次评估采用假设开发法对其进行评估。

## 2、评估方法的介绍

对于正在开发的项目工程采用假设开发法(剩余法)。假设开发法(剩余法)的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、后续的管理费用、销售税费及合理的续建开发利润、土地增值税、企业所得税等，计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如

下：

评估价值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-投资利息-开发利润-土地增值税-所得税

(1) 开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值=开发完成后房地产销售收入-所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入

对于已预售房地产销售收入包括已经签订销售合同预售的房地产销售收入及已经签订认购协议的房地产销售收入，根据实际签订的销售合同和认购协议确定销售收入；

对于未预售房地产销售收入，评估人员了解到，尚云花苑项目受到政府限价政策限制，其备案标准价低于周边市场平均价格，历史成交均按照备案标准价成交。故未预售部分房地产根据备案标准价预测销售收入。

(2) 后续开发成本

后续开发成本包括前期费用、基础工程、主体工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目。结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用，并参考被评估单位项目投资估算情况。

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用=预算总成本-账面已支付成本

(3) 销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

(4) 管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的管理费用。



(5) 销售税金及附加

主要包括增值税附加税及印花税，根据当地税务相关规定测算。

(6) 土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税，并扣除已预缴的土地增值税得出后续需缴纳的土地增值税。

(7) 投资利息

投资利息 = 在建工程评估值 × ((1+利率)<sup>利息测算期</sup> - 1) + (后续开发成本+管理费用+销售费用) × ((1+利率)<sup>利息测算期/2-1</sup>)

其中：利率按截止评估基准日 5 年期贷款市场报价利率 (LPR) 6.41% 计算；利息测算期根据资金回正时间计算确定为 1.58 年。

(8) 开发利润

开发利润 = 不含税销售收入 × (1-建设进度) × 销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业平均销售净利率，取行业平均值为 6.54%。

(9) 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

(四) 计算过程

评估案例：评估明细表序号 1 (尚云花苑)

评估对象主要为位于南通市崇川区通宁大道以西、永达路以南的“尚云花苑”开发项目，宗地出让面积为 55,809.66 平方米 (证载土地使用权出让面积为 55,809.660 平方米)，土地用途为住宅；规划总建筑面积合计为 171,276.60 平方米，可售面积为 153,763.06 平方米。

1、实物状况

(1) 土地实物状况

宗地位置	南通市崇川区通宁大道以西、永达路以南			
四至	东至	通宁大道	西至	通生路
	南至	港盛路	北至	永达路

面积	评估对象所处宗地总用地面积为 55,809.660 平方米，面积较适中。
用途	规划、设计及登记用途为住宅、车位用地
形状	形状呈方形，形状较规则
地形、地势	地形地势平坦，自然排水状况较好
地质、土壤	地基承载力和稳定性较好，地质条件较好
开发程度	区域基础设施达到“五通”（即通上水、下水、通路、通电、通讯）
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象土地实物状况较好

## (2) 建筑物实物状况

名称	尚云花苑
建筑规模	规划总建筑面积合计为 171,276.60 平方米，可售面积为 153,763.06 平方米
项目完工进度	项目于 2021 年 1 月开始施工，至评估基准日，项目尚未开始施工；根据委托方提供的项目进度表，该项目计划于 2023 年 3 月底完工
用途	规划、设计用途为住宅、车位
建筑结构	框架结构
装饰装修	精装修状态交房
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象建筑物实物状况较好

## 2、区位状况

### (1) 位置状况

坐落：评估对象位于南通市崇川区通宁大道以西、永达路以南。

方位：所处行政区划属于南通市崇川区，属于城市城区。

与重要场所（设施）的距离：交通路线距离南通站约 2 公里。

所处楼幢与临街（路）状况：评估对象所处区域所临街道是通宁大道，附近有北纬 31 度、融创时代中心等小区聚集，地理位置较好。

### (2) 交通状况

道路状况：附近区域道路路网密度较大，有通宁大道、永达路、通生路等城市主次干道，距离较近，路面通行宽度较好，通达性较好。

出入可利用公共交通工具：距小区 900 米处设“金回罗站”公交站点，有 62 路公交车经过，公交站点及公交线路数量分布较好，距离公交站点近，公交班次疏密度，辐射范围较大，到达南通站时间较短；周边出租车较多，乘坐出租车较方便。

交通管制情况：附近区域道路无特殊交通管制。

停车方便程度：评估对象所在建筑配建地下停车场和地上停车位，整体上停车便利程度较便利。

### （3）外部配套设施状况

基础设施：区域基础设施达到“五通”（即通上水、下水、通路、通电、通讯），外部基础设施较完备。

公共服务设施：区域内有南通市十里坊小学、永和公园、南通文慈眼科医院、南通市农村商业银行等，外部公共服务设施较完备。

### （4）周围环境状况

自然环境：附近区域为较具规模的生活区和商业区，绿化面积一般，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等。

人文环境：附近区域房地产声誉较好，居民素质较高，治安状况较好，相邻房地产的利用状况以住宅、商业为主。

景观：无水景、山景等景观。

### （5）区位状况分析

#### 崇川区概况

崇川区崇川区，隶属于江苏省南通市，位于江苏省中部，长江入海口北岸，是南通市委、市政府驻地。总面积 215 平方千米。截止 2010 年，崇川区辖 10 个街道：城东街道、和平桥街道、任港街道、新城桥街道、虹桥街道、学田街道、

钟秀街道、文峰街道、观音山街道、狼山镇街道。崇川区是南通市辖区，位于长江北岸、江海平原，北接港闸区，南接海门市，东接通州区，西临长江。

#### 所在区位状况分析

附近区域有北纬 31 度、融创时代中心等住宅小区，已经形成了一定规模的生活区，居住集聚度较高；综合分析，评估对象所在区位状况较好，对评估对象价值具有稳定增值的作用。

### 3、市场背景分析

#### (1) 所在地区的经济社会发展状况

##### 1) 城市地理位置

南通地处北纬 31° 1'-32° 43'、东经 120° 12'-121° 55'之间，属北亚热带和暖温带季风气候，光照充足，雨水充沛，四季分明，温和宜人。

在中国的版图上，处于沿海经济带与长江经济带 T 型结构交汇点和长江三角洲洲头的城市只有两个，一个是国际大都市的上海，另一个就是与其一衣带水、处于长江东岸的南通。南通“据江海之会、扼南北之喉”，隔江与中国经济最发达的上海及苏南其它地区相望，北接广袤的苏北大平原，通过铁路与欧亚大陆桥相连；从长江口出海可通达中国沿海和世界各港；溯江而上，可通苏、皖、赣、鄂、湘、川六省及云、贵、陕、豫等地。苏通长江公路大桥建成以后，已使南通进入上海一小时经济圈。南通面临海外和内陆两大经济辐射扇面，素有“江海明珠”、“扬子第一窗口”之美誉。

##### 2) 城市在隶属地区的重要程度

2020 年南通市固定资产投资比上年增长 5.8%，高于全省平均水平 5.5 个百分点。分领域看，基础设施投资增长 1.6%，制造业投资增长 2.6%，房地产开发投资增长 37.5%。全市商品房销售面积增长 14.6%，商品房销售额增长 16.6%。分产业看，第二产业投资增长 6.9%，第三产业投资增长 4.6%。民间投资增长 11.6%，快于全部投资 5.8 个百分点，占全部投资比重为 80.7%，比上年提升 4.2 个百分点。高技术产业投资增长 35.3%，快于全部投资 29.5 个百分点，占全部投资比重为

22.6%，比上年提升 4.9 个百分点，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 35.6%和 33.6%。

### 3) 城市经济特点、经济结构

2020 年，面对严峻复杂的国内外环境特别是新冠肺炎疫情严重冲击，全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，认真学习贯彻习近平总书记视察江苏重要讲话指示精神，坚决落实省委、省政府和市委决策部署，坚持稳中求进工作总基调，统筹推进疫情防控和经济社会发展，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，经济社会发展主要目标任务完成情况好于预期，高质量发展迈出有力步伐，实现“十三五”圆满收官。根据江苏省地区生产总值统一核算结果，全市地区生产总值 14817.95 亿元，按可比价格计算，比上年增长 4.6%。分产业看，第一产业增加值 296.80 亿元，增长 0.9%；第二产业增加值 5214.35 亿元，增长 5.6%；第三产业增加值 9306.80 亿元，增长 4.1%。

#### (2) 所在地区的房地产市场总体状况

##### 房地产市场运行情况

2021 年一季度，南通市房地产开发投资平稳增长，全市房地产开发投资 341.3 亿元，同比增长 19%，两年平均增长 19.6%。从房屋类型看，住宅投资 281.9 亿元，同比增长 15.5%，占房地产开发投资比重为 82.6%，较去年同期下降 2.5 个百分点；办公楼投资 6.9 亿元，同比增长 97.1%，占房地产开发投资比重为 2%；商业用房投资 20.7 亿元，同比增长 30.2%，占房地产开发投资比重为 6.1%。2020 年 1-12 月，南京市房地产投资 2631.40 亿元，比去年同期上涨 5.2%。

住宅新开工面积稳定增加，全市商品房施工面积 5537.3 万平方米，同比增长 11.1%，两年平均增长 8.4%。其中，住宅类施工面积 4347.3 万平方米，同比增长 12.5%。商品房新开工面积 490.7 万平方米，同比增长 37.6%。其中，住宅类新开工面积 368.3 万平方米，同比增长 24.6%。

商品房销售面积增速回落，全市商品房销售面积 496 万平方米，同比增长

54.1%，增速比 1-2 月回落了 24.6 个百分点，两年平均增长 18.4%。从房屋类型看，住宅类销售 439.6 万平方米，同比增长 62.8%，占商品房销售总量的 88.6%，同比提高了 4.7 个百分点；办公楼销售 2.3 万平方米，同比增长 9.5%，占商品房销售总量的 0.5%；商业用房销售 24.7 万平方米，同比下降 24.5%，占商品房销售总量的 5%。

#### 房地产市场发展亮点

企业与项目增长数量稳定。全年一季度以来，全市新入库房地产开发企业数量达 40 家，新增房地产开发项目 49 个，全市房地产开发活动相对活跃。土地购置费占比趋于稳定。2019 年至 2020 年，土地购置费占开发投资比重分别为 31.3%、39.4%。一季度，全市房地产开发投资中土地购置费占 35%。

2019年以来房地产开发投资中土地购置费情况(表1)

单位：%

时 间	土地购置费占比	土地购置费增速	开发投资增速
2019 年	31.3	38.7	20.4
2020 年	39.4	73	37.5
2021 年一季度	35	10.7	19

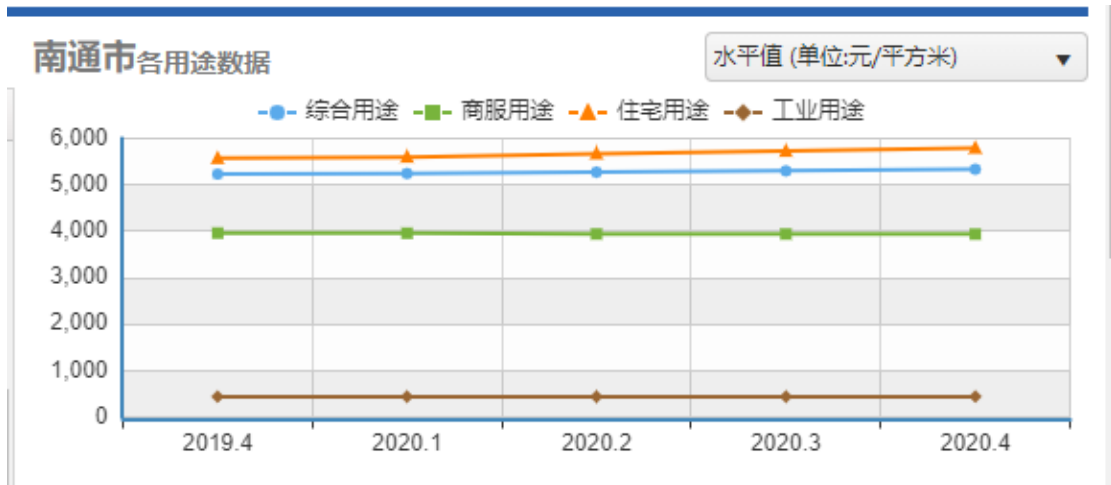
企业到位资金相对宽松。一季度，全市本年资金来源 652.9 亿元，同比增长 29.6%，两年平均增长 32.7%。其中，定金及预收款 251.9 亿元，同比增长 59.5%，占本年资金来源比重为 38.6%。自筹资金 144.1 亿元，同比增长 6.1%，占本年资金来源比重为 22.1%。个人按揭贷款 128.5 亿元，同比增长 84.4%，占本年资金来源比重为 19.7%。

2019年以来房地产开发投资中自筹资金情况(表2)

单位：亿元、%

时 间	本年资金来源	自筹资金占比	自筹资金增速
2019 年	1652.3	18.9	9.1
2020 年	2365.7	22.8	73.1
2021 年一季度	652.9	22.1	6.1

根据中国地价监测网公布的南通市各用途地价水平值数据显示,2020 年第四季度,住宅用途地价水平值为 5793,环比增长 1.17%。商服用途地价水平值为 3939,环比下降 0.04%。工业用途地价水平值为 439,环比增长 0.23%。综合水平值为 5337,环比增长 0.66%。南京市各用途地价增长率如下图所示:



2021 年,政策调控仍将以“房住不炒”为重心,房地产维持房地产市场的健康发展。人口落户政策料将放宽,助力扩大购房需求。2021 年全市供应量或与 2020 年相若,供应结构将满足刚性和改善性购房需求。住宅成交均价预计维持平稳增长趋势。

#### 4、项目经济技术指标

##### (1) 主要规划指标

“尚云花苑”项目开发建设用地面积为 55,809.66 平方米，总建筑面积为 171,276.60 平方米，计容建筑面积为 120,454.49 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

南通市 R2022D 地块规划指标：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	83.71
		平米	55,809.66
2	容积率		2.16
3	建筑密度		18.00%
4	绿化率		37.00%
5	计容建筑面积		120,454.49
(1)	居住	平米	118,751.99
(2)	公建配套设施	平米	1,702.50
6	不计容建筑面积	平米	50,822.11
(1)	地下车库面积	平米	47,690.08
其中	非人防地库建筑面积	平米	35,011.07
	人防地库建筑面积	平米	12,679.01
(2)	架空层建筑面积	平米	3,132.03
7	车位数	个	1,447.00
其中	地上	个	72.00
	地下	个	1,375.00
8	总建筑面积	平米	171,276.60

5、测算过程

(1) 预测开发后房地产价值

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - 所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入 = 已预售房地产销售收入 + 未预售房地产销售收入

根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告及房屋销售清单，截止评估基准日，项目销售情况如下：

序号	类型	数量	单位	已售数量	未售数量
1	高层住宅	118,751.99	m <sup>2</sup>	-	118,751.99
2	非人防车位	1047	个	-	1047



未预售房地产销售收入：

1) 未售部分销售单价的确定

尚云花苑项目房地产未售部分主要包括住宅和车位。本次评估首先收集周边同类房地产的市场价格，然后收集了尚云花苑项目备案价、企业预计销售价格等信息。根据收集的价格信息，分析比对后，选择合适的价格作为销售单价。

①周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

A、住宅

a、可比案例选取及说明

尚云花苑项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三	
楼盘名称	尚云花苑	世茂璀璨未来	北纬 31 度	碧桂园公园星荟	
房屋坐落	通宁大道西、永达路南	长泰路与永达路交汇处向东约 100 米	通宁大道西，港盛路南	永兴大道与通生路交汇处	
询价日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	
单价（元/m <sup>2</sup> ）	待定	22000	22000	21600	
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站点，交通较便捷	有多个公交车站点，交通较便捷	有多个公交车站点，交通较便捷	有多个公交车站点，交通较便捷

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
	环境状况	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近市民学校	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近市民小学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近市民小学	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近南通市启秀市北学校
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层
	主力房型	平层	平层	平层	平层
	预计交房时间	2023年5月	2023年5月	2023年9月	2022年12月
	装修装饰	精装修	精装修	精装修	精装修
	小区档次、开发商知名度	一般	一般	一般	一般
状况权益	规划限制	住宅	住宅	住宅	住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为住宅楼盘，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

#### b、期日修正

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从询价日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

#### c、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例

修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100/100	100/100	100/100
期日修正		100	100/100	100/100	100/100
区位状况	居住聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100	100/100
	城市规划、配套	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	主力房型	100	100/100	100/100	100/100
	预计交房时间	100	100/100	100/100	100/100
	装修装饰	100	100/100	100/100	100/100
	小区档次、开发商知名度	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
权益状况	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

#### d、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	世茂璀璨未来	北纬 31 度	碧桂园公园星荟
交易单价	22,000	22,000	21,600
期日修正	100/100	100/100	100/100
区域状况修正	100/100	100/100	100/100
实物状况修正	100/100	100/100	100/100
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
修正系数合计	100/100	100/100	100/100

项目名称	案例一	案例二	案例三
修正后单价（元/m <sup>2</sup> ）	100/100	100/100	100/100
平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	22,000	22,000	21,600

e、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定尚云花苑周边住宅房地产平均单价=（22,000+22,000+21,600）÷3=21,900（元/m<sup>2</sup>，取整至百位）。

B、车位

a、可比案例选取及说明

尚云花苑项目周边在售车位较多，故本次评估通过调查周边在售车位均价，分析确定车位市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	中南世纪花城 BJS-104 车位	中南世纪花城 DJS-038 车位	盛和花半里
位置	中南世纪花城二期停车位	中南世纪花城二期停车位	人民东路天虹花园北侧地下车位
日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
单价(万元/个)	13	13	15
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	15	15	26
建筑结构	框架	框架	框架
装饰装修	普通	普通	普通
建成时间	2016 年	2016 年	2007 年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项 目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		尚云花苑	中南世纪花城 BJS-104 车位	中南世纪花城 DJS-038 车位	盛和花半里
坐落		通宁大道西、 永达路南	中南世纪花城 二期停车位	中南世纪花城 二期停车位	人民东路天虹花 园北侧地下车位
案例价格 (万元/个)		待估	13	13	15
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
区 位 状 况	交 通	距公交站点 近，有多路公 交车经过，出 租车较多，公 共交通便利	距公交站点 近，有多路公 交车经过，出 租车较多，公 共交通便利	距公交站点 近，有多路公 交车经过，出 租车较多，公 共交通便利	距公交站点近， 有多路公交车经 过，出租车较 多，公共交通较 便利
	外部配套 设施	周围有超市、 银行、学校、 卫生所等，公 共服务设施较 完备	周围有超市、 银行、学校、 卫生所等，公 共服务设施较 完备	周围有超市、 银行、学校、 卫生所等，公 共服务设施较 完备	周围有超市、银 行、学校、卫生 所等，公共服务 设施较完备
	所在楼层	地下一层	地下一层	地下一层	地下一层
实 物 状 况	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	空间布局	布局合理，便 于使用	布局合理，便 于使用	布局合理，便 于使用	布局合理，便于 使用
	建筑功能	建筑功能齐 全，无明显缺 陷	建筑功能齐 全，无明显缺 陷	建筑功能齐 全，无明显缺 陷	建筑功能齐全， 无明显缺陷
	新旧程度	100%	94%	94%	81%
	特殊状况	无	无	无	无
权益状况		未设定他项权 利	未设定他项权 利	未设定他项权 利	未设定他项权利

#### b、交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

#### c、市场状况调整

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法,根据评估人员市场调查分析,从交易日期至评估基准日,类似房地产市场价格平稳,以交易日期的价格为基准(100),市场状况调整系数为:

项目	案例一	案例二	案例三
名称	中南世纪花城 BJS-104 车位	中南世纪花城 DJS-038 车位	盛和花半里
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

#### d、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后,得到可比案例修正后的车位单价,具体修正系数如下:

项目	评估对象	案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)	待估	13	13	15
交易情况修正	100	100	100	100
市场状况调整	100	100	100	100
区位状况调整	交通	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100
	所在楼层	100	100	100
实物状况调整	建筑结构	100	100	100
	空间布局	100	100	100
	建筑功能	100	100	100
	新旧程度	100	96	96
	特殊状况	100	100	100
权益状况调整	他项权利状况	100	100	100

#### e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式:

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示:

项 目		案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)		13	13	15
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
区位状 况调整	交 通	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
实物状 况调整	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/96	100/96	100/93
	特殊状况	100/100	100/100	100/100
权益状 况调整	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正后价格(万元/个)		13.54	13.54	16.13
权 数		1/3	1/3	1/3
比较价值(万元/个)		14.40		

#### f、修正后单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数,综合确定尚云花苑周边车位平均单价= $(13.54+13.54+16.13) \div 3=14.40$ (万元/个)。

#### ②楼盘备案价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料,尚云花苑各类房地产备案价及企业预计成交价如下:

类型	单位	已售数量	可售数量	备案单价	企业预计成交单价
高层住宅	m <sup>2</sup>	-	118,751.99	2.18 万元/m <sup>2</sup>	2.18 万元/m <sup>2</sup>
非人防车位	个	-	1047	15.00 万元/个	15.00 万元/个

#### ③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、尚云花苑项目备案价及预计销售单价对比如下表:

序号	类型	单位	周边单价	备案价	企业预计成交单价
1	高层住宅	万元/m <sup>2</sup>	2.19	2.18	2.18
2	非人防车位	万元/个	14.40	15	15

通过上表可知，市场法测算的可比单价与被评估单位提供的预计成交单价较接近，评估人员综合考虑分析后，确定将被评估单位提供的预计成交单价作为评估单价，具体原因如下：

A、住宅和车位的周边同类房地产市场价格与企业预计成交单价较为接近，评估人员认为开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值；

B、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

C、尚云花苑项目受到政府限价政策限制，销售价格不能超过备案价，故企业以备案价作为预计成交价。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

综上可汇总得出截止评估基准日未出售房地产销售收入如下：

类型	单位	未售数量	销售单价	预计销售总价（万元）
普通住宅	m <sup>2</sup>	118751.99	2.18	258,879.34
非人防车位	个	1047	15	15,705.00
合计				<b>274,584.34</b>

### 3) 开发后房地产销售收入结果确定

综上所述，开发后房地产销售收入汇总如下：

金额单位：人民币万元

序号	类型	单位	已售数量	未售数量	未售总价
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	-	118751.99	258,879.34
2	非人防车位	个	-	1047	15,705.00
合计					<b>274,584.34</b>

开发完成后房地产销售收入

= 已预售房地产销售收入 + 未预售房地产销售收入 = 274,584.34 万元

根据企业提供的土地出让合同可知，可抵减的土地取得成本为 127,804.12 万元，则：



$$\begin{aligned}
 \text{开发完成后房地产价值} &= \text{开发完成后房地产销售收入} - (\text{开发完成后房地产} \\
 &\text{销售收入} - \text{可抵减的土地取得成本}) \div (1+9\%) \times 9\% \\
 &= 274,584.34 - (274,584.34 - 127,804.12) \div (1+9\%) \times 9\% \\
 &= 262,464.87 \text{ 万元}
 \end{aligned}$$

(2) 后续开发成本

根据企业提供的动态成本总预算，尚需支付的后续开发成本为 76,606.44 万元（不含利息）。详细如下：

序号	项目名称	含税工程总预算(万元)	不含税工程总价(万元)	账面成本(万元)	仍需要投入金额(万元)
一	土地费用	132,894.38	132,894.38	131,646.06	1,248.32
二	前期工程费	3,004.44	2,881.23	2.56	2,878.67
三	建安工程费	76,129.21	69,510.15	1.34	69,508.81
五	开发间接费用	3,214.22	2,970.64	-	2,970.64
六	前期及工程费用合计	82,347.86	75,362.02	3.91	75,358.12
七	总成本合计	215,242.24	208,256.40	131,649.96	76,606.44

(3) 销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。由于企业销售费用存在一定支付周期，本次评估根据企业预计全盘销售费用扣除账面已经发生的销售费用确定未来仍需要支付的销售费用。具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额	备注
1	总销售收入	274,584.34	全盘含税销售收入
2	总含税销售费用	6,864.61	约占总销售收入 2.5%
3	总不含税销售费用	6,476.05	扣除 6% 增值税
4	已发生销售费用	7.69	费用化销售费用+资本化销售费用
5	后续销售费用	6,468.36	不含税

(4) 销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法及相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括城建税、教育附加费、地方教育附加费及印花税。增值税税率为 9%，城

市维护建设税为 7%，教育费附加税为 3%，地方教育费附加税率为 2%，印花税率 0.05%。

销售税金及附加=增值税附加税+后续印花税

增值税附加税=（增值税销项税-增值税可抵扣进项税）×12%

后续印花税=后续销售收入×0.05%

增值税销项税测算如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
1	开发完成后价值（含税）	274,584.34	
2	地价	127,804.12	出让合同载明的出让金
3	计税依据	134,660.75	
	增值税率	9%	
4	增值税销项税	12,119.47	

增值税可抵扣进项税测算如下：

序号	项目	含税金额（万元）	不含税金额（万元）	税率	可抵扣进项税	备注
1	专业费用	3,004.44	2,881.23	6%	123.20	
2	建设成本	79,343.43	72,480.79	9%	6,862.64	
3	管理费用	2,174.38	2,174.38		-	以人工费用为主，不可抵扣
4	销售费用	6,864.61	6,476.05	6%	388.56	按代理方式考虑
	合计				7,374.40	

注：上表中销售费用为全盘口径。

销售税金及附加测算结果如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
1	增值税	4,745.06	销项-进项
2	附加率	12%	
3	增值税附加	569.41	
4	后续销售收入	274,584.34	
5	印花税率	0.05%	
6	后续印花税	137.29	
7	销售税金及附加合计	706.69	增值税附加+后续印花税

(5) 管理费用

主要为管理员工资及企业经营管理过程中发生的相关费用。由于企业管理费用结算存在一定的延后情况，本次评估根据企业预计全盘管理费用扣除账面已经发生的管理费用确定未来仍需要支付的管理费用。具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额	备注
1	总建设成本	72,479.45	
2	全盘管理费用	2,174.38	约占总建设成本 3%
3	已发生管理费用	0	
4	后续管理费用	2,174.38	

(6) 投资利息

投资利息 = 在建工程评估值 × ((1+利率)<sup>利息测算期</sup> - 1) + (后续开发成本+管理费用+销售费用) × ((1+利率)<sup>利息测算期/2-1</sup>)

其中：利率根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，取值为 6.41%；后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 1.58 年。

(7) 开发利润

开发利润 = 不含税销售收入 × (1-建设进度) × 销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业平均销售净利率，取行业平均值为 6.54%。

具体测算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目	参数	备注
销售净利率	6.54%	根据 2020 年房地产行业销售净利率
建设进度	0.00%	已建设周期/总建设周期
需扣除利率	6.54%	销售净利润 × (1-建设进度)
计算扣除利润口径事实上收入	251,912.24	含税总收入/1.09
需扣除开发利润	16,475.06	

(8) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

金额单位：万元

项目	行次	总金额（不含税）	普通住宅	商业及车位
面积		153,763.06	118,751.99	35,011.07
一、房地产收入总额	1	251,912.24	237,503.98	14,408.26
二、扣除项目金额合计	2	266,729.07	241,102.36	25,626.71
（一）取得土地使用权支付的金额 <sup>注①</sup>	3	123,003.40	123,003.40	-
（二）房地产开发成本 <sup>注②</sup>	4	75,362.02	58,202.47	17,159.55
其中				
专业费用	5	2,881.23	2,225.19	656.04
建筑安装工程费	6	72,480.79	55,977.28	16,503.51
（三）房地产开发费用	7	28,121.16	23,118.47	5,002.68
其中				
利息支出	8	18,202.88	14,058.18	4,144.70
其他房地产开发费用	9	9,918.27	9,060.29	857.98
（四）与转让房地产有关的税金	10	569.41	536.84	32.57
城市维护建设税、教育费附加	11	569.41	536.84	32.57
其他	12	-		
（五）财政部规定的其他扣除项目	13	39,673.08	36,241.17	3,431.91
三、增值额	14	-14,816.83	-3,598.38	-11,218.45
四、增值额与扣除项目金额之比	15		-1%	-44%
五、适用税金（%）	16		0%	0%
六、速算扣除系数（%）	17		0%	0%
七、应补（退）土地增值税税额	18	-	-	-

注：①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

#### （9）企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳税所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如下：

序号	项目/年份	不含税价	备注
1	收入	262,464.87	
2	成本费用	235,557.63	
2.1	地价成本	128,890.87	
2.2	契税	3,834.12	
2.3	建设投资	75,272.62	
2.3.1	开发成本	72,391.38	
2.3.2	专业费用	2,881.23	
2.4	销售税费	706.70	仅为增值税附加及全盘印花税
2.6	管理费用	2,174.38	
2.7	销售费用	6,476.05	
2.8	财务费用	18,202.88	
2.9	土地增值税	0.00	
3	利润总额	26,907.25	
5	应纳税所得额	26,907.25	
6	税率	25%	
7	企业所得税	6,726.81	

(10) 评估结果确定

综上所述，结合以上各参数的测算结果，评估计算过程见下表：

序号	项目	合计
一	开发完成后价值	262,464.87
二	开发成本	104,555.01
(一)	土地后续成本	1,248.32
(二)	购地税费	-
(三)	专业费用	2,878.67
(四)	建设成本	72,479.45
(五)	管理费用	2,174.38
(六)	销售费用	6,864.61
(七)	投资利息	18,202.88
(八)	销售税费	706.70
三	开发利润	16,475.06
四	股权评估中需扣除的税负	6,726.81

1	项目开发土地增值税	-
2	项目开发企业所得税	6,726.81
五	股权评估中的在建工程价值	<b>134,707.99</b>

**(五) 评估结果**

经评估，存货-开发成本评估值为 1,347,079,900.00 元，账面价值为 1,316,499,641.79 元，评估增值 30,580,258.21 元，增值率为 2.32%。增值原因主要为存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，包含了企业开发该项目产生的合理利润，故而形成评估增值。

### 三、非流动资产其余科目评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为南通永达房地产有限公司申报评估的非流动资产的以下科目，具体为递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
递延所得税资产	264,339.59
合计	264,339.59

#### (二) 递延所得税资产评估

递延所得税资产账面价值为 264,339.59 元，形成原因是其他应收账款计提的坏账准备产生的及可抵扣亏损形成的递延所得税资产。

对递延所得税资产的评估，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。在核实递延所得税资产真实、完整的前提下，按照将产生的可抵扣金额确认评估值。

本次评估确认的其他应收账款评估风险损失为 0 元，因此其他应收账款评估风险损失产生的递延所得税资产评估值为 0 元。

经评估，递延所得税资产评估值为 164,339.59 元，评估减值 100,000.00 元，减值原因是评估确认的评估风险损失金额为零。

## 四、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括其他应付款及其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他应付款	329,530,316.72
其他流动负债	227,639,843.82
流动负债合计	<b>557,170,160.54</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>557,170,160.54</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、计账原则等情况；

#### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；



3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、其他应付款评估**

其他应付款账面值为 329,530,316.72 元，主要为关联方往来款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 329,530,316.72 元，无评估增减值。

#### **2、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 227,639,843.82 元，主要为关联方往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 227,639,843.82 元，无评估增减值。

### 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

### 一、评估结果

截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的南通永达房地产有限公司总资产账面价值为 132,627.46 万元，评估值为 135,715.49 万元，评估增值 3,088.03 万元，增值率为 2.33%。负债经审计后的账面价值为 55,717.02 万元，评估值为 55,717.02 万元，无评估增减值。股东全部权益经审计后的账面价值为 76,910.44 万元，评估值为 79,998.47 万元，评估增值 3,088.03 万元，增值率为 4.02%。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	132,601.03	135,699.06	3,098.03	2.34
2 非流动资产	26.43	16.43	-10.00	-37.84
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	-	-	-	
6 其中：建筑物	-	-	-	
7 设备	-	-	-	
8 土地	-	-	-	
9 在建工程	-	-	-	
10 无形资产	-	-	-	
11 其中：土地使用权	-	-	-	
12 开发支出	-	-	-	
13 商誉	-	-	-	
14 长期待摊费用	-	-	-	
15 递延所得税资产	26.43	16.43	-10.00	-37.84
16 其他非流动资产	-	-	-	
<b>17 资产总计</b>	<b>132,627.46</b>	<b>135,715.49</b>	<b>3,088.03</b>	<b>2.33</b>
18 流动负债	55,717.02	55,717.02	-	-
19 非流动负债	-	-	-	
<b>20 负债总计</b>	<b>55,717.02</b>	<b>55,717.02</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>21 净资产（所有者权益）</b>	<b>76,910.44</b>	<b>79,998.47</b>	<b>3,088.03</b>	<b>4.02</b>

评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

南通永达房地产有限公司的股东全部权益账面价值为 76,910.44 万元，评估值为 79,998.47 万元，评估增值 3,088.03 万元，增值率为 4.02%。评估增值的主要原因是：1、其他应收款项评估风险损失与坏账准备的差异导致的；2、存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，包含了企业开发该项目产生的合理利润，故而形成评估增值。

长期股权投资——厦门国贸文旅科技有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-88 号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

# 厦门国贸文旅科技有限公司股东全部权益价值 资产评估说明

## 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	3
五、评估基准日资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	8
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>10</b>
<b>评估结论</b> .....	11

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门国贸文旅科技有限公司

统一社会信用代码：91350200MA34P6P913

注册资本：2,000.00 万人民币

成立日期：2020 年 09 月 17 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：林希

注册地址：厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸中心 A 栋 1901-2 单元

经营范围：一般项目：物联网技术研发；文化场管理；管理咨询；体育保障组织；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；创业空间服务；科技中介服务；停车场服务；工程管理服务；居住房地产租赁；土地整治服务；农村集体经济组织管理；游览景区管理；园区管理服务；会议及展览服务；城市公园管理；休闲观光活动；幼儿园外托管服务（不含住宿、文化教育培）；玩具、动漫及游艺用品销售；体育用品及器材零售；商业综合体管理服务；单用途商业预付卡代理销售；集贸市场管理服务；社会经济咨询服务；以自有资金从事投资活动；体育健康服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；智能家庭消费设备销售；市场营销策划；住房租赁；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；体育赛事策划；体育竞赛组织；组织体育表演活动；咨询策划服务；营地管理；营地服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

### 二、股东及出资情况

2020 年 09 月 17 日，厦门国贸文旅科技有限公司由国贸地产集团有限公司及厦门筑成投资有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门国贸文旅科技有限公司股东及出资情况如下：



序号	股东姓名/名称	认缴出资《 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资《 (人民币万元)	实缴比 例
1	国贸地产集团有限公司	1,900.00	95.00%	1,900.00	95.00%
2	厦门筑成投资有限公司	100.00	5.00%	100.00	5.00%
合计		<b>2,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### 三、经营情况

厦门国贸文旅科技有限公司是国贸地产 2020 年 9 月新设立的子公司。2020 年，推动国贸控股与厦门市教育局签订战略合作框架协议，厦门国贸文旅科技有限公司与厦门国贸教育集团有限公司成立合资公司——厦门国贸研学教育管理有限公司，承接厦门市中小学生综合实践基地运营，以“实践基地”为核心，采用“1+N”层级实践教育模式，建设研学配套项目，打造国贸研学竹坝基地，为厦门市属校学生提供为期三天两夜的综合实践活动课程，并于 2020 年 11 月正式开营。

### 四、历史年度财务数据

厦门国贸文旅科技有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金《单位：人民币万元

目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	-	-	955.32
负债	-	-	1,001.00
净资产	-	-	-45.68
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-	-45.68
利润总额《	-	-	-45.68
净利润	-	-	-45.68

### 五、评估基准日资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各资产及负债数据如下：

金《单位：人民币元

目	账 价值
1 流动资产	4,285.02
2 流动资产	9,548,908.41
3 其中：可供出售金融资产	-

目		账 价 值
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	9,548,908.41
9	在建工程	-
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他 流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>9,553,193.43</b>
21	流动负债	10,010,000.00
22	流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>10,010,000.00</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-456,806.57</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门国贸文旅科技有限公司申报评估的各流动资产，具体包括货币资金。

金《单位：人民币元

目	账 价值
流动资产合计	<b>4,285.02</b>
货币资金	4,285.02

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账 金《为 4,285.02 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余《调节表，以核实后的账 金《作为评估值。银行存款评估值为 4,285.02 元。

货币资金的评估值为 4,285.02 元，无评估增减值。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面价值为 9,548,908.41 元。长期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	厦门国贸研学教育管理有限公司	2020/10/28	50%	10,005,000.00	9,548,908.41
合计				10,005,000.00	9,548,908.41

### （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《大学评估评报字[2021]840016-103 号资产评估说明-厦门国贸研学教育管理有限公司》。

### （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 9,548,908.42 元，评估增值 0.01 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	评估价值
1	厦门国贸研学教育管理有限公司	2020/10/28	50%	10,005,000.00	9,548,908.42
合计				10,005,000.00	9,548,908.42

### 三、负债评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各 流动负债和 流动负债,流动负债包括其他应付款及其他流动负债;无 流动负债。账 价值情况如下表:

金《 单位:人民币元

科目名称	账 价值
其他应付款	9,500,000.00
其他流动负债	510,000.00
流动负债合计	<b>10,010,000.00</b>
流动负债合计	-
负债合计	<b>10,010,000.00</b>

#### (二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段:

##### 第一阶段: 准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解,提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式,按照评估规范的要求,指导企业填写负债申报明细表;

##### 第二阶段: 现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料, 先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报 项目进行改正,由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各 负债的形成原因、计账原则等情况;

##### 第三阶段: 综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表;

2、对各类负债,有针对性地采用重置成本法,进行作价处理,编制相应评估汇总表;

3、提交负债的评估技术说明。

### **(三) 评估方法**

检 核实各 负债在评估目的实现后的实际债务人、负债《 ，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债 目及金《 确定评估值。

#### **1、其他应付款的评估**

其他应付款账 值为 9,500,000.00 元，主要为投资款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，以核实后的账 价值确认为评估价值。

其他应付款评估值 9,500,000.00 元，无评估增减值。

#### **2、其他流动负债的评估**

其他流动负债账 值为 510,000.00 元，主要为内部往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账 价值相符，我们以核实后账 值作为评估值。

其他流动负债评估值 510,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论



## 评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法，得出如下结论：

### 一、评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门国贸文旅科技有限公司总资产的评估值为人民币 955.32 万元，增值率 0.00%；负债的评估值为人民币 1,001.00 万元，差异率 0.00%；所有者权益（股东全部权益）的评估值为人民币 -45.68 万元，增值率 0.00%。具体如下表所示：

金《单位：人民币万元

目		账 价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	0.43	0.43	-	-
2	长期股权投资	954.89	954.89	-	-
3	投资性房地产	-	-	-	-
4	固定资产	-	-	-	-
5	其中：建筑物	-	-	-	-
6	设备	-	-	-	-
7	在建工程	-	-	-	-
8	无形资产	-	-	-	-
9	其中：土地使用权	-	-	-	-
10	开发支出	-	-	-	-
11	商誉	-	-	-	-
12	长期待摊费用	-	-	-	-
13	递延所得税资产	-	-	-	-
14	其他 流动资产	-	-	-	-
15	<b>资产总计</b>	<b>955.32</b>	<b>955.32</b>	-	-
16	流动负债	1,001.00	1,001.00	-	-
17	流动负债	-	-	-	-
18	<b>负债总计</b>	<b>1,001.00</b>	<b>1,001.00</b>	-	-

目	账 价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
<b>19</b> 净资产（所有者权益）	<b>-45.68</b>	<b>-45.68</b>	-	-

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

长期股权投资——漳州国康企业管理咨询有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-91号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

# 长期股权投资——漳州国康企业管理咨询有限公司

## 股东全部权益价值

### 评估说明

#### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、负债评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论及分析</b> .....	<b>9</b>
<b>评估结论及分析</b> .....	<b>10</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：漳州国康企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91350603MA31LQ8P4Q

注册资本：100.00 万人民币

成立日期：2018 年 04 月 12 日

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：王晓琴

注册地址：漳州市龙文区漳华路 152 号国贸润园 35#201 室

经营范围：企业管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后  
方可开展经营活动）

### 二、股东及出资情况

漳州国康企业管理咨询有限公司是 2018 年 04 月 12 日于漳州市龙文区市场  
监督管理局注册成立的有限责任公司。截止 2020 年 12 月 31 日，漳州国康企业  
管理咨询有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比 例
1	国贸地产集团有限公司	95.00	95.00%	0.00	0.00%
2	厦门筑成投资有限公司	5.00	5.00%	0.00	0.00%
合计		100.00	100.00%	0.00	0.00%

### 三、经营状况

漳州国康企业管理咨询有限公司成立于 2018 年 04 月，公司主要经营范围为  
企业管理咨询服务。截止评估基准日，公司未开展经营业务。

### 四、历史年度财务数据

漳州国康企业管理咨询有限公司 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日
总资产	0.32
负债	0.30
净资产	0.02
	2020年度
营业总收入	-
利润总额	0.02
净利润	0.02

## 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	3,200.75
2 非流动资产	-
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	-
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	3,200.75
21 流动负债	3,010.04
22 非流动负债	-
23 负债合计	3,010.04
24 净资产（所有者权益）	190.71

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表,评估是在企业经过审计后的基础上进行的。



## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为漳州国康企业管理咨询有限公司申报评估的各项流动资产，具体包为货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	3,200.75
货币资金	3,200.75

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 3,200.75 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 3,200.75 元。

货币资金的评估值为 3,200.75 元，无评估增减值。

## 二、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应交税费及其他流动负债；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	10.04
其他流动负债	3,000.00
流动负债合计	<b>3,010.04</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>3,010.04</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

#### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税，账面价值 10.04 元。评估人员核对了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 10.04 元，无评估增减值。

#### **2、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 3,000.00 元，主要为内部往来。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 3,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论及分析

## 评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对漳州国康企业管理咨询有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

总资产经审计后的账面价值为 0.32 万元，评估值为 0.32 万元，无评估增减值。负债经审计后的账面价值为 0.30 万元，评估值为 0.30 万元，无评估增减值。股东全部权益经审计后的账面价值为 0.02 万元，评估值为 0.02 万元，无评估增减值。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	0.32	0.32	-	-
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	-	-	-	-
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 其中：土地使用权	-	-	-	-
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	0.32	0.32	-	-
18 流动负债	0.30	0.30	-	-
19 非流动负债	-	-	-	-
20 负债总计	0.30	0.30	-	-
21 净资产（所有者权益）	0.02	0.02	-	-

评估结果详细情况见评估明细表。

长期股权投资——南京悦宁房地产开发有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-94号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

**长期股权投资——南京悦宁房地产开发有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、历史年度财务数据.....	错误!未定义书签。
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>4</b>
一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明.....	6
二、存货科目评估技术说明.....	9
三、设备类固定资产评估技术说明.....	37
四、其他非流动资产评估技术说明.....	41
五、负债评估技术说明.....	42
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>46</b>



## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：南京悦宁房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91320105MA1YNM1D82

注册资本：5000.00 万人民币

成立日期：2019 年 07 月 08 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：沈阳

注册地址：南京市建邺区奥体大街 69 号新城科技大厦 3 栋 104 室

经营范围：房地产开发经营（须取得许可或批准后方可经营）；物业管理。  
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### 二、股东及出资情况

2019 年 07 月 08 日，南京悦宁房地产开发有限公司由漳州轩悦企业管理咨询咨询有限公司、保利江苏房地产发展有限公司、招商局地产（南京）有限公司共同出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，南京悦宁房地产开发有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	漳州轩悦企业管理咨询咨询有限公司	1,700.00	34.00%	-	0.00%-
2	保利江苏房地产发展有限公司	1,650.00	33.00%	-	0.00%-
3	招商局地产（南京）有限公司	1,650.00	33.00%	-	0.00%-
	合计	5,000.00	100.00%	-	0.00%-

### 三、经营情况

南京悦宁成立于 2019 年 7 月 8 日，注册资金 5 千万，为南京地块编号 2019G22 的项目公司，公司主要从事房地产项目的开发经营。

南京悦宁房地产开发有限公司主要开发的房地产项目主要为“南京云际”。

该项目位于南京市建邺区河西板块。项目分为 ABC 三个地块，A 地块为住宅，BC 分别为规划幼儿园和社区中心，规划总建面 97777.3 m<sup>2</sup>，可售面积 83647.49 m<sup>2</sup>（含车位），无自持。截至评估基准日，该房地产开发项目仍然处于开发建设中。

#### 四、历史年度财务数据

南京悦宁房地产开发有限公司 2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	214,990.95	356,636.49
负债	210,075.80	359,678.20
净资产	4,915.15	-3,041.71
	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-
利润总额	-113.12	-10,605.16
净利润	-84.84	-7,956.87

#### 五、资产及负债状况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	3,488,340,833.32
2 非流动资产	78,024,021.34
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	16,639.26
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	78,007,382.08

项目		账面价值
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	<b>3,566,364,854.66</b>
21	流动负债	<b>2,741,781,987.20</b>
22	非流动负债	<b>855,000,000.00</b>
23	负债合计	<b>3,596,781,987.20</b>
24	净资产（所有者权益）	<b>-30,417,132.54</b>

上述数据摘自被评估单位经审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产科目（除存货外）评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为南京悦宁房地产开发有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、预付账款、其他应收款和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
货币资金	589,879,977.39
预付款项	52,624.20
其他应收款	454,468,623.26
其他流动资产	105,876,889.77
小计	1,150,278,114.62

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款和其他货币资金。货币资金的账面金额为589,879,977.39元。

银行存款的账面价值为 589,639,977.39 元，包括 5 个人民币账户。评估人员查阅了银行对账单，并对部分银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。

其他货币资金账面价值为 240,000.00 元，主要为月末 pos 机刷卡未达账金额，评估人员检查了 pos 机刷卡记录及期后银行回款记录等资料，记录金额与账面记录相符，以核实后的账面金额作为评估值。

经评估，货币资金的评估值为 589,879,977.39 元，无评估增减值。

## 2、预付账款评估

预付账款主要为项目代垫的水电费，账面金额为 52,624.20 元。

评估人员查阅了相关水电费的发生凭证及原始凭证，并和企业相关人员沟通了相关款项收回的可能性。以核实后账面值作为评估值。

经评估，预付账款评估值为 52,624.20 元，无评估增减值。

## 3、其他应收款评估

其他应收款主要为关联方往来款、保修金、代扣社保款等。账面余额为 478,387,937.75 元，已计提坏账准备 23,919,314.49 元，账面价值为 454,468,623.26 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

评估人员根据收集的资料及通过向财务相关人员了解情况，对于保修金、代扣社保、关联方往来款发生坏账的可能性较小，故以其他应收款以核实后账面值作为评估值。

其他应收款坏账准备的账面余额为 23,919,314.49 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 478,387,937.75 元，评估增值 23,919,314.49 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

#### **4、其他流动资产评估**

列入本次评估范围的其他流动资产为待抵扣进项税额及预缴税费，账面金额为 105,876,889.77 元。

对企业待抵扣进项税额及预缴税费，我们通过获取凭证等资料，以核实后评估基准日的账面金额确定评估值。

经评估，其他流动资产的评估值为 105,876,889.77 元，无评估增减值。



## 二、存货科目评估技术说明

本次纳入评估范围的存货包括开发成本，账面原值为 2,338,062,718.70 元，未计提存货跌价准备，账面净额为 2,338,062,718.70 元。

### (一) 项目概况

#### 1、项目地块情况

江苏省南京市建邺区东至康苑新村小区，南至楠溪江东街，西至创意路，北至富春江东街的“南京云际”开发项目。项目地块于 2019 年 7 月 2 日与南京市规划和自然资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3201012019CR0067），规划用地总面积 28,491.10 平方米，宗地出让面积为 24,437.60 平方米（证载土地使用权出让面积为 28,491.10 平方米），土地用途为商业、住宅，土地具体信息如下：

项目名称	不动产权证号	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	权利人	用途	权利性质	使用期限
南京云际	苏(2020)宁建不动产权第 0002390 号	3,024.67	南京悦宁房地产开发有限公司	社区中心用地	出让	2019-12-16 至 2059-12-15
	苏(2020)宁建不动产权第 0002389 号	4,053.75		科教用地(幼)	划拨	
	苏(2019)宁建不动产权第 0040630 号	21,412.67		城镇建设用地	出让	2019-12-16 至 2089-12-15

#### 2、土地出让金支付

根据土地使用权出让合同约定,D-15 地块的土地出让金总价为 204,000 万元，于 2019 年 12 月 18 日前付清。

截至评估基准日，南京悦宁房地产开发有限公司已全额缴交土地出让金。

#### 3、五证一书办理情况

截至评估基准日，D-15 地块已取得不动产权证书，已取得规划及施工许可，正在进行项目施工，且已达到商品房预售条件。各项证书的办理情况如下：

① 不动产权证书：已取得，证书编号为苏(2020)宁建不动产权第 0002390 号；苏(2020)宁建不动产权第 0002389 号；苏(2019)宁建不动产权第 0040630 号。

② 建设用地规划许可证：已取得，证书编号为地字第 360400201900028 号；

③ 建设工程规划许可证：已取得，证书编号为建字第 320105202010382 号、建字第 320105201912389 号；

④ 建筑工程施工许可证：已取得，证书编号为 320105202005121101 号、32010520200512401 号、320105201912301101 号；

⑤ 商品房预售许可证：已取得，证书编号为证号 2020100096、证号 2020100140、证号 2020100178。

#### 4、项目经济技术指标

##### (1) 主要规划指标

根据《建筑用地规划许可证》（编号：地字第 360400201900028 号），开发建设用地面积为 28,491.10 平方米，总建筑面积为 97,777.27 平方米，计容建筑面积为 69,485.25 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

##### 建邺区新城科技园 D-15 地块 A 规划指标：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	32.12
		平米	21,412.670
2	容积率		2.80
3	建筑密度		18.22%
4	建筑占地面积	平米	
5	绿地率		35.25%
6	绿化景观面积	平米	
7	计容建筑面积		59,954.04
(1)	居住	平米	59,542.02
(2)	商业建筑面积	平米	
(3)	公建配套设施	平米	412.02
(4)	幼儿园	平米	
8	不计容建筑面积	平米	26,006.67
其中	地下室建筑面积	平米	26,006.67
9	车位数	个	530.00
10	总建筑面积	平米	85,960.71

##### 建邺区新城科技园 D-15 地块 B 规划指标：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	6.08
		平米	4,053.500
2	容积率		0.86

序号	名称	单位	指标
3	建筑密度		29.99%
4	建筑占地面积	平米	
5	绿地率		35.08%
6	绿化景观面积	平米	
7	计容建筑面积		3,481.62
(1)	居住	平米	
(2)	商业建筑面积	平米	
(3)	公建配套设施	平米	
(4)	幼儿园	平米	3,481.62
8	不计容建筑面积	平米	
其中	地下室建筑面积	平米	
9	车位数	个	20.00
10	总建筑面积	平米	3,481.62

建邺区新城科技园 D-15 地块 C 规划指标:

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	4.54
		平米	3,024.930
2	容积率		2.00
3	建筑密度		44.99%
4	建筑占地面积	平米	
5	绿地率		30.06%
6	绿化景观面积	平米	
7	计容建筑面积		6,049.6
(1)	居住	平米	
(2)	商业建筑面积	平米	774.45
(3)	公建配套设施	平米	5,275.14
(4)	幼儿园	平米	
8	不计容建筑面积	平米	2,285.35
其中	地下室建筑面积	平米	2,285.35
9	车位数	个	65.00
10	总建筑面积	平米	8,334.94

(2) 可售面积

根据《商品房预售许可证》（编号：证号 2020100096、证号 2020100140、证号 2020100178），项目总可售面积为 70,768.63 m<sup>2</sup>。具体明细如下：

序号	类型	数量	单位	可售面积 (m <sup>2</sup> )
1	普通住宅	180	m <sup>2</sup>	25,608.00
2	非普通住宅	200	m <sup>2</sup>	36,389.39
3	商业	1	m <sup>2</sup>	774.45
4	菜市场	1	m <sup>2</sup>	2,021.05

序号	类型	数量	单位	可售面积 (m <sup>2</sup> )
5	非人防车位	456	个	5,975.74
	合计	838.00		70,768.63

### 5、开发方案

根据项目地块的规划条件及经济技术指标，该项目拟开发为住宅楼盘，具体包括 5 栋住宅楼及一间快件服务用房等。

### 6、项目现状及开发进度

项目于 2019 年 9 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达约 48.81%。根据被评估单位提供的开发进度表，该项目预计于 2022 年 4 月底完工。

### 7、开发项目其他权益状况

根据被评估单位提供的资料，《不动产权证书》（苏（2020）宁建不动产权第 0002390 号、苏（2020）宁建不动产权第 0002389 号、苏（2019）宁建不动产权第 0040630 号）未设立抵押权，评估对象不存在租赁等其他权利状况。

## （二）评估程序

### 1、前期准备

（1）由被评估单位将需要评估的建筑物项目按评估要求填写评估申报表。

（2）获取有关《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等资料；获取市场交易信息资料。

### 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

### 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

### 4、搜集价格资料

搜集当地现行的房地产交易信息资料，收集有关管理部门对房屋建筑物的相

关政策规定。

## 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

### （三）评估方法

#### 1、评估方法的选择

委估企业存货-开发成本主要为各期开发项目的地价款、契税、市政配套设施费、开发前期准备费用、主体建筑工程费用、基础设施费用、开发间接费用以及利息等。根据资产评估相关准则及参考《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》，房地产在建项目常用的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。

（1）市场法：市场法是基于替代原理，即在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应具有相同的价格。由于房地产开发项目开发业态及进度差异较大，市场上难以找到可比交易案例，故不适合市场法直接评估。

（2）收益法：收益还原法是基于预期收益原理，即未来收益权利的现在价值。评估对象为住宅、商业用地，目前尚在开发阶段，无法出租产生收益，故不宜采用收益还原法。

（3）假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估项目已获得土地使用权出让，部分项目已进行开发，未开发的项目也已有相关土地开发的基本参数，因此可采用假设开发法。

（4）成本法：根据重新建造不动产所需要的成本，加上一定利润和应纳税金确定评估价值的方法。因为本次评估对象为在建工程，其成本投入记录完整可以取得，故本次评估可以采用成本法进行评估。

综上所述，本次纳入评估范围的开发成本可以采用假设开发法及成本法进行评估，但由于本次纳入评估范围的开发成本为在建工程，本次评估采用假设开发

法对其进行评估。

## 2、评估方法的介绍

对于正在开发的项目工程采用假设开发法(剩余法)。假设开发法(剩余法)的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础,扣除尚需支付开发成本、投资利息、后续的管理费用、销售税费及合理的续建开发利润、土地增值税、企业所得税等,计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如下:

评估价值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-投资利息-开发利润-土地增值税-所得税

### (1) 开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值=开发完成后房地产销售收入-所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入

对于已预售房地产销售收入包括已经签订销售合同预售的房地产销售收入及已经签订认购协议的房地产销售收入,根据实际签订的销售合同和认购协议确定销售收入;

对于未预售房地产销售收入,评估人员了解到,南京云际项目受到政府限价政策限制,其备案标准价低于周边市场平均价格,历史成交均按照备案标准价成交。故未预售部分房地产根据备案标准价预测销售收入。

### (2) 后续开发成本

后续开发成本包括前期费用、基础工程、主体工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目。结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用,并参考被评估单位项目投资估算情况。

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用=预算总成本-账面已支付成本

(3) 销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况,预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

(4) 管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况,预测后续建设开发期经营期年度的管理费用。

(5) 销售税金及附加

主要包括增值税附加税及印花税,根据当地税务相关规定测算。

(6) 土地增值税

按照税法规定,分项目进行汇算清缴,根据增值比例分段累计计算土地增值税,并扣除已预缴的土地增值税得出后续需缴纳的土地增值税。

(7) 投资利息

投资利息=在建工程评估值 $\times$ ( $(1+\text{利率})^{\text{利息测算期}}-1$ )+ (后续开发成本+管理费用+销售费用) $\times$ ( $(1+\text{利率})^{\text{利息测算期}/2}-1$ )

(8) 开发利润

开发利润=不含税销售收入 $\times$ ( $1-\text{建设进度}$ ) $\times$ 销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业平均销售净利率,取行业平均值为 6.54%。

(9) 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

(四) 计算过程

评估案例:评估明细表序号 1 (南京云际)

评估对象主要为位于江苏省南京市建邺区东至康苑新村小区,南至楠溪江东街,西至创意路,北至富春江东街的“南京云际”开发项目,宗地出让面积为 28,491.09 平方米(证载土地使用权出让面积为 28,491.10 平方米),土地用途为商业、住宅;规划总建筑面积合计为 97,777.27 平方米,可售面积为 70,768.63 平方米。

## 1、实物状况

### (1) 土地实物状况

宗地位置	江苏省南京市建邺区东至康苑新村小区,南至楠溪江东街,西至创意路,北至富春江东街			
四至	东至	康苑新村小区	西至	创意路
	南至	楠溪江东街	北至	富春江东街
面积	评估对象所处宗地总用地面积为 28,491.10 平方米,面积较适中。			
用途	规划、设计及登记用途为住宅、商业用地			
形状	形状呈方形,形状较规则			
地形、地势	地形地势平坦			
地质、土壤	地基承载力和稳定性较好,地质条件较好			
开发程度	区域基础设施达到“五通”(即通上水、下水、通路、通电、通讯)			
综合分析	根据以上描述与分析,评估对象土地实物状况较好			

### (2) 建筑物实物状况

名称	南京云际
建筑规模	规划总建筑面积合计为 97777.27 平方米,可售面积为 70,768.63 平方米
项目完工进度	项目于 2019 年 5 月开始施工,至评估基准日,项目工程建设进度已达约 48.81%;项目规划共 5 幢住宅楼、1 个商场、1 个菜市场、1 间幼儿园及社区服务中心,其中 1-5 号楼已动工并已取得预售证;项目计划于 2022 年 4 月底完工
用途	规划、设计用途为住宅、商业
建筑结构	框架结构
装饰装修	精装修状态交房
综合分析	根据以上描述与分析,评估对象建筑物实物状况较好

## 2、区位状况

### (1) 位置状况

坐落:评估对象位于江苏省南京市建邺区东至康苑新村小区,南至楠溪江东街,西至创意路,北至富春江东街。

方位:所处行政区划属于南京市建邺区,属于城市城区。

与重要场所(设施)的距离:交通路线距离南京站约 6 公里。

所处楼幢与临街(路)状况:评估对象所处区域所临街道是楠溪江东街,附



近有金洲苑小区、康苑新村小区、名城世家等小区聚集，地理位置较好。

## （2）交通状况

道路状况：附近区域道路路网密度较大，有凤台南路、河西大街、创意路等城市主次干道，距离较近，路面通行宽度较好，通达性较好。

出入可利用公共交通工具：距小区 300 米处设有“沙洲中学”及“富春江东站”公交站点，有 110 路等多路公交车经过，公交站点及公交线路数量分布较多，距离公交站点近，公交班次疏密度较好，辐射范围较广，到达南京站、汽车站、机场等交通时间较短；周边出租车较多，乘坐出租车较方便。

交通管制情况：附近区域道路无特殊交通管制。

停车方便程度：评估对象所在建筑配建地下停车场和地上停车位，整体上停车便利程度较便利。

## （3）外部配套设施状况

基础设施：区域基础设施达到“五通”（即通上水、下水、通路、通电、通讯），外部基础设施较完备。

公共服务设施：区域内有南京伊顿慧智金域缙香幼儿园、南京市建邺高级中学、明基医院、河西中央公园、江苏银行等，外部公共服务设施较完备。

## （4）周围环境状况

自然环境：附近区域为较具规模的生活区和商业区，绿化面积一般，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等。

人文环境：附近区域房地产声誉较好，居民素质较高，治安状况较好，相邻房地产的利用状况以住宅、商业为主。

景观：无水景、山景等景观。

## （5）区位状况分析

建邺区概况

建邺区是江苏省南京市的中心城区，是中国东部地区的金融服务中心，华东地区商务商贸中心，长三角会展中心、文体中心和创新创意中心，长三角北翼金融中心。建区始于民国 22 年（1933 年），源于民国时期的南京市第五区（城西），以西晋时期南京的故称“建邺”为名。

#### 所在区位状况分析

附近区域有金洲苑小区、康苑新村小区等住宅小区，已经形成了一定规模的生活区，居住集聚度较高；综合分析，评估对象所在区位状况较好，对评估对象价值具有稳定增值的作用。

### 3、市场背景分析

#### （1）所在地区的经济社会发展状况

##### 1) 城市地理位置

南京，简称“宁”，古称金陵、建康，是江苏省会、副省级市、特大城市、南京都市圈核心城市，南京位于中国东部、长江下游中部地区，南起北纬 31° 14'，北抵北纬 32° 37'，西起东经 118° 22'，东迄东经 119° 14'，全市面积 6,587.02 平方千米。南京市下辖 11 个市辖区和 1 个国家级新区（江北新区），94 个街道、6 个镇。

##### 2) 城市在隶属地区的重要程度

南京古称金陵，是江苏省省会，南京都市圈核心城市，国务院批复确定的中国东部地区重要的中心城市、全国重要的科研教育基地和综合交通枢纽，是国务院规划定位的长三角辐射带动中西部地区发展的重要门户城市，也是东部沿海经济带与长江经济带战略交汇的重要节点城市。南京是国家重要的科教中心，自古以来就是一座崇文重教的城市，有“天下文枢”、“东南第一学”之称。截至 2020 年，南京各类高等院校 68 所，其中 111 计划高校 10 所、211 高校 8 所、双一流高校 12 所、两院院士 81 人，均仅次于北京上海；全球科研城市 20 强排名，南京位列全球第 8、中国第 3。

##### 3) 城市经济特点、经济结构

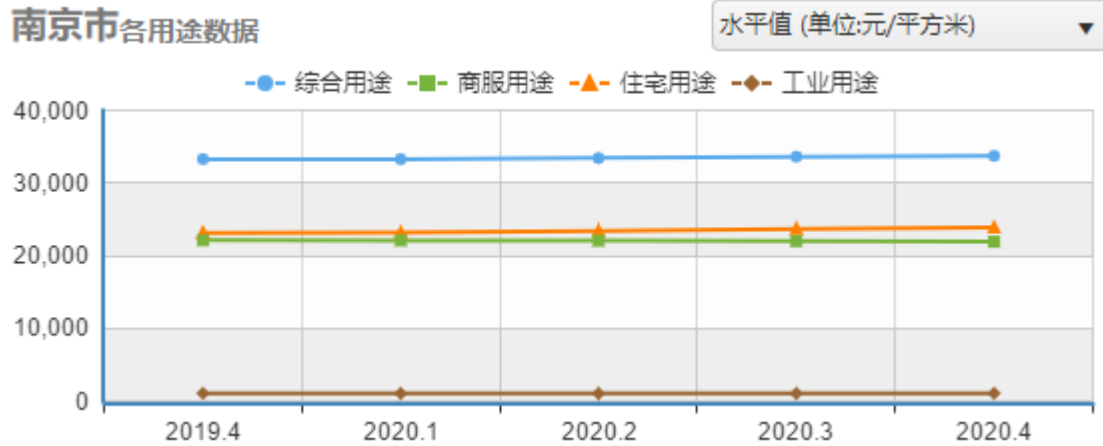
2020年，面对严峻复杂的国内外环境特别是新冠肺炎疫情严重冲击，全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，认真学习贯彻习近平总书记视察江苏重要讲话指示精神，坚决落实省委、省政府和市委决策部署，坚持稳中求进工作总基调，统筹推进疫情防控和经济社会发展，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，经济社会发展主要目标任务完成情况好于预期，高质量发展迈出有力步伐，实现“十三五”圆满收官。根据江苏省地区生产总值统一核算结果，全市地区生产总值14817.95亿元，按可比价格计算，比上年增长4.6%。分产业看，第一产业增加值296.80亿元，增长0.9%；第二产业增加值5214.35亿元，增长5.6%；第三产业增加值9306.80亿元，增长4.1%。

#### (2) 所在地区的房地产市场总体状况

2020年1-12月，南京市房地产投资2631.40亿元，比去年同期上涨5.2%。

2020年南京全市经营性用地供应206幅、975.94万方，居近6年新高；全市经营性用地成交200幅、1041.96万方，居近6年新高；成交金额2094亿元，较2019年成交金额上涨22.65%，居近6年新高，位列全国第四。出让比例中，纯宅地占比达32%，综合用地（含住宅）占比为27%。2020年南京全市涉宅用地供应124幅、714.79万方，居近6年新高；全市涉宅用地成交116幅、661.03万方，居近6年新高；成交金额1865.27亿元，为近6年最高，较2019年成交金额1526.18亿元上涨22.22%。2020年南京市涉宅土地供应量为690公顷，创17年后新高，超量完成供地计划672公顷，但是整体还是稳定的。仙林、城东、河西供应增加，江北尤其是核心区积极出地，供地质量较高。江宁依然为供地大户，但主要分布在远郊地区。

根据中国地价监测网公布的南京市各用途地价水平值数据显示，2020年第四季度，住宅用途地价水平值为23856，环比增长0.85%。商服用途地价水平值为21899，环比下降0.38%。工业用途地价水平值为1021，维持平稳。综合水平值为33726，环比增长0.35%。南京市各用途地价增长率如下图所示：



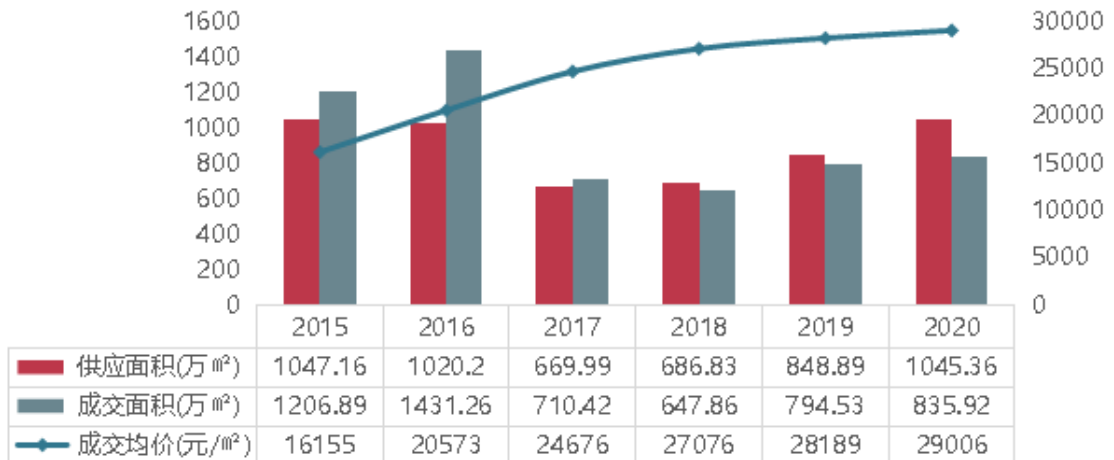
### (3) 同类房地产的市场状况

根据国家统计局公布的 70 个大中城市住宅销售价格变动情况，2020 年 1 月-2020 年 12 月南京市新建商品住宅销售价格定基指数分别是 153.6、153.4、153.6、156.3、158.2、159.9、160、160、159.9、160.6、160.8、161，二手住宅销售价格定基指数分别是 146、146、146.3、147、147.7、148.5、149.2、149.9、150.8、151.2、151.8、152.4。从价格指数走势可看出，商品住宅销售价格处于平稳上升阶段。

#### 1) 新建商品住宅市场

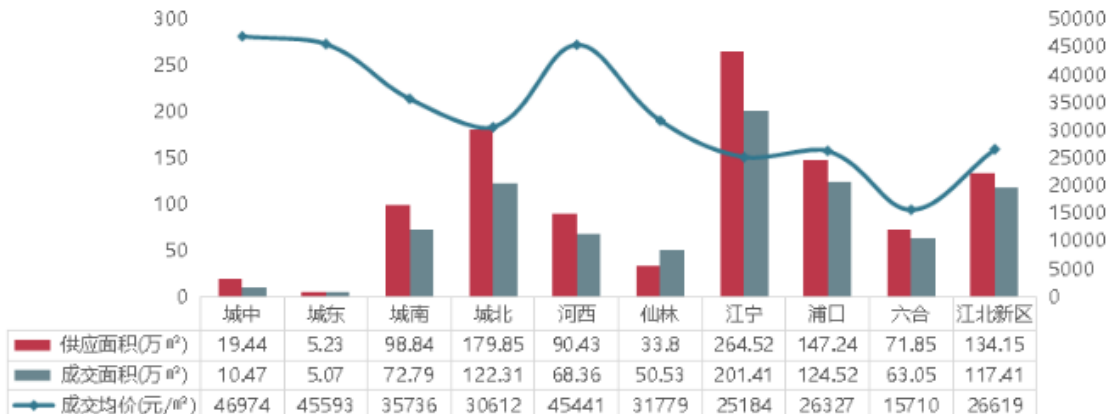
2020 商品住宅供应 1045.36 万方 $m^2$ ，同比上升 23.14%，上市量为近六年同期第二位，仅次于 2015 年。成交 835.92 万 $m^2$ ，同比上涨 5.2%，成交量为近六年同期第三位。成交均价 29006 元/ $m^2$ ，同比上升 2.9%。年初为传统淡季，加之疫情影响，Q1 成交受到明显影响，而 2 月份上市为 0。随着疫情的缓解，前期需求得到释放，市场回暖明显，成交量与成交均价均有所上涨，高于去年同期；但随着 7 月“宁九条”新政出台，市场热度较去年同期下降。但是 8 月底“三道红线”提出后，企业推盘速度加快，尤其是临近年底，推盘节奏更快，推动供应成交均环比上涨。

**2015-2020南京（除溧水、高淳）商品住宅供销量价走势**



分区域看，2020年供应前三板块为：江宁、城北、六合，三板块供应占全市（除溧水、高淳）供应总量的56.6%。成交前三区域为：江宁、六合、城北，三板块成交占全市（除溧水、高淳）成交总量的53.6%。

**2020南京各区（除溧水、高淳）商品住宅供销量价走势**



## 2) 二手住宅市场

2020年南京二手房市场在疫情稳定后持续升温，全年成交量11.57万套（不含高淳、溧水），同比上涨了25.7%，达历史第二高位。自3月底疫情稳定后，南京二手房市场迅速升温，逐月成交量都突破万套，一方面随着南京落户门槛进一步放宽、人才优待，市场也注入新购买力，新房市场也分流了部分刚需、教育置业客群；另外，疫情后时代，也有一部分人选择买房来做资产保值。

2020年南京二手房成交价达33819元/㎡，同比上涨8.0%，房价增速有所加

快；从成交情况来看，今年领涨的仍主要是教育置业市场，一批集团化办学的新学校落地，加上公民同招政策的实行，也使得学区房价值进一步凸显。

### 3) 住房租赁市场租金分析

2020年南京市租房市场受新冠疫情影响，全年平均租金为41元/m<sup>2</sup>，较2019年不升反降2.2%，是近十年来南京平均租金的首次下滑。2020年伊始，新冠肺炎疫情导致南京乃至全国开启“封锁”措施，人员流动受限，大部分居民小区均严格执行“封闭”管理，租房市场一度“停摆”，因而2020年2月、3月租金水平出现较大幅度下滑。4月份起，随着疫情的缓解，全国复工复产，租房市场复苏，南京平均租金随之恢复至疫情前水平。从全年数据来看，因疫情导致南京租房市场旺季有所延迟，8月平均租金达到42.4元/m<sup>2</sup>，为2020年全年最高水平。整体而言，2020年南京租金水平在后疫情时期恢复良好，继续保持平稳态势。

我市房地产市场在新冠肺炎疫情的冲击之下仍保持较强韧性，房地产市场总体运行情况良好，保持平稳健康发展，土地、新房市场交易规模达到较高水平，市场呈现先抑后扬、供需均衡及结构分化等特征。第一季度市场受疫情影响供销情况出现明显下滑。随着疫情影响渐小，各大房企集中推盘，一、二手住宅成交增长明显，一手住宅在四季度达到年度成交高峰，二手住宅在四季度达到年度成交高峰仍处于较高水平。

2021年，政策调控仍将以“房住不炒”为重心，维持房地产市场的健康发展。人口落户政策料将放宽，助力扩大购房需求。2021年全市供应量或与2020年相若，供应结构将满足刚性和改善性购房需求。住宅成交均价预计维持平稳增长趋势。

## 4、项目经济技术指标

### (1) 主要规划指标

“南京云际”项目开发建设用地面积为28,491.10平方米，总建筑面积为97,777.27平方米，计容建筑面积为69,485.25平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

建邺区新城科技园 D-15 地块 A 规划指标：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	32.12
		平米	21,412.670
2	容积率		2.80
3	建筑密度		18.22%
4	建筑占地面积	平米	
5	绿地率		35.25%
6	绿化景观面积	平米	
7	计容建筑面积		59,954.04
(1)	居住	平米	59,542.02
(2)	商业建筑面积	平米	
(3)	公建配套设施	平米	412.02
(4)	幼儿园	平米	
8	不计容建筑面积	平米	26,006.67
9	车位数	个	530.00
10	总建筑面积	平米	85,960.71

建邺区新城科技园 D-15 地块 B 规划指标：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	6.08
		平米	4,053.500
2	容积率		0.86
3	建筑密度		29.99%
4	建筑占地面积	平米	
5	绿地率		35.08%
6	绿化景观面积	平米	
7	计容建筑面积		3,481.62
(1)	居住	平米	
(2)	商业建筑面积	平米	
(3)	公建配套设施	平米	
(4)	幼儿园	平米	3,481.62
8	不计容建筑面积	平米	
9	车位数	个	20.00
10	总建筑面积	平米	3,481.62

建邺区新城科技园 D-15 地块 C 规划指标：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	4.54
		平米	3,024.930
2	容积率		2.00
3	建筑密度		44.99%
4	建筑占地面积	平米	

序号	名称	单位	指标
5	绿地率		30.06%
6	绿化景观面积	平米	
7	计容建筑面积		6,049.6
(1)	居住	平米	
(2)	商业建筑面积	平米	774.45
(3)	公建配套设施	平米	5,275.14
(4)	幼儿园	平米	
8	不计容建筑面积	平米	2,285.35
9	车位数	个	65.00
10	总建筑面积	平米	8,334.94

### 5、测算过程

#### (1) 预测开发后房地产价值

开发完成后房地产价值=开发完成后房地产销售收入-所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入

据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告及房屋销售清单，截止评估基准日，项目销售情况如下：

序号	类型	数量	单位	已售数量	未售数量
1	普通住宅	25,608.00	m <sup>2</sup>	25,608.00	-
2	非普通住宅	36,389.39	m <sup>2</sup>	36,389.39	-
3	商业	774.45	m <sup>2</sup>	-	774.45
4	菜市场	2,021.05	m <sup>2</sup>	-	2,021.05
5	非人防车位	456.00	个	118.00	338.00

#### 已预售房地产销售收入：

根据企业提供的相关资料汇总得出，已出售物业详细信息如下：

类型	已售数量 (m <sup>2</sup> )	已售总价 (万元)
普通住宅	25,608.00	128,864.32
非普通住宅	36,389.39	168,598.20
非人防车位	118.00	3,540.00
合计	62,115.39	301,002.52

由上可知，已预售房地产销售收入合计为 301,002.52 万元。



**未出售物业销售收入：**

1) 未售部分销售单价的确定

南京云际项目房地产未售部分主要包括配套的商业、菜市场及车位。本次评估首先收集周边同类房地产的市场价格，然后收集了南京云际项目备案价、历史成交价格、企业预计销售价格等信息。根据收集的价格信息，分析比对后，选择合适的价格作为销售单价。

①周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

A、车位

a、可比案例选取及说明

南京云际项目周边一手车位交易案例较少，但周边二手车位交易案例较多，故本次评估采用周边二手车位交易案例对比分析，确定车位房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	秦新名邸	鲁能公馆二期	凤凰和熙一期
位置	河西南秦新名邸 12 栋地下室停车位	河西南鲁能公馆二期停车位	凤凰和熙一期 346 号车位
日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
单价(万元/个)	29	30	29.5
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	15	18	15
建筑结构	框架	框架	框架
装饰装修	普通	普通	普通
建成时间	2017 年	2018 年	2009 年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项 目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		南京云际	秦新名邸	鲁能公馆二期	凤凰和熙一期
坐落		建邺区东至康苑新村小区，南至楠溪江东街，西至创意路，北至富春江东街	河西南秦新名邸12栋地下室停车位	河西南鲁能公馆二期停车位	凤凰和熙一期346号车位
案例价格 (万元/个)		待估	29	30	29.5
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2020年12月	2020年12月	2020年12月	2020年12月
区 位 状 况	交 通	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点、地铁站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利	距公交站点近，有多路公交车经过，出租车较多，公共交通较便利
	外部配套设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
	所在楼层	地下一层	地下一层	地下一层	地下一层
实 物 状 况	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	空间布局	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用
	建筑功能	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷	建筑功能齐全，无明显缺陷
	新旧程度	100%	95%	96%	84%
	特殊状况	无	无	无	无
权益状况		未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利

**b、交易情况修正**

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

**c、市场状况调整**

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	秦新名邸	鲁能公馆二期	凤凰和熙一期
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

**d、可比案例房地产状况修正**

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的车位单价，具体修正系数如下：

项目	评估对象	案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)	待估	29	30	29.5
交易情况修正	100	100	100	100
市场状况调整	100	100	100	100
区位状况调整	交通	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100
	所在楼层	100	100	100
实物状况调整	建筑结构	100	100	100
	空间布局	100	100	100
	建筑功能	100	100	100
	新旧程度	98	98	92
	特殊状况	100	100	100
权益状况调整	他项权利状况	100	100	100

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目		案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)		29	30	29.5
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
区位状 况调整	交 通	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
实物状 况调整	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/98	100/98	100/92
	特殊状况	100/100	100/100	100/100
权益状 况调整	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正后价格 (万元/个)		29.59	30.61	32.07
权 数		1/3	1/3	1/3
比较价值 (万元/个)		30.76		

f、修正后单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数，综合确定南京云际周边车位平均单价= (29.59+30.61+32.07) ÷ 3=30.76 (万元/个)。

②楼盘备案价、历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，南京云际各类房地产备案价、历史成交价及企业预计成交价如下：

类型	单位	已售数量	可售数量	备案单价	历史成交单价	企业预计成交单价
商业	m <sup>2</sup>	-	774.45	2.60 万元/m <sup>2</sup>	-	2.60 万元/m <sup>2</sup>
菜市场	m <sup>2</sup>	-	2,021.05	1.35 万元/m <sup>2</sup>	-	1.35 万元/m <sup>2</sup>
非人防车位	个	118	456	30.00 万元/个	30.00 万元/个	30.00 万元/个

### ③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、南京云际项目备案价、历史成交价及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	周边单价	备案价	历史成交价	企业预计成交单价
1	商业	万元/m <sup>2</sup>	-	2.60	-	2.6
2	菜市场	万元/m <sup>2</sup>	-	1.35	-	1.35
3	非人防车位	万元/个	30.76	30.00	30	30

通过上表可知，市场法测算的可比单价与被评估单位提供的预计成交单价较接近，评估人员综合考虑分析后，确定将被评估单位提供的预计成交单价作为评估单价，具体原因如下：

A、车位的周边同类房地产市场价格与企业预计成交单价较为接近，评估人员认为开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值；

B、菜市场位于社区中心的一楼及二楼，存在经营业态限制，市场无个例参考，评估人员根据开发商提供的定价参考依据及对周边市场的咨询了解，认为开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值；

C、商业位于社区中心三楼，属于小区的配套商业，由于周边缺少同类房地产交易案例，评估人员根据开发商提供的定价参考依据及对周边市场的咨询了解，认为开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值；

D、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

E、南京云际项目受到政府限价政策限制，销售价格不能超过备案价，故企业以备案价作为预计成交价。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

2) 未出售物业价值结果确定

综上可汇总得出未出售物业价值如下：

类型	单位	可售数量	销售单价	预计销售总价（万元）
商业	m <sup>2</sup>	774.45	2.60 万元/m <sup>2</sup>	2,013.57
菜市场	m <sup>2</sup>	2,021.05	1.35 万元/m <sup>2</sup>	2,728.42
非人防车位	个	456	30.00 万元/个	10,140.00
合计				14,881.99

3) 开发后房地产价值结果确定

综上所述，开发后房地产预计含税销售总收入汇总如下：

金额单位：万元

序号	类型	预计总销售收入	已售部分销售总价	未售部分销售总价
1	普通住宅	128,864.00	128,864.32	-
2	非普通住宅	168,598.00	168,598.20	-
3	商业	2,014.00	-	2,013.57
4	菜市场	2,728.00	-	2,728.42
5	非人防车位	13,680.00	3,540.00	10,140.00
	合计	315,884.00	301,002.52	14,881.99

根据企业提供的土地出让合同可知，可抵减的土地取得成本为 204,000.00 万元，则：

开发完成后房地产价值 = 开发完成后房地产销售收入 - (开发完成后房地产销售收入 - 可抵减的土地取得成本) ÷ (1+9%) × 9%

$$\begin{aligned}
 &= 315,884.00 - (315,884.00 - 204,000.00) \div (1+9\%) \times 9\% \\
 &= 306,645.87 \text{ 万元}
 \end{aligned}$$

(2) 后续开发成本

根据企业提供的动态成本总预算，尚需支付的后续开发成本为 32,363.22 万

元（不含利息）。详细如下：

序号	项目名称	含税工程总预算（万元）	不含税工程总价（万元）	账面成本（万元）	仍需要投入金额（万元）
一	土地费用	211,592.54	211,592.54	211,592.54	-
二	前期工程费	2,415.99	2,349.60	1,727.86	621.74
三	建安工程费	40,877.59	37,502.37	10,864.11	26,638.26
四	基础设施费	5,136.04	4,711.96	337.56	4,374.40
五	配套设施费	637.22	584.6	55.61	528.99
六	开发间接费用	764.01	718.94	519.12	199.83
七	前期及工程费用合计	49,830.84	45,867.48	13,504.27	32,363.22
八	<b>总成本合计</b>	<b>261,423.39</b>	<b>257,460.03</b>	<b>225,097.09</b>	<b>32,363.22</b>

### （3）销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。由于企业销售费用存在一定支付周期，本次评估根据企业预计全盘销售费用扣除账面已经发生的销售费用确定未来仍需要支付的销售费用。具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额	备注
1	总销售收入	315,884.00	全盘含税销售收入
2	总含税销售费用	4,738.26	约占总销售收入 1.5%
3	总不含税销售费用	4,470.06	扣除 6% 增值税
4	已发生销售费用	3,606.88	费用化销售费用+资本化销售费用
5	后续销售费用	863.18	不含税

### （4）销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法及相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括城建税、教育附加费、地方教育附加费及印花税。增值税税率为 9%，城市维护建设税为 7%，教育费附加税为 3%，地方教育费附加税率为 2%，印花税率 0.05%。

销售税金及附加 = 增值税附加税 + 后续印花税

增值税附加税 = (增值税销项税 - 增值税可抵扣进项税) × 12%

后续印花税 = 后续销售收入 × 0.05%

增值税销项税测算如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
1	开发完成后价值（含税）	315,884.00	
2	地价	204,000.00	出让合同载明的出让金
3	计税依据	102,645.87	
	增值税率	9%	
4	增值税销项税	9,238.13	

增值税可抵扣进项税测算如下：

序号	项目	含税金额（万元）	不含税金额（万元）	税率	可抵扣进项税	备注
1	专业费用	2,415.99	2,349.60	6%	66.39	
2	建设成本	46,650.84	42,798.94	9%	3,851.90	
3	管理费用	4,738.26	4,738.26		-	以人工费用为主，不可抵扣
4	销售费用	4,738.26	4,470.06	6%	268.20	按代理方式考虑
	合计				4,186.50	

注：上表中销售费用为全盘口径。

销售税金及附加测算结果如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
1	增值税	5,051.63	销项-进项
2	附加率	12%	
3	增值税附加	606.20	
4	后续销售收入	14,881.99	参考收益法未来预测期收入
5	印花税税率	0.05%	
6	后续印花税	7.44	
7	销售税金及附加合计	613.64	增值税附加+后续印花税

（5）管理费用

主要为管理员工资及企业经营管理过程中发生的相关费用。由于企业管理费用结算存在一定的延后情况，本次评估根据企业预计全盘管理费用扣除账面已经发生的管理费用确定未来仍需要支付的管理费用。具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额	备注
1	总销售收入	315,884.00	全盘含税销售收入



序号	项目	金额	备注
2	全盘管理费用	4,738.26	约占总销售收入 1.5%
3	已发生管理费用	3,014.83	
4	后续管理费用	1,723.43	

(6) 投资利息

投资利息 = 在建工程评估值 × ((1+利率)<sup>利息测算期</sup> - 1) + (后续开发成本 + 管理费用 + 销售费用) × ((1+利率)<sup>利息测算期/2-1</sup>)

其中：利率根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，取值为 6.41%；后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 0.41 年。

(7) 开发利润

开发利润 = 不含税销售收入 × (1-建设进度) × 销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业平均销售净利率，取行业平均值为 6.54%。

具体测算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目	参数	备注
销售净利率	6.54%	根据 2020 年房地产行业销售净利率
建设进度	48.81%	已建设周期/总建设周期
需扣除利率	3.35%	销售净利润 × (1-建设进度)
计算扣除利润口径事实上收入	289,801.83	含税总收入/1.09
需扣除开发利润	9,702.77	

(8) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

金额单位：万元

项目	行次	总金额（不含税）	普通住宅	非普通住宅	商业及车位
面积		70,593.21	25,608.00	36,389.39	8,595.82
一、房地产收入总额	1	306,645.87	125,095.33	163,667.30	17,883.24
二、扣除项目金额合计	2	335,296.58	121,657.72	172,849.76	40,789.11
（一）取得土地使用权支付的金额 <sup>注①</sup>	3	211,586.66	76,754.00	109,068.70	25,763.96
（二）房地产开发成本 <sup>注②</sup>	4	45,867.48	16,638.63	23,643.77	5,585.08
其中					
专业费用	5	2,349.60	852.33	1,211.17	286.10
建筑安装工程费	6	43,517.88	15,786.31	22,432.60	5,298.98
（三）房地产开发费用	7	25,745.41	10,573.63	15,025.31	3,134.90
其中					
利息支出	8	12,872.71	4,669.63	6,635.62	1,567.45
其他房地产开发费用	9	12,872.71	4,669.63	6,635.62	1,567.45
（四）与转让房地产有关的税金	10	606.20	247.30	323.55	35.35
城市维护建设税、教育费附加	11	606.20	247.30	323.55	35.35
其他	12	-			
（五）财政部规定的其他扣除项目	13	51,490.83	18,678.53	26,542.49	6,269.81
三、增值额	14	-28,650.71	3,437.61	-9,182.46	-22,905.86
四、增值额与扣除项目金额之比	15		3%	-5%	-56%
五、适用税金（%）	16		0%	0%	0%
六、速算扣除系数（%）	17		0%	0%	0%
七、应补（退）土地增值税税额	18	-	-		-

注：①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

### （9）企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳税所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如下：

序号	项目/年份	不含税价（万元）	备注
1	收入	306,645.87	
2	成本费用	285,577.28	
2.1	地价成本	204,000.00	
2.2	契税	6,120.00	

2.3	其他土地成本	1,472.54	
2.4	建设投资	45,867.48	
2.4.1	开发成本	43,517.88	
2.4.2	专业费用	2,349.60	
2.5	销售税费	764.14	仅为增值税附加及全盘印花 税
2.6	管理费用	4,738.26	
2.7	销售费用	4,470.06	
2.8	财务费用	18,144.79	
2.9	土地增值税	0.00	
3	<b>利润总额</b>	<b>21,068.60</b>	
5	应纳税所得额	<b>21,068.60</b>	
6	税率	25%	
7	<b>企业所得税</b>	<b>5,267.15</b>	

(10) 评估结果确定

综上所述，结合以上各参数的测算结果，评估计算过程见下表：

序号	项目	合计
一	开发完成后价值	<b>306,645.87</b>
二	开发成本	<b>42,260.34</b>
(一)	土地后续成本	
(二)	购地税费	-
(三)	专业费用	621.74
(四)	建设成本	31,541.65
(五)	管理费用	1,723.43
(六)	销售费用	863.18
(七)	投资利息	6,896.70
(八)	销售税费	613.64
三	开发利润	<b>9,702.77</b>
四	股权评估中需扣除的税负	<b>5,267.15</b>
1	项目开发土地增值税	-
2	项目开发企业所得税	5,267.15
五	股权评估中的在建工程价值	<b>249,415.61</b>

(五) 评估结果

经评估，存货-开发成本评估值为 2,494,156,100.00 元，账面价值为

2,338,062,718.70元，评估增值156,093,381.30元，增值率为6.68%。增值原因主要为存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，包含了企业开发该项目产生的合理利润，故而形成评估增值。

### 三、设备类固定资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	17,544.42	16,639.26
固定资产-电子设备	17,544.42	16,639.26

#### (二) 设备概况

本次委估设备主要是南京悦宁房地产开发有限公司电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的电子设备共计 6 项，主要为投影仪、办公桌椅等，账面原值为 17,544.42 元，账面净值为 16,639.26 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人员询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

#### (三) 评估过程

##### 1、清查核实

(1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行实地勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、

“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

## 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

# (四) 评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，对本次纳入评估范围内的电子设备采用重置成本法进行评估。

即：评估值 = 重置全价 × 成新率

## 1、重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

## 2、综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备，确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术

进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

成新率=尚可使用年限÷（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

本次评估对于超过会计折旧年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15%的成新率。

### （五）评估结果

经评估，设备类固定资产账面原值为 17,544.42 元，账面净值为 16,639.26 元，评估原值为 17,443.36 元，评估净值为 16,838.84 元，评估原值减值 101.06 元，评估净值增值 199.58 元，增值率为 1.20%。

评估原值减值 101.06 元，评估原值减值的主要原因如下：

部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

评估净值增值 199.58 元，评估净值增值的主要原因如下：

部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

### （六）典型案例

电子设备评估案例：以投影仪为例（电子设备评估明细表序号第 5 项）：

#### 1、设备概况

设备名称：投影仪

数量：1 台

规格型号：松下 PT-X328C

生产厂家：松下家电（中国）有限公司

购入日期：2020/10/26

启用日期：2020/10/26

账面原值：3,272.56 元

账面净值：3,163.48 元

2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值 = 重置全价 × 成新率

(1) 重置全价的确定

经市场询价，目前该设备的含税市场报价为 3,588.00 元，即：

不含税的市场报价 =  $3,588.00 / 1.13$

= 3,175.22 元。

(2) 成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 0.18 年，尚可使用年限为 4.82 年，则设备的理论成新率为：

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

=  $4.82 ÷ (0.18 + 4.82) × 100%$

= 96% (取整)

(3) 评估值计算

评估值 = 重置成本 × 成新率

=  $3,175.22 × 96%$

= 3,048.21 (元)



#### 四、其他非流动资产评估技术说明

##### (一) 评估范围

评估范围为南京悦宁房地产开发有限公司申报评估的其他非流动资产的以下科目，具体包括递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
递延所得税资产	78,007,382.08

##### (二) 递延所得税资产评估

递延所得税资产账面价值为 78,007,382.08 元，形成原因是以前年度亏损利润造成的递延可弥补亏损、其他应收款计提的坏账准备产生递延所得税资产。

对递延所得税资产的评估，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。在核实递延所得税资产真实、完整的前提下，按照将产生的可抵扣金额确认评估值。

本次评估确认的其他应收款评估风险损失为 0 元，因此其他应收账款评估风险损失产生的递延所得税资产评估值为 0 元。

经评估，递延所得税资产评估值为 72,027,553.46 元，评估减值 5,979,828.62 元，减值原因是其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产评估为 0 导致。

## 五、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债；非流动负债包括长期借款。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	340,488.39
合同负债	2,416,563,738.36
应付职工薪酬	519,807.44
应交税费	41,655,489.68
其他应付款	19,107,350.69
一年内到期的非流动负债	46,104,375.00
其他流动负债	217,490,737.64
<b>流动负债合计</b>	<b>2,741,781,987.20</b>
长期借款	855,000,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>855,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,596,781,987.20</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### 1、应付账款评估

应付账款账面值为 340,488.39 元，应付账款内容为材料款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额款项进行函证，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 340,488.39 元，无评估增减值。

#### 2、合同负债评估

列入本次评估范围的合同负债内容主要为企业预售存货所收取的购房款，账面价值为 2,416,563,738.36 元。我们核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，我们以核实后账面值作为合同负债评估值。

经评估，合同负债的评估值为 2,416,563,738.36 元，无评估增减值。

#### 3、应付职工薪酬

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 519,807.44 元，主要核算企业应付的工资、奖金、职工教育经费等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，我们以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 519,807.44 元。无评估增减值。

#### **4、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为企业所得税、房产税、土地使用税等，账面价值 41,655,489.68 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 41,655,489.68 元，无评估增减值。

#### **5、其他应付款评估**

其他应付款账面值为 19,107,350.69 元，主要为保证金、员工个人报销款等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 19,107,350.69 元，无评估增减值。

#### **6、一年内到期的非流动负债评估**

列入本次评估范围的一年内到期的非流动资产具体为长期借款产生的利息和本金，账面金额为 46,104,375.00 元。

对上述一年内到期的非流动资产，我们通过获取借款合同、入账凭证等资料，并采用询证向银行进行核实。经核实，一年内到期的非流动资产的调整后账面值为 46,104,375.00 元。

经评估，一年内到期的非流动资产的评估值为 46,104,375.00 元，评估无增减值。

#### **7、其他流动负债评估**

其他流动负债账面值为 217,490,737.64 元，主要为待转销项税额。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他流动负债评估值。

其他流动负债评估值 217,490,737.64 元，无评估增减值。

## 8、长期借款

列入本次评估范围的长期借款账面值为 855,000,000.00 元，主要为向交通银行南京城中支行的借款。

评估人员查询了相关记账凭证及原始凭证，并查阅了借款合同、提款记录、还款记录等等相关资料。以核实后的账面价值作为评估价值。

经评估，长期借款的评估值为 855,000,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

### 一、评估结果

截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的南京悦宁房地产开发有限公司总资产账面值为 356,636.48 万元，评估值为 374,039.79 万元，评估增值 17,403.31 万元，增值率 4.88%；总负债账面值为 359,678.20 万元，评估值为 359,678.20 万元，无评估增减值；股东全部权益的账面值为-3,041.72 万元，评估值为 14,361.59 万元，评估增值 17,403.3 万元，增值率 572.15%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	348,834.08	366,835.35	18,001.27	5.16
2 非流动资产	7,802.40	7,204.44	-597.96	-7.66
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	1.66	1.68	0.02	1.20
6 其中：建筑物	-	-	-	
7 设备	1.66	1.68	0.02	1.20
8 土地	-	-	-	
9 在建工程	-	-	-	
10 无形资产	-	-	-	
11 其中：土地使用权	-	-	-	
12 开发支出	-	-	-	
13 商誉	-	-	-	
14 长期待摊费用	-	-	-	
15 递延所得税资产	7,800.74	7,202.76	-597.98	-7.67
16 其他非流动资产	-	-	-	
17 资产总计	356,636.48	374,039.79	17,403.31	4.88

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
18	流动负债	274,178.20	274,178.20	-	-
19	非流动负债	85,500.00	85,500.00	-	-
20	负债总计	359,678.20	359,678.20	-	-
21	净资产(所有者权益)	-3,041.72	14,361.59	17,403.31	572.15

评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

南京悦宁房地产开发有限公司的股东全部权益账面价值为-3,041.72万元，评估值为14,361.59万元，评估增值17,403.3万元，增值率572.15%。主要的增值情况说明如下：

(1) 其他应收款评估增值2,391.93万元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的；

(2) 存货评估增值15,609.33万元，增值的主要原因是存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，包含了企业开发该项目产生的合理利润，故而形成评估增值。

(3) 递延所得税资产评估减值597.98万元，减值的主要原因是评估确认的风险损失金额为零。



长期股权投资——杭州耀强投资管理有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-95 号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

# 杭州耀强投资管理有限公司股东全部权益价值 资产评估说明

## 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、历史年度财务数据.....	3
五、评估基准日资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、非流动资产其余科目评估技术说明.....	8
四、负债评估技术说明.....	9
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>11</b>
<b>评估结论</b> .....	<b>12</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：杭州耀强投资管理有限公司

统一社会信用代码：91330109MA28R87M1B

注册资本：19.2308 万人民币

成立日期：2017 年 04 月 25 日

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：季斌

注册地址：浙江省杭州市萧山区北干街道金地德圣中心 8 幢 302 室

经营范围：服务： 证券业务的投资管理、投资咨询（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客户理财等金融服务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### 二、股东及出资情况

2017 年 04 月 25 日，杭州耀强投资管理有限公司由杭州金地自在城房地产发展有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，杭州耀强投资管理有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资《 （人民币万元）	认缴 比例	实缴出资《 （人民币万元）	实缴比 例
1	厦门金稳盛房地产开发有限公司	10.00	51.9999%	10.00	51.9999%
2	深圳市润投咨询有限公司	6.3462	33.0002%	6.3462	33.0002%
3	厦门悦垣企业管理咨询 有限公司	2.8846	14.9999%	2.8846	14.9999%
	合计	19.2308	100.00%	19.2308	100.00%

### 三、经营情况

杭州耀强投资管理有限公司成立于 2017 年 04 月，截止评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要进行股权投资。

#### 四、历史年度财务数据

杭州耀强投资管理有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金《单位：人民币万元

目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	-	65,019.08	323,019.01
负债	-	65,000.06	323,000.00
净资产	-	19.02	19.01
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	0.21	-0.01
利润总《	-	0.21	-0.01
净利润	-	0.15	-0.01

#### 五、评估基准日资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各 资产及负债数据如下：

金《单位：人民币元

目	账 价 值
1 流动资产	2,580,189,421.91
2 流动资产	650,000,704.65
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	650,000,000.00
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	-
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	704.65
19 其他 流动资产	-
20 资产总计	<b>3,230,190,126.56</b>
21 流动负债	3,230,000,000.00

目		账 价值
22	流动负债	-
23	负债合计	<b>3,230,000,000.00</b>
24	净资产（所有者权益）	<b>190,126.56</b>

评估前的账 数是以被评估单位提供的会计报表为基础,该会计报表未经审计。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为杭州耀强投资管理有限公司申报评估的各流动资产，具体包括货币资金、其他应收款及其他流动资产。

金《单位：人民币元

目	账 价值
流动资产合计	<b>2,580,189,421.91</b>
货币资金	189,399.42
其他应收款	2,580,000,000.00
其他流动资产	22.49

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账 金《为 189,399.42 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余《调节表，以核实后的账 金《作为评估值。银行存款评估值为 189,399.42 元。



货币资金的评估值为 189,399.42 元，无评估增减值。

## 2、其他应收款

其他应收款主要为往来款，账 金《 为 2,580,000,000.00 元。

评估人员查阅了相关会计账簿，获取了合同等资料，核实交易事 、账 、业务内容和金《 等内容的真实性，核实结果账、表、单金《 相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数《 、欠款时间和原因、款 回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。由于本次纳入评估范围的其他应收款为往来款，其 险较低，评估 险损失确认为零。

经评估，其他应收款评估值为 2,580,000,000.00 元，无评估增减值。

## 3、其他流动资产评估

列入本次评估范围的其他流动资产为 缴的应交企业所得税，账 金《 为 22.49 元。

对上述其他流动资产，我们通过获取凭证等资料，以核实后评估基准日的账金《 确定评估值。

经评估，其他流动资产的评估值为 22.49 元，无评估增减值。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 ，账 金《 为 650,000,000.00 元。长期股权投资有关情况如下表：

金《 单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账 价值
1	厦门稳投房地产开发有限公司	2020/10/30	100%	650,000,000.00	650,000,000.00
合计				100,000,000.00	650,000,000.00

## （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、 资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事 。

本次评估采用资产基础法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《大学评估评报字[2021]840016-96 号资产评估说明-厦门稳投房地产开发有限公司》。

## （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为 667,585,001.39 元，评估增值 17,585,001.39 元，具体评估结果如下：

金《 单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	评估价值
1	厦门稳投房地产开发有限公司	2020/10/30	100%	650,000,000.00	667,585,001.39
合计				650,000,000.00	667,585,001.39

## 三、非流动资产其余科目评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为杭州耀强投资管理有限公司申报评估的 流动资产的以下科目，具体为递延所得税资产。具体如下表：

金《 单位：人民币元

科目名称	账 价值
递延所得税资产	704.65
合计	704.65

## （二）递延所得税资产评估

递延所得税资产账 价值为 704.65 元，形成原因是可抵扣亏损产生递延所得税资产。

对递延所得税资产的评估，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得《 时，是否将导致产生可抵扣金《 ，核实核算的金《 是否符合企业会计制度及税法相关规定。在核实递延所得税资产真实、完整的前提下，按照将产生的可抵扣金《 确认评估值。

经评估，递延所得税资产评估值为 704.65 元，无评估增减值。

## 四、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各 流动负债和 流动负债，流动负债包括其他应付款；无 流动负债。账 价值情况如下表：

金《 单位：人民币元

科目名称	账 价值
其他应付款	3,230,000,000.00
流动负债合计	3,230,000,000.00
流动负债合计	-
负债合计	3,230,000,000.00

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各类负债的形成原因、记账原则等情况；

#### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### （三）评估方法

检查核实各类负债在评估目的实现后的实际债务人、负债《》，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额《确定评估值。

#### 1、其他应付款的评估

其他应付款账面值为 3,230,000,000.00 元，主要为往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，以核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估值 3,230,000,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论

## 评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法，得出如下结论：

### 一、评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的杭州耀强投资管理有限公司总资产的评估值为人民币 324,777.51 万元，增值率 0.54%；负债的评估值为人民币 323,000.00 万元，差异率 0.00%；所有者权益（股东全部权益）的评估值为人民币 1,777.51 万元，增值率 9,250.39%。具体如下表所示：

金《单位：人民币万元

目		账 价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	258,018.94	258,018.94	-	-
2	长期股权投资	65,000.00	66,758.57	1,758.50	2.71
3	投资性房地产	-	-	-	-
4	固定资产	-	-	-	-
5	其中：建筑物	-	-	-	-
6	设备	-	-	-	-
7	在建工程	-	-	-	-
8	无形资产	-	-	-	-
9	其中：土地使用权	-	-	-	-
10	开发支出	-	-	-	-
11	商誉	-	-	-	-
12	长期待摊费用	-	-	-	-
13	递延所得税资产	0.07	0.07	-	-
14	其他 流动资产	-	-	-	-
15	<b>资产总计</b>	<b>323,019.01</b>	<b>324,777.51</b>	<b>1,758.50</b>	<b>0.54</b>
16	流动负债	323,000.00	323,000.00	-	-
17	流动负债	-	-	-	-

	目	账 价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
18	负债总计	323,000.00	323,000.00	-	-
19	净资产（所有者权益）	19.01	1,777.51	1,758.50	9,250.39

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

杭州耀强投资管理有限公司的股东全部权益账 价值为 19.01 万元，评估值为 1,777.51 万元，评估增值 1,758.50 万元，增值率为 9,250.39%。评估增值的主要原因是长期股权投资评估增值。

长期股权投资——厦门稳投房地产开发有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-96号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日



**长期股权投资——厦门稳投房地产开发有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司注册登记情况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	3
五、资产及负债情况.....	4
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>6</b>
一、其他流动资产.....	7
二、存货—开发产品评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>34</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门稳投房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91350205MA31TT8525

注册资本：65000 万元人民币

成立日期：2018 年 06 月 21 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：季斌

注册地址：厦门市海沧区新景西里 114 号 613 室

经营范围：房地产开发经营。

### 二、股东及出资情况

2018 年 06 月 21 日，厦门稳投房地产开发有限公司由杭州耀强投资管理有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门稳投房地产开发有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	杭州耀强投资管理有限公司	65,000.00	100.00%	65,000.00	100.00%
合计		65,000.00	100.00%	65,000.00	100.00%

### 三、经营情况

厦门稳投房地产开发有限公司成立于 2018 年 06 月，公司主要从事房地产项目的开发经营。所开发的房地产项目为“马銮湾 1 号”。该项目位于厦门市海沧区，总规划建筑面积为 136,290.96 m<sup>2</sup>，可售面积为 126,603.20 平方米。截至评估基准日，该房地产开发项目已竣备完工，处于持续销售状态。

### 四、历史年度财务数据

厦门稳投房地产开发有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	317,861.62	370,863.74	204,898.08
负债	254,937.71	309,280.32	137,740.87
净资产	62,923.92	61,583.42	67,157.21
	2018年度	2019年度	2020年度
营业总收入	-	-	198,719.21
利润总额	-2,768.11	-1,787.32	7,431.72
净利润	-2,076.08	-1,340.49	5,573.79

## 五、资产及负债情况

根据厦门国贸控股集团有限公司与厦门国贸集团股份有限公司的委托，本次评估对象为厦门稳投房地产开发有限公司股东全部权益价值。

本次评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。评估范围具体包括：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	2,037,200,989.93
2 非流动资产	11,779,844.01
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	187,410.48
9 使用权资产	-
10 在建工程	-
11 工程物资	-
12 固定资产清理	-
13 生产性生物资产	-
14 油气资产	-
15 无形资产	-
16 开发支出	-
17 商誉	-
18 长期待摊费用	-
19 递延所得税资产	11,592,433.53
20 其他非流动资产	-
21 资产总计	2,048,980,833.94
22 流动负债	921,460,279.23
23 非流动负债	455,948,400.00
24 负债合计	1,377,408,679.23

	项目	账面价值
25	净资产（所有者权益）	671,572,154.71

上述资产与负债数据为被评估单位提供，未经审计。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

由于国贸地产集团有限公司仅间接持有厦门稳投房地产开发有限公司约 49% 股权，对厦门稳投房地产开发有限公司缺少实际控制权，评估过程中，对该公司账目查阅、函证等工作被评估单位配合程度较差。由于厦门稳投房地产开发有限公司股权占国贸地产集团有限公司股权比重较小，本次评估对厦门稳投房地产开发有限公司评估时，对主要的资产存货——开发产品进行了必要的现场调研，并收集了相关资料进行评估测算得到评估值，并对存货评估影响到的其他流动资产科目进行了适当调整，其他科目采用被评估单位申报的报表数作为评估值。

### 一、其他流动资产

列入本次评估范围的其他流动资产为预缴税金，账面金额为 56,428,134.14 元。

评估人员抽查了相关记账凭证及原始凭证，经核实凭证记录与账面价值一致。本次评估对预缴的土地增值税并入存货-开发成本中评估，其他部分以核实的账面价值作为评估价值。

经评估，其他流动资产的评估值为 45,929,101.96 元，减值 10,499,032.18 元。

### 二、存货—开发产品评估技术说明

#### （一）评估范围

本次纳入评估范围的存货开发产品共计 884 项，账面余额为 1,193,220,921.14 元，无跌价准备，账面净值为 1,193,220,921.14 元。主要为厦门稳投房地产开发有限公司开发的马銮湾 1 号项目截止评估基准日未售出的住宅及车位。具体明细如下：

楼栋号	用途	套数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)
1 号楼	普通住宅	108	12,391.87	384,447,047.36
2 号楼	普通住宅	15	1,642.15	50,946,283.23
3 号楼	普通住宅	127	15,422.27	478,462,585.96
5 号楼	普通住宅	14	1,617.24	50,173,472.03
6 号楼	普通住宅	13	1,664.90	51,652,082.30
7 号楼	普通住宅	9	1,057.06	32,794,372.11
7 号楼	商业	5	239.28	7,423,455.01

楼栋号	用途	套数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)
8 号楼	普通住宅	5	494.73	15,348,570.29
8 号楼	商业	16	765.33	23,743,701.21
地下二层	车位	17	496.91	2,886,409.48
地下一层	车位	555	16,413.77	95,342,942.14
总计		884	52,205.51	1,193,220,921.14

注：上述开发产品的建筑面积根据企业最新提供的测绘成果确认。

## (二) 概况

### 1、项目概况

本次纳入评估范围的开发产品为截止评估基准日马銮湾 1 号尚未售出的住宅、商业及车位。

#### (1) 马銮湾 1 号小区主要情况

项目	参数
小区名称	马銮湾 1 号
位置	厦门市海沧区新垵北路与乐活路交叉口西北侧
开发商	厦门稳投房地产开发有限公司
用地面积 (m <sup>2</sup> )	31,612.3
土地用途	住宅、商业
土地使用权到期日	住宅：2088 年 06 月 11 日 商业：2058 年 06 月 11 日
交房日期	2020 年 12 月
总可售建筑面积 (m <sup>2</sup> )	126,603.20 (实测面积)

#### (2) 马銮湾 1 号小区房屋销售情况

面积单位：m<sup>2</sup>

楼栋号	用途	已售		未售		合计	
		套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积
1 号楼	普通住宅	16.00	1,866.15	108.00	12,391.87	124.00	14,258.02
2 号楼	普通住宅	89.00	10,019.87	15.00	1,642.15	104.00	11,662.02
3 号楼	普通住宅	1.00	129.03	127.00	15,422.27	128.00	15,551.30
5 号楼	商业	6.00	308.77	-	-	6.00	308.77
5 号楼	普通住宅	110.00	12,718.70	14.00	1,617.24	124.00	14,335.94
6 号楼	普通住宅	119.00	13,464.15	13.00	1,664.90	132.00	15,129.05
7 号楼	商业	26.00	968.94	5.00	239.28	31.00	1,208.22



楼栋号	用途	已售		未售		合计	
		套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积
7号楼	普通住宅	103.00	10,691.11	9.00	1,057.06	112.00	11,748.17
8号楼	商业	2.00	64.75	16.00	765.33	18.00	830.08
8号楼	普通住宅	115.00	11,739.19	5.00	494.73	120.00	12,233.92
地下一层	车位	294.00	8,673.45	555.00	16,413.77	849.00	25,087.22
地下二层	车位	129.00	3,753.58	17.00	496.91	146.00	4,250.49
总计		1,010.00	74,397.69	884.00	52,205.51	1,894.00	126,603.20

## 2、权益状况

### (1) 权属状况

本次纳入评估范围的开发产品为马銮湾1号尚未售出的住宅、商铺及车位共计884套。截止评估基准日，项目所处宗地已办理不动产权证，证载主要信息如下：

项目	主要信息
权证编号	闽(2018)厦门市不动产权第0087613号
权利人	厦门稳投房地产开发有限公司
位置	海沧区新垵北路与乐活路交叉口西北侧 “2018HP02”地块
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	公共设施用地(开闭所)，城镇住宅用地(普通住宅)， 零售商业用地(商业、生鲜超市中心店)
面积(m <sup>2</sup> )	31,612.3
使用期限	城镇住宅用地：2018年06月12日至2088年06月11日 零售商业用地：2018年06月12日至2058年06月11日

截止评估基准日，未售部分开发产品未办理独立不动产权证。

### (2) 他项权利状况

截止评估基准日，未发现存在抵押权等他项权利状况。

## (三) 资料审查、现场勘查和市场调查

### 1、资料审查

#### (1) 评估申报表的审查

根据被评估单位提供的存货开发产品申报明细表，对存货开发产品中房地产

开发项目的房屋建筑结构、建成年月、建筑面积、主要技术参数进行认真核对，在企业提供的表格不完备的情况下，评估人员配合现场企业管理人员进行勘察，对企业申报的评估明细表给予补充完善，使其达到符合评估作价要求的条件。

## （2）权证审查

根据被评估单位提供的不动产权证、建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证等证件及房源信息表对纳入评估范围的待售房屋权属情况进行了调查核实。

## 2、现场勘查

评估人员对被评估各项待售房地产进行现场勘查，根据申报表，核对各待售房地产的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日的资产现状、将资产申报表的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了待售房地产的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的勘察记录。

## 3、市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估有关资料，其中包括近期厦门市周边同类房地产的市场销售价格及销售情况、待售房地产开发项目自身销售情况，在被评估单位有关人员的配合下，经评估人员的努力，完成了上述资料的搜集工作。

## （四）评估程序

### 1、前期准备

（1）由被评估单位将需要参加评估的存货开发产品项目按评估要求填写评估申报表，评估方派人指导评估申报表的填写工作。

（2）由被评估单位提供工程的概算及竣工决算资料，历史年度该存货项目成交价格统计表，待售部分房地产项目销控价格及备案价格统计表。

（3）获取有关产权证明、规划批建文件、预决算、合同协议等资料；获取市场造价信息资料。

## 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，对账面价值、建筑面积、结构类型、房产证明等进行核对，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

## 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

## 4、搜集价格资料

搜集当地房地产市场交易数据，对周边楼盘在售价格及成交价格进行必要的调查，对与企业预计售价有所差异的，向被评估单位了解差异原因。

## 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

### （五）评估方法

本次纳入评估范围的开发产品主要为马銮湾 1 号房地产开发项目待售的住宅、商铺及车位，采用市场法评估，首先确定销售收入，再扣除适当的销售费用、土地增值税、销售税金及附加、所得税以及适当数额的净利润等确定开发产品的评估值。即：

开发产品评估价值=销售收入-所含增值税-土地增值税-销售税金-销售费用-销售期间占用的资金成本-企业所得税-适当数额的净利润

1、销售收入：对截止评估基准日已经签订销售合同的项目，以销售合同签订金额确定；对评估基准日尚未签订销售合同的项目，以企业预计销售价格结合周边同类房地产市场价格水平确定。

2、所含增值税=（销售收入-可抵减的土地出让金）÷（1+9%）×9%。

3、土地增值税，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》规定的计算方法计算。

4、销售税金：主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加及后续销售发生的印花税，根据当地规定的增值税附加税税率及印花税率计算。

5、销售费用=（销售收入-所含增值税）×销售费用率；其中销售费用率根据企业历史年度财务报表测算。

6、销售期间占用的资金成本：本次评估对销售周期大于 6 个月的项目考虑扣除适当的资金成本。

$$\text{销售期间占用的资金成本} = \text{账面成本} \times \left( (1 + \text{利率})^{\text{预计销售周期}/2 - 1} \right)$$

7、企业所得税=（销售收入-所含增值税）×营业利润率×所得税率；其中营业利润率根据全部开发产品收入及利润情况估算。

8、适当数额的净利润=（销售收入-所含增值税）×营业利润率×（1-所得税率）×r

r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

## （六）评估结果

经评估，存货开发产品评估值为 1,199,732,800.00 元，评估增值 6,511,878.86 元，评估增值的原因是该项目预缴的土地增值税并入存货评估。

## （七）典型案例

**评估案例：马銮湾 1 号 884 项开发产品（评估明细表序号 1-884 号）**

### 1、评估对象概况

评估对象主要为位于厦门市海沧区新垵北路与乐活路交叉口西北侧的“马銮湾 1 号”开发项目截止评估基准日尚未销售的住宅啥、商业及车位。

楼栋号	用途	套数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)
1 号楼	普通住宅	108	12,391.87	384,447,047.36

楼栋号	用途	套数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)
2 号楼	普通住宅	15	1,642.15	50,946,283.23
3 号楼	普通住宅	127	15,422.27	478,462,585.96
5 号楼	普通住宅	14	1,617.24	50,173,472.03
6 号楼	普通住宅	13	1,664.90	51,652,082.30
7 号楼	普通住宅	9	1,057.06	32,794,372.11
7 号楼	商业	5	239.28	7,423,455.01
8 号楼	普通住宅	5	494.73	15,348,570.29
8 号楼	商业	16	765.33	23,743,701.21
地下二层	车位	17	496.91	2,886,409.48
地下一层	车位	555	16,413.77	95,342,942.14
总计		<b>884</b>	<b>52,205.51</b>	<b>1,193,220,921.14</b>

## 2、区位状况描述与分析

### (1) 位置状况

- 1) 坐落：厦门市海沧区新垵北路与乐活路交叉口西北侧马銮湾 1 号。
- 2) 临街（路）状况：临浦后路，临路状况较好。
- 3) 商业繁华度：周边属于海沧区马銮湾片区，临近新阳大道地铁站，规划有大型商业综合体。

### (2) 交通状况

- 1) 道路状况：周边有新阳大道、新景路等城市交通主次干道，路网密集，交通通达度高。
- 2) 出入可利用交通工具：出入可利用公交车、出租车及地铁等；评估对象距离“新阳大道站”较近，有 810 路公交车通过；乘坐的士方便度较高；距离地铁 2 号线“新阳大道站”；交通便捷度较高。
- 3) 停车方便程度：小区共有 899 户，设置有 995 个停车位，停车较为方便。

### (3) 外部配套设施状况

- 1) 基础设施：基础设施已达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），水、电、气供应保证率高，基础设施完善。
- 2) 公共服务设施：区域内有海沧第二幼儿园、双十中学海沧附属学校马銮

湾分校，未来教育设施较为齐全；周边现建设有厦门长庚医院等等公共设施，公共服务设施较为齐全。

3) 自然环境：周边绿化较好，自然环境较好。

4) 人文环境：周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。

### 3、实物状况、权益状况描述与分析

#### (1) 土地实物状况描述与分析

1) 名称：海沧区 2018HP02 地块

2) 宗地四至：东至规划道路，南至建发和玺，西至保利世茂联发中骏中央公园，北至新阳大道。

3) 面积：宗地面积 31,612.3 平方米。

4) 用途：城镇住宅用地、批发零售用地。

5) 形状：较规则。

6) 地形：地形为平地。

7) 地势：小区路面比小区外路面稍高，自然排水通畅。

8) 地质：土地承载力较强，稳定性较好，地质条件好。

9) 开发程度：宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地已于 2020 年 12 月完成全部开发。

#### (2) 建筑物实物状况描述与分析

1) 名称：马銮湾 1 号待售的 291 套住宅、21 套商业店面及 572 个地下车位。

2) 规模：马銮湾 1 号项目总可售面积为 126,603.20 m<sup>2</sup>，包括 844 套住宅、55 套商业店面及 995 套车位。截止评估基准日未售的住宅共 291.00 套，建筑面积为 34,290.22 m<sup>2</sup>；未售的商业店面共 21.00 套，建筑面积为 1,004.61 m<sup>2</sup>；未售的商墅共 572.00 套，建筑面积共 16,910.68 m<sup>2</sup>；未售的车位共 84 个，建筑面积为 3,399.58 m<sup>2</sup>。

3) 建筑结构：框架。

4) 设施设备：楼宇配备楼梯，水电气等到位。

5) 装饰装修：

住宅：外墙为涂料粉刷；内部装修情况：实木门及防盗门；铝合金窗；墙面为涂料粉刷，天棚为涂料粉刷；水、电、卫生等设施齐全，所有设施均为全新，尚未开始使用。

商业：外墙为涂料粉刷；内部装修情况：钢化玻璃门、卷帘门；铝合金窗；墙面为涂料粉刷，天棚为涂料粉刷；水、电、卫生等设施齐全，所有设施均为全新，尚未开始使用。

车位：为地下车库，墙面为涂料粉刷，地面做硬化处理。照明等设施齐全。

### (3) 权益状况

截止评估基准日，评估对象对应土地使用权已取得闽（2018）厦门市不动产权第 0087613 号不动产权证书，证载土地使用权面积为 31,612.3 平方米，使用权类型为出让，用途为城镇住宅用地、批发零售用地，城镇住宅用地土地使用权终止日期为 2088 年 06 月 11 日，批发零售用地土地使用权终止日期为 2058 年 06 月 11 日。

## 4、市场背景描述与分析

### (1) 评估对象所在地区的经济社会发展状况

#### 1) 城市地理位置

厦门市位于台湾海峡西岸中部、闽南金三角的中心，地处北纬 24° 23'~24° 54'、东经 117° 53'~118° 26'，隔海与金门县、龙海市相望，陆地与南安市、安溪县、长泰县、龙海市接壤。厦门市境域由福建省东南部沿厦门湾的大陆地区和厦门岛、鼓浪屿等岛屿以及厦门湾组成。全市土地面积 1573.16 平方公里，其中厦门本岛土地面积 141.09 平方公里（含鼓浪屿），海域面积约 390 平方公里。厦门市下辖思明、湖里、集美、海沧、同安、翔安六个行政区。

#### 2) 城市在隶属地区的重要程度

厦门别称鹭岛，隶属福建省，位于福建省东南端，南接漳州，北邻泉州，是闽南地区的主要城市之一，与漳州、泉州并称“厦漳泉”闽南金三角经济区。厦门气候宜人，风景秀丽，环境整洁，拥有“国际花园城市”、“国家卫生城市”、

“国家园林城市”、“国家环保模范城市”、“中国优秀旅游城市”和“全国十佳人居城市”、“联合国人居奖”、“全国文明城市”等殊荣，是中国最适宜居住的城市之一。厦门是中国最早实行对外开放政策的四个经济特区之一，是国家计划单列市，享有省级经济管理权限并拥有地方立法权。

### 3) 城市经济特点、经济结构

2020年，面对突如其来的新冠疫情，在市委市政府的坚强领导下，全市统筹推进常态化疫情防控和经济社会发展，坚持稳中求进工作总基调，扎实做好“六稳”工作、落实“六保”任务，全方位推动高质量发展超越，经济社会实现平稳健康发展。2020年全市实现地区生产总值6384.02亿元，比上年增长5.7%。其中，第一产业增加值28.89亿元，增长2.5%；第二产业增加值2519.84亿元，增长6.1%；第三产业增加值3835.29亿元，增长5.5%。

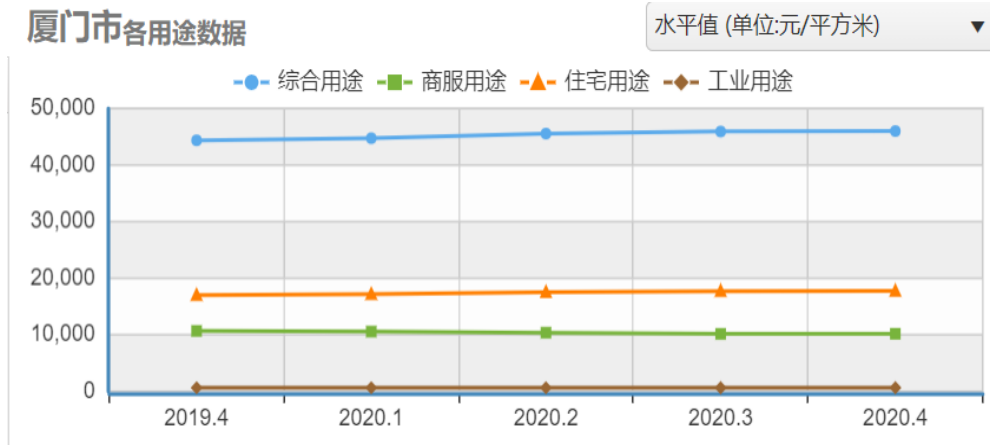
#### (2) 评估对象所在地区的房地产市场总体状况

2020年1-12月，厦门市房地产投资1055.76亿元，比去年同期上涨17.4%。

2020年，全市经营性用地出让40宗，土地面积为261.8万平方米，同比增长152%，总建筑面积为503.7万平方米，同比增长91%；全市经营性用地土地出让金628.5亿元，同比增长33%，其中商住用地出让金为589.8亿元，同比增长31%。分用途来看，2020年商住用地成交22宗，总建筑面积为245万平方米，占比49%，同比增长49%；办公用地成交1宗，总建筑面积为8.7万平方米，占比2%；商业用地成交2宗，总建筑面积为13万平方米，占比3%；酒店用地成交2宗，总建筑面积为12.6万平方米，占比3%；综合体用地成交1宗，总建筑面积为42.6万平方米，占比8%；其他用地成交12宗，总建筑面积为181.8万平方米，占比36%。

根据中国地价监测网公布的厦门市各用途地价水平值数据显示，2020年第四季度，住宅用途地价水平值为17739，环比增长0.17%。商服用途地价水平值为10171，环比下降0.23%。工业用途地价水平值为625，环比增长0.48%。综合水平值为46028，环比增长0.17%。厦门市各用途地价增长率如下图所示：





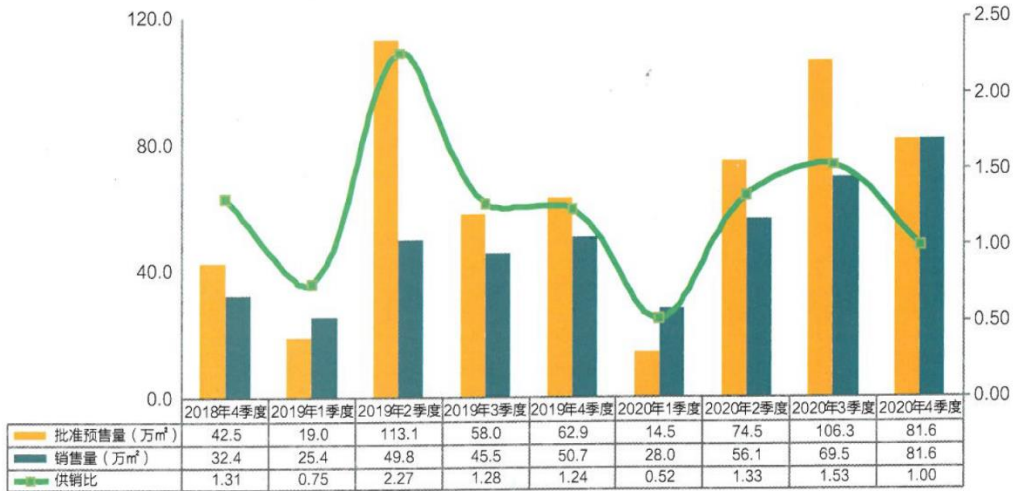
### (3) 同类房地产的市场状况

根据国家统计局公布的 70 个大中城市住宅销售价格变动情况，2020 年 1 月-2020 年 12 月厦门市新建商品住宅销售价格定基指数分别是 157.4、157.4、157.4、157.3、158、159.6、160.7、161.3、162.3、162.5、163.2、164.2，二手住宅销售价格定基指数分别是 142.5、142.4、142.6、143.3、144.6、145.8、146.6、146.5、146.4、147、147.7、148.7。从价格指数走势可看出，商品住宅销售价格处于平稳上升阶段。

#### 1) 新建商品住宅市场

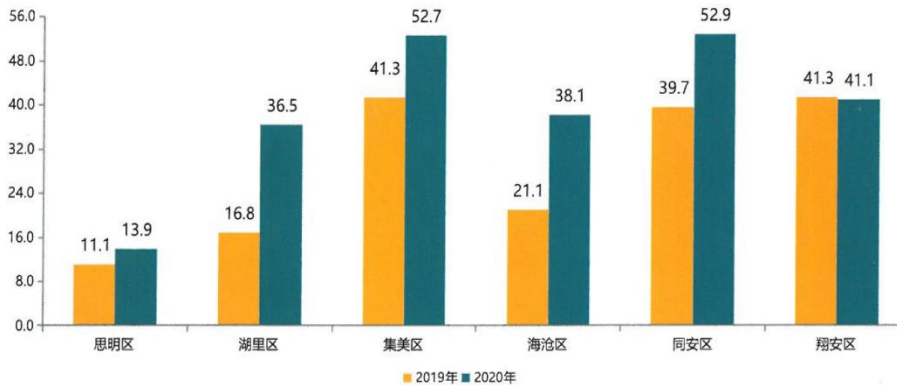
2020 年全年厦门市商品住宅批准预售面积为 276.9 万 m<sup>2</sup>，同比增长 9.4%。岛内批准预售面积为 59.3 万 m<sup>2</sup>；岛外批准预售面积为 217.6 万 m<sup>2</sup>。全年商品住宅销售面积 235.2 万 m<sup>2</sup>，同比增长 37.3%。其中岛内商品住宅销售量为 50.4 万 m<sup>2</sup>，全市占比 21%；岛外商品住宅销售量为 184.8 万 m<sup>2</sup>，全市占比 79%。

厦门市新建住宅批准预售量和销售情况



分区域看，岛内新建商品住宅销售量为 50.4 万 m<sup>2</sup>，同比增长 80.6%，岛外销售量 184.8 万 m<sup>2</sup>，同比增长 28.9%。其中同安区表现较为出色，成交占比为 23%，为全市最高；其次为集美区，占比 22%。与去年同期相比，湖里区商品住宅销量上升最为明显，增幅达 117%，主要由于该区 2020 年有中骏天盈、建发养云、建发玺樾等新楼盘上市。

2020年与2019年厦门新建住宅分区销售面积对比



思明区：全年商品住宅批准预售面积 15.7 万 m<sup>2</sup>，同比增长 273.8%，主要为中骏天禧项目；销售面积 13.9 万 m<sup>2</sup>，同比增长 25.2%，其中近半销售量来自中骏天禧。

湖里区：全年商品住宅批准预售面积 43.5 万 m<sup>2</sup>，同比增长 62.9%，今年该区有建发养云、中骏天盈、联发嘉和府和建发五缘映月四个全新楼盘入市；销售面积 36.5 万 m<sup>2</sup>，同比增长 117.3%。

集美区：全年商品住宅批准预售面积 60.1 万 m<sup>2</sup>，同比增长 11.1%；销售面积 52.7 万 m<sup>2</sup>，同比增长 27.6%，其中今年新入市楼盘新沿线天境云著和中海杏林鹭湾成交面积占比共占超三成。

海沧区：全年商品住宅批准预售面积 46.8 万 m<sup>2</sup>，同比下降 47%；销售面积 38.1 万 m<sup>2</sup>，同比增长 80.6%，其中建发和玺销售占比 16%。

同安区：全年商品住宅批准预售面积 62.2 万 m<sup>2</sup>，同比下降 15%；销售面积 52.9 万 m<sup>2</sup>，其中特房樾琴湾、保利天汇、保利叁仟栋海里居前三甲。

翔安区：全年商品住宅批准预售面积 48.5 万 m<sup>2</sup>，同比下降 24%；销售面积 41.1 万 m<sup>2</sup>，与去年基本持平，其中国贸天成二期、保利和光城悦和国贸学原成交面积占比共占约三成。

## 2) 二手住宅市场

2020 年全年二手住宅交易 33877 套，同比下降 6%；交易面积 332.2 万 m<sup>2</sup>，同比下降 6%。从分区域情况看，岛内二手住宅交易 18737 套，同比下降 1%，交易面积 178.5 万 m<sup>2</sup>，同比下降 4%，占比 54%，其中思明区交易量依旧维持在高位，交易 12775 套，同比下降 2%，交易面积 119.4 万 m<sup>2</sup>，同比下降 1%；岛外二手住宅交易 15140 套，同比下降 11%，交易面积 153.7 万 m<sup>2</sup>，同比下降 8%，占比 46%。

## 3) 住房租赁市场租金分析

据我司调查厦门市 2020 年第四季度住房市场综合租金呈现逐月上涨趋势，12 月全市住房综合租金均价约为 39 元/月·m<sup>2</sup>。厦门住房租赁市场整体呈现岛内高于岛外、西部高于东部的格局，岛内思明、湖里两区综合租金超过全市平均值，分别约为 55 元/月·m<sup>2</sup>、47 元/月·m<sup>2</sup>。西部海沧区、集美区综合租金分别约为 32 元/月·m<sup>2</sup>、31 元/月·m<sup>2</sup>，其次是东部翔安区综合租金约为 25 元/

月·m<sup>2</sup>，北部同安区因距离岛内较远并且区域面积大，综合租金为全市最低，约为22元/月·m<sup>2</sup>。

我市房地产市场在新冠肺炎疫情的冲击之下仍保持较强韧性，房地产市场总体运行情况良好，保持平稳健康发展，土地、新房市场交易规模达到较高水平，市场呈现先抑后扬、供需均衡及结构分化等特征。第一季度市场受疫情影响供销情况出现明显下滑。随着疫情影响渐小，各大房企集中推盘，一、二手住宅成交增长明显，一手住宅在四季度达到年度成交高峰，二手住宅于8月达到成交峰值，四季度成交虽有所回落，但仍处于较高水平。

2021年，政策调控仍将以“房住不炒”为重心，维持房地产市场的健康发展。人口落户政策料将放宽，助力扩大购房需求。2021年全市供应量或与2020年相若，供应结构将满足刚性和改善性购房需求。住宅成交均价预计维持平稳增长趋势。

## 5、评估测算过程

### (1) 销售收入

对截止现场勘查日，部分基准日未售的开发产品已经签订认购协议或销售合同。本次评估对这部分已经签订认购协议或销售合同的房屋建筑物，根据实际签订的认购协议或销售合同确定销售收入。

对截止现场勘查日，尚未签订认购协议或者销售合同的房屋建筑物，评估人员调查了周边同类房地产的市场价格，并获取了企业自身预计销售价格，分析后综合确定市场售价。

#### 1) 截止现场勘查日签约部分

截止现场勘查日，基准日未售的开发产品中已经签订认购协议或者销售合同的部分如下：

用途	单位	已签约		
		数量	总价(元)	平均单价(元/单位)
普通住宅	m <sup>2</sup>	2,187.86	77,785,939.00	35,553.44
商业	m <sup>2</sup>	132.74	4,450,738.00	33,529.74
车位	个	37.00	6,120,000.00	165,405.41

用途	单位	已签约		
		数量	总价(元)	平均单价(元/单位)
合计			88,356,677.00	

故截止现场勘查日，已经签收部分销售收入为 88,356,677.00 元。

## 2) 未签约部分销售单价确定

马銮湾 1 号项目，截止现场勘查日未售部分的开发产品主要包括住宅、商业及车位。本次评估首先收集了周边同类房地产市场价格，然后收集了马銮湾 1 号项目的历史成交价、企业预计销售价格等信息，进行分析判断后选择合适的价格确定销售单价。

### ① 周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

#### A、住宅

##### a、可比案例选取及说明

马銮湾 1 号项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称		马銮湾 1 号	中骏中央公园	建发和玺	海投湖海庄园
房屋坐落		福建省厦门市海沧区马銮湾区核心岛	海沧新垵北路与乐活路交叉口西北侧	海沧厦门马銮湾湾区核心岛(新阳大道旁)	马銮湾大道与新景路交叉口南侧
询价日期		2020 年 12 月 31 日	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
单价(元/m <sup>2</sup> )		待定	36,000.00	37,800.00	36,000.00
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站点，交通较	有多个公交车站点，交通较	有多个公交车站点，交通较	有多个公交车站点，交通较

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
		便捷、距地铁站近	便捷、距地铁站近	便捷、距地铁站近	便捷、距地铁站近
	环境状况	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近双十中学海沧附属学校马銮湾分校配套较完善	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近双十中学海沧附属学校马銮湾分校配套较完善	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近双十中学海沧附属学校马銮湾分校配套较完善	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近双十中学海沧附属学校马銮湾分校配套较完善
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层
	主力房型	平层	平层	平层	平层
	预计交房时间	2020年12月	2021年6月	2022年9月	2020年6月
	装修装饰	精装修	精装修	精装修	精装修
	小区档次、开发商知名度	一般	相当	高档	相当
权益状况	土地使用年限	70年	70年	70年	70年
	规划限制	住宅	住宅	住宅	住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为住宅楼盘，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

b、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100	100	100
期日修正		100	100	100	100
区位状况	居住聚集度	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	城市规划、配套	100	100	100	100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100	100	100

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
	主力房型	100	100	100	100
	预计交房时间	100	100	100	100
	装修装饰	100	100	100	100
	小区档次、开发商知名度	100	100	102	100
	小计		1	0.98	1
权益状况	土地使用年限	100	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

### c、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×期日修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	中骏中央公园	建发和玺	海投湖海庄园
交易单价	36,000	37,800	36,000
交易情况修正	1	1	1
期日修正	1	1	1
区域状况修正	1	1	1
实物状况修正	1	0.98	1
权益状况修正	1	1	1
修正系数合计	1	0.98	1
修正后单价（元/m <sup>2</sup> ）	36,000	37,100	36,000
平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	36,400		

### d、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定马銮湾1号周边住宅房地产平均单价=（36,000+37,100+36,000）÷3=36,400（元/m<sup>2</sup>，取整至百位）。

## B、商业

### a、可比案例选取及说明

马銮湾1号项目周边商业类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定商业类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位

相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目	马銮湾1号	中骏中央公园	建发和玺	海投湖海庄园
房屋坐落	福建省厦门市海沧区马銮湾区核心岛	海沧新垵北路与乐活路交叉口西北侧	海沧厦门马銮湾湾区核心岛(新阳大道旁)	马銮湾大道与新景路交叉口南侧
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期	2020年12月31日	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价(元/m <sup>2</sup> )	待确定	28,000.00	32,000.00	32,000.00
区域状况	商业繁华度	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站，交通较便捷、距地铁站近
	环境状况	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层
	物业类型	社区底商	社区底商	写字楼底商
	预计交房时间	2020年12月	2021年6月	2022年9月
	小区档次、开发商知名度	一般	一般	高档
权益状况	土地使用年限	40年	40年	40年
	规划限制	商业	商业	商业

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为社区商业底商，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

#### b、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的商业单价，具体修正系数如下：



项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100	100	100
期日修正		100	100	100	100
区位状况	居住聚集度	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	城市规划、配套	100	100	100	100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	物业类型	100	100	100	100
	预计交房时间	100	100	100	100
	小区档次、开发商知名度	100	100	102	100
	小计		1	0.98	1.00
权益状况	土地使用年限	100	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

#### c、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×期日修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	中骏中央公园	建发和玺	海投湖海庄园
交易单价	28,000	32,000	32,000
交易情况修正	1.00	1.00	1.00
期日修正	1.00	1.00	1.00
区域状况修正	1.00	1.00	1.00
实物状况修正	1.00	0.98	1.00
权益状况修正	1.00	1.00	1.00
修正系数合计	1.00	0.98	1.00
修正后单价（元/m <sup>2</sup> ）	28,000	31,400	32,000
平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	30,500		

#### d、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定马銮湾1号周边商业房地产平均单价=（28,000+31,400+32,000）÷3=30,500（元/m<sup>2</sup>，取整至百位）。

### C、车位

#### a、可比案例选取及说明

马銮湾1号项目周边新建楼盘较多，评估人员调查了解到，各新建楼盘车位售价与其在房管局备案价偏差较小。本次评估根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个楼盘车位的备案价格，案例具体信息如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	中骏中央公园	建发和玺	海投湖海庄园
位置	海沧新垵北路与乐活路交叉口西北侧	海沧厦门马銮湾湾区核心岛（新阳大道旁）	马銮湾大道与新景路交叉口南侧
日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价(万元/个)	35	36	37
车位类型	地下车位	地下车位	地下车位
建筑结构	框架	框架	框架
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：以上三个案例均为周边楼盘车位定价，可以看出，不同楼盘车位定价策略有一定差异。由于根据厦门市国土资源与房产管理局关于贯彻落实《福建省住房和城乡建设厅关于进一步加强商品房预售管理的通知》的若干意见（厦国土房[2010]46号），房地产开发企业对外销售商品房应实行明码标价制度，按申报价格公开销售。销售价格调整±10%以上的，应调整预售方案，重新申报预售价格。未重新申报预售价格的，房地产开发企业不得销售，房地产交易登记机构不予受理合同登记备案和预告登记。故以上备案价格为评估基准日同类小区物业的实际销售价格。故可以看出，各楼盘小区一手车位实际销售价格与各小区开发商定价及销售策略相关，有一定差异。马銮湾1号项目周边新建楼盘一手车位销售价格**在35万元至37万元之间**。

#### ②楼盘历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，国贸马銮湾1号住宅及车位、历史成交价及企业预计成交价如下：

A、截止评估基准日，已售部分销售情况如下

序号	类型	数量单位	已售数量	已售总价 (万元)	已售单价 (元/单位)
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	60,628.20	206,284.54	34,024.52
2	商业	m <sup>2</sup>	1,342.46	3,949.73	29,421.58
3	车位	个	423.00	6,369.67	150,583.22

B、截止现场勘查日，已签约部分销售情况如下

序号	类型	数量单位	数量	总价 (万元)	单价 (元/单位)
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	2,187.86	7,590.31	35,553.44
2	商业	m <sup>2</sup>	132.74	3,599.13	33,529.74
3	车位	个	37.00	1,217.41	165,405.41

C、截止现场勘查日，未售部分企业预计销售单价如下

序号	类型	数量单位	数量	总价 (万元)	单价 (元/单位)
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	32,102.36	116,770.41	36,374.40
2	商业	m <sup>2</sup>	871.87	2,416.82	27,720.00
3	车位	个	535.00	8,367.05	156,393.46

注：a、截止现场勘查日，企业剩余未售住宅为 1 号楼及 3 号楼，由于两栋楼在小区内区位较好，预计售价高于历史销售情况；

b、截止现场勘查日，企业预计剩余商业店面销售平均单价小于历史平均成交单价水平，主要原因为剩余未售的商业店面在位置上比已售的部分差，故预计平均销售单价低于历史平均成交价；

c、截止现场勘查日，企业预计剩余车位销售与历史签约及销售水平一致。

③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、马銮湾 1 号项目历史成交价及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	价格水平	历史成交价	企业预计售价
1	普通住宅	万元/m <sup>2</sup>	3.64	3.40	3.63
2	商业	万元/m <sup>2</sup>	3.05	2.94	2.78
3	车位	万元/个	35-37	15.06	15.64

通过上表可知，住宅及商业部分企业历史成交价与周边同类房地产价格一致，并未大幅度偏离市场水平，预计售价与历史成交均价之间，有一定差异；车位部分企业预计售价较周边同类房地产售价低，但与企业历史成交水平一致，且与最

新签约水平一致。具体分析如下：

A、住宅部分，企业预计售价与周边市场价格水平一致，但高于企业历史成交均价，主要原因为企业销售策略导致，剩余未售部分楼栋位置较好，故企业预计售价符合市场水平；

B、商业部分，企业预计售价较周边市场价格水平略低，且低于企业历史交易价格水平，评估人员对未售商铺进行了现场勘查，并且与企业销售人员沟通了解到，这部分店铺位置较差，难以达到已售部分单价，故在销售定价上有适当调整。故企业预计售价符合市场水平；

C、车位部分，企业预计售价明显低于周边同类物业价格水平，但与企业历史已经成交部分及评估基准日后签约部分价格水平一致，故评估人员认为企业预计售价符合企业车位的市场价格水平。

故本次评估采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

### 3) 未签约部分销售收入的确定

根据上述分析，本次对截止现场勘查日未签约部分，根据企业预计销售价格确定销售收入。具体如下：

用途	单位	未签约		
		数量	总价（元）	平均单价（元/单位）
普通住宅	m <sup>2</sup>	32,102.36	1,167,704,099.36	36,374.40
非普通住宅	m <sup>2</sup>	871.87	24,168,236.40	27,720.00
车位	个	535.00	83,670,500.00	156,393.46
合计			1,275,542,835.76	

### 4) 销售收入的确定

综上所述，销售收入确定为 1,363,899,512.76 元。具体如下：

金额单位：人民币元

用途	已签约	未签约	合计
普通住宅	77,785,939.00	1,167,704,099.36	1,245,490,038.36
非普通住宅	4,450,738.00	24,168,236.40	28,618,974.40
车位	6,120,000.00	83,670,500.00	89,790,500.00
合计	88,356,677.00	1,275,542,835.76	1,363,899,512.76

## (2) 所含增值税

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），房地产开发行业增值税适用税率为 9%。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号），售价中所含增值税计算方法如下：

$$\text{增值税额} = (\text{销售收入} - \text{允许扣除的土地价款}) \div (1+9\%) \times 9\%$$

允许扣除的土地价款 = (当期房地产销售面积 ÷ 可供销售的房地产总面积) × 支付的土地价款。

根据厦门稳投房地产开发有限公司提供的相关资料，马銮湾 1 号项目销售的房地产总面积的计容的可售面积为 97,265.49 m<sup>2</sup>，取得土地所支付的土地出让金为 2,380,000,000.00 元，由于地下车位建筑面积不计容，故当期计容的房地产销售面积为 35,294.83 m<sup>2</sup>。故：

$$\begin{aligned} \text{允许抵扣的土地价款} &= 35,294.83 \div 97,265.49 \times 2,380,000,000.00 \\ &= 863,633,087.13 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{增值税额} &= (\text{销售收入} - \text{允许扣除的土地价款}) \div (1+9\%) \times 9\% \\ &= (1,363,899,512.76 - 863,633,087.13) \div (1+9\%) \times 9\% \\ &= 41,306,402.12 \text{ 元} \end{aligned}$$

### (3) 土地增值税

截至评估基准日，马銮湾 1 号房地产开发项目尚未进行土地增值税的汇算清缴，故本次评估采用全盘收入成本估算预计需要交纳的土地增值税，扣除已经交纳的金额得到土地增值税预计交纳金额。

#### 1) 全盘应交土地增值税

根据企业提供的历史年度销售数据及本次评估对未售部分预计销售收入的预测，全盘应交土地增值税计算如下表：

金额单位：万元

项目	总金额（不含税）	普通住宅	非普通住宅、商业及车位
面积	126,603.20	94,918.42	31,684.78

项目	总金额（不含税）	普通住宅	非普通住宅、商业及车位
一、房地产收入总额	347,982.18	318,884.92	20,824.48
二、扣除项目金额合计	384,611.91	360,548.15	24,050.73
（一）取得土地使用权支付的金额 <sup>注①</sup>	245,259.00	239,340.76	5,918.24
（二）房地产开发成本 <sup>注②</sup>	50,174.44	37,617.36	12,557.08
其中 专业费用	3,120.08	2,339.22	780.86
中 建筑安装工程费	47,054.36	35,278.14	11,776.22
（三）房地产开发费用	29,543.34	27,695.81	1,847.53
其中 利息支出	14,771.67	13,847.91	923.77
中 其他房地产开发费用	14,771.67	13,847.91	923.77
（四）与转让房地产有关的税金	548.44	502.58	32.82
其中 城市维护建设税、教育费附加	548.44	502.58	32.82
中 其他	-		
（五）财政部规定的其他扣除项目	59,086.69	55,391.63	3,695.06
三、增值额	-44,889.47	-41,663.23	-3,226.24
四、增值额与扣除项目金额之比		-12%	-13%
五、适用税金（%）	0%	0%	0%
六、速算扣除系数（%）	0%	0%	0%
七、应纳土地增值税税额 26=22*24-4*25	-	-	-

注：①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

## 2) 账面已预交土地增值税金额

根据被评估单位提供的评估申报表，截止评估基准日企业预缴的土地增值税金额为 10,499,032.18 元。

## 3) 需交土地增值税

综上所述需缴土地增值税=全盘应交土地增值税-已预交土地增值税

$$=-10,499,032.18 \text{ 元。}$$

## (4) 销售税费

销售税费主要包括增值税附加及印花税。

### 1) 增值税附加

根据厦门市海沧区当地规定，适用城镇建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%，故增值税附加税率合计为 12%。

根据《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》、《中华人民共和国税收征收管理法》，对实行增值税期末留抵退税的纳税人，允许其从城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加的计税（征）依据中扣除退还的增值税税额。

$$\begin{aligned} \text{增值税附加税} &= (\text{所含增值税}-\text{分摊留抵进项税退税}) \times \text{适应税率} \\ &= (41,306,402.12 - 26,334,408.49) \times 12\% \\ &= 1,796,639.24 \text{ 元} \end{aligned}$$

## 2) 印花税

根据印花税相关规定，印花税税率为 0.05%，纳税基础为合同金额。

$$\text{故印花税} = \text{销售收入} \times 0.05\% = 1,363,899,512.76 \times 0.05\% = 681,949.76 \text{ 元}$$

## 3) 销售税金

$$\text{销售税金} = \text{增值税附加} + \text{印花税} = 1,796,639.24 + 681,949.76 = 2,478,588.99 \text{ 元。}$$

## (5) 销售费用

2020 年厦门稳投房地产开发有限公司主要财务数据如下：

金额单位：人民币元

项目	营业收入	销售费用
2020 年	1,987,192,107.34	52,820,944.93

$$\text{故销售费用率} = 52,820,944.93 \div 1,987,192,107.34 = 2.7\%$$

$$\begin{aligned} \text{销售费用} &= \text{含税销售收入} / (1 + \text{增值税率}) \times \text{销售费用率} \\ &= 1,363,899,512.76 / (1 + 9\%) \times 2.7\% = 33,259,995.71 \text{ 元} \end{aligned}$$

## (6) 销售期间占用的资金成本

根据企业预计，马銮湾 1 号项目剩余未售的住宅、商铺及车位去化周期均为 18 个月。马銮湾 1 号项目为 2019 年 6 月开盘预售，截止评估基准日已销售 1.5 年，企业预计去化周期与历史销售情况相符，故本次评估采用企业预计去化周期考虑销售期间占用的资金成本。

销售期间占用的资金成本=账面成本×((1+利率)<sup>预计销售周期(年)/2-1</sup>)

具体计算表格如下:

金额单位:人民币元

用途	去化周期(月)	账面成本	利率	需扣除资金成本
普通住宅	18	1,063,824,413.29	4.65%	36,889,299.68
商铺	18	31,167,156.23	4.65%	1,080,755.95
车位	18	98,229,351.62	4.65%	3,406,212.48
合计		1,193,220,921.14	4.65%	41,376,268.11

### (7) 企业所得税及适当净利润

截止评估基准日,厦门稳投房地产开发有限公司账面记录的存货开发产品为国贸马銮湾1号房地产开发项目尾盘,其产品用途与构成与已售部分呈现较大差异,故利润率采用剩余的全部存货开发产品收入、成本、费用进行估算。即:

营业利润率=(全部开发产品销售收入-全部开发产品所含增值税-全盘应交土地增值税-销售税费-销售费用-全部开发产品账面价值)÷(全部开发产品销售收入-全部开发产品所含增值税)

$$= (1,363,899,512.76 - 41,306,402.12 - 0.00 - 2,478,588.99 - 33,259,995.71 - 1,193,220,921.14) \div (1,363,899,512.76 - 41,306,402.12) = 7.08\%$$

计算得到,营业利润率为7.08%。

#### 1) 企业所得税

企业所得税=(销售收入-所含增值税)×营业利润率×所得税率;

$$= (1,363,899,512.76 - 41,306,402.12) \times 7.08\% \times 25\% = 23,408,401.20 \text{ 元}$$

#### 2) 适当数额净利润

本次评估对截止现场勘查日已经签约的开发产品,r取0;对截止评估基准日未签约的开发产品,r取0.5。则:

$$\text{适当数额净利润} = (\text{未签约部分销售收入} - \text{所含增值税}) \times \text{营业利润率} \times (1 - \text{所得税率}) \times r = 32,836,093.43 \text{ 元}$$



(8) 评估值

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{销售收入} - \text{所含增值税} - \text{土地增值税} - \text{销售税金} - \text{销售费用} - \text{销售期间} \\ &\text{占用的资金成本} - \text{企业所得税} - \text{适当数额的净利润} \\ &= 1,363,899,512.76 - 41,306,402.12 + 10,499,032.18 - 2,478,588.99 - \\ &33,259,995.71 - 41,376,268.11 - 23,408,401.20 - 32,836,093.43 \\ &= 1,199,732,800.00 \text{ 元 (取整至百位)} \end{aligned}$$

## 说明三：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，对重要资产履行了资产评估程序，其中对存货——开发产品采用市场法评估，同时对涉及的其他流动资产科目进行了调整，对其他资产、负债采用被评估单位提供的财务报表数确认评估值，得出如下结论：

### 一、评估结论

经过对主要资产的评估，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门稳投房地产开发有限公司总资产账面值为 204,898.08 万元，评估值为 204,499.36 万元，评估减值 398.72 万元，减值率为 0.19%；总负债账面值为 137,740.87 万元，评估值为 137,740.87 万元，无增减值变化；厦门稳投房地产开发有限公司股东全部权益的账面值为 67,157.21 万元，评估值为 66,758.49 万元，评估减值 398.72 万元，减值率 0.59%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	203,720.10	203,321.38	-398.72	-0.20
2 非流动资产	1,177.98	1,177.98	-	-
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	18.74	18.74	-	-
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	18.74	18.74	-	-
8 使用权资产	-	-	-	-
9 长期待摊费用	-	-	-	-
10 递延所得税资产	1,159.24	1,159.24	-	-
11 其他非流动资产	-	-	-	-
12 资产总计	<b>204,898.08</b>	<b>204,499.36</b>	<b>-398.72</b>	<b>-0.19</b>
13 流动负债	92,146.03	92,146.03	-	-
14 非流动负债	45,594.84	45,594.84	-	-
15 负债总计	<b>137,740.87</b>	<b>137,740.87</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
16 净资产（所有者权益）	<b>67,157.21</b>	<b>66,758.49</b>	<b>-398.72</b>	<b>-0.59</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

### 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

厦门稳投房地产开发有限公司的股东全部权益账面价值为 67,157.21 万元，评估值为 66,758.49 万元，评估减值 398.72 万元，减值率 0.59%。主要的增值情况说明如下：

（一）其他流动资产评估减值 1,049.90 万元，评估减值主要原因为预缴土地增值税并入存货—开发产品中评估；

（二）存货—开发产品评估增值 651.19 万元，评估增值的主要原因为评估值包含预缴土地增值税价值，导致评估增值。

长期股权投资——江西绿志房地产开发有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-97号  
(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

**长期股权投资——江西绿志房地产开发有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司注册登记情况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	4
五、资产及负债情况.....	4
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>6</b>
一、流动资产科目评估技术说明.....	7
二、存货科目评估技术说明.....	10
三、设备类固定资产评估技术说明.....	37
四、非流动资产评估技术说明.....	40
五、负债评估技术说明.....	42
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>45</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：江西绿志房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91360121MA393GGL4N

注册资本：16666.67 万人民币

成立日期：2019 年 12 月 31 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：李剑峰

注册地址：江西省南昌市南昌县小蓝经济技术开发区小蓝中大道 518 号附 1 号

经营范围：房地产开发经营；室内外装修装饰工程。

### 二、股东及出资情况

江西绿志房地产开发有限公司是 2019 年 12 月 31 日于南昌县市场监督管理局注册成立的其他有限责任公司。截止 2020 年 12 月 31 日，江西绿志房地产开发有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	南昌国贸地产有限公司	6,666.67	40.00%	6,666.67	40.00%
2	江西绿滋肴置业有限公司	5,000.00	30.00%	5,000.00	30.00%
3	江西坤民置业有限公司	5,000.00	30.00%	5,000.00	30.00%
合计		16,666.67	100.00%	16,666.67	100.00%

### 三、经营情况

江西绿志房地产开发有限公司成立于 2019 年 12 月，公司主要从事房地产项目的开发经营及室内外装修装饰工程。

江西绿志房地产开发有限公司主要开发的房地产项目主要为“绿梦首府”。该项目位于南昌市南昌县，总规划建筑面积为 79,020.36 平方米，可售面积为 72,613.39 平方米。截至评估基准日，该房地产开发项目仍然处于开发建设阶段。



#### 四、历史年度财务数据

江西绿志房地产开发有限公司 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日
总资产	22,069.00
负债	8,330.80
净资产	13,738.20
	2020 年度
营业总收入	-
利润总额	-3,025.04
净利润	-2,928.47

#### 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	350,412,328.80
2 非流动资产	1,613,943.94
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	54,196.09
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	594,073.06
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	-
18 递延所得税资产	965,674.79
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	352,026,272.74
21 流动负债	214,644,286.83
22 非流动负债	-

	项目	账面价值
23	负债合计	214,644,286.83
24	净资产（所有者权益）	137,381,985.91

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产（除存货外）科目评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为江西绿志房地产开发有限公司申报评估的除存货以外的各项流动资产，具体包括货币资金、预付账款、其他应收款和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
货币资金	30,700,475.34
预付款项	1,412,393.48
其他应收款	110,687,894.31
其他流动资产	13,457,273.51
流动资产（除存货外）合计	156,258,036.64

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 30,700,475.34 元。

银行存款包括 10 个人民币账户。评估人员查阅了银行对账单，对部分银行

账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，以核实后的账面金额作为评估值。

经评估，货币资金的评估值为 30,700,475.34 元，无评估增减值。

## 2、预付账款评估

预付账款主要为土石方清运费、油费、工程费及通讯费等，账面金额为 1,412,393.48 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务，未发现供货单位有不能按合同规定按时提供劳务等情况，在核实无误的基础上以核实后账面值作为评估值。

经评估，预付账款评估值为 1,412,393.48 元，无评估增减值。

## 3、其他应收款评估

其他应收款主要为押金、关联方往来款等。账面余额为 116,513,572.96 元，已计提坏账准备 5,825,678.65 元，账面价值为 110,687,894.31 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

评估人员根据收集的资料及通过向财务相关人员了解情况，对于保证金、押金欠款单位未发现有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况；对于关联方往来款发生坏账的可能性较小，故以其他应收款以核实后账面值作为评估值。

其他应收款坏账准备的账面余额为 5,825,678.65 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 116,513,572.96 元，评估增值 5,825,678.65 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

#### **4、其他流动资产评估**

列入本次评估范围的其他流动资产为预缴的增值税、预缴土地增值税及其他税费等，账面金额为 13,457,273.51 元。

对企业预缴的增值税、预缴土地增值税及其他税费、待抵扣进项税额，我们通过获取凭证等资料，以核实后评估基准日的账面金额确定评估值。

经评估，其他流动资产的评估值为 13,457,273.51 元，无评估增减值。

## 二、存货科目评估技术说明

本次纳入评估范围的存货包括开发成本，账面原值为 194,154,292.16 元，未计提存货跌价准备，账面净额为 194,154,292.16 元。

### (一) 项目概况

#### 1、项目地块情况

本次纳入评估范围的开发成本为位于南昌县八一乡板联村境内莲武路以南的“绿梦首府”开发项目。项目地块于 2019 年 12 月 12 日与江西省南昌县自然资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：36201901080072），宗地出让面积为 29,845.00 平方米（证载土地使用权出让面积为 29,845.00 平方米），宗地编号为 360102190072，土地用途为城镇住宅、商服用地，土地具体信息如下：

序号	项目名称	不动产权证号	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	权利人	用途及使用 期限	建设用地规划许 可证号
1	绿梦首府	赣（2020）南昌县不动产权第 0010171 号	29,845.00	江西绿志房地产开发有限公司	住宅及商业；使用年限：住宅 70 年，商业 40 年	地字第 360121202000020 号

#### 2、土地出让金支付

根据土地使用权出让合同约定：360102190072 号地块的土地出让金总价为 125,349,000.00 元，分两期支付，第一期金额为 62,674,500.00 元，于 2020 年 1 月 11 日前付清；第二期金额为 62,674,500.00 元，于 2020 年 3 月 11 日前付清。

截至评估基准日，江西绿志房地产开发有限公司已全额缴交土地出让金。

#### 3、五证一书办理情况

截至评估基准日，360102190072 号地块已取得国有土地使用权证，已取得规划及施工许可，正在进行项目施工，部分楼栋已达到商品房预售条件。各项证书的办理情况如下：

- ① 不动产权证：已取得，证书编号为赣（2020）南昌县不动产权第 0010171 号；
- ② 建设用地规划许可证：已取得，证书编号为地字第 360121202000020 号；

- ③ 建设工程规划许可证：已取得，证书编号为建字第临 360121202000001 号；
- ④ 建筑工程施工许可证：已取得，证书编号：360121202007170101；
- ⑤ 商品房预售许可证：2#、5-9#号楼已取得，证书编号为房预售证第 2020-0048 号、房预售证第 2020-0052 号、房预售证第 2020-0077 号等；
- ⑥ 房地产开发企业资质证书：已取得，资质等级为房地产开发暂定级。

#### 4、项目经济技术指标

##### (1) 主要规划指标

“绿梦首府”项目开发建设用地面积为 29,845.00 平方米，总建筑面积为 79,020.36 平方米，计容建筑面积为 61,481.46 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	44.77
		平米	29,845.000
2	容积率		1.99
3	建筑密度		24.87%
4	建筑占地面积	平米	7,423.94
5	绿地率		31%
6	绿化景观面积	平米	11,147.06
7	计容建筑面积		61,481.46
(1)	居住	平米	53,957.65
(2)	多层住宅	平米	-
(3)	商业建筑面积	平米	5,850.46
(3)	公建配套设施	平米	672.75
(4)	菜市场	平米	1,000.60
8	不计容建筑面积	平米	17,538.90
(1)	地下室建筑面积	平米	17,451.90
(2)	架空层建筑面积	平米	87.00
9	车位数	个	651.00
10	总建筑面积	平米	79,020.36

##### (2) 可售面积

根据预售许可证及被评估单位提供的销售清单，项目总可售面积为 72,613.39 m<sup>2</sup>。具体明细如下：

序号	类型	数量	单位	可售面积 (m <sup>2</sup> )
1	高层住宅	560	套	53,814.75



序号	类型	数量	单位	可售面积 (m <sup>2</sup> )
2	商业-底商	60	套	5,850.46
3	人防车位	483	个	12,948.18
合计		1,103.00		72,613.39

## 5、开发方案

根据项目地块的规划条件及经济技术指标，该项目拟开发为高层商住楼盘，具体包括 9 幢住宅楼及 60 套底商。

## 6、项目现状及开发进度

项目于 2020 年 1 月开始施工，至评估基准日，项目工程建设进度已达约 44%。根据被评估单位提供的开发进度表，该项目预计于 2022 年 3 月底完工。

## 7、开发项目法律状况

根据被评估单位提供的资料，评估对象不存在租赁等其他权利状况。

## (二) 评估程序

### 1、前期准备

(1) 由被评估单位将需要评估的建筑物项目按评估要求填写评估申报表。

(2) 获取有关《不动产权证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等资料；获取市场交易信息资料。

### 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

### 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

### 4、搜集价格资料

搜集当地现行的房地产交易信息资料，收集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

## 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

### （三）评估方法

#### 1、评估方法的选择

委估企业存货-开发成本主要为各期开发项目的地价款、契税、市政配套设施费、开发前期准备费用、主体建筑工程费用、基础设施费用、开发间接费用以及利息等。根据资产评估相关准则及参考《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》，房地产在建项目常用的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。

（1）市场法：市场法是基于替代原理，即在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应具有相同的价格。由于房地产开发项目开发业态及进度差异较大，市场上难以找到可比交易案例，故不适合市场法直接评估。

（2）收益法：收益还原法是基于预期收益原理，即未来收益权利的现在价值。评估对象为住宅、商业用地，目前尚在开发阶段，无法出租产生收益，故不宜采用收益还原法。

（3）假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估项目已获得土地使用权出让，部分项目已进行开发，未开发的项目也已有相关土地开发的基本参数，因此可采用假设开发法。

（4）成本法：根据重新建造不动产所需要的成本，加上一定利润和应纳税金确定评估价值的方法。因为本次评估对象为在建工程，其成本投入记录完整可以取得，故本次评估可以采用成本法进行评估

综上所述，本次纳入评估范围的开发成本可以采用假设开发法及成本法进行评估，但由于本次纳入评估范围的开发成本为在建工程，本次评估采用假设开发法对其进行评估。

## 2、评估方法的介绍

对于正在开发的项目工程采用假设开发法(剩余法)。假设开发法(剩余法)的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础,扣除尚需支付开发成本、投资利息、后续的管理费用、销售税费及合理的续建开发利润、土地增值税、企业所得税等,计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如下:

评估价值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-投资利息-开发利润-土地增值税-所得税

开发完成后房地产价值=开发完成后房地产销售收入-应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入

应缴的增值税销项税=(开发完成后房地产销售收入-可抵减的土地取得成本)÷(1+9%)×9%

### (1) 开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值=开发完成后房地产销售收入-应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入

对于已预售房地产销售收入包括已经签订销售合同预售的房地产销售收入及已经签订认购协议的房地产销售收入,根据实际签订的销售合同和认购协议确定销售收入;

对于未预售房地产销售收入,评估人员调查了周边房地产销售价格,并对比了企业销售人员提供的预计销售价格及历史销售价格等因素,综合确定。

### (2) 后续开发成本

后续开发成本包括前期费用、基础工程、主体工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目。结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用,并参考被评估单位项目投资估算情况。

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用=预算总成本-账面已支付成本

### (3) 销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况,预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

### (4) 管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况,预测后续建设开发期经营期年度的管理费用。

### (5) 销售税金及附加

销售税金及附加=预计销售金额×销售税金及附加率

### (6) 土地增值税

按照税法规定,分项目进行汇算清缴,根据增值比例分段累计计算土地增值税,并扣除已预缴的土地增值税得出后续需缴纳的土地增值税。

### (7) 投资利息

投资利息=在建工程评估值×((1+利率)<sup>后续开发期</sup>-1)+(后续开发成本+管理费用+销售费用)×((1+利率)<sup>后续开发期/2-1</sup>)

### (8) 开发利润

开发利润=不含税销售收入×(1-建设进度)×销售利润率

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确定,取 6.54%。

### (9) 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

## (四) 计算过程

### 评估案例:评估明细表序号 1 (绿梦首府)

评估对象主要为位于南昌县八一乡板联村境内莲武路以南的“绿梦首府”开发项目,宗地出让面积为 29,845.00 平方米,土地用途为城镇住宅及其他商服用地;规划总建筑面积合计为 79,020.36 平方米,计容建筑面积为 61,481.46 平方米。

## 1、实物状况

### (1) 土地实物状况

宗地位置	南昌县八一乡板联村境内莲武路以南			
四至	东至	昌南鸿城批发大市场	西至	规划路
	南至	规划区	北至	莲武路
面积	评估对象所处宗地总用地面积为 29,845.00 平方米，面积较适中。			
用途	规划、设计及登记用途为城镇住宅、商服用地			
形状	形状呈方形，形状较规则			
地形、地势	地形地势平缓，自然排水状况较好			
地质、土壤	地基承载力和稳定性较好，地质条件较好			
开发程度	区域基础设施达到“五通”(即通上水、下水、通路、通电、通讯)			
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象土地实物状况较好			

### (2) 建筑物实物状况

名称	绿梦首府
建筑规模	规划总建筑面积合计为 79,020.36 平方米，计容建筑面积为 61,481.46 平方米
项目完工进度	项目于 2020 年 1 月开始施工，至评估基准日，项目建设进度已达约 44%；项目规划共 9 幢住宅楼，其中 2 号、5-9 号楼已动工并已取得预售证；项目计划于 2022 年 3 月底完工
用途	规划、设计用途为住宅、商业
建筑结构	框架结构
装饰装修	建筑主体承重立柱为钢筋混凝土柱，屋面为钢筋混凝土屋面，毛坯状态交房
综合分析	根据以上描述与分析，评估对象建筑物实物状况较好

## 2、区位状况

### (1) 位置状况

①坐落：评估对象位于南昌县八一乡板联村境内莲武路以南。

②方位：所处行政区划属于南昌市南昌县八一乡板联村境内莲武路以南，属于城市城区。

③与重要场所(设施)的距离：交通路线距离南昌站约 14 公里。

④所处楼幢与临街(路)状况：评估对象所处区域所临街道是莲武路，附近有幸福庄园、南昌保利春天里等小区聚集，地理位置较好。

### (2) 交通状况

①道路状况：附近区域道路路网密度较大，有莲武路、银三角大道等城市主次干道，距离较近，路面通行宽度较宽，通达性较好。

②出入可利用公共交通工具：距小区 100 米处设有“莲武路”公交站点，有 532 路公交车经过，公交站点及公交线路数量分布一般，距离公交站点近，公交班次疏密度一般，辐射范围一般，到达市中心、南昌站、汽车站、机场等交通时间较长；周边出租车较多，乘坐出租车较方便。

③交通管制情况：附近区域道路无特殊交通管制。

④停车方便程度：评估对象所在建筑配建地下停车场和地上停车位，整体上停车便利程度较便利。

### (3) 外部配套设施状况

①基础设施：区域基础设施达到“五通”(即通上水、下水、通路、通电、通讯)，外部基础设施较完备。

②公共服务设施：区域内有昌南鸿城批发大市场、板联村委会、南昌县社会福利院、阳光学校等，外部公共服务设施较完备。

### (4) 周围环境状况

①自然环境：附近区域为较具规模的生活区和商业区，绿化面积一般，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等。

②人文环境：附近区域房地产声誉较好，居民素质较高，治安状况较好，相邻房地产的利用状况以住宅、商业为主。

③景观：无水景、山景等景观。

(5) 区位状况分析

①青山湖区概况

南昌县是江西省首府首县，江西省第一个百强县。全国著名的商品粮基地、渔业重点县，享有“江南粮仓”、“鱼米之乡”等美誉。2006年南昌县被联合国地名专家组授予“神州千年古县”。南昌县于2006年正式列入“大型电视文献片-千年古县”序列。2019年12月，成为全国乡村治理体系建设试点单位。2020年5月，被列入县城新型城镇化建设示范名单。

②所在区位状况分析

附近区域有幸福庄园、南昌保利春天里等住宅小区，形成了一定规模的生活区，居住集聚度一般；综合分析，评估对象所在区位状况较好，对评估对象价值具有稳定增值的作用。

3、项目经济技术指标

“绿梦首府”项目开发建设用地面积为 29,845.00 平方米，总建筑面积为 79,020.36 平方米，计容建筑面积为 61,481.46 平方米。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	亩	44.77
		平米	29,845.000
2	容积率		1.99
3	建筑密度		24.87%
4	建筑占地面积	平米	7,423.94
5	绿地率		31%
6	绿化景观面积	平米	11,147.06
7	计容建筑面积		61,481.46
(1)	居住	平米	53,957.65
(2)	多层住宅	平米	-
(3)	商业建筑面积	平米	5,850.46
(3)	公建配套设施	平米	672.75
(4)	菜市场	平米	1,000.60
8	不计容建筑面积	平米	17,538.90
(1)	地下室建筑面积	平米	17,451.90

(2)	架空层建筑面积	平米	87.00
9	车位数	个	651.00
10	总建筑面积	平米	79,020.36

#### 4、测算过程

##### (1) 预测开发后房地产价值

开发完成后房地产价值=开发完成后房地产销售收入-所应缴的增值税销项税

开发完成后房地产销售收入=已预售房地产销售收入+未预售房地产销售收入

根据企业提供的经济技术指标、建筑物预测报告及房屋销售清单，截止评估基准日，项目销售情况如下：

序号	类型	数量	单位	已售数量	未售数量
1	高层住宅	53,814.75	m <sup>2</sup>	25,845.09	27,969.66
2	商业-底商	5,850.46	m <sup>2</sup>	-	5,850.46
3	可售车位	483	个	-	483

##### 已出售物业销售收入

根据企业提供的相关资料汇总得出，已出售物业详细信息如下：

类型	已售数量 (m <sup>2</sup> )	已售总价 (万元)
高层住宅	25,845.09	22,444.43
合计	25,845.09	22,444.43

由上可知，已出售物业价值合计为 22,444.43 万元。

##### 未出售物业销售收入

###### 1) 未售部分销售单价的确定

绿梦首府项目房地产未售部分主要包括住宅、商业及车位。本次评估首先收集周边同类房地产的市场价格，然后收集了绿梦首府项目备案价、历史成交价格、企业预计销售价格等信息。根据收集的价格信息，分析比对后，选择合适的价格作为销售单价。

###### ① 周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，



选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

A、住宅

a、可比案例选取及说明

绿梦首府周边住宅类房地产一手房交易案例较少，但周边二手住宅交易案例较多，本次采用周边二手住宅交易案例对比分析。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，案例具体信息如下：

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三	
楼盘名称	绿梦首府	景江豪城（北区）	星港湾花园	蓝天花园	
房屋坐落	南昌县八一乡板联村境内莲武路以南	南昌县南昌县莲塘沿河南路158	南昌县与98号鑫港湾隔壁	南昌县莲塘公园路142号	
询价日期	2020年12月31日	2020年12月	2020年12月	2020年12月	
单价（元/m <sup>2</sup> ）	待定	8,952.00	8,821.00	8,577.00	
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	距离公交站点近，公交班次疏密度一般	距离公交站点近，公交班次疏密度一般	距离公交站点近，公交班次疏密度一般	距离公交站点近，公交班次疏密度一般
	环境状况	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好	绿化面积一般，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近莲塘二小	市政配套和生活配套完善，规划合理	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近莲塘四小	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近斗柏路小学
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
	主力房型	平层	平层	平层	平层
	预计交房时间	2022年3月	2005年1月	2001年	2005年
	装修装饰	精装修	精装修	精装修	精装修
	小区档次、开发商知名度	一般	一般	一般	一般
权益状况		出让国有建设用地，用途为住宅	出让国有建设用地，用途为住宅	出让国有建设用地，用途为住宅	出让国有建设用地，用途为住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目二手房可比案例，均为住宅楼盘，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

#### b、期日修正

将可比实例在其询价日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从询价日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

#### c、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100/100	100/100	100/100
期日修正		100	100/100	100/100	100/100
区位状况	居住聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100	100/100

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
	城市规划、配套	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	主力房型	100	100/100	100/100	100/100
	预计交房时间	100	100/100	100/100	100/100
	装修装饰	100	100/100	100/100	100/100
	小区档次、开发商知名度	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1
权益状况		100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

d、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	景江豪城（北区）	星港湾花园	蓝天花园
交易单价	8,952.00	8,821.00	8,577.00
期日修正	100/100	100/100	100/100
区域状况修正	100/100	100/100	100/100
实物状况修正	100/100	100/100	100/100
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
修正系数合计	100/100	100/100	100/100
修正后单价（元/m <sup>2</sup> ）	8,952	8,821	8,577
平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	8,800		

e、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定绿梦首府周边住宅房地产平均单价=（8,952 + 8,821 + 8,577）÷3=8,800（元/m<sup>2</sup>，取整至百位）。

B、商业

a、可比案例选取及说明

绿梦首府项目周边商业类房地产一手房交易案例较少，但周边二手商铺交易案例较多，本次采用周边二手商铺交易案例对比分析。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，案例具体信息如下：

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	府前住宅小区	力高君御国际	力高君御国际
位置	府前东路 23 号	莲富路与莲塘西路交汇处	莲富路与莲塘西路交汇处
日期	2020.12	2020.12	2020.12
单价(元/m <sup>2</sup> )	9183	10612	8571
楼层	第 1 层	第 1 层	第 1 层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	49	49	147
建筑结构	钢混	钢混	钢混
装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯
建成时间	2005 年	2016 年	2016 年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	商业	商业	商业

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为社区底商，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		绿梦首府	府前住宅小区	力高君御国际	力高君御国际
交易情况		正常	正常	正常	正常
成交日期		评估基准日	2020.12	2020.12	2020.12
区 位 状 况	位置	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大	社区底商，人流量较大
	楼层	第 1 层	第 1 层	第 1 层	第 1 层

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三
		绿梦首府	府前住宅小区	力高君御国际	力高君御国际
交通条件	道路状况	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好	城市主次干道，距离较近，通达性较好
	出入可利用公共交通工具	距离公交站点近，公交班次疏密度一般	距离公交站点近，公交班次疏密度一般	距离公交站点近，公交班次疏密度一般	距离公交站点近，公交班次疏密度一般
	交通管制情况	无	无	无	无
	停车方便程度	较方便	较方便	较方便	较方便
外部配套设施	基础设施	五通	五通	五通	五通
	公共服务设施	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、卫生所等，公共服务设施较完备
周围环境	自然环境	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好	环境较整洁，环境卫生状况较好
	人文环境	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好	房地产声誉较好，治安状况较好
实物状况	建筑面积(m <sup>2</sup> )	97	49	49	147
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	层高	约4.1米	约4.1米	约4.1米	约4.1米
	空间布局	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中
	建筑功能	较好	较好	较好	较好
	外观	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖	建筑式样新颖
新旧程度	2021年	2005年	2016年	2016年	
权益状况		出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业	出让国有建设用地，用途为商业

b、交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

c、期日修正

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法，根据评估人员市场调查分析，从交易日期至评估基准日，类似房地产市场价格平稳，以交易日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	府前住宅小区	力高君御国际	力高君御国际
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
期日修正	100/100	100/100	100/100

d、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的商业单价，具体修正系数如下：

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三
可比单价		待估	9183	10612	8571
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
期日修正		100	100	100	100
区 位 状 况	位 置	临街状况	100	100	100
		人流量	100	100	100
		楼层	100	100	100
	交 通 条 件	道路状况	100	100	100
		出入可利用公共交通工具	100	100	100
		交通管制情况	100	100	100
		停车方便程度	100	100	100

项目		评估对象	案例一	案例二	案例三	
外部配套设施	基础设施	100	100	100	100	
	公共服务设施	100	100	100	100	
	周围环境	自然环境	100	100	100	100
		人文环境	100	100	100	100
区位状况调整系数		100	100/100	100/100	100/100	
实物状况	建筑物实物状况	建筑面积	100	102	102	98
		建筑结构	100	100	100	100
		设施设备	100	100	100	100
		装饰装修	100	100	100	100
		层高	100	100	100	100
		空间布局	100	100	100	100
		建筑功能	100	100	100	100
		外观	100	100	100	100
		新旧程度	100	97	99	99
实物状况调整系数		100	100/99	100/101	100/97	
权益状况		100	100	100	100	
权益状况调整系数		100	100/100	100/100	100/100	

e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目	案例一	案例二	案例三
单价(元/m <sup>2</sup> )	9183	10612	8571
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	100/100	100/100
实物状况调整系数	100/99	100/101	100/97
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较价值(元/m <sup>2</sup> )	9276	10507	8836

评估单价	9540.00
------	---------

f、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定绿梦首府周边商业房地产平均单价= (9276 + 10507 + 8836) ÷ 3= 9540.00 (元/m<sup>2</sup>，取整)。

C、车位

a、可比案例选取及说明

绿梦首府项目周边车位房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售车位均价，分析确定车位房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	美的城	南昌恒大绿洲	毕加索花园小区
位置	银三角-银良北路168号(实验学校旁)	南昌县迎宾中大道	莲塘莲西路毕加索花园小区4栋10号
日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价(万元/个)	3.5	4.8	3
楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	10	12	27
建筑结构	框架	框架	框架
装饰装修	普通	普通	普通
建成时间	2018年	2013年	2008年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目可比案例，均为车位，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

则，案例因素条件说明如下表：



项 目	评估对象	案例一	案例二	案例三
	绿梦首府	美的城	南昌恒大绿洲	毕加索花园小区
坐落	南昌县八一乡板联村境内莲武路以南	银三角-银良北路 168 号(实验学校旁)	南昌县迎宾中大道	莲塘莲西路毕加索花园小区 4 栋 10 号
案例价格(万元/个)	待估	3.5	4.8	3
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
区 位 状 况	交 通	距离公交站点近, 公交班次疏密度一般	距离公交站点近, 公交班次疏密度一般	距离公交站点近, 公交班次疏密度一般
	外部配套设施	周围有批发市场等, 公共服务设施配套一般	周围有超市、银行、学校、卫生所等, 公共服务设施较完备	周围有超市等, 公共服务设施配套一般
	所在楼层	地下一层	地下一层	地下一层
实 物 状 况	建筑结构	框架	框架	框架
	空间布局	布局合理, 便于使用	布局合理, 便于使用	布局合理, 便于使用
	建筑功能	建筑功能齐全, 无明显缺陷	建筑功能齐全, 无明显缺陷	建筑功能齐全, 无明显缺陷
	新旧程度	100%	97%	90%
	特殊状况	无	无	无
权益状况	出让国有建设用地, 用途为车位	出让国有建设用地, 用途为车位	出让国有建设用地, 用途为车位	出让国有建设用地, 用途为车位

#### b、交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

询价的各可比实例交易情况正常, 不存在特殊因素, 采用百分比修正, 以正常价格为基准(100), 则交易情况修正系数为: 100/100。

#### c、市场状况调整

将可比实例在其模拟成交日期的价格调整到在评估基准日的价格。

采用价格变动率法, 根据评估人员市场调查分析, 从交易日期至评估基准日, 类似房地产市场价格平稳, 以交易日期的价格为基准(100), 市场状况调整系数

为：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	美的城	南昌恒大绿洲	毕加索花园小区
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整	100/100	100/100	100/100

#### d、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套等进行简单修正后，得到可比案例修正后的车位单价，具体修正系数如下：

项 目	评估对象	案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)	待估	3.5	4.8	3
交易情况修正	100	100	100	100
市场状况调整	100	100	100	100
区位状 况调整	交 通	100	100	100
	外部配套设施	100	105	105
	所在楼层	100	100	100
实物状 况调整	建筑结构	100	100	100
	空间布局	100	100	100
	建筑功能	100	100	100
	新旧程度	100	100	99
	特殊状况	100	100	100
权益状况调整	100	100	100	100

#### e、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项 目	案例一	案例二	案例三
案例价格 (万元/个)	3.5	4.8	3

项 目		案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
区位状 况调整	交 通	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/105	100/105	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
实物状 况调整	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/99	100/99
	特殊状况	100/100	100/100	100/100
权益状况调整		100/100	100/100	100/100
修正后价格（万元/个）		3.33	4.62	3.03
权 数		1/3	1/3	1/3
比较价值（万元/个）		3.66		

#### f、修正后单价确定

由上述因素修正后采用简单算术平均数，综合确定绿梦首府周边车位平均单价=（3.33 + 4.62 +3.03）÷ 3.00 = 3.66（万元/个）。

#### ②历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，绿梦首府各类房地产历史成交价及企业预计成交价如下：

类型	单 位	已售数量	可售数量	历史成交单价	企业预计成交单价
高层住宅	m <sup>2</sup>	25,845.09	27,969.66	0.87 万元/m <sup>2</sup>	0.87 万元/m <sup>2</sup>
商业	m <sup>2</sup>	-	5,850.46	-	0.90 万元/m <sup>2</sup>
车位	个	-	483	-	3.50 万元/个

#### ③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、绿梦首府项目历史成交价及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	周边单价	历史成交价	企业预计成交单价
1	高层住宅	万元/m <sup>2</sup>	0.88	0.87	0.87
2	商业	万元/m <sup>2</sup>	0.95	-	0.90
3	车位	万元/个	3.66	-	3.50

通过上表可知，市场法测算的可比单价与被评估单位提供的预计成交单价较接近，评估人员综合考虑分析后，确定将被评估单位提供的预计成交单价作为评估单价，具体原因如下：

A、住宅、商业及车位的周边同类房地产市场价格与企业预计成交单价较为接近，评估人员认为开发商预计成交单价符合市场行情，未偏离市场价值；

B、由于企业预计售价与企业自身品牌价值、销售策略、销售计划均息息相关，企业预计售价更贴合企业预计的销售排期。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

### 2) 未出售物业价值结果确定

综上可汇总得出未出售物业价值如下：

类型	单位	可售数量	销售单价	预计销售总价（万元）
高层住宅	m <sup>2</sup>	27,969.66	0.87 万元/m <sup>2</sup>	24,195.05
商业-底商	m <sup>2</sup>	5,850.46	0.90 万元/m <sup>2</sup>	5,265.41
可售车位	个	483	3.50 万元/个	1,690.50
合计				31,150.96

### 3) 开发后房地产价值结果确定

综上所述，开发后房地产预计含税销售总收入汇总如下：

金额单位：万元

序号	类型	预计总销售收入	已售部分销售总价	未售部分销售总价
1	高层住宅	46,639.48	22,444.43	24,195.05
2	商业-底商	5,265.41	-	5,265.41
3	可售车位	1,690.50	-	1,690.50
合计		53,595.39	22,444.43	31,150.96

根据企业提供的土地出让合同可知，可抵减的土地取得成本为 12,534.90 万元，则：

开发完成后房地产价值=开发完成后房地产销售收入-（开发完成后房地产销售收入-可抵减的土地取得成本）÷（1+9%）×9%

$$=53,595.39 - (53,595.39 - 12,534.90) \div (1+9\%) \times 9\%$$

$$=50,205.08 \text{ 万元}$$

(2) 后续开发成本

根据企业提供的动态成本总预算，尚需支付的后续开发成本为 17,820.74 万元（不含利息）。详细如下：

序号	项目名称	含税工程总预算(万元)	不含税工程总价(万元)	账面成本(万元)	后续投入总金额(万元)
一	土地费用	13,155.23	13,155.23	13,036.30	118.93
二	前期工程费	905.14	855.18	888.97	-33.79
三	建安工程费	22,005.89	20,188.89	5,263.72	14,925.17
四	基础设施费	2,341.30	2,147.98	206.29	1,941.69
五	配套设施费	924.76	868.74	-	868.74
六	前期及工程费用合计	26,177.09	24,060.79	6,358.98	17,701.81
七	总成本合计	39,332.32	37,216.02	19,395.28	17,820.74

(3) 销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估综合确定项目所需的销售费用并参考房地产开发企业行业平均数据，按预计的销售收入的 3% 计算。

$$\text{销售费用} = \text{项目销售收入} \times 3\%$$

$$= 31,150.96 \times 3\% \div (1+6\%) = 881.63 \text{ 万元}$$

(4) 销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法及相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括城建税、教育附加费、地方教育附加费及印花税。增值税税率为 9%，城市维护建设税为 5%，教育费附加税为 3%，地方教育费附加税率为 2%，印花税率为 0.05%。

$$\text{销售税金及附加} = (\text{增值税销项税} - \text{增值税可抵扣进项税}) \times 10\%$$

增值税销项税测算如下：

序号	项目	金额(万元)	备注
1	开发完成后价值(含税)	53,595.39	
2	地价	12,534.99	出让合同载明的出让金
3	计税依据	37,670.10	销售额=(全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款)÷(1+9.00%)
	增值税率	9%	
4	增值税销项税	3,390.31	

增值税可抵扣进项税测算如下:

序号	项目	含税金额(万元)	不含税金额(万元)	税率	可抵扣进项税	备注
1	专业费用	905.14	855.18	6%	49.97	
2	建设成本	25,271.95	23,205.62	9%	2,066.33	
3	管理费用	886.78	886.78		-	以人工费用为主,不可抵扣
4	销售费用	1,607.86	1,516.85	6%	91.01	按代理方式考虑
	合计				2,207.31	

销售税金及附加测算结果如下:

序号	项目	金额(万元)	备注
1	增值税	1,183.00	销项-进项
2	附加率	10%	
3	增值税附加	118.30	
4	后续销售收入	31,150.96	
5	印花税率	0.05%	
6	后续印花税	15.58	
7	销售税金及附加合计	133.88	

#### (5) 管理费用

结合企业提供的已发生费用的财务资料及未来预测管理费用可发生金额,管理费用按 1,343.71 万元确认,其占建设成本的 6.13% 计算,测算结果如下:

序号	类型	合计
1	建设成本	17,735.60
2	专业费用	-33.79
3	管理费用	886.78
	占建设成本的比例	5%

#### (6) 投资利息

投资利息 = 开发成本评估值  $\times ((1 + \text{利率})^{\text{后续开发期}} - 1) + (\text{后续开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times ((1 + \text{利率})^{\text{后续开发期}/2} - 1)$

其中：利率根据 2020 年房地产开发行业上市公司年报已披露的平均融资成本确定，取值为 6.41%；后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 1.25 年。

(7) 开发利润

开发利润 = 不含税销售收入  $\times (1 - \text{建设进度}) \times \text{销售利润率}$

销售利润率根据房地产开发行业上市公司销售净利率水平确认，取 6.54%。

具体测算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目	参数	备注
销售净利率	6.54%	根据 2020 年房地产行业销售净利率
建设进度	44%	已建设周期/总建设周期
需扣除利率	3.67%	销售净利率 $\times (1 - \text{建设进度})$
不含税收入	49,170.09	含税总收入/1.09
需扣除开发利润	1,805.58	

(8) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

金额单位：万元

项目		行次	总金额 (不含税)	普通住宅	非普通住宅 (商业及车位)
面积			66,762.93	53,814.75	12,948.18
一、房地产收入总额		1	50,205.08	43,689.18	6,515.90
二、扣除项目金额合计		2	47,336.36	39,137.20	8,199.16
(一) 取得土地使用权支付的金额		3	12,142.60	10,566.67	1,575.93
(二) 房地产开发成本		4	24,060.79	19,394.38	4,666.41
其中	专业费用	5	855.18	689.32	165.86
	建筑安装工程费	6	23,205.62	18,705.06	4,500.56
(三) 房地产开发费用		7	3,773.99	3,081.00	692.99
其中	利息支出	8	1,963.82	1,582.95	380.87
	其他房地产开发费用	9	1,810.17	1,498.05	312.12
(四) 与转让房地产有关的税金		10	118.30	102.95	15.35
	城市维护建设税、教育费附加	11	118.30	102.95	15.35
	其他	12	-		
(五) 财政部规定的其他扣除项目		13	7,240.68	5,992.21	1,248.47
三、增值额		14	2,868.72	4,551.98	-1,683.26
四、增值额与扣除项目金额之比		15		12%	-21%
五、适用税金(%)		16		0%	0%
六、速算扣除系数(%)		17		0%	0%
七、应纳土地增值税税额		18	-	-	-

注：①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用建设成本，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

#### (9) 企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如下：

序号	项目/年份	不含税价(万元)
1	收入	50,205.08
2	成本费用	42,675.70
2.1	地价成本	12,534.99
2.2	契税	501.40
2.3	建设投资	24,060.79



序号	项目/年份	不含税价(万元)
2.3.1	开发成本	23,205.62
2.3.2	专业费用	855.18
2.4	销售税费	145.10
2.6	管理费用	1,203.04
2.7	销售费用	1,516.85
2.8	财务费用	2,713.53
2.9	土地增值税	0.00
3	利润总额	7,529.38
5	应纳税所得额	7,529.38
6	税率	25%
7	企业所得税	1,882.34

(10) 评估结果确定

综上所述，结合以上各参数的测算结果，评估计算过程见下表：

金额单位：万元

序号	项目	合计
一	开发完成后价值	50,205.08
二	开发成本	22,351.42
(一)	土地后续成本	
(二)	购地税费	-
(三)	专业费用	-
(四)	建设成本	17,735.60
(五)	管理费用	886.78
(六)	销售费用	881.63
(七)	投资利息	2,713.53
(八)	销售税费	133.88
三	开发利润	1,805.58
五	股权评估中需扣除的税负	1,882.34
1	项目开发土地增值税	-
2	项目开发企业所得税	1,882.34

六	股权评估中的开发成本价值 (V)	24,165.74
---	------------------	-----------

### (五) 评估结果

经评估, 存货-开发成本评估值为 241,657,400.00 元, 账面价值为 194,154,292.16 元, 评估增值 47,503,107.84 元, 增值率为 24.47%。增值原因主要为存货账面价值反映的是项目投入成本, 而评估值是市场公允价值, 包含了企业开发该项目产生的合理利润, 故而形成评估增值。

## 三、设备类固定资产评估技术说明

### (一) 评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表:

金额单位: 人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	61,563.63	54,196.09
固定资产-电子设备	61,563.63	54,196.09

### (二) 设备概况

本次委估设备主要是江西绿志房地产开发有限公司的电子设备, 截止评估基准日, 各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好, 可满足正常生产和使用的需要。其中, 主要设备有:

本次评估的电子设备共计 16 项, 主要为投影仪、空调等, 账面原值为 61,563.63 元, 账面净值为 54,196.09 元。至评估基准日, 通过现场的勘查情况和向资产管理人询问, 查看了相应的维护维修记录, 设备维护、保养、使用正常。

### (三) 评估过程

#### 1、清查核实

(1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行实地考察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

## 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

# (四) 评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，对本次纳入评估范围内的电子设备采用重置成本法进行评估。

即：评估值 = 重置全价 × 成新率

### 1、重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场购置

同类设备的价格确定。

## 2、综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备，确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

本次评估对于超过经济耐用年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15% 的成新率。

## （五）评估结果

经评估，设备类固定资产账面原值为 61,563.63 元，账面净值为 54,196.09 元，评估原值为 57,830.09 元，评估净值为 52,760.00 元，评估原值减值 3,733.54 元，评估净值减值 1,436.09 元，减值率为 2.65 %。

评估原值减值 3,733.54 元，评估净值减值 1,436.09 元，减值的主要原因如下：  
部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

## （六）典型案例

**电子设备评估案例：以投影仪为例（电子设备评估明细表序号第 1 项）：**

### 1、设备概况

设备名称：投影仪

数量：1 台

规格型号：acerAS319

购入日期：2020/4/27

启用日期：2020/4/27

账面原值：2,300.00 元

账面净值：1,814.46 元

2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

评估人员通过中关村在线（www.zol.com.cn）网站询价,该设备于评估基准日的市场售价为每台人民币 2,899.00 元，此价格包含 13%增值税、运费等费用。

故：重置全价=市场售价-所含增值税进项税

$$=2,899.00 - 2,899.00 \div (1+13\%) \times 13\%$$

$$=2,565.49 \text{ 元}$$

(2) 成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 0.68 年，尚可使用年限为 4.32 年，则设备的理论成新率为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$= 4.32 \div (0.68 + 4.32) \times 100\%$$

$$= 86\% \text{ (取整)}$$

(3) 评估值计算

评估值=重置成本×成新率

$$= 2,565.49 \times 86\%$$

$$= 2,206 \text{ (元) (取整)}$$

## 四、非流动资产评估技术说明

### (一) 评估范围

评估范围为江西绿志房地产开发有限公司申报评估的非流动资产的以下科目，具体包括无形资产、递延所得税资产。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
无形资产	594,073.06
递延所得税资产	965,674.79

## （二）无形资产评估

列入本次评估范围的其他无形资产为外购的用友软件，采用年限平均法计提摊销。原始入账价值为 679,733.55 元，已提摊销为 85,660.49 元，摊余价值为 594,073.06 元。

评估人员查阅了相关财务做账记录，获取了《软件采购合同》、发票等相关资料。核实了费用的发生日、预计摊销月数，已摊销月数以及基准日后尚存受益月数，经核实账面金额真实、合理，因此以核实后的账面值确定评估值。

经评估，无形资产评估值为 594,073.06 元，无评估增减值。

## （三）递延所得税资产评估

递延所得税资产账面价值为 965,674.79 元，形成原因是以前年度亏损形成的递延所得税资产。

对递延所得税资产的评估，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。在核实递延所得税资产真实、完整的前提下，按照将产生的可抵扣金额确认评估值。

经评估，递延所得税资产评估值为 965,674.79 元，无评估增减值。

## 五、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款；账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	2,704,547.23
预收账款	196,258,080.00
应付职工薪酬	1,868,559.16
应交税费	45,251.84
其他应付款	13,767,848.60
<b>流动负债合计</b>	<b>214,644,286.83</b>
<b>非流动负债合计</b>	
<b>负债合计</b>	<b>214,644,286.83</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **（三）评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应付账款评估**

应付账款账面值为 2,704,547.23 元，应付账款内容为工程款、劳务费等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额款项进行函证，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 2,704,547.23 元，无评估增减值。

#### **2、预收账款评估**

列入本次评估范围的预收账款内容主要为企业预售存货所收取的购房款，账面价值为 196,258,080.00 元。我们核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，我们以核实后账面值作为合同负债评估值。

经评估，合同负债的评估值为 196,258,080.00 元，无评估增减值。

#### **3、应付职工薪酬**

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 1,868,559.16 元，主要核算企业应付的工资、奖金、职工教育经费等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人



员通过查阅相关凭证后，我们以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 1,868,559.16 元。无评估增减值。

#### **4、应交税费评估**

列入评估范围的应交税金主要为增值税、个人所得税等，账面价值 45,251.84 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 45,251.84 元，无评估增减值。

#### **5、其他应付款评估**

其他应付款账面值为 13,767,848.60 元，主要为定金、投标保证金及认筹金等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 13,767,848.60 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

### 一、 资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的江西绿志房地产开发有限公司总资产评估值为人民币 40,535.36 万元，增值率 15.15%；总负债评估值为人民币 21,464.43 万元，差异率 0.00%；江西绿志房地产开发有限公司股东全部权益的评估值为人民币 19,070.93 万元，评估增值 5,332.74 万元，增值率 38.82%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	35,041.23	40,374.11	5,332.88	15.22
2	非流动资产	161.39	161.25	-0.14	-0.09
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	5.42	5.28	-0.14	-2.58
6	其中：建 筑 物	-	-	-	
7	设 备	5.42	5.28	-0.14	-2.58
8	土 地	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
10	无形资产	59.41	59.41	-	-
11	其中：土地使用	-	-	-	
12	权	-	-	-	
12	开发支出	-	-	-	
13	商誉	-	-	-	

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
14	长期待摊费用	-	-	-	
15	递延所得税资产	96.57	96.57	-	-
16	其他非流动资产	-	-	-	
<b>17</b>	<b>资产总计</b>	<b>35,202.62</b>	<b>40,535.36</b>	<b>5,332.74</b>	<b>15.15</b>
18	流动负债	21,464.43	21,464.43	-	-
19	非流动负债	-	-	-	
20	负债总计	21,464.43	21,464.43	-	-
<b>21</b>	<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>13,738.19</b>	<b>19,070.93</b>	<b>5,332.74</b>	<b>38.82</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、 资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

江西绿志房地产开发有限公司的股东全部权益账面价值为 13,738.19 万元，评估值为 19,070.93 万元，评估增值 5,332.74 万元，增值率为 38.82%。主要的增值情况说明如下：

存货增值 5,332.88 万元，增值的主要原因是存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估值是市场公允价值，因项目所处区域同类房地产项目需求较大，房产销售价格较高，故而形成评估增值。

长期股权投资——厦门国远同丰置业有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-98 号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

# 厦门国远同丰置业有限公司股东全部权益价值

## 评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、评估基准日资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>10</b>
<b>评估结论</b> .....	11

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门国远同丰置业有限公司

统一社会信用代码：91350200MA31D4E71A

注册资本：9,800.00 万人民币

成立日期：2017 年 12 月 13 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：陈爱国

注册地址：厦门市思明区厦禾路 988 号银河大厦 1907 之四

经营范围：房地产开发经营。

### 二、股东及出资情况

2017 年 12 月 13 日，厦门国远同丰置业有限公司由南昌国贸地产有限公司及北京远东新地置业有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门国远同丰置业有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	南昌国贸地产有限公司	5,000.058	51.0210%	5000.058	51.0210%
2	北京远东新地置业有限公司	4,799.942	48.9790%	4799.942	48.9790%
合计		9,800.00	100.00%	9,800.00	100.00%

### 三、经营情况

厦门国远同丰置业有限公司成立于 2017 年 12 月，截止评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要进行股权投资。

### 四、历史年度财务数据

厦门国远同丰置业有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	9,803.01	9,801.90	9,800.80



负债	12.00	13.00	12.00
净资产	9,791.01	9,788.90	9,788.80
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-3.42	-2.11	-0.10
利润总额	-3.42	-2.11	-0.10
净利润	-4.80	-2.11	-0.10

## 五、评估基准日资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	8,048.22
2	非流动资产	98,000,000.00
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	98,000,000.00
7	投资性房地产	-
8	固定资产	-
9	在建工程	-
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>98,008,048.22</b>
21	流动负债	120,000.00
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>120,000.00</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>97,888,048.22</b>

评估前的账面数是以被评估单位提供的会计报表为基础，该会计报表未经审计。



## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门国远同丰置业有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	8,048.22
货币资金	8,048.22

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 8,048.22 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 8,048.22 元。

货币资金的评估值为 8,048.22 元，无评估增减值。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面金额为 98,000,000.00 元。长期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	南昌同筑地产有限公司	2017/12/27	98%	98,000,000.00
合计				98,000,000.00

### （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《大学评估评报字[2021]840016-99 号资产评估说明南昌同筑地产有限公司》。

### （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为-105,150,657.97 元，评估减值 203,150,657.97 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	南昌同筑地产有限公司	2017/12/27	98%	98,000,000.00	-105,150,657.97
合计				98,000,000.00	-105,150,657.97

## 三、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括其他应付款；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他应付款	120,000.00
流动负债合计	120,000.00
非流动负债合计	-
负债合计	120,000.00

## （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

## （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### **1、其他应付款的评估**

其他应付款账面值为 120,000.00 元，主要为单位往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，故核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估值 120,000.00 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论



## 评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法，得出如下结论：

### 一、评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门国远同丰置业有限公司总资产的评估值为人民币-10,514.27 万元，减值率 207.28%；负债的评估值为人民币 12.00 万元，差异率 0.00%；所有者权益（股东全部权益）的评估值为人民币-10,526.27 万元，减值率 207.53%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	0.80	0.80	-	-
2	长期股权投资	9,800.00	-10,515.07	-20,315.07	-207.30
3	投资性房地产	-	-	-	-
4	固定资产	-	-	-	-
5	其中：建筑物	-	-	-	-
6	设备	-	-	-	-
7	在建工程	-	-	-	-
8	无形资产	-	-	-	-
9	其中：土地使用权	-	-	-	-
10	开发支出	-	-	-	-
11	商誉	-	-	-	-
12	长期待摊费用	-	-	-	-
13	递延所得税资产	-	-	-	-
14	其他非流动资产	-	-	-	-
15	<b>资产总计</b>	<b>9,800.80</b>	<b>-10,514.27</b>	<b>-20,315.07</b>	<b>-207.28</b>
16	流动负债	12.00	12.00	-	-
17	非流动负债	-	-	-	-

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
<b>18</b> 负债总计	<b>12.00</b>	<b>12.00</b>	-	-
<b>19</b> 净资产（所有者权益）	<b>9,788.80</b>	<b>-10,526.27</b>	<b>-20,315.07</b>	<b>-207.53</b>

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

厦门国远同丰置业有限公司的股东全部权益账面价值为 9,788.80 万元，评估值为 -10,526.27 万元，评估减值 20,315.07 万元，减值率为 207.53%。评估减值的主要原因是长期股权投资评估减值。

长期股权投资——南昌同筑地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-99 号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

# 南昌同筑地产有限公司股东全部权益价值 资产评估说明

## 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营状况.....	2
四、历史年度财务数据.....	2
五、评估基准日资产及负债情况.....	3
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、流动资产评估技术说明.....	6
二、长期股权投资评估技术说明.....	7
三、负债评估技术说明.....	7
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>10</b>
<b>评估结论</b> .....	11

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：南昌同筑地产有限公司

统一社会信用代码：91360103MA35N5TD7Q

注册资本：10,000.00 万人民币

成立日期：2016 年 12 月 27 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：陈爱国

注册地址：江西省南昌市西湖区赣抚西堤龙韵大厦(龙韵花园)A 座一层东区 418 室

经营范围：房地产开发及销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### 二、股东及出资情况

2016 年 12 月 27 日，南昌同筑地产有限公司由南昌国贸地产有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，南昌同筑地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比 例
1	厦门国远同丰置业有限公司	9,800.00	98.00%	9,800.00	98.00%
2	南昌国贸地产有限公司	200.00	2.00%	200.00	2.00%
合计		10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

### 三、经营状况

南昌同筑地产有限公司成立于 2017 年 11 月，截止评估基准日，公司未从事生产经营业务，主要进行股权投资。

### 四、历史年度财务数据

南昌同筑地产有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

总资产	10,009.66	10,008.71	10,007.68
负债	25.59	26.59	25.59
净资产	9,984.06	9,982.11	9,982.09
	<b>2018 年度</b>	<b>2019 年度</b>	<b>2020 年度</b>
营业总收入	-14.89	-1.95	-0.03
利润总额	-14.89	-1.95	-0.03
净利润	-14.89	-1.95	-0.03

## 五、评估基准日资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	76,784.35
2	非流动资产	100,000,000.00
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	100,000,000.00
7	投资性房地产	-
8	固定资产	-
9	在建工程	-
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>100,076,784.35</b>
21	流动负债	255,921.39
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>255,921.39</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>99,820,862.96</b>

评估前的账面数是以被评估单位提供的会计报表为基础，该会计报表未经审

计。



## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为南昌同筑地产有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>76,784.35</b>
货币资金	76,784.35

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 76,784.35 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 76,784.35 元。

货币资金的评估值为 76,784.35 元，无评估增减值。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项，账面金额为 100,000,000.00 元。长期股权投资有关情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	厦门东悦地产有限公司	2018/5/15	100%	100,000,000.00
合计				100,000,000.00

### （二）评估方法和过程

根据长期股权投资明细表收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，经核实无清查调整事项。

本次评估采用资产基础法对被投资单位的全部股东权益价值进行评估，然后乘以持股比例，得出长期股权投资评估值。其详情见《大学评估评报字[2021]840016-100 号资产评估说明-厦门东悦地产有限公司》。

### （三）评估结果

经评估，长期股权投资评估值为-107,117,452.73 元，评估减值 207,117,452.73 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值
1	厦门东悦地产有限公司	2018/5/15	100%	100,000,000.00	-107,117,452.73
合计				100,000,000.00	-107,117,452.73

## 三、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括其他应付款；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他应付款	255,921.39
流动负债合计	<b>255,921.39</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>255,921.39</b>

## （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

## （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### **1、其他应付款的评估**

其他应付款账面值为 255,921.39 元，主要为单位往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，以核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估值 255,921.39 元，无评估增减值。

## 说明三：评估结论

## 评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法，得出如下结论：

### 一、评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的南昌同筑地产有限公司总资产的账面价值 10,007.68 万元，评估价值为人民币-10,704.07 万元，评估减值 20,711.75 万元，减值率 206.96%；

负债的账面价值 25.59 万元，评估价值为人民币 25.59 万元，差异率 0.00%；

所有者权益（股东全部权益）的账面价值 9,982.09 万元，评估价值为人民币 -10,729.66 万元，评估减值 20,711.75 万元，减值率 207.49 %。

具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	7.68	7.68	-	-
2	长期股权投资	10,000.00	-10,711.75	-20,711.75	-207.12
3	投资性房地产	-	-	-	-
4	固定资产	-	-	-	-
5	其中：建筑物	-	-	-	-
6	设备	-	-	-	-
7	在建工程	-	-	-	-
8	无形资产	-	-	-	-
9	其中：土地使用权	-	-	-	-
10	开发支出	-	-	-	-
11	商誉	-	-	-	-
12	长期待摊费用	-	-	-	-
13	递延所得税资产	-	-	-	-
14	其他非流动资产	-	-	-	-
15	<b>资产总计</b>	<b>10,007.68</b>	<b>-10,704.07</b>	<b>-20,711.75</b>	<b>-206.96</b>

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
16	流动负债	25.59	25.59	-	-
17	非流动负债	-	-	-	-
18	负债总计	25.59	25.59	-	-
19	净资产（所有者权益）	9,982.09	-10,729.66	-20,711.75	-207.49

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

## 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

南昌同筑地产有限公司的股东全部权益账面价值为 9,982.09 万元，评估价值为人民币-10,729.66 万元，评估减值 20,711.75 万元，减值率 207.49%。评估减值的主要原因是长期股权投资评估减值。



长期股权投资——厦门东悦地产有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-100号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

**长期股权投资——厦门东悦地产有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司概况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	3
四、历史年度财务数据.....	3
五、资产及负债情况.....	4
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>5</b>
一、存货—开发产品评估技术说明.....	6
二、设备类固定资产评估技术说明.....	31
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>35</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：厦门东悦地产有限公司

统一社会信用代码：91350213MA2YPBA449

注册资本：10000.00 万人民币

成立日期：2017 年 11 月 18 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：陈爱国

注册地址：厦门市翔安区鸿翔西路 1888 号海西明珠大厦 6009-1 室

经营范围：房地产开发经营。

### 二、股东及出资情况

2017 年 11 月 18 日，厦门东悦地产有限公司由南昌同筑地产有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门东悦地产有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	南昌同筑地产有限公司	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

### 三、经营情况

厦门东悦地产有限公司成立于 2017 年 11 月，公司主要从事房地产项目的开发经营。所开发的房地产项目为“国贸远洋天和”。该项目位于厦门市翔安去，总规划建筑面积为 59,255.32 m<sup>2</sup>，可售面积为 51,377.89 m<sup>2</sup>。截至评估基准日，该项目房地产开发项目已竣备完工，处于尾盘销售状态。

### 四、历史年度财务数据

厦门东悦地产有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	119,282.79	164,148.37	38,507.35

负债	109,714.51	162,945.68	50,153.96
净资产	9,568.27	1,202.69	-11,646.61
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-	107,244.67
利润总额	-413.57	-8,365.58	-7,267.42
净利润	-413.61	-8,365.58	-8,013.29

## 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	385,044,951.91
2	非流动资产	28,538.42
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	28,538.42
9	使用权资产	-
10	在建工程	-
11	工程物资	-
12	固定资产清理	-
13	生产性生物资产	-
14	油气资产	-
15	无形资产	-
16	开发支出	-
17	商誉	-
18	长期待摊费用	-
19	递延所得税资产	-
20	其他非流动资产	-
21	资产总计	385,073,490.33
22	流动负债	501,539,554.51
23	非流动负债	-
24	负债合计	501,539,554.51
25	净资产（所有者权益）	-116,466,064.18

上述资产与负债数据为被评估单位提供，未经审计。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

由于国贸地产集团有限公司仅间接持有厦门东悦地产有限公司约 49% 股权，对厦门东悦地产有限公司缺少实际控制权，评估过程中，对该公司账目查阅、函证等工作被评估单位配合程度较差。由于厦门东悦地产有限公司股权占国贸地产集团有限公司股权比重较小，本次评估对厦门东悦地产有限公司评估时，对主要的资产存货——开发产品及设备类固定资产进行了必要的现场调研，并收集了相关资料进行评估测算得到评估值，并对存货评估影响到的预付款项科目进行了适当调整，其余科目采用被评估单位申报的报表数作为评估值。

### 一、预付款项

列入本次评估范围的预付款项为预缴税金，账面金额为 7,993,277.16 元。

评估人员抽查了相关记账凭证及原始凭证，经核实凭证记录与账面价值一致。本次评估对预缴的土地增值税并入存货-开发成本中评估，其他部分以核实的账面价值作为评估价值。

经评估，预付款项的评估值为 3,386,128.35 元，减值 4,607,148.81 元。

### 二、存货—开发产品评估技术说明

#### （一）评估范围

本次纳入评估范围的存货开发产品共计 199 项，账面余额为 140,620,463.00 元，无跌价准备，账面净值为 140,620,463.00 元。主要为厦门东悦地产有限公司开发的远洋天和项目截止评估基准日未售出的住宅及车位。具体明细如下：

楼栋号	用途	套数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)
1 号楼	非普通住宅	1	144.22	5,578,404.46
2 号楼	非普通住宅	2	288.62	11,163,771.28
3 号楼	非普通住宅	2	288.44	11,156,808.92
4 号楼	非普通住宅	2	288.62	11,163,771.28
6 号楼	非普通住宅	1	144.93	5,605,867.14
7 号楼	非普通住宅	1	144.93	5,605,867.14
8 号楼	非普通住宅	2	301.37	11,656,939.07
9 号楼	非普通住宅	2	307.44	11,891,725.61

楼栋号	用途	套数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)
10 号楼	非普通住宅	2	301.50	11,661,967.44
11 号楼	非普通住宅	1	156.31	6,046,043.55
13 号楼	普通住宅	3	281.73	10,938,563.65
14 号楼	普通住宅	1	92.86	3,605,420.16
地下二层	车位	64	2,977.02	12,864,116.63
地下一层	车位	115	5,017.29	21,681,196.67
<b>总计</b>		<b>199</b>	<b>10,735.28</b>	<b>140,620,463.00</b>

注：上述开发产品的建筑面积根据企业最新提供的测绘成果确认。

## (二) 概况

### 1、项目概况

本次纳入评估范围的开发产品为截止评估基准日远洋天和尚未售出的住宅及车位。

#### (1) 远洋天和小区主要情况

项目	参数
小区名称	远洋天和
位置	厦门市翔安区东山路与浦后路交叉口西南侧
开发商	厦门东悦地产有限公司
用地面积 (m <sup>2</sup> )	17,556.3956
土地用途	住宅、商业
土地使用权到期日	住宅：2087 年 11 月 29 日 商业：2057 年 11 月 29 日
交房日期	2020 年 12 月
总可售建筑面积 (m <sup>2</sup> )	19,596.87 (实测面积)

#### (2) 远洋天和小区房屋销售情况

面积单位：m<sup>2</sup>

楼栋号	用途	已售		未售		合计	
		套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积
1 号楼	非普通住宅	5.00	776.26	1.00	144.22	6.00	920.48
2 号楼	非普通住宅	4.00	632.22	2.00	288.62	6.00	920.84
3 号楼	非普通住宅	4.00	632.32	2.00	288.44	6.00	920.76



楼栋号	用途	已售		未售		合计	
		套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积
4号楼	非普通住宅	4.00	632.26	2.00	288.62	6.00	920.88
5号楼	非普通住宅	6.00	920.68	-	-	6.00	920.68
6号楼	非普通住宅	5.00	782.69	1.00	144.93	6.00	927.62
7号楼	非普通住宅	5.00	782.71	1.00	144.93	6.00	927.64
8号楼	非普通住宅	4.00	626.11	2.00	301.37	6.00	927.48
9号楼	非普通住宅	4.00	620.24	2.00	307.44	6.00	927.68
10号楼	非普通住宅	4.00	626.56	2.00	301.50	6.00	928.06
11号楼	非普通住宅	5.00	770.31	1.00	156.31	6.00	926.62
13号楼	普通住宅	121.00	11,380.13	3.00	281.73	124.00	11,661.86
14号楼	普通住宅	103.00	9,675.25	1.00	92.86	104.00	9,768.11
13号楼1层	商业	4.00	182.31	-	-	4.00	182.31
地下一层及二层	车位	269.00	11,602.56	179.00	7,994.31	448.00	19,596.87
总计		547.00	40,642.61	199.00	10,735.28	746.00	51,377.89

## 2、权益状况

### (1) 权属状况

本次纳入评估范围的开发产品为远洋天和尚未售出的住宅及车位共计199套。截止评估基准日，项目所处宗地已办理不动产权证，证载主要信息如下：

项目	主要信息
权证编号	闽（2018）厦门市不动产权第0013160号
权利人	厦门东悦地产有限公司
位置	翔安区东山路与浦后路（规划）交叉口西南侧（B17） “2017XP02地块”
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地（普通住宅）， 批发零售用地（商业）
面积（m <sup>2</sup> ）	17,556.3956
使用期限	城镇住宅用地：2017年11月30日至2087年11月29日 批发零售用地：2017年11月30日至2057年11月29日

截止评估基准日，未售部分开发产品未办理独立不动产权证。

### (2) 他项权利状况

截止评估基准日，未发现存在抵押权等其他权利状况。

### （三）资料审查、现场勘查和市场调查

#### 1、资料审查

##### （1）评估申报表的审查

根据被评估单位提供的存货开发产品申报明细表，对存货开发产品中房地产开发项目的房屋建筑结构、建成年月、建筑面积、主要技术参数进行认真核对，在企业提供的表格不完备的情况下，评估人员配合现场企业管理人员进行勘察，对企业申报的评估明细表给予补充完善，使其达到符合评估作价要求的条件。

##### （2）权证审查

根据被评估单位提供的不动产权证、建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证等证件及房源信息表对纳入评估范围的待售房屋权属情况进行了调查核实。

#### 2、现场勘查

评估人员对被评估各项待售房地产进行现场勘查，根据申报表，核对各待售房地产的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日的资产现状、将资产申报表的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了待售房地产的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的勘察记录。

#### 3、市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估有关资料，其中包括近期厦门市周边同类房地产的市场销售价格及销售情况、待售房地产开发项目自身销售情况，在被评估单位有关人员的配合下，经评估人员的努力，完成了上述资料的搜集工作。

### （四）评估程序

#### 1、前期准备

(1) 由被评估单位将需要参加评估的存货开发产品项目按评估要求填写评估申报表，评估方派人指导评估申报表的填写工作。

(2) 由被评估单位提供工程的概算及竣工决算资料，历史年度该存货项目成交价格统计表，待售部分房地产项目销控价格及备案价格统计表。

(3) 获取有关产权证明、规划批建文件、预决算、合同协议等资料；获取市场造价信息资料。

## 2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，对账面价值、建筑面积、结构类型、房产证明等进行核对，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

## 3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

## 4、搜集价格资料

搜集当地房地产市场交易数据，对周边楼盘在售价格及成交价格进行必要的调查，对与企业预计售价有所差异的，向被评估单位了解差异原因。

## 5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

## (五) 评估方法

本次纳入评估范围的开发产品主要为远洋天和房地产开发项目待售的住宅及车位，采用市场法评估，首先确定销售收入，再扣除适当的销售费用、土地增值税、销售税金及附加、所得税以及适当数额的净利润等确定开发产品的评估值。即：

开发产品评估价值=销售收入-所含增值税-土地增值税-销售税金-销售费用-企业所得税-适当数额的净利润

1、销售收入：对截止评估基准日已经签订销售合同的项目，以销售合同签订金额确定；对评估基准日尚未签订销售合同的项目，根据企业预计销售价格并结合周边市场价格水平确定。

2、所含增值税 = (销售收入 - 可抵减的土地出让金) ÷ (1 + 9%) × 9%。

3、土地增值税，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》规定的计算方法计算。

4、销售税金：主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加及后续销售发生的印花税，根据当地规定的增值税附加税税率及印花税率计算。

5、销售费用 = (销售收入 - 所含增值税) × 销售费用率；由于厦门东悦地产有限公司为远洋控股集团（中国）有限公司与国贸地产集团有限公司合作成立，其合作协议约定销售费用上限为销售收入的 2%。由于该项目历史年度发生销售费用已经超过约定标准，未来年度销售费用不予考虑，本次销售费率按照 0% 考虑。

6、企业所得税 = (销售收入 - 所含增值税) × 营业利润率 × 所得税率；其中营业利润率根据全部开发产品收入及利润情况估算。

7、适当数额的净利润 = (销售收入 - 所含增值税) × 营业利润率 × (1 - 所得税率) × r

r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

## （六）评估结果

经评估，存货开发产品评估值为 154,568,800.00 元，评估增值 13,948,337.00 元，评估增值的原因是该项目的市场价值大于企业该项目的取得成本。

## （七）典型案例

## 评估案例：远洋天和 199 项开发产品（评估明细表序号 1-199 号）

### 1、评估对象概况

评估对象主要为位于厦门市翔安区石厝路与浦后路交叉口西北侧的“远洋天和”开发项目截止评估基准日尚未销售的住宅及车位。具体明细如下：

### 2、区位状况描述与分析

#### （1）位置状况

- 1) 坐落：厦门市翔安区石厝路与浦后路交叉口西北侧远洋天和。
- 2) 临街（路）状况：临浦后路，临路状况较好。
- 3) 商业繁华度：周边属于正在开发中的城区，商业繁华程度一般。

#### （2）交通状况

1) 道路状况：周边有浦后路、鸿翔北路等城市交通主次干道，路网密集，交通通达度高。

2) 出入可利用交通工具：出入可利用公交车、出租车及地铁（在建）等；评估对象距离“浦边村口站”较近，有 717、756 路等多路公交车通过；乘坐的士方便度较高；周边规划三条地铁线，3 号线、4 号线、5 号线（会展南路—新民，项目距离最近的地铁站-浦边站；交通便捷度较高。

3) 停车方便程度：小区共有 298 户，设置有 448 个停车位，停车较为方便。

#### （3）外部配套设施状况

1) 基础设施：基础设施已达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），水、电、气供应保证率高，基础设施完善。

2) 公共服务设施：区域内规划建设一期社区规划公立幼儿园、双十中学翔安校区初中部、实验小学翔安校区，未来教育设施较为齐全；周边现建设有闽篮城市广场、厦门大学附属翔安医院等等公共设施，公共服务设施较为齐全。

3) 自然环境：周边绿化较好，自然环境较好。

4) 人文环境：周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。

### 3、实物状况、权益状况描述与分析

(1) 土地实物状况描述与分析

- 1) 名称：翔安区 2017XP02 地块
- 2) 宗地四至：东至浦后路，南至国贸远洋天和，西至规划道路，北至鸿翔北路。
- 3) 面积：宗地面积 17,556.3956 平方米。
- 4) 用途：城镇住宅用地、批发零售用地。
- 5) 形状：较规则。
- 6) 地形：地形为平地。
- 7) 地势：小区路面比小区外路面稍高，自然排水通畅。
- 8) 地质：土地承载力较强，稳定性较好，地质条件好。
- 9) 开发程度：宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地已于 2020 年 12 月完成全部开发。

(2) 建筑物实物状况描述与分析

- 1) 名称：远洋天和待售 20 套住宅及 179 个车位。
- 2) 规模：远洋天和项目总可售面积 51,377.89 平方米，包括 294 套住宅、4 套商业及 448.00 套车位。截止评估基准日未售的住宅共 20 套，建筑面积为 2,740.97 m<sup>2</sup>；未售的车位共计 179.00 套，建筑面积共计 7,994.31 m<sup>2</sup>；商业已全部售罄。
- 3) 建筑结构：框架。
- 4) 设施设备：楼宇配备楼梯，水电气等到位。
- 5) 装饰装修：外墙为涂料粉刷；内部装修情况：实木门及防盗门；铝合金窗；墙面为涂料粉刷，天棚为涂料粉刷；水、电、卫生等设施齐全，所有设施均为全新，尚未开始使用。

(3) 权益状况

截止评估基准日，评估对象对应土地使用权已取得闽（2018）厦门市不动产权第 0013160 号不动产权证书，证载土地使用权面积为 17,556.3956 平方米，使用权类型为出让，用途为城镇住宅用地、批发零售用地，城镇住宅用地土地使用权

终止日期为 2087 年 11 月 29 日，批发零售用地土地使用权终止日期为 2057 年 11 月 29 日。

#### 4、市场背景描述与分析

##### (1) 评估对象所在地区的经济社会发展状况

###### 1) 城市地理位置

厦门市位于台湾海峡西岸中部、闽南金三角的中心，地处北纬 24° 23'~24° 54'、东经 117° 53'~118° 26'，隔海与金门县、龙海市相望，陆地与南安市、安溪、长泰县、龙海市接壤。厦门市境域由福建省东南部沿厦门湾的大陆地区和厦门岛、鼓浪屿等岛屿以及厦门湾组成。全市土地面积 1573.16 平方公里，其中厦门本岛土地面积 141.09 平方公里（含鼓浪屿），海域面积约 390 平方公里。厦门市下辖思明、湖里、集美、海沧、同安、翔安六个行政区。

###### 2) 城市在隶属地区的重要程度

厦门别称鹭岛，隶属福建省，位于福建省东南端，南接漳州，北邻泉州，是闽南地区的主要城市之一，与漳州、泉州并称“厦漳泉”闽南金三角经济区。厦门气候宜人，风景秀丽，环境整洁，拥有“国际花园城市”、“国家卫生城市”、“国家园林城市”、“国家环保模范城市”、“中国优秀旅游城市”和“全国十佳人居城市”、“联合国人居奖”、“全国文明城市”等殊荣，是中国最适宜居住的城市之一。厦门是中国最早实行对外开放政策的四个经济特区之一，是国家计划单列市，享有省级经济管理权限并拥有地方立法权。

###### 3) 城市经济特点、经济结构

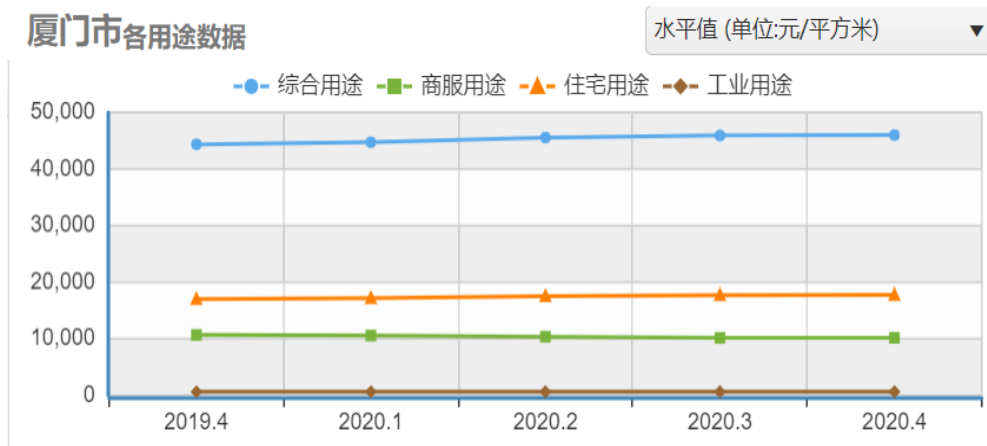
2020 年，面对突如其来的新冠疫情，在市委市政府的坚强领导下，全市统筹推进常态化疫情防控和经济社会发展，坚持稳中求进工作总基调，扎实做好“六稳”工作、落实“六保”任务，全方位推动高质量发展超越，经济社会实现平稳健康发展。2020 年全市实现地区生产总值 6384.02 亿元，比上年增长 5.7%。其中，第一产业增加值 28.89 亿元，增长 2.5%；第二产业增加值 2519.84 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 3835.29 亿元，增长 5.5%。

(2) 评估对象所在地区的房地产市场总体状况

2020年1-12月，厦门市房地产投资1055.76亿元，比去年同期上涨17.4%。

2020年，全市经营性用地出让40宗，土地面积为261.8万平方米，同比增长152%，总建筑面积为503.7万平方米，同比增长91%；全市经营性用地土地出让金628.5亿元，同比增长33%，其中商住用地出让金为589.8亿元，同比增长31%。分用途来看，2020年商住用地成交22宗，总建筑面积为245万平方米，占比49%，同比增长49%；办公用地成交1宗，总建筑面积为8.7万平方米，占比2%；商业用地成交2宗，总建筑面积为13万平方米，占比3%；酒店用地成交2宗，总建筑面积为12.6万平方米，占比3%；综合体用地成交1宗，总建筑面积为42.6万平方米，占比8%；其他用地成交12宗，总建筑面积为181.8万平方米，占比36%。

根据中国地价监测网公布的厦门市各用途地价水平值数据显示，2020年第四季度，住宅用途地价水平值为17739，环比增长0.17%。商服用途地价水平值为10171，环比下降0.23%。工业用途地价水平值为625，环比增长0.48%。综合水平值为46028，环比增长0.17%。厦门市各用途地价增长率如下图所示：



(3) 同类房地产的市场状况

根据国家统计局公布的70个大中城市住宅销售价格变动情况，2020年1月-2020年12月厦门市新建商品住宅销售价格定基指数分别是157.4、157.4、157.4、157.3、158、159.6、160.7、161.3、162.3、162.5、163.2、164.2，二手住宅

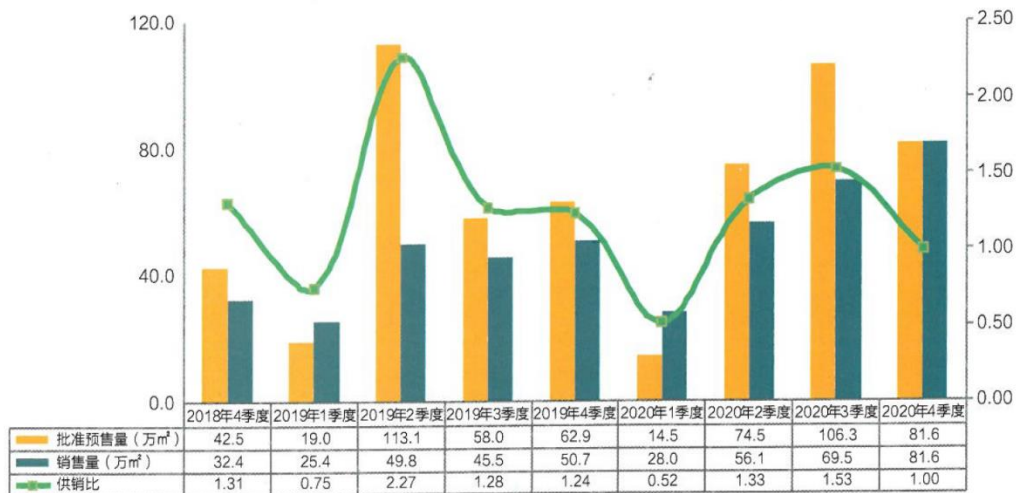


销售价格定基指数分别是 142.5、142.4、142.6、143.3、144.6、145.8、146.6、146.5、146.4、147、147.7、148.7。从价格指数走势可看出，商品住宅销售价格处于平稳上升阶段。

### 1)新建商品住宅市场

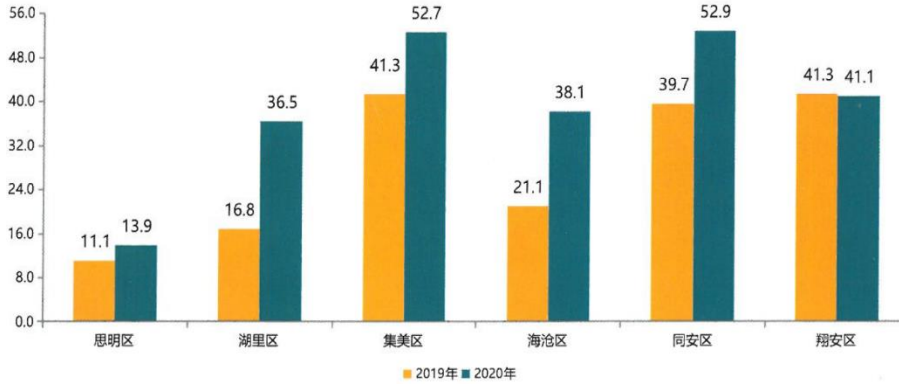
2020 年全年厦门市商品住宅批准预售面积为 276.9 万 m<sup>2</sup>，同比增长 9.4%。岛内批准预售面积为 59.3 万 m<sup>2</sup>；岛外批准预售面积为 217.6 万 m<sup>2</sup>。全年商品住宅销售面积 235.2 万 m<sup>2</sup>，同比增长 37.3%。其中岛内商品住宅销售量为 50.4 万 m<sup>2</sup>，全市占比 21%；岛外商品住宅销售量为 184.8 万 m<sup>2</sup>，全市占比 79%。

厦门市新建住宅批准预售量和销售情况



分区域看，岛内新建商品住宅销售量为 50.4 万 m<sup>2</sup>，同比增长 80.6%，岛外销售量 184.8 万 m<sup>2</sup>，同比增长 28.9%。其中同安区表现较为出色，成交占比为 23%，为全市最高；其次为集美区，占比 22%。与去年同期相比，湖里区商品住宅销量上升最为明显，增幅达 117%，主要由于该区 2020 年有中骏天盈、建发养云、建发玺樾等新楼盘上市。

2020年与2019年厦门新建住宅分区销售面积对比



思明区：全年商品住宅批准预售面积 15.7 万 m<sup>2</sup>，同比增长 273.8%，主要为中骏天禧项目；销售面积 13.9 万 m<sup>2</sup>，同比增长 25.2%，其中近半销售量来自中骏天禧。

湖里区：全年商品住宅批准预售面积 43.5 万 m<sup>2</sup>，同比增长 62.9%，今年该区有建发养云、中骏天盈、联发嘉和府和建发五缘映月四个全新楼盘入市；销售面积 36.5 万 m<sup>2</sup>，同比增长 117.3%。

集美区：全年商品住宅批准预售面积 60.1 万 m<sup>2</sup>，同比增长 11.1%；销售面积 52.7 万 m<sup>2</sup>，同比增长 27.6%，其中今年新入市楼盘新沿线天境云著和中海杏林鹭湾成交面积占比共占超三成。

海沧区：全年商品住宅批准预售面积 46.8 万 m<sup>2</sup>，同比下降 47%；销售面积 38.1 万 m<sup>2</sup>，同比增长 80.6%，其中建发和玺销售占比 16%。

同安区：全年商品住宅批准预售面积 62.2 万 m<sup>2</sup>，同比下降 15%；销售面积 52.9 万 m<sup>2</sup>，其中特房樾琴湾、保利天汇、保利叁仟栋海里居前三甲。

翔安区：全年商品住宅批准预售面积 48.5 万 m<sup>2</sup>，同比下降 24%；销售面积 41.1 万 m<sup>2</sup>，与去年基本持平，其中国贸天成二期、保利和光城悦和国贸学原成交面积占比共占约三成。

## 2) 二手住宅市场

2020 年全年二手住宅交易 33877 套，同比下降 6%；交易面积 332.2 万 m<sup>2</sup>，同比下降 6%。从分区域情况看，岛内二手住宅交易 18737 套，同比下降 1%，

交易面积 178.5 万 m<sup>2</sup>，同比下降 4%，占比 54%，其中思明区交易量依旧维持在高位，交易 12775 套，同比下降 2%，交易面积 119.4 万 m<sup>2</sup>，同比下降 1%；岛外二手住宅交易 15140 套，同比下降 11%，交易面积 153.7 万 m<sup>2</sup>，同比下降 8%，占比 46%。

### 3) 住房租赁市场租金分析

据我司调查厦门市 2020 年第四季度住房市场综合租金呈现逐月上涨趋势，12 月全市住房综合租金均价约为 39 元/月·m<sup>2</sup>。厦门住房租赁市场整体呈现岛内高于岛外、西部高于东部的格局，岛内思明、湖里两区综合租金超过全市平均值，分别约为 55 元/月·m<sup>2</sup>、47 元/月·m<sup>2</sup>。西部海沧区、集美区综合租金分别约为 32 元/月·m<sup>2</sup>、31 元/月·m<sup>2</sup>，其次是东部翔安区综合租金约为 25 元/月·m<sup>2</sup>，北部同安区因距离岛内较远并且区域面积大，综合租金为全市最低，约为 22 元/月·m<sup>2</sup>。

我市房地产市场在新冠肺炎疫情的冲击之下仍保持较强韧性，房地产市场总体运行情况良好，保持平稳健康发展，土地、新房市场交易规模达到较高水平，市场呈现先抑后扬、供需均衡及结构分化等特征。第一季度市场受疫情影响供销情况出现明显下滑。随着疫情影响渐小，各大房企集中推盘，一、二手住宅成交增长明显，一手住宅在四季度达到年度成交高峰，二手住宅于 8 月达到成交峰值，四季度成交虽有所回落，但仍处于较高水平。

2021 年，政策调控仍将以“房住不炒”为重心，维持房地产市场的健康发展。人口落户政策料将放宽，助力扩大购房需求。2021 年全市供应量或与 2020 年相若，供应结构将满足刚性和改善性购房需求。住宅成交均价预计维持平稳增长趋势。

## 5、评估测算过程

### (1) 销售收入

远洋天和项目评估现场勘查日与评估基准日距离较近，未发现现场勘查日到评估基准日之间，存在已经签约的开发产品。故本次开发产品均认定为未签约

的开发产品。

1) 未签约部分销售单价确定

远洋天和项目，截止现场勘查日未售部分的开发产品主要包括高层住宅（普通住宅）、叠墅（非普通住宅）及车位。本次评估首先收集了周边同类房地产市场价格，然后收集了远洋天和项目的历史成交价、企业预计销售价格等信息，进行分析判断后选择合适的价格确定销售单价。

①周边同类房地产市场价格

本次对各用途的房地产评估，根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，进行对比分析修正后，得到评估对象同类房地产的市场价格，具体情况如下：

A、高层住宅（普通住宅）

a、可比案例选取及说明

远洋天和项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称		国贸远洋天和	公元九里	世茂国风长安	融侨铂樾府
房屋坐落		翔安区石厝路与浦后路交叉口西北侧	翔安东大道奥体会展旁	翔安西路和洪钟大道交汇处	翔安区新城中路与翔安西路
询价日期		2020年12月31日	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价（元/m <sup>2</sup> ）		待定	38,000.00	36,500.00	37,500.00
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点，交通较便捷、距地铁站近

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
	环境状况	绿化面积较好，环境卫生状况较好	绿化面积较好，环境卫生状况较好	绿化面积较好，环境卫生状况较好	绿化面积较好，环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近双十中学（翔安校区）	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近双十中学（翔安校区）	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近双十中学（翔安校区）	市政配套和生活配套完善，规划合理，邻近双十中学（翔安校区）
实物状况	建筑结构	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层
	主力房型	平层	平层	复式	平层
	预计交房时间	2021年11月	2022年9月	2022年8月	2022年9月
	装修装饰	精装修	精装修	精装修	精装修
	小区档次、开发商知名度	一般	相当	相当	相当
权益状况	土地使用年限	70年	70年	70年	70年
	规划限制	住宅	住宅	住宅	住宅

案例综合分析：上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例，均为住宅楼盘，经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近，可作为此次评估的案例。

**b、可比案例房地产状况修正**

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后，得到可比案例修正后的住宅单价，具体修正系数如下：

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100	100	100
期日修正		100	100	100	100
区位状况	居住聚集度	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	城市规划、配套	100	100	100	100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	主力房型	100	100	98	100
	预计交房时间	100	100	100	100
	装修装饰	100	100	100	100

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
	小区档次、开发商知名度	100	100	100	100
	小计		1	1.02	1
权益状况	土地使用年限	100	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

c、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×期日修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	公元九里	世茂国风长安	融侨铂樾府
交易单价	38,000	36,500	37,500
交易情况修正	1	1	1
期日修正	1	1	1
区域状况修正	1	1	1
实物状况修正	1	1.02	1
权益状况修正	1	1	1
修正系数合计	1	1.02	1
修正后单价（元/m <sup>2</sup> ）	38,000	37,200	37,500
平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	37,600		

d、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定远洋天和周边住宅房地产平均单价=（38,000+37,200+37,500）÷3=37,600（元/m<sup>2</sup>，取整至百位）。

B、叠墅（非普通住宅）

a、可比案例选取及说明

远洋天和项目周边住宅类房地产在售楼盘较多，，故本次评估通过调查周边在售一手楼盘均价，分析确定住宅类房地产市场价格。评估人员根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个可比案例，具体如下：

项目名称	评估对象	案例一	案例二	案例三	
楼盘名称	国贸远洋天和	首创禧瑞风华	IOI 棕榈国际住区	融侨铂樾府	
房屋坐落	翔安区石厝路与浦后路交叉口西北侧	翔安东大道奥体会展旁	翔安新城片区新城中路与翔安西路交叉东北侧 B 地块	翔安区新城中路与翔安西路	
询价日期	2020 年 12 月 31 日	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	
单价 (元/m <sup>2</sup> )	待定	55,000.00	48,000.00	55,000.00	
区域状况	居住集聚度	较为集中	较为集中	较为集中	较为集中
	交通条件	有多个公交车站点, 交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点, 交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点, 交通较便捷、距地铁站近	有多个公交车站点, 交通较便捷、距地铁站近
	环境状况	绿化面积较好, 环境卫生状况较好	绿化面积较好, 环境卫生状况较好	绿化面积较好, 环境卫生状况较好	绿化面积较好, 环境卫生状况较好
	城市规划、配套	市政配套和生活配套完善, 规划合理, 邻近双十中学 (翔安校区)	市政配套和生活配套完善, 规划合理, 邻近双十中学 (翔安校区)	市政配套和生活配套完善, 规划合理, 邻近双十中学 (翔安校区)	市政配套和生活配套完善, 规划合理, 邻近双十中学 (翔安校区)
实物状况	建筑结构	钢混、叠墅	钢混、叠墅	钢混、叠墅	钢混、叠墅
	房型	叠墅	叠墅	叠墅	叠墅
	预计交房时间	2021 年 11 月	2022 年 9 月	2022 年 8 月	2022 年 9 月
	装修装饰	精装修	精装修	精装修	精装修
	小区档次、开发商知名度	一般	相当	略低	相当
状况权益	土地使用年限	70 年	70 年	70 年	70 年
	规划限制	住宅	住宅	住宅	住宅

案例综合分析: 上述三个案例均为与评估对象相近的房地产开发项目一手房可比案例, 均为住宅楼盘, 经评估人员对可比案例进行仔细甄别与分析, 认为上述三个案例用途、询价日期、拟交易方式、区位状况和实物状况与委估物业相近, 可作为此次评估的案例。

#### b、可比案例房地产状况修正

评估人员对各案例的业态、交通、周边配套进行简单修正后, 得到可比案例修正后的住宅单价, 具体修正系数如下:

项目名称		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100	100	100
期日修正		100	100	100	100
区位状况	居住聚集度	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	城市规划、配套	100	100	100	100
	小计		1	1	1
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	主力房型	100	100	100	100
	预计交房时间	100	100	100	100
	装修装饰	100	100	100	100
	小区档次、开发商知名度	100	100	97	100
	小计		1	1.03	1
权益状况	土地使用年限	100	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1	1	1

c、公式选用和计算

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比案例价格×交易情况修正系数×期日修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

则可比实例的比较价值如下表所示：

项目名称	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	首创禧瑞风华	IOI 棕榈国际住区	融侨铂樾府
交易单价	55,000	48,000	55,000
交易情况修正	1	1	1
期日修正	1	1	1
区域状况修正	1	1	1
实物状况修正	1	1.03	1
权益状况修正	1	1	1
修正系数合计	1	1.03	1
修正后单价（元/m <sup>2</sup> ）	55,000	49,500	55,000
平均单价（元/m <sup>2</sup> ）		53,200	

d、修正后单价确定

由上述因素修正后可得，采用简单算术平均数，综合确定远洋天和周边住宅



房地产平均单价 = (55,000+49,500+55,000) ÷ 3 = 53,200 (元/m<sup>2</sup>, 取整至百位)

C、车位

a、可比案例选取及说明

远洋天和项目周边新建楼盘较多，评估人员调查了解到，各新建楼盘车位售价与其在房管局备案价偏差较小。本次评估根据评估对象状况、评估目的和评估基准日，选取了与评估对象位于同一区域、用途一致、区位相近、实物状况相近的三个楼盘车位的备案价格，案例具体信息如下：

项目	案例一	案例二	案例三
名称	公元九里	世茂国风长安	融侨铂樾府
位置	翔安东大道奥体会展旁	翔安西路和洪钟大道交汇处	翔安区新城中路与翔安西路
日期	2020年12月	2020年12月	2020年12月
单价(万元/个)	18.3	50	60
车位类型	地下车位	地下车位	地下车位
建筑结构	框架	框架	框架
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位

案例综合分析：以上三个案例均为周边楼盘车位定价，可以看出，不同楼盘车位定价策略差异比较大。由于根据厦门市国土资源与房产管理局关于贯彻落实《福建省住房和城乡建设厅关于进一步加强商品房预售管理的通知》的若干意见（厦国土房[2010]46号），房地产开发企业对外销售商品房应实行明码标价制度，按申报价格公开销售。销售价格调整±10%以上的，应调整预售方案，重新申报预售价格。未重新申报预售价格的，房地产开发企业不得销售，房地产交易登记机构不予受理合同登记备案和预告登记。故以上备案价格为评估基准日同类小区物业的实际销售价格。故可以看出，各楼盘小区一手车位实际销售价格与各小区开发商定价及销售策略相关，差异较大。远洋天和项目周边新建楼盘一手车位销售价格 在 18.3 万元至 60 万元之间。

②楼盘备案价、历史成交价及企业预计成交价

根据企业人员提供的相关资料，国贸远洋天和住宅及车位、历史成交价及企业预计成交价如下：

A、截止评估基准日，已售部分销售情况如下

序号	类型	数量单位	已售数量	已售总价 (万元)	已售单价 (元/单位)
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	21,055.38	76,541.69	36,352.56
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	7,802.36	37,366.15	47,890.83
3	商业	m <sup>2</sup>	182.31	722.00	39,602.92
4	车位	个	269.00	5,705.27	212,091.73

B、截止现场勘查日，未售部分企业预计销售单价如下

序号	类型	数量单位	数量	总价 (万元)	单价 (元/单位)
1	普通住宅	m <sup>2</sup>	374.59	1,271.23	33,936.56
2	非普通住宅	m <sup>2</sup>	2,366.38	12,603.49	53,260.65
3	车位	个	179.00	2,553.87	142,674.50

注：a、截止现场勘查日，企业剩余未售的非普通住宅主要是叠墅，平均售价较高，导致企业预计平均非普通住宅价格高于历史平均成交价格；

b、截止现场勘查日，企业预计剩余车位销售平均单价小于历史平均成交单价水平，主要原因为剩余车位主要为超配车位，企业对超配车位进行了适当打折处理。

③销售单价确定

评估人员调查取得的周边同类房地产销售价格、远洋天和项目备案价、历史成交价及预计销售单价对比如下表：

序号	类型	单位	价格水平	历史成交价	企业预计售价
1	普通住宅	万元/m <sup>2</sup>	3.76	3.64	3.39
2	非普通住宅	万元/m <sup>2</sup>	5.32	4.79	5.33
3	车位	万元/个	18.3-60	21.21	14.27

通过上表可知，企业历史成交价与周边同类房地产价格一致，并未大幅度偏离市场水平，预计售价与历史成交均价之间，有一定差异：

A、普通住宅，企业未售的普通住宅共4套，其中3套为10层以下，1套为高层，故企业预计平均销售价格低于历史成交价及市场平均水平；

B、非普通住宅（叠墅），企业未售的叠墅主要为首层及顶层的叠墅，其平均售价较高，故企业预计平均销售价格高于历史水平，且与周边同类房地产较为接近；

C、车位，企业尾盘剩余车位较多，由于前期销售策略，导致尾盘车位去化有一定困难，企业对剩余车位售价进行了价格调整预计售价低于历史平均成交价；

D、企业预计售价已经根据企业的定价策略及作出调整，如尾盘车位价格较低等。

故在企业预计售价未偏离周边同类房地产市场价格，亦未偏离自身历史销售数据的情况下，采用企业预计售价作为本次评估未售部分的销售单价。

## 2) 销售收入的确定

根据上述分析，根据企业预计销售价格确定销售收入。具体如下：

用途	单位	未签约		
		数量	总价（元）	平均单价（元/单位）
普通住宅	m <sup>2</sup>	374.59	12,712,295.95	33,936.56
非普通住宅	m <sup>2</sup>	2,366.38	126,034,944.78	53,260.65
车位	个	179.00	25,538,736.00	142,674.50
合计			164,285,976.73	

故销售收入确定为 164,285,976.73 元。

### (2) 所含增值税

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），房地产开发行业增值税适用税率为 9%。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号），售价中所含增值税计算方法如下：

$$\text{增值税额} = (\text{销售收入} - \text{允许扣除的土地价款}) \div (1+9\%) \times 9\%$$

允许扣除的土地价款 = (当期房地产销售面积 ÷ 可供销售的房地产总面积) × 支付的土地价款。

根据厦门东悦地产有限公司提供的相关资料，远洋天和项目总计容可售面积为 31,781.02 m<sup>2</sup>，取得土地所支付的土地出让金为 1,056,000,000.00 元；由于地下车位建筑面积不计容，故当期房地计容销售面积为 2,740.97 m<sup>2</sup>。故：

$$\begin{aligned} \text{允许抵扣的土地价款} &= 2,740.97 \div 31,781.02 \times 1,056,000,000.00 \\ &= 91,075,249.32 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\text{增值税额} = (\text{销售收入} - \text{允许扣除的土地价款}) \div (1+9\%) \times 9\%$$

$$= (164,285,976.73 - 91,075,249.32) \div (1+9\%) \times 9\%$$

$$= 6,044,922.45 \text{ 元}$$

### (3) 土地增值税

截至评估基准日，远洋天和房地产开发项目尚未进行土地增值税的汇算清缴，故本次评估采用全盘收入成本估算预计需要交纳的土地增值税，扣除已经交纳的金额得到土地增值税预计交纳金额。

#### 1) 全盘应交土地增值税

根据企业提供的历史年度销售数据及本次评估对未售部分预计销售收入的预测，全盘应交土地增值税计算如下表：

金额单位：万元

项目		总金额（不含税）	普通住宅	其他
面积		51,377.89	21,429.97	29,947.92
一、房地产收入总额		134,190.56	76,348.90	57,841.65
二、扣除项目金额合计		177,340.03	110,529.44	66,810.59
（一）取得土地使用权支付的金额 <sup>注①</sup>		109,095.99	73,563.52	35,532.47
（二）房地产开发成本 <sup>注②</sup>		26,897.55	11,219.10	15,678.45
其	专业费用	4,096.20	1,708.55	2,387.66
中	建筑安装工程费	22,801.34	9,510.55	13,290.79
（三）房地产开发费用		13,599.35	8,478.26	5,121.09
其	利息支出	6,799.68	4,239.13	2,560.55
中	其他房地产开发费用	6,799.68	4,239.13	2,560.55
（四）与转让房地产有关的税金		548.44	312.04	236.40
其	城市维护建设税、教育费附加	548.44	312.04	236.40
中	其他	-		
（五）财政部规定的其他扣除项目		27,198.71	16,956.52	10,242.18
三、增值额		-43,149.47	-34,180.54	-8,968.93
四、增值额与扣除项目金额之比			-31%	-13%
五、适用税金（%）		0%	0%	0%
六、速算扣除系数（%）		0%	0%	0%
七、应纳土地增值税税额 $26=22*24-4*25$		-	-	-

注：①取得土地使用权支付的成本主要包括土地出让金及契税，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊；

②房地产开发成本包括开发专业费用及建设成本，根据当地土地增值税清算规则按照可售面积进行分摊。

2) 账面已预交土地增值税金额

根据被评估单位提供的评估申报表,截止评估基准日企业预缴的土地增值税金额为 4,607,148.81 元。

3) 需交土地增值税

综上所述需缴土地增值税=全盘应交土地增值税-已预交土地增值税  
=-4,607,148.81 元。

(4) 销售税费

销售税费主要包括增值税附加及印花税。

1) 增值税附加

根据厦门市翔安区当地规定,适用城镇建设税税率为 7%,教育费附加税率为 3%,地方教育费附加税率为 2%,故增值税附加税率合计为 12%。

增值税附加=增值税税额×附加税率  
=6,044,922.45×12%  
=725,390.69 元

2) 印花税

根据印花税相关规定,印花税税率为 0.05%,纳税基础为合同金额。  
故印花税=销售收入×0.05%=164,285,976.73×0.05%=82,142.99 元

3) 销售税金

销售税金=增值税附加+印花税=807,533.68 元。

(5) 销售费用

2020 年厦门东悦地产有限公司主要财务数据如下:

金额单位:人民币元

项目	营业收入	销售费用
2020 年	1,072,446,726.66	24,135,246.87

由于厦门东悦地产有限公司为远洋控股集团(中国)有限公司与国贸地产集团有限公司合作成立,其合作协议约定销售费用上限为销售收入的 2%。由于该

项目历史年度发生销售费用已经超过约定标准，未来年度销售费用不予考虑，本次销售费率按照 0% 考虑。

(6) 销售期间占用的资金成本

根据企业预计，远洋天和项目剩余未售的住宅及车位去化周期均为 9 个月。远洋天和项目为 2019 年 6 月开盘预售，截止评估基准日已销售 1.5 年，企业预计去化周期与历史销售情况相符，故本次评估采用企业预计去化周期考虑销售期间占用的资金成本。

$$\text{销售期间占用的资金成本} = \text{账面成本} \times \left( (1 + \text{利率})^{\text{预计销售周期 (年)} / 2 - 1} \right)$$

具体计算表格如下：

金额单位：人民币元

用途	去化周期 (月)	账面成本	利率	需扣除资金成本
普通住宅	9	14,543,983.81	4.65%	250,015.52
非普通住宅	9	91,531,165.91	4.65%	1,573,448.67
车位	9	34,545,313.29	4.65%	593,844.48
合计		140,620,463.01	4.65%	2,417,308.67

(7) 企业所得税及适当净利润

截止评估基准日，厦门东悦地产有限公司账面记录的存货开发产品为远洋天和房地产开发项目尾盘，其产品用途与构成与已售部分呈现较大差异，故利润率采用剩余的全部存货开发产品收入、成本、费用进行估算。即：

$$\text{营业利润率} = (\text{全部开发产品销售收入} - \text{全部开发产品所含增值税} - \text{全盘应交土地增值税} - \text{销售税费} - \text{销售费用} - \text{全部开发产品账面价值}) \div (\text{全部开发产品销售收入} - \text{全部开发产品所含增值税})$$

$$= (164,285,976.73 - 6,044,922.45 - 0.00 - 82,142.99 - 0.00 - 140,620,463.00)$$

$$\div (164,285,976.73 - 6,044,922.45)$$

$$= 10.62\%$$

计算得到，营业利润率为 10.62%。

1) 企业所得税

$$\text{企业所得税} = (\text{销售收入} - \text{所含增值税}) \times \text{营业利润率} \times \text{所得税率};$$

$$= (164,285,976.73 - 6,044,922.45) \times 10.62\% \times 25\%$$

$$=4,203,174.42 \text{ 元}$$

## 2) 适当数额净利润

剩余住宅部分，较为畅销，故 r 取 0；剩余车位，由于数量较多，销售存在一定不确定性，故 r 取 0.5。则：

$$\text{适当数额净利润} = (\text{销售收入} - \text{所含增值税}) \times \text{营业利润率} \times (1 - \text{所得税率}) \times r = 0.00 \text{ 元}$$

## (8) 评估值

评估价值 = 销售收入 - 所含增值税 - 土地增值税 - 销售税金 - 销售费用 - 销售期间占用的资金成本 - 企业所得税 - 适当数额的净利润

$$\begin{aligned} &= 164,285,976.73 - 6,044,922.45 + 4,607,148.81 - 807,533.68 - 0.00 - \\ &2,417,308.67 - 4,203,174.42 - 933,537.36 \\ &= 154,568,800.00 \text{ 元 (取整至百位)} \end{aligned}$$

### 三、设备类固定资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	57,350.06	28,538.42
固定资产-电子设备	57,350.06	28,538.42

#### (二) 设备概况

本次委估设备主要是厦门东悦地产有限公司的电子设备，截止评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的电子设备共计 16 项，主要为电脑、投影仪、空调等，账面原值为 57,350.06 元，账面净值为 28,538.42 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人員询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

#### (三) 评估过程

##### 1、清查核实

(1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。



(3) 根据现场实地勘察结果, 进一步完善评估明细表, 要求做到“表”、“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题, 如: 抽查重大设备的购置合同; 查阅固定资产明细账及相关财务凭证, 了解设备账面原值构成情况。

## 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型, 选择评估方法, 开展市场询价工作, 进行评定估算。

## 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总, 对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

## 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求, 编制“设备评估技术说明”。

# (四) 评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析, 根据本次评估目的、按照持续使用原则, 以市场价格为依据, 结合委估设备的特点, 对本次纳入评估范围内的电子设备采用重置成本法进行评估。

即:  $\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$

### 1、重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低, 因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本, 重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

### 2、综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备, 确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘

汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

成新率=尚可使用年限÷（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

本次评估对于超过会计折旧年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15%的成新率。

### （五）评估结果

经评估，设备类固定资产账面原值为 57,350.06 元，账面净值为 28,538.42 元，评估原值为 52,573.44 元，评估净值为 35,961.68 元，评估原值减值 4,776.62 元，评估净值增值 7,423.26 元，增值率为 26.01%。

评估原值减值 4,776.62 元，评估原值减值的主要原因如下：

部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

评估净值增值 7,423.26 元，评估原值增值的主要原因如下：

部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

### （六）典型案例

电子设备评估案例：以爱普生投影仪为例（电子设备评估明细表序号第 11 项）：

#### 1、设备概况

设备名称：爱普生投影仪

数量：1 台

规格型号：爱普生 CB-X05E

生产厂家：爱普生(中国)有限公司深圳分公司

购入日期：2019/3/29

启用日期：2019/3/29

账面原值：2,412.92 元

账面净值：1,075.77 元

2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

评估人员通过中关村在线(www.zol.com.cn)网站询价,该设备于评估基准日的市场售价为每台人民币 2,600 元,此价格包含 13%增值税、运费等费用。

故：重置全价=市场售价-所含增值税进项税

$$=2,600-2,600\div(1+13\%)\times 13\%$$

$$=2,300.88 \text{ 元。}$$

(2) 成新率的确定

该设备采用年限法确定成新率。现场核查发现,委估设备目前外观状况良好,没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社)确定,委估设备的使用年限按 5 年考虑,截至评估基准日设备已经使用 1.76 年,尚可使用年限为 3.24 年,则设备的理论成新率为:

成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

$$=3.24\div(1.76+3.24)\times 100\%$$

$$=65\% \text{ (取整)}$$

(3) 评估值计算

评估值=重置成本×成新率

$$=2,300.88\times 65\%$$

$$=1,495.58 \text{ (元)}$$

## 说明三：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，对重要资产履行了资产评估程序，其中对存货——开发产品采用市场法评估，对设备类固定资产采用重置成本法进行评估，并对存货评估影响到的预付款项科目进行了适当调整，对其他资产、负债采用被评估单位提供的财务报表数确认评估值，得出如下结论：

### 一、评估结论

经过对主要资产的评估，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门东悦地产有限公司总资产账面值为 38,507.35 万元，评估值为 39,442.21 万元，评估增值 934.86 万元，增值率为 2.43%；总负债账面值为 50,153.96 万元，评估值为 50,153.96 万元，无增减值变化；厦门东悦地产有限公司股东全部权益的账面值为-11,646.61 万元，评估值为-10,711.75 万元，评估增值 934.86 万元，增值率 8.03%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	38,504.50	39,438.61	934.11	2.43
2 非流动资产	2.85	3.60	0.75	26.32
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	2.85	3.60	0.75	26.32
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设备	2.85	3.60	0.75	26.32
8 使用权资产	-	-	-	-
9 长期待摊费用	-	-	-	-
10 递延所得税资产	-	-	-	-
11 其他非流动资产	-	-	-	-
<b>12 资产总计</b>	<b>38,507.35</b>	<b>39,442.21</b>	<b>934.86</b>	<b>2.43</b>
13 流动负债	50,153.96	50,153.96	-	-
14 非流动负债	-	-	-	-
<b>15 负债总计</b>	<b>50,153.96</b>	<b>50,153.96</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>16 净资产(所有者权益)</b>	<b>-11,646.61</b>	<b>-10,711.75</b>	<b>934.86</b>	<b>8.03</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 二、资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

厦门东悦地产有限公司的股东全部权益账面价值为-11,646.61万元，评估值为-10,711.75万元，评估增值934.86万元，增值率为8.03%。主要的增值情况说明如下：

（一）预收款项评估减值460.71万元，评估减值主要原因为预缴土地增值税并入存货科目评估；

（二）存货—开发产品评估增值1,394.83万元，评估增值的主要原因为企业剩余未售的叠墅位置较好，市场价值高于账面成本，且评估价值中包含预缴土地增值税，导致评估增值；

（三）固定资产增值0.75万元，增值的主要原因是部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

长期股权投资——厦门市万贸悦城物业服务有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-102号

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月十七日

**长期股权投资——厦门市万贸悦城物业服务有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估说明**

**目录**

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>2</b>
一、公司概况.....	3
二、股东及出资情况.....	3
三、经营情况.....	4
四、历史年度财务数据.....	4
五、资产及负债情况.....	4
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>6</b>
一、流动资产科目评估技术说明.....	7
二、设备类固定资产评估技术说明.....	11
三、非流动资产其余评估技术说明.....	15
四、负债评估技术说明.....	17
<b>说明三：收益法评估技术说明</b> .....	<b>21</b>
一、评估对象.....	22
二、收益法的应用前提及选择的理由与依据.....	22
三、收益预测的假设条件.....	22
四、企业经营、资产、财务情况.....	23
五、评估计算及分析过程.....	35
六、评估值测算过程及结论.....	47
七、收益法评估结果.....	49
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>50</b>
一、资产基础法评估结果评估结果.....	51
二、收益法评估结果.....	51
三、两种方法评估结果的差异分析.....	52
四、评估结果的最终选取.....	52



## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司概况

企业名称：厦门市万贸悦城物业服务有限责任公司

统一社会信用代码：91350206MA325CWM83

注册资本：500.00 万人民币

成立日期：2018 年 10 月 12 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：项凌云

注册地址：厦门市思明区晃岩路 35-6 号 B 单元

经营范围：物业管理；承装、承修、承试电力设施；游泳场馆经营；房地产中介服务（不含评估）；家庭服务；绿化管理；其他体育（不含需经许可审批的项目）；停车场管理；林业产品批发；家用电子产品修理；日用电器修理；建筑物清洁服务；其他未列明清洁服务（不含须经行政审批许可的事项）；家具和相关物品修理；森林经营和管护；自有房地产经营活动；其他未列明房地产业；园林景观和绿化工程施工；企业管理咨询；其他未列明商务服务业（不含需经许可审批的项目）；工程管理服务；市政设施管理；公园管理；游览景区管理；其他未列明预包装食品批发（不含冷藏冷冻食品）；其他未列明预包装食品零售（不含冷藏冷冻食品）；其他未列明居民服务业。

### 二、股东及出资情况

2018 年 10 月 12 日，厦门市万贸悦城物业服务有限责任公司由深圳市誉鹰物业服务有限责任公司及厦门筑成投资有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门市万贸悦城物业服务有限责任公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	深圳市誉鹰物业服务 有限公司	250.00	50.00%	250.00	50.00%
2	厦门筑成投资有限公司	250.00	50.00%	250.00	50.00%

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴 比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比 例
	合计	500.00	100.00%	500.00	100.00%

### 三、经营情况

厦门市万贸悦城物业服务有限责任公司于 2018 年 10 月 12 日成立，公司为国贸地产和万科物业合资，经营范围主要是物业管理。截至评估基准日，厦门市万贸悦城物业服务有限责任公司已经开展正常经营活动，为国贸地产住宅项目及案场提供物业服务。

### 四、历史年度财务数据

厦门市万贸悦城物业服务有限责任公司 2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	1,537.56	4,384.57
负债	975.01	3,843.75
净资产	562.55	540.82
	2019 年度	2020 年度
营业总收入	4,160.94	6,877.20
利润总额	84.35	-7.23
净利润	62.71	-21.85

### 五、资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	29,788,293.73
2 非流动资产	686,463.47
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	124,067.45
9 使用权资产	528,223.76
10 在建工程	-
11 工程物资	-

项目		账面价值
12	固定资产清理	-
13	生产性生物资产	-
14	油气资产	
15	无形资产	
16	开发支出	-
17	商誉	-
18	长期待摊费用	34,172.26
19	递延所得税资产	-
20	其他非流动资产	-
21	资产总计	30,474,757.20
22	流动负债	21,850,622.90
23	非流动负债	3,215,884.93
24	负债合计	25,066,507.83
25	净资产（所有者权益）	5,408,249.37

评估前的账面数是以被评估单位提供的会计报表为基础，该会计报表未经审计。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产科目评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门市万贸悦城物业服务有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和其他流动资产。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	29,788,293.73
货币资金	21,302,208.73
应收账款	3,943,785.16
预付款项	574,939.50
其他应收款	6,409,053.16
其他流动资产	-2,441,692.82

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括现金及银行存款。货币资金的账面金额为 21,302,208.73 元。

现金账面价值为 24,643.09 元，存放于财务部。对现金进行核实，由被评估单

位出纳员全额盘点，企业财务负责人与评估人员同时在现场监盘，同时，获取被评估单位出纳员签署的《出纳员声明书》。之后，核对由出纳员提供的现金日记账，数字相符后，由出纳员填写从基准日到核实盘点日之间账目记录的借贷方数据，进行推算。评估人员进行复核，确认与评估基准日申报数额一致，按核实推算与基准日相符的现金额作为评估值。

银行存款账面价值为 21,277,565.64 元，包括 6 个人民币账户。评估人员查阅了银行对账单，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款以核实后账面价值确定评估价值。

经评估，货币资金的评估值为 21,302,208.73 元，无评估增减值。

## 2、应收账款评估

应收账款主要为关联方的物业案场服务费，账面余额为 3,993,554.58 元，已计提坏账准备 49,769.42 元，账面价值 3,943,785.16 元。

评估人员查阅了应收账款相关合同及会计凭证，对应收账款的真实性及准确性进行了必要的核实。评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

本次纳入评估范围的应收账款，主要为被评估单位为关联单位提供物业服务产生的项目案场物业服务费。由于往来单位均为关联单位，且历史回款情况较好，发生坏账可能性较小，故本次评估以核实后的账面价值确认评估价值，评估风险损失确认为零。

应收账款坏账准备的账面余额为 49,769.42 元。应收账款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，应收账款评估值为 3,993,554.58 元，评估增值 49,769.42 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

### 3、预付账款评估

预付账款主要为预付的行政费用及项目能耗费等，账面金额为 574,939.50 元。

评估人员查阅企业相关账务记录，获取了企业缴费记录、相关合作协议进行核查验证，核实结果与账面金额一致。以核实后的账面价值作为评估价值。

经评估，预付账款评估值为 574,939.50 元，无评估增减值。

### 4、其他应收款评估

其他应收款主要为服务费往来、押金、履约保证金等。账面余额为 6,472,756.46 元，已计提坏账准备 63,703.30 元，账面价值为 6,409,053.16 元。

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对部分款项进行函证，核实结果与账面金额一致。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对其他应收款估计评估风险损失。其他应收款评估风险损失采用个别认定方法。

评估人员根据收集的资料及通过向财务相关人员了解情况，对于保证金、押金欠款单位未发现有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况；对于关联方往来款发生坏账的可能性较小，故以其他应收款以核实后账面值作为评估值。

其他应收款坏账准备的账面余额为 63,703.30 元。其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 6,472,756.46 元，评估增值 63,703.30 元，评估增值的原因是评估风险损失与坏账准备的差异导致的。

### 5、其他流动资产评估



列入本次评估范围的其他流动资产为关联方往来款，账面金额为-2,441,692.82元。

评估人员抽查了相关记账凭证及原始凭证，对关联方往来款进行了核实。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

经评估，其他流动资产的评估值为-2,441,692.82元，无增减值变化。

## 二、设备类固定资产评估技术说明

### （一）评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要为电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	166,437.08	124,067.45
固定资产-车辆		
固定资产-电子设备	166,437.08	124,067.45

### （二）设备概况

本次委估设备主要是厦门市万贸悦城物业服务有限公司的电子设备，截止评估基准日，各设备可正常地使用。被评估单位对设备维护保养情况较好，可满足正常经营和使用的需要。其中，主要设备有：

本次评估的电子设备共计 16 项，主要为电脑、打印机等，账面原值为 166,437.08 元，账面净值为 124,067.45 元。至评估基准日，通过现场的勘查情况和向资产管理人员询问，查看了相应的维护维修记录，设备维护、保养、使用正常。

### （三）评估过程

#### 1、清查核实

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

（2）针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

## 4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

# (四) 评估方法

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，对本次纳入评估范围内的电子设备采用重置成本法进行评估。

即：评估值 = 重置全价 × 成新率

### 1、重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本，重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

### 2、综合成新率的确定

本次纳入评估范围的电子设备均为常见设备，确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘

汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，采用年限法计算成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

本次评估对于超过会计折旧年限企业仍在继续使用的设备，评估时取 15% 的成新率。

### （五）评估结果

经评估，设备类固定资产账面原值为 166,437.08 元，账面净值为 124,067.45 元，评估原值为 162,369.05 元，评估净值为 130,154.04 元，评估原值减值 4,068.03 元，评估净值增值 6,086.59 元，增值率为 4.91%。

评估原值减值 4,068.03 元，评估原值减值的主要原因如下：

部分设备的技术更新速度快，市场价格下降。

评估净值增值 6,086.59 元，评估原值增值的主要原因如下：

部分设备评估时参考的经济耐用年限大于会计折旧年限。

### （六）典型案例

电子设备评估案例：以笔记本电脑为例（电子设备评估明细表序号第 5 项）：

#### 1、设备概况

设备名称：笔记本电脑

数量：3 台

规格型号：戴尔 Latitude 5490

生产厂家：戴尔（中国）有限公司深圳分公司

购入日期：2019/5/22

启用日期：2019/5/22

账面原值：14,826.72 元

账面净值：10,319.35 元

2、评估方法：采用重置成本法进行评估

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

经市场询价，目前该设备的市场报价为每台 5,500.00 元，含 13%的增值税、运费等等。故：

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{销售单价} \times \text{数量} - \text{所含增值税} \\ &= 5,500.00 \times 3 - 5,500.00 \times 3 \div 1.13 \times 13\% \\ &= 14,601.77 \text{ 元}\end{aligned}$$

(2) 成新率的确定

采用年限法确定成新率。现场核查发现，委估设备目前外观状况良好，没有维修和更换零部件情况。根据目前设备整体运行状况以及《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）确定，委估设备的使用年限按 5 年考虑，截至评估基准日设备已经使用 1.61 年，尚可使用年限为 3.39 年，则设备的理论成新率为：

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 3.39 \div (1.61 + 3.39) \times 100\% \\ &= 68\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$

(3) 评估值计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 14,601.77 \times 68\% \\ &= 9,929.20 \text{ (元)}\end{aligned}$$

### 三、非流动资产其余评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估范围为厦门市万贸悦城物业服务有限公司申报评估的非流动资产的以下科目，具体包括使用权资产及长期待摊费用。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
使用权资产	528,223.76
长期待摊费用	34,172.26

#### (二) 使用权资产评估

##### 1、评估范围

使用权资产的账面价值为 528,223.76 元，主要为经营过程中在各地租赁员工宿舍产生。

##### 2、核实方法和结果

评估人员查阅了相关的租赁合同、企业确认使用权资产的记账凭证及原始凭证，并根据其合同约定的租赁期限、租赁内含利率核算了使用权资产账面价值。经核实，账实相符。

##### 3、评估方法

以核实后的账面价值确认为评估价值。

##### 4、评估结果

使用权资产的评估价值为 528,223.76 元，无增减值变化。

#### (三) 长期待摊费用

##### 1、评估范围

长期待摊费用的账面价值为 34,172.26 元，主要为企业预付的租金及服装费用的摊销。

## 2、核实方法和结果

评估人员查阅了相关合同、记账凭证及原始凭证，经核查，账实相符。

## 3、评估方法

本次纳入评估范围的长期待摊费用主要为企业预付的租金及服装费用的摊销，评估人员根据所签订的合同及相关资产的预计使用寿命作为该资产的收益期，然后采用费用分摊法对长期待摊费用进行评估。即：

评估价值=待摊费用原始发生总额÷总受益期×尚余受益期

其中：待摊费用原始发生总额根据相关合同及付款单据确认；

总收益期根据合同约定期限及相关资产经济使用寿命孰短确认。

## 4、评估结果

长期待摊费用评估值为 34,172.26 元，无增减值变化。

## 四、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款；非流动负债包括长期应付款及租赁负债；账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	4,870,739.15
合同负债	6,435,742.85
应付职工薪酬	3,234,985.28
应交税费	864,519.24
其他应付款	6,444,636.38
<b>流动负债合计</b>	<b>21,850,622.90</b>
长期应付款	2,713,291.95
租赁负债	502,592.98
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,215,884.93</b>
<b>负债合计</b>	<b>25,066,507.83</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；



### 第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实调整后的负债申报明细表；
- 2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；
- 3、提交负债的评估技术说明。

### （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### （三）评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### 1、应付账款评估

应付账款账面值为 4,870,739.15 元，应付账款内容为应付业务外包费用及管理费等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额款项进行函证，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能，我们以核实后账面值作为应付账款评估值。

应付账款评估值为 4,870,739.15 元，无评估增减值。

#### 2、合同负债评估

列入本次评估范围的合同负债内容主要为预收的服务费等，账面价值为 6,435,742.85 元。我们核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，我们以核实后账面值作为合同负债评估值。

经评估，合同负债的评估值为 6,435,742.85 元，无评估增减值。

### 3、应付职工薪酬

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 3,234,985.28 元，主要核算企业应付的工资、住房公积金、工会经费等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，我们以核实后的账面价值作为应付职工薪酬评估值。

经评估，应付职工薪酬评估价值为 3,234,985.28 元，无评估增减值。

### 4、应交税费评估

列入评估范围的应交税金主要为增值税、城镇建设税、教育费附加及地方教育费附加等，账面价值 864,519.24 元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。我们以核实后账面价值作为应交税金评估值。

应交税费评估值为 864,519.24 元，无评估增减值。

### 5、其他应付款评估

其他应付款账面值为 6,444,636.38 元，主要为关联方往来款、员工个人报销款等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为其他应付款评估值。

其他应付款评估值 6,444,636.38 元，无评估增减值。

### 6、长期应付款

列入本次评估范围的长期应付款具体为主要为代管的业主公维金，账面金额为 2,713,291.95 元。

评估人员查询了相关记账凭证及原始凭证，检查了相关收款及使用情况，核实了账面价值。以核实后的账面价值作为评估价值。

经评估，长期应付款的评估值为 2,713,291.95 元，评估无增减值。

## 7、租赁负债评估

租赁负债账面值为 502,592.98 元，主要为公司租赁宿舍产生的租赁负债。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。查阅结果与账面价值相符，我们以核实后账面值作为租赁负债评估值。

租赁负债评估值 502,592.98 元，无评估增减值。

### 说明三：收益法评估技术说明

## 一、评估对象

本次收益法评估对象是：厦门市万贸悦城物业服务有限公司股东全部权益。

## 二、收益法的应用前提及选择的理由与依据

### （一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从决定现行公平市场价值的基本依据——企业的预期获利能力的角度，本着收益还原的思路评价企业价值。

### （二）收益法的应用前提

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- 1、企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、企业预期获利年限可以预测。

### （三）收益法选择的理由和依据

根据被评估企业的历史经营情况以及所获取的评估资料表明：

被评估单位所属行业为物业服务及管理，在可预见的时间范围内，该行业不会消失，无特殊原因，企业不会终止经营，故获利年限为无限年期。根据被评估单位的预计经营规划和运营能力，企业未来具备盈利的条件，可以合理预测未来收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以采用收益法评估。

## 三、收益预测的假设条件

- 1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2、针对评估基准日资产的实际状况，假设被评估单位持续经营。
- 3、假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。被评估单位的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。
- 4、除非另有说明，假设被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的

法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

5、假设被评估单位未来将采用的会计政策与编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围与目前方向保持一致。

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

9、不考虑通货膨胀因素的影响。

10、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由被评估单位向我们充分揭示。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本评估机构对资产评估结果作相应调整。

#### **四、企业经营、资产、财务情况**

##### **（一）宏观经济因素**

##### **1、全球经济形势总体判断**

根据国际货币基金组织（IMF）2020年10月更新的《世界经济展望》报告中，世界经济总体形势如下：

全球经济继今年4月“大封锁”期间跌入衰退深渊之后，目前正在恢复。但随着疫情继续扩散，许多国家放慢了经济重启进程，一些国家再度实施了部分封锁

措施以保护易感人群。中国的经济复苏快于预期，但全球经济活动恢复到疫情前水平依然道阻且长，而且极易出现倒退。

**近期前景：**2020 年全球增速预计为-4.4%，收缩幅度小于 2020 年 6 月《世界经济展望更新》中的预测。对增长预测做出调整的原因是，二季度 GDP 增长好于预期，特别是在发达经济体。这些国家在今年 5、6 月放松了封锁措施，此后经济活动比预期更快改善。此外，有关指标显示，三季度经济复苏力度强于预期，我们在更新预测时也考虑了这一因素。预计 2021 年全球经济将增长 5.2%，略低于 2020 年 6 月《世界经济展望更新》中的预测。这既体现了目前我们对 2020 年经济下滑程度将更温和的预测，又与社交距离将继续下去的预期相一致。在 2020 年收缩和 2021 年复苏之后，我们预计 2021 年全球 GDP 水平比 2019 年略高出 0.6%。上述增长预测意味着，发达和新兴市场经济体今明两年将出现巨大的负产出缺口和高失业率。

**中期前景：**我们预计，在 2021 年反弹之后，全球增速将在中期逐步放缓至 3.5%左右的水平。这意味着对于发达和新兴经济体而言，它们只能在很有限的程度上实现使经济活动恢复至疫情前 2020-2025 年预测增长路径的目标。这也将使所有国家提高平均生活水平的进程出现严重倒退。疫情将导致上世纪 90 年代以来全球减贫成果付之东流，并加剧不平等现象。对于依赖日薪工作、不在正式社保范围之内劳动者而言，限制人员流动措施将使其突然遭受收入损失。在这些人中，那些远离家乡的移民工人更难从传统的援助网络中获益。今年，近九千万人的收入可能降至每天 1.90 美元的极度贫困水平以下。此外，疫情期间的学校停课带来了新的严峻挑战，可能对人力资本积累造成严重的负面影响。

在中期增长前景低迷的同时，主权债务存量预计将大幅上升。潜在产出预测的下调也意味着，中期内税基将小于之前预想的水平，从而进一步增大偿债难度。

**风险：**上述基线预测存在异常巨大的不确定性。其依赖于一些在本质上难以预知的公共卫生和经济因素。第一方面因素包括疫情的未來走势、所需采取的公共卫生应对措施以及它们对国内经济活动的干扰情况（特别是对人员密切接触部

门的影响)。第二方面因素是需求疲软、旅游业下滑和侨汇减少造成全球溢出效应的程度。第三方面因素包括金融市场情绪及其对全球资本流动的影响。此外,供给潜力遭到破坏的程度也存在不确定性,这取决于疫情持续的时长、应对政策的规模和有效性、各部门资源的不匹配程度等因素。

## 2、国内宏观经济分析

据国家统计局《2020年三季度国内生产总值(GDP)初步核算结果》,三季度,我国GDP为266172亿元,按不变价格计算,比上年同期增长4.9%,增速比二季度提高1.7个百分点,经济整体保持稳步回升态势。其中,第一产业增加值22070亿元,增长3.9%,第二产业增加值101508亿元,增长6.0%,第三产业增加值142595亿元,增长4.3%。从环比看,经调整季节因素后,三季度GDP环比增长2.7%。前三季度,我国GDP为722786亿元,按不变价格计算,比上年同期增长0.7%,上半年为下降1.6%,累计增速年内首次实现由负转正。其中,第一产业增加值48123亿元,增长2.3%;第二产业增加值274267亿元,增长0.9%;第三产业增加值400397亿元,增长0.4%。三次产业累计增速均实现了正增长,经济发展长期向好趋势不变。

三季度,各行业增加值增速较二季度均有所提高,其中,工业、建筑业、金融业、房地产业以及信息传输、软件和信息技术服务业增加值增速分别为5.6%、8.1%、7.9%、6.3%和18.8%,均高于GDP增速,合计拉动GDP增长4.1个百分点。第三产业对经济增长的贡献率为45.4%,比二季度提高12.8个百分点。

前三季度,金融业以及信息传输、软件和信息技术服务业增长较快,增加值增速分别为7.0%和15.9%,合计拉动GDP增长1.3个百分点。

随着消费市场的逐步复苏,投资增长由负转正,对外贸易保持增长,三季度三大需求对经济的拉动作用较前两个季度均有明显改善,共同拉动经济增长。

居民消费需求得到释放,消费对经济增长拉动作用增强。三季度,最终消费支出向上拉动GDP1.7个百分点,年内首次转正,较二季度上升4.0个百分点。前三季度,最终消费支出虽然依旧向下拉动GDP2.5个百分点,但与上半年下拉2.9



个百分点相比，提升了 0.4 个百分点。全国居民人均消费支出下降 3.5%，较上半年收窄 2.4 个百分点。

稳投资政策落实显效，投资成为经济增长的主要动力。三季度，资本形成总额拉动 GDP 增长 2.6 个百分点，较二季度回落 2.4 个百分点。前三季度，资本形成总额拉动 GDP 增长 3.1 个百分点。投资增速转负为正以及工业存货增长，是资本形成拉动经济增长的主要原因。

稳外贸政策效应持续显现，净出口对经济的拉动作用逐季增强。三季度，货物和服务净出口拉动 GDP 增长 0.6 个百分点，继续发挥对经济增长正向拉动作用。前三季度，货物和服务净出口向上拉动 GDP 0.1 个百分点，较上半年上升 0.3 个百分点。根据海关总署统计，前三季度我国货物贸易进出口总值累计增速转负为正，三季度进出口总值、出口总值、进口总值均创下季度历史新高。

新产业新业态发展向好，新兴领域动能增强，市场主体激发新活力。前三季度，规模以上工业高技术制造业增加值同比增长 5.9%，高于同期全部规模以上工业增加值增速 4.7 个百分点。以新技术为引领的相关服务业营业收入增速保持增长，1-8 月，规模以上高技术服务业、科技服务业和战略性新兴产业营业收入增速分别为 9.2%、7.9%和 6.0%。前三季度，网上商品零售继续保持较快增长，全国实物商品网上零售额同比增长 15.3%，增速比上半年提高 1.0 个百分点，而同期社会消费品零售总额同比下降 7.2%。实物商品网上零售额占社会消费品零售总额比重为 24.3%。

### 3、行业现状及发展前景分析

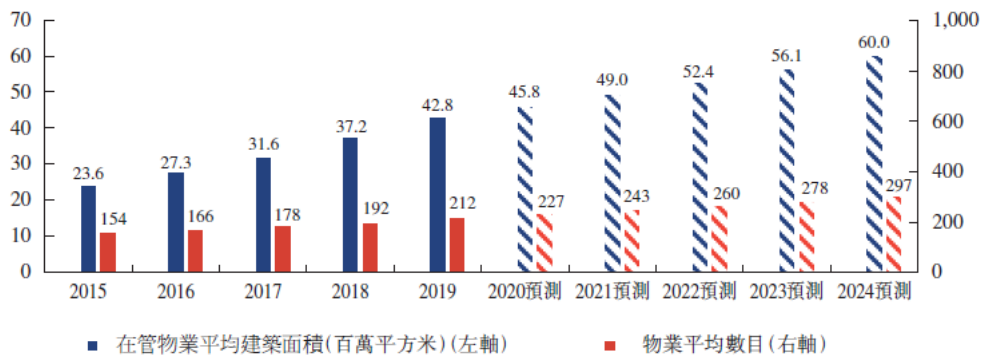
#### (1) 中国物业管理行业

中国物业管理行业始于 1981 年，当时国内第一家物业管理公司于深圳经济特区成立。继《物业管理条例》于 2003 年正式颁布及《中华人民共和国物权法》于 2007 年正式颁布后，物业管理行业的监管框架日趋完善和成熟，行业确立了一个公开公平的市场制度，促进了中国物业管理行业的显著成长。现今，中国物业管理行业服务于多类物业，包括住宅物业、商业物业、写字楼、公共物业、

产业园、学校、医院及其他物业。

在中国，物业管理费可按包干制或酬金制收取。就物业管理费而言，中国物业管理行业的主流收费方式为包干制，特别是对于住宅物业而言，由于该收费方式可通过省去业主和住户对大额支出的若干集体决策程序，从而提升效率，并激励物业管理服务提供商优化其业务，以提高盈利能力。另一方面，非住宅物业逐渐开始采用酬金制，使业主更深入地参与其物业管理，得以更加密切的监督物业管理服务提供商的表现。

近年来，随着中国城市化进程加快及人均可支配收入的持续增长，物业服务百强企业的在管建筑面积和在管物业数量快速增长。根据中指院的资料，物业服务百强企业管理的平均在管建筑面积从 2015 年的 23.6 百万平方米增至 2019 年的 42.8 百万平方米，复合年增长率为 16.0%，并预期从 2020 年的 45.8 百万平方米增至 2024 年的 60.0 百万平方米，复合年增长率为 7.0%。同时，物业服务百强企业的平均在管物业数量从 2015 年的 154 项增至 2019 年的 212 项，复合年增长率为 8.3%，并预期将从 2020 年的 227 项增至 2024 年的 297 项，复合年增长率为 7.0%。下图载列所示年度物业服务百强企业的历史及估计平均在管建筑面积及平均在管物业数量：

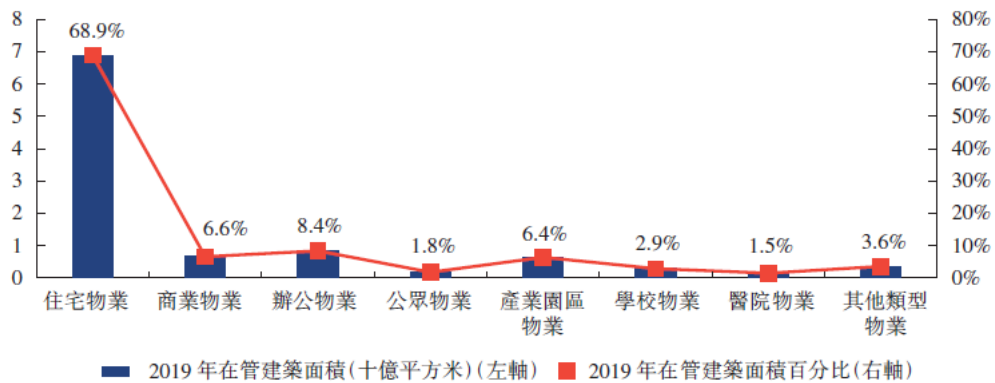


来源：中指院

根据中指院的资料，近年来物业服务百强企业的地域覆盖范围亦持续扩张，物业服务百强企业运营所在的城市平均数量由 2015 年的 27 个增至 2019 年的 31 个。

随着在管建筑面积及在管物业数量以及地域覆盖范围的显著增长，物业服务百强企业的平均收入由 2015 年的人民币 540.8 百万元升至 2019 年的人民币 1040.2 百万元，复合年增长率为 17.8%。

尽管住宅物业占物业服务百强企业总管理面积的大部分，中国物业管理公司亦寻求丰富其在管物业类型。下图载列于 2019 年物业服务百强企业按物业类型划分的管理面积：



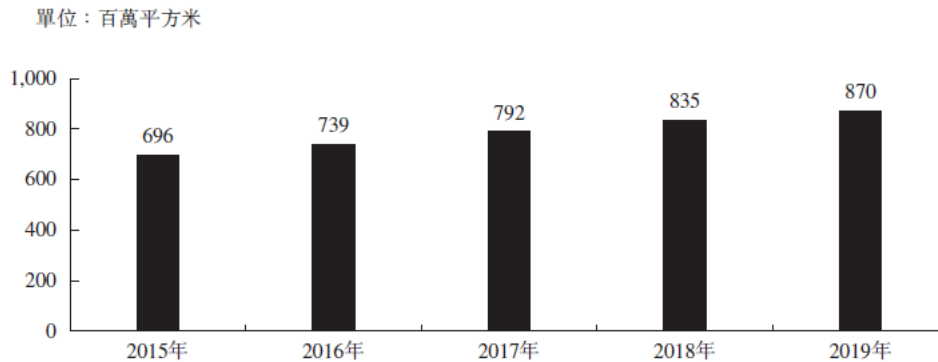
来源：中指院

根据中指院的资料，中国物业服务百强企业中，大部分企业的母公司或控股股东从事地产开发业务。根据中指院的资料，在包含 2019 年度物业服务百强企业的 244 家公司中，近八成企业管理由其关联的地产开发商开发的物业，相关物业的管理面积占于 2019 年该等物业管理公司总管理面积的 60%。

## (2) 福建省物业管理行业

根据中指院，于福建省的物业总在管建筑面积由 2015 年的 696 百万平方米增加至 2019 年的 870 百万平方米，复合年增长率为 5.7%。

下图载列于所示年度于福建省的历史总在管建筑面积：



### 行业增长推动力

根据中指院的资料，中国物业管理行业的发展有赖于以下主要推动力：

#### 城镇化加快、人均可支配收入增加及商品房的发展

近年来，中国的城镇化水平及人均可支配收入显著提高，促进了物业管理行业的发展。根据中指院的资料，中国城镇化率（即一定时期内城市人口规模的预期平均比率）从1999年的34.8%增至2019年的60.6%。中国物业管理行业预期将随着城镇化水平的提高而继续增长。此外，根据中指院的资料，中国经济快速增长推动城镇人口的人均可支配收入持续增加，人均可支配收入于2019年增至人民币42,359元，自2009年以来的复合年增长率为9.4%。中国消费者对更好的生活条件和优质物业管理服务的需求日益提升，也是中国物业管理行业增长的另一基本驱动力。

随着城镇化进程加快及人均可支配收入不断增长，中国商品房（即为出售而开发的物业）的供应亦急剧增加。根据中指院的资料，中国商品房的已售建筑面积从2015年的13亿平方米增至2019年的17亿平方米，复合年增长率为7.5%。根据中指院的资料，于同期，每年商品房新开工的建筑面积从2015年的15亿平方米增至2019年的23亿平方米，复合年增长率为10.1%。

#### 利好政策

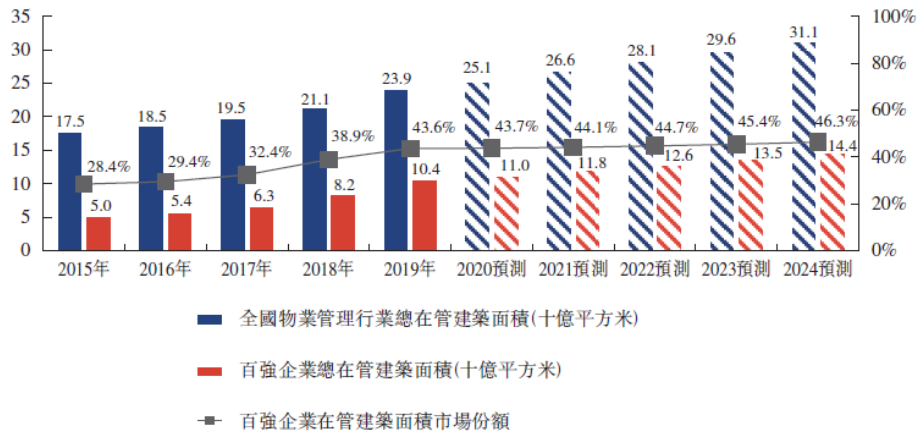
国务院于2003年6月8日颁布《物业管理条例》，标志着中国物业管理行业监管框架之里程碑。其后，一系列鼓励物业管理行业发展的利好政策相继生效，

包括但不限于《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》（要求省级价格主管部门废止对保障性住房、房改房、老旧小区及前期物业管理服务以外的非保障性住房的所有格控制或指导政策）及《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（旨在推广（其中包括）将提供物业管理服务的标准化作为住宅服务业产业升级及多元化的一部分）。此外，分权改革及政府职能转变令对公共及其他物业的物业管理服务需求增加，且为物业管理公司扩大其公共及其他物业的物业管理服务规模带来更多机遇。该等法律及政策共同开创扶持性及有序环境并不断完善，加速行业及中国物业管理公司之发展。

### 市场趋势

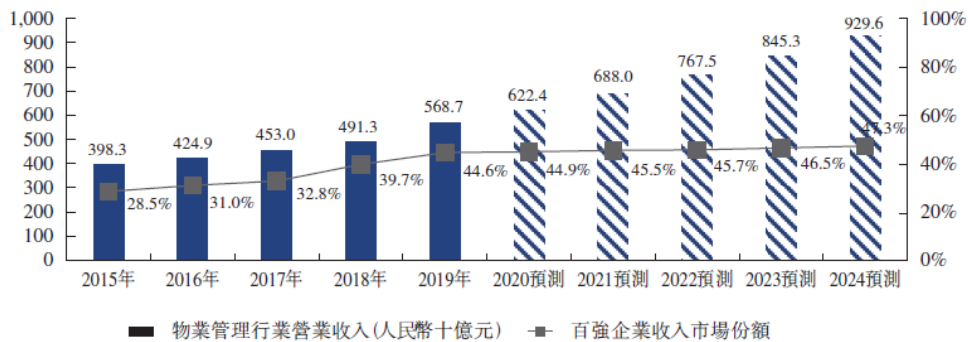
中国物业管理行业的主要市场趋势包括：

市场集中度提高。中国物业管理行业分散且竞争激烈。大型物业管理公司透过内部增长及并购中小型物业管理公司积极加速扩张，以扩大物业管理规模及实现规模经济效益，借此提高市场地位。此后，市场趋于更加集中。根据中指院的资料，物业服务百强企业的总在管建筑面积于 2015 年至 2019 年按 20.5%的复合年增长率增加，并预期于 2020 年至 2024 年将按 7.0%的复合年增长率增加。同时，中国物业管理公司的总在管建筑面积于 2015 年至 2019 年按 8.2%的复合年增长率增加，并预期于 2020 年至 2024 年将按 5.5%的复合年增长率增加。根据中指院的资料，中国物业管理公司中，物业服务百强企业在管建筑面积的集中度由 2015 年的 28.4%上升至 2019 年的 43.6%，并预期将由 2020 年的 43.7%增至 2024 年的 46.3%，由于市场持续集中化以及商品房的建筑面积持续增加。下图载列所示年度中国物业管理公司的历史及估计总在管建筑面积，及物业管理百强企业按总在管建筑面积划分的合计市场份额：



来源：中指院

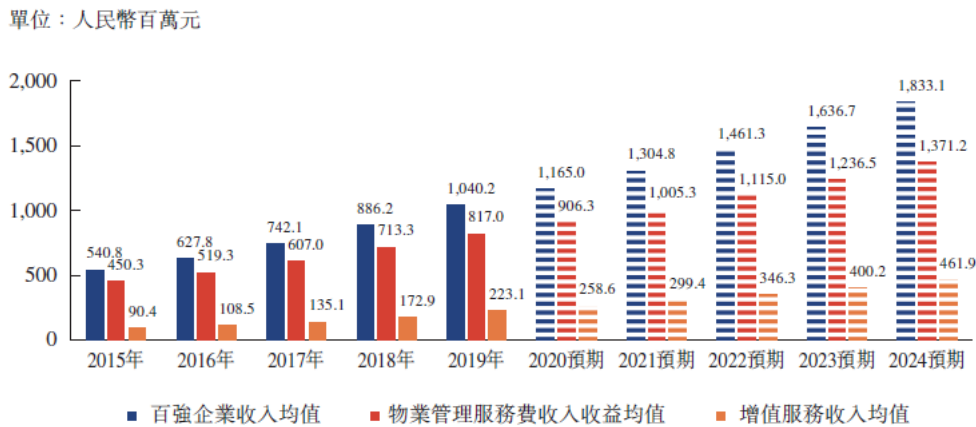
根据中指院的资料，中国物业管理公司的总收入于 2015 年至 2019 年按 9.3% 的复合年增长率增加，并预期于 2020 年至 2024 年将按 10.6% 的复合年增长率增加。根据中指院的资料，中国物业管理公司中，物业服务百强企业的收入集中度由 2015 年的 28.5% 上升至 2019 年的 44.6%，并预期将由 2020 年的 44.9% 增至 2024 年的 47.3%，乃由于市场持续集中化以及商品房的建筑面积持续增加。下图载列所示年度中国物业管理公司的历史及估计总收入，及物业服务百强企业按收入划分的合计市场份额：



来源：中指院

在管物业类型及服务多元化。为应对客户需求不断演变及面临成本上涨带来的日益增加的营运压力，物业管理公司迫切地探索不同业务模式及机遇。物业管理公司亦透过提供盈利能力较高的各种增值服务，不断促进收入来源多样化。该

等增值服务主要包括向物业开发商及其他物业管理公司提供的案场协销服务及咨询服务，以及向业主及住户提供的社区增值服务，如社区生活服务、电子商务服务、物业价值管理服务及其他多种定制服务。根据中指院的资料，物业服务百强企业的平均收入于 2015 年至 2019 年按 17.8% 的复合年增长率增加。物业服务百强企业物业管理服务的平均收入于 2015 年至 2019 年按 16.1% 的复合年增长率增加，而物业服务百强企业增值服务的平均收入于 2015 年至 2019 年按 25.3% 的复合年增长率增加。下图载列所示年份物业服务百强企业按服务类别划分的平均收入：



来源：中指院

•智慧社区兴起。随着互联网、手机应用程序、云计算、人工智能及其他相关技术的普及以及中国政府的鼓励，物业管理公司不断为其物业管理组合开发智能化及智慧管理，旨在透过在线线下信息及资源整合，实现各项服务的数字化、自动化、现代化及协同化，及向业主、住户及租客提供一站式服务平台。通过利用云应用、电子商务、物联网、大数据及人工智能等信息技术，多数物业管理公司得以削减人工成本并提升盈利能力。例如，智能门禁、智能楼宇管理、智能能源管理、巡逻机器人、送货机器人及咨询机器人等人工智能技术大大减少了物业管理公司的人工成本。此外，通过采用新技术并使用电子服务平台，物业管理公司能够有效整合分配资源，以提供更加多元化的社区增值服务并进一步将彼等的服务扩展至公共空间管理、社区财务、房地产代理及家政服务。因此，非业主增值



服务及社区增值服务产生的收益日益成为物业管理公司的重要收益来源。此外，为优化成本控制，保持竞争力，物业管理公司需实现运营标准化及自动化，提高能力及服务质量，满足客户的多样化需求。

•提升标准化、采用信息技术及专业人才。为提高服务质量及降低劳动成本，大部分物业服务百强企业已设立自身的内部标准操作程序，且更频繁地采用信息技术。该等公司亦不断将业务运营中的劳动密集型部分外派给分包商，同时更加重视招聘和培训专业化及技术熟练型雇员，促进智慧管理及信息技术的实施以及推动创新，以便维持其领先的市场地位。

#### 行业风险与挑战

根据中指院的资料，中国物业管理行业面临的风险主要包括：

•劳动成本持续增加。中国物业管理行业属劳动密集型行业。根据中指院的资料，截至 2019 年 12 月 31 日止三个年度各年，物业服务百强企业的员工成本占服务成本的百分比分别为 55.8%、57.8% 及 59.1%。近年来，各地区的最低工资有所增加。此外，物业服务百强企业（按在管建筑面积计）的市场份额由 2018 年的 38.9% 增至 2019 年的 43.6%。物业服务百强企业需要招聘更多员工以扩大物业管理规模，从而预期将支付更多员工薪酬及福利，以及相关培训及管理费用。

•人力资源短缺。物业管理行业亦面临挑战，例如难以以较低的薪酬吸引合适的人选，招聘优秀员工，而同时物业管理公司需要足够的人才储备来改善服务质量并确保物业管理规模扩大及未来发展。倘物业管理公司无法招聘足够的合适人才，其发展或会遭遇阻碍。

#### （二）企业经营管理状况分析

厦门市万贸悦城物业服务有限公司于 2018 年 10 月 12 日成立，公司为国贸地产和万科物业合资，经营范围主要是物业管理。截至评估基准日，厦门市万贸悦城物业服务有限公司已经开展正常经营活动，为国贸地产住宅项目及案场提供物业服务。

#### （三）企业历史年度财务情况



公司近两年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	1,537.56	4,384.57
负债	975.01	3,843.75
净资产	562.55	540.82
	2019年度	2020年度
营业总收入	4,160.94	6,877.20
利润总额	84.35	-7.23
净利润	62.71	-21.85
审计机构	未经审计	未经审计

(四) 经营性资产、非经营性资产、溢余资产分析

1、被评估单位的主营业务为物业服务及管理，经营性资产为未来与主营业务相关的资产。

2、非经营性资产、负债

非经营性资产及负债是与企业的生产经营活动无直接关系的资产及负债，一般不产生营业利润，可以从企业中剔除且不损害企业的正常经营，与预测收益的未来现金流无关。

(1) 非经营性资产

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他流动资产	往来款	(244.17)	(244.17)
其他应收款	押金	6.97	6.97
其他应收款	服务费往来	631.48	631.48
其他应收款	履约保证金	5.00	5.00
其他应收款	服务费	3.83	3.83
总计		403.11	403.11

(2) 非经营性负债

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应付款	往来款	142.65	142.65

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应付款	保证金	1.50	1.50
其他应付款	工资统筹	312.75	312.75
其他应付款	代扣员工费用	2.00	2.00
其他应付款	税费预提	(2.74)	(2.74)
其他应付款	各项目应付押金保证金	38.32	38.32
其他应付款	业主分成	102.72	102.72
其他应付款	各项目代业主收缴款	46.95	46.95
其他应付款	培训费	0.32	0.32
长期应付款	公维金	271.33	271.33
总计		<b>915.79</b>	<b>915.79</b>

### 3、溢余资产

溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一般特指现金及现金等价物，包括有价证券等。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币资金。

即溢余现金=估值基准日企业现金余额-最低现金持有量

经测算，企业 2020 年度的最低现金持有量为 579.43 万元。

在评估基准日，企业的货币资金账面值为 2,130.22 万元，溢余资产为 2,130.22 万元。

## 五、 评估计算及分析过程

### （一）收益模型的选取

本项目评估的基本思路拟以企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）为主要评估方法；根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，采用两阶段，在经分析的盈利预测结果基础上，进行折现得出企业真实的内在价值，再依据公司实际情况进行修正，得出最后的评估结果。

基本公式：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值。

其中：企业整体价值=经营性资产价值+非并表长期股权投资价值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债；经营性资产价值采用企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）计算。

### 1、经营性资产价值

经营性资产是指与企业生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中： $P$ ：评估基准日的企业经营性资产价值；

$R_i$ ：评估基准日后第  $i$  年预期的企业自由现金流量；

$r$ ：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

$n$ ：收益期；

$i$ ：收益期第  $i$  年。

### 2、溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，企业自由现金流量预测不涉及的资产。

### 3、非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与企业生产经营无关的，企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和估算。

#### （二）收益年限的确定

被评估单位所属行业为物业服务及管理，在可预见的时间范围内，该行业不会消失，无特殊原因，企业不会终止经营，因此，本次评估采用持续经营假设，即假设企业将无限期持续经营。因此，收益年限为无限年期。

#### （三）未来收益的确定

根据《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则——企业价值》，资产评估专业人员对委托人和其他相关当事人提供的企业未来收益资料进行必

要的分析、判断和调整,结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势,考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景,合理确定评估假设,形成未来收益预测。

### 1、营业收入的预测

厦门市万贸悦城物业服务有限公司为物业管理收入。

#### (1) 物业管理收入

物业管理服务主要向业主、住户、房地产开发商等客户提供多项物业管理服务,包括客服管家、物业公共区域的绿化养护、环卫保洁、秩序维护、安全防范、车辆停放管理、物业装饰装修管理及公共设施的维修、修护服务。其收入主要是向业主、住户和房地产开发商等提供多项物业管理服务的日常物业管理费收入。

本次评估根据厦门市万贸悦城物业服务有限公司已经签订的物业合同及约定租赁单价测算未来年度预计物业服务费收入。

经测算 2021 年至 2025 年至永续期厦门市万贸悦城物业服务有限公司物业服务费收入预测如下:

金额单位:人民币万元

序号	产品/项目	历史数据		预测数据					
		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	永续期
1	厦门万贸案场合计	1,071.38	1,848.62	1,848.62	1,848.62	1,848.62	1,848.62	1,848.62	1,848.62
2	厦门万贸案场前介合计		14.00	-	-	-	-	-	-
3	怡祥大厦住宅	14.64	112.76	110.57	110.57	110.57	110.57	110.57	110.57
4	国贸信隆城住宅	73.63	218.72	201.84	201.84	201.84	201.84	201.84	201.84
5	国贸蓝海住宅		316.15	420.37	420.37	420.37	420.37	420.37	420.37
6	国贸广场住宅		113.08	171.19	171.19	171.19	171.19	171.19	171.19
7	国贸海景住宅		53.13	79.49	79.49	79.49	79.49	79.49	79.49
8	国贸天成住宅		39.40	244.21	248.47	254.86	254.86	254.86	254.86
9	国贸天峯住宅		3.43	365.11	371.31	380.62	380.62	380.62	380.62
10	国贸花园住宅		34.55	58.13	58.13	58.13	58.13	58.13	58.13
11	国贸集悦住宅		48.68	167.96	167.96	167.96	167.96	167.96	167.96
12	国贸新天地住宅		231.24	496.73	496.73	496.73	496.73	496.73	496.73
13	国贸润园住宅		96.40	441.41	441.41	441.41	441.41	441.41	441.41
14	国贸春天住宅		12.66	280.30	280.30	280.30	280.30	280.30	280.30
15	万贸本部针对住宅	3,001.29	3,734.38						
	合计	4,160.94	6,877.20	4,885.92	4,896.38	4,912.08	4,912.08	4,912.08	4,912.08
	%增长率		65.28%	-28.95%	0.21%	0.32%	0.00%	0.00%	0.00%

### 2、营业成本的预测

被评估单位的主营业务成本为人工费用和其他费用。根据企业提供的平均人

员工工资、人数及预计会发生的其他费用金额预测。

经测算 2021 年至 2025 年至永续期，营业成本预测如下：

单位：人民币万元

序号	主要产品名称	预测数据					
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	永续期
1	厦门万贸案场合计	1,624.01	1,624.01	1,624.01	1,624.01	1,624.01	1,624.01
2	厦门万贸案场前介合计	-	-	-	-	-	-
3	怡祥大厦住宅	117.08	117.08	117.08	117.08	117.08	117.08
4	国贸信隆城住宅	238.04	238.04	238.04	238.04	238.04	238.04
5	国贸蓝海住宅	392.72	392.72	392.72	392.72	392.72	392.72
6	国贸广场住宅	159.06	159.06	159.06	159.06	159.06	159.06
7	国贸海景住宅	86.19	86.19	86.19	86.19	86.19	86.19
8	国贸天成住宅	245.52	245.52	245.52	245.52	245.52	245.52
9	国贸天峯住宅	319.00	319.00	319.00	319.00	319.00	319.00
10	国贸花园住宅	91.47	91.47	91.47	91.47	91.47	91.47
11	国贸集悦住宅	126.85	126.85	126.85	126.85	126.85	126.85
12	国贸新天地住宅	324.21	324.21	324.21	324.21	324.21	324.21
13	国贸润园住宅	242.44	242.44	242.44	242.44	242.44	242.44
14	国贸春天住宅	215.23	215.23	215.23	215.23	215.23	215.23
15	万贸本部针对住宅						
	合计	4,181.83	4,181.83	4,181.83	4,181.83	4,181.83	4,181.83

### 3、管理费用的预测

2019 年至 2020 年管理费用如下：

金额单位：人民币万元

序号	费用明细项	历史数据	
		2019 年	2020 年
1	工资	63.13	100.04
2	社会保险费	8.37	5.84
3	住房公积金	7.12	10.67
4	职工福利费	6.26	8.82
5	工会经费	1.56	2.13
6	业务招待费	5.97	9.83
7	差旅费	5.36	2.76
8	培训费	0.36	0.93
9	市内交通费	6.79	17.57
10	通讯费用	1.79	3.10
11	电脑维护及配件	2.58	0.14
12	办公费用	15.06	9.04
13	咨询费用	0.20	28.08

14	累计折旧	0.84	1.49
15	其他	176.61	210.15
16	合计	<b>302.00</b>	<b>410.59</b>
17	%管理费用/营业收入	7.3%	6.0%

2021年-2025年及永续期管理费用预测如下：

序号	费用明细项	未来预测数据					
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
1	工资	100.04	103.04	106.13	109.32	112.60	112.60
2	社会保险费	9.55	9.84	10.13	10.44	10.75	10.75
3	住房公积金	10.98	11.31	11.64	11.99	12.35	12.35
4	职工福利费	9.37	9.65	9.94	10.24	10.55	10.55
5	工会经费	2.30	2.37	2.44	2.51	2.59	2.59
6	业务招待费	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
7	差旅费	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
8	培训费	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
9	市内交通费	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
10	通讯费用	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
11	电脑维护及配件	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
12	办公费用	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
13	咨询费用	-	-	-	-	-	-
14	累计折旧	0.40	0.40	0.40	0.20	0.40	0.33
15	其他	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
16	合计	<b>387.64</b>	<b>391.61</b>	<b>395.69</b>	<b>399.70</b>	<b>404.24</b>	<b>404.17</b>
17	%管理费用/营业收入	7.9%	8.0%	8.1%	8.1%	8.2%	8.2%

管理费用主要职工薪酬类费用、固定费用及变动费用进行预测。固定费用主要包括固定资产折旧费。变动费用包括办公费、业务招待费等费用根据历史平均水平预测。

#### 4、财务费用的预测

被评估单位的财务费用主要来源于两点，一为银行活期存款的利息收入，二为汇兑损益。根据被评估单位访谈了解，企业预测期未有银行贷款计划，因此不考虑付息负债的增加，由于本次收益法的假设前提是未来汇率、利率保持现有水平，因此对未来的汇兑损益预测为零，银行存款利息基本与手续费相抵，因此预测期的财务费用预测值均为零。

#### 5、税金及附加的预测

被评估单位生产过程中需承担的税金及附加主要为应交城建税、教育费附加、地方教育附加费及印花税等，税金及附加预测情况如下：

单位：人民币万元

序号	税项	税率	未来数据预测					永续期
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	
1	附加税金		35.96	36.03	36.15	36.15	36.15	36.15
	城建税	7.00%	20.52	20.56	20.63	20.63	20.63	20.63
	教育费附加	3.00%	8.79	8.81	8.84	8.84	8.84	8.84
	地方教育费附加	2.00%	5.86	5.88	5.89	5.89	5.89	5.89
2	印花税	0.015%	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78
	合计		35.96	36.03	36.15	36.15	36.15	36.15
	税金及附加/营业收入(%)		0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%

## 6、利润表其他科目预测

### (1) 资产处置收益预测

未来年度的资产处置收益为非经常性损益且无法合理预测，不予考虑。

### (2) 投资收益预测

被评估单位未来并无投资计划，故本次评估未来投资收益预测均为零。

### (3) 资产减值损失

资产减值损失为计提坏账准备产生的，计提的坏账准备不影响现金流，在未来的现金流预测中不予考虑。

### (4) 营业外收入、营业外支出

未来年度营业外收入和营业外支出属于企业的偶然性损益，无法合理预测，在未来的现金流预测中不予考虑。

## 7、所得税预测

本次评估所得税预测以未来各年度利润总额的预测数据为基础确定其未来各年度应纳税所得额，结合企业所得税税率估算企业未来各年度所得税发生额，所得税预测如下：

单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
所得税	71.12	72.73	75.60	74.60	73.46	73.48

## 8、折旧与摊销的预测

预测期内折旧费由被评估单位识别的在用的存量资产折旧、更新资产折旧和存量长期待摊费用构成，折旧摊销年限、残值率以评估基准日被评估单位执行的会计政策为准。未来年度预测按照预计可使用的年度进行摊销估算，永续期折旧

按年金法计算。折旧与摊销预测情况如下：

单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
折旧与摊销	0.40	0.40	0.40	0.20	0.40	0.23

#### 9、资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。根据被评估单位识别的经营所需的资产，资本性支出主要为更新性支出和部分新增设备，为保证永续经营，则永续期的资本性支出金额采用年金法预测。资本性支出预测情况如下：

单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
资本性支出	-	-	-	-	2.01	0.33

#### 10、营运资金预测、营运资金增加额的确定

营运资金增加是指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业的持续经营能力所需的营运资金增加额，如维持正常生产经营所需保持的现金量、因提供商业信用而被占用的现金，以及获取他人提供的商业信用相应可以减少现金的即时支付。

被评估单位营运资金主要为人工费用及办公费用，根据企业日常管理需要本次在预测时按两个月的付现成本作为当期的营运资金。

(1) 营运资金估算方法如下：

营运资金需求量=年付现成本总额÷12×2

年付现成本总额=营业成本总额+期间费用总额+所得税费用总额-非付现成本总额

(2) 运营资本净增加额预测

根据对企业历史资产与业务经营收入和成本费用的统计分析以及未来经营期内各年度收入与成本估算的情况，预测得到的未来经营期各年度的营运资金增加额见下表。预测结果见下表预测结果如下：



金额单位：人民币万元

项目/年份	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
当期营运资金	2,484.15	2,489.86	2,498.29	2,498.56	2,498.83	2,498.83
营运资金增加额	2,583.19	5.70	8.44	0.27	0.27	0.01

(四) 折现率的确定

1、折现率的模型（公式与参数定义）

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e$$

式中：

$w_d$ ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$w_e$ ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$r_d$ ：税后债务加权成本

$r_e$ ：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场预期报酬率；

$\varepsilon$ ：评估对象的特性风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_m}{E_m} \right)$$

$\beta_u$ ：可比公司的无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{\left( 1 + (1 - t) \times \frac{D_i}{E_i} \right)}$$

$\beta_t$ : 可比公司股票的预期市场平均风险系数

$D_i$ : 可比公司的付息债务

$E_i$ : 可比公司的权益资本

(1) 无风险报酬率  $R_f$

无风险收益率又称安全收益率，是投资无风险资产所获得的投资回报率，表示即使在风险为零时，投资者仍期望就资本的时间价值获得的补偿。国际上通行的做法是参考不存在违约风险的政府债券利率确定。本次选取与企业收益期相匹配的长期国债的市场到期收益率，即选用距评估基准日 10 年的长期国债到期收益率，取  $r_f=3.14\%$ 。

(2) 市场风险溢价  $ERP(r_m - r_f)$  的确定

市场风险溢价是投资者期望的超过无风险收益率的部分。目前，我国有两个证券交易市场，即上海证券交易所和深圳证券交易所。本次评估根据中国证券市场的股票市场收益率进行计算。

为了计算股票市场收益率，我们通过 Wind 资讯获取了 2010 年至 2020 年“沪深 300”指数每年年底的成分股及其数据，选取其中上市时间在 10 年及以上的成分股，计算股票市场收益率的几何平均值，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的市场风险溢价。具体如下：

市场风险溢价计算表

序号	年度	股票数量	几何平均收益率 $R_m$	无风险收益率 $R_f$ (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP ( $R_m-R_f$ )
1	2010	171	12.78%	3.88%	8.90%
2	2011	174	12.14%	3.42%	8.72%
3	2012	176	15.35%	3.57%	11.78%
4	2013	185	12.38%	4.55%	7.83%
5	2014	183	19.28%	3.62%	15.66%
6	2015	168	20.13%	2.82%	17.31%
7	2016	180	7.05%	3.01%	4.04%
8	2017	182	-0.04%	3.88%	-3.92%
9	2018	188	7.98%	3.23%	4.75%

序号	年度	股票数量	几何平均收益率 $R_m$	无风险收益率 $R_f$ (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP ( $R_m-R_f$ )
10	2019	192	3.58%	3.14%	0.45%
11	2020	204	6.05%	3.14%	2.91%
平均值			<b>10.61%</b>	<b>3.48%</b>	<b>7.13%</b>

采用 2010 年至 2020 年几何平均收益率的平均值 10.61%与同期剩余年限 10 年的中国国债到期收益率平均值 3.48%的差额作为市场风险溢价。

按此测算，我国目前的市场风险溢价为： $10.61\%-3.48\%=7.13\%$ 。

### (3) 权益资本的预期市场风险系数 $\beta$ 的确定

权益系统风险系数计算公式如下：

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

式中： $\beta_L$ —有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ —无财务杠杆的权益的系统风险系数；

$t$ —企业的所得税税率；

$D/E$ —企业的当年资本结构。

$\beta$  系数是用来衡量上市公司相对充分风险分散的市场组合。本次估值我们选取 WIND 金融终端公布的  $\beta$  计算器计算对比公司的  $\beta$  值，股票市场选择的是沪深 300 指数。由于物业行业上市公司较少，大部分上市物业公司上市年限较短，本次评估采用对比公司评估基准日前 12 个月的历史数据计算  $\beta$  值。

企业的资本结构通常不宜直接采用企业的历史或评估基准日的资本结构，而应选择目标资本结构。主要原因在于历史或现行的资本结构可能并不稳定，企业管理层可能在未来不断进行调整，因此，最终确定的资本结构应是能反映企业整个收益期内的综合预期水平。本次评估取可比公司的平均值为目标资本结构。

根据被评估单位生产经营情况，本次评估选择可比公司如下：

证券简称	证券代码	2020 年 12 月 31 日 带息债务/股权价值
南都物业	603506.SH	0.00
新大正	002968.SZ	0.00
招商积余	001914.SZ	17.31

#### 1) 剔除财务杠杆调整 $\beta$ 值 $\beta_U$

评估人员从 WIND 资讯上查找上述被评估单位调整后 $\beta$ ，然后根据可比公司 2020 年 12 月 31 日的 D/E 及企业所得税率计算出剔除财务杠杆的调整 $\beta$ 值 $\beta_U$ ，取简单平均数为 0.5216。

序号	股票代码	股票名称	调整 $\beta$	D/E	基准日所得税率	$\beta$ 资产（无杠杆）
1	603506.SH	南都物业	1.0636	0.00%	25.00%	1.0636
2	002968.SZ	新大正	1.0175	0.00%	25.00%	1.0175
3	001914.SZ	招商积余	0.8369	17.31%	25.00%	0.7408
	平均			5.77%		0.9406

## 2) 企业目标财务杠杆系数的 $\beta$ 值

企业适用所得税率为 25%，D/E 采用可比公司平均 D/E 计算，故：

$$\begin{aligned}\beta_L &= \beta_U \times [1 + (1 - t) \times D/E] \\ &= 0.9406 \times [1 + (1 - 25\%) \times 5.77\%] \\ &= 0.9813\end{aligned}$$

### (4) 企业特定风险调整系数

目前国际上将公司全部特定个体风险调整系数风险报酬率进一步细化为公司规模溢价和其他特定风险溢价。

#### ① 公司规模溢价

规模溢价可以用规模超额收益率来衡量。参考美国 Grabowski-King 研究的思路，对沪、深两市的上市公司数据进行了分析研究，将样本点按净资产账面价值进行排序并分组，得到的数据采用线性回归分析的方式得出规模超额收益率与净资产账面价值之间的回归方程：

$$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NA \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中： $R_S$ :公司规模超额收益率；

$NA$ :净资产账面值 ( $NA \leq 10$  亿)。

将被评估单位净资产账面价值代入上述回归方程既可计算规模超额收益率为 3.13%。

#### ② 其他特定风险溢价

一般认为，上市公司在公司治理结构和公司治理环境方面优于非上市公司，

与作为上市公司的对比公司相比而言，被评估单位经营规模较小，在治理结构等方面存在管理能力上的风险；被评估单位为物业公司，其收费水平受到当地物价局监管。综上所述，本次评估被评估企业单位的其他特定风险溢价除规模外的特有风险收益率为 0.5%。

③ 企业特定风险调整系数

特定风险报酬率具体计算过程如下：

项目	计算公式	取值
规模溢价	$R_s=3.139\%-0.2485\% \times NA$	3.13%
其他特定风险溢价	一般认为，上市公司在公司治理结构和公司治理环境方面优于非上市公司，与作为上市公司的对比公司相比而言，被评估单位经营规模较小，在治理结构等方面存在管理能力上的风险；被评估单位为物业公司，其收费水平受到当地物价局监管。	0.5%
<b>特定风险报酬率</b>		<b>3.63%</b>

(5) 权益资本成本 $r_e$ 的确定

$$\begin{aligned}
 r_e &= r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \\
 &= 3.14\% + 0.9813 \times 7.13\% + 3.63\% \\
 &= 13.77\%
 \end{aligned}$$

(6) 债务成本 $r_d$ 的确定

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。本次评估取评估基准日的 5 年期贷款市场报价利率（LPR）4.65%为债务资本成本。

(7) 加权平均资本成本（WACC）的确定

$$\begin{aligned}
 r &= r_d \times w_d \times (1 - t) + r_e \times w_e \\
 r &= r_d \times \frac{D}{(E + D)} \times (1 - t) + r_e \times \frac{E}{(E + D)} \\
 r &= r_d \times \frac{D/E}{1 + D/E} \times (1 - t) + r_e \times \frac{1}{1 + D/E}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{故 } r &= 4.65\% \times 5.45\% \times (1-25\%) + 13.77\% \times 94.55\% \\ &= 13.21\% \end{aligned}$$

## 六、评估值测算过程及结论

(一)通过上述未来收益的预测计算,被评估单位股权自由现金流量如下表:

金额单位:人民币万元

项目	预测数据					
	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
营业收入	4,885.92	4,896.38	4,912.08	4,912.08	4,912.08	4,912.08
减:营业成本	4,181.83	4,181.83	4,181.83	4,181.83	4,181.83	4,181.83
营业税金及附加	35.96	36.03	36.15	36.15	36.15	36.15
销售费用	-	-	-	-	-	-
管理费用	387.64	391.61	395.69	399.70	404.24	404.17
研发费用	-	-	-	-	-	-
财务费用	-	-	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-	-	-
加:公允价值变动净收益	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-
影响营业利润的其他科目	-	-	-	-	-	-
<b>营业利润</b>	<b>280.49</b>	<b>286.91</b>	<b>298.40</b>	<b>294.39</b>	<b>289.86</b>	<b>289.93</b>
加:营业外收入	-	-	-	-	-	-
减:营业外支出	-	-	-	-	-	-
<b>利润总额</b>	<b>280.49</b>	<b>286.91</b>	<b>298.40</b>	<b>294.39</b>	<b>289.86</b>	<b>289.93</b>
减:所得税	71.12	72.73	75.60	74.60	73.46	73.48
<b>净利润</b>	<b>209.37</b>	<b>214.18</b>	<b>222.80</b>	<b>219.79</b>	<b>216.39</b>	<b>216.45</b>
加:税后利息支出	-	-	-	-	-	-
折旧摊销	0.40	0.40	0.40	0.20	0.40	0.23
减:资本性支出	-	-	-	-	2.01	0.33
营运资金增加额	2,583.19	5.70	8.44	0.27	0.27	0.01
<b>企业自由现金流量</b>	<b>(2,373.42)</b>	<b>208.88</b>	<b>214.76</b>	<b>219.73</b>	<b>214.51</b>	<b>216.35</b>

(二)企业自由现金流现值的确定

将预测的企业自由现金流和折现率代入计算公式,得到经营性资产的价值为655.67万元。详见下表:

单位:人民币万元

年份	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
企业自由现金流量	(2,373.42)	208.88	214.76	219.73	214.51	216.35
折现年限	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	-
折现率	13.21%	13.21%	13.21%	13.21%	13.21%	13.21%
折现系数	0.88	0.78	0.69	0.61	0.54	4.07
<b>企业自由现金流量现值</b>	<b>(2,096.48)</b>	<b>162.98</b>	<b>148.02</b>	<b>133.77</b>	<b>115.35</b>	<b>880.69</b>
<b>企业自由现金流量现值合计</b>						<b>(655.67)</b>

(三) 溢余资产的确定

溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一般特指现金及现金等价物，包括有价证券等。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币资金。

即溢余现金=估值基准日企业现金余额-最低现金持有量

经测算，企业 2020 年度的最低现金持有量为 579.43 万元。

在评估基准日，企业的货币资金账面值为 2,130.22 万元，溢余资产为 2,130.22 万元。

(四) 非经营性资产、负债的确定

非经营性资产及负债是与企业的生产经营活动无直接关系的资产及负债，一般不产生营业利润，可以从企业中剔除且不损害企业的正常经营，与预测收益的未来现金流无关。

(1) 非经营性资产

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他流动资产	往来款	(244.17)	(244.17)
其他应收款	押金	6.97	6.97
其他应收款	服务费往来	631.48	631.48
其他应收款	履约保证金	5.00	5.00
其他应收款	服务费	3.83	3.83
总计		<b>403.11</b>	<b>403.11</b>

(2) 非经营性负债

金额单位：人民币万元

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应付款	往来款	142.65	142.65
其他应付款	保证金	1.50	1.50
其他应付款	工资统筹	312.75	312.75
其他应付款	代扣员工费用	2.00	2.00

所属科目	款项内容	账面金额	评估价值
其他应付款	税费预提	(2.74)	(2.74)
其他应付款	各项目应付押金保证金	38.32	38.32
其他应付款	业主分成	102.72	102.72
其他应付款	各项目代业主收缴款	46.95	46.95
其他应付款	培训费	0.32	0.32
长期应付款	公维金	271.33	271.33
总计		<b>915.79</b>	<b>915.79</b>

(五) 付息债务的确定

截至评估基准日，企业无账面记录的付息债务。

(六) 股东全部权益的确定

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

= 企业自由现金流现值 + 溢余资产 + 非经营性资产 - 非经营

性负债 - 付息债务

计算表如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额
企业自由现金流现值	(655.67)
加：溢余资产价值	1,550.79
加：非经营性资产	403.11
减：非经营性负债	915.79
减：有息负债	-
股东全部权益价值	380.00（取整至十位）

**七、收益法评估结果**

经评估，在评估基准日和持续经营前提下，采用收益法评估的被评估单位股东全部权益为人民币叁佰捌拾万元整（RMB 380.00 万元）。



## 说明三：评估结论

## 评估结论及分析

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

### 一、资产基础法评估结果评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门市万贸悦城物业服务有限公司总资产账面值为 3,047.48 万元，评估值为 3,059.44 万元，评估增值 11.96 万元，增值率为 0.39%；总负债账面值为 2,506.65 万元，评估值为 2,506.65 万元，无增减值变化；厦门市万贸悦城物业服务有限公司股东全部权益的账面值为 540.83 万元，评估值为 552.79 万元，评估增值 11.96 万元，增值率 2.21%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	2,978.83	2,990.18	11.35	0.38
2 非流动资产	68.65	69.26	0.61	0.89
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	12.41	13.02	0.61	4.92
6 其中：建筑物	-	-	-	-
7 设 备	12.41	13.02	0.61	4.92
13 使用权资产	52.82	52.82	-	-
14 长期待摊费用	3.42	3.42	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-
16 其他非流动资产	-	-	-	-
17 资产总计	3,047.48	3,059.44	11.96	0.39
18 流动负债	2,185.06	2,185.06	-	-
19 非流动负债	321.59	321.59	-	-
20 负债总计	2,506.65	2,506.65	-	-
21 净资产（所有者权益）	540.83	552.79	11.96	2.21

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

### 二、收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门市万贸悦城物业服务有限公司股东全部权益评估值为人民币叁佰捌拾万元

整（RMB 380.00 万元），评估减值 160.83 万元，减值率 42.32%。

### 三、两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 380.00 万元，与资产基础法测算得出的股东全部权益价值 552.79 万元相比，差异为-172.79 万元，差异率为-45.47%。两种评估方法差异的原因主要是：

收益法与资产基础法评估结果相差-172.79 万元，产生差异的主要原因如下：

1、资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法其评估结果反映的是企业基于现有资产和负债的重置价值。

2、收益法采用企业未来预计收入折现的方式测算评估值，由于企业经营时间较短，历史经营数据较少，企业未来营业成本预测较为保守，导致评估值低于成本法评估值。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

### 四、评估结果的最终选取

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量等因素来选取最终评估结果。具体考虑了以下因素：

厦门市万贸悦城物业服务有限公司 2018 年 12 月成立，其运营时间较短，其在未来成本预测上，缺少历史经营数据，难以准确估计。且物业行业上市公司较少，影响了收益法评估折现率计算的准确性。以上方面导致的收益法评估的可靠性下降。而资产基础法从资产的角度，重置企业构成资产、负债的价值，更能反映厦门市万贸悦城物业服务有限公司的价值。

基于上述原因，本次评估我们最终采用资产基础法的评估结果，即本资产评估报告最终评估结论表述如下：

经评估，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门市万贸悦城物业服务有限公司股东全部权益的评估值为人民币伍佰伍拾贰万柒

仟玖佰元（RMB 552.79 万元）。

长期股权投资——厦门国贸研学教育管理有限公司  
股东全部权益价值

资产评估说明

大学评估评报字[2021]840016-103 号

(国资委二审修改稿)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司  
二零二一年五月十七日

# 厦门国贸研学教育管理有限公司股东全部权益价值

## 资产评估说明

### 目录

<b>说明一：公司基本情况</b> .....	<b>1</b>
一、公司注册登记情况.....	2
二、股东及出资情况.....	2
三、经营情况.....	2
四、历史年度财务数据.....	3
五、评估基准日资产及负债情况.....	3
六、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....	4
七、企业申报的表外资产情况.....	4
八、评估方法的选择.....	4
<b>说明二：资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>6</b>
一、流动资产评估技术说明.....	7
二、负债评估技术说明.....	9
<b>说明三：评估结论</b> .....	<b>11</b>
<b>评估结论</b> .....	<b>12</b>

## 说明一：公司基本情况

## 公司基本情况

### 一、公司注册登记情况

企业名称：厦门国贸研学教育管理有限公司

统一社会信用代码：91350200MA34R51Q6D

注册资本：2,001.00 万人民币

成立日期：2020 年 09 月 27 日

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：黄跃德

注册地址：厦门市同安区五显镇五显中路 9 号 317 室

经营范围：一般项目：教育教学检测和评价活动；科普宣传服务；露营地服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；组织文化艺术交流活动；其他文化艺术经纪代理；文艺创作；文化场馆管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

### 二、股东及出资情况

2020 年 09 月 27 日，厦门国贸研学教育管理有限公司由厦门国贸教育集团有限公司及厦门国贸文旅科技有限公司出资成立。截止 2020 年 12 月 31 日，厦门国贸研学教育管理有限公司股东及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	认缴比例	实缴出资额 (人民币万元)	实缴比例
1	厦门国贸教育集团有限公司	1,000.50	50.00%	1,000.50	50.00%
2	厦门国贸文旅科技有限公司	1,000.50	50.00%	1,000.50	50.00%
合计		<b>2,001.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,001.00</b>	<b>100.00%</b>

### 三、经营情况

厦门国贸研学教育管理有限公司成立于 2018 年 03 月，国贸研学竹坝基地，以强化社会实践教育、提高青少年综合素质为宗旨，致力于构建综合实践、研学实践、营地教育于一体的综合性平台。同时，针对小学、初中、高中不同年龄阶



段青少年群体身心健康发展特征，研发了农耕文化、南洋文化、拓展训练、野外求生等多门课程。而未来，研学公司将在市、区教育局的指导下，承接厦门双十中学、厦门五缘实验学校、厦门东山中学、厦门一中及厦门科技中学等学校的综合实践与研学实践活动。

#### 四、历史年度财务数据

厦门国贸研学教育管理有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	-	-	1,930.23
负债	-	-	20.45
净资产	-	-	1,909.78
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	-	-	-91.22
利润总额	-	-	-91.22
净利润	-	-	-91.22

#### 五、评估基准日资产及负债情况

截至评估基准日，被评估单位的各项资产及负债数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	19,302,331.46
2 非流动资产	-
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	-
7 投资性房地产	-
8 固定资产	-
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-

项目		账面价值
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>19,302,331.46</b>
21	流动负债	204,514.63
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>204,514.63</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>19,097,816.83</b>

评估前的账面数是以被评估单位提供的会计报表为基础，该会计报表未经审计。

## 六、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

### 1、账面已记录的无形资产情况

截止评估基准日，厦门国贸研学教育管理有限公司无账面记录的无形资产。

### 2、账面未记录的无形资产情况

截止评估基准日，厦门国贸研学教育管理有限公司未申报、评估人员也未发现账面未记录的无形资产。

## 七、企业申报的表外资产情况

根据厦门国贸研学教育管理有限公司申报的资料，本次评估范围没有涉及表外项目。

## 八、评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

### 1、收益法适用性分析

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从决定现行公平市场价值的基本依据——企业的预期获利能力的角度，本着收益还原的思路评价企业价值。

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- (1) 企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 企业预期获利年限可以预测。

被评估单位经营项目为教育服务项目，与各高校联合综合实践与研学实践活动。被评估企业处于经营前期，成本费用投入具有不确定性，未来预期收益较难预测，不符合收益法预测的基本前提。因此本次评估不采用收益法。

## 2、市场法适用性分析

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

由于与被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例很少，且相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，故市场法不适用本次评估。

## 3、资产基础法适用性分析

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

被评估单位资产均为常见的资产类型，不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债。根据所收集的资料，运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得充分的数据资料，故可选用资产基础法进行评估。

综上，本次选择采用资产基础法进行评估。并确定资产基础法评估结果为最终评估结论。

## 说明二：资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为厦门国贸研学教育管理有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、预付账款及其他应收款。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产合计	<b>19,302,331.46</b>
货币资金	141,671.08
预付款项	160,660.38
其他应收款	19,000,000.00

### （二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，原始凭证的查验，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金评估

货币资金包括银行存款。货币资金的账面金额为 141,671.08 元。

银行存款包括 1 个人民币账户，评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，以核实后的账面金额作为评估值。银行存款评估值为 141,671.08 元。

货币资金的评估值为 141,671.08 元，无评估增减值。

## 2、预付账款的评估

预付账款主要为工程款，账面金额为 160,660.38 元。

评估人员通过查阅相关会计账簿，获取了合同等资料，核实交易事项、账龄、业务内容和金额等内容的真实性，核实结果账、表、单金额相符。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

经评估，预付账款评估值为 160,660.38 元，无评估增减值。

## 3、其他应收款

其他应收款主要为往来款，账面金额为 19,000,000.00 元。

评估人员查阅了相关会计账簿，获取了合同等资料，核实交易事项、账龄、业务内容和金额等内容的真实性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。由于本次纳入评估范围的其他应收款为往来款，其风险较低，评估风险损失确认为零。

经评估，其他应收款评估值为 19,000,000.00 元，无评估增减值。

## 二、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应交税费及其他应付款；无非流动负债。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	-52,478.86
其他应付款	256,993.49
流动负债合计	<b>204,514.63</b>
非流动负债合计	-
负债合计	<b>204,514.63</b>

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、计账原则等情况；

#### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

### **(三) 评估方法**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### **1、应交税费的评估**

列入评估范围的应交税金主要为代扣代缴的个人所得税及增值税，账面价值-52,478.86元。评估人员核实了有关纳税申报表、完税凭证等相关资料，确认其真实性、正确性。以清查核实后账面价值为评估值。

应交税费评估值为-52,478.86元，无评估增减值。

#### **2、其他应付款的评估**

其他应付款账面值为256,993.49元，主要为代扣住房公积金及计提费用等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，以核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估值256,993.49元，无评估增减值。



## 说明三：评估结论

## 评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法，得出如下结论：

### 一、评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门国贸研学教育管理有限公司总资产的评估值为人民币 1,930.23 万元，差异率 0.00%；负债的评估值为 20.45 万元，差异率 0.00%；所有者权益（股东全部权益）的评估值为 1,909.78 万元，差异率 0.00%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,930.23	1,930.23	-	-
2	长期股权投资	-	-	-	-
3	投资性房地产	-	-	-	-
4	固定资产	-	-	-	-
5	其中：建筑物	-	-	-	-
6	设备	-	-	-	-
7	在建工程	-	-	-	-
8	无形资产	-	-	-	-
9	其中：土地使用权	-	-	-	-
10	开发支出	-	-	-	-
11	商誉	-	-	-	-
12	长期待摊费用	-	-	-	-
13	递延所得税资产	-	-	-	-
14	其他非流动资产	-	-	-	-
<b>15</b>	<b>    资产总计</b>	<b>1,930.23</b>	<b>1,930.23</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
16	流动负债	20.45	20.45	-	-
17	非流动负债	-	-	-	-
<b>18</b>	<b>    负债总计</b>	<b>20.45</b>	<b>20.45</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
<b>19</b> 净资产（所有者权益）	<b>1,909.78</b>	<b>1,909.78</b>	-	-

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。