

**西安民生集团股份有限公司拟发行股份购买
海南供销大集控股有限公司 100%股权项目
评估说明**

中企华评报字(2015)第 1258 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一五年九月二十九日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明	3
第一章 评估对象与评估范围说明	4
一、评估对象与评估范围	4
二、企业申报的实物资产情况	4
三、企业申报的无形资产情况	4
四、企业申报的表外资产情况	4
五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	5
第二章 资产核实情况总体说明	6
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、影响资产核实的事项及处理方法	7
三、核实结论	7
第三章 资产基础法评估技术说明	8
一、流动资产评估技术说明	8
二、长期股权投资评估技术说明	10
三、流动负债评估技术说明	12
第四章 收益法评估技术说明	14
一、宏观、区域经济因素分析	14
二、行业现状与发展前景分析	20
三、被评估企业的业务分析	47
四、被评估企业的资产与财务分析	54
五、收益预测的假设条件	62
六、评估计算及分析过程	63
第五章 评估结论及分析	84
一、评估结论	84
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因	85
三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑	86
评估说明附件	87
附件一、长期股权投资资产基础法评估技术说明	87
附件二、企业关于进行资产评估有关事项的说明	87
附件一、长期股权投资资产基础法评估技术说明	88

第一部分 天津宁河通航建设开发有限公司	88
第二部分 湖南家润多超市有限公司	102
第三部分 上海家得利超市有限公司	127
第四部分 长春市宏义房地产开发有限公司	168
第五部分 山东海航商业发展有限公司	217
第六部分 十堰市新合作尚诚贸易有限公司	288
第七部分 济宁市兖州区百鼎商贸有限公司	322
第八部分 黑龙江省新合作置业有限公司	348
第九部分 苏州市瑞珀置业有限公司	392
第十部分 高淳县悦达置业有限公司	432
第十一部分 芜湖悦家置业有限公司	461
第十二部分 海南海岛绿色农业开发有限公司	503
第十三部分 易生大集投资发展有限公司	510
第十四部分 天津宁河海航置业投资开发有限公司	513
第十五部分 陕西民生家乐投资管理有限公司	519
第十六部分 广东海航乐万家连锁超市有限公司	527
第十七部分 上海海航家乐企业管理有限公司	534
第十八部分 海南奔跃物流有限公司	537
第十九部分 咸阳蓝海临空产业发展有限公司	540
第二十部分 西安海航置业有限责任公司	543
第二十一部分 西安曲江海航购物中心有限公司	547
第二十二部分 长春美丽方民生购物中心有限公司	552
第二十三部分 天津国际商场有限公司	556
第二十四部分 海南大集网络贸易有限公司	562
第二十五部分 重庆通茂投资有限公司	566
第二十六部分 澄迈生茂农业发展有限公司	573
第二十七部分 滨州市沾化区新合作商贸有限公司	577
第二十八部分 延边新合作厚普商贸有限公司	580
第二十九部分 涿鹿新合作商贸有限公司	582
第三十部分 泰安新合作商贸有限公司	586
第三十一部分 郑州新合作商贸有限责任公司	590
第三十二部分 赤峰丰盈新合作商贸有限公司	593
第三十三部分 湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司	596
第三十四部分 怀安新合作商贸连锁有限公司	605
第三十五部分 江苏合益控股有限公司	609

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供所出资企业、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容委托方和被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件二：企业关于进行资产评估有关事项的说明。

第三部分 资产评估说明

本部分由评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、资产基础法评估技术说明、收益法评估技术说明、评估结论及分析共五章组成。详见下文。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是海南供销大集控股有限公司(以下简称“供销大集控股”)的股东全部权益。

评估范围是海南供销大集控股有限公司的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产和长期股权投资，总资产账面价值 2,712,532.44 万元；负债为流动负债，总负债账面价值 23,116.00 万元；净资产账面价值 2,689,416.44 万元。

其中，长期股权投资账面价值 1,511,258.72 万元，包括 1 级全资子公司 15 家，2 级子公司 20 家，3 级子公司 10 家，4 级子公司 2 家，5 级子公司 3 家，资产主要分布在海南、上海、广东、天津、湖南、陕西、江苏、重庆、河北、吉林等 18 个省。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

(三)委托评估的资产权属状况

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

二、企业申报的实物资产情况

供销大集控股本部无实物资产，下属子公司实物资产情况各自在其说明中介绍。

三、企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产不包括无形资产。

四、企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队分为流资、设备、房地产等评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2015年7月6日至2015年7月28日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相

符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的长期股权投资等资产的产权证明文件资料进行查验。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员没有发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、其他应收款和其他流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	11,312,437,217.63
其他应收款	300,000.00
减：坏账准备	-
其他应收款净值	300,000.00
其他流动资产	700,000,000.00
流动资产合计	12,012,737,217.63

(二)核实过程

核实过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估申报明细表，按照评估规范的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

核对账目：根据企业提供的流动资产评估资料，首先对财务总账、明细账和资产评估申报明细表进行互相核对，对名称不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

第三阶段：经过资产核实，未发现核实结果与账面纪录存在差异的情况。

同时编制相应评估汇总表，撰写评估技术说明。

(三)评估方法

1.货币资金

货币资金核算内容为银行存款。

评估基准日银行存款账面价值 11,312,437,217.63 元，为人民币存款。核算内容为存放在中国建设银行新海航支行、中国银行国贸支行、上海浦东发展银行股份有限公司海口分行等银行的存款。

评估人员对每户银行存款都进行了函证，并取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值 11,312,437,217.63 元。

2.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 300,000.00 元，核算内容为被评估单位除应收票据、应收账款、预付账款、应收股利、应收利息、长期应收款以外的其他各种应收及暂付款项。主要为内部往来款。评估基准日其他应收款未计提坏账准备，其他应收款的账面净额 300,000.00 元。

评估人员向被评估单位调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况等。对内部往来款进行了内部对账，以核实后的账面值确定评估值。

其他应收款评估值 300,000.00 元。

3.其他流动资产

评估基准日其他流动资产账面余额 700,000,000.00 元，核算内容为在上海浦东发展银行股份有限公司海口分行购买的理财产品。

评估人员向被评估单位调查了解了其他流动资产形成的原因，并对相应的凭证进行了抽查，以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他流动资产评估值 700,000,000.00 元。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	11,312,437,217.63	11,312,437,217.63	0.00	0.00
其他应收款	300,000.00	300,000.00	0.00	0.00
减：坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款净值	300,000.00	300,000.00	0.00	0.00
其他流动资产	700,000,000.00	700,000,000.00	0.00	0.00
流动资产合计	12,012,737,217.63	12,012,737,217.63	0.00	0.00

二、长期股权投资评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日长期股权投资账面余额 15,112,587,200.00 元，核算内容为全资子公司 15 家。评估基准日长期股权投资未计提减值准备，长期股权投资账面价值 15,112,587,200.00 元。具体情况如下表所示：

序号	单位名称	投资日期	投资比例	账面价值(元)
1	滨州市沾化区新合作商贸有限公司	2015-05	100.00%	136,156,600.00
2	赤峰丰盈新合作商贸有限公司	2015-05	100.00%	53,982,200.00
3	高淳县悦达置业有限公司	2015-05	100.00%	217,835,700.00
4	海南海岛绿色农业开发有限公司	2015-05	100.00%	7,448,193,600.00
5	黑龙江省新合作置业有限公司	2015-05	100.00%	2,257,219,500.00
6	湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司	2015-05	100.00%	1,624,299,700.00
7	怀安新合作商贸连锁有限公司	2015-05	100.00%	97,379,700.00
8	济宁市兖州区百鼎商贸有限公司	2015-05	100.00%	152,540,700.00
9	江苏合益控股有限公司	2015-05	100.00%	556,280,100.00
10	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	2015-05	100.00%	651,915,000.00
11	泰安新合作商贸有限公司	2015-05	100.00%	1,044,377,500.00
12	芜湖悦家置业有限公司	2015-05	100.00%	322,911,500.00
13	延边新合作厚普商贸有限公司	2015-05	100.00%	201,526,600.00
14	郑州新合作商贸有限责任公司	2015-05	100.00%	109,360,000.00
15	涿鹿新合作商贸有限公司	2015-05	100.00%	238,608,800.00
小计				15,112,587,200.00
减：长期股权投资减值准备				0.00
合计				15,112,587,200.00

(二)长期股权投资概况

进行整体评估的被投资单位评估基准日基本情况详见附件一：长期股权投资资产基础法评估技术说明。

(三)核实过程

1.核对账目：根据企业提供的长期投资评估明细表资料，首先核对财务账目和资产评估明细表，然后对重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，做到账表相符。

2.现场查点

(1)搜集投资协议，查明投资名称、数量、原始投资额和回报方式与相关账户余额进行核对。

(2)对于有特殊约定的长期投资，应详细列明约定的内容，并了解对投资人权益的影响。

(3)查明是否对被投资单位存在控股关系，明确投资比例，了解投资背景、被投资单位的概况。

3.资料收集

评估人员收集了长期股权投资的相关投资协议，被投资单位营业执照、公司章程、验资报告、评估基准日会计报表、年度审计报告等资料。

对于整体评估的长期股权投资，评估人员对被投资单位展开全面现场调查。

(四)评估方法

对全资子公司进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算确定评估值。

进行整体评估的被投资单位评估基准日基本情况详见评估说明附件。

(五)评估结果

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表：

长期股权投资评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	单位名称	投资比例	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	滨州市沾化区新合作商贸有限公司	100.00%	136,156,600.00	136,611,178.79	454,578.79	0.33
2	赤峰丰盈新合作商贸有限公司	100.00%	53,982,200.00	54,746,831.37	764,631.37	1.42
3	高淳县悦达置业有限公司	100.00%	217,835,700.00	224,903,940.05	7,068,240.05	3.24
4	海南海岛绿色农业开发有限公司	100.00%	7,448,193,600.00	7,407,713,916.84	-40,479,683.16	-0.54
5	黑龙江省新合作置业有限公司	100.00%	2,257,219,500.00	2,241,642,154.04	-15,577,345.96	-0.69
6	湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司	100.00%	1,624,299,700.00	1,625,663,708.67	1,364,008.67	0.08
7	怀安新合作商贸连锁有限公司	100.00%	97,379,700.00	97,045,943.65	-333,756.35	-0.34
8	济宁市兖州区百鼎商贸有限公司	100.00%	152,540,700.00	153,045,248.95	504,548.95	0.33
9	江苏合益控股有限公司	100.00%	556,280,100.00	559,179,232.10	2,899,132.10	0.52
10	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	100.00%	651,915,000.00	656,025,003.87	4,110,003.87	0.63
11	泰安新合作商贸有限公司	100.00%	1,044,377,500.00	1,058,948,246.67	14,570,746.67	1.40
12	芜湖悦家置业有限公司	100.00%	322,911,500.00	317,087,837.07	-5,823,662.93	-1.80
13	延边新合作厚普商贸有限公司	100.00%	201,526,600.00	202,735,268.12	1,208,668.12	0.60

序号	单位名称	投资比例	账面价值	评估价值	增值额	增值率 %
14	郑州新合作商贸有限责任公司	100.00%	109,360,000.00	111,425,637.20	2,065,637.20	1.89
15	涿鹿新合作商贸有限公司	100.00%	238,608,800.00	238,487,926.04	-120,873.96	-0.05
	小计		15,112,587,200.00	15,085,262,073.43	-27,325,126.57	-0.18
	减：长期股权投资减值准备		0.00		0.00	
	合计		15,112,587,200.00	15,085,262,073.43	-27,325,126.57	-0.18

长期股权投资账面值为 15,112,587,200.00 元，评估值为 15,085,262,073.43 元，评估减值 27,325,126.57 元，减值率 0.18%。评估减值原因主要为控股长期股权投资按照会计政策采用成本法核算，本次评估考虑了损益积累造成评估减值。

本评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价、也没有考虑流动性对长期股权投资价值的影响。

三、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债为其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他应付款	231,160,001.00
流动负债合计	231,160,001.00

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日相关合同以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了业务核算等情况。

(三)评估方法

1.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 231,160,001.00 元，核算内容为本评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应付股利、应交税费、长期应付款以外的其他各项应付、暂收的款项，主要为内部往来款及应退增资款。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值 231,160,001.00 元。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
其他应付款	231,160,001.00	231,160,001.00	0.00	0.00
流动负债合计	231,160,001.00	231,160,001.00	0.00	0.00

第四章 收益法评估技术说明

一、宏观、区域经济因素分析

(一)国家、地区有关企业经营的法律法规

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业所得税法》；
3. 《中华人民共和国合同法》；
4. 《中华人民共和国产品质量法》；
5. 《中华人民共和国消费者权益保护法》
6. 《食品卫生法》；
7. 《消费者权益保护法》；
8. 《反不正当竞争法》；
9. 《零售商公平交易管理办法》(商务部令[2006]第 17 号)；
10. 《零售商促销管理办法》(商务部令[2006]第 18 号)；
11. 《商业特许经营管理条例》(国务院令 第 485 号)；
12. 《商业特许经营备案管理办法》(商务部令[2007]第 15 号)；
13. 《商业特许经营信息披露管理办法》(商务部令 2007 年第 16 号)；
14. 《散装食品卫生管理规范》；
15. 《超市购物环境标准》；
16. 《超市食品安全操作规范》
17. 《第三方支付管理办法》；
18. 《非金融机构支付服务管理办法》；
19. 《网络商品交易及有关服务行为管理暂行办法》；
20. 《电子签名法》；
21. 《计算机信息系统安全保护条例》；
22. 《中国互联网络域名注册实施细则》；
23. 《互联网电子公告服务管理规定》；

24. 《中国互联网络域名管理办法》；
25. 《非经营性互联网信息服务备案管理办法》；
26. 《互联网 IP 地址备案管理办法》；
27. 《电子认证服务管理办法》；
28. 《公用电信间接通及质量监督管理办法》
29. 《计算机信息网络国际联网管理暂行规定》
30. 《中国公众多媒体通信管理办法》；
31. 《互联网信息服务管理办法》；
32. 《信息网络传播权保护条例》；
33. 《网络交易管理办法》；
34. 《中华人民共和国电信条例》；
35. 《电信业务经营许可管理办法》；
36. 《电信服务规范》；
37. 《网络零售第三方平台交易规则制定程序规定(试行)》；
38. 《中华人民共和国农业法》。

(二)国家、地区经济形势及未来发展趋势

1.我国宏观经济发展状况

2014 年国民经济稳定增长。初步核算，全年国内生产总值 636,463 亿元，比上年增长 7.4%。其中，第一产业增加值 58,332 亿元，增长 4.1%；第二产业增加值 271,392 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 306,739 亿元，增长 8.1%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 9.2%，第二产业增加值比重为 42.6%，第三产业增加值比重为 48.2%。

图1 2010-2014年国内生产总值及其增长速度



数据来源：国家统计局

价格水平涨幅较低。全年居民消费价格比上年上涨 2.0%，其中食品价格上涨 3.1%。固定资产投资价格上涨 0.5%。工业生产者出厂价格下降 1.9%。工业生产者购进价格下降 2.2%。农产品生产者价格下降 0.2%。

市场销售稳定增长。2014 年社会消费品零售总额 262,394 亿元，比上年增长 12.0%，扣除价格因素，实际增长 10.9%。按经营地统计，城镇消费品零售额 226,368 亿元，增长 11.8%；乡村消费品零售额 36,027 亿元，增长 12.9%。按消费类型统计，商品零售额 234,534 亿元，增长 12.2%；餐饮收入额 27,860 亿元，增长 9.7%。

图12 2010-2014年社会消费品零售总额



数据来源：国家统计局

城乡居民收入继续增加。2014 年全国居民人均可支配收入 20,167 元,比上年增长 10.1%,扣除价格因素,实际增长 8.0%。按常住地分,城镇居民人均可支配收入 28,844 元,比上年增长 9.0%,扣除价格因素,实际增长 6.8%;城镇居民人均可支配收入中位数为 26,635 元,增长 10.3%。农村居民人均可支配收入 10,489 元,比上年增长 11.2%,扣除价格因素,实际增长 9.2%;农村居民人均可支配收入中位数为 9,497 元,增长 12.7%。2014 年农村居民人均纯收入为 9,892 元。全国居民人均消费支出 14,491 元,比上年增长 9.6%,扣除价格因素,实际增长 7.5%。按常住地分,城镇居民人均消费支出 19,968 元,增长 8.0%,扣除价格因素,实际增长 5.8%;农村居民人均消费支出 8,383 元,增长 12.0%,扣除价格因素,实际增长 10.0%。

2014 年房地产开发投资 95,036 亿元,比上年增长 10.5%。其中,住宅投资 64,352 亿元,增长 9.2%;办公楼投资 5,641 亿元,增长 21.3%;商业营业用房投资 14,346 亿元,增长 20.1%。

2014 年完成邮电业务总量 21,846 亿元,比上年增长 19.0%。其中,邮政业务总量 3,696 亿元,增长 35.6%;电信业务总量 18,150 亿元,增长 16.1%。邮政业全年完成邮政函件业务 56.1 亿件,包裹业务 0.6 亿件,快递业务量 139.6 亿件;快递业务收入 2045 亿元。电信业全年新增移动电话交换机容量 7,980 万户,达到 204,537 万户。年末全国电话用户总数达到 153,552 万户,其中固定电话用户 24,943 万户,移动电话用户 128,609 万户。固定电话普及率下降至 18.3 部/百人,移动电话普及率上升至 94.5 部/百人。固定互联网宽带接入用户 20,048 万户,比上年增加 1,157 万户;移动宽带用户 58,254 万户,增加 18,093 万户。互联网上网人数 6.49 亿人,增加 3117 万人,其中手机上网人数 5.57 亿人,增加 5,672 万人。互联网普及率达到 47.9%。

初步核算,2015 年上半年国内生产总值 296,868 亿元,按可比价格计算,同比增长 7.0%。分季度看,一季度同比增长 7.0%,二季度增长 7.0%。分产业看,第一产业增加值 20,255 亿元,同比增长 3.5%;第二产业增加值 129,648 亿元,增长 6.1%;第三产业增加值 146,965 亿元,增长 8.4%。从环比看,二季度国内生产总值增长 1.7%。

2015 年上半年，社会消费品零售总额 141,577 亿元，同比名义增长 10.4%（扣除价格因素实际增长 10.5%），增速比一季度回落 0.2 个百分点。其中，限额以上单位消费品零售额 66,256 亿元，增长 7.4%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 121,850 亿元，同比增长 10.2%，乡村消费品零售额 19,727 亿元，增长 11.6%。按消费形态分，餐饮收入 14,996 亿元，同比增长 11.5%，商品零售 126,581 亿元，增长 10.3%，其中限额以上单位商品零售 62,306 亿元，增长 7.4%。6 月份，社会消费品零售总额同比名义增长 10.6%（扣除价格因素实际增长 10.6%），增速比 5 月份加快 0.5 个百分点，环比增长 0.96%。

2015 年上半年，全国网上零售额 16,459 亿元，同比增长 39.1%。其中，实物商品网上零售额 13,759 亿元，增长 38.6%，占社会消费品零售总额的比重为 9.7%；非实物商品网上零售额 2,700 亿元，增长 41.9%。

2015 年上半年全国居民人均可支配收入 10,931 元，同比名义增长 9.0%，扣除价格因素实际增长 7.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 15,699 元，同比名义增长 8.1%，扣除价格因素实际增长 6.7%；农村居民人均可支配收入 5,554 元，同比名义增长 9.5%，扣除价格因素实际增长 8.3%。全国居民人均可支配收入中位数 9,700 元，同比名义增长 10.5%。二季度末，农村外出务工劳动力总量 17,436 万人，同比增加 18 万人，增长 0.1%。上半年，外出务工劳动力月均收入 3,002 元，同比增长 9.8%。

2015 年 1-6 月份，全国房地产开发投资 43,955 亿元，同比名义增长 4.6%（扣除价格因素实际增长 5.7%），增速比 1-5 月份回落 0.5 个百分点。其中，住宅投资 29,506 亿元，增长 2.8%，增速回落 0.1 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.1%。

2. 未来经济发展趋势

中共十八大提出，到 2020 年实现 GDP 比 2010 年翻一番，同时在谋求继续做大经济总量蛋糕的同时第一次明确提出了居民收入翻一番。因此，未来几年，宏观经济仍将保持在较高的增长水平运行。

(三)有关的财政、货币政策等

我国近年实行“积极的财政政策”和“稳健的货币政策”。

1.财政政策的影响

我国实行了积极的财政政策，以刺激总需求，增加投资和消费，特别是以扩大投资需求为先导，有效地促进了包括批发零售业、商业地产在内的国民经济各行业的发展。

为了消除世界经济整体放缓对我国经济的消极影响，国家先后出台了一系列支持和鼓励消费的政策。这些政策、措施的出台对于直接面对消费者的零售业来说，起到了强有力的推动作用。

2.货币政策的影响

稳健的货币政策会适度加大银行贷款投放规模，适度放宽贷款额度、存贷比等行政性控制，进一步加强对实体经济的支持力度。中国人民银行(央行)在 2014 年下半年推出了一系列较为宽松的货币政策，包括降息及放松贷款条件。这些举措将会减小企业的融资压力，提升消费。房地产经过多轮调控，多项货币政策出台，促进了房地产行业的市场化发展。

(四)三农政策

以农村电子商务为抓手推动农村产业变革、繁荣农村经济是国家的政策导向。

2015 年 2 月，中共中央、国务院印发了《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》。这是中央一号文件连续第 12 年聚焦“三农”，提出要继续全面深化农村改革，全面推进农村法治建设，推动新型工业化、信息化、城镇化和农业现代化同步发展，为经济社会持续健康发展提供有力支撑。意见首次提出全面深化供销合作社改革。意见指出，加快供销合作社改革发展。全面深化供销合作社综合改革，坚持为农服务方向，着力推进基层社改造，创新联合社治理机制，拓展为农服务领域，把供销合作社打造成全国性为“三农”提供综合服务的骨干力量。抓紧制定供销合作社条例。

李克强总理在《2015 政府工作报告》中提出：加快推进农业现代化，坚持“三农”重中之重地位不动摇，加快转变农业发展方式，让农

业更强、农民更富、农村更美；推进农业现代化，改革是关键。

二、行业现状与发展前景分析

供销大集控投未来将由单一的传统零售业务转变为传统零售业务和电商业务结合的全国性 O2O 商品零售企业，本次主要阐述作为新的业务增长点电子商务的行业分析。

(一)行业监管体制及政策

1.行业监管体制

电子商务行业属于互联网信息服务业，主管部门是中华人民共和国工业和信息化部(原“信息产业部”)。针对信息产业，工业和信息化部主要负责产业政策、产业标准和产业规划的制定和监督实施，指导各地区和国民经济各行业的信息化工作，并对信息产业的发展方向进行宏观调控。

根据 2000 年 9 月颁布实施的《互联网信息服务管理办法》的相关规定，国务院信息产业主管部门和省、自治区、直辖市电信管理机构，依法对互联网信息服务实施监督管理。国家新闻、出版、教育、文化、证券监管、公安等相关部门在各自职责范围内依法对互联网信息服务内容实施监督管理。

2.行业主要政策

2000 年 9 月 25 日国务院颁布的《中华人民共和国电信条例》和 2009 年 3 月 5 日工业和信息化部颁布的《电信业务经营许可管理办法》规定，电信业务分为基础电信业务和增值电信业务，我国的电信业务采取许可经营制；2000 年 9 月 25 日国务院颁布实施的《互联网信息服务管理办法》规定，互联网信息服务分为经营性和非经营性两类，国家对经营性互联网信息服务实行许可制度；对非经营性互联网信息服务实行备案制度。

2005 年 1 月 8 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于加快电子商务发展的若干意见》，指出“要积极推进企业信息化建设，推广电子商务应用，加速国民经济和社会信息化进程”.....“加强政策法规、信用服务、安全认证、标准规范、在线支付、现代物流等支撑体系建

设，营造电子商务发展的良好环境，推广电子商务在国民经济各个领域的应用”。

2012年3月27日，工业和信息化部发布《电子商务“十二五”发展规划》指出，要“提高大型企业电子商务水平、推动中小企业普及电子商务”.....“推动网络零售规模化发展，提高政府采购电子商务水平，促进跨境电子商务协同发展，持续推进移动电子商务发展，促进电子商务支撑体系协调发展，提高电子商务的安全保障和技术支撑能力”。

2014年中央一号文件再次提出“加强农产品电子商务平台建设”的论述，进一步推进了涉农电子商务的高速发展。

2014年2月，国家工商总局发布《网络交易管理办法》，《办法》要求，网络商品经营者销售商品，消费者有权自收到商品之日起七日内退货，且无需说明理由；鲜活易腐、定作等四类商品除外。名人、明星、网络“大V”等在为产品进行推广等并因此取得酬劳时，应当如实披露其性质等。《办法》对违法行为管辖权的规定作了一些修改、完善，使之更为科学合理。《办法》出台，正是考虑到消费者本身处于比较弱势的地位，规定经营者所在地和第三方交易平台所在地工商部门都可以处理，极大地便利了消费者投诉，降低了消费者维权成本，有力地推动了网络交易市场的健康有序发展。

2014年2月27日，商务部、国家发展改革委等13部门出台《关于进一步加强农产品市场体系建设的指导意见》。明确未来5-10年我国农产品市场体系建设的指导思想、基本原则、发展目标和主要任务、加快建设高效畅通、安全规范、竞争有序的农产品市场体系。

2014年，国家财政部和商务部联合下发《关于开展电子商务进农村综合示范的通知》中指出：江苏等8个重点省份扩大电子商务在工业消费品下乡和农产品进城双向流通网络中的应用，实现线上与线下交易的融合；加快农村商业网点的信息化改造，完善网购、缴费、电子结算和取送货等服务功能，打通农村电子商务“最后一公里”。

2014年7月24日，财政部商务部《关于开展电子商务进农村综合示范的通知》，在河北、黑龙江、江苏、安徽、江西、河南、湖北、四川进行综合示范，即在8省56个县开展电子商务进农村综合示范，

建立适应农村电子商务发展需要的支撑服务体系，发展与电子交易、网上购物、在线支付协同发展的物流配送服务。

2014 年 10 月，财政部、商务部、国家邮政局日前联合下发了《关于开展电子商务与物流快递协同发展试点有关问题的通知》，《通知》决定在天津、石家庄、杭州、福州、贵阳 5 个城市开展电子商务与物流快递协同发展试点。财政部将划拨专项资金，帮助 5 个试点城市推进电商快递协同发展工作。明确了 5 个试点城市的重点任务，即统筹规划基础设施建设，推行运营车辆规范化，解决末端配送难题，加强从业人员基本技能培训，鼓励电商企业与物流快递企业合作。

2015 年中央一号文件指出，“创新农产品流通方式”，“支持电商、物流、商贸、金融等企业参与涉农电子商务平台建设。开展电子商务进农村综合示范”。

2015 年《政府工作报告》制定“互联网+”行动计划，推动移动互联网、云计算、大数据、物联网等与现代制造业结合，促进电子商务、工业互联网和互联网金融健康发展。“发展物流快递”，把以互联网为载体、线上线下互动的新兴消费搞得红红火火。

为完善城乡商品流通基础条件，国家明确了农村物流发展原则：“场站共享、服务同网、货源集中、信息互通”。2015 年 2 月 16 日，交运发（2015）25 号《交通运输部农业部供销合作总社国家邮政局关于协同推进农村物流健康发展，加快服务农业现代化的若干意见》明确提出：加快构建覆盖县、乡、村三级农村物流网络体系，全面提升农村物流服务能力水平，打通农村物流“下乡与进城”的双向快捷通道。

2015 年 5 月 4 日，国务院发布《国务院关于大力发展电子商务加快培育经济新动力的意见》，指出“主动适应和引领经济发展新常态，着力解决电子商务发展中的深层次矛盾和重大问题”……“加快建立开放、规范、诚信、安全的电子商务发展环境，进一步激发电子商务创新动力、创造潜力、创业活力，加速推动经济结构战略性调整”。

（二）行业概况

电子商务是以信息技术为手段，以商品交换为中心的商务活动；也可理解为在互联网(Internet)、企业内部网(Intranet)和增值网(VAN,

ValueAddedNetwork)上以电子交易方式进行交易活动和相关服务的活动,是传统商业活动各环节的电子化、网络化、信息化。

1.电子商务模式的分类

电子商务通常是指在全球各地广泛的商业贸易活动中,在因特网开放的网络环境下,基于浏览器/服务器应用方式,买卖双方不谋面地进行各种商贸活动,实现消费者的网上购物、商户之间的网上交易和在线电子支付以及各种商务活动、交易活动、金融活动和相关的综合服务活动的一种新型的商业运营模式。

电子商务模式随着其应用领域的不断扩大和信息服务方式的不断创新,类型也层出不穷,按照交易对象分类,电子商务可以分为以下四种类型:

(1)企业与消费者之间的电子商务(BusinesstoConsumer, 即 B2C)。

B2C 是指是商家与顾客之间的商务活动,也就是通常所说的“购物网站”。企业、商家可以利用电子商城提供的网络基础设施、支付平台、安全平台、管理平台等共享资源有效地、低成本地开展自己的商业活动。

B2C 网站类型主要有综合商城(产品丰富的传统商城 EC 化)、百货商店(自有库存,销售商品)、垂直商店(满足某种特定的需求)、复合品牌店(传统品牌商的复合)、服务型网店(无形商品的交易)、导购引擎型(趣味购物、便利购物)、在线商品定制型(个性化服务、个性化需求)等。B2C 的盈利模式主要是服务费、会员费、销售费、推广费等。

(2)企业与企业之间的电子商务(BusinesstoBusiness, 即 B2B)。

B2B 是指企业与企业之间进行的电子商务活动。企业之间的商务活动内容相当广泛,大致可分为两个阶段:第一阶段是商业信息的获取、企业宣传推广、供求商情的发布和搜索、商业信用的识别等前期商务活动,第二阶段是商业谈判、合同签订、订单下达、资金支付、运输物流等后期交易过程。

B2B 电子商务模式主要有降低采购成本、降低库存成本、节省周转时间、扩大市场机会等优势,目前常见的 B2B 运营模式主要有垂直 B2B(上游和下游,可以形成销货关系)、水平 B2B(将行业中相近的交

易过程集中)、自建 B2B(行业龙头运用自身优势串联整条产业链)、关联行业的 B2B(整合综合 B2B 模式和垂直 B2B 模式的跨行业 EC 平台)。B2B 的主要盈利模式是: 会员收费、广告费用、竞价排名费用、增值服务费、线下服务费、商务合作推广、安询盘付费等。

(3)消费者与消费者之间的电子商务(Consumer to Consumer 即 C2C)。

C2C 是指客户自己把东西放上网去卖,是个人与个人之间的电子商务。C2C 的一般运作流程是: 卖方将欲卖的货品登记在社群服务器上、买方透过入口网页服务器得到二手货资料、买方透过检查卖方的信用度后选择欲购买的二手货、透过管理交易的平台分别完成资料记录、买方与卖方进行收付款交易、透过网站的物流运送机制将货品送到买方。C2C 的主要盈利模式是会员费、交易提成费、广告费用、排名竞价费用、支付环节费用等。

(4)线下商务与互联网之间的电子商务(Online to Offline 即 O2O)。

O2O 将线下商务的机会与互联网结合在了一起,让互联网成为线下交易的前台。这样线下服务就可以用线上来揽客,消费者可以用线上来筛选服务、结算。O2O 模式的优势有: 充分挖掘线下资源、消费行为更加易于统计、服务方便、优势集中、促使电子商务朝多元化方向发展。

2.中国电子商务发展阶段

自 1995 年萌芽至今,在不到 20 年的时间,中国电子商务经历了从“工具(点)”、“渠道”(线)到“基础设施”(面)这三个不断扩展和深化的发展过程。2013 年,电子商务在“基础设施”上进一步催生出新的商业生态和新的商业景观,进一步影响和加速传统产业的“电子商务化”,进一步扩展其经济和社会影响,“电子商务经济体”开始兴起。

(1)工具阶段(1995-2003 年)

这个阶段,是互联网进入中国的探索期、启蒙期中国电子商务以企业间电子商务模式探索和发展为主。早期,应用电子商务的企业和个人主要把电子商务作为优化业务活动或商业流程的工具、如信息发布、信息搜寻和邮件沟通等,期应用局限于某个业务“点”。

从 1995 年 5 月 9 日,马云创办中国黄页,成为最早为企业提供

网页创建服务的互联网公司开始，到 1997 年垂直网站中国化工网的成立，再到 1999 年 8848、携程网、易趣网、阿里巴巴、当当等一批电子商务网站先后创立。1999 年底，正是互联网高潮来临的时候，国内诞生了 370 家从事 B2C 的网络公司，到 2000 年，变成了 700 家，但随着 2000 年互联网泡沫的破灭纳斯达克急剧下挫，8858 等一批电子商务企业倒闭，2001 年，人们还有印象的只剩下三四家。随后电子商务经历了一个比较漫长的“冰河时期”。

(2)渠道阶段(2003-2008 年)

这个阶段，电子商务应用由企业向个人延伸。2003 年，非典的肆虐令许多行业在春天里感到寒冬的冷意，但却让电子商务时来运转。电子商务界经历了一系列的重大事件，如 2003 年 5 月，阿里巴巴集团成立淘宝网，进军 C2C 市场。2013 年 12 月，慧聪网香港创业板上市，成为国内 B2B 电子商务首家上市公司。2014 年 1 月京东涉足电子商务领域。2007 年 11 月，阿里巴巴网络有限公司成功在香港主板上市。国家也出台了一系列重大文件为电子商务发展带来深远影响，2004 年 3 月，国务院常务会议审议通过《中华人民共和国电子签名法(草案)》；2005 年 1 月，国务院办公厅下发《关于加快电子商务发展的若干意见》(国发[2005]2)。2007 年 6 月，国家发改委、国务院信息化办公室联合发布我国首部电子商务发展规划-《电子商务发展“十一五”规划》，我国首次提出发展电子商务服务业的发展战略任务。2007 年，商务部先后发布了《关于网上交易的指导意见(暂行)》、《商务部关于促进电子商务规范发展的意见》，构造了电子商务发展的政策生态。

同时，随着网民和电子商务交易的迅速增长，电子商务成为众多企业和个人的新的交易渠道，如传统商店的网上商店、传统企业的电子商务部门以及传统银行的网络银行等，越来越多的企业在线下渠道之外开辟了线上渠道。在网商随之崛起，并逐步将电子商务延伸至供应链环节，促进了物流快递和网上支付等电子商务支撑服务的兴起。

(3)基础设施阶段(2008-2013)

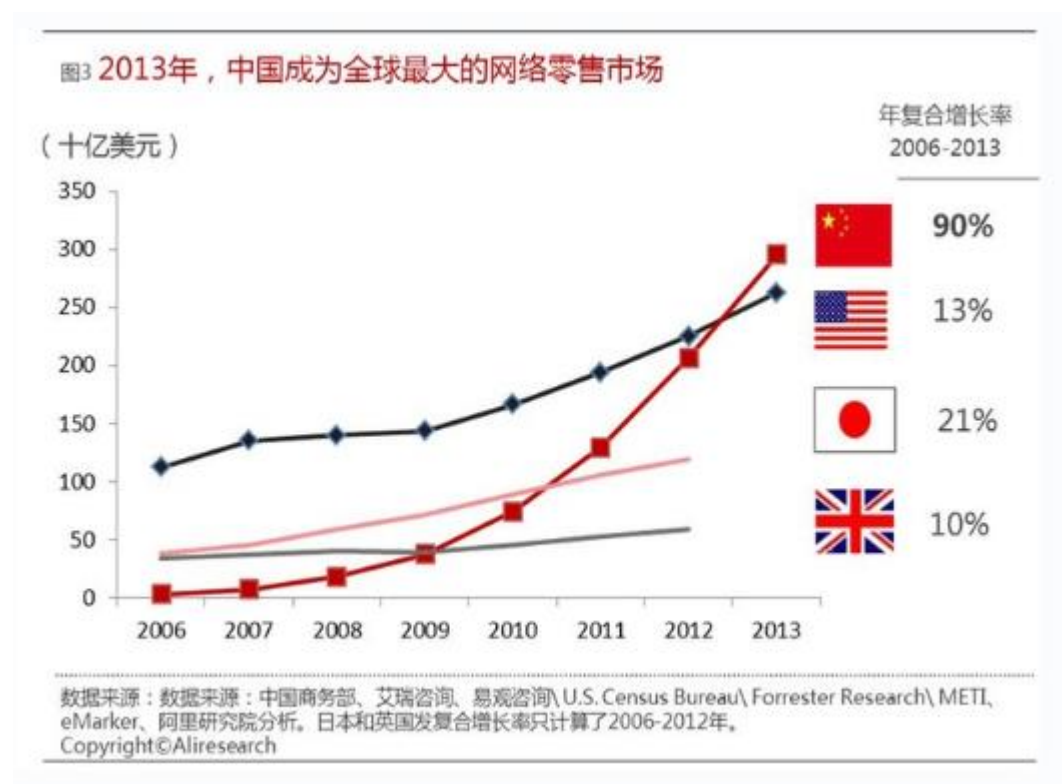
电子商务引发的经济变革使信息这一核心生产要素日益广泛运

用于经济活动，加快了信息在商业、工业和农业中的渗透速度，极大地改变了消费行为、企业形态和社会创造价值的方式，有效地降低了社会交易成本，促进了社会分工协作，引爆了社会创新，提高了社会资源的配置效率，深刻地影响着零售业、制造业和物流业等传统行业，成为信息经济重要的基础设施或新的商业基础设施。越来越多的企业和个人基于和通过以电子商务平台为核心的新商业基础设施降低交易成本、共享商业资源、创新商业服务，也极大地促进了电子商务的迅猛发展。

2008年7月，中国成为全球“互联网人口”第一大国。中国互联网络信息中(CNNIC)统计，截至2008年6月底，我国网民数量达到了2.53亿，互联网用户首次超过美国，跃居世界第一位。2010年两会期间，温家宝总理在2010年《政府工作报告》中，明确提出要加强商贸流通体系等基础设施建设，积极发展中国电子商务，这也是首次在全国两会的政府报告中明确提出大力扶持电子商务。2010年10月，麦考林登陆纳斯达克，成为中国内地首家B2C电子商务概念股，同年12月，当当网在美国纽约证券交易所挂牌上市。2011年，团购网站迅猛发展，上演千团大战局面，中国团购用户超4220万。2012年，淘宝商城更名“天猫”独立运营，品牌折扣网站唯品会在纽交所挂牌交易，2012年淘宝和天猫的交易额突破10000亿元，“双十一”当天交易规模362亿元。2013年，阿里巴巴和银泰集团、复星集团、富春集团、顺丰速递等物流企业组建了“菜鸟”，计划在8-10年内建立一张能支撑日均300亿网络零售额的智能物流骨干网络，让全中国任何一个地区做到24小时内送货必达。

(4)经济体阶段(2013年以后)

中国网络零售近几年规模增长



资料来源：阿里研究院

2013年中国超越美国，成为全球第一大网络零售市场。2013年，我国电子商务交易规模突破10万亿元大关，网络零售交易规模1.85万亿元，相当于社会消费品零售总额的7.8%。2014年2月，中国就业促进会发布《网络创业就业统计和社保研究项目报告》显示，全国网店直接就业总计962万人，间接就业超120万，成为创业就业新的增长点。2014年6月，我国网络购物用户规模达3.32亿，我国网民使用网络购物的比例为52.5%。2014年4月，聚美优品在纽交所挂牌上市。5月京东集团在美国纳斯达克正式挂牌上市。9月，阿里巴巴正式在纽交所挂牌交易，发行价每股68美元，成为美国历史上融资额最大规模的IPO。2014年，我国快递业务量接近140亿件，跃居世界第一。我国快递业务量已经连续44个月同比、累计增长平均增幅均超过50%，李克强先后五次对快递业点赞。2015年5月，国务院印发了《关于大力发展电子商务加快培育经济新动力的意见》(国发[2015]24号)，将会进一步促进电子商务在中国的创新发

展。网络零售的蓬勃发展促进了宽带、云计算、IT外包、网络第三方支付、网络营销、网店运营、物流快递、咨询服务等生产性服务业的发展，形成庞大的电子商务生态系统。电子商务基础设施日益完善，

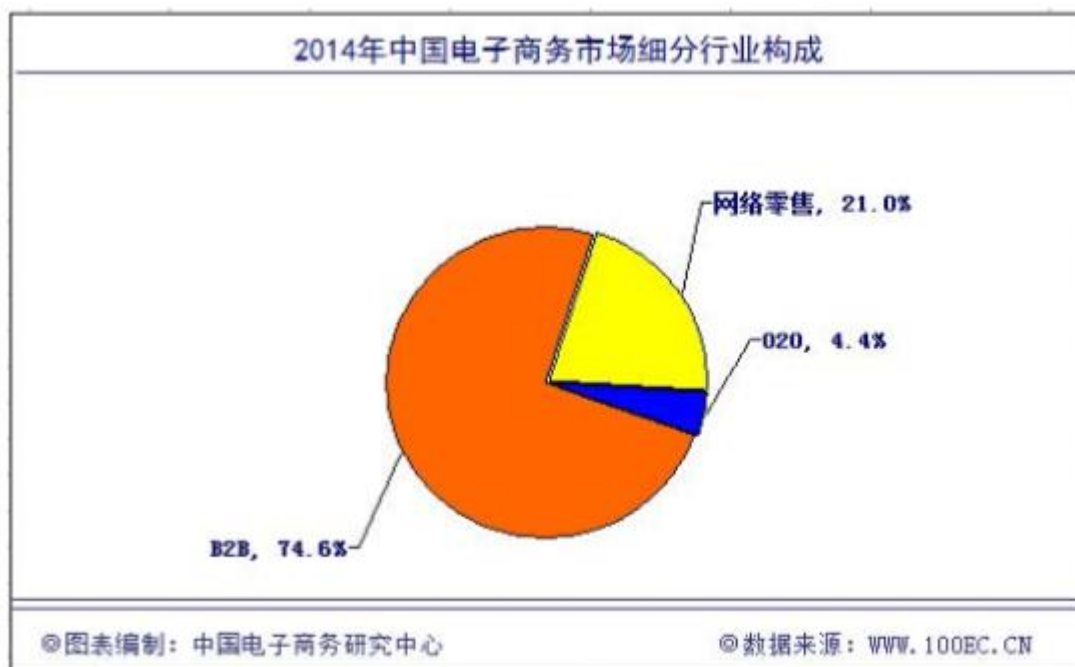
电子商务对经济和社会影响日益强劲，电子商务在“基础设施”之上进一步催生新的商业生态和新的商业景观，进一步影响和加速传统产业的“电子商务化”，促进和带动经济整体转型升级，电子商务经济体开始兴起。

3.行业现状

2014 年，国家及各地方政府纷纷出台政策措施，以促进电子商务持续健康发展为目标，着力完善发展环境，重点加快应用推广，电子商务得到蓬勃发展，交易额增长率一直保持快速增长势头。据中国电子商务研究中心发布的报告显示，2014 年，中国电子商务市场交易规模达 13.4 万亿元，同比增长 31.4%。其中，B2B 电子商务市场交易额达 10 万亿元，同比增长 21.9%。网络零售市场交易规模达 2.82 万亿元，同比增长 49.7%。



据中国电子商务研究中心监测数据显示，2014 年电子商务市场细分行业结构中，B2B 电子商务（包括：规模以上企业 B2B 电子商务和中小企业 B2B 电子商务）市场份额占比 74.6%、网络零售市场份额达 21%；O2O（指本地生活服务 O2O）市场份额占比 4.4%。



2014年电子商务市场细分行业结构中，B2B电子商务仍然占主导地位，整体占比略减少至74.6%。另外，网络购物占比有小幅度提升，由上年的17.6%增长至21%。2014年受中国经济下行压力增大，经济增速减缓，B2B电子商务市场增速相应下滑，整体占比相对减少。同时，随着网络购物行业发展的日益成熟，各家电商企业除了继续立足于网购市场的深耕和精细化运作，不断扩充品类和优化物流及售后服务外，也在积极向三四线城市甚至农村市场扩张，促使增长加快。

(1) B2B 电子商务

① 交易规模

据中国电子商务研究中心监测数据显示，2014年中国B2B电子商务市场交易额达10万亿元，同比增长22%。



2014 年 B2B 市场实现稳步增长，主要得益于两方面：一是 B2B 电商服务商继续深耕信息服务，平台通过提升信息服务质量、精准的搜索与推送等措施提高服务质量。二是不断探索在线交易发展，各大主要 B2B 平台都在探索在线交易，通过各种方式培养用户在线交易行为和习惯，降低成本提高效率。目前 B2B 电子商务仍然是电子商务的主体，但 B2B1.0 时代以信息服务、广告服务、企业推广的时代已逐渐退去，以在线交易、数据服务、金融服务、物流服务等为主的 B2B 电子商务新时代已经到来。B2B 的在线交易仍在探索当中，创新模式也需接受市场的检验，全产业链的配套服务仍需进一步深化和挖掘。预计 3-4 年内，中国 B2B 电子商务市场将保持较平稳增长。

②市场营收

据中国电子商务研究中心监测数据显示，2014 年中国 B2B 电子商务服务商的营收规模约为 255 亿元，同比增长 24.4%。



B2B 服务商营收增长主要系：一是受国家宏观政策影响，国家政策的导向为 B2B 市场的发展提供了良好的外部环境。二是 B2B 服务商提供的服务的多元化助推了整体市场发展，在线交易、融资等业务的发展初有成效，会员费、交易佣金、广告费、增值服务费 etc 短期内仍会是 B2B 服务商的主要盈利方式。

③用户规模

据中国电子商务研究中心监测数据显示，截止到 2014 年 12 月，国内使用第三方电子商务平台的中小企业用户规模（包括同一企业不同平台上注册但不包括在同一平台上重复注册）已经突破 2050 万。



受益于政府政策的推动、电商企业服务的拓展等因素影响，国内中小企业应用电子商务规模不断攀升。未来几年，中小企业电子商务发展将其作为地方政府转方式、调结构、稳增长的重大举措，规模数量将进一步提升。

(2)网络零售

①交易规模

据中国电子商务研究中心监测数据显示，截止 2014 年 12 月中国网络零售市场交易规模达 28,211 亿元，较 2013 年的 18,851 亿元，同比增长 49.7%。其中，天猫总成交额为 7,630 亿元，京东全年交易总额为 2,602 亿元，苏宁线上平台实体商品交易总规模达为 257.91 亿元，唯品会净营收约为 233.6 亿元(折算成人民币)，国美在线交易额约在 180-200 亿之间，当当交易额为 142.43 亿元、聚美优品净交易总额约为 66.34 亿元(折算成人民币)。

2014 年网络购物市场“加速”发展。随着阿里巴巴、京东、聚美优品的上市，网络零售市场的竞争愈加激烈。B2C 将继续推动网络零售市场的发展，交易规模超过 C2C 指日可待。另外，京东、苏宁易购、唯品会、聚美优品、当当网等电商在移动端有更多投入，手机端各类应用迅速拓展。用户的购物习惯也逐渐从 PC 端转向移动端。

②用户规模

据中国电子商务研究中心监测数据显示,截止 2014 年 12 月底中国网购用户规模达 3.8 亿人,而 2013 年为 3.12 亿,同比增长 21.8%。



网络购物环境日趋完善与成熟;电商频繁造节,促销活动吸引“眼球”;电商集中向移动端发力,用户可以更好地利用碎片化时间进行“网购”;网购用户开始慢慢向年长群体扩展及向三、四线城市甚至农村市场下沉。预计 2015 年年底中国网络购物用户规模将达到 4.6 亿人。

(3)移动网购

据中国电子商务研究中心监测数据显示,截止到 2014 年 12 月,中国移动网购交易规模达到 9,285 亿元,而 2013 年达 2,731 亿元,同比增长 240%。依然保持快速增长的趋势。



智能手机、平板电商的普及，4G 以及 WIFI 网络环境的日渐优化，加上微商以及微信支付的“崛起”，培养了人们移动购物的习惯。这对推动移动购物交易额的增长起到重要的作用。

4.中国网络零售市场趋势

趋势一：电商渠道下沉助推地方经济

随着三四线城市甚至是农村市场人们的生活水平不断提高，对购物需求加大，加上城市电商趋于饱和，渠道下沉是电商必争之路。近几年来电商大佬们通过刷墙、建立服务点等方式进入农村，物流公司也开始拓展覆盖范围，市场的诱惑自然吸引各路电商企业垂涎不已。因此可以预见的是，未来几年，电商企业将不断向一二线城市以外的地方渗透，助推地方经济。

趋势二：跨境进口电商将集中爆发

2014 年，跨境电商如火如荼，首先，国家出台了一系列政策支持跨境电商的发展；其次，消费者对海外用户的需求快速增长；最后，电商大佬们纷纷进入到该行列，如京东、苏宁易购、聚美优品等等。国内电商之间的竞争日趋白热化，随着消费者对海淘这块业务的需求越来越多，跨境电商将成为新的增长点，O2O 从消费向创业延伸。未来，跨境电商将进入集中爆发期。

趋势三：移动电子商务正逐渐成为主流

用户群是其核心资源，在用户移动购物渐成趋势的背景下，移动电商毫无疑问是个大趋势，因此电商企业发力移动终端，抢占用户入口显得尤为重要。无论是阿里还是京东苏宁等电商都是想占据整个手机产业的制高点，通过用户数据整合手机产业链。移动端电子商务势必成为 2015 年最重要的趋势之一。

趋势四：O2O 发展迅速线上线下融合成趋势

刚刚兴起的 O2O 市场就像一块巨大的蛋糕，目前还没有哪一家企业也可以独自吞下，电商大佬都处在加紧布局阶段，而这也会推动 O2O 落地发展。线上线下的融合将会向更多的行业扩散。

趋势五：数据营销借助大数据个性化定制

传统零售企业、电商企业未来会在数据营销方面发力，通过分析消费者年龄结构、消费习惯、购物经历，预先制定针对性的优惠方案，帮助消费者更快、更准确地做出购买决策。

5.O2O 电子商务模式概况

O2O 是 OnlinetoOffline 的缩写，是一种利用线上营销和购买带动线下经营和消费的商业运作模式。O2O 把线下业务的消息通过网络推送给网络用户，促使网络用户转换为线下客户，线下服务用线上手段来吸引客人，用户可以用线上来筛选服务，成交在线结算，企业有快速规模化运营的前景。

O2O 使得线下的商务机构与互联网结合，让互联网成为线下交易的前台。

目前，我国的 O2O 经营模式主要可以分为以下几类：

①团购网站模式

O2O 电子商务的团购网站模式是指消费者通过登录线上的团购网站，获取线下商家的商品和服务的优惠信息，消费者通过网络挑选商品或服务并进行支付，并在线下实体店获取商品或享受服务的形式。

②二维码模式

O2O 电子商务的二维码模式是指消费者在线下，使用手机等移动终端扫描商家的二维码信息，实现在线购买或者关注线上商家的产品

和服务的商业模式。扫描二维码作为 O2O 的另一种形式，它是把线下引入到线上，与团购网站模式方向上相反。

③线上线下同步模式

O2O 电子商务的线上线下同步模式是指互联网电子商务模式的企业和商家，将商品和服务形式扩展到实体经济中，通过开设实体店等形式，实现线上线下同步发展的模式。

④营销推广模式

O2O 电子商务的营销推广模式是指利用移动互联网，对传统线下实体经济形式进行网络营销和推广，以实现线上线下互动，促进线下销售的形式。

我国本地生活服务 O2O 市场发展快速，餐饮、休闲娱乐等 O2O 初具规模，但本地生活服务 O2O 在整体本地生活服务市场中渗透率较低。未来随着实物类电子商务用户群体网络消费内容的不断扩大、移动互联网的飞速发展都将推动本地生活服务 O2O 快速发展。

6. 农村电子商务

农村电子商务是指利用互联网、计算机、多媒体等现代信息技术，为从事涉农领域的生产经营主体提供产品或服务销售、购买和电子支付等服务，农村电子商务虽是近几年才兴起的，却呈现出井喷式的发展趋势。

我国是农产品的生产、流通、消费大国，2014 年粮食“十一连增”，其他农产品产量也呈现增长，据统计，2014 年我国农产品产量达到 19.46 亿吨，仍然是全球最大的农产品生产大国。

我国也是农产品最大的贸易国，2014 年我国粮食进出口贸易超过 1 亿吨，进口大豆 7140 万吨，进口谷物（玉米、小麦、水稻）1952 万吨，薯类（主要是干木薯）进口 867 万吨。若将 541 万吨玉米酒糟作为玉米制品纳入粮食范畴，粮食进口量 1.06 亿吨。

我国也是最大的消费大国，每年消费大量的农产品，包括进口的农产品，14 亿人口的巨大消费量也使我国成为最大的农产品消费大国。

由此，我国农产品物流量较大，但是相对全国全社会物流量来说，

相对较小，2014 年我国农产品物流额为 3.3 万亿元，占社会物流的比例仅有 1.5%。

2003-2014 年，我国粮食“十一连增”，农民收入“十一连增”，2012-2015 年，我国农村社会零售总额连续 40 多个月增幅超过城市，三四线成为投资热土，许多零售企业和电商企业下沉，2014 年我国网民运到 6.49 亿人，普及率达到 47.9%，手机网民运到 5.57 亿人，网民中手机占有者达到 85.8%，我国网民中农村网民占比 27.5%，规模达到 1.78 亿人。2014 年我国农村电子商务得到飞跃发展，我国有各类涉农电商 3.1 万家，其中涉农交易类电商有近 4000 家，呈现蓬勃发展的态势。

据统计，2014 年农村居民人均纯收入比上一年增长 12.4%，而城镇居民人均可支配收入增长 9.0%。阿里巴巴发布的数据更为直接：2013 年度，中国网购消费额增速，县域市场比城市市场高出了 13.6 个百分点。从 2012 年至今，农村社会消费品零售总额已经 40 多个月的增幅高于城市。

2014 年，我国大宗商品现代流通行业总体呈现向规范化，专业化和规模化发展的良好态势，行业整体综合实力与市场主体质量有明显提升。大宗商品电子类交易市场与实体经济的联系更加紧密，行业分布更加广泛，市场数量同比增长 37.4%，实物交易规模超过了 25 亿万元。2014 年涉农电子商务交易额达到 15 万亿元。

7. 县乡村电子商务发展趋势

(1)2015 年，商务部将在全国 2000 多个县推进县级农村电子商务的发展，预计会在每个县建设一个县级电商服务中心、100 家村级电商服务点、20 个乡镇电商服务站，目的是为农民提供网络代购、代销等服务。

(2)2015 年，供销合作总社颁布了《关于加快推进电子商务发展的意见》，目前在全国供销合作总社有 30 多万个综合服务社、100 多万个经营服务网点以及许多流通企业、配送中心、批发市场等，下一步将利用全国性电商平台把全系统线下实体资源尽快整合起来，将网点优势转变为网络的系统优势。

(3)2015 年，中国邮政将发挥其点多面广的优势，发展农村物

流，将起到重要作用，2013 年邮政行业发展统计公报显示，中国邮政业务范围遍及全国 31 个省(自治区、直辖市)的所有市县乡(镇)，通达包括我国港、澳、台地区在内的全球 200 余个国家和地区，拥有快递服务营业网点 11.8 万处，是唯一一张能够覆盖全国农村、校园、偏远极寒地的无盲区物流快递网络。此外，中国邮政还拥有国内快递专用货机 54 架，快递服务汽车 15.7 万辆。

(4)阿里万村“千县万村计划”，即在三年至五年内投资 100 亿元，建立 1000 个县级运营中心和 10 个村级服务站。

(5)京东“农村电商战略”加速推进：一是 2015 年计划开设“京东帮服务店”1000 家以上。二是 2015 年计划建成县级服务中心 500 个，招募乡村推广员 5 万人；三是与格莱珉银行战略合作，开展农村普惠金融业务。

(6)苏宁 2015 年计划建成 1500 家苏宁易购服务站，并计划在 5 年内建主 1 万家，深入全国乡村，从渠道建设层面打通“农村电商”发展壁垒。在经营为面，苏宁超市将通过专业经营采销体系，把大量优质商品带到农村，同时启动农产品直采、农产品众筹等项目，把大量优质农副产品销往全国各地。

(三)行业竞争情况

当前，我国电子商务经济发展呈现出一些突出特点：相关服务业发展迅猛，已经初步形成功能完善的业态体系；零售电子商务平台化趋势日益明显，平台之间竞争激烈，市场日益集中，开始出现一种新型的垄断(或寡头垄断)局面；电商平台的地位和作用日益凸显，电商平台、政府监管部门与进行网上销售的企业之间正形成一种新的市场治理结构；跨境电子交易发展迅速，但是尚未形成有效的发展模式；区域发展不平衡情况显著，电子商务服务企业主要集中在长三角、珠三角和北京等经济发达地区，而且出现企业日益集中的趋势。

1.B2B 电子商务

据中国电子商务研究中心监测数据显示，截止到 2014 年 12 月，我国 B2B 电子商务服务企业达 11,200 家，同比下降 6.7%。，2014 年 B2B 电商平台数量同比下降。一方面受制于国内外经济大环境不景气

影响。另一方面，行业竞争激烈，主要 B2B 平台正在向业务多元化、服务纵深化发展，行业的洗牌、盘整已经全面展开。

据中国电子商务研究中心监测数据显示，2014 年 B2B 电子商务服务商营收(包括线下服务收入)份额中，阿里巴巴排名首位，市场份额为 38.9%，较去年下滑 5.6%。接下去为：上海钢联 18.5%，较去年上升 7.9%、环球资源 4.8%，较去年下滑 2.3%、慧聪网 3.78%，较去年上升 0.18%、焦点科技 2%，较去年下滑 0.4%、环球市场 1.4%，较去年下滑 0.3%、网盛生意宝 0.6%，较去年下滑 0.7%、其他占 30.02%。

2.B2C 网络零售

据中国电子商务研究中心监测数据显示，截至 2014 年 12 月，中国 B2C 网络零售市场(包括开放平台式与自营销售式)上，天猫排名第一，占 59.3%份额；京东名列第二，占据 20.2%份额；苏宁易购于第三，占 3.1%份额。4-10 位排名依次为：唯品会(2.8%)、国美在线(1.7%)、亚马逊中国(1.5%)、1 号店(1.4%)、当当网(1.3%)、易迅网(1.1%)、聚美优品(0.6%)。

国内网络零售格局或逐渐走向清晰，电商梯队逐渐形成。此外，垂直“小而美”电商的冲击不容小视，特别是如果有十个聚美这样的垂直电商出现的话竞争将异常激烈，那么阿里、京东在某部分细分领域将面临严峻挑战。

3.移动网购

据中国电子商务研究中心监测数据显示，在 2014 年移动购物市场规模份额中，淘宝无线占据第一的位子，达 85.9%；手机排名第二，占 4.3%；手机唯品会占据第三，份额分别 2.1%；4-10 名分别是：手机苏宁易购(0.9%)、手机聚美优品(0.6%)、手机 1 号店(0.5%)、手机国美在线(0.4%)、手机亚马逊(0.3%)、手机当当(0.25%)、买卖宝(0.2%)。

移动电商不仅是 PC 端电商的移动化，更关键的是 O2O 领域，目前以渗入传统业态如百货、服装、餐饮、娱乐。各大电商如阿里、京东、苏宁、唯品会等也向移动电商倾斜，市场竞争激烈。

(四)行业发展的有利和不利因素

1.行业发展的有利因素

(1)产业结构转型，消费成增长引擎

根据国家统计局 2014 年国民经济和社会发展统计公报，2014 年我国国内生产总值 636,463 亿元，比上年增长 7.4%，这是 2012 年 7.7% 的增长率之后，我国经济增长率连续第 3 年在 8% 以下运行，我国经济增长从高速转为中高速，进入新常态。在这一背景下，我国产业结构也发生了巨大的变化，2014 年我国的第一产业增加值 58,332 亿元，增长 4.1%，占国内生产总值的比重为 9.2%；第二产业增加值 271,392 亿元，增长 7.3%，占国内生产总值的比重为 42.6%；第三产业增加值 306,739 亿元，增长 8.1%，占国内生产总值的比重为 48.2%，自 2012 年第三产业占比超过第二产业以来，第三产业占比与第二产业占比差距持续增加。

在新常态下，我国加快了转变产业发展方式，逐步增强战略性新兴产业和服务业的双支撑作用，优先发展生产性和生活性服务业，推动产业结构由中低端向中高端发展。我国正在加快推进需求结构、产业结构、城乡结构、空间结构、收入分配结构五大结构的调整和优化，使第三产业、零售消费需求逐步成为主体。因此，在新常态下，消费已成为中国经济增长的最大潜力所在。

(2)国家政策的扶持和鼓励

我国电子商务经历了从无到有，从小到大。在电子商务发展的过程中，国家政策支持起到了至关重要的作用，促进了电子商务不断的发展壮大。2015 年 5 月 7 日国务院公布《关于大力发展电子商务加快培育经济新动力的意见》，表明国家已经把发展电子商务纳入国家经济发展战略。在中央政策接连出台的同时，各地方政府也看好电子商务行业的发展前景，积极出台地方性扶持政策。

国家税务总局 2015 年 5 月 5 日发布《关于坚持依法治税更好服务经济发展的意见》的文件，称“要深入分析电子商务、互联网+等新兴业态、新型商业模式的特点，积极探索支持其发展的税收政策措施。特别是对处在起步阶段、规模不大但发展前途广阔、有利于大众

创业、万众创新的新经济形态，要严格落实好减半征收企业所得税、暂免征收增值税和营业税等税收扶持政策，坚决杜绝违规收税现象。”更在文件中明确指出，“各级税务部门今年内不得专门统一组织针对某一新兴业态、新型商业模式的全面纳税评估和税务检查。”预计未来数年，电子商务行业的税收优惠政策会继续持续。

(3) 网民网购意向有所提升

目前，网络购物对中国居民日常生活的渗透正在不断加深，网络购物便捷、成本低等优点，成功吸引了更多普通消费者的眼球。尤其是传统零售业布点无法到达的三四线城市及农村地区，电子商务更成了有效撬动消费需求的一根杠杆。根据艾瑞咨询发布的数据，2015 年第 1 季度中国电子商务市场交易规模 3.48 万亿元，同比增长 23.8%。其中网络购物市场交易规模达到 7,574.1 亿元，同比增长 45.2%。

中国拥有世界最大的网购用户群体，并且其渗透率还未到达发达国家水平。当前中国约有 3.5 亿网购用户，网购用户在整体消费者中的渗透率 68.2%，而同期美国的网购用户约为 1.7 亿，渗透率约为 76.3%。因此，电子商务行业在未来数年还会保持高速增长。

(4) 农村市场发展空间大

2015 年 5 月 13 日，商务部和财政部组织召开全国农村电子商务会议。其中，商务部制定了“互联网+流通”行动计划，将发展农村电子商务作为重点工作。会议要求，各地政府要加强组织领导，形成政策合力，提升服务意识和水平；要培育多元化市场主体，支持电商、物流、商贸、金融等各类社会资本整合优势资源，线上线下融合发展；鼓励农民依托电子商务创业就业；要着力提高农村物流配送能力，推动农村信息、交通等基础设施建设；要切实加强人才培训工作，提高政府、企业和农民应用电子商务能力，建立专业培训基地和师资队伍。

随着三四线城市及农村地区的居民收入水平的不断提高，购物需求日益旺盛，在一二线城市网购渗透率逐渐饱和的情况下，需求旺盛的农村市场将为电商市场持续成长提供新的动力，未来几年，电商将持续向低线城市及农村地区渗透。在政策的支持和电商企业的渗透下，未来农村电子商务发展空间巨大。

(5) 电子商务向各个行业渗透

电子商务的出现和发展，深刻改变了人们的消费方式和支付模式，随着电子商务进程的加深及网络销售商品品类的不断扩充，除了电商行业内先发品类如服装、3C 家电、化妆品等线上渗透率不断提升外，偏服务及体验的产品如商旅、保险、基金等产品的线上发展水平也在不断提升，此外，重服务的家装电商、医药电商等也开始快速发展。电子商务有效渗透到各行各业，促进了相关产业的转型升级，为我国提振内需和培育新兴产业的提供了重要动力。

(6) 零售基础设施薄弱，发展慢

电子商务作为零售行业较为高效的经营模式，其供应链效率较高，且整体运营成本较线下零售相比更低。电子商务起源于美国，而由于美国十分强大的传统零售基础，电子商务一直位于传统零售的辅助地位。与美国不同，我国传统零售业基础较弱，人均商业地产面积不足 1 平米，在经济高速发展时期，线下零售业发展面临地产及人力成本上升带来的压力，而我国有着巨大的消费市场亟待拓展，因此基础薄弱、发展受限的传统的零售渠道无法快速解决零售市场渠道流转的问题；因此电商行业的高效率运作方式将受益于个人消费行业上升所带来的红利。同时，随着我国互联网网络的普及，我国互联网的网民接入数已超过 6 亿，在网上消费的人数约为 3.5 亿。对于我国市场来说，这样一个覆盖范围巨大，并且不断增长的市场，使得电子商务建起一张基于互联网的覆盖全国范围的零售网络。

2. 行业发展的不利因素

(1) 行业监管不完善

电子商务跨行业、跨领域发展，商业模式不断创新，许多业务在政策未明确的范围内发展。目前，我国虽然已经出台一些法律法规对电子商务行业的行为进行监管，但仍存在几个方面的问题：①监管人员能力不足，无法实施对电商市场的有效监管；②对电子商务市场行为管理的法律法规缺失，给监管工作造成无法可依的监管困境；③部门之间配合不够，增加了监管的难度；④对电商经营行为采取网上巡

查，被动去发现问题，主动实施监管能力缺乏。目前的行业管理体制还无法适应电子商务的发展特点，难以及时应对和有效解决电子商务发展过程中出现的各种问题。

(2)商业信用缺失

互联网的飞速发展在给人类社会生活带来巨大变化的同时，其所特有的虚拟性、无边界性也带来了一些新问题。电商平台上的虚假信息甚至是恶意欺诈信息对网络平台本身的发展带来较大的负面影响。电子商务的发展需要建立与加强用户对网络交易安全性的信心，这需要进行进一步的信用制度建设、规范网络交易环境、保障相关技术合理应用及完善法制建设等。

(3)交易安全性

人们通过网络进行交易时，如何在网上保证交易的公正性和安全性，保证交易方身份的真实性，保证传递信息的完整性以及交易的不可抵赖性，已成为我国电子商务发展过程中人们较为关心的问题。

在我国电子商务的发展过程中，各产业对网络已逐步出现了高度的依赖性，一旦计算机网络受到攻击而导致电子商务系统不能正常运作，将会对我国的经济建设造成较大的损失。

(4)专业人才缺乏

电子商务所需的人才分为三个层次：第一，技术服务支持层；第二，一般管理人员；第三，高级管理人员层。我国第一层次人员还比较缺乏，电子商务教育在很大程度上忽视了第二层次人员的需求，甚至基本上没有考虑到第三层次人员的培养，专业人才的缺乏，也对电子商务的持续快速发展产生了制约性。

(5)物流配送效率低下

我国物流业发展基础较差，物流配送效率低下，是制约电子商务发展的重要瓶颈，主要表现在：一是快递行业的服务能力不能满足电子商务的需求。我国快递企业的数量超过 1 万家，但市场集中度低，现有加盟制经营模式导致快递服务质量普遍不高；二是仓储设施少，且现代化程度低，立体仓库、自动分拣等现代化设备未普及；三是区域发展不平衡。快递公司主要为大中城市提供服务，中国邮政之外的

快递公司几乎没有覆盖农村地区的快递网点。

(五)行业特有的经营模式，行业的周期性、区域性和季节性特征

1.行业特有的经营模式

线下零售实体和线上电子商务结合的全国性 O2O 商品零售模式。

2.行业的周期性

由于线上、线下商品零售的产品大都为居民日常消费必需品，相比宏观经济及周期性行业而言，行业波动较小。

3.行业的季节性

具备一定的季节性，一方面，节假日、店庆日等促销期间，企业销售额一般较平时大幅增长；另一方面体现在商品自身的季节性，如空调、不同的生鲜食品等。

4.行业的区域性

区域发展不平衡情况显著，电子商务服务企业主要集中在长三角、珠三角和北京等经济发达地区，而且出现企业日益集中的趋势。

(六)上下游行业及其对本行业发展的有利和不利影响

1.上游行业对本行业发展的影响

电子商务行业的上游是各类商品的供应商和经销商。但由于电子商务企业销售产品种类繁多，且同种类型产品具有一定互补性，电商企业可根据上游行业的发展情况进行适当的品牌及结构调整，及时降低上游行业变动所带来的风险。因此上游行业的变化对电商企业影响较小。

2.下游行业对本行业发展的影响

电子商务行业的下游为消费者。一方面伴随居民消费的增长和结构的升级，电商企业需要满足消费者的多样化需求，提高服务质量，同时根据消费者需求和偏好的变化持续创新，不断调整商品搭配；另一方面电商企业在经营模式和经营业态的发展创新，也在逐步改变居民的消费方式和消费习惯，为购物消费提供更多便利和实惠。

(七)行业前景分析

2014 年电子商务的发展说明了电子商务已深入了我国的社会、经济发展和人民生活的方方面面。电子商务的快速发展，不仅创造了消

费新需求，引发了投资新热潮，为大众创业、万众创新提供了新空间，还加速了产业间的融合，推动了产业结构的调整，催生了新业态，成为提供公共产品、公共服务的新力量。

2015 年 5 月，国务院发布了《关于大力发展电子商务加快培育经济新动力的意见》，鼓励和规范电子商务行业的发展，为消除行业发展的束缚提供了政策性指引，该意见要求各部门于 2015 年底前出台具体政策，目标是到 2020 年建立辐射全球的电商大市场，成为经济增长新动力。电子商务深度融合产业、创造消费新需求、已成为消费增长新动力。

首先，电子商务的大发展，引发了新的投资热潮，开辟了就业增收新渠道，为大众创业、万众创新提供了新空间。

其次，电子商务正加速与制造业融合，推动服务业转型升级，催生新兴业态。电子商务通过对产业链有效整合，对扩大内需、促进地方产业升级、推动区域经济发展有很好的促进作用。电子商务的发展，打破了传统的以中心城市为核心的集中式城镇化思路，提供了一个全新的以小城镇为中心的分布式城镇化思路。电子商务在农村广泛应用，也促进了部分农村地区经济的发展，使农村地区初步形成小规模城镇化的形式。

第三，国家密集出台对电商行业的扶持政策，既是对“互联网+”行动计划的落实，又是对电子商务作为经济发展新动力的肯定。一方面将电商行业规范化管理，可以使灰色地带“阳光化”，将包括电子商务从业者在内的更多主体纳入到电商政策监管范围之内；另一方面在规范管理下可以促进电商行业发展，减少束缚行业发展的机制体制障碍，为电商行业的健康前进铺平道路。

中国庞大的人口和网民数量，具有巨大的消费潜力，在电子商务领域已经显示出了一种显著的巨国效应。预计未来 15-20 年，中国网民人数将超过 10 亿，是美国的 4 倍左右。

未来几年，我国电子商业应用总体规模将保持高速增长态势，预计到 2020 年将达到 43.8 万亿元。



到 2020 年中国网络销售交易额将突破 10 万亿元，在社会消费品零售总额中的比重将达到 16.3%。



展望未来，随着电子商务应用广度、深度的不断拓展，更多消费者、商品、交易和供应链将不断数据化、在线化。电子商务对经济增长的贡献将更加明显。2014 年 7 月，麦肯锡全球研究院发布的《中国的数字化转型：互联网对生产力与增长的影响》预计，2013 年至 2025 年，互联网将帮助中国提升 GDP 增长率 0.3-1.0 个百分点。这就意味

着，在这几十年中，互联网将有可能在中国 GDP 增长总量中贡献 7%-22%。在新的国际形势下，中国有可能借助电子商务实现“换道超车”，成为“网上 WTO”规则的制定者。中国企业在全球互联网经济版图上话语权将会更大。

三、被评估企业的业务分析

(一)被评估企业简介

1.企业名称：海南供销大集控股有限公司(以下简称“供销大集控股”)

2.住所：海南省海口市国兴大道 7 号新海航大厦 17 层

3.法定代表人：姜杰

4.注册资本：人民币贰佰陆拾玖亿壹仟壹佰捌拾伍万柒仟贰佰元

5.企业性质：其他有限责任公司

6.主要经营范围：粮油食品、定型包装食品及饮料、副食品、茶叶、酒、建筑材料、化工原料及制品、木材、胶合板、家具、橡胶制品、皮革制品、五金交电、家用电器、机械电子设备、农机农具、日用百货、文化、体育用品、轻纺制品、服装鞋帽、畜产品、面纱、絮棉、麻类、棉短绒及副产品、金属材料、矿产品、燃料油的销售；物流服务；普通运输；土特产品、再生资源、野生植物、生食用菌的研发；农业生产技术及工程咨询；投资管理；项目投资。(一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。)

7.企业股权结构及变更情况：

公司设立。2015 年 4 月 30 日，海航实业集团有限公司(以下简称“海航实业集团”)与新合作商贸连锁集团有限公司(以下简称“新合作集团”)共同出资设立供销大集控股，设立时的注册资本为 5,000 万元，海航实业集团与新合作集团分别以货币 2,500 万元认缴。2015 年 5 月 18 日，海航实业集团与新合作集团各自以货币资金实缴 50 万元，海航实业集团与新合作集团分别持股 50%、50%。

第一次股权转让，2015 年 5 月 28 日，根据供销大集控股股东会

决议及海航实业集团与海航商业控股有限公司(以下简称“海航商业控股”)签订的股权转让协议,海航实业集团将其持有的供销大集控股 50%股权转让给海航商业控股,此次股权转让后,海航商业控股与新合作集团分别持股 50%、50%。

第一次增资。2015 年 5 月 29 日,根据供销大集控股的股东会决议,增加注册资本至 1,511,185.72 万元。此次增资后,供销大集控股股东结构及持股比例情况如下:

股东名称	出资额(万元)	股权比例
海航商业控股	315,487.58	20.88%
海南海岛酒店管理有限公司	105,266.72	6.97%
青岛海航地产开发有限公司	96,685.85	6.40%
长春海航地产开发有限公司	93,343.70	6.18%
海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	82,177.30	5.44%
海南海航工程建设有限公司	51,908.21	3.43%
新合作集团	183,605.43	12.15%
湖南新合作实业投资有限公司	162,429.97	10.75%
山东泰山新合作商贸连锁有限公司	104,387.75	6.91%
十堰市新合作超市有限公司	65,131.50	4.31%
张家口新合作元丰商贸连锁有限公司	25,081.24	1.66%
江苏新合作常客隆连锁超市有限公司	22,251.20	1.47%
江苏信一房产开发有限公司	22,251.20	1.47%
延边新合作连锁超市有限公司	20,152.66	1.33%
济宁市兖州区新合作百意商贸有限公司	15,254.07	1.01%
山东新合作超市连锁有限公司	13,585.66	0.90%
常熟市龙兴农副产品物流有限公司	11,125.61	0.74%
河南省新合作商贸有限责任公司	10,933.00	0.72%
赤峰新合作超市连锁有限公司	5,398.22	0.36%
河北新合作土产再生资源有限责任公司	3,749.11	0.25%
江苏悦达置业有限公司	54,074.72	3.58%
耿发	46,905.02	3.10%

股东名称	出资额（万元）	股权比例
合计	1,511,185.72	100.00%

第二次增资。2015 年 5 月 30 日，根据股东会决议，同意供销大集控股注册资本由 1,511,185.72 万元增加至 2,691,185.72 万元。此次增资后，供销大集控股股东结构及持股比例情况如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
海航商业控股	315,487.58	11.72%
海南海岛酒店管理有限公司	105,266.72	3.91%
青岛海航地产开发有限公司	96,685.85	3.59%
长春海航地产开发有限公司	93,343.70	3.47%
海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司	82,177.30	3.05%
海南海航工程建设有限公司	51,908.21	1.93%
海航投资控股有限公司	200,000.00	7.43%
海航实业集团	159,000.00	5.91%
海航资本集团有限公司	60,000.00	2.23%
北京海旅盛域股权投资中心（有限合伙）	60,000.00	2.23%
上海轩创投资管理有限公司	60,000.00	2.23%
新合作集团	183,605.43	6.82%
湖南新合作实业投资有限公司	162,429.97	6.04%
山东泰山新合作商贸连锁有限公司	104,387.75	3.88%
十堰市新合作超市有限公司	65,131.50	2.42%
张家口新合作元丰商贸连锁有限公司	25,081.24	0.93%
江苏新合作常客隆连锁超市有限公司	22,251.20	0.83%
江苏信一房产开发有限公司	22,251.20	0.83%
延边新合作连锁超市有限公司	20,152.66	0.75%
济宁市兖州区新合作百意商贸有限公司	15,254.07	0.57%
山东新合作超市连锁有限公司	13,585.66	0.50%
常熟市龙兴农副产品物流有限公司	11,125.61	0.41%

股东名称	出资额（万元）	股权比例
河南省新合作商贸有限责任公司	10,933.00	0.41%
赤峰新合作超市连锁有限公司	5,398.22	0.20%
河北新合作土产再生资源有限责任公司	3,749.11	0.14%
江苏悦达置业有限公司	54,074.72	2.01%
耿发	46,905.02	1.74%
深圳市鼎发稳健股权投资合伙企业（有限合伙）	200,000.00	7.43%
安信乾盛瑞丰 1 号专项资产管理计划	200,000.00	7.43%
上海并购股权投资基金合伙企业（有限合伙）	50,000.00	1.86%
嘉兴洺洛投资管理合伙企业（有限合伙）	40,000.00	1.49%
北京万商大集投资管理中心（有限合伙）	35,000.00	1.30%
上海景石投资管理有限公司	30,000.00	1.11%
上海盛纳投资合伙企业（有限合伙）	20,000.00	0.74%
新疆永安股权投资管理有限公司	10,000.00	0.37%
潘明欣	50,000.00	1.86%
王雷	6,000.00	0.22%
合计	2,691,185.72	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

8.企业产权

供销大集控股下设人资行政部、计划财务部、董事会办公室、运营管理部、金融贸易部、规划招商部及网络技术部七个部门。

供销大集控股下属滨州市沾化区新合作商贸有限公司、赤峰丰盈新合作商贸有限公司、高淳县悦达置业有限公司、海南海岛绿色农业开发有限公司、黑龙江省新合作置业有限公司、湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司、怀安新合作商贸连锁有限公司、济宁市兖州区百鼎商贸有限公司、江苏合益控股有限公司、十堰市新合作尚诚贸易有限公司、泰安新合作商贸有限公司、芜湖悦家置业有限公司、延边新合作厚普商贸有限公司、郑州新合作商贸有限责任公司和涿鹿新合作商贸有限公司 15 家全资子公司。

(二)被评估企业的主要产品或服务的用途

供销大集控股成立于 2015 年 4 月 30 日，系投资控股平台，本身无实质性经营活动，其主营业务主要体现在下属子公司。供销大集控股下属子公司主要从事多种商业业态，业态包括连锁超市、商业百货和商业综合体，并正在向互联网 O2O 商业模式转型。供销大集控股通过“互联网+”实现战略转型，由单一的传统零售业务转变为传统零售业务和电商业务并存的“一个主业，多种业态”的发展格局。

供销大集控股未来将通过大集网和线下零售店实现主营业务转型，转变为线下零售实体和线上电子商务结合的全国性 O2O 商品零售企业。转型后未来业务板块介绍如下：

1. 线下：包括线下直营店、商场销售，以及线下加盟店采购交易服务；

2. 线上：包括 B2B 交易平台交易服务、营销服务、金融服务、大集网(开放平台)交易服务、营销服务、金融服务，以及大集网（直营平台）销售。

(三)被评估企业的未来经营模式

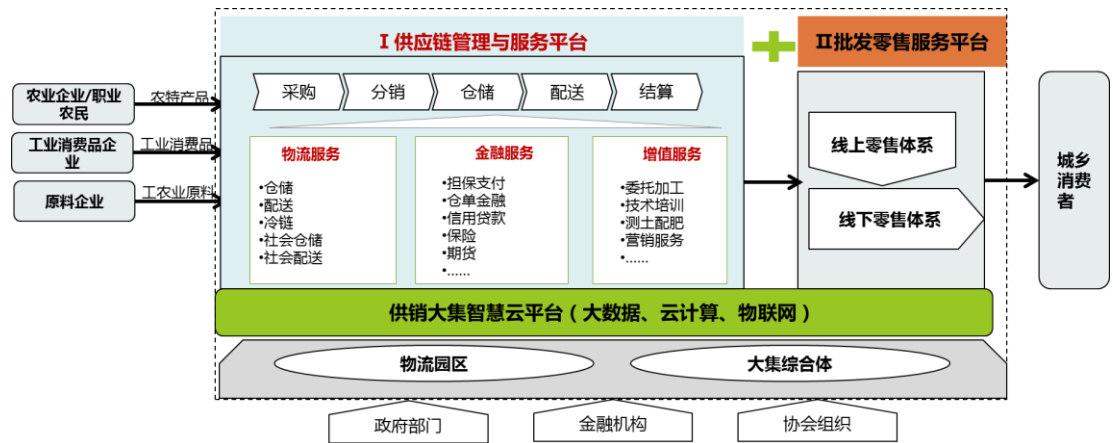
1. 商业模式

供销大集控股未来将立足于三四线以下城市市场及广大农村市场，以标的公司拥有的物流园区、大集综合体和零售网点为载体，以互联网、云计算、大数据、物联网、金融为工具，聚合产业资源，搭建集采购、运输、仓储、配送、销售、结算为一体的综合供应链服务平台和遍布全国多个省份各级市场的批发零售服务平台，构建连通城乡、服务三农的流通服务体系。

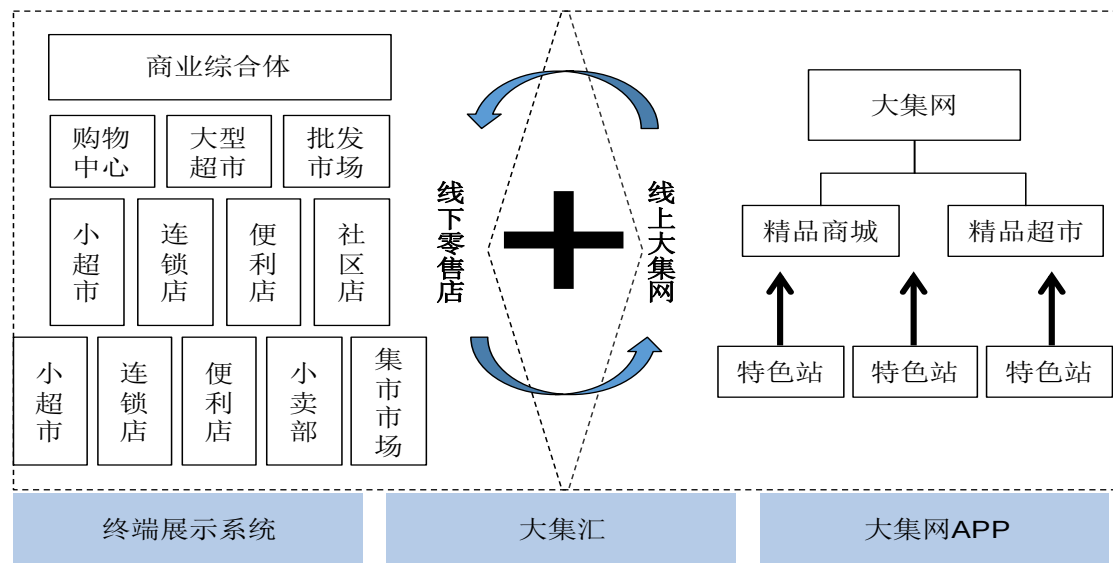
2. 运营模式

供销大集项目依托物流园区、大集综合体，为上游的产品企业提供从采购到分销、仓储、配送以及结算等服务；依托零售网点搭建线上线下零售服务平台，为城乡消费者提供优质商品；依托智慧云平台，利用最新的大数据技术、云计算技术和物联网技术，实现销量预测、分仓备货、产品追溯等服务。将物流、商流、信息流、资金流在供销大集供应链管理与服务平台交汇统一，流通效率成倍提高，解决三四

级城市以下地区零售商采购难、经营管理水平低、组织化程度低，农产品进城难，工业消费品渠道下沉难等难题。供销大集商业模式定位如下图所示：



供销大集通过线上平台和多业态的线下零售店，建立供销大集O2O式零售体系。灵活多样的线下零售店遍布全国多个省份的各级市场，因地制宜，深入城乡和社区，为线上平台提供电子展示、宣传引导和就近仓储、就近发货、就近配送服务；线上平台则弥补线下零售店商品品种陈列有限的缺陷，为本地消费者提供更多选择。线上平台与线下零售店共享底层数据系统、共享会员管理系统，线上线下形成O2O闭环，共同服务于本地消费者，塑造最佳购物体验。供销大集O2O零售体系如下图所示：



3.盈利模式

供销大集项目的主要收入来源于 B2B 线上交易服务费、B2C 开放系统交易服务费、B2C 直营系统商品购销差价、线下直营店直营商品

购销差价、供应链金融产品经营利润、物流服务费、未来增值业务（网络技术服务、广告服务等）的服务费用等。

（四）被评估企业在行业中的地位、竞争优势及劣势

1. 被评估企业的竞争优势

（1）网点优势

公司未来的线下终端具有网点广、品类全的特点和优势，该优势是搭建城乡商品零售平台、城乡商品流通供应链服务与管理平台的基础优势。

公司布局的仓储网点和配送网络使得公司具有连通全产业链条的优势，具有连通农产品与工业消费品的采供销全程的能力，未来可以具备深入农产品与工业消费品上游农资产品、工业消费品原料供应的能力。

（2）会员优势

以公司原有业务体系会员资源为依托，借助新合作集团及海航商业控股的市场影响力，公司能够以更低的会员获取成本获得更高的流量增长速度，实现低成本、规模化获取会员，保障平台流量迅速可持续增长。截至 2014 年底，全国供销社系统基层经营网店 32.5 万个，这些现成的网点经过改造后，将形成较大规模的流通体系。

（3）物流配送优势

公司零售店下辖购物中心、超市、百货、便利店等多种零售业态，这些零售终端根植于本地、深耕社区、深度连接本地消费者。

在信息化管理系统的基础上，公司将建立现代、高效、快捷的配送中心，具备统一进货和及时配送等功能。统一进货可以有效降低进货成本，减少商品资金占用；在统一进货的基础上，确保及时配送商品的同时也可以降低断档风险，避免进货的重复性，提高仓储商品的周转率；通过建立商品配送中心，公司未来将逐步从传统商业模式向现代化商业模式过渡，形成高效、快捷的商品配送体系，有效降低运营成本。

2. 被评估企业的竞争劣势

（1）募集配套资金投资项目需要一定的建设期

供销大集项目总投资 250 亿元，目前已有 118 亿资金到位。项目投资主要用于线下网点改造和大集网建设，主要包括：O2O服务网点改造、供应链服务平台建设、信息化管理系统建设等，建设周期为 3 年。其中线下平台计划建设期为 3 年，线上平台计划建设期为 2 年。由于建设期的原因，公司可能因此会失去部分抢占市场份额的机会。

(2) 标准化管理压力

未来几年公司业务规模不断扩大，业务领域不断拓展，子公司和分支机构不断增加，公司最终将通过自营与加盟两种模式建成覆盖部分省份及三四线城镇的线下销售网点。因此，公司内部资源分配、协调、整合、激励、监控的管理压力将加大，同时也将会在管理能力和管理水平方面面临较大的挑战。

(五) 被评估企业的发展战略及经营策略

供销大集项目构建连通城乡、服务“三农”的生态型流通服务平台，借助“互联网+”力量实现城乡信息流、物流、资金流、商流有效统一，提升城乡物资流通效率，降低流通成本。成为国家推进农业现代化、农业产业化、农业专业化，建智慧农业，促进农民增产增收，建设和谐农村的有形抓手。

四、被评估企业的资产与财务分析

(一) 资产配置和使用情况

1. 经营性资产的配置和使用情况

经营性资产是用于从事生产经营的资产，是企业因盈利目的而持有、且实际也具有盈利能力的资产。如货币资金、存货、设备等。经对企业资产的清查核实发现，被评估单位评估基准日的经营资产包括货币资金、存货、设备、房屋建筑物、土地使用权、长期股权投资等。

2. 非经营性资产、负债和溢余资产的配置和使用情况

非经营性资产是指与企业经营性收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，包括应收股利、应收利息、其他应收款、投资性房地产中的两处房产、可供出售金融资产、长期股权投资、递延所得税资产、在建工程、无形资产中的土地使用权、存货中的开发

成本、应付股利、应付利息、其他应付款、预计负债、递延所得税负债、其他非流动负债等。

溢余资产指与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产，如闲置资金、设备等。该公司溢余资产为溢余货币资金。

(二)历史年度财务分析

1.财务状况与经营业绩

评估基准日及前两年合并资产负债表如下：

基准日及前两年合并资产负债表

金额单位：人民币万元

科目名称	2013 年	2014 年	2015.6
一、流动资产合计	2,859,911.28	3,019,501.60	2,401,995.36
货币资金	187,619.78	217,340.17	1,342,500.30
应收票据		20.00	56.00
应收账款	9,751.80	9,107.28	7,674.93
预付账款	29,707.41	26,245.23	22,668.46
应收利息	135.12	13.59	8.62
应收股利			30.00
其他应收款	1,731,815.97	1,887,090.59	197,790.37
存货	893,570.42	871,312.23	752,484.84
一年内到期的非流动资产	3,154.88	3,442.62	3,414.26
其他流动资产	4,155.90	4,929.90	75,367.57
二、非流动资产合计	1,149,344.69	1,357,852.61	1,606,410.96
可供出售金融资产	3,052.66	3,052.66	1,952.66
长期股权投资	743.36	761.68	433.25
投资性房地产	422,277.79	570,006.84	704,811.87
固定资产	276,535.30	303,106.41	298,707.52
在建工程	98,388.27	109,492.75	165,882.73
固定资产清理	196.68	95.53	
无形资产	97,612.66	118,254.96	172,751.30
其中：土地使用权			
商誉	236,717.09	236,717.09	241,997.05
长期待摊费用	13,185.14	14,812.81	17,503.61
递延所得税资产	53.72	48.43	448.69
其他非流动资产	582.00	1,503.45	1,922.27

科目名称	2013 年	2014 年	2015.6
三、资产总计	4,009,255.97	4,377,354.21	4,008,406.32
四、流动负债合计	1,360,700.25	1,727,104.10	979,850.48
短期借款	352,409.80	394,347.00	327,450.00
应付票据	7,913.81	27,247.00	10,834.99
应付账款	149,320.56	181,760.19	181,702.03
预收账款	44,482.67	73,780.42	92,719.95
应付职工薪酬	3,655.69	4,175.75	3,408.46
应交税费	14,677.93	18,291.25	18,178.54
应付利息	479.41	99.17	212.47
应付股利	999.92	999.92	999.92
其他应付款	700,669.90	1,019,392.44	334,580.20
一年内到期的非流动负债	85,999.57	6,913.71	9,666.67
其他流动负债	91.00	97.25	97.25
五、非流动负债合计	333,383.52	374,559.01	327,573.76
长期借款	100,913.71	146,400.00	95,706.55
预计负债	1,234.23	1,474.75	880.68
递延所得税负债	229,491.70	222,259.11	225,575.66
其他非流动负债	1,743.88	4,425.16	5,410.86
六、负债合计	1,694,083.77	2,101,663.12	1,307,424.24
七、所有者权益			
实收资本（股本）	2,691,185.72	2,691,185.72	2,691,185.72
资本公积	-352,054.15	-320,912.16	112,402.36
未分配利润	-48,061.57	-119,010.84	-136,897.03
少数股东权益	24,102.20	24,428.37	34,291.03
所有者权益合计	2,315,172.20	2,275,691.10	2,700,982.08
负债及所有者权益合计	4,009,255.97	4,377,354.21	4,008,406.32

评估基准日当期及前两年合并利润表如下：

基准日当期及前两年合并利润表

金额单位：人民币万元

项目	2013 年	2014 年	2015 年(1-6)
一、营业收入	518,513.86	496,245.44	228,858.43
减：营业成本	421,614.25	406,397.01	185,192.85
营业税金及附加	10,074.36	8,912.09	3,076.09

项目	2013 年	2014 年	2015 年(1-6)
销售费用	83,577.17	88,695.30	45,447.79
管理费用	47,140.12	48,380.31	27,096.90
财务费用	7,865.41	8,580.61	4,983.21
资产减值损失	883.30	9,837.61	2,400.18
加：公允价值变动损益			
投资收益	36.43	18.33	505.69
汇兑收益			
三、营业利润	-52,604.31	-74,539.17	-38,832.89
加：营业外收入	954.45	3,477.08	21,180.93
减：营业外支出	1,357.35	2,804.29	1,441.30
四、利润总额	-53,007.21	-73,866.38	-19,093.26
减：所得税费用	-5,085.03	-3,236.43	-1,900.70
五、净利润	-47,922.17	-70,629.95	-17,192.56

2. 资产负债结构分析

(1) 资产结构及变化分析

评估基准日当期及前两年各期末，公司各类资产结构及变动情况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2015 年 6 月 30 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	2,859,911.28	71.33%	3,019,501.60	68.98%	2,401,995.36	59.92%
非流动资产	1,149,344.69	28.67%	1,357,852.61	31.02%	1,606,410.96	40.08%
合计	4,009,255.97	100.00%	4,377,354.21	100.00%	4,008,406.32	100.00%

公司 2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末总资产分别为 4,009,255.97 万元、4,377,354.21 万元和 4,008,406.32 万元。2014 年末公司总资产增长的原因主要是公司规模扩大，货币资金、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产逐年增加所致。2015 年 6 月末，总资产下降主要是其他往来款减少所致。

(2) 流动资产结构及变化分析

公司流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付

账款、其他应收款、应收利息、应收股利、存货、一年到期的非流动资产、其他流动资产等，评估基准日当期及前两年各期末，其主要构成如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2015 年 6 月 30 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	187,619.78	6.58%	217,340.17	7.20%	1,342,500.30	55.87%
应收票据			867.41	0.03%	1,125.37	0.05%
应收账款	9,751.80	0.34%	9,107.28	0.30%	7,674.93	0.32%
预付账款	29,707.41	1.04%	26,245.23	0.87%	22,668.46	0.94%
应收利息	135.12	0.00%	13.59	0.00%	8.62	0.00%
应收股利					30.00	0.00%
其他应收款	1,731,815.97	60.71%	1,887,090.59	62.48%	197,790.37	8.23%
存货	893,570.42	31.32%	871,312.23	28.85%	752,484.84	31.31%
一年内到期的非流动资产	3,154.88	0.11%	3,442.62	0.11%	3,414.26	0.14%
其他流动资产			4,929.90	0.16%	75,367.57	3.14%
合计	2,852,600.50	100.00%	3,020,349.01	100.00%	2,403,064.73	100.00%

从流动资产构成来看，公司货币资金、其他应收款、存货占流动资产的比例较大，三项合计占流动资产比例在 90%以上。

(3)非流动资产结构及变化分析

公司非流动资产主要包括可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、固定资产清理、无形资产、商誉、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产等，评估基准日当期及前两年各期末，其主要构成如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2015 年 6 月 30 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	3,052.66	0.27%	3,052.66	0.22%	1,952.66	0.12%
长期股权投资	743.36	0.06%	761.68	0.06%	433.25	0.03%
投资性房地产净值	422,277.79	36.74%	570,006.84	41.98%	704,811.87	43.87%
固定资产	276,535.30	24.06%	303,106.41	22.32%	298,707.52	18.59%
在建工程	98,388.27	8.56%	109,492.75	8.06%	165,882.73	10.33%

项目	2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2015 年 6 月 30 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
固定资产清理	196.68	0.02%	95.53	0.01%		0.00%
无形资产	97,612.66	8.49%	118,254.96	8.71%	172,751.30	10.75%
商誉	236,717.09	20.60%	236,717.09	17.43%	241,997.05	15.06%
长期待摊费用	13,185.14	1.15%	14,812.81	1.09%	17,503.61	1.09%
递延所得税资产	53.72	0.00%	48.43	0.00%	448.69	0.03%
其他非流动资产	582.00	0.05%	1,503.45	0.11%	1,922.27	0.12%
合计	1,149,344.69	100.00%	1,357,852.61	100.00%	1,606,410.96	100.00%

公司的非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产为主，其中 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 6 月 30 日四者合计占非流动资产的比例均在 70% 以上。

(4) 负债结构及变化分析

评估基准日及前两年各期末，公司各类负债结构及变动情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2015 年 6 月 30 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	352,409.80	20.80%	394,347.00	18.76%	327,450.00	25.05%
应付票据	7,913.81	0.47%	27,247.00	1.30%	10,834.99	0.83%
应付账款	149,320.56	8.81%	181,760.19	8.65%	181,702.03	13.90%
预收账款	44,482.67	2.63%	73,780.42	3.51%	92,719.95	7.09%
应付职工薪酬	3,655.69	0.22%	4,175.75	0.20%	3,408.46	0.26%
应交税费	14,677.93	0.87%	18,291.25	0.87%	18,178.54	1.39%
应付利息	479.41	0.03%	99.17	0.00%	212.47	0.02%
应付股利	999.92	0.06%	999.92	0.05%	999.92	0.08%
其他应付款	700,669.90	41.36%	1,019,392.44	48.50%	334,580.20	25.59%
一年内到期的非流动负债	85,999.57	5.08%	6,913.71	0.33%	9,666.67	0.74%
其他流动负债	91.00	0.01%	97.25	0.00%	97.25	0.01%
长期借款	100,913.71	5.96%	146,400.00	6.97%	95,706.55	7.32%
预计负债	1,234.23	0.07%	1,474.75	0.07%	880.68	0.07%
递延所得税负债	229,491.70	13.55%	222,259.11	10.58%	225,575.66	17.25%
其他非流动负债	1,743.88	0.10%	4,425.16	0.21%	5,410.86	0.41%
负债总额	1,694,083.77	100.00%	2,101,663.12	100.00%	1,307,424.24	100.00%

评估基准日，公司的负债主要由短期借款、其他应付款、递延所得税负债为主，2013 年和 2014 年三者合计占负债总额的比重分别为 75.71%、77.85%，各项负债金额基本保持稳定。2015 年 6 月由于其他往来款减少，各项负债所占比重有所变化。

2.偿债能力分析

评估基准日当期及前两年，公司主要偿债能力指标情况如下：

项目	2013 年 12 月 31 日/	2014 年 12 月 31 日/	2015 年 6 月 30 日/
	2013 年度	2014 年度	2015 年 6 月
流动比率	2.10	1.75	2.45
速动比率	1.45	1.24	1.68
资产负债率	42.25%	48.01%	32.62%

公司的流动比率和速动比率各年均大于 1，从指标看，公司资产的变现能力较强，偿债风险较小。公司的资产负债率保持合理的水平。

3.营运能力分析

评估基准日当期及前两年，公司主要营运能力指标情况如下：

项目	2013 年	2014 年	2015 年 6 月 30 日
应收账款周转率（次）	53.17	52.63	54.55
存货周转率（次）	0.47	0.46	0.46
总资产周转率（次）	0.13	0.12	0.11

公司应收账款周转率高，主要是因为商超业务的特点是现金收款，应收账款余额小；存货周转率较低，主要是由于房地产开发企业开发周期长，存货-开发成本比重较大；总资产周转率低也是房地产开发企业存货余额较大造成的。

4.盈利能力分析

(1)营业收入分析

评估基准日当期及前两年，公司营业收入结构情况如下：

金额单位:人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2015 年 6 月 30 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	469,325.89	90.51%	444,632.62	89.60%	208,941.74	91.30%
其他业务收入	49,187.97	9.49%	51,612.83	10.40%	19,916.70	8.70%
营业收入合计	518,513.86	100.00%	496,245.44	100.00%	228,858.43	100.00%

公司目前的盈利模式包括商超、房地产销售和物业出租，其中前两项为主营业务收入。2014 年主营业务收入有所降低主要是商超和房地产销售收入下降。商超收入由于宏观经济低速增长的“新常态”下，二、三线城市新增市场空间已基本饱和，实体零售业态步入成熟期，行业整体进入低速增长阶段，加上线上零售业对实体零售业的冲击，导致 2014 年收入有所下降；房地产销售也是整体受经济形势影响，房地产销售节奏减慢的影响。

(2) 营业成本分析

评估基准日当期及前两年，公司营业成本结构情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		1947 年 12 月 2 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	414,721.65	98.37%	398,957.74	98.17%	183,625.67	99.15%
其他业务成本	6,892.60	1.63%	7,439.27	1.83%	1,567.19	0.85%
营业收入合计	421,614.25	100.00%	406,397.01	100.00%	185,192.85	100.00%

公司 2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-6 月的营业成本分别为 421,614.25 万元、406,397.01 万元和 185,192.85 万元，毛利率分别为 18.69%、18.11%、19.08%。2014 年度营业成本较上年度减少 15,217.24 万元，同比减少 3.61%，主要原因系 2014 年收入减少所致，营业成本的减少与营业收入基本保持一致，同期营业收入的减少率为 5.26%。

(3) 期间费用分析

评估基准日当期及前两年，公司期间费用情况如下：

金额单位:人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2015 年 6 月 30 日	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	83,577.17	60.31%	88,695.30	60.89%	45,447.79	58.62%
管理费用	47,140.12	34.02%	48,380.31	33.22%	27,096.90	34.95%
财务费用	7,865.41	5.68%	8,580.61	5.89%	4,983.21	6.43%
合计	138,582.70	100.00%	145,656.23	100.00%	77,527.90	100.00%

评估基准日前两年, 公司各项费用总体呈上升趋势, 三项费用合计占营业收入比重从 2013 年的 26.73% 增加到 2014 年的 29.35% 主要是由于销售费用增长所致。销售费用增长主要是由于实体零售行业整体低迷, 公司为促进销售增加了广告宣传费、促销费等费用的支出; 公司部分门店设备陈旧, 增加了修理费用的支出; 公司开设新门店, 导致租赁费用增加, 上述因素导致销售费用增长。

五、收益预测的假设条件

本评估报告收益预测的假设条件如下:

(一)一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营;
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;
- 4.假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的, 且有能力担当其职务;
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规;
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位现有管理方式和管理水平保持不变；

3.假设供销大集项目按照管理层计划如期实施。

本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

六、评估计算及分析过程

(一)收益法具体方法和模型的选择

本评估报告选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型的描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值－付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \frac{F_0}{(1+r)^{3/12}} + \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F₀：评估基准日后本期末的企业自由现金流量；

F_i : 评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量;

F_n : 预测期末年预期的企业自由现金流量;

r : 折现率(此处为加权平均资本成本,WACC);

n : 预测期;

i : 预测期第 i 年;

g : 永续期增长率。

其中, 企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中, 折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下:

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

其中: k_e : 权益资本成本;

k_d : 付息债务资本成本;

E : 权益的市场价值;

D : 付息债务的市场价值;

t : 所得税率。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中: r_f : 无风险收益率;

MRP : 市场风险溢价;

β_L : 权益的系统风险系数;

r_c : 企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资

产、负债单独分析和评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(二)收益期和预测期的确定

1.收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

2.预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

评估人员经过综合分析，预计被评估单位于 2020 年达到稳定经营状态，故预测期截止到 2020 年底。

(三)预测期的收益预测

海南供销大集控股有限公司未来将通过大集网和线下零售店实现主营业务转型，转变为线下零售实体和线上电子商务结合的全国性 O2O 商品零售企业。因此，海南供销大集控股有限公司是线上线下相结合作为一个整体系统开展生产经营活动，各单个子公司均没有完全独立的市场表现。海南供销大集控股有限公司未来将从全盘角度进行生产经营活动的统筹规划，无法区分各个子公司来分别进行营利预测。基于这种情况，此次评估从合并口径采用收益法对海南供销大集控股有限公司的股东全部权益价值进行评估。

同时，考虑到供销大集控股未来除通过销售处置和消化存量物业，不再涉及新增房地产业务，未来从事的全新业态是公司未来现金流的主要来源，因此，本次现金流预测仅涉及线上线下 O2O 业务。

1.营业收入的预测

供销大集控股未来将立足于三四线以下城市市场及广大农村市场，以其拥有的物流园区、大集综合体和零售网点为载体，以互联网、云计算、大数据、物联网、金融为工具，聚合产业资源，搭建集采购、运输、仓储、配送、销售、结算为一体的综合供应链服务平台和遍布全国多个省份各级市场的零售服务平台，构建连通城乡、服务三农的流通服务体系。

新业态下，供销大集控股的收入包括线上线下两部分收入。其中线下收入包括线下直营店、商场、线下加盟店采购配送费等收入；线上收入包括 B2B 交易平台交易服务费、营销服务费、金融服务费、大集网（开放平台）交易服务费、营销服务费、金融服务费以及大集网（直营平台）销售收入。

(1)线下直营店营业收入

供销大集控股现有门店施行分级管理，具体分为直营店 A 级、直营店 B 级。直营店 A 级：平均营业面积在 2000 平米，以大型超市为主，主要分布在市区一级；直营店 B 级：平均营业面积在 1000 平米左右，以中型超市为主，主要分布在区县一级。根据规划，供销大集项目建设期共计为 3 年，现有线下网点改造 256 家直营店。

供销大集控股计划将原海航所属 238 家门店改造为 A 级直营店，门店总面积为 580,179.88 m²；将原新合作所属 18 家门店改造为 B 级直营店，门店总面积为 50,892.91m²。直营店的营业收入参考各公司 2014 年的平效收入，并考虑项目改造对直营店的有一定增效进行综合预测。

线下直营店营业收入=年超市平效×门店面积

(2)商场联营收入、商业物业租金收入

①商场联营收入

商场分 A 级和 B 级，A 级商场 1 家，营业面积为 36,631.11m²；B 级商场 11 家，营业面积为 57,421.03 m²。商场的营业收入参考各商场 2014 年的平效收入，并考虑项目改造对商场经营的有一定影响进行综合预测。

②物业租金收入

供销大集控股下属各级孙子公司中有 18 家有物业出租业务，其中 9 家子公司已签订年租赁合同，其他未签租赁合同或尚在在建之中。已签订租赁合同的子公司按照租赁合同的金额并考虑未来可能发生的空置率和租赁业务和零售业务转换的时间进行综合预测。未签订租赁合同的或者在建的子公司根据历史年度收取租金的平均水平，并考虑在建转固的时间和未来可能发生的空置率及租赁业务和零售业务转换的时间进行综合预测。

商业物业的租金收入=平均每平月租金×出租面积

对于新合作业务还没进来的几家公司，当商超业务进入供销大集控股后，其对应物业的租金收入将转变为商超业务收入，测算方法与线下直营收入相同。

(3)加盟店采购交易服务费

供销大集项目计划改造终端网点数量 30 万个，零售平台注册会员数预计将达到 15,000 万个。供销大集项目首期利用自有资金 118 亿元投资，根据规划，2015 年下半年为筹建期，2016 年开始投入运营，预计经过 3 年的改造建设，完成整个项目的 50%。预计 2016 年-2019 年达产率分别为 35%、85%、98%、100%。加盟店参考现有商超 2014 年的平效收入，并考虑项目完成后公司的整体盈利水平将有所提升来进行综合预测营业收入，预计第四年后年度收入将以 3%的速度增长。

加盟店营业收入=加盟店经营额×加盟店数量

根据项目目标，供销大集项目建成后，配送水平可达大型连锁超市的配送水平，根据新合作下属十堰新合作贸易和济宁百鼎商贸的经验，预计供销大集控股向各加盟店收取 3%的配送费。

加盟店配送费用收入=加盟店营业收入×3%

(4)线上平台收入

公司的线上平台主要包括 B2B 交易平台和 B2C(大集网开放平台+直营平台)。

①B2B 交易平台

B2B 大宗交易平台的收入主要来源于 B2B 线上金融服务费、营销服务费和交易服务费。艾瑞咨询统计数据显示，2014 年电子商务市场细分行业结构中，B2B 电子商务合计占比超过七成，B2B 电子商务仍然是电子商务的主体。预计 B2B 大宗交易平台销售额为线下与线上交易额总合的 65%。

②大集网-开放平台

大集网-开放平台销售额预计占线上总销售额的 90%。

大集网-开放平台交易额=线上交易额×90%

线上交易额的确定：线上平台根据未来战略规划预计每个店导入 500 名会员，未来三年预计达到注册用户 7,315.85 万名，参考市场数据，预计为 50%的转化率来预测活跃会员数三年内将达到 3,657.93 万名；同时，根据 B2C 平台行业平均客户年消费在 967 元，由于大集网平台以农产品及日用品为主，所以预计保守活跃会员年销售额为 600 元。供销大集控股下属各级子公司现有业务涉及连锁超市、商业百货、购物中心和商业综合体、物流配送等多种业态的零售业务，零售网点众多，多年的经营积累了较大规模的会员数量；同时，海航商业控股、新合作集团在相关领域也已积累了大量会员。上述会员资源可通过直接导入、合作共享等方式快速做大线上平台会员规模。预计客户导入将 3 年完成，2016 年-2019 年客户导入进度为 35%、85%、95%、100%。

线上交易额=每店导入的会员数量×店铺数量×转化率×保守活跃会员年销售额×客户导入进度

线上平台完全达产后，经过 4 年的运营积累，商业模式相对较成熟，运营效率将有所提升，品牌知名度有了进一步提高，在基于现有投入规模上，线上平台业务在 2020 年增长幅度较大，预计增长率 8%。

③大集网-直营平台

大集网-直营平台销售额预计占线上总销售额的 10%。

大集网-直营平台销售额=线上交易额×10%

其中：B2B 交易平台和大集网-开放平台包含三项服务费。

A.金融服务费

预计接受金融服务的用户占营业额的 8%，供销大集控股的金融服务主要内容为收取居间服务费，根据居间费收费标准 1%-5%，综合考虑按 3%进行预测，前三年为推广金融服务，采取的一定的优惠活动，2016 年-2019 年优惠率分别为 50%、70%、90%。其中：

$B2B \text{ 金融服务费} = (\text{线上交易额} + \text{线下交易额} + \text{加盟店交易额}) \times 65\% \times 8\% \times 3\%$

$B2C \text{ 金融服务费} = \text{线上交易额} \times 90\% \times 8\% \times 3\%$

B.营销服务费

预计营销费用投入占营业额的 10%，前三年为推广平台，采取的一定的优惠活动，2016 年-2019 年优惠率分别为 50%、70%、90%。

$B2B \text{ 营销服务费} = (\text{线上交易额} + \text{线下交易额}) \times 65\% \times 10\%$

$B2C \text{ 营销服务费} = \text{线上交易额} \times 90\% \times 10\%$

C.交易服务费

供销大集 B2B 大宗交易平台交易服务费参考行业水平，并考虑农产品的差异，按照交易额的 3%收取，B2C 交易平台交易服务费按照交易额的 7%收取。前三年为推广平台，采取的一定的优惠活动，2016 年-2019 年优惠率分别为 50%、70%、90%。

$B2B \text{ 交易服务费} = (\text{线上交易额} + \text{线下交易额}) \times 65\% \times 5\%$

$B2C \text{ 交易服务费} = \text{线上交易额} \times 90\% \times 5\%$

未来年度营业收入预测结果如下：

金额单位：人民币万元

分 类			2015 年 7-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
线下 直营 门店	A 类门店		214,619.72	449,816.44	471,395.72	494,026.63	508,847.43	524,112.85
	B 类门店				44,221.74	50,140.50	51,644.71	53,194.06
商场	商场	联营	16,665.08	16,665.08	40,321.20	79,763.02	88,667.47	91,327.50
	物业	租金	18,464.10	18,464.10	41,218.50	38,954.71	40,263.56	41,862.44
加盟店	A 类门店	采购交 易服务 费		18,913.39	45,932.52	52,957.49	54,038.26	55,659.40

分 类			2015 年 7-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
	B 类门店	采购交易服务费		153,454.82	372,676.00	429,673.50	438,442.35	451,595.62
线上平台	B2B 交易平台	金融服务费		13,754.52	20,526.52	26,739.47	29,907.18	32,328.08
		营销服务费		39,584.37	108,342.74	153,807.29	179,091.06	194,598.75
		交易服务费		11,875.31	32,502.82	46,142.19	53,727.32	58,379.62
	大集网-开放平台	金融服务费		829.62	2,014.79	2,251.82	4,740.67	5,119.92
		营销服务费		34,567.39	117,529.13	168,886.40	197,527.95	213,330.19
		交易服务费		48,394.35	117,529.13	131,356.09	138,269.57	149,331.13
	大集网-直营平台			76,816.43	186,554.18	208,501.73	219,475.50	237,033.54
合计			249,748.90	883,135.81	1,600,764.98	1,883,200.83	2,004,643.03	2,107,873.10

2. 营业成本的预测

营业成本主要包括线下直营店、大集网-直营平台的商品采购成本以及加盟店的配送成本。营业成本的预测采用毛利率法，参考公司历史数据和行业市场数据。线下直营店、大集网-直营平台以及加盟店配送的毛利率分别为 18%、16%、10%。

未来年度营业成本预测结果如下：

金额单位：人民币万元

分类			2015 年 7-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
线下直营门店	A 类门店		186,719.16	368,849.48	386,544.49	405,101.84	417,254.89	429,772.54
	B 类门店				36,261.83	41,115.21	42,348.67	43,619.13
商场	商场		14,331.97	13,665.37	33,063.38	65,405.68	72,707.33	74,888.55
加盟店	A 类门店	采购交易服务费		17,022.05	41,339.27	47,661.74	48,634.43	50,093.46
	B 类门店	采购交易服务费		138,109.34	335,408.40	386,706.15	394,598.11	406,436.06

分类		2015 年 7-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
线上平台	大集网-直营平台		64,525.80	156,705.51	175,141.45	184,359.42	199,108.17
其他		2,624.34					
合计		203,675.47	602,172.03	989,322.87	1,121,132.07	1,159,902.85	1,203,917.91

3. 营业税金及附加的预测

营业税金及附加包括企业应缴纳的消费税、营业税、城建税、教育费附加及地方教育费附加和其他税费等。其中营业税按其他非商品收入的 5% 缴纳营业税，城建税按照流转税额的 7% 缴纳，教育费附加按照流转税额的 3% 缴纳，地方教育费附加按照流转税额的 2% 缴纳。其他类为残疾人保障基金及防洪基金等，数额较小，按照历史年度所占比例预测。

营业税金及附加的预测结果如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2015 年 7-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
营业税	2,300.00	8,373.48	21,983.18	28,406.90	32,176.37	34,747.51
城市维护建设税	161.00	2,094.95	3,965.55	4,737.28	5,096.84	5,383.05
教育费附加	69.00	897.83	1,699.52	2,030.26	2,184.36	2,307.02
地方教育费附加	46.00	598.56	1,133.01	1,353.51	1,456.24	1,538.01
其他	23.00	299.28	566.51	676.75	728.12	769.01
合计	2,599.00	12,264.10	29,347.78	37,204.71	41,641.93	44,744.60

4. 营业费用的预测

营业费用主要包括职工工资及附加、物业水电费、租赁费、差旅、办公、通讯费、促销费用、广告宣传费、交通费、劳务费、商品损耗费、维修费、业务活动费、折旧及摊销、咨询代理费及其他费用等。

职工工资及附加：包括销售人员的工资和以职工工资为基础计提并缴纳的各项社会保险、福利等附加费用，职工工资以未来各期预测的营业收入为基础，参考历史年度职工工资占营业收入的比例进行综合预测。

租赁费：以线下直营店已签订的租赁合同为依据，和根据企业规划未来线上平台办公租用面积进行综合预测。

包装费：公司未来业务包括线下直营店包装费和线上直营包装费，线下直营店包装费，以未来各期预测的营业收入为基础，参考历

史年度包装费占营业收入的比例进行综合预测。线上直营包装费参考市场数据，取 1%。

线上物流费：以未来各期预测的大集网平台直营收入为基础，参考大型超市的配送成本比例 6%进行预测。

折旧与摊销：详见本节折旧与摊销的预测。

物业水电费、差旅费、办公费、通讯费、促销费用、广告宣传费、交通费、劳务费、商品损耗费、维修费、业务活动费、咨询代理费等：以未来各期预测的营业收入为基础，参考历史年度各费用占营业收入的比例进行综合预测。

线上推广费：线上推广费前期会较高，后期会逐渐下降，区间为 2%-8%。

未来年度营业费用预测结果如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2015 年 7-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
职工工资及附加	16,274.74	59,633.30	105,737.42	116,176.04	121,146.73	124,781.13
折旧	2,317.91	7,607.32	12,329.63	14,564.65	14,506.92	14,216.85
租赁费	13,376.79	28,102.05	28,102.05	28,102.05	28,102.05	28,102.05
包装费	168.34	1,095.57	2,240.84	2,481.09	2,602.71	2,790.53
差旅、办公、通讯费	1,264.18	2,549.74	3,038.71	3,410.34	3,548.24	3,654.69
线上物流费	-	4,608.99	11,193.25	12,510.10	13,168.53	14,222.01
促销费用	638.75	1,288.29	1,535.35	1,723.12	1,792.80	1,846.59
广告及宣传费	3,308.89	6,673.76	7,953.58	8,926.31	9,287.25	9,565.87
交通费	548.76	1,106.81	1,319.06	1,480.39	1,540.25	1,586.45
劳务费	219.45	442.60	527.48	591.99	615.93	634.41
商品损耗费	421.07	849.27	1,012.14	1,135.92	1,181.85	1,217.31
物业水电费	4,581.05	9,239.58	11,011.45	12,358.16	12,857.87	13,243.61
修理费	1,139.18	2,297.64	2,738.25	3,073.14	3,197.41	3,293.33
业务活动费	226.20	456.23	543.72	610.21	634.89	653.94
长期待摊费用摊销	868.15	6,907.34	11,810.33	14,484.71	14,416.72	8,994.25
咨询代理费	1,056.34	2,130.55	2,539.12	2,849.66	2,964.89	3,053.83
线上营销费	-	18,065.76	46,799.94	36,884.25	24,682.18	17,802.42
其他	2,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
合计	48,409.80	156,054.78	253,432.33	264,362.13	259,247.22	252,659.28

5.管理费用的预测

供销大集控股的管理费用主要是在管理过程中发生的各项费用，包括职工工资及附加费、物料消耗费、水电费、折旧及摊销费、差旅费、办公通讯费用、业务活动费、广告及业务宣传费、培训费、车辆使用费、会议费、税金、物业管理费、信息服务费、租赁费、维修费、专业服务等。

管理费用主要项目预测如下：

工资及附加费：工资总额根据历史年度工资水平，结合未来工资增长率进行预测。

折旧及摊销：详见本节折旧与摊销的预测。

研发费：会随着规模的做大，费率逐渐降低，按照未来线上平台总收入 2-3%进行预测。

物料消耗费、水电费、差旅费、办公通讯费用、业务活动费、广告及业务宣传费、培训费、车辆使用费、会议费、物业管理费、信息服务费、租赁费、维修费、专业服务等：根据公司历史年度数据，结合其未来年度公司业务发展增长的趋势合理确定。

未来年度管理费用预测结果如下：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 7-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
职工工资及附加	8,548.24	15,759.00	16,231.77	16,718.72	17,220.28	17,736.89
物料消耗费	202.92	309.00	318.27	327.82	337.65	347.78
水电费	845.56	1,648.00	1,697.44	1,748.36	1,800.81	1,854.84
折旧	8,181.85	26,852.56	43,521.54	51,410.78	51,207.01	50,183.11
无形资产摊销	744.15	11,023.40	36,722.39	50,984.98	50,985.34	50,940.14
长期待摊费用摊销	932.92	7,422.68	12,691.47	15,565.37	15,492.31	9,665.29
办公、通讯费	981.12	1,854.00	1,909.62	1,966.91	2,025.92	2,086.69
差旅费	307.82	515.00	530.45	546.36	562.75	579.64
车辆使用费	101.85	360.50	371.32	382.45	393.93	405.75
广告及业务宣传费	148.81	309.00	318.27	327.82	337.65	347.78
会议费	75.28	103.00	106.09	109.27	112.55	115.93
培训费	221.51	515.00	530.45	546.36	562.75	579.64
审计、咨询费	89.77	2,575.00	2,652.25	2,731.82	2,813.77	2,898.19
税费	2,000.00	4,960.67	5,109.49	5,262.77	5,420.66	5,583.28

项目	2015 年 7-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
研发费用	6,000.00	6,774.66	17,549.98	18,442.12	16,454.78	17,802.42
物业管理费	331.17	669.50	689.59	710.27	731.58	753.53
信息服务费	223.97	515.00	530.45	546.36	562.75	579.64
修理费	717.39	927.00	954.81	983.45	1,012.96	1,043.35
业务活动费	492.71	1,442.00	1,485.26	1,529.82	1,575.71	1,622.98
专业服务费	404.69	927.00	954.81	983.45	1,012.96	1,043.35
租赁费	197.46	824.00	848.72	874.18	900.41	927.42
其他	906.49	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
合计	32,655.66	88,285.97	147,724.42	174,699.48	173,524.55	169,097.62

6. 财务费用的预测

本次采用自由现金流模型，财务支出不进行预测。由于溢余现金已经作为溢余资产单独考虑，故未来不再预测利息收入。

7. 营业外收支的预测

供销大集控股营业外收支主要是主营业务以外发生的非经营性报损和罚款支出等。该项由于占公司营业外收支的数额很小，且其发生额没有一定的规律性，此次不予以预测。

8. 所得税的预测

根据《中华人民共和国企业所得税法》规定，企业分年度获得的经营利润需依法缴纳企业所得税，企业所得税的税率规定为 25%。

根据公司适用的企业所得税税率 25%及预测的未来年度利润总额进行预测。预测结果如下：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 7-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
所得税		6,089.73	45,234.40	71,450.61	92,581.62	109,363.42

9. 折旧与摊销的预测

(1) 折旧额的预测

供销大集控股的固定资产(含投资性房地产)主要为房屋构筑物、机器设备、运输车辆和其他设备，评估人员对存量固定资产按照企业现行的折旧年限、残值率和已计提的累计折旧逐一进行了折旧测算，并考虑了公司在建工程及供销大集项目投入用于线下网点改造和大

集网建设形成的固定资产。折旧额在营业费用和管理费用科目中反映，据此测算的公司未来各年度固定资产折旧额如下：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 7-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
营业费用	2,317.91	7,607.32	12,329.63	14,564.65	14,506.92	14,216.85
管理费用	8,181.85	26,852.56	43,521.54	51,410.78	51,207.01	50,183.11
合计	10,499.76	34,459.87	55,851.17	65,975.43	65,713.93	64,399.95

(2)永续期折旧

永续期，在固定资产经济寿命年限到期时进行固定资产更新基础上，按照更新值、会计折旧年限计算折旧，将折旧全部折现到明确预测期末加总，然后以年金方式还原得到永续期折旧。

(3)摊销的预测

供销大集控股的摊销为无形资产和长期待摊费用摊销，无形资产摊销主要是土地使用权和其他无形资产的摊销。摊销额在营业费用和管理费用科目中反映，摊销的预测方法与折旧相同，测算的未来各年度摊销额如下：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 7-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
营业费用	868.15	6,907.34	11,810.33	14,484.71	14,416.72	8,994.25
管理费用	1,677.07	18,446.08	49,413.86	66,550.36	66,477.65	60,605.43
合计	2,545.21	25,353.42	61,224.19	81,035.07	80,894.36	69,599.68

永续期摊销的预测方法与永续期折旧预测相同。

10.资本性支出的预测

(1)明确预测期的资本性支出

资本性支出分为维持原有规模资本性支出与新增资本性支出，分别对其预测并相加后得到资本性支出总的预测额。其中更新支出根据固定资产明细进行测算，新增资本性支出主要根据企业未来规划的固定资产投资项，结合财务相关管理人员对于项目的年度资金预算安排进行预测。新增资本性支出项目如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	总投资额	评估基准 日账面值	2015 年 (7-12)	2016 年	2017 年
一、O2O 服务网点改造					
其中：设备投资	237,678.78		95,071.51	95,071.51	47,535.76
二、供应链服务平台					
其中：线上平台					
1.软件投资	294,000.00		58,800.00	147,000.00	88,200.00
2.硬件投资	196,000.00		39,200.00	98,000.00	58,800.00
物流系统					
1.设备投资	1,872.00		1,123.20	561.60	187.20
三、信息化管理系统					
其中：软件	12,000.00		-	12,000.00	
配套硬件	18,000.00		-	18,000.00	
四、装修费					
其中：O2O 服务网点改造	136,342.80		54,537.12	54,537.12	27,268.56
物流系统	4,512.37		2,707.42	1,353.71	451.24
五、在建工程					
高淳悦达广场	25,577.05	21,472.82	4,104.24		
娄底湘中国际物流园	127,345.46	29,576.17	40,000.00	57,769.29	
宏义数码广场	43,310.09	40,398.54	2,911.55		
怀安新合作综合购物广场	7,341.63	6,982.50	359.13		
芜湖悦达广场	26,244.95	14,681.87	11,563.08		
重宾保利国际广场空调末端改造	623.97	210.00	413.97		
合计	1,130,849.10	113,321.90	310,791.23	484,293.23	222,442.75

资本性支出具体预测结果如下：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 7-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
资本性支出	323,762.34	487,895.04	229,310.50	5,253.06	8,282.79	13,803.61

(2)永续期支出

永续期，在固定资产、无形资产经济寿命年限到期时按照重置价格进行更新支出，将更新支出全部折现到明确预测期末加总，然后以年金方式还原得到永续期支出。

11. 营运资金增加额的预测

追加营运资金预测的计算公式为：

当年追加营运资金=当年末营运资金-上年末营运资金

当年末营运资金=当年末流动资产-当年末无息流动负债

营运资金为被评估单位生产经营所需要的流转资金。未来，供销大集控股由原来单一的传统零售业务转变为线下零售实体和线上电子商务结合的全国性 O2O 商品零售企业。原有的线下零售业务，新增的业务线上直营与线下零售业务对资金的需求类似，来自客户和供应商的信用资金占比相对较大，同时收款基本为现金，营运资金正常情况下为负数，符合行业特征。

本次仅考虑线上平台业务所需要的营运资金，期末营运资金根据线上人员工资、税金、租赁费、研发费、物流费等年费用并按照 1 个月考虑资金需求，由此测算出当年需要追加的营运资金。

营运资金增加额具体预测结果如下：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 7-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
营运资金追加		6,234.29	9,197.79	870.02	-426.23	119.99

(四) 折现率的确定

1. 无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据 WIND 资讯系统查询的信息，评估基准日 10 年期银行间国债收益率为 3.5976%，本次评估以 3.5976% 作为无风险收益率。

2. 权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

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

式中： β_L ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

β_U ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t：被评估企业的所得税税率；

D/E：被评估企业的目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点，分 3 类业务，分别为线下零售业、线上 B2B 和 B2C。评估人员通过 WIND 资讯系统查询了 25 家沪深 A 股、3 家沪深 A 股和 7 家美股可比上市公司 2015 年 6 月 30 日的值（起始交易日期：2013 年 6 月 30 日；截止交易日期：2015 年 5 月 30 日；计算周期：100 周；收益率计算方法：对数收益率），然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成值。并分别取其平均值 0.8039、0.7039、1.3920 作为被评估单位的 β 值。

取可比上市公司资本结构的平均值为 4.19%，作为被评估单位的目标资本结构。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为 25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

(1) 线上零售业

$$\begin{aligned}\beta_L &= [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U \\ &= 0.8291\end{aligned}$$

(2) B2B

$$\begin{aligned}\beta_L &= [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U \\ &= 0.7260\end{aligned}$$

(3) B2C

$$\begin{aligned}\beta_L &= [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U \\ &= 1.4357\end{aligned}$$

3. 市场风险溢价的确定

市场风险溢价 = 成熟股票市场的基本补偿额 + 国家风险补偿额

式中：成熟股票市场的基本补偿额取 1928-2013 年美国股票与国债的算术平均收益差 6.25%；国家风险补偿额取 0.90%。

$$\begin{aligned}\text{则：MRP} &= 6.25\% + 0.90\% \\ &= 7.15\%\end{aligned}$$

4. 企业特定风险调整系数的确定

企业特有风险调整系数为根据被评估企业与所选择的可比上市公司在企业经营环境、企业规模、经营管理、抗风险能力、特殊因素等所形成的优劣势方面的差异进行的调整。被评估企业与上市公司相比，经营管理经验相对不足，抗风险能力较差；未来要从事的电商行

业，目前全国均处于市场开拓阶段，未来经营收入、盈利等存在较大的不确定性，因此，被评估企业特有风险系数线下业务取 2%，线上业务取 4%。

5. 预测期折现率的确定

(1) 线下零售业

① 计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c \\ = 11.53\%$$

② 计算加权平均资本成本

评估基准日被评估单位付息债务的平均年利率为 5.40%，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出加权平均资本成本。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E} \\ = 11.02\%$$

(2) B2B

① 计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c \\ = 12.79\%$$

② 计算加权平均资本成本

评估基准日被评估单位付息债务的平均年利率为 5.40%，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出加权平均资本成本。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E} \\ = 12.50\%$$

(3) B2C

① 计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

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

$$=17.86\%$$

②计算加权平均资本成本

评估基准日被评估单位付息债务的平均年利率为 5.40%，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出加权平均资本成本。

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

$$=17.61\%$$

将上述 WACC 值平均，即得出被评估单位的加权平均资本成本。

$$WACC=(11.02\%+12.50\%+17.61\%)/3$$

$$=13.71\%$$

(五)测算过程和结果

现金流量测算结果如下：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 7-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	永续期
一、营业收入	249,748.90	883,135.81	1,600,764.98	1,883,200.83	2,004,643.03	2,107,873.10	2,107,873.10
减：营业成本	203,675.47	602,172.03	989,322.87	1,121,132.07	1,159,902.85	1,203,917.91	1,203,917.91
营业税金及附加	2,599.00	12,264.10	29,347.78	37,204.71	41,641.93	44,744.60	44,744.60
销售费用	48,409.80	156,054.78	253,432.33	264,362.13	259,247.22	252,659.28	245,252.29
管理费用	32,655.66	88,285.97	147,724.42	174,699.48	173,524.55	169,097.62	102,462.35
财务费用							
二、营业利润	-37,591.03	24,358.93	180,937.59	285,802.44	370,326.48	437,453.70	511,495.96
加：营业外收入							
减：营业外支出							
三、利润总额	-37,591.03	24,358.93	180,937.59	285,802.44	370,326.48	437,453.70	511,495.96
减：所得税费用	-	6,089.73	45,234.40	71,450.61	92,581.62	109,363.42	127,873.99
四、净利润	-37,591.03	18,269.20	135,703.19	214,351.83	277,744.86	328,090.27	383,621.97
加：折旧摊销金额	13,044.98	59,813.30	117,075.36	147,010.50	146,608.30	133,999.64	59,957.38
减：资本性支出	323,762.34	487,895.04	229,310.50	5,253.06	8,282.79	13,803.61	48,992.82
追加营运资金	-	6,234.29	9,197.79	870.02	-426.23	119.99	-
五、净现金流量	-348,308.39	-416,046.83	14,270.25	355,239.24	416,496.60	448,166.30	394,586.53

(六)其他资产和负债的评估

1.非经营性资产和负债的评估

非经营性资产是指与企业经营性收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，共计 600,477.06 万元，包括未纳入合并口径预测的长期股权投资价值。

(1)其他应收款为非经营性资产，以成本法评估结果 197,390.37 万元作为其评估值。

(2)应收股利为非经营性资产，以成本法评估结果 30.00 万元作为其评估值。

(3)应收利息为非经营性资产，以成本法评估结果 8.62 万元作为其评估值。

(4)十堰新合作贸易投资性房地产中两处未出租的房产作为非经营资产，以成本法评估结果 5,727.11 万元作为其评估值。

(5)未整体评估的权益投资类可供出售金融资产为非经营资产，以成本法评估结果 1,912.34 万元作为其评估值。

(6)未纳入合并口径预测的长期股权投资为湖南家润多超市所持有的湖南家润多家电超市有限公司 20%股权，以成本法结果 433.25 万元作为其价值。

(7)递延所得税资产为非经营资产，以成本法评估结果 448.69 万元作为其评估值。

(8)在建工程中未在现金流预测中体现的土地保证金、项目前期咨询等费用、改造前期费用等为非经营资产，以成本法评估结果 4,867.59 万元作为其评估值。

(9)无形资产中 10 项土地使用权为非经营资产，以成本法评估结果 136,306.82 万元作为其评估值。

(10)存货中的开发成本和开发产品为非经营资产，以成本法评估结果 714,548.54 万元作为其评估值。

(11)与销售住宅相关的应付工程款为非经营负债，以成本法评估结果 39,382.69 万元作为其评估值。

(12)与销售住宅相关的预收账款为非经营负债，以成本法评估结

果 82,175.34 万元作为其评估值。

(13)其他应付款为非经营性负债，以成本法评估结果 334,580.20 万元作为其评估值。

(14)应付股利为非经营性负债，以成本法评估结果 999.92 万元作为其评估值。

(15)应付利息为非经营性负债，以成本法评估结果 212.47 万元作为其评估值。

(16)预计负债为非经营性负债，以成本法评估结果 880.68 万元作为其评估值。

(17)递延所得税负债为海南奔跃物流以前年度土地使用权评估增值引起的，作为非经营性负债，以成本法评估结果 2,100.50 万元作为其评估值。

(18)其他非流动负债中土地补贴所得税为非经营性负债，以成本法评估结果 1,264.46 万元作为其评估值。

2. 溢余资产的评估

溢余资产指与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产，如闲置资金、设备等。该公司企业溢余资产 1,316,810.00 万元。其中包括评估基准日前引入的战投资金 1,180,000.00 万元、对应的应退还股东增资款 21,910.00 万元、应付票据类短期借款对应的保证金 114,900.00 万元。

(七) 少数股东权益

少数股东权益是控股以外的其他股东权益，具体包括宁河海航置业、易生大集投资、天津国际商场、湖南家润多超市、广东乐万家超市的少数股东权益。本次对湖南家润多超市、广东乐万家超市进行了单独收益法测算；宁河海航置业、天津国际商场主要资产为物业，均采用收益模式进行评估，收益法结果可以等同于资产基础法结果；易生大集投资开发项目还未取得详规批复，无法采用收益法评估。经测算，少数股东权益合计为 37,411.85 万元：

1. 宁河海航置业：少数股东持股比例为 8.33%，以其资产基础法评估结果乘以持股比例 7,999.24 万元为评估值。

2.易生大集投资：少数股东间接持股比例为 0.08%，以其资产基础法评估结果乘以持股比例 21.07 万元为评估值。

3.天津国际商城：少数股东持股比例为 23.81%，以其资产基础法评估结果乘以持股比例 18,953.38 万元为评估值。

4.湖南家润多超市：少数股东持股比例为 20.00%，以其收益法评估结果乘以持股比例 5,711.67 万元为评估值。

5.广东乐万家超市：少数股东持股比例为 49.00%，以其收益法评估结果乘以持股比例 4,720.25 万元为评估值。

(八)收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

企业整体价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值

$$= 3,465,581.02 \text{ 万元}$$

2.付息债务价值的确定

供销大集控股的付息债务包括短期借款、一处内到期的非流动负债、长期借款，核实后帐面价值为 432,823.22 万元。

3.股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作，供销大集控股的股东全部权益价值为：

股东全部权益价值=企业整体价值 - 付息债务价值-少数股东权益

$$= 2,995,345.95 \text{ 万元}$$

第五章 评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受西安民生集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对海南供销大集控股有限公司的股东全部权益在 2015 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一)资产基础法评估结果

海南供销大集控股有限公司评估基准日总资产账面价值 2,712,532.44 万元，评估价值 2,709,799.93 万元，评估减值 2,732.51 万元，减值率 0.10%；总负债账面价值 23,116.00 万元，评估价值 23,116.00 万元，无增减值变化；净资产账面价值 2,689,416.44 万元，评估价值 2,686,683.93 万元，评估减值 2,732.51 万元，减值率 0.10%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A*100
一、流动资产	1,201,273.72	1,201,273.72	0.00	0.00
二、非流动资产	1,511,258.72	1,508,526.21	-2,732.51	-0.18
长期股权投资	1,511,258.72	1,508,526.21	-2,732.51	-0.18
资产总计	2,712,532.44	2,709,799.93	-2,732.51	-0.10
三、流动负债	23,116.00	23,116.00	0.00	0.00
四、非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	23,116.00	23,116.00	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	2,689,416.44	2,686,683.93	-2,732.51	-0.10

(二)收益法评估结果

海南供销大集控股有限公司评估基准日总资产账面价值为 2,712,532.44 万元，总负债账面价值为 23,116.00 万元，净资产账面价值为 2,689,416.44 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 2,995,345.95 万元，增值额为 305,929.51 万元，增值率为 10.21%。

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 2,995,345.95 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 2,686,683.93 万元，两者相差 308,662.02 万元，差异率为 10.30%。

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。收益法是从企业未来获利能力的角度衡量企业价值，资产基础法是从企业现时资产重置的角度衡量企业价值。被评估单位未来将由原来单一的传统零售业务转变为线下零售实体和线上电子商务结合的全国性 O2O 商品零售企业，未来预期收益较好，从未来预期收益折现角度所得到的评估结论较高，导致收益法评估结论高于资产基础法。

由于供销大集控股评估基准日未来向 O2O 业务转型才启动，且部分商业物业还处于在建状态，规划中的零售网点改造、O2O 平台、物流园区等投资建设进度，未来线上各项服务收费价格存在不确定性，将对企业的未来收益产生直接影响，进而影响收益法结果。而资产基础法评估中已经对企业的单项资产和负债采用适当的方法进行了评估，能够完整反映企业价值，综合分析此次评估取资产基础法评估值作为最终的评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：海南供销大集控股有限公司的股东全部权益价值评估结果为 2,686,683.93 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

评估结论与账面价值变动情况表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	12,012,737,217.63	12,012,737,217.63	0.00	0.00
货币资金	11,312,437,217.63	11,312,437,217.63	0.00	0.00
其他应收款	300,000.00	300,000.00	0.00	0.00
减：坏账准备	0.00	0.00	0.00	
其他应收款净值	300,000.00	300,000.00	0.00	0.00

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
其他流动资产	700,000,000.00	700,000,000.00	0.00	0.00
二、非流动资产合计	15,112,587,200.00	15,085,262,073.43	-27,325,126.57	-0.18
长期股权投资	15,112,587,200.00	15,085,262,073.43	-27,325,126.57	-0.18
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资净值	15,112,587,200.00	15,085,262,073.43	-27,325,126.57	-0.18
三、资产总计	27,125,324,417.63	27,097,999,291.06	-27,325,126.57	-0.10
四、流动负债合计	231,160,001.00	231,160,001.00	0.00	0.00
其他应付款	231,160,001.00	231,160,001.00	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	
六、负债合计	231,160,001.00	231,160,001.00	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	26,894,164,416.63	26,866,839,290.06	-27,325,126.57	-0.10

长期股权投资账面值为 15,112,587,200.00 元，评估值为 15,085,262,073.43 元，评估减值 27,325,126.57 元，减值率 0.18%。评估减值原因主要为控股长期股权投资按照会计政策采用成本法核算，本次评估考虑了损益积累造成评估增值。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价、也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

评估说明附件

附件一、长期股权投资资产基础法评估技术说明

附件二、企业关于进行资产评估有关事项的说明

附件一、长期股权投资资产基础法评估技术说明

海南供销大集控股有限公司长期股权投资包括 1 级全资子公司 15 家，2 级子公司 20 家，3 级子公司 10 家，4 级子公司 2 家，5 级子公司 3 家。本次按照主要资产特征、资产量、业务类型、地域分布等，列举了 11 家 1-3 级子公司完整的长期股权投资评估说明，其他进行简要说明。

第一部分 天津宁河通航建设开发有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：天津宁河通航建设开发有限公司(以下简称“宁河通航建设”)

法定住所：天津市宁河现代产业区海航东路

法定代表人：胡杰

注册资本：贰亿贰仟万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

主要经营范围：基础设施建设；以自有资金对房地产业进行投资；室内外装饰工程；建筑及环境设计技术咨询服务；自有房屋租赁；房地产开发、销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

二、历史沿革

公司成立。2010 年 12 月 24 日，宁河通航建设由天津宁河海航置业投资开发有限公司出资组建，注册资本为 3,000 万元。

第一次增资 2015 年 3 月 23 日，根据股东会决议和修改后的章程规定，增加注册资本至人民币 22,000 万元，由天津宁河海航置业投资开发有限公司认缴。本次增资后，宁河通航建设股东及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	天津宁河海航置业投资开发有限公司	22,000	100%
	合计	22,000	100%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例不变。

三、公司产权及经营管理结构

公司下设项目管理部、项目财务部、现场工程部、现场开发部、现场销售部、现场客服部及现场商管部七个部门。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	49,786.23	50,331.39	48,161.28
总负债	54,365.97	57,263.83	36,850.83
净资产	-4,579.74	-6,932.44	11,310.45
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	-	-	-
利润总额	-2,317.51	-2,352.70	-757.12
净利润	-2,317.51	-2,352.70	-757.12

第二章 主要资产概况

宁河通航建设纳入评估范围的主要资产为存货—开发成本。开发成本主要为土地成本(房地证津字第 121051100446 号、房地证津字第 121051100449 号、房地证津字第 121051100450 号)和前期费用，位于天津市宁河县现代产业区海航东路。

第三章 评估说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、其他应收款、存货—开发成本。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	35,696.62
其他应收款	3,232,453.14

科目名称	账面价值
减：坏账准备	
其他应收款净值	3,232,453.14
存货	478,344,624.43
减：存货跌价准备	
存货净值	478,344,624.43
流动资产合计	481,612,774.19

(二)核实过程

核实过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估申报明细表，按照评估规范的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

核对账目：根据企业提供的流动资产评估资料，首先对财务总账、明细账和资产评估申报明细表进行互相核对，对名称不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

第三阶段：经过资产核实，未发现核实结果与账面纪录存在差异的情况。

同时编制相应评估汇总表，撰写评估技术说明。

(三)评估方法

1.货币资金

货币资金核算内容为银行存款。

评估基准日银行存款账面价值 35,696.62 元，为人民币存款。核算内容为宁河通航建设存放在渤海银行广开支行、建设银行新文化分理处、海航集团财务有限公司的存款。

评估人员对每户银行存款都进行了函证，并取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。人民币银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值 35,696.62 元。

2.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 3,232,453.14 元，核算内容为被评估单位除应收票据、应收账款、预付账款等以外的其他各种应收及暂付款项。核算内容为被评估单位与天津宁河海航建设开发有限公司的内部往来款。评估基准日其他应收款为内部往来款不计提坏账准备，其他应收款账面净额 3,232,453.14 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位资信情况等。对内部往来款进行了内部对账，以核实后的账面值确定评估值。

其他应收款评估值 3,232,453.14 元。

3.存货

纳入评估范围的存货为开发成本。

(1)评估范围

纳入本次评估范围内的开发成本为天津宁河通航建设开发有限公司所有的位于宁河县现代产业区“海航宁河大集易 OD”项目的三宗土地使用权的取得成本和前期费用。评估基准日，资产账面价值 478,344,624.43 元。

(2)委估资产概况

①权益状况

A.权属状况:

至评估基准日，委估资产已取得该项目的《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用证》(房地证津字第 121051100446 号、房地证津字第 121051100449 号、房地证津字第 121051100450 号)等资料，除此之外，未取得其他规划报建手续。

根据被评估单位提供的《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用证》(房地证津字第 121051100446 号、房地证津字第 121051100449 号、房地证津字第 121051100450 号)，委估资产三宗土地使用权类型为出让，土地用途为住宿餐饮用地，土地总面积 186,174.70 平方米，规划容积率 2.0，土地终止日期为 2050 年 12 月 30

日，至评估基准日，剩余土地年期为 35.5 年。

根据被评估单位提供的《国有土地使用证》(房地证津字第 121051100446 号、房地证津字第 121051100449 号、房地证津字第 121051100450 号)记事栏内容，委估资产项目已办理了延期开工手续，延期开工日期延期至 2012 年 12 月 10 日，竣工日期延期至 2015 年 12 月 10 日，空地证有效期延至 2015 年 12 月 10 日。至评估基准日，该项目尚未施工，本次评估未考虑委估资产后续的开工情况及继续延期所带来的影响。

B.他项权利:

根据被评估单位提供的资料，委估资产不存在抵押、租赁等他项权利状况。

②实物状况

委估资产所在“海航宁河大集易 OD”项目四至为：东至支路，南至海航大集，西至海航东路，北至支路。委估资产所在宗地地势平坦，形状较规则，土地开发程度为宗地外“七通”(通路、通电、通讯、供水、排水、通燃气、通暖)及宗地内场地平整。至评估基准日，该项目尚未施工，各地块均为空地。

③区位状况

委估资产所在“海航宁河大集易 OD”项目位于宁河县现代产业区，周边公交线路较少，交通便捷差；该区域内公用配套设施不完善，商服繁华度低，随着该区域的不断发展，未来有一定的发展潜力。

(3)评估步骤和方法

①评估过程

评估工作主要分以下阶段进行：

A.复核评估明细表

听取企业评估范围的情况介绍，核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、前期费用的支付情况，在此基础上对评估表格完善补齐。

B.搜集资料

收集《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》、项目可行性研究报告、项目历史年度各类数据等其他相关资料。

C.现场勘察

根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对于项目的座落位置、开发程度、投资情况、周边配套设施完善情况等进行了勘察和调查，并作了勘察记录。

D.评估测算

评估人员根据现场勘察结果，对评估对象进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出委评资产评估值，并编写评估说明。

②评估方法

委估资产为待开发土地，由于委估资产所在区域可以选择到与委估资产相类似的近期已经发生交易的市场交易实例，故选用市场比较法评估，再扣减土地增值税和所得税，确定评估值。

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中：

V-----估价宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

(4)开发成本的测算过程

案例一：“海航宁河大集易 OD6 号地”明细表序号 1

宗地概况

开发成本“海航宁河大集易 OD6 号地”为“海航宁河大集易 OD”项目中的一部分，至评估基准日已取得该项目的《国有土地使用证》(房地证津字第 121051100446 号)，权利人为天津宁河通航建设开发有限公司，宗地坐落宁河县现代产业区，地号 1202210100070700000，图号

J-50-31-15，土地面积为 74,676.6 平方米，土地用途为住宿餐饮用地，设定用途为商服用地，使用权性质为出让，土地终止日期为 2050 年 12 月 30 日，剩余土地使用年期 35.5 年，容积率 2.0。至评估基准日，6 号地尚未进行开发，宗地实际开发程度为红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖)及红线内“场地平整”。

①测算过程

可比实例的选取

在广泛调查并结合已掌握资料的基础上，按照地域相邻、条件相似、用途一致等原则，选择近期内已发生交易的具有替代性的三宗交易案例作为比较案例，基本情况如下：

序号	宗地名称	宗地位置	土地面积(平方米)	交易方式	规划用途	成交日期	成交价(万元)	受让单位	容积率
1	天津未来科技投资发展有限公司	宁河现代产业区	38395.4	挂牌出让	商服	2013/12/28	8639	天津未来科技投资发展有限公司	2
2	天津未来科技投资发展有限公司	宁河现代产业区	24265.5	挂牌出让	商服	2013/12/28	5460	天津未来科技投资发展有限公司	2
3	天津市丽湖投资发展有限公司	东丽区东丽湖以北	115981	挂牌出让	商服	2014/2/20	25180	天津市丽湖投资发展有限公司	1.8

②比较因素的选择

根据待估宗地的宗地条件，影响待估宗地价格的主要因素有：

交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。

交易方式：因交易方式的不同而地价存在差异须进行交易方式修正。

交易日期：确定地价指数

土地使用年期：不同土地使用年期的地价存在差异，须进行土地使用年期修正。

区域因素：主要有交通便捷度、商业繁华程度、基础设施状况、公用服务设施状况、自然环境及人文环境。

个别因素：主要指宗地临街/路状况、开发程度、规划容积率、面积大小、形状、地质条件、规划限制及权利状况。

③比较因素条件说明

我们对待估宗地及比较案例进行实际调查，待估宗地与比较案例的各因素条件见《宗地因素条件指数表》。

宗地因素条件指数表

项目	价格影响因素分析及分值	待估宗地	实例一	实例二	实例三
交易价格 (元/m ²)		待估	1125	1125	1206
土地用途		商服	商服	商服	商服
交易情况	估价对象交易情况正常/非正常修正	正常	正常	正常	正常
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易日期	根据当地房地产价格指数确定修正幅度。	2015年6月	2013年12月	2013年12月	2014年2月
土地使用年期	采用年期修正系数数据实调整。	35.5	40	40	40
区域因素	交通便捷度	距公交站、地铁口距离：0-150米、150-300米、300-600米、大于600米，每差一个级别修正幅度为3%。	距公交车站1公里米，交通便捷度差。	距公交车站1公里米，交通便捷度差。	距公交车站1公里米，交通便捷度差。
	距商服中心距离	距商服中心距离：0-500米、500-1000米、1000-1500米、大于1500米，每差一个级别修正幅度为3%	距商服中心距离大于1.5公里	距商服中心距离大于1.5公里	距商服中心距离大于1.5公里
	商业繁华程度	商业繁华程度分高、较高、一般、较低、低，以待估宗地为100，每相差一个等级修正2%。	商业繁华程度低	商业繁华程度低	商业繁华程度低
	基础设施状况	按保证率分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为100，每相差一个等级修正2%。	保证率低	保证率低	保证率低
	公用服务设施状况	按完善程度，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为100，每相差一个等级修正2%。	差	差	差
	自然环境	分优、较优、一般、较劣、劣，每差一个级别修正幅度为2%	自然环境较优	自然环境一般	自然环境较优
个别因素	人文环境	分优、较优、一般、较劣、劣，每差一个级别修正幅度为2%。	人文环境一般	人文环境差	人文环境一般
	临街状况	按街道三面临街、二面临街、一面临街、不临街，每差一个级别修正幅度为2%。	三面临街	一面临街	一面临街
个别因素	开发程度	分七通以上、七通、六通、五通、四通、三通及三通以下，每相差一级别，修正幅度为1%。	区域内通路、通电、通讯、通上水、通下水	区域内通路、通电、通讯、通上水、通下水	区域内通路、通电、通讯、通上水、通下水、

项目	价格影响因素分析及分值	待估宗地	实例一	实例二	实例三
		水、通气，基础设施保证率一般	水、通气，基础设施保证率一般	水、通气，基础设施保证率一般	通气，基础设施保证率一般
容积率	按照容积率每上升 1 修正 0.5%	2	2	2	1.8
面积 (平方米)	根据待估宗地所在地的经济发展水平和人口规模及商业房地产开发项目情况，我们以开发建设符合所在区域开发经营的项目适宜的土地面积为标准，如面积过大、过小时，向下或向上做相应修正。根据所在区域房地产开发经营规模，我们认为最适宜的土地面积为 50000 平方米，每相差 10000 平方米修正 0.5%。	74676.6	38395.40	24265.50	115981.00
土地形状	分为不规则、较不规则、对利用无影响、较规则、规则三等级，以待估宗地为 100，每差一个等级，地价相应修正 2%。	规则	规则	规则	较规则
地质条件	分地质好、承载力大；地质较好、承载力较大；地质一般、承载力一般；地质较差、承载力较小；地质差、承载力差；以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 2%。	地质一般、承载力一般	地质一般、承载力一般	地质一般、承载力一般	地质一般、承载力一般
规划限制	分为无限制、有一定限制、有较大限制，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 2%。	无	无	无	无
他项权利状况	分抵押、租赁、地役权，抵押权修正系数为 2%；租赁他项权利以实际租赁期限及租金水平标准计算调整系数；地役权修正幅度为 2%。	无	无	无	无

④编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

A.待估宗地与三个实例的土地用途、交易情况、交易方式等条件均一致，故对于上述这些影响地价的因素均不作修正。

B.交易日期修正

估价期日修正就是将实例在成交日期的价格调整为估价期日的价格。

本次评估基准日为 2015 年 6 月 30 日，评估人员根据调查收集的资料并结合天津市发布的地价指数，最终确定商业用地期日修正指数如下：

年度	季度	综合	商服	住宅	工业
2015	2	5740	9022	6199	831
2014	4	5630	8859	6073	822
2014	3	5588	8774	6035	817
2014	2	5569	8747	6013	813
2014	1	5508	8669	5940	806
2013	4	5443	8580	5862	802

时间	2015 年 6 月	2013 年 12 月	2013 年 12 月	2014 年 2 月
地价指数	9022	8669	8669	8580
指数	100	95.1	95.1	96.09

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见下表：

比较因素条件指数表

项目		待估宗地	实例一	实例二	实例三
交易价格(元/m ²)		待估	1125	1125	1206
土地用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
交易日期		100	95.1	95.1	96.09
土地使用年期		100	102.61	102.61	102.61
区域因素	交通便捷度	100	100	100	100
	距商服中心距离	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	公用服务设施状况	100	100	100	100
	自然环境	100	98	98	100
	人文环境	100	96	96	100
个别因素	临街状况	100	96	96	96
	开发程度	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	99.9
	面积(平方米)	100	100.5	100	98
	土地形状	100	100	100	98
	地质条件	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
	他项权利状况	100	100	100	100

C.编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表,编制因素比较修正系数表,详见下表:
宗地区域、个别因素及权益状况因素比较因素修正系数表

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易价格(元/m ²)		1125	1125	1206
交易价格(元/m ²)		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/95.1	100/95.1	100/96.09
土地使用年期		100/102.61	100/102.61	100/102.61
区域因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	距办公商服中心距离	100/100	100/100	100/100
	商业繁华程度	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	公用服务设施状况	100/100	100/100	100/100
	自然环境	100/98	100/98	100/100
个别因素	人文环境	100/96	100/96	100/100
	临街状况	100/96	100/96	100/96
	开发程度	100/100	100/100	100/100
	容积率	100/100	100/100	100/99.9
	面积(平方米)	100/100.5	100/100	100/98
	土地形状	100/100	100/100	100/98
	地质条件	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100/100	100/100	100/100
	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正系数积		1.1291	1.1347	1.1012
比准价格(元/平方米)		1270	1277	1328

⑤实例修正后的地价计算

根据上述测算得出三个案例的比准单价,三个修正价格差异较小,本次评估以三个修正价格的算术平均值作为市场比较法的比准价格,即:

土地使用权单价为 $(1,270+1,277+1,328)/3=1,292$ 元/平方米

土地使用权总价= $1,292 \times 2 \times 74,676.6 = 192,964,334.40$ 元

⑥测算交易税费

本次评估根据委估资产状况及被评估单位的资料,对“海航宁河大集易 OD”项目三宗地一并整体计算交易税费。根据上述计算,“海航宁河大集易 OD”项目三宗地总面积 186,174.70 平方米,容积率为 2.0,则三宗土地使用权总价为 481,075,400.00(取整)元。

A.土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

序号	项目	计算公式	税费率	金额（元）
一	房地产总销售收入			481,075,424.80
二	扣除项目合计	1+2+3+4+5		638,987,522.00
1	取得土地使用权所支付的金额			470,620,585.00
2	开发土地和新建房及配套设施的成本			0.00
3	房地产开发费用（管理、销售及资金利息）	(1+2)×税费率	10%	47,062,058.50
4	营业税及附加、印花税	一×税费率	5.65%	27,180,761.50
5	房地产企业加计扣除	(1+2)×20%	20%	94,124,117.00
三	转让房地产的增值额	(一)-(二)		-157,912,097.20
四	增值额与扣除项目金额的比率	(三)/(二)×100%		-24.71%
五	项目土地增值税			0.00

B. 企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金和期间费用后的值确定应纳税所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如下：

序号	项目	计算公式	金额(元)
一	销售金额		481,075,425
二	销售费用	0.5%	2,405,377
三	销售税金及附加	5.65%	27,180,762
四	开发成本	根据企业提供的资料，包括已支付的土地价款及相关费用及开发成本、财务费用	546,093,972
五	管理费用	0.5%	2,730,470
六	土地增值税	税法规定	0.00
七	应纳税所得额	(一)-(二)-(三)-(四)-(五)-(六)	-97,335,156
八	所得税	(八)×25%	-24,333,789
九	项目历年预缴所得税		0.00
十	项目最终需缴纳所得税		0.00

“海航宁河大集易 OD”项目三宗土地使用权最终评估价值=土地总价-地增值税-企业所得税

=481,075,400.00 元(取整)

(5)评估结果

开发成本评估值 488,799,424.43 元, 评估增值 10,454,800.00 元, 增值率 2.19%。存货-开发成本增值原因是近年经济发展和持续的基础设施及配套设施的建设带动区域的发展, 使得区域地价上涨, 造成待开发土地评估增值。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表:

流动资产评估结果汇总表

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	35,696.62	35,696.62	0.00	0.00
其他应收款	3,232,453.14	3,232,453.14	0.00	0.00
减: 坏账准备				
其他应收款净值	3,232,453.14	3,232,453.14	0.00	0.00
存货	478,344,624.43	488,799,424.43	10,454,800.00	2.19
减: 存货跌价准备				
存货净值	478,344,624.43	488,799,424.43	10,454,800.00	2.19
流动资产合计	481,612,774.19	492,067,574.19	10,454,800.00	2.17

流动资产评估值 492,067,574.19 元, 评估增值 10,454,800.00 元, 增值率 2.17%, 增值主要原因是近年经济发展和持续的基础设施及配套设施的建设带动区域的发展, 使得区域地价上涨, 造成待开发土地评估增值。

二、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债为其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示:

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值
其他应付款	368,508,318.80
流动负债合计	368,508,318.80

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的内部资金调拨单以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了业务核算等情况等。

(三)评估方法

1.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 368,508,318.80 元，核算内容与被评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应付股利、应交税费、长期应付款以外的其他各项应付、暂收的款项。主要是被评估单位与内部单位的往来款和天津宁河万泰现代产业建设投资开发有限公司的土地返还款等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值 368,508,318.80 元。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
其他应付款	368,508,318.80	368,508,318.80	0.00	0.00
流动负债合计	368,508,318.80	368,508,318.80	0.00	0.00

第四章 评估结论

一、宁河通航建设具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	481,612,774.19	492,067,574.19	10,454,800.00	2.17
货币资金	35,696.62	35,696.62	0.00	0.00
其他应收款	3,232,453.14	3,232,453.14	0.00	0.00
减：坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款净值	3,232,453.14	3,232,453.14	0.00	0.00
存货	478,344,624.43	488,799,424.43	10,454,800.00	2.19
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	0.00
存货净值	478,344,624.43	488,799,424.43	10,454,800.00	2.19
二、非流动资产合计	0.00	0.00	0.00	
三、资产总计	481,612,774.19	492,067,574.19	10,454,800.00	2.17
四、流动负债合计	368,508,318.80	368,508,318.80	0.00	0.00
其他应付款	368,508,318.80	368,508,318.80	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	
六、负债合计	368,508,318.80	368,508,318.80	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	113,104,455.39	123,559,255.39	10,454,800.00	9.24

二、增减值原因分析

流动资产评估值 492,067,574.19 元，评估增值 10,454,800.00 元，增值率 2.17%，评估增值主要原因是近年经济发展和持续的基础设施及配套设施的建设带动区域的发展，使得区域地价上涨，造成待开发土地评估增值。

第五章 特别事项说明

无。

第二部分 湖南家润多超市有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：湖南家润多超市有限公司(以下简称“湖南家润多超市”)

法定住所：长沙市雨花区韶山北路 355 号鸿铭中心商业街门面 H101、201、301、401 号

法定代表人：郑知求

注册资本：人民币叁仟万元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：日用百货、服装鞋帽、办公设备、五金交电、家具、电脑、预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿奶粉）的批发和零售；散装食品现场制作及销售；软件开发；卷烟、雪茄烟的销售（限各分支机构凭许可证经营）。

二、历史沿革

公司成立。2000 年 8 月 15 日，湖南长沙友谊（集团）有限公司和长沙阿波罗商业城共同投资设立湖南家润多超市（原湖南长沙家润多超市有限公司），注册资本 500 万元，湖南长沙友谊（集团）有限公司、长沙阿波罗商业城分别持股 51%、49%。

第一次股权转让。经湖南省体改委【2000】15 号文件批准同意，湖南长沙友谊（集团）有限公司和长沙阿波罗商业城，与其它发起人共同组建成立湖南友谊阿波罗股份有限公司，相应湖南友谊阿波罗股份有限公司成为湖南家润多超市全资股东。2001 年 6 月 7 日，根据股东会决议，湖南友谊阿波罗股份有限公司将其持有湖南家润多超市 1%的股权转让给长沙市银盆岭百货大楼。此次股权转让后，湖南友谊阿波罗股份有限公司持有湖南家润多超市 99%的股权；长沙市银盆岭百货大楼持有湖南家润多超市 1%的股权。

第一次增资。2002 年 8 月 9 日，根据股东会决议，同意“湖南长沙家润多超市有限公司”变更名称为“湖南家润多超市有限公司”。同时湖南家润多超市新增注册资本至人民币 1,000 万元。此次增资后，湖南友谊阿波罗股份有限公司占注册资本的 97%；长沙市银盆岭百货大楼占 3%。

第二次股权转让。2004 年 7 月 27 日，根据股东会决议，湖南友谊阿波罗股份有限公司将其持有湖南家润多超市 97%股权转让给湖南友谊阿波罗商业股份有限公司（原家润多商业股份有限公司）。此次

股权转让后，湖南友谊阿波罗商业股份有限公司持有湖南家润多超市 97%的股权；长沙市银盆岭百货大楼持有湖南家润多超市 3%的股权。

第三次股权转让。2005 年 4 月 23 日，根据股东会决议，湖南友谊阿波罗商业股份有限公司将其持有湖南家润多超市 80%的股权转让给购宝商业集团。此次股权转让后，购宝商业集团持有湖南家润多超市 80%的股权；湖南友谊阿波罗商业股份有限公司持有湖南家润多超市 17%的股权；长沙市银盆岭百货大楼持有湖南家润多超市 3%的股权。

第四次股权转让。2006 年 4 月 14 日，根据股东会决议，长沙市银盆岭百货大楼将其持有湖南家润多超市 3%股权转让给湖南友谊阿波罗商业股份有限公司。此次股权转让后，购宝商业集团、湖南友谊阿波罗商业股份有限公司分别持有湖南家润多超市 80%、20%的股权。

第二次增加注册资本。2008 年 8 月 18 日，根据董事会决议，注册资本增加至人民币 3,000 万元。此次增资后，股东结构和持股比例不变。

第五次股权转让。2010 年 12 月 30 日，根据股东会决议，购宝商业集团将其持有湖南家润多超市 80%的股权转让给上海家得利超市有限公司。此次股权转让后，上海家得利超市有限公司、湖南友谊阿波罗商业股份有限公司分别持有湖南家润多超市 80%、20%的股权。

第六次股权转让。2013 年 10 月 9 日，根据股东会决议，上海家得利超市有限公司将其持有湖南家润多超市 80%的股权转让给中南海航投资有限公司。此次股权转让后，中南海航投资有限公司、湖南友谊阿波罗商业股份有限公司分别持有湖南家润多超市 80%、20%的股权。

第七次股权转让。2015 年 4 月 27 日，根据股东会决定，中南海航投资有限公司将其持有湖南家润多超市 80%的股权转让给海南海岛绿色农业开发有限公司。此次股权转让后，湖南家润多超市的股东及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	海南海岛绿色农业开发有限公司	2,400	80.00%
2	湖南友谊阿波罗商业股份有限公司	600	20.00%
	合计	3,000	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

三、公司产权及经营管理结构

公司下设综合管理部、计划财务部、运营管理部、便利店事业部、湘乐商贸业务部、商品部、规划拓展部、招商部、防损管理部、物流管理部、信息管理部、品类管理部及审计法务室十三个部门。

公司下属参股子公司 1 家，即湖南家润多家电超市有限公司。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	230,118.22	308,409.27	154,778.87
总负债	226,568.40	303,382.06	150,717.52
净资产	3,549.82	5,027.22	4,061.35
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	190,385.71	181,027.80	93,661.40
利润总额	1,285.66	1,661.60	-957.09
净利润	1,208.50	1,477.40	-965.86

第二章 主要资产概况

湖南家润多超市纳入评估范围的主要资产包括存货、机器设备等。资产均分布在湖南及江西各地营业点。

(一)存货

存货包括原材料、库存商品。原材料主要为办公、维修的耗材；库存商品主要为超市类待销售商品。

(二)机器设备

湖南家润多超市现有经营超市的各类设备，设备类资产主要包括超市经营各类散货柜设备、寄存柜公辅设施、运输设备和其他设备等。主要分布在湖南家润多超市总部及各营业点等。

第三章 评估说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和一年内到期的非流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	499,921,129.76
应收账款	29,094,596.68
减：坏账准备	1,777,710.51
应收账款净值	27,316,886.17
预付款项	42,988,887.45
其他应收款	686,880,560.24
减：坏账准备	580,262.41
其他应收款净值	686,300,297.83
存货	163,352,188.83
减：存货跌价准备	0.00
存货净值	163,352,188.83
一年内到期的非流动资产	9,765,690.05
流动资产合计	1,429,645,080.09

(二)核实过程

核实过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估申报明细表，按照评估规范的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据企业提供的流动资产评估资料，首先对财务总账、明细账和资产评估申报明细表进行互相核对，对名称不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，做到账表相符。

2.现场查点：评估人员与财务处等部门有关人员，对实物性资产进行了抽查盘点，对企业现金进行现场监盘。

第三阶段：经过资产核实，未发现核实结果与账面纪录存在差异的情况。

同时编制相应评估汇总表，撰写评估技术说明。

(三)评估方法

1.货币资金

(1)库存现金

评估基准日库存现金账面价值 4,304,200.00 元，币种为人民币，分别存放在湖南家润多超市总部和各个营业店。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，对于人民币以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

库存现金评估值 4,304,200.00 元。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 57,990,116.73 元，为人民币存款。核算内容为存放在中国银行长沙市曙光路支行、工商银行长沙德雅路支行、建设银行长沙左家塘支行、农业银行长沙东塘支行和交通银行长沙八一路支行等银行的 55 笔人民币存款。

评估人员对每户银行存款都进行了函证，并取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。人民币银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值 57,990,116.73 元。

(3)其他货币资金

其他货币资金账面价值 437,626,813.03 元，币种为人民币。核算内容为存放在北京银行长沙分行保证金户的信贷保证金存款和盛京银行北京分行定期存款等。

其他货币资金的评估方法同银行存款。

其他货币资金评估值 437,626,813.03 元。

货币资金合计评估值 499,921,129.76 元。

2.应收账款

评估基准日应收账款账面余额 29,094,596.68 元，核算内容为被评估单位应收的销售款项。评估基准日应收账款计提坏账准备 1,777,710.51 元，应收账款账面净额 27,316,886.17 元。

评估人员向被评估单位调查了解了商品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。具体评估方法如下：

(1)对有充分证据表明可以全额回收的应收账款以账面余额作为评估值；

(2)对可能有部分不能回收或有回收风险的应收账款，采用账龄分析法确定风险损失金额，从而预计应收账款可收回金额；

应收账款评估值 27,316,886.17 元。

3.预付账款

评估基准日预付账款账面余额 42,988,887.45 元，核算内容为被评估单位直接采购预付的商品款项等。未计提坏账准备，预付账款账面净额 42,988,887.45 元。

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

预付账款评估值 42,988,887.45 元。

4.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 686,880,560.24 元，核算内容为被评估单位除应收票据、应收账款、预付账款以外的其他各种应收及暂付款项。评估基准日其他应收款计提坏账准备 580,262.41 元，其他应收款账面净额 682,300,297.83 元。

其他应收款评估方法同应收账款。

其他应收款评估值 686,300,297.83 元。

5.存货

存货包括原材料和库存商品，账面金额为 163,352,188.83 元，未计提存货跌价准备。

(1)原材料

评估基准日原材料账面余额 1,353,848.31 元，核算内容为库存的各种材料，包括生鲜耗材、电脑耗材、美工耗材和办公耗材等。生鲜耗材为连卷袋、保鲜膜、托盘、面包袋、蛋糕盒、扎口胶、胶带、电子秤纸等；电脑耗材包括鼠标、网线钳、键盘、网线、色带、色带架、墨水、硒鼓、鼓架、粉盒、碳带、电话水晶头、网络直通头、交换机、DVD 刻录机、路由器、U 盘、鼠标垫、CPU 风扇、移动硬盘、打印线、电源线、笔记本包、电话线、笔记本电池、笔记本键盘、光纤收发器、无线鼠标、接线子、打印纸等；办公耗材包括公文纸、文件袋、信封、手册、纸张、笔、小文具、订书机、电池、胶卷等；美工耗材包括营销企划部使用美工工具如毛笔、墨汁、刻字机刀、玻璃胶、修正液、POP 手绘用纸、透明胶、刀片、广告笔等。未计提跌价准备，原材料账面价值 1,353,848.31 元。

评估人员向被评估单位调查了解了原材料的采购模式、供需关系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。评估人员和被评估单位存货管理人员共同对原材料进行了抽盘，并对原材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日原材料数量、金额一致。

被评估单位原材料账面单价皆很小，价值构成均只有购置价。

经核实，购置日期距离基准日较近，由于单位成本较低，市场价格变化不大。以经核实后的数量乘以市场购置价计算确定评估值。

原材料评估值 1,353,848.31 元。

(2)库存商品

库存商品为企业在评估基准日尚未对外实现销售的各类商品，账面值 161,998,340.52 元，未计提减值准备，账面净值 161,998,340.52 元。评估人员仔细了解了存货成本核算程序和结转方法，分析其计算依据、计算过程的合理性和准确性。

库存商品评估方法同原材料。

库存商品评估值 161,998,340.52 元。

存货评估值 163,352,188.83 元。

6.一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产账面值 9,765,690.05 元。核算内容为湖南家润多超市各个营业店面装修费用在 2015 年度 7 至 12 月应摊销的金额。

评估人员向查阅了一年内到期的非流动资产的账面值构成及摊销计算的合理性。同时评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因及费用的构成，查阅了长期待摊费用的记账凭证及房屋租赁合同。一年内到期的非流动资产的账面值真实、结果无误。

一年内到期的非流动资产评估值 9,765,690.05 元。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增减值	增值率%
货币资金	499,921,129.76	499,921,129.76	0.00	0.00
应收账款	29,094,596.68	27,316,886.17	-1,777,710.51	-6.11
减：坏账准备	1,777,710.51	0.00	-1,777,710.51	-100.00
应收账款净值	27,316,886.17	27,316,886.17	0.00	0.00
预付款项	42,988,887.45	42,988,887.45	0.00	0.00
其他应收款	686,880,560.24	686,300,297.83	-580,262.41	-0.08
减：坏账准备	580,262.41	0.00	-580,262.41	-100.00
其他应收款净值	686,300,297.83	686,300,297.83	0.00	0.00
存货	163,352,188.83	163,352,188.83	0.00	0.00
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净值	163,352,188.83	163,352,188.83	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	9,765,690.05	9,765,690.05	0.00	0.00
流动资产合计	1,429,645,080.09	1,429,645,080.09	0.00	0.00

二、长期股权投资评估技术说明

(一)评估范围

长期股权投资资产账面余额为 4,332,519.11 元，未计提减值准备，账面价值 4,332,519.11 元。核算内容是被评估单位对湖南家润多家电超市有限公司的股权投资。

(二)投资单位概况

1.企业简介

企业名称：湖南家润多家电超市有限公司

法定住所：湖南省长沙市八一路1号

法定代表人：胡子敬

注册资本：人民币壹仟万元整

企业类型：有限责任公司

主要经营范围：销售家用电器、日用百货、纺织品、日用杂品、五金、焦炭、汽车配件、装饰材料、通讯设备。（不含发射设备）

2.股权结构

截止评估基准日，湖南家润多家电超市有限公司股权结构如下表所示：

股东名称	出资额(单位：万元)	股权比例(单位：%)
湖南友谊阿波罗股份有限公司	800	80%
湖南家润多超市有限公司	200	20%
合 计	1,000	100%

(三)核实过程

评估人员查阅了被评估单位权益投资明细账、总账、记账凭证，查阅了被投资单位公司章程、出资验资报告，核对了权益投资账面记载的真实性，以及权益投资的出资协议书、投资日期、原始投资额、持股比例等，并对被投资单位的财务状况及经营状况进行了了解。

(四)评估方法

非控股的长期股权投资，由于不具备整体评估的条件，根据被投资单位的评估基准日账面净资产 21,662,595.54 元乘以所持股权比例 20% 计算确定评估值。

(五)评估结果

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位	持股比例	账面价值	评估值	增值率%
1	湖南家润多家电超市有限公司	20%	4,332,519.11	4,332,519.11	0.00
合计			4,332,519.11	4,332,519.11	0.00

三、机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：机器设备、运输设备和其他设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
机器设备	144,851,670.42	43,426,217.33
运输设备	1,439,072.91	872,905.01
其他设备	65,936,016.72	18,767,801.48
合计	212,226,760.05	63,066,923.82

(二)机器设备概况

1.概况

(1)机器设备

本次申报评估的机器设备共计**4470**项，为超市经营用声磁天线及主机、展示设备、散货柜、货架、木质道具（促销柜、收银台熟食展示柜橡木装饰）等。

(2)运输车辆

本次申报评估的运输车辆共计**6**辆，车辆类型为小轿车。小轿车品牌有江淮汽车、别克和昌河。截止评估基准日，申报车辆均在用，车况良好，能满足被评估单位日常公务及经营任务用车。

(3)其他设备

本次申报评估的其他设备共计**913**项，主要为服务于湖南家润多超市生产和超市经营用电子设备、货柜设备、办公用电器、仪器仪表以及其他零星设备。主要包括电脑、复印机、扫描仪、服务器、交换机、办公家具等。

2.利用状况与日常维护

在设备管理工作中，被评估单位制定和完善了一套生产管理手册，涵盖了设备维护保养管理、车间生产设备维修保养管理、公共设备维修保养管理等，从而做到资产管理各项工作有章可循。设备修理坚持先维修、后生产的原则，以预防为主、维护保养和计划检修并重的方针，实行专群结合、群管群修的方法，有计划地组织好设备检修工作，保证设备经常处于良好状态，延长设备的使用寿命。

命，保证产品的产量、质量不断的提高和增长，为生产的发展提供必需的物质基础。

3.相关会计政策

(1)账面值构成

机器设备其账面原值构成包括设备购置价、运杂费、安装调试费、技改费和其他费用等；其余中小型设备仅包括设备购置价。

运输设备账面原值中含车辆购置费、车辆购置附加税及少量手续费和牌照费。

(2)折旧方法

企业采用年限平均法计提折旧，各类设备资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率均按海航集团统一规定执行。

(三)核实过程

1.发放并指导填写各类调查表

根据企业设备类资产的构成特点及资产申报评估明细表的内容，评估人员向企业有关管理部门及使用部门发放《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

2.初步审核申报明细表

评估人员对企业提供的申报明细表结合各类设备调查表、台账资料等进行检查，对申报表中的错误、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

3.现场勘察与核实

评估人员根据经过初步核对的申报明细表对设备类资产进行了现场勘察，勘察原则为覆盖各类、典型勘察。勘察内容包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；向企业设备管理人员和操作人员了解设备的技术性能、运行状况、维护管理情况等。在现场勘察的同时，评估人员查阅并收集了主要设备的购置合同或发票，了解设备账面原值的构成。

4.完善申报评估明细表

根据现场勘察结果进一步完善申报评估明细表，做到“账”、“表”、“实”相符。

5. 查验权属资料

对评估范围内设备的权属资料进行查验，如：核查设备的购置合同及发票，对于车辆等运输设备查验车辆的行驶证等产权证件。

(四) 评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1. 重置全价的确定

重置全价一般包括：设备购置价，因全部设备都是送货上门、不需安装或厂家负责安装的设备。设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价(含税)/(1+增值税税率)

重置全价计算公式中的设备购置价格为设备含税出厂价。

对于运输车辆重置全价的确定，选取参照各地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并综合考虑车辆购置附加税和其他费用后予以确定，其计算公式如下：

车辆重置全价=不含税购置价+含税购置价×购置税税率/(1+增值税税率)+其它费用

注：式中不含税购置价=含税购置价/(1+增值税税率)，其中增值税税率为 17%。

2. 综合成新率的确定

(1)对于电子设备、办公用具等设备，参考其工作环境、设备的运行状况等，判定尚可使用年限后确定综合成新率。计算公式如下：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(2)对于普通运输车辆，依据最新颁布的机动车强制报废标准规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则来确定理论成新率。理论成新率取两种方法计算成新率的较低值。其中，经济行驶里程以规定中的“引导报废里程”为准。然后根据现场勘察情况确定观察法成新率，最后理论成新率与观察法成新率加权平均得到综合成新率，其公式为：

使用年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)
×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程
×100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率, 行驶里程成新率)

观察法成新率: 通过现场勘察, 查阅历史资料, 向操作人员或管理人员进行调查等方式, 对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解, 并根据经验分析、判断车辆的新旧程度。

综合成新率=理论成新率×50%+观察法成新率×50%

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

对于购置时间较早的部分电子设备等设备, 以二手价确定重置价格。

(五) 典型案例

被评估单位: 湖南家润多超市有限公司

明细表序号: 明细表4-6-5运输设备序号第5项

牌照号: 湘A75566

资产名称: 别克商务车

证载权利人: 湖南家润多超市有限公司

规格型号: SGM6531ATA

生产厂家: 通用别克

购置日期: 2014年6月

启用日期: 2014年6月

已行驶公里数: 35,350.00公里

账面原值: 369,016.31元

账面净值: 315,201.44元

主要技术参数表如下:

发动机:	137kW(2.4L 自然吸气)
动力类型:	汽油机
变速箱:	6 挡 AT
长×宽×高(mm):	5266×1878×1772

车身结构:	5 门 7 座 MPV
最高车速(km/h):	180
轴距(mm):	3088
车重(kg):	1860
最小离地间隙(mm):	143
油箱容积(L):	77
排量(L):	2.4
进气形式:	自然吸气
气缸排列形式:	直列 (L 型)
汽缸数:	4
最大功率(kW/rpm):	137/6200
最大扭矩(N·m/rpm):	240/4800
燃料:	汽油
燃油标号:	93 号(京 92 号)
供油方式:	直喷
环保标准:	国 V
挡位个数:	6
变速箱类型:	AT
前轮胎规格:	225/60 R17
后轮胎规格:	225/60 R17

1.重置全价的确定

重置全价=不含税购置价+含税购置价×购置税税率/(1+增值税税率)+其它费用

根据网上查询并向当地经销商询价,得知该款车型零售价为365,000.00元。

购置附加税按照车辆购置价格扣除增值税后的10%计取。

其他费用按照机动车辆现行交纳费用的规定取500.00元。

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= 365,000.00 / (1 + 17\%) + [365,000.00 \times 10\% / (1 + 17\%)] + 500.00 \\ &= 343,700.00 (\text{元}) (\text{百位取整})\end{aligned}$$

2.综合成新率的确定

(1)年限及里程成新率

该车至评估基准日已使用年限为1年,估算其尚可使用年限为14年,即:

$$\begin{aligned}\text{使用年限成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \\ &\times 100\%\end{aligned}$$

$$= 14 / (1 + 14) \times 100\%$$

$$= 93\% (\text{取整})$$

根据有关文件,该车规定行驶里程为600,000.00公里,截止评估

基准日，已行驶公里为35,350.00公里，则：

$$\begin{aligned}\text{行驶里程成新率} &= (600,000.00 - 35,350.00) / 600,000.00 \times 100\% \\ &= 94\% (\text{取整})\end{aligned}$$

根据孰低原则，确定理论成新率，即：

$$\begin{aligned}\text{理论成新率} &= \text{MIN}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) \\ &= \text{MIN}(94\%, 93\%) \\ &= 93\%\end{aligned}$$

(2) 观察法成新率的确定

经评估人员对该车进行现场勘察结果如下：

静态检查：外观：门窗整洁，车身光亮。前后灯明亮无损坏。螺母无松动。车内装饰及座椅状况良好，轮胎磨损正常。备胎、灭火器、故障警示牌、随车工具等齐全完好。

动态检查：方向机总成灵活，仪器仪表指示准确；起动加速平稳，无异常声响，温度正常。变速较轻，无撞击声。车底盘无变形。该车加速性好，行驶平稳。紧急制动时，制动距离符合要求，刹车轨迹左右基本一致。发动机燃烧充分，尾气排放合格。润滑油呈淡黄透明色，洁净。

经评估人员现场勘察认为该车现场勘察情况与理论成新率基本一致，故观察法成新率取93%。

(3) 综合成新率

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 50\% + \text{观察法成新率} \times 50\% \\ &= 93\% \times 50\% + 93\% \times 50\% \\ &= 93\%\end{aligned}$$

3. 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 343,700.00 \times 93\% \\ &= 319,640.00 (\text{元})\end{aligned}$$

(六) 评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

机器设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	144,851,670.42	43,426,217.33	102,789,520.00	47,298,613.00	-42,062,150.42	3,872,395.67	-29.04	8.92
运输设备	1,439,072.91	872,905.01	1,240,200.00	991,402.00	-198,872.91	118,496.99	-13.82	13.58
其他设备	65,936,016.72	18,767,801.48	42,230,310.00	18,402,090.00	-23,705,706.72	-365,711.48	-35.95	-1.95
合计	212,226,760.05	63,066,923.82	146,260,030.00	66,692,105.00	-65,966,730.05	3,625,181.18	-31.08	5.75

机器设备账面原值212,226,760.05元，评估值146,260,030.00元，评估减值65,966,730.05元，减值率31.08%；账面净值63,066,923.82元；净值评估值66,692,105.00元，评估增值3,625,181.18元，增值率5.75%。评估增减值原因如下：

1.机器设备

(1)电子设备等小型设备市场价格整体呈现下降趋势，导致评估原值减值。

(2)部分购置年代较早的电子设备本次按照市场二手价评估导致评估净值减值。

(3)企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限导致评估净值增值。

2.运输设备

车辆市场价格整体呈现下降趋势，导致评估原值减值。企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限导致车辆评估净值增值。

3.其他设备

办公家具、监控类电子产品市场价格整体呈现下降趋势导致评估净值减值。企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限导致其他设备评估净值增值。

四、其他无形资产评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日其他无形资产账面价值 1,931,895.41 元。核算内容为各类软件。

(二)其他无形资产概况

其他无形资产均为超市企业所需的各类软件，共 79 项，构成主要是：1.富基技术服务配套软件，为北京融通科技有限公司受家润多

委托开发的各项为开发系统需求项目、店门的开通、后台系统的开通、补充模块的开通、配送系统的开通以及未开通可以通过配送系统向供应商发出订单，超市开发销售点银联刷卡终端接口等。2.J051 视频会议系统软件。3.金易康人力资源管理系统、人事系统管理软件 J051 人事软件等，由长沙千重浪信息科技有限公司开发和提供服务，包括基础模块多个站点工资模块多个站点的安装调试维护运行服务及后期的升级服务。4.富基零钱包开发软件，为北京融通科技有限公司受家润多委托开发的软件，为湖南家润多超市门店提供零用钱存储系统。5.其他根据各门店特别需求开发商提供的各类软件。

(三)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的其他无形资产技术服务费评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的其他无形资产明细账、台帐核对使明细金额及内容相符；最后对部分其他无形资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员根据其他无形资产的类型、金额等特征收集了其他无形资产的购置合同与发票、技术说明书等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的其他无形资产进行了现场勘查。查看了技术转让费所对应的机器设备的工作环境、功能、性能、规格型号等与相关生产情况。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了技术服务费的购置和使用情况；调查了解了其账面原值构成和对应资产的运行状况以及摊销方法等相关会计政策与规定。

(四)评估方法

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，具体如下：1.对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值；2.对于已经停止使用并向企业核实已不再使用价值的软件，评估值为零。

(五)典型案例

案例：富基零钱包开发

表 6-3 其他无形资产评估明细表序 72#

原始金额：94,339.62 元

账面价值：78,616.42 元

购置日期：2013 年 11 月

制作人：北京富基融通科技有限公司

1.软件概况及功能说明

富基零钱包项目软件于 2013 年北京富基融通科技有限公司设计，2013 年 11 月开始使用该软件。该软件主要包括后台系统的开通、补充模块的开通为出报表、配送系统的开通向供应商发出订单等功能。

2.评估值确定

经了解，该业务系统使用正常。评估人员通过企业向制作人北京富基融通科技有限公司询价，相同产品相同模块配置的价格目前为 100,000.00 元（含税），故以该软件税后价格 85,470.00 元作为评估值。

(六)评估结果

其他无形资产账面值 1,931,895.41 元，评估值 4,562,159.00 元，评估增值 2,630,263.59 元，增值率 136.15%。评估增值的主要原因是：

企业部分软件已经不再使用评估为零造成评估减值；企业财务核算时对外购软件进行了摊销，本次评估采取市场法，直接以评估基准日市场价作为本次评估值导致评估增值。

上述两方面原因综合作用导致评估增值。

五、长期待摊费用评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日长期待摊费用原始发生价值 74,637,068.31 元。核算内容为总部新办公区装修费及长沙朝阳店、长沙赤岗冲店、长沙朝阳店、江西萍乡店等多家门店各类装修费用尚未摊销完的余额 56,429,783.23 元。

(二)核实过程

1.评估人员详细了解了各个营业点装修费的全部形成原因和结果。核实其房屋租赁的真实性与合理性。

2.评估人员对被评估房屋进行了现场勘查，根据申报表，核对建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基

准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。

(三)评估方法

评估人员查验了各项长期待摊费用的合法性、合理性和真实性，核实其账面支出情况及摊余情况。在前述各项清查核实工作的基础上，除益阳店、郴州店和郴州罗家井店的设备维修费的价值在设备中体现外，其余按照核实后的长期待摊费用进行评估。

长期待摊费用原始入账值 74,637,068.31 元，账面值 56,429,783.23 元，评估值 56,283,866.11 元，评估减值 145,917.12 元，减值率 0.26%，减值原因为个别设备的维修费已经统一在对应设备中考虑，此处评估为零导致。

六、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
短期借款	600,000,000.00
应付票据	106,549,922.25
应付账款	623,461,525.69
预收款项	25,512,958.93
应付职工薪酬	15,819,522.81
应交税费	12,612,259.35
其他应付款	123,219,021.88
流动负债合计	1,507,175,210.91

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的相关合同、职工薪酬制度、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等；调查了解了业务核算等情况等。

(三)评估方法

1.短期借款

评估基准日短期借款账面价值 600,000,000.00 元。核算内容为被评估单位向长沙银行高信支行、光大银行长沙八一路支行、工商银行长沙德雅路支行和交通银行长沙八一路支行等银行借入的借款，借款方式分别为信用、担保及质押借款。

评估人员查阅了短期借款的借款合同及相关担保合同、贷款对账单等，核对了借款金额、借款利率和借款期限，以及质押借款资料。短期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

短期借款评估值 600,000,000.00 元。

2.应付票据

评估基准日应付票据账面价值 106,549,922.25 元。核算内容为被评估单位应付给供应商的货款票据合计 154 份。

评估人员检查了票据、应付票据备查簿等相关资料对应付票据的出票人、期限、承兑人等信息，对关联单位往来银行承兑汇票和商业承兑汇票进行了调查了解，确认应付票据业务属实，金额正确。应付票据以核实后的账面值确认为评估值。

应付票据评估值 106,549,922.25 元。

3.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 623,461,525.69 元。核算内容为被评估单位应付给供应商购货款及未结算商品款项等。

评估人员向被评估单位调查了解了货款及未结算商品款项等情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值 623,461,525.69 元。

4.预收账款

评估基准日预收账款账面价值 25,512,958.93 元。核算内容为预收未核销商品购货款。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因,按照重要性原则,对大额或账龄较长等情形的预收账款进行了函证,并对相应的合同进行了抽查。对海航家润多卡中移电子商务有限公司的预收款项,经了解全部为 2015 年度发生,待交易全部完成时转入企业收益,评估值按核实无误的账面值确认。

预收账款评估值 25,512,958.93 元。

5.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 15,819,522.81 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬,包括:工资、奖金、津贴、补贴等工资及五险一金、工会经费和职工教育经费等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等,核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明,以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值 15,819,522.81 元。

6.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 12,612,259.35 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳、或多交的各种税费,包括:增值税、营业税、企业所得税、城市维护建设税、教育费附加和企业代扣代交的个人所得税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明,以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值 12,612,259.35 元。

7.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 123,219,021.88 元,核算内容为被评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付

利息、应付股利、应交税费、长期应付款以外的其他各项应付、暂收的款项。主要是客户押金及保证金、供应商押金及保证金、促销活动往来及应付租金等。另包括为湖南家润多超市各门店应当在当期付给各服务商的保洁运杂、水电费、咨询费、广告费和网络费等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因,按照重要性原则,对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证,并对相应的合同进行了抽查,调查了解了预提费用形成的原因。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值 123,219,021.88 元。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表:

流动负债评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增减值	增值率%
短期借款	600,000,000.00	600,000,000.00	0.00	0.00
应付票据	106,549,922.25	106,549,922.25	0.00	0.00
应付账款	623,461,525.69	623,461,525.69	0.00	0.00
预收款项	25,512,958.93	25,512,958.93	0.00	0.00
应付职工薪酬	15,819,522.81	15,819,522.81	0.00	0.00
应交税费	12,612,259.35	12,612,259.35	0.00	0.00
其他应付款	123,219,021.88	123,219,021.88	0.00	0.00
流动负债合计	1,507,175,210.91	1,507,175,210.91	0.00	0.00

第四章 评估结论

一、湖南家润多超市具体评估结果见下表:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	1,429,645,080.09	1,429,645,080.09	0.00	0.00
货币资金	499,921,129.76	499,921,129.76	0.00	0.00
应收账款	29,094,596.68	27,316,886.17	-1,777,710.51	-6.11
减:坏账准备	1,777,710.51	0.00	-1,777,710.51	-100.00
应收账款净值	27,316,886.17	27,316,886.17	0.00	0.00
预付款项	42,988,887.45	42,988,887.45	0.00	0.00
其他应收款	686,880,560.24	686,300,297.83	-580,262.41	-0.08
减:坏账准备	580,262.4100	0.00	-580,262.41	-100.00
其他应收款净值	686,300,297.83	686,300,297.83	0.00	0.00
存货	163,352,188.83	163,352,188.83	0.00	0.00

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净值	163,352,188.83	163,352,188.83	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	9,765,690.05	9,765,690.05	0.00	0.00
二、非流动资产合计	118,143,652.22	131,870,649.22	13,726,997.00	11.62
长期股权投资	4,332,519.11	4,332,519.11	0.00	0.00
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资净值	4,332,519.11	4,332,519.11	0.00	0.00
固定资产原值	212,226,760.05	146,260,030.00	-65,966,730.05	-31.08
设备类	212,226,760.05	146,260,030.00	-65,966,730.05	-31.08
固定资产净值	63,066,923.82	66,692,105.00	3,625,181.18	5.75
设备类	63,066,923.82	66,692,105.00	3,625,181.18	5.75
减：固定资产减值准备	7,617,469.35	0.00	-7,617,469.35	-100.00
固定资产净额	55,449,454.47	66,692,105.00	11,242,650.53	20.28
无形资产	1,931,895.41	4,562,159.00	2,630,263.59	136.15
长期待摊费用	56,429,783.2300	56,283,866.11	-145,917.12	-0.26
三、资产总计	1,547,788,732.31	1,561,515,729.31	13,726,997.00	0.89
四、流动负债合计	1,507,175,210.91	1,507,175,210.91	0.00	0.00
短期借款	600,000,000.00	600,000,000.00	0.00	0.00
应付票据	106,549,922.25	106,549,922.25	0.00	0.00
应付账款	623,461,525.69	623,461,525.69	0.00	0.00
预收款项	25,512,958.93	25,512,958.93	0.00	0.00
应付职工薪酬	15,819,522.81	15,819,522.81	0.00	0.00
应交税费	12,612,259.35	12,612,259.35	0.00	0.00
其他应付款	123,219,021.88	123,219,021.88	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	
六、负债合计	1,507,175,210.91	1,507,175,210.91	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	40,613,521.40	54,340,518.40	13,726,997.00	33.80

二、增减值原因分析

(一)机器设备账面原值 212,226,760.05 元,评估值 146,260,030.00 元,评估减值 65,966,730.05 元,减值率 31.08%; 账面净值 63,066,923.82 元; 净值评估值 66,692,105.00 元,评估增值 3,625,181.18 元,增值率 5.75%。评估增减值原因如下:

1.机器设备

(1)电子设备等小型设备市场价格整体呈现下降趋势,导致评估原值减值。

(2)部分购置年代较早的电子设备本次按照市场二手价评估导致评估净值减值。

(3)企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限导致评估净值增值。

2.运输设备

车辆市场价格整体呈现下降趋势，导致评估原值减值。企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限导致车辆评估净值增值。

3.其他设备

办公家具、监控类电子产品市场价格整体呈现下降趋势导致评估净值减值。企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限导致其他设备评估净值增值。

(二)其他无形资产账面值 1,931,895.41 元，评估值 4,562,159.00 元，评估增值 2,630,263.59 元，增值率 136.15%。评估增值的主要原因是：

企业部分软件已经不再使用评估为零造成评估减值；企业财务核算时对外购软件进行了摊销，本次评估采取市场法，直接以评估基准日市场价作为本次评估值导致评估增值。

上述两方面原因综合作用导致评估增值。

(三)长期待摊费用原始入账值 74,637,068.31 元，账面值 56,429,783.23 元，评估值 56,283,866.11 元，评估减值 145,917.12 元，减值率 0.26%，减值原因为个别设备的维修费已经统一在对应设备中考虑，此处评估为零所致。

第五章 特别事项说明

一、湖南家润多超市以担保方式取得的银行借款情况如下：

放款银行或机构名称	借款方式	担保人	发生日期	贷款金额(元)
长沙银行高信支行	担保	海航实业有限公司	2015/2/4	50,000,000.00
交通银行长沙八一路支行	担保	海航实业有限公司	2015/4/24	30,000,000.00
光大银行长沙八一路支行	担保	海航集团	2015/1/4	50,000,000.00
光大银行长沙八一路支行	担保	海航集团	2014/12/29	50,000,000.00
工商银行长沙德雅路支行	担保	海航商业商控集团	2014/10/1	48,000,000.00
工商银行长沙德雅路支行	担保	海航商业商控集团	2015/6/30	6,000,000.00

第三部分 上海家得利超市有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：上海家得利超市有限公司(以下简称“上海家得利超市”)

法定住所：文定路 208 号 4 幢 5 楼

法定代表人：郑知求

注册资本：人民币 50,000.00 万元整

公司类型：一人有限责任公司(法人独资)

经营范围：百货、五金交电、针棉织品、日用杂货、电子产品、通讯设备及相关产品、文化用品销售，柜台出租，代客服务，批发预包装食品及散装食品、乳制品(见许可证)、酒、冷冻食品、保鲜食品、保健食品、粮油制品、水产品销售(限分支机构)，现制现售：豆浆、中式熟食、卤味、烤禽、中式干点、裱花蛋糕、面包、鲜肉、切面、半成品净菜(限分支机构)，图书、音像制品、报刊零售(限外地分支机构)，加工销售面包、熟食、点心、净菜、水产品、散装食品、冷冻食品(限外地分支机构)，本经营场所内从事卷烟、雪茄烟零售(限分支机构)，制售烘烤类糕点、卤菜、凉菜、冷饮、热饮、点心小吃(限外地分支机构)，农副产品(除专项审批)收购、销售，停车收费。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

二、历史沿革

公司成立。1998 年 3 月 24 日，上海徐汇房地产股份有限公司以及沈秋萍等 27 个自然人共同出资 300 万元设立了上海家得利超市，注册资本 300 万元。其中，上海徐汇房地产股份有限公司持股 66.67%，沈秋萍等 27 个自然人持股 33.33%。

经过多次增资及多次股权转让，2008 年 8 月，上海家得利超市注册资本为 9,000 万元，上海信盟投资有限公司、徐志刚分别持有上海家得利超市 99.99%、0.01%的股权。

2010年8月10日,根据股东会决议,上海信盟投资有限公司、徐志刚分别将其持有的上海家得利超市 99.99%、0.01%的股权转让给上海海航家乐企业管理有限公司。此次股权转让后,上海海航家乐企业管理有限公司持有上海家得利超市 100%的股权。

增加注册资本。2014年4月10日,根据股东会决议及修改的章程规定,注册资本增加到 50,000 万元,由股东上海海航家乐企业管理有限公司认缴。此次增资后,上海家得利超市股东结构及持股比例情况如下:

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例
1	上海海航家乐企业管理有限公司	50,000.00	100.00%
	合计	50,000.00	100.00%

截止评估基准日,上述股东结构及持股比例未发生变化。

三、公司产权及经营管理结构

公司下设营运管理部、外埠区域、计划财务部、信息管理部、拓展开发部、综合管理部、业态创新及开店部、商品采购部及物流管理部九个部门。

上海家得利超市有限公司拥有 2 家全资子公司:南通家得利投资管理有限公司、上海家得利商品配送管理有限公司。其中南通家得利投资管理有限公司下设 3 家全资子公司,从事超市业务。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况(母公司口径)如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	252,939.70	334,239.07	175,762.47
总负债	219,700.00	273,931.67	127,924.26
净资产	33,239.70	60,307.40	47,838.21
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	131,983.35	112,276.06	51,396.39
利润总额	-18,392.41	-13,933.20	-9,021.75
净利润	-18,416.94	-13,946.97	-9,021.75

第二章 主要资产概况

上海家得利超市纳入评估范围的主要资产包括存货、房屋建筑物

类、机器设备类等。实物资产主要分布在上海。

(一)存货

存货包括原材料、产成品、在用低值易耗品、受托代销商品。

(二)房屋建筑物类资产

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要为房屋建筑物，位于绍兴市袍江工业区世纪街越胜公寓 33 号，至评估基准日，委估资产已取得《国有土地使用证》及《房屋所有权证》等权属资料。土地使用权面积为 2,008.09 平方米，土地使用权权证编号：绍市国用（2006）第 13494 号，证载权利人为：上海家得利超市有限公司，土地使用权类型为出让，土地用途为商业用地，土地使用权终止日期为 2043 年 7 月 23 日。

(三)机器设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括运输设备和其他设备。设备类资产基本概况如下：

1.运输车辆主要包括轿车桑塔纳 3000、别克通用商务车以及东风卡车等。

2.其他设备主要包括购置的打印机、电脑以及空调等，设备有专人进行维护和保养，使用状况良好，截止评估基准日全部设备均能正常使用，能满足日常办公需要。

第三章 评估说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和一年内到期的非流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	346,704,757.33
应收账款	4,996,992.99
减：坏账准备	271,649.65
应收账款净值	4,725,343.34

科目名称	账面价值
预付款项	14,628,436.32
其他应收款	1,078,587,720.73
减：坏账准备	335,237.34
其他应收款净值	1,078,252,483.39
存货	142,934,015.16
减：存货跌价准备	0.00
存货净值	142,934,015.16
一年内到期的非流动资产	3,493,240.41
流动资产合计	1,590,738,275.95

(二)核实过程

核实过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估申报明细表，按照评估规范的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据企业提供的流动资产评估资料，首先对财务总账、明细账和资产评估申报明细表进行互相核对，对名称不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，做到账表相符。

2.现场查点：评估人员与财务处等部门有关人员，对实物性资产进行了抽查盘点，对企业现金进行现场监盘。

第三阶段：经过资产核实，未发现核实结果与账面纪录存在差异的情况。

同时编制相应评估汇总表，撰写评估技术说明。

(三)评估方法

1.货币资金

(1)库存现金

评估基准日库存现金账面价值 31,584.73 元，币种为人民币，分别存放在上海家得利超市总部和各个营业店。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，对于人民币以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基

准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

库存现金评估值 31,584.73 元。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 346,673,168.67 元，为人民币存款。核算内容为存放在中国建设银行股份有限公司上海襄阳路支行、上海银行浦东分行、中国邮政储蓄银行铜陵市商城支行和中国工商银行黄山区支行等银行的 83 笔人民币存款。

评估人员对每户银行存款进行了函证，并取得了银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的存款的开户行名称、账号等内容均属实。人民币银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值 346,673,168.67 元。

(3)其他货币资金

其他货币资金账面价值 3.93 元，币种为人民币。核算内容主要为上海家得利超市有限公司长兴分公司、长兴仓前二街分公司和长兴县前中街分公司各门店的烟草账户金额等。

其他货币资金的评估方法同银行存款。

其他货币资金评估值 3.93 元。

货币资金合计评估值 346,704,757.33 元。

2.应收账款

评估基准日应收账款账面余额 4,996,992.99 元，核算内容为被评估单位应收的销售款项等。评估基准日应收账款计提坏账准备 271,649.65 元，应收账款账面净额 4,725,343.34 元。

评估人员向被评估单位调查了解了商品销售信用政策、客户构成

及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。具体评估方法如下：

(1)对有充分证据表明可以全额回收的应收账款以账面余额作为评估值；

(2)对可能有部分不能回收或有回收风险的应收账款，采用账龄分析法确定风险损失金额，从而预计应收账款可收回金额；

(3)对内部关联方往来款项不计提风险损失。

应收账款评估值 4,725,343.34 元。

3.预付账款

评估基准日预付账款账面余额 14,628,436.32 元，核算内容为被评估单位直接采购预付的货款等。未计提坏账准备，预付账款账面净额 14,628,436.32 元。

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

预付账款评估值 14,628,436.32 元。

4.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 1,078,587,720.73 元，核算内容为被评估单位除应收票据、应收账款、预付账款以外的其他各种应收及暂付款项。评估基准日其他应收款计提坏账准备 335,237.34 元，其他应收款账面净额 1,078,252,483.39 元。

其他应收款评估方法同应收账款。

其他应收款评估值 1,078,252,483.39 元。

5.存货

存货包括原材料、库存商品、在用低值易耗品和受托代销商品，账面金额为 142,934,015.16 元，未计提存货跌价准备。

(1)原材料

评估基准日原材料账面余额 1,402,524.53 元，核算内容为库存的各种材料，包括托盘、大小保鲜膜、大小连卷袋等。未计提跌价准备，原

材料账面价值 1,402,524.53 元。

评估人员向被评估单位调查了解了原材料的采购模式、供需关系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。评估人员和被评估单位存货管理人员共同对原材料进行了抽盘，并对原材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日原材料数量、金额一致。

被评估单位原材料账面单价皆很小，价值构成均只有购置价。

经核实，购置日期距离基准日较近，由于单位成本较低，市场价格变化不大。以经核实后的数量乘以市场购置价计算确定评估值。

原材料评估值 1,402,524.53 元。

(2)库存商品

库存商品为企业在评估基准日尚未对外实现销售的各类商品，账面值 134,775,767.73 元，未计提减值准备，账面净值 134,775,767.73 元。评估人员仔细了解了存货成本核算程序和结转方法，分析其计算依据、计算过程的合理性和准确性。

库存商品评估方法同原材料。

库存商品评估值 134,775,767.73 元。

(3)在用低值易耗品

在用低值易耗品账面余额为 6,755,272.90 元。主要办公用低值易耗品，采用五五摊销法核算。

对于办公用低值易耗品，在清查核实的基础上，采用成本法进行评估。先确定重置价值，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出评估值。

在用低值易耗品评估值 1,972,720.00 元，评估减值 4,782,552.90 元，减值率 70.80%。

(4)受托代销商品

受托代销商品账面余额为 450.00 元，核算内容为中国电信的一卡通-如意通。未计提跌价准备，受托代销商品账面价值 450.00 元。

评估人员向被评估单位采购合同进行了抽查。

受托代销商品评估方法同原材料。

受托代销商品评估值 450.00 元。

6.一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产账面值 3,493,240.41 元。核算内容为上海家得利超市各个营业店面装修费用等。

评估人员查阅了一年内到期的非流动资产的账面值构成及摊销计算的合理性,查阅了一年内到期的非流动资产的记账凭证及房屋租赁合同。一年内到期的非流动资产的账面值真实、结果无误。

一年内到期的非流动资产评估值 3,493,240.41 元。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表:

流动资产评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	346,704,757.33	346,704,757.33	0.00	0.00
应收账款	4,996,992.99	4,725,343.34	-271,649.65	-5.44
减:坏账准备	271,649.65	0.00	-271,649.65	-100.00
应收账款净值	4,725,343.34	4,725,343.34	0.00	0.00
预付款项	14,628,436.32	14,628,436.32	0.00	0.00
其他应收款	1,078,587,720.73	1,078,252,483.39	-335,237.34	-0.03
减:坏账准备	335,237.34	0.00	-335,237.34	-100.00
其他应收款净值	1,078,252,483.39	1,078,252,483.39	0.00	0.00
存货	142,934,015.16	138,151,462.26	-4,782,552.90	-3.35
减:存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净值	142,934,015.16	138,151,462.26	-4,782,552.90	-3.35
一年内到期的非流动资产	3,493,240.41	3,493,240.41	0.00	0.00
流动资产合计	1,590,738,275.95	1,585,955,723.05	-4,782,552.90	-0.30

流动资产账面值 1,590,738,275.95 元,评估值 1,585,955,723.05 元,评估减值 4,782,552.90 元,减值率 0.30%。减值主要原因是在用低值易耗品采用五五摊销法核算,办公用在用低值易耗品购置市场价格下降,同时购买时间较长的在用低值易耗品成新率较低导致评估减值。

二、长期股权投资评估技术说明

(一)评估范围

长期股权投资账面原值 110,000,000.00 元,未计提减值准备,账面净值 110,000,000.00 元。核算内容是被评估单位对南通家得利投资管理

有限公司和上海家得利商品配送管理有限公司的股权投资。

序号	被投资单位名称	投资比例(%)	投资成本	账面价值
1	南通家得利投资管理有限公司	100.00	100,000,000.00	100,000,000.00
2	上海家得利商品配送管理有限公司	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
合计				110,000,000.00

(二)投资单位概况

1.南通家得利投资管理有限公司

(1)企业简介

企业名称：南通家得利投资管理有限公司(以下简称“南通家得利投资”)

法定住所：南通苏通科技产业园纬 14 路 26 号

法定代表人：郑知求

注册资本：10000 万元整

公司类型：有限责任公司(法人独资)

营业期限：2011 年 07 月 07 日至 2031 年 07 月 06 日

经营范围：项目投资及投资管理服务；日用百货、五金交电、针棉织品、电子产品、珠宝首饰、通讯设备及配件、办公用品的销售；柜台出租、停车场管理服务；自营和代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定经营或者禁止进出口的商品和技术除外。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

(2)历史沿革

2011 年 7 月 7 日，上海家得利超市出资设立南通家得利投资，设立时的注册资本为 10,000 万元。股权结构如下表所示：

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例
1	上海家得利超市有限公司	10,000.00	100.00%
合计		10,000.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

(3)近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况(母公司口径)如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	17,433.65	18,055.91	19,791.69
总负债	6,872.04	6,914.88	8,542.41
净资产	10,561.61	11,141.03	11,249.28

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	-	-	-
利润总额	577.10	579.42	156.81
净利润	577.10	579.42	108.25

(4)主要资产

南通家得利投资纳入评估范围的主要资产为对江苏超越超市连锁发展有限公司、江苏超越投资管理有限公司以及如皋市超越购物有限公司的长期股权投资。

①江苏超越超市连锁发展有限公司

A.企业简介

公司名称：江苏超越超市连锁发展有限公司（以下简称“江苏超越超市”）

法定住所：南通市工农南路 156 号鑫乾国际广场 A5 层室

法定代表人：郑知求

注册资本：4,250 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）的批发、零售；保健食品的批发、零售；烟零售；图书、报刊零售；五金交电、纺织品、日用百货、电机产品、金属材料、建筑材料、橡塑制品、服装、箱包、鞋帽、塑料制品、工艺品（除金饰品）、文体用品、钟表眼镜、通讯器材（除卫星地面接收设备）、玻璃制品、搪瓷制品、水果、蔬菜、肉、计生用品、金银首饰的销售及商品信息咨询；广告业务；农副产品（国家有专项规定的除外）、禽蛋、水产品的收购、销售；对加盟企业的管理服务；餐饮服务（限分公司经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

B.历史沿革

公司成立。2002 年 6 月 25 日，周海军、周宜生共同出资设立江苏超越超市，设立时的注册资本为 50 万元，其中周海军以货币出资 30 万元，周宜生以货币出资 20 万元。

第一次股权转让。2004 年 2 月 10 日，根据江苏超越超市的股东会决议及股权转让协议，周宜生将其所持江苏超越超市的 40%股权给杨

丽。

第一次增资。2004 年 8 月 18 日，根据江苏超越超市的股东会决议，江苏超越超市注册资本由 50 万元增加至 500 万元，新增注册资本由周海军、杨丽认缴。

第二次股权转让。2011 年 7 月 15 日，根据江苏超越超市的股东会决议及股权转让协议，周海军将其持有的江苏超越超市 50%股权转让给南通家得利投资；杨丽将其持有的江苏超越超市 50%股权转让给南通家得利投资

第二次增资。2011 年 7 月 19 日，根据江苏超越超市的股东会决议，江苏超越超市的注册资本由 500 万元增加至 4,250 万元。本次增资后，江苏超越超市的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
南通家得利投资	4,250.00	100.00%
合计	4,250.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

C.近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	14,112.60	15,462.58	12,495.45
总负债	13,018.97	16,524.33	15,258.54
净资产	1,093.63	-1,061.74	-2,763.09
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	12,255.66	13,427.67	6,001.03
利润总额	-1,178.32	-2,155.38	-1,701.34
净利润	-1,178.32	-2,155.38	-1,701.34

②江苏超越投资管理有限公司

A.企业简介

公司名称：江苏超越投资管理有限公司（以下简称“江苏超越投资”）

法定住所：南通市工农北路 58 号鸿运装饰城 A1 幢 1411 室

法定代表人：郑知求

注册资本：1,500 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：许可经营项目：定型包装食品、糖、烟（零售）、酒销售；面包糕点、卤菜制售；图书、报刊零售。（限分支机构凭许可证经营）

一般经营项目：实业投资、管理；对加盟企业的管理服务；分支机构经营项目：物业管理、房屋销售，五金交电、纺织品日用百货、电机产品、金属材料、建筑材料、橡塑制品、服装、箱包、鞋帽、塑料制品、工艺品、文体用品、钟表眼镜、通讯器材（除卫星电视广播接收设备）、玻璃制品、蔬菜、肉、水产品、搪瓷制品、金银首饰、计生用品的销售及商品信息咨询；农副产品、禽蛋、水产品的收购；房屋和柜台出租；商务信息咨询；广告经营。

B.历史沿革

公司成立。2006年8月29日，周海军、周宜生共同出资设立江苏超越投资，设立时的注册资本为1,500万元，其中周海军以货币出资1,485万元，周宜生以货币出资15万元。

第一次股权转让。2011年7月15日，根据江苏超越投资的股东会决议及股权转让协议，周海军将其持有的江苏超越投资99%的股权转让给南通家得利投资；周宜生将其持有的江苏超越投资1%股权转让给南通家得利投资。本次转让后，江苏超越投资的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
南通家得利投资	1,500.00	100.00%
合计	1,500.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

C.近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年6月30日
总资产	1,979.93	4,139.70	3,739.25
总负债	2,225.35	3,976.20	3,190.94
净资产	-245.42	163.50	548.31
项目	2013年度	2014年度	2015年1-6月
营业收入	14,298.74	14,031.61	6,769.62
利润总额	-1,055.11	408.93	384.80
净利润	-1,055.11	408.93	384.80

③如皋市超越购物有限公司

A.企业简介

公司名称：如皋市超越购物有限公司

法定住所：白蒲镇新蒲路 29 号

法定代表人：郑知求

注册资本：1,000 万元

公司类型：有限公司（法人独资）私营

经营范围：许可经营项目：预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）零售；图片、期刊、报纸、音像制品零售；卷烟、雪茄烟零售。

一般经营项目：五金电器、纺织品、日用百货、电机产品、金属材料、建筑材料、橡塑制品、服装、箱包、鞋帽、塑料制品、工艺品、文体用品、钟表眼镜、通讯器材、玻璃制品、搪瓷制品、金银首饰、一类医疗器械、蔬菜、肉类、禽蛋、水果、水产品销售；鲜花零售；柜台出租；对超市加盟企业的咨询服务。

B.历史沿革

公司成立。2006 年 8 月 30 日，周海军、周宜生出资设立如皋超越购物，设立时注册资本为 200 万元，其中周宜生以货币出资 20 万元、周海军以货币出资 180 万元。

第一次股权转让。2011 年 7 月 18 日，根据如皋超越购物的股东会决议及股权转让协议，周海军将其持有如皋超越购物的 180 万元出资转让给南通家得利投资；周宜生将其持有的如皋超越购物的 20 万元出资转让给南通家得利投资。

第一次增资。2012 年 7 月 1 日，根据如皋超越购物的股东会决议，如皋超越购物的注册资本由 200 万元增加至 1,000 万元，新增注册资本由南通家得利投资以货币出资认缴。本次增资后，如皋超越购物的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
南通家得利投资	1,000.00	100.00%
合计	1,000.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

C.近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	307.67	230.72	596.00
总负债	60.99	49.23	491.64
净资产	246.67	181.49	104.35
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	621.49	541.11	178.73
利润总额	-76.65	-65.18	-77.14
净利润	-76.65	-65.18	-77.14

2.上海家得利商品配送管理有限公司

(1)企业简介

企业名称：上海家得利商品配送管理有限公司（以下简称“上海家得利配送”）

法定住所：上中路 462 号

法定代表人：遇言

注册资本：人民币壹仟万元

实收资本：人民币壹仟万元

公司类型：一人有限责任公司(法人独资)

经营范围：普通货物运输、仓储，信息咨询(除经纪)，代客服务。
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

(2)历史沿革

2004 年 8 月 12 日，上海家得利超市与上海辛辰商贸有限公司共同出资设立上海家得利配送，设立时的注册资本为 1,000 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
上海家得利超市有限公司	900	90.00%
上海辛辰商贸有限公司	100	10.00%
合计	1,000.00	100.00%

2008 年 9 月 10 日，上海辛辰商贸有限公司将其持有的上海家得利配送 10%股权转让给上海信盟投资有限公司。本次转让后，上海家

得利配送的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例
上海家得利超市有限公司	9,00.00	90.00%
上海信盟投资有限公司	1,00.00	10.00%
合计	1,000.00	100.00%

2010年7月2日,上海信盟投资有限公司将其持有的上海家得利配送 10%股权转让给上海家得利超市。本次转让后,上海家得利配送管理股权结构如下表所示:

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例
1	上海家得利超市有限公司	1,000.00	100.00%
合计		1,000.00	100.00%

截止评估基准日,上述股东结构及持股比例未发生变化。

(3)近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年6月30日
总资产	2,438.95	1,207.70	1,309.95
总负债	1,078.60	378.81	802.07
净资产	1,360.36	828.89	507.89
项目	2013年度	2014年度	2015年1-6月
营业收入	2,159.62	664.75	197.82
利润总额	-898.52	-531.47	-321.00
净利润	-898.52	-531.47	-321.00

(三)核实过程

评估人员查阅了被评估单位权益投资明细账、总账、记账凭证,查阅了被投资单位公司章程、出资验资报告,核对了权益投资账面记载的真实性,以及权益投资的出资协议书、投资日期、原始投资额、持股比例等,并对被投资单位的财务状况及经营状况进行了了解。

(四)评估方法

对全资子公司进行整体评估,首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值,然后乘以所持股权比例计算确定评估值。

(五)评估结果

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表:

长期股权投资评估结果汇总表

金额单位:人民币元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	南通家得利投资管理有限公司	100,000,000.00	24,792,871.06	-75,207,128.94	-75.21
2	上海家得利商品配送管理有限公司	10,000,000.00	5,890,068.14	-4,109,931.86	-41.10
合计		110,000,000.00	30,682,939.20	-79,317,060.80	-72.11

长期股权投资账面值为 110,000,000.00 元, 评估值为 30,682,939.20 元, 评估减值 79,317,060.80 元, 减值率 72.11%。评估减值原因是全资子公司南通家得利投资管理有限公司和上海家得利商品配送管理有限公司经营亏损造成的。

三、房屋建筑物评估技术说明

(一)评估范围

纳入本次评估范围内的房屋建筑物主要为在固定资产—房屋建筑物中核算的位于绍兴市袍江工业区世纪街越胜公寓 33 号的 1 项房地产。评估基准日, 上述房地产资产账面原值 17,850,816.70 元, 账面净值 10,179,771.19 元。

(二)评估对象概况

1.权益状况

(1)土地使用权权属情况

纳入本次评估范围的土地使用权共一宗, 土地使用权面积为 2,008.09 平方米, 土地使用权权证编号: 绍市国用(2006)第 13494 号, 证载权利人为: 上海家得利超市有限公司, 土地使用权类型为出让, 土地用途为商业用地, 土地使用权终止日期为 2043 年 7 月 23 日。

(2)房屋建筑物权属情况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要为房屋建筑物, 位于绍兴市袍江工业区世纪街越胜公寓 33 号, 至评估基准日, 委估资产已取得《国有土地使用证》及《房屋所有权证》等权属资料。

(3)委估资产证载信息登记情况见下表

固定资产—房屋建筑物证载情况一览表

序号	土地证号	房产证号	证载权利人	建筑物名称	用途	建成日期	详细地址	建筑面积(M ²)
1	绍市国用(2006)第 13494 号	绍房权证袍江字第 03671 号	上海家得利超市有限公司	越胜公寓	商业	2006 年	绍兴市袍江工业区世纪街越胜公寓 33 号	4327.79

(4)他项权利:

根据被评估单位提供的相关资料,委估资产于评估基准日无抵押、租赁、担保等他项权利。

2.实物状况

委估资产所在越胜公寓项目宗地四至为:东为住宅小区,南至世纪街,西至越秀路,北至钱陶公路。越胜公寓项目宗地地势平坦,土地开发程度为宗地内外“七通”(通路、通电、通讯、供水、排水、通暖气、通燃气)及场地平整。

委估资产位于越胜公寓的一层、二层及三层,于评估基准日,委估资产处于空置状态,房屋外立面为铝塑板,部分为玻璃幕墙,内部地面铺地砖、墙面刷涂料、顶棚刷涂料,配有扶梯、电梯、安装有消防管道及监控系统等。

房屋建筑物维修保养情况及完损程度:经评估人员现场勘查,评估对象中房屋建筑物地基未发现不均匀沉降;承重构件和维护墙完好;地面平整,墙面及顶棚涂料无脱落现象;门窗启闭不灵活,管道通畅,水卫、电照设备维护一般,房屋日常维护保养状况一般。由于处于空置状态,需重新进行清理及对电梯等设备维护后,方可使用。

3.区位状况

委估资产位于绍兴市袍江工业区世纪街越胜公寓 33 号,距公交站约 15 米,公交车次有 26 路、308 路、318 路等,交通便捷度较好;周边有益泉世纪城、建忠超市、世纪综合市场、工商银行、绍兴银行、中国邮政储蓄银行、中国农业银行、交通职业学校、浙江农业商贸职业学院、袍江中学、袍江小学、水乡文化公园、马山镇人民医院、绍兴市中心血站及越中新天地、宏大美安居、东方都市等多处居住度较高的小区,周边配套设施,公共服务设施较齐全。

(三)评估步骤和方法

1.核查资料

根据资产评估的原则和程序,首先指导和帮助被评估单位填写“清查评估明细表”,根据被评估单位提供的评估资料,进行房地产权属状况、房地产面积、账面价值及使用维护状况等情况的核实。

2.现场勘查

根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对评估对象进行了现场勘察。经现场勘查其装修、维护及使用等状况，并根据实际情况填写了房屋实地情况调查表。

3.社会及市场调查

就本次评估涉及到的房屋建筑物、评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了周边类似房地产市场交易实例等有关资料，取得房地产评估的作价依据。

4.评定估算

根据收集掌握的有关资料，运用上述评估方法，并掌握房屋建筑物的性质、土地使用年限、房地产的楼层、装修、设备设施等条件，对房屋建筑物进行综合评定估算。

5.评估方法

根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及评估方法的适用条件，类似房屋建筑物主要的评估方法有比较法和收益法，本次评估选择收益法进行评估。理由如下：

周边类似房屋建筑物的交易实例较少，难以从市场交易的角度进行比较，故未采用市场法进行评估。

评估对象为商业类房地产，属收益性房地产，类似房地产租赁市场较活跃且实例较多，故采用收益法进行评估。

收益法：是预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法计算公式：

$$V = A1/R1 \times [1 - 1/(1 + R1)^i] + \{A2/(R2 - g) \times [1 - (1 + g)^{(n-i)} / (1 + R2)^{(n-i)}]\} / (1 + R2)^i$$

其中：A1 为租约期内的年纯收益

A2 为租约期外的年纯收益

R1 为租约期内的资本化率

R2 为租约期外的资本化率

g 为净收益逐年递增的比例

i 为租约期限

n 为收益限

(四)测算过程

1.房地产年总收益的计算

(1)估价对象租金水平的确定

①租赁期内

根据被评估单位提供的资料及评估人员现场勘查，委估资产于评估基准日处于空置状态，尚未对外出租。

②租赁期外

对于无租赁的商业房地产的租金，根据评估基准日绍兴市同类房地产的租赁价格和被估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定该部分的房地产价值。

对于无租赁的商业房地产的租金采用市场法确定，选取近期租赁市场的三个比较实例，然后进行各项因素修正得到估价对象的平均租金水平。商业房地产因其楼层的差异其市场价格水平有所差异，本次测算首先测算出委估资产 1 层的市场租金水平，之后对二层及三层房地产进行楼层情况的修正，确定二层及三层房屋的市场租金水平。

商业市场租金调查表

案例名称 特征要素	宏大美安居底商	袍江新天地商铺	马山镇商场
租赁单价(元/M ² ·月)	1.83	1.67	1.67
价格内涵	不含物业费	不含物业费	不含物业费
交易时间	2015 年 6 月	2015 年 6 月	2015 年 6 月
交易情况	正常	正常	正常
房屋坐落	望海路	育贤东路	马山镇
房屋用途	商业	商业	商业
租赁面积	200	30	140
案例所处楼层	1	1	1
付款方式	押一付三	押一付三	押一付三
装修状况	公共区域精装修，独用区域一般精装	公共区域精装修，独用区域精装修	公共区域精装修，独用区域一般精装

对上述租赁案例进行交易情况、市场状况以及区位状况、实物状况进行调整。其中区位状况考虑的因素有：交通便捷度、自然人文环境质量、距商业中心距离、基础设施、公共配套设施等；实物状况考

虑的因素有：公共部分因素、户内部分因素等等。

经综合修正后得出 1 层商业的租赁单价，见下表：

商业租金市场法测算表

一层商业	单位	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
一、租赁单价	(元/M ² ·月)	1.83	1.67	1.67
二、成交日期	年 月	2015 年 6 月	2015 年 6 月	2015 年 6 月
三、建立比较基准后价格		1.83	1.67	1.67
统一面积内涵价格		1.83	1.67	1.67
统一付款方式后价格		1.83	1.67	1.67
统一价格单位后价格		1.83	1.67	1.67
四、交易情况修正后价格		1.83	1.67	1.67
交易情况修正系数	%	100%	100%	100%
五、市场状况调整后价格		1.83	1.67	1.67
市场状况调整系数	%	100%	100%	100%
六、房地产状况调整后价格		1.8	1.6	1.6
区位状况调整后价格		1.83	1.67	1.67
区位状况调整系数	%	100%	100%	100%
实物状况调整后价格		1.7568	1.6199	1.6199
实物状况修正系数	%	96%	97%	97%
权益状况调整后价格		1.83	1.67	1.67
权益状况修正系数	%	100%	100%	100%
七、测算结果	租赁单价 (元/M ² ·月)	1.67		

根据上述测算，确定评估基准日对于无租赁的商业房地产市场租金为 1.67 元/平方米·天。

评估人员依据对委估资产周边商业房地产的市场调查资料、委估资产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定商业 1 层租金价格为 1.67 元/平方米·天；对其进行楼层的修正，根据评估人员对评估对象房地产所在区域的商业房地产市场调查分析，商业房地产因楼层不同对价值有一定影响，确定委估资产二层、三层的商业用房的租金单价取 1 层商业用房市场租金单价的 55%、50%。即：

二层商业市场租金=1.67×0.55=0.92 元/平方米·天

三层商业市场租金=1.67×0.50=0.84 元/平方米·天

根据评估人员收集的委估资产所在绍兴市类似商业近年的租金增长水平，绍兴市租金价格水平增长率在 3%-8%之间，考虑到本次委估资产所在的区位情况及其实物状况，本次评估以评估基准日的租金价格为基准价格，在未来的的租金价格水平按每年 5%增长。

(2)空置率的确定

根据评估人员对绍兴商业房地产的市场调查,评估对象房地产所处区域该类房地产空置率水平一直稳定在 4%—8%之间。考虑到评估对象房地产在区域内的位置、楼层、临街状况及进深、建筑装修情况等个别因素,经综合分析后,评估人员确定空置率为 6%。

(3)年总收益

房地产年总收益包括租金收入以及房地产出租押金收入,其中押金收入考虑到当地出租市场操作惯例,押 1 个月的租金,则押金收入按照上述原则确认押金的年利息计算。

评估对象房地产商业房地产总建筑面积为 4,327.79 平方米,详见下表:

所在楼层	建筑面积	设计用途
一层	1,338.91	商业
二层	1,472.99	商业
三层	1,515.89	商业
合计	4,327.79	

按建筑面积出租,可出租建筑面积比例 100%。

房地产年总收益=租金单价×建筑面积×(1-空置率)×365+押金×一年期银行定期存款利率

2.年总费用计算

年总费用指出租房地产时,出租方应负担的各项成本费用以及税金,一般包括房屋维修费、管理费、房产税、营业税、城市维护建设税及教育费附加、保险费、城镇土地使用税、租赁中介费。各项费用取值计算过程如下:

(1)房屋维修费:指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用,一般按房屋重置价的 1%计算。根据评估人员搜集的建筑材料、设备、人工价格等建安成本资料,同时评估人员参考了绍兴市近年类似房产的建筑水平,并结合企业本次装修改造预算费用,综合确定评估对象的重置单价为 1,800 元/平方米。

维修费=房屋重置单价×建筑面积×1%

(2)管理费:指对出租房屋进行的必要管理所需的费用,按年房地产总收益(不含租金的押金收入)的一定比例确定,取管理费率为 1%。

管理费=（房地产年总收益－租金的押金收入）×管理费

(3)房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号），房产税的税率，依照年房地产总收益（不含租金的押金收入）计算缴纳的，税率为 12%。

房产税=（房地产年总收益－租金的押金收入）×12%

(4)营业税、城市维护建设税、教育费附加及水利建设基金：评估基准日，绍兴地区营业税率、城市维护建设税、教育费附加费、地方教育附加综合税率为 5.6%。

营业税率、城市维护建设税、教育费附加费、地方教育附加=（房地产年总收益－租金的押金收入）×5.6%

(5)保险费：指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置现值的 1‰计，本次评估对象房地产的重置价为 1800 元/平方米，房屋建成于 2006 年，房屋经济耐用年限为 50 年，至评估基准日已使用 8.83 年，房屋剩余使用年限为 41.17 年，设定土地使用权终止日期为 2043 年 7 月 23 日，设定土地剩余使用年期 28.06 年。成新率=土剩余使用年期/（已经使用年限+剩余使用年期）= 28.06/（10.75+ 8.83）=76%，建筑物净值=重置价×成新率。

保险费=房产重置单价×房屋建筑面积×成新率×1‰

(6)城镇土地使用税：根据绍兴市相关规定，委估资产位于绍兴市越城区土地二级地段，城镇土地使用税的缴费标准为 8 元/平方米/年。

城镇土地使用税=土地面积×8 元/平方米

(7)租赁中介费：指委托中介对外出租房屋支付的中介服务费用，根据当地租赁中介收费的市场情况，本次取估价对象租赁期外年房地产租金收益的 1%。

租赁中介费=（房地产年总收益-押金利息收入）×费用比率

(8)房地产年总费用：

年总费用合计=房屋维修费+管理费+房产税+营业税及教附加+保险费+城镇土地使用税+租赁中介费

3.年租金净收益

年租金净收益=房地产年总收益- 年总费用

委估资产为商业类房地产，建成于 2006 年，建筑物维护保养状况一般。估价对象地处世纪街，周边商业物业内的租金水平和运营费用随着经济水平的发展有一定的增长，预计估价对象在收益年期内的租金净收益水平也保持一定的增长。

4.报酬率 R

累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是指没有风险或风险极小的投资报酬率，一般选取同一时期的国债利率或银行存款利率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

累加法的一个细化公式为：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率—投资带来的优惠率

其中：(1)投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定具有一定风险性的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，不然就不会投资。(2)管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。(3)缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱。(4)投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。

累加法计算报酬率见下表：

报酬率计算表

项 目	数值
安全利率	2.5%
投资风险补偿率	2.5%
管理负担补偿率	1.0%
缺乏流动性补偿率	1.0%
投资带来的优惠率	-1.0%
报酬率	6.5%

5.可获收益年限 n

委估资产竣工日期为 2006 年，钢混结构，经济耐用寿命为 50 年，已经使用 8.83 年，剩余经济耐用年期为 41.17 年；委估资产所占宗地土地使用年期至 2043 年 7 月 23 日，至评估基准日剩余土地使用年期 28.06 年，根据孰短原则，确定评估对象剩余的收益年限为 28.06 年。

6.收益法评估结果的确定

详细计算过程见房地产收益法计算表：

收益法评估测算汇总表

序号	层数	建筑物名称	建筑面积(m)	租期内外	合同到期日	剩余租期(年)	折现年期(年)	单位租金(元/平方米/天)	月租金(元)	押金(元)	押金利息收入(元)	空置率	租期内年租金毛收入(元)	租期内年运营费用(元)	房屋重置价(元/m²)	房屋现值成新率100%	维修费(元)	管理费(元)	房产税(元)	营业税及附加	保险费(元)	租赁中介费	租期内年租金净收益(元)	资本化率	房地产收益现值(万元)	评估总价(万元)
1	1层	越胜公寓1层	133891	租期外	2015/12/31	050	050	167	638039	638039	127661	6%	76716464	17629786	1800	1369	2410038	767165	9209976	4296122	183320	7672	592145	650%	2869	136370
				租期外	2016/12/31	100	150	175	6712691	6712691	134254	6%	80662287	18381606	1800	1369	2410038	806623	9662274	4510928	183320	8066	623049	650%	5669	
				租期外	2017/12/31	100	250	184	7048325	7048325	140967	6%	84579901	19171018	1800	1369	2410038	845799	10149588	4736474	183320	8468	656499	650%	5600	
				租期外	2018/12/31	100	350	193	7400741	7400741	148015	6%	88808896	19999902	1800	1369	2410038	888089	10657068	4973298	183320	8881	689670	650%	5632	
				租期外	2019/12/31	100	450	203	7770778	7770778	155416	6%	93249341	20970228	1800	1369	2410038	932493	11169921	5221963	183320	9325	726345	650%	5464	
				租期外	2043/7/23	2356	450	213	8159317	8159317	163186	6%	97911808	21784072	1800	1369	2410038	979118	11749417	5463061	183320	9791	762909	650%	110237	
2	2层	越胜公寓1层	147299	租期外	2015/12/31	050	050	092	3621914	3621914	70438	6%	42262962	10876899	1800	1369	2410038	422630	5071555	2366726	183320	4226	314655	650%	1524	79298
				租期外	2016/12/31	100	150	097	3688009	3688009	73960	6%	44376110	11291075	1800	1369	2410038	443761	5325133	2485062	183320	4438	331590	650%	3017	
				租期外	2017/12/31	100	250	101	3882910	3882910	77658	6%	46694916	11725961	1800	1369	2410038	466949	5691390	2603315	183320	4669	349466	650%	2986	
				租期外	2018/12/31	100	350	107	4077055	4077055	81541	6%	48924661	12182592	1800	1369	2410038	489247	5970969	2739781	183320	4892	368236	650%	2954	
				租期外	2019/12/31	100	450	112	4283908	4283908	86618	6%	51370894	12662053	1800	1369	2410038	513709	6164507	2876770	183320	5137	387945	650%	2922	
				租期外	2043/7/23	2356	450	117	4494953	4494953	88899	6%	53994439	13165488	1800	1369	2410038	539944	6472733	3020609	183320	5394	406639	650%	66896	
3	3层	越胜公	151589	租期外	2015/12/31	050	050	084	3215660	3215660	64313	6%	38687922	10166691	1800	1369	2410038	386879	4630561	2160924	183320	3869	284966	650%	1381	73929
				租期外	2016/12/31	100	150	088	3376443	3376443	67529	6%	40517318	10634752	1800	1369	2410038	405173	4862078	2268970	183320	4052	300501	650%	2734	
				租期外	2017/12/31	100	250	093	3545265	3545265	70905	6%	42543184	10981822	1800	1369	2410038	425432	5105182	2382418	183320	4254	316823	650%	2707	

序号	层数	建筑物名称	建筑面积(m)	租期内外	合同到期日	剩余租期(年)	折现年期(年)	单位租金(元/平方米/天)	月租金(元)	押金(元)	押金利息收入(元)	空置率	租期内年租金毛收入(元)	租期内年运营费用(元)	房屋重置价(元/m²)	房屋现值成新率100%	维修费(元)	管理费(元)	房产税(元)	营业税及附加	保险费(元)	租赁中介费	租期内年租金净收益(元)	资本化率	房地产收益现值(万元)	评估总价(万元)
		寓1层		租期外	2018/12/31	100	350	0.97	3722529	3722529	74451	6%	44670343	11348744	1800	1369	2410038	446703	5360441	2501539	183320	4467	333961	650%	2679	
				租期外	2019/12/31	100	450	1.02	3906655	3906655	78173	6%	46909860	11786515	1800	1369	2410038	469039	5628463	2628616	183320	4690	351955	650%	2651	
				租期外	2043/7/23	2355	450	1.07	4104088	4104088	82082	6%	49249053	12246173	1800	1369	2410038	492491	5909886	2757947	183320	4925	370860	650%	61778	
3		土地使用税	200809		2043/7/23	2806	0.67	0.02	138873		0.00	0%	1606472										16065	650%	1965	1965
合计																									286633	

(五)评估结果

房屋建筑物账面原值 17,850,816.70 元，评估原值 28,663,300.00 元，评估增值 10,812,483.30 元，增值率 60.57%；账面净值 10,179,771.19 元，评估净值 28,663,300.00 元，增值 18,483,528.81 元，增值率为 181.57%。评估增值的主要原因是：近年受经济发展的影响，绍兴商业类房地产市场价格有一定幅度的上涨，房地产价值有所增加。

四、机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：运输设备和其他设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
运输设备	4,607,998.24	1,907,981.11
其他设备	165,818,358.28	23,957,724.52
合计	170,426,356.52	25,865,705.63

(二)机器设备概况

1.概况

纳入评估范围的设备类资产包括运输设备和其他设备。设备类资产基本概况如下：

(1)运输车辆主要包括轿车桑塔纳3000、别克通用商务车以及东风卡车等。

(2)其他设备主要包括购置的打印机、电脑以及空调等，设备有专人进行维护和保养，使用状况良好，截止评估基准日全部设备均能正常使用，能满足日常办公需要。

2.利用状况与日常维护

被评估单位有较完善的设备管理制度，从设备采购到验收，安装调试运转、设备运行、维护保养、修理，直至设备报废或处理的全过程，均逐项明文规定，做到有章可循，有据可查，有法可依；公司较完善的设备管理制度，保证了设备的正常运行。

3.相关会计政策

(1)账面值构成

中小型设备仅包括设备购置价。

运输设备账面原值中含车辆购置费、车辆购置附加税及少量手续费和牌照费。

(2) 折旧方法

企业采用年限平均法计提折旧，各类设备资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率均按海航集团统一规定执行。

(三) 核实过程

1. 发放并指导填写各类调查表

根据企业设备类资产的构成特点及资产申报评估明细表的内容，评估人员向企业有关管理部门及使用部门发放《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

2. 初步审核申报明细表

评估人员对企业提供的申报明细表结合各类设备调查表、台账资料等进行检查，对申报表中的错误、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

3. 现场勘察与核实

评估人员根据经过初步核对的申报明细表对设备类资产进行了现场勘察，勘察原则为覆盖各类、典型勘察。勘察内容包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；向企业设备管理人员和操作人员了解设备的技术性能、运行状况、维护管理情况等。在现场勘察的同时，评估人员查阅并收集了主要设备的购置合同或发票，了解设备账面原值的构成。

4. 完善申报评估明细表

根据现场勘察结果进一步完善申报评估明细表，做到“账”、“表”、“实”相符。

5. 查验权属资料

对评估范围内设备的权属资料进行查验，如：核查设备的购置合同及发票，对于车辆等运输设备查验车辆的行驶证等产权证件。

(四) 评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1.重置全价的确定

重置全价一般包括：设备购置价，因全部设备都是送货上门、不需安装或厂家负责安装的设备。设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价/(1+增值税税率)

重置全价计算公式中的设备购置价格为设备含税出厂价。

对于运输车辆重置全价的确定，选取参照各地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并综合考虑车辆购置附加税和其他费用后予以确定，其计算公式如下：

车辆重置全价=不含税购置价+含税购置价×购置税税率/(1+增值税税率)+其它费用

注：式中不含税购置价=含税购置价/(1+增值税税率)，其中增值税税率为 17%。

对于小客车牌照按照评估基准日近期拍卖价确定。

2.综合成新率的确定

(1)对于电子设备、办公用具等设备，参考其工作环境、设备的运行状况等，判定尚可使用年限后确定综合成新率。计算公式如下：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(2)对于普通运输车辆，依据最新颁布的机动车强制报废标准规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则来确定理论成新率。理论成新率取两种方法计算成新率的较低值。其中，经济行驶里程以规定中的“引导报废里程”为准。然后根据现场勘察情况确定观察法成新率，最后理论成新率与观察法成新率加权平均得到综合成新率，其公式为：

使用年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率，行驶里程成新率)

观察法成新率：通过现场勘察，查阅历史资料，向操作人员或管

理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并根据经验分析、判断车辆的新旧程度。

综合成新率=理论成新率×50%+观察法成新率×50%

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

对于购置时间较早的部分电子设备等设备，以二手价确定重置价格。

(五)典型案例

明细表序号：表4-6-5运输设备序号第10项

牌照号：沪DD3982

证载车辆类型：重型厢式货车

证载权利人：上海家得利超市有限公司

规格型号：东风牌DFL5160XXYBX1A

生产厂家：东风

购置日期：2014年11月

启用日期：2014年11月

已行驶公里数：9,800.00公里

账面原值：249,144.73元

账面净值：219,558.31元

主要技术参数表如下：

外形尺寸：	9995×2500×3760(mm)
总质量：	16000(Kg)
整备质量：	6305(Kg)
挂车质量：	(kg)
驾驶室：	
额定载客：	(人)
接近角/离去角：	20/8(°)
轴荷：	6000/10000
轴数：	2
轮胎数：	6
前轮距：	1880
货厢尺寸：	7500×2300,2400×2400,2200(mm)
载质量利用系数：	1.53
额定载质量：	9500(Kg)
前排乘客：	3(人)

防抱死系统:	无
前悬/后悬:	1430/2965(mm)
轴距:	5600(mm)
最高车速:	90(km/h)
弹簧片数:	7/9+6,8/10+8
轮胎规格:	9.00-20,9.00R20,10.00-20,10.00R20
后轮距:	1800,1860

1.重置全价的确定

重置全价=不含税购置价+含税购置价×购置税税率/(1+增值税税率)+其它费用

根据网上查询并向当地经销商询价,得知该款车型零售价为258,000.00元。

购置附加税按照车辆购置价格扣除增值税后的10%计取。

其他费用按照机动车辆现行交纳费用的规定取500.00元。

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= 258,000.00 / (1 + 17\%) + [258,000.00 / (1 + 17\%) \times 10\%] + 500.00 \\ &= 243,100.00 (\text{元}) (\text{百位取整})\end{aligned}$$

2.综合成新率的确定

(1)年限及里程成新率

该车至评估基准日已使用年限为0.63年,估算其尚可使用年限为9年,即:

使用年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

$$\begin{aligned}&= 9 / (0.63 + 9) \times 100\% \\ &= 93\% (\text{取整})\end{aligned}$$

根据有关文件,该车规定行驶里程为500,000.00公里,截止评估基准日,已行驶公里为9,800.00公里,则:

$$\begin{aligned}\text{行驶里程成新率} &= (500,000.00 - 9,800.00) / 500,000.00 \times 100\% \\ &= 98\% (\text{取整})\end{aligned}$$

根据孰低原则,确定理论成新率,即:

$$\begin{aligned}\text{理论成新率} &= \text{MIN}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) \\ &= \text{MIN}(93\%, 98\%) \\ &= 93\%\end{aligned}$$

(2)观察法成新率的确定

经评估人员对该车进行现场勘察结果如下:

静态检查: 外观: 门窗整洁, 车身光亮。前后灯明亮无损坏。螺母无松动。车内装饰及座椅状况良好, 轮胎磨损正常。备胎、灭火器、故障警示牌、随车工具等齐全完好。

动态检查: 方向机总成灵活, 仪器仪表指示准确; 起动加速平稳, 无异常声响, 温度正常。变速较轻, 无撞击声。车底盘无变形。该车加速性好, 行驶平稳。紧急制动时, 制动距离符合要求, 刹车轨迹左右基本一致。发动机燃烧充分, 尾气排放合格。润滑油呈淡黄透明色, 洁净。

经评估人员现场勘察认为该车现场勘察情况与理论成新率基本一致, 故观察法成新率取93%。

(3)综合成新率

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 50\% + \text{观察法成新率} \times 50\% \\ &= 93\% \times 50\% + 93\% \times 50\% \\ &= 93\%\end{aligned}$$

3.评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 243,100.00 \times 93\% \\ &= 226,080.00(\text{元}) (\text{十位取整})\end{aligned}$$

(六)评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表:

机器设备评估结果汇总表

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
运输设备	4,607,998.24	1,907,981.11	3,653,800.00	2,909,260.00	-954,198.24	1,001,278.89	-20.71	52.48
其他设备	165,818,358.28	23,957,724.52	115,684,890.00	39,502,430.00	-50,133,468.28	15,544,705.48	-30.23	64.88
设备类合计	170,426,356.52	25,865,705.63	119,338,690.00	42,411,690.00	-51,087,666.52	16,545,984.37	-29.98	63.97

机器设备账面原值 170,426,356.52 元, 评估原值 119,338,690.00 元, 评估减值 51,087,666.52 元, 减值率 29.98%; 账面净值 25,865,705.63 元, 评估净值 42,411,690.00 元, 评估增值 16,545,984.37 元, 增值率 63.97%。

评估增减值原因如下:

1.运输设备

车辆市场价格整体呈现下降趋势,导致评估原值减值。企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限以及小客车牌照费价格上涨导致车辆评估净值增值。

2.其他设备

办公家具、监控类电子产品市场价格整体呈现下降趋势导致评估原值减值。企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限导致其他设备评估净值增值。

五、其他无形资产评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日其他无形资产账面价值 12,269,941.55 元。核算内容为各类软件。

(二)其他无形资产概况

其他无形资产均为超市企业所需的各类软件,共 8 项,包括瑞星 WMS 仓储管理系统 V8.0, 齐扬 ERP 管理系统 RIBSV2.0 以及用友财务 NC 系统 5.5 等。

(三)核实过程

1.核对账目: 根据被评估单位提供的其他无形资产申报明细表,首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符;然后与被评估单位的其他无形资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符;最后对部分其他无形资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集: 评估人员根据其他无形资产的类型、金额等特征收集了其他无形资产的购置合同与发票、技术说明书等评估相关资料。

3.现场勘查: 评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的其他无形资产进行了现场勘查。

4.现场访谈: 评估人员向被评估单位调查了解了技术服务费的购置和使用情况;调查了解了其账面原值构成和对应资产的运行状况以及摊销方法等相关会计政策与规定。

(四)评估方法

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

(五)典型案例

案例：瑞星 WMS 仓储管理系统 V8.0

明细表序号：无形资产评估明细表 4-12-3-1：序号 1

软件名称：瑞星 WMS 仓储管理系统 V8.0

原始入账价值：5,449,558.82 元

账面价值：2,467,605.86 元

购买日期：2012 年 4 月

1.软件概况及功能说明

瑞星 WMS 仓储管理系统是一个实时的计算机软件系统，它能够按照运作的业务规则和运算法则，对信息、资源、行为、存货和分销运作进行更完美地管理，使其最大化满足有效产出和精确性的要求。

截止评估基准日，企业购入的瑞星 WMS 仓储管理系统 V8.0 功能如下：

序号	项目	内容
1	WMS 管理系统	《零售动力》配送中心 MIS 软件 V8.0
2	WMS 系统实施费	系统安装培训、试运行规划、物流 IQ 数据分析、营运分析、流程规划、上线现场支持
3	DPS 电子标签系统	DPS 电子标签运作控制系统
4	DPS 系统实施费	含客户化工作，免费保固维护一年，不限制电子标签数量，但仅限于一套完整进出货作业场地范围。含拆零区摘取式应用模式以及分拨区播种式应用模式
5	DPS 系统集成费	1.设备应用模式规划设计 2.设备质量监督 3.空管设备安装进度 4.协调业主与供应商意见 5.完成设备验收

2.评估值确定

经了解，该业务系统使用正常。评估人员通过企业向制作人上海瑞星软件有限公司询价，相同产品相同模块配置的价格目前为 5,446,400.00 元(含税)，故以该软件税后价格 4,655,000.00 元作为评估值。

(六)评估结果

其他无形资产账面值 12,269,941.55 元，评估值 19,023,600.00 元，评估增值 6,753,658.45 元，增值率 55.04%。评估增值的主要原因是：

企业财务核算时对外购软件进行了摊销，本次评估采取市场法，直接以评估基准日市场价作为本次评估值导致评估增值。

六、长期待摊费用评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日长期待摊费用原始发生价值 28,730,135.04 元。核算内容为江安店、普育店、江宁店、和张桥店等多家门店各类装修费用尚未摊销完的余额 10,589,720.55 元。

(二)核实过程

1.评估人员详细了解了各个营业店装修费的全部形成原因和结果。核实其房屋租赁的真实性与合理性。

2.评估人员对被评估房屋进行了现场勘查，根据申报表，核对建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。

(三)评估方法

评估人员查验了各项长期待摊费用的合法性、合理性和真实性，核实其账面支出情况及摊余情况。长期待摊费用以核实无误后的账面价值作为评估值。

长期待摊费用评估值 10,589,720.55 元。

七、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利和其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
短期借款	677,500,000.00
应付账款	256,152,314.69
预收款项	27,803,880.12
应付职工薪酬	1,612,361.09
应交税费	10,124,219.39
应付股利	9,999,233.00
其他应付款	46,050,563.36
流动负债合计	1,029,242,571.65

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的相关合同、职工薪酬制度、完税证明，内部资金调拨单以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况；调查了解了业务核算情况等。

(三)评估方法

1.短期借款

评估基准日短期借款账面价值 677,500,000.00 元。核算内容为被评估单位向北京银行上海分行等银行的借款，借款方式分别为质押、授信和担保借款。

评估人员查阅了短期借款的借款合同及相关担保合同、贷款对账单等，核对了借款金额、借款利率和借款期限，以及质押借款资料。短期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

短期借款评估值 677,500,000.00 元。

2.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 256,152,314.69 元。核算内容为被评估单位应付给供应商购货款及业务往来款等。

评估人员向被评估单位调查了解了货款及业务往来款等情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值 256,152,314.69 元。

3.预收账款

评估基准日预收账款账面价值 27,803,880.12 元。核算内容为预收

黄山二店、解放店和石泉店各门店的各种卡券款。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款核对了原始凭证等。预收账款评估值按核实无误的账面值确认。

预收账款评估值 27,803,880.12 元。

4.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 1,612,361.09 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括：工资、奖金、津贴、补贴等工资及五险一金、工会经费和职工教育经费。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值 1,612,361.09 元。

5.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 10,124,219.39 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳、或多交的各种税费，包括：增值税、营业税、企业所得税、城市维护建设税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值 10,124,219.39 元。

6.应付股利

评估基准日应付股利账面价值 9,999,233.00 元。核算内容为被评估单位应付上海信盟投资有限公司 2008 年的股利。

评估人员核对了账簿记录，检查了股东会文件、原始凭证等相关资料。以核实后账面值确定评估值。

应付股利评估值 9,999,233.00 元

7.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 46,050,563.36 元，核算内容为被评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应付股利、应交税费、长期应付款以外的其他各项应付、暂收的款项。主要是仓储费、房租、质保金和水电费等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值 46,050,563.36 元。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
短期借款	677,500,000.00	677,500,000.00	0.00	0.00
应付账款	256,152,314.69	256,152,314.69	0.00	0.00
预收款项	27,803,880.12	27,803,880.12	0.00	0.00
应付职工薪酬	1,612,361.09	1,612,361.09	0.00	0.00
应交税费	10,124,219.39	10,124,219.39	0.00	0.00
应付股利	9,999,233.00	9,999,233.00	0.00	0.00
其他应付款	46,050,563.36	46,050,563.36	0.00	0.00
流动负债合计	1,029,242,571.65	1,029,242,571.65	0.00	0.00

八、非流动负债评估技术说明

纳入评估范围的非流动负债为长期借款。长期借款账面值 250,000,000.00 元，核算内容为被评估单位向天津信托有限责任公司的借款，借款方式为担保借款。

评估人员查阅了长期借款合同、担保合同及相关的还款凭证，并联合审计师对所有项目进行了函证查询，经核实贷款本金余额记录准确，企业按期偿还了相应的财务利息，因此以经核实的审计后账面值确认评估值。

非流动负债评估值 250,000,000.00 元。

第四章 评估结论

一、上海家得利超市具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	1,590,738,275.95	1,585,955,723.05	-4,782,552.90	-0.30
货币资金	346,704,757.33	346,704,757.33	0.00	0.00
应收账款	4,996,992.99	4,725,343.34	-271,649.65	-5.44
减：坏账准备	271,649.65	0.00	-271,649.65	-100.00
应收账款净值	4,725,343.34	4,725,343.34	0.00	0.00
预付款项	14,628,436.32	14,628,436.32	0.00	0.00
其他应收款	1,078,587,720.73	1,078,252,483.39	-335,237.34	-0.03
减：坏账准备	335,237.34	0.00	-335,237.34	-100.00
其他应收款净值	1,078,252,483.39	1,078,252,483.39	0.00	0.00
存货	142,934,015.16	138,151,462.26	-4,782,552.90	-3.35
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净值	142,934,015.16	138,151,462.26	-4,782,552.90	-3.35
一年内到期的非流动资产	3,493,240.41	3,493,240.41	0.00	0.00
二、非流动资产合计	166,886,428.08	131,387,779.75	-35,498,648.33	-21.27
长期股权投资	110,000,000.00	30,699,469.20	-79,300,530.80	-72.09
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资净值	110,000,000.00	30,699,469.20	-79,300,530.80	-72.09
固定资产原值	188,277,173.22	148,001,990.00	-40,275,183.22	-21.39
其中：建筑物类	17,850,816.70	28,663,300.00	10,812,483.30	60.57
设备类	170,426,356.52	119,338,690.00	-51,087,666.52	-29.98
固定资产净值	36,045,476.82	71,074,990.00	35,029,513.18	97.18
其中：建筑物类	10,179,771.19	28,663,300.00	18,483,528.81	181.57
设备类	25,865,705.63	42,411,690.00	16,545,984.37	63.97
减：固定资产减值准备	2,018,710.84	0.00	-2,018,710.84	-100.00
固定资产净额	34,026,765.98	71,074,990.00	37,048,224.02	108.88
无形资产	12,269,941.55	19,023,600.00	6,753,658.45	55.04
其中：土地使用权				
长期待摊费用	10,589,720.55	10,589,720.55	0.00	0.00
三、资产总计	1,757,624,704.03	1,717,343,502.80	-40,281,201.23	-2.29
四、流动负债合计	1,029,242,571.65	1,029,242,571.65	0.00	0.00
短期借款	677,500,000.00	677,500,000.00	0.00	0.00
应付账款	256,152,314.69	256,152,314.69	0.00	0.00
预收款项	27,803,880.12	27,803,880.12	0.00	0.00
应付职工薪酬	1,612,361.09	1,612,361.09	0.00	0.00
应交税费	10,124,219.39	10,124,219.39	0.00	0.00
应付股利	9,999,233.00	9,999,233.00	0.00	0.00
其他应付款	46,050,563.36	46,050,563.36	0.00	0.00
五、非流动负债合计	250,000,000.00	250,000,000.00	0.00	0.00
长期借款	250,000,000.00	250,000,000.00	0.00	0.00
六、负债合计	1,279,242,571.65	1,279,242,571.65	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	478,382,132.38	438,100,931.15	-40,281,201.23	-8.42

二、增减值原因分析

(一)流动资产账面值 1,590,738,275.95 元,评估值 1,585,955,723.05 元,评估减值 4,782,552.90 元,减值率 0.30%。减值主要原因是在用低值易耗品采用五五摊销法核算,办公用在用低值易耗品购置市场价格下降,以上两方面原因导致评估减值。

(二)长期股权投资账面值为 110,000,000.00 元,评估值为 30,682,939.20 元,评估减值 79,317,060.80 元,减值率 72.11%。评估减值原因是全资子公司南通家得利投资管理有限公司和上海家得利商品配送管理有限公司经营亏损造成的。

(三)房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 17,850,816.70 元,评估原值 28,663,300.00 元,评估增值 10,812,483.30 元,增值率 60.57%; 账面净值 10,179,771.19 元,评估净值 28,663,300.00 元,增值 18,483,528.81 元,增值率为 181.57%。评估增值的主要原因是近年受经济发展的影响,绍兴商业类房地产市场价格有一定幅度的上涨,房地产价值有所增加。

(四)机器设备账面原值 170,426,356.52 元,评估原值 119,338,690.00 元,评估减值 51,087,666.52 元,减值率 29.98%; 账面净值 25,865,705.63 元,评估净值 42,411,690.00 元,评估增值 16,545,984.37 元,增值率 63.97%。评估增减值原因如下:

1.运输设备

车辆市场价格整体呈现下降趋势,导致评估原值减值。企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限以及小客车牌照费价格上涨导致车辆评估净值增值。

2.其他设备

办公家具、监控类电子产品市场价格整体呈现下降趋势导致评估原值减值。企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限导致评估净值增值。

(五)其他无形资产账面值 12,269,941.55 元,评估值 19,023,600.00 元,评估增值 6,753,658.45 元,增值率 55.04%。评估增值的主要原因是:企

业财务核算时对外购软件进行了摊销，本次评估采取市场法，直接以评估基准日市场价作为本次评估值导致评估增值。

第五章 特别事项说明

一、上海家得利超市有限公司以北京银行上海分行的人民币定期存单伍仟万元整作为质押物从北京银行上海分行取得短期借款 47,500,000.00 元。

二、上海家得利超市有限公司由海航商业控股有限公司、海航集团有限公司提供担保取得从北京银行上海分行取得 1 笔短期借款 50,000,000.00 元；

三、上海家得利超市有限公司由海航商业控股有限公司提供担保从北京银行上海分行取得 1 笔短期借款 30,000,000.00 元。

四、上海家得利超市有限公司由海航机场控股(集团)有限公司提供担保从天津信托有限责任公司取得长期借款 250,000,000.00 元。

五、江苏超越超市连锁发展有限公司向南京银行股份有限公司南通分行贷款 30,000,000.00 元，贷款期限为 2015 年 1 月 4 日到 2015 年 7 月 4 日，由上海家得利超市有限公司和海航商业控股有限公司作为保证人，提供连带责任保证担保。

六、上海家得利商品配送管理有限公司由上海家得利超市有限公司担保分别向江苏银行上海分行和盛京银行取得短期借款各 4,500,000.00 元人民币。

七、上海家得利商品配送管理有限公司纳入本次评估范围内运输设备共 12 辆，账面原值 2,495,782.29 元，账面净值 572,050.33 元。其中 2 辆车已经待报废，11 辆车证载权利人均为母公司上海家得利超市有限公司，具体明细见下表：

待报废车辆统计表

序号	车辆牌号	账面价值		备注
		原值	净值	
1	沪 B60889	273,362.69	55,847.68	待报废
2	沪 F39656	109,610.44	5,480.52	待报废
合计		382,973.13	61,328.20	

证载权利人统计表

序号	车辆牌号	证载权利人	车辆名称	证载车辆类型
1	沪 B60911	上海家得利超市有限公司	7.99T 重型厢式	重型厢式货车
2	沪 G60889	上海家得利超市有限公司	7.99T 重型厢式	重型厢式货车
3	沪 B60159	上海家得利超市有限公司	4.9T 重型厢式	重型厢式货车
4	沪 B60285	上海家得利超市有限公司	4.9T 重型厢式	重型厢式货车
5	沪 B60290	上海家得利超市有限公司	4.9T 重型厢式	重型厢式货车
6	沪 B61857	上海家得利超市有限公司	6.99T 重型厢式	重型厢式货车
7	沪 B61898	上海家得利超市有限公司	6.99T 重型厢式	重型厢式货车
8	沪 F39656	上海家得利超市有限公司	中顺轻型客车	小型普通客车
9	沪 M55661	上海家得利超市有限公司	0.73T 轻型厢式	轻型厢式货车
10	沪 B60472	上海家得利超市有限公司	4.5T 重型厢式	重型厢式货车
11	沪 BD1697	上海家得利超市有限公司	金杯中型普通客车(11 座)	中型普通客车

第四部分 长春市宏义房地产开发有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：长春市宏义房地产开发有限公司(以下简称“长春宏义地产”)

法定住所：朝阳区丰顺街名门饭店行政办公楼 3 楼

法定代表人：金鹏

注册资本：柒仟玖佰万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：房地产开发(凭有效资质经营)

二、历史沿革

公司成立。1997 年 1 月 20 日，长春宏义房地前身为长春市宏义装饰装潢有限责任公司，由邢洪伟、邢弘志、王桂敏、王桂英、王春、李晓松、邢介臣、刘晓儒、雷芳元共同投资设立，注册资本 251 万元。其中，邢洪伟持股 39.84%、邢弘志持股 19.92%、王桂敏持股 19.92%、王桂英持股 3.98%、王春持股 3.98%、李晓松持股 3.98%、邢介臣持股 3.98%、刘晓儒持股 1.99%、雷方元持股 2.39%。

第一次增资及股权转让。1998 年 5 月 18 日，根据股东会决议，注册资本增加至 1,251 万元，并进行股权转让。此次增资及股权转让

后，邢洪伟、雷芳元、刘学儒分别持有长春宏义地产 51.96%、24.06%、23.98%的股权。

第二次股权转让。2000 年 2 月 15 日，根据股东会决议，刘学儒将其持有长春宏义地产 23.98%的股权转让给雷芳慧。此次股权转让后，邢洪伟、雷芳元、雷芳慧分别持有长春宏义地产 51.96%、24.06%、23.98%的股权。

第二次增资。2000 年 3 月 28 日，根据股东会决议，注册资本增加到 3,000 万元。此次增资后，邢洪伟、雷芳元、雷芳慧分别持有长春宏义地产 51.00%、25.00%、24.00%的股权。

第三次股权转让。2003 年 7 月 1 日，根据股东会决议，雷芳慧将其持有长春宏义地产 24%的股权转让给雷芳元。此次股权转让后，邢洪伟、雷芳元分别持有长春宏义地产 51.00%、49.00%的股权。

第四次股权转让。2006 年 6 月 11 日，根据股东会决议，邢洪伟将其持有长春宏义地产 51%的股权转让给王研。此次股权转让后，王研、雷芳元分别持有长春宏义地产 51.00%、49.00%的股权。

第五次股权转让。2006 年 9 月 8 日，根据股东会决议，雷芳元将其持有长春宏义地产 49%的股权、王研将其持有长春宏义地产 31%的股权转让给王桂敏。此次股权转让后，王桂敏、王研分别持有长春宏义地产 80%、20%的股权。

第三次增资。2007 年 6 月 20 日，根据股东会决议，注册资本增加到 7,900 万元，由吉林省东力综合投资（集团）有限公司认缴。此次增资后，吉林省东力综合投资（集团）有限公司、王桂敏、王研分别持有长春宏义地产 62.03%、30.38%、7.59%的股权。

第六次股权转让。2007 年 8 月 15 日，根据股东会决议，股东吉林省东力综合投资（集团）有限公司将其持有的长春宏义地产全部股权经法院执行过户给吉林省富明实业有限公司。此次股权转让后，吉林省富明实业有限公司、王桂敏、王研分别持有长春宏义地产 62.03%、30.38%、7.59%的股权。

第七次股权转让。2009 年 7 月 24 日，根据股东会决议，吉林省富明实业有限公司将其持有长春宏义地产 62.03%的股权转让给王桂

敏。此次股权转让后，王桂敏、王研分别持有长春宏义地产 92.41%、7.59%的股权。

第八次股权转让。2010 年 7 月 1 日，根据股东会决议，王研将其持有长春宏义地产 7.59%的股权，王桂敏将其持有长春宏义地产 92.41%的股权全部转让给滕州天茂商贸有限公司。此次股权转让后，滕州天茂商贸有限公司持有长春宏义地产 100%的股权。

第九次股权转让。2010 年 9 月 3 日，根据股东会决议，滕州天茂商贸有限公司将其持有的长春宏义地产 100%的股权全部转让给长春海航地产开发有限公司(原东北海航置业有限公司)。此次股权转让后，长春海航地产开发有限公司持有长春宏义地产 100%的股权。

第十次股权转让。2015 年 4 月 29 日，根据股东会决议，长春海航地产开发有限公司将其持有的长春宏义地产 100%的股权转让给海南海岛绿色农业开发有限公司。此次股权转让后，长春宏义地产股东及持股比例情况如下：

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例
1	海南海岛绿色农业开发有限公司	7,900.00	100.00%
	合计	7,900.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例不变。

三、公司产权及经营管理结构

长春宏义地产下设工程部、营销策划部、财务部、综合管理部等 4 个职能管理部门。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	111,289.93	197,816.41	101,850.92
总负债	110,794.46	200,954.11	106,789.59
净资产	495.47	-3,137.71	-4,938.67
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	-	-	--
利润总额	-1,171.59	-3,633.17	-1,800.97
净利润	-1,171.59	-3,633.17	-1,800.97

第二章 主要资产概况

长春宏义地产纳入评估范围的主要资产包括存货-开发成本、在建工程。主要资产均分布在长春市。

一、存货-开发成本

开发成本为长春市宏义房地产开发有限公司所有的位于长春市朝阳区红旗街工农大路 1035 号“海航荣御”一期商业房地产和二期土地使用权，其中，一期商业房地产建筑面积为 57,810.50 平方米。

二、在建工程

在建工程主要为长春市宏义房地产开发有限公司所有的位于长春市朝阳区红旗街工农大路 1035 号“海航荣御”一期商业房地产，总建筑面积 68,630.69 平方米(其中地上 36,879.33 平方米，地下 31,751.36 平方米)。

该项目于2010年9月29日开工，预计2015年10月31日完工。

第三章 评估说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	2,744,543.67
预付款项	25,540,494.04
其他应收款	13,021,608.50
减：坏账准备	2,368.95
其他应收款净值	13,019,239.55
存货	547,367,465.75
减：存货跌价准备	0.00
存货净值	547,367,465.75
其他流动资产	26,085,674.29
流动资产合计	614,757,417.30

(二)核实过程

核实过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估申报明细表，按照评估规范的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据企业提供的流动资产评估资料，首先对财务总账、明细账和资产评估申报明细表进行互相核对，对名称不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，做到账表相符。

2.现场查点：评估人员与财务处等部门有关人员，对企业现金进行现场监盘。

第三阶段：经过资产核实，未发现核实结果与账面纪录存在差异的情况。

同时编制相应评估汇总表，撰写评估技术说明。

(三)评估方法

1.货币资金

(1)库存现金

评估基准日库存现金账面价值 30,000.00 元，币种为人民币，存放在长春宏义地产财务部。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，对于人民币以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

库存现金评估值 30,000.00 元。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 2,714,543.67 元，为人民币存款。

核算内容为存放在交行吉林省分行营业部、长春农村商业银行春城大街支行、中国银行股份有限公司长春新民大街支行和中国光大银行股份有限公司长春分行太阳城支行等银行的人民币存款。

评估人员对每户银行存款都进行了函证，并取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。人民币银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值 2,714,543.67 元。

货币资金合计评估值 2,744,543.67 元。

2. 预付账款

评估基准日预付账款账面余额 25,540,494.04 元，核算内容为被评估单位预付的工程款。未计提坏账准备，预付账款账面净额 25,540,494.04 元。

根据所能收回的相应工程款形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应工程或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

预付账款评估值 25,540,494.04 元。

3. 其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 13,021,608.50 元，核算内容为被评估单位除应收票据、应收账款、预付账款以外的其他各种应收及暂付款项。评估基准日其他应收款计提坏账准备 2,368.95 元，其他应收款账面净额 13,019,239.55 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的其他应收款坏账准备评估为零。具体评估方法如下：

(1)对有充分证据表明可以全额回收的其他应收款以账面余额作为评估值;

(2)对可能有部分不能回收或有回收风险的其他应收款,采用账龄分析法确定风险损失比例,从而预计其他应收款可收回金额。

其他应收款评估值 13,019,239.55 元。

4.存货

纳入评估范围的存货为开发成本。

(1)评估范围

纳入本次评估范围内的开发成本为长春宏义地产所有的位于长春市朝阳区红旗街工农大路 1035 号“海航荣御”一期商业房地产和二期土地使用权。评估基准日,资产账面价值为 547,367,465.75 元人民币。其中,一期商业房地产建筑面积为 57,810.50 平方米。

(2)委估资产概况

①权益状况

A.权属状况:

至评估基准日,委估资产所在“海航荣御”项目一期及广场(地下土地使用权)已取得该项目的《建设用地规划许可证》(长规用地[2007]0458号)、《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用证》(长国用[2009]第 040005469、长国用[2008]第 040012878)、《建设工程规划许可证》(建字第 220000201000375 号、建字第 220000200800296 号)、《建筑工程施工许可证》(编号:长建工字[2008]第 1301 号)、《商品房销(预)售许可证》(长房售证[2011]第 037)、《吉林省房产面积测绘成果报告》等资料。

“海航荣御”项目二期已取得《国有土地使用证》长国用(2008)040012880 号,除此之外,未取得其他规划报建手续。

根据被评估单位提供的《国有土地使用证》(长国用[2009]第 040005469、长国用[2008]第 040012878、长国用(2008)040012880 号),委估资产所在“海航荣御”一期、二期及广场地块土地使用权面积总面积为 19,120 平方米,其中“海航荣御”一期土地使用权面积为 7,843 平方米,二期土地使用权面积为 8,342 平方米,广场用地土地使用权面积

为 2,935 平方米，一期、二期土地使用权类型为出让，广场用地土地使用权类型为出让（地下使用权），土地用途为其他商服用地，商业终止日期为 2041 年 4 月 12 日，至评估基准日，商业剩余土地年期为 25.78 年。

根据被评估单位提供的《吉林省房产面积测绘成果报告》，委估资产所在“海航荣御”项目一期总建筑面积为 126,441.19 平方米，其中在开发成本科目核算的物业类型为写字楼，建筑面积为 57,810.50 平方米，至评估基准日，委估资产尚未完工，尚未取得《房屋所有权证》，项目二期为待开发土地。委估资产所在“海航荣御”项目一期写字楼的测绘面积统计表详见下表：

测绘面积统计表

层数	建筑面积（平方米）
九层	2118.7
十层	2118.7
十一层	2118.7
十二层	2118.7
十三层	2118.7
十四层	2118.7
十五层	2113.51
十六层	2113.51
十七层	2113.51
十八层	2113.51
十九层	2113.51
二十层	2113.51
二十一层	2113.51
二十二层	2124.29
二十三层	2113.51
二十四层	2113.51
二十五层	2113.51
二十六层	2113.51
二十七层	2113.51
二十八层	2113.51
二十九层	1915.57
三十层	1736.77
三十一层	1736.77
三十二层	1736.77
三十三层	1736.77
三十四层	1736.77
三十五层	1671.59
三十六层	1632.89
三十七层	1594.48
合计	57,810.50

B.他项权利:

根据被评估单位提供的资料,委估资产不存在抵押、租赁等他项权利状况。

②实物状况

委估资产所在“海航荣御”项目四至为:东至延安西二胡同,南至工农胡同,西至百脑汇科技大厦,北至工农大路。委估资产所在宗地地势平坦,形状较规则,土地开发程度为宗地外“七通”(通路、通电、通讯、供水、排水、通燃气、通暖)及宗地内场地平整。

本次委估资产所在“海航荣御”项目一期大楼主体已完工,二次结构已完成,玻璃幕墙、装修、空调工程、消防工程、弱电工程、电梯安装工程均已完工,广场地下工程已建成,二期工程目前未开工。“海航荣御”项目一期计划于 2015 年 10 月 31 日完工。

③区位状况

委估资产所在“海航荣御”项目位于长春市朝阳区红旗街工农大路 1035 号,百脑汇科技大厦南侧,处于长春市红旗街商业中心区,区域内 25 路、80 路内环、80 路外环等多条公交线路,交通便捷度较好;该区域内学校、医院、幼儿园、超市、宾馆等公用配套设施完善,人流量较大,商服繁华度较高,随着该区域的不断发展,未来发展潜力较好。

(3)评估步骤和方法

①评估过程

评估工作主要分以下阶段进行:

A.复核评估明细表

听取企业评估范围的情况介绍,核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况,在此基础上对评估表格完善补齐。

B.搜集资料

收集《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《房屋测绘报告书》、项目可行性研究报告、项目投资

估算、项目销售台账、项目合同台账、项目历史年度各类数据等其他相关资料。

C.现场勘察

根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对于项目的座落位置、开发程度、投资情况、周边配套设施完善情况、周边楼盘销售情况及销售价格等进行了勘察和调查，并作了勘察记录。

D.评估测算

评估人员根据现场勘察结果，对评估对象进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出委评资产评估值，并编写评估说明。

②评估方法

委估资产一期已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，并结合本项目特点以及账面价值的构成，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估。

假设开发法评估具体测算步骤如下：

A.调查待开发房地产的基本情况；

B.选择最佳的开发利用方式；

C.估计开发建设期；

D.预测开发完成后的房地产价值；

E.估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加、投资利息、合理利润、土地增值税、所得税。

由于房地产开发成本属于存货，在假设开发法评估结果基础上需扣除企业应缴纳的所得税。则基本公式如下：

评估价值=税前评估价值-所得税

税前评估价值=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-投资利息-合理成本利润-土地增值税

a.开发完成后房地产价值

至评估基准日，该项目写字楼部分已预售，开发后房地产价值已预售部分等于预售合同金额，未预售部分等于写字楼可售房屋预计销售金额。

b.后续开发成本

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用（不含已挂账的应付款项）

c.销售费用

销售费用=预计销售金额×销售费用率

d.管理费用

管理费用=后续开发成本×管理费用率

e.销售税金及附加

销售税金及附加=预计销售金额×销售税金及附加率

f.土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税。

g.投资利息

投资利息=税前评估价值×利率×后续开发期+(后续开发成本+管理费用)×利率×后续开发期/2

h.合理成本利润

根据评估人员对楼盘历史销售情况、目前销售状况的了解，以及对周边其他楼盘的销售状况的分析，综合分析确定该项目合理的成本利润率。

合理成本利润=开发产品税前评估价值×合理成本利润率+（后续开发成本+管理费用）×合理成本利润率

i.所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

委估资产二期为待开发土地，由于委估资产所在区域可以选择到与委估资产相类似的近期已经发生交易的市场交易实例，故选用市场比较法评估。

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中：

V-----估价宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数;

B-----待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数;

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数;

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数;

(4)开发成本的评估案例

案例一:

①项目介绍

委估资产所在“海航荣御”项目一期位于长春市朝阳区红旗街工农大路 1035 号,在开发成本科目中核算的物业类型为写字楼,建筑面积为 57,810.50 平方米。

②确定项目建设开发经营期

根据估价人员调查长春市同类房地产市场开发情况以及被评估单位提供的项目开发建设计划,委估资产开发建设规模较大,预计项目一期总建设开发期为 60 个月,自开工建设至价值时点已开发 56 个月,剩余开发期为 4 个月。

③确定开发经营方式及收益建筑面积

根据被评估单位提供的《吉林省房产面积测绘成果报告》、《建设工程规划许可证》(建字第 220000201000375 号、建字第 220000200800296 号)及项目可行性研究报告等资料,委估资产写字楼可售面积为 57,810.50 平方米,如下表:

委估资产可售面积表

层数	建筑面积(平方米)
九层	2118.7
十层	2118.7
十一层	2118.7
十二层	2118.7
十三层	2118.7
十四层	2118.7
十五层	2113.51
十六层	2113.51
十七层	2113.51
十八层	2113.51
十九层	2113.51
二十层	2113.51
二十一层	2113.51

层数	建筑面积（平方米）
二十二层	2124.29
二十三层	2113.51
二十四层	2113.51
二十五层	2113.51
二十六层	2113.51
二十七层	2113.51
二十八层	2113.51
二十九层	1915.57
三十层	1736.77
三十一层	1736.77
三十二层	1736.77
三十三层	1736.77
三十四层	1736.77
三十五层	1671.59
三十六层	1632.89
三十七层	1594.48
合计	57,810.50

④确定开发完成后的房地产价值

根据被评估单位提供《吉林省房产面积测绘成果报告》、《建设工程规划许可证》（建字第 220000201000375 号、建字第 220000200800296 号）及项目可行性研究报告等资料及其介绍，项目计划开发的主要产品为写字楼，本次评估收益建筑面积主要依据被评估单位提供的《吉林省房产面积测绘成果报告》，根据被评估单位提供的资料及介绍，委估资产所在“海航荣御”项目房屋预计装修标准外墙为玻璃幕墙。写字楼采用市场法测算开发完成后的房地产价值。

对于已预售部分，按照预售合同总价确定预售部分销售金额。

序号	内容	跟进阶段	销售面积（m ² ）	预售合同总金额或预计销售收入总金额（元）
1	写字楼	373 套已签约	24,901.43	299,039,170.00
	合计		24,901.43	299,039,170.00

对于项目未销售部分，根据评估基准日当地同类房地产交易的市场行情和被估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定项目开发完成的房地产价值。

测算写字楼部分建成后的房地产市场价格：

A.选取可比实例。在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据区

位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近价值时点等原则，选择具有替代性的三个交易案例作为比较实例。各案例的基本情况如下：

商业售价案例一览表

序号	项目名称	地址	物业形态	销售均价（元/平方米）	销售日期
实例 1	汇华大厦	同志街与清华路交汇处	写字楼	13000	2015/6/13
实例 2	阳光大厦	前进大街与卫星路交汇处	写字楼	12700	2015/5/2
实例 3	盛世国公馆	延安大街与工农大路交汇处	写字楼	13500	2015/6/7

B.建立价格可比基础，包括：统一房地产范围、付款方式、价格单位等。

C.进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差。

D.进行期日状况修正。

期日状况修正采用写字楼物业指数进行，计算公式如下：

期日状况修正系数=案例交易月份指数/估价期日月份指数

E.进行房地产状况调整，包括：区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正。

其中区位状况修正包括：距商务中心区距离修正系数、交通便捷度修正系数、环境状况修正系数、公共配套设施修正系数。

实物状况修正包括：面积大小修正系数、所在层数修正系数、建筑品质修正系数、设备设施修正系数、层高修正系数等。

权益状况修正根据权益状况的构成因素进行修正。

F.求出比准价格。

估价对象市场价格=建立比较基准后价格×交易情况修正×市场状况修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

写字楼平均售价测算表

项 目	单位	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
单 价	元/m ²	13000	12700	13500
二、成交日期	年 月	2015 年 6 月	2015 年 5 月	2015 年 6 月
三、建立比较基准后价格		13000	12700	13500
统一房地产范围后价格		13000	12700	13500
统一付款方式后价格		13000	12700	13500
统一价格单位后价格		13000	12700	13500

项 目	单位	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
四、交易情况修正后价格		13000	12700	13500
交易情况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
五、市场状况调整后价格		13000	12700	13500
市场状况调整系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
六、房地产状况调整后价格		13000	13213	13098
区位状况调整后价格		13000	12954	13230
区位状况调整系数	%	100.00%	102.00%	98.00%
实物状况调整后价格		13000	12954	13365
实物状况修正系数	%	100.00%	102.00%	99.00%
权益状况调整后价格		13000	12700	13500
权益状况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
七、测算结果	单价	元/m ²	13,104	
	总价	万元	43,122.95	

根据以上项目相关产品预售合同价，确定项目开发完成后的房地产价值如下表：

序号	内容	销售面积 (m ²)	销售平均单价 (元/平方米)	预售合同总金额 或预计销售收入 总金额(元)
一	评估基准日已签销售合同的写字楼	24,901.43	12,009	299,039,170.00
二	评估基准日剩余未签销售合同的写字楼	32,909.07	13,104	431,229,483.59
合计		57,810.5		730,268,653.59

⑤续建成本

根据本项目的实际情况，估价对象的续建成本包括建安工程费、基础设施费等。

根据长春市朝阳区建设工程造价网、朝阳区统计局公布的统计信息，并结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用的情况，故本次评估参考被评估单位提供的本项目投资估算、目标成本控制计划、设计和交房标准、项目已投入的建安工程费和其他费用数据，主要采用市场平均造价水平综合确定估价对象建成后每平方米的建安造价，截至估价时点，根据被评估单位提供的本项目投资估算、目标成本控制计划、设计和交房标准、项目已投入的建安工程费和其他费用数据，估价对象续建期的还需投入的建安工程费及其它费用共计 59,029,779.23 元。

⑥销售费用

包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用、代理销售佣金等。综合考虑按商业类综合项目开发完成后房地产价值的 2% 计取，故估价对象销售费用为：

$$\begin{aligned}\text{销售费用} &= \text{未预售部分开发完成后房地产价值} \times 2\% \\ &= 8,624,589.67 \text{ 元}\end{aligned}$$

⑦管理费用

指房地产开发过程中需发生的管理费用，管理费用根据房地产开发行业的平均水平，取估价对象续建开发成本的 1% 确定，故估价对象销售费用为：

$$\begin{aligned}\text{管理费用} &= \text{续建开发成本} \times 1\% \\ &= 590,297.79 \text{ 元}\end{aligned}$$

⑧销售税金及附加

销售税金及附加主要包括营业税、城建税、教育费附加和地方教育费附加，营业税按销售收入乘以税率 5% 计算，城建税及教育费附加为营业税的 12%。综合上述，税金及附加率按 5.6% 计算。

$$\begin{aligned}\text{营业税} &= \text{开发完成后房地产价值} \times 5\% \\ &= 36,513,400.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{城建税、教育费附加和地方教育费附加} &= \text{营业税} \times 12\% \\ &= 4,381,600.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

⑨投资利息

应计息的项目包括：需要求取的在建工程的价值 V；续建成本和管理费及销售费用。

根据本项目开发进度计划，自价值时点起预计续期开发期为 4 个月，则本次评估计息周期设定为 4 个月，并设定续建成本均匀投入，估价对象价值及买方购买估价对象应负担的税费按期初一次性投入。利率取估价期日中国人民银行公布的 1 年期贷款年利率 4.85% 进行计算。则：

$$\text{投资利息} = V \times 4.85\% \times 4/12 + (\text{续建开发成本} + \text{管理费用}) \times 4.85\% \times 4/12/2$$

⑩投资利润

投资利润率以购买在建工程以及续建成本、续建管理费用为基

数，参考同级别房地产类公司的多年的平均净利润率，并考虑长春市城市级别及地域差异情况，根据长春市商业类综合房地产市场开发情况，结合项目所处位置、项目定位、工程进度综合确定估价对象所在项目利润率为 10%。

投资利润=评估价值×合理成本利润率×后续开发期+（续建成本+续建管理费用）×合理成本利润率×后续开发期/2

⑪土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

序号	项目	金额（元）
(一)	房地产项目分期转让房地产收入总额	730,268,653.59
(二)	允许扣除金额	601,272,380.78
1	取得土地使用权所支付的金额	36,517,110.93
2	开发土地和新建房屋房及配套设施的成本	291,997,823.87
3	开发土地和新建房屋房及配套设施的费用	166,159,414.42
4	与转让房地产有关的税金	40,895,044.60
5	房地产开发企业附加扣除金额	65,702,986.96
(三)	土地增值额	128,996,272.81
(四)	增值额与扣除项目金额的比例	0.21
	土地增值税税率	30%
	速算扣除比率	0%
(五)	土地增值税	38,698,881.84

⑫税前开发项目价值的测算

开发项目价值（V）=开发完成的价值-开发成本-销售费用-管理费用-销售税金-土地增值税-投资利息-投资利润

⑬企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金和期间费用后的值确定应纳所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如

下:

序号	项目	金额(元)
(一)	房地产项目分期转让房地产收入总额	730,268,653.59
(二)	允许扣除金额	601,272,380.78
(三)	土地增值额	128,996,272.81
(四)	增值额与扣除项目金额的比例	0.21
(五)	土地增值税	38,698,881.84
(六)	项目税前利润	156,000,377.93
(七)	项目所得税	39,000,094.48

⑭开发成本税后价值的测算

开发成本税后价值=税前开发项目价值-所得税-土地增值税

经评估,“海航荣御”一期写字楼在开发成本科目中核算的评估值为 516,784,400.00 元。

案例二:“海航荣御”二期,明细表序号 2

①项目概况

开发成本主要为“海航荣御”项目二期地块取得成本及所分摊的前期费用。“海航荣御”二期已取得该项目的《国有土地使用证》(长国用(2008)040012880号),土地面积为 8,342.00 平方米,土地用途为商业用地,使用权性质为出让,土地终止日期为 2041 年 4 月 12 日,根据长春市规划局出具的《建设用地规划设计条件》规定,“海航荣御”项目二期总容积率不大于 11.5。至评估基准日,“海航荣御”项目二期地块尚未进行开发,宗地实际开发程度为红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖)及红线内“场地平整”。评估基准日账面价值 128,148,642.50 元。

②测算过程

A.可比实例的选取

在广泛调查并结合已掌握资料的基础上,按照地域相邻、条件相似、用途一致等原则,选择近期内已发生交易的具有替代性的三宗交易案例作为比较案例,基本情况如下:

序号	项目名称	地块位置	受让单位	土地用途	出让年限(年)	土地面积(平方米)	容积率上限	成交日期	成交价(万元)	楼面单价(元/平方米)
1	长春市万龙房地产开发有限公司	南关区,东至收储用地,南至华	长春市万龙房地产开发有限公司	其他普通商品住房用	40	3687	22	2014年5月15日	1899	2341

序号	项目名称	地块位置	受让单位	土地用途	出让年限(年)	土地面积(平方米)	容积率上限	成交日期	成交价(万元)	楼面单价(元/平方米)
	责任公司	庆路、西至丙六十九路、北至收储用地	责任公司	地						
2	长春市万龙房地产开发有限责任公司	南关区,东至甲三路、南至乙七路、西至丙六十九路、北至丙四十一路	长春市万龙房地产开发有限责任公司	其他普通商品住房用地	40	19831	22	2013年9月12日	8841	2026
3	长春市远程房地产开发有限公司	朝阳区,东至用地边界、南至用地边界、西至解放小街、北至卫星路	长春市远程房地产开发有限公司	其他普通商品住房用地	40	20484	26	2013年4月11日	17928	3366

B.比较因素的选择

根据待估宗地的宗地条件,影响待估宗地价格的主要因素有:

交易情况:是否为正常、公开、公平、自愿的交易。

交易方式:因交易方式的不同而地价存在差异须进行交易方式修正。

交易日期:确定地价指数

土地使用年期:不同土地使用年期的地价存在差异,须进行土地使用年期修正。

区域因素:主要有交通便捷度、商业繁华程度、基础设施状况、公用服务设施状况、自然环境、人文环境。

个别因素:主要指宗地临街/路状况、开发程度、规划容积率、面积大小、形状、地质条件、规划限制、权利状况。

C.比较因素条件说明

我们对待估宗地及比较案例进行实际调查,待估宗地与比较案例的各因素条件见《宗地因素条件指数表》。

宗地因素条件指数表

项目	价格影响因素分析及分值	待估宗地	实例一	实例二	实例三
交易价格(元/m ²)		待估	2341	2026	3366
土地用途		商服用地	其他商服用地	其他商服用地	其他商服用地
交易情况	估价对象交易情况正常/非正常修正	正常	正常	正常	正常
交易方式			挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易日期	根据当地房地产价格指数确定修正幅度。	2015 年 6 月	2014 年 5 月	2013 年 9 月	2013 年 4 月
土地使用年期	采用年期修正系数数据调整。	25.78	40	40	40
区域因素	交通便捷度	距公交车站、地铁口距离: 0-200 米、200-500 米、500-1000 米、大于 1000 米, 每差一个级别修正幅度为 2%。	距公交车站 200 米, 有 5-7 条公交线路, 交通较便捷	距公交车站 500 米, 有 2-3 条公交线路, 交通较便捷	距公交车站 200 米, 有 5-7 条以上公交线路, 交较便捷
	商业繁华程度	商业繁华程度分高、较高、一般、较低、低, 以待估宗地为 100, 每相差一个等级修正 10%。	商业繁华程度较高	商业繁华程度一般	商业繁华程度一般
	基础设施状况	按保证率分为优、较优、一般、较差、差五个等级, 以待估宗地为 100, 每相差一个等级修正 1%。	区域内通路、通电、通讯、通上水、通排水、通暖、通气, 基础设施保证率优	区域内通路、通电、通讯、通上水、通排水、基础设施保证率较优	区域内通路、通电、通讯、通上水、通排水、通暖、通气, 基础设施保证率优
	公用服务设施状况	按完善程度, 分为优、较优、一般、较差、差五个等级, 以待估宗地为 100, 每相差一个等级修正 3%。	区域内有中国交通银行、光大银行、吉林省人民医院、富锦小学、长春市第六十八中学、餐饮娱乐等各类公共配套设施较优	区域内有光明卫星医院、长春市二十六中学、长春报喜鸟实验小学、餐饮娱乐等各类公共配套设施一般	区域内有吉林银行(长春繁荣路支行)、交通银行、吉林省南湖医院、岳屏小学、吉林省第二实验学校、长春理工大学西校区、餐饮娱乐等各类公共配套设施优
	自然环境	分优、较优、一般、较劣、劣, 每差一个级别修正幅度为 2%	自然环境一般	自然环境一般	自然环境一般
	人文环境	分优、较优、一般、较劣、劣, 每差一个级别修正幅度为 2%。	人文环境优	人文环境较优	人文环境优

项目		价格影响因素分析及分值	待估宗地	实例一	实例二	实例三
个别因素	临街状况	按街道三面临街、二面临街、一面临街、不临街，每差一个级别修正幅度为 10%。	一面临街	一面临街	一面临街	两面临街
	开发程度	分七通以上、七通、六通、五通、四通、三通及三通以下，每相差一级别，修正幅度为 1%。	七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）	五通（通路、通电、通讯、通上水、通下水）	五通（通路、通电、通讯、通上水、通下水）	七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）
	容积率	容积率没差 1，修正 0.5%	11.5	2.2	2.2	2.6
	面积(平方米)	根据待估宗地所在地的经济发展水平和人口规模及商业房地产开发项目情况，我们以开发建设符合所在区域开发经营的项目适宜的土地面积为标准，如面积过大、过小时，向下或向上做相应修正。根据所在区域房地产开发经营规模，我们认为最适宜的土地面积为 50000 平方米，每相差 2500 平方米修正 1%。	8342	3687	19831	20484
	土地形状	分为不规则、较规则、规则三等级，以待估宗地为 100，每差一个等级，地价相应修正 2%。	较不规则四边形	较规则四边形	较规则四边形	较规则四边形
	地质条件	分地质好、承载力大；地质较好、承载力较大；地质一般、承载力一般；地质较差、承载力较小；地质差、承载力差；以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 2%。	地质较好、承载力较大	地质较好、承载力较大	地质较好、承载力较大	地质较好、承载力较大
	规划限制	分为无限制、有一定限制、有较大限制，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 2%。	无	无	无	无
	他项权利状况	分抵押、租赁、地役权，抵押权修正系数为 2%；租赁他项权利以实际租赁期限及租金水平标准计算调整系数；地役权修正幅度为 2%。	无	无	无	无

D.编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况,编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下:

a.待估宗地与三个实例的土地用途、交易情况、交易方式等条件均一致,故对于上述这些影响地价的因素均不作修正。

b.交易日期修正

估价期日修正就是将实例在成交日期的价格调整为估价期日的价格。

本次评估基准日为 2015 年 6 月 30 日,评估人员根据调查收集的资料并结合长春市发布的地价指数,最终确定商业用地期日修正指数如下:

年度	季度	综合	商服	住宅	工业
2015	2	2281	4402	2754	387
2014	2	2270	4376	2742	387
2013	3	2078	4158	2606	387
2013	2	2023	4040	2533	387

时间	2015 年 6 月 30 日	2014 年 5 月 15 日	2013 年 9 月 12 日	2013 年 4 月 11 日
地价指数	4402	4376	4158	4040
指数	100	99.41	94.46	91.78

根据以上比较因素指数的说明,编制比较因素条件指数表,详见下表:

比较因素条件指数表

项目		价格影响因素分析及分值	待估宗地	实例一	实例二	实例三
交易价格(元/ m²)			待估	2341	2026	3366
土地用途			100	100	100	100
交易情况		估价对象交易情况正常/非正常修正	100	100	100	100
交易方式			100	100	100	100
交易日期		根据当地房地产价格指数确定修正幅度。	100	99.41	94.46	91.78
土地使用年期		采用年期修正系数数据实调整。	100	120	120	120
区域因素	交通便捷度	距公交站、地铁口距离：0-200 米、200-500 米、500-1000 米、大于 1000 米，每差一个级别修正幅度为 2%。	100	98	98	100
	商业繁华程度	商业繁华程度分高、较高、一般、较低、低，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 10%。	100	95	95	105
	基础设施状况	按保证率分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 1%。	100	98	98	100

项目	价格影响因素分析及分值	待估宗地	实例一	实例二	实例三
公用服务设施状况	按完善程度,分为优、较优、一般、较差、差五个等级,以待估宗地为 100,每相差一个等级修正 3%。	100	97	97	103
自然环境	分优、较优、一般、较差、劣,每差一个级别修正幅度为 2%	100	100	100	100
人文环境	分优、较优、一般、较差、劣,每差一个级别修正幅度为 2%。	100	98	98	100
临街状况	按街道三面临街、二面临街、一面临街、不临街,每差一个级别修正幅度为 10%。	100	100	100	110
开发程度	分七通以上、七通、六通、五通、四通、三通及三通以下,每相差一等级,修正幅度为 1%。	100	98	98	100
容积率	容积率没差 1,修正 0.5%	100	95.5	95.5	95.5
面积(平方米)	根据待估宗地所在地的经济发展水平和人口规模及商业房地产开发项目情况,我们以开发建设符合所在区域开发经营的项目适宜的土地面积为标准,如面积过大、过小时,向下或向上做相应修正。根据所在区域房地产开发经营规模,我们认为最适宜的土地面积为 50000 平方米,每相差 2500 平方米修正 1%。	100	100	104	104
土地形状	分为不规则、较规则、规则三等级,以待估宗地为 100,每差一个等级,地价相应修正 3%。	100	102	102	102
地质条件	分地质好、承载力大;地质较好、承载力较大;地质一般、承载力一般;地质较差、承载力较小;地质差、承载力差;以待估宗地为 100,每相差一个等级修正 2%。	100	100	100	100
规划限制	分为无限制、有一定限制、有较大限制,以待估宗地为 100,每相差一个等级修正 2%。	100	100	100	100
他项权利状况	分抵押、租赁、地役权,抵押权修正系数为 2%;租赁他项权利以实际租赁期限及租金水平标准计算调整系数;地役权修正幅度为 2%。	100	100	100	100

c.编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表,编制因素比较修正系数表,详见下表:
宗地区域、个别因素及权益状况因素比较因素修正系数表

项目	待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易价格(元/m ²)	2341	2026	3366
交易价格(元/m ²)	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易方式	100/100	100/100	100/100
交易日期	100/99.41	100/94.46	100/91.78

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
土地使用年期		100/120	100/120	100/120
区域因素	交通便捷度	100/98	100/98	100/100
	商业繁华程度	100/95	100/95	100/105
	基础设施状况	100/98	100/98	100/100
	公用服务设施状况	100/97	100/97	100/103
	自然环境	100/100	100/100	100/100
	人文环境	100/98	100/98	100/100
个别因素	临街状况	100/100	100/100	100/110
	开发程度	100/98	100/98	100/100
	容积率	100/95.5	100/95.5	100/95.5
	面积(平方米)	100/100	100/104	100/104
	土地形状	100/102	100/102	100/102
	地质条件	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100/100	100/100	100/100
	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正系数积		1.0123	1.0243	0.7534
比准价格(元/平方米)		2370	2076	2536

E.实例修正后的地价计算

根据上述测算得出三个案例的比准单价，三个修正价格差异较小，本次评估以三个修正价格的算术平均值作为市场比较法的比准价格，即：

土地使用权单价为 $(2,370+2,076+2,536) / 3 = 2,327$ 元/平方米

土地使用权总价 $= 2,327 \times 8,342 = 223,236,091.00$ 元

F.测算交易税费

a.土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

序号	项目	计算公式	税费率	金额(元)
一	房地产总销售收入			223,236,091.00

序号	项目	计算公式	税费率	金额(元)
二	扣除项目合计	1+2+3+4+5		179,094,456.35
1	取得土地使用权所支付的金额			128,148,642.50
2	开发土地和新建房及配套设施的成本			
3	房地产开发费用(管理、销售及资金利息)	(1+2)×税费率	10%	12,814,864.25
4	营业税及附加、印花税	一×税费率	5.67%	12,501,221.10
5	房地产企业加计扣除	(1+2)×20%	20%	25,629,728.50
三	转让房地产的增值额	(一)-(二)		44,141,634.65
四	增值额与扣除项目金额的比率	(三)/(二)×100%		24.65%
五	项目土地增值税			13,242,490.40

b.企业所得税

根据项目的销售情况测算,销售金额扣减成本、税金和期间费用后的值确定应纳所得额,所得税税率为 25%,则所得税计算表如下:

序号	项目	计算公式	金额(元)
一	销售金额		223,236,091.00
二	销售费用	0.5%	2,232,361.00
三	销售税金及附加	5.6%	12,501,221.00
四	开发成本	根据企业提供的资料,包括已支付的土地地价款及相关费用及开发成本	151,215,398.00
五	管理费用	0.5%	756,077.00
六	土地增值税	税法规定	13,242,490.00
七	应纳税所得额	(一)-(二)-(三)-(四)-(五)-(六)	43,288,543.00
八	所得税	(八)×25%	10,822,136.00
九	项目历年预缴所得税		0
十	项目最终需缴纳所得税		10,822,135.86

“海航荣御”项目二期最终评估价值=土地总价-土地增值税-企业所得税

= 199,171,500.00 元

(5)评估结果

存货-开发成本结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
开发成本	547,367,465.75	715,955,900.00	168,588,434.25	30.80

5.其他流动资产

评估基准日其他流动资产账面余额 26,085,674.29 元,核算内容为预交营业税、预交土地增值税、预交所得税等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他流动资产形成的原因，并对相应的凭证进行了抽查，以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他流动资产评估值 26,085,674.29 元。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	2,744,543.67	2,744,543.67	0.00	0.00
预付款项	25,540,494.04	25,540,494.04	0.00	0.00
其他应收款	13,021,608.50	13,019,239.55	-2,368.95	-0.02
减：坏账准备	2,368.95	0.00	-2,368.95	-100.00
其他应收款净值	13,019,239.55	13,019,239.55	0.00	0.00
存货	547,367,465.75	715,955,900.00	168,588,434.25	30.80
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净值	547,367,465.75	715,955,900.00	168,588,434.25	30.80
其他流动资产	26,085,674.29	26,085,674.29	0.00	0.00
流动资产合计	614,757,417.30	783,345,851.55	168,588,434.25	27.42

流动资产账面值 614,757,417.30 元，评估值 783,345,851.55 元，评估增值 168,588,434.25 元，增值率 27.42%，增值主要原因：

在存货-开发成本中核算的“海航荣御”项目取得时间较早，随开发项目周边配套完善，房地产价格较取得成本有不同程度的上涨，同时随着一期开发进展，评估时考虑了部分合理的开发利润，是形成存在评估增值的主要原因。

二、机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产是其他设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
其他设备	295,551.00	104,733.92
合计	295,551.00	104,733.92

(二)机器设备概况

1.概况

本次申报评估的其他设备共计 61 项，主要为服务于长春市宏义房地产开发有限公司办公用的电子设备及办公家具。主要包括桌、椅、电脑、空调、打印机等。

2.利用状况与日常维护

纳入评估范围的设备维护保养正常，均处于正常运转状态。

3.相关会计政策

(1)账面值构成

其他设备都为小型易安装设备其账面原值构成仅包括设备购置价。

(2)折旧方法

企业采用年限平均法计提折旧，各类设备资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率均按统一规定执行。

(三)核实过程

1.发放并指导填写各类调查表

根据企业设备类资产的构成特点及资产申报评估明细表的内容，评估人员向企业有关管理部门及使用部门发放《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

2.初步审核申报明细表

评估人员对企业提供的申报明细表结合各类设备调查表、台账资料等进行检查，对申报表中的错误、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

3.现场勘察与核实

评估人员根据经过初步核对的申报明细表对设备类资产进行了现场勘察，勘察原则为覆盖各类、典型勘察。勘察内容包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；向企业设备管理人员和操作人员了解设备的技术性能、运行状况、维护管理情况等。在现场勘察的同时，评估人员查阅并收集了主要设备的购置合同或发票，了解设备账面原值的构成。

4.完善申报评估明细表

根据现场勘察结果进一步完善申报评估明细表，做到“账”、“表”、“实”相符。

5. 查验权属资料

对评估范围内设备的权属资料进行查验，如：核查设备的购置合同及发票等。

(四) 评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

被评估单位为非增值税纳税人，其设备不符合增值税进项税抵扣条件，因此重置全价包含增值税。

计算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

1. 重置全价的确定

重置全价一般包括：设备购置价，因全部设备都是送货上门、不需安装或厂家负责安装的设备。设备重置全价计算公式如下：

重置全价 = 设备购置价

重置全价计算公式中的设备购置价格为设备含税出厂价。

2. 综合成新率的确定

对于电子设备、办公用具等设备，参考其工作环境、设备的运行状况等，判定尚可使用年限后确定综合成新率。计算公式如下：

综合成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

3. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

对于购置时间较早的部分电子设备等设备，以二手价确定重置价格。

(五) 典型案例

案例：电脑(其他设备评估明细表第36项)

规格型号：ThinkPad NEW X1

制造厂家：联想

购置日期：2014年11月

启用日期：2014年11月

账面原值：7,000.00元

账面净值：5,706.96元

数量：1台

1.基本概况

(1)概况

电脑ThinkPad NEW X1做工十分优秀，在保留了thinkpad一贯的可靠性同时，更加轻薄，堪称轻薄碳纤维笔记本的典范，快速充电技术市场定位清晰，适合经常出差的人使用。

(2)技术参数：

屏幕尺寸：14英寸

CPU型号：Intel 酷睿i7 4550U

屏幕分辨率：2560x1440

核心/线程数：双核心/四线程

电池类型：聚合物电池，4500毫安

笔记本重量：1.43Kg

厚度：18.16mm

设备状况：

清洁整齐、维护较好，能够满足日常工作需要。

2.重置全价的确定

(1)设备购置价

该设备在国内有经销商,通过向该国内经销商询价后确定设备含税购置价格为6,680.00元/台(含税价)。

(2)重置全价=设备购置费

=6,680.00(元)

3.成新率的确定

该设备于2014年11月投入使用，至评估基准日止，已使用0.66年，通过现场勘察鉴定并向设备管理及使用人员了解，得知该电脑设备工作环境良好、运行状况正常。另外公司有专人负责维修，维护保障及时，可满足公司日常业务工作的要求。经评估人员察看、

分析实体损耗情况，综合判定该设备尚可使用年限为4年，即：

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 4 / (4 + 0.66) \times 100\% \\ &= 86\% (\text{取整})\end{aligned}$$

4. 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 6,680.00 \times 86\% \\ &= 5,740.00 (\text{元}) (\text{取整})\end{aligned}$$

(六) 评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

机器设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
其他设备	295,551.00	104,733.92	225,320.00	145,610.00	-70,231.00	40,876.08	-23.76	39.03
合计	295,551.00	104,733.92	225,320.00	145,610.00	-70,231.00	40,876.08	-23.76	39.03

机器设备账面原值295,551.00元，评估原值225,320.00元，评估减值70,231.00元，减值率23.76%；账面净值104,733.92元，评估净值145,610.00元，评估增值40,876.08元，增值率39.03%。评估增减值原因主要如下：

电子产品市场价格整体呈现下降趋势，部分购置年代较早的电子设备本次按照市场二手价评估导致评估原值减值；企业计提折旧采用的折旧年限与评估时采用的经济寿命年限存在差异导致评估净值增值。

三、在建工程评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围内的在建工程为长春宏义地产所有的位于长春市朝阳区红旗街工农大路 1035 号“海航荣御”一期商业房地产，总建筑面积 68,630.69 平方米(其中地上 36,879.33 平方米，地下 31,751.36 平方米)。评估基准日，资产账面价值 368,795,238.10 元。

(二) 委估资产概况

1.权益状况

(1)权属状况:

至评估基准日,委估资产所在“海航荣御”项目一期及广场(地下土地使用权)已取得该项目的《建设用地规划许可证》(长规用地[2007]0458号)、《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用证》(长国用[2009]第 040005469、长国用[2008]第 040012878)、《建设工程规划许可证》(建字第 220000201000375 号、建字第 220000200800296 号)、《建筑工程施工许可证》(编号:长建工字[2008]第 1301 号)、《商品房销(预)售许可证》(长房售证[2011]第 037)及《吉林省房产面积测绘成果报告》等资料。

根据被评估单位提供的《国有土地使用证》(长国用[2009]第 040005469、长国用[2008]第 040012878),委估资产所在“海航荣御”一期及广场地块土地使用权面积总面积为 10,778 平方米,其中“海航荣御”一期土地使用权面积为 7,843 平方米,广场用地土地使用权面积为 2,935 平方米,一期土地使用权类型为出让,广场用地土地使用权类型为出让(地下使用权),土地用途为其他商服用地,商业终止日期为 2041 年 4 月 12 日,至评估基准日,商业剩余土地年期为 25.78 年。

根据被评估单位提供的《吉林省房产面积测绘成果报告》,委估资产所在“海航荣御”项目一期及广场在在建工程科目核算的总建筑面积 68,630.69 平方米(其中地上 36,879.33 平方米,地下 31,751.36 平方米),至评估基准日,评估对象尚未完工,尚未取得《房屋所有权证》。委估资产所在“海航荣御”项目一期及广场测绘面积统计表详见下表:

测绘面积统计表

层数	建筑面积(平方米)
地下一层	7769.35
地下二层	8042.59
地下三层	7961.9
地下四层	7977.52
一层	5221.35
二层	4952.71
三层	4972.77
四层	5215.72
五层	5216.22
六层	5225.71

层数	建筑面积(平方米)
七层	2891.47
八层	2383.57
出屋面积	799.81
合计	68,630.69

(2)他项权利:

根据被评估单位提供的资料,委估资产不存在抵押、租赁等他项权利状况。

2.实物状况

委估资产所在“海航荣御”项目一期及广场四至为:东至“海航荣御”二期土地,南至工农胡同,西至百脑汇科技大厦,北至工农大路。委估资产所在宗地地势平坦,形状较规则,土地开发程度为宗地外“七通”(通路、通电、通讯、供水、排水、通燃气、通暖)及宗地内场地平整。

本次委估资产所在“海航荣御”项目一期大楼主体已完工,二次结构已完成,房玻璃幕墙、装修、空调工程、消防工程、弱电工程、电梯安装工程均已完工,广场地下工程已建成。“海航荣御”项目一期计划于 2015 年 10 月 31 日完工。

3.区位状况

委估资产所在“海航荣御”项目一期位于长春市朝阳区红旗街工农大路 1035 号,百脑汇科技大厦南侧,处于长春市红旗街商业中心区,区域内 25 路、80 路内环、80 路外环等多条公交线路,交通便捷度较好;该区域内学校、医院、幼儿园、超市、宾馆等公用配套设施完善,人流量较大,商服繁华度较高,随着该区域的不断发展,未来发展潜力较好。

(三)评估步骤和方法

1.核查资料

根据资产评估的原则和程序,首先指导和帮助被评估单位填写“清查评估明细表”,根据被评估单位提供的评估资料,进行房地产权属状况、房地产面积、账面价值及使用维护状况等情况的核实。

2.现场勘查

根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对委估资产进行了现场勘察。经现场勘查其装修、维护及使用等状况，并根据实际情况填写了房屋实地情况调查表。

3. 社会及市场调查

就本次评估涉及到的委估资产，评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了周边类似房地产市场交易实例等有关资料，取得房地产评估的作价依据。

4. 评定估算

根据收集掌握的有关资料，运用上述评估方法，并掌握委估资产的性质、土地使用年限、房地产的楼层、装修、设备设施等条件，对委估资产进行综合评定估算。

5. 评估方法

委估资产已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，并结合本项目特点以及账面价值的构成，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估。

假设开发法评估具体测算步骤如下：

- (1) 调查待开发房地产的基本情况；
- (2) 估计开发建设期；
- (3) 预测开发完成后的房地产价值；
- (4) 估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加、投资利息、合理利润。

在建工程价值 = 开发完成后的房地产价值 - 续建成本 - 销售费用 - 管理费用 - 销售税费 - 投资利息 - 投资利润

(四) 评估过程

1. 假设开发法测算公式：

假设开发法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和销售税费等，以价格余额来估算在建工程价格的方法。公式如下：

在建工程价值 = 开发完成后的房地产价值 - 续建成本 - 管理费用 -

销售费用-投资利息-销售税费-投资利润

2.确定项目建设开发经营期

根据估价人员现场勘查完工状况，假设以委估资产现状建设规模达到交付使用条件，后续开发期为 4 个月。

3.确定开发经营方式及收益建筑面积

根据被评估单位提供的资料，“海航荣御”项目一期及广场计划开发的主要产品有商业、办公(地下一层至地上七层)及地下停车位(地下四层至地下二层)，其中在在建工程科目中核算的主要产品为商业及地下停车位，八层及出屋部分为公共配套层，该部分面积不产生经营收益，故委估资产各产品收益面积如下表：

序号	业态	收益总建筑面积(平方米)
1	商业	41465.3
2	地下车位	362个

4.确定开发完成后的房地产价值

根据被评估单位提供的资料 and 介绍，项目计划开发的主要产品有商业及地下停车位，采用收益法测算开发完成后的房地产价值。

测算商业及停车场建成后的房地产市场价格，具体的测算过程如下：

(1)房地产年总收益的计算

①评估对象租金水平的确定

根据评估基准日朝阳区同类房地产交易的市场价格和被估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定该部分的房地产价值。

对于商业房地产的租金采用市场法确定，选取近期租赁市场的三个比较实例，然后进行各项因素修正得到评估对象的平均租金水平。对于地下停车场收费标准参照当地停车收费规定确定。

商业房地产因其楼层的差异其市场价格水平有所差异，本次测算首先测算出评估对象商业 1 层的市场租金水平，之后对其它楼层商业房地产进行楼层情况的修正，确定房屋的市场租金水平。

商业市场租金调查表

特征要素 \ 案例名称	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
建筑面积单价(元/m ² /天)	8.3	9.0	8.3
价格内涵	建筑面积单价	建筑面积单价	建筑面积单价
交易时间	2015 年 3 月	2015 年 4 月	2015 年 3 月
交易情况	正常	正常	正常
房屋坐落	红旗街艺术学院	红旗街欧亚商都对面	红旗街
房屋用途	商业	商业	商业
租赁面积	6	30	6
案例所处楼层	1 层	1 层	1 层
付款方式	押一付三	押一付三	押一付三
装修状况	精装	精装	精装

对上述租赁案例进行交易情况、市场状况以及区位状况、实物状况进行调整。其中区位状况考虑的因素有：交通便捷度、自然人文环境质量、距商业中心距离、基础设施、公共配套设施等；实物状况考虑的因素有：公共部分因素、户内部分因素等。

经综合修正后得出 1 层商业的租赁单价，见下表：

一层商业租金市场法测算表

	单位	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
一、租赁单价	(元/m ² /天)	8.3	9	8.3
二、成交日期	年月	2015 年 3 月	2015 年 4 月	2015 年 3 月
三、建立比较基准后价格		8.3	9	8.3
统一面积内涵价格		8.3	9	8.3
统一付款方式后价格		8.3	9	8.3
统一价格单位后价格		8.3	9	8.3
四、交易情况修正后价格		8.3	9	8.3
交易情况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
五、市场状况调整后价格		8.3	9	8.3
市场状况调整系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
六、房地产状况调整后价格		8.0427	8.55	8.0427
区位状况调整后价格		8.466	9	8.466
区位状况调整系数	%	102.00%	100.00%	102.00%
实物状况调整后价格		7.885	8.55	7.885
实物状况修正系数	%	95.00%	95.00%	95.00%
权益状况调整后价格		8.3	9	8.3
权益状况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
七、测算结果	租赁单价	(元/m ² /天)	8.2	

根据上述测算，确定评估基准日委估资产一层商业房地产市场租金为 8.2 元/平方米.天。

评估人员依据对评估对象房地产周边商业房地产的市场调查资

料、待估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定商业1层租金价格为8.2元/平方米·天；对其进行楼层的修正，根据评估人员对评估对象房地产所在区域的商业房地产市场调查分析，商业房地产因楼层不同对价值有一定影响，测算结果如下表：

层数	楼层修正	租金(元/平方米·天)
一层	100%	8.2
二层	60%	4.9
三层	55%	4.5
四层	50%	4.1
五层	45%	3.7
六-七层	40%	3.3
地下一层	50%	4.1

根据评估人员对朝阳区红旗街停车收费的调查，朝阳区红旗街地下停车收费标准为8元/小时。根据被评估单位提供的《技术经济指标》停车场共有356个车位。

根据评估人员收集的评估对象所在朝阳区红旗街近年的租金增长水平，租金价格水平增长率在2%-4%之间，考虑到本次评估房地产所在的区位情况及其实物状况，本次评估以评估基准日的租金价格为基准价格，在未来的租金价格水平按每年4%增长。

②空置率的确定

根据评估人员对朝阳区商业及地下停车场房地产的市场调查，评估对象商业房地产所处区域该类房地产空置率水平一直稳定在5%-10%之间，地下停车场空置率水平在50%-60%。考虑到评估对象房地产在区域内的位置、楼层、临街状况及进深、建筑装修情况等个别因素，经综合分析后，评估人员确定商业空置率为5%，停车场空置率在55%。

③年总收益

房地产年总收益包括租金收入以及房地产出租押金收入，其中押金收入考虑到当地出租市场操作惯例，押1个月的租金，则押金收入按照1个月租金的年利息计算。

房地产年总收益=租金单价×出租面积×(1-空置率)×365+押金(一般为一个月租金)×一年期银行定期存款利率

(2)年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括房屋维修费、管理费、房产税、营业税、城市维护建设税及教育费附加、城镇土地使用税、保险费、租赁中介费。各项费用取值计算过程如下：

①房屋维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，一般按房屋重置价的 1% 计算。根据本公司搜集的建筑材料、设备、人工价格等建安成本资料，同时评估人员参考了朝阳区近年类似房产的建筑水平，并结合企业本次装修改造预算费用，综合确定评估对象的重置单价为 3500 元/平方米。。

维修费=房屋重置单价×建筑面积×1%

②管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年房地产总收益(不含租金的押金收入)的一定比例确定，取管理费费率 2%。

管理费=(房地产年总收益－租金的押金收入)×管理费费率

③房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号)，房产税的税率，依照年房地产总收益(不含租金的押金收入)计算缴纳的，税率为 12%。

房产税=(房地产年总收益－租金的押金收入)×12%

④营业税、城市维护建设税、教育费附加：评估基准日，长春地区营业税率、城市维护建设税、教育费附加费、地方教育附加为 5.6%。

营业税率、城市维护建设税、教育费附加费、地方教育附加
=(房地产年总收益－租金的押金收入)×5.6%

⑤城镇土地使用税：根据《长春市人民政府关于调整城镇土地使用税土地纳税等级范围和税额标准的通知》(长府发[2007]25号)，估价对象位于长春市土地二级地段，城镇土地使用税的缴费标准为 21 元/平方米。

城镇土地使用税=21 元/平方米×分摊土地面积

⑥保险费：指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保

险公司支付的费用，按房屋重置现值的 1‰计，本次评估对象房地产的重置价为 3500 元/平方米，房屋经济耐用年限为 60 年，房屋尚未建成，故成新率为 100%。

$$\text{⑦保险费} = \text{房产重置单价} \times \text{房屋建筑面积} \times \text{成新率} \times 1\text{‰}$$

租赁中介费：指委托中介对外出租房屋支付的中介服务费用，根据当地租赁中介收费的市场情况，本次取评估对象租赁期外年房地产租金收益的 1.00%。

$$\text{租赁中介费} = (\text{房地产年总收益} - \text{押金利息收入}) \times \text{费用比率}$$

$$\text{⑧房地产年总费用：}$$

年总费用合计 = 房屋维修费 + 管理费 + 房产税 + 营业税及教附加 + 城镇土地使用税 + 保险费 + 租赁中介费

$$\text{(3)年租金净收益}$$

$$\text{年租金净收益} = \text{房地产年总收益} - \text{年总费用}$$

评估对象尚未建成，评估对象地处朝阳区内，商圈内的租金水平和运营费用随着经济水平的发展有一定的增长，预计评估对象在收益年期内的租金净收益水平也保持一定的增长，增长率为 4%。

$$\text{(4)报酬率}$$

累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是指没有风险或风险极小的投资报酬率，一般选取同一时期的国债利率或银行存款利率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据评估对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

累加法的一个细化公式为：

$$\text{报酬率} = \text{安全利率} + \text{投资风险补偿率} + \text{管理负担补偿率} + \text{缺乏流动性补偿率} - \text{投资带来的优惠率}$$

其中：

①投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定具有一定风险性的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，

不然就不会投资；

②管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券；

③缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿房地产与股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱；

④投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。

累加法计算报酬率见下表：

报酬率计算表

项 目	数值
安全利率	2.0%
投资风险补偿率	3.0%
管理负担补偿率	1.0%
缺乏流动性补偿率	1.5%
投资带来的优惠率	-1.0%
报酬率	6.5%

(5)可获收益年限

评估对象房地产尚未竣工，钢混结构，经济耐用寿命为 60 年，剩余经济耐用年期为 60 年；评估对象房地产所占宗地土地使用年期至 2041 年 4 月 12 日，至评估基准日剩余土地使用年期 25.78 年，委估资产剩余建设年期为 0.33 年，建设期内委估资产无收益，根据孰短原则，确定评估对象剩余的收益年限为 25.45 年。

(6)收益法评估结果的确定

收益法计算公式：

$$V = A1/R1 \times [1 - 1/(1 + R1)^n] + \{A2/(R2 - g) \times [1 - (1 + g)^{n-i}/(1 + R2)^{n-i}]\} / (1 + R2)^i$$

其中：A1 为租约期内的年纯收益

A2 为租约期外的年纯收益

R1 为租约期内的资本化率

R2 为租约期外的资本化率

g 为净收益逐年递增的比例

i 为租约期限

n 为收益年限

详细计算过程见房地产收益法计算表:

西安民生集团股份有限公司拟发行股份购买海南供销大集控股有限公司 100%股权项目评估说明

序号	用途	合同计租面积(m ²)	租期内外	合同到期日	单位租金(元/平方米/天)	押金利息收入(元)	空置率	租期内年租金毛收入(元)	租期内年运营费用(元)	维修费(元)	管理费(元)	房产税(元)	营业税及附加	保险费(元)	城镇土地使用税	租赁中介费	租期内年租金净收益(元)	资本化率	房地产收益现值(万元)	评估总价(万元)	评估单价(元/平方米)
1	商业	5221.35	租期外	2015/12/31	8.20	26046	5%	14846126	3294396	182747	296923	1781535	831383	18275	35072	148461	11577775	6.50%	1121.89	22139.35	42402
			租期外	2016/12/31	8.53	27088	5%	15439971	3416728	182747	308799	1852796	864638	18275	35072	154400	12050330	6.50%	1096.41		
			租期外	2017/12/31	8.87	28171	5%	16057569	3543953	182747	321151	1926908	899224	18275	35072	160576	12541787	6.50%	1071.48		
			租期外	2018/12/31	9.22	29298	5%	16699872	3676268	182747	333997	2003985	935193	18275	35072	166999	13052902	6.50%	1047.09		
			租期外	2019/12/31	9.59	30470	5%	17367867	3813875	182747	347357	2084144	972601	18275	35072	173679	13584462	6.50%	1023.22		
			租期外	2041/4/12	9.98	31689	5%	18062582	3956986	182747	361252	2167510	1011505	18275	35072	180626	14137284	6.50%	16779.25		
2	商业	4952.71	租期外	2015/12/31	4.92	14823	5%	8449373	1964518	173345	168987	1013925	473165	17334	33268	84494	6499678	6.50%	629.82	12485.69	25210
			租期外	2016/12/31	5.12	15416	5%	8787348	2034141	173345	175747	1054482	492091	17334	33268	87873	6768623	6.50%	615.85		
			租期外	2017/12/31	5.32	16033	5%	9138842	2106548	173345	182777	1096661	511775	17334	33268	91388	7048326	6.50%	602.16		
			租期外	2018/12/31	5.53	16674	5%	9504395	2181852	173345	190088	1140527	532246	17334	33268	95044	7339217	6.50%	588.74		
			租期外	2019/12/31	5.76	17341	5%	9884571	2260169	173345	197691	1186149	553536	17334	33268	98846	7641744	6.50%	575.60		
			租期外	2041/4/12	5.99	18035	5%	10279954	2341618	173345	205599	1233594	575677	17334	33268	102800	7956371	6.50%	9473.51		
3	商业	4972.77	租期外	2015/12/31	4.51	13643	5%	7776629	1826840	174047	155533	933195	435491	17405	33402	77766	5963433	6.50%	577.86	11467.62	23061
			租期外	2016/12/31	4.69	14189	5%	8087694	1890919	174047	161754	970523	452911	17405	33402	80877	6210964	6.50%	565.11		
			租期外	2017/12/31	4.88	14756	5%	8411202	1957562	174047	168224	1009344	471027	17405	33402	84112	6468397	6.50%	552.61		
			租期外	2018/12/31	5.07	15347	5%	8747650	2026870	174047	174953	1049718	489868	17405	33402	87477	6736127	6.50%	540.36		
			租期外	2019/12/31	5.28	15961	5%	9097556	2098951	174047	181951	1091707	509463	17405	33402	90976	7014566	6.50%	528.36		
			租期外	2041/4/12	5.49	16599	5%	9461458	2173915	174047	189229	1135375	529842	17405	33402	94615	7304143	6.50%	8703.32		
4	商业	5215.72	租期外	2015/12/31	4.10	13009	5%	7415059	1763342	182550	148301	889807	415243	18255	35034	74151	5664726	6.50%	548.91	10907.04	20912
			租期外	2016/12/31	4.26	13529	5%	7711661	1824442	182550	154233	925399	431853	18255	35034	77117	5900749	6.50%	536.89		
			租期外	2017/12/31	4.43	14070	5%	8020128	1887986	182550	160403	962415	449127	18255	35034	80201	6146212	6.50%	525.09		
			租期外	2018/12/31	4.61	14633	5%	8340933	1954072	182550	166819	1000912	467092	18255	35034	83409	6401494	6.50%	513.52		
			租期外	2019/12/31	4.80	15219	5%	8674570	2022801	182550	173491	1040948	485776	18255	35034	86746	6666987	6.50%	502.18		
			租期外	2041/4/12	4.99	15827	5%	9021553	2094279	182550	180431	1082586	505207	18255	35034	90216	6943101	6.50%	8280.45		
5	商业	5216.22	租期外	2015/12/31	3.69	11709	5%	6674193	1610746	182568	133484	800903	373755	18257	35038	66742	5075156	6.50%	491.78	9787.14	18763
			租期外	2016/12/31	3.84	12177	5%	6941160	1665741	182568	138823	832939	388705	18257	35038	69412	5287597	6.50%	481.10		
			租期外	2017/12/31	3.99	12665	5%	7218807	1722936	182568	144376	866257	404253	18257	35038	72188	5508535	6.50%	470.61		
			租期外	2018/12/31	4.15	13171	5%	7507559	1782419	182568	150151	900907	420423	18257	35038	75076	5738311	6.50%	460.32		
			租期外	2019/12/31	4.32	13698	5%	7807861	1844282	182568	156157	936943	437240	18257	35038	78079	5977278	6.50%	450.23		
			租期外	2041/4/12	4.49	14246	5%	8120176	1908618	182568	162404	974421	454730	18257	35038	81202	6225803	6.50%	7433.10		
6	商业	8117.18	租期外	2015/12/31	3.28	16196	5%	9231994	2268826	284101	184640	1107839	516992	28410	54524	92320	6979364	6.50%	676.30	13485.82	16614

西安民生集团股份有限公司拟发行股份购买海南供销大集控股有限公司 100%股权项目评估说明

序号	用途	合同计租面积(m ²)	租期内外	合同到期日	单位租金(元/平方米/天)	押金利息收入(元)	空置率	租期内年租金毛收入(元)	租期内年运营费用(元)	维修费(元)	管理费(元)	房产税(元)	营业税及附加	保险费(元)	城镇土地使用税	租赁中介费	租期内年租金净收益(元)	资本化率	房地产收益现值(万元)	评估总价(万元)	评估单价(元/平方米)
			租期外	2016/12/31	3.41	16844	5%	9601273	2344897	284101	192025	1152153	537671	28410	54524	96013	7273220	6.50%	661.76		
			租期外	2017/12/31	3.55	17518	5%	9985324	2424012	284101	199706	1198239	559178	28410	54524	99853	7578830	6.50%	647.48		
			租期外	2018/12/31	3.69	18219	5%	10384737	2506291	284101	207695	1246168	581545	28410	54524	103847	7896665	6.50%	633.46		
			租期外	2019/12/31	3.84	18948	5%	10800127	2591861	284101	216003	1296015	604807	28410	54524	108001	8227213	6.50%	619.70		
			租期外	2041/4/12	3.99	19705	5%	11232132	2680854	284101	224643	1347856	628999	28410	54524	112321	8570983	6.50%	10247.11		
7	商业	7769.35	租期外	2015/12/31	4.10	19378	5%	11045491	2574491	271927	220910	1325459	618547	27193		110455	8490378	6.50%	822.72	16313.85	20998
			租期外	2016/12/31	4.26	20153	5%	11487310	2665506	271927	229746	1378477	643289	27193		114873	8841958	6.50%	804.50		
			租期外	2017/12/31	4.43	20959	5%	11946803	2760161	271927	238936	1433616	669021	27193		119468	9207601	6.50%	786.63		
			租期外	2018/12/31	4.61	21798	5%	12424675	2858603	271927	248494	1490961	695782	27193		124247	9587869	6.50%	769.13		
			租期外	2019/12/31	4.80	22670	5%	12921662	2960982	271927	258433	1550599	723613	27193		129217	9983349	6.50%	751.97		
			租期外	2041/4/12	4.99	23576	5%	13438528	3067457	271927	268771	1612623	752558	27193		134385	10394648	6.50%	12378.90		
8		23982.01	租期外	2015/12/31	1.28	0	55%	11226816	3123763	839370	224536	1347218	628702	83937		0	8103053	6.50%	785.19	11800.26	4920
			租期外	2016/12/31	1.32	0	55%	11563620	3189777	839370	231272	1387634	647563	83937		0	8373843	6.50%	761.90		
			租期外	2017/12/31	1.36	0	55%	11910529	3257771	839370	238211	1429263	666990	83937		0	8652758	6.50%	739.23		
			租期外	2018/12/31	1.40	0	55%	12267845	3327805	839370	245357	1472141	686999	83937		0	8940040	6.50%	717.16		
			租期外	2019/12/31	1.44	0	55%	12635880	3399940	839370	252718	1516306	707609	83937		0	9235940	6.50%	695.68		
			租期外	2041/4/12	1.49	0	55%	13014957	3474239	839370	260299	1561795	728838	83937		0	9540718	6.50%	8101.10		
合计		65447.31																		108386.77	

(7)确定开发完成后的房地产价值

房地产价值一览表

物业类型	房地产总收益（万元）
商业	96,586.50
停车场	11800.26
合计	108,386.77

故最终开发完成后的房地产价值为 108,386.77 万元。

5.续建成本：根据本项目的实际情况，评估对象的续建成本包括前期工程费及其他费用、建安工程费、红线内基础设施建设费及不可预见费等。

根据朝阳区建设工程造价网、朝阳区统计局公布的统计信息，并结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用的情况，故本次评估参考被评估单位提供的本项目投资估算、目标成本控制计划、设计和交房标准、项目已投入的建安工程费和其他费用数据，主要采用市场平均造价水平综合确定评估对象建成后每平方米的建安造价，截止估价时点，根据被评估单位提供的本项目投资估算、目标成本控制计划、设计和交房标准、项目已投入的建安工程费和其他费用数据，评估对象续建期的还需投入的建安工程费及其它费用共计 29,453,873.70 元。

6.销售费用

包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用、代理销售佣金等。综合考虑按商业类综合项目开发完成后房地产价值的 2%计取，故评估对象销售费用取 2%。

$$\begin{aligned}\text{销售费用} &= \text{未预售部分开发完成后房地产价值} \times 2\% \\ &= 21,677,400.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

7.管理费用

指房地产开发过程中需发生的管理费用，管理费用根据房地产开发行业的平均水平，取评估对象续建开发成本的 1%确定。

$$\text{管理费用} = \text{续建开发成本} \times 1\%$$

=294,500.00 元

8.销售税金及附加

销售税金及附加主要包括营业税、城建税、教育费附加和地方教育费附加，营业税按销售收入乘以税率 5%计算，城建税及教育费附加为营业税的 12%。综合上述税金及附加率按 5.6%计算。

营业税=开发完成后房地产价值×5%

=54,193,400.00 元

城建税、教育费附加和地方教育费附加=营业税×12%

=6,503,200.00 元

9.投资利息

应计息的项目包括：需要求取的在建工程的价值 V；续建成本和管理费及销售费用。

根据本项目开发进度计划，自评估基准日时起预计续期开发期为 4 个月，则本次评估计息周期设定为 4 个月，并设定续建成本均匀投入，评估对象价值及买方购买评估对象应负担的税费按期初一次性投入。利率取估价期日中国人民银行公布的 1 年期贷款年利率 4.85%进行计算。则：

投资利息= $V \times 4.85\% \times 4/12 + (\text{续建开发成本} + \text{管理费用}) \times 4.85\% \times 4/12/2$

10.投资利润

投资利润率以购买在建工程以及续建成本、续建管理费用为基数，参考同级别房地产类公司的多年的平均净利润率，并考虑长春市城市级别及地域差异情况，根据长春市商业类综合房地产市场开发情况，结合项目所处位置、项目定位、工程进度综合确定评估对象所在项目利润率为 10%。

合理成本利润=评估价值×合理成本利润率×后续开发期+(续建成本+续建管理费用)×合理成本利润率×后续开发期/2

11.评估对象在建工程价值 V

$V = \text{开发完成的价值} - \text{续建成本} - \text{销售费用} - \text{管理费用} - \text{销售税金} - \text{投资利息} - \text{投资利润}$

评估结果详见下表：

金额单位：人民币元

项目名称		可销售面积		金额
一	项目预计销售收入	65,447.31		1,083,867,652.85
1	待售	65,447.31		1,083,867,652.85
二	续建成本			29,453,873.70
1	总投资估算	从工程总投资取数		288,808,209.72
2	已投入开发成本金额	从账面已付款中取数		259,354,336.02
3	续建成本	后续工程应投入成本+已完工合同未支付款		29,453,873.70
三	管理费用	按续建成本	1.00%	294,500.00
四	销售费用	按销售收入的	2.00%	21,677,400.00
五	投资利息	贷款利率	4.85%	14,817,700.00
六	销售税金及附加	按销售收入的	5.60%	60,696,600.00
	其中：营业税	按销售收入的	5%	54,193,400.00
	城市维建税	按营业税的	7%	3,793,500.00
	教育费附加	按营业税的	3%	1,625,800.00
	地方教育费附加	按营业税的	2%	1,083,900.00
七	续建投资利润	投资利润率	10%	31,045,000.00
八	在建工程评估值			925,882,600.00

(五)评估结果

在建工程账面值 368,795,238.10 元，评估值 925,882,600.00 元，评估增值 557,087,361.90 元，增值率 151.06%。评估增值的主要原因为：

- 1.项目取得时间较早，取得成本较低，随着近年经济发展的影响，商业类房地产市场价格有一定幅度的上涨；
- 2.同时随着项目开发进展，评估时考虑了部分合理的开发利润；
- 3.在建工程账面值不含其对应土地的账面价值，但评估值中包含土地的价值，故有一定的增值。

四、土地使用权评估技术说明

纳入本次评估范围的是长春宏义地产在建工程所对应的 2 宗出让土地使用权，账面价值 34,851,798.59 元。

至评估基准日，委估资产所在“海航荣御”项目一期及广场（地下土地使用权）已取得该项目的《建设用地规划许可证》（长规用地[2007]0458 号）、《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用证》（长国用[2009]第 040005469、长国用[2008]第 040012878）、《建设工程规划许可证》（建字第 220000201000375 号、建字第 220000200800296 号）、《建筑工程施工许可证》（编号：长建工字[2008]第 1301 号）、《商品房销（预）售许可证》（长房售证[2011]第 037）及《吉林省房产面积测绘成果报告》等资料。

根据被评估单位提供的《国有土地使用证》(长国用[2009]第 040005469、长国用[2008]第 040012878), 委估资产所在“海航荣御”一期及广场地块土地使用权面积总面积为 10,778 平方米, 其中“海航荣御”一期土地使用权面积为 7,843 平方米, 广场用地土地使用权面积为 2,935 平方米, 一期土地使用权类型为出让, 广场用地土地使用权类型为出让(地下使用权), 土地用途为其他商服用地, 商业终止日期为 2041 年 4 月 12 日, 至评估基准日, 商业剩余土地年期为 25.78 年。

土地使用权评估为零, 评估减值 34,851,798.59 元, 减值率 100.00%。减值原因为本次评估将其并入在建工程中一并测算, 其评估值包含在在建工程中。

五、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括: 应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示:

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	30,096,126.73
预收款项	245,067,502.00
应付职工薪酬	150,466.15
应交税费	8,243.85
其他应付款	792,573,566.77
流动负债合计	1,067,895,905.50

(二)核实过程

1.核对账目: 根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表, 首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符; 然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符; 最后按照重要性原则, 对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集: 评估人员按照重要性原则, 根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的相关合同、职工薪酬制度、完税证明以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况；调查了解了业务核算等情况。

(三)评估方法

1.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 30,096,126.73 元。核算内容为被评估单位应付给关联单位工程款、电费、材料费和广告费等款项。

评估人员向被评估单位调查了解了工程款等情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值 30,096,126.73 元。

2.预收账款

评估基准日预收账款账面价值 245,067,502.00 元。核算内容为预收海航时代中心一期项目房款。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收账款评估值 245,067,502.00 元。

3.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 150,466.15 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括：住房公积金及职工教育经费。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值 150,466.15 元。

4.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 8,243.85 元。核算内容为被评估单

位按照税法等规定代扣的个人所得税。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值 8,243.85 元。

5.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 792,573,566.77 元，核算内容为被评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应付股利、应交税费、长期应付款以外的其他各项应付、暂收的款项。主要是保证金、资金拆借利息和与内部单位的往来款等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值 792,573,566.77 元。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付账款	30,096,126.73	30,096,126.73	0.00	0.00
预收款项	245,067,502.00	245,067,502.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	150,466.15	150,466.15	0.00	0.00
应交税费	8,243.85	8,243.85	0.00	0.00
其他应付款	792,573,566.77	792,573,566.77	0.00	0.00
流动负债合计	1,067,895,905.50	1,067,895,905.50	0.00	0.00

第四章 评估结论

一、长春宏义地产具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	614,757,417.30	783,345,851.55	168,588,434.25	27.42
货币资金	2,744,543.67	2,744,543.67	0.00	0.00
预付款项	25,540,494.04	25,540,494.04	0.00	0.00
其他应收款	13,021,608.50	13,019,239.55	-2,368.95	-0.02
减：坏账准备	2,368.95	0.00	-2,368.95	-100.00
其他应收款净值	13,019,239.55	13,019,239.55	0.00	0.00
存货	547,367,465.75	715,955,900.00	168,588,434.25	30.80
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净值	547,367,465.75	715,955,900.00	168,588,434.25	30.80
其他流动资产	26,085,674.29	26,085,674.29	0.00	0.00
二、非流动资产合计	403,751,770.61	926,028,210.00	522,276,439.39	129.36
固定资产原值	295,551.00	225,320.00	-70,231.00	-23.76
设备类	295,551.00	225,320.00	-70,231.00	-23.76
固定资产净值	104,733.92	145,610.00	40,876.08	39.03
设备类	104,733.92	145,610.00	40,876.08	39.03
减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
固定资产净额	104,733.92	145,610.00	40,876.08	39.03
在建工程	368,795,238.10	925,882,600.00	557,087,361.90	151.06
其中：土建工程	368,795,238.10	925,882,600.00	557,087,361.90	151.06
减：在建工程减值准备	0.00	0.00	0.00	
在建工程净额	368,795,238.10	925,882,600.00	557,087,361.90	151.06
无形资产	34,851,798.59	0.00	-34,851,798.59	-100.00
其中：土地使用权	34,851,798.59	0.00	-34,851,798.59	-100.00
三、资产总计	1,018,509,187.91	1,709,374,061.55	690,864,873.64	67.83
四、流动负债合计	1,067,895,905.50	1,067,895,905.50	0.00	0.00
应付账款	30,096,126.73	30,096,126.73	0.00	0.00
预收款项	245,067,502.00	245,067,502.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	150,466.15	150,466.15	0.00	0.00
应交税费	8,243.85	8,243.85	0.00	0.00
其他应付款	792,573,566.77	792,573,566.77	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	
六、负债合计	1,067,895,905.50	1,067,895,905.50	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	-49,386,717.59	641,478,156.05	690,864,873.64	1,398.89

二、增减值原因分析

(一)流动资产账面值 614,757,417.30 元，评估值 788,345,351.55 元，评估增值 173,587,934.25 元，增值率 28.24%，增值主要原因：

在存货-开发成本中核算的“海航荣御”项目取得时间较早，随开发项目周边配套完善，房地产价格较取得成本有不同程度的上涨，同时随着一期开发进展，评估时考虑了部分合理的开发利润，导致评估增值。

(二)机器设备账面原值 295,551.00 元，评估原值 225,320.00 元，评估减值 70,231.00 元，减值率 23.76%；账面净值 104,733.92 元，评估净

值 145,610.00 元，评估增值 40,876.08 元，增值率 39.03%。评估增减值原因主要如下：

电子产品市场价格整体呈现下降趋势，部分购置年代较早的电子设备本次按照市场二手价评估导致评估原值减值；企业计提折旧采用的折旧年限小于评估时采用的经济寿命年限导致评估净值增值。

(三)在建工程账面值 368,795,238.10 元，评估值 925,882,600.00 元，评估增值 557,087,361.90 元，增值率 151.06%。评估增值的主要原因为：

1.项目取得时间较早，取得成本较低，随着近年经济发展的影响，商业类房地产市场价格有一定幅度的上涨；

2.同时随着项目开发进展，评估时考虑了部分合理的开发利润；

3.在建工程账面值不含其对应土地的账面价值，但评估值中包含土地的价值，故有一定的增值。

(四)土地使用权评估为零，评估减值 34,851,798.59 元，减值率 100.00%，评估减值的主要原因是土地使用权在在建工程中考虑所致。

第五章 特别事项说明

无。

第五部分 山东海航商业发展有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：山东海航商业发展有限公司(以下简称“山东海航商业”)

法定住所：青岛市市南区延安三路 234 号 1 号楼 5101 室

法定代表人：闫伟

注册资本：肆亿伍仟万元整

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

主要经营范围：批发兼零售预包装食品、散装食品、乳制品(含婴幼儿配方奶粉)(食品流通许可证有效期限以许可证为准)。在政府批准的范围内从事房地产开发、销售、房屋租赁、中介及物业管理(凭资质经营)；零售：服装鞋帽、日用百货、文体用品、珠宝首饰、针纺织品、五金交电、化妆品、花卉、通讯器材、照相器材以及以上货物和技术的进出口业务；房屋租赁；商业设施租赁、商业企业管理、策划、咨询；项目投资管理、技术开发、转让及咨询；设备租赁(汽车除外)；场地租赁；经营性停车场。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

二、历史沿革

公司成立。2004年8月31日，山东海航商业(原万邦(青岛)置业发展有限公司)由马绍尔群岛共和国万邦房地产开发有限公司、青岛诚基置业有限公司共同出资组建的合资有限公司，注册资本为人民币10,000万元。马绍尔群岛共和国万邦房地产开发有限公司、青岛诚基置业有限公司分别持股70%、30%。

第一次增资。2006年5月8日，根据股东会决议，山东海航商业注册资本增加到20,000万元人民币。此次增资后，山东海航商业股东及持股比例不变。

第二次增资。2006年9月25日，根据股东会决议，山东海航商业注册资本增加到30,000万元人民币。此次增资后，山东海航商业股东及持股比例不变。

第三次增加注册资本。2007年8月14日，根据股东会决议，山东海航商业注册资本增加到45,000万元人民币。此次增资后，山东海航商业股东及持股比例不变。

第一次股权转让。2011年4月25日，根据股东会决议，马绍尔群岛共和国万邦房地产、青岛诚基置业有限公司分别将其持有的山东海航商业股权全部转让给青岛海航地产开发有限公司(原青岛海航家乐投资管理有限公司)。此次股权转让后，青岛海航地产开发有限公司持有山东海航商业100%的股权。

第二次股权转让。2015年4月28日，根据股东会决议，青岛海

航地产开发有限公司将其持有的山东海航商业 100%的股权全部转让给海南海岛绿色农业开发有限公司。此次股权转让后，山东海航商业股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	海南海岛绿色农业开发有限公司	45,000.00	100.00%
	合计	45,000.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例不变。

三、公司产权及经营管理结构

山东海航商业下设综合管理部、计划财务部、物业管理部、招商租售部、商业运营部、工程项目部六个部门。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	296,433.24	204,736.89	161,299.85
总负债	265,203.37	177,246.35	136,051.00
净资产	31,229.87	27,490.54	25,248.86
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	41,968.52	16,863.92	4,690.04
利润总额	9,604.53	-3,723.83	-2,264.32
净利润	9,616.13	-3,739.33	-2,241.68

第二章 主要资产概况

山东海航商业纳入评估范围的主要资产包括存货-开发产品、投资性房地产和房屋建筑物等。

(一) 存货—开发产品

海航万邦中心项目位于青岛市市南区延安三路234号海航万邦中心。海航万邦中心是一个城市综合体，由一栋51层5A写字楼(1号楼)、一栋30层国际海景公寓(2号楼)，其中，1号楼B1层至4层为购物中心。

海航万邦中心项目工程总占地面积20,246平方米，规划总建筑面积216,021.86平方米，其中地上建筑面积为146,659.11平方米，地下面积69,365.75平方米；实测建筑面积213,943.89平方米，其中地上建筑面积为146,656.77平方米，地下建筑面积为67,287.12平方米，于2011年1月31日全部竣工验收。

纳入评估范围的开发产品为“海航万邦中心项目”部分待售物业，包括公寓和车位，截止评估基准日该项目尚有公寓的建筑面积为17,948.60平方米和879个车位未出售。

(二)投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产为“海航万邦中心项目”计划长期出租的物业，包括海航万邦中心 (1号楼)26-32层、34层、36-46层和48-51层的5A写字楼，建筑面积为41,602.96平方米，以及B1层至4层部分商业，商业建筑面积为3,018.08平方米。截止评估基准日投资性房地产均正常使用。

(三)房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物为“海航万邦中心项目”计划长期自持的物业，包括海航万邦中心(1号楼)B1层至4层部分商业，建筑面积36,716.40平方米，其中建筑面积为3,018.08平方米在投资性房地产科目中核算。截止评估基准日房屋建筑物均正常使用。

第三章 评估说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和一年内到期的非流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	90,827,935.60
应收账款	7,456,044.98
减：坏账准备	430,951.80
应收账款净值	7,025,093.18
预付款项	2,067,879.50
其他应收款	7,769,253.58
减：坏账准备	722,935.55
其他应收款净值	7,046,318.03
存货	284,492,121.55
存货净值	284,492,121.55
一年内到期的非流动资产	5,644,700.00
流动资产合计	397,104,047.86

(二)核实过程

核实过程主要划分以下三个阶段:

第一阶段: 准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解,提交评估准备资料清单和资产评估申报明细表,按照评估规范的要求,指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段: 现场调查阶段

1.核对账目: 根据企业提供的流动资产评估资料,首先对财务总账、明细账和资产评估申报明细表进行互相核对,对名称不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正,由企业重新填报,做到账表相符。

2.现场查点: 评估人员与财务处等部门有关人员,对实物性资产进行了抽查盘点。

第三阶段: 经过资产核实,未发现核实结果与账面纪录存在差异的情况。

同时编制相应评估汇总表,撰写评估技术说明。

(三)评估方法

1.货币资金

货币资金核算内容为银行存款。

评估基准日银行存款账面价值 90,827,935.60 元,币种为人民币存款。核算内容为山东海航商业存放在招商银行青岛市香港西路支行、恒丰银行青岛东海路支行、交通银行青岛市市南一支行、工商银行青岛市市南区第四支行、中信银行青岛香港中路支行、中国农业银行青岛香港西路支行、华夏银行延安三路支行、中信银行青岛分行营业部、韩亚银行青岛分行、盛京银行北京分行、盛京银行大连分行、盛京银行大连分行-定存户、海航集团财务有限公司、韩亚银行青岛分行保证金户、平安银行青岛分行等银行的人民币存款。

评估人员对每户银行存款都进行了函证,并取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表,对其逐行逐户核对,并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等,没有发现对净资产有重大影响的事宜,且经核对被评估单位申报的各

户存款的开户行名称、账号等内容均属实。人民币银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值 90,827,935.60 元。

2. 应收账款

评估基准日应收账款账面余额 7,456,044.98 元，核算内容为被评估单位应收租户的租金。评估基准日应收账款计提坏账准备 430,951.80 元，应收账款账面净额 7,025,093.18 元。

评估人员向被评估单位调查了解了办公楼出租的情况、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的租金回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零，确定为评估风险损失，具体评估方法如下：

(1) 对有充分证据表明可以全额回收的应收账款以账面余额作为评估值；

(2) 对可能有部分不能回收或有回收风险的应收账款，采用账龄分析法确定风险损失金额，从而预计应收账款可收回金额。

应收账款评估值 7,025,093.18 元。

3. 预付账款

评估基准日预付账款账面余额 2,067,879.50 元，核算内容为被评估单位预付的工程款及装修款项。未计提坏账准备，预付账款账面净额 2,067,879.50 元。

根据所能收回的相应工程款形成资产的价值确定评估值。对于能够收回相应工程款的，按核实后的账面值作为评估值。

预付账款评估值 2,067,879.50 元。

4. 其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 7,769,253.58 元，核算内容为被评估单位除应收票据、应收账款、预付账款以外的其他各种应收及暂付款项。主要核算的内容包括中恒国际租赁有限公司的租赁保证金和北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司青岛分公司的代垫物业

费和保洁费用等，评估基准日其他应收款计提坏账准备 722,935.55 元，其他应收款账面净额 7,046,318.03 元。

其他应收款的评估方法同应收账款。

其他应收款评估值 7,046,318.03 元。

5. 存货

纳入评估范围的存货为开发产品。

(1) 评估范围

海航万邦中心项目位于青岛市市南区延安三路234号海航万邦中心。海航万邦中心是一个城市综合体，由一栋51层5A写字楼(1号楼)、一栋30层国际海景公寓(2号楼)，其中，1号楼B1层至4层为购物中心。

海航万邦中心项目工程总占地面积20,246平方米，规划总建筑面积216,021.86平方米，其中地上建筑面积为146,659.11平方米，地下面积69,365.75平方米；实测建筑面积213,943.89平方米，其中地上建筑面积为146,656.77平方米，地下建筑面积为67,287.12平方米，于2011年1月31日全部竣工验收。

纳入评估范围的开发产品为“海航万邦中心项目”部分待售物业，包括公寓和车位，截止评估基准日该项目尚有公寓的建筑面积为17,948.60平方米和879个车位未出售。

(2) 委估资产概况

① 权益状况

A. 权属状况：

至评估基准日，评估对象所在的海航万邦中心项目已取得该项目的《建设用地规划许可证》(青规用地字【2006】29号)；《国有建设用地使用权出让合同》及补充合同；《建设工程规划许可证》(青规建管字【2006】29号)；《建筑工程施工许可证》(编号:370202200701310101、370202200801030101)；《商品房预售许可证》(青房注字2010第006号)；《房屋测绘报告书》；《青岛市房地产权证》(青房地权市字第201268817号)等。

海航万邦中心项目已取得该项目的《青岛市房地产权证》，具体登记情况见下表。

证号	青房地权市字第 201268817 号
权利人	山东海航商业发展有限公司
坐落	市南区延安三路 234 号 2-1 号 1 层、2 层, 2 号楼 1 单元、2 单元
地号	0201000061005000
地类(用途)	住宅、商业
使用权类型	出让
终止日期	2046-3-8
建筑面积(平方米)	20354.94
使用权面积(平方米)	15012.10
共用使用权面积(平方米)	20246.00
记事	评估对象存在抵押他项权利状况, 权利人为交银国际信托有限公司, 抵押期限为 2014 年 5 月 9 日至 2016 年 5 月 9 日。

海航万邦中心项目于 2007 年 1 月开工建设, 2011 年 1 月竣工交房。

海航万邦中心公寓部分办理预售许可证的房屋面积统计表

序号	层数	单元号	户号	户型	建筑面积面积 (平方米)	销售面积 (平方米)	备注
1	5 层	1 单元	502	四房两厅	277.99		未售
2			501	四房三厅	310.87	310.87	已结转
3		2 单元	501	四房两厅	271.73		未售
4			502	四房三厅	277.76		未售
5	6 层	1 单元	602	四房两厅	277.99		未售
6			601	四房三厅	310.87	310.87	已结转
7		2 单元	601	四房两厅	271.73		未售
8			602	四房三厅	277.76		未售
9	7 层	1 单元	702	四房两厅	277.99		未售
10			701	四房三厅	310.87	310.87	已结转
11		2 单元	701	四房两厅	271.73		未售
12			702	四房三厅	277.76		未售
13	8 层	1 单元	802	四房两厅	277.99		未售
14			801	四房三厅	310.87	310.87	已结转
15		2 单元	801	四房两厅	271.73		未售
16			802	四房三厅	277.76		未售
17	9 层	1 单元	902	四房两厅	277.99	277.99	已结转
18			901	四房三厅	310.87	310.87	已结转
19		2 单元	901	四房两厅	271.73	271.73	已结转
20			902	四房三厅	277.76		未售
21	10 层	1 单元	1002	四房两厅	277.99	277.99	已结转
22			1001	四房三厅	310.87		未售
23		2 单元	1001	四房两厅	271.73		未售
24			1002	四房三厅	277.76		已售(未结转)
25	11 层	1 单元	1102	四房两厅	277.99	277.99	已结转
26			1101	四房三厅	310.87		未售
27		2 单元	1101	四房两厅	271.73	271.73	已结转
28			1102	四房三厅	277.76		未售
29	12 层	1 单元	1202	四房两厅	277.99		未售
30			1201	四房三厅	310.87	310.87	已结转

序号	层数	单元号	户号	户型	建筑面积面积 (平方米)	销售面积 (平方米)	备注
31		2 单元	1201	四房两厅	271.73		已售未结转
32			1202	四房三厅	277.76	277.76	已结转
33	13 层	1 单元	1302	四房两厅	277.99		未售
34			1301	四房三厅	310.87	310.87	已结转
35		2 单元	1301	四房两厅	271.73		未售
36			1302	四房三厅	277.76		未售
37	14 层	1 单元	1402	四房两厅	277.99		未售
38			1401	四房三厅	310.87	310.87	已结转
39		2 单元	1401	四房两厅	271.73		未售
40			1402	四房三厅	277.76		未售
41	15 层	1 单元	1502	四房两厅	277.99		未售
42			1501	四房三厅	310.87	310.87	已结转
43		2 单元	1501	四房两厅	271.73	271.73	已结转
44			1502	四房三厅	277.76		未售
45	16 层	1 单元	1602	四房两厅	277.99	277.99	已结转
46			1601	四房三厅	310.87	310.87	已结转
47		2 单元	1601	四房两厅	271.73	271.73	已结转
48			1602	四房三厅	277.76		未售
49	17 层	1 单元	1702	四房两厅	277.99	277.99	已结转
50			1701	四房三厅	310.87	310.87	已结转
51		2 单元	1701	四房两厅	271.73	271.73	已结转
52			1702	四房三厅	277.76		未售
53	18 层	1 单元	1802	四房两厅	277.99		未售
54			1801	四房三厅	310.87		未售
55		2 单元	1801	四房两厅	271.73		已售(未结转)
56			1802	四房三厅	277.76		未售
57	19 层	1 单元	1902	四房两厅	277.99	277.99	已结转
58			1901	四房三厅	310.87	310.87	已结转
59		2 单元	1901	四房两厅	271.73	271.73	已结转
60			1902	四房三厅	277.76		未售
61	20 层	1 单元	2002	四房两厅	277.99	277.99	已结转
62			2001	四房三厅	310.87	310.87	已结转
63		2 单元	2001	四房两厅	271.73	271.73	已结转
64			2002	四房三厅	277.76		未售
65	21 层	1 单元	2102	四房两厅	277.99		未售
66			2101	四房三厅	310.87	310.87	已结转
67		2 单元	2101	四房两厅	271.73		已售(未结转)
68			2102	四房三厅	277.76		未售
69	22 层	1 单元	2202	四房两厅	277.99	277.99	已结转
70			2201	四房三厅	310.87	310.87	已结转
71		2 单元	2201	四房两厅	271.73		已售(未结转)
72			2202	四房三厅	277.76		未售
73	23 层	1 单元	2302	四房两厅	277.99	277.99	已结转
74			2301	四房三厅	310.87	310.87	已结转
75		2 单元	2301	四房两厅	271.73		未售
76			2302	四房三厅	277.76		已售(未结转)
77	24 层	1 单元	2402	四房两厅	277.99		未售
78			2401	四房三厅	310.87		未售

序号	层数	单元号	户号	户型	建筑面积面积 (平方米)	销售面积 (平方米)	备注
79		2 单元	2401	四房两厅	271.73		未售
80			2402	四房三厅	277.76		未售
81	25 层	1 单元	2502	四房两厅	277.99	277.99	已结转
82			2501	四房三厅	310.87		未售
83		2 单元	2501	四房两厅	271.73	271.73	已结转
84			2502	四房三厅	277.76		未售
85	26 层	1 单元	2602	四房两厅	277.99		未售
86			2601	四房三厅	310.87	310.87	已结转
87		2 单元	2601	四房两厅	271.73	271.73	已结转
88			2602	四房三厅	277.76		未售
89	27 层	1 单元	2702	四房两厅	277.99	277.99	已结转
90			2701	四房三厅	310.87		未售
91		2 单元	2701	四房两厅	271.73		未售
92			2702	四房三厅	277.76		未售
93	28 层	1 单元	2802	四房两厅	277.99	277.99	已结转
94			2801	四房三厅	310.87	310.87	已结转
95		2 单元	2801	四房两厅	271.73		未售
96			2802	四房三厅	277.76		未售
97	29-30 层	1 单元	2902(复式)	2902(复式)	620.47		未售
98			2901(复式)	2901(复式)	556.08		未售
99		2 单元	2901(复式)	2901(复式)	543.11		未售
100			2902(复式)	2902(复式)	563.41		未售
					29,603.47	11654.87	已结转

海航万邦中心办公、商业部分办理预售许可证的房屋面积统计表

幢号/门牌号	层数	室号	房屋用途	建筑面积(平方米)	销售面积(平方米)	备注
1 幢 1 号楼	26	26 层	办公	2,084.98	2,084.98	已结转
1 幢 1 号楼	27	27 层	办公	2,084.98	2,084.98	已结转
1 幢 1 号楼	31	31 层	办公	2,084.98	2,084.98	已结转
1 幢 1 号楼	32	32 层	办公	2,084.98	2,084.98	已结转
1 幢 1 号楼	33	3301	办公	1,042.42	1,042.42	已结转
1 幢 1 号楼	46	46 层	办公	2,131.77	2,131.77	已结转
1 幢 1 号楼	47	47 层	办公	2,119.06	2,119.06	已结转
		小计		11,548.19	11,548.19	已结转
1 幢 2-1 号楼	1		金融	309.22	309.22	已结转
1 幢 2-1 号楼	2		金融	460.48	460.48	已结转
		小计		769.70	769.70	已结转
		合计		12317.89	12317.89	已结转

海航万邦中心未取得预售许可证的房屋面积统计表

序号	产品类型	跟进阶段	建筑面积(平方米/个)
1	车位	未售	7,517.12 平方米/160 个
2	车位	已结转	2,249.12 平方米/48 个
3	车位	已售(未结转)	34,934.31 平方米/719 个
合计			44,700.55 平方米/927 个

至评估基准日，海航万邦中心项目已有公寓 11,654.87 平方米、商业 769.70 平方米、办公 11,548.19 平方米、及地下停车位 2249.12 平方米(48 个)结转收入，结转收入为 825,580,519.16 元。

开发产品已结转及可售面积统计表如下：

序号	产品类型	跟进阶段	建筑面积(平方米)
1	公寓	已结转	11,654.87
		已售未结转	1,642.44
		未售	16,306.16
合计			29,603.47
2	办公	已结转	11,548.19
合计			11,548.19
3	车位	已结转	2,249.12
		已售未结转	34,934.31
		未售	7,517.12
合计			44,700.55
4	商业	已结转	769.70
合计			769.70
总计			86,621.91

B.他项权利：

根据被评估单位提供的资料，委估资产不存在抵押、租赁等他项权利状况。

②实物状况

委估资产所在青岛海航万邦中心项目四至为：东至青岛世界贸易中心项目用地，南至东海路 9 号项目用地，西至延安三路，北至香港中路。委估资产所在宗地地势平坦，形状较规则，土地开发程度为宗地内外“七通”(通路、通电、通讯、供水、排水、通燃气、通暖)及场地平整。

委估资产所在青岛海航万邦中心项目由 51 层写字楼，30 层海景公寓，4 层商业裙房组成。万邦中心是由美国 T&M 建筑事务所设计的，设计灵感源于中国传统文化之观赏石，建筑全部用玻璃幕墙，利用外观上的斜向钢架，形成一个高耸的多斜面水晶柱体，外观上看起来就好像晶莹的水晶玻璃。万邦中心整个建筑布局分为三部分：写字楼、公寓楼及商业裙房，总建筑面积达 20 万平方米，最多可同时容纳 1 万人。其中，建筑的地下二、三层是车库，能提供 1000 个以上的车

位，地下一层设置了地下商业、餐饮街、厨房、卸货区及垃圾清运区。

设施设备如下：

楼宇智能：智能消防，综合布线，光纤，数据线，宽带入户；

保安监控：闭路电视监控，知名品牌安防系统，烟感，温感消防报警；

供电系统：双回路供电 & 自备发电机组；

采暖系统：在集中供暖的基础上配备了水暖地暖系统；

供水系统：市政统一供水；

空调系统：采用全空气变风量空调系统，即采用双标准的双风机系统，送回风机均配备变频器，联动控制风量，实现空调机组的可变新风比运行；

电梯：写字楼部分共配备 20 部三菱电梯，低区客梯 6 部，中区客梯 6 部，高区客梯 8 部，消防电梯 2 部。公寓部分入户式直角双门客梯 4 部，消防电梯 2 部。

办公楼部分装饰装修如下：

大堂装修状况：大堂采用进口高档石材装修，花岗岩柱体及墙面，艺术造型吊顶。

标准层装修：电梯间采用高档墙砖，地面采用高档地砖，顶棚为石膏造型吊顶。

交房室内装修为：地面为毛坯，墙面刷白色乳胶漆，顶棚为矿棉吸音板吊顶，断桥铝合金双层真空玻璃窗。

公寓部分装饰装修如下：

交房室内装修为：地面为高档地砖，墙面刷白色乳胶漆，顶棚为石膏吊顶，断桥铝合金双层真空玻璃窗。

经估价人员现场勘查，估价对象房屋地基未发现不均匀沉降；承重构件和维护墙完好；地面平整，墙面及顶棚涂料光泽度较好；门窗启闭灵活，管道通畅，水卫、电照等设备齐全完好；房屋日常维护保养状况较好，成新率较高。

③ 区位状况

委估资产所在青岛海航万邦中心项目位于青岛市市南区延安三

路 234 号，延安三路与香港中路交汇处，该区域内为青岛市市南区 CBD 核心区域，该区域高档写字楼较多，办公聚集度较高，且所在区域道路通达性较好，公交车次有 25、26、104、110 等多条公交线路，交通便捷度较好；周边有青岛银行、交通银行、中国银行、工商银行、邮政储蓄银行、美思佰乐、湛山市场、汉庭酒店、丽天大酒店、青岛五十九中等设施，公共服务设施齐全，区域状况好。

(3)评估步骤和方法

①评估过程

评估工作主要分以下阶段进行：

A.复核评估明细表

听取企业评估范围的情况介绍，核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况，在此基础上对评估表格完善补齐。

B.搜集资料

收集《青岛市房地产权证》、《国有建设用地使用权出让合同》及补充合同、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《房屋测绘报告书》、项目可行性研究报告、项目投资估算、项目销售台账、项目合同台账、项目历史年度各类数据等其他相关资料。

C.现场勘察

根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对于项目的座落位置、开发程度、投资情况、周边配套设施完善情况、周边楼盘销售情况及销售价格等进行了勘察和调查，并作了勘察记录。评估人员根据企业提供的项目总房源表、项目销售台账、预收账款明细表、项目结转房源表等资料，对评估范围内开发产品的具体楼号、房号进行确认，并根据确认后的开发产品明细表进行抽查，最终以抽查核实后的开发产品明细表确定评估范围。

D.评估测算

评估人员根据现场勘察结果，对开发产品进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出委评

资产评估值，并编写评估说明。

②评估方法

开发产品采用市场价值扣除法，基本公式如下：

评估价值=开发产品销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润

A.开发完成后房地产价值

对于已预售部分，按照预售合同总价确定预售部分销售金额。对于未预售部分，主要采用市场法确定开发产品销售金额。

B.销售费用

销售费用=预计销售金额×销售费用率

C.销售税金及附加

销售税金及附加=预计销售金额×销售税金及附加率

D.土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税。

E.所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

F.适当数额的净利润

未出售现房均存在一定的风险，本次按照存货-开发产品账面值的一定比率计算。

(4)开发产品的测算过程

①.供销售面积的确定

根据被评估单位提供的资料，至评估基准日，开发产品已销售未结转房屋面积、用途如下表：

序号	产品类型	跟进阶段	建筑面积(平方米)
1	公寓	已售未结转	1642.44
2	地下停车位	已售未结转	34934.31(719个)
小计			36576.75

注：已预售部分房号明细见评估工作底稿

根据被评估单位提供的资料，至评估基准日，开发产品未销售房屋面积、用途如下表：

序号	产品类型	跟进阶段	建筑面积(平方米)
1	公寓	未售	16,306.16
2	地下停车位	未售	7,517.12(160 个)
小计			23,823.28

注：未销售部分房号明细见评估工作底稿

②.确定房地产价值

对于已预售部分，按照预售合同总价确定预售部分销售金额。已预售部分见下表：

序号	内容	销售面积(m ²)	预售合同总金额(元)
1	公寓	1,642.44	51,606,068.8
2	地下停车位	34,934.31	155,807,022.6
合计	评估基准日已签销售合同的部分(已办理销售许可证的)	36,576.75	207,413,091.40

对于海航万邦中心项目未销售部分，根据评估基准日青岛市同类房地产交易的市场价格和被估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定未销售部分的房地产价值。对于公寓部分，本次评估首先测算出评估对象 502B 户型的市场价格，之后对其余公寓的楼层、面积、装修、户型等因素进行调整，确定其余各房屋的市场价格水平。对于地下停车位部分，本次评估测算出停车位的平均市场价值。

A.采用市场法确定评估对象的价格

a.选取可比实例。对于评估范围的物业价格，在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的各类物业各三处交易案例作为比较实例。比较案例的基本情况如下：

公寓部分

项目名称	位置	建筑面积(平方米)	售价(元/平方米)	户型	朝向	所在楼层/总楼层	装修状况
佰御都	青岛市市南区延安三路 234 号	271.73	32100	4 室 2 厅 1 厨 3 卫，海景一般	南北	23/30	高级精装修
佰御都	青岛市市南区延安三路 234 号	271.73	34708	4 室 2 厅 1 厨 3 卫，海景一般	南北	16/30	高级精装修
中铁·青岛中心	青岛市市南区香港中路 8 号	240	32000	4 室 2 厅 1 厨 2 卫，海景一般	南北	15/50	高级精装修

地下停车位部分

案例	小区名称	地址	售价(万元/个)
1	华润中心	青岛市市南区山东路 10 号	24
2	青岛中心	青岛市市南区香港中路 8 号	24
3	万丽海景	青岛市市南区东海西路 1 号	26

b.建立价格可比基础，包括：统一房地产范围、付款方式、价格单位等。

c.进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差。

d.进行期日状况修正。

期日状况修正采用物业指数进行，计算公式如下：

期日状况修正系数=案例交易月份指数/估价期日月份指数

e.进行房地产状况调整，包括：区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正。

其中区位状况修正包括：交通便捷度修正系数、自然人文环境质量修正系数、公共配套设施修正系数等。

实物状况修正包括：建筑物外观修正系数、物业管理水平修正系数、设备设施修正系数等。

权益状况修正根据权益状况的构成因素进行修正。

f.求出比准价格。

估价对象市场价格=建立比较基准后价格×交易情况修正×市场状况修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

公寓部分市场法估价测算表

		单位	佰御都	佰御都	中铁·青岛中心
一、成交价格	单价	元/m²	32100	34708	32000
二、成交日期		年/月	2014 年 12 月	2014 年 7 月	2015 年 2 月
三、建立比较基准后价格			32100	34708	32000
统一房地产范围后价格			32100	34708	32000
统一付款方式后价格			32100	34708	32000
统一价格单位后价格			32100	34708	32000
四、交易情况修正后价格			32100	34708	32000
交易情况修正系数		%	102.04%	104.17%	100.00%
五、市场状况调整后价格			32755.10	36154.16	32000
市场状况调整系数		%	100.00%	100.00%	100.00%
六、房地产状况调整后价格			31142.37	29736.84	31777.56
区位状况调整后价格			32100	34630.08	32000

	单位	佰御都	佰御都	中铁·青岛中心
区位状况调整系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
实物状况调整后价格		30999.52	34630.08	32080.2
实物状况修正系数	%	96.57%	99.78%	100.25%
权益状况调整后价格		32100	34708	32000
权益状况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
七、测算结果	单价	元/m ²	33,262	

本次评估范围内的其余公寓均位于海航万邦中心项目佰御都公寓楼内，对楼层、面积、装修、户型等因素进行调整，确定其余各房屋的市场价格水平。

评估对象价格修正一览表

楼层	单元号	房号	面积(平方米)	户型	楼层修正	面积修正	户型修正	单价(元/平方米)	总价(万元)
5层	1单元	502	277.99	四房两厅海景视野较好	100	100.00	100.00	33262	9,246,503.38
5层	2单元	501	271.73	四房两厅海景视野一般	100	100.00	95.00	31599	8,586,396.27
5层		502	277.76	四房三厅海景视野一般	100	100.00	95.00	31599	8,776,938.24
6层	1单元	602	277.99	四房两厅海景视野较好	100.50	100.00	100.00	33428	9,292,649.72
6层	2单元	601	271.73	四房两厅海景视野一般	100.50	100.00	95.00	31757	8,629,329.61
6层		602	277.76	四房三厅海景视野一般	100.50	100.00	95.00	31757	8,820,824.32
7层	1单元	702	277.99	四房两厅海景视野较好	101.00	100.00	100.00	33595	9,339,074.05
7层	2单元	701	271.73	四房两厅海景视野一般	101.00	100.00	95.00	31915	8,672,262.95
7层		702	277.76	四房三厅海景视野一般	101.00	100.00	95.00	31915	8,864,710.40
8层	1单元	802	277.99	四房两厅海景视野较好	101.50	100.00	100.00	33761	9,385,220.39
8层	2单元	801	271.73	四房两厅海景视野一般	101.50	100.00	95.00	32073	8,715,196.29
8层		802	277.76	四房三厅海景视野一般	101.50	100.00	95.00	32073	8,908,596.48
9层	2单元	902	277.76	四房三厅海景视野一般	102.00	100.00	95.00	32231	8,952,482.56
10层	2单元	1001	310.87	四房三厅海景视野好	102.50	102.00	100.00	34775	10,810,504.25
10层		1001	271.73	四房两厅海景视野一般	102.50	100.00	95.00	32389	8,801,062.97
11层	1单元	1101	310.87	四房三厅海景视野好	103.00	102.00	100.00	34945	10,863,352.15
11层	2单元	1102	277.76	四房三厅海景视野一般	103.00	100.00	95.00	32547	9,040,254.72

楼层	单元号	房号	面积(平方米)	户型	楼层修正	面积修正	户型修正	单价(元/平方米)	总价(万元)
12层	1单元	1202	277.99	四房两厅海景视野较好	103.50	100.00	100.00	34426	9,570,083.74
13层	1单元	1302	277.99	四房两厅海景视野较好	104.00	100.00	100.00	34592	9,616,230.08
13层	2单元	1301	271.73	四房两厅海景视野一般	104.00	100.00	95.00	32863	8,929,862.99
13层		1302	277.76	四房三厅海景视野一般	104.00	100.00	95.00	32863	9,128,026.88
14层	1单元	1402	277.99	四房两厅海景视野较好	104.50	100.00	100.00	34759	9,662,654.41
14层	2单元	1401	271.73	四房两厅海景视野一般	104.50	100.00	95.00	33021	8,972,796.33
14层		1402	277.76	四房三厅海景视野一般	104.50	100.00	95.00	33021	9,171,912.96
15层	1单元	1502	277.99	四房两厅海景视野较好	105.00	100.00	100.00	34925	9,708,800.75
15层	2单元	1502	277.76	四房三厅海景视野一般	105.00	100.00	95.00	33179	9,215,799.04
16层	2单元	1602	277.76	四房三厅海景视野一般	105.50	100.00	95.00	33337	9,259,685.12
17层	2单元	1702	277.76	四房三厅海景视野一般	106.00	100.00	95.00	33495	9,303,571.20
18层	1单元	1802	277.99	四房两厅海景视野较好	106.50	100.00	100.00	35424	9,847,517.76
18层		1801	310.87	四房三厅海景视野好	106.50	102.00	100.00	36133	11,232,665.71
18层	2单元	1802	277.76	四房三厅海景视野一般	106.50	100.00	95.00	33653	9,347,457.28
19层	2单元	1902	277.76	四房三厅海景视野一般	107.00	100.00	95.00	33811	9,391,343.36
20层	2单元	2002	277.76	四房三厅海景视野一般	107.50	100.00	95.00	33969	9,435,229.44
21层	1单元	2102	277.99	四房两厅海景视野较好	108.00	100.00	100.00	35923	9,986,234.77
21层	2单元	2102	277.76	四房三厅海景视野一般	108.00	100.00	95.00	34127	9,479,115.52
22层	2单元	2202	277.76	四房三厅海景视野一般	108.50	100.00	95.00	34285	9,523,001.60
23层	2单元	2301	271.73	四房两厅海景视野一般	109.00	100.00	95.00	34443	9,359,196.39
24层	1单元	2402	277.99	四房两厅海景视野较好	109.50	100.00	100.00	36422	10,124,951.78
24层		2401	310.87	四房三厅海景视野好	109.50	102.00	105.00	39008	12,126,416.96
24层	2单元	2401	271.73	四房两厅海景视野一般	109.50	100.00	95.00	34601	9,402,129.73
24层		2402	277.76	四房三厅海景视野一般	109.50	100.00	95.00	34601	9,610,773.76
25层	1单元	2501	310.87	四房三厅海景视野好	110.00	102.00	100.00	37320	11,601,668.40

楼层	单元号	房号	面积(平方米)	户型	楼层修正	面积修正	户型修正	单价(元/平方米)	总价(万元)
25 层	2 单元	2502	277.76	四房三厅海景视野一般	110.00	100.00	95.00	34759	9,654,659.84
26 层	1 单元	2602	277.99	四房两厅海景视野较好	110.50	100.00	100.00	36755	10,217,522.45
26 层	2 单元	2602	277.76	四房三厅海景视野一般	110.50	100.00	95.00	34917	9,698,545.92
27 层	1 单元	2701	310.87	四房三厅海景视野好	111.00	102.00	100.00	37659	11,707,053.33
27 层	2 单元	2701	271.73	四房两厅海景视野一般	111.00	100.00	95.00	35075	9,530,929.75
27 层		2702	277.76	四房三厅海景视野一般	111.00	100.00	95.00	35075	9,742,432.00
28 层	2 单元	2801	271.73	四房两厅海景视野一般	111.50	100.00	95.00	35233	9,573,863.09
28 层		2802	277.76	四房三厅海景视野一般	111.50	100.00	95.00	35233	9,786,318.08
29-30 层	1 单元	2902(复式)	620.47	2902(复式)海景视野较好	112.00	105.00	105.00	41072	25,483,943.84
29-30 层		2901(复式)	556.08	2901(复式)海景视野好	112.00	105.00	110.00	43028	23,927,010.24
29-30 层	2 单元	2901(复式)	543.11	2901(复式)海景视野一般	112.00	105.00	100.00	39116	21,244,290.76
29-30 层		2902(复式)	563.41	2902(复式)海景视野一般	112.00	105.00	100.00	39116	22,038,345.56
合计			16,306.16						571,317,400.00

地下停车位部分市场法估价测算表

	单位	华润中心	青岛中心	万丽海景
单价	万元/个	24	24	26
二、成交日期	年 月	2015 年 6 月	2015 年 6 月	2015 年 6 月
三、建立比较基准后价格		24.00	24.00	26.00
统一房地产范围后价格		24.00	24.00	26.00
统一付款方式后价格		24.00	24.00	26.00
统一价格单位后价格		24.00	24.00	26.00
四、交易情况修正后价格		24	24	26
交易情况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
五、市场状况调整后价格		24	24	26
市场状况调整系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
六、房地产状况调整后价格		24	24	25
区位状况调整后价格		24	24	25
区位状况调整系数	%	100.00%	100.00%	97.00%
实物状况调整后价格		24	24	25
实物状况修正系数	%	100.00%	100.00%	98.00%
权益状况调整后价格		24	24	26
权益状况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
七、测算结果	单价	万元/个	24	

根据委托人提供的资料，本次评估范围内剩余未签销售合同的地下停车位为 160 个。则：

$$\begin{aligned}\text{地下停车位房地产市场价值} &= 240,000.00 \times 160 \\ &= 38,400,000.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{公寓、地下停车位总价} &= 571,317,400.00 + 38,400,000.00 \\ &= 609,717,400.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

B.根据以上项目相关产品销售价及预售合同价，确定项目开发完成后的房地产价值如下表：

序号	内容	销售面积(m ²)	预计销售收入总金额(元)
1	公寓	1642.44	51,606,068.80
2	地下停车位	34,934.31(719 个)	155,807,022.6
合计	评估基准日已签销售合同的部分(已办理销售许可证的)	36,576.75	207,413,091.40
1	公寓	16,306.16	571,317,400.00
2	地下停车位	7,517.12(160 个)	38,400,000.00
二	评估基准日剩余未签销售合同的部分(已办理销售许可证的)	23,823.28	609,717,400.00
	合计	60,400.03	817,130,491.40

C.销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合管理层对销售费用的预计发生总额，综合确定未销售物业所需的销售费用。本次评估销售费用按未销售物业预计的销售收入的 1%计算。

$$\begin{aligned}\text{销售费用} &= \text{未出售部分预计销售收入} \times 1\% \\ &= 6,097,174.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

D.销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法及相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括营业税、城建税、教育附加费、地方教育附加费及防洪费，共计为销售收入的 5.65%。

$$\begin{aligned}\text{销售税金及附加} &= (\text{已预售部分} + \text{未出售部分}) \text{销售收入} \times 5.65\% \\ &= 46,167,872.76 \text{ 元}\end{aligned}$$

E.土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增

值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

序号	抵扣项目	计算公式	金额(元)	备注
一	房地产总销售收入		1,642,711,010.56	已经结转金额+已售未结转金额+剩余房地产预计销售金额
二	扣除项目合计	1-8 加计	1,155,241,719	
1	扣除标准(元/平方米)	12,877.42×建筑面积		根据企业提供的《青岛市地方税务局市南分局税务事项通知书》(青地税南清【2015】70153号)，经青岛市地方税务局市南分局审核后确认海航万邦中心土地增值税扣除项目标准为 12877.42 元/平方米(包括土地成本、开发成本、开发费用、税金、加计扣除)。
2	住宅面积(平方米)	29,603.47		
3	办公(平方米)	11,548.19		
4	商业(平方米)	769.7		
5	地下停车位(平方米)	44,700.55		
6	移交的物业用房与配电室(平方米)	3,088.74		
7	合计	89,710.65		
8	扣除金额		1,155,241,719	
三	转让房地产的增值额	(一)-(二)	487,469,291.56	
四	增值额与扣除项目金额的比率	(三)/(二)×100%	42%	销售收入扣减抵扣项目合计金额
五	项目土地增值税		146,240,787.47	
六	已结转土地增值税		45,226,147.69	
七	项目需缴土地增值税		101,014,639.78	

F.企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金和期间费用后的值确定应纳所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如下：

序号	项目	计算公式	金额(元)	备注
一	销售金额		1,642,711,010.56	已经结转金额+已售未结转金额+剩余房地产预计销售金额

序号	项目	计算公式	金额(元)	备注
二	取得土地使用权所支付的金额		197,155,085.58	
三	开发土地和新建房屋及配套设施的成本		407,116,956.56	
四	管理费用和销售费用	按照(二+三)的 5%	30,213,602.11	
五	财务费用	按照账面值确定	64,623,283.94	
六	与转让房地产有关的税金	按照(一)的 5.65%确定	92,141,588.07	
	土地增值税	税法规定	146,240,787.47	
七	应纳税所得额	(一)-(二)-(三)-(四)-(五)-(六)	704,548,122.81	
八	所得税	(八)×25%	176,137,030.7	
九	项目历年预缴所得税		994,054.25	
十	项目最终需缴纳所得税		175,142,976.45	

G.适当数额的净利润

需扣除的适当数额的净利润以存货-开发产品账面价值的一定比例计算，评估对象所处区域为青岛市核心区，位置较好，但经过评估人员调查了解，评估对象房产目前处于平销状况，且考虑到本项目实际情况，经综合分析确定成本利润率为 3%。即：

$$\begin{aligned}
 \text{适当数额的净利润} &= \text{存货-开发产品账面价值} \times 3\% \\
 &= 284,492,121.55 \times 3\% \\
 &= 8,534,763.65 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

H.计算确定评估值

评估价值=开发产品销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润

$$\begin{aligned}
 &= 817,130,491.40 - 6,097,174.00 - 46,167,872.76 - 101,014,639.78 - \\
 &175,142,976.45 - 8,534,763.65 \\
 &= 480,173,100.00 \text{ 元(百位取整)}
 \end{aligned}$$

(5)评估结果

开发产品评估值 480,173,100.00 元，评估增值 195,680,978.45 元，增值率 68.78%。

6.一年内到期的非流动资产

评估基准日一年内到期的非流动资产账面余额 5,644,700.00 元，核算内容为联营租户的装修补贴款项。

评估人员向被评估单位调查了解了一年内到期的非流动资产形

成的原因，并对相应的凭证进行了抽查，经现场核实了解，由于该科目核算的内容为联营租户的装修补贴款，该部分已在固定资产中评估，故评估值为零。

一年内到期的非流动资产的评估值为零。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	90,827,935.60	90,827,935.60	0.00	0.00
应收账款	7,456,044.98	7,025,093.18	-430,951.80	-5.78
减：坏账准备	430,951.80	0.00	-430,951.80	-100.00
应收账款净值	7,025,093.18	7,025,093.18	0.00	0.00
预付款项	2,067,879.50	2,067,879.50	0.00	0.00
其他应收款	7,769,253.58	7,046,318.03	-722,935.55	-9.31
减：坏账准备	722,935.55	0.00	-722,935.55	-100.00
其他应收款净值	7,046,318.03	7,046,318.03	0.00	0.00
存货	284,492,121.55	480,173,100.00	195,680,978.45	68.78
减：存货跌价准备				
存货净值	284,492,121.55	480,173,100.00	195,680,978.45	68.78
一年内到期的非流动资产	5,644,700.00	0.00	-5,644,700.00	-100.00
流动资产合计	397,104,047.86	587,140,326.31	190,036,278.45	47.86

流动资产账面值 397,104,047.86 元，评估值 587,140,326.31 元，评估增值 190,036,278.45 元，增值率 47.86%。增值原因：

1.存货-开发产品评估增值，由于开发项目周边近年商品房交易市场比较活跃，商品房市场售价有一定的涨幅，同时项目经过开发后有一定的开发利润，故造成评估增值。

2.一年内到期的流动资产评估减值，由于该科目核算的内容为联营租户的装修补贴款，该部分已在固定资产中评估，故造成评估减值。

二、投资性房地产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的投资性房地产为“海航万邦中心项目”计划长期出租的物业，包括海航万邦中心 (1号楼)26-32层、34层、36-46层和 48-51层的 5A 写字楼，建筑面积为 41,602.96 平方米，以及 B1 层至 4 层部分商业，商业建筑面积为 3,018.08 平方米。截止评估基准日，资产账面

原值 845,721,179.61 元，账面净值 824,564,076.62 元，具体情况见下表：

金额：人民币元

核算科目	账面价值	账面净值
投资性房地产	845,721,179.61	824,564,076.62

(二)委估资产概况

1.权益状况

本次评估投资性房地产物业类型为办公和商业，其中办公建筑面积为 41,602.96 平方米，商业的建筑面积为 3,018.08 平方米。投资性房地产中的商业部分在固定资产-房屋建筑物中评估。

(1)权属状况：

至评估基准日，委估资产已经取得《国有建设用地使用权出让合同》及补充合同；《建设工程规划许可证》(青规建管字【2006】29号)；《青岛市房地产权证》(青房地权市字第 2013111788 号、青房地权市字第 2013110388 号)等。

根据被评估单位提供的《青岛市房地产权证》(青房地权市字第 2013111788 号、青房地权市字第 2013110388 号)及《国有土地使用权出让合同》及补充合同，委估资产所在海航万邦中心项目地块土地使用权面积为 20,246 平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为商业、住宅用地，土地使用权终止日期商业为 2046 年 3 月 8 日，至评估基准日，商业剩余土地年期为 30.69 年。

根据被评估单位提供的资料，委估资产所在海航万邦中心项目规划总建筑面积 216,021.86 平方米，其中地上建筑面积为 146,659.11 平方米，地下建筑面积 69,365.75 平方米；实测建筑面积 213,943.89 平方米，其中地上建筑面积为 146,656.77 平方米，地下建筑面积为 67,287.12 平方米。本次评估投资性房地产物业类型为办公和商业，其中办公的建筑面积为 41,602.96 平方米，商业的建筑面积为 3,018.08 平方米，投资性房地产商业部分在固定资产-房屋建筑物中评估，本次评估办公类物业状况清单如下：

房地产权利人	房地产权证号	房地坐落	结构	总层数	室号	所在层数	建筑面积(平方米)
山东海航商业发展有限公司	青房地权市字第	1号楼	钢混	51层	26层	26层	2,084.98
				51层	28层	28层	2,084.98

房地产权利人	房地产权证号	房地坐落	结构	总层数	室号	所在层数	建筑面积（平方米）
	2013111788号			51 层	29 层	29 层	2,084.98
				51 层	30 层	30 层	2,084.98
				51 层	34 层	34 层	2,144.72
				51 层	36 层	36 层	2,208.00
				51 层	37 层	37 层	2,205.90
				51 层	38 层	38 层	2,202.72
				51 层	39 层	39 层	2198.45
				51 层	40 层	40 层	2193.09
				51 层	41 层	41 层	2189.25
				51 层	42 层	42 层	2179.05
				51 层	43 层	43 层	2,170.42
				51 层	44 层	44 层	2,160.70
				51 层	48 层	48 层	2,099.04
				51 层	49 层	49 层	2,075.90
				51 层	45 层	45 层	2,154.19
				51 层	50 层	50 层	2,049.67
				51 层	51 层	51 层	1,989.38
	青房地权市字第2013110388号				51 层	3302号	33 层
合计						41,602.96	

(2)他项权利:

委估资产“青房地权市字第 2013110388 号”存在抵押他项权利状况,抵押权人为平安银行青岛分行,贷款期限为 2015 年 6 月 12 日至 2018 年 5 月 12 日。委估资产大部分存在租赁他项权利,至评估基准日,剩余租赁期限为 2 年、3 年和 10 年不等。除此之外,委估资产不存在其他他项权利状况。

2.实物状况

委估资产所在青岛海航万邦中心项目四至为:东至青岛世界贸易中心项目用地,南至东海路 9 号项目用地,西至延安三路,北至香港中路。委估资产所在宗地地势平坦,形状较规则,土地开发程度为宗地内外“七通”(通路、通电、通讯、供水、排水、通燃气、通暖)及场地平整。

委估资产所在青岛海航万邦中心项目写字楼为钢混结构,大楼建成于 2011 年,钢混结构,建筑物总高度 232 米。该项目是由美国 T&M 建筑事务所设计的,建筑外墙全部采用玻璃幕墙,利用外观上的斜向

钢架，形成一个高耸的多斜面水晶柱体，凸显该大厦的商务形象。

设施设备如下：

楼宇智能：智能消防，综合布线，光纤，数据线，宽带入户；

保安监控：闭路电视监控，知名品牌安防系统，烟感，温感消防报警；

供电系统：双回路供电 & 自备发电机组；

采暖系统：在集中供暖的基础上配备了水暖地暖系统；

供水系统：市政统一供水；

空调系统：采用全空气变风量空调系统，即采用双标准的双风机系统，送回风机均配备变频器，联动控制风量，实现空调机组的可变新风比运行；

电梯：写字楼部分共配备 20 部三菱电梯，低区客梯 6 部，中区客梯 6 部，高区客梯 8 部，消防电梯 2 部。

装饰装修如下：

大堂装修状况：大堂采用进口高档石材装修，花岗岩柱体及墙面，艺术造型吊顶。

标准层装修：电梯间采用高档墙砖，地面采用高档地砖，顶棚为石膏造型吊顶。

交房室内装修为：地面为毛坯，墙面刷白色乳胶漆，顶棚为矿棉吸音板吊顶，断桥铝合金双层真空玻璃窗。

经估价人员现场勘查，估价对象房屋地基未发现不均匀沉降；承重构件和维护墙完好；地面平整，墙面及顶棚涂料光泽度较好；门窗启闭灵活，管道通畅，水卫、电照等设备齐全完好；房屋日常维护保养状况较好，成新率较高。

3. 区位状况

委估资产所在青岛海航万邦中心项目位于青岛市市南区延安三路 234 号，延安三路与香港中路交汇处，该区域内为青岛市市南区 CBD 核心区域，该区域高档写字楼较多，办公聚集度较高，且所在区域道路通达性较好，公交车次有 25、26、104、110 等多条公交线路，交通便捷度较好；周边有青岛银行、交通银行、中国银行、工商银行、

邮政储蓄银行、美思佰乐、湛山市场、汉庭酒店、丽天大酒店、青岛五十九中等设施，公共服务设施齐全，区域状况好。

(三)评估步骤和方法

1.核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助被评估单位填写“清查评估明细表”，根据被评估单位提供的评估资料，进行房地产权属状况、房地产面积、账面价值及使用维护状况等情况的核实。

2.现场勘查

根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对委估资产进行了现场勘察。经现场勘查其装修、维护及使用等状况，并根据实际情况填写了房屋实地情况调查表。

3.社会及市场调查

就本次评估涉及到的委估资产、评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了周边类似房地产市场交易实例等有关资料，取得房地产评估的作价依据。

4.评定估算

根据收集掌握的有关资料，运用上述评估方法，并掌握委估资产的性质、土地使用年限、房地产的楼层、装修、设备设施等条件，对委估资产进行综合评定估算。

5.评估方法

根据评估目的、委估资产用途、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及评估方法的适用条件，类似委估资产主要的评估方法有市场法，本次评估选择市场法进行评估。理由如下：

委估资产周边类似房地产的交易实例较多，符合市场法的适用范围。

市场法，是将委估资产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对此类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算委估资产的客观合理价格或价值的方法。

市场法计算公式：

委估资产市场价格 = 比较实例价格 × 交易情况修正 × 交易期日修正 × 区位状况修正 × 实物状况修正 × 权益状况修正

(四)评估过程

本次评估首先求取 26 层办公房屋的市场价值，然后对海航万邦中心其余办公房地产的面积、楼层、装修、是否存在租赁等他项权利状况等因素修正后得到其他办公房地产的市场价格。

1.市场法计算公式：

委估资产市场价格 = 比较实例价格 × 交易情况修正 × 交易期日修正 × 区位状况修正 × 实物状况修正 × 权益状况修正

2.选取比较实例

在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的三宗交易实例作为比较实例。比较实例的基本情况如下：

案例名称	万邦中心写字楼	万邦中心写字楼	万邦中心写字楼
交易单价（元/m ² ）	34000	35000	32500
价格内涵	建筑面积售价	建筑面积售价	建筑面积售价
交易时间	2014 年 1 月	2014 年 1 月	2014 年 1 月
交易情况	正常	正常	正常
房屋坐落	青岛市市南区延安三路 234 号	青岛市市南区延安三路 234 号	青岛市市南区延安三路 234 号
房屋用途	写字楼	写字楼	写字楼
房屋面积	2084.98	1042.42	2084.98
结构	钢混	钢混	钢混
总楼层	51	51	51
案例所处楼层	31	33	27
装修状况	公共部分精装修，室内毛坯	公共部分精装修，室内毛坯	公共部分精装修，室内毛坯

3.房地产价格影响因素说明表

项目	价格影响因素分析及分值	估价对象	实例一	实例二	实例三
交易单价（元/平方米）		待估	34000	35000	32500
交易情况	分正常/非正常，非正常指交易一方有特殊喜好的交易；拍卖；亲属之间交易；抵债；税费非正常负担；企业关联方交易等等。	正常	正常	正常	正常
交易时间	____年__月__日，根据当地房地产价格指数确定修正幅度。	2015 年 6 月	2014 年 1 月	2014 年 1 月	2014 年 1 月

项目		价格影响因素分析及分值	估价对象	实例一	实例二	实例三
区位状况因素	距商务中心区距离	特指所处地段方位,分为位于商业中心区/距商业中心区 1km 以内/1km-3km/3km-5km/5km 以上 5 个级别(差异修正指标:每差一个级别修正幅度为 5%,但注意不要超过 20%)	位于青岛市南区商务中心区	位于青岛市南区商务中心区	位于青岛市南区商务中心区	位于青岛市南区商务中心区
	交通便捷度	公交车线路数量(约): 条, 10 条以上优, 5-10 条较优, 3-5 条一般。(差异修正指标:每差一个级别修正幅度为 1%)	周边有 25、26、104、110 等多条公交线路,交通便捷度较好	周边有 25、26、104、110 等多条公交线路,交通便捷度较好	周边有 25、26、104、110 等多条公交线路,交通便捷度较好	周边有 25、26、104、110 等多条公交线路,交通便捷度较好
	环境状况	周边环境是否整洁气派、充满现代化气息等情况判断,分为优/较优/一般/较劣/劣五个指标。每个环境因素差一个级别修正幅度为 3%。	周边环境整洁气派,充满现代化	周边环境整洁气派,充满现代化	周边环境整洁气派,充满现代化	周边环境整洁气派,充满现代化
	公共配套设施	公共配套设施分为优,较优,一般,较差,差。(每相差一个级别,修正幅度为 3%)	周边有青岛银行、交通银行、中国银行、工商银行、邮政储蓄银行、美思佰乐、湛山市场、汉庭酒店、丽天大酒店、青岛五十九中等,配套设施较优	周边有青岛银行、交通银行、中国银行、工商银行、邮政储蓄银行、美思佰乐、湛山市场、汉庭酒店、丽天大酒店、青岛五十九中等,配套设施较优	周边有青岛银行、交通银行、中国银行、工商银行、邮政储蓄银行、美思佰乐、湛山市场、汉庭酒店、丽天大酒店、青岛五十九中等,配套设施较优	周边有青岛银行、交通银行、中国银行、工商银行、邮政储蓄银行、美思佰乐、湛山市场、汉庭酒店、丽天大酒店、青岛五十九中等,配套设施较优
实物状况因素	建筑外观及设计	分为造型现代时尚/造型较现代时尚/普通/单调呆板;高度 100 米/100-200 米/200 米以上(差异修正指标:每相差一个级别,级别修正幅度为 5%)	造型现代时尚	造型现代时尚	造型现代时尚	造型现代时尚
	面积大小	按照建筑面积指标确定(差异修正指标:每相差 1000 平方米,级别修正幅度为 1%),修正方向是随着面积递增,修正系数随之降低。	2,084.98	2,084.98	1,042.42	2,084.98
	总层/楼层	每差两个楼层正幅度为 1%	51/26	51/31	51/33	51/27
	物业管理	分为知名物业公司管理,管理水平优/普通物	海航物业,管理水平较	海航物业,管理水平较优	海航物业,管理水平较	海航物业,管理水平

项目		价格影响因素分析及分值	估价对象	实例一	实例二	实例三
	水平	业公司管理,管理水平一般/无专业物业公司管理,物业管理差 3 个指标。差异修正指标:修正幅度均为 3%。	优		优	较优
	设备设施	分为电梯/中央空调/安防系统/消防系统等几项(差异修正指标:每差一项修正幅度为 1%)	供电系统、照明系统、通讯系统、消防系统、给排水系统、门禁系统、电梯	供电系统、照明系统、通讯系统、消防系统、给排水系统、门禁系统、电梯	供电系统、照明系统、通讯系统、消防系统、给排水系统、门禁系统、电梯	供电系统、照明系统、通讯系统、消防系统、给排水系统、门禁系统、电梯
	装修状况	包括外墙、地面内墙面、天棚、照明、布线、门等方面;判断分别属于精装/一般装修/粗装/毛坯(差异修正指标:每差一个级别修正幅度为 1%)	公共部分精装,内部毛坯	公共部分精装,内部毛坯	公共部分精装,内部毛坯	公共部分精装,内部毛坯
	租户类型	分为跨国公司 & 内资名企/中小企业/个体独资公司等,差异修正指标:修正幅度均为 3%	跨国公司 & 内资名企	跨国公司 & 内资名企	跨国公司 & 内资名企	跨国公司 & 内资名企
权益状况因素	土地使用期限	采用年期修正系数公式据实调整。	31.18	31.18	31.18	31.18
	土地用途	分综合/商业/住宅,(差异修正指标:每差一个级别修正幅度为 5%)	综合	综合	综合	综合
	他项权利状况	指是否有抵押/租赁/地役权等他项权利(差异修正指标:抵押权修正系数为 2%;租赁他项权利以实际租赁期限及租金水平标准计算调整系数;地役权修正幅度为 2%)	无	无	无	无
	被评估单位状况	分为独立产权/共有产权(差异修正指标:修正幅度为 2%)由于被评估单位双方均同意以估价对象作抵押,故估价对象在此项上与独立产权无差异	独立产权	独立产权	独立产权	独立产权

4. 房地产价格影响因素修正系数的确定

设定委估资产的各项影响因素比较系数为 100,以委估资产的各项影响因素与估价实例的进行比较,得出房地产价格影响因素修正系

数表如下:

项目		估价对象	实例一	实例二	实例三
交易单价 (元/平方米)			34,000	35,000	32,500
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	102.5	102.5	102.5
区位状况因素	距商务中心区距离	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
实物状况因素	建筑外观及设计	100	100	100	100
	面积大小	100	100	101	100
	总层/楼层	100	102.5	103.5	100.5
	物业管理水平	100	100	100	100
	设备设施	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100
	租户类型	100	100	100	100
权益状况因素	土地使用期限	100	100	100	100
	土地用途	100	100	100	100
	他项权利状况	100	100	100	100
	被评估单位状况	100	100	100	100

5.影响因素修正系数比较表

根据各影响因素比较系数, 确定影响因素修正系数比较表如下:

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易单价 (元/平方米)		34000	35000	32500
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易时间		100/102.5	100/102.5	100/102.5
区位状况因素	距商务中心区距离	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
实物状况因素	建筑外观及设计	100/100	100/100	100/100
	面积大小	100/100	100/101	100/100
	总层/楼层	100/102.5	100/103.5	100/100.5
	物业管理水平	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/100	100/100	100/100
	租户类型	100/100	100/100	100/100
权益状况因素	土地使用期限	100/100	100/100	100/100
	土地用途	100/100	100/100	100/100
	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
	被评估单位状况	100/100	100/100	100/100
修正系数积		0.9518	0.9333	0.9708
比准价格		32,361	32,666	31,551

6.计算结果:

比较修正后, 考虑到三个修正价格的差异不大, 因此以三个修正

价格的算术平均值作为市场法的比准价格，即

$$\begin{aligned} \text{比准价格} &= (32,361 + 32,666 + 31,551) / 3 \\ &= 32,193 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

本次评估范围内的其余办公房地产均位于海航万邦中心项目写字楼内，对面积、楼层、装修、是否存在租赁等他项权利状况等因素修正后得到其他办公房地产的市场价格，如下表：

所在层数	建筑面积 (平方米)	装修 状况	所在 楼层	是否 存在 租赁 他项 权利 状况	楼层 修正	面积 修正	装 修 修 正	他 项 权 利	单价(元/ 平方米)	总价(元)
26 层	2,084.98	公共部分精装修，内部毛坯	26 层	无	100	100	100	100	32193	67,121,761
28 层	2,084.98	公共部分精装修，内部毛坯	27 层	无	101	100	100	100	32515	67,793,125
29 层	2,084.98	公共部分精装修，内部毛坯	29 层	存在 租赁	101.5	100	100	98	32022	66,765,230
30 层	2,084.98	公共部分精装修，内部毛坯	30 层	存在 租赁	102	100	100	98	32180	67,094,656
33 层	1,042.56	公共部分精装修，内部毛坯	33 层	无	103.5	99	100	100	32987	34,390,927
34 层	2,144.72	公共部分精装修，内部毛坯	34 层	存在 租赁	104	100	100	98	32811	70,370,408
36 层	2,208.00	公共部分精装修，内部毛坯	36 层	部分 存在 租赁	105	100	100	99	33465	73,890,720
37 层	2,205.90	公共部分精装修，内部毛坯	37 层	存在 租赁	105.5	100	100	98	33284	73,421,176
38 层	2,202.72	公共部分精装修，内部毛坯	38 层	部分 存在 租赁	106	100	100	99	33783	74,414,490

所在层数	建筑面积 (平方米)	装修 状况	所在 楼层	是否 存在 租赁 他项 权利 状况	楼层 修正	面积 修正	装 修 修 正	他 项 权 利	单价(元/ 平方米)	总价(元)
39 层	2198.45	公共部 分精装 修, 内 部毛坯	39 层	存在 租赁	106.5	100	100	98	33600	73,867,920
40 层	2193.09	公共部 分精装 修, 内 部毛坯	40 层	存在 租赁	107	100	100	98	33758	74,034,332
41 层	2189.25	公共部 分精装 修, 内 部毛坯	41 层	部分 存在 租赁	107.5	100	100	99	34261	75,005,894
42 层	2179.05	公共部 分精装 修, 内 部毛坯	42 层	存在 租赁	108	100	100	98	34073	74,246,771
43 层	2,170.42	公共部 分精装 修, 内 部毛坯	43 层	部分 存在 租赁	108.5	100	100	99	34580	75,053,124
44 层	2,160.70	公共部 分精装 修, 内 部毛坯	44 层	存在 租赁	109	100	100	98	34389	74,304,312
48 层	2,099.04	公共部 分精装 修, 内 部毛坯	48 层	无	111	100	100	100	35734	75,007,095
49 层	2,075.90	公共部 分精装 修, 内 部毛坯	49 层	无	111.5	100	100	100	35895	74,514,431
45 层	2,154.19	公共部 分精装 修, 内 部毛坯	45 层	无	112	100	100	100	36056	77,671,475
50 层	2,049.67	公共部 分精装 修, 内 部毛坯	50 层	无	114.5	100	100	100	36861	75,552,886
51 层	1,989.38	公共部 分精装 修, 内 部毛坯	51 层	无	115	100	100	100	37022	73,650,826
合计	41,602.96									1,418,171,600

(五)评估结果

投资性房地产账面原值 845,721,179.61 元,账面净值 824,564,076.62 元,评估值 1,418,171,600.00 元,评估增值 593,607,523.38 元,增值率为 71.99%。评估增值的主要原因为:

- 1.近年受经济发展的影响,商业类房地产市场价格较账面成本有不同幅度的上涨;
- 2.该项目取得时间较早,账面成本较低;
- 3.随着商业地产周边商业配套的完善及招商工作的推进,商业地产本身及周边商业地产价格逐年上涨。

三、房屋建筑物评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物为“海航万邦中心项目”计划长期自持的物业,包括海航万邦中心(1号楼)B1层至4层部分商业,建筑面积 36,716.40 平方米,其中建筑面积为 3,018.08 平方米在投资性房地产科目中核算。截止评估基准日,房屋建筑物的账面原值 380,505,070.45 元,账面净值 365,864,737.67 元,房屋建筑物均正常使用。

金额:人民币元

核算科目	账面价值	账面净值
房屋建筑物	380,505,070.45	365,864,737.67

(二)委估资产概况

1.权益状况

本次评估房屋建筑物物业类型为商业,商业建筑面积为 36,716.40 平方米,其中 33,698.32 平方米在固定资产-房屋建筑物会计科目中核算,3,018.08 平方米在投资性房地产科目中核算,本次评估 36,716.40 平方米商业房地产统一在固定资产-房屋建筑物中评估。

(1)权属状况:

至评估基准日,委估资产已经取得《国有建设用地使用权出让合同》及补充合同、《青岛市房地产权证》(青房地权市字第 201268779 号、鲁(2015)青岛市不动产权第 0024088 号)等。

根据被评估单位提供的《青岛市房地产权证》(青房地权市字第

201268779 号、鲁（2015）青岛市不动产权第 0024088 号）及《国有土地使用权出让合同》及补充合同，委估资产所在海航万邦中心项目地块土地使用权面积为 20,246 平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为商业、住宅用地，土地使用权终止日期商业为 2046 年 3 月 8 日，至评估基准日，商业剩余土地年期为 30.69 年。

根据被评估单位提供的资料，委估资产所在海航万邦中心项目规划总建筑面积 216,021.86 平方米，其中地上建筑面积为 146,659.11 平方米，地下建筑面积 69,365.75 平方米；实测建筑面积 213,943.89 平方米，其中地上建筑面积为 146,656.77 平方米，地下建筑面积为 67,287.12 平方米。本次评估房屋建筑物物业类型为商业，商业建筑面积为 36,716.40 平方米，其中：33,698.32 平方米在固定资产-房屋建筑物会计科目中核算，3,018.08 平方米在投资性房地产科目中核算，本次评估 36,716.40 平方米商业房地产统一在固定资产-房屋建筑物中评估。

序号	房产证编号	座落	规划用途	所在层数	建筑面积（平方米）
1	青房地权市字第 201268779 号	市南区延安三路 234 号 1-1 号 2 层、3 层，裙楼 1-4 层	金融	2	957.1
2		市南区延安三路 234 号 1-1 号 2 层、3 层，裙楼 1-4 层	商业	3	1,051.28
3		市南区延安三路 234 号 1-1 号 2 层、3 层，裙楼 1-4 层	商业	1	5,518.93
4		市南区延安三路 234 号 1-1 号 2 层、3 层，裙楼 1-4 层	商业	2	4,780.89
5		市南区延安三路 234 号 1-1 号 2 层、3 层，裙楼 1-4 层	商业	3	6,046.2
6		市南区延安三路 234 号 1-1 号 2 层、3 层，裙楼 1-4 层	商业	4	7,704.53
7	鲁（2015）青岛市不动产权第 0024088 号	市南区延安三路 234 号裙楼地下 1 层	商业/商服	-1	10,657.47

(2)他项权利:

委估资产大部分存在租赁他项权利，至评估基准日，剩余租赁期限为 2 年、3 年、10 年不等。除此之外，委估资产不存在其他他项权利状况。

2.实物状况

委估资产所在青岛海航万邦中心项目四至为：东至青岛世界贸易

中心项目用地，南至东海路 9 号项目用地，西至延安三路，北至香港中路。委估资产所在宗地地势平坦，形状较规则，土地开发程度为宗地内外“七通”(通路、通电、通讯、供水、排水、通燃气、通暖)及场地平整。

委估资产所在青岛海航万邦中心项目写字楼为钢混结构，大楼建成于 2011 年，钢混结构，建筑物总高度 232 米。该项目是由美国 T&M 建筑事务所设计的，建筑外墙全部采用玻璃幕墙，利用外观上的斜向钢架，形成一个高耸的多斜面水晶柱体，凸显该大厦的商务形象。

设施设备如下：

楼宇智能：智能消防，综合布线，光纤，数据线，宽带入户；

保安监控：闭路电视监控，知名品牌安防系统，烟感，温感消防报警；

供电系统：双回路供电 & 自备发电机组；

采暖系统：在集中供暖的基础上配备了水暖地暖系统；

供水系统：市政统一供水；

空调系统：采用全空气变风量空调系统，即采用双标准的双风机系统，送回风机均配备变频器，联动控制风量，实现空调机组的可变新风比运行；

电梯：写字楼部分共配备 20 部三菱电梯，低区客梯 6 部，中区客梯 6 部，高区客梯 8 部，消防电梯 2 部。

装饰装修如下：

大堂装修状况：大堂采用进口高档石材装修，花岗岩柱体及墙面，艺术造型吊顶。

公共部分装修：高档墙砖，地面采用高档地砖，顶棚为石膏造型吊顶。

室内装修为：联营部分房产为精装修，其余部分为毛坯。

经估价人员现场勘查，估价对象房屋地基未发现不均匀沉降；承重构件和维护墙完好；地面平整，墙面及顶棚涂料光泽度较好；门窗启闭灵活，管道通畅，水卫、电照等设备齐全完好；房屋日常维护保养状况较好，成新率较高。

3. 区位状况

委估资产所在青岛海航万邦中心项目位于青岛市市南区延安三路 234 号，延安三路与香港中路交汇处，该区域内为青岛市市南区 CBD 核心区域，该区域高档写字楼较多，办公聚集度较高，且所在区域道路通达性较好，公交车次有 25、26、104、110 等多条公交线路，交通便捷度较好；周边有青岛银行、交通银行、中国银行、工商银行、邮政储蓄银行、美思佰乐、湛山市场、汉庭酒店、丽天大酒店、青岛五十九中等设施，公共服务设施齐全，区域状况好。

(三) 评估步骤和方法

1. 核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助被评估单位填写“清查评估明细表”，根据被评估单位提供的评估资料，进行房地产权属状况、房地产面积、账面价值及使用维护状况等情况的核实。

2. 现场勘查

根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对委估资产进行了现场勘察。经现场勘查其装修、维护及使用等状况，并根据实际情况填写了房屋实地情况调查表。

3. 社会及市场调查

就本次评估涉及到的委估资产、评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了周边类似房地产市场交易实例等有关资料，取得房地产评估的作价依据。

4. 评定估算

根据收集掌握的有关资料，运用上述评估方法，并掌握委估资产的性质、土地使用年限、房地产的楼层、装修、设备设施等条件，对委估资产进行综合评定估算。

5. 评估方法

根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及评估方法的适用条件，类似房屋建筑物主要的评估方法有比较法和收益法，本次评估选择收益法进行评估。理由如下：

周边类似房屋建筑物的交易实例较少，难以从市场交易的角度进行比较，故未采用市场法进行评估。

委估资产为商业类房地产，属收益性房地产，类似房地产租赁市场较活跃且实例较多，故采用收益法进行评估。

收益法：是预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法计算公式：

$$V = A1/R1 \times [1 - 1/(1 + R1)^i] + \{A2/(R2 - g) \times [1 - (1 + g)^{(n-i)} / (1 + R2)^{(n-i)}]\} / (1 + R2)^i$$

其中：A1 为租约期内的年纯收益

A2 为租约期外的年纯收益

R1 为租约期内的资本化率

R2 为租约期外的资本化率

g 为净收益逐年递增的比例

i 为租约期限

n 为收益期限

(四)评估价值测算过程

1.房地产年总收益的计算

(1)估价对象租金水平的确定

①租赁期内

有租约房屋租约期内的租金水平，根据被评估单位提供的租约价格确定。至估价时点，估价对象出租部分房屋情况详见下表。

序号	公司名称	铺位号	租赁/联营	出租面积(m²)	租金《元/ m²/日》	管理费《元/ m²/月》	租期
1	Maxvalu 西日本株式会社		租赁	2667.97	1.3	48	2013年3月1日-2028年2月28日
2	青岛皇家食品有限公司	B1-15	租赁	91.8	7	48	2013年5月1日-2018年4月30日
3	青岛禧福餐饮管理有限公司	B1-11	租赁	2230	3	48	2013年4月21日-2023年4月20日
4	咖啡陪你管理有限公司	B1-22	租赁	181.1	6		2014年11月25日-2022年11月24日
5	山东大新华运通国际旅行社有限公司	B1-20	联营（有保底）	493.2	3.4	48	2014年2月20日-2023年11月19日
6	青岛极草商贸有限	B1-12	联营	33.3		-	2013年9月20日-2015

序号	公司名称	铺位号	租赁/ 联营	出租面 积(m²)	租金 《元/ m²/日)	管理费 《元/ m²/月)	租期
	公司						年 9 月 19 日
7	林华	中岛 5 号	租赁	28.5	13.4	48	2013 年 6 月 15 日-2015 年 6 月 14 日
8	青岛振青柏亭膜蓬 有限公司		租赁	8	11	48	2014 年 1 月 25 日-2016 年 1 月 25 日
9	市南区万海隆鑫商 行	中岛 9 号	租赁	19.4			2013 年 7 月 1 日-2023 年 6 月 30 日
10	日照市爱焙客食品 有限公司	B1-29	租赁	18.36	16	48	2014 年 12 月 1 日-2017 年 11 月 30 日
11	孙付霞（流行美）	B1-26	租赁	11.4	4.81	4.81	2014 年 12 月 15 日-2017 年 12 月 14 日
12	北京金安德森贸易 有限公司	F1-01/0 2	联营	230		50	2014 年 9 月 1 日-2017 年 8 月 31 日
13	青岛华士绮商贸有 限公司	F1-05/0 6	联营	171		48	2015 年 1 月 30 日-2018 年 1 月 29 日
14	北京金安德森贸易 有限公司	F1-06	联营	124.9		70	2013 年 5 月 1 日-2018 年 5 月 1 日
15	北京金安德森贸易 有限公司	F1-07	联营	127		48	2013 年 5 月 1 日-2018 年 5 月 1 日
16	菲晟宏国际贸易 （北京）	F1-08	联营	108		70	2013 年 5 月 1 日-2018 年 5 月 1 日
17	菲晟汇国际贸易 （北京）有限公司	F1-09	联营	176		50	2014 年 11 月 1 日-2017 年 10 月 31 日
18	上海西提餐饮管理 有限公司	F1-10	租赁	691.74	4	30	2012 年 8 月 10 日-2020 年 8 月 9 日
19	北京斯恩艾特商业 发展有限公司	F1-13/1 4	联营	138		40	2013 年 10 月 10 日-2016 年 10 月 10 日
20	北京华学堂服饰设 计有限公司	F1-15	联营	138		50	2015 年 1 月 30 日-2018 年 1 月 30 日
21	青岛华士绮商贸有 限公司	F1-16	联营	124.9		48	2015 年 1 月 30 日-2018 年 1 月 29 日
22	北京斯恩艾特商业 发展有限公司	F1-20	联营	145		50	2014 年 7 月 10 日-2017 年 7 月 9 日
23	北京创元佳益贸易 有限公司	F1-21	联营	104		50	2015 年 1 月 30 日-2018 年 1 月 30 日
24	菲晟宏国际贸易 （北京）	F1-22	联营	92		50	2014 年 7 月 1 日-2017 年 6 月 30 日
25	北京创元佳益贸易 有限公司	F1-23	联营	111		50	2014 年 9 月 1 日-2017 年 8 月 31 日
26	菲晟宏国际贸易 （北京）	F1-24	联营	137		50	2014 年 7 月 1 日-2017 年 6 月 30 日
27	南京品盈投资管理 有限公司	F1-26	联营	147		30	2014 年 6 月 1 日-2017 年 5 月 31 日
28	北京创元佳益贸易 有限公司	F1-28	联营	120		50	2015 年 1 月 30 日-2018 年 1 月 30 日
29	山东隆洋舍营销管 理有限公司	F1-R1	租赁	3	13.699	20000	2014 年 11 月 1 日-2016 年 10 月 31 日
30	市南区西亭风美商 贸行	F2-01	租赁	65	10	48	2014 年 11 月 22 日-2017 年 11 月 21 日

序号	公司名称	铺位号	租赁/ 联营	出租面 积(m ²)	租金 《元/ m ² /日》	管理费 《元/ m ² /月》	租期
31	北京保德威服饰有限公司	F2-02/03/04	租赁	277.3	4	48	2014年6月28日-2017年6月28日
32	吴健	F2-02A	租赁	193.5	4.7	48	2014年10月1日-2019年9月30日
33	上海普锐尼服装有限公司	F2-05	联营	134			2014年8月28日-2019年8月27日
34	青岛元坤创新文化传媒有限公司	F2-08	租赁	114	4.00	48	自2015年5月1日-2023年4月30日
35	英伦之翼投资有限公司	F2-09	租赁	350	20	20	2013年6月1日-2023年5月30日
36	青岛宝明斋眼镜有限公司	F2-10	租赁	80	5.5	48	2014年10月30日-2017年10月29日
37	青岛中孚泰实业有限公司	F2-11	联营	92		48	2014年11月20日-2019年11月19日
38	青岛北极光贸易有限公司	F2-14	租赁	95	6.5	48	2014年7月28日-2017年7月27日
39	青岛深蓝广源商贸有限公司	F2-15	联营	103		48	2014年9月28日-2017年9月27日
40	青岛东洲红酒红酒业有限公司	F2-18	租赁	13.5	10	48	2014年11月22日-2016年11月21日
41	青岛美国星巴克咖啡有限公司	F2-19	租赁	141	6	-	2014年10月23日-2024年10月22日
42	青岛藏巴拉工贸有限公司	F2-22	租赁	50	5	48	2014年9月28日-2017年9月27日
43	深圳市芳子美容股份有限公司	F2-26	租赁	122.9	8	48	2014年6月28日-2020年6月27日
44	青岛博之杰商贸有限公司	F2-28	联营	51		48	2014年6月28日-2016年6月28日
45	青岛泰瑞达经济发展有限公司	F2-29	租赁	46.9	4.4	48	2014年6月28日-2017年6月28日
46	青岛深昱达经济技术开发有限公司	F2-30	联营	52		48	2014年7月28日-2017年7月27日
47	林开锦	F2-R2-2	租赁	4	8000	7000	2014年11月15日-2016年11月14日
48	宋西存	F2-修理服务中心	租赁	10	10000	15000	2014年11月1日-2016年10月31日
49	香港安盛国际投资咨询有限公司/安华商贸(青岛)有限公司	F3-01	联营	2418		48	2013年8月12日-2023年8月12日
50	伊美依格国际服装(北京)有限公司	F3-02	联营	1356			2014年6月28日-2022年6月28日
51	杜寅明	F3-15	租赁	83	6	48	2014年7月28日-2017年7月27日
52	青岛市市南区北斗星形象设计室	F3-16/17	租赁	163	4.4	48	2014年3月28日-2022年3月28日
53	四平市优品美饌餐饮有限公司	F4-17	租赁	1210	1.8	48	2014年7月1日-2024年6月30日

序号	公司名称	铺位号	租赁/联营	出租面积(m ²)	租金《元/m ² /日》	管理费《元/m ² /月》	租期
54	沈阳帝豪斯健身俱乐部	F4-05	租赁	1726	2.8	-	2014年6月28日-2026年6月28日
55	吴健	F4-01	租赁	916.8	2	48	2015年4月1日-2025年3月31日

对于评估基准日已出租房地产按租赁合同约定的租金水平确定租金；对于联营租户有保底租金的按照保底租金水平确定租金。

②租赁期外

对于联营租户无保底租金及无租赁的商业房地产的租金采用市场法确定，选取近期租赁市场的三个比较实例，然后进行各项因素修正得到估价对象的平均租金水平。商业房地产因其楼层的差异其市场价格水平有所差异，本次测算首先测算出委估资产商业 1 层的市场租金水平，之后对-1 层、2-4 层商业房地产进行楼层情况的修正，确定其房屋的市场租金水平。

案例名称 特征要素	海信百丽广场	永旺东部购物广场	麦凯乐
交易单价（元/m ² 天）	17.3	20	16
价格内涵	使用面积租金	使用面积租金	使用面积租金
交易时间	2015 年 6 月	2015 年 6 月	2015 年 6 月
交易情况	正常	正常	正常
房屋坐落	青岛市澳门路 88 号	青岛市香港中路 72 号	青岛市香港中路 69 号
房屋用途	商业	商业	商业
租赁面积（m ² ）	24	5	35
楼层情况	1 层	1 层	1 层
总楼层	5 层	23 层	20 层
付款方式	季付	季付	季付
装修状况	精装修	毛坯	粗装修

对上述租赁案例进行交易情况、市场状况、区位状况、以及实物状况进行调整。其中区位状况考虑的因素有：交通便捷度、自然人文环境质量、距商业中心距离、基础设施、公共配套设施等；实物状况考虑的因素有：公共部分因素、户内部分因素等。

经综合修正后得出 1 层商业的租赁单价，见下表：

首层商业	单位	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
一、租赁单价	(元/m ² 天)	17.30	20.00	16.00
二、成交日期	年 月	2015 年 6 月	2015 年 6 月	2015 年 6 月

首层商业	单位	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
三、建立比较基准后价格		17.3	20	16
统一面积内涵价格		17.3	20	16
统一付款方式后价格		17.3	20	16
统一价格单位后价格		17.3	20	16
四、交易情况修正后价格		17.3	20	16
交易情况修正系数	%	100%	100%	100%
五、市场状况调整后价格		17.3	20	16
市场状况调整系数	%	100%	100%	100%
六、房地产状况调整后价格		16.61	18.00	15.20
区位状况调整后价格		17.30	20.00	16.00
区位状况调整系数	%	100%	100%	100%
实物状况调整后价格		16.61	18.00	15.20
实物状况修正系数	%	96%	90%	95%
权益状况调整后价格		17.30	20.00	16.00
权益状况修正系数	%	100%	100%	100%
七、测算结果	租赁单价	(元/m ² 天)	16.60	

根据上述测算，确定评估基准日联营及无租赁的商业房地产市场租金为 16.60 元/平方米·天。

评估人员依据对委估资产周边商业房地产的市场调查资料、待估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定商业 1 层租金价格为 16.60 元/平方米·天；对其进行楼层的修正，根据评估人员对委估资产所在区域的商业房地产市场调查分析，商业房地产因楼层不同对价值有一定影响，确定委估资产-1 层、2 至 4 层商业用房的租金单价取 1 层商业用房市场租金单价的 0.75、0.65、0.55、0.5。即委估资产-1 层商业租金=16.60×0.75=12.45 元/平方米·天；第 2 层商业租金单价=16.60×0.65=10.79 元/平方米·天；第 3 层商业租金单价=16.60×0.55=9.13 元/平方米·天；第 4 层商业租金单价=16.60×0.5=8.3 元/平方米·天。

根据评估人员收集的委估资产所在青岛市市南区类似商业近年的租金增长水平，青岛市市南区租金价格水平增长率在 3%-8%之间，考虑到本次评估房地产所在的区位情况及其实物状况，本次评估以评估基准日的租金价格为基准价格，在未来的租金价格水平按每年 5%增长。

(2)空置率的确定

根据评估人员对青岛市市南区商业房地产的市场调查，委估资

产所处区域该类房地产空置率水平一直稳定在 2%—10%之间。考虑到委估资产在区域内的位置、楼层、临街状况及进深、建筑装修情况等个别因素，经综合分析后，评估人员确定空置率为 3%。

(3)年总收益

房地产年总收益包括租金收入以及房地产出租押金收入，其中押金收入考虑到当地出租市场操作惯例，押 3 个月的租金，则押金收入按照 3 个月租金的年利息计算。

房地产年总收益=租金单价×出租面积×(1-空置率)×可出租率×365+押金(一般为 3 个月租金)×一年期银行定期存款利率

2.年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括房屋维修费、管理费、房产税、营业税、城市维护建设税及教育费附加、城镇土地使用税、保险费、租赁中介费。各项费用取值计算过程如下：

(1)房屋维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，一般按房屋重置价的 0.5%计算。根据本公司搜集的建筑材料、设备、人工价格等建安成本资料，同时评估人员参考了该区域近年类似房产的建筑水平，并结合企业本次装修改造预算费用，综合确定委估资产的建安费用为 6800 元/平方米。

建筑物重置成本计算表

序号	项目名称	单价	内 容	单 位
1	建安工程造价	6,800	综合单价	
2	红线内市政	544	按建安工程造价的 8%	8%
3	建造成本	7,344	前三项之和	
4	管理费用	227	按建安工程造价的 3%计	3%
5	专业人士费用	220	按建造成本的 3%计	3%
6	小计	7,791	前三项之和	
7	贷款利息	409	建设期按 1.5 年计	5.25%
8	利润	1,558	按小计的%计取	20%
9	建安综合成本	9,759		

根据测算，重置单价为 9,759 元/平方米。

维修费=房屋重置单价×建筑面积×0.5%

(2)管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年房

地产总收益(不含租金的押金收入)的一定比例确定,取管理费率 1%。

管理费=(房地产年总收益-租金的押金收入)×管理费率

(3)房产税:根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号),房产税的税率,依照年房地产总收益(不含租金的押金收入)计算缴纳的,税率为 12%。

房产税=(房地产年总收益-租金的押金收入)×12%

(4)营业税、城市维护建设税、教育费附加及水利建设基金:评估基准日,长春市朝阳区地区营业税率、城市维护建设税、教育费附加费、地方教育附加综合税率为 5.65%。

城镇土地使用税:根据《青岛市财政局青岛市地方税务局关于贯彻执行省政府<关于调整城镇土地使用税税额标准通知>的通知》(青财税〔2014〕17号),估价对象位于青岛市土地一级地段,城镇土地使用税的缴费标准为 24 元/平方米。

城镇土地使用税=24 元/平方米×分摊土地面积

营业税率、城市维护建设税、教育费附加费、地方教育附加及水利建设基金=(房地产年总收益-租金的押金收入)×5.65%

(5)保险费:指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用,按房屋重置现值的 1‰计,本次委估资产的重置价为 9759 元/平方米,房屋建成于 2011 年,房屋经济耐用年限为 60 年,至价值时点已使用 4 年,房屋剩余使用年限为 56 年,设定土地使用权终止日期为 2046 年 3 月 8 日,设定土地剩余使用年期 30.69 年,成新率=土剩余使用年期÷(已经使用年限+剩余使用年期)=30.69÷(30.69+4)=88%,建筑物净值=重置价×成新率。

保险费=房产重置单价×房屋建筑面积×成新率×1‰

(6)租赁中介费:指委托中介对外出租房屋支付的中介服务费,根据当地租赁中介收费的市场情况,本次取估价对象租赁期外年房地产租金收益的 0.1%。

租赁中介费=(房地产年总收益-押金利息收入)×费用比率

(7)房地产年总费用:

年总费用合计=房屋维修费+管理费+房产税+营业税及教附加+城镇土地使用税+保险费+租赁中介费

3.年租金净收益

年租金净收益=房地产年总收益-年总费用

委估资产为商业类房地产，建成于 2011 年，建筑物维护保养状况好。委估资产地处青岛市市南区商业区内，根据评估人员收集的委估资产所在市南区类似商业近年的租金及运营费用增长水平的市场资料，市南区租金价格水平及运营费用增长率在 3%-8%之间，考虑到本次委估资产所在的区位情况及其实物状况，本次评估以评估基准日的租金价格及运营费用为基准价格，在未来的的租金价格及运营费用水平按每年 5%增长。未来房屋年租金净收益按每年 5%增长。

4.报酬率

累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是指没有风险或风险极小的投资报酬率，一般选取同一时期的国债利率或银行存款利率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

累加法的一个细化公式为：

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

其中：

(1)投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定具有一定风险性的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，不然就不会投资；

(2)管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券；

(3)缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿房地产与股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱；

(4)投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资(如可以抵押贷款)，从而投资者会降低所要求的报酬率。

累加法计算报酬率见下表：

报酬率计算表

项目	数值
安全利率	2.0%
投资风险补偿率	3.0%
管理负担补偿率	1.0%
缺乏流动性补偿率	1.0%
投资带来的优惠率	-0.5%
报酬率	6.5%

5.可获收益年限

委估资产竣工日期为 2011 年，钢混结构，经济耐用寿命为 60 年，已经使用 4 年，剩余经济耐用年期为 56 年；委估资产所占宗地土地使用年期至 2046 年 3 月 8 日，至评估基准日剩余土地使用年期 30.69 年，根据孰短原则，确定委估资产剩余的收益年限为 30.69 年。

6.收益法评估结果的确定

详细计算过程见房地产收益法计算表：

序号	租用项目/地点 房号	租期	合同到期日	剩余租期(年)	折现年期	(租约面积m²)	建筑面积	月租金 单价(元/天·平方米)	空置率	租期内年房地毛收入(元)	押金利息收入(元)	维修费(元)	管理费(元)	房产税(元)	营业税及附加(元)	保险费(元)	城镇土地使用税	租期内年租金净收益(元)	资本化率	租期内的房地产收益现值(万元)
1	MAXVALU 西日本株式会社	租期内	2017-02	1.83	1.83	2667.97	4917.15	100.20	0%	3207967.13	16039.84	239922	32080	384956	181250	42228	16167	2327403	6.5%	347.33
			2019-02	1.99	3.82	2667.97		121.20	0%	3880295.57	19401.48	239922	38803	465635	219237	42228	16167	2205376	6.5%	314.18
			2021-02	1.99	5.81	2667.97		146.40	0%	4687089.70	23435.45	239922	46871	562451	264821	42228	16167	2731271	6.5%	343.27
			2023-02	1.99	7.80	2667.97		180.30	0%	5772419.89	28862.10	239922	57724	692690	326142	42228	16167	3341078	6.5%	370.46
			2025-02	1.99	9.79	2667.97		221.70	0%	7097867.39	35489.34	239922	70979	851744	401030	42228	16167	4185839	6.5%	409.46
			2027-02	1.99	11.78	2667.97		272.70	0%	8730665.03	43653.33	239922	87307	1047680	493283	42228	16167	5214934	6.5%	450.04
			2028-02	0.99	12.77	2667.97		335.40	0%	10738045.66	53690.23	239922	107380	1288565	606700	42228	16167	6483392	6.5%	290.10
		租期外	2046-03	18.03	12.77	2667.97		476.00	3%	14782261.30	76197.22	239922	147823	1773871	835198	42228	16167	11788467	6.5%	7996.92
2	极草	租期内	2015-09	0.22	0.22	33.30	61.37	425.83	0%	37435.86	850.82	2995	374	4492	2115	527	202	35932	6.5%	0.76
		租期外	2016-09	1.00	1.22	33.30		399.84	3%	154982.78	798.88	2995	1550	18598	8757	527	202	122999	6.5%	11.55
			2017-09	1.00	2.22	33.30		420.24	3%	162890.07	839.64	2995	1629	19547	9203	527	202	129464	6.5%	12.16
			2018-09	1.00	3.22	33.30		440.64	3%	170797.35	880.40	2995	1708	20496	9650	527	202	135930	6.5%	12.76
			2019-09	1.00	4.22	33.30		463.08	3%	179495.36	925.23	2995	1795	21539	10141	527	202	143042	6.5%	13.43
			2046-03	26.47	4.22	33.30		485.52	3%	188193.38	970.07	2995	1882	22583	10633	527	202	150154	6.5%	242.62
	青岛禧福餐饮管理有限公司	租期内	2017-04	1.81	1.81	2230.00	4109.96	147.00	0%	3933720.00	19668.60	200537	39337	472046	222255	35296	13513	2970404	6.5%	439.27
		租期外	2019-04	2.00	3.81	2230.00		153.00	0%	4094280.00	20471.40	200537	40943	491314	231327	35296	13513	2941262	6.5%	421.26
			2021-04	2.00	5.81	2230.00		162.00	0%	4335120.00	21675.60	200537	43351	520214	244934	35296	13513	3058109	6.5%	386.16
			2023-04	2.00	7.81	2230.00		168.00	0%	4495680.00	22478.40	200537	44957	539482	254006	35296	13513	3269808	6.5%	364.03
4	青岛皇家食品有限公司	租期外	2046-03	22.88	7.81	2230.00	169.19	476.00	3%	12355627.20	63688.80	200537	123556	1482675	698093	35296	13513	9853290	6.5%	11235.21
		租期内	2016-04	0.83	0.83	91.80		231.00	0%	211209.77	1272.35	8255	2112	25345	11933	1453	556	171268	6.5%	13.42
			2017-04	1.00	1.83	91.80		231.00	0%	254469.60	1272.35	8255	2545	30536	14378	1453	556	198019	6.5%	16.57
			2018-04	1.00	2.83	91.80		262.20	0%	288839.52	1444.20	8255	2888	34661	16319	1453	556	191781	6.5%	15.07
		租期外	2046-03	27.85	2.83	91.80		432.00	3%	461614.46	2379.46	8255	4616	55394	26081	1453	556	367177	6.5%	676.21
5	咖啡陪你管理有限公司	租期内	2016-11	1.40	1.40	181.10	333.77	180.00	0%	391176.00	1955.88	16286	3912	46941	22101	2866	1097	299928	6.5%	38.94
			2019-11	3.00	4.40	181.10		210.00	0%	456372.00	2281.86	16286	4564	54765	25785	2866	1097	353291	6.5%	70.92
			2022-11	3.00	7.40	181.10		240.00	0%	521568.00	2607.84	16286	5216	62588	29469	2866	1097	341458	6.5%	56.75
			2046-03	23.29	7.40	181.10		476.00	3%	1003409.90	5172.22	16286	10034	120409	56693	2866	1097	800193	6.5%	950.55
		租	2046-03	23.29	7.40	181.10		476.00	3%	1003409.90	5172.22	16286	10034	120409	56693	2866	1097	800193	6.5%	950.55

序号	租用项目/地点 房号	租期	合同到期日	剩余租期(年)	折现年期	(租约面积m²)	建筑面积	月租金单价(元/天·平方米)	空置率	租期内年房地毛收入(元)	押金利息收入(元)	维修费(元)	管理费(元)	房产税(元)	营业税及附加(元)	保险费(元)	城镇土地使用税	租期内年租金净收益(元)	资本化率	租期内的房地产收益现值(万元)
		期外																		
6	山东大新华运通国际旅行社有限公司	租期内	2023-11	8.39	8.39	493.20	908.98	150.00	0%	887760.00	4438.80	44352	8878	106531	50158	7806	2989	671485	6.5%	423.99
		租期外	2046-03	23.29	8.39	493.20		485.52	3%	2787296.52	14367.51	44352	27873	334476	157482	7806	2989	2223899	6.5%	2481.65
7	林华	租期内	2015-06	0.04	0.04	28.05	51.70	472.50	0%	6361.74	795.22	2522	64	763	359	444	170	6984	6.5%	0.03
		租期外	2016-09	1.00	1.04	28.05		392.00	3%	127988.78	659.74	2522	1280	15359	7231	444	170	101514	6.5%	9.53
			2017-09	1.00	2.04	28.05		412.00	3%	134518.82	693.40	2522	1345	16142	7600	444	170	106854	6.5%	10.03
			2018-09	1.00	3.04	28.05		432.00	3%	141048.86	727.06	2522	1410	16926	7969	444	170	112193	6.5%	10.53
			2019-09	1.00	4.04	28.05		454.00	3%	148231.91	764.08	2522	1482	17788	8375	444	170	118066	6.5%	11.09
			2046-03	26.47	4.04	28.05		476.00	3%	155414.95	801.11	2522	1554	18650	8781	444	170	123939	6.5%	202.59
8	青岛振青柏亭膜蓬有限公司	租期内	2016-01	0.57	0.57	8.00	14.74	378.00	0%	20684.16	181.44	719	207	2482	1169	127	48	18157	6.5%	0.98
		租期外	2017-01	1.00	1.57	8.00		412.00	3%	38365.44	197.76	719	384	4604	2168	127	48	30475	6.5%	2.86
			2018-01	1.00	2.57	8.00		432.00	3%	40227.84	207.36	719	402	4827	2273	127	48	31998	6.5%	3.00
			2019-01	1.00	3.57	8.00		454.00	3%	42276.48	217.92	719	423	5073	2389	127	48	33673	6.5%	3.16
			2020-01	1.00	4.57	8.00		476.00	3%	44325.12	228.48	719	443	5319	2504	127	48	35348	6.5%	3.32
			2046-03	26.12	4.57	8.00		476.00	3%	44325.12	228.48	719	443	5319	2504	127	48	35348	6.5%	55.27
9	日照市爱焙客食品有限公司	租期内	2016-12	1.42	1.42	18.36	33.84	480.00	0%	105753.60	528.77	1651	1058	12690	5975	291	111	84506	6.5%	11.12
		租期外	2017-12	1.00	2.42	18.36		412.00	3%	88048.68	453.86	1651	880	10566	4975	291	111	69941	6.5%	6.57
			2018-12	1.00	3.42	18.36		432.00	3%	92322.89	475.89	1651	923	11079	5216	291	111	73435	6.5%	6.90
			2019-12	1.00	4.42	18.36		454.00	3%	97024.52	500.13	1651	970	11643	5482	291	111	77280	6.5%	7.26
			2020-12	1.00	5.42	18.36		476.00	3%	101726.15	524.36	1651	1017	12207	5748	291	111	81124	6.5%	7.62
			2046-03	25.27	5.42	18.36		476.00	3%	101726.15	524.36	1651	1017	12207	5748	291	111	81124	6.5%	116.95
10	孙付霞(流美)	租期内	2017-12	2.46	2.46	11.40	21.01	288.60	0%	97121.98	100.00	1025	971	11655	5487	180	69	77834	6.5%	17.19

序号	租用项目/地点 房号	租期	合同到期日	剩余租期(年)	折现年期	(租约面积m²)	建筑面积	月租金 单价(元/天·平方米)	空置率	租期内年房地毛收入(元)	押金利息收入(元)	维修费(元)	管理费(元)	房产税(元)	营业税及附加(元)	保险费(元)	城镇土地使用税	租期内年租金净收益(元)	资本化率	租期内的房地产收益现值(万元)
11	上海西提餐饮管理有限公司	租期外	2018-12	1.00	3.46	11.40	1248.97	412.00	3%	54670.75	281.81	1025	547	6560	3089	180	69	43427	6.5%	4.08
			2019-12	1.00	4.46	11.40		432.00	3%	57324.67	295.49	1025	573	6879	3239	180	69	45597	6.5%	4.28
			2020-12	1.00	5.46	11.40		454.00	3%	60243.98	310.54	1025	602	7229	3404	180	69	47984	6.5%	4.51
			2046-03	25.23	5.46	11.40		476.00	3%	63163.30	325.58	1025	632	7580	3569	180	69	50371	6.5%	72.34
			2016-08	1.11	1.11	691.74		156.00	0%	1294937.28	6474.69	60941	12949	155392	73164	10726	4106	984132	6.5%	102.22
		租期内	2018-08	2.00	3.11	691.74		164.70	0%	1367154.94	6835.77	60941	13672	164059	77244	10726	4106	1043243	6.5%	156.15
			2020-08	2.00	5.11	691.74		178.20	0%	1479216.82	7396.08	60941	14792	177506	83576	10726	4106	1022903	6.5%	134.99
			2046-03	25.58	5.11	691.74		635.00	3%	5112927.04	26355.29	60941	51129	613551	288880	10726	4106	4104835	6.5%	6079.90
		租期外																		
12	山东隆洋舍营销管理有限公司	租期内	2016-10	1.33	1.33	11.40	20.58	410.97	0%	74773.53	100.00	1004	748	8973	4225	177	68	59679	6.5%	7.38
		租期外	2017-10	1.00	2.33	11.40		523.00	3%	69400.01	357.73	1025	694	8328	3921	180	69	55471	6.5%	5.21
			2018-10	1.00	3.33	11.40		549.00	3%	72850.10	375.52	1025	729	8742	4116	180	69	58292	6.5%	5.47
			2019-10	1.00	4.33	11.40		576.00	3%	76432.90	393.98	1025	764	9172	4318	180	69	61221	6.5%	5.75
			2020-10	1.00	5.33	11.40		605.00	3%	80281.08	413.82	1025	803	9634	4536	180	69	64368	6.5%	6.04
			2046-03	25.36	5.33	11.40		635.00	3%	84261.96	434.34	1025	843	10111	4761	180	69	67622	6.5%	98.09
13	市南区西亭凤美商行	租期内	2017-11	2.39	2.39	65.00	152.20	300.00	0%	234000.00	100.00	7426	2340	28080	13221	1307	500	181226	6.5%	38.96
		租期外	2018-11	1.00	3.39	65.00		357.00	3%	270106.20	1392.30	7426	2701	32413	15261	1307	500	211620	6.5%	19.87
			2019-11	1.00	4.39	65.00		374.00	3%	282968.40	1458.60	7426	2830	33956	15988	1307	500	222137	6.5%	20.86
			2020-11	1.00	5.39	65.00		393.00	3%	297343.80	1532.70	7426	2973	35681	16800	1307	500	233891	6.5%	21.96
			2046-03	25.29	5.39	65.00		413.00	3%	312475.80	100.00	7426	3125	37497	17655	1307	500	244753	6.5%	355.44
14	北京保德威服饰有限公司	租期内	2015-06	0.01	0.01	277.30	649.29	168.00	0%	5590.37	2795.18	31681	56	671	316	5576	2135	7981	6.5%	0.01
			2016-06	1.00	1.01	277.30		198.00	0%	658864.80	3294.32	31681	6589	79064	37226	5576	2135	499889	6.5%	44.05
			2017-06	1.00	2.01	277.30		228.00	0%	758692.80	3793.46	31681	7587	91043	42866	5576	2135	481771	6.5%	39.86
			2018-06	1.00	3.01	277.30		357.00	3%	1152314.60	5939.77	31681	11523	138278	65106	5576	2135	902804	6.5%	84.77
		租期外	2019-06	1.00	4.01	277.30		374.00	3%	1207186.73	6222.61	31681	12072	144862	68206	5576	2135	947670	6.5%	88.98
			2020-06	1.00	5.01	277.30		393.00	3%	1268514.40	6538.73	31681	12685	152222	71671	5576	2135	997815	6.5%	93.69
			2046-03	25.69	5.01	277.30		413.00	3%	1333069.84	100.00	31681	13331	159968	75318	5576	2135	1043828	6.5%	1573.20
15	吴建	租期	2017-10	2.25	2.25	121.00	283.32	189.00	0%	274428.00	1372.14	13824	2744	32931	15505	2433	931	207431	6.5%	42.16
			2018-10	1.00	3.25	121.00		204.00	0%	296208.00	1481.04	13824	2962	35545	16736	2433	931	225258	6.5%	17.24

序号	租用项目/地点 房号	租期	合同到期日	剩余租期(年)	折现年期	(租约面积m²)	建筑面积	月租金 单价(元/天·平方米)	空置率	租期内年房地毛收入(元)	押金利息收入(元)	维修费(元)	管理费(元)	房产税(元)	营业税及附加(元)	保险费(元)	城镇土地使用税	租期内年租金净收益(元)	资本化率	租期内的房地产收益现值(万元)
		内	2019-10	1.00	4.25	121.00		219.00	0%	317988.00	1589.94	13824	3180	38159	17966	2433	931	221305	6.5%	15.90
		租期内	2020-10	1.00	5.25	277.30		393.00	3%	1268514.40	6538.73	31681	12685	152222	71671	5576	2135	997815	6.5%	93.69
		租期外	2046-03	25.43	5.25	121.00		413.00	3%	581685.72	2998.38	13824	5817	69802	32865	2433	931	458430	6.5%	674.71
16	吴建	租期内	2017-10	2.25	2.25	72.50	169.76	96.00	0%	83520.00	417.60	8283	835	10022	4719	1458	558	58062	6.5%	11.80
			2018-10	1.00	3.25	72.50		111.00	0%	96570.00	482.85	8283	966	11588	5456	1458	558	68744	6.5%	5.60
			2019-10	1.00	4.25	72.50		126.00	0%	109620.00	548.10	8283	1096	13154	6194	1458	558	66375	6.5%	5.08
		租期外	2020-10	1.00	5.25	72.50		393.00	3%	331652.70	1709.55	8283	3317	39798	18738	1458	558	260878	6.5%	24.50
			2046-03	25.43	5.25	72.50		413.00	3%	348530.70	1796.55	8283	3485	41824	19692	1458	558	274679	6.5%	404.27
17	上海普锐尼服装有限公司	租期内	2016-08	1.16	1.16	134.00	313.76	122.63	0%	228733.44	985.92	15309	2287	27448	12923	2695	1032	168025	6.5%	15.62
			2017-08	1.00	2.16	134.00		135.06	0%	217184.00	1085.92	15309	2172	27448	12923	2695	1032	168241	6.5%	13.79
			2018-08	1.00	3.16	134.00		147.50	0%	237184.00	1185.92	15309	2372	26062	12271	2695	1032	158630	6.5%	13.00
			2019-08	1.00	4.16	134.00		178.60	0%	287184.00	1435.92	15309	2872	28462	13401	2695	1032	174850	6.5%	13.46
		租期外	2020-08	1.00	5.16	134.00		400.86	3%	625245.39	3222.91	15309	6252	75029	35326	2695	1032	492200	6.5%	46.22
			2046-03	25.53	5.16	134.00		421.26	3%	657064.50	3386.93	15309	6571	78848	37124	2695	1032	518217	6.5%	769.34
18	青岛元坤创新文化传媒有限公司	租期内	2017-04	1.83	1.83	114.00	266.93	168.00	0%	420577.92	1149.12	13024	4206	50469	23763	2292	878	327095	6.5%	29.15
			2019-04	2.00	3.83	114.00		174.00	0%	238032.00	1190.16	13024	2380	50469	23763	2292	878	328962	6.5%	47.06
			2021-04	2.00	5.83	114.00		180.30	0%	246650.40	1233.25	13024	2467	28564	13449	2292	878	178592	6.5%	12.37
			2023-04	2.00	7.83	114.00		186.90	0%	255679.20	1278.40	13024	2557	29598	13936	2292	878	185644	6.5%	11.34
		租期外	2046-03	22.85	7.83	114.00		421.26	3%	558995.17	2881.42	13024	5590	67079	31583	2292	878	440871	6.5%	503.58
19	英伦之翼投资有限公司	租期内	2016-06	0.92	0.92	350.00	819.51	620.00	0%	2604000.00	13020.00	39986	26040	312480	147126	7038	2694	2081655	6.5%	180.27
			2019-06	3.00	3.92	350.00		650.00	0%	2730000.00	13650.00	39986	27300	327600	154245	7038	2694	2184786	6.5%	452.06
			2022-06	3.00	6.92	350.00		695.00	0%	2919000.00	14595.00	39986	29190	350280	164924	7038	2694	2150483	6.5%	368.36
			2023-06	1.00	7.92	350.00		714.50	0%	3000900.00	15004.50	39986	30009	360108	169551	7038	2694	2324618	6.5%	141.17
		租期外	2046-03	22.77	7.92	350.00		714.50	3%	2910873.00	15004.50	39986	29109	349305	164464	7038	2694	2330370	6.5%	2624.28
20	青岛宝明斋眼镜有限公司	租期内	2015-10	0.33	0.33	80.00	187.32	213.00	0%	67478.40	1022.40	9140	675	8097	3813	1609	616	60598	6.5%	5.94
			2016-10	1.00	1.33	80.00		228.00	0%	218880.00	1094.40	9140	2189	26266	12367	1609	616	167789	6.5%	15.43
			2017-10	1.00	2.33	80.00		243.00	0%	233280.00	1166.40	9140	2333	27994	13180	1609	616	165175	6.5%	14.26
			2018-10	1.00	3.33	80.00		266.75	0%	256080.00	1280.40	9140	2561	27994	13180	1609	616	179461	6.5%	14.55

序号	租用项目/地点 房号	租期	合同到期日	剩余租期(年)	折现年期	(租约面积m²)	建筑面积	月租金单价(元/天·平方米)	空置率	租期内年房地毛收入(元)	押金利息收入(元)	维修费(元)	管理费(元)	房产税(元)	营业税及附加(元)	保险费(元)	城镇土地使用税	租期内年租金净收益(元)	资本化率	租期内的房地产收益现值(万元)
		租期外	2019-10	1.00	3.33	80.00		374.00	3%	348268.80	1795.20	9140	3483	41792	19677	1609	616	273399	6.5%	25.67
			2020-10	1.00	4.33	80.00		393.00	3%	365961.60	1886.40	9140	3660	43915	20677	1609	616	287866	6.5%	27.03
			2046-03	25.36	4.33	80.00		413.00	3%	384585.60	1982.40	9140	3846	46150	21729	1609	616	303094	6.5%	471.60
21	青岛北极光贸易有限公司	租期内	2015-07	0.08	0.08	95.00	222.44	243.00	0%	22161.60	1385.10	10853	222	2659	1252	1910	731	22136	6.5%	2.20
			2016-07	1.00	1.08	95.00		258.00	0%	294120.00	1470.60	10853	2941	35294	16618	1910	731	227242	6.5%	21.23
			2017-07	1.00	2.08	95.00		273.00	0%	311220.00	1556.10	10853	3112	37346	17584	1910	731	224138	6.5%	19.66
			2018-10	1.00	3.08	95.00		357.00	3%	394770.60	2034.90	10853	3948	37346	17584	1910	731	240882	6.5%	19.84
		租期外	2019-10	1.00	4.08	95.00		374.00	3%	413569.20	2131.80	10853	4136	49628	23367	1910	731	324662	6.5%	30.48
			2020-10	1.00	5.08	95.00		393.00	3%	434579.40	2240.10	10853	4346	52150	24554	1910	731	341841	6.5%	32.10
			2046-03	25.36	5.08	95.00		413.00	3%	456695.40	2354.10	10853	4567	54803	25803	1910	731	359924	6.5%	534.19
22	青岛深蓝广源商贸有限公司	租期内	2015-09	0.24	0.24	103.00	241.17	177.45	0%	52638.72	1096.64	11767	526	6317	2974	2071	793	47868	6.5%	4.71
			2016-09	1.00	1.24	103.00		183.92	0%	227328.00	1136.64	11767	2273	27279	12844	2071	793	171436	6.5%	15.86
			2017-09	1.00	2.24	103.00		190.39	0%	235328.00	1176.64	11767	2353	28239	13296	2071	793	169984	6.5%	14.76
			2018-10	1.00	3.24	103.00		357.00	3%	428014.44	2206.26	11767	4280	28239	13296	2071	793	177087	6.5%	14.44
		租期外	2019-10	1.00	4.24	103.00		374.00	3%	448396.08	2311.32	11767	4484	53808	25334	2071	793	352002	6.5%	33.05
			2020-10	1.00	5.24	103.00		393.00	3%	471175.56	2428.74	11767	4712	56541	26621	2071	793	370627	6.5%	34.80
			2046-03	25.36	5.24	103.00		413.00	3%	495153.96	2552.34	11767	4952	59418	27976	2071	793	390233	6.5%	573.37
23	青岛东洲红酒业有限公司	租期内	2015-11	0.39	0.39	13.50	31.61	348.00	0%	21986.64	281.88	1542	220	2638	1242	271	104	19921	6.5%	1.94
			2016-11	1.00	1.39	13.50		378.00	0%	61236.00	306.18	1542	612	7348	3460	271	104	48204	6.5%	4.42
			2017-11	1.00	2.39	13.50		340.00	0%	55080.00	275.40	1542	551	7348	3460	271	104	48235	6.5%	4.15
			2018-11	1.00	3.39	13.50		357.00	3%	56098.98	289.17	1542	561	6732	3170	271	104	43952	6.5%	4.13
		租期外	2019-11	1.00	4.39	13.50		374.00	3%	58770.36	302.94	1542	588	7052	3321	271	104	46136	6.5%	4.33
			2020-11	1.00	5.39	13.50		393.00	3%	61756.02	318.33	1542	618	7411	3489	271	104	48577	6.5%	4.56
			2046-03	25.29	5.39	13.50		413.00	3%	64898.82	334.53	1542	649	7788	3667	271	104	51147	6.5%	74.27
24	青岛美国星巴克咖啡有限公司	租期内	2017-10	2.31	2.31	141.00	330.15	180.00	0%	304560.00	1522.80	16109	3046	36547	17208	2835	1085	229253	6.5%	47.75
			2020-10	3.00	5.31	141.00		230.00	0%	389160.00	1945.80	16109	3892	46699	21988	2835	1085	298498	6.5%	56.59
			2024-10	4.00	9.31	141.00		260.00	0%	439920.00	2199.60	16109	4399	52790	24855	2835	1085	289285	6.5%	55.14
		租期外	2046-03	21.38	9.31	141.00		413.00	3%	677832.12	3493.98	16109	6778	81340	38298	2835	1085	534203	6.5%	525.10
25	青岛藏巴拉工贸有限公司	租期内租	2015-09	0.24	0.24	50.00	117.07	198.00	0%	28512.00	594.00	5712	285	3421	1611	1005	385	26125	6.5%	2.57
			2016-09	1.00	1.24	50.00		213.00	0%	127800.00	639.00	5712	1278	15336	7221	1005	385	97502	6.5%	9.02
			2017-09	1.00	2.24	50.00		228.00	0%	136800.00	684.00	5712	1368	16416	7729	1005	385	95868	6.5%	8.33
			2018-09	1.00	3.24	50.00		357.00	3%	207774.00	1071.00	5712	2078	24933	11739	1005	385	162785	6.5%	15.28

序号	租用项目/地点 房号	租期	合同到期日	剩余租期(年)	折现年期	(租约面积m²)	建筑面积	月租金单价(元/天·平方米)	空置率	租期内年房地毛收入(元)	押金利息收入(元)	维修费(元)	管理费(元)	房产税(元)	营业税及附加(元)	保险费(元)	城镇土地使用税	租期内年租金净收益(元)	资本化率	租期内的房地产收益现值(万元)
		期外	2019-09	1.00	4.24	50.00		374.00	3%	217668.00	1122.00	5712	2177	26120	12298	1005	385	170875	6.5%	16.04
			2020-09	1.00	5.24	50.00		393.00	3%	228726.00	1179.00	5712	2287	27447	12923	1005	385	179916	6.5%	16.89
			2046-03	25.44	5.24	50.00		413.00	3%	240366.00	1239.00	5712	2404	28844	13581	1005	385	189434	6.5%	279.07
26	深圳市芳子美容股份有限公司	租期内	2017-06	1.99	1.99	122.90	287.77	288.00	0%	424742.40	2123.71	14041	4247	50969	23998	2471	946	330193	6.5%	59.83
			2019-06	2.00	3.99	122.90		312.00	0%	460137.60	2300.69	14041	4601	55217	25998	2471	946	359164	6.5%	50.86
			2020-06	1.00	4.99	122.90		339.00	0%	499957.20	2499.79	14041	5000	59995	28248	2471	946	351937	6.5%	25.70
		租期外	2046-03	25.69	4.99	122.90		413.00	3%	590819.63	3045.46	14041	5908	70898	33381	2471	946	465628	6.5%	702.59
27	青岛博之杰商贸有限公司	租期内	2015-06	0.01	0.01	51.00	119.41	162.38	0%	993.76	496.88	5827	10	119	56	1026	393	1416	6.5%	0.14
			2016-06	1.00	1.01	51.00		191.79	0%	117376.00	586.88	5827	1174	14085	6632	1026	393	88828	6.5%	8.34
			2017-06	1.00	2.01	51.00		340.00	3%	201837.60	1040.40	5827	2018	24221	11404	1026	393	73529	6.5%	6.48
		租期外	2018-06	1.00	3.01	51.00		357.00	3%	211929.48	1092.42	5827	2119	25432	11974	1026	393	166040	6.5%	15.59
			2019-06	1.00	4.01	51.00		374.00	3%	222021.36	1144.44	5827	2220	26643	12544	1026	393	174292	6.5%	16.37
			2020-06	1.00	5.01	51.00		393.00	3%	233300.52	1202.58	5827	2333	27996	13181	1026	393	183515	6.5%	17.23
			2046-03	25.69	5.01	51.00		413.00	3%	245173.32	1263.78	5827	2452	29421	13852	1026	393	193222	6.5%	291.19
28	青岛泰瑞达经济发展有限公司	租期内	2015-06	0.01	0.01	46.90	109.81	180.00	0%	1013.04	506.52	5358	10	122	57	943	361	1451	6.5%	0.15
			2016-06	1.00	1.01	46.90		210.00	0%	118188.00	590.94	5358	1182	14183	6678	943	361	90075	6.5%	8.45
			2017-06	1.00	2.01	46.90		240.00	0%	135072.00	675.36	5358	1351	16209	7632	943	361	87010	6.5%	7.67
		租期外	2018-06	1.00	3.01	46.90		357.00	3%	194892.01	1004.60	5358	1949	23387	11011	943	361	152692	6.5%	14.34
			2019-06	1.00	4.01	46.90		374.00	3%	204172.58	1052.44	5358	2042	24501	11536	943	361	160280	6.5%	15.05
			2020-06	1.00	5.01	46.90		393.00	3%	214544.99	1105.90	5358	2145	25745	12122	943	361	168761	6.5%	15.85
			2046-03	25.69	5.01	46.90		413.00	3%	225463.31	1162.18	5358	2255	27056	12739	943	361	177689	6.5%	267.78
29	青岛深显达经济技术开发区开发有限公司	租期内	2015-07	0.08	0.08	52.00	121.76	112.10	0%	5596.16	349.76	5941	56	672	316	1046	400	5271	6.5%	0.52
			2016-07	1.00	1.08	52.00		132.13	0%	82452.00	412.26	5941	825	9894	4659	1046	400	60100	6.5%	5.61
			2017-07	1.00	2.08	52.00		153.77	0%	95952.00	479.76	5941	960	11514	5421	1046	400	57650	6.5%	5.06
		租期外	2018-06	1.00	3.08	52.00		357.00	3%	216084.96	1113.84	5941	2161	25930	12209	1046	400	169296	6.5%	15.90
			2019-06	1.00	4.08	52.00		374.00	3%	226374.72	1166.88	5941	2264	27165	12790	1046	400	177710	6.5%	16.69
			2020-06	1.00	5.08	52.00		393.00	3%	237875.04	1226.16	5941	2379	28545	13440	1046	400	187113	6.5%	17.57
			2046-03	25.69	5.08	52.00		413.00	3%	249980.64	1288.56	5941	2500	29998	14124	1046	400	197011	6.5%	295.59
30	林开锦	租期内	2016-11	1.37	1.37	4.00	9.37	1250.00	0%	60000.00	100.00	457	600	7200	3390	80	31	48342	6.5%	6.15
			2017-11	1.00	2.37	4.00		340.00	3%	15830.40	81.60	457	158	1900	894	80	31	56561	6.5%	4.87
		租	2018-11	1.00	3.37	4.00		357.00	3%	16621.92	85.68	457	166	1995	939	80	31	13023	6.5%	1.22

序号	租用项目/地点 房号	租期	合同到期日	剩余租期(年)	折现年期	(租约面积m²)	建筑面积	月租金 单价(元/天·平方米)	空置率	租期内年房地毛收入(元)	押金利息收入(元)	维修费(元)	管理费(元)	房产税(元)	营业税及附加(元)	保险费(元)	城镇土地使用税	租期内年租金净收益(元)	资本化率	租期内的 房地产收益现值(万元)				
		期外	2019-11	1.00	4.37	4.00		374.00	3%	17413.44	89.76	457	174	2090	984	80	31	13670	6.5%	1.28				
			2020-11	1.00	5.37	4.00		393.00	3%	18298.08	94.32	457	183	2196	1034	80	31	14393	6.5%	1.35				
			2046-03	25.32	5.37	4.00		1250.00	3%	58200.00	300.00	457	582	6984	3288	80	31	47019	6.5%	67.76				
31	宋西存	租期内	2016-10	1.33	1.33	10.00	23.41	2083.33	0%	250000.00	100.00	1142	2500	30000	14125	201	77	202054	6.5%	24.98				
			2017-10	1.00	2.33	10.00		340.00	3%	39576.00	204.00	1142	396	4749	2236	201	77	241403	6.5%	20.85				
		租期外	2018-10	1.00	3.33	10.00		357.00	3%	41554.80	214.20	1142	416	4987	2348	201	77	32557	6.5%	3.06				
			2019-10	1.00	4.33	10.00		374.00	3%	43533.60	224.40	1142	435	5224	2460	201	77	34175	6.5%	3.21				
			2020-10	1.00	5.33	10.00		393.00	3%	45745.20	235.80	1142	457	5489	2585	201	77	35983	6.5%	3.38				
			2046-03	25.35	5.33	10.00		2083.33	3%	242500.00	1250.00	1142	2425	29100	13701	201	77	196861	6.5%	284.16				
			32	香港安盛国际投资咨询有限公司/安华商贸(青岛)有限公司	租期内	2015-08		0.11	0.11	2418.00	4269.08	172.07	0%	549204.48	24963.84	208301	5492	65905	31030	36663	14036	212742	6.5%	21.13
						2016-08		1.00	1.11	2418.00		218.60	0%	6342768.00	31713.84	208301	63428	761132	358366	36663	14036	4932555	6.5%	459.95
2017-08	1.00	2.11				2418.00	272.01	0%	7892768.00	39463.84		208301	78928	947132	445941	36663	14036	4651230	6.5%	407.25				
2023-08	5.00	7.11				2418.00	306.48	0%	8892768.00	44463.84		208301	88928	1067132	502441	36663	14036	6019730	6.5%	384.70				
租期外	2046-03	22.57				7.11	2418.00	355.98	3%	10019242.21		51645.58	208301	100192	1202309	566087	36663	14036	7933280	6.5%	9368.67			
33	伊美依格国际服装(北京)有限公司	租期内			2016-06	0.99	0.99	1356.00	2394.08	92.18		0%	1485000.00	7500.00	116814	14850	178200	83903	20560	7871	1070302	6.5%	100.56	
			2017-06	1.00	1.99	1356.00	92.18	0%		1500000.00	7500.00	116814	15000	180000	84750	20560	7871	1082504	6.5%	95.50				
			2018-06	1.00	2.99	1356.00	104.47	0%		1700000.00	8500.00	116814	17000	204000	96050	20560	7871	1046204	6.5%	86.66				
			2019-06	1.00	3.99	1356.00	114.92	0%		1870000.00	9350.00	116814	18700	224400	105655	20560	7871	1215349	6.5%	94.53				
			2020-06	1.00	4.99	1356.00	128.44	0%		2090000.00	10450.00	116814	20900	250800	118085	20560	7871	1345419	6.5%	98.26				
			2021-06	1.00	5.99	1356.00	140.12	0%		2280000.00	11400.00	116814	22800	273600	128820	20560	7871	1530934	6.5%	104.99				
			2022-06	1.00	6.99	1356.00	147.49	0%		2400000.00	12000.00	116814	24000	288000	135600	20560	7871	1699154	6.5%	109.41				
			租期外	2046-03	23.69	6.99	1356.00	355.98		3%	5618731.36	28962.53	116814	56187	674248	317458	20560	7871	4448936	6.5%	5517.06			
		34	杜寅明	租期内	2017-07	2.08	2.08	83.00	146.54	228.00	0%	227088.00	100.00	7150	2271	27251	12830	1258	482	175946	6.5%	33.23		
					2018-07	1.00	3.08	83.00		302.00	3%	291768.24	1503.96	9483	2918	35012	16485	1669	639	226775	6.5%	21.29		
租期外	2019-07			1.00	4.08	83.00	317.00	3%		306260.04	1578.66	9483	3063	36751	17304	1669	639	238624	6.5%	22.41				
	2020-07			1.00	5.08	83.00	333.00	3%		321717.96	1658.34	9483	3217	38606	18177	1669	639	251264	6.5%	23.59				

序号	租用项目/地点 房号	租期	合同到期日	剩余租期(年)	折现年期	(租约面积m²)	建筑面积	月租金 单价(元/天·平方米)	空置率	租期内年房地毛收入(元)	押金利息收入(元)	维修费(元)	管理费(元)	房产税(元)	营业税及附加(元)	保险费(元)	城镇土地使用税	租期内年租金净收益(元)	资本化率	租期内的房地产收益现值(万元)
			2046-03	25.61	5.08	83.00		349.00	3%	337175.88	1738.02	9483	3372	40461	19050	1669	639	263903	6.5%	396.02
35	青岛市市南区北斗星形象设计室	租期内	2017-03	1.74	1.74	163.00	287.78	180.00	0%	352080.00	1760.40	14042	3521	42250	19893	2471	946	270718	6.5%	43.23
			2020-03	3.00	4.74	163.00		190.50	0%	372618.00	1863.09	14042	3726	44714	21053	2471	946	287528	6.5%	56.50
			2022-03	2.00	6.74	163.00		201.00	0%	393156.00	1965.78	14042	3932	47179	22213	2471	946	283801	6.5%	33.80
			2046-03	23.94	6.74	163.00		349.00	3%	662164.68	3413.22	14042	6622	79460	37412	2471	946	523963	6.5%	666.14
		租期外																		
36	四平市优品美饌餐饮有限公司	租期内	2017-06	2.00	2.00	1210.00	2419.66	102.00	0%	1481040.00	7405.20	118063	14810	177725	83679	20780	7955	1065433	6.5%	193.98
			2020-06	3.00	5.00	1210.00		107.10	0%	1555092.00	7775.46	118063	15551	186611	87863	20780	7955	1126045	6.5%	217.67
			2024-06	4.00	9.00	1210.00		112.50	0%	1633500.00	8167.50	118063	16335	196020	92293	20780	7955	1111814	6.5%	216.10
		租期外	2046-03	21.94	9.00	1210.00		318.00	3%	4478839.20	23086.80	118063	44788	537461	253054	20780	7955	3515345	6.5%	3608.51
37	沈阳帝豪斯健身俱乐部	租期内	2016-06	0.99	0.99	1726.00	3451.52	84.00	0%	1739808.00	8699.04	168410	17398	208777	98299	29642	11348	1214633	6.5%	112.94
			2019-06	1.99	2.98	1726.00		92.40	0%	1913788.80	9568.94	168410	19138	229655	108129	29642	11348	1357036	6.5%	203.83
			2022-06	2.99	5.97	1726.00		101.70	0%	2106410.40	10532.05	168410	21064	252769	119012	29642	11348	1322076	6.5%	239.69
			2026-06	3.99	9.96	1726.00		111.90	0%	2317672.80	11588.36	168410	23177	278121	130949	29642	11348	1476353	6.5%	269.52
		租期外	2046-03	19.69	5.97	1726.00		318.00	3%	6388823.52	32932.08	168410	63888	766659	360969	29642	11348	5014451	6.5%	5669.86
38	吴健	租期内	2016-03	0.75	0.75	916.80	1833.35	108.00	0%	891129.60	5940.86	89454	8911	106936	50349	15745	6028	619648	6.5%	59.11
			2017-03	1.00	1.75	916.80		114.00	0%	1254182.40	6270.91	89454	12542	150502	70861	15745	6028	915321	6.5%	81.98
			2018-03	1.00	2.75	916.80		114.00	0%	1254182.40	6270.91	89454	12542	150502	70861	15745	6028	915321	6.5%	76.98
			2019-03	1.00	3.75	916.80		120.00	0%	1320192.00	6600.96	89454	13202	158423	74591	15745	6028	903341	6.5%	71.33
			2020-03	1.00	4.75	916.80		120.00	0%	1320192.00	6600.96	89454	13202	158423	74591	15745	6028	969350	6.5%	71.87
			2021-03	1.00	5.75	916.80		120.00	0%	1320192.00	6600.96	89454	13202	158423	74591	15745	6028	969350	6.5%	67.49
			2022-03	1.00	6.75	916.80		129.00	0%	1419206.40	7096.03	89454	14192	170305	80185	15745	6028	951379	6.5%	62.19
			2023-03	1.00	7.75	916.80		129.00	0%	1419206.40	7096.03	89454	14192	170305	80185	15745	6028	1050394	6.5%	64.48
			2024-03	1.00	8.75	916.80		129.00	0%	1419206.40	7096.03	89454	14192	170305	80185	15745	6028	1050394	6.5%	60.54
			2025-03	1.00	9.75	916.80		129.00	0%	1419206.40	7096.03	89454	14192	170305	80185	15745	6028	1050394	6.5%	56.85
		租期外	2046-03	18.03	9.75	916.80		318.00	3%	3393553.54	17492.54	89454	33936	407226	191736	15745	6028	2663528	6.5%	2196.25
39		租期	2015-12	0.50	0.50	19.40	35.75	374.00	3%	42227.59	435.34	1745	422	5067	2386	307	118	32576	6.5%	3.16
			2016-12	1.00	1.50	19.40		392.00	3%	88519.87	456.29	1745	885	10622	5001	307	118	70209	6.5%	6.39

序号	租用项目/地点 房号	租期	合同到 期日	剩余租 期(年)	折现 年期	(租约面 积m²)	建筑面 积	月租金 单价(元 /天·平方 米)	空 置 率	租期内年房 地毛收入 (元)	押金利息 收入(元)	维修费 (元)	管理费 (元)	房产税 (元)	营业税 及附加 (元)	保险费 (元)	城镇 土地 使用 税	租期内年 租金净收 益(元)	资本 化率	租期内的 房地产收 益现值 (万元)
		外	2017-12	1.00	2.50	19.40		412.00	3%	93036.19	479.57	1745	930	11164	5257	307	118	69386	6.5%	5.93
	2018-12		1.00	3.50	19.40	432.00		3%	97552.51	502.85	1745	976	11706	5512	307	118	73079	6.5%	5.86	
	2019-12		1.00	4.50	19.40	454.00		3%	102520.46	528.46	1745	1025	12302	5792	307	118	76689	6.5%	5.78	
	2020-12		1.00	5.50	19.40	476.00		3%	107488.42	554.06	1745	1075	12899	6073	307	118	80751	6.5%	5.71	
	2046-03		25.19	5.50	19.40	476.00		3%	102520.46	554.06	1745	1025	12302	5792	307	118	81683	6.5%	116.91	
40		租期外	2015-12	0.50	0.50	159.70	288.35	498.00	3%	462868.09	4771.84	14069	4629	55544	26152	2476	948	363358	6.5%	35.21
			2016-12	1.00	1.50	159.70		523.00	3%	972208.88	5011.39	14069	9722	116665	54930	2476	948	777437	6.5%	70.74
			2017-12	1.00	2.50	159.70		549.00	3%	1020540.49	5260.52	14069	10205	122465	57661	2476	948	768624	6.5%	65.67
			2018-12	1.00	3.50	159.70		576.00	3%	1070731.01	5519.23	14069	10707	128488	60496	2476	948	807804	6.5%	64.80
			2019-12	1.00	4.50	159.70		605.00	3%	1124639.34	5797.11	14069	11246	134957	63542	2476	948	848165	6.5%	63.89
			2020-12	1.00	5.50	159.70		635.00	3%	1180406.58	6084.57	14069	11804	141649	66693	2476	948	891904	6.5%	63.08
			2046-03	25.19	5.50	159.70		635.00	3%	1124639.34	6084.57	14069	11246	134957	63542	2476	948	902360	6.5%	1287.94
41		租期外	2015-12	0.50	0.50	2193.80	3961.03	506.87	3%	6471666.89	66718.22	193270	64717	776600	365649	34017	13023	5084637	6.5%	492.70
			2016-12	1.00	1.50	2193.80		532.31	3%	13593099.53	70067.52	193270	135931	1631172	768010	34017	13023	10874150	6.5%	989.40
			2017-12	1.00	2.50	2193.80		558.78	3%	14268855.91	73550.80	193270	142689	1712263	806190	34017	13023	10750929	6.5%	918.48
			2018-12	1.00	3.50	2193.80		586.26	3%	14970602.93	77168.06	193270	149706	1796472	845839	34017	13023	11298725	6.5%	906.37
			2019-12	1.00	4.50	2193.80		615.78	3%	15724331.20	81053.25	193270	157243	1886920	888425	34017	13023	11863033	6.5%	893.56
			2020-12	1.00	5.50	2193.80		646.31	3%	16504050.10	85072.42	193270	165041	1980486	932479	34017	13023	12474583	6.5%	882.27
			2046-03	25.19	5.50	2193.80		646.31	3%	15724331.20	85072.42	193270	157243	1886920	888425	34017	13023	12620781	6.5%	18011.22
42		租期外	2015-12	0.50	0.50	249.50	584.20	324.00	3%	470477.16	4850.28	28505	4705	56457	26582	5017	1921	351671	6.5%	34.08
			2016-12	1.00	1.50	249.50		340.00	3%	987421.20	5089.80	28505	9874	118491	55789	5017	1921	771927	6.5%	70.23
			2017-12	1.00	2.50	249.50		357.00	3%	1036792.26	5344.29	28505	10368	124415	58579	5017	1921	762925	6.5%	65.18
			2018-12	1.00	3.50	249.50		374.00	3%	1086163.32	5598.78	28505	10862	130340	61368	5017	1921	803293	6.5%	64.44
			2019-12	1.00	4.50	249.50		393.00	3%	1141342.74	5883.21	28505	11413	136961	64486	5017	1921	842602	6.5%	63.47
			2020-12	1.00	5.50	249.50		413.00	3%	1199426.34	6182.61	28505	11994	143931	67768	5017	1921	887190	6.5%	62.75
			2046-03	25.19	5.50	249.50		413.00	3%	1141342.74	6182.61	28505	11413	136961	64486	5017	1921	898081	6.5%	1291.77
43		租期外	2015-12	0.50	0.50	298.00	697.76	330.48	3%	573171.29	5908.98	34046	5732	68781	32384	5992	2294	429279	6.5%	41.60
			2016-12	1.00	1.50	298.00		346.80	3%	1202952.10	6200.78	34046	12030	144354	67967	5992	2294	941267	6.5%	85.64
			2017-12	1.00	2.50	298.00		364.14	3%	1263099.70	6510.82	34046	12631	151572	71365	5992	2294	930300	6.5%	79.48
			2018-12	1.00	3.50	298.00		381.48	3%	1323247.31	6820.86	34046	13232	158790	74763	5992	2294	979480	6.5%	78.57
			2019-12	1.00	4.50	298.00		400.86	3%	1390471.10	7167.38	34046	13905	166857	78562	5992	2294	1027369	6.5%	77.38
			2046-03	26.19	4.50	298.00		421.26	3%	1390471.10	7532.13	34046	13905	166857	78562	5992	2294	1094958	6.5%	1732.46
固定资产评估值																			110,240.80	

房屋建筑物评估值为 1,102,408,000.00 元。

(五)评估结果

房屋建筑物账面原值 380,505,070.45 元，评估原值 1,102,408,000.00 元，评估增值 721,902,929.55 元，增值率 189.72%；账面净值 365,864,737.67 元，评估净值 1,102,408,000.00 元，评估增值 736,543,262.33 元，增值率 201.32%。评估增值的主要原因为：

1.近年受经济发展的影响，商业类房地产市场价格较账面成本有不同幅度的上涨。

2.该项目取得时间较早，账面成本较低。

3.随着商业地产周边商业配套的完善及招商工作的推进，商业地产本身及周边商业地产价格逐年上涨。

四、机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：机器设备、运输设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
机器设备	1,733,069.43	1,243,913.54
运输设备	2,594,819.65	259,481.97
固定资产合计	4,327,889.08	1,503,395.51

(二)机器设备概况

1.概况

(1)机器设备

本次申报评估的机器设备共计 140 项，主要服务于山东海航商业办公用的电子设备及办公家具。包括办公电脑、摄像机、数码相机、沙发、茶几、打印机、笔记本电脑等，截止评估基准日，设备维护保养正常，均处于正常使用状态。

(2)运输车辆

本次申报评估的运输车辆共计 5 辆，车型为普通客车、小型轿车、小型越野客车，车品牌有别克、福美来、福特、奥迪、丰田。截止评估基准日，申报车辆均在用，车况良好，能满足被评估单位日常公

务及经营任务用车。

2.利用状况与日常维护

在设备管理工作中，被评估单位制定和完善了一套生产管理手册，涵盖了设备维护保养管理、车间生产设备维修保养管理、公共设备维修保养管理等，从而做到资产管理各项工作有章可循。设备修理坚持先维修、后生产的原则，以预防为主、维护保养和计划检修并重的方针，实行专群结合、群管群修的方法，有计划地组织好设备检修工作，保证设备经常处于良好状态，延长设备的使用寿命，保证产品的产量、质量不断的提高和增长，为生产的发展提供必需的物质基础。

3.相关会计政策

(1)账面值构成

机器设备其账面原值构成包括设备购置价、运杂费、安装调试费、技改费和其他费用等；其余中小型设备仅包括设备购置价。

运输设备账面原值中含车辆购置费、车辆购置附加税及少量手续费和牌照费。

(2)折旧方法

企业采用年限平均法计提折旧，各类设备资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率均按海航集团统一规定执行。

(三)核实过程

1.发放并指导填写各类调查表

根据企业设备类资产的构成特点及资产申报评估明细表的内容，评估人员向企业有关管理部门及使用部门发放《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

2.初步审核申报明细表

评估人员对企业提供的申报明细表结合各类设备调查表、台账资料等进行检查，对申报表中的错误、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

3.现场勘察与核实

评估人员根据经过初步核对的申报明细表对设备类资产进行了

现场勘察，勘察原则为覆盖各类、典型勘察。勘察内容包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；向企业设备管理人员和操作人员了解设备的技术性能、运行状况、维护管理情况等。在现场勘察的同时，评估人员查阅并收集了主要设备的购置合同或发票，了解设备账面原值的构成。

4.完善申报评估明细表

根据现场勘察结果进一步完善申报评估明细表，做到“账”、“表”、“实”相符。

5.查验权属资料

对评估范围内设备的权属资料进行查验，如：核查设备的购置合同及发票，对于车辆等运输设备查验车辆的行驶证等产权证件。

(四)评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1.重置全价的确定

重置全价一般包括：设备购置价，因全部设备都是送货上门、不需安装或厂家负责安装的设备。设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价/(1+增值税税率)

重置全价计算公式中的设备购置价格为设备含税出厂价。

对于运输车辆重置全价的确定，选取参照各地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并综合考虑车辆购置附加税和其他费用后予以确定，其计算公式如下：

车辆重置全价=不含税购置价+含税购置价×购置税税率/(1+增值税税率)+其它费用

注：式中不含税购置价=含税购置价/(1+增值税税率)，其中增值税税率为 17%。

2.综合成新率的确定

(1)对于电子设备、办公用具等设备，参考其工作环境、设备的运

行状况等，判定尚可使用年限后确定综合成新率。计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

(2)对于普通运输车辆，依据最新颁布的机动车强制报废标准规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则来确定理论成新率。理论成新率取两种方法计算成新率的较低值。其中，经济行驶里程以规定中的“引导报废里程”为准。然后根据现场勘察情况确定观察法成新率，最后理论成新率与观察法成新率加权平均得到综合成新率，其公式为：

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

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{理论成新率} = \text{MIN}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

观察法成新率：通过现场勘察，查阅历史资料，向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并根据经验分析、判断车辆的新旧程度。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 50\% + \text{观察法成新率} \times 50\%$$

(3)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

对于购置时间较早的部分电子设备等设备，以二手价确定重置价格。

(五)典型案例

案例一：丰田汉兰达

明细表序号：表4-6-5运输设备序号第5项

牌 照 号：鲁BHQ938

资产名称：丰田汉兰达

证载权利人：山东海航商业发展有限公司

规格型号：汉兰达JTEES42A

生产厂家：一汽丰田

购置日期：2008年10月

启用日期：2008年10月

已行驶公里数：164,300.00公里

账面原值：569,386.00元

账面净值：56,938.60元

主要技术参数表如下：

级别	中型 SUV
发动机	3.5L 273 马力 V6
变速箱	5 挡手自一体
长*宽*高(mm)	4795*1910*1760
车身结构	5 门 7 座 SUV
工信部综合油耗(L/100km)	12.1
整车质保	三年或 10 万公里
长度(mm)	4795
宽度(mm)	1910
高度(mm)	1760
轴距(mm)	2790
前轮距(mm)	1625
后轮距(mm)	1625
整备质量(kg)	2030
车身结构	SUV
车门数(个)	5
座位数(个)	7
油箱容积(L)	72
发动机型号	2GR-FE
排量(mL)	3456
进气形式	自然吸气
气缸排列形式	V
气缸数(个)	6
每缸气门数(个)	4
压缩比	10.8
配气机构	DOHC
缸径(mm)	94
行程(mm)	83
最大马力(Ps)	273
最大功率(kW)	201
最大功率转速(rpm)	6200
最大扭矩(N·m)	337
最大扭矩转速(rpm)	4700
发动机特有技术	双 VVT-i 及可变进气系统
燃料形式	汽油

1.重置全价的确定

重置全价=不含税购置价+含税购置价×购置税税率/(1+增值税税率)+其它费用

根据网上查询并向当地经销商询价，得知该款车型零售价为

330,000.00元。

购置附加税按照车辆购置价格扣除增值税后的10%计取。

其他费用按照机动车辆现行交纳费用的规定取500.00元。

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= 330,000.00 / (1+17\%) + [330,000.00 / (1+17\%) \times 10\%] + 500.00 \\ &= 310,800.00 \text{ (元) (百位取整)}\end{aligned}$$

2. 综合成新率的确定

(1) 年限及里程成新率

该车至评估基准日已使用年限为6.67年，估算其尚可使用年限为8年，即：

$$\begin{aligned}\text{使用年限成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \\ &\times 100\%\end{aligned}$$

$$= 8 / (6.67 + 8) \times 100\%$$

$$= 55\% \text{ (取整)}$$

根据有关文件，该车规定行驶里程为600,000.00公里，截止评估基准日，已行驶公里为164,300.00公里，则：

$$\begin{aligned}\text{行驶里程成新率} &= (600,000.00 - 164,300.00) / 600,000.00 \times 100\% \\ &= 73\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$

根据孰低原则，确定理论成新率，即：

$$\begin{aligned}\text{理论成新率} &= \text{MIN}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) \\ &= \text{MIN}(55\%, 73\%) \\ &= 55\%\end{aligned}$$

(2) 观察法成新率的确定

经评估人员对该车进行现场勘察结果如下：

静态检查：外观：门窗整洁，车身光亮。前后灯明亮无损坏。螺母无松动。车内装饰及座椅状况良好，轮胎磨损正常。备胎、灭火器、故障警示牌、随车工具等齐全完好。

动态检查：方向机总成灵活，仪器仪表指示准确；起动加速平稳，无异常声响，温度正常。变速较轻，无撞击声。车底盘无变形。该车加速性好，行驶平稳。紧急制动时，制动距离符合要求，刹车轨迹左右基本一致。发动机燃烧充分，尾气排放合格。润滑油呈淡黄透明色、洁净。

经评估人员现场勘察认为该车现场勘察情况与理论成新率基本一致，故观察法成新率取55%。

(3)综合成新率

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 50\% + \text{观察法成新率} \times 50\% \\ &= 55\% \times 50\% + 55\% \times 50\% \\ &= 55\%\end{aligned}$$

3.评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 310,800.00 \times 55\% \\ &= 170,940.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

(六)评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

机器设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价		评估价值		增减额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	4,327,889.08	1,503,395.51	2,940,990.00	1,644,103.00	-1,386,899.08	140,707.49	-32.05	9.36
机器设备	1,733,069.43	1,243,913.54	1,503,790.00	950,443.00	-229,279.43	-293,470.54	-13.23	-23.59
运输设备	2,594,819.65	259,481.97	1,437,200.00	693,660.00	-1,157,619.65	434,178.03	-44.61	167.32

机器设备账面原值 4,327,889.08 元，评估原值 2,940,990.00 元，评估减值 1,386,899.08 元，减值率 32.05%；账面净值 1,503,395.51 元，评估净值 1,644,103.00 元，评估增值 140,707.49 元，增值率 9.36%。评估增减值原因主要如下：

1.机器设备

办公家具、电子产品市场价格整体呈现下降趋势，部分购置年代较早的电子设备本次按照市场二手价评估导致评估原值减值；评估原值减值导致评估净值减值。

2.运输设备

车辆市场价格整体呈现下降趋势，导致评估原值减值。企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限导致车辆评估净值增值。

五、在建工程评估技术说明

纳入本次评估范围内的在建工程为山东海航商业固定资产(商业部分)联营租户的装修款,联营租户主要包括北京斯恩艾特商业发展有限公司、上海盈飘装饰工程有限公司等。评估基准日,在建工程账面值为 11,279,500.00 元。

评估人员向被评估单位调查了解了在建工程形成的原因,并对相应的联营合同、装修情况和凭证进行了抽查,在建工程均为近期装修款项,以核实无误后的账面价值作为评估值。

在建工程的评估值 11,279,500.00 元。

六、其他无形资产评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日其他无形资产账面价值 449,895.42 元。核算内容为管理软件。

(二)其他无形资产概况

其他无形资产中的管理软件均为企业经营活动所需的,共 3 项,构成主要是:EMC 管理软件系统、机场值机系统、商业 ERP 管理软件。

(三)核实过程

1.核对账目:根据被评估单位提供的其他无形资产技术服务费评估申报明细表,首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符;然后与被评估单位的其他无形资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符;最后对部分其他无形资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集:评估人员根据其他无形资产的类型、金额等特征收集了其他无形资产的购置合同与发票、技术说明书等评估相关资料。

3.现场勘查:评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的其他无形资产进行了现场勘查。查看了技术转让费所对应的机器设备的工作环境、功能、性能、规格型号等与相关生产情况。

4.现场访谈:评估人员向被评估单位调查了解了技术服务费的购置和使用情况;调查了解了其账面原值构成和对应资产的运行状况以及摊销方法等相关会计政策与规定。

(四)评估方法

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，纳入评估范围的均为定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

(五)典型案例

案例：商业 ERP 管理软件

明细表序号：表 4-12-3-1 序号第 3 项

资产名称：商业 ERP 管理软件

商业 ERP 管理软件企业购买于 2013 年 8 月，购买单位为北京长京益康信息科技有限公司，购买价格为 380,000.00 元。商业 ERP 管理软件主要为配合第三方信息系统、会员卡系统、供应商服务系统、银行卡系统、财务系统、停车场管理系统等，提供对接的综合性管理软件。评估人员向厂家的销售人员询价得出，评估基准日，市场上与此同等规模的 ERP 商业管理软件市场售价为 365,700.00 元。

评估人员综合考虑其市场报价，最终确定该软件评估值为 365,700.00 元。

(六)评估结果

其他无形资产账面值 449,895.42 元，评估值 513,700.00 元，评估增值 63,804.58 元，增值率 14.18%。评估增值的主要原因是：

企业财务核算时对外购软件进行了摊销，本次评估采取市场法，直接以评估基准日市场价作为本次评估值导致评估增值。

七、长期待摊费用评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日长期待摊费用原始发生价值 20,501,700.00 元。核算内容为山东海航商业商业部分联营租户的装修补贴款尚未摊销完的余额 12,205,258.33 元。

(二)核实过程

1.评估人员详细了解了装修费的全部形成原因和结果。核实其相关文件的真实性与合理性。

2.评估人员对被评估房屋进行了现场勘查，根据申报表，核对建

筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。

(三)评估方法

评估人员查验了各项长期待摊费用的合法性、合理性和真实性，核实其账面支出情况及摊余情况。在前述各项清查核实工作的基础上，经核实，长期待摊费用中涉及到的装修补贴款已在房屋建筑物中评估，故长期待摊费用评估为零，评估减值 12,205,258.33 元，减值率 100%，减值原因为联营租户的装修补贴款已经统一在房屋建筑物中考虑，此处评估为零所致。

八、递延所得税资产评估技术说明

评估基准日递延所得税资产账面值 375,418.99 元。递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。

企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生可抵扣暂时性差异，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解，经核实企业该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，为计提坏账准备和固定资产减值准备所致，以经核实无误后的账面值确定评估值。

递延所得税资产的评估值 375,418.99 元。

九、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
短期借款	435,000,000.00
应付账款	70,478,610.91
预收款项	54,884,022.17
应付职工薪酬	14,067.63

科目名称	账面价值
应交税费	222,048.70
应付利息	473,118.28
其他应付款	669,438,096.76
一年内到期的非流动负债	36,666,666.67
流动负债合计	1,267,176,631.12

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的相关合同、职工薪酬制度、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况；调查了解了业务核算等情况。

(三)评估方法

1.短期借款

评估基准日短期借款账面价值 435,000,000.00 元。核算内容为被评估单位向韩亚银行青岛分行等银行借入的借款，借款方式为信用及质押借款。

评估人员查阅了短期借款的借款合同及相关担保合同、贷款对账单等，核对了借款金额、借款利率和借款期限，以及质押借款资料。短期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

短期借款评估值 435,000,000.00 元。

2.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 70,478,610.91 元。核算内容为被评估单位应付的工程款、货款等。

评估人员向被评估单位调查了解了工程款、货款等情况，按照重

要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值 70,478,610.91 元。

3.预收账款

评估基准日预收账款账面价值 54,884,022.17 元。核算内容为预收项目房款和租金款。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的相应的合同、记账凭证和原始凭证进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收账款评估值 54,884,022.17 元。

4.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 14,067.63 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括：工资、医疗保险费及住房公积金。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值 14,067.63 元。

5.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 222,048.70 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳、或多交的各种税费，包括：土地增值税、房产税、营业税、个人所得税、城市维护建设税及教育费附加等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值 222,048.70 元。

6.应付利息

评估基准日应付利息账面价值 473,118.28 元，核算内容为被评估单位按照融资租赁合同约定应支付给中恒国际租赁有限公司的利息。

评估人员查阅了对应的合同，核实确认了利息的所属区间、计提利息的本金和利率，应付利息以核实后的金额作为评估值。

应付利息评估值 473,118.28 元。

7.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 669,438,096.76 元，核算内容为被评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应付股利、应交税费、长期应付款以外的其他各项应付、暂收的款项。主要是各租户的保证金和与内部单位的往来款等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值 669,438,096.76 元。

8.一年内到期非流动负债

评估基准日一年内到期非流动负债账面价值 36,666,666.67 元，核算内容为被评估单位向中恒国际租赁有限公司以融资租赁方式借入的长期应付款应在一年以内偿还的借款。

评估人员查阅了融资租赁合同及对应的融资租赁的资产清单等相关证明，核实了融资总金额、融资期限、各期的还款金额以及合同规定评估基准日最近一期的还款金额等。经核实评估基准日最近一期的还款金额与账面值一致，一年内到期的非流动负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

一年到期非流动负债的评估值 36,666,666.67 元。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
短期借款	435,000,000.00	435,000,000.00	0.00	0.00
应付账款	70,478,610.91	70,478,610.91	0.00	0.00
预收款项	54,884,022.17	54,884,022.17	0.00	0.00
应付职工薪酬	14,067.63	14,067.63	0.00	0.00
应交税费	222,048.70	222,048.70	0.00	0.00
应付利息	473,118.28	473,118.28	0.00	0.00
其他应付款	669,438,096.76	669,438,096.76	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	36,666,666.67	36,666,666.67	0.00	0.00
流动负债合计	1,267,176,631.12	1,267,176,631.12	0.00	0.00

十、非流动负债评估技术说明

非流动负债为长期借款，评估基准日长期借款账面价值 93,333,333.33 元，核算内容为被评估单位向平安银行青岛分行借入的期限在 1 年以上(不含 1 年)的借款和融资租赁借入的融资租赁款。

评估人员查阅了长期借款的借款合同及相关担保合同、贷款对账单等，核对了借款金额、借款利率和借款期限；对于融资租赁的借款评估人员查阅了融资租赁合同以及相关的租赁的设备明细和还款计划和还款期限。长期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

非流动负债评估值 93,333,333.33 元。

第四章 评估结论

一、山东海航商业具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	397,104,047.86	587,140,326.31	190,036,278.45	47.86
货币资金	90,827,935.60	90,827,935.60	0.00	0.00
应收账款	7,456,044.98	7,025,093.18	-430,951.80	-5.78
减：坏账准备	430,951.80	0.00	-430,951.80	-100.00
应收账款净值	7,025,093.18	7,025,093.18	0.00	0.00
预付款项	2,067,879.50	2,067,879.50	0.00	0.00
其他应收款	7,769,253.58	7,046,318.03	-722,935.55	-9.31
减：坏账准备	722,935.55	0.00	-722,935.55	-100.00
其他应收款净值	7,046,318.03	7,046,318.03	0.00	0.00
存货	284,492,121.55	480,173,100.00	195,680,978.45	68.78
减：存货跌价准备				

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
存货净值	284,492,121.55	480,173,100.00	195,680,978.45	68.78
一年内到期的非流动资产	5,644,700.00	0.00	-5,644,700.00	-100.00
二、非流动资产合计	1,215,894,493.94	2,534,392,321.99	1,318,497,828.05	108.44
投资性房地产原值	845,721,179.61	1,418,171,600.00	572,450,420.39	67.69
投资性房地产净值	824,564,076.62	1,418,171,600.00	593,607,523.38	71.99
减：减值准备				
投资性房地产净额	824,564,076.62	1,418,171,600.00	593,607,523.38	71.99
固定资产原值	384,832,959.53	1,105,348,990.00	720,516,030.47	187.23
其中：建筑物类	380,505,070.45	1,102,408,000.00	721,902,929.55	189.72
设备类	4,327,889.08	2,940,990.00	-1,386,899.08	-32.05
固定资产净值	367,368,133.18	1,104,052,103.00	736,683,969.82	200.53
其中：建筑物类	365,864,737.67	1,102,408,000.00	736,543,262.33	201.32
设备类	1,503,395.51	1,644,103.00	140,707.49	9.36
减：固定资产减值准备	347,788.60	0.00	-347,788.60	-100.00
固定资产净额	367,020,344.58	1,104,052,103.00	737,031,758.42	200.81
在建工程	11,279,500.00	11,279,500.00	0.00	0.00
设备安装工程	11,279,500.00	11,279,500.00	0.00	0.00
在建工程净额	11,279,500.00	11,279,500.00	0.00	0.00
无形资产	449,895.42	513,700.00	63,804.58	14.18
长期待摊费用	12,205,258.33	0.00	-12,205,258.33	-100.00
递延所得税资产	375,418.99	375,418.99	0.00	0.00
三、资产总计	1,612,998,541.79	3,121,532,648.29	1,508,534,106.50	93.52
四、流动负债合计	1,267,176,631.12	1,267,176,631.12	0.00	0.00
短期借款	435,000,000.00	435,000,000.00	0.00	0.00
应付账款	70,478,610.91	70,478,610.91	0.00	0.00
预收款项	54,884,022.17	54,884,022.17	0.00	0.00
应付职工薪酬	14,067.63	14,067.63	0.00	0.00
应交税费	222,048.70	222,048.70	0.00	0.00
应付利息	473,118.28	473,118.28	0.00	0.00
其他应付款	669,438,096.76	669,438,096.76	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	36,666,666.67	36,666,666.67	0.00	0.00
五、非流动负债合计	93,333,333.33	93,333,333.33	0.00	0.00
长期借款	93,333,333.33	93,333,333.33	0.00	0.00
六、负债合计	1,360,509,964.45	1,360,509,964.45	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	252,488,577.34	1,761,022,683.84	1,508,534,106.50	597.47

二、增减值原因分析

(一)流动资产账面值 397,104,047.86 元，评估值 587,140,326.31 元，评估增值 190,036,278.45 元，增值率 47.86%，增值主要原因：

1.存货-开发产品评估增值，由于开发项目周边近年商品房交易市场比较活跃，商品房市场售价有一定的涨幅，同时项目经过开发后有一定的开发利润，故造成评估增值。

2.一年内到期的流动资产评估减值，由于该科目核算的内容为联营租户的装修补贴款，该部分已在固定资产中评估，故造成评估减值。

(二)投资性房地产账面原值 845,721,179.61 元，账面净值 824,564,076.62 元，评估值 1,418,171,600.00 元，评估增值 593,607,523.38 元，增值率为 71.99%。评估增值的主要原因为：

1.近年受经济发展的影响，商业类房地产市场价格较账面成本有不同幅度的上涨；

2.该项目取得时间较早，账面成本较低；

3.随着商业地产周边商业配套的完善及招商工作的推进，商业地产本身及周边商业地产价格逐年上涨。

(三)房屋建筑物账面原值 380,505,070.45 元，评估原值 1,102,408,000.00 元，评估增值 721,902,929.55 元，增值率 189.72%；账面净值 365,864,737.67 元，评估净值 1,102,408,000.00 元，评估增值 736,543,262.33 元，增值率 201.32%。评估增值的主要原因为：

1.近年受经济发展的影响，商业类房地产市场价格较账面成本有不同幅度的上涨；

2.该项目取得时间较早，账面成本较低；

3.随着商业地产周边商业配套的完善及招商工作的推进，商业地产本身及周边商业地产价格逐年上涨。

(四)机器设备账面原值 4,327,889.08 元，评估原值 2,940,990.00 元，评估减值 1,386,899.08 元，减值率 32.05%；账面净值 1,503,395.51 元，评估净值 1,644,103.00 元，评估增值 140,707.49 元，增值率 9.36%。评估增减值原因主要如下：

1.办公家具、电子产品市场价格整体呈现下降趋势，部分购置年代较早的电子设备本次按照市场二手价评估导致评估原值减值；企业计提折旧采用的折旧年限小于评估时采用的经济寿命年限导致评估净值增值。

2.运输设备

车辆市场价格整体呈现下降趋势，导致评估原值减值。企业计提

折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限导致车辆评估净值增值。

(五)其他无形资产账面值 449,895.42 元,评估值 513,700.00 元,评估增值 63,804.58 元,增值率 14.18%。评估增值的主要原因是:

企业财务核算时对外购软件进行了摊销,本次评估采取市场法,直接以评估基准日市场价作为本次评估值导致评估增值。

(六)长期待摊费用评估为零,评估减值 12,205,258.33 元,减值率 100%,减值原因为联营租户的装修补贴款已经统一在房屋建筑物中考虑,此处评估为零所致。

第五章 特别事项说明

一、山东海航商业发展有限公司向韩亚银行青岛分行于 2015 年 1 月 14 日借款总额为 3,500 万元,贷款期限 1 年,年利率为同期利率上浮 10%,以其定期存单作质押,同时由山东省企业信用担保有限责任公司提供保证担保。

二、山东海航商业发展有限公司向平安银行青岛分行于 2015 年 6 月 12 日借款总额为 2000 万元,贷款期限为 2015 年 6 月 12 日至 2018 年 5 月 12 日,年利率为 7.20%,以“青房地权市字第 2013110388 号”《房地产权证》项下青岛市市南区延安三路 234 号 1 号楼 3302 户的房屋所有权及对应的土地使用权作抵押,为偿还贷款提供担保。

三、2015 年 5 月,自然人李青因所购买房屋交付后出现严重质量问题将山东海航商业诉至青岛市市南区人民法院,要求赔偿损失。截至评估报告出具日,该案件尚在审理过程中。

第六部分 十堰市新合作尚诚贸易有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称:十堰市新合作尚诚贸易有限公司(以下简称“十堰新合作贸易”)

住所：十堰市人民南路 3 号东明广场 7 楼

法定代表人：王仁刚

注册资本：陆拾万元整

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：日用百货、农副产品、日用化学品、针纺织品、通讯器材、计算机及配件、耗材、五金交电、日用杂品、服装鞋帽、工艺美术品、照相器材销售；水产品、食品、肉及制品、蔬菜、粮油零售；电子商务；土特产包装加工；场地出租。

二、历史沿革

公司成立。2015 年 3 月 27 日，十堰市新合作超市有限公司出资设立十堰新合作贸易，注册资本 60 万元。十堰新合作贸易设立时股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	投资比例
十堰市新合作超市有限公司	60.00	100.00%
合计	60.00	100.00%

第一次股权转让。2015 年 5 月 28 日，根据十堰新合作贸易股东决定及股权转让协议，十堰新合作超市以其持有的 100%股权增资供销大集控股。本次转让后，十堰新合作贸易的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	投资比例
海南供销大集控股有限公司	60.00	100.00%
合计	60.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

三、公司产权及经营管理结构

公司下设综合部、开发部、财务部、工程部及运营部 5 个职能管理部门。

四、评估基准日财务及经营状况

该公司评估基准日财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 6 月 30 日
总资产	17,312.03
总负债	144.63
净资产	17,167.41
项目	2015 年 1-6 月
营业收入	556.86
利润总额	453.77
净利润	340.33

第二章 主要资产概况

十堰新合作贸易纳入评估范围的主要资产为投资性房地产。实物资产的类型及特点如下：

纳入本次评估范围的投资性房地产共 12 处 28 栋，全部办理了《房屋所有权证》，证载权利人均为十堰市新合作尚诚贸易有限公司，总建筑面积 60,814.96 平方米，主要包括物流仓库、商业楼、门脸房等；主要结构为钢混、砖混及砖木结构；房屋基础沉稳，未发现不均匀沉降，房屋主体结构基本完好。房产明细详见下表：

序号	房产证编号	证载权利人	房产名称	建成年月	建筑结构	建筑面积(m ²)	现用途
1	十堰房权证茅箭区字第20211970号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	物流中心	2009-04	混合结构	8,833.16	工业用房
2	十堰房权证茅箭区字第20211969号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	物流中心	2009-04	混合结构	3,296.04	工业用房
3	十堰房权证茅箭区字第20211985号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	物流中心	2009-04	混合结构	245.73	工业用房
4	十堰房权证茅箭区字第20211979号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	物流中心	1997-10	混合结构	11,284.79	工业用房
5	十堰房权证茅箭区字第20211975号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	物流中心	1997-10	混合结构	253.00	工业用房
6	十堰房权证茅箭区字第20211980号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	物流中心	1997-10	混合结构	654.70	工业用房
7	十堰房权证茅箭区字第20211968号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	物流中心	1997-10	混合结构	41.74	工业用房
8	十堰房权证茅箭区字第20211831号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	物流中心	1997-10	混合结构	6,016.55	工业用房
9	郧西县房权证城关镇字第20151549号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	郧西房产	2011-06	混合结构	6,889.02	商业
10	丹江口市房权证城区字第C20151024号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	丹江物流中心	2004-04	混合结构	2,160.22	办公楼、车间
11	十堰市房权证郧阳区字第20151022号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	郧县房产	2011-06	混合结构	1,316.36	商业
12	十堰房权证张湾区字第30186174号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	花果房产	2003-12	混合结构	1,539.30	商业用房
13	十堰房权证张湾区字第30186179号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	花果房产	2003-12	混合结构	1,644.84	商业用房
14	十堰房权证张湾区字第30186176号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	花果房产	2003-12	混合结构	1,665.58	商业用房
15	十堰房权证张湾区字第30186173号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	花果房产	2003-12	混合结构	1,763.06	商业用房
16	十堰房权证张湾区字第30186172号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	花果房产	2003-12	混合结构	1,314.60	商业用房

序号	房产证编号	证载权利人	房产名称	建成年月	建筑结构	建筑面积(m ²)	现用途
17	十堰房权证张湾区字第30186175号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	花果房产	2003-12	混合结构	3,478.87	商业用房
18	十堰房权证张湾区字第30186171号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	花果房产	2003-12	混合结构	216.80	商业用房
19	十堰房权证张湾区字第30186181号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	花果房产	2003-12	混合结构	1,755.80	商业用房
20	十堰房权证张湾区字第30186177号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	花果房产	2003-12	混合结构	735.86	商业用房
21	十堰房权证张湾区字第30186178号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	花果房产	2003-12	混合结构	365.52	商业用房
22	十堰房权证张湾区字第30186180号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	花果房产	2003-12	混合结构	478.88	商业用房
23	十堰房权证茅箭区字第20211829号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	二堰房产	2004-09	混合结构	628.50	商业用房
24	十堰房权证茅箭区字第20211832号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	二堰房产	2004-09	混合结构	230.00	商业用房
25	十堰房权证茅箭区字第20211833号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	二堰房产	2004-09	混合结构	1,103.81	商业用房
26	十堰房权证茅箭区字第20211830号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	二堰房产	2004-09	混合结构	527.78	商业用房
27	十堰房权证茅箭区字第20211835号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	二堰房产	2004-09	混合结构	1,200.00	商业用房
28	十堰房权证茅箭区字第20211834号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	二堰房产	2004-09	混合结构	1,174.45	商业用房
合 计						60,814.96	

企业申报的纳入评估范围的无形资产为与房产对于的土地使用权，共 24 宗地，宗地面积合计为 87,896.66 平方米，全部办理了产权证，详情见下表：

序号	宗地名称	土地证编号	证载权利人	宗地性质	宗地面积
1	物流中心用地	十堰市国用(2015)第0003287号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	工业	11,816.00
2	物流中心用地	十堰市国用(2015)第0001915号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	工业	16,350.00
3	物流中心用地	十堰市国用(2015)第0004833号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	工矿仓储	33,757.30
4	郢西房产用地	西国用(2015)第1015号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	批发零售	1,052.14
5	丹江物流中心用地	丹江口市国用(2015)第468号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	工业	11,844.60
6	郢县房产用地	郢阳国用(2015)第260403019-1号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	商服	246.76
7	花果房产用地	十堰市国用(2015共)第0002242-1-1号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	商业	446.79
8	花果房产用地	十堰市国用(2015共)第0002242-1-3号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	商业	477.42
9	花果房产用地	十堰市国用(2015共)第0002242-1-4号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	商业	483.44
10	花果房产用地	十堰市国用(2015共)第	十堰市新合作尚诚	商业	511.74

序号	宗地名称	土地证编号	证载权利人	宗地性质	宗地面积
	地	0002242-1-5号	贸易有限公司		
11	花果空地用地	十堰市国用(2015共)第0002242-1-6号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	商业	910.70
12	花果房产用地	十堰市国用(2015共)第0002242-1-2-2号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	商业	382.96
13	花果房产用地	十堰市国用(2015)第0002687号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	商业	3,713.71
14	花果房产用地	十堰市国用(2015)第0002688号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	商业	314.47
15	花果房产用地	十堰市国用(2015)第0000059号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	商业	1,540.80
16	花果房产用地	十堰市国用(2015)第0002718号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	商业	1,380.00
17	花果房产用地	十堰市国用(2015)第0000310号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	商业	1,315.00
18	花果房产用地	十堰市国用(2015)第0001130号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	商业	520.00
19	二堰房产用地	十堰市国用(2015共)第0002980-50号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	商业	107.60
20	二堰房产用地	十堰市国用(2015共)第0002980-52号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	商业	39.38
21	二堰房产用地	十堰市国用(2015共)第0002980-53号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	商业	188.98
22	二堰房产用地	十堰市国用(2015共)第0002980-54号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	商业	90.36
23	二堰房产用地	十堰市国用(2015共)第0002980-56号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	商业	205.44
24	二堰房产用地	十堰市国用(2015共)第0002980-57号	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	商业	201.07
合计					87,896.66

第三章 评估说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、其他应收款。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	600,000.00
其他应收款	5,568,565.34
减：坏账准备	0.00
其他应收款净值	5,568,565.34
流动资产合计	6,168,565.34

(二)核实过程

核实过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估申报明细表，按照评估规范的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

核对账目：根据企业提供的流动资产评估资料，首先对财务总账、明细账和资产评估申报明细表进行互相核对，对名称不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，做到到账表相符。

第三阶段：经过资产核实，未发现核实结果与账面纪录存在差异的情况。

同时编制相应评估汇总表，撰写评估技术说明。

(三)评估方法

1.货币资金

货币资金核算内容为银行存款。

评估基准日银行存款账面价值 600,000.00 元，为人民币存款。核算内容为十堰新合作贸易存放在中国农行银行十堰分行的存款。

评估人员对该户银行存款进行了函证，并取得了该户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值 600,000.00 元。

2.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 5,568,565.34 元，核算内容为被评估单位除应收票据、应收账款、预付账款等以外的其他各种应收及暂付款项。核算内容为房屋租赁款。评估基准日其他应收款未计提坏账准备，其他应收款账面净额 5,568,565.34 元。

评估人员向被评估单位调查了解了房屋租赁情况、客户构成及资

信情况等。对关联方进行了对账，以核实后的账面值确定评估值。具体评估方法如下：对有充分证据表明可以全额回收的其他应收款以账面余额作为评估值。

其他应收款评估值 5,568,565.34 元。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	600,000.00	600,000.00	0.00	0.00
其他应收款	5,568,565.34	5,568,565.34	0.00	0.00
减：坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款净值	5,568,565.34	5,568,565.34	0.00	0.00
流动资产合计	6,168,565.34	6,168,565.34	0.00	0.00

二、投资性房地产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的资产在投资性房地产科目中核算，截至评估基准日，账面原值 181,393,320.95 元，账面净值 166,951,762.37 元。具体情况见下表：

金额单位：人民币元

核算科目	账面价值	账面净值
投资性房地产	181,393,320.95	166,951,762.37

(二)委估资产概况

1.权益状况

本次评估投资性房地产物业类型为物流仓库、商业楼、门脸房，证载权利人均均为十堰市新合作尚诚贸易有限公司，总建筑面积 60,814.96 平方米，全部办理了《房屋所有权证》。

(1)权属状况：

纳入本次评估范围的投资性房地产共 12 处 28 栋，全部办理了《房屋所有权证》，证载权利人均均为十堰市新合作尚诚贸易有限公司，总建筑面积 60,814.96 平方米。委估房产全部办理了《国有土地使用证》，证载权利人均均为十堰市新合作尚诚贸易有限公司，土地使用权总面积

为 87,896.658 平方米。房产、土地明细详见下表（房产证、土地证证载权利人均为十堰市新合作尚诚贸易有限公司）：

序号	土地证编号	宗地性质	宗地面积	房产证编号	房产名称	建成年月	建筑结构	建筑面积(m ²)	现用途
1	十堰市国用(2015)第0003287号	工业	11,816.00	十堰房权证茅箭区字第20211970号	物流中心	2009-04	混合结构	8,833.16	工业用房
2	十堰市国用(2015)第0003287号	工业		十堰房权证茅箭区字第20211969号	物流中心	2009-04	混合结构	3,296.04	工业用房
3	十堰市国用(2015)第0003287号	工业		十堰房权证茅箭区字第20211985号	物流中心	2009-04	混合结构	245.73	工业用房
4	十堰市国用(2015)第0004833号	工矿仓储	33,757.30	十堰房权证茅箭区字第20211979号	物流中心	1997-10	混合结构	11,284.79	工业用房
5	十堰市国用(2015)第0004833号	工矿仓储		十堰房权证茅箭区字第20211975号	物流中心	1997-10	混合结构	253.00	工业用房
6	十堰市国用(2015)第0004833号	工矿仓储		十堰房权证茅箭区字第20211980号	物流中心	1997-10	混合结构	654.70	工业用房
7	十堰市国用(2015)第0004833号	工矿仓储		十堰房权证茅箭区字第20211968号	物流中心	1997-10	混合结构	41.74	工业用房
8	十堰市国用(2015)第0001915号	工业	16,350.00	十堰房权证茅箭区字第20211831号	物流中心	1997-10	混合结构	6,016.55	工业用房
9	西国用(2015)第1015号	批发零售	1,052.14	郧西县房权证城关镇字第20151549号	郧西房产	2011-06	混合结构	6,889.02	商业
10	丹江口市国用(2015)第468号	工业	11,844.60	丹江口市房权证城区字第C20151024号	丹江物流中心	2004-04	混合结构	2,160.22	办公楼、车间
11	郧阳国用(2015)第260403019-1号	商服	246.76	十堰市房权证郧阳区字第20151022号	郧县房产	2011-06	混合结构	1,316.36	商业
12	十堰市国用(2015共)第0002242-1-1号	商业	446.79	十堰房权证张湾区字第30186174号	花果房产	2003-12	混合结构	1,539.30	商业用房
13	十堰市国用(2015共)第0002242-1-3号	商业	477.42	十堰房权证张湾区字第30186179号	花果房产	2003-12	混合结构	1,644.84	商业用房
14	十堰市国用(2015共)第0002242-1-4号	商业	483.44	十堰房权证张湾区字第30186176号	花果房产	2003-12	混合结构	1,665.58	商业用房
15	十堰市国用(2015共)第0002242-1-5号	商业	511.74	十堰房权证张湾区字第30186173号	花果房产	2003-12	混合结构	1,763.06	商业用房
16	十堰市国用(2015共)第0002242-1-6号	商业	910.70		花果空地	2003-12			
17	十堰市国用(2015共)第0002242-1-2-2号	商业	382.96	十堰房权证张湾区字第30186172号	花果房产	2003-12	混合结构	1,314.60	商业用房

序号	土地证编号	宗地性质	宗地面积	房产证编号	房产名称	建成年月	建筑结构	建筑面积(m ²)	现用途
18	十堰市国用(2015)第0002687号	商业	3,713.71	十堰房权证张湾区字第30186175号	花果房产	2003-12	混合结构	3,478.87	商业用房
19	十堰市国用(2015)第0002688号	商业	314.47	十堰房权证张湾区字第30186171号	花果房产	2003-12	混合结构	216.80	商业用房
20	十堰市国用(2015)第0000059号	商业	1,540.80	十堰房权证张湾区字第30186181号	花果房产	2003-12	混合结构	1,755.80	商业用房
21	十堰市国用(2015)第0002718号	商业	1,380.00	十堰房权证张湾区字第30186177号	花果房产	2003-12	混合结构	735.86	商业用房
22	十堰市国用(2015)第0000310号	商业	1,315.00	十堰房权证张湾区字第30186178号	花果房产	2003-12	混合结构	365.52	商业用房
23	十堰市国用(2015)第0001130号	商业	520.00	十堰房权证张湾区字第30186180号	花果房产	2003-12	混合结构	478.88	商业用房
24	十堰市国用(2015共)第0002980-50号	商业	107.60	十堰房权证茅箭区字第20211829号	二堰房产	2004-09	混合结构	628.50	商业用房
25	十堰市国用(2015共)第0002980-52号	商业	39.38	十堰房权证茅箭区字第20211832号	二堰房产	2004-09	混合结构	230.00	商业用房
26	十堰市国用(2015共)第0002980-53号	商业	188.98	十堰房权证茅箭区字第20211833号	二堰房产	2004-09	混合结构	1,103.81	商业用房
27	十堰市国用(2015共)第0002980-54号	商业	90.36	十堰房权证茅箭区字第20211830号	二堰房产	2004-09	混合结构	527.78	商业用房
28	十堰市国用(2015共)第0002980-56号	商业	205.44	十堰房权证茅箭区字第20211835号	二堰房产	2004-09	混合结构	1,200.00	商业用房
29	十堰市国用(2015共)第0002980-57号	商业	201.07	十堰房权证茅箭区字第20211834号	二堰房产	2004-09	混合结构	1,174.45	商业用房
合计			87,896.66					60,814.96	

(2)他项权利:

根据被评估单位提供的资料, 委估资产物业未设定有抵押权。

2.实物状况:

本次评估投资性房地产共 12 处, 总建筑面积 60814.96 平方米, 主要包括物流仓库、商业楼、门脸房等。土地开发程度为宗地内外“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水、通暖气)及宗地内场地平整。

委估房屋建筑结构主要为钢混、砖混及砖木结构。房屋基础沉稳, 未发现不均匀沉降, 房屋主体结构基本完好。

房屋状况明细表

序号	建筑物名称	用途	建成年代	详细地址	建筑结构	建筑面积 (M ²)	装修状况	资产使用维护状况
1	物流中心 1	仓储	2011	茅箭区东城开发区陈罗村委会 4 组 31 号	混合	30,625.71	平屋顶, 涂料外墙, 内墙涂料刷白, 钢窗防盗门, 水电齐全。	维护状况基本良好, 局部破损, 尚可正常使用。
2	物流中心 2	仓储	2010	茅箭区东城开发区陈罗村委会 4 组 31 号	混合	2,160.22	平屋顶, 涂料外墙, 内墙涂料刷白, 钢窗防盗门, 水电齐全。	维护状况基本良好, 局部破损, 尚可正常使用。
3	商业用房 1	商业	1995 年	张湾区花果街办花果居委会	混合	7,927.38	外立面干挂饰面, 内部装修为瓷砖地面, 白墙, 管灯, 无吊顶。	维护状况基本良好, 局部破损, 尚可正常使用。
4	商业用房 2	商业	90 年代	张湾区花果街办花果路 101 号 1 幢 1-3 层; 2 幢 1 层; 3 幢 1-2 层; 4 幢 1-2 层; 5 幢 1 层	混合	3,478.87	外立面干挂饰面, 内部装修为瓷砖地面, 白墙, 管灯, 无吊顶。	维护状况基本良好, 局部破损, 尚可正常使用。
5	商业用房 3	商业	90 年代	张湾区西城开发区西城路北 27 号 1 幢 1 层	混合	216.80	外立面有色涂料, 内部装修为水泥地面, 白墙, 管灯, 无吊顶。	维护状况一般, 局部破损, 尚可正常使用。
6	商业用房 4	商业	90 年代	张湾区柏林镇西城路 128 号 1 幢 1-3 层; 2 幢 1 层; 3 幢 1 层; 4 幢 1 层	混合	1,755.80	外立面有色涂料, 内部装修为水泥地面, 白墙, 管灯, 无吊顶。	维护状况一般, 局部破损, 尚可正常使用。
7	商业用房 5	商业	1992 年	张湾区西城开发区西城路北 27 号 2 幢 1-2 层	混合	735.86	外立面有色涂料, 内部装修为水泥地面, 白墙, 管灯, 无吊顶。	维护状况一般, 局部破损, 尚可正常使用。
8	商业用房 6	商业	90 年代	张湾区西城经济技术开发区草店村四组 27 号 1 幢 1 层; 2 幢 1 层; 3 幢 1 层	混合	365.52	外立面有色涂料, 内部装修为水泥地面, 白墙, 管灯, 无吊顶。	维护状况一般, 局部破损, 尚可正常使用。
9	商业用房 7	商业	90 年代	张湾区西沟乡相公村四组庙湾 13 号 1 幢 1-2 层; 2 幢 1 层; 3 幢 1 层; 4 幢 1 层	混合	478.88	外立面有色涂料, 内部装修为水泥地面, 白墙, 管灯, 无吊顶。	维护状况一般, 局部破损, 尚可正常使用。
10	商业用房 8	商业	2005 年	茅箭区二堰街办人民南路 3 号	混合	4,864.54	外立面干挂饰面, 内部装修为瓷砖地面, 白墙, 管灯, 无吊顶。	维护状况基本良好, 局部破损, 尚可正常使用。
11	商业用房 9	商业	90 年代	城关镇西岭街大庆居委会四组沿江大道 118 号 1 栋, 118-1 幢 2 层 201 铺号, 118-1 幢 3 层 301 铺号	混合	1,316.36	外立面干挂饰面, 内部装修为瓷砖地面, 白墙, 管灯, 无吊顶。	维护状况一般, 局部破损, 尚可正常使用。
12	商业用房 10	商业	2011 年	郧西县城关镇南门外居委会 14 组 1 幢多套房	混合	6,889.02	外立面干挂饰面, 内部装修为瓷砖地面, 白墙, 管灯, 无吊顶。	维护状况基本良好, 局部破损, 尚可正常使用。
合计					-	60,814.96		

3. 区位状况

委估资产位于十堰市, 所在区域道路通达性较好, 交通便捷度较

好；周边有银行、学校、酒店等设施，公共服务设施较齐全，区域状况较好。

(三)评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的投资性房地产类资产构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写投资性房地产类资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据被评估单位提供的投资性房地产类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的投资性房地产类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分投资性房地产类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据投资性房地产类资产的类型、金额等特征收集了房屋产权证明文件；收集了工程发包合同与发票、预（决）算书、工程图纸；收集了厂区平面图、室外管线图；收集了日常维护与管理制度等评估相关资料。

3.现场查点：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的投资性房地产类资产进行了盘点与查看。核对了投资性房地产名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了投资性房地产的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了投资性房地产的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型投资性房地产的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了投资性房地产类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了投资性房地产类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类投资性房地产的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写投资性房地产类资产评估技术说明。

(四)评估方法

根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及评估方法的适用条件，类似投资性房地产主要的评估方法有比较法、收益法和成本法，本次评估选择成本法和收益法进行评估。理由如下：

周边类似投资性房地产的交易实例较少，难以从市场交易的角度进行比较，故未采用市场法进行评估。

物流仓储用房可收集到有关的成本建造资料，可采用成本法进行评估（其中土地使用权市场价值采用市场比较法进行评估）。

商业类房地产，属收益性房地产，类似房地产租赁市场较活跃且实例较多，故采用收益法进行评估。

成本法：是求取委估资产在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算委估资产的客观合理价格或价值的方法。

1.成本法测算公式：

房地产现值=土地取得成本+开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+投资利润-实体性贬值

其中：土地取得成本=土地使用权市场价值+买方应当缴纳的税费

2.收益法：是预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法计算公式：

$$V = A1/R1 \times [1 - 1/(1 + R1)^i] + \{A2/(R2 - g) \times [1 - (1 + g)^{(n-i)} / (1 + R2)^{(n-i)}]\} / (1 + R2)^i$$

其中：A1 为租约期内的年纯收益

A2 为租约期外的年纯收益

R1 为租约期内的资本化率

R2 为租约期外的资本化率

g 为净收益逐年递增的比例

i 为租约期限

n 为收益限

(五)典型案例

案例一：物流中心（表 4-6-1 序号 8）

1.物业概况

委估房屋建筑结构主要为混合结构，1997 年建成，建筑面积 6,016.55 平方米，位于茅箭区东城开发区陈罗村委会 4 组 31 号 1 幢 1-1。房屋所有权证书编号：十堰房权证茅箭区字第 20211831 号，证载权利人为十堰市新合作尚诚贸易有限公司；土地使用权证书编号：十堰市国用（2015）第 0001915 号，证载权利人为十堰市新合作尚诚贸易有限公司，土地面积为 16,350.00 平方米，土地性质为工业用地用地。房屋基础沉稳，未发现不均匀沉降，平屋顶，涂料外墙，内墙涂料刷白，钢窗防盗门，水电齐全。维护状况基本良好，局部破损，尚可正常使用。

账面原值：15,287,675.11 元

账面净值：14,118,475.76 元

2.土地取得成本

土地取得成本采用市场比较法测算。

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式： $V = V_B \times A \times B \times C \times D$

其中： V ——估价宗地价格；

V_B ——比较实例价格；

A ——待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B ——待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C ——待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件

指数；

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

(1)比较实例选择

调查、收集待估宗地所在区域的近期已经发生交易的土地市场交易实例，与待估宗地评估基准日最接近，用途相同或相近，土地条件基本一致，并且属同一供需圈内的三宗案例，以它们的价格作比较，结合影响商服用地地价的因素，进行因素修正。

实例 A：茅箭东城开发区东环路（物流仓储）项目用地

该实例位于茅箭东城开发区东环路，土地使用权受让人为十堰群利物流工业园有限公司，土地规划用途为仓储用地，土地面积 33,321.4 平方米，规划容积率 1.5，土地使用年期为 50 年。该宗地形状规则，宗地地质条件一般，无特殊规划限制。土地成交日期为 2014 年 9 月 26 日，基础设施开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内“地面平整”的土地使用权地面交易价格为 273 元/平方米。

实例 B：茅箭东城开发区东环路（物流仓储）项目用地

该实例位于茅箭东城开发区东环路，土地使用权受让人为十堰群利物流工业园有限公司，土地规划用途为仓储用地，土地面积 19,995 平方米，规划容积率 1.5，土地使用年期为 50 年。该宗地形状较规则，宗地地质条件一般，无特殊规划限制。土地成交日期为 2014 年 9 月 26 日，基础设施开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内“地面平整”的土地使用权地面交易价格为 273 元/平方米。

实例 C：茅箭东城开发区东环路（工业）项目用地

该实例位于茅箭东城开发区东环路，土地使用权受让人为十堰东展工贸有限公司，土地规划用途为仓储用地，土地面积 19,995 平方米，规划容积率 1.5，土地使用年期为 50 年。该宗地形状规则，宗地地质条件一般，无特殊规划限制。土地成交日期为 2014 年 9 月 26 日，基础设施开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排

水、通讯)及红线内“地面平整”的土地使用权地面交易价格为 273 元/平方米。

(2)比较因素的选择

根据待估宗地的宗地条件,影响待估宗地价格的主要因素有:

①交易情况:是否为正常、公开、公平、自愿的交易。

②交易日期:确定地价指数。

③土地使用年期:不同土地使用年期的地价存在差异,须进行土地使用年期修正。

④区域因素:主要有交通便捷度、工业区成熟度、基础设施状况、环境状况。

⑤个别因素:主要指宗地临路状况、开发程度、规划容积率、面积大小、土地形状、地质条件、地势、水文条件、规划限制、他项权利状况。

(3)比较因素条件说明

待估宗地与比较实例的比较因素条件详述见下表:

比较因素条件说明表

项目	价格影响因素分析及分值	估价对象	实例一	实例二	实例三
交易单价(元/平方米)		待估	273	273	273
交易情况	交易情况均正常,不作修正		挂牌	挂牌	挂牌
交易时间	根据当地房地产价格指数确定修正幅度。	2015/6/30	2014/9/26	2014/9/26	2014/9/26
土地使用年期修正	采用年期修正系数据实调整。	32.27 年	50年	50年	50年
区位状况因素	交通状况	距货物集散地(车站、码头、机场)距离: 0-1000米○1000-3000米○3000-6000米○大于6000米(差异修正指标:每差一个级别修正幅度为1%)	距货物集散地十堰火车站距离约为5公里	距货物集散地十堰火车站距离约为5公里	距货物集散地十堰火车站距离约为5公里
		距区域主干道距离(每相差1公里,修正1%)	距离区域主干道约0.3公里	距离区域主干道约1公里	距离区域主干道约1公里
	工业区成熟度	产业集聚程度分高、较高、一般、较低、低(每相差一个等级修正4%)	周边工业产业园较密集,产业集聚程度较高	周边工业产业园较密集,产业集聚程度较高	周边工业产业园较密集,产业集聚程度较高

项目		价格影响因素分析及分值	估价对象	实例一	实例二	实例三
		产业配套程度（按完善程度，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为100，每相差一个等级修正3%）。	区域内有食品加工、生物、医药、制造、型材加工等行业，产业配套程度较优	区域内有食品加工、生物、医药、制造、型材加工等行业，产业配套程度较优	区域内有食品加工、生物、医药、制造、型材加工等行业，产业配套程度较优	区域内有食品加工、生物、医药、制造、型材加工等行业，产业配套程度较优
	基础设施状况	供水保证率（保证率分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为100，每相差一个等级修正1%）。	供水保证率优	供水保证率优	供水保证率优	供水保证率优
		排水保证率（保证率分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为100，每相差一个等级修正1%）	保证率优	保证率优	保证率优	保证率优
		通讯保障率（保证率分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为100，每相差一个等级修正1%）	通讯保障率优	通讯保障率优	通讯保障率优	通讯保障率优
	环境状况	污染物排放及治理状况，按对污染物治理程度，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为100，每相差一个等级修正1%。	污染物治理程度较优	污染物治理程度较优	污染物治理程度较优	污染物治理程度较优
		距危险设施或污染源的临近程度，以待估宗地的等级为100，每相差500米，修正1%	周边无危险设施或污染源	周边无危险设施或污染源	周边无危险设施或污染源	周边无危险设施或污染源
		自然条件（分优、较优、一般、较劣、劣，每差一个级别修正幅度为1%）。	自然条件较优	自然条件较优	自然条件较优	自然条件较优
个别因素	临街/路状况	临路状况，按道路类型和通达性，分优、较优、一般、较劣、劣，每差一个级别修正幅度为2%	临次干道，一面临路，交通无管制，通达性较优	临次干道，一面临路，交通无管制，通达性较优	临次干道，一面临路，交通无管制，通达性较优	临次干道，一面临路，交通无管制，通达性较优
	开发程度	七通及以上○六通○五通○四通及四通以下○(差异修正指标：每相差一级别，修正幅度为1%)	通路、通电、通讯、供水、排水	通路、通电、通讯、供水、排水	通路、通电、通讯、供水、排水	通路、通电、通讯、供水、排水
	容积率	参考基准地价修正体系中	0.37	1.50	1.50	1.50

项目	价格影响因素分析及分值	估价对象	实例一	实例二	实例三
	容积率的有关规定确定				
面积	根据待估宗地所在地的经济发展水平和产业定位及规模,以20000平方米左右为最适当的面积,每相差10000平方米修正1%	16,350	33,321	19,995	20,081
形状	不规则、较规则、规则三等级	不规则	较规则	较规则	较规则
地质条件	地质好、承载力大;地质较好、承载力较大;地质一般、承载力一般;地质较差、承载力较小;地质差、承载力差(以待估宗地为100,每相差一个等级修正1%)。	地质较好、承载力较大	地质较好、承载力较大	地质较好、承载力较大	地质较好、承载力较大
地势	依据当地气候条件,在雨季时节遭遇洪水淹没的可能性,分优、较优、一般、较劣、劣,每差一个级别修正幅度为1%	一般	一般	一般	一般
水文条件	水文条件,分优、较优、一般、较劣、劣,每差一个级别修正幅度为1%。	较优	较优	较优	较优
规划限制	规划限制,目前规划限制,分为无限制、有一定限制、有较大限制,以待估宗地为100,每相差一个等级修正2%。	无	无	无	无
他项权利状况	R、他项权利状况,分抵押、租赁、地役权,抵押权修正系数为1%;租赁他项权利以实际租赁期限及租金水平标准计算调整系数;地役权修正幅度为2%。	无	无	无	无

(4)编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况,编制比较因素条件指数表,详见下表。

比较因素条件指数表

项目	待估宗地	实例一	实例二	实例三
交易单价(元/平方米)	待估	273	273	273
交易情况	100	100	100	100
交易时间	100	100	100	100
土地使用年期修正	100	111.6	111.6	111.6
区位 交通状况	距货物集散地(车站、码头、机场)距离	100	100	100

项目			待估宗地	实例一	实例二	实例三
状况因素	工业成熟度	距区域主干道距离	100	100	100	100
		产业集聚程度	100	100	100	100
		产业配套程度	100	100	100	100
	基础设施状况	供水保证率	100	100	100	100
		排水保证率	100	100	100	100
		通讯保障率	100	100	100	100
	环境状况	污染物排放及治理状况	100	100	100	100
		距危险设施或污染源的临近程度	100	100	100	100
		自然条件	100	100	100	100
个别因素	临街/路状况		100	100	100	100
	开发程度		100	100	100	100
	容积率		100	102	102	102
	面积		100	99	100	100
	形状		100	102	102	102
	地质条件		100	100	100	100
	地势		100	100	100	100
	水文条件		100	100	100	100
	规划限制		100	100	100	100
	他项权利状况		100	100	100	100

(5)编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表。

比较因素修正系数表

项目			待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易单价（元/平方米）			273	273	273
交易情况			100/100	100/100	100/100
交易时间			100/100	100/100	100/100
土地使用年期修正			100/111.6	100/111.6	100/111.6
区位状况因素	交通状况	距货物集散地（车站、码头、机场）距离	100/100	100/100	100/100
		距区域主干道距离	100/100	100/100	100/100
	工业成熟度	产业集聚程度	100/100	100/100	100/100
		产业配套程度	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	供水保证率	100/100	100/100	100/100
		排水保证率	100/100	100/100	100/100
		通讯保障率	100/100	100/100	100/100
	环境状况	污染物排放及治理状况	100/100	100/100	100/100
		距危险设施或污染源的临近程度	100/100	100/100	100/100
		自然条件	100/100	100/100	100/100
个别因素	临街/路状况		100/100	100/100	100/100
	开发程度		100/100	100/100	100/100
	容积率		100/102	100/102	100/102
	面积		100/99	100/100	100/100
	形状		100/102	100/102	100/102
	地质条件		100/100	100/100	100/100
	地势		100/100	100/100	100/100
	水文条件		100/100	100/100	100/100

项目	待估/例一	待估/例二	待估/例三
规划限制	100/100	100/100	100/100
他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正系数积	0.8700	0.8613	0.8613
比准价格	238	235	235

(6)实例修正后的地价计算

经过比较分析，三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法评估待估宗地的最终价格，则

$$\begin{aligned}\text{委估宗地地面单价} &= (238+235+235) / 3 \\ &= 236 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{委估宗地总价} &= \text{宗地地面单价} \times \text{土地使用权面积} \\ &= 236 \times 16,350.00 \\ &= 3,858,600.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

(7)土地取得税费

$$\begin{aligned}\text{土地取得税费} &= \text{宗地总价} \times 3.05\% \\ &= 3,858,600.00 \times 3.05\% \\ &= 117,700.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

(8)土地取得成本

$$\begin{aligned}\text{土地取得成本} &= \text{宗地总价} + \text{土地取得税费} \\ &= 3,858,600.00 + 117,700.00 \\ &= 3,976,300.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

3.开发成本

开发成本是指取得的房地产开发用地上进行基础设施建设、房屋建设所必须的直接费用、税金等，包括：

(1)建筑安装工程费

依据类似工程有关结算中的工程量，套用《湖北省建设工程量清单计价规范》、《湖北省建筑工程消耗量定额》计算求出分部分项工程直接费，然后在此基础上采用《湖北省建设工程清单计价费用定额》，对建设项目的有关取费标准计取措施项目费、规费、税金等，求出建安工程费。计算过程如下：

物流中心土建工程分部分项工程直接费计算表

金额单位：人民币元

序号	项目名称	合价	人工费	材料费	机械费
一	土方工程	593,049.26	189,775.76	355,829.56	47,443.94
二	钢混独立基础工程	1,133,987.03	362,875.85	680,392.22	90,718.96
三	地面工程	489,694.58	156,702.27	293,816.75	39,175.57
四	外围钢筋砼工程	2,129,257.42	681,362.37	1,277,554.45	170,340.59
五	外围砌筑工程	1,038,461.42	332,307.65	623,076.85	83,076.91
六	外围抹灰、涂料工程	763,304.26	244,257.36	457,982.56	61,064.34
七	门窗工程	400,483.98	128,154.87	240,290.39	32,038.72
八	其它零星工程	1,064,232.31	340,554.34	638,539.39	85,138.58
	合计	7,612,470.26	2,435,990.48	4,567,482.16	608,997.62

物流中心钢结构工程费计算表

金额单位：人民币元

项目	序号	项目名称	单位	工程量	单价	合价
一、主结构	1	主刚架	吨	226.26	2650	599,589.00
	2	承重主梁	吨	111.73	2650	296,084.50
	3	隅撑	吨	2.76	2500	6,900.00
	4	屋面檩条	吨	87.88	2500	219,700.00
	5	墙面檩条	吨	21.19	2500	52,975.00
	6	水平支撑	吨	3.20	2600	8,320.00
	7	柱间支撑	吨	10.12	2600	26,312.00
	8	刚性系杆	吨	19.87	2600	51,662.00
	9	拉条及撑杆	吨	4.96	2600	12,896.00
	10	门框	吨	1.44	2600	3,744.00
	11	花纹钢板	吨	-	0	-
	12	主结构制作	吨	378.90	950	359,955.00
	13	主结构除锈	吨	378.90	200	75,780.00
	14	钢结构涂装	吨	487.98	200	97,596.00
	15	钢材损耗	吨	9.76	2650	25,864.00
	16	主结构运输	吨	487.98	80	39,038.40
	17	主结构安装	吨	487.98	600	292,788.00
	18	主结构吊装	吨	-	0	-
		小计				2,169,203.90
二、屋面结构	1	屋面彩钢外板	m ²	8,644.77	68	587,844.36
	2	保温玻璃丝棉	m ²	8,644.77	10	86,447.70
	3	屋面彩钢内板	m ²	8,644.77	27	233,408.79
	4	采光板	m ²	704.40	130	91,572.00
	5	保温玻璃丝棉	m ²	1,197.12	10	11,971.20
	6	天沟	m	18.00	70	1,260.00
	7	检修梯	个	1	8000	8,000.00
	8	门	m ²	51.84	500	25,920.00
	9	窗	m ²	336.96	180	60,652.80
	10	雨篷复合苯板	m ²	286.32	60	17,179.20
	11	彩钢板附件	m ²	624.00	23	14,352.00
	12	安装辅材	m ²	9,261.12	6	55,566.72
	13	彩钢板安装	m ²	8,585.66	18	154,541.92
	14	围护结构运输	m ²	11,082.96	2	22,165.92
	15	安装辅材	m ²	3,134.40	6	18,806.40
	16	彩钢板安装	m ²	3,134.40	18	56,419.20

项目	序号	项目名称	单位	工程量	单价	合价
	17	围护结构运输	m ²	3,134.40	2	6,268.80
		小计				1,452,377.01
三、其他	1	高强度螺栓	个	3,600.00	10	36,000.00
	2	地脚螺栓	套	-	0	-
	3	M20安装螺栓	个	-	0	-
	4	法兰螺栓	个	-	0	-
	5	普通安装螺栓	个	27,400.00	0.3	8,220.00
	6	M12螺母	个	14,000.00	0.25	3,500.00
	7	M16安装螺母	个	-	0	-
	8	钢材机械化学实验	项	1.00	3000	3,000.00
	9	超声波探伤	项	1.00	4000	4,000.00
	10	高强度螺栓抗滑移实验	项	1.00	3000	3,000.00
		小计				57,720.00
四	12	工程直接费用	一+二+三			3,679,300.91
五	13	工程管理费、利润	四*5%	5%		183,965.05
六	14	税金	(四+五)*3.48%	3.48%		134,441.66
七	15	结构工程总造价合计				3,997,707.61

物流中心建安工程造价计算表

金额单位：人民币元

序号	费用项目	计算方法	费率	金额
一	分部分项工程费	1+2+3+4+5		8,891,669.76
1	人工费	直接工程费		2,435,990.48
2	材料费	直接工程费		4,567,482.16
3	施工机具使用费	直接工程费		608,997.62
4	企业管理费	(1+3)×费率	23.84%	725,925.16
5	利润	(1+3)×费率	18.17%	553,274.34
二	措施项目费	1+2+3+4+5		344,997.15
1	安全文明施工费	(人工费+施工机具使用费)×费率	10.68%	325,204.73
2	夜间施工增加费	(人工费+施工机具使用费)×费率	0.15%	4,567.48
3	二次搬运费	按施工组织设计	0.00%	-
4	冬雨季施工增加费	(人工费+施工机具使用费)×费率	0.37%	11,266.46
5	工程定位复测费	(人工费+施工机具使用费)×费率	0.13%	3,958.48
三	其他项目费	1+2+3+4		-
1	暂列金额	按规定计取	0.00%	-
2	暂估价	按规定计取		
3	计日工	按规定计取		
4	总承包服务费	按规定计取		
四	规费	1+2+3+4+5		752,721.06
1	社会保险费	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)	18.49%	563,018.30
(1)	养老保险费	(人工费+施工机具使用费)×费率	18.49%	563,018.30
(2)	失业保险费	(人工费+施工机具使用费)×费率		
(3)	医疗保险费	(人工费+施工机具使用费)×费率		
(4)	工伤保险费	(人工费+施工机具使用费)×费率		
(5)	生育保险费	(人工费+施工机具使用费)×费率		
2	住房公积金	人工费×费率	4.87%	148,290.92
3	工程排污费	按规定计取	1.36%	41,411.84
五	税金	一+二+三+四		347,630.70

序号	费用项目	计算方法	费率	金额
1	营业税、城市维护建设税及教育费附加	(一+二+三+四)×费率	3.48%	347,630.70
六	土建工程造价合计	一+二+.....+五		10,337,018.68
七	暖、卫安装工程	按土建造价比例	2.00%	206,740.37
八	电气安装工程	按土建造价比例	6.00%	620,221.12
九	结构工程			3,997,707.61
十	建安工程总造价			15,161,700.00

物流中心建安工程总造价=15,161,700.00 元。

(2)勘察设计和前期工程费

主要包括建设单位管理费、可行性研究、工程勘察设计费、环境影响评价、建筑施工招标等前期工作。本次评估按照工程造价的 8.00%确定，详见下表：

即前期工程费=15,161,700.00×8.00%= 1,212,900.00 元。

序号	计费项目	计费基础	计算费率	金额	计费依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.10%	166,778.70	财建[2002]394号
2	可行性研究	工程造价	0.04%	6,064.68	计价格[1999]1283号文结合市场行情
3	建设项目环境影响咨询收费	工程造价	0.02%	3,032.34	计价格[2002]125号文结合市场行情
4	水土保持方案技术服务费	工程造价	0.02%	3,032.34	水利部保监[2005]22号文结合市场行情
5	招标代理费用	工程造价	0.20%	30,323.40	计价格[2002]1980号文结合市场行情
6	勘察费	工程造价	2.21%	335,073.57	计价格[2002]10号文结合市场行情
7	设计费	工程造价	2.50%	379,042.50	计价格(2002)10号文结合市场行情
8	施工图设计审查服务费	工程造价	0.04%	6,064.68	市场行情
9	建设监理费	工程造价	1.87%	283,523.79	发改价格[2007]670号文结合市场行情
	小计	工程造价	8.00%	1,212,900.00	

(3)室外工程费

室外工程费为基础设施建设费与公共配套设施建设费之和，本次评估按照各相关合同履行和实际付款情况确定，本次评估按照被评估单位提供的室外工程成本费用数据并结合当前的市场水平确定，评估结果明细如下表。

室外工程造价		单位(元)
基础设施建设费		2,774,555.00
其中	小市政道路工程	75,808.00
	小市政给水工程	136,454.00
	小市政雨污水工程	212,261.00
	小市政安全设施IT工程	121,292.00

室外工程造价		单位（元）
	小市政室外供电工程	257,746.00
	小市政工业管道工程	303,230.00
	小市政路灯工程	121,292.00
	小市政土石方工程	1,212,920.00
	场地内供配电工程	227,423.00
	安防工程	106,131.00
公共配套设施建设费		257,746.00
其中	场地照明工程	90,969.00
	园区绿化工程	60,646.00
	大门口logo工程	15,162.00
	土方清运工程	90,969.00

$$\begin{aligned}
 \text{室外工程费} &= \text{基础设施建设费} + \text{公共配套设施建设费} \\
 &= 2,774,555.00 + 257,746.00 \\
 &= 3,032,300.00 \text{ 元。}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{开发成本} &= \text{建筑安装工程费} + \text{勘察设计和前期工程费} + \text{室外工程费} \\
 &= 15,161,700.00 + 1,212,900.00 + 3,032,300.00 \\
 &= 19,406,900.00 \text{（元）}
 \end{aligned}$$

4.管理费用

为企业行政管理部门为管理和组织经营活动而发生的各项费用。按照土地取得成本与开发成本之和的 2% 确定。

$$\begin{aligned}
 \text{管理费用} &= (\text{土地取得成本} + \text{开发成本}) \times 2\% \\
 &= (3,976,300.00 + 19,406,900.00) \times 2\% \\
 &= 467,700.00 \text{（元）}
 \end{aligned}$$

5.销售费用

企业在销售在建工程过程中发生的各项费用，以及专设销售机构的各项费用。根据项目特点，本次评估按照工程总价值的 0.5% 确定，其中工程总价值设定为 V。即：

$$\text{销售费用} = V \times 0.5\%$$

6.投资利息

依据委估资产的建设规模及评估基准日的工程进度等情况，至评估基准日正常的工期一般为 1 年，因此，本次评估计息期为 1 年，利率按评估基准日执行的 1 年期贷款利率 4.85% 计息，假设土地取得成本一次性投入，开发本成、管理费用和销售费用在计息期均匀投

入。

$$\begin{aligned}\text{投资利息} &= \text{土地取得成本} \times [(1+4.85\%)^1 - 1] + (\text{开发成本} + \text{管理费用} \\ &+ \text{销售费用}) \times [(1+4.85\%)^{1/2} - 1] \\ &= 3,976,300.00 \times [(1+4.85\%)^1 - 1] + (19,406,900.00 + 467,700.00 + \\ &V \times 0.5\%) \times [(1+4.85\%)^{1/2} - 1]\end{aligned}$$

7.销售税费

销售税费指销售开发完成后的房地产卖方（在此为房地产开发商）缴纳的税费，主要包括营业税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加，按在建工程价值的 5.6% 确定，其中在建工程价值设定为 V。

$$\begin{aligned}\text{销售税费} &= \text{在建工程价值} \times 5.6\% \\ &= V \times 5.6\%\end{aligned}$$

8.投资利润

根据当地房地产市场开发情况，结合项目所处位置、项目定位、工程进度综合确定。以土地取得成本、开发成本、管理费用、销售费用为基数。参考同级别房地产类项目多年的平均投资净利润率，并考虑到目前当地商服房地产市场平均利润率确定委估资产投资利润率为 20%。

$$\begin{aligned}\text{投资利润} &= (\text{土地取得成本} + \text{开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times \text{投资利润率} \\ &= (3,976,300.00 + 19,406,900.00 + 467,700.00 + V \times 0.5\%) \times 20\%\end{aligned}$$

9.成本法测算结果

工程价值 = 土地取得成本 + 开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 投资利润，即：

$$\begin{aligned}V &= 3,976,300.00 + 19,406,900.00 + 467,700.00 + V \times 0.5\% + 3,976,300.00 \times [(1+4.85\%)^1 - 1] \\ &+ (19,406,900.00 + 467,700.00 + V \times 0.5\%) \times [(1+4.85\%)^{1/2} - 1] + \\ &V \times 5.6\% + (3,976,300.00 + 19,406,900.00 + 467,700.00 + V \times 0.5\%) \times 20\%\end{aligned}$$

通过上述计算，成本法计算的价值为 31,236,300.00 元。

10.成新率的确定

经济耐用寿命 50 年，于 2011 年建成，已使用 4 年，现状保持较好，正在使用中。

观察法成新率如下表:

观察法成新率评分表

项 目		完损状况	标准分	评定分
土建部分	地基基础	未见不均匀沉降	20	20
	承重构件	承重结构完好	50	50
	墙体	墙体安全无裂缝, 节点牢固	20	20
	屋面防腐隔热	防水保温隔热完好	10	10
	小计	65%	100	100
装修部分	楼地面面层	基本完好平整, 局部轻度磨损	30	26
	门窗	基本完好, 轻度污损	50	42
	其他	基本完好, 局部轻度污损	20	17
	小计	10%	100	85
设备部分	电气工程	功能基本完好	35	30
	采暖工程	功能基本完好	1	1
	给排水工程	功能基本完好	3	3
	门禁工程	功能基本完好	2	2
	电梯工程	功能基本完好	7	7
	通风空调工程	功能基本完好	32	30
	消防工程	功能基本完好	18	16
	弱电工程	功能基本完好	2	2
	小计	25%	100	90
成新率 = (一) × 修正系数 + (二) × 修正系数 + (三) × 修正系数 =				96

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= 100\% \times 65\% + 85\% \times 10\% + 90\% \times 25\% \\ &= 96\%\end{aligned}$$

11. 评估价值的确定

房屋建筑物重置价格计算表如下:

项目	单位	数额	说明
(一) 开发成本	元	19,406,900.00	(1)+(2)+(3)
(1) 勘察设计和前期工程费	元	1,212,900.00	按照建安工程费的8%
(2) 建筑安装工程费	元	15,161,700.00	按照委估资产的结构、建造标准以及工程进度确定。
(3) 室外工程费	元	3,032,300.00	基础设施建设费与公共配套设施建设费之和。
a. 基础设施建设费	元	3,032,300.00	该项费用主要指开发项目红线内的基础设施配套费用, 包括红线内道路、给排水、电力、电信等。
b. 公共配套设施建设费	元	0	主要为居住小区服务的、非经营性公共设施和生活服务设施的建设费用, 根据实际发生情况测算。
(二) 管理费用	元	388,100.00	按照开发成本之和的2%确定。
(三) 销售费用	元	129,400.00	按房地产价值的0.5%计算。
(四) 投资利息	元	483,200.00	按上述(一)-(四)项费用之和为基数计算。利息率根据建设期参考银行同期利率水平相应确定。

项目	单位	数额	说明
(五) 销售税费	元	1,449,400.00	
销售税金及附加	元	1,449,400.00	按评估值的一定比例计算。按5.6%计算
(六) 开发利润	元	3,984,900.00	按上述(一)-(四)项费用之和的20%计算。
投资利润率	%	20%	
二、测算结果	总价(元)	25,839,200.00	上述(一)至(六)项之和

房屋建筑实体性贬值=房地产重置价值×(1-成新率)

=25,839,200.00×4%

=1,033,600.00 元

房地产现值=房地产价值-房屋建筑实体性贬值

=31,236,300.00-1,033,600.00

=30,202,700.00 (元)

通过上述计算,成本法计算的房地产现值为 30,202,700.00 元。

案例二：花果房产（表 4-6-1 序号 12~17）

本次委估资产为位于十堰市张湾区花果街办花果居委会-1至4层商业房地产,现状为新合作购物广场。因委估资产主要经营方式为出租经营,故采用收益法测算委估资产的房地产价值,具体的测算过程如下:

1. 物业概况:

委估房屋建筑结构主要为混合结构,2003年建成,建筑面积合计7,927.38平方米,位于张湾区花果街办花果居委会1幢。房屋所有权证书编号:十堰房权证张湾区字第30186174号、十堰房权证张湾区字第30186179号、十堰房权证张湾区字第30186176号、十堰房权证张湾区字第30186173号、十堰房权证张湾区字第30186172号,证载权利人均均为十堰市新合作尚诚贸易有限公司;土地使用权证书编号:十堰市国用(2015共)第0002242-1-1号、十堰市国用(2015共)第0002242-1-3号、十堰市国用(2015共)第0002242-1-4号、十堰市国用(2015共)第0002242-1-5号、十堰市国用(2015共)第0002242-1-6号、十堰市国用(2015共)第0002242-1-2-2号,证载权利人均均为十堰市新合作尚诚贸易有限公司,土地使用权面积合计为3,213.05平方米(包含一块院内的空地,其土地使用权面积为910.70平方米),土地性质均为商业用地。房屋基础沉稳,未发现不均匀沉降,外立面干挂

饰面，内部装修为瓷砖地面，白墙，管灯，无吊顶。维护状况基本良好，局部破损，尚可正常使用。

账面原值：10,598,824.35 元

账面净值：9,661,315.46 元

2. 房地产年总收益的计算

(1) 估价对象租金水平的确定

① 租赁期内

委估资产租约期内的租金水平，根据被评估单位提供的租约价格确定。至评估基准日，承租人为十堰市新合作超市有限公司，租赁期限自 2015 年 5 月 1 日起至 2016 年 4 月 30 止，其中花果房产（表 4-6-1 序号 12~17）的租金为 9,037,213.00 元，租赁面积为 7,927.38 平方米。

对于评估基准日已出租房地产按租赁合同约定的租金水平确定租金。

② 租赁期外

对于租赁期外商业房地产的租金采用市场法确定。根据评估基准日张湾区同类房地产交易的市场价格和被估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定该部分的房地产价值。

市场法确定，选取近期租赁市场的三个比较实例，然后进行各项因素修正得到估价对象的平均租金水平。商业房地产因其楼层的差异其市场价格水平有所差异，本次测算首先测算出委估资产商业 1 层的市场租金水平，之后对地下 1 层及 2-4 层商业房地产进行楼层情况的修正，确定各层房屋的市场租金水平。

商业市场租金调查表

案例名称	万秀城	花果店	成邦奥特莱斯
特征要素			
交易单价（元/m ² 月）	150.0	120.0	150.0
价格内涵	建筑面积租金	建筑面积租金	建筑面积租金
交易时间	2015年4月	2015年4月	2015年4月
交易情况	正常	正常	正常
房屋坐落	人民中路	花果街办	车站路
房屋用途	商业街商铺	商业街商铺	商业街商铺
租赁面积（m ² ）	200	100	150

案例名称 特征要素	万秀城	花果店	成邦奥特莱斯
楼层情况	一层	一层	一层
付款方式	半年付	季付	半年付
装修状况	公共部位简装修，独用区域简装	公共部位简装修，独用区域简装	公共部位简装修，独用区域简装

对上述租赁案例进行交易情况、市场状况以及区位状况、实物状况进行调整。其中区位状况考虑的因素有：交通便捷度、自然人文环境质量、距商业中心距离、基础设施、公共配套设施等；实物状况考虑的因素有：公共部分因素、户内部分因素等等。

经综合修正后得出 1 层商业的租赁单价，见下表：

商业租金市场法测算表

1层商业	单位	可比实例1	可比实例2	可比实例3
一、租赁单价	(元/m ² 月)	150.0	120	150.0
二、成交日期	年 月	2015年4月	2015年4月	2015年4月
三、建立比较基准后价格		150	120	150
统一面积内涵价格		150	120	150
统一付款方式后价格		150	120	150
统一价格单位后价格		150	120	150
四、交易情况修正后价格		150	120	150
交易情况修正系数	%	100%	100%	100%
五、市场状况调整后价格		150	120	150
市场状况调整系数	%	100%	100%	100%
六、房地产状况调整后价格		135.375	120	135.375
区位状况调整后价格		142.5	120	142.5
区位状况调整系数	%	95%	100%	95%
实物状况调整后价格		142.5	120	142.5
实物状况修正系数	%	95%	100%	95%
权益状况调整后价格		150	120	150
权益状况修正系数	%	100%	100%	100%
七、测算结果	租赁单价	(元/m ² 月)	130	

根据上述测算，确定评估基准日的 1 层商业房地产租期外的市场租金为 130 元/平方米·月。

评估人员依据对委估资产房地产周边商业房地产的市场调查资料、待估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定商业 1 层租金价格为 130 元/平方米·月；因委估资产分布于-1 至 4 层，故需对其进行楼层修正。根据评估人员对委估资产房地产所在区域的商业房地产市场调查分析，商业房地产因楼层不

同对价值有一定影响，确定委估资产房地产第2层的租金单价取1层商业用房市场租金单价的0.8。即委估资产房地产第2层商业房地产市场租金单价为：

$$130 \times 0.8 = 104 \text{ 元/平方米} \cdot \text{月}$$

各楼层面积差异不大，通过系数调整法计算出其整栋房屋的租赁均价，修正系数及修正后的单价详见下表：

一层租金(元/M ² 月)	楼层	修正系数	修正后租金(元/M ² 月)
130	-1	0.75	98
130	1	1	130
130	2	0.8	104
130	3	0.65	85
130	4	0.55	72
-1至4层均价			100 (取整至十位)

根据评估人员收集的委估资产所在张湾区类似商业近年的租金增长水平，张湾区租金价格水平增长率在5%-8%之间，考虑到本次评估房地产所在的区位情况及其实物状况，本次评估以评估基准日的租金价格为基准价格，在未来的租金价格水平按每年5%增长。

(2)空置率的确定

根据评估人员对张湾区商业房地产的市场调查，委估资产房地产所处区域该类房地产空置率水平一直稳定在5%—10%之间。考虑到委估资产房地产在区域内的位置、楼层、临街状况及进深、建筑装修情况等个别因素，经综合分析后，评估人员确定空置率为5%。

(3)年总收益

房地产年总收益包括租金收入以及房地产出租押金收入，其中押金收入考虑到当地出租市场操作惯例，押3个月的租金，则押金收入按照3个月租金的年利息计算。根据评估人员对委估资产的实地查勘情况，确定委估资产可出租建筑面积比例为100%。

房地产年总收益=租金单价×12×总建筑面积×(1-空置率)×可出租率+押金(一般为三个月租金)×一年期银行定期存款利率

3.年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括房屋维修费、管理费、房产税、营业税、城市维护建设税及教育费附加、保险费、租赁中介费。各项费用取值计算过

程如下:

(1)房屋维修费:指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用,一般按房屋重置价的 1%计算。根据本公司搜集的建筑材料、设备、人工价格等建安成本资料,同时评估人员参考了十堰近年类似房产的建筑水平,并结合企业本次装修改造预算费用,综合确定委估资产的建安费用为 3,000 元/平方米。

建筑物重置成本计算表

序号	项目名称	单价(元/平方米)	内 容
1	建安工程造价	2,200.00	综合单价
2	红线内市政	176	按建安工程造价的8%
3	建造成本	2,376.00	前二项之和
4	管理费用	44	按建安工程造价的2%计
5	专业人士费用	48	按建造成本的3%计
6	小计	2,468.00	前三项之和
7	贷款利息	120	建设期按1年计,利率4.85%
8	利润	494	按小计的20%计取
9	建安综合成本	3,000(取整至百位)	

根据测算,重置单价为 3,000 元/平方米。

维修费=房屋重置单价×建筑面积×1%

(2)管理费:指对出租房屋进行的必要管理所需的费用,按年房地产总收益(不含租金的押金收入)的一定比例确定,取管理费费率 0.5%。

管理费=(房地产年总收益-租金的押金收入)×管理费费率

(3)房产税:根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号),房产税的税率,依照年房地产总收益(不含租金的押金收入)计算缴纳的,税率为 12%。

房产税=(房地产年总收益-租金的押金收入)×12%

(4)营业税、城市维护建设税、教育费附加及水利建设基金:评估基准日,十堰地区营业税率、城市维护建设税、教育费附加费、地方教育附加及水利建设基金综合税率为 5.6%。

营业税率、城市维护建设税、教育费附加费、地方教育附加及水利建设基金=(房地产年总收益-租金的押金收入)×5.6%

(5)保险费:指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用,按房屋重置现值的 1‰计,本次委估资产房地产

的重置价为 3,000 元/平方米，房屋建成于 1998 年，房屋经济耐用年限为 50 年，至评估基准日已使用 17 年，房屋剩余使用年限为 33 年，设定土地使用权终止日期为 2043 年 12 月 20 日，设定土地剩余使用年期 28.47 年，根据评估人员现场观察，委估资产进行了后期改造，直观成新率约为 80%。

保险费=房产重置单价×房屋建筑面积×成新率×1‰

(6)城镇土地使用税：指在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，为城镇土地使用税的纳税义务人，应当依照相关规定缴纳土地使用税。根据估价人员调查，委估资产所在地的城镇土地使用税税率为 8 元/平方米。

城镇土地使用税=土地面积×8 元/平方米

(7)租赁中介费：指委托中介对外出租房屋支付的中介服务费用，根据当地租赁中介收费的市场情况，本次取估价对象租赁期外年房地产租金收益的 1%。

租赁中介费=（房地产年总收益-押金利息收入）×费用比率

(8)房地产年总费用：

年总费用合计=房屋维修费+管理费+房产税+营业税及教附加+保险费+城镇土地使用税+租赁中介费

4.年租金净收益

年租金净收益=房地产年总收益- 年总费用

委估资产为商业类房地产，建成于 1998 年，建筑物维护保养状况好。估价对象地处花果街道商业区内，商圈内的租金水平和运营费用随着经济水平的发展有一定的增长，预计估价对象在收益年期间的租金净收益水平也保持一定的增长。

5.报酬率 R

累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是指没有风险或风险极小的投资报酬率，一般选取同一时期的国债利率或银行存款利率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分

的报酬率，应根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

累加法的一个细化公式为：

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

其中：(1)投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定具有一定风险性的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，不然就不会投资。(2)管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。(3)缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿房地产与股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱。(4)投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。

累加法计算报酬率见下表：

报酬率计算表

项 目	数值
安全利率	2.5%
投资风险补偿率	3.0%
管理负担补偿率	1.0%
缺乏流动性补偿率	1.0%
投资带来的优惠率	-1.0%
报酬率	6.5%

6.可获收益年限 n

委估资产房地产竣工日期为 1998 年，混合结构，经济耐用寿命为 50 年，已经使用 17 年，剩余经济耐用年期为 33 年；委估资产房地产所占宗地土地使用年期至 2043 年 12 月 20 日，至评估基准日剩余土地使用年期 28.47 年，根据孰短原则，确定委估资产剩余的收益年限为 28.47 年。

7.收益法评估结果的确定

评估结果为 16,125.00 万元，详细计算过程见房地产收益法计算表：

序 号	建筑面 积(m²)	分摊土 地面积	租 期 内 外	租赁期	剩余租 金收益 期(年)	单位 租金 (元/ 平方 米/ 月)	年租金 (元)	押金 (元)	押金利 息收入 (元)	空 置 率	租期 内 年租金 毛收入 (元)	租期 内 年运营 费用 (元)	房屋 重置 价 (元 /m²)	维修费 (元)	管理费 (元)	房产税 (元)	营业 税及 附加	城镇 土地 使用 税	保险费 (元)	市场 推广 费	租期 内 年租金 净收益 (元)	房地 产收 益现 值 (万元)
1	7,927.38	2,302.35	内	2016/4/30	0.83	95.0	9037213	0	0	0%	9037213	1911001	3000	237821	45186	1084466	506084	18419	19026	0	7126212	563.49
			外	2017/4/30	1.00	105.0	9988499	2497125	49942	5%	9489074	2087679	3000	237821	47445	1138689	531388	18419	19026	94891	7451337	663.89
			外	2018/4/30	1.00	110.0	10464142	2616036	52321	5%	9940935	2173984	3000	237821	49705	1192912	556692	18419	19026	99409	7819271	654.15
			外	2019/4/30	1.00	116.0	11034913	2758728	55175	5%	10483167	2277551	3000	237821	52416	1257980	587057	18419	19026	104832	8260791	648.91
			外	2020/4/30	1.00	122.0	11605684	2901421	58028	5%	11025400	2381117	3000	237821	55127	1323048	617422	18419	19026	110254	8702311	641.87
			外	2043/12/20	23.64	128.0	12176456	3044114	60882	5%	11567633	2484684	3000	237821	57838	1388116	647787	18419	19026	115676	9143831	12952.69
	合计																					16,125.00

(六)评估结论

投资性房地产账面原值 181,393,320.95 元,评估原值 651,302,700.00 元,评估增值 469,909,379.05 元,增值率 259.06%,账面净值 166,951,762.37 元,评估净值 651,580,500.00 元,评估增值 484,350,937.63 元,增值率 290.11%,增值原因:

1.近年受经济发展的影响,商业类房地产市场价格较账面成本有不同幅度的上涨;

2.截止评估基准日,人、材、机都有不同程度上涨。

三、流动负债评估技术说明

流动负债为应交税费。

评估基准日应交税费账面价值 1,446,261.47 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计提的房产税。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明,以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

流动负债评估值 1,446,261.47 元。

第四章 评估结论

一、十堰新合作贸易具体评估结果见下表:

金额单位:人民币万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	6,168,565.34	6,168,565.34	0.00	0.00
货币资金	600,000.00	600,000.00	0.00	0.00
其他应收款	5,568,565.34	5,568,565.34	0.00	0.00
减:坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款净值	5,568,565.34	5,568,565.34	0.00	0.00
二、非流动资产合计	166,951,762.37	651,302,700.00	484,350,937.63	290.11
投资性房地产原值	181,393,320.95	651,302,700.00	469,909,379.05	259.06
投资性房地产净值	166,951,762.37	651,302,700.00	484,350,937.63	290.11
减:减值准备	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产净额	166,951,762.37	651,302,700.00	484,350,937.63	290.11
三、资产总计	173,120,327.71	657,471,265.34	484,350,937.63	279.78
四、流动负债合计	1,446,261.47	1,446,261.47	0.00	0.00
应交税费	1,446,261.47	1,446,261.47	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
六、负债合计	1,446,261.47	1,446,261.47	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	171,674,066.24	656,025,003.87	484,350,937.63	282.13

二、增减值原因分析

投资性房地产账面原值 181,393,320.95 元,评估原值 651,302,700.00 元,评估增值 469,909,379.05 元,增值率 259.06%,账面净值 166,951,762.37 元,评估净值 651,580,500.00 元,评估增值 484,350,937.63 元,增值率 290.11%,增值原因:

(一)近年受经济发展的影响,商业类房地产市场价格较账面成本有不同幅度的上涨;

(二)截止评估基准日,人、材、机都有不同程度上涨。

第五章 特别事项说明

无。

第七部分 济宁市兖州区百鼎商贸有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称: 济宁市兖州区百鼎商贸有限公司(以下简称“兖州百鼎商贸”)

法定住所: 济宁市兖州区中御桥路以东、九州广场以北

法定代表人: 王连臣

注册资本: 贰拾万元整

公司类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

主要经营范围: 五金工具、化工产品(不含危险化学品、易制毒化学品、监控化学品)、日用百货、洗涤化妆品、服装鞋帽、针织纺织品、普通劳保用品、工艺礼品、文具用品、体育用品、日用百货、装饰材料(不含木材、危险化学品)、家具、计算机及软件、通讯器材(不含无线电发射设备)、珠宝、玉器、金银饰品、蔬菜、一类医疗器械

的销售；场地柜台出租；货物配载；国内货运代理；货运信息服务；仓储服务(不含危险化学品)；货物装卸；批发兼零售预包装食品兼散装食品、乳制品(含婴幼儿配方奶粉)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

二、历史沿革

公司成立。2015年3月31日，兖州百鼎商贸由兖州新合作百意商贸有限公司出资设立，注册资本为人民币20万元，持股比例100%。

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	兖州新合作百意商贸有限公司	20.00	100.00%
	合计	20.00	100.00%

第一次股权转让。2015年5月20日，根据兖州百鼎商贸股东会决议及股权转让协议，兖州百鼎商贸将其持有的100%股权增资海南供销大集控股有限公司。本次转让后，兖州百鼎商贸的股东结构及持股比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	海南供销大集控股有限公司	20.00	100.00%
	合计	20.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例不变。

三、公司产权及经营管理结构

兖州百鼎商贸下设管理部、财务部、物业管理部、电子商务部、招商租售部等5个部门。

四、评估基准日财务及经营状况

该公司评估基准日财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015年6月30日
总资产	2,097.96
总负债	22.95
净资产	2,075.01
项目	2015年1-6月
营业收入	115.94
利润总额	65.59
净利润	49.20

第二章 主要资产概况

兖州百鼎商贸纳入评估范围的主要资产为投资性房地产-房屋，固定资产-其他设备。主要资产均分布在山东省济宁市兖州区内。

一、投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产共 1 项，位于山东省兖州区中御桥路以东、九州广场以北，评估基准日账面价值 1,397.49 万元。投资性房地产的权属情况如下：

1.房屋建筑物

房屋建筑物明细如下：

建筑物名称	《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	房屋坐落	房屋总层数	结构	所在层数	建筑面积（m²）	规划用途	建成年份
广场商厦百货楼	济宁市房权证兖州区字第201503095号	济宁市兖州区百鼎商贸有限公司	济宁市兖州区中御桥路以东，九州广场以北	10	钢混	1	2,383.45	商业	1995年
						2	2,305.74		
						3	2,311.88		
						4	1,941.88		
						5	266.16		
						6	306.91		
						7	306.91		
						8	198.80		
						9	229.10		
						10	221.13		
合计							10,471.96		

2.土地使用权

根据被评估单位提供的《国有土地使用证》（兖国用（2015）第 2717 号），证载土地使用权人为济宁市兖州区百鼎商贸有限公司，证载土地座落为兖州中御桥路以东、九州广场以北，地号 9-(1)-155，图号 36.00-84.00，证载土地使用权面积为 3,280.00 平方米，土地使用权类型为出让，土地地类（用途）为商业，土地使用权终止日期为 2051 年 09 月 29 日，至评估基准日，剩余土地年期为 36.25 年。

二、固定资产—其他设备

其他设备主要是经营或办公用电子设备等，目前均可正常使用。

第三章 评估说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、其他应收款。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	74,021.34
其他应收款	1,165,009.34
减：坏账准备	0.00
其他应收款净值	1,165,009.34
流动资产合计	1,239,030.68

(二)核实过程

核实过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估申报明细表，按照评估规范的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据企业提供的流动资产评估资料，首先对财务总账、明细账和资产评估申报明细表进行互相核对，对名称不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，做到账表相符。

2.现场查点：评估人员与财务处等部门有关人员，对企业现金进行现场监盘。

第三阶段：经过资产核实，未发现核实结果与账面纪录存在差异的情况。

同时编制相应评估汇总表，撰写评估技术说明。

(三)评估方法

1.货币资金

(1)库存现金

评估基准日库存现金账面价值 8,352.60 元，币种为人民币，存放

在兖州百鼎商贸财务部。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，对于人民币以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

库存现金评估值 8,352.60 元。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 65,668.74 元，为人民币存款。核算内容为兖州百鼎商贸存放在济宁银行股份有限公司兖州支行的存款。

评估人员对该户银行存款进行了函证，并取得了该户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值 65,668.74 元。

货币资金合计评估值 74,021.34 元。

2.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 1,165,009.34 元，核算内容为被评估单位除应收票据、应收账款、预付账款以外的其他各种应收及暂付款项。主要包括关联单位的租金和代缴的研发人员的社保款等。评估基准日其他应收款未计提坏账准备，其他应收款账面净额 1,165,009.34 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况等。对关联方和代缴的个人社保款进行了

核实，以核实后的账面值确定评估值。具体评估方法如下：对有充分证据表明可以全额回收的其他应收款以账面余额作为评估值。

其他应收款评估值 1,165,009.34 元。

(四)评估结果

流动资产评估结果如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	74,021.34	74,021.34	0.00	0.00
其他应收款	1,165,009.34	1,165,009.34	0.00	0.00
减：坏账准备				
其他应收款净值	1,165,009.34	1,165,009.34	0.00	0.00
流动资产合计	1,239,030.68	1,239,030.68	0.00	0.00

二、投资性房地产评估技术说明

(一)评估范围

纳入本次评估范围内的投资性房地产-房屋位于山东省兖州区中御桥路以东、九州广场以北，共 1 项。评估基准日，该项房地产资产总账面价值为 1,397.49 万元。

(二)委估资产概况

1.权益状况

(1)权属状况：

至评估基准日，委估资产所在的广场商厦百货楼已取得《国有土地使用证》（兖国用（2015）第 2717 号）及《房屋所有权证》（济宁市房权证兖州区字第 201503095 号）等权属资料。

根据被评估单位提供的《国有土地使用证》（兖国用（2015）第 2717 号），证载土地使用权人为济宁市兖州区百鼎商贸有限公司，证载土地座落为兖州中御桥路以东、九州广场以北，地号 9-(1)-155，图号 36.00-84.00，证载土地使用权面积为 3,280.00 平方米，土地使用权类型为出让，土地地类（用途）为商业，土地使用权终止日期为 2051 年 09 月 29 日，至评估基准日，剩余土地年期为 36.25 年。

根据被评估单位提供的《房屋所有权证》（济宁市房权证兖州区字第 201503095 号）记载，委估资产房屋坐落、幢号、建筑面积、房

屋用途、层数等情况详见“投资性房地产-房屋证载情况一览表”。

投资性房地产—房屋证载情况一览表

建筑物名称	《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	房屋坐落	房屋总层数	结构	所在层数	建筑面积（m²）	规划用途	建成年份
广场商厦百货楼	济宁市房权证兖州区字第201503095号	济宁市兖州区百鼎商贸有限公司	济宁市兖州区中御桥路以东,九州广场以北	10	钢混	1	2,383.45	商业	1995年
						2	2,305.74		
						3	2,311.88		
						4	1,941.88		
						5	266.16		
						6	306.91		
						7	306.91		
						8	198.80		
						9	229.10		
						10	221.13		
合计							10,471.96		

(2)他项权利:

根据被评估单位提供的《资产租赁协议》，委估资产已对外出租，承租人为济宁市兖州区新合作百意商贸有限公司，房屋租赁期为 1 年自 2015 年 5 月 1 日至 2016 年 4 月 30 日。本次评估具体房屋建筑物出租情况详见下表：

投资性房地产—房屋租赁情况一览表

序号	承租人	承租房屋用途	租赁面积（平方米）	租赁起始日	租赁终止日	租赁部位	租金(元/年)
1	济宁市兖州区新合作百意商贸有限公司	商业	359	2015-5-1	2016-4-30	1层	577500.00
			2024.45	2015-5-1	2016-4-30	1层	2218250.60
			2305.74	2015-5-1	2016-4-30	2层	1519079.16
			2311.88	2015-5-1	2016-4-30	3层	1266598.14
			1941.88	2015-5-1	2016-4-30	4层	956152.58
			1529.01	2015-5-1	2016-4-30	5-10层	418845.53
合计			10471.96				6956426.01

根据被评估单位提供的资料，委估资产不存在抵押、担保等其他他项权利状况。

2.实物状况

委估资产所在广场商厦百货楼宗地四至为：东至温州商贸中心用地、南至九州广场北路、西至中御桥路、北至广场商厦大卖场用地。广场商厦百货楼宗地地势平坦，形状规则，土地开发程度为宗地内外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通暖气、通燃气）及宗

地内场地平整。

委估资产房屋共 10 层，1-4 层主要为百货经营，5-10 层主要为企业自用办公用房。房屋装修情况：外立面贴瓷砖、局部为玻璃幕墙；1-4 层百货楼房屋内部装修地面局部铺地砖，墙面刷涂料，顶棚局部刷涂料、局部为矿棉吸音板吊顶；楼梯间地面铺地砖、墙面及顶棚刷涂料；配备有 3 部扶梯、2 部直梯、消防管道及喷淋系统、监控系统、广播系统等设备设施。5-10 层办公部分房屋内部装修地面局部铺地砖、局部水泥地面，墙面刷涂料，顶棚局部刷涂料、局部为矿棉吸音板吊顶；走廊及楼梯间为水泥地面，墙面及顶棚刷涂料；配备有 1 部直梯、消防管道及喷淋系统、监控系统、广播系统等设备设施。委估房屋建成于 1995 年，其中 1-4 层百货楼经营区域于 2006 年进行重新装修后投入使用。

房屋建筑物维修养护情况及完损程度：经评估人员现场勘查，委估资产地基未发现不均匀沉降；承重构件和维护墙较完好；地面较平整，墙面及顶棚涂料光泽度一般，墙体面层局部有脱落现象；门窗启闭灵活度一般，管道较通畅，水卫、电照设备局部老化；房屋日常维护保养状况一般，整体成新率一般。

3. 区位状况

委估资产为位于兖州区中御桥路以东、九州广场以北，距公交站约 50 米，公交车次有 c601 路、K20 路等公交线路，交通便捷度较好；周边有九州商厦、皇城园服装批发市场、乐百嘉义乌商贸城、百货大楼、九彩家电、建设银行、中国银行、邮储银行、兖州区中医院、肯德基、德克士、兖州区青少年宫、工人文化宫、星光再现 KTV 等配套设施，公共服务设施较齐全；委估资产所在区域为兖州区的核心商圈，区域内发展较好。

(三) 评估步骤和方法

1. 核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助被评估单位填写“清查评估明细表”，根据被评估单位提供的评估资料，进行房地产权属状况、房地产面积、账面价值及使用维护状况等情况的核实。

2.现场勘查

根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对委估资产进行了现场勘察。经现场勘查其装修、维护及使用等状况，并根据实际情况填写了房屋实地情况调查表。

3.社会及市场调查

就本次评估涉及到的房屋建筑物、评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了周边类似房地产市场交易实例等有关资料，取得房地产评估的作价依据。

4.评定估算

根据收集掌握的有关资料，运用上述评估方法，并掌握房屋建筑物的性质、土地使用年限、房地产的楼层、装修、设备设施等条件，对房屋建筑物进行综合评定估算。

5.评估方法

根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及评估方法的适用条件，类似房屋建筑物主要的评估方法有比较法和收益法，本次评估选择收益法进行评估。理由如下：

周边类似房屋建筑物的交易实例较少，难以从市场交易的角度进行比较，故未采用市场法进行评估。

委估资产为商业类房地产，属收益性房地产，类似房地产租赁市场较活跃且实例较多，故采用收益法进行评估。

收益法：是预测委估资产未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到委估资产价值或价格的方法。

收益法计算公式：

$$V = A1/R1 \times [1 - 1/(1 + R1)^i] + \{A2/(R2 - g) \times [1 - (1 + g)^{(n-i)} / (1 + R2)^{(n-i)}]\} / (1 + R2)^i$$

其中：A1 为租约期内的年纯收益

A2 为租约期外的年纯收益

R1 为租约期内的资本化率

R2 为租约期外的资本化率

g 为净收益逐年递增的比例

i 为租约期限

n 为收益限

(四)委估资产的价值测算过程

1.房地产年总收益的计算

(1)委估资产租金水平的确定

①租赁期内

根据被评估单位提供的《资产租赁协议》，委估资产已对外出租，承租人为济宁市兖州区新合作百意商贸有限公司，房屋租赁期为 1 年自 2015 年 5 月 1 日至 2016 年 4 月 30 日。本次评估具体房屋建筑物出租情况详见下表：

投资性房地产—房屋建筑物租赁情况一览表

序号	承租人	承租房屋用途	租赁面积（平方米）	租赁起始日	租赁终止日	租赁部位	租金(元/年)
1	济宁市兖州区新合作百意商贸有限公司	商业	359	2015-5-1	2016-4-30	1层	57,7500.00
			2,024.45	2015-5-1	2016-4-30	1层	2,218,250.60
			2,305.74	2015-5-1	2016-4-30	2层	1,519,079.16
			2,311.88	2015-5-1	2016-4-30	3层	1,266,598.14
			1,941.88	2015-5-1	2016-4-30	4层	956,152.58
			1,529.01	2015-5-1	2016-4-30	5-10层	418,845.53
合计			10,471.96				6,956,426.01

对于评估基准日租赁期内的房屋租金根据《资产租赁协议》进行测算。

②租赁期外

对于租赁期外的商业房地产的租金，根据评估基准日兖州区同类房地产交易的市场价格和被估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定该部分的房地产价值。

对于租赁期外的商业房地产的租金采用市场法确定，选取近期租赁市场的三个比较实例，然后进行各项因素修正得到委估资产的平均租金水平。商业房地产因其楼层的差异其市场价格水平有所差异，本次测算首先测算出委估资产商业 1 层的市场租金水平，之后对其他楼层商业房地产进行楼层情况的修正，确定其他楼层房屋的市场租金水平。

商业市场租金调查表

案例名称 特征要素	银座	永丰商贸城	教育局商铺
交易单价(元/m ² 天)	3.22	3.33	2.76
价格内涵	建筑面积租金	建筑面积租金	建筑面积租金
交易时间	2015年6月	2015年6月	2015年6月
交易情况	正常	正常	正常
房屋坐落	兖州区银座	兖州区永丰商贸城	兖州区教育局商铺
房屋用途	商业	商业	商业
租赁面积(m ²)	300	200	70
楼层情况	1	1	1
付款方式	押一付三	押一付三	押一付三
装修状况	公共区域精装修, 独用区域一般精装	公共区域精装修, 独用区域精装修	公共区域精装修, 独用区域一般精装

对上述租赁案例进行交易情况、市场状况以及区位状况、实物状况进行调整。其中区位状况考虑的因素有：交通便捷度、自然人文环境质量、距商业中心距离、基础设施、公共配套设施等；实物状况考虑的因素有：公共部分因素、户内部分因素等等。

经综合修正后得出 1 层商业的租赁单价，见下表：

商业租金市场法测算表

1层商业	单位	可比实例1	可比实例2	可比实例3
一、租赁单价	(元/m ² 天)	3.22	3.33	2.76
二、成交日期	年 月	2015年6月	2015年6月	2015年6月
三、建立比较基准后价格		3.22	3.33	2.76
统一面积内涵价格		3.22	3.33	2.76
统一付款方式后价格		3.22	3.33	2.76
统一价格单位后价格		3.22	3.33	2.76
四、交易情况修正后价格		3.22	3.33	2.76
交易情况修正系数	%	100%	100%	100%
五、市场状况调整后价格		3.22	3.33	2.76
市场状况调整系数	%	100%	100%	100%
六、房地产状况调整后价格		3.2	3.3	3
区位状况调整后价格		3.542	3.663	3.312
区位状况调整系数	%	110%	110%	120%
实物状况调整后价格		2.898	2.997	2.484
实物状况修正系数	%	90%	90%	90%
权益状况调整后价格		3.22	3.33	2.76
权益状况修正系数	%	100%	100%	100%
七、测算结果	租赁单价 (元/m ² /天)	3.16		

根据上述测算，确定评估基准日租赁期外的 1 层商业房地产市场租金为 3.16 元/平方米·天。

评估人员依据委估资产周边商业房地产的市场调查资料、待估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定商业 1 层租金价格为 3.16 元/平方米·天；根据评估人员对委估资产所在区域的商业房地产市场调查分析，商业房地产因楼层不同对价值有一定影响，对其他楼层商业房地产进行楼层修正，确定委估资产第 2 层、第 3 层、第 4 层商业用房、第 5-10 层商业用房（实际为办公用房）的租金单价取 1 层商业用房市场租金单价的 60%、50%、45%、25%。即：

第 2 层商业市场租金=3.16×0.6=1.9 元/平方米·天；

第 3 层商业市场租金=3.16×0.5=1.58 元/平方米·天；

第 4 层商业市场租金=3.16×0.45=1.42 元/平方米·天；

第 5-10 层商业市场租金=3.16×0.25=0.79 元/平方米·天。

根据评估人员收集的委估资产所在兖州区类似商业近年的租金增长水平，兖州区租金价格水平增长率在 5%-8%之间，考虑到委估资产所在的区位情况及其实物状况，本次评估以评估基准日的租金价格为基准价格，在未来的的租金价格水平按每年 5%增长。

(2)空置率的确定

租赁期内不考虑空置率。

租赁期外根据评估人员对兖州区商业房地产的市场调查，委估资产所处区域该类房地产空置率水平一直稳定在 5%—10%之间。考虑到委估资产在区域内的位置、楼层、临街状况及进深、建筑装修情况等个别因素，经综合分析后，评估人员确定空置率为 5%。

(3)年总收益

租赁期内房地产年总收益为租金收入，根据被评估单位提供的《资产租赁协议》进行确定。

租赁期外房地产年总收益包括租金收入以及房地产出租押金收入，其中押金收入考虑到当地出租市场操作惯例，押 1 个月的租金，则押金收入按照 1 个月租金的年利息计算。根据被评估单位提供的《房屋所有权证》（济宁市房权证兖州区字第 201503095 号），委估资产商业房地产总建筑面积为 10,471.96 平方米，详见下表：

所在楼层	建筑面积	设计用途
1层	2,383.45	商业
2层	2,305.74	商业
3层	2,311.88	商业
4层	1,941.88	商业
5层	266.16	商业
6层	306.91	商业
7层	306.91	商业
8层	198.80	商业
9层	229.10	商业
10层	221.13	商业
合计	10,471.96	

按建筑面积出租，可出租建筑面积比例 100%。

房地产年总收益=租金单价×总建筑面积×（1-空置率）×可出租率
×365+押金（一般为一个月租金）×一年期银行定期存款利率

(4)年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括房屋维修费、管理费、房产税、营业税、城市维护建设税及教育费附加、保险费、城镇土地使用税、租赁中介费。各项费用取值计算过程如下：

①房屋维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，一般按房屋重置价的 0.5% 计算。根据本公司搜集的建筑材料、设备、人工价格等建安成本资料，同时评估人员参考了兖州近年类似房产的建筑水平，并结合企业本次装修改造预算费用，综合确定委估资产的建安费用为 3,500 元/平方米。

建筑物重置成本计算表

序号	项目名称	单价（元/平方米）	内 容
1	建安工程造价	2500	综合单价
2	红线内市政	200	按建安工程造价的8%
3	建造成本	2700	前二项之和
4	管理费用	27	按建造成本的2%计
5	专业人士费用	81	按建造成本的3%计
6	小计	2835	前三项之和
7	贷款利息	111	建设期按1.5年计，利率5.25%
8	利润	567	按小计的20%计取
9	建安综合成本	3,500（取整至百位）	

根据测算，重置单价为 3,500 元/平方米。

维修费=房屋重置单价×建筑面积×0.5%

②管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年房地产总收益（不含租金的押金收入）的一定比例确定，取管理费率为 1%。

管理费=（房地产年总收益－租金的押金收入）×管理费率

③房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号），房产税的税率，依照年房地产总收益（不含租金的押金收入）计算缴纳的，税率为 12%。

房产税=（房地产年总收益－租金的押金收入）×12%

④营业税、城市维护建设税及教育费附加：评估基准日，兖州地区营业税税率、城市维护建设税、教育费附加费及地方教育附加综合税率为 5.6%。

营业税税率、城市维护建设税、教育费附加费及地方教育附加
=（房地产年总收益－租金的押金收入）×5.6%

⑤保险费：指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置现值的 1‰计，本次委估资产的重置价为 3,500 元/平方米，房屋建成于 1995 年，房屋经济耐用年限为 60 年，至评估基准日已使用 20 年，房屋剩余使用年限为 40 年，设定土地使用权终止日期为 2051 年 09 月 29 日，设定土地剩余使用年期 36.25 年，成新率=土剩余使用年期/（已经使用年限+剩余使用年期）=36.25/（36.25+20）=64%。

建筑物净值=重置价×成新率。

保险费=房产重置单价×房屋建筑面积×成新率×1‰

⑥城镇土地使用税：根据《山东省人民政府关于调整城镇土地使用税税额标准的通知》（鲁政字[2014]153 号），委估资产位于兖州土地一级地段，城镇土地使用税的缴费标准为 10 元/平方米/年。

城镇土地使用税=土地使用权面积×10 元/平方米

⑦租赁中介费：指委托中介对外出租房屋支付的中介服务费用，根据当地租赁中介收费的市场情况，本次取委估资产租赁期外年房地产租金收益的 1.0%。

租赁中介费=（房地产年总收益-押金利息收入）×费用比率

⑧房地产年总费用:

年总费用合计=房屋维修费+管理费+房产税+营业税及教附加+保险费+城镇土地使用税+租赁中介费

(5)年租金净收益

年租金净收益=房地产年总收益-年总费用

委估资产为商业类房地产，建成于 1995 年，其主要部分 1-4 层百货楼于 2006 年进行重新装修，委估资产地处兖州商业区内，根据评估人员收集的委估资产所在兖州区类似商业近年的租金及运营费用增长水平的市场资料，兖州区租金价格水平及运营费用增长率在 5%-8%之间，考虑到本次委估资产所在的区位情况及其实物状况，本次评估以评估基准日的租金价格及运营费用为基准价格，在未来的租金价格及运营费用水平按每年 5%增长，房地产年租金净收益按每年 5%增长。

(6)报酬率 R

累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是指没有风险或风险极小的投资报酬率，一般选取同一时期的国债利率或银行存款利率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据委估资产及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

累加法的一个细化公式为：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率—投资带来的优惠率

其中：①投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定具有一定风险性的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，不然就不会投资。②管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。③缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流

动性所要求的补偿房地产与股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱。④投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。

累加法计算报酬率见下表：

报酬率计算表

项 目	数值
安全利率	2.5%
投资风险补偿率	3.0%
管理负担补偿率	1.0%
缺乏流动性补偿率	1.0%
投资带来的优惠率	-1.0%
报酬率	6.5%

(7)可获收益年限 n

委估资产竣工日期为 1995 年，钢混结构，经济耐用寿命为 60 年，已经使用 20 年，剩余经济耐用年期为 40 年；委估资产所占宗地土地使用年期至 2051 年 09 月 29 日，至评估基准日剩余土地使用年期 36.25 年，根据孰短原则，确定委估资产剩余的收益年限为 36.25 年。

(8)收益法评估结果的确定

详细计算过程见房地产收益法计算表：

收益法评估测算汇总表

序号	建筑物名称	合同计租面积(m²)	分摊土地使用权面积	租期内外	合同到期日	剩余租期(年)	折现年期(年)	单位租金(元/平方米/天)	押金利息收入(元)	空置率	租期内年租金毛收入(元)	租期内年运营费用(元)	维修费(元)	管理费(元)	房产税(元)	营业税及附加	保险费(元)	城镇土地使用税	租赁中介费	租期内年租金净收益(元)	资本化率	房地产收益现值(万元)	评估总价(万元)	评估单价(元/平方米)
1	百货楼1层肯德基出租	359.00	112.45	租期内	2016/4/30	0.83	0.83	4.41			577500.00	121406.74	6282.50	5775.00	69300.00	32340.00	809.74	1124.50		461,868.26	6.50%	36.52	870.33	24243
				租期外	2016/12/31	0.67	1.50	3.32	725.06	5%	413284.39	89220.48	6282.50	4132.84	49594.13	23143.93	809.74	1124.50	4133	324,788.97	6.50%	19.70		
				租期外	2017/12/31	1.00	2.50	3.49	762.19	5%	434446.54	93368.27	6282.50	4344.47	52133.58	24329.01	809.74	1124.50	4344	341,840.46	6.50%	29.20		
				租期外	2018/12/31	1.00	3.50	3.66	799.31	5%	455608.70	97516.05	6282.50	4556.09	54673.04	25514.09	809.74	1124.50	4556	358,891.96	6.50%	28.79		
				租期外	2019/12/31	1.00	4.50	3.84	838.62	5%	478015.68	101907.82	6282.50	4780.16	57361.88	26768.88	809.74	1124.50	4780	376,946.48	6.50%	28.39		
				租期外	2051/9/29	31.75	4.50	4.03	880.12	5%	501667.50	106543.58	6282.50	5016.68	60200.10	28093.38	809.74	1124.50	5017	396,004.04	6.50%	727.73		
2	广场商厦百货楼1层	2024.45	634.09	租期内	2016/4/30	0.83	0.83	3.00			2218250.60	481112.16	35427.88	22182.51	266190.07	124222.03	4566.26	6340.90		1,759,320.95	6.50%	139.11	4841.13	23913
				租期外	2016/12/31	0.67	1.50	3.32	4088.71	5%	2330567.08	503126.19	35427.88	23305.67	279668.05	130511.76	4566.26	6340.90	23306	1,831,529.60	6.50%	111.10		
				租期外	2017/12/31	1.00	2.50	3.49	4298.08	5%	2449903.35	526516.09	35427.88	24499.03	293988.40	137194.59	4566.26	6340.90	24499	1,927,685.34	6.50%	164.69		
				租期外	2018/12/31	1.00	3.50	3.66	4507.44	5%	2569239.62	549906.01	35427.88	25692.40	308308.75	143877.42	4566.26	6340.90	25692	2,023,841.05	6.50%	162.35		
				租期外	2019/12/31	1.00	4.50	3.84	4729.12	5%	2695595.66	574671.80	35427.88	26955.96	323471.48	150953.36	4566.26	6340.90	26956	2,125,652.98	6.50%	160.11		
				租期外	2051/9/29	31.75	4.50	4.03	4963.11	5%	2828971.49	600813.44	35427.88	28289.71	339476.58	158422.40	4566.26	6340.90	28290	2,233,121.16	6.50%	4103.77		
3	广场商厦百货楼2层	2305.74	722.20	租期内	2016/4/30	0.83	0.83	1.81			1519079.16	350512.68	40350.45	15190.79	182289.50	85068.43	5200.72	7222.00		1,183,757.27	6.50%	93.60	3307.24	14344
				租期外	2016/12/31	0.67	1.50	2.00	2805.32	5%	1599030.69	366183.19	40350.45	15990.31	191883.68	89545.72	5200.72	7222.00	15990	1,235,652.82	6.50%	74.95		
				租期外	2017/12/31	1.00	2.50	2.10	2945.58	5%	1678982.22	381853.68	40350.45	16789.82	201477.87	94023.00	5200.72	7222.00	16790	1,300,074.12	6.50%	111.07		
				租期外	2018/12/31	1.00	3.50	2.21	3099.88	5%	1766928.91	399091.24	40350.45	17669.29	212031.47	98948.02	5200.72	7222.00	17669	1,370,937.55	6.50%	109.98		
				租期外	2019/12/31	1.00	4.50	2.32	3254.17	5%	1854875.60	416328.79	40350.45	18548.76	222585.07	103873.03	5200.72	7222.00	18549	1,441,800.98	6.50%	108.60		
				租期外	2051/9/29	31.75	4.50	2.44	3422.49	5%	1950817.44	435133.38	40350.45	19508.17	234098.09	109245.78	5200.72	7222.00	19508	1,519,106.55	6.50%	2809.04		
4	广场商厦百货楼3层	2311.88	724.12	租期内	2016/4/30	0.83	0.83	1.50			1266598.14	301166.91	40457.90	12665.98	151991.78	70929.50	5214.57	7241.20		978,097.21	6.50%	77.34	2764.17	11956
				租期外	2016/12/31	0.67	1.50	1.66	2334.61	5%	1330729.69	313736.69	40457.90	13307.30	159687.56	74520.86	5214.57	7241.20	13307	1,019,327.61	6.50%	92.74		
				租期外	2017/12/31	1.00	2.50	1.74	2447.12	5%	1394861.24	326306.47	40457.90	13948.61	167383.35	78112.23	5214.57	7241.20	13949	1,071,001.89	6.50%	91.50		
				租期外	2018/12/31	1.00	3.50	1.83	2573.70	5%	1467009.23	340447.48	40457.90	14670.09	176041.11	82152.52	5214.57	7241.20	14670	1,129,135.45	6.50%	90.58		
				租期外	2019/12/31	1.00	4.50	1.92	2700.28	5%	1539157.23	354588.48	40457.90	15391.57	184698.87	86192.80	5214.57	7241.20	15392	1,187,269.03	6.50%	89.43		
				租期外	2051/9/29	31.75	4.50	2.02	2840.92	5%	1619321.67	370300.72	40457.90	16193.22	194318.60	90682.01	5214.57	7241.20	16193	1,251,861.87	6.50%	2322.58		

序号	建筑物名称	合同计租面积(m²)	分摊土地使用权面积	租期内外	合同到期日	剩余租期(年)	折现年期(年)	单位租金(元/平方米/天)	押金利息收入(元)	空置率	租期内年租金毛收入(元)	租期内年运营费用(元)	维修费(元)	管理费(元)	房产税(元)	营业税及附加	保险费(元)	城镇土地使用税	租赁中介费	租期内年租金净收益(元)	资本化率	房地产收益现值(万元)	评估总价(万元)	评估单价(元/平方米)
5	广场商厦百货楼4层	1941.88	608.23	租期内	2016/4/30	0.83	0.83	1.35			956152.58	231851.13	33982.90	9561.53	114738.31	53544.54	4380.02	6082.30		733,862.98	6.50%	58.03	2051.06	10562
				租期外	2016/12/31	0.67	1.50	1.49	1760.15	5%	1003286.87	241089.44	33982.90	10032.87	120394.42	56184.06	4380.02	6082.30	10033	763,957.58	6.50%	46.34		
				租期外	2017/12/31	1.00	2.50	1.56	1842.84	5%	1050421.15	250327.76	33982.90	10504.21	126050.54	58823.58	4380.02	6082.30	10504	801,936.23	6.50%	68.51		
				租期外	2018/12/31	1.00	3.50	1.64	1937.35	5%	1104288.90	260885.85	33982.90	11042.89	132514.67	61840.18	4380.02	6082.30	11043	845,340.40	6.50%	67.81		
				租期外	2019/12/31	1.00	4.50	1.72	2031.85	5%	1158156.65	271443.93	33982.90	11581.57	138978.80	64856.77	4380.02	6082.30	11582	888,744.57	6.50%	66.94		
				租期外	2051/9/29	31.75	4.50	1.81	2138.17	5%	1218757.87	283321.76	33982.90	12187.58	146250.94	68250.44	4380.02	6082.30	12188	937,574.28	6.50%	1743.43		
6	广场商厦百货楼5-10层	1529.01	478.91	租期内	2016/4/30	0.83	0.83	0.75			418845.53	117089.28	26757.68	4188.46	50261.46	23455.35	3448.77	4789.10		305,944.71	6.50%	24.19	879.47	5752
				租期外	2016/12/31	0.67	1.50	0.83	772.02	5%	440052.90	121245.92	26757.68	4400.53	52806.35	24642.96	3448.77	4789.10	4401	319,579.00	6.50%	19.38		
				租期外	2017/12/31	1.00	2.50	0.87	809.23	5%	461260.27	125402.56	26757.68	4612.60	55351.23	25830.58	3448.77	4789.10	4613	336,666.94	6.50%	28.76		
				租期外	2018/12/31	1.00	3.50	0.91	846.43	5%	482467.64	129559.22	26757.68	4824.68	57896.12	27018.19	3448.77	4789.10	4825	353,754.85	6.50%	28.38		
				租期外	2019/12/31	1.00	4.50	0.96	892.94	5%	508976.85	134755.01	26757.68	5089.77	61077.22	28502.70	3448.77	4789.10	5090	375,114.78	6.50%	28.25		
				租期外	2051/9/29	31.75	4.50	1.01	939.45	5%	535486.06	139950.82	26757.68	5354.86	64258.33	29987.22	3448.77	4789.10	5355	396,474.69	6.50%	750.51		
合计																					14713.40	14713.40		

(五)评估结果

投资性房地产账面原值 14,158,106.49 元，账面净值 13,974,890.29 元，评估值 147,134,000.00 元，评估增值 133,159,109.71 元，增值率 952.85%。

评估增值的主要原因是近年受经济发展的影响，兖州商业类房地产市场价格有一定幅度的上涨，房地产价值有所增加。

三、机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产为其他设备。设备类资产评估基准日账面价值如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面原值	账面净值
1	其他设备	2,300,000.00	2,225,633.34
	合计	2,300,000.00	2,225,633.34

(二)机器设备概况

1.概括

纳入评估范围的设备类资产为其他设备。

设备类资产主要概括如下：其他设备主要包括：电视、电脑以及相机等，设备只用状况良好，截止评估基准日全部设备均能正常使用，能满足日常办公需要。

2.利用状况和日常维护

被评估单位有较完善的设备管理制度，从设备采购到验收，安装调试、设备运行、维护保养、修理，直至设备报废或处理的全过程，均逐项明文规定，做到有章可循，有据可查，有法可依；公司较完善的设备管理制度，保证了设备的正常运行。

3.相关会计政策

(1)账面值构成

中小型设备仅包括设备购置价。

运输设备账面原值中含车辆购置费、车辆购置附加税及少量手续费和牌照费。

(2)折旧方法

企业采用年限平均法计提折旧，各类设备资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率均按海航集团统一规定执行。

(三)核实过程

1.发放并指导填写各类调查表

根据企业设备类资产的构成特点及资产申报评估明细表的内容，评估人员向企业有关管理部门及使用部门发放《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

2.初步审核申报明细表

评估人员对企业提供的申报明细表结合各类设备调查表、台账资料等进行检查，对申报表中的错误、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

3.现场核实与调查

评估人员根据经过初步核对的申报明细表对设备类资产进行了现场勘察，勘察原则为覆盖各类、典型勘察。勘察内容包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；向企业设备管理人员和操作人员了解设备的技术性能、运行状况、维护管理情况等。在现场勘察的同时，评估人员查阅并收集了主要设备的购置合同或发票，了解设备账面原值的构成。

4.完善申报评估明细表

根据现场核实结果进一步完善资产评估申报明细表，做到“账”、“表”、“实”相符。

5.查验权属资料

对评估范围内设备类资产的权属资料进行必要的查验，如：核查设备的购置合同及发票等。

(四)评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1.重置全价的确定

重置全价一般包括：设备购置价，因全部设备都是送货上门、不需安装或厂家负责安装的设备。设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价

重置全价计算公式中的设备购置价格为设备含税出厂价。

2.综合成新率的确定

对于电子设备、办公用具等设备，参考其工作环境、设备的运行状况等，判定尚可使用年限后确定综合成新率。计算公式如下：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

3.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(五)典型案例

案例一、海信智能电视(4-6-7 第 9 号)

设备名称：海信智能电视

规格型号：LED55EC510N 55

安装数量：40 台

生产厂家：青岛海信电器公司

启用日期：2014 年 11 月

账面原值：162,000.00 元

账面净值：161,421.24 元

1.设备概况

基本技术参数表如下：

序号	项目	参数
1	屏幕尺寸//屏幕类别	55英寸//A+级屏
2	屏幕分辨率	全高清（1920x1080）
3	3D显示	不支持
4	亮度	600-1000流明
5	屏幕比例	0.67
6	刷屏率	60Hz
7	背光源	侧光式LED
8	扫描方式	逐行扫描
9	响应时间	4ms
10	支持格式（高清）	1080p
11	水平视角（度）	160-180度
12	垂直视角（度）	160-180度
13	操作系统	SMART TV操作系统（Vision界面）
14	CPU	1.0GHz双核Cortex A9 CPU

序号	项目	参数
15	内部存储空间	4G
16	连接方式	有线/内置wifi
17	视频牌照商	有
18	应用商店	有
19	音频系统	SRS-DTS
20	音频模式	五段式均衡
21	输出功率	10W×2
22	扬声器数量	2个
23	耳机端口	3.5mm音频接入
24	电源功率 (w)	125W
25	待机功率 (w)	< 0.5W
26	工作电压 (v)	220v
27	USB2.0接口	2个
28	HDMI1.3接口	2个
29	USB支持视频格式	AVI/MPG/TS/MKV/MOV/MP4/RM/RMVB/FLV
30	USB支持音频格式	MP3
31	USB支持图片格式	JPEG、JPG
32	含底座尺寸 (宽*高*厚) mm	1236×754×247
33	单屏尺寸 (宽*高*厚) mm	1236×716×62
34	含底座重量 (kg)	21.50
35	单屏重量 (kg)	21.00

2.重置全价的确定

设备重置全价=设备购置价+运杂费

该设备的购置价格，评估基准日前后市场价格大致为 3,400.00 元，根据委估设备的参数，确定该设备评估基准日之设备购置价为 3,400.00 元。则重置全价为：

$$\begin{aligned}
 \text{重置全价} &= \text{设备购置价} \times \text{数量} \\
 &= 3,400.00 \times 40 \\
 &= 136,000.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

3.成新率的确定

该设备于 2014 年 11 月投入使用，至评估基准日止，已使用 0.66 年，通过现场勘察鉴定并向设备管理及使用人员了解，得知该电脑设备工作环境良好、运行状况正常。另外公司有专人负责维修，维护保障及时，可满足公司日常业务工作的要求。经评估人员察看、分析实体损耗情况，综合判定该设备尚可使用年限为 7 年，即：

$$\begin{aligned}
 \text{综合成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\
 &= 7 / (7 + 0.66) \times 100\% \\
 &= 91\%
 \end{aligned}$$

4.评估值的确定

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\
 &= 136,000.00 \text{ 元} \times 91\% \\
 &= 123,760.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

(六)评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表:

机器设备评估结果汇总表

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
其他设备	2,300,000.00	2,225,633.34	1,606,700.00	1,301,710.00	-693,300.00	-923,923.34	-30.14	-41.51
固定资产合计	2,300,000.00	2,225,633.34	1,606,700.00	1,301,710.00	-693,300.00	-923,923.34	-30.14	-41.51

机器设备账面原值 2,300,000.00 元, 评估原值 1,606,700.00 元, 评估减值 693,300.00 元, 减值率 30.14%。账面净值 2,225,633.34 元, 评估净值 1,301,710.00 元, 评估减值 923,923.34 元, 减值率 41.51%。评估减值主要原因如下:

评估原值减值的主要原因是电子产品市场价格整体呈现下降趋势; 评估净值减值的主要原因是其他原值减值。

四、其他无形资产评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日其他无形资产账面价值 3,540,000.00 元。核算内容为企业被评估单位电商软件 O2O 信息化管理以及业务系统软件。

(二)其他无形资产概况

其他无形资产为被评估单位电商软件 O2O 信息化管理以及业务系统软件(“百意网”电子商务平台), O2O 信息化管理以及业务系统软件(“百意网”电子商务平台)主要包括六大平台(百意官网、百意购、OA 办公、百意在线、百意 SCM、好品好)。由公司委托青岛海信智能商用系统有限公司研发建设的, 具体功能如下:

模块	功能
会员线上线下融合	线上线下会员信息共享, 消费、积分共享。可以通过多种支付方式为会员卡充值。
储值卡线上线下共享	可以通过网上购买电子储值卡。储值卡线上线下均可使用。
异业联盟	会员、储值卡联盟商户共用, 并支持线上线下共用、共享。联盟

模块	功能
	商户会员可在商厦会员通用，并能区分联盟商户使用明细情况，便于对账，计算提成。
微信应用	微信用户可以通过平台浏览楼层布局，查看专柜品牌信息，同时，可以选购商品。微信用户可以查看商场或专柜品牌发布的促销信息，并可以进行信息订阅。可采用微信平台可以再线上进行会员申请，并可以查询会员的消费和积分。同时提供手机移动客户端APP。
触摸屏系统	提供触摸屏软件系统、能完成网络商城各项功能。同时支持下单、存款等支付充值功能。
手机报表	面向内部管理人员的销售汇总、品牌销售、总部品类配送、单店销量汇总、单店销售明细、库存等。
网站建设与网上商城	实现网上电子商务，与在天猫上建立的店铺一起形成另一个线上渠道。同时，网上商城可以支持公共事业的缴费等。
生鲜直投	在社区设置可联网的电子储物柜和客户终端，小区居民顾客可以凭会员卡在终端对生鲜产品直接下单，物流部门配送到系统指定的储物柜后，向顾客手机发送通知短信。顾客凭卡到指定的储物柜取货。
联盟商户	各个联盟商户可以通过移动 POS 使用兖州广场商厦发行的储值卡。
支持多支付方式与物流方式	网上订单支持线上支付、线下收银台支付、货到付款；网上订单可以送货上门、门店现场收银台自提、社区网点储物柜配送。门店现场储物柜自提。支付方式包括会员卡、储值卡、支付宝、银联在线、四大网上银行。支持现场扫二维码直接购物，顾客凭支付记录直接取货。
其他	供应链升到最新版本并完善、智能采购、智能要货、智能配送的开通及完善前台赠券的启用完善、当采购合同终止后、生鲜的管理启用完善、日常琐事处理，提供一个按部门及供应的明细进销存报表，分出各类经代联租的配送、直送、越库等进销调存明细分项报表。

(三)核实过程

1.据被评估单位提供的评估明细表，与总账、明细账、台账核对，使金额及内容相符；核对主要资产的原始记账凭证等。

2.评估人员按照重要性原则，根据其他无形资产的类型、金额等特征收集了其他无形资产的购置合同与发票、技术说明书等评估相关资料。

3.评估基准日申报的其他无形资产进行了现场勘查。查看其他无形资产的工作环境、功能、性能等相关情况。

4.向被评估单位调查了解其他无形资产的购置、使用情况；调查了解其他无形资产账面原值构成、摊销方式等相关会计政策与规定。

5.上述核实，根据核实后结果进行评估并撰写评估说明。

(四)评估方法

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估。纳入评估范围的 O2O 信息化管理以及业务系统软件(“百意网”电子商务平台)，由于购买时间距评估基准日较近，故以购买 O2O 信息化管理以及业务系统软件(“百意网”电子商务平台)的合同价作为评估值。

(五)评估结果

其他无形资产账面值 3,540,000.00 元，评估值 3,600,000.00 元，评估增值 60,000.00 元，增值率 1.69%。评估增值的主要原因是：

企业财务核算时对外购软件进行了摊销，本次评估采取市场法，直接以评估基准日市场价作为本次评估值导致评估增值。

五、流动负债评估技术说明

纳入评估范围的流动负债为应交税费。评估基准日应交税费账面价值 229,491.73 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应缴纳的税费，包括：营业税、所得税、城市维护建设税及教育费附加、地方水利基金等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

流动负债评估值 229,491.73 元。

第四章 评估结论

一、兖州百鼎商贸具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	1,239,030.68	1,239,030.68	0.00	0.00
货币资金	74,021.34	74,021.34	0.00	0.00
其他应收款	1,165,009.34	1,165,009.34	0.00	0.00
减：坏账准备	0.00	0.00	0.00	
其他应收款净值	1,165,009.34	1,165,009.34	0.00	0.00
二、非流动资产合计	19,740,523.63	152,035,710.00	132,295,186.37	670.17
投资性房地产原值	14,158,106.49	147,134,000.00	132,975,893.51	939.22

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
投资性房地产净值	13,974,890.29	147,134,000.00	133,159,109.71	952.85
减：减值准备				
投资性房地产净额	13,974,890.29	147,134,000.00	133,159,109.71	952.85
固定资产原值	2,300,000.00	1,606,700.00	-693,300.00	-30.14
设备类	2,300,000.00	1,606,700.00	-693,300.00	-30.14
固定资产净值	2,225,633.34	1,301,710.00	-923,923.34	-41.51
设备类	2,225,633.34	1,301,710.00	-923,923.34	-41.51
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	2,225,633.34	1,301,710.00	-923,923.34	-41.51
无形资产	3,540,000.00	3,600,000.00	60,000.00	1.69
三、资产总计	20,979,554.31	153,274,740.68	132,295,186.37	630.59
四、流动负债合计	229,491.73	229,491.73	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
六、负债合计	229,491.73	229,491.73	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	20,750,062.58	153,045,248.95	132,295,186.37	637.57

二、增减值原因分析

(一)投资性房地产账面原值 14,158,106.49 元，账面净值 13,974,890.29 元，评估值 147,134,000.00 元，增值 133,159,109.71 元，增值率 952.85%，增值原因：

近年受经济的发展，兖州商业类房地产市场价格有一定幅度的上涨，房地产价值有所增加。

(二)机器设备账面原值 2,300,000.00 元，评估原值 1,606,700.00 元，评估减值 693,300.00 元，减值率 30.14%；账面净值 2,225,633.34 元，评估净值 1,301,710.00 元，评估减值 923,923.34 元，减值率 41.51%，评估减值主要原因如下：

评估原值减值的主要原因是电子产品市场价格整体呈现下降趋势；评估净值减值的主要原因是其他原值减值。

(三)无形资产-其他无形资产账面值 3,540,000.00 元，评估值 3,600,000.00 元，评估增值 60,000.00 元，增值率 1.69%。评估增值的主要原因是企业财务核算时对外购软件进行了摊销，本次评估采取市场法，直接以评估基准日市场价作为本次评估值导致评估增值。

第五章 特别事项说明

无。

第八部分 黑龙江省新合作置业有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：黑龙江省新合作置业有限公司(以下简称“黑龙江新合作置业”)

法定住所：黑龙江省哈尔滨市香坊区民生三道街哈量新区 33 栋 1 层 12 号

法定代表人：耿发

注册资本：人民币贰亿叁仟伍佰捌拾壹万圆整

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发与经营。城镇规划服务，建筑施工，房屋拆迁服务，物业管理，自有房屋租赁服务。销售：日用百货、化妆品、珠宝、钟表、针纺织品、服装鞋帽、床上用品、厨具、工艺礼品、玩具、五金交电、办公设备、办公用品、健身器材及设备、塑料制品、皮革制品、文体用品、花卉、橡胶制品、通讯器材（不含无线电发射设备）、家用电器、电动自行车、保健品、土特产品、预包装食品，烟酒零售，餐饮服务，场地和柜台租赁（限分支机构经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、历史沿革

公司成立。2010 年 11 月，北京新合作现代物流投资有限公司、自然人耿发共同投资设立黑龙江新合作置业，设立时注册资本 10,000 万元。设立时的股东及持股比例如下：

投资方	出资金额(万元)	投资比例
北京新合作现代物流投资有限公司	5,100.00	51.00%
耿发	4,900.00	49.00%
合计	10,000.00	100.00%

第一次股权转让。2011 年 11 月，根据股东会决议，北京新合作现代物流投资有限公司将其持有的公司 51%股权全部转让给新合作

商贸连锁集团有限公司。本次股权转让后，黑龙江新合作置业的股东结构及持股比例如下：

投资方	出资金额(万元)	投资比例
新合作商贸连锁集团有限公司	5,100.00	51.00%
耿发	4,900.00	49.00%
合计	10,000.00	100.00%

第一次增资。2015 年 4 月，黑龙江新合作置业注册资本增加至人民币 23,581 万元。本次增资完成后，黑龙江新合作置业的股权结构如下：

投资方	出资金额(万元)	投资比例
新合作商贸连锁集团有限公司	18,681.00	79.22%
耿发	4,900.00	20.78%
合计	23,581.00	100.00%

第二次股权转让。2015 年 5 月 20 日，根据股东会决议，新合作商贸连锁集团有限公司和耿发分别将其持有黑龙江新合作置业 78.13%和 20.78%的股权转让给海南供销大集控股有限公司。同时新合作商贸连锁集团有限公司将其持有黑龙江新合作置业的 1.09%的股权作为对海南供销大集控股有限公司的出资。此次股权转让后，海南供销大集控股有限公司持有黑龙江新合作置业 100%的股权，黑龙江新合作置业股权结构如下：

投资方	出资金额(万元)	投资比例
海南供销大集控股有限公司	23,581.00	100.00%
合计	23,581.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

三、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况(母公司口径)如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	109,037.45	192,183.33	197,636.87
总负债	102,049.61	191,997.16	70,532.70
净资产	6,987.84	186.17	127,104.17
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	-	17,766.11	82.40
利润总额	-1,286.48	-6,801.67	-3,082.00
净利润	-1,286.48	-6,801.67	-3,082.00

第二章 主要资产概况

黑龙江新合作置业纳入评估范围的主要资产包括存货、投资性房地产、长期股权投资、机器设备、在建工程等。实物资产的类型及特点如下：

一、存货

纳入评估范围的存货为黑龙江新合作职业开发的双榆树《金色城邦》项目。

二、长期股权投资

纳入评估范围的长期股权投资为黑龙江新合作置业投资的全资子公司黑龙江祥发投资有限公司。

三、机器设备

纳入评估范围的机器设备类资产包含运输设备和其他设备，分布于黑龙江置业办公区域内。

四、在建工程

纳入本次评估范围的在建工程为消防安装工程。

第三章 评估说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	1,790,749.87
应收账款	5,570,134.00
减：坏账准备	10,000.00
应收账款净值	5,560,134.00
预付账款	930,000.05
其他应收款	641,761,709.26
减：坏账准备	47,509.87
其他应收款净值	641,714,199.39

科目名称	账面价值
存货	1,009,741,474.50
减：存货跌价准备	0.00
存货净值	1,009,741,474.50
其他流动资产	5,120,176.32
流动资产合计	1,664,856,734.13

(二)评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估申报明细表，按照评估规范的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据企业提供的流动资产评估资料，首先对财务总账、明细账和资产评估申报明细表进行互相核对，对名称不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

2.现场查点：评估人员与财务处等部门有关人员，对企业现金进行现场监盘。

第三阶段：经过资产核实，未发现核实结果与账面纪录存在差异的情况。

同时编制相应评估汇总表，撰写评估技术说明。

(三)评估方法

1.货币资金

(1)库存现金

评估基准日库存现金账面价值 478,832.38 元，币种为人民币，存放在黑龙江新合作置业财务部。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，对于人民币以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据

盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

库存现金评估值 478,832.38 元。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 1,311,917.49 元，为人民币存款。核算内容为黑龙江新合作置业存放在民生银行、兴业银行、中国工商银行和哈尔滨银行等金融机构的存款。

评估人员对每户银行存款都进行了函证，并取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值 1,311,917.49 元。

货币资金合计评估值 1,790,749.87 元。

2.应收账款

评估基准日应收账款账面余额 5,570,134.00 元，核算内容为被评估单位应收的回购款、租金等款项。评估基准日应收账款计提坏账准备 10,000.00 元，应收账款账面净额 5,560,134.00 元。

评估人员向被评估单位调查了解了回购款及租金情况、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零，确定为评估风险损失。具体评估方法如下：

(1)对有充分证据表明可以全额回收的应收账款以账面余额作为评估值；

(2)对可能有部分不能回收或有回收风险的应收账款，采用应收账款账龄分析法确定坏账损失比例，从而预计应收账款可收回金额。预计应收账款坏账损失比例的原则如下：账龄在一年以内的应

收账款按 5%计取;

应收账款评估值 5,560,134.00 元。

3.预付账款

评估基准日预付账款账面价值 930,000.05 元,核算内容为被评估单位的预付工程款、设计款等款项。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则,对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证,并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款,以核实后的账面价值作为评估值。

预付账款评估值 930,000.05 元。

4.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 641,761,709.26 元,核算内容为被评估单位除应收票据、应收账款、预付账款等以外的其他各种应收及暂付款项。核算内容为应收的往来款、保证金等款项。评估基准日其他应收款计提坏账准备 47,509.87 元,其他应收账款账面净额 641,714,199.39 元。

其他应收款评估值 641,714,199.39 元。

5.存货

纳入评估范围的存货为开发成本。存货开发成本的账面价值为 1,009,741,474.51 元。

纳入评估范围的存货为黑龙江省新合作置业有限公司所开发的金色城邦 C、D 地块项目的开发成本及文景项目前期费用,金色城邦 C、D 地块项目位于哈尔滨市香坊区双榆树街道,定位为综合性居住生活综合体,C 区共建有 21 栋高层住宅,D 区共建有 32 栋高层住宅。

评估基准日开发成本主要为黑龙江省新合作置业有限公司所开发的金色城邦 C、D 地块项目的开发成本及文景项目前期费用。

(1)项目概况

①金色城邦 C 地块项目

该项目位于哈尔滨市香坊区双榆树街道,共分为 2 期建设。工程

总用地面积 85,638.3 平方米，土地用途为住宅、商业，用地性质为出让、划拨。项目规划总建筑面积 253,145.78 平方米，其中地上建筑面积为 194,218 平方米，地下面积 58,927.78 平方米。该项目配套建有回迁安置房、廉租房、公租房，回迁安置房面积 48,500 平方米，廉租房建筑面积 3,806.67 平方米，公租房面积 9,516.68 平方米。项目物业类型为住宅、配套商业及地下停车位，住宅总建筑面积为 184,507.1 平方米，配套公建建筑面积 9,710.9 平方米，地下停车位建筑面积为 28,265.82 平方米，地下人防建筑面积 30,026.54 平方米，地下室库房建筑面积 635.42 平方米。项目所在宗地实际开发程度为红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖）及红线内“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖）及场地部分平整。

至评估基准日，金色城邦 C 地块项目已取得该项目的《国有土地使用证》[哈国用（2014）第 10000167 号、哈国用（2014）第 10000166 号]。

金色城邦 C 地块项目一期已取得《建设用地规划许可证》[哈规城（香坊）地字第（2014）24 号]、《建设工程规划许可证》[哈规城（香坊）建字第（2014）22 号]等。

根据金色城邦 C 地块的《建设用地规划许可证》[哈规城（香坊）地字第（2014）24 号]及《香坊区双榆树地段一期棚改项目（C 地块）回迁安置协议书》，该项目配套建有回迁安置房、廉租房、公租房，回迁安置房面积 48,500 平方米，廉租房建筑面积 3,806.67 平方米，公租房面积 9,516.68 平方米。至评估基准日，回迁安置房部分已回迁完毕，其余廉租房及公租房尚未建设。上述回迁安置房、廉租房、公租房的实际面积以最终全部安置完毕后的房产证面积为准，本次评估暂按《建设用地规划许可证》[哈规城（香坊）地字第（2014）24 号]及《香坊区双榆树地段一期棚改项目（C 地块）回迁安置协议书》确认。

金色城邦 C 地块项目一期于 2014 年 5 月开工建设，至评估基准日 C 地块一期项目已部分交房并入住，但尚未办理竣工验收。

金色城邦 C 地块项目二期尚未进行前期报批，也未开始施工建设。

②金色城邦 D 地块项目

该项目位于哈尔滨市香坊区双榆树街道，共分为三期建设。工程总用地面积 153,078.1 平方米，土地用途为住宅、商业，用地性质为出让、划拨。项目规划总建筑面积 418,863.64 平方米，其中地上建筑面积为 352,079 平方米，地下面积 73,045.64 平方米。该项目配套建有回迁安置房、廉租房、公租房，回迁安置房面积 67,000 平方米，廉租房建筑面积 6,900.75 平方米，公租房面积 17,251.87 平方米。项目物业类型为住宅、配套商业及地下停车位，住宅总建筑面积为 334,475.05 平方米，配套公建建筑面积 15,338.95 平方米，配套设施建筑面积 2,265 平方米，地下停车位建筑面积为 41,918.11 平方米，地下人防建筑面积 22,114.81 平方米，地下室库房建筑面积 9,012.72 平方米。项目所在宗地实际开发程度为红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖）及红线内“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖）及场地部分平整。

至评估基准日，金色城邦 D 地块项目已取得该项目的《国有土地使用证》[哈国用（2014）第 10000168 号、哈国用（2014）第 10000169 号]。

金色城邦 D 地块项目一、二期已取得《建设用地规划许可证》[哈规城（香坊）地字第（2014）23 号]、《建设工程规划许可证》[哈规城（香坊）建字第（2014）21 号、哈规城（香坊）建字第（2014）20 号]、《建设工程施工许可证》[编号：2301092014091002-01]、《商品房预售许可证》（[2015]哈房预售证第 1091 号、[2015]哈房预售证第 1092 号）、《房屋测绘报告书》等资料。

根据金色城邦 D 地块的《建设用地规划许可证》[哈规城（香坊）地字第（2014）23 号]及《香坊区双榆树地段一期棚改项目（D 地块）回迁安置协议书》，该项目配套建有回迁安置房、廉租房、公租房，回迁安置房面积 67,000 平方米，廉租房建筑面积 6,900.75 平方米，公租房面积 17,251.87 平方米。至评估基准日，部分回迁安置房已转到 C 地块并安置完毕，其余廉租房及公租房也均转至 C 地块进行建设。上述回迁安置房、廉租房、公租房的实际面积以最终全部安置完毕后的

房产证面积为准，本次评估暂按《建设用地规划许可证》[哈规城（香坊）地字第（2014）23号]及《香坊区双榆树地段一期棚改项目（D地块）回迁安置协议书》确认。

被评估单位将D地块的回迁安置房、廉租房、公租房均转移至C地块进行建设及安置，但尚未进行《国有土地使用证》及项目各报批报规文件的变更，本次评估以被评估单位可合法进行上述变更为假设前提，并未考虑或有费用或罚款。

金色城邦D地块项目一、二期于2014年5月开工建设，至评估基准日D地块一、二期项目主体工程已建设完毕，正进行门窗安装及室内抹灰等工程。

金色城邦D地块项目三期尚未进行前期报批，也未开始施工建设。

③文景项目于评估基准日未进行前期报批，也未开始施工建设。

(2)评估过程

评估工作主要分以下阶段进行：

①复核评估明细表

听取企业评估范围的情况介绍，核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况，在此基础上对评估表格完善补齐。

②搜集资料

收集《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》及补充合同、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《房屋测绘报告书》、项目可行性研究报告、项目投资估算、项目销售台账、项目合同台账、项目历史年度各类数据等其他相关资料。

③现场勘察

根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对于项目的座落位置、开发程度、投资情况、周边配套设施完善情况、周边楼盘销售情况及销售价格等进行了勘察和调查，并作了勘察记录。评估人员根据企业提供的项目总房源表、项目销售台账、预收账款明细表、项

目结转房源表等资料，对评估范围内开发成本的具体楼号、房号进行确认，并根据确认后的开发成本明细表进行抽查，最终以抽查核实后的开发成本明细表确定评估范围。

④评估测算

评估人员根据现场勘察结果，对开发成本进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出委评资产评估值，并编写评估说明。

(3)评估方法

开发成本中金色城邦 C、D 地块项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，并结合本项目特点以及账面价值的构成，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估。

被评估单位将 D 地块的回迁安置房、廉租房、公租房均转移至 C 地块进行建设及安置，但尚未进行《国有土地使用证》及项目各报批报规文件的变更，本次评估以被评估单位现有实际建设方案为依据进行测算，并以被评估单位可合法进行上述变更为假设前提，并未考虑或有费用或罚款。

开发成本中文景项目尚未进行前期报批，也未开始施工建设，其账面成本为项目前期准备成本，以核实后的账面值作为评估值。

假设开发法评估具体测算步骤如下：

①调查待开发房地产的基本情况；

②选择最佳的开发利用方式；

③估计开发建设期；

④预测开发完成后的房地产价值；

⑤估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加、投资利息、合理利润、土地增值税、所得税。

由于房地产开发成本属于存货，在假设开发法评估结果基础上需扣除企业应缴纳的所得税。则基本公式如下：

评估价值=税前评估价值-所得税

税前评估价值=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理

费用-销售税金及附加-投资利息-合理成本利润-土地增值税

A.开发完成后房地产价值

对于已预售部分，按照预售合同总价确定预售部分销售金额。对于未预售部分，按开发完成后可售房屋预计销售金额确定。

B.后续开发成本

后续开发成本=项目开发成本对应的建设总工程费用-截止基准日开发成本已完成投资金额。

C.销售费用

销售费用=预计销售金额×销售费用率

D.管理费用

管理费用=后续开发成本×管理费用率

E.销售税金及附加

销售税金及附加=预计销售金额×销售税金及附加率

F.土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税。

G.投资利息

投资利息=税前评估价值×利率×后续开发期+（后续开发成本+管理费用）×利率×后续开发期/2

H.合理成本利润

根据评估人员对楼盘历史销售情况、目前销售状况的了解，以及对周边其他楼盘的销售状况的分析，综合分析确定该项目合理的成本利润率。

合理成本利润=开发产品税前评估价值×合理成本利润率×后续开发期+（后续开发成本+管理费用）×合理成本利润率×后续开发期/2

I.所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

(4)开发成本案例

①项目目建设开发经营期的确定

根据项目建设规模及项目可行性研究报告，预计项目后续建设开发

期经营期为 1.5 年。

②供销售面积的确定

根据被评估单位提供的资料，至评估基准日，开发成本已销售未结转房屋面积、用途如下表：

序号	产品类型	跟进阶段	建筑面积（平方米）
1	D区高层	已售未结转	11,081.90

注：已销售未结转部分房号明细见评估工作底稿

根据被评估单位提供的资料，至评估基准日，开发成本未销售房屋面积、用途如下表：

序号	栋号	类型	跟进阶段	面积（建面）
1	D区一、二期	高层住宅	未签约	213,041.90
2	D区商业	商业	未签约	14,445.18
3	D区三期	高层住宅	未签约	123,101.00
4	C区高层	高层住宅	未签约	31,755.51
5	C区商业	商业	未签约	9,508.04
6	C区还迁	高层住宅	未签约	30,899.46
7	C区廉租	高层住宅	未签约	3,806.67
8	D区转C区廉租	高层住宅	未签约	6,900.75
9	C区公租	高层住宅	未签约	9,516.68
10	D区转C区公租	高层住宅	未签约	17,251.87
11	C区地下车位	车位	未签约	1,330（个）
12	D区地下车位	车位	未签约	2,339（个）
未售小计				460,227.05

注：未销售部分房号明细见评估工作底稿

③确定房地产价值

对于已预售部分，按照预售合同总价确定预售部分销售金额。已预售部分见下表：

序号	内容	销售面积（m ² ）	预售合同总金额（元）
1	D区高层评估基准日已签销售合同的部分	11,081.90	58,679,390.00

对于金色城邦 C、D 地块项目未销售部分，根据评估基准日哈尔滨市同类房地产交易的市场价格和被估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定未销售部分的房地产价值。

A.采用市场法确定评估对象的价格

a.选取可比实例。对于评估范围的物业价格，在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的各类物业各三处交易案例作为比较实例。比较案例的基本情况如下：

高层住宅部分

项目	位置	建筑形式	销售均价(元/平方米)	销售日期
格兰云天	香坊进乡街120号(原工程机械厂)	高层住宅	6,800	在售
悦然臻城	香坊通乡街85号(通乡街和保健路交叉口)	高层住宅	6,400	在售
绿海花园	香坊哈平路与跃兴街交汇处	高层住宅	6,000	在售

商业部分

项目	位置	建筑形式	销售均价(元/平方米)	销售日期
格兰云天	香坊进乡街120号(原工程机械厂)	配套商业	13,000	在售
悦然臻城	香坊通乡街85号(通乡街和保健路交叉口)	配套商业	12,000	在售
绿海花园	香坊哈平路与跃兴街交汇处	配套商业	11,500	在售

地下车位部分

项目	位置	建筑形式	销售均价(元/个)	销售日期
格兰云天	香坊进乡街120号(原工程机械厂)	地下车位	180,000	在售
悦然臻城	香坊通乡街85号(通乡街和保健路交叉口)	地下车位	170,000	在售
立汇美罗湾	香坊区军民街24号	地下车位	160,000	在售

b.建立价格可比基础，包括：统一房地产范围、付款方式、价格单位等。

c.进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差。

d.进行期日状况修正。

期日状况修正采用物业指数进行，计算公式如下：

期日状况修正系数=案例交易月份指数/估价期日月份指数

e.进行房地产状况调整，包括：区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正。

其中区位状况修正包括：交通便捷度修正系数、自然人文环境质量修正系数、公共配套设施修正系数等。

实物状况修正包括：建筑物外观修正系数、物业管理水平修正系数、设备设施修正系数等。

权益状况修正根据权益状况的构成因素进行修正

f. 求出比准价格。

估价对象市场价格=建立比较基准后价格×交易情况修正×市场状况修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

高层住宅部分市场法估价测算表

高层住宅		单位	格兰云天	悦然臻城	绿海花园
一、成交价格	单价	元/m ²	6800.00	6400.00	6000.00
二、成交日期		年/月	2015年6月	2015年6月	2015年6月
三、建立比较基准后价格			6800.00	6400.00	6000.00
统一房地产范围后价格			6800.00	6400.00	6000.00
统一付款方式后价格			6800.00	6400.00	6000.00
统一价格单位后价格			6800.00	6400.00	6000.00
四、交易情况修正后价格			6800	6400	6000
交易情况修正系数		%	100.00%	100.00%	100.00%
五、市场状况调整后价格			6800	6400	6000
市场状况调整系数		%	100.00%	100.00%	100.00%
六、房地产状况调整后价格			5753	5776	5415
区位状况调整后价格			6120	6080	5700
区位状况调整系数		%	90.00%	95.00%	95.00%
实物状况调整后价格			6392	6080	5700
实物状况修正系数		%	94.00%	95.00%	95.00%
权益状况调整后价格			6800	6400	6000
权益状况修正系数		%	100.00%	100.00%	100.00%
七、测算结果	单价	元/m ²	5650		

商业部分市场法估价测算表

配套商业		单位	格兰云天	悦然臻城	绿海花园
一、成交价格	单价	元/m ²	13000.00	12000.00	11500.00
二、成交日期		年/月	2015年6月	2015年6月	2015年6月
三、建立比较基准后价格			13000.00	12000.00	11500.00
统一房地产范围后价格			13000.00	12000.00	11500.00
统一付款方式后价格			13000.00	12000.00	11500.00
统一价格单位后价格			13000.00	12000.00	11500.00
四、交易情况修正后价格			13000	12000	11500
交易情况修正系数		%	100.00%	100.00%	100.00%
五、市场状况调整后价格			13000	12000	11500
市场状况调整系数		%	100.00%	100.00%	100.00%
六、房地产状况调整后价格			10998	11172	10707
区位状况调整后价格			11700	11400	10925
区位状况调整系数		%	90.00%	95.00%	95.00%
实物状况调整后价格			12220	11760	11270
实物状况修正系数		%	94.00%	98.00%	98.00%
权益状况调整后价格			13000	12000	11500
权益状况修正系数		%	100.00%	100.00%	100.00%
七、测算结果	单价	元/m ²	11000		

地下车位部分市场法估价测算表

地下车位		单位	格兰云天	悦然臻城	立汇美罗湾
一、成交价格	单价	个	180000.00	170000.00	160000.00
二、成交日期		年月	2015年6月	2015年6月	2015年6月
三、建立比较基准后价格			180000.00	170000.00	160000.00
统一房地产范围后价格			180000.00	170000.00	160000.00
统一付款方式后价格			180000.00	170000.00	160000.00
统一价格单位后价格			180000.00	170000.00	160000.00
四、交易情况修正后价格			180000	170000	160000
交易情况修正系数		%	100.00%	100.00%	100.00%
五、市场状况调整后价格			180000	170000	160000
市场状况调整系数		%	100.00%	100.00%	100.00%
六、房地产状况调整后价格			162000	161500	156800
区位状况调整后价格			162000	161500	156800
区位状况调整系数		%	90.00%	95.00%	98.00%
实物状况调整后价格			180000	170000	160000
实物状况修正系数		%	100.00%	100.00%	100.00%
权益状况调整后价格			180000	170000	160000
权益状况修正系数		%	100.00%	100.00%	100.00%
七、测算结果	单价	个	160000		

经评估人员市场调查及测算后，确定各种类型房屋的销售均价。

物业类型	预计销售单价（元/平方米）/车位（元/个）
高层住宅	5,650.00
配套商业	11,000.00
地下车位	160,000.00

对于 C、D 地块中约定的还迁安置房、廉租房、公租房的价格，按照回迁安置协议及土地使用权出让合同中约定价格进行确认，则还迁安置房为 2,100 元/平方米，廉租房为 2,857.65 元/平方米，公租房为 2,857.65 元/平方米。

B.根据以上项目相关产品销售价及预售合同价，确定项目开发完成后的房地产价值如下表：

序号	内 容	销售面积（m ² ）	预售合同总金额（元）
1	D区高层	11,081.90	58,679,390.00
合计	评估基准日已签销售合同的部分	11,081.90	58,679,390.00
1	D区一、二期	213,041.90	1,203,686,751.89
2	D区商业	14,445.18	158,896,935.12
3	D区三期	123,101.00	695,520,650.00
4	C区高层	31,755.51	179,418,608.11
5	C区商业	9,508.04	104,588,440.00
6	C区还迁	30,899.46	64,888,866.00
7	C区廉租	3,806.67	10,878,130.53
8	D区转C区廉租	6,900.75	19,719,928.24

序号	内 容	销售面积 (m ²)	预售合同总金额 (元)
9	C区公租	9,516.68	27,195,340.60
10	D区转C区公租	17,251.87	49,299,806.31
11	C区地下车位	1,330 (个)	212,800,000.00
12	D区地下车位	2,339 (个)	374,240,000.00
合计	评估基准日未销售的部分	460,227.05	3,101,133,456.79
合计	项目总收入		3,159,812,846.79

④销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估,评估人员通过对相关市场资料的调查并结合管理层对销售费用的预计发生总额,综合确定未销售物业所需的销售费用。本次评估销售费用按未销售物业预计的销售收入的 1%计算。

$$\begin{aligned}\text{销售费用} &= \text{未出售部分预计销售收入} \times 1\% \\ &= 29,291,500.0 \text{ 元}\end{aligned}$$

⑤销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法和相关规定,房地产销售需交纳的相关税金及附加包括营业税、城建税、教育附加费、地方教育附加费,共计为销售收入的 5.6%。

$$\begin{aligned}\text{销售税金及附加} &= (\text{已预售部分} + \text{未出售部分}) \text{销售收入} \times 5.6\% \\ &= 167,318,400.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

⑥后续开发成本

A.截止基准日开发成本已完成投资金额

根据账面已核实的该项目开发成本余额,截止评估基准日,金色城邦 C、D 地块项目已完成投资金额为 807,818,804.31 元。

B.项目开发成本对应的总建设成本

根据企业提供的项目预算资料,金色城邦 C、D 地块项目总建设成本 1,511,433,590.90 元。

C.后续开发成本

后续开发成本=项目开发成本对应的建设总工程费用-截止基准日开发成本已完成投资金额。

$$= 703,614,786.59 \text{ 元}$$

⑦尚需发生管理费

结合企业提供的已发生管理费用的财务资料及评估人员的市场调查，管理费用按后续开发成本的 1% 计算。

尚需发生的管理费=后续开发成本×1%

=7,036,100.00 元

⑧投资利息

投资利息=税前评估价值×利率×后续开发期+（后续开发成本+管理费用）×利率×后续开发期/2

其中：利率按截止评估基准日银行一至三年（含 3 年）的贷款利率 5.25% 计算。

后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 1.5 年。

⑨合理成本利润

评估人员依据调查哈尔滨市房地产开发企业的投资利润率水平，并结合目前哈尔滨市房地产市场状况和项目的实际情况来分析，本项目前期已取得房地产开发项目中前期较为重要的所有规划报批施工手续，并已开始建设，后期仅为建设风险及一定市场风险，综合分析确定该项目合理的成本利润率为 6%。

合理成本利润=开发产品税前评估价值×合理成本利润率×后续开发期+（后续开发成本+管理费用）×合理成本利润率×后续开发期/2

⑩土地增值税及企业所得税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金和期间费用后的值确定应纳所得额，所得税税率为 25%。

根据企业提供的资料,该项目的土地增值税及企业所得税计算过程如下:

序号	项目	公式	金额	备注
(一)	房地产项目分期转让房地产收入总额	1+2+3	2,987,830,775.12	
1	企业已确认并结转的收入部分对应的销售收入		0.00	已结转部分为还迁房,不需缴纳土地增值税及所得税
2	评估基准日未结转收入但已签订销售合同部分的销售收入		58,679,390.00	
3	评估基准日未签订销售合同部分的预计销售收入		2,929,151,385.12	扣除还迁房等政策房收入
(二)	允许扣除金额	4+5+6+7+8+9	1,972,796,682.75	
4	取得土地使用权所支付的金额		329,924,068.00	
5	开发土地和新建房屋房及配套设施的成本		1,058,905,285.34	扣除还迁房等政策房成本
6	开发土地和新建房屋房及配套设施的费用	(4+5)*10%	138,882,935.33	
7	与转让房地产有关的税金	5.60%	167,318,523.41	
8	房地产开发企业附加扣除金额	(4+5)*20%	277,765,870.67	
(三)	土地增值额	(一)-(二)	1,015,034,092.38	
(四)	增值额与扣除项目金额的比例	(三)/(二)	51.45%	
	土地增值税税率		0.40	
	速算扣除比率		0.05	
(五)	土地增值税		307,373,802.81	
(六)	基准日已缴土地增值税		1,971,695.60	
(七)	尚需缴纳土地增值税		305,402,107.21	
(八)	项目税前利润		985,426,160.23	
(九)	项目所得税		246,356,540.06	
(十)	基准日已缴所得税		1,848,464.63	
(十一)	尚需缴纳所得税		244,508,075.43	

⑪计算确定评估值

评估价值=开发成本销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税

=1,404,424,600.00 元

经评估金色城邦 C、D 地块项目开发成本评估值为 1,404,424,600.00 元。

(5)存货评估结果及增减值分析

存货-开发成本账面值 1,009,741,474.50 元,评估值 1,407,355,023.00 元,增值 397,613,548.50 元,增值率 39.38%。

6.其他流动资产

其他流动资产中核算的长期待摊费用是指不能全部计入当年损益，而应在以后年度（一年以上）分期摊销的各项费用，列入评估范围的长期待摊费用账面金额为 5,120,176.32 元，核算内容为预售商品房的营业税金及其它税金等。

评估人员查验了各项长期待摊费用的合法性、合理性和真实性，核对了其账面支出情况及摊余情况。在前述各项清查核实工作的基础上，长期待摊费用按照评估基准日时所存在的、且与其他评估对象不存在重复的资产和权利的价值来进行评估。对于尚存资产或权利的价值难以准确计算的某些预付性质和性质特殊的长期待摊费用等，可按其账面余额计算评估值。

其他流动资产评估值 5,120,176.32 元。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	1,790,749.87	1,790,749.87	0.00	0.00
应收账款	5,570,134.00	5,560,134.00	-10,000.00	-0.18
减：坏账准备	10,000.00	0.00	-10,000.00	-100.00
应收账款净值	5,560,134.00	5,560,134.00	0.00	0.00
预付款项	930,000.05	930,000.05	0.00	0.00
其他应收款	641,761,709.26	641,714,199.39	-47,509.87	-0.01
减：坏账准备	47,509.87	0.00	-47,509.87	-100.00
其他应收款净值	641,714,199.39	641,714,199.39	0.00	0.00
存货	1,009,741,474.50	1,407,355,023.00	397,613,548.50	39.38
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净值	1,009,741,474.50	1,407,355,023.00	397,613,548.50	39.38
其他流动资产	5,120,176.32	5,120,176.32	0.00	0.00
流动资产合计	1,664,856,734.13	2,062,470,282.63	397,613,548.50	23.88

流动资产账面值 1,664,856,734.13 元，评估值 2,062,470,282.63 元，评估增值 397,613,548.50 元，增值率 23.88%。增值原因为存货-开发成本中核算的金色城邦项目周边近年商品房交易市场比较活跃，商品房市场售价有一定的涨幅，同时项目经过开发后有一定的开发利润，经评估形成评估增值。

二、长期股权投资评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日长期股权投资账面余额 10,000,000.00 元，核算内容为对黑龙江祥发投资有限公司的股权投资，评估基准日未计提减值准备。

评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值
1	黑龙江祥发投资有限公司	2011年4月	100%	10,000,000.00

(二)长期股权投资概况

1.企业简介

企业名称：黑龙江祥发投资有限公司（以下简称“黑龙江祥发投资”）

注册地址：黑龙江省哈尔滨市香坊区哈阿公路一公里

法定代表人：毛成昌

注册资本：人民币壹仟万圆整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：从事能源投资、矿业投资、商业投资、物业投资、房地产投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2.历史沿革

公司成立。2011年4月8日，黑龙江新合作置业出资设立黑龙江祥发投资，注册资本 1,000 万元。黑龙江祥发投资设立时股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
黑龙江新合作置业	1,000.00	100.00%
合计	1,000.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例不变。

3.近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况(母公司口径)如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	10,403.97	10,403.16	10,399.14
总负债	9,484.53	9,484.53	9,480.53
净资产	919.44	918.63	918.61
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	-	-	-
利润总额	-0.30	-0.81	-0.02
净利润	-0.30	-0.81	-0.02

4.主要资产

黑龙江祥发投资纳入评估范围的主要资产为对哈尔滨市意达公交客运有限责任公司的长期股权投资。

(1)企业简介

企业名称：哈尔滨市意达公交客运有限责任公司（以下简称“哈尔滨意达公交客运”）

注册地址：哈尔滨市香坊区军民街 35 号 1 栋 1 层

法定代表人：毛成昌

注册资本：人民币壹仟万圆整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：公交客运咨询服务

(2)历史沿革

公司成立。2004 年 3 月 23 日，宋立强、路勇、张吉祥、刘书斌、王玉、王德寿、王振亚和王仁辉共同出资设立哈尔滨意达公交客运，注册资本 1,000 万元。

股权转让。2012 年 1 月 12 日，根据哈尔滨意达公交客运股东会决议及股权转让协议，宋立强、路勇、张吉祥、刘书斌、王玉、王振亚、王德寿、王仁辉将其持有股权转让给黑龙江祥发投资。本次转让后，哈尔滨意达公交客运的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例
1	黑龙江祥发投资有限公司	1,000.00	100.00%
合计		1,000.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例不变。

(3)近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	9,484.63	9,491.79	9,491.77
总负债	2,119.59	2,139.04	2,139.06
净资产	7,365.04	7,352.76	7,352.71
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	-	--	-
利润总额	-5.43	-12.28	-0.04
净利润	-5.43	-12.28	-0.04

(三)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的长期股权投资的评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的长期股权投资明细账、台账核对使明细金额及内容相符，并核对投资协议、公司章程等重要文件。

2.资料收集：评估人员收集了被投资单位的投资协议、公司章程、财务报表、估值报告书、公司营业执照等重要文件。

3.现场勘查：本次对黑龙江置业所有长期投资单位进行整体评估，对各单位的主要资产，如机器设备等资产均进行了现场勘查。

4.核实结果：经评估人员核实，黑龙江置业对被评估单位投资已到位，无虚假投资。

(四)评估方法及过程

纳入本次范围的长期股权投资为全资子公司。采用企业价值估值的方法对被投资单位进行整体评估，并按估值后的股东全部权益乘以股权比例确定评估值。

(五)评估结果

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表：

长期股权投资评估结果汇总表

金额单位：人民币元

被投资单位	持股比例	采用方法	账面值	评估值	增值率%
黑龙江祥发投资	100%	成本法	10,000,000.00	72,713,189.52	627.13

长期股权投资账面原值 10,000,000.00 元，账面净值 10,000,000.00 元，评估值 72,713,189.52 元，评估增值 62,713,189.52 元，增值率 627.13%。评估增值原因为被投资单位收到征地返还款导致净资产增加。

三、投资性房地产评估技术说明

(一)评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产为位于哈尔滨市道里区群力第五大道 518 号 1 栋 1-2 层 2 号群力金鼎广场的 1 项房地产。评估基准日，上述房地产资产账面原值 302,246,287.94 元，账面净值 298,589,051.08 元。

(二)评估对象概况

1.权益状况

(1)权属状况:

至评估基准日，委估资产已取得《房屋所有权证》和《国有土地使用证》。

证载情况一览表

序号	房产证号	证载权利人	建筑物名称	用途	建成日期(年/月)	详细地址	建筑面积(M ²)
1	哈房权证市字第 1401071969 号	黑龙江省新合作置业有限公司	群力金鼎广场	商业服务	2013 年	道里区群力第五大道 518 号 1 栋 1-2 层 2 号	23,858.43

(2)他项权利:

根据被评估单位提供的相关资料，委估资产中有部分已对外出租，承租人及房屋租赁情况详见下表：

租赁情况一览表

序号	店名	楼层	承租方	面积	总租赁费用	合同起始日	合同终止日
1	群力金鼎广场	二层	哈尔滨海泰家得乐商贸有限公司	11,000	第一个至第四个租赁年度 4800000 元/年；第五个租赁年度 4909750 元/年；第六个至第八个租赁年度 5109750 元/年；第九个至第十二个租赁年度 5219500 元/年；第十三个至第十六个租赁年度 5329250 元/年；第十七个至第二十个租赁年度 5439000 元/年。	2014/11/7	2034/5/6

2.实物状况

委估资产所在群力金鼎广场项目四至为：东为金江路，南至群力南岗文化广场，西至群力南岗文化广场，北至群力第五大道。群力金鼎广场项目宗地地势平坦，土地开发程度为宗地内外“七通”（通

路、通电、通讯、供水、排水、通暖气、通燃气）及场地平整。

委估资产群力金鼎广场为一座二层的商场，于评估基准日，群力金鼎广场一、二层均已装修完毕，其中一层尚未进行经营，二层已出租给哈尔滨海泰家得乐商贸有限公司作为大型超市使用，超市已开始正常营业。房屋装修情况：群力金鼎广场外立面干挂石材，部分为玻璃幕墙；内部地面铺地砖，墙面刷涂料，部分墙面贴墙砖，顶棚为石膏板吊顶，楼梯间地面铺地砖、墙面及顶棚刷涂料，部分一层临街商铺内部为毛坯房，尚未进行装修。广场内部配有扶梯、安装有消防管道及喷淋系统、监控系统、广播系统等。

房屋建筑物维修保养情况及完损程度：经评估人员现场勘查，评估对象中房屋建筑物地基未发现不均匀沉降；承重构件和维护墙完好；地面平整，墙面及顶棚涂料光泽度较好，墙体面层无脱落现象；门窗启闭较灵活，管道通畅，水卫、电照设备较完好；房屋日常维护保养状况良好，整体成新率较高。

3. 区位状况

委估资产位于哈尔滨市道里区群力第五大道 518 号 1 栋 1-2 层 2 号，距公交站约 50 米，公交车次有 110 路环线、111 路、117 路等多条公交线路，交通便捷度较好；周边有群力南岗文化广场、关东古巷、远大群力购物广场、中国建设银行、中国农业银行、招商银行、中国工商银行、群力门诊、哈尔滨市口腔医院三门诊、黑龙江省第五医院第一分院、群力新区金河公园、群力丁香公园等配套设施，公共服务设施较齐全；随着委估资产的开业及相邻王府井百货的后续建成，委估资产所在区域逐渐发展成为哈尔滨市群力新区的商业中心，区域发展潜力较好。

(三) 评估步骤和方法

1. 核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助被评估单位填写“清查评估明细表”，根据被评估单位提供的评估资料，进行房地产权属状况、房地产面积、账面价值及使用维护状况等情况的核实。

2. 现场勘查

根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对评估对象进行了现场勘察。经现场勘查其装修、维护及使用等状况，并根据实际情况填写了房屋实地情况调查表。

3. 社会及市场调查

就本次评估涉及到的房屋建筑物、评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了周边类似房地产市场交易实例等有关资料，取得房地产评估的作价依据。

4. 评定估算

根据收集掌握的有关资料，运用上述评估方法，并掌握房屋建筑物的性质、土地使用年限、房地产的楼层、装修、设备设施等条件，对房屋建筑物进行综合评定估算。

5. 评估方法

根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及评估方法的适用条件，类似房屋建筑物主要的评估方法有比较法和收益法，本次评估选择收益法进行评估。理由如下：

周边类似房屋建筑物的交易实例较少，难以从市场交易的角度进行比较，故未采用市场法进行评估。

评估对象为商业类房地产，属收益性房地产，类似房地产租赁市场较活跃且实例较多，故采用收益法进行评估。

收益法：是预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法计算公式：

$$V = A1/R1 \times [1 - 1/(1 + R1)^i] + \{A2/(R2 - g) \times [1 - (1 + g)^{(n-i)} / (1 + R2)^{(n-i)}]\} / (1 + R2)^i$$

其中：A1 为租约期内的年纯收益

A2 为租约期外的年纯收益

R1 为租约期内的资本化率

R2 为租约期外的资本化率

g 为净收益逐年递增的比例

i 为租约期限

n 为收益限

(四)测算过程

1.房地产年总收益的计算

(1)估价对象租金水平的确定

①租赁期内

根据被评估单位提供的《租赁合同》，本次评估委估资产中部分已对外出租，房屋租赁期为 20 年，具体房屋建筑物出租情况详见下表：

租赁情况一览表

序号	店名	楼层	承租方	面积	总租赁费用	合同起始日	合同终止日
1	群力金鼎广场	二层	哈尔滨海泰家得乐商贸有限公司	11,000	第一个至第四个租赁年度4800000元/年；第五个租赁年度4909750元/年；第六个至第八个租赁年度5109750元/年；第九个至第十二个租赁年度5219500元/年；第十三个至第十六个租赁年度5329250元/年；第十七个至第二十个租赁年度5439000元/年。	2014/11/7	2034/5/6

对于评估基准日租赁期内的房屋租金根据《租赁合同》进行测算。

②租赁期外

对于不考虑租赁情况及无租赁的商业房地产的租金，根据评估基准日哈尔滨市同类房地产的租赁价格和被估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定该部分的房地产价值。

对于不考虑租赁情况及无租赁的商业房地产的租金采用市场法确定，选取近期租赁市场的三个比较实例，然后进行各项因素修正得到估价对象的平均租金水平。商业房地产因其楼层的差异其市场价格水平有所差异，本次测算首先测算出委估资产一层的市场租金水平，之后对二层房地产进行楼层情况的修正，确定二层房屋的市场租金水平。

商业市场租金调查表

案例名称 特征要素	民生尚都	金中环商业街	天鹅湾赫郡
租赁单价(元/M ² ·月)	6.72	7.23	8.21
价格内涵	不含物业费	不含物业费	不含物业费
交易时间	2015年6月	2015年6月	2015年6月
交易情况	正常	正常	正常
房屋坐落	哈市道里区群力第六大道	群力新区第四大道与第五大道所夹段(景江东路东侧)	群力新区上江街与第五大道交汇处(兆麟小学分校东侧)
房屋用途	商业	商业	商业
租赁面积	22	15	1000
案例所处楼层	1	1	1
付款方式	押一付三	押一付三	押一付三
装修状况	公共区域精装修, 独用区域一般精装	公共区域精装修, 独用区域精装修	公共区域精装修, 独用区域一般精装

对上述租赁案例进行交易情况、市场状况以及区位状况、实物状况进行调整。其中区位状况考虑的因素有：交通便捷度、自然人文环境质量、距商业中心距离、基础设施、公共配套设施等；实物状况考虑的因素有：公共部分因素、户内部分因素等等。

经综合修正后得出一层商业的租赁单价，见下表：

商业租金市场法测算表

一层商业	单位	可比实例1	可比实例2	可比实例3
一、租赁单价	(元/m ² ·月)	6.72	7.23	8.21
二、成交日期	年 月	2015年6月	2015年6月	2015年6月
三、建立比较基准后价格		6.72	7.23	8.21
统一面积内涵价格		6.72	7.23	8.21
统一付款方式后价格		6.72	7.23	8.21
统一价格单位后价格		6.72	7.23	8.21
四、交易情况修正后价格		6.72	7.23	8.21
交易情况修正系数	%	100%	100%	100%
五、市场状况调整后价格		6.72	7.23	8.21
市场状况调整系数	%	100%	100%	100%
六、房地产状况调整后价格		7.5	7.2	7.4
区位状况调整后价格		8.00	7.95	8.21
区位状况调整系数	%	119%	110%	100%
实物状况调整后价格		6.32	6.51	7.39
实物状况修正系数	%	94%	90%	90%
权益状况调整后价格		6.72	7.23	8.21
权益状况修正系数	%	100%	100%	100%
七、测算结果	租赁单价	(元/m ² ·月)	7.35	

根据上述测算，确定评估基准日对于无租赁的一层商业房地产市场租金为 7.35 元/平方米·天。

评估人员依据对委估资产周边商业房地产的市场调查资料、委估资产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定商业一层租金价格为 7.35 元/平方米·天。根据评估人员对评估对象房地产所在区域的商业房地产市场调查分析，商业房地产因楼层不同对价值有一定影响，确定委估资产二层的商业用房的租金单价取一层商业用房市场租金单价的 60%。即：

$$\begin{aligned}\text{二层商业市场租金} &= 7.35 \times 60\% \\ &= 4.41 \text{ 元/平方米} \cdot \text{天}\end{aligned}$$

根据评估人员收集的委估资产所在哈尔滨市类似商业近年的租金增长水平，哈尔滨市租金价格水平增长率在 3%-8%之间，考虑到本次委估资产所在的区位情况及其实物状况，本次评估以评估基准日的租金价格为基准价格，在未来的租金价格水平按每年 5%增长。

(2)空置率的确定

根据评估人员对哈尔滨商业房地产的市场调查，评估对象房地产所处区域该类房地产空置率水平一直稳定在 2%~5%之间。考虑到评估对象房地产在区域内的位置、楼层、临街状况及进深、建筑装修情况等个别因素，经综合分析后，评估人员确定空置率为 2%。

(3)年总收益

房地产年总收益包括租金收入以及房地产出租押金收入，其中押金收入考虑到当地出租市场操作惯例，押 1 个月的租金，则押金收入按照 1 个月租金的年利率计算。

评估对象房地产商业房地产总建筑面积为 23,858.43 平方米，详见下表：

所在楼层	建筑面积	设计用途
1层	12,272.61	商业
2层	11,585.82	商业
合计	23,858.43	

注：一二层分层面积按企业图纸确定，未做专业测量。

按建筑面积出租，可出租建筑面积比例 100%。房地产年总收益=租金单价×建筑面积×（1-空置率）×365+押金×一年期银行定期存款利率

2.年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括房屋维修费、管理费、房产税、营业税、城市维护建设税及教育费附加、保险费、城镇土地使用税、租赁中介费。各项费用取值计算过程如下：

(1)房屋维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，一般按房屋重置价的 0.5% 计算。根据搜集的建筑材料、设备、人工价格等建安成本资料，同时评估人员参考了哈尔滨市近年类似房产的建筑水平，并结合企业本次装修改造预算费用，综合确定评估对象的重置单价为 2,300 元/平方米。

维修费=房屋重置单价×建筑面积×0.5%

(2)管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年房地产总收益(不含租金的押金收入)的一定比例确定，取管理费率为 1%。

管理费=(房地产年总收益-租金的押金收入)×管理费率

(3)房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号)，房产税的税率，依照年房地产总收益(不含租金的押金收入)计算缴纳的，税率为 12%。

房产税=(房地产年总收益-租金的押金收入)×12%

(4)营业税、城市维护建设税、教育费附加及水利建设基金：评估基准日，哈尔滨地区营业税率、城市维护建设税、教育费附加费、地方教育附加综合税率为 5.6%。

营业税率、城市维护建设税、教育费附加费、地方教育附加=(房地产年总收益-租金的押金收入)×5.6%

(5)保险费：指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置现值的 1‰ 计，本次评估对象房地产的重置价为 2300 元/平方米，房屋建成于 2013 年，房屋经济耐用年限为 50 年，至评估基准日已使用 2 年，房屋剩余使用年限为 48 年，根据被评估单位咨询，开发商大土地证土地终止日期为 2049 年 7 月 1 日，土地剩余使用年期 34 年。成新率=土剩余使用年期÷(已经使用年限+剩余使用年期)=34÷(2+34)=94%。

保险费=房产重置单价×房屋建筑面积×成新率×1‰

(6)城镇土地使用税：根据《黑龙江省哈尔滨市地方税务局关于调整哈尔滨市城镇土地使用税土地等级税额标准和地段等级范围的通知》(哈地税发〔2008〕40号)，委估资产位于哈尔滨市土地六级地段，城镇土地使用税的缴费标准为 2 元/平方米/年。

城镇土地使用税=土地面积×2 元/平方米

(7)租赁中介费：指委托中介对外出租房屋支付的中介服务费用，根据当地租赁中介收费的市场情况，本次取估价对象租赁期外年房地产租金收益的 1%。

租赁中介费=(房地产年总收益-押金利息收入)×费用比率

(8)房地产年总费用：

年总费用合计=房屋维修费+管理费+房产税+营业税及教附加+保险费+城镇土地使用税+租赁中介费

3.年租金净收益

年租金净收益=房地产年总收益-年总费用

委估资产为商业类房地产，建成于 2013 年，建筑物维护保养状况好。估价对象地处哈尔滨市群力新区核心商业区内，商圈内的租金水平和运营费用随着经济水平的发展有一定的增长，预计估价对象在收益年期内的租金净收益水平也保持一定的增长。

4.报酬率 R

累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是指没有风险或风险极小的投资报酬率，一般选取同一时期的国债利率或银行存款利率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

累加法的一个细化公式为：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率—投资带来的优惠率

其中：(1)投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定具有

一定风险性的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，不然就不会投资。(2)管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。(3)缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱。(4)投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。

累加法计算报酬率见下表：

报酬率计算表

项 目	数值
安全利率	2.5%
投资风险补偿率	2.5%
管理负担补偿率	1.0%
缺乏流动性补偿率	1.0%
投资带来的优惠率	-1.0%
报酬率	6.0%

5.可获收益年限 n

委估资产竣工日期为 2013 年，钢混结构，经济耐用寿命为 50 年，已经使用 2 年，剩余经济耐用年期为 48 年；委估资产所占宗地土地使用年期至 2049 年 7 月 1 日，至评估基准日剩余土地使用年期 34 年，根据孰短原则，确定评估对象剩余的收益年限为 34 年。

6.收益法评估结果的确定

详细计算过程见房地产收益法计算表：

收益法评估测算汇总表

序号	建筑物名称	分摊土地面积	合同计租面积(m²)	合同到期日	剩余租期(年)	折现年期(年)	空置率	租期内年租金毛收入(元)	维修费(元)	管理费(元)	房产税(元)	营业税及附加	保险费(元)	城镇土地使用税	租期内年租金净收益(元)	资本化率	房地产收益现值(万元)	评估总价(万元)
1	群力商铺1层	7670.38	12272.61	2015-12	0.50	0.50	2%	32265857.59	141135.02	322658.58	3871902.91	1806888.03	26658.96	15340.76	25812391	6%	1253.56	73134.44
				2016-12	1.00	1.50	2%	33879150.47	141135.02	338791.50	4065498.06	1897232.43	26658.96	15340.76	27112167	6%	2484.31	
				2017-12	1.00	2.50	2%	35573107.99	141135.02	355731.08	4268772.96	1992094.05	26658.96	15340.76	28476933	6%	2461.66	
				2018-12	1.00	3.50	2%	37351763.39	141135.02	373517.63	4482211.61	2091698.75	26658.96	15340.76	29909936	6%	2439.19	
				2019-12	1.00	4.50	2%	39219351.56	141135.02	392193.52	4706322.19	2196283.69	26658.96	15340.76	31414589	6%	2416.88	
				2049-07	29.50	4.50	2%	41180319.14	141135.02	411803.19	4941638.30	2306097.87	26658.96	15340.76	32994476	6%	62078.85	
2	群力商铺2层	7241.14	11585.82	2015-11	0.35	0.35		4800000.00	133236.93	48000.00	576000.00	268800.00	25167.09	14482.28	3734314	6%	128.06	7835.44
				2016-11	1.00	1.35		4800000.00	133236.93	48000.00	576000.00	268800.00	25167.09	14482.28	3734314	6%	345.18	
				2017-11	1.00	2.35		4800000.00	133236.93	48000.00	576000.00	268800.00	25167.09	14482.28	3734314	6%	325.64	
				2018-11	1.00	3.35		4800000.00	133236.93	48000.00	576000.00	268800.00	25167.09	14482.28	3734314	6%	307.21	
				2019-11	1.00	4.35		4909750.00	133236.93	49097.50	589170.00	274946.00	25167.09	14482.28	3823650	6%	296.75	
				2020-11	1.00	5.35		5109750.00	133236.93	51097.50	613170.00	286146.00	25167.09	14482.28	3986450	6%	291.88	
				2021-11	1.00	6.35		5109750.00	133236.93	51097.50	613170.00	286146.00	25167.09	14482.28	3986450	6%	275.36	
				2022-11	1.00	7.35		5109750.00	133236.93	51097.50	613170.00	286146.00	25167.09	14482.28	3986450	6%	259.77	
				2023-11	1.00	8.35		5219500.00	133236.93	52195.00	626340.00	292292.00	25167.09	14482.28	4075787	6%	250.56	
				2024-11	1.00	9.35		5219500.00	133236.93	52195.00	626340.00	292292.00	25167.09	14482.28	4075787	6%	236.38	
				2025-11	1.00	10.35		5219500.00	133236.93	52195.00	626340.00	292292.00	25167.09	14482.28	4075787	6%	223.00	
				2026-11	1.00	11.35		5219500.00	133236.93	52195.00	626340.00	292292.00	25167.09	14482.28	4075787	6%	210.37	
				2027-11	1.00	12.35		5329250.00	133236.93	53292.50	639510.00	298438.00	25167.09	14482.28	4165123	6%	202.82	
				2028-11	1.00	13.35		5329250.00	133236.93	53292.50	639510.00	298438.00	25167.09	14482.28	4165123	6%	191.34	
				2029-11	1.00	14.35		5329250.00	133236.93	53292.50	639510.00	298438.00	25167.09	14482.28	4165123	6%	180.50	
				2030-11	1.00	15.35		5329250.00	133236.93	53292.50	639510.00	298438.00	25167.09	14482.28	4165123	6%	170.29	
				2031-11	1.00	16.35		5439000.00	133236.93	54390.00	652680.00	304584.00	25167.09	14482.28	4254460	6%	164.09	
				2032-11	1.00	17.35		5439000.00	133236.93	54390.00	652680.00	304584.00	25167.09	14482.28	4254460	6%	154.81	
				2033-11	1.00	18.35		5439000.00	133236.93	54390.00	652680.00	304584.00	25167.09	14482.28	4254460	6%	146.04	
				2034-11	1.00	19.35		5439000.00	133236.93	54390.00	652680.00	304584.00	25167.09	14482.28	4254460	6%	137.78	
				2049-07	14.65	34.00	2%	23325491.40	133236.93	233254.91	2799058.97	1306227.52	25167.09	14482.28	18619685	6%	3337.62	
投资性房地产评估值																	80969.88	

(五)评估结果

投资性房地产账面原值 302,246,287.94 元,账面净值 298,589,051.08 元,评估值 809,698,800.00 元,评估增值 511,109,748.92 元,增值率 171.17%。

投资性房地产评估增值的主要原因是近年受经济发展的影响及哈尔滨群力新区的逐步完善,其房地产市场价格有一定的上涨,导致评估增值。

四、机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括:运输设备和其他设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示:

金额单位:人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
运输设备	2,008,200.00	1,359,641.36
其他设备	1,274,159.00	678,767.49
合计	3,282,359.00	2,038,408.85

(二)机器设备概况

1.概括

(1)运输车辆

本次纳入评估的运输车辆共 9 辆,分别为 2 辆起亚,现代和五菱各 1 辆,其余 5 台为中巴客车,所有车辆使用维护状况良好。全部为办公车辆,截止评估基准日,申报车辆均在用,车况良好,能满足被评估单位日常公务及经营任务用车。

(2)其他设备

本次纳入评估范围的其他设备包括电脑、服务器、打印机、复印机、投影仪、数码相机、办公家具等。截止评估基准日均能正常使用。

2.利用状况和日常维护

被评估单位在设备管理工作中制定了一套较完善的设备管理制度,从设备采购到验收,安装试运转、设备运行、维护保养、修理,直至设备报废或处理的全过程,均逐项明文规定,做到有章可

循，有据可查，有法可依；公司较完善的设备管理制度，保证了设备的正常运行。

3.相关会计政策

(1)账面原值构成

机器设备的账面原值主要包括设备购置价、相关税费（包含设备增值税）、运杂费、安装工程费等构成；其余中小型设备仅包括设备购置价。

运输设备的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置附加税及少量手续费和牌照费。

(2)折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率%	年折旧率%
运输设备	8~10年	3	12.13~9.70
其它设备	5~12年	3	19.40~8.08

(三)核实过程

1.发放并指导填写各类调查表

根据企业设备类资产的构成特点及资产申报评估明细表的内容，评估人员向企业有关管理部门及使用部门发放《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

2.初步审核申报明细表

评估人员对企业提供的申报明细表结合各类设备调查表、台账资料等进行检查，对申报表中的错误、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

3.现场勘察与核实

评估人员根据经过初步核对的申报明细表对设备类资产进行了现场勘察，勘察原则为覆盖各类、典型勘察。勘察内容包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；向企业设备管理人员和操作人员了解设备的技术性能、运行状况、维护管理情况等。在现场勘察的同时，评估人员查阅并收集了主要设备的购置合同或发票，了解设备账面原值的构成。

4.完善申报评估明细表

根据现场勘察结果进一步完善申报评估明细表，做到“账”、“表”、“实”相符。

5.查验权属资料

对评估范围内设备的权属资料进行查验，如：核查设备的购置合同及发票，对于车辆等运输设备查验车辆的行驶证等产权证件。

(四)评估方法

根据各类设备的特点、评估的价值类型、资料的收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1.重置全价的确定

重置全价一般包括：设备购置价，因全部设备都是送货上门、不需安装或厂家负责安装的设备。设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价

重置全价计算公式中的设备购置价格为设备含税出厂价。

对于运输车辆重置全价的确定，选取参照各地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并综合考虑车辆购置附加税和其他费用后予以确定，其计算公式如下：

车辆重置全价=含税购置价+含税购置价×购置税税率/(1+增值税税率)+其它费用

注：增值税税率为 17%。

2.综合成新率的确定

(1)对于电子设备、办公用具等设备，参考其工作环境、设备的运行状况等，判定尚可使用年限后确定综合成新率。计算公式如下：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(2)对于普通运输车辆，依据最新颁布的机动车强制报废标准规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则来确定理论成新率。理论成新率取两种方法计算成新率的较低值。其中，经济

行驶里程以规定中的“引导报废里程”为准。然后根据现场勘察情况确定观察法成新率，最后理论成新率与观察法成新率加权平均得到综合成新率，其公式为：

使用年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)
×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程
×100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率，行驶里程成新率)

观察法成新率：通过现场勘察，查阅历史资料，向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并根据经验分析、判断车辆的新旧程度。

综合成新率=理论成新率×50%+观察法成新率×50%

3.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

对于购置时间较早的部分电子设备等设备，以二手价确定重置价格。

(五)典型案例

案例一、别克 GL8 旅行车（表 4-6-5 第 06 号）

车辆名称：别克 GL8 旅行车

证载权属：黑龙江省新合作置业有限公司

资产编号：XHZ-C-005

车牌号码：黑 A586BS

车辆类型：别克牌 SGM6531ATA

额定载客：7 人

行驶里程：23300 公里

生产厂家：上海通用（沈阳）北盛汽车有限公司

启用日期：2013 年 12 月 30 日

账面原值：390,660.00 元

账面净值：319,608.71 元

1.车辆概况

该商务旅行车，依据 GB18352.3-2005 国IV标准生产制造。

主要技术特性、规格及参数表

序号	型号	别克(BUICK)牌SGM6531ATA型
1	发动机-型号/厂家	北盛汽车有限公司生产的LFW
2	发动机排量 (ml)	2997
3	发动机-额定功率 (Kw/rpm)	190//5600
4	发动机-最大输出扭矩 (N.m/rpm)	115/3500-4500
5	燃烧种类	汽油
6	最高车速 (km/h)	192
7	变速器	手动5档
9	外形尺寸(mm)	5256×1878×1772,1800
10	额定载客人数	7
11	总质量/整备质量 (kg)	2470//1930
12	轴距 (mm)	3088
13	轮距-前轮 (mm)	1593
14	轮距-后轮 (mm)	1601
15	前轮/后轮-轮胎	175/65R15 84T

2.车辆重置全价的确定

根据网上查询并向当地经销商询价，得知该款车型零售价为 340,000.00 元。

购置附加税按照车辆购置价格扣除增值税后的 10%计取。

其他费用按照机动车辆现行交纳费用的规定取 500.00 元。

$$\begin{aligned}
 \text{重置全价} &= \text{购置价} + \text{购置价} / (1 + 17\%) \times 10\% + \text{牌照费} \\
 &= 340,000.00 + 340,000.00 / (1 + 17\%) \times 10\% + 500.00 \\
 &= 369,600.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

3.车辆成新率的确定

(1)年限成新率的确定

截至评估基准日，已使用 1.5 年，车辆保养状况良好，估算其尚可使用年限为 14 年，则：

$$\begin{aligned}
 \text{使用年限成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \\
 &\times 100\% \\
 &= 14 / (1.5 + 14) \times 100\% \\
 &= 90\%
 \end{aligned}$$

(2)里程成新率的确定

根据有关规定，该类车辆的法定最高行驶里程为 600,000 公里，该车辆截至评估基准日已行使 23,300 公里，则，

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程}$$

×100%

$$= (600,000 - 23,300) / 600,000 \times 100\% \\ = 96\%$$

$$\text{理论成新率} = \text{MIN}(\text{年限成新率}, \text{里程成新率}) \\ = \text{MIN}(90\%, 96\%) \\ = 90\%$$

评估人员在该公司车辆管理人的陪同下，对该型汽车的静、动态进行了现场观察情况如下：

静态勘察：车辆整体外观完整，漆色有划痕，电度层有锈蚀处。底盘无变形，车灯齐全，门窗无损坏，车内部保养良好，仪表盘完整，指示准确。发动机舱内布置齐整，线路、蓄电池、水箱、风机、完整无损制系统可靠。

动态勘察：车辆启动平稳，发动机运转正常，怠速正常，手动档变速灵活，转向器轻便。前窗视角宽广，技术状态良好。

经评估人员现场勘察认为该车现场勘察情况与理论成新率基本一致，故观察法成新率取 90%。

(3)综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 50\% + \text{观察法成新率} \times 50\% \\ = 90\% \times 50\% + 90\% \times 50\% \\ = 90\%$$

4.评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ = 369,600.00 \times 90\% \\ = 332,640.00 \text{ 元}$$

(六)评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

机器设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
运输设备	2,008,200.00	1,359,641.36	1,732,500.00	1,348,540.00	-275,700.00	-11,101.36	-13.73	-0.82
其他设备	1,274,159.00	678,767.49	1,151,890.00	708,320.00	-122,269.00	29,552.51	-9.60	4.35
合计	3,282,359.00	2,038,408.85	2,884,390.00	2,056,860.00	-397,969.00	18,451.15	-12.12	0.91

机器设备账面原值 3,282,359.00 元, 评估原值 2,884,390.00 元, 减值 397,969.00 元, 减值率 12.12%; 账面净值 2,038,408.85 元, 评估净值 2,056,860.00 元, 评估增值 18,451.15 元, 增值率 0.91%, 评估增减值原因主要如下:

1. 运输设备车辆评估原值净值减值的主要原因是近年来车辆市场价格逐年走低。

2. 其他设备评估原值减值的主要原因是受技术更新速度比较快的特点影响, 目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平。评估净值增值的主要原因是评估采用的经济寿命年限大于会计折旧年限。

五、在建工程评估技术说明

(一) 评估范围

评估基准日在建工程账面价值 860,000.00 元。核算内容为被评估单位为群力金鼎广场购置的消防设备。

(二) 评估方法

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件, 消防设备为房屋建筑物的附属设备, 在房屋建筑物统一作价。具体评估方法见《投资性房地产评估说明》。

(三) 评估结果

在建工程账面值 860,000.00 元, 评估值 0.00 元, 评估减值 860,000.00 元, 减值率 100.00%。评估减值的主要原因是消防设备在投资性房地产考虑所致。

六、其他无形资产评估技术说明

(一) 评估范围

评估基准日其他无形资产账面价值 24,469.82 元。核算内容为被评估单位购置的办公软件。

(二) 其他无形资产概况

其他无形资产为被评估单位购置的广联达财务软件, 2010 年 12 月购置, 摊销年限为 10 年, 原始入账价值为 38,440.00 元。

(三) 核实过程

1.根据被评估单位提供的评估明细表，与总账、明细账、台账核对，使金额及内容相符；核对主要资产的原始记账凭证等。

2.评估人员按照重要性原则，根据其他无形资产的类型、金额等特征收集了其他无形资产的购置合同与发票、技术说明书等评估相关资料。

3.对评估基准日申报的其他无形资产进行了现场勘查。查看其他无形资产的工作环境、功能、性能等相关情况。

4.向被评估单位调查了解其他无形资产的购置、使用情况；调查了解其他无形资产账面原值构成、摊销方式等相关会计政策与规定。

5.经上述核实，根据核实后结果进行评估并撰写评估说明。

(四)评估方法

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，具体评估方法为评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

(五)评估结果

其他无形资产原始入账值 38,440.00 元，账面值 24,469.82 元，评估值 30,000.00 元，评估增值 5,530.18 元，增值率 22.60%。评估增值的主要原因：

企业财务核算时对外购软件进行了摊销，本次评估采取市场法，直接以评估基准日市场价作为本次评估值导致评估增值。

七、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	315,234,197.81
预收账款	53,335,170.00
应付职工薪酬	520,637.32
应交税费	3,621,210.42
其他应付款	332,615,762.56
流动负债合计	705,326,978.11

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的相关合同、职工薪酬制度、完税证明以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况；调查了解了业务核算等情况等。

(三)评估方法

1.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 315,234,197.81 元。核算内容为被评估单位应付的工程款、监理费、广告费等款项。

评估人员向被评估单位调查了解了工程款等情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值 315,234,197.81 元。

2.预收账款

评估基准日预收账款账面价值 53,335,170.00 元。核算内容为预收预售商品房的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收账款评估值 53,335,170.00 元。

3.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 520,637.32 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括：工资、社保和工会经费等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核实了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值 520,637.32 元。

4.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 3,621,210.42 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值 3,621,210.42 元。

5.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 332,615,762.56 元，核算内容为被评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应付股利、应交税费、长期应付款以外的其他各项应付、暂收的款项。主要为工程款、往来款等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值 332,615,762.56 元。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付账款	315,234,197.81	315,234,197.81	0.00	0.00
预收账款	53,335,170.00	53,335,170.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	520,637.32	520,637.32	0.00	0.00
应交税费	3,621,210.42	3,621,210.42	0.00	0.00

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
其他应付款	332,615,762.56	332,615,762.56	0.00	0.00
流动负债合计	705,326,978.11	705,326,978.11	0.00	0.00

第四章 评估结论

一、黑龙江新合作置业具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	1,664,856,734.13	2,062,470,282.63	397,613,548.50	23.88
货币资金	1,790,749.87	1,790,749.87	0.00	0.00
应收账款	5,570,134.00	5,560,134.00	-10,000.00	-0.18
减：坏账准备	10,000.00	0.00	-10,000.00	-100.00
应收账款净值	5,560,134.00	5,560,134.00	0.00	0.00
预付款项	930,000.05	930,000.05	0.00	0.00
其他应收款	641,761,709.26	641,714,199.39	-47,509.87	-0.01
减：坏账准备	47,509.87	0.00	-47,509.87	-100.00
其他应收款净值	641,714,199.39	641,714,199.39	0.00	0.00
存货	1,009,741,474.50	1,407,355,023.00	397,613,548.50	39.38
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净值	1,009,741,474.50	1,407,355,023.00	397,613,548.50	39.38
其他流动资产	5,120,176.32	5,120,176.32	0.00	0.00
二、非流动资产合计	311,511,929.75	884,498,849.52	572,986,919.77	183.94
长期股权投资	10,000,000.00	72,713,189.52	62,713,189.52	627.13
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资净值	10,000,000.00	72,713,189.52	62,713,189.52	627.13
投资性房地产原值	302,246,287.94	809,698,800.00	507,452,512.06	167.89
投资性房地产净值	298,589,051.08	809,698,800.00	511,109,748.92	171.17
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产净额	298,589,051.08	809,698,800.00	511,109,748.92	171.17
固定资产原值	3,282,359.00	2,884,390.00	-397,969.00	-12.12
设备类	3,282,359.00	2,884,390.00	-397,969.00	-12.12
固定资产净值	2,038,408.85	2,056,860.00	18,451.15	0.91
设备类	2,038,408.85	2,056,860.00	18,451.15	0.91
减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
固定资产净额	2,038,408.85	2,056,860.00	18,451.15	0.91
在建工程	860,000.00	0.00	-860,000.00	-100.00
设备安装工程	860,000.00	0.00	-860,000.00	-100.00
在建工程净额	860,000.00	0.00	-860,000.00	
无形资产	24,469.82	30,000.00	5,530.18	22.60
三、资产总计	1,976,368,663.88	2,946,969,132.15	970,600,468.27	49.11
四、流动负债合计	705,326,978.11	705,326,978.11	0.00	0.00
应付账款	315,234,197.81	315,234,197.81	0.00	0.00
预收款项	53,335,170.00	53,335,170.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	520,637.32	520,637.32	0.00	0.00
应交税费	3,621,210.42	3,621,210.42	0.00	0.00

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
其他应付款	332,615,762.56	332,615,762.56	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	
六、负债合计	705,326,978.11	705,326,978.11	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	1,271,041,685.77	2,241,642,154.04	970,600,468.27	76.36

二、增减值原因分析

(一)流动资产账面值 1,664,856,734.13 元，评估值 2,062,470,282.63 元，评估增值 397,613,548.50 元，增值率 23.88%，评估增值原因为存货-开发成本中核算的金色城邦项目周边近年商品房交易市场比较活跃，商品房市场售价有一定的涨幅，同时项目经过开发后有一定的开发利润，经评估形成评估增值。

(二)长期股权投资账面原值 10,000,000.00 元，评估值 72,713,189.52 元，评估增值 62,713,189.52 元，增值率 627.13%，评估增值原因为被投资单位收到征地返还款导致净资产增加。

(三)投资性房地产账面原值 302,246,287.94 元，账面净值 298,589,051.08 元，评估价值 809,698,800.00 元，评估增值 511,109,748.92 元，增值率 171.17%。增值原因是近年受经济发展的影响及哈尔滨群力新区的逐步完善，其房地产市场价格有一定的上涨。

(四)机器设备账面原值 3,282,359.00 元，评估原值 2,884,390.00 元，评估减值 397,969.00 元，减值率 12.12%；账面净值 2,038,408.85 元，评估净值 2,056,860.00 元，评估增值 18,451.15 元，增值率 0.91%，增值原因：

1.运输设备车辆评估原值净值减值的主要原因是近年来车辆市场价格逐年走低。

2.其他设备评估原值减值的主要原因是受技术更新速度比较快的特点影响，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平。评估净值增值的主要原因是评估采用的经济寿命年限大于会计折旧年限。

(五)在建工程账面值 860,000.00 元，评估值 0.00 元，评估减值 860,000.00 元，减值率 100.00%。评估减值的主要原因是消防设备在投资性房地产考虑所致。

(六)其他无形资产原始入账值 38,440.00 元，账面值 24,469.82 元，评估值 30,000.00 元，评估增值 5,530.18 元，增值率 22.60%。企业财务核算时对外购软件进行了摊销，本次评估采取市场法，直接以评估基准日市场价作为本次评估值导致评估增值。

第五章 特别事项说明

一、黑龙江新合作置业将 D 地块的回迁安置房、廉租房、公租房均转移至 C 地块进行建设及安置，但尚未进行 D 地块《国有土地使用证》土地性质变更以及项目各报批、报规文件的变更。黑龙江置业股东新合作商贸连锁集团有限公司、耿发承诺承担因补办土地手续、工程规划变更而产生的所有相关费用和罚款。故本次评估，未考虑上述瑕疵事项对评估结论的影响。

第九部分 苏州市瑞珀置业有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：苏州市瑞珀置业有限公司(以下简称“苏州瑞珀置业”)

住所：常熟市海虞北路 27 号

法定代表人：黄旦波

注册资本：8000 万元整

类型：有限责任公司

经营范围：房地产出租、物业管理；百货、日用杂品、针纺织品、工艺美术品、五金交电家电、电子计算机及配件、通讯器材、办公用品、建筑装潢材料、纺织原料、初级农产品销售；市场设施租赁、市场店铺租赁、企业加盟管理、停车场管理；从事货物及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

二、历史沿革

公司成立。2011 年 11 月 28 日，上海世茂股份有限公司出资设立

苏州瑞珀置业，设立时注册资本 8,000 万元。上海世茂股份有限公司的出资来自其下属子公司常熟市世茂发展置业有限公司分立出来的净资产 8,000 万元，其中货币资金 3,000 万元，土地使用权 5,000 万元。

第一次股权转让。2012 年 12 月 18 日，根据苏州瑞珀置业的股东会决议及股权转让协议，上海世茂股份有限公司将其所持 95%的股权转让给江苏合益控股有限公司。

第二次股权转让。2013 年 3 月 25 日，根据苏州瑞珀置业的股东会决议及股权转让协议，上海世茂股份有限公司将其所持 5%的股权转让给江苏合益控股有限公司。股权转让后，苏州瑞珀置业的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
江苏合益控股有限公司	8,000.00	100.00%
合计	8,000.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例不变。

三、公司产权及经营管理结构

公司下设前期部、工程部、营运部、招商部、工程物业部及行政部 6 个部门。

苏州瑞珀置业拥有 2 家全资子公司：江苏星光天地购物中心有限公司、常熟市集宏祥商贸有限公司。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况(母公司口径)如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	27,056.21	43,269.82	66,730.09
总负债	19,756.16	36,725.01	61,037.14
净资产	7,300.04	6,544.81	5,692.95
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	102.82	155.16	264.42
利润总额	-607.13	-755.23	-851.86
净利润	-607.13	-755.23	-851.86

第二章 主要资产概况

苏州瑞珀置业纳入评估范围的主要资产包括存货、投资性房地

产、机器设备。实物资产主要分布在常熟市。

(一)存货

本次评估的存货为开发成本。主要为苏州瑞珀置业投资建设的常客隆广场开发项目。

项目总占地面积 25,770 平方米，总建筑面积为 75,156.18 平方米。其中：住宅建筑面积 72,308.11 平方米，架空层 1,029.64 平方米，车库 1,776.03 平方米，多幢服务 42.40 平方米。

至评估基准日，广场项目房屋建设工程已完成主体结构施工，外墙装饰装修工程尚未进行，正在进行房屋内部装饰装修工程、门窗安装、设备安装、综合管网安装等。

(二)投资性房地产

纳入本次评估范围内的投资性房地产是常客隆星光天地商业广场。项目房屋总建筑面积为 83,601.43 平方米（其中地下车库建筑面积为 27,298.25 平方米，公建配套建筑面积为 1,975.92 平方米，地上商业建筑面积为 54,327.26 平方米）。

(三)机器设备

纳入评估范围的机器设备类资产包含机器设备、运输设备和其他设备，分布于江苏省常熟市海虞北路 27 号的办公区域内。

- 1.机器设备主要为商场专用货梯人梯、扶梯、冷却塔等。
- 2.运输设备共 1 台，别克牌旅行车，主要用于企业日常办公。
- 3.其他设备主要为办公用的电脑、打印机、空调等。

上述设备有专人进行维护和保养，使用状况良好，截止评估基准日全部设备均能正常使用。

第三章 评估说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	40,092,549.25
应收票据	560,000.00
应收账款	9,528,935.50
减：坏账准备	0.00
应收账款净值	9,528,935.50
预付款项	746,600.00
其他应收款	20,489,633.00
减：坏账准备	0.00
其他应收款净值	20,489,633.00
存货	284,088,483.01
减：存货跌价准备	0.00
存货净值	284,088,483.01
其他流动资产	15,923,032.34
流动资产合计	371,429,233.10

(二)核实过程

核实过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估申报明细表，按照评估规范的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据企业提供的流动资产评估资料，首先对财务总账、明细账和资产评估申报明细表进行互相核对，对名称不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

2.现场查点：评估人员与财务处等部门有关人员，对企业现金进行现场监盘。

第三阶段：经过资产核实，未发现核实结果与账面纪录存在差异的情况。

同时编制相应评估汇总表，撰写评估技术说明。

(三)评估方法

1.货币资金

(1)库存现金

评估基准日库存现金账面价值 537,783.30 元，币种为人民币，存放

在苏州瑞珀置业财务室。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，对于人民币以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

库存现金评估值 537,783.30 元。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 39,554,765.95 元，为人民币存款。核算内容为苏州瑞珀置业存放在民生银行、浦发银行和光大银行等金融机构的存款。

评估人员对每户银行存款都进行了函证，并取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值 39,554,765.95 元。

货币资金合计评估值 40,092,549.25 元。

2.应收票据

评估基准日应收票据账面价值 560,000.00 元，核算内容为被评估单位收到海盐博爱工艺纺织品有限公司、常熟市兴隆建筑有限公司和常熟市富尔威纺织品有限公司等的银行承兑汇票。

评估人员查阅了被评估单位的应收票据备查簿，逐笔核对了应收票据的种类、号数和出票日、票面金额和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料。应收票据以核实无误后的账面价值作为评估值。

应收票据评估值 560,000.00 元。

3.应收账款

评估基准日应收账款账面余额 9,528,935.50 元，核算内容为被评估单位应收的售房款和出租房屋的水电费等款项。评估基准日应收账款未计提坏账准备，应收账款账面净额 9,528,935.50 元。

评估人员向被评估单位调查了解了商品房销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值。具体评估方法如下：对有充分证据表明可以全额回收的应收账款以账面余额作为评估值。

应收账款评估值 9,528,935.50 元。

4.预付账款

评估基准日预付账款账面价值 746,600.00 元，核算内容为被评估单位的预付工程款和管道施工款等款项。评估基准日预付账款未计提坏账准备，预付账款账面净额 746,600.00 元。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

预付账款评估值 746,600.00 元。

5.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 20,489,633.00 元，核算内容为被评估单位除应收票据、应收账款、预付账款等以外的其他各种应收及暂付款项。核算内容为应收的押金、往来款、保证金等款项。评估基准日其他应收款未计提坏账准备，其他应收账款账面净额 20,489,633.00 元。

其他应收款的评估方法同应收账款。

其他应收款评估值 20,489,633.00 元。

6.存货

纳入评估范围的存货为开发成本，账面价值 284,088,483.01 元，主要为被评估单位所开发的常客隆广场项目中的住宅楼和车位。

常客隆广场项目位于常熟市世纪大道东、闽江路南、香山路西、珠江路北。以高层住宅、大型商业为主要建筑类型，建筑风格简洁大方，极富现代感，外墙涂料及部分干挂石材，住宅户型面积在 90-180 m²之间。

(1)项目概况

常客隆广场项目总占地面积 25,770 平方米，以高层住宅、大型商业为主要建筑类型，建筑风格简洁大方，极富现代感，其中：住宅户型面积在 90-180 m²之间，共 2 栋楼，地上 33 层、地下 2 层，钢筋混凝土结构；商业共 1 栋楼，地上 7 层、地下 3 层，框架结构。

常客隆广场项目住宅楼工程《房屋建筑面积测量报告》[预测]的总建筑面积为 75,156.18 平方米。其中：住宅建筑面积 72,308.11 平方米，架空层 1,029.64 平方米，车库 1,776.03 平方米，多幢服务 42.40 平方米。工程尚未竣工，未进行实际测量。宗地实际开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）及场地部分平整。

至评估基准日，常客隆广场项目已取得该项目的立项、规划、工程施工等相关文件，包括《国有土地使用证》（常国用（2011）第 25279 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 320581201300148 号）、《建设工程施工许可证》（编号：320581201306140419、编号：320581201310180201、编号：320581201310220101）、2 幢住宅楼已经取得《商品房预售许可证》（常房预售字（2013）第 091 号）、《房屋建筑面积测量报告》[预测]。

住宅项目于 2013 年 6 月 14 日开工建设，预计 2017 年 10 月 18 日竣工交房。

至评估基准日，广场项目房屋建设工程已完成主体结构施工，外墙装饰装修工程尚未进行，正在进行房屋内部装饰装修工程、门窗安装、设备安装、综合管网安装等。

(2)评估过程

评估工作主要分以下阶段进行:

①复核评估明细表

听取企业评估范围的情况介绍, 核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况, 在此基础上对评估表格完善补齐。

②搜集资料

收集《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《房屋建筑面积测量报告》、项目投资估算、项目销售台账、项目合同台账、项目历史年度各类数据等其他相关资料。

③现场勘察

根据企业提供的评估申报表, 在有关人员配合下, 对于项目的坐落位置、开发程度、投资情况、周边配套设施完善情况、周边楼盘销售情况及销售价格等进行了勘察和调查, 并作了勘察记录。评估人员根据企业提供的项目总房源表、项目销售台账、预收账款明细表等资料, 对评估范围内开发成本的具体楼号、房号进行确认, 并根据确认后的开发成本明细表进行抽查, 最终以抽查核实后的开发成本明细表确定评估范围。

④评估测算

评估人员根据现场勘察结果, 对开发成本进行勘察分析, 确定各项评估要素, 并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出委评资产评估值, 并编写评估说明。

(3)开发成本的评估方法

开发成本中各期项目在评估基准日已取得当地规划部门审定的规划建设指标, 所在区域房地产开发、交易市场较活跃, 并结合本项目特点以及账面价值的构成, 具备运用假设开发法的条件, 故选用假设开发法评估。

假设开发法评估具体测算步骤如下:

①调查待开发房地产的基本情况;

②选择最佳的开发利用方式;

③估计开发建设期;

④预测开发完成后的房地产价值;

⑤估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加、投资利息、合理利润、土地增值税、所得税。

由于房地产开发成本属于存货,在假设开发法评估结果基础上需扣除企业应缴纳的所得税。则基本公式如下:

评估价值=税前评估价值-所得税

税前评估价值=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-投资利息-合理成本利润-土地增值税

A.开发完成后房地产价值

对于已预售部分,按照预售合同总价确定预售部分销售金额。对于未预售部分,按开发完成后可售房屋预计销售金额确定。

B.后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、公共配套设施费、开发间接费等。根据本项目的开发计划和实际开发情况,预测未来开发成本的投入。

后续开发成本=项目开发成本对应的建设总工程费用-截止基准日开发成本已完成投资金额。

C.销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况,预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

销售费用=预计销售金额×销售费用率

D.管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况,确定后续建设开发期经营期年度的管理费用。

管理费用=后续开发成本×管理费用率

E.销售税金及附加

销售税金及附加=预计销售金额×销售税金及附加率

F.土地增值税

按照税法规定,分项目进行汇算清缴,根据增值比例分段累计计

算土地增值税。

G.投资利息

投资利息=税前评估价值×利率×后续开发期+（后续开发成本+管理费用）×利率×后续开发期/2

H.合理成本利润

根据评估人员对楼盘历史销售情况、目前销售状况的了解，以及对周边其他楼盘的销售状况的分析，综合分析确定该项目合理的成本利润率。

合理成本利润=开发产品税前评估价值×合理成本利润率×后续开发期+（后续开发成本+管理费用）×合理成本利润率×后续开发期÷2

I.所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

(4)开发成本的评估案例

①项目建设开发经营期的确定

根据项目建设规模及项目可行性研究报告，按照现状施工完成度及进度安排计划，预计项目后续建设开发期经营期为 1.5 年。

②供销售面积的确定

根据被评估单位提供的资料，至评估基准日，开发成本中房屋已签合同未结转、未售及出租经营面积、用途如下表：

序号	产品类型	跟进阶段	面积（建面）平方米
1	住宅	已经签约明细	18382.56

注：已预售部分房号明细见评估工作底稿

根据被评估单位提供的资料，至评估基准日，常客隆广场项目中未销售的住宅及未对外租赁的地下车位明细表如下表：

序号	产品类型	跟进阶段	面积（建面或个数）
1	2幢住宅（已办理销售许可证的）	未售	17,771.22
	小计		17,771.22
2	1幢住宅（未办理销售许可证的）	未售	36,154.33
	小计		36,154.33
3	地下车位	未对外租赁	350个车位
	未售住宅面积总计	未售	53,925.55

注：未销售部分房号明细见评估工作底稿

③确定开发完成后的房地产价值

对于已预售部分，按照预售合同总价确定预售部分销售金额。

序号	内容	跟进阶段	销售面积（m ² ）	预售合同总金额或预计销售收入总金额（元）
1	2幢住宅	已经签约 明细	18382.56	245,934,162.00

对于项目未销售住宅，根据评估基准日当地同类房地产交易的市场行情和被估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定项目开发完成的房地产价值。

A.采用市场法确定项目主要产品的价格

a.选取可比实例。对于住宅类商品房的物业价格，在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的各类物业各三处交易案例作为比较实例。比较案例的基本情况如下：

项目	位置	容积率	建筑形式	销售均价（元/平方米）	销售日期
中南锦苑	常熟市香山北路	大于2	高层住宅	13,000	在售
世贸御龙湾	珠江东路与新世纪大道交汇口	大于2	高层住宅	11,000	在售
虞山汇金广场	常熟市海虞北路65号	大于2	高层住宅	12,000	在售

b.建立价格可比基础，包括：统一房地产范围、付款方式、价格单位等。

c.进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差。

d.进行期日状况修正。

期日状况修正采用住宅物业指数进行，计算公式如下：

期日状况修正系数=案例交易月份指数/估价期日月份指数

e.进行房地产状况调整，包括：区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正。

其中区位状况修正包括：交通便捷度修正系数、自然人文环境质量修正系数、公共配套设施修正系数等。

实物状况修正包括：建筑物外观修正系数、物业管理水平修正系数、设备设施修正系数等。

权益状况修正根据权益状况的构成因素进行修正

f. 求出比准价格。

估价对象市场价格=建立比较基准后价格×交易情况修正×市场状况修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

市场法估价测算表-住宅

	单位	中南锦苑	世贸御龙湾	虞山汇金广场
一、成交价格	单价	13000	11000	12000
二、成交日期	年/月	2015年6月	2015年6月	2015年6月
三、建立比较基准后价格		13000	11000	12000
统一房地产范围后价格		13000	11000	12000
统一付款方式后价格		13000	11000	12000
统一价格单位后价格		13000	11000	12000
四、交易情况修正后价格		13000	11000	12000
交易情况修正系数	%	100%	100%	100%
五、市场状况调整后价格		13000	11000	12000
市场状况调整系数	%	100%	100%	100%
六、房地产状况调整后价格		13520	11440	12480
区位状况调整后价格		13520	11440	12480
区位状况调整系数	%	104%	104%	104%
实物状况调整后价格		13000	11000	12000
实物状况修正系数	%	100%	100%	100%
权益状况调整后价格		13000	11000	12000
权益状况修正系数	%	100%	100%	100%
七、测算结果	单价	元/m ²	12500	

B. 收益法估价测算表-车位价值

项目	单位	数值	说明
一、潜在毛收入	元/年	1260000	
其中：潜在毛租金收入	元/年	1260000	假定房地产在充分利用、无空置状态下可获得的收入。
减：空置和收租损失	元/年	378000	潜在毛收入×空置率
空置率	%	30%	正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失
加：其他收入	元/年	0	租赁保证金、押金等的利息收入
二、有效毛收入	元/年	882000	潜在毛收入-空置和收租损失+其他收入
三、运营费用	元/年	232472.00	运营费用主要包括租赁税费及其相关的人工费用、物业费等。
1、维修费	重置成本*1%	62200.00	建筑物重置价的1%
2、管理费	1%	8820.00	年有效毛收入的1%
3、房产税	12%	105840.00	年有效毛收入的12%
4、营业税、城建税、教育费附加	5.6%	49392.00	年有效毛收入的5.6%
5、保险费	0.10%	6220.00	建筑物重置价的1%
四、净收益	元/年	649087	有效毛收入-运营费用
五、收益期限	年	32.16	该建筑物于2015年建成，尚余60年耐用年期。估价对象车位证载用途土地最高使用年限为40年，

项目	单位	数值	说明
			剩余土地收益年限为32.16年，根据孰短原则，该估价对象的可获收益年限为32.16年。
七、报酬率或资本化率	%	4.50%	资本化率的确定方法采用市场提取法和安全利率加风险调整值法进行测算。按照市场提取法测算综合确定当前资本化率取4.5%。
八、测算结果	总价	元	10922201
	单价	万元/个	3.12
			预计一共350个车位

根据估价师调查，同类型区域内住宅价格水平为 11,000-13,000 元/平方米区间，根据产品价格定位及周边配套成熟度，综合确定住宅产品售价为 12,500 元/平方米。而地下车位根据当地市场租赁水平确定单个租赁车位的市场价值为 3.12 万元。

根据以上项目相关产品销售价及预售合同价，确定项目开发完成后的房地产价值如下表：

序号	内容	销售面积 (m ²)	销售平均单价 (元 /平方米)	预售合同总金额 或预计销售收入 总金额
一	评估基准日剩余已签销售合同的部分 (已办理销售许可证的)	18,382.56	13,379	245,934,162
1	1幢住宅	18,382.56	13,379	245,934,162
二	评估基准日剩余未签销售合同的部分 (已办理销售许可证的)	17,771.22	12,500	222,140,250
2	1幢住宅	17,771.22	12,500	222,140,250
三	评估基准日剩余未签销售合同的部分 (未办理销售许可证的)	36,154.33	12,500	451,929,125
3	2幢住宅	36,154.33	12,500	451,929,125
住宅销售价格小计				920,003,537
四	评估基准日剩余未签租赁合同的车位	350个车位		10,929,622
4	车位	350个车位		10,929,622
合计				930,933,159.00

④销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合管理层对销售费用的预计发生总额，综合确定未销售物业所需的销售费用。本次评估销售费用按未销售物业预计的销售收入的 2.5% 计算。

$$\begin{aligned}\text{销售费用} &= \text{未出售部分预计销售收入（不含车位租赁部分）} \times 2.5\% \\ &= 13,481,400.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

⑤销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法和相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括营业税、城建税、教育附加费、地方教育附加费，共计为销售收入的 5.6%。

$$\begin{aligned}\text{销售税金及附加} &= (\text{已预售部分} + \text{未出售部分}) \times \text{销售收入} \times 5.6\% \\ &= 51,520,200.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

⑥后续开发成本

A.截止基准日开发成本已完成投资金额

根据账面已核实的该项目开发成本余额，截止评估基准日，企业提供的财务报表中开发成本账面值 127,124,339.89 元，根据本次评估审计后重分类调整填报的开发成本账面价值 284,088,483.01 元（调入开发成本 139,935,342.37 元、1,700,000.00 和 15,328,800.75 元，共三笔），故本项目住宅部分及配套车位已完成投资金额为 284,088,483.01 元（根据审计调整后确定）。经过整个项目拆分后对于住宅及地下车位部分已经完成的投资金额为 222,339,774.18 元。

B.项目开发成本对应的总建设成本

根据企业提供的项目预算资料，项目住宅部分总建设成本 401,529,641.00 元。

C.后续开发成本

后续开发成本=项目开发成本对应的建设总工程费用-截止基准日开发成本已完成投资金额。

$$= 157,804,866.82 \text{ 元}$$

⑦尚需发生管理费

结合企业提供的已发生管理费用的财务资料及评估人员的市场调查，管理费用按后续开发成本的 2.5% 计算。

$$\begin{aligned}\text{尚需发生的管理费} &= \text{后续开发成本} \times 2.5\% \\ &= 3,945,121.67 \text{ 元}\end{aligned}$$

⑧投资利息

投资利息=税前评估价值×利率×后续开发期+（后续开发成本+管理费用）×利率×后续开发期/2

其中：利率按截止评估基准日银行 1-3 年期的贷款利率 5.25% 计算。
后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 1.33 年。

⑨合理成本利润

评估人员依据调查江苏省房地产开发企业的投资利润率水平，并结合目前常熟市房地产市场状况和项目的实际情况来分析，本项目前期已取得房地产开发项目中前期较为重要的所有规划报批施工手续，并已开始建设完成大部分工程建设，后期仅为建设风险及一定市场风险，综合分析确定该项目合理的成本利润率为 12%。

合理成本利润=开发产品税前评估价值×合理成本利润率×后续开发期+（后续开发成本+管理费用）×合理成本利润率×后续开发期÷2

⑩土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

序号	项 目	计算公式	费率 %	金额（元）
一	转让房地产取得的收入总额			920,003,537.00
二	扣除项目金额			543,498,231.37
1	取得土地使用权所支付金额			34,524,641.00
2	新建房屋及配套设施的成本			343,920,000.00
3	新建房屋及配套设施的费用（销售费用、管理费用、财务费用）	(1+2)*费率	10%	37,844,464.10
4	与转让房地产有关的税金	(一)*费率	5.6%	51,520,198.07
5	加计扣除项目	(1+2)*费率	20%	75,688,928.20
三	转让房地产的增值额			376,505,305.63
四	增值额与扣除项目金额的比率			0.69
五	土地增值税税率			40.00%
六	速算扣除比率			5.00%
七	应纳土地增值税			123,427,210.68

综上，需实纳土地增值税额为 123,427,210.68 元。

⑪税前开发项目价值的测算

开发项目价值(V)=开发完成的价值-开发成本-销售费用-管理费用-
销售税金-土地增值税-投资利息-投资利润
=459,860,992.09 元

⑫企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳所得额，所得税税率为 25%，则销售利润率测算表如下：

序号	项目名称	计算公式	费率	金额（元）
一	住宅销售收入+车位租赁收入			930,933,159.00
二	开发成本	1+2+3		378,444,641.00
1	土地取得费	产权人分摊确认		34,524,641.00
2	房屋及配套设施的成本			340,500,000.00
3	开发间接费用			3,420,000.00
三	管理费用、销售费用、财务费用	开发成本*费率	10%	37,844,464.10
四	经营税金及附加	销售收入*费率	5.6%	51,520,200.00
五	土地增值税	从附土地增值税测算表取数		123,427,210.68
六	土地补充涉税额	根据被评估单位提供的《关于3-05地块征税情况的说明》及原始入账资料确定土地补充涉税额		165,718,277.00
七	利润总额	(一)-(二)-(三)-(四)-(五)-(六)		173,978,368.35
八	利润率	(七)/(一)		18.69%
九	应纳所得税	销售收入×销售利润率×所得税率	25%	43,494,592.09

根据上述测算，实际尚需缴纳企业所得税额为 43,494,592.09 元（其中在测算所得税扣除基数的过程中根据产权人提供的《关于 3-05 地块征税情况的说明》及原始入账资料确定土地可增加扣除 165,718,277.00 元，该金额根据原始项目股权转让对价 3.2 亿元扣减 3,000 万元后乘以被评估单位提供的住宅与商业土地对应分摊费用比例系数确定开发成本中土地可扣除金额 200,242,918.00 元后减去分摊后确认的土地成本 34,524,641.00 元）。

⑬开发成本税后价值的测算

开发成本评估价值=开发完成的价值-开发成本-销售费用-管理费用-销售税金-土地增值税-投资利息-投资利润-土地增值税-所得税
=416,366,400.00 元

(5)存货评估结果及增减值分析

存货-开发成本账面值 284,088,483.01 元, 评估值 416,366,400.00 元, 增值 132,277,916.99 元, 增值率 46.56%。

7.其他流动资产

评估基准日其他流动资产账面价值 15,923,032.34, 核算内容主要为预收营业税、土地增值税和商业税金, 评估人员查阅了相关凭证, 以核实后的账面值确认评估值。

其他流动资产评估值 15,923,032.34 元。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表:

流动资产评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	40,092,549.25	40,092,549.25	0.00	0.00
应收票据	560,000.00	560,000.00	0.00	0.00
应收账款	9,528,935.50	9,528,935.50	0.00	0.00
减: 坏账准备	0.00	0.00	0.00	
应收账款净值	9,528,935.50	9,528,935.50	0.00	0.00
预付款项	746,600.00	746,600.00	0.00	0.00
其他应收款	20,489,633.00	20,489,633.00	0.00	0.00
减: 坏账准备	0.00	0.00	0.00	
其他应收款净值	20,489,633.00	20,489,633.00	0.00	0.00
存货	284,088,483.01	416,366,400.00	132,277,916.99	46.56
减: 存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净值	284,088,483.01	416,366,400.00	132,277,916.99	46.56
其他流动资产	15,923,032.34	15,923,032.34	0.00	0.00
流动资产合计	371,429,233.10	503,707,150.09	132,277,916.99	35.61

流动资产账面值 371,429,233.10 元, 评估值 503,707,150.09 元, 评估增值 132,277,916.99 元, 增值率 35.61%。增值原因主要是因为存货-开发成本中核算的常客隆广场项目周边近年商品房交易市场比较活跃, 商品房市场售价有一定的涨幅, 同时项目经过开发后有一定的开发利润, 经评估形成评估增值。

二、长期股权投资评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日长期股权投资账面余额 10,500,000.00 元, 核算内容为对

江苏星光天地购物中心有限公司、常熟市集宏祥商贸有限公司的股权投资。

(二)投资单位概况

1.江苏星光天地购物中心有限公司

(1)公司概况

企业名称：江苏星光天地购物中心有限公司(以下简称“江苏星光购物”)

注册地址：常熟市海虞北路 27 号

法定代表人：包乾申

注册资本：1000 万元人民币

公司类型：有限公司(法人独资)私营

注册号：320581000334116

经营范围：销售、百货、日用杂品、针纺织品、工艺美术品(不含金饰品)、五金交电、电子计算机及配件、通信器材、办公用品、建筑装潢材料(除危险化学品)、纺织原料(不含棉花)、初级农产品；市场设施租赁、市场店铺租赁、企业加盟管理、停车场服务；从事货物及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。

(2)历史沿革

公司成立。2014 年 1 月 7 日，苏州市瑞珀置业出资设立江苏星光购物，注册资本 1,000 万元，公司股权结构如下：

公司名称	出资额(万元)	股份比率
苏州市瑞珀置业有限公司	1,000.00	100%
合计	1,000.00	100%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例不变。

(3)近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	1,000.00	1,000.01
总负债	0.00	0.00
净资产	1,000.00	1,000.01

项目	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	0.00	0.00
利润总额	0.00	0.01
净利润	0.00	0.01

2.常熟市集宏祥商贸有限公司

(1)公司概况

企业名称：常熟市集宏祥商贸有限公司(以下简称“常熟集宏祥商贸”)

注册地址：常熟市海虞北路 27 号

法定代表人：黄旦波

注册资本：50 万元整

类型：有限责任公司(法人独资)

注册号：320581000384365

经营范围：百货、日用杂品、针织品、工艺美术品、五金交电、电子计算机及配件、办公用品、通讯器材、建筑材料、纺织原料(除危险化学品)、初级农产品销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

(2)历史沿革

公司成立。2015 年 3 月 27 日，常熟集宏祥商贸由苏州瑞珀置业出资设立，注册资本 50 万元。成立时公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
苏州市瑞珀置业有限公司	50.00	100.00%
合计	50.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东及持股比例不变。

(3)评估基准日财务及经营状况

该公司评估基准日财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 6 月 30 日
总资产	50.05
总负债	-
净资产	50.05
项目	2015 年 1-6 月
营业收入	-
利润总额	0.05
净利润	0.05

(三)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的长期股权投资的评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的长期股权投资明细账、台账核对使明细金额及内容相符，并核对投资协议、公司章程等重要文件。

2.资料收集：评估人员收集了被投资单位的投资协议、公司章程、财务报表、估值报告书、公司营业执照等重要文件。

3.现场勘查：本次评估对苏州瑞珀置业所有长期投资单位均进行整体评估，对各单位的主要资产进行了现场勘查。

4.核实结果：经评估人员核实，苏州瑞珀置业对被评估单位投资已到位，无虚假投资。

(四)评估方法

纳入本次范围的长期股权投资为全资子公司。采用企业价值估值的方法对被投资单位进行整体评估，并按估值后的股东全部权益乘以股权比例确定评估值。

(五)长期投资整体评估说明

评估单位的被投资单位设立时间短，无实质性经营业务，故本次评估采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

(六)评估结果

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表：

长期股权投资评估结果汇总表

金额单位：人民币元

被投资单位	持股比例	采用方法	账面值	评估值	增值率%
江苏星光天地购物中心有限公司	100%	成本法	10,000,000.00	10,000,059.98	0.00
常熟市集宏祥商贸有限公司	100%	成本法	500,000.00	500,472.60	0.09
合计			10,500,000.00	10,500,532.58	0.01

长期股权投资账面值 10,500,000.00 元，评估值 10,500,532.58 元，评估增值 532.58 元，增值率 0.01%。评估增值原因主要为：截至评估基准日，苏州瑞珀置业长投单位并未开展实际业务，只发生了部分款项的利息收入，造成评估增值。

三、投资性房地产评估技术说明

(一)评估范围

纳入本次评估范围内的投资性房地产为常客隆星光天地商业广场，位于常熟市世纪大道东、闽江路南、香山路西、珠江路北虞山镇闽江东路 9 号，评估基准日，账面原值 246,994,835.32 元，账面净值 243,237,388.56 元。

(二)评估对象概况

1.权益状况

(1)权属状况:

至评估基准日，估价对象已经取得《国有土地使用证》（常国用（2011）第 25279 号）。

根据被评估单位提供的《国有土地使用证》（常国用（2011）第 25279 号）及《测绘报告书》（20150120001），评估对象所在世纪大道东、闽江路南、香山路西、珠江路北虞山镇闽江东路 9 号常客隆星光天地商业广场项目地块土地使用权总面积为 25,770.00 平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为商业、城镇住宅用地，土地使用权终止日期商业为 2047 年 8 月 29 日，住宅为 2077 年 8 月 23 日，至评估基准日，商业剩余土地使用年期为 32.16 年，住宅剩余土地使用年期为 62.16 年。截至评估基准日，评估对象分摊的土地使用权未办理分割的《国有土地使用证》。

根据被评估单位提供的《常熟市房屋建筑面积测绘报告》，评估对象所在世纪大道东、闽江路南、香山路西、珠江路北虞山镇闽江东路 9 号常客隆星光天地商业广场项目房屋总建筑面积为 83,601.43 平方米（其中地下车库建筑面积为 27,298.25 平方米，公建配套建筑面积为 1,975.92 平方米，地上商业建筑面积为 54,327.26 平方米）。至评估基准日，评估对象已经完工，但尚未取得《房屋所有权证》。

(2)他项权利:

根据被评估单位提供的资料，评估对象所在世纪大道东、闽江路南、香山路西、珠江路北虞山镇闽江东路 9 号常客隆星光天地商业广场项目地块土地使用权存在抵押权利，权利价值 1.94 亿元，抵押权人

上海浦东发展银行股份有限公司常熟支行，抵押期限自 2013 年 11 月 15 日起至 2015 年 8 月 28 日止。

2. 实物状况

评估对象所在世纪大道东、闽江路南、香山路西、珠江路北虞山镇闽江东路 9 号常客隆星光天地商业广场四至为：东至香山北路，南至珠江路，西至新世纪大道，北至闽江路。评估对象所在宗地地势平坦，形状规则，土地开发程度为宗地内外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通燃气）及场地平整。

评估对象所在世纪大道东、闽江路南、香山路西、珠江路北虞山镇闽江东路 9 号常客隆星光天地商业广场为钢混结构；建筑物总高度 35 米，单层层高为 5.3-5.5 米；扶手电梯 20 部，观光梯 2 部，垂直客梯 6 部，货梯 3 部。截至评估基准日，形象进度为主体工程已完工，给排水系统安装完成，消防管道及喷淋系统完成安装，强弱电系统安装完成，暖通完成安装，电梯安装完成、内外装修完成。目前正在试运营阶段。房屋总建筑面积为 83,601.43 平方米，其中地下车库建筑面积为 27,298.25 平方米，公建配套建筑面积为 1,975.92 平方米，地上商业建筑面积为 54,327.26 平方米。

3. 区位状况

评估对象所处的世纪大道东、闽江路南、香山路西、珠江路北虞山镇闽江东路 9 号常客隆星光天地商业广场，位于常熟市虞山镇闽江东路 9 号，距公交站约 500 米，公交车次有常熟 117 路、常熟 1 路、常熟 7 路、常熟 207 路等多条公交线路，交通便捷度较好；周边有学校、医院、餐饮、娱乐等设施，公共服务设施配套情况较好；评估对象所在区域目前正在致力于建成常熟市东部新区，该区域会有众多高素质人才，且周边配套设施正在进一步完善，区域内发展潜力较好。

(三) 评估步骤和方法

1. 核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助被评估单位填写“清查评估明细表”，根据被评估单位提供的评估资料，进行房地产权属状况、房地产面积、账面价值及使用维护状况等情况的核实。

2.现场勘查

根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对评估对象进行了现场勘察。经现场勘查其装修、维护及使用等状况，并根据实际情况填写了房屋实地情况调查表。

3.社会及市场调查

就本次评估涉及到的评估对象、评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了周边类似房地产市场交易实例等有关资料，取得房地产评估的作价依据。

4.评定估算

根据收集掌握的有关资料，运用上述评估方法，并掌握评估对象的性质、土地使用年限、房地产的楼层、装修、设备设施等条件，对评估对象进行综合评定估算。

5.评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及评估方法的适用条件，类似评估对象主要的评估方法有收益法，本次评估选择收益法进行评估。理由如下：

评估对象为商业类房地产，属收益性房地产，类似房地产租赁市场较活跃且实例较多，故采用收益法进行评估。

收益法：是预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(四)评估过程

1.收益法计算公式：

$$V=A1/R1 \times [1-1/(1+R1)^i] + \{A2/(R2-g) \times [1-(1+g)^{(n-i)} / (1+R2)^{(n-i)}]\} / (1+R2)^i$$

其中：A1 为租约期内的年纯收益

A2 为租约期外的年纯收益

R1 为租约期内的资本化率

R2 为租约期外的资本化率

g 为净收益逐年递增的比例

i 为租约期限

n 为收益限

2. 年总收益的计算

(1) 估价对象租金水平的确定

根据评估人员市场调查，区域内没有同等档次可比的大型商业出租案例，评估对象正在试营业中，本次评估参考估价对象已经签订的租赁合同租金水平及周边临街常熟市商铺的租赁价格水平确定评估对象一层的租金水平为 150 元/平方米·月、二层的租金水平为 105 元/平方米·月、三层的租金水平为 90 元/平方米·月、四层的租金水平为 75 元/平方米·月、五层的租金水平为 67.5 元/平方米·月、六、七层的租金水平为 60 元/平方米·月。

根据评估人员收集的评估对象所在常熟市类似商业区域近年的租金增长水平，并结合常熟市近几年经济发展现状及评估对象区位条件整体分析，综合确定自评估基准日次年开始，在有限年期内市场租金逐年递增为 5%，房屋按照建筑面积可出租率为 70%。

(2) 空置率的确定及可出租面积（个数）的确定

评估对象位于常熟市东部新区，考虑到项目是目前常熟地区体量较大，级次较高的全业态休闲、娱乐购物中心。由于评估对象刚开始投入运营，预计至 2015 年 12 月 31 日确定经营第一年空置率为 25%，之后空置率逐年递减，第二年为 20%，第三年为 15%，第四年为 10%，第五年为 8%，第六年为 5%。考虑到该项目坐拥新城区核心地段，高层住宅环绕，是世贸商圈未来核心商业体，购物中心的装修档次较高，物业形态较好等因素，经综合分析后，确定第六年之后的空置率为 5%保持不变。

(3) 年总收益

房地产年总收益 = 月租金 × 12 × 建筑面积 × 可出租率 × (1 - 空置率) + 押金（一般为三个月租金）× 一年期银行定期存款利率

3. 年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括房屋维修费、管理费、房产税、营业税、城市维护建设

税及教育费附加、保险费、租赁中介费等。各项费用取值计算过程如下：

(1)房屋维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，一般按房屋重置价的 0.5% 计算。根据本公司搜集的建筑材料、设备、人工价格等建安成本资料，同时评估人员参考了常熟市近年类似房产的建筑水平，并结合企业本次装修改造预算费用，综合确定评估对象的建安费用为 4,058 元/平方米。

建筑物重置成本计算表

序号	项目名称	单价（元/平方米）	内 容
1	建安工程造价	3000	综合单价
2	红线内市政	240	按建安工程造价的8%
3	建造成本	3240	前二项之和
4	管理费用	65	按建造成本的2%计
5	专业人士费用	97	按建造成本的3%计
6	小计	3402	前三项之和
7	贷款利息	146	建设期按1.5年计
8	利润	510	按小计的15%计取
9	建安综合成本	4058	

根据测算，重置单价为 4,058 元/平方米。

维修费=房屋重置单价×建筑面积×0.5%

(2)管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年房地产总收益（不含租金的押金收入）的一定比例确定，取管理费率为 0.5%。

管理费=（房地产年总收益－租金的押金收入）×管理费率

(3)房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号），房产税的税率，依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%。

土地使用税：根据《苏州市城镇土地使用税税率表》，评估对象区域属于常熟市区域，每平方米 6 元的年税率征收土地使用税。

房产税=（房地产年总收益-租金的押金收入）×12%

土地使用税=分摊土地面积×6 元/平方米

(4)营业税、城市维护建设税及教育费附加：根据《中华人民共和国营业税暂行条例》（国务院令第 136 号）、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19 号）、《征收教育费附加的暂行规定》（国发[1986]50 号），营业税为年房地产年毛收入的 5% 计，城市维护建设税按营业税的 7% 计，教育费附加按营业税的 3% 计，

“三税”税额的 3%缴纳教育费附加外，同时以其实际缴纳“三税”税额的 2%缴纳地方教育附加。营业税率、城市维护建设税、教育费附加费及地方教育附加综合税率为 5.6%。

营业税率、城市维护建设税、教育费附加费及地方教育附加=(房地产年总收益+租金的押金收入)×5.6%

(5)保险费：保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置现值的 0.1%计。

成新率的求取：评估对象竣工日期为 2015 年 1 季度，钢混结构，经济耐用寿命为 60 年，已经使用 0.5 年，土地剩余使用年期为 32.16 年，根据房地产估价相关规范的要求计算，成新率设定为 100%。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{土剩余使用年期} / (\text{已经使用年限} + \text{剩余使用年期}) \\ &= 32.16 / (0.5 + 32.16) \\ &= 99\% (\text{取整})\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{保险费} &= \text{房屋重置现值} \times 0.1\% \\ &= \text{房产重置单价} \times \text{房屋建筑面积} \times 99\% \times 0.1\%\end{aligned}$$

(6)市场推广费：指委托报社、广告公司、网站等媒体对房屋进行市场推广的费用，根据市场情况，一般为年房地产租金收入的 0.5%计。

$$\begin{aligned}\text{市场推广费} &= \text{房地产年租金收入} \times \text{费用比率} \\ &= \text{房地产年租金收入} \times 0.5\%\end{aligned}$$

综上，年总费用=房屋维修费+管理费+房产税+土地使用税+营业税、城市维护建设税及教育费附加+保险费+市场推广费

4.年租金净收益

$$\text{年租金净收益} = \text{房地产年总收益} - \text{年总费用}$$

5.报酬率 R

累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是指没有风险或风险极小的投资报酬率，一般选取同一时期的国债利率或银行存款利率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，

应根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

累加法的一个细化公式为：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率—投资带来的优惠率

其中：(1)投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定具有一定风险性的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，不然就不会投资。(2)管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。(3)缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱。(4)投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。

累加法计算报酬率见下表：

报酬率计算表

项 目	数值
安全利率	2.5%
投资风险补偿率	1.0%
管理负担补偿率	1.0%
缺乏流动性补偿率	1.5%
投资带来的优惠率	0.0%
报酬率	6.0%

6. 可获收益年限 n

评估对象竣工日期为 2015 年年初，钢混结构，经济耐用寿命为 60 年，已经使用 0.5 年，剩余经济耐用年期为 59.5 年；评估对象所占宗地土地使用年期至 2047 年 8 月 29 日，至评估基准日剩余土地使用年期 32.16 年，根据孰短原则，确定评估对象剩余的收益年限为 32.16 年。

7. 计算结果

将上述测算数据带入收益法计算公式，得出计算结果为：

商业收益法评估测算汇总表

序号	物业区域	建筑面积(m ²)	租赁期	单位租金 (元/ 平方米/ 月)	年租金 (元)	押金 (元)	押金利息收入 (元)	空置率	租期内 年租金 毛收入 (元)	租期内 年运营 费用 (元)	房屋 重置价 (元/ m ²)	维修费 (元)	管理费 (元)	房产税 (元)	营业税及 附加	城镇 土地 使用 税	保险费 (元)	市场 推广 费	租期内年 租金净收 益(元)	房地产收 益现值 (万元)
1	星光天地商业广场101	9613.30	2015/12/31	150.0	12112757	3028189	60564	25%	9084568	1935061	4058	195053	45423	1090148	508736	11658	38620	45423	7210070	350.15
			2016/12/31	158.0	12758770	3189693	63794	20%	10207016	2143837	4058	195053	51035	1224842	571593	11658	38620	51035	8126973	744.68
			2017/12/31	166.0	13404784	3351196	67024	15%	11394066	2364628	4058	195053	56970	1367288	638068	11658	38620	56970	9096462	786.34
			2018/12/31	174.0	14050798	3512700	70254	10%	12645718	2597435	4058	195053	63229	1517486	708160	11658	38620	63229	10118537	825.18
			2019/12/31	183.0	14777563	3694391	73888	8%	13595358	2774068	4058	195053	67977	1631443	761340	11658	38620	67977	10895178	838.22
			2047/8/29	192.0	15504329	3876082	77522	5%	14729113	2984947	4058	195053	73646	1767494	824830	11658	38620	73646	11821688	21161.85
2	星光天地商业广场201	10006.18	2015/12/31	105.0	8825454	2206364	44127	25%	6619091	1486512	4058	203025	33095	794291	370669	12138	40199	33095	5176706	251.40
			2016/12/31	110.0	9245714	2311429	46229	20%	7396571	1631123	4058	203025	36983	887589	414208	12138	40199	36983	5811677	532.53
			2017/12/31	116.0	9750026	2437507	48750	15%	8287522	1796840	4058	203025	41438	994503	464101	12138	40199	41438	6539432	565.30
			2018/12/31	122.0	10254337	2563584	51272	10%	9228903	1971937	4058	203025	46145	1107468	516819	12138	40199	46145	7308238	595.99
			2019/12/31	128.0	10758649	2689662	53793	8%	9897957	2096381	4058	203025	49490	1187755	554286	12138	40199	49490	7855369	604.35
			2047/8/29	134.0	11262961	2815740	56315	5%	10699813	2245526	4058	203025	53499	1283978	599190	12138	40199	53499	8510602	15293.63
3	星光天地商业广场301	10097.13	2015/12/31	90.0	7633429	1908357	38167	25%	5725072	1322543	4058	204870	28625	687009	320604	12246	40564	28625	4440696	215.66
			2016/12/31	95.0	8057508	2014377	40288	20%	6446006	1456637	4058	204870	32230	773521	360976	12246	40564	32230	5029657	460.87
			2017/12/31	100.0	8481588	2120397	42408	15%	7209350	1598619	4058	204870	36047	865122	403724	12246	40564	36047	5653139	488.68
			2018/12/31	105.0	8905667	2226417	44528	10%	8015100	1748489	4058	204870	40076	961812	448846	12246	40564	40076	6311140	514.68
			2019/12/31	110.0	9329746	2332437	46649	8%	8583366	1854186	4058	204870	42917	1030004	480669	12246	40564	42917	6775829	521.30
			2047/8/29	116.0	9838642	2459661	49193	5%	9346710	1996168	4058	204870	46734	1121605	523416	12246	40564	46734	7399735	13324.06
4	星光天地商业	10021.62	2015/12/31	75.0	6313620	1578405	31568	25%	4735215	1136502	4058	203338	23676	568226	265172	12153	40261	23676	3630281	176.30
			2016/12/31	79.0	6650346	1662587	33252	20%	5320277	1245323	4058	203338	26601	638433	297936	12153	40261	26601	4108206	376.44
			2017/12/31	83.0	6987073	1746768	34935	15%	5939012	1360408	4058	203338	29695	712681	332585	12153	40261	29695	4613539	398.81
			2018/12/31	87.0	7323799	1830950	36619	10%	6591419	1481756	4058	203338	32957	790970	369119	12153	40261	32957	5146282	419.68
			2019/12/31	91.0	7660526	1915132	38303	8%	7047684	1566621	4058	203338	35238	845722	394670	12153	40261	35238	5519366	424.63

序号	物业区域	建筑面积(m²)	租赁期	单位租金 (元/ 平方米/ 月)	年租金 (元)	押金 (元)	押金利息收入 (元)	空置率	租期内 年租金 毛收入 (元)	租期内 年运营 费用 (元)	房屋 重置价 (元 /m²)	维修费 (元)	管理费 (元)	房产税 (元)	营业税及附加	城镇土地 使用税	保险费 (元)	市场推广 费	租期内年 租金净收 益(元)	房地产收 益现值 (万元)
	广场401		2047/8/29	96.0	8081434	2020359	40407	5%	7677362	1683741	4058	203338	38387	921283	429932	12153	40261	38387	6034028	10899.09
5	星光天地商业广场501	8340.33	2015/12/31	67.5	4728969	1182242	23645	25%	3546727	872534	4058	169225	17734	425607	198617	10112	33506	17734	2697837	131.02
			2016/12/31	71.0	4974175	1243544	24871	20%	3979340	953000	4058	169225	19897	477521	222843	10112	33506	19897	3051211	279.58
			2017/12/31	75.0	5254410	1313603	26272	15%	4466249	1043565	4058	169225	22331	535950	250110	10112	33506	22331	3448955	298.14
			2018/12/31	79.0	5534646	1383662	27673	10%	4981181	1139343	4058	169225	24906	597742	278946	10112	33506	24906	3869511	315.56
			2019/12/31	83.0	5814881	1453720	29074	8%	5349691	1207886	4058	169225	26748	641963	299583	10112	33506	26748	4170879	320.89
			2047/8/29	87.0	6095116	1523779	30476	5%	5790360	1289850	4058	169225	28952	694843	324260	10112	33506	28952	4530986	8199.75
6	星光天地商业广场601	3075.48	2015/12/31	60.0	1550042	387511	7750	25%	1162532	294714	4058	62401	5813	139504	65102	3726	12355	5813	875568	42.52
			2016/12/31	63.0	1627544	406886	8138	20%	1302035	320662	4058	62401	6510	156244	72914	3726	12355	6510	989512	90.67
			2017/12/31	66.0	1705046	426262	8525	15%	1449289	348051	4058	62401	7246	173915	81160	3726	12355	7246	1109763	95.93
			2018/12/31	69.0	1782548	445637	8913	10%	1604293	376882	4058	62401	8021	192515	89840	3726	12355	8021	1236325	100.82
			2019/12/31	72.0	1860050	465013	9300	8%	1711246	396775	4058	62401	8556	205350	95830	3726	12355	8556	1323771	101.84
			2047/8/29	76.0	1963386	490847	9817	5%	1865217	425413	4058	62401	9326	223826	104452	3726	12355	9326	1449620	2631.16
7	星光天地商业广场602	3173.22	2015/12/31	60.0	1599301	399825	7997	25%	1199476	304085	4058	64384	5997	143937	67171	3850	12748	5997	903388	43.87
			2016/12/31	63.0	1679266	419817	8396	20%	1343413	330857	4058	64384	6717	161210	75231	3850	12748	6717	1020952	93.60
			2017/12/31	66.0	1759232	439808	8796	15%	1495347	359117	4058	64384	7477	179442	83739	3850	12748	7477	1145026	98.98
			2018/12/31	69.0	1839197	459799	9196	10%	1655277	388864	4058	64384	8276	198633	92696	3850	12748	8276	1275609	104.03
			2019/12/31	72.0	1919162	479791	9596	8%	1765629	409389	4058	64384	8828	211875	98875	3850	12748	8828	1365836	105.08
			2047/8/29	76.0	2025782	506446	10129	5%	1924493	438938	4058	64384	9622	230939	107772	3850	12748	9622	1495684	2714.77
	合计	54327.26																		86538.01

8.地下车位收益法价值

评估对象地下车库建筑面积 27,298.25 平方米,可出租车位数量为 524 个。根据车位收益法测算结果其地下车位价值为 4,432.79 万元。

(五)评估结论

投资性房地产账面原值 246,994,835.32 元,账面净值 243,237,388.56 元,评估值 909,708,000.00 元,评估增值 666,470,611.44 元,增值率 274.00%。评估增值原因主要因为近几年受区域经济发展的影响,商业类房地产市场价格有一定幅度的上涨,房地产价值有所增加。

四、机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括:机器设备、运输设备及其他设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示:

金额单位:人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
机器设备	42,860,409.50	41,503,163.22
运输设备	378,300.00	252,515.25
其他设备	641,525.72	378,653.17
设备类合计	43,880,235.22	42,134,331.64

(二)机器设备概况

1.概括

(1)机器设备

纳入评估范围的机器设备主要为商场专用货梯人梯、扶梯、冷却塔等。

(2)运输设备

纳入评估范围的车辆为别克牌商务车1辆,日常办公使用。目前车辆车况良好,能满足被评估单位日常公务及经营任务用车。

(3)其他设备(办公类)

纳入评估范围的其他设备主要是办公电子设备(如空调、打印机、电脑等)以及其他办公家具等。目前都可正常使用。

1.利用状况与日常维护

被评估单位建有较完善的设备管理制度,从设备采购到验收,安装试运转、设备运行、维护保养、修理,直至设备报废或处理的

全过程，均逐项明文规定，做到有章可循，有据可查，有法可依；公司较完善的设备管理制度，保证了设备的正常运行。

3.相关会计政策

(1)账面原值构成

中小型设备仅包括设备购置价。

运输设备账面原值中含车辆购置费、车辆购置附加税及少量手续费和牌照费。

(2)折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率%	年折旧率%
机器设备	5--12	3	19.40-8.08
运输设备	8--10	3	12.13-9.70
其它设备	5--12	3	19.40-8.08

(三)核实过程

1.发放并指导填写各类调查表

根据企业设备类资产的构成特点及资产申报评估明细表的内容，评估人员向企业有关管理部门及使用部门发放《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

2.初步审核申报明细表

评估人员对企业提供的申报明细表结合各类设备调查表、台账资料等进行检查，对申报表中的错误、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

3.现场勘察与核实

评估人员根据经过初步核对的申报明细表对设备类资产进行了现场勘察，勘察原则为覆盖各类、典型勘察。勘察内容包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；向企业设备管理人员和操作人员了解设备的技术性能、运行状况、维护管理情况等。在现场勘察的同时，评估人员查阅并收集了主要设备的购置合同或发票，了解设备账面原值的构成。

4.完善申报评估明细表

根据现场勘察结果进一步完善申报评估明细表，做到“账”、“表”、“实”相符。

5. 查验权属资料

对评估范围内设备的权属资料进行查验，如：核查设备的购置合同及发票，对于车辆等运输设备查验车辆的行驶证等产权证件。

(四) 评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

计算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

1. 重置全价的确定

(1) 运输车辆重置全价的确定

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。

车辆购置税根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定。牌照手续费根据车辆所在地相关规定确定内容及金额。运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价 = 含税购置价 + 含税购置价 / (1 + 17%) × 10% + 牌照费

(2) 电子设备重置全价的确定

对于电子设备，以市场购置价确定重置全价。

2. 综合成新率的确定

(1) 对于电子设备、办公用具等设备，参考其工作环境、设备的运行状况等，判定尚可使用年限后确定综合成新率。计算公式如下：

综合成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

(2) 对于普通运输车辆，依据最新颁布的机动车强制报废标准规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则来确定理论成新率。理论成新率取两种方法计算成新率的较低值。其中，经济行驶里程以规定中的“引导报废里程”为准。然后根据现场勘察情况确定观察法成新率，最后理论成新率与观察法成新率加权平均得到综合成新率，其公式为：

使用年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) $\times 100\%$

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程 $\times 100\%$

理论成新率=MIN(使用年限成新率, 行驶里程成新率)

观察法成新率: 通过现场勘察, 查阅历史资料, 向操作人员或管理人员进行调查等方式, 对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解, 并根据经验分析、判断车辆的新旧程度。

综合成新率=理论成新率 $\times 50\%$ +观察法成新率 $\times 50\%$

(3)评估值的确定

评估值=重置全价 $\times$ 综合成新率

(五)评估案例

案例: 别克GL8旅行车(表4-6-5第01号)

车辆名称: 别克GL8旅行车

证载权属: 苏州市瑞珀置业有限公司

车牌号码: 苏E527RY

车辆类型: 别克牌SGM6531ATA

额定载客: 7人

行驶里程: 52,600.00公里

生产厂家: 上海通用(沈阳)北盛汽车有限公司

启用日期: 2013年09月

账面原值: 378,300.00元

账面净值: 252,515.25元

1.车辆概况

该商务旅行车, 依据GB18352.3-2005国IV标准生产制造。

主要技术特性、规格及参数表

序号	型 号	别克(BUICK)牌SGM6531ATA型
1	发动机-型号/厂家	北盛汽车有限公司生产的LFW
2	发动机排量(ml)	2997
3	发动机-额定功率(Kw/rpm)	190//5600
4	发动机-最大输出扭矩(N.m/rpm)	115/3500-4500
5	燃烧种类	汽油

序号	型 号	别克(BUICK)牌SGM6531ATA型
6	最高车速(km/h)	192
7	变速器	手动5档
9	外形尺寸(mm)	5256×1878×1772,1800
10	额定载客人数	7
11	总质量/整备质量(kg)	2470//1930
12	轴距(mm)	3088
13	轮距-前轮(mm)	1593
14	轮距-后轮(mm)	1601
15	前轮/后轮-轮胎	175/65R15 84T

2.车辆重置全价的确定

根据网上查询并向当地经销商询价,得知该款车型零售价为338,000.00元。购置附加税按照车辆购置价格扣除增值税后的10%计取。

其他费用按照机动车辆现行交纳费用的规定取500.00元。

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= 338,000.00 + [338,000.00 \times 10\% / (1 + 17\%)] + 500.00 \\ &= 367,400.00 \text{元}\end{aligned}$$

3.车辆成新率的确定

(1)年限成新率的确定

截至评估基准日已使用1.82年,车辆保养状况良好,估算其尚可使用年限为13年,即:

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

$$\begin{aligned}&= 13 / (1.82 + 13) \times 100\% \\ &= 88\% (\text{取整})\end{aligned}$$

(2)里程成新率的确定

根据国家有关规定,该类车辆的法定最高行驶里程为600,000公里,该车辆截至评估基准日已行使52,600公里,则,

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

$$\begin{aligned}&= (600,000 - 52,600) / 600,000 \times 100\% \\ &= 91\%\end{aligned}$$

理论成新率 = MIN〔年限成新率, 里程成新率〕

$$\begin{aligned}&= \text{MIN}〔88\%, 91\%〕 \\ &= 88\%\end{aligned}$$

评估人员在该公司车辆管理人的陪同下,对该型汽车的静、动态进行了现场观察情况如下:

静态勘察:车辆整体外观完整,漆色有划痕,电度层有锈蚀处。底盘无变形,车灯齐全,门窗无损坏,车内部保养良好,仪表盘完整,指示准确。发动机舱内布置齐整,线路、蓄电池、水箱、风机、完整无损制系统可靠。

动态勘察:车辆启动平稳,发动机运转正常,怠速正常,手动档变速灵活,转向器轻便。前窗视角宽广,技术状态良好。

经评估人员现场勘察认为该车现场勘察情况与理论成新率基本一致,故观察法成新率取88%。

(3)综合成新率

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 50\% + \text{观察法成新率} \times 50\% \\ &= 88\% \times 50\% + 88\% \times 50\% \\ &= 88\%.\end{aligned}$$

4.评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 367,400.00 \text{元} \times 88\% \\ &= 323,310.00 \text{元}\end{aligned}$$

(六)评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表:

机器设备评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	42,860,409.50	41,503,163.22	0.00	0.00	-42,860,409.50	-41,503,163.22	-100.00	-100.00
运输设备	378,300.00	252,515.25	367,400.00	323,310.00	-10,900.00	70,794.75	-2.88	28.04
其他设备	641,525.72	378,653.17	511,780.00	405,520.00	-129,745.72	26,866.83	-20.22	7.10
设备类合计	43,880,235.22	42,134,331.64	879,180.00	728,830.00	-43,001,055.22	-41,405,501.64	-98.00	-98.27

机器设备账面原值43,880,235.22元,评估原值879,180.00元,评估减值43,001,055.22元,减值率98.00%;账面净值42,134,331.64元,评估净值728,830.00元,评估减值41,405,501.64元,减值率98.27%。

评估增减值原因主要如下:

1.机器设备主要为变电设备、扶梯、烟道等，作为房屋建筑物的附属设备与房屋建筑物作为整体评估，因此造成评估减值。

2.运输车辆评估原值减值主要原因，主要是近年来车辆的市场价格下降导致评估原值减值。车辆评估净值增值主要原因，评估采用的规定使用年限长于会计折旧年限导致评估净值增值。

3.其他设备评估原值减值是主要原因，受技术更新速度比较快的影响，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平导致评估减值。评估净值增值的主要原因，评估采用的经济耐用年限长于会计折旧年限导致评估净值增值。

五、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：应付票据、应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付票据	1,800,000.00
应付账款	144,259,406.45
预收款项	204,941,269.00
应交税费	2,056,690.51
其他应付款	63,314,076.90
流动负债合计	416,371,442.86

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的相关合同、完税证明以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

(三)评估方法

1.应付票据

评估基准日应付票据账面值 1,800,000.00 元，主要内容为被评估单位应付的工程款、设备款等款项。

评估人员检查了票据、应付票据备查簿等相关资料对应付票据的出票人、期限、承兑人等信息，对关联单位往来银行承兑汇票和商业承兑汇票进行了调查了解，确认应付票据业务属实，金额正确。应付票据以核实后的账面值确认为评估值。

应付票据评估值 1,800,000.00 元。

2.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 144,259,406.45 元。核算内容为被评估单位应付的工程款、设备款、装修款等款项。

评估人员向被评估单位调查了解了工程款、设备款等情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值 144,259,406.45 元。

3.预收账款

评估基准日预收账款账面价值 204,941,269.00 元。核算内容为预收预售商品房的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款的相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收账款评估值 204,941,269.00 元。

4.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 2,056,690.51 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：营业税、城市维护建设税、所得税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，

以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值 2,056,690.51 元。

5.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 63,314,076.90 元，核算内容为被评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应付股利、应交税费、长期应付款以外的其他各项应付、暂收的款项。主要为内部往来款及商业租赁保证金等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值 63,314,076.90 元。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付票据	1,800,000.00	1,800,000.00	0.00	0.00
应付账款	144,259,406.45	144,259,406.45	0.00	0.00
预收款项	204,941,269.00	204,941,269.00	0.00	0.00
应交税费	2,056,690.51	2,056,690.51	0.00	0.00
其他应付款	63,314,076.90	63,314,076.90	0.00	0.00
流动负债合计	416,371,442.86	416,371,442.86	0.00	0.00

六、非流动负债评估技术说明

纳入评估范围的非流动负债为长期借款。评估基准日长期借款账面值 194,000,000.00 元，主要内容为被评估单位上海浦东发展银行常熟支行抵押贷款。

评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。按照重要性原则，取得银行进账单，核对借款金额、到期日期、贷款利率，向银行进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。长期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

非流动负债评估值 194,000,000.00 元。

第四章 评估结论

一、苏州瑞珀置业具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	371,429,233.10	503,707,150.09	132,277,916.99	35.61
货币资金	40,092,549.25	40,092,549.25	0.00	0.00
应收票据	560,000.00	560,000.00	0.00	0.00
应收账款	9,528,935.50	9,528,935.50	0.00	0.00
减：坏账准备	0.00	0.00	0.00	
应收账款净值	9,528,935.50	9,528,935.50	0.00	0.00
预付款项	746,600.00	746,600.00	0.00	0.00
其他应收款	20,489,633.00	20,489,633.00	0.00	0.00
减：坏账准备	0.00	0.00	0.00	
其他应收款净值	20,489,633.00	20,489,633.00	0.00	0.00
存货	284,088,483.01	416,366,400.00	132,277,916.99	46.56
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净值	284,088,483.01	416,366,400.00	132,277,916.99	46.56
其他流动资产	15,923,032.34	15,923,032.34	0.00	0.00
二、非流动资产合计	295,871,720.20	920,937,362.58	625,065,642.38	211.26
长期股权投资	10,500,000.00	10,500,532.58	532.58	0.01
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资净值	10,500,000.00	10,500,532.58	532.58	0.01
投资性房地产原值	246,994,835.32	909,708,000.00	662,713,164.68	268.31
投资性房地产净额	243,237,388.56	909,708,000.00	666,470,611.44	274.00
固定资产原值	43,880,235.22	879,180.00	-43,001,055.22	-98.00
其中：设备类	43,880,235.22	879,180.00	-43,001,055.22	-98.00
固定资产净值	42,134,331.64	728,830.00	-41,405,501.64	-98.27
其中：设备类	42,134,331.64	728,830.00	-41,405,501.64	-98.27
固定资产净额	42,134,331.64	728,830.00	-41,405,501.64	-98.27
三、资产总计	667,300,953.30	1,424,644,512.67	757,343,559.37	113.49
四、流动负债合计	416,371,442.86	416,371,442.86	0.00	0.00
应付票据	1,800,000.00	1,800,000.00	0.00	0.00
应付账款	144,259,406.45	144,259,406.45	0.00	0.00
预收款项	204,941,269.00	204,941,269.00	0.00	0.00
应交税费	2,056,690.51	2,056,690.51	0.00	0.00
其他应付款	63,314,076.90	63,314,076.90	0.00	0.00
五、非流动负债合计	194,000,000.00	194,000,000.00	0.00	0.00
长期借款	194,000,000.00	194,000,000.00	0.00	0.00
六、负债合计	610,371,442.86	610,371,442.86	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	56,929,510.44	814,273,069.81	757,343,559.37	1,330.32

二、增减值原因分析

(一)流动资产账面值 371,429,233.10 元，评估值 503,707,150.09 元，评估增值 132,277,916.99 元，增值率 35.61%。增值原因主要是因为存货-开发成本中核算的常客隆广场项目周边近年商品房交易市场比较活跃，商品房市场售价有一定的涨幅，同时项目经过开发后有一定的开发利润，经评估形成评估增值。

(二)长期股权投资账面值 10,500,000.00 元，评估值 10,500,532.58 元，评估增值 532.58 元，增值率 0.01%。评估增值原因主要为：截至评估基准日，苏州瑞珀置业长投单位并未开展实际业务，只发生了部分款项的利息收入，造成评估增值。

(三)投资性房地产账面原值 246,994,835.32 元，账面净值 243,237,388.56 元，评估值 909,708,000.00 元，评估增值 666,470,611.44 元，增值率 274.00%。评估增值原因主要因为近几年受区域经济发展的影响，商业类房地产市场价格有一定幅度的上涨，房地产价值有所增加。

(四)机器设备账面原值 43,880,235.22 元，评估原值 879,180.00 元，评估减值 43,001,055.22 元，减值率 98.00%，账面净值 42,134,331.64 元，评估净值 728,830.00 元，评估减值 41,405,501.64 元，减值率 98.27%。

评估增减值原因主要如下：

1.机器设备主要为变电设备、扶梯、烟道等，作为房屋建筑物的附属设备与房屋建筑物作为整体评估，因此造成评估减值。

2.运输车辆评估原值减值主要原因是由于近年来车辆的市场价格下降导致。评估净值增值主要原因是由于评估采用的规定使用年限长于会计折旧年限导致。

3.其他设备评估原值减值是主要原因是由于受技术更新速度比较快的影响，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平导致。评估净值增值的主要原因是由于评估采用的经济耐用年限长于会计折旧年限导致。

第五章 特别事项说明

(一)苏州瑞珀置业向上海浦东发展银行股份有限公司取得长期借款 194,000,000.00 元,是以常客隆星光天地商业广场项目土地使用权(常国用(2011)第 25279 号)作为抵押物,抵押期限自 2013 年 11 月 15 日起至 2015 年 8 月 28 日止。

(二)纳入评估范围的投资性房地产未办理房产证,建筑面积根据《常熟市房屋建筑面积测绘报告》申报,实际面积以最终办理的产权证证载面积为准,此次评估未考虑该权证不完善因素对评估结论的可能影响。

第十部分 高淳县悦达置业有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称:高淳县悦达置业有限公司(以下简称“高淳悦达置业”)

法定住所:南京市高淳区淳溪镇镇兴路 168 号 1 幢

法定代表人:裴仁平

注册资本:壹亿陆仟万元整

公司类型:有限责任公司(法人独资)

经营范围:房地产开发与经营;投资与资产管理;物业管理;房屋租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

二、历史沿革

公司成立。2011 年 5 月 27 日,江苏悦达置业有限公司投资设立高淳悦达置业,注册资本 2,000.00 万元,江苏悦达置业有限公司持有高淳悦达置业 100%的股权。

第一次增资。2015 年 4 月 30 日,根据股东会决议,高淳悦达置业新增注册资本至人民币 1.6 亿元。新增注册资本全部由江苏悦达置业有限公司认缴,此次增资后,江苏悦达置业有限公司持股比例未发

生变化。

第一次股权转让。2015 年 5 月 26 日，根据股东会决议，江苏悦达置业有限公司将其持有高淳悦达置业 100%的股权转让给海南供销大集控股有限公司。此次股权转让后，海南供销大集控股有限公司持有高淳悦达置业 100%的股权，高淳悦达置业股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
海南供销大集控股有限公司	16,000.00	100.00%
合计	16,000.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

三、公司产权及经营管理结构

高淳悦达置业下设综合部、财务部、开发部、工程部、运营部等 5 个职能部门。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	14,275.96	19,673.26	20,699.61
总负债	12,846.75	18,414.86	5,541.48
净资产	1,429.22	1,258.40	15,158.13
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	-	-	-
利润总额	-263.66	-170.82	-100.27
净利润	-263.66	-170.82	-100.27

第二章 主要资产概况

高淳悦达置业纳入评估范围的主要资产包括存货、机器设备、在建工程和土地使用权等。实物资产的类型及特点如下：

(一)存货

存货包括在库周转材料和在用低值易耗品。在库周转材料主要为办公耗材；在用低值易耗品为在用的厨房用品。

(二)机器设备

纳入评估范围的机器设备类资产包含运输设备和其他设备，分布于高淳悦达置业办公楼内。

(三)在建工程

纳入评估范围的在建工程主要为高淳悦达置业正在开发中的“悦达家乐福购物广场”项目。委估房地产房屋主体结构及二次结构已全部完成，一层 VRV 多联机空调已完成铜管安装及部分室内机安装，2-4 层空调系统大部分已安装完成。

(四)土地他使用权

纳入本次评估范围的土地使用权 1 宗，权证编号：宁高国用(2011)第 02266 号，证载权利人：高淳县悦达置业有限公司，土地使用权类型为出让，土地用途为批发零售用地，土地使用权总面积为 9,951.4 平方米，土地使用权终止日期为 2051 年 9 月 29 日，至评估基准日，剩余土地使用年期为 36.25 年。

第三章 评估说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、其他应收款和存货。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	1,010,772.07
其他应收款	100,943.15
减：坏账准备	0.00
其他应收款净值	100,943.15
存货	4,246.55
减：存货跌价准备	0.00
存货净值	4,246.55
流动资产合计	1,115,961.77

(二)核实过程

核实过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估申报明细表，按照评估规范的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据企业提供的流动资产评估资料，首先对财务总账、明细账和资产评估申报明细表进行互相核对，对名称不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，做到账表相符。

2.现场查点：评估人员与财务处等部门有关人员，对实物性资产进行了抽查盘点。

第三阶段：经过资产核实，未发现核实结果与账面纪录存在差异的情况。

同时编制相应评估汇总表，撰写评估技术说明。

(三)评估方法

1.货币资金

货币资金核算内容为银行存款。

评估基准日银行存款账面价值 1,010,772.07 元，为人民币存款。核算内容为高淳悦达置业存放在南京银行高淳支行和宁波银行南京分行营业部等金融机构的存款。

评估人员对每户银行存款都进行了函证，并取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值 1,010,772.07 元。

2.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 100,943.15 元，核算内容为被评估单位除应收票据、应收账款、预付账款等以外的其他各种应收及暂付款项。核算内容为应收的备用金、保证金和职工统筹等。评估基准日其他应收款未计提坏账准备，其他应收款账面净额 100,943.15 元。

评估人员向被评估单位调查了解了保证金情况、客户构成及资信情况、历史年其他应收账款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽

查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，具体评估方法如下：

(1)对有充分证据表明可以全额回收的其他应收账款以账面余额作为评估值；

(2)对可能有部分不能回收或有回收风险的其他应收账款，采用账龄分析法确定风险损失金额，从而预计其他应收账款可收回金额。

其他应收款评估值 98,140.91 元。

3.存货

存货包括在库周转材料和在用低值易耗品，账面金额为 4,246.55 元，未计提存货跌价准备。

(1)在库周转材料

评估基准日在库周转材料账面余额 2,037.55 元，核算内容为库存的各种周转材料，包括笔、档案盒、路由器等办公耗材。截止评估基准日在库周转材料未计提跌价准备，账面价值 2,037.55 元。

评估人员向被评估单位调查了解了在库周转材料的采购模式、供需关系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。评估人员和被评估单位存货管理人员共同对在库周转材料进行了抽盘，并对在库周转材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日原材料数量、金额一致。

被评估单位在库周转材料账面单价皆很小，价值构成均只有购置价。

经核实，购置日期距离基准日较近，市场价格变化不大。以经核实后的数量乘以市场购置价计算确定评估值。

原材料评估值 2,037.55 元。

(2)在用低值易耗品

评估基准日在用低值易耗品账面价值 2,209.00 元，主要为在用的厨房用品。

在用低值易耗品评估方法同机器设备。

在用低值易耗品的评估值 1,570.00 元。

存货评估值 3,607.55 元。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	1,010,772.07	1,010,772.07	0.00	0.00
其他应收款	100,943.15	98,140.91	-2,802.24	-2.78
减：坏账准备	0.00	0.00	0.00	
其他应收款净值	100,943.15	98,140.91	-2,802.24	-2.78
存货	4,246.55	3,607.55	-639.00	-15.05
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净值	4,246.55	3,607.55	-639.00	-15.05
流动资产合计	1,115,961.77	1,112,520.53	-3,441.24	-0.31

流动资产账面值 1,115,961.77 元，评估值 1,112,520.53 元，评估减值 3,441.24 元，减值率 0.31%，减值原因为其他应收款中刘凯和诸文波的备用金已确认为无法收回的款项以及存货中在用低值易耗品市场价格整体呈现下降趋势导致评估减值。

二、机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：运输设备和其他设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
运输设备	407,311.00	168,920.97
其他设备	87,385.00	39,315.35
合计	494,696.00	208,236.32

(二)机器设备概况

1.概况

(1)运输车辆

本次申报评估的运输车辆共计2辆，车辆类型为普通客车和小轿车。品牌为起亚和上海大众。截止评估基准日，申报车辆均在用，车况良好，能满足被评估单位日常公务及经营任务用车。

(2)其他设备

本次申报评估的其他设备共计**25**项，主要为服务于高淳悦达置业办公使用的电子设备、办公用桌椅以及其他零星设备。主要包括电脑、复印机、空调、保险柜、办公家具等。

2.利用状况与日常维护

在设备管理工作中，被评估单位制定和完善了一套生产管理手册，涵盖了设备维护、维修保养管理等，从而做到资产管理各项工作有章可循。设备修理坚持先维修、后使用的原则，以预防为主、维护保养和计划检修并重的方针，实行专群结合、群管群修的方法，有计划地组织好设备检修工作，保证设备经常处于良好状态，延长设备的使用寿命，为企业的发展提供必需的物质基础。

3.相关会计政策

(1)账面值构成

运输设备的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及牌照费等构成。

电子设备的账面原值主要由设备购置价等构成。

(2)折旧方法

企业采用年限平均法计提折旧，各类设备资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率均按海航集团统一规定执行。

(三)核实过程

1.发放并指导填写各类调查表

根据企业设备类资产的构成特点及资产申报评估明细表的内容，评估人员向企业有关管理部门及使用部门发放《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

2.初步审核申报明细表

评估人员对企业提供的申报明细表结合各类设备调查表、台账资料等进行检查，对申报表中的错误、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

3.现场勘察与核实

评估人员根据经过初步核对的申报明细表对设备类资产进行了现场勘察，勘察原则为覆盖各类、典型勘察。勘察内容包括：现场核

对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；向企业设备管理人员和操作人员了解设备的技术性能、运行状况、维护管理情况等。在现场勘察的同时，评估人员查阅并收集了主要设备的购置合同或发票，了解设备账面原值的构成。

4.完善申报评估明细表

根据现场勘察结果进一步完善申报评估明细表，做到“账”、“表”、“实”相符。

5.查验权属资料

对评估范围内设备的权属资料进行查验，如：核查设备的购置合同及发票，对于车辆等运输设备查验车辆的行驶证等产权证件。

(四)评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1.重置全价的确定

(1)运输车辆重置全价的确定

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。计算公式如下：

重置全价=含税购置价+含税购置价/(1+17%)×10%+牌照费

(2)电子设备重置全价的确定

对于电子设备，以市场购置价确定重置全价。

2.综合成新率的确定

(1)对于电子设备、办公用具等设备，参考其工作环境、设备的运行状况等，判定尚可使用年限后确定综合成新率。计算公式如下：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(2)对于普通运输车辆，依据最新颁布的机动车强制报废标准规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则来确定理论成新率。理论成新率取两种方法计算成新率的较低值。其中，经济行驶里程以规定中的“引导报废里程”为准。然后根据现场勘察情况确定观

察法成新率，最后理论成新率与观察法成新率加权平均得到综合成新率，其公式为：

使用年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)
×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程
×100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率，行驶里程成新率)

观察法成新率：通过现场勘察，查阅历史资料，向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并根据经验分析、判断车辆的新旧程度。

综合成新率=理论成新率×50%+观察法成新率×50%

3.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(五)典型案例

案例：起亚智跑轿车(固定资产表4-6-5 序号：1号)

牌照号：苏A8AY53

厂牌型号：智跑yQz6440A

启用日期：2011年11月

已行驶公里：245,000.00公里

账面原值：211,684.00元

账面净值：87,790.07元

主要技术参数如下：

排量(ml)：1,998

功率(kw)：120

总质量：1,980(Kg)

整备质量：1,423(Kg)

额定载客：5(人)

接近角/离去角：22.7/28.2(°)

前悬/后悬：890/910(mm)

轴荷：1,033/947

轴距：2,640(mm)

前轮距：1,614

后轮距：1,615

外形尺寸：4,440×1,855×1,660(mm)

1.重置全价的确定

重置全价=车辆购置价+含税购置价×购置税税率/(1+增值税税率)+其它费用

根据网上查询并向当地经销商询价，得知该款车型零售价为153,000.00元。

购置附加税按照车辆购置价格扣除增值税后的10%计取。

其他费用按照机动车辆现行交纳费用的规定取500.00元。

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= 153,000.00 + [153,000.00 \times 10\% / (1 + 17\%)] + 500.00 \\ &= 166,600.00(\text{元})(\text{百位取整})\end{aligned}$$

2.综合成新率的确定

(1)年限及里程成新率

该车至评估基准日已使用年限为3.58年，估算其尚可使用年限为11年，即：

$$\begin{aligned}\text{使用年限成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \\ &\times 100\%\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}&= 11 / (3.58 + 11) \times 100\% \\ &= 75\%(\text{取整})\end{aligned}$$

根据有关文件，该车规定行驶里程为600,000.00公里，截止评估基准日，已行驶公里为245,000.00公里，则：

$$\begin{aligned}\text{行驶里程成新率} &= (600,000.00 - 245,000.00) / 600,000.00 \times 100\% \\ &= 59\%(\text{取整})\end{aligned}$$

根据孰低原则，确定理论成新率，即：

$$\begin{aligned}\text{理论成新率} &= \text{MIN}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) \\ &= \text{MIN}(75\%, 59\%) \\ &= 59\%\end{aligned}$$

(2)观察法成新率的确定

经评估人员对该车进行现场勘察结果如下：

静态检查：外观：门窗整洁，车身光亮。前后灯明亮无损坏。螺母无松动。车内装饰及座椅状况良好，轮胎磨损正常。备胎、灭火器、故障警示牌、随车工具等齐全完好。

动态检查：方向机总成灵活，仪器仪表指示准确；起动加速平稳，无异常声响，温度正常。变速较轻，无撞击声。车底盘无变形。该车加速性好，行驶平稳。紧急制动时，制动距离符合要求，刹车轨迹左右基本一致。发动机燃烧充分，尾气排放合格。润滑油呈淡黄透明色，洁净。

经评估人员现场勘察认为该车现场勘察情况与理论成新率基本一致，故观察法成新率取59%。

(3)综合成新率

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 50\% + \text{观察法成新率} \times 50\% \\ &= 59\% \times 50\% + 59\% \times 50\% \\ &= 59\%\end{aligned}$$

3.评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 166,600.00 \times 59\% \\ &= 98,290.00(\text{元})(\text{十位取整})\end{aligned}$$

(六)评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

机器设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
运输设备	407,311.00	168,920.97	348,200.00	203,620.00	-59,111.00	34,699.03	-14.51	20.54
其他设备	87,385.00	39,315.35	71,120.00	27,340.00	-16,265.00	-11,975.35	-18.61	-30.46
合计	494,696.00	208,236.32	419,320.00	230,960.00	-75,376.00	22,723.68	-15.24	10.91

机器设备账面原值 494,696.00 元，评估原值 419,320.00 元，评估减值 75,376.00 元，减值率 15.24%；账面净值 208,236.32 元，评估净值 230,960.00 元，评估增值 22,723.68 元，增值率 10.91%。评估增减值原因如下：

1.运输设备

评估原值减值主要原因是车辆市场价格整体呈现下降趋势；评估净值增值主要原因是企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限。

2.其他设备

其他设备评估原值和评估净值均减值，原值减值主要原因是电子类设备的市场价格整体呈下降的趋势；净值减值主要原因是由于原值评估减值。

三、在建工程评估技术说明

(一)评估范围

纳入本次评估范围内的在建工程为“悦达家乐福购物广场”项目，位于南京市高淳区镇兴路 138 号，评估基准日，资产账面价值 120,228,150.41 元。

(二)项目概况

“悦达家乐福购物广场”项目位于南京市高淳区镇兴路 138 号，于评估基准日，该项目已取得《建设用地规划许可证》(地字第 320125201280009 号)、《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用证》(宁高国用(2011)第 02266 号)、《建设工程规划许可证》(建字第 320125201380020 号)及《建筑工程施工许可证》(编号：320125020130072)。

“悦达家乐福购物广场”项目于 2013 年 7 月开始开工建设，预计正常将于 2015 年 12 月末竣工。

1.权益状况

(1)土地权益状况

根据被评估单位提供的《国有土地使用证》(宁高国用(2011)第 02266 号)，证载“悦达家乐福购物广场”项目用地位于淳溪镇栗园路 51 号，地号为 251000190311，证载土地使用权人为高淳县悦达置业有限公司，土地使用权类型为出让，土地用途为批发零售用地，土地使用权总面积为 9,951.40 平方米，土地使用权终止日期为 2051 年 9 月 29 日，至评估基准日，剩余土地使用年期为 36.25 年。

(2)房屋建筑物权益状况

根据被评估单位提供的《建设工程规划许可证》(建字第 320125201380020 号),“悦达家乐福购物广场”项目规划总建筑面积 39,445.08 平方米,其中规划地上建筑共 4 层,总建筑面积为 24,492.93 平方米;规划地下建筑共 2 层,总建筑面积为 14,952.15 平方米(不计容),评估对象规划计容总建筑面积为 24,281.25 平方米。

(3)他项权利状况

委估房地产于评估基准日时无抵押、担保等他项权利。

2.实物状况

(1)土地的实物状况

委估房地产“悦达家乐福购物广场”位于南京市高淳区镇兴路 138 号,所在宗地四至为:东至栗园路,南至栗园路,西至淳安北村小区,北至镇兴路。

评估对象所在宗地地势较平坦,形状不规则,于评估基准日时土地开发程度为宗地外“六通”(通路、通电、通讯、供水、排水、通燃气)及宗地内场地平整。

(2)房屋建筑物的实物状况

委估房地产建筑主体为现浇钢筋砼结构,总层数地上 4 层,地下 2 层,建筑总高度 23.9m,1 层层高 4.8m,2 层、3 层层高 5.2m,4 层局部层高 8.55m,其余部分层高 4.45m,地下 1 层层高 4.0m,地下 2 层层高 3.6m,局部设备房加深。

于评估基准日时,委估房地产房屋主体结构及二次结构已全部完成,一层 VRV 多联机空调已完成铜管安装及部分室内机安装,2-4 层空调系统大部分已安装完成。委估房地产室内及室外消防系统基本完成,消防排烟系统及消防自动报警系统已基本完成。水、电、气工程中地上 1 层的桥架、风管、风口、给排水管、空调冷凝管已结束,部分空调内机、配电箱完成安装;2-3 层桥架、风管、风口、给排水管安装工作正在进行,局部需做调整,4 层给排水管已安装结束。于评估基准日委估房地产内部已安装两部客梯及两部货梯,扶梯需待 2-3 层布局调整后再进行安装。

于评估基准日委估房地产外立面喷暗色真石漆,外墙铝合金门窗工程已基本完成(剩余四层玻璃幕墙及一层沿街面外门窗工程及外墙灯箱与亮化工程未完成),防火门及防火卷帘已按图纸全部安装结束。地下1层及地下2层地坪浇盖结束,墙面、天棚、柱、梁已批二遍腻子,地上1层墙面、天棚、柱、梁抹灰已完成;地上2-3层墙面、天棚、柱、梁抹灰完成;天棚、柱、梁已批二遍腻子;地上4层墙面、天棚、柱、梁抹灰完成。楼梯间:TL3、3L7、3L9地砖铺贴完成;TL1、TL2、TL4、TL5、TL6、TL8水泥砂浆抹面;所有楼梯墙面、天棚、柱、梁已批二遍腻子,扶手已完成安装。

此外,于评估基准日委估房地产室外雨污水系统已完成,污水排出已与市政接通,但雨水与市政尚未接通;外线供电已接入工地变电所附近,室外回填土及管线工程已完工,剩余室外道路、铺装及绿化工程正待开展。

3.评估对象账面情况

评估范围内的资产为在建工程,资产账面价值 120,228,150.41 元。

(三)评估步骤和方法

1.核查资料

根据资产评估的原则和程序,首先指导和帮助被评估单位填写“清查评估明细表”,根据被评估单位提供的评估资料,进行房地产权属状况、房地产面积、账面价值及使用维护状况等情况的核实。

2.现场勘查

根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况,评估人员在相关人员的配合下,按照资产评估准则的规定,对评估对象进行了现场勘察。经现场勘查其装修、维护及使用等状况,并根据实际情况填写了房屋实地情况调查表。

3.社会及市场调查

就本次评估涉及到的评估对象、评估人员进行广泛的有针对性的市场调查,调查了解了周边类似房地产市场交易实例等有关资料,取得房地产评估的作价依据。

4.评定估算

根据收集掌握的有关资料，运用上述评估方法，并掌握评估对象的性质、土地使用年限、房地产的楼层、装修、设备设施等条件，对评估对象进行综合评定估算。

5.评估方法

评估对象已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，并结合本项目特点以及账面价值的构成，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估。

假设开发法评估具体测算步骤如下：

(1)调查待开发房地产的基本情况；

(2)选择最佳的开发利用方式；

(3)估计开发建设期；

(4)预测开发完成后的房地产价值；

(5)估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加、投资利息、合理利润。

在建工程价值=开发完成后的房地产价值-续建成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-投资利润

(四)评估过程

1.假设开发法定义及测算公式：

假设开发法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和销售税费等，以价格余额来估算在建工程价格的方法。公式如下：

在建工程价值=开发完成后的房地产价值-续建成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-投资利润

估价过程如下：

假设开发法评估具体测算步骤：

(1)调查待开发房地产的基本情况；

(2)选择最佳的开发经营方式；

(3)估计开发建设期；

(4)预测开发完成后的房地产价值；

(5)估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销

售税金及附加、投资利息、投资利润。

(6)确定在建工程价值。

2.确定项目建设开发经营期

根据评估人员现场勘查完工状况,假设以评估对象现状建设规模达到交付使用条件,后续开发期为 6 个月。

3.确定开发经营方式及收益建筑面积

根据被评估单位提供的资料及相关人员介绍,“悦达家乐福购物广场”项目计划开发的主要产品为商业及配套地下停车位,评估对象可收益面积仅为地上商业部分,开发经营方式为对外租赁,具体情况详见下表:

序号	业态	总收益建筑面积 (m ²)	楼层	各层可收益面积 (m ²)	经营方式
1	商业	24,123.00	1层	6,448.00	出租
			2层	6,864.00	
			3层	6,778.00	
			4层	4,033.00	

4.确定开发完成后的房地产价值

根据被评估单位提供的《建设工程规划许可证》(建字第 320125201380020 号)、《建筑工程施工许可证》(编号: 320125020130072)、施工平面图及等资料及“悦达家乐福购物广场”项目可收益面积确认表等资料及相关人员介绍,委估房地产预计装修标准是外墙为真石漆配玻璃幕墙,内部墙面抹白灰、顶棚为混凝土结构层、地面为水泥砂浆,公共部位精装修。由于该项目地上商业建成后的经营方式为对外出租,本次评估根据其实际情况采用收益法确定建成后的房地产市场价格,具体的测算过程如下:

(1)房地产年总收益的计算

①委估房地产租金水平的确定

根据评估基准日时与委估房地产同区域、功能相类似的房地产市场租赁价格、委估房地产的区位状况及实物状况,结合该区域房地产市场发展趋势,确定委估房地产租金价格。

对于商业性房地产租金价格本次评估采用市场法进行确定,选取近期租赁市场成交的与委估房地产同区域、功能相类似的三个比较实

例，然后进行各项因素修正进而得到委估房地产的平均租金水平。

商业房地产因其楼层的差异其市场价格水平有所差异，本次测算首先测算出委估房地产中商业 1 层的市场租金水平，之后通过对其它楼层商业房地产进行楼层情况修正，确定其余楼层市场租金水平。

商业市场租金调查表

案例名称 特征要素	苏果超市天河店	苏果超市宝塔路店	镇兴路沿街商铺
租赁单价(元/m ² ·天)	3.78	3.6	3.4
价格内涵	建筑面积租金	建筑面积租金	建筑面积租金
交易时间	2015年6月	2015年6月	2015年6月
交易情况	正常	正常	正常
房屋坐落	天河路与镇北路交汇处西南侧	镇兴路与北漪路交汇处西南侧	镇兴路
房屋用途	商业	商业	商业
建筑面积 (m ²)	32	38	138
案例所处楼层	1	1	1
付款方式	押一付三	押一付三	押一付三
装修状况	公共区域精装修，独用区域一般精装	公共区域精装修，独用区域精装修	公共区域简装修，独用区域一般精装

对上述租赁案例进行交易情况、市场状况以及区位状况、实物状况进行调整。其中区位状况考虑的因素有：交通便捷度、自然人文环境质量、距商业中心距离、客流量、基础设施、公共配套设施等；实物状况考虑的因素有：公共部分因素、户内部分因素等等。经综合修正后得出 1 层商业的租赁单价，见下表：

一层商业租金市场法测算表

项目	单位	可比实例1	可比实例2	可比实例3
一、租赁单价	(元/m ² ·天)	3.78	3.6	3.4
二、成交日期	年 月	2015年6月	2015年6月	2015年6月
三、建立比较基准后价格		3.78	3.6	3.4
统一面积内涵价格		3.78	3.6	3.4
统一付款方式后价格		3.78	3.6	3.4
统一价格单位后价格		3.78	3.6	3.4
四、交易情况修正后价格		3.78	3.6	3.4
交易情况修正系数	%	100%	100%	100%
五、市场状况调整后价格		3.78	3.6	3.4
市场状况调整系数	%	100%	100%	100%
六、房地产状况调整后价格		3.6	3.8	3.7
区位状况调整后价格		3.591	3.672	3.468
区位状况调整系数	%	95%	102%	102%
实物状况调整后价格		3.78	3.694	3.587
实物状况修正系数	%	100%	104%	106%
权益状况调整后价格		3.78	3.6	3.4

项目	单位	可比实例1	可比实例2	可比实例3
权益状况修正系数	%	100%	100%	100%
七、测算结果	(元/m ² ·天)	3.69		

根据上述测算，确定评估基准日委估房地产中商业一层市场租金为 3.69 元/平方米·天。

评估人员依据对评估对象房地产周边商业房地产的市场调查资料、待估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定商业 1 层租金价格为 3.69 元/平方米·天；对其进行楼层的修正，根据评估人员对委估房地产所在区域的商业房地产市场调查分析，商业房地产因楼层不同对价值有一定影响，测算结果如下表：

层数	楼层修正	租金(元/平方米·天)
一层	100%	3.69
二层	60%	2.21
三层	50%	1.85
四层	45%	1.66

根据评估人员调查了解高淳区近年来的商业物业租金增长情况，租金价格水平增长率在 2%-4%之间，考虑到本次评估房地产所在的区位情况及其实物状况，本次评估以评估基准日的租金价格为基准价格，在未来的租金价格水平按每年 3%增长。

②空置率的确定

根据评估人员对高淳区商业房地产的市场调查，评估对象房地产所处区域该类房地产空置率水平一直稳定在 3%-8%之间。考虑到评估对象房地产在区域内的位置、楼层、临街状况及进深、建筑装修情况等个别因素，经综合分析后，评估人员确定空置率为 5%。

③年总收益

房地产年总收益包括租金收入以及房地产出租押金收入，其中押金收入考虑到当地出租市场操作惯例，押 1 个月的租金，则押金收入按照 1 个月租金的年利率计算。

房地产年总收益=租金单价×总建筑面积×(1-空置率)×可出租率×365+押金(一般为一个月租金)×一年期银行定期存款利率

(2)年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税

金，一般包括房屋维修费、管理费、房产税、营业税及附加、保险费、城镇土地使用税、租赁中介费。各项费用取值计算过程如下：

①房屋维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，一般按房屋重置价的 0.5% 计算。根据本公司搜集的建筑材料、设备、人工价格等建安成本资料，同时评估人员参考了南京市高淳区近年类似房产的建筑水平，并结合企业预算成本资料，综合确定评估对象的房屋重置价为 3,150.00 元/平方米。

建筑物重置成本计算表

序号	项目名称	单价	内容	单位
1	建安工程造价	2,200	综合单价	
2	红线内市政	176	按建安工程造价的8%	8%
3	小区配套			
4	建造成本	2,376	前三项之和	
5	管理费用	71	按建安工程造价的3%计	3%
6	专业人士费用	71	按建造成本的3%计	3%
7	小计	2,519	前三项之和	
8	贷款利息	145	建设期按2年计	5.25%
9	利润	504	按小计的20%计取	20%
10	建安综合成本	3,150		

维修费=房屋重置单价×建筑面积×0.5%

②管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年房地产总收益的一定比例确定，取管理费率为 2%。

管理费=(房地产年总收益-押金利息收入)×管理费率

③房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号)，房产税的税率，依照年房地产总收益计算缴纳的，税率为 12%。

房产税=(房地产年总收益-押金利息收入)×12%

④营业税、城市维护建设税及教育费附加：评估基准日，南京市高淳区营业税率、城市维护建设税、教育费附加费及地方教育附加综合税率为 5.6%。

营业税率、城市维护建设税、教育费附加费及地方教育附加
=(房地产年总收益-押金利息收入)×5.6%

⑤保险费：指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置现值的 1% 计，本次委估房地产的重置价为 3,150.00 元/平方米。

保险费=房产重置单价×房屋建筑面积×1‰

⑥城镇土地使用税：根据《南京市城镇土地使用税税率表》，委估房地产位于南京市高淳区政府所在地，城镇土地使用税的缴费标准为 3 元/平方米/年。

城镇土地使用税=土地面积×3 元/平方米

⑦租赁中介费：指委托中介对外出租房屋支付的中介服务费用，根据委估房地产的实际情况，整体招商工作均为企业自行负责，故本次租赁中介费取 0。

⑧房地产年总费用：

年总费用合计=房屋维修费+管理费+房产税+营业税及教附加+保险费+城镇土地使用税+租赁中介费

(3)年租金净收益

年租金净收益=房地产年总收益-年总费用

(4)报酬率

累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是指没有风险或风险极小的投资报酬率，一般选取同一时期的国债利率或银行存款利率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

累加法的一个细化公式为：

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

其中：①投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定具有一定风险性的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，不然就不会投资。②管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。③缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿房地产与股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱。④

投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资(如可以抵押贷款)，从而投资者会降低所要求的报酬率。

累加法计算报酬率见下表：

项 目	数值
安全利率	2.5%
投资风险补偿率	3.0%
管理负担补偿率	1.0%
缺乏流动性补偿率	1.0%
投资带来的优惠率	-1.0%
报酬率	6.5%

(5)收益年限

委估房地产为钢混结构，经济耐用寿命为 60 年；委估房地产所占宗地土地使用年期至 2051 年 09 月 29 日，至评估基准日剩余土地使用年期 36.25 年。考虑到评估对象土地使用权出让合同未明确约定土地到期后具体以何种方式处理该土地使用权及地上建筑物，具有较大的不确定性，因此无法预测其到期之后是否能再次取得该宗地的土地使用权和预计会发生的相关费用；且随着建筑物使用年限的增加，建筑物的内部结构、装修及设计功能将随之老化，其租金水平的增长将会放缓甚至出现租金降低的情况，同时维护成本则相应增加，随着后期年净收益的下降，经过较长年限的折现之后，对房地产价值的影响已经很小，因此本次评估经综合考虑后根据孰短原则，以土地剩余年限确定评估对象剩余的收益年限，即委估房地产剩余的收益年限为 36.25 年。

(6)收益法评估结果的确定

详细计算过程见房地产收益法计算表：

西安民生集团股份有限公司拟发行股份购买海南供销大集控股有限公司 100%股权项目评估说明

序号	所在层数	租赁建筑面积 (m²)	评估基准日	租期内外	合同到期日	剩余租期 (年)	折现年期 (年)	单位建筑面积租金 (元/m²/天)	月租金 (元)	押金 (元)	押金利息收入 (元)	空置率	租期内年租金毛收入 (元)	租期内年运营费用 (元)	房屋重置价 (元/m²)	维修费 (元)	管理费 (元)	房产税 (元)	营业税及附加	保险费 (元)	城镇土地使用税	租赁中介费	租期内年租金净收益 (元)	报酬率	房地产收益现值 (万元)
1	高淳悦达广场 1 层	6448	2015/6/30	租期外	2015/12/31	0.17	0.50	3.69	723707.40	723707.40	14474.15	5%	8250264.36	1746899.01	3150	101556	165005.29	990031.72	462014.80	20311.2	7980	0	6,517,839.50	6.50%	105.26
				租期外	2016/12/31	1.00	1.50	3.80	745418.62	745418.62	14908.37	5%	8497772.29	1795410.57	3150	101556	169955.45	1019732.67	475875.25	20311.2	7980	0	6,717,270.09	6.50%	611.18
				租期外	2017/12/31	1.00	2.50	3.91	767781.18	767781.18	15355.62	5%	8752705.46	1845377.48	3150	101556	175054.11	1050324.66	490151.51	20311.2	7980	0	6,922,683.60	6.50%	591.43
				租期外	2018/12/31	1.00	3.50	4.03	790814.62	790814.62	15816.29	5%	9015286.62	1896843.37	3150	101556	180305.73	1081834.39	504856.05	20311.2	7980	0	7,134,259.54	6.50%	572.30
				租期外	2019/12/31	1.00	4.50	4.15	814539.05	814539.05	16290.78	5%	9285745.22	1949853.26	3150	101556	185714.90	1114289.43	520001.73	20311.2	7980	0	7,352,182.74	6.50%	553.79
				租期外	2051/9/29	31.75	4.50	4.28	838975.23	838975.23	16779.50	5%	9564317.58	2004453.44	3150	101556	191286.35	1147718.11	535601.78	20311.2	7980	0	7,576,643.64	6.50%	10721.90
2	高淳悦达广场 2 层	6864	2015/6/30	租期外	2015/12/31	0.17	0.50	2.21	461403.80	461403.80	9228.08	5%	5260003.32	1169185.26	3150	108108	105200.07	631200.40	294560.19	21621.6	8495	0	4,100,046.14	6.50%	66.22
				租期外	2016/12/31	1.00	1.50	2.28	475245.91	475245.91	9504.92	5%	5417803.42	1200114.07	3150	108108	108356.07	650136.41	303396.99	21621.6	8495	0	4,227,194.27	6.50%	384.62
				租期外	2017/12/31	1.00	2.50	2.34	489503.29	489503.29	9790.07	5%	5580337.52	1231970.75	3150	108108	111606.75	669640.50	312498.90	21621.6	8495	0	4,358,156.84	6.50%	372.33
				租期外	2018/12/31	1.00	3.50	2.41	504188.39	504188.39	10083.77	5%	5747747.65	1264783.14	3150	108108	114954.95	689729.72	321873.87	21621.6	8495	0	4,493,048.28	6.50%	360.43
				租期外	2019/12/31	1.00	4.50	2.49	519314.04	519314.04	10386.28	5%	5920180.08	1298579.89	3150	108108	118403.60	710421.61	331530.08	21621.6	8495	0	4,631,986.47	6.50%	348.89
				租期外	2051/9/29	31.75	4.50	2.56	534893.46	534893.46	10697.87	5%	6097785.48	1333390.56	3150	108108	121955.71	731734.26	341475.99	21621.6	8495	0	4,775,092.79	6.50%	6783.68
3	高淳悦达广场 3 层	6778	2015/6/30	租期外	2015/12/31	0.17	0.50	1.85	381403.71	381403.71	7628.07	5%	4348002.28	988700.65	3150	106753.5	86960.05	521760.27	243488.13	21350.7	8388	0	3,366,929.70	6.50%	54.38
				租期外	2016/12/31	1.00	1.50	1.91	392845.82	392845.82	7856.92	5%	4478442.34	1014266.90	3150	106753.5	89568.85	537413.08	250792.77	21350.7	8388	0	3,472,032.36	6.50%	315.91
				租期外	2017/12/31	1.00	2.50	1.96	404631.19	404631.19	8092.62	5%	4612795.61	1040600.13	3150	106753.5	92255.91	553535.47	258316.55	21350.7	8388	0	3,580,288.10	6.50%	305.87
				租期外	2018/12/31	1.00	3.50	2.02	416770.13	416770.13	8335.40	5%	4751179.48	1067723.38	3150	106753.5	95023.59	570141.54	266066.05	21350.7	8388	0	3,691,791.50	6.50%	296.15
				租期外	2019/12/31	1.00	4.50	2.08	429273.23	429273.23	8585.46	5%	4893714.87	1095660.31	3150	106753.5	97874.30	587245.78	274048.03	21350.7	8388	0	3,806,640.02	6.50%	286.73
				租期外	2051/9/29	31.75	4.50	2.14	442151.43	442151.43	8843.03	5%	5040526.31	1124435.36	3150	106753.5	100810.53	604863.16	282269.47	21350.7	8388	0	3,924,933.98	6.50%	5586.59
4	高淳悦达广场 4 层	4033	2015/6/30	租期外	2015/12/31	0.17	0.50	1.66	203632.89	203632.89	4072.66	5%	2321414.97	536212.04	3150	63519.75	46428.30	278569.80	129999.24	12703.95	4991	0	1,789,275.59	6.50%	28.90
				租期外	2016/12/31	1.00	1.50	1.71	209741.88	209741.88	4194.84	5%	2391057.41	549861.95	3150	63519.75	47821.15	286926.89	133899.21	12703.95	4991	0	1,845,390.30	6.50%	167.91
				租期外	2017/12/31	1.00	2.50	1.76	216034.13	216034.13	4320.68	5%	2462789.14	563921.37	3150	63519.75	49255.78	295534.70	137916.19	12703.95	4991	0	1,903,188.45	6.50%	162.60
				租期外	2018/12/31	1.00	3.50	1.81	222515.16	222515.16	4450.30	5%	2536672.81	578402.58	3150	63519.75	50733.46	304400.74	142053.68	12703.95	4991	0	1,962,720.53	6.50%	157.45
				租期外	2019/12/31	1.00	4.50	1.87	229190.61	229190.61	4583.81	5%	2612772.99	593318.21	3150	63519.75	52255.46	313532.76	146315.29	12703.95	4991	0	2,024,038.59	6.50%	152.46
				租期外	2051/9/29	31.75	4.50	1.92	236066.33	236066.33	4721.33	5%	2691156.18	608681.31	3150	63519.75	53823.12	322938.74	150704.75	12703.95	4991	0	2,087,196.20	6.50%	2974.86
合计																									31961.81

(7)确定开发完成后的房地产价值

评估人员依据以上市场调查资料、委估房地产房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定项目开发完成后价值如下表：

开发完成后房地产价值

序号	项目	总收益建筑面积(平方米)	房地产价值(元)
1	悦达家乐福购物广场项目	24,123.00	319,618,100.00

5.后续开发成本

(1)截止评估基准日已完成投资金额

根据账面已核实的该项目在建工程余额，截止评估基准日，项目已完成投资金额为 179,845,235.26 元(不含财务费用)。

(2)项目开发成本对应的总建设成本

根据企业提供的项目预算资料，项目总建设成本为 216,510,539.16 元(不含财务费用)。

(3)后续开发成本

后续开发成本=总建设成本-截止评估基准日已完成投资金额
=36,665,304.00 元(取整)

6.销售费用：包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估时，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合管理层对销售费用的预计发生总额来确定开发成本所需的销售费用。本次评估按预计的销售收入的 3% 计算。

销售费用=预计销售收入×3%
=9,588,543.00 元(取整)

7.销售税金及附加：根据国家和地方的现行税法及相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括营业税、城建税、教育附加费，共计为销售收入的 5.6%。

销售税金及附加=项目预计总销售收入×5.6%
=17,898,613.00 元(取整)

8.管理费：结合企业提供的已发生管理费用的财务资料及评估人员的市场调查，管理费用按后续开发成本的 2% 计算。

$$\begin{aligned}\text{尚需发生的管理费} &= \text{后续开发成本} \times 2\% \\ &= 733,306.00 \text{ 元(取整)}\end{aligned}$$

9.投资利息

应计息的项目包括：(1)需要求取的在建工程的价值 V；(2)续建成本和管理费。

$$\text{投资利息} = \text{评估价值} \times \text{利率} \times \text{后续开发期} + (\text{后续开发成本} + \text{管理费用}) \times \text{利率} \times \text{后续开发期} / 2$$

其中：利率按截止评估基准日银行一年以内(含一年)的贷款利率 4.85% 计算。

后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 4 个月。

$$\text{投资利息} = V \times 4.85\% \times 4/12 + (\text{续建开发成本} + \text{管理费用}) \times 4.85\% \times 4/12 / 2$$

10.投资利润

评估人员依据调查高淳区房地产开发企业的投资利润率水平，并结合目前高淳区房地产市场状况和项目的实际情况来分析，综合分析确定该项目合理的成本利润率为 10%。

$$\begin{aligned}\text{合理成本利润} &= \text{评估价值} \times \text{年合理成本利润率} \times \text{后续开发期} + (\text{后续开发成本} + \text{管理费用}) \times \text{年合理成本利润率} \times \text{后续开发期} / 2 \\ &= V \times 10\% \times 4/12 + (36,665,304 + 733,306) \times 10\% \times 4/12 / 2\end{aligned}$$

11.委估房地产在建工程价值 V

在建工程价值(V)=开发完成的价值-续建开发成本-销售费用-管理费用-销售税金 -投资利息-投资利润

$$V = 242,022,800.00 \text{ 元(百位取整)}$$

(五)评估结果

在建工程账面值 120,228,150.41 元，评估值 242,022,800.00 元，评估增值 121,794,649.59 元，增值率 101.30%。

在建工程增值原因主要：

1.在建工程评估值中包含土地使用权价值。

2.悦达家乐福购物广场项目所在区域近年来商业性房地产租赁市场比较活跃，租金有一定的涨幅，同时项目经过开发后将产生一定的开发利润，故造成评估增值。

四、土地使用权评估技术说明

(一)评估范围

纳入本次评估范围的土地使用权，权证编号：宁高国用(2011)第 02266 号，证载权利人：高淳县悦达置业有限公司，土地使用权类型为出让，土地用途为批发零售用地，土地使用权总面积为 9,951.40 平方米，土地使用权终止日期为 2051 年 9 月 29 日，至评估基准日，剩余土地使用年期为 36.25 年

(二)评估对象土地账面情况

评估对象土地使用权原始入账价值 94,500,000.00 元，账面价值 85,443,750.00 元。

(三)评估对象概况

1.土地权益状况

根据被评估单位提供的《国有土地使用证》(宁高国用(2011)第 02266 号)，评估对象土地位于淳溪镇栗园路 51 号，地号为 251000190311，证载土地使用权人为高淳县悦达置业有限公司，土地使用权类型为出让，土地用途为批发零售用地，土地使用权总面积为 9,951.40 平方米，土地使用权终止日期为 2051 年 9 月 29 日，至评估基准日，剩余土地使用年期为 36.25 年

2.土地实物状况

评估对象所在宗地地势较平坦，形状不规则，于评估基准日时土地开发程度为宗地外“六通”(通路、通电、通讯、供水、排水、通燃气)及宗地内场地平整。宗地四至为：东至栗园路，南至栗园路，西至淳安北村小区，北至镇兴路。

3.土地利用状况

根据被评估单位提供资料，评估对象所在项目规划总建筑面积 39,445.08 平方米，其中规划地上建筑共 4 层，总建筑面积为 24,492.93 平方米；规划地下建筑共 2 层，总建筑面积为 14,952.15 平方米(不计容)，评估对象规划计容总建筑面积为 24,281.25 平方米，规划容积率为 2.44。

(四)评估方法及结果

土地使用权评估为零，评估减值 85,443,750.00 元，减值率 100%。评估减值的原因是本次评估将土地使用权并入在建工程科目中评估。

五、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	15,083,019.44
应付职工薪酬	195.00
应交税费	27,628.24
其他应付款	3,351,497.80
其他流动负债	972,500.00
流动负债合计	19,434,840.48

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的相关合同、职工薪酬制度、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况；调查了解了业务核算等情况。

(三)评估方法

1.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 15,083,019.44 元。核算内容为被评估单位应付给江苏华昊建设集团有限公司的建设费。

评估人员向被评估单位调查了解了建设费情况，对其进行了函证，并对合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值 15,083,019.44 元。

2.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 195.00 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的工会经费。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值 195.00 元。

3.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 27,628.24 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定企业代扣代交的个人所得税。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明,以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值 27,628.24 元。

4.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 3,351,497.80 元,核算内容为被评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应付股利、应交税费、长期应付款以外的其他各项应付、暂收的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因,按照重要性原则,对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证,并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值 3,351,497.80 元。

5.其他流动负债

评估基准日其他流动负债账面价值 972,500.00 元,核算内容为土地返还款 2015 年摊销金额。

评估人员向被评估单位调查了解了其他流动负债的形成原因,并

对相应的合同和发票进行了抽查。根据协议土地返还款免交企业所得税，故此处按零评估。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增减值	增值率%
应付账款	15,083,019.44	15,083,019.44	0.00	0.00
应付职工薪酬	195.00	195.00	0.00	0.00
应交税费	27,628.24	27,628.24	0.00	0.00
其他应付款	3,351,497.80	3,351,497.80	0.00	0.00
其他流动负债	972,500.00	0.00	-972,500.00	-100.00
流动负债合计	19,434,840.48	18,462,340.48	-972,500.00	-5.00

流动负债账面值 19,434,840.48 元，评估值 18,462,340.48 元，评估减值 972,500.00 元，减值率 5.00%。减值原因是其他非流动负债核算内容为政府土地返还款 2015 年摊销金额，根据协议土地返还款免交企业所得税，此处按零评估导致。

六、非流动负债评估技术说明

非流动负债为其他长期负债，评估基准日其他长期负债账面价值 35,980,000.00 元，核算内容为政府土地返还款。

评估人员向被评估单位调查了解了非流动负债形成的原因，对非流动负债查阅了相关记账凭证，并对相应的资料进行了抽查。根据协议土地返还款免交企业所得税，故此处按零评估。

非流动负债评估为零，评估减值 35,980,000.00 元，减值率 100%。减值原因是根据协议土地返还款免交企业所得税，评估为零导致。

第四章 评估结论

一、高淳悦达置业具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	1,115,961.77	1,112,520.53	-3,441.24	-0.31
货币资金	1,010,772.07	1,010,772.07	0.00	0.00
其他应收款	100,943.15	98,140.91	-2,802.24	-2.78
减：坏账准备	0.00	0.00	0.00	

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
其他应收款净值	100,943.15	98,140.91	-2,802.24	-2.78
存货	4,246.55	3,607.55	-639.00	-15.05
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净值	4,246.55	3,607.55	-639.00	-15.05
二、非流动资产合计	205,880,136.73	242,253,760.00	36,373,623.27	17.67
固定资产原值	494,696.00	419,320.00	-75,376.00	-15.24
设备类	494,696.00	419,320.00	-75,376.00	-15.24
固定资产净值	208,236.32	230,960.00	22,723.68	10.91
设备类	208,236.32	230,960.00	22,723.68	10.91
减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
固定资产净额	208,236.32	230,960.00	22,723.68	10.91
在建工程	120,228,150.41	242,022,800.00	121,794,649.59	101.30
其中：土建工程	120,228,150.41	242,022,800.00	121,794,649.59	101.30
减：在建工程减值准备	0.00	0.00	0.00	
在建工程净额	120,228,150.41	242,022,800.00	121,794,649.59	101.30
无形资产	85,443,750.00	0.00	-85,443,750.00	-100.00
其中：土地使用权	85,443,750.00	0.00	-85,443,750.00	-100.00
三、资产总计	206,996,098.50	243,366,280.53	36,370,182.03	17.57
四、流动负债合计	19,434,840.48	18,462,340.48	-972,500.00	-5.00
应付账款	15,083,019.44	15,083,019.44	0.00	0.00
应付职工薪酬	195.00	195.00	0.00	0.00
应交税费	27,628.24	27,628.24	0.00	0.00
其他应付款	3,351,497.80	3,351,497.80	0.00	0.00
其他流动负债	972,500.00	0.00	-972,500.00	-100.00
五、非流动负债合计	35,980,000.00	0.00	-35,980,000.00	-100.00
其他非流动负债	35,980,000.00	0.00	-35,980,000.00	-100.00
六、负债合计	55,414,840.48	18,462,340.48	-36,952,500.00	-66.68
七、净资产(所有者权益)	151,581,258.02	224,903,940.05	73,322,682.03	48.37

二、增减值原因分析

(一)流动资产账面值 1,115,961.77 元，评估值 1,112,520.53 元，评估减值 3,441.24 元，减值率 0.31%，评估减值原因为其他应收款中刘凯和诸文波的备用金已确认无法收回以及存货中在用低值易耗品市场价格整体呈现下降趋势导致评估减值。

(二)机器设备账面原值 494,696.00 元，评估原值 419,320.00 元，减值 75,376.00 元，减值率 15.24%；账面净值 208,236.32 元，评估净值 230,960.00 元，评估增值 22,723.68 元，增值率 10.91%，增值原因：

1.车辆设备评估原值减值主要原因是车辆市场价格逐年走低，评估净值增值主要原因是评估所用的规定使用年限大于企业会计折旧年限。

2.其他设备评估原值和评估净值均减值，原值减值主要原因是电子类设备的市场价格整体呈下降的趋势；净值减值主要原因是由于原值评估减值。

(三)在建工程账面值 120,228,150.41 元，评估值 242,022,800.00 元，评估增值 121,794,649.59 元，增值率 101.30%。增值原因：

1.在建工程评估值中包含土地使用权价值。

2.悦达家乐福购物广场项目所在区域近年来商业性房地产租赁市场比较活跃，租金有一定的涨幅，同时项目经过开发后将产生一定的开发利润，故造成评估增值。

(四)土地使用权为零，评估减值 85,443,750.00 元，减值率 100%。评估减值的原因是本次评估将土地使用权并入在建工程科目中评估。

(五)流动负债账面值 19,434,840.48 元，评估值 18,462,340.48 元，评估减值 972,500.00 元，减值率 5.00%。减值原因是其他非流动负债核算内容为政府土地返还款 2015 年摊销金额，根据协议土地返还款免交企业所得税，此处按零评估导致。

(六)非流动负债评估为零，评估减值 35,980,000.00 元，减值率 100%。减值原因是根据协议土地返还款免交企业所得税，评估为零导致。

第五章 特别事项说明

无。

第十一部分 芜湖悦家置业有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：芜湖悦家置业有限公司(以下简称“芜湖悦家置业”)

法定住所：芜湖县湾沚镇延安东路

法定代表人：裴仁平

注册资本：贰亿玖仟万元整

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：房地产开发、销售；房地产项目投资及管理；房屋租赁。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

二、历史沿革

公司成立。2012年7月19日，由江苏悦达置业有限公司出资成立芜湖悦家置业，注册资本3,000.00万元，江苏悦达置业有限公司持有芜湖悦家置业100%股权。

第一次增资。2015年4月，根据股东会决议，芜湖悦家置业注册资本增加至2.9亿元。此次增资后，江苏悦达置业有限公司持股比例未变。

第一次股权转让。2015年5月25日，根据股东会决议，江苏悦达置业有限公司将其持有100%股权转让给海南供销大集控股有限公司。此次股权转让后，海南供销大集控股有限公司持有芜湖悦家置业100%的股权，芜湖悦家置业股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
海南供销大集控股有限公司	29,000.00	100.00%
合计	16,000.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

三、公司产权及经营管理结构

芜湖悦家置业下设综合部、财务部、开发部、工程部、运营部等5个职能部门。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年6月30日
总资产	19,416.07	29,746.85	36,228.69
总负债	16,416.07	26,746.85	7,942.37
净资产	3,000.00	3,000.00	28,286.32
项目	2013年度	2014年度	2015年1-6月
营业收入	-	-	-
利润总额	-	-	-713.68
净利润	-	-	-713.68

第二章 主要资产概况

芜湖悦家置业纳入评估范围的主要资产包括存货、机器设备、在建工程和土地使用权等。实物资产的类型及特点如下：

(一)存货

存货包括在库周转材料和开发成本。在库周转材料主要为办公用品和办公桌椅等；开发成本为尚未完工的房地产开发项目住宅部分。

至评估基准日，芜湖悦达广场项目3幢住宅楼已完成主体结构施工，正在进行房屋内墙粉刷和外墙保温施工；地库顶板正在进行防水施工工程。

(二)机器设备

纳入评估范围的机器设备类资产包含运输设备和其他设备，分布于芜湖悦家置业的售楼部及办公区域内。

(三)在建工程

纳入评估范围的在建工程为正在开发中的芜湖悦达广场项目商业部分。

至评估基准日，芜湖悦达广场项目综合1#楼主体结构尚未开工建设，综合2#楼、商业1~4#楼已完成主体结构施工，商业1#、2#楼正在进行二次结构施工，地库顶板正在进行防水施工工程。

(四)土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权 1 宗，权证编号：芜国用 2012 第 001855 号，证载权利人：芜湖悦家置业有限公司，土地使用权类型为出让，土地用途为商业和住宅，土地使用权总面积为 43,379.00 平方米，土地使用权商业部分终止日期为 2052 年 6 月 20 日，至评估基准日，剩余使用年限为 36.97 年；住宅部分终止日期为 2082 年 6 月 20 日，至评估基准日，剩余土地使用年期为 66.97 年。

第三章 评估说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	3,527,856.52
其他应收款	10,463,803.74
减：坏账准备	0.00
其他应收款净值	10,463,803.74
存货	198,619,693.00
减：存货跌价准备	0.00
存货净值	198,619,693.00
其他流动资产	2,007,350.86
流动资产合计	214,618,704.12

(二)核实过程

核实过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估申报明细表，按照评估规范的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据企业提供的流动资产评估资料，首先对财务总账、明细账和资产评估申报明细表进行互相核对，对名称不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，做到账表相符。

2.现场查点：评估人员与财务处等部门有关人员，对实物性资产进行了抽查盘点。

第三阶段：经过资产核实，未发现核实结果与账面纪录存在差异的情况。

同时编制相应评估汇总表，撰写评估技术说明。

(三)评估方法

1.货币资金

(1)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 2,826,871.97 元，为人民币存款。核算内容为芜湖悦家置业存放在中国银行湾址支行、中国交通银行湾址支行和中国建设银行芜湖县支行等金融机构的存款。

评估人员对每户银行存款都进行了函证，并取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值 2,826,871.97 元。

(2)其他货币资金

其他货币资金账面价值 700,984.55 元，币种为人民币。核算内容为中国银行的按揭贷款保证金。

评估人员对中国银行保证金户进行了函证，并取得了中国银行保证金户的银行对账单及中行与芜湖悦家置业签订的办理按揭贷款的协议，对其他货币资金的准确性及真实性进行了核实。经核实，被评估单位申报的其他货币资金内容属实。其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值 700,984.55 元。

货币资金合计评估值 3,527,856.52 元。

2.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 10,463,803.74 元，核算内容为被评估单位除应收票据、应收账款、预付账款等以外的其他各种应收及暂付款项。核算内容为应收的备用金、借款、保证金和临时接电费等款项。评估基准日其他应收款未计提坏账准备。其他应收款账面净额 10,463,803.74 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。故本次评估中采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值。具体评估方法如下：对有充分证据表明可以全额回收的其他应收款以账面余额作为评估值。

其他应收款评估值 10,463,803.74 元。

3.存货

存货包括在库周转材料和开发成本，账面金额为 198,619,693.00 元，未计提存货跌价准备。

(1)在库周转材料

评估基准日在库周转材料账面价值 143,922.70 元，主要为办公用品等。

在库周转材料以经核实确认后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用确定其评估值。

在库周转材料为近期购置，与采购成本接近，故本次评估以核实后的账面值作为评估值。

在库周转材料的评估值 143,922.70 元。

(2)开发成本

纳入评估范围的开发成本为芜湖悦达广场项目住宅部分，账面价值 198,475,770.30 元。

①项目概况

芜湖悦达广场项目位于安徽省芜湖市芜湖县湾沚镇湾石路以南、芜湖南路以东、十连路以西。

根据被评估单位提供的《国有土地使用证》(芜国用(2012)第 001855 号)，证载土地使用权人为芜湖悦家置业有限公司，土地使用权类型为出让，土地地类(用途)为商服、住宅用地，土地使用权终止日期为商业至 2052 年 6 月 20 日，住宅至 2082 年 6 月 20 日。

芜湖悦达广场项目占地总面积 43,379.00 平方米，规划建设 3 幢 24 层高层住宅和 6 幢多层商业楼。土地实际开发程度为红线外“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气)及红线内场地平整。

至评估基准日，芜湖悦达广场项目已取得的立项、规划、工程施工及预售等相关文件，包括《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号：34022112040)、《国有土地使用证》(芜国用(2012)第 001855 号)、

《建设用地规划许可证》(地字第 340221201300008 号)、《建设工程规划许可证》(建字第 340221201300093 号~建字第 3402212013000101 号)、

《建设工程施工许可证》(编号: 34022114030701S02)、《商品房预售许可证》(芜县房预售证第 2014048 号、芜县房预售证第 2015004 号-芜县房预售证第 2015005 号)、《房屋面积预测绘报告》。

根据《建设工程规划许可证》登记内容,项目规划总建筑面积为 130,025.50 平方米,具体如下:

序号	楼号	建设工程规划许可证号	用途	楼层	规划建筑面积(m ²)	测绘面积(m ²)
1	住宅1#楼	建字第340221201300093号	住宅	24	15,600.30	15,564.30
2	住宅2#楼	建字第340221201300094号	住宅	24	19,044.80	18,996.67
3	住宅3#楼	建字第340221201300095号	住宅	24	15,794.70	15,766.45
4	综合1#楼	建字第340221201300096号	商业	4	24,662.80	暂未测绘
5	综合2#楼	建字第340221201300097号	商业	5	5,915.70	5,687.90
6	商业1、2#楼	建字第340221201300100号	商业	3	15,850.60	15,040.33
7	商业3#楼	建字第340221201300098号	商业	2	724.9	696.94
8	商业4#楼	建字第340221201300099号	商业	2	332.7	324.31
9	地下室	建字第340221201300101号	商业、车库、人防	-1	32,099.00	地下商业 5,082.31

纳入本次评估范围的是芜湖悦达广场项目住宅部分,于 2013 年 10 月开工建设,预计 2015 年 12 月竣工交房。

至评估基准日,芜湖悦达广场项目 3 幢住宅楼已完成主体结构施工,正在进行房屋内墙粉刷和外墙保温施工;地库顶板正在进行防水施工工程。计划交房标准如下:

设备设施配置	供水排水	配套设施齐全
	供电	纳入城市供电网络
	电梯系统	有
	电视系统	铺设到户
	天然气	到户,留有燃气预留口
	宽带网络	线路铺设到户
	火灾自动报警系统	采用集中控制系统
装修标准	外墙	真石漆、局部石材
	内墙	水泥砂浆找平
	顶棚	砼面刮白
	地面	水泥砂浆找平
	门窗	内门用户自理、铝合金窗

②评估过程

评估工作主要分以下阶段进行:

A.复核评估明细表

听取企业评估范围的情况介绍,核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况,在此基

础上对评估表格完善补齐。

B.搜集资料

收集《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《房屋面积预测绘报告》、项目投资估算、项目销售台账、项目合同台账、项目历史年度各类数据等其他相关资料。

C.现场勘察

根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对于项目的坐落位置、开发程度、投资情况、周边配套设施完善情况、周边楼盘销售情况及销售价格等进行了勘察和调查，并作了勘察记录。评估人员根据企业提供的项目总房源表、项目销售台账、预收账款明细表等资料，对评估范围内开发成本的具体楼号、房号进行确认，并根据确认后的开发成本明细表进行抽查，最终以抽查核实后的开发成本明细表确定评估范围。

D.评估测算

评估人员根据现场勘察结果，对开发成本进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出委评资产评估值，并编写评估说明。

③开发成本的评估方法

开发成本中各期项目在评估基准日已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，并结合本项目特点以及账面价值的构成，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估。

假设开发法评估具体测算步骤如下：

A.调查待开发房地产的基本情况；

B.选择最佳的开发利用方式；

C.估计开发建设期；

D.预测开发完成后的房地产价值；

E.估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加、投资利息、合理利润、土地增值税、所得税。

由于房地产开发成本属于存货，在假设开发法评估结果基础上需扣除企业应缴纳的所得税。则基本公式如下：

评估价值=税前评估价值-所得税

税前评估价值=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-投资利息-合理成本利润-土地增值税

a.开发完成后房地产价值

对于已预售部分，按照预售合同总价确定预售部分销售金额。对于未预售部分，按开发完成后可售房屋预计销售金额确定。

b.后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、公共配套设施费、开发间接费等。根据本项目的开发计划和实际开发情况，预测未来开发成本的投入。

后续开发成本=项目开发成本对应的建设总工程师费用-截止基准日开发成本已完成投资金额。

c.销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

销售费用=预计销售金额×销售费用率

d.管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定后续建设开发期经营期年度的管理费用。

管理费用=后续开发成本×管理费用率

e.销售税金及附加

销售税金及附加=预计销售金额×销售税金及附加率

f.土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税。

g.投资利息

投资利息=税前评估价值×利率×后续开发期+(后续开发成本+管理费用)×利率×后续开发期/2

h.合理成本利润

根据评估人员对楼盘历史销售情况、目前销售状况的了解，以及对周边其他楼盘的销售状况的分析，综合分析确定该项目合理的成本利润。

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)，假设开发法中开发利润的计算基数可取待开发房地产价值与开发成本之和，或取开发完成后的房地产价值，利润率可取同一市场上类似房地产开发项目相应的平均利润率。

由于房地产开发项目利润是按照整个开发周期计算，从投资者角度，在建工程已经投入部分在后续开发周期也应产生相应的开发利润，其与续建成本产生的利润共同构成整个项目的后续开发利润，因此评估结果需扣除在建工程已投入部分对应的后续开发周期的利润。

本次评估采用的利润率为年利润率，理由是从项目整体的开发周期考虑，年利润率能更准确的反映投入成本的时间价值。

合理成本利润=开发产品税前评估价值×年合理成本利润率×后续开发期+(后续开发成本+管理费用)×年合理成本利润率×后续开发期/2

i.所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

④开发成本的评估过程

芜湖悦达广场项目住宅部分

A.项目建设开发经营期的确定

根据项目建设规模及项目可行性研究报告，按照现状施工完成度及进度安排计划，预计项目后续建设开发期经营期为 6 个月。

B.销售面积的确定

根据被评估单位提供的资料，至评估基准日，项目可销售的总房屋建筑面积如下表：

序号	产品类型	建筑面积（或个数）	套数（套）
1	住宅1#楼	15,564.3平方米	144
2	住宅2#楼	18,996.67平方米	192
3	住宅3#楼	15,766.45平方米	138
小计		50,327.42平方米	474
4	地下车位	173个	173
小计		173个	173

C.确定开发完成后的房地产价值

对于已预售部分，按照预售合同总价确定预售部分销售金额。

序号	内容	已预售面积 (m ²)	已预售套数 (套)	预售合同总金额 (元)
1	住宅1#楼	7,220.19	63	31,672,441.00
	合计	7,220.19	63	31,672,441.00

对于项目未销售住宅和地下车位，根据评估基准日当地同类房地产交易的市场行情和被估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定项目开发完成的房地产价值。

a.采用市场法确定项目主要产品的价格

I.选取可比实例。在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的各类物业各三处交易案例作为比较实例。比较实例的基本情况如下：

住宅比较实例

项目名称	位置	建筑形式	装修状况	销售均价 (元/平方米)
未来城	芜湖县迎宾大道、世纪大道、湾新路交汇处	高层住宅	毛坯	4,300
东湖上郡	芜湖县二中以西，世纪大道以东	高层住宅	毛坯	4,250
阳光城	芜湖县芜湖路与水阳江路的交汇处	高层住宅	毛坯	4,300

地下车位比较实例

项目名称	位置	建筑形式	销售均价 (元/个)
未来城	芜湖县迎宾大道、世纪大道、湾新路交汇处	地下车位	35,000
东湖上郡	芜湖县二中以西，世纪大道以东	地下车位	35,000
阳光城	芜湖县芜湖路与水阳江路的交汇处	地下车位	35,000

II.建立价格可比基础，包括：统一房地产范围、付款方式、价格单位等。

III.进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差。

IV.进行期日状况修正。

期日状况修正采用物业指数进行，计算公式如下：

期日状况修正系数=案例交易月份指数/估价期日月份指数

V.进行房地产状况调整,包括:区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正。

其中区位状况修正包括:交通便捷度修正系数、自然人文环境质量修正系数、公共配套设施修正系数等。

实物状况修正包括:建筑物外观修正系数、物业管理水平修正系数、设备设施修正系数等。

权益状况修正根据权益状况的构成因素进行修正

VI.求出比准价格。

委估资产市场价格=建立比较基准后价格×交易情况修正×市场状况修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

市场法评估测算表-住宅

项 目	单位	未来城	东湖上郡	阳光城
一、成交价格	元/m ²	4,300.00	4,250.00	4,300.00
二、成交日期	年/月	2015年6月	2015年6月	2015年6月
三、建立比较基准后价格		4,300.00	4,250.00	4,300.00
统一房地产范围后价格		4,300.00	4,250.00	4,300.00
统一付款方式后价格		4,300.00	4,250.00	4,300.00
统一价格单位后价格		4,300.00	4,250.00	4,300.00
四、交易情况修正后价格		4,300.00	4,250.00	4,300.00
交易情况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
五、市场状况调整后价格		4,300.00	4,250.00	4,300.00
市场状况调整系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
六、房地产状况调整后价格		4,300.00	4,378.00	4,386.00
区位状况调整后价格		4,300.00	4,378.00	4,386.00
区位状况调整系数	%	100.00%	103.00%	102.00%
实物状况调整后价格		4,300.00	4,250.00	4,300.00
实物状况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
权益状况调整后价格		4,300.00	4,250.00	4,300.00
权益状况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
七、测算结果	元/m ²	4,355.00		

市场法评估测算表-地下车位

项 目	单位	未来城	东湖上郡	阳光城
一、成交价格	元/个	35,000.00	35,000.00	35,000.00
二、成交日期	年/月	2015年6月	2015年6月	2015年6月
三、建立比较基准后价格		35,000.00	35,000.00	35,000.00
统一房地产范围后价格		35,000.00	35,000.00	35,000.00
统一付款方式后价格		35,000.00	35,000.00	35,000.00
统一价格单位后价格		35,000.00	35,000.00	35,000.00
四、交易情况修正后价格		35,000.00	35,000.00	35,000.00

项 目	单位	未来城	东湖上郡	阳光城
交易情况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
五、市场状况调整后价格		35,000.00	35,000.00	35,000.00
市场状况调整系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
六、房地产状况调整后价格		35,000.00	35,000.00	35,000.00
区位状况调整后价格		35,000.00	35,000.00	35,000.00
区位状况调整系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
实物状况调整后价格		35,000.00	35,000.00	35,000.00
实物状况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
权益状况调整后价格		35,000.00	35,000.00	35,000.00
权益状况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
七、测算结果	元/个	35,000.00		

根据评估人员调查,并结合委估资产的实际情况和市场定位,经测算得出住宅售价为 4,355 元/平方米,地下车位售价为 35,000 元/个。

根据以上项目相关产品销售价及预售合同价,确定项目开发完成后的房地产价值如下表:

序号	内容	销售面积 (m ²)	销售单价(元 /平方米)	预售合同总金额或预 计销售收入总金额 (元)
一	已签定销售合同的住宅	7,220.19		31,672,441.00
1	住宅1#楼	7,220.19		31,672,441.00
二	剩余未签销售合同的住宅	43,107.23		187,731,987.00
1	住宅1#楼	8,344.11	4,355	36,338,599.00
2	住宅2#楼	18,996.67	4,355	82,730,498.00
3	住宅3#楼	15,766.45	4,355	68,662,890.00
三	地下车位	173个	35,000元/个	6,055,000.00
合 计				225,459,428.00

b.销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估,评估人员通过对相关市场资料的调查并结合管理层对销售费用的预计发生总额,综合确定销售物业所需的销售费用。本次评估销售费用按尚未销售物业预计的销售收入的 2%计算。

$$\begin{aligned}
 \text{销售费用} &= \text{尚未销售物业预计销售收入} \times 2\% \\
 &= 225,459,428.00 \times 2\% \\
 &= 3,875,740.00 \text{ 元(取整)}
 \end{aligned}$$

c.销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法和相关规定,房地产销售需缴纳的相

关税金及附加包括营业税、城建税、教育附加费，共计为销售收入的 5.5%。

$$\begin{aligned}\text{销售税金及附加} &= \text{销售收入} \times 5.5\% \\ &= 225,459,428.00 \times 5.5\% \\ &= 12,400,268.00 \text{ 元(取整)}\end{aligned}$$

d. 后续开发成本

I. 截止基准日开发成本已完成投资金额

根据账面已核实的该项目开发成本余额，截止评估基准日，项目住宅部分已完成投资金额为 175,918,448.00 元(不含财务费用)。

II. 项目开发成本对应的总建设成本

根据企业提供的的项目预算资料，项目住宅部分总建设成本 232,934,742.00 元(不含财务费用)。

III. 后续开发成本

后续开发成本=项目开发成本对应的建设总工程费用-截止基准日开发成本已完成投资金额=57,016,294.00 元(不含财务费用)。

e. 尚需发生管理费

结合企业提供的已发生管理费用的财务资料及评估人员的市场调查，管理费用按后续开发成本的 1% 计算。

$$\begin{aligned}\text{尚需发生的管理费} &= \text{后续开发成本} \times 1\% \\ &= 57,016,294.00 \times 1\% \\ &= 570,163.00 \text{ 元(取整)}\end{aligned}$$

f. 投资利息

投资利息=税前评估价值×利率×后续开发期+(后续开发成本+管理费用)×利率×后续开发期/2

其中：利率按截止评估基准日银行六个月的贷款利率 4.85% 计算。

后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 6 个月。

投资利息=V×利率×后续开发期+(后续开发成本+管理费用)×利率×后续开发期/2

$$\begin{aligned}&= V \times 4.85\% \times 6/12 + (57,016,294.00 + 570,163.00) \times 4.85\% \times 6/12 / 2 \\ &= V \times 4.85\% \times 6/12 + 698,235.79\end{aligned}$$

g. 合理成本利润

评估人员依据调查芜湖市房地产开发企业的投资利润率水平，并结合目前芜湖县房地产市场状况和项目的实际情况来分析，本项目前期已取得房地产开发项目中前期较为重要的所有规划报批施工手续，并已开始建设完成大部分工程建设，后期仅为建设风险及一定市场风险，综合分析确定该项目合理的年成本利润率为 10%。

合理成本利润=开发产品税前评估价值×年合理成本利润率×后续开发期+(后续开发成本+管理费用)×年合理成本利润率×后续开发期/2

$$=V \times 10\% \times 6/12 + (57,016,294.00 + 570,163.00) \times 10\% \times 6/12/2$$

$$=V \times 10\% \times 6/12 + 1,439,661.43$$

h. 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

序号	项目	计算公式	费率 %	金额 (元)
一	转让房地产取得的收入总额			225,459,428.00
二	扣除项目金额			315,215,433.76
1	取得土地使用权所支付金额			64,358,063.86
2	新建房屋及配套设施的成本			168,576,678.62
3	新建房屋及配套设施的费用（销售费用、管理费用、财务费用）	(1 + 2)*费率	10%	23,293,474.25
4	与转让房地产有关的税金	(一)*费率	5.5%	12,400,268.54
5	加计扣除项目	(1 + 2)*费率	20%	46,586,948.50
三	转让房地产的增值额			-89,756,005.76
四	增值额与扣除项目金额的比率			-0.28
五	土地增值税税率			30.00%
六	速算扣除比率			0
七	应纳土地增值税			0

综上，需实纳土地增值税额为 0.00 元。

i. 税前开发项目价值的测算

开发项目价值(V)=开发完成的价值-开发成本-销售费用-管理费用-销售税金-土地增值税-投资利息-投资利润

测算得出 V=139,177,500.00 元

j.企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳税所得额，所得税税率为 25%，则销售利润率测算表如下：

序号	项目名称	计算公式	费率	金额（元）
一	销售收入			225,459,428.00
二	开发成本	1+2		232,934,742.48
1	取得土地使用权所支付金额			64,358,063.86
2	新建房屋及配套设施的成本			168,576,678.62
三	管理费用、销售费用、财务费用	开发成本*费率	10%	23,293,474.25
四	营业税金及附加	销售收入*费率	5.5%	12,400,268.54
五	土地增值税	从土地增值税测算表取数		0
六	利润总额	(一)-(二)-(三)- (四)-(五)		-55,127,123.71
七	利润率	(六)/(一)		-23.67%
八	应纳税所得额	销售收入*销售利润率*所得税率	25%	0

根据上述测算，实际尚需缴纳企业所得税额为 0 元。

k.开发成本税后价值的测算

开发成本评估价值=开发完成的价值-开发成本-销售费用-管理费用-销售税金-土地增值税-投资利息-投资利润-土地增值税-所得税
=139,177,500.00 元

(3)存货评估结果及增减值分析

存货评估结果汇总表

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	在库周转材料	143,922.70	143,922.70	0.00	
2	开发成本	198,475,770.30	139,177,500.00	-59,298,270.30	-29.88
	存货合计	198,619,693.00	139,321,422.70	-59,298,270.30	-29.86

4.其他流动资产

其他流动资产账面值 2,007,350.86 元。核算内容为芜湖悦家置业预交的营业税、土地增值税和城市维护建设税等税费。

评估人员向被评估单位调查了解了其他流动资产形成的原因，并对相应的凭证进行了抽查，以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他流动资产评估值 2,007,350.86 元。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增减值	增值率%
货币资金	3,527,856.52	3,527,856.52	0.00	0.00
其他应收款	10,463,803.74	10,463,803.74	0.00	0.00
减：坏账准备	0.00	0.00	0.00	
其他应收款净值	10,463,803.74	10,463,803.74	0.00	0.00
存货	198,619,693.00	139,321,422.70	-59,298,270.30	-29.86
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净值	198,619,693.00	139,321,422.70	-59,298,270.30	-29.86
其他流动资产	2,007,350.86	2,007,350.86	0.00	0.00
流动资产合计	214,618,704.12	155,320,433.82	-59,298,270.30	-27.63

流动资产账面值 214,618,704.12 元，评估值 155,320,433.82 元，评估减值 59,298,270.30 元，减值率 27.63%，评估减值原因：存货减值原因主要为芜湖悦达广场项目由住宅和商业组成，住宅部分销售价格较低，而企业开发成本账面值是以开发项目总投资的成本简单按照住宅部分占总建筑面积的比例进行分摊的，不能完全合理的反映委估资产的账面价值所致。

二、机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：运输设备和其他设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
运输设备	1,072,443.00	712,413.72
其他设备	205,150.00	137,102.12
合计	1,277,593.00	849,515.84

(二)机器设备概况

1.概况

(1)运输车辆

本次申报评估的运输车辆共计2辆，车辆类型为普通客车和小轿车。品牌为上海大众和丰田。截止评估基准日，申报车辆均在用，车况良好，能满足被评估单位日常公务及经营任务用车。

(2)其他设备

本次申报评估的其他设备共计73项，主要为服务于芜湖悦家置业生产和超市经营用电脑、办公桌椅、打印机、复印机、空调、冰箱、投影仪、数码相机、文件柜等。大部分电子设备购置于2012年以后，维护保养正常。

2.利用状况与日常维护

在设备管理工作中，被评估单位制定和完善了一套生产管理手册，涵盖了设备维护保养管理、设备维修保养管理等，从而做到资产管理各项工作有章可循。设备修理坚持先维修、后使用的原则，以预防为主、维护保养和计划检修并重的方针，实行专群结合、群管群修的方法，有计划地组织好设备检修工作，保证设备经常处于良好状态，延长设备的使用寿命，为企业的发展提供必需的物质基础。

3.相关会计政策

(1)账面值构成

运输设备账面原值中含车辆购置费、车辆购置附加税及少量手续费和牌照费。

(2)折旧方法

企业采用年限平均法计提折旧，各类设备资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率均按海航集团统一规定执行。

(三)核实过程

1.发放并指导填写各类调查表

根据企业设备类资产的构成特点及资产申报评估明细表的内容，评估人员向企业有关管理部门及使用部门发放《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

2.初步审核申报明细表

评估人员对企业提供的申报明细表结合各类设备调查表、台账资料等进行检查，对申报表中的错误、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

3.现场勘察与核实

评估人员根据经过初步核对的申报明细表对设备类资产进行了现场勘察，勘察原则为覆盖各类、典型勘察。勘察内容包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；向企业设备管理人员和操作人员了解设备的技术性能、运行状况、维护管理情况等。在现场勘察的同时，评估人员查阅并收集了主要设备的购置合同或发票，了解设备账面原值的构成。

4.完善申报评估明细表

根据现场勘察结果进一步完善申报评估明细表，做到“账”、“表”、“实”相符。

5.查验权属资料

对评估范围内设备的权属资料进行查验，如：核查设备的购置合同及发票，对于车辆等运输设备查验车辆的行驶证等产权证件。

(四)评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1.重置全价的确定

(1)运输车辆重置全价的确定

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。计算公式如下：

重置全价=含税购置价+含税购置价/(1+17%)×10%+牌照费

(2)电子设备重置全价的确定

对于电子设备，以市场购置价确定重置全价。

2.综合成新率的确定

(1)对于电子设备、办公用具等设备，参考其工作环境、设备的运

行状况等，判定尚可使用年限后确定综合成新率。计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

(2)对于普通运输车辆，依据最新颁布的机动车强制报废标准规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则来确定理论成新率。理论成新率取两种方法计算成新率的较低值。其中，经济行驶里程以规定中的“引导报废里程”为准。然后根据现场勘察情况确定观察法成新率，最后理论成新率与观察法成新率加权平均得到综合成新率，其公式为：

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

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{理论成新率} = \text{MIN}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

观察法成新率：通过现场勘察，查阅历史资料，向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并根据经验分析、判断车辆的新旧程度。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 50\% + \text{观察法成新率} \times 50\%$$

3.评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

(五)典型案例

案例：大众帕萨特轿车(固定资产表 4-6-5 序号：1 号)

牌照号：皖 B YD028

厂牌型号：大众汽车牌 SVW71810HJ

启用日期：2013 年 3 月

已行驶公里：169,400.00 公里

账面原值：237,500.00 元

账面净值：150,218.72 元

主要技术参数如下：

排量(ml)：1,798

功率(kw)：118

总质量：2,060(Kg)

整备质量：1,520(Kg)

额定载客：5(人)

接近角/离去角：15/13(°)

前悬/后悬：917/1150(mm)

轴荷：1,029/1031

轴距：2,803(mm)

外形尺寸：4,870×1,834×1,472(mm)

1.重置全价的确定

重置全价=车辆购置价+购置附加税+其他费用(牌照费)

车辆购置税税率为 10%，税基为不含增值税车价；增值税税率为 17%，根据当地关于车辆落户的有关规定，确定车辆落户费用约为 500.00 元/辆。

根据网上查询并向当地经销商询价，得知该款车型零售价为 208,000.00 元。

购置附加税按照车辆购置价格扣除增值税后的 10%计取。

其他费用按照机动车辆现行交纳费用的规定取 500.00 元。

重置全价=208,000.00+[208,000.00×10%/(1+17%)]+500.00

=226,300.00(元)(百位取整)

2.成新率的确定

(1)年限及里程成新率

根据 2012 年 12 月 27 日，商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，乘员 9 座以下微型客车、轿车无强制报废年限限制，建议报废里程为 60 万公里。

该车为 9 座以下客车，至评估基准日已使用 2.25 年，估算其尚可使用年限为 13 年，即：

使用年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)
×100%

=13/(2.25+13)×100%

=85%(取整)

根据有关文件，该车规定行驶里程为 600,000.00 公里，截止评估基准日，已行驶公里为 169,400.00 公里，则：

$$\begin{aligned}\text{行驶里程成新率} &= (600,000.00 - 169,400.00) / 600,000.00 \times 100\% \\ &= 72\% (\text{取整})\end{aligned}$$

根据孰低原则，确定理论成新率，即：

$$\begin{aligned}\text{理论成新率} &= \text{MIN}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) \\ &= \text{MIN}(85\%, 72\%) \\ &= 72\%\end{aligned}$$

(2) 观察法成新率的确定

经评估人员对该车进行现场勘察结果如下：

静态检查：外观：门窗整洁，车身光亮。前后灯明亮无损坏。螺母无松动。车内装饰及座椅状况良好，轮胎磨损正常。备胎、灭火器、故障警示牌、随车工具等齐全完好。

动态检查：方向机总成灵活，仪器仪表指示准确；起动加速平稳，无异常声响，温度正常。变速较轻，无撞击声。车底盘无变形。该车加速性好，行驶平稳。紧急制动时，制动距离符合要求，刹车轨迹左右基本一致。发动机燃烧充分，尾气排放合格。润滑油呈淡黄透明色，洁净。

经评估人员现场勘察认为该车现场勘察情况与理论成新率基本一致，故观察法成新率取 72%。

(3) 综合成新率

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 50\% + \text{观察法成新率} \times 50\% \\ &= 72\% \times 50\% + 72\% \times 50\% \\ &= 72\%\end{aligned}$$

3. 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 226,300.00 \times 72\% \\ &= 162,940.00 (\text{元}) (\text{十位取整})\end{aligned}$$

(六) 评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

机器设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
运输设备	1,072,443.00	712,413.72	1,027,900.00	852,320.00	-44,543.00	139,906.28	-4.15	19.64
其他设备	205,150.00	137,102.12	187,300.00	125,820.00	-17,850.00	-11,282.12	-8.70	-8.23
合计	1,277,593.00	849,515.84	1,215,200.00	978,140.00	-62,393.00	128,624.16	-4.88	15.14

机器设备账面原值 1,277,593.00 元，评估原值 1,215,200.00 元，评估减值 62,393.00 元，减值率 4.88%；账面净值 849,515.84 元，评估净值 978,140.00 元，评估增值 128,624.16 元，增值率 15.14%。评估增减值原因如下：

1.运输设备

评估原值减值主要原因是车辆市场价格整体呈现下降趋势；评估净值增值主要原因是企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限。

2.其他设备

其他设备评估原值和评估净值均减值，原值减值主要原因是电子类设备的市场价格整体呈下降的趋势；净值减值主要原因是由于原值评估减值。

三、在建工程评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的在建工程为芜湖悦达广场项目商业部分，账面价值 146,818,723.32 元。

(二)委估资产概况

芜湖悦达广场项目位于安徽省芜湖市芜湖县湾沚镇湾石路以南、芜湖南路以东、十连路以西。

根据被评估单位提供的《国有土地使用证》(芜国用(2012)第 001855 号)，证载土地使用权人为芜湖悦家置业有限公司，土地使用权类型为出让，土地地类(用途)为商服、住宅用地，土地使用权终止日期为商业至 2052 年 6 月 20 日，住宅至 2082 年 6 月 20 日。

芜湖悦达广场项目占地总面积 43,379.00 平方米，规划建设 3 幢 24 层高层住宅和 6 幢多层商业楼。土地实际开发程度为红线外“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气)及红线内场地平整。

至评估基准日，芜湖悦达广场项目已取得的立项、规划、工程施工及预售等相关文件，包括《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号：34022112040)、《国有土地使用证》(芜国用(2012)第 001855 号)、《建设用地规划许可证》(地字第 340221201300008 号)、《建设工程规划许可证》(建字第 340221201300093 号~建字第 3402212013000101 号)、《建设工程施工许可证》(编号：34022114030701S02)、《商品房预售许可证》(芜县房预售证第 2014048 号、芜县房预售证第 2015004 号~芜县房预售证第 2015005 号)、《房屋面积预测绘报告》。

根据《建设工程规划许可证》登记内容，项目规划总建筑面积为 130,025.50 平方米，具体如下：

序号	楼号	建设工程规划许可证号	用途	楼层	规划建筑面积 (m ²)	测绘面积 (m ²)
1	住宅1#楼	建字第340221201300093号	住宅	24	15,600.30	15,564.30
2	住宅2#楼	建字第340221201300094号	住宅	24	19,044.80	18,996.67
3	住宅3#楼	建字第340221201300095号	住宅	24	15,794.70	15,766.45
4	综合1#楼	建字第340221201300096号	商业	4	24,662.80	暂未测绘
5	综合2#楼	建字第340221201300097号	商业	5	5,915.70	5,687.90
6	商业1、2#楼	建字第340221201300100号	商业	3	15,850.60	15,040.33
7	商业3#楼	建字第340221201300098号	商业	2	724.9	696.94
8	商业4#楼	建字第340221201300099号	商业	2	332.7	324.31
9	地下室	建字第340221201300101号	商业、车库、人防	-1	32,099.00	地下商业 5,082.31

纳入本次评估范围的是芜湖悦达广场项目商业部分，于 2013 年 10 月开工建设，预计 2016 年 3 月竣工交房。

至评估基准日，芜湖悦达广场项目综合 1#楼主体结构尚未开工建设，综合 2#楼、商业 1~4#楼已完成主体结构施工，商业 1#、2#楼正在进行二次结构施工，地库顶板正在进行防水施工工程。计划交房标准如下：

设备设施配置	供水排水	公共卫生间配备齐全
	供电	纳入城市供电网络
	电梯系统	有
	宽带网络	线路铺设到户
	火灾自动报警系统	采用集中控制系统
装修标准	外墙	真石漆、局部石材
	内墙	水泥砂浆找平
	顶棚	砼面刮白
	地面	水泥砂浆找平
	门窗	内门用户自理、铝合金窗

除上述统一标准外，商业 1#、2#楼和综合 1#楼、综合 2#楼配有电梯，综合 1#楼配有中央空调系统。

(三)评估步骤和方法

1.核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助被评估单位填写“清查评估明细表”，根据被评估单位提供的评估资料，进行房地产权属状况、房地产面积、账面价值及使用维护状况等情况的核实。

2.现场勘查

根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对委估资产进行了现场勘察。经现场勘查其装修、维护及使用等状况，并根据实际情况填写了房屋实地情况调查表。

3.社会及市场调查

就本次评估涉及到的委估资产、评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了周边类似房地产市场交易实例等有关资料，取得房地产评估的作价依据。

4.评定估算

根据收集掌握的有关资料，运用上述评估方法，并掌握委估资产的性质、土地使用年限、房地产的楼层、装修、设备设施等条件，对委估资产进行综合评定估算。

5.评估方法

委估资产已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，并结合本项目特点以及账面价值的构成，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估。

假设开发法评估具体测算步骤如下：

- (1)调查待开发房地产的基本情况；
- (2)选择最佳的开发利用方式；
- (3)估计开发建设期；
- (4)预测开发完成后的房地产价值；
- (5)估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销

售税金及附加、投资利息、合理利润。

在建工程价值 = 开发完成后的房地产价值 - 续建成本 - 管理费用 - 销售费用 - 投资利息 - 销售税费 - 投资利润

(四)评估过程

假设开发法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和销售税费等，以价格余额来估算在建工程价格的方法。公式如下：

在建工程价值 = 开发完成后的房地产价值 - 续建成本 - 管理费用 - 销售费用 - 投资利息 - 销售税费 - 投资利润

估价过程如下：

1.假设开发法评估具体测算步骤：

(1)调查待开发房地产的基本情况；

(2)选择最佳的开发经营方式；

(3)估计开发建设期；

(4)预测开发完成后的房地产价值；

(5)估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加、投资利息、投资利润。

(6)确定在建工程价值。

2.确定项目建设开发经营期

根据评估人员现场勘查完工状况，假设以委估资产现状建设规模达到交付使用条件，后续开发期为 6 个月。

3.确定开发经营方式及收益建筑面积

根据被评估单位提供的资料，项目计划开发的各产品收益面积如下表：

面积单位：平方米

楼号及楼层	1-2层	1层	2层	3层	4层	地下室	合计
商业1#楼	3,543.69	1,274.60	1,458.80	3,263.56			9,540.65
商业2#楼	1,406.48	1,526.17	1,920.76				4,853.41
商业3#楼		114.97	171.92				286.89
商业4#楼		324.31					324.31
综合1#楼		6,340.75	6,359.78	6,359.78	2,970.85		22,031.16
综合2#楼		951.5	1,199.93	1,199.93	1,199.93		4,551.29
地下商业						4,920.90	4,920.90
合计面积	4,950.17	10,532.30	11,111.19	10,823.27	4,170.78	4,920.90	46,508.61

4.确定开发完成后的房地产价值

(1)根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及评估方法的适用条件，类似房屋建筑物主要的评估方法有市场比较法和收益法。考虑到委估资产的实际情况，综合 1#楼为独栋商业综合体项目，类似房地产交易实例较少，属收益性房地产，采用收益法进行评估；其他商业用房为临街小面积商业，已办理分户《房屋面积预测绘报告》，采用市场比较法进行评估。

(2)商业 1#~4#、综合 2#楼开发完成后的房地产价值

①选取可比实例。在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据区位上处于同一供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的三宗交易案例作为比较实例。各案例的基本情况如下：

序号	楼盘名称	位置	装修	物业类型	层数	均价 (元/平方米)
1	未来城	芜湖县迎宾大道、世纪大道、湾新路交汇处	毛坯	商业	1-2	13,000
2	东湖上郡	芜湖县二中以西，世纪大道以东	毛坯	商业	1-2	11,000
3	和嘉中央城	芜湖县湾石路与十连路交汇口	毛坯	商业	1-2	12,000

②建立价格可比基础，包括：统一房地产范围、付款方式、价格单位等。

③进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差。

④进行市场状况修正。

市场状况修正采用房地产指数进行，计算公式如下：

市场状况修正系数=案例交易月份指数/估价期日月份指数

⑤进行房地产状况调整，包括：区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正。

其中区位状况修正包括：交通便捷度修正系数、自然人文环境质量修正系数、社区成熟度修正系数、基础设施修正系数、公共配套设施修正系数等。

实物状况修正包括：公共部分修正系数、户内部分修正系数、小区状况修正系数等。

权益状况修正根据权益状况的构成因素进行修正

(3) 求出比准价格。

委估资产市场价格=建立比较基准后价格×交易情况修正×市场状况修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

市场法评估测算表-商业

内容	单位	未来城	东湖上郡	中央城
一、成交价格（均价）	元/m ²	13000	11600	12000
二、成交日期	年 月	2015年6月	2015年6月	2015年6月
三、建立比较基准后价格		13000.00	11600.00	12000.00
统一房地产范围后价格		13000.00	11600.00	12000.00
统一付款方式后价格		13000.00	11600.00	12000.00
统一价格单位后价格		13000.00	11600.00	12000.00
四、交易情况修正后价格		13000	11600	12000
交易情况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
五、市场状况调整后价格		13000	11600	12000
市场状况调整系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
六、房地产状况调整后价格		12350	12760	12000
区位状况调整后价格		12350	12760	12000
区位状况调整系数	%	95.00%	110.00%	100.00%
实物状况调整后价格		13000	11600	12000
实物状况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
权益状况调整后价格		13000	11600	12000
权益状况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
七、测算结果	元/m ²	12,370		

评估人员依据对评估对象房地产周边商业房地产的市场调查资料、待估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定 1-2 层商业房地产市场价格为 12,370 元/平方米；对其进行楼层的修正，根据评估人员对评估对象房地产所在区域的商业房地产市场调查分析，商业房地产因楼层不同对价值有一定影响，确定评估对象房地产第 2 层、第 3 层、第 4 层和地下 1 层的商业用房的单价分别取 1 层商业用房市场单价的 70%、50%、45%、60%。即：

1-2 层商业房地产市场单价：12370 元/平方米

1 层商业用房市场单价：12370×2/（1+70%）=14553 元/平方米

2 层商业用房市场单价：14553×70%=10187 元/平方米

3 层商业用房市场单价：14553×50%=7277 元/平方米

4 层商业用房市场单价：14553×45%=6549 元/平方米

地下 1 层商业用房市场单价：14553×60%=8732 元/平方米则商业 1#~4#、综合 2#楼开发完成后的房地产价值如下：

楼号及楼层	建筑面积(平方米)	销售单价(元/平方米)	销售总价(元)
1-2层	4,950.17	12,370.00	61,233,603.00
1层	4,191.55	14,553.00	60,999,627.00
2层	4,751.41	10,187.00	48,402,614.00
3层	4,463.49	7,277.00	32,480,817.00
4层	1,199.93	6,549.00	7,858,342.00
地下室	4,920.90	8,732.00	42,969,299.00
合计	24,477.45		253,944,302.00

(4)综合 1#楼开发完成后的房地产价值

①委估资产租金水平的确定

房地产的租金采用市场法确定，选取近期租赁市场的三个比较实例，然后进行各项因素修正得到委估资产的平均租金水平。商业房地产因其楼层的差异其市场价格水平有所差异，本次测算首先测算出评估对象商业 1-2 层的市场租金水平，之后对 3~4 层商业房地产进行楼层情况的修正，确定其市场租金水平。

商业市场租金调查表

案例名称	东湖上郡	湾址一号	百悦城邦
特征要素			
交易单价（元/m ² /月）	33.3	36	34
价格内涵	建筑面积租金	建筑面积租金	建筑面积租金
交易时间	2015年6月	2015年6月	2015年6月
交易情况	正常	正常	正常
房屋坐落	芜湖县二中以西，世纪大道以东	湾址镇湾址1号	芜湖县东湖路
房屋用途	商业	商业	商业
租赁面积（m ² ）	100	220	70
楼层情况	1-2层	1-2层	182
付款方式	押一付三	押一付三	押一付三
装修状况	公共区域精装修，户内部分精装修	公共区域精装修，户内部分精装修	公共区域精装修，户内部分精装修

对上述租赁案例进行交易情况、市场状况以及区位状况、实物状况进行调整。其中区位状况考虑的因素有：交通便捷度、自然人文环境质量、距商业中心距离、基础设施、公共配套设施等；实物状况考虑的因素有：公共部分因素、户内部分因素等等。

经综合修正后得出 1-2 层商业的租赁单价，见下表：

商业租金市场法测算表

1-2层商业	单位	可比实例1	可比实例2	可比实例3
一、租赁单价	元/m ² /月	33.3	36	34
二、成交日期	年 月	2015年6月	2015年6月	2015年6月
三、建立比较基准后价格		33.3	36	34
统一面积内涵价格		33.3	36	34
统一付款方式后价格		33.3	36	34
统一价格单位后价格		33.3	36	34
四、交易情况修正后价格		33.3	36	34
交易情况修正系数	%	100%	100%	100%
五、市场状况调整后价格		33.3	36	34
市场状况调整系数	%	100%	100%	100%
六、房地产状况调整后价格		34.5	35.6	35.2
区位状况调整后价格		38.3	39.6	39.1
区位状况调整系数	%	115%	110%	115%
实物状况调整后价格		30.0	32.4	30.6
实物状况修正系数	%	90%	90%	90%
权益状况调整后价格		33.3	36	34
权益状况修正系数	%	100%	100%	100%
七、测算结果	元/m ² /月	35（取整）		

评估人员依据对评估对象房地产周边商业房地产的市场调查资料、待估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定商业 1~2 层租金价格为 35 元/平方米/月；对其进行楼层的修正，根据评估人员对评估对象房地产所在区域的商业房地产市场调查分析，商业房地产因楼层不同对价值有一定影响，确定评估对象房地产第 3 层、第 4 层的商业用房的租金单价取 1~2 层商业用房市场租金单价的 55%、50%。即：

3 层商业用房租金单价：35×55%=19.25 元/平方米/月

4 层商业用房租金单价：35×50%=17.50 元/平方米/月

根据评估人员收集的评估对象所在芜湖县类似商业近年的租金增长水平，芜湖县租金价格水平增长率在 5%-8%之间，考虑到本次评估房地产所在的区位情况及其实物状况，本次评估以评估基准日的租金价格为基准价格，在下一年及未来年度的租金价格水平按每年 5% 增长。

②空置率的确定

根据评估人员对芜湖县商业房地产的市场调查，评估对象房地产

所处区域该类房地产空置率水平一直稳定在 4%—10%之间。考虑到评估对象房地产在区域内的位置、楼层、临街状况及进深、建筑装修情况等个别因素，经综合分析后，评估人员确定空置率为 5%。

③年总收益

房地产年总收益包括租金收入以及房地产出租押金收入，其中押金收入考虑到当地出租市场惯例，押金为 1 个月的租金，则押金收入按照 1 个月租金的年利息计算。

本次统计的综合 1#楼收益面积均为可出租部分建筑面积，可出租率为 100%。

房地产年总收益=租金单价×总建筑面积×(1-空置率)×可出租率×12+押金×一年期银行定期存款利率

④年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括房屋维修费、管理费、房产税、营业税及附加、保险费、城镇土地使用税、租赁中介费。各项费用取值计算过程如下：

A.房屋维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，一般按房屋重置价的 0.50%计算。根据本公司搜集的建筑材料、设备、人工价格等建安成本资料，同时评估人员参考了芜湖县近年类似房产的建筑水平，并结合企业预算成本资料，综合确定评估对象的房屋重置价为 3,350 元/平方米。

建筑物重置成本计算表

序号	项目名称	单价	内 容
1	建安工程造价	2,400	综合单价
2	红线内市政	168	按建安工程造价的7%
3	建造成本	2,568	前二项之和
4	管理费用	26	按建造成本的1%计
5	专业人士费用	77	按建造成本的3%计
6	小计	2,671	前五项之和
7	贷款利息	140	建设期按2年计，贷款利率5.25%
8	利润	534	按小计的20%计取
9	建安综合成本	3,350	

维修费=房屋重置单价×建筑面积×0.5%

B.管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年房地

产总收益的一定比例确定，取管理费率为 1%。

管理费=房地产年总收益×管理费率

C.房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号)，房产税的税率，依照年房地产总收益计算缴纳的，税率为 12%。

房产税=房地产年总收益×12%

D.营业税、城市维护建设税及教育费附加：评估基准日，芜湖县营业税率、城市维护建设税、教育费附加费及地方教育附加综合税率为 5.5%。

营业税率、城市维护建设税、教育费附加费及地方教育附加
=房地产年总收益×5.5%

E.保险费：指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置现值的 1‰计，本次评估对象房地产的重置价为 3,350 元/平方米。

保险费=房产重置单价×房屋建筑面积×1‰

F.城镇土地使用税：根据《芜湖县人民政府关于调整我县城镇土地使用税土地等级范围和单位税额标准的通知》(芜政秘[2014]15 号)，委估资产位于芜湖县一级地段，城镇土地使用税的缴费标准为 12 元/平方米/年。

城镇土地使用税=土地面积×12 元/平方米

G.租赁中介费：指委托中介对外出租房屋支付的中介服务费用，根据当地租赁中介收费的市场情况，本次取委估资产租赁期外年房地产租金收益的 0.5%。

租赁中介费=房地产年总收益×0.5%

H.房地产年总费用：

年总费用合计=房屋维修费+管理费+房产税+营业税及教附加+保险费+城镇土地使用税+租赁中介费

⑤年租金净收益

年租金净收益=房地产年总收益- 年总费用

⑥报酬率

累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为

包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是指没有风险或风险极小的投资报酬率，一般选取同一时期的国债利率或银行存款利率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据委估资产及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

累加法的一个细化公式为：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率—投资带来的优惠率

其中：A.投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定具有一定风险性的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，不然就不会投资。

B.管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。

C.缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿房地产与股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱。

D.投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资(如可以抵押贷款)，从而投资者会降低所要求的报酬率。

累加法计算报酬率见下表：

报酬率计算表

项目	数值
安全利率	2.0%
投资风险补偿率	3.0%
管理负担补偿率	1.0%
缺乏流动性补偿率	1.5%
投资带来的优惠率	-1.0%
报酬率	6.5%

⑦收益年限

评估对象为钢混结构，经济耐用寿命为 60 年；评估对象房地产所占宗地土地使用年期至 2052 年 06 月 20 日，至评估基准日剩余土地

使用年期 36.97 年。考虑到评估对象土地使用权出让合同未明确约定土地到期后具体以何种方式处理该土地使用权及地上建筑物，具有较大的不确定性，因此无法预测其到期之后是否能再次取得该宗地的土地使用权和预计会发生的相关费用；且随着建筑物使用年限的增加，建筑物的内部结构、装修及设计功能将随之老化，其租金水平的增长将会放缓甚至出现租金降低的情况，同时维护成本则相应增加，随着后期年净收益的下降，经过较长年限的折现之后，对房地产价值的影响已经很小，因此本次评估根据孰短原则，确定评估对象剩余的收益年限为 36.97 年。

⑧收益法评估结果的确定

详细计算过程见房地产收益法计算表：

西安民生集团股份有限公司拟发行股份购买海南供销大集控股有限公司 100%股权项目评估说明

序号	楼层	分摊土地面积(m²)	建筑面积(m²)	租赁年限	收益年期(年)	折现年期(年)	单位租金(元/平方米/月)	月租金(元)	押金(元)	押金利息收入(元)	空置率	租期内年租金毛收入(元)	租期内年运营费用(元)	维修费(元)	管理费(元)	房产税(元)	营业税及附加(元)	保险费(元)	城镇土地使用税(元)	租赁中介费(元)	租期内年租金净收益(元)	房地产收益现值(万元)	评估总价(万元)
										一年期存款利率 2.0%	5%			房屋重置价的 0.5 %	年毛收入的 1 %	年毛收入的 12 %	年毛收入的 5.5 %	房屋重置价的 0.1 %	12 元/平方米	年毛收入的 0.5 %	年租金毛收入+押金利息收入-年运营费用		
1	1-2层	5993.97	12700.53	2016/12/31	0.75	1.50	36.75	466744	466744	9335	5%	5320887	1338177	212734	53209	638506	292649	42547	71928	26604	3992045	272.42	11431.44
				2017/12/31	1.00	2.50	38.59	490082	490082	9802	5%	5586931	1388725	212734	55869	670432	307281	42547	71928	27935	4208008	359.50	
				2018/12/31	1.00	3.50	40.52	514586	514586	10292	5%	5866278	1441801	212734	58663	703953	322645	42547	71928	29331	4434769	355.75	
				2019/12/31	1.00	4.50	42.54	540315	540315	10806	5%	6159592	1497531	212734	61596	739151	338778	42547	71928	30798	4672867	351.97	
				2052/6/20	32.47	4.50	44.67	567331	567331	11347	5%	6467571	1556047	212734	64676	776109	355716	42547	71928	32338	4922871	10091.80	
2	3层	3001.47	6359.78	2016/12/31	0.75	1.50	20.21	128547	128547	2571	5%	1465436	442282	106526	14654	175852	80599	21305	36018	7327	1025725	70.00	3067.52
				2017/12/31	1.00	2.50	21.22	134974	134974	2699	5%	1538708	456204	106526	15387	184645	84629	21305	36018	7694	1085204	92.71	
				2018/12/31	1.00	3.50	22.28	141723	141723	2834	5%	1615644	470822	106526	16156	193877	88860	21305	36018	8078	1147657	92.06	
				2019/12/31	1.00	4.50	23.40	148809	148809	2976	5%	1696426	486170	106526	16964	203571	93303	21305	36018	8482	1213232	91.38	
				2052/6/20	32.47	4.50	24.57	156250	156250	3125	5%	1781247	502286	106526	17812	213750	97969	21305	36018	8906	1282086	2721.37	
3	4层	1402.08	2970.85	2016/12/31	0.75	1.50	18.38	54589	54589	1092	5%	622319	194780	49762	6223	74678	34228	9952	16825	3112	428631	29.25	1295.04
				2017/12/31	1.00	2.50	19.29	57319	57319	1146	5%	653435	200692	49762	6534	78412	35939	9952	16825	3267	453889	38.78	
				2018/12/31	1.00	3.50	20.26	60185	60185	1204	5%	686106	206899	49762	6861	82333	37736	9952	16825	3431	480411	38.54	
				2019/12/31	1.00	4.50	21.27	63194	63194	1264	5%	720412	213417	49762	7204	86449	39623	9952	16825	3602	508258	38.28	
				2052/6/20	32.47	4.50	22.33	66354	66354	1327	5%	756432	220261	49762	7564	90772	41604	9952	16825	3782	537498	1150.19	
合计		1402.08	22031.16																			15794.00	15794.00

根据上述收益法测算结果，综合 1#楼开发完成后价值为 157,940,000.00 元。

(5)确定开发完成后的房地产价值

评估人员依据以上市场调查资料、委估资产房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定项目开发完成后价值如下表：

开发完成后房地产价值

序号	项目	收益建筑面积（平方米）	房地产价值（元）
1	综合1号楼	22,031.16	157,940,000.00
2	商业1#~4#楼、综合2号楼	24,477.45	253,944,302.00
合计			408,582,441.00

5.销售费用：包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估时，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合管理层对销售费用的预计发生总额来确定开发成本所需的销售费用。本次评估按预计的销售收入的 2%计算。

$$\begin{aligned}
 \text{销售费用} &= \text{预计销售收入} \times 2\% \\
 &= 411,884,302.00 \times 2\% \\
 &= 8,237,686.00 \text{ 元(取整)}
 \end{aligned}$$

6.销售税金及附加：根据国家和地方的现行税法及相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括营业税、城建税、教育附加费，共计为销售收入的 5.5%。

$$\begin{aligned}
 \text{销售税金及附加} &= \text{项目预计总销售收入} \times 5.5\% \\
 &= 411,884,302.00 \times 5.5\% \\
 &= 22,653,636.00 \text{ 元(取整)}
 \end{aligned}$$

7.后续开发成本

(1)截止评估基准日已完成投资金额

根据账面已核实的该项目在建工程余额，截止评估基准日，项目商业部分已完成投资金额为 125,102,583.00 元(不含财务费用)。

(2)项目开发成本对应的总建设成本

根据企业提供的项目预算资料，项目商业部分总建设成本 232,120,498.00 元(不含财务费用)

(3)后续开发成本

$$\begin{aligned}\text{后续开发成本} &= \text{总建设成本} - \text{截止基准日已完成投资金额} \\ &= 107,017,915.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

8.管理费：结合企业提供的已发生管理费用的财务资料及评估人员的市场调查，管理费用按后续开发成本的 1%计算。

$$\begin{aligned}\text{尚需发生的管理费} &= \text{后续开发成本} \times 1\% \\ &= 107,017,915.00 \times 1\% \\ &= 1,070,179.00 \text{ 元(取整)}\end{aligned}$$

9.投资利息

应计息的项目包括：(1)需要求取的在建工程的价值 V；(2)续建成本和管理费。

$$\text{投资利息} = \text{评估价值} \times \text{利率} \times \text{后续开发期} + (\text{后续开发成本} + \text{管理费用}) \times \text{利率} \times \text{后续开发期} / 2$$

其中：利率按截止评估基准日银行六个月的贷款利率 4.85%计算。

后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 6 个月。

$$\begin{aligned}\text{投资利息} &= V \times 4.85\% \times 9/12 + (\text{续建开发成本} + \text{管理费用}) \\ &\quad \times 4.85\% \times 9/12 / 2 \\ &= V \times 4.85\% \times 9/12 + (107,017,915.00 + 1,070,179.00) \times 4.85\% \times 9/12 / 2 \\ &= V \times 4.85\% \times 9/12 + 1,965,852.21\end{aligned}$$

10.投资利润

评估人员依据调查芜湖县房地产开发企业的投资利润率水平，并结合目前芜湖县房地产市场状况和项目的实际情况来分析，综合分析确定该项目合理的年成本利润率为 10%。

$$\begin{aligned}\text{合理成本利润} &= \text{评估价值} \times \text{年合理成本利润率} \times \text{后续开发期} + (\text{后续开发成本} + \text{管理费用}) \times \text{年合理成本利润率} \times \text{后续开发期} / 2 \\ &= V \times 10\% \times 9/12 + (107,017,915.00 + 1,070,179.00) \times 10\% \times 9/12 / 2 \\ &= V \times 10\% \times 9/12 + 4,053,303.53\end{aligned}$$

11.委估资产在建工程价值 V

在建工程价值(V)=开发完成的价值-续建开发成本-销售费用-管理费用-销售税金-投资利息-投资利润

$$\text{测算得出 } V = 240,213,000.00 \text{ 元(取整)}$$

(五)评估结果

在建工程账面值 146,818,723.32 元，评估值 240,213,000.00 元，评估增值 93,394,276.68 元，增值率 63.61%。

在建工程评估增值的主要原因是芜湖悦达广场项目由住宅和商业组成，商业部分销售价格较高，而企业开发成本账面值是以开发项目总投入的成本简单按照商业部分占总建筑面积的比例进行分摊的，不能完全合理的反映委估资产的价值。

四、土地使用权评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的土地使用权 1 宗，无账面价值。

(二)无形资产概况

土地使用权权证编号：芜国用 2012 第 001855 号，证载权利人：芜湖悦家置业有限公司，土地使用权类型为出让，土地用途为商业和住宅，土地使用权总面积为 43,379.00 平方米，土地使用权商业部分终止日期为 2052 年 6 月 20 日，至评估基准日，剩余使用年限为 36.97 年；住宅部分终止日期为 2082 年 6 月 20 日，至评估基准日，剩余土地使用年期为 66.97 年。

(三)评估对象概况

1.土地权益状况

根据被评估单位提供的《国有土地使用证》(芜国用 2012 第 001855 号)，评估对象土地位于安徽省芜湖市芜湖县湾沚镇湾石路以南、芜湖南路以东、十连路以西。证载土地使用权人为芜湖悦家置业有限公司，土地使用权类型为出让，土地用途为商服、住宅用地，土地使用权总面积为 43,379.00 平方米，土地使用权终止日期为商业用地至 2052 年 6 月 20 日，至评估基准日剩余使用年限为 36.97 年；住宅用地至 2082 年 6 月 20 日，至评估基准日剩余土地使用年期为 66.97 年。

根据被评估单位提供的资料评估对象于评估基准日不存在抵押等他项权利。

2.土地实物状况

评估对象所在宗地地势较平坦，形状较规则，于评估基准日时土

地开发程度为宗地外“六通”(通路、通电、通讯、供水、排水、通燃气)及宗地内场地平整。宗地四至为：东至十连路，南至书香名第小区，西至芜湖南路，北至湾石路。

3.土地利用状况

芜湖悦达广场项目占地总面积 43,379.00 平方米，规划建设 3 幢 24 层高层住宅和 6 幢多层商业楼。

(四)评估方法及结果

土地使用权的评估值为零。本次评估对象土地使用权价值统一在开发成本和在建工程科目计算，开发成本和在建工程评估价值包含土地使用权价值。

五、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	47,979,716.74
预收款项	29,044,441.50
应付职工薪酬	44.98
应交税费	46,812.48
其他应付款	2,352,721.05
流动负债合计	79,423,736.75

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的相关合同、职工薪酬制度、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情

况；调查了解了业务核算等情况。

(三)评估方法

1.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 47,979,716.74 元。核算内容为被评估单位应付给江苏建设集团有限公司的工程款。

评估人员向被评估单位调查了解了工程款情况并对其进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值 47,979,716.74 元。

2.预收账款

评估基准日预收账款账面价值 29,044,441.50 元。核算内容为芜湖悦家置业预收的售房款项。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款的相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收账款评估值 29,044,441.50 元。

3.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 44.98 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括医疗保险和工会经费。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值 44.98 元。

4.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 46,812.48 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳、或多交的各种税费，包括：土地使用税和企业代扣代交的个人所得税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制

度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明,以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值 46,812.48 元。

5.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 2,352,721.05 元,核算内容为被评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应付股利、应交税费、长期应付款以外的其他各项应付、暂收的款项。主要为质保金和借款等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因,按照重要性原则,对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证,并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值 2,352,721.05 元。

(四)评估结果

流动负债评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增减值	增值率%
应付账款	47,979,716.74	47,979,716.74	0.00	0.00
预收款项	29,044,441.50	29,044,441.50	0.00	0.00
应付职工薪酬	44.98	44.98	0.00	0.00
应交税费	46,812.48	46,812.48	0.00	0.00
其他应付款	2,352,721.05	2,352,721.05	0.00	0.00
流动负债合计	79,423,736.75	79,423,736.75	0.00	0.00

第四章 评估结论

一、芜湖悦家置业具体评估结果见下表:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	214,618,704.12	155,320,433.82	-59,298,270.30	-27.63
货币资金	3,527,856.52	3,527,856.52	0.00	0.00
其他应收款	10,463,803.74	10,463,803.74	0.00	0.00
减:坏账准备	0.00	0.00	0.00	
其他应收款净值	10,463,803.74	10,463,803.74	0.00	0.00
存货	198,619,693.00	139,321,422.70	-59,298,270.30	-29.86

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净值	198,619,693.00	139,321,422.70	-59,298,270.30	-29.86
其他流动资产	2,007,350.86	2,007,350.86	0.00	0.00
二、非流动资产合计	147,668,239.16	241,191,140.00	93,522,900.84	63.33
固定资产原值	1,277,593.00	1,215,200.00	-62,393.00	-4.88
设备类	1,277,593.00	1,215,200.00	-62,393.00	-4.88
固定资产净值	849,515.84	978,140.00	128,624.16	15.14
设备类	849,515.84	978,140.00	128,624.16	15.14
减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
固定资产净额	849,515.84	978,140.00	128,624.16	15.14
在建工程	146,818,723.32	240,213,000.00	93,394,276.68	63.61
其中：土建工程	146,818,723.32	240,213,000.00	93,394,276.68	63.61
减：在建工程减值准备	0.00	0.00	0.00	
在建工程净额	146,818,723.32	240,213,000.00	93,394,276.68	63.61
三、资产总计	362,286,943.28	396,511,573.82	34,224,630.54	9.45
四、流动负债合计	79,423,736.75	79,423,736.75	0.00	0.00
应付账款	47,979,716.74	47,979,716.74	0.00	0.00
预收款项	29,044,441.50	29,044,441.50	0.00	0.00
应付职工薪酬	44.98	44.98	0.00	0.00
应交税费	46,812.48	46,812.48	0.00	0.00
其他应付款	2,352,721.05	2,352,721.05	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
六、负债合计	79,423,736.75	79,423,736.75	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	282,863,206.53	317,087,837.07	34,224,630.54	12.10

二、增减值原因分析

(一)流动资产账面值 214,618,704.12 元，评估值 155,320,433.82 元，评估减值 59,298,270.30 元，减值率 27.63%，评估减值原因：存货减值原因主要为芜湖悦达广场项目由住宅和商业组成，住宅部分销售价格较低，而企业开发成本账面值是以开发项目总投资的成本简单按照住宅部分占总建筑面积的比例进行分摊的，不能完全合理的反映委估资产的账面价值所致。

(二)机器设备账面原值 1,277,593.00 元，评估原值 1,215,200.00 元，减值 62,393.00 元，减值率 4.88%，账面净值 849,515.84 元，评估净值 978,140.00 元，评估增值 128,624.16 元，增值率 15.14%，增减值原因：

1.车辆设备评估原值减值主要原因是车辆市场价格逐年走低，评估净值增值是主要原因是评估所用的经济寿命年限大于企业会计折旧年限。

2.其他设备评估原值和评估净值均减值，原值减值主要原因是电子类设备的市场价格整体呈下降的趋势；净值减值主要原因是由于原值评估减值。

(三)在建工程账面值 146,818,723.32 元，评估值 240,213,000.00 元，评估增值 93,394,276.68 元，增值率 63.61%。增值原因为芜湖悦达广场项目由住宅和商业组成，商业部分销售价格较高，而企业开发成本账面值是以开发项目总投入的成本简单按照商业部分占总建筑面积的比例进行分摊的，不能完全合理的反映委估资产的账面价值所致。

第五章 特殊事项说明

无。

第十二部分 海南海岛绿色农业开发有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：海南海岛绿色农业开发有限公司（简称：“海岛绿色农业”）

法定住所：海口市蓝天路 168 号二楼 203 房

法定代表人：田力维

注册资本：616,279.94 万元

企业性质：其他有限责任公司

主要经营范围：生态环保项目投资与经营；园林园艺项目投资；水利工程项目投资与经营；种植业、养殖业(水产、奶畜除外)、食品业投资开发；工贸文化项目投资开发；农业设施设备的开发；生物产品的研发；旅游用品、纪念品加工及销售；日用百货；物流服务(运输除外)；基础设施投资建设；旅游项目开发管理；仓储(危险品除外)；农产品销售。(一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。)

二、历史沿革

公司设立。海岛绿色农业由海口新城区建设开发有限公司、海南海航地产控股（集团）有限公司于 2010 年 2 月 1 日共同出资设立，注册资本为 17,732.19 万元。海岛绿色农业股东及持股比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	海口新城区建设开发有限公司	12,412.54	70.00%
2	海南海航地产控股（集团）有限公司	5,319.66	30.00%
	合计	17,732.19	100.00%

第一次股权转让。2011 年 2 月 14 日，根据股东会决议及股权转让协议，海口新城区建设开发有限公司将其所持有的海岛绿色农业 70%的股权全部转让给海航地产控股（集团）有限公司。此次股权转让后，海岛绿色农业股东及持股比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	海南海航地产控股（集团）有限公司	17,732.19	100.00%
	合计	17,732.19	100.00%

第一次减资。2010 年 8 月 27 日，根据股东会决议，海岛绿色农业注册资本减至 5,319.66 万元。此次减资后，海岛绿色农业股东及持股比例保持不变。

第二次股权转让。2011 年 3 月 28 日，根据股东会决议和股权转让协议，海航地产控股（集团）有限公司将其持有的海岛绿色农业 100%的股权分别转让给海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司和海南海航工程建设有限公司。此次股权转让后，海岛绿色农业股东及持股比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司	4,787.69	90.00%
2	海南海航工程建设有限公司	531.97	10.00%
	合计	5,319.66	100.00%

第一次增资。2011 年 4 月 28 日，根据股东会决议，海岛绿色农业注册资本增至 20,000 万元，新增注册资本由原股东认缴。此次增资后，海岛绿色农业股东及持股比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司	18,000.00	90.00%
2	海南海航工程建设有限公司	2,000.00	10.00%
	合计	20,000.00	100.00%

第二次增资。2015 年 3 月 13 日，根据股东会决议，海岛绿色农业增加注册资本至 130,000 万元，新增注册资本由海航置业控股(集团)有限公司(原海航资产管理集团有限公司)认缴。此次增资后，海岛绿色农业股东及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	海航置业控股（集团）有限公司	110,000.00	84.62%
2	海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司	18,000.00	13.84%
3	海南海航工程建设有限公司	2,000.00	1.54%
	合计	130,000.00	100%

第三次股权转让。2015 年 4 月 21 日，根据股东会决议，海航置业控股(集团)有限公司将持有的海岛绿色农业 84.62%的股权转让给海航商业控股有限公司。此次股权转让后，海岛绿色农业股东及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	海航商业控股有限公司	110,000.00	84.62%
2	海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司	18,000.00	13.84%
3	海南海航工程建设有限公司	2,000.00	1.54%
	合计	130,000.00	100%

第三次增资。2015 年 5 月 5 日，根据股东会决议，海岛绿色农业增加注册资本由 130,000.00 万元至 228,234.63 万元，新增注册资本由海航商业控股有限公司、青岛海航地产开发有限公司、长春海航地产开发有限公司认缴。本次增资后，海岛绿色农业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	海航商业控股有限公司	131,000.00	57.40%
2	长春海航地产开发有限公司	77,234.63	33.84%
3	海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司	18,000.00	7.89%
4	海南海航工程建设有限公司	2,000.00	0.87%
5	合计	228,234.63	100.00%

第四次增资。2015 年 5 月 5 日，根据股东会决议，海岛绿色农业注册资本由 228,234.63 万元增至 328,234.63 万元。新增注册资本由海航商业控股货币出资认缴。本次增资后，海岛绿色农业的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例
海航商业控股有限公司	231,000.00	70.38%
长春海航地产开发有限公司	77,234.63	23.53%

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例
海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司	18,000.00	5.48%
海南海航工程建设有限公司	2,000.00	0.61%
合计	328,234.63	100.00%

第五次增资。2015 年 5 月 5 日，根据股东会决议，海岛绿色农业注册资本由 328,234.63 万元增至 415,334.63 万元。新增注册资本由海南海岛酒店管理有限公司货币出资认缴。本次增资后，海岛绿色农业的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例
海航商业控股有限公司	231,000.00	55.62%
海南海岛酒店管理有限公司	87,100.00	20.97%
长春海航地产开发有限公司	77,234.63	18.60%
海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司	18,000.00	4.33%
海南海航工程建设有限公司	2,000.00	0.48%
合计	415,334.63	100.00%

第六次增资。2015 年 5 月 21 日，根据股东会决议，海岛绿色农业注册资本由 415,334.63 万元增至 576,279.94 万元。新增注册资本由海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司、海南海航工程建设有限公司、青岛海航地产开发有限公司认缴。本次增资后，海岛绿色农业的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例
海航商业控股有限公司	231,000.00	40.08%
海南海岛酒店管理有限公司	87,100.00	15.11%
青岛海航地产开发有限公司	80,000.00	13.88%
长春海航地产开发有限公司	77,234.63	13.40%
海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司	57,995.31	10.06%
海南海航工程建设有限公司	42,950.00	7.45%
合计	576,279.94	100.00%

第七次增资。2015 年 5 月 27 日，根据股东会决议，海岛绿色农业注册资本由 576,279.94 万元增至 616,279.94 万元。新增注册资本由海航商业控股有限公司、海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司认缴。本次增资后，海岛绿色农业的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例
海航商业控股有限公司	261,000.00	42.35%
海南海岛酒店管理有限公司	87,100.00	14.13%

股东名称	认缴出资额(万元)	股权比例
青岛海航地产开发有限公司	80,000.00	12.98%
长春海航地产开发有限公司	77,234.63	12.53%
海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	67,995.31	11.03%
海南海航工程建设有限公司	42,950.00	6.97%
合计	616,279.94	100.00%

第四次股权转让。2015年5月28日,根据股东会决议,海航商业控股有限公司、海南海岛酒店管理有限公司、青岛海航地产开发有限公司、长春海航地产开发有限公司、海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司、海南海航工程建设有限公司分别将其持有的海岛绿色农业股权全部转让给海南供销大集控股有限公司。本次股权转让后,海岛绿色农业的股权结构如下:

股东名称	认缴出资额(万元)	股权比例
海南供销大集控股有限公司	616,279.94	100.00%
合计	616,279.94	100.00%

截止评估基准日,上述股东结构及持股比例不变。

三、公司产权及经营管理结构

根据海岛绿色农业股权结构图,海岛绿色农业下属17家控股子公司:海南奔跃物流有限公司、澄迈生茂农业发展有限公司、海南大集网络贸易有限公司、易生大集投资发展有限公司、陕西民生家乐投资管理有限公司、广东海航乐万家连锁超市有限公司、湖南家润多超市有限公司、天津国际商场有限公司、咸阳蓝海临空产业发展有限公司、西安海航置业有限责任公司、西安曲江海航购物中心有限公司、长春美丽方民生购物中心有限公司、长春市宏义房地产开发有限公司、山东海航商业发展有限公司、重庆通茂投资有限公司、天津宁河海航置业投资开发有限公司、上海海航家乐企业管理有限公司。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况(母公司口径)如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年6月30日
总资产	26,250.47	26,669.89	1,020,802.47
总负债	6,256.43	6,889.66	413,370.68
净资产	19,994.04	19,780.23	607,431.79

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	543.27	1,292.16	-
利润总额	-567.42	-213.81	-1,199.48
净利润	-567.42	-213.81	-1,199.48

第二章 主要资产概况

海南绿色农业纳入评估范围的主要资产包括机器设备、长期股权投资等。主要资产均分布在海南省海口市。

(一)机器设备

机器设备类资产主要是运输设备及其他设备。车辆包含重庆嘉陵 125 摩托车，已无实物；其他设备主要是办公家具及电子设备，办公家具主要有办公桌、办公椅、真皮沙发等，电子设备主要是满足办公需要的电脑、打印机、复印机、美的空调等。

(二)长期股权投资

长期股权投资包括海南奔跃物流有限公司、澄迈生茂农业发展有限公司、海南大集网络贸易有限公司、易生大集投资发展有限公司、陕西民生家乐投资管理有限公司、广东海航乐万家连锁超市有限公司、湖南家润多超市有限公司、天津国际商场有限公司、咸阳蓝海临空产业发展有限公司、西安海航置业有限责任公司、西安曲江海航购物中心有限公司、长春美丽方民生购物中心有限公司、长春市宏义房地产开发有限公司、山东海航商业发展有限公司、重庆通茂投资有限公司、天津宁河海航置业投资开发有限公司、上海海航家乐企业管理有限公司 17 家控股子公司。

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评估说明。

第四章 评估结论

一、海岛绿色农业具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	4,324,570,960.16	4,324,570,960.16	0.00	0.00
货币资金	625,886.36	625,886.36	0.00	0.00
应收账款	2,830,904.12	2,640,965.70	-189,938.42	-6.71
减：坏账准备	189,938.42	0.00	-189,938.42	-100.00
应收账款净值	2,640,965.70	2,640,965.70	0.00	0.00
预付款项	91,079.50	91,079.50	0.00	0.00
其他应收款	4,322,370,053.60	4,321,213,028.60	-1,157,025.00	-0.03
减：坏账准备	1,157,025.00	0.00	-1,157,025.00	-100.00
其他应收款净值	4,321,213,028.60	4,321,213,028.60	0.00	0.00
二、非流动资产合计	5,883,453,784.47	7,216,849,805.90	1,333,396,021.43	22.66
长期股权投资	5,899,366,727.25	7,216,814,155.90	1,317,447,428.65	22.33
减：减值准备	15,952,105.90	0.00	-15,952,105.90	-100.00
长期股权投资净值	5,883,414,621.35	7,216,814,155.90	1,333,399,534.55	22.66
固定资产原值	124,437.90	93,710.00	-30,727.90	-24.69
设备类	124,437.90	93,710.00	-30,727.90	-24.69
固定资产净值	39,163.12	35,650.00	-3,513.12	-8.97
设备类	39,163.12	35,650.00	-3,513.12	-8.97
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	39,163.12	35,650.00	-3,513.12	-8.97
三、资产总计	10,208,024,744.63	11,541,420,766.06	1,333,396,021.43	13.06
四、流动负债合计	4,133,706,849.22	4,133,706,849.22	0.00	0.00
短期借款	30,000,000.00	30,000,000.00	0.00	0.00
应付账款	390,737.47	390,737.47	0.00	0.00
预收款项	1,895,001.42	1,895,001.42	0.00	0.00
应付职工薪酬	4,785.87	4,785.87	0.00	0.00
应交税费	5,451.14	5,451.14	0.00	0.00
其他应付款	4,101,028,681.54	4,101,028,681.54	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	
六、负债合计	4,133,706,849.22	4,133,706,849.22	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	6,074,317,895.41	7,407,713,916.84	1,333,396,021.43	21.95

二、增减值原因分析

(一)长期股权投资账面原值 5,899,366,727.25 元，账面净值 5,883,414,621.35 元，评估净值 7,216,814,155.90 元，评估增值 1,333,399,534.55 元，增值率 22.66%。增值的原因为控股长期股权投资按照会计政策采用成本法核算，本次评估考虑了权益积累造成评估增值。

(二)机器设备账面原值 124,437.90 元，评估原值 93,710.00 元，评估减值 30,727.90 元，减值率 24.69%；账面净值 39,163.12 元，评估净值 35,650.00 元，评估减值 3,513.12 元，减值率 8.97%。减值主要原因

如下:

1.运输设备减值原因为摩托车已无实物尚未处理,评估为零导致评估原净值减值;

2.其他设备减值原因为电子产品市场价格整体呈现下降趋势,导致评估原净值减值。

第五章 特殊事项说明

一、海南海岛绿色农业开发有限公司向兴业银行股份有限公司海口分行于 2015 年 4 月 30 日借款 3,000 万元,贷款期限 1 年,年利率为 7.5%,由海航基础产业集团有限公司提供最高额保证担保。

第十三部分 易生大集投资发展有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称: 易生大集投资发展有限公司(以下简称“易生大集投资”)

法定住所: 天津市宁河县现代产业区海航东路

法定代表人: 桑芸

注册资本: 贰亿伍仟万元

公司类型: 有限责任公司

主要经营范围: 投资管理、企业管理咨询、日用百货、针纺织品、办公用品、电子产品销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

二、历史沿革

公司成立。2013 年 4 月 16 日,易生大集投资(原“天津慈航投资管理有限公司”)由天津宁河海航置业投资开发有限公司出资设立,注册资本为人民币 200 万元,持股比例 100%。

第一次增资。2014 年 6 月 17 日,根据股东会决议和修改后的章程规定,注册资本增至 10,000 万元。此次增资后,天津宁河海航置业

投资开发有限公司持有易生大集投资 2%的股权，海南供销大集控股有限公司(原海航易控股有限公司)持有 98%。

第二次增资及股权转让。2015 年 5 月 7 日，根据股东会决议和修改后的章程规定，新增注册资本人民币 15,000 万元，由新股东海南海岛绿色农业开发有限公司出资。同时，海南供销大集控股有限公司将其持有易生大集投资全部股权转让给海南海岛绿色农业开发有限公司。此次股权转让后，海南海岛绿色农业开发有限公司持有易生大集投资 99.2%的股权，天津宁河海航置业投资开发有限公司持有 0.8%。本次转让后，易生大集投资股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	海南海岛绿色农业开发有限公司	24800	99.2%
2	天津宁河海航置业投资开发有限公司	200	0.8%
	合计	25000	100%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例不变。

三、公司产权及经营管理结构

公司下设综合管理部、计划财务部、招商管理部、运营管理部、策划设计部、项目管理部六个部门。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	35,863.72	57,174.44	47,336.61
总负债	35,801.62	48,629.27	24,285.51
净资产	62.09	8,545.18	23,051.10
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 6 月 30 日
营业收入	-	-	-
利润总额	-137.91	-1,316.92	-494.07
净利润	-137.91	-1,316.92	-494.07

第二章 主要资产概况

易生大集投资纳入评估范围的主要资产为存货-开发成本。

开发成本包括土地成本、前期费用，账面价值 471,806,072.21 元，其中土地成本 458,773,157.00 元。该项目的总占地面积 19.64 公顷，建

筑面积 51.01 万平方米，计划总投资 25.97 亿元，预计建设周期 24 个月，项目目前未开工。

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评估说明。

第四章 评估结论

一、易生大集投资具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	473,295,329.96	558,939,672.96	85,644,343.00	18.10
货币资金	859,191.40	859,191.40	0.00	0.00
其他应收款	643,333.00	630,066.35	-13,266.65	-2.06
减：坏账准备	13,266.65	0.00	-13,266.65	-100.00
其他应收款净值	630,066.35	630,066.35	0.00	0.00
存货	471,806,072.21	557,450,415.21	85,644,343.00	18.15
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净值	471,806,072.21	557,450,415.21	85,644,343.00	18.15
二、非流动资产合计	70,798.03	78,213.00	7,414.97	10.47
固定资产原值	103,479.00	98,640.00	-4,839.00	-4.68
设备类	103,479.00	98,640.00	-4,839.00	-4.68
固定资产净值	72,054.55	78,213.00	6,158.45	8.55
设备类	72,054.55	78,213.00	6,158.45	8.55
减：固定资产减值准备	1,256.52	0.00	-1,256.52	-100.00
固定资产净额	70,798.03	78,213.00	7,414.97	10.47
三、资产总计	473,366,127.99	559,017,885.96	85,651,757.97	18.09
四、流动负债合计	242,855,111.69	242,855,111.69	0.00	0.00
应交税费	652.16	652.16	0.00	0.00
其他应付款	242,854,459.53	242,854,459.53	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	
六、负债合计	242,855,111.69	242,855,111.69	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	230,511,016.30	316,162,774.27	85,651,757.97	37.16

二、增减值原因分析

(一)流动资产账面值 473,295,329.96 元，评估值 558,939,672.96 元，评估增值 85,644,343.00 元，增值率 18.10%。增值原因是由于存货-开发成本评估增值，近年经济发展和持续的基础设施及配套设施的建设带动区域的发展，使得区域地价上涨，造成待开发土地评估增值。

(二)机器设备账面原值 103,479.00 元,评估原值 98,640.00,评估减值 4,839.00 元,减值率 4.68%;账面净值 72,054.55 元,评估净值 78,213.00 元,评估增值 6,158.45 元,增值率 8.55%。评估增减值主要原因:

1.机器设备,机器设备主要为办公用电子设备。电子产品市场价格整体呈现下降趋势,导致评估原值减值。

企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限导致评估净值增值。

2.其他设备,其他设备为办公家具。办公家具市场价格整体呈现下降趋势,导致评估原值减值。

其他设备净值减值主要原因是由于原值评估减值。

第五章 特别事项说明

无。

第十四部分 天津宁河海航置业投资开发有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称:天津宁河海航置业投资开发有限公司(以下简称“宁河海航置业”)

法定住所:天津市宁河现代产业区海航东路

法定代表人:胡杰

注册资本:壹拾贰亿元整

公司类型:有限责任公司

主要经营范围:以自有资金对房地产业进行投资;室内外装饰工程;建筑及环境设计技术咨询服务;自有房屋租赁;房地产开发;商品房销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

二、历史沿革

公司成立。2010年5月18日,宁河海航置业由天津市大通建设

发展集团有限公司与海航置业控股(集团)有限公司(原海航资产管理集团有限公司)共同投资设立,注册资本 5,000 万元。天津市大通建设发展集团有限公司、海航置业控股集团有限公司分别持股 90%、10%。

第一次增资。2011 年 2 月 16 日,根据股东会决议和修改后的章程规定,增加注册资本人民币 5,000 万元,由天津市大通建设发展集团有限公司认缴。此次增资后,天津市大通建设发展集团有限公司、海航置业控股(集团)有限公司分别持股 95%、5%。

第二次增资。2015 年 3 月 23 日,根据股东会决议,注册资本增加至 120,000 万元,由海南海岛绿色农业开发有限公司认缴。此次增资后,宁河海航置业股东结构及持股比例情况如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	海南海岛绿色农业开发有限公司	110,000	91.67%
2	天津市大通建设发展集团有限公司	9,500	7.92%
3	海航置业控股(集团)有限公司	500	0.42%
	合计	120,000	100%

截止评估基准日,上述股东结构及持股比例不变。

三、公司产权及经营管理结构

公司下设项目管理部、项目财务部、现场工程部、现场开发部、现场销售部、现场客服部及现场商管部七个部门。

宁河海航置业拥有天津宁河海航建设开发有限公司和天津宁河通航建设开发有限公司两家全资子公司。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况(母公司口径)如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年度 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	117,045.56	175,722.54	215,090.00
总负债	112,225.67	174,639.24	104,983.84
净资产	4,819.89	1,083.30	110,106.15
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 6 月 30 日
营业收入	-	-	-
利润总额	-2,673.06	-3,736.59	-977.14
净利润	-2,673.06	-3,736.59	-977.14

第二章 主要资产概况

宁河海航置业纳入评估范围的主要资产包括存货—开发成本、长期股权投资、可供出售金融资产。主要实物资产均分布在天津市宁河县现代产业区海航东路。

一、存货—开发成本

开发项目位于宁河现代产业综合发展区，规划用地东北临京津高速公路，西北临规划中的津宁高速公路，南接规划主干道三，西联津芦公路，东南联津岐公路，海航城项目总占地面积约 31.7 公顷，合 475 亩左右。基地西南角有一块三角形地块目前用地权属于东丽区，规划将其置换成本案用地后，总用地面积约 32.8 公顷，合 492 亩左右。可用地面积：南侧退主干道三 20 米的道路绿化带，西北退次干道六 10 米的道路绿化带。基地中央规划一条道路红线 20 米宽的西北—东南向的城市道路。可用地面积约为 26.9 公顷，合 404 亩。

开发成本中工程项目包括海航城(一、二)期，海航城一期，开工日期为 2011 年，截止评估基准日，海航城一期已全部完工；海航城二期，开工日期为 2014 年，预计完工日期 2017 年，截止评估基准日，完工比例为 50%。

二、可供出售金融资产

可供出售金融资产为参股易生大集投资发展有限公司，参股比例 0.8%。

三、长期股权投资

长期股权投资包括天津宁河海航建设开发有限公司和天津宁河通航建设开发有限公司两家全资子公司。概况如下：

(一)天津宁河海航建设开发有限公司

1.基本情况

企业名称：天津宁河海航建设开发有限公司（以下简称“宁河海航建设”）

法定住所：天津市宁河现代产业区海航东路

法定代表人：胡杰

注册资本：壹亿柒仟伍佰万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

主要经营范围：基础工程建设：以自有资金对房地产业进行投资；室内外装饰工程；建筑及环境设计技术咨询服务；自由房屋租赁；房地产开发、销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2.历史沿革

公司成立。2010年12月24日，宁河海航建设由宁河海航置业出资设立，注册资本3,000万元。

第一次增资。2015年3月23日，根据股东会议决定和修改后的章程决定，增加注册资本至人民币17,500万元，由宁河海航置业认缴。本次增资后，宁河海航建设股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	天津宁河海航置业投资开发有限公司	17,500	100%
	合计	17,500	100%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例不变。

3.公司产权及经营管理结构

公司下设项目管理部、项目财务部、现场工程部、现场开发部、现场销售部、现场客服部及现场商管部七个部门。

4.近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 6 月 30 日
总资产	30,195.72	30,298.30	35,513.03
总负债	31,755.52	33,346.08	24,699.14
净资产	-1,559.80	-3,047.78	10,813.89
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 6 月 30 日
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-1,300.24	-1,487.98	-638.33
净利润	-1,300.24	-1,487.98	-638.33

5.主要资产概况

天津宁河海航建设开发有限公司纳入评估范围的主要资产为存货—开发成本(海航城三期投资项目)。主要资产均分布在天津市宁河县现代产业区海航东路。

评估基准日存货—开发成本,主要包括土地使用权(房地证津字第 121051100448 号、房地证津字第 121051100447 号)、公共配套工程费、前期费用、建筑安装工程费、开发间接费等。

(二)天津宁河通航建设开发有限公司详见本评估说明附件一长期股权投资说明第一部分。

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评估说明。

第四章 评估结论

一、宁河海航置业具体评估结果见下表:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	1,734,137,333.04	1,736,624,067.53	2,486,734.49	0.14
货币资金	85,408,062.40	85,408,062.40	0.00	0.00
预付款项	392,520.00	392,520.00	0.00	0.00
其他应收款	439,984,285.13	439,984,285.13	0.00	0.00
减:坏账准备	0.00	0.00	0.00	
其他应收款净值	439,984,285.13	439,984,285.13	0.00	0.00
存货	1,208,352,465.51	1,210,839,200.00	2,486,734.49	0.21
减:存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净值	1,208,352,465.51	1,210,839,200.00	2,486,734.49	0.21
二、非流动资产合计	416,762,619.45	273,194,838.37	-143,567,781.08	-34.45
可供出售金融资产	2,000,000.00	2,529,302.19	529,302.19	26.47
减:减值准备				
可供出售金融资产净值	2,000,000.00	2,529,302.19	529,302.19	26.47
长期股权投资	395,000,000.00	250,752,622.53	-144,247,377.47	-36.52
减:减值准备	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资净值	395,000,000.00	250,752,622.53	-144,247,377.47	-36.52
固定资产原值	1,780,734.00	1,460,020.00	-320,714.00	-18.01
设备类	1,780,734.00	1,460,020.00	-320,714.00	-18.01
固定资产净值	689,076.29	690,230.00	1,153.71	0.17
设备类	689,076.29	690,230.00	1,153.71	0.17
减:固定资产减值准备	149,140.48	0.00	-149,140.48	-100.00
固定资产净额	539,935.81	690,230.00	150,294.19	27.84
其他非流动资产	19,222,683.64	19,222,683.64	0.00	0.00
三、资产总计	2,150,899,952.49	2,009,818,905.90	-141,081,046.59	-6.56
四、流动负债合计	1,049,838,363.65	1,049,838,363.65	0.00	0.00
应付账款	63,830,397.29	63,830,397.29	0.00	0.00

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
预收款项	253,480,629.00	253,480,629.00	0.00	0.00
应交税费	957,502.10	957,502.10	0.00	0.00
其他应付款	731,569,835.26	731,569,835.26	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	
六、负债合计	1,049,838,363.65	1,049,838,363.65	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	1,101,061,588.84	959,980,542.25	-141,081,046.59	-12.81

二、增减值原因分析

(一)流动资产账面值 1,734,137,333.04 元，评估值 1,736,624,067.53 元，评估增值 2,486,734.49 元，增值率 0.14%。增值原因是由于存货-开发成本评估增值，开发项目周边近年商品房交易市场比较活跃，商品房市场售价有一定的涨幅，同时项目经过开发后有一定的开发利润，故造成评估增值。

(二)可供出售金融资产账面值 2,000,000.00 元，评估价值 2,529,302.19 元，评估增值 529,302.19 元，增值率 26.47%。增值原因主要是参股子公司易生大集投资评估增值所致。

(三)长期股权投资账面原值 395,000,000.00 元，账面净值 395,000,000.00 元，评估价值 250,752,622.53 元，减值 144,247,377.47 元，减值率 36.52%。减值原因主要是对长期股权投资采用成本法核算，基准日被投资单位开发项目仍处待开发状态，未实现开发利润所致。

(四)机器设备账面原值 1,780,734.00 元，评估原值 1,460,020.00 元，评估减值 320,714.00 元，减值率 18.01%；账面净值 689,076.29 元，评估净值 690,230.00 元，评估增值 1,153.71 元，增值率 0.17%。评估增减值主要原因：

1.运输设备

车辆市场价格整体呈现下降趋势，导致运输设备评估原值减值。企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限导致评估净值增值。

2.其他设备，其他设备为办公家具和电子设备。办公类设备市场价格整体呈现下降趋势，导致评估原值减值。

其他设备净值减值主要原因是由于原值评估减值。

第五章 特别事项说明

一、天津宁河海航建设开发有限公司土地使用权(房地证津字第 121051100448 号、房地证津字第 121051100447 号)截止评估基准日尚未取得《建设工程施工许可证》，部分已取得《建设工程规划许可证》。

第十五部分 陕西民生家乐投资管理有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：陕西民生家乐投资管理有限公司（以下简称“陕西民生家乐投资”）

法定住所：西安市新城区尚勤路 600 号西苑安置楼 601 室

法定代表人：张高全

注册资本：贰亿元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：工业、商业、服务业、民用建筑业、餐饮业的连锁投资管理、超市连锁经营管理；企业策划、品牌的设计、技术服务与开发；商品的信息咨询；日用百货、针织品、洗涤用品、家电、化妆品、办公用品、五金工具、塑料制品、服装、鞋帽、儿童玩具、箱包皮具、陶器、瓷器、不锈钢及玻璃器皿、绢花的销售；柜台租赁；房屋租赁；农副产品的采购、销售（粮、棉收购除外）；卷烟、雪茄烟、图书、音像、禽蛋、糖酒、粮油、调味品、果蔬、饮料、肉制品、凉菜、面包、面点、食盐的销售（限分公司凭许可证书在有效期内经营）（上述范围中，国家法律、行政法规和国务院决定规定必须报经批准的，凭许可证在有效期内经营）。

二、历史沿革

公司成立。2010 年 6 月 7 日，陕西民生家乐投资由海航商业控股有限公司投资设立，注册资本 10,000 万元。

第一次增资。2014 年 4 月 20 日，根据股东会决议，海航商业控股有限公司追加投资 10,000 万元，变更后的注册资本为 20,000 万元，

此次增资后，陕西民生家乐投资股东及持股比例不变。

第一次股权转让。2015 年 4 月 16 日，根据股东会决议，海航商业控股有限公司将其持有的陕西民生家乐投资 100%的股权全部转让给海南海岛绿色农业开发有限公司。此次股权转让后，陕西民生家乐投资股东及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	海南海岛绿色农业开发有限公司	20,000.00	100%
	合计	20,000.00	100%

截止评估基准日，上述股东及持股比例未发生变化。

三、公司产权及经营管理结构

陕西民生家乐投资下设综合管理部、计划财务部、商品管理部、营运管理部、规划拓展部、信息管理部、物流管理部、社区超市事业部、合规室、基建办等 10 个职能部门。

陕西民生家乐投资拥有 1 家全资子公司西安三棵树商贸有限公司。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况(母公司口径)如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	54,910.24	50,402.32	62,959.97
总负债	49,581.92	36,344.33	49,136.17
净资产	5,328.32	14,057.99	13,823.80
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	29,208.86	34,677.55	15,752.02
利润总额	-2,090.67	-1,270.33	-234.19
净利润	-2,090.67	-1,270.33	-234.19

第二章 主要资产概况

陕西民生家乐投资纳入评估范围的主要资产包括存货、长期股权投资、投资性房地产、机器设备等。主要资产均分布在陕西省。

一、存货

存货包括在库周转材料、库存商品等。

二、投资性房地产

纳入评估范围的投资类房地产由陕西民生家乐投资 2010 年 6 月购入。具体明细如下：

序号	房产证号	证载权利人	建筑物名称	用途	建成日期 (年/月)	建筑面积 (M ²)
1	雁塔区字第 1075104014-17-1-10101-1	陕西民生 家乐投资 管理有限 公司	新一代国际 公寓 10101 室	商用	2010-7-1	3,375.66
2	雁塔区字第 1075104014-17-1-10201-1		新一代国际 公寓 10201 室	商用	2010-7-1	4,285.28
3	雁塔区字第 1075104014-17-1-10301-1		新一代国际 公寓 10301 室	商用	2010-7-1	4,285.28
4	雁塔区字第 1075104014-17-1-10401-1		新一代国际 公寓 10401 室	商用	2010-7-1	4,314.41

三、机器设备

陕西民生家乐投资现有的机器设备主要为运输设备和其他设备。运输设备用于公司办公需求，其他设备主要分布在陕西民生家乐投资办公室及各门店。

四、长期股权投资

长期股权投资为全资子公司西安三棵树商贸有限公司。

(一)基本情况

企业名称：西安三棵树商贸有限公司（以下简称“西安三棵树商贸”）

法定住所：西安市新城区尚勤路 600 号西苑安置楼 601 室

注册资本：肆仟万元人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：张高全

经营范围：农副产品（粮棉收购除外）的收购及销售；日用百货、针织品、洗涤用品、化妆品、文体用品、工艺美术品、金银饰品、土特产品、皮革制品、床上用品、五金交电产品、家用电器、服装鞋帽、玩具、电讯器材、建筑材料、眼镜、照相器材的销售；干洗、数码彩扩冲洗服务；物业管理；房屋租赁。（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目）；以下经营范围限分支机构经营：图书、期刊、音像制品的零售；裱花蛋糕现场制售；市场建设开发、市场经营设施的租赁；预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）的零售；卷烟、雪茄烟的零售。

(二)历史沿革:

公司设立。2009 年 9 月 23 日, 西安三棵树商贸系由陕西三棵树超市商贸有限责任公司出资组建, 注册资本 100 万元。

第一次增资。2010 年 9 月 7 日, 根据股东会决议, 增加注册资本至人民币 1,800 万元。新增注册资本由陕西三棵树超市商贸有限责任公司认缴, 此次增资后, 西安三棵树商贸股东机构及持股比例不变。

第一次股权转让。2010 年 11 月 16 日, 根据股东会决议, 陕西三棵树超市商贸有限责任公司将其所持有的西安三棵树商贸 100%的股权全部转让给陕西民生家乐投资管理有限公司, 此次股权转让后, 陕西民生家乐投资管理有限公司持有西安三棵树商贸 100%股权。

第二次增资。2014 年 1 月 1 日, 根据股东会决议, 注册资本增加至人民币 4,000 万元, 由陕西民生家乐投资管理有限公司认缴, 此次增资后, 西安三棵树商贸的股权结构如下:

股东名称	出资额 (万元)	股权比例
陕西民生家乐投资	4,000.00	100.00%
合计	4,000.00	100.00%

截止评估基准日, 上述股东结构及持股比例未发生变化。

(三)公司的经营管理结构

西安三棵树商贸下设综合管理部、计划财务部、商品管理部、营运管理部、物流管理部、规划拓展部、物业安全部、信息管理部等 8 个职能部室。

(四)近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	38,555.97	9,350.69	19,541.53
总负债	36,503.74	4,112.18	14,392.95
净资产	2,052.23	5,238.51	5,148.58
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	12,060.42	9,571.68	3,827.47
利润总额	683.60	986.28	-89.93
净利润	683.60	986.28	-89.93

(五)主要资产概况

西安三棵树商贸纳入评估范围的主要资产包括存货、机器设备类。主要资产均分布在陕西省西安市。

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评估说明。

第四章 评估结论

一、陕西民生家乐投资具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	396,360,893.39	394,561,892.27	-1,799,001.12	-0.45
货币资金	117,353,064.52	117,353,064.52	0.00	0.00
应收账款	68,246.20	64,771.36	-3,474.84	-5.09
减：坏账准备	3,474.84	0.00	-3,474.84	-100.00
应收账款净值	64,771.36	64,771.36	0.00	0.00
预付款项	9,171,923.71	7,844,723.71	-1,327,200.00	-14.47
其他应收款	237,524,942.22	236,630,198.93	-894,743.29	-0.38
减：坏账准备	894,743.29	0.00	-894,743.29	-100.00
其他应收款净值	236,630,198.93	236,630,198.93	0.00	0.00
存货	28,356,707.11	28,007,393.31	-349,313.80	-1.23
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净值	28,356,707.11	28,007,393.31	-349,313.80	-1.23
一年内到期的非流动资产	4,495,635.79	4,495,635.79	0.00	0.00
其他流动资产	288,591.97	166,104.65	-122,487.32	-42.44
二、非流动资产合计	233,238,845.49	319,437,108.84	86,198,263.35	36.96
长期股权投资	65,524,051.86	52,442,884.34	-13,081,167.52	-19.96
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资净值	65,524,051.86	52,442,884.34	-13,081,167.52	-19.96
投资性房地产原值	20,627,002.01	0.00	-20,627,002.01	-100.00
投资性房地产净值	19,704,989.59	0.00	-19,704,989.59	-100.00
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产净额	19,704,989.59	0.00	-19,704,989.59	-100.00
固定资产原值	144,071,406.99	242,164,990.00	98,093,583.01	68.09
其中：建筑物类	95,196,523.50	208,786,000.00	113,589,476.50	119.32
设备类	48,874,883.49	33,378,990.00	-15,495,893.49	-31.71
固定资产净值	110,954,485.69	227,342,040.00	116,387,554.31	104.90
其中：建筑物类	85,225,403.22	208,786,000.00	123,560,596.78	144.98
设备类	25,729,082.47	18,556,040.00	-7,173,042.47	-27.88
减：固定资产减值准备	2,428,419.53	0.00	-2,428,419.53	-100.00
固定资产净额	108,526,066.16	227,342,040.00	118,815,973.84	109.48
无形资产	101,553.38	270,000.00	168,446.62	165.87

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
长期待摊费用	39,369,583.95	39,369,583.95	0.00	0.00
递延所得税资产	12,600.55	12,600.55	0.00	0.00
三、资产总计	629,599,738.88	713,999,001.10	84,399,262.23	13.41
四、流动负债合计	346,629,496.28	346,629,496.28	0.00	0.00
短期借款	199,500,000.00	199,500,000.00	0.00	0.00
应付账款	46,118,188.99	46,118,188.99	0.00	0.00
预收款项	2,392,744.17	2,392,744.17	0.00	0.00
应付职工薪酬	486,011.59	486,011.59	0.00	0.00
应交税费	4,348,780.62	4,348,780.62	0.00	0.00
其他应付款	93,783,770.91	93,783,770.91	0.00	0.00
五、非流动负债合计	144,732,202.12	144,732,202.12	0.00	0.00
长期借款	144,732,202.12	144,732,202.12	0.00	0.00
六、负债合计	491,361,698.40	491,361,698.40	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	138,238,040.48	222,637,302.71	84,399,262.23	61.05

二、增减值原因分析

(一)流动资产账面值 396,360,893.39 元，评估值 394,561,892.27 元，评估减值 1,799,001.12 元，减值率 0.45%。减值原因主要为：

1.预付账款中工程改造款及中央空调设计费并入房屋建筑物中评估，此处评估为零；

2.其他流动资产中待处理财产为盘点损失，评估为零造成评估减值。

(二)长期股权投资账面原值 65,524,051.86 元，账面净值 65,524,051.86 元，评估值 52,442,884.34 元，评估减值 13,081,167.52 元，减值率 19.96%。减值原因主要是全资子公司西安三棵树商贸经营亏损造成的。

(三)投资性房地产账面原值 20,627,002.01 元，账面净值 19,704,989.59 元，评估为 0.00。评估为零的原因是由于并入房屋建筑物中评估所致。

(四)房屋建筑物账面原值 95,196,523.50 元，评估值 208,786,000.00 元，评估增值 113,589,476.50 元，增值率 119.32%；账面净值 85,225,403.22 元，评估净值 208,786,000.00 元，评估增值 123,560,596.78 元，增值率 144.98%。评估增值主要原因一是卖场等商业类房地产市场价格有一定幅度的上涨，房地产价值有所增加；二是投资性房地产统一在房屋建筑物中评估所致。

(五)机器设备账面原值 48,874,883.49 元, 评估原值 33,378,990.00 元, 评估减值 15,495,893.49 元, 减值率 31.71%, 账面净值 25,729,082.47 元, 评估净值 18,556,040.00 元, 评估减值 7,173,042.47 元, 减值率 27.88%。评估增减值主要原因:

1.运输设备

车辆市场价格整体呈现下降趋势, 导致评估原值减值。

企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限导致评估增值。

2.其他设备

(1)其他设备原值减值原因:

①电子产品市场价格整体呈现下降趋势, 导致评估原值减值。

②部分购置年代较早的电子设备本次按照市场二手价评估导致评估原值减值。

③与自有房屋建筑物相关的装修费统一在房屋建筑物中考虑, 此处评估为零导致评估原值减值。

(2)其他设备净值减值原因:

其他设备净值减值主要原因是由于原值评估减值。

(六)其他无形资产账面值 101,553.38 元, 评估值 270,000.00 元, 评估增值168,446.62 元, 增值率165.87%。增值原因主要为企业财务核算时对外购软件进行了摊销, 本次评估对评估基准日市场上有销售的外购软件, 按照评估基准日的市场价值确认评估值, 形成无形资产评估增值。

第五章 特别事项说明

一、陕西民生家乐投资 2014 年 12 月 19 日以太白南路“新一代国际公寓”项目 1-4 层资产(房产证编号雁塔区字第 1075104014-17-1-10101-1、雁塔区字第 1075104014-17-1-10201-1、雁塔区字第 1075104014-17-1-10301-1、雁塔区字第 1075104014-17-1-10401-1)作抵押, 向东亚银行太华北路支行抵押借款 1.5 亿元, 海航商业控股有限公司与陕西民生家乐商业连锁有限公司共同作为保证人提供连带

共同保证责任。该项贷款采用每月还本付息的方式进行偿还本金和利息，截止评估基准日，已经偿还本金 3,530,300.02 元，目前账面借款余额 146,469,699.98 元。

二、陕西民生家乐投资 2014 年 12 月 19 日以其所有的坐落于西安市雁塔区太白南路“新一代国际公寓”项目 1 至 4 层整体商业部分，(房产证编号雁塔区字第 1075104014-17-1-10101-1、雁塔区字第 1075104014-17-1-10201-1、雁塔区字第 1075104014-17-1-10301-1、雁塔区字第 1075104014-17-1-10401-1)建筑面积合计为 16,260.63 平方米的房屋的所有权及其占用范围内的建设用地使用权作抵押，向东亚银行(中国)有限公司西安分行的借款 6,000 万元，提供抵押担保。

三、陕西民生家乐投资 2015 年 2 月 11 日向西安银行城南支行担保借款 1,350 万元，用于流动资金周转，担保人为西安投融资担保有限公司。保证人承担连带责任。

四、陕西民生家乐投资纳入评估范围的房屋建筑物共 16,260.63 平米，已办理房屋所有权证(房产证编号雁塔区字第 1075104014-17-1-10101-1、雁塔区字第 1075104014-17-1-10201-1、雁塔区字第 1075104014-17-1-10301-1、雁塔区字第 1075104014-17-1-10401-1)，所占土地为开发商大证，未办理土地分割。

五、陕西民生家乐投资 2015 年 3 月 5 日向西安银行吉祥路支行担保借款 1,300 万元。担保人为海航商业控股有限公司(担保合同编号为西行南保字[2015]第 010 号)和张高全个人(担保合同编号为西行南个保字[2015]第 010 号)。

六、陕西民生家乐投资 2015 年 3 月 24 日向中国建设银行南大街支行担保借款 1500 万元，用于流动资金周转。担保人为陕西省中小企业融资担保有限公司，担保合同编号为“建陕南担保(2015)025 号”，保证人承担连带保证责任。同时陕西省中小企业融资担保有限公司提供保证金质押担保，合同编号为“建陕南保证(2015)025 号”。

七、西安三棵树商贸有限公司 2015 年 2 月 11 日向西安银行城南支行担保借款 1350 万元，用于流动资金周转，担保人为西安投融资担保有限公司。保证人承担连带责任。

八、西安三棵树商贸有限公司陕 AYJ797 轻型货车，2004 年 12 月购置，目前已行驶 23 万公里，该车辆已申请报废，目前在报废车场停放，正在办理报废相关手续。

第十六部分 广东海航乐万家连锁超市有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：广东海航乐万家连锁超市有限公司（以下简称“广东乐万家超市”）

法定住所：梅州市环市北路运兴市场内

法定代表人：柯赛龙

注册资本：人民币壹亿陆仟万元

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：商业物资供销业的批发、零售；进出口贸易（国家法律法规禁止经营的不得经营；国家法律法规规定需取得前置审批货许可证的项目，未取得审批货许可证之前不得经营）；专柜租赁；企业管理咨询服务；农产品收购，农产品种植、加工、销售，农产品基地开发。以下项目由分支机构经营：批发、零售预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；烟，酒类，保健品，水果，蔬菜，水产品；鲜活肉类、蛋类产品的批发、零售；食品加工，肉类、熟食加工；日用百货，劳保用品，家居用品，装潢用品，针棉织品，服装鞋帽，床上用品，化妆品，金银首饰，文体用品；音响及音像制品，图书、期刊、报纸；汽车饰品；花卉；五金交电，家用电器，电子产品，机电设备及配件，通讯设备及器材（除卫星天线），摄影摄像设备及器材，仪器仪表，计量工具；电子、电器维修服务；才艺培训、学习辅导；美容服务；餐饮服务；电子游艺；儿童游艺。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、历史沿革

公司成立。广东乐万家超市（原“梅州市乐万家连锁超市有限公

司”)由 2 名自然人吴梅昌、吴俊元于 2004 年 12 月 21 日共同出资设立,注册资本 60 万元,吴梅昌、吴俊元分别持股 90%、10%。

第一次股权转让及增资。2010 年 10 月 8 日,根据股东会决议,吴俊元将其持有的广东乐万家超市 10%的股权转让给吴梅昌;同时,广东乐万家超市注册资本增加至 600 万元,新增注册资本由吴梅昌和房梅芬认缴。此次股权转让及增资后,吴梅昌、房梅芬分别持有广东乐万家超市 90%、10%的股权。

第二次增资。2011 年 4 月 19 日,根据股东会决议,广东乐万家超市注册资本增加至 8,000 万元,此次增资后,广东乐万家超市股东及持股比例不变。

第二次股权转让。2011 年 4 月 26 日,根据股东会决议,吴梅昌、房梅芬分别将其持有的广东乐万家超市 46%、5%的股权转让给海航商业控股有限公司。此次股权转让后,海航商业控股有限公司、吴梅昌、房梅芬分别持有广东乐万家超市 51%、44%、5%的股权。

第三次增资。2011 年 5 月 10 日,根据股东会决议,广东乐万家超市注册资本增加至 16,000 万元,新增注册资本由海航商业控股有限公司、吴梅昌、房梅芬认缴。此次增资后,广东乐万家超市股东及持股比例不变。

第三次股权转让。2011 年 10 月 19 日,根据股东会决议,吴梅昌将其持有的广东乐万家超市 19%的股权转让给房梅芬。此次股权转让后,海航商业控股有限公司、吴梅昌、房梅芬分别持有广东乐万家超市 51%、25%、24%的股权。

第四次股权转让。2015 年 4 月 20 日,根据股东会决议,海航商业控股有限公司将其持有的广东乐万家超市 51%的股权转让给海南海岛绿色农业开发有限公司。此次股权转让后,广东乐万家超市股东及持股比例情况如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	海南海岛绿色农业开发有限公司	8,160.00	51.00%
2	吴梅昌	4,000.00	25.00%
3	房梅芬	3,840.00	24.00%
	合计	16,000.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

三、公司产权及经营管理结构

公司下设行政部、总办、计划财务部、超市事业部、百货事业部、生鲜营采部、商品部、生产加工中心及餐饮事业部九个部门。

广东乐万家超市拥有福建海航乐万家时尚购物广场有限公司 1 家全资子公司。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况(母公司口径)如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	24,627.58	29,498.58	33,545.84
总负债	13,807.80	17,710.95	18,786.95
净资产	10,819.78	11,787.62	14,758.90
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	47,124.58	54,244.73	28,749.27
利润总额	-905.46	981.13	2,603.36
净利润	-918.93	967.84	2,971.27

第二章 主要资产概况

广东乐万家超市纳入评估范围的主要资产包括存货、机器设备、长期股权投资。主要分布在广东海航乐万家连锁超市有限公司总部及各家分店中。

(一)存货

存货包括库存商品、在用低值易耗品等。

(二)机器设备

机器设备类资产主要为机器设备、运输设备及其他设备。设备类资产主要为立象条码机、扫描枪等超市类设备以及运输用货车、办公设备等。

(三)长期股权投资

广东乐万家超市下有 1 家全资子公司，为福建海航乐万家时尚购物广场有限公司。

1.基本情况

企业名称：福建海航乐万家时尚购物广场有限公司（以下简称“福

建乐万家购物”)

法定住所：福建省龙岩市永定县凤城镇锦绣华庭

法定代表人：柯赛龙

注册资本：壹仟万圆整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：商品物资供销业的批发、零售；进出口贸易（国家法律法规禁止经营的不得经营；国家法律法规规定需取得前置审批货许可证的项目，未取得审批货许可证之前不得经营）；专柜租赁；企业管理咨询服务；农产品收购，农产品种植、加工、销售，农产品基地开发。以下项目由分支机构经营：零售预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；卷烟、雪茄烟；酒类；保健食品；水果；蔬菜；鲜活肉类、蛋类产品的批发、零售；食品、副食品加工、销售；禽畜加工、销售；肉类加工、销售；水产品加工、销售；日用百货，劳保用品，家居用品用具，装潢用品用具；针棉织品，服装鞋帽，床上用品；服装鞋帽修补服务；金银首饰；音响及音像制品，文体用品，图书，期刊，报纸，汽车饰品，花卉的销售；五金交电，家用电器，机电设备及配件，通讯设备及器材（除卫星天线），摄影摄像设备及器材，仪器仪表，计量工具；电子产品、电器维修服务；美容服务；餐饮服务；电子游艺；儿童游艺。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2.历史沿革

公司成立。2014年7月16日，福建乐万家购物由广东海航乐万家连锁超市有限公司出资设立，注册资本为人民币1,000.00万元。

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	广东海航乐万家连锁超市有限公司	1,000.00	100%
	合计	1,000.00	100%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

3.近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	1,834.01	3,945.81
总负债	2,407.15	4,641.82
净资产	-573.14	-696.01
项目	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	1,530.67	1,918.98
利润总额	-573.14	-1,122.87
净利润	-573.14	-1,122.87

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评估说明。

第四章 评估结论

一、广东乐万家超市具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	278,738,151.82	278,738,151.82	0.00	0.00
货币资金	80,452,986.26	80,452,986.26	0.00	0.00
预付款项	17,067,004.50	17,067,004.50	0.00	0.00
应收利息	86,233.53	86,233.53	0.00	0.00
其他应收款	134,141,618.59	133,676,048.83	-465,569.76	-0.35
减：坏账准备	465,569.76	0.00	-465,569.76	-100.00
其他应收款净值	133,676,048.83	133,676,048.83	0.00	0.00
存货	41,700,122.60	41,700,122.60	0.00	0.00
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净值	41,700,122.60	41,700,122.60	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	5,755,756.10	5,755,756.10	0.00	0.00
二、非流动资产合计	56,720,256.33	41,803,750.08	-14,916,506.25	-26.30
长期股权投资	10,000,000.00	-7,015,298.91	-17,015,298.91	-170.15
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资净值	10,000,000.00	-7,015,298.91	-17,015,298.91	-170.15
固定资产原值	35,125,732.04	28,065,720.00	-7,060,012.04	-20.10
设备类	35,125,732.04	28,065,720.00	-7,060,012.04	-20.10
固定资产净值	20,413,553.92	16,691,312.00	-3,722,241.92	-18.23
设备类	20,413,553.92	16,691,312.00	-3,722,241.92	-18.23
减：固定资产减值准备	5,735,433.74	0.00	-5,735,433.74	-100.00
固定资产净额	14,678,120.18	16,691,312.00	2,013,191.82	13.72
无形资产	630,702.13	720,500.00	89,797.87	14.24
长期待摊费用	27,689,758.14	27,685,561.11	-4,197.03	-0.02
递延所得税资产	3,721,675.88	3,721,675.88	0.00	0.00
三、资产总计	335,458,408.15	320,541,901.90	-14,916,506.25	-4.45

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
四、流动负债合计	179,183,750.37	179,183,750.37	0.00	0.00
短期借款	10,000,000.00	10,000,000.00	0.00	0.00
应付账款	125,441,302.52	125,441,302.52	0.00	0.00
预收款项	8,502,089.59	8,502,089.59	0.00	0.00
应付职工薪酬	4,014,561.22	4,014,561.22	0.00	0.00
应交税费	7,517,919.08	7,517,919.08	0.00	0.00
其他应付款	23,707,877.96	23,707,877.96	0.00	0.00
五、非流动负债合计	8,685,700.00	8,685,700.00	0.00	0.00
预计负债	8,685,700.00	8,685,700.00	0.00	0.00
六、负债合计	187,869,450.37	187,869,450.37	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	147,588,957.78	132,672,451.52	-14,916,506.25	-10.11

二、增减值原因分析

(一)长期股权投资账面原值 10,000,000.00 元，账面净值 10,000,000.00 元，评估值-7,015,298.91 元，评估减值 17,015,298.91 元，减值率 170.15%。减值原因主要是全资子公司福建海航乐万家时尚购物广场有限公司经营亏损造成的。

(二)机器设备账面原值 35,125,732.04 元，评估原值 28,065,720.00 元，评估减值 7,060,012.04 元，减值率 20.10%；账面净值 20,413,553.92 元，评估净值 16,691,312.00 元，评估减值 3,722,241.92 元，减值率 18.23%。评估减值主要原因：

1.机器设备，其中的电子产品市场价格整体呈现下降趋势，导致评估原值减值；部分购买时间较长的设备采用二手价评估也是评估原值减值的原因。

机器设备净值减值一是由于原值评估减值，二是企业计提折旧采用的折旧年限较长于评估时采用的经济寿命年限导致评估净值减值。

2.运输设备

(1)运输设备原值减值原因如下：

①车辆市场价格整体呈现下降趋势，导致评估原值减值。

②部分购置年代较早的运输设备本次按照市场二手价评估导致评估原值减值。

(2)运输设备净值减值原因如下：

企业计提折旧采用的折旧年限较长于评估时采用的经济寿命年限导致评估减值。

3.其他设备

其他设备市场价格整体呈现下降趋势,以及设备拆除费等评估为零导致评估原值减值。

其他设备净值减值一是由于原值评估减值,二是企业计提折旧采用的折旧年限较长于评估时采用的经济寿命年限导致评估净值减值。

(三)其他无形资产账面值 630,702.13 元,评估值 720,500.00 元,评估增值 89,797.87 元,增值率 14.24%。增值原因主要为企业财务核算时对外购软件进行了摊销,本次评估对评估基准日市场上有销售的外购软件,按照评估基准日的市场价值确认评估值,形成无形资产评估增值。

(四)长期待摊费用账面值 27,689,758.14 元,评估值 27,685,561.11 元,评估减值 4,197.03 元,减值率 0.02%。减值原因主要为部分购置时间较长的设备类长期待摊费用资产从购买使用至今未进行摊销,本次采用设备类资产评估方法进行评估导致评估减值。

第五章 特别事项说明

一、纳入广东乐万家超市评估范围的存货-低值易耗品账面价值为 717,920.78 元,被评估单位未进行入库登记,无法清查核实,本次评估保留账面值;

二、广东乐万家超市于 2015 年 4 月 27 日向梅县客家村镇银行股份有限公司担保借款 10,000,000.00 元,担保人为梅州市中企融资担保有限公司;

三、纳入广东乐万家超市评估范围内、购置日期在 2011 年 4 月 26 日的固定资产,账面价值按收购时的评估价值入账;

四、纳入福建乐万家购物评估范围的存货-库存商品为与美食城相关的库存商品,账面价值为 223,783.48 元,无法进行清查核实,本次评估保留账面值;存货-低值易耗品账面价值为 17,568.18 元,被评估单位未进行入库登记,无法清查核实,本次评估保留账面值。

第十七部分 上海海航家乐企业管理有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：上海海航家乐企业管理有限公司（以下简称“上海家乐企管”）

法定住所：浦东新区泥城镇新城路 2 号 13 幢 1068 室

法定代表人：李强

注册资本：人民币 141,000 万元

公司类型：一人有限责任公司(法人独资)

经营范围：企业管理，实业投资，投资管理，商务信息咨询(除经纪)，电子商务(不得从事增值电信、金融业务)，服装、鞋帽、五金交电、文化体育用品、日用百货、珠宝首饰、针纺织品、电子产品、通讯器材的销售。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）

二、历史沿革

公司设立。上海家乐企管由海航商业控股有限公司于 2010 年 6 月 1 日出资设立，注册资本 1,000 万元。

第一次增资。2010 年 8 月 10 日，根据股东会决议，上海家乐企管注册资本增加到 30,000 万元，由海航商业控股有限公司认缴，此次增资后，上海家乐企管股东结构及持股比例不变。

第二次增资。2010 年 10 月 15 日，根据股东会决议，注册资本增至 100,000 万元，由上海家乐企管和中信信托有限责任公司认缴。此次增资后，海航商业控股有限公司持有上海家乐企管 40%的股权，中信信托有限责任公司持有上海家乐企管 60%的股权。

第一次股权转让。2012 年 11 月 26 日，根据股东会决议，中信信托有限责任公司将其持有上海家乐企管 60%的股权转让给海航商业控股有限公司。此次股权转让后，海航商业控股有限公司持有上海家乐企管 100%的股权。

第二次股权转让。2015 年 4 月 20 日，根据股东会决议，海航商业控股有限公司将其所持有的上海家乐企管 100%的股权全部转让给

海南海岛绿色农业开发有限公司。此次股权转让后，上海家乐企管股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例
1	海南海岛绿色农业开发有限公司	100,000.00	100.00%
	合计	100,000.00	100.00%

第三次增资。2015 年 4 月 28 日，根据股东会决议，上海家乐企管注册资本增加至 141,000 万元。此次增资后，上海家乐企管股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例
1	海南海岛绿色农业开发有限公司	141,000.00	100.00%
	合计	141,000.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

三、企业产权和经营管理结构

上海家乐企管拥有 1 家全资子公司：上海家得利超市有限公司。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况(母公司口径)如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	13,291.36	54,291.34	54,291.22
总负债	68.50	42,913.74	3,159.47
净资产	13,222.86	11,377.60	51,131.75
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	-	-	-
利润总额	-5.21	-11,145.26	-1,245.85
净利润	-5.21	-11,145.26	-1,245.85

第二章 主要资产概况

上海家乐企管纳入评估范围的主要资产为对上海家得利超市有限公司的长期股权投资。



上海家得利超市有限公司详见本评估说明附件一长期股权投资说明第三部分。

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评估说明。

第四章 评估结论

一、上海家乐企管具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	35,187.85	35,187.85	0.00	0.00
货币资金	35,187.85	35,187.85	0.00	0.00
二、非流动资产合计	542,876,973.36	438,100,931.15	-104,776,042.21	-19.30
长期股权投资	1,503,000,000.00	438,100,931.15	-1,064,899,068.85	-70.85
减：减值准备	960,123,026.64	0.00	-960,123,026.64	-100.00
长期股权投资净值	542,876,973.36	438,100,931.15	-104,776,042.21	-19.30
三、资产总计	542,912,161.21	438,136,119.00	-104,776,042.21	-19.30
四、流动负债合计	31,594,684.94	31,594,684.94	0.00	0.00
其他应付款	31,594,684.94	31,594,684.94	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
六、负债合计	31,594,684.94	31,594,684.94	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	511,317,476.27	406,541,434.06	-104,776,042.21	-20.49

二、增减值原因分析

长期股权投资账面原值 1,503,000,000.00 元，账面净值 542,876,973.36 元，评估值 438,100,931.15 元，评估减值 104,776,042.21 元，减值率 19.30%。减值原因主要是全资子公司上海家得利经营亏损

造成的。

第五章 特别事项说明

上海家得利超市质押融资款 350,000,000.00 元，是由海航集团有限公司担保，上海海航家乐企业管理有限公司持有上海家得利超市的 2.8 亿元股权做质押取得。

第十八部分 海南奔跃物流有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：海南奔跃物流有限公司(以下简称“海南奔跃物流”)

法定住所：海口市盐灶路博义村 174 号市工行 D 座宿舍楼

法定代表人：吴恕

注册资本：人民币伍佰万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：物流、仓储、钻探设备、矿产品、建材、农产品销售（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

二、历史沿革

公司成立。2005 年 3 月 1 日，海南奔跃物流由自然人齐红山、邓艾共同出资设立，注册资本为 500 万元。齐红山、邓艾分别持股 51%、49%。

第一次股权转让。2007 年 6 月 12 日，根据股东会决议，齐红山将其持有的海南奔跃物流 26.50%的股权分别转让给孙猛、张海，邓艾将其持有的海南奔跃物流 24.5%股权转让给张海。此次股权转让后，齐红山、邓艾、张海、孙猛分别持有海南奔跃物流 24.50%、24.50%、25.50%、25.50%的股权。

第二次股权转让。2010 年 4 月 8 日，根据股东会决议，齐红山、邓艾、张海、孙猛分别将其持有的海南奔跃物流全部股权转让给海南海航地产控股（集团）有限公司(原海南海航地产控股有限公司)。此次股权转让后，海航地产控股（集团）有限公司持有海南奔跃物流 100.00%的股权。

第三次股权转让。2011 年 9 月 21 日，根据股东会决议，海航地产控股（集团）有限公司将其持有的海南奔跃物流 100%的股权全部转让给海南海岛绿色农业开发有限公司。此次股权转让后，海南奔跃物流股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例
1	海南海岛绿色农业开发有限公司	500.00	100.00%
	合计	500.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

三、公司产权及经营管理结构

海南奔跃物流经营理由海南海岛绿色农业开发有限公司代理。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	12,330.77	12,103.22	11,989.78
总负债	4,689.78	4,889.08	4,996.63
净资产	7,641.00	7,214.13	6,993.15
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	-	-	-
利润总额	-289.19	-475.71	-245.40
净利润	-289.19	-475.71	-237.26

第二章 主要资产概况

一、海南奔跃物流纳入评估范围的主要资产为土地使用权，位于海南省海口市马村港。土地具体情况见下表：

序号	宗地名称	证载土地使用者	土地产权证号	土地面积(m ²)	土地用途	土地使用权类型	终止日期
1	马村港物流用地	海南奔跃物流有限公司	马村国用 2005 第 0067 号	398,005.85	工业	出让	2068-2-25

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评估说明。

第四章 评估结论

一、海南奔跃物流具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	3,617.21	3,617.21	0.00	0.00
货币资金	3,617.21	3,617.21	0.00	0.00
二、非流动资产合计	119,894,220.18	199,092,354.00	79,198,133.82	66.06
无形资产	119,894,220.18	199,092,354.00	79,198,133.82	66.06
其中：土地使用权	119,894,220.18	199,092,354.00	79,198,133.82	66.06
三、资产总计	119,897,837.39	199,095,971.21	79,198,133.82	66.05
四、流动负债合计	24,198,478.91	24,198,478.91	0.00	0.00
其他应付款	24,198,478.91	24,198,478.91	0.00	0.00
五、非流动负债合计	25,767,788.89	25,767,788.89	0.00	0.00
递延所得税负债	25,767,788.89	25,767,788.89	0.00	0.00
六、负债合计	49,966,267.80	49,966,267.80	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	69,931,569.59	149,129,703.41	79,198,133.82	113.25

二、增减值原因分析

土地使用权账面值 119,894,220.18 元，评估值 199,092,354.00 元，评估增值 79,198,133.82 元，增值率 66.06%。增值原因主要为土地取得年期较早，取得日期至评估基准日已有近 10 年，近几年该区域工业用地地价有一定幅度增长，故造成评估增值。

第五章 特别事项说明

根据海南奔跃物流提供的《澄迈县人民政府关于有偿收回海南奔跃物流有限公司位于澄迈县老城镇马村国社岭西侧 79,921.33 平方米国有土地使用权补偿价格的批复》(澄府函[2015]75 号)，澄迈县人民政府批准澄迈县国土环境资源局以有偿收回的方式收回海南奔跃物流有限公司位于澄迈县老城镇马村国社岭西侧 79,921.33 平方米国有土

地使用权，并对被评估单位进行补偿，土地证未变更，正在办理中。

第十九部分 咸阳蓝海临空产业发展有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：咸阳蓝海临空产业发展有限公司(以下简称“咸阳蓝海临空”)

法定住所：西咸新区秦汉新城兰池大道中段规划展览中心 041 号

法定代表人：焦树军

注册资本：贰亿元人民币

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：物流园综合服务、物流信息、方案设计相关业务；商品展示交易综合服务；进出口贸易。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、历史沿革

公司成立。2011 年 4 月 25 日，咸阳蓝海临空由海航机场集团有限公司与新华联航临空产业投资开发有限公司共同出资设立，注册资本人民币 20,000 万元。其中，海航机场集团有限公司以货币出资 6,000 万元，持股比例 30%，新华联航临空产业投资开发有限公司以货币出资 14,000 万元，持股比例 70%。

第一次股权转让。2015 年 4 月 30 日，根据咸阳蓝海临空的股东会决议及股权转让协议，海航机场集团有限公司将其持有的咸阳蓝海临空 30%股权转让给海南海岛绿色农业开发有限公司；新华联航临空产业投资开发有限公司将其持有的咸阳蓝海临空 70%股权转让给海南海岛绿色农业开发有限公司。本次转让后，咸阳蓝海临空股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例
1	海南海岛绿色农业开发有限公司	20,000.00	100.00%
	合计	20,000.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

三、公司产权及经营管理结构

目前咸阳蓝海临空由西安民生房地产有限公司代管。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	24,234.55	27,061.37	23,936.04
总负债	3,523.07	5,781.20	2,565.80
净资产	20,711.48	21,280.16	21,370.24
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	1,096.53	766.21	93.14
净利润	822.40	568.68	90.07

第二章 主要资产概况

咸阳蓝海临空纳入评估范围的主要资产为在建工程。核算内容主要是购置土地的土地保证金和项目前期咨询等费用等。

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评估说明。

第四章 评估结论

一、咸阳蓝海临空具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	204,523,198.14	204,523,198.14	0.00	0.00
货币资金	75,936.51	75,936.51	0.00	0.00
其他应收款	204,456,598.76	204,447,261.63	-9,337.13	0.00
减：坏账准备	9,337.13	0.00	-9,337.13	-100.00
其他应收款净值	204,447,261.63	204,447,261.63	0.00	0.00
二、非流动资产合计	34,837,177.09	34,839,867.70	2,690.61	0.01
固定资产原值	52,242.00	38,000.00	-14,242.00	-27.26
设备类	52,242.00	38,000.00	-14,242.00	-27.26
固定资产净值	28,362.81	30,370.00	2,007.19	7.08

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
设备类	28,362.81	30,370.00	2,007.19	7.08
减：固定资产减值准备	683.42	0.00	-683.42	-100.00
固定资产净额	27,679.39	30,370.00	2,690.61	9.72
在建工程	34,809,497.70	34,809,497.70	0.00	0.00
土地使用权	34,809,497.70	34,809,497.70	0.00	0.00
减：在建工程减值准备				
在建工程净额	34,809,497.70	34,809,497.70	0.00	0.00
三、资产总计	239,360,375.23	239,363,065.84	2,690.61	0.00
四、流动负债合计	25,658,012.65	25,658,012.65	0.00	0.00
应付职工薪酬	280,408.10	280,408.10	0.00	0.00
应交税费	6,303,557.88	6,303,557.88	0.00	0.00
其他应付款	19,074,046.67	19,074,046.67	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	
六、负债合计	25,658,012.65	25,658,012.65	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	213,702,362.58	213,705,053.19	2,690.61	0.00

二、增减值原因分析

(一)机器设备账面原值 52,242.00 元，评估原值 38,000.00 元，评估减值 14,242.00 元，减值率 27.26%；账面净值 28,362.81 元，评估净值 30,370.00 元，评估增值 2,007.19 元，增值率 7.08%。评估增减值主要原因：

1.其他设备原值减值

(1)电子产品市场价格整体呈现下降趋势，导致评估原值减值。

(2)部分购置年代较早的电子设备本次按照市场二手价评估导致评估原值减值。

2.其他设备净值增值

企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限导致评估净值增值。

第五章 特别事项说明

无。

第二十部分 西安海航置业有限责任公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：西安海航置业有限责任公司(以下简称“西安海航置业”)

法定住所：西安市高新区科技路 48 号创业广场 B0206

法定代表人：陈选章

注册资本：壹亿元人民币

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：房地产开发、经营、销售；文化教育产业项目的投资咨询；建筑工程、装饰装修工程施工；建筑材料（除木材）及设备的销售；物业管理。（以上经营范围除国家专控及前置许可项目）

二、历史沿革

公司成立。2006 年 1 月 12 日，西安海航置业由长安航空有限责任公司和西安民生房地产有限公司共同投资设立，注册资本 3,000 万元。长安航空有限责任公司、西安民生房地产有限公司分别持股 80%、20%。

第一次股权转让。2007 年 7 月 5 日，根据股东会决议，西安民生房地产有限公司将其持有西安海航置业 20%的股权转让给长安航空有限责任公司。此次股权转让后，长安航空有限责任公司持有西安海航置业 100%的股权。

第一次增资。2011 年 2 月 10 日，根据股东会决议，注册资本增加到 10,000 万元，由西北海航置业有限公司认缴，此次增资后，长安航空有限责任公司、西北海航置业有限公司分别持有西安海航置业 30.00%、70.00%的股权。

第二次股权转让。2012 年 3 月 27 日，根据股东会决议，长安航空有限责任公司将其持有西安海航置业 30%的股权转让给海航航空集团有限公司(原海航航空控股有限公司)。此次股权转让后，海航航空集团有限公司、西北海航置业有限公司分别持有西安海航置业

30.00%、70.00%的股权。

第三次股权转让。2013 年 3 月 8 日，根据股东会决议，西北海航置业有限公司将其持有的西安海航置业 1%的股权转让给长沙国富裕投资合伙企业（有限合伙）。此次股权转让后，海航航空集团有限公司、西北海航置业有限公司、长沙国富裕投资合伙企业（有限合伙）分别持有西安海航置业 30.00%、69.00%、1.00%的股权。

第四次股权转让。2015 年 4 月 28 日，海航航空集团有限公司、西北海航置业有限公司、长沙国富裕投资合伙企业（有限合伙）分别将其持有的西安海航置业股权全部转让给海南海岛绿色农业开发有限公司。此次股权转让后，西安海航置业股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例
1	海南海岛绿色农业开发有限公司	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

三、公司产权及经营管理结构

目前西安海航置业由西安民生房地产有限公司代管。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	25,994.49	40,174.07	40,256.70
总负债	17,745.71	33,854.79	35,071.48
净资产	8,248.79	6,319.28	5,185.22
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	0.00	0.15	0.00
利润总额	-822.81	-1,929.50	-1134.06
净利润	-822.81	-1,929.50	-1134.06

第二章 主要资产概况

西安海航置业纳入评估范围的主要资产为存货—开发成本，包括土地使用权及前期费用，其中土地使用权明细如下：

土地证号	土地使用权人	详细地址	土地面积 (m2)	用地性质	取得 方式	是否 抵押	备注
户国用 (2010)16 号	西安海航置业有 限责任公司	户县草堂镇环 山旅游路	11,300.00	商业金融 用地	出让	已抵 押	
户国用 (2014)29 号	西安海航置业有 限责任公司	户县草堂镇环 山旅游路	207,386.20	商服	出让	已抵 押	
户国用 (2014)54 号	西安海航置业有 限责任公司	西高新草堂科 技产业基地	49,178.30	住宅	出让	已抵 押	
户国用 (2014)56 号	西安海航置业有 限责任公司	西高新草堂科 技产业基地	35,250.10	住宅	出让	已抵 押	
户国用 (2014)55 号	西安海航置业有 限责任公司	西高新草堂科 技产业基地	2,589.00	住宅	划拨	无	市政 配套
户国用 (2014)57 号	西安海航置业有 限责任公司	西高新草堂科 技产业基地	1,856.00	住宅	划拨	无	市政 配套
合计			307,559.60				

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评估说明。

第四章 评估结论

一、西安海航置业具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	402,195,824.39	472,437,036.71	70,241,212.32	17.46
货币资金	508,273.97	508,273.97	0.00	0.00
预付款项	908,808.32	908,808.32	0.00	0.00
其他应收款	229,371.30	220,034.17	-9,337.13	-4.07
减：坏账准备	9,337.13	0.00	-9,337.13	-100.00
其他应收款净值	220,034.17	220,034.17	0.00	0.00
存货	400,558,707.93	470,799,920.25	70,241,212.32	17.54
减：存货跌价准备				
存货净值	400,558,707.93	470,799,920.25	70,241,212.32	17.54
二、非流动资产合计	371,181.83	390,150.00	18,968.17	5.11
固定资产原值	461,019.00	438,200.00	-22,819.00	-4.95
设备类	461,019.00	438,200.00	-22,819.00	-4.95
固定资产净值	380,325.99	390,150.00	9,824.01	2.58
设备类	380,325.99	390,150.00	9,824.01	2.58
减：固定资产减值准备	9,144.16	0.00	-9,144.16	-100.00
固定资产净额	371,181.83	390,150.00	18,968.17	5.11
三、资产总计	402,567,006.22	472,827,186.71	70,260,180.49	17.45
四、流动负债合计	350,714,771.70	350,714,771.70	0.00	0.00

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付账款	65,298.89	65,298.89	0.00	0.00
应付职工薪酬	263,423.63	263,423.63	0.00	0.00
应交税费	387,106.08	387,106.08	0.00	0.00
其他应付款	349,998,943.10	349,998,943.10	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
六、负债合计	350,714,771.70	350,714,771.70	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	51,852,234.52	122,112,415.01	70,260,180.49	135.50

二、增减值原因分析

(一)流动资产账面值 402,195,824.39 元，评估值 472,437,036.71 元，评估增值 70,241,212.32 元，增值率 17.46%。增值原因主要是：

1.在用低值易耗品会计核算采用五五摊销，其为近两年购置设备，资产状况较新，采用设备评估方法评估导致评估增值。

2.存货-开发成本评估增值，近年随着经济发展和持续的基础设施及配套设施的建设带动区域的发展，使得区域地价上涨，造成待开发土地评估增值。

(二)机器设备账面原值 461,019.00 元，评估原值 438,200.00 元，评估减值 22,819.00 元，减值率 4.95%；账面净值 380,325.99 元，评估净值 390,150.00 元，评估增值 9,824.01 元，增值率 2.58%。评估增减值主要原因：

1.运输设备

车辆市场价格整体呈现下降趋势，导致评估原值减值。企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限导致车辆评估净值增值。

2.其他设备

(1)原值减值

①办公用电子设备及家具市场价格整体呈现下降趋势，导致评估原值减值。

②部分购置年代较早的电子设备本次按照市场二手价评估导致评估原值减值。

(2)净值增值

企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限

导致评估净值增值。

第五章 特别事项说明

一、西安海航置业有限责任公司于 2014 年 11 月 10 日与西部信托有限公司签订抵押合同，将其位于草堂镇四宗土地土地证号户分别为“户国用(2010)16 号、户国用(2014)29 号、户国用(2014)54 号和户国用(2014)56 号”作抵押为西安曲江华平置业有限公司 2 亿元贷款提供担保，担保期限一年，到期日为 2015 年 12 月 1 日。

二、西安海航置业有限责任公司拥有的两宗划拨土地，土地证号为“户国用(2014)57 号”，宗地编号为 HX19-(8)-3，面积 1,856 平米；土地证号为“户国用(2014)55 号”，宗地编号为 HX19-(8)-1，面积 2,589 平米，用途全部为城镇住宅。根据“户国让(合)字(2014)1 号”和“户国让(合)字(2014)3 号”土地出让合同规定，上述 2 宗地为出让用地配套廉租房建设用地，廉租房建成后无偿转让政府，本次评估未对上述两宗地进行评估。

第二十一部分 西安曲江海航购物中心有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：西安曲江海航购物中心有限公司（以下简称“西安海航购物”）

法定住所：西安曲江新区雁塔南路 518 号 21 幢办公区 1 室

法定代表人：袁雪峰

注册资本：柒亿柒仟肆佰肆拾万元人民币

公司类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：一般经营项目：企业管理；项目投资；商业场地及设备租赁；服装、鞋帽、工艺品、家具、通讯器材、钟表眼镜、五金交电、日用杂品、文化体育用品、日用百货、珠宝首饰、针纺织

品、化工产品（除国家专控产品及易燃易爆危险品）、建筑材料（除木材）电脑、计算机软硬件及配件；摄影彩扩；服装干洗；服装加工；企业管理咨询服务；货物与技术的进出口服务；日用品修理。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）

二、历史沿革

公司成立。2010年7月20日，西安海航购物由海航商业控股有限公司出资设立，注册资本1,000万元。

第一次增资。2010年11月8日，根据股东会决议，西安海航购物注册资本增至20,000万元，此次增资后，西安海航购物股东及持股比例不变。

第一次股权转让。2015年4月27日，根据股东会决议，海航商业控股有限公司将其持有的西安海航购物100%的股权全部转让给海南海岛绿色农业开发有限公司。此次股权转让后，西安海航购物股东及持股比例情况如下：

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例(%)
1	海南海岛绿色农业开发有限公司	20,000.00	100.00
	合计	20,000.00	100.00

第二次增资，2015年4月28日，根据股东会决议，西安海航购物注册资本增加至77,440万元，新增注册资本由海岛绿色农业认缴。此次增资后，西安海航购物股东及持股比例情况如下：

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例(%)
1	海南海岛绿色农业开发有限公司	77,440.00	100.00
	合计	77,440.00	100.00

截止评估基准日，上述股东及持股比例未发生变化。

三、公司产权及经营管理结构

组织机构、人员均为集团内部员工兼职，其实体运营企业为全资子公司“西安曲江华平置业有限公司”。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况(母公司口径)如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	85,683.72	85,677.61	77,415.95
总负债	69,699.72	73,696.11	9,336.89
净资产	15,984.00	11,981.51	68,079.06
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-4,036.68	-4,002.50	-1,342.45
净利润	-4,036.86	-4,002.50	-1,342.45

第二章 主要资产概况

西安海航购物纳入评估范围的主要资产为长期股权投资西安曲江华平置业有限公司。具体情况如下：

一、基本情况

企业名称：西安曲江华平置业有限公司（以下简称“西安华平置业”）

法定住所：西安市曲江新区雁塔南路 518 号

法定代表人：陈选章

注册资本：叁亿肆仟贰佰玖拾柒万叁仟玖佰元整

成立日期：2008 年 03 月 11 日

公司类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：一般经营项目：停车场经营；大唐不夜城 A 地块 A5、A6、A7 区物业、商业场地及设施的经营、出租、物业管理及相关配套服务。（以上一般经营项目均不含国家规定的前置许可及专控、禁止项目）

二、历史沿革：

公司成立。2008 年 3 月，Mayrose Investment SRI 出资设立西安华平置业，投资总额为 4,950 万美元，注册资本为 4,950 万美元，Mayrose Investment SRI 以美元现汇认缴出资 100%。

第一次股权转让。2010 年 9 月 29 日，根据股东会决议，Mayrose Investment SRI 将其持有的西安华平置业 100%股权转让给西安曲江海航购物中心有限公司。此次股权变更后，西安华平置业股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例
1	西安曲江海航购物中心有限公司	34,297.39	100.00%
	合计	34,297.39	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例不变。

三、经营管理结构

西安华平置业下设综合管理部、计财财务部、运营管理部及物业安全部。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年6月30日
总资产	53,557.49	79,599.02	71,784.68
总负债	11,029.26	32,324.70	23,974.75
净资产	42,528.23	47,274.32	47,809.93
项目	2013年度	2014年度	2015年1-6月
营业收入	11,861.94	12,583.88	2,191.04
利润总额	5,204.17	5,046.82	777.38
净利润	3,849.53	4,746.08	535.61

五、主要资产概况

西安华平置业纳入评估范围的主要资产为房屋建筑物和在建工程等。主要资产均分布在陕西省西安市。

(一)房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物建成于2010年1月，由西安华平置业2008年购入所得。该物业目前全部用于出租。明细如下：

编号	房产证号	证载权利人	建筑物名称	用途	建成日期 (年/月)	建筑面积 (M ²)
1	雁塔区字第 1125102023-87-21-10101-1	西安曲江华平置业有限公司	21幢10101室	商用	2010-1-31	35,170.51
2	雁塔区字第 1125102023-87-20-1F102		20幢1F102室	商用	2010-1-31	4,129.74
3	雁塔区字第 1125102023-87-21-1F201		21幢1F201室	商用	2010-1-31	14,867.65

(二)在建工程

在建工程主要为其他改造工程的前期费用。

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评估说明。

第四章 评估结论

一、西安海航购物具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	138,269.82	138,269.82	0.00	0.00
货币资金	138,269.82	138,269.82	0.00	0.00
二、非流动资产合计	774,021,230.00	852,572,198.00	78,550,968.00	10.15
长期股权投资	774,021,230.00	852,572,198.00	78,550,968.00	10.15
减：减值准备				
长期股权投资净值	774,021,230.00	852,572,198.00	78,550,968.00	10.15
三、资产总计	774,159,499.82	852,710,467.82	78,550,968.00	10.15
四、流动负债合计	93,368,891.27	93,368,891.27	0.00	0.00
其他应付款	93,368,891.27	93,368,891.27	0.00	0.00
五、非流动负债合计				
六、负债合计	93,368,891.27	93,368,891.27	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	680,790,608.55	759,341,576.55	78,550,968.00	11.54

二、增减值原因分析

长期股权投资账面原值 774,021,230.00 元，账面净值 774,021,230.00 元，评估价值 852,572,198.00 元，评估增值 78,550,968.00 元，增值率 10.15%。增值原因主要是全资子公司西安华平置业评估增值所致。

第五章 特别事项说明

一、西安曲江华平置业有限公司购置的商品房所在土地宗地号为 QJ1-6-16-6 已于 2008 年 4 月 23 日办理了土地使用权证，土地证号为：市曲江国用(2008 出)第 010 号，图号为 125-20-23，终止日期为 2047 年 9 月 14 日，土地使用权面积为 60,655.2 平方米，土地级别为三级，根据西安市土地管理相关规定，不办理分户小土地使用权证。西安市国土资源局曲江新区分局出具相关证明。

第二十二部分 长春美丽方民生购物中心有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：长春美丽方民生购物中心有限公司(以下简称“长春美丽方购物”)

法定住所：朝阳区崇智路 58 号

法定代表人：金鹏

注册资本：人民币壹亿叁仟万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：经销百货、针纺织品、五金交电、电子计算机及其配件，柜台租赁，物业服务(凭资质证书经营)，广告业务；房屋租赁；场地租赁(法律、行政法规、国务院禁止的不得经营，需经专业审批的项目在未获得专业审批前不得经营)

二、历史沿革

公司成立。2002 年 4 月 2 日，长春美丽方民生购物中心有限公司原名为吉林省一方地产有限公司，由自然人孙喜双、张家志共同出资设立，注册资本为 1,000 万元，孙喜双、张家志分别持股 95%、5%。

第一次增资。2002 年 7 月 25 日，根据股东会决议，注册资本增加到 3,000 万元人民币。此次增资后，长春美丽方购物股东及持股比例不变。

第一次股权转让。2007 年 9 月 25 日，根据股东会决议，孙喜双、张家志分别将其持有的长春美丽方购物 95%、5%股权转让给大连一方地产有限公司。此次股权转让后，大连一方地产有限公司持有长春美丽方购物 100%的股权。

第二次股权转让。2009 年 11 月 17 日，根据股东会决议，大连一方地产有限公司将其持有的长春美丽方购物 100%股权全部转让给长春海航地产开发有限公司(原东北海航置业有限公司或东北海航投资集团有限公司)。此次股权转让后，长春海航地产开发有限公司持有长春美丽方购物 100%的股权。

第二次增资。2012 年 3 月 12 日，根据股东会决议，注册资本增加至 13,000 万元人民币。此次增资后，长春美丽方购物股东结构及持股比例不变。

第三次股权转让。2015 年 4 月 29 日，根据股东会决议，长春海航地产开发有限公司将其持有长春美丽方购物 100%的股权转让给海南海岛绿色农业开发有限公司。此次股权转让后，长春美丽方购物股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例(%)
1	海南海岛绿色农业开发有限公司	13,000	100.00
	合计	13,000	100.00

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

三、公司产权及经营管理结构

长春美丽方购物下设综合管理组、计财信息组、经营管理组及物业工程组。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	62,798.87	149,504.35	90,227.11
总负债	60,880.08	152,020.71	93,628.99
净资产	1,918.79	-2,516.36	-3,401.88
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	47.89	1,292.64	623.80
利润总额	-2,836.19	-4,435.16	-885.52
净利润	-2,836.19	-4,435.16	-885.52

第二章 主要资产概况

长春美丽方购物纳入评估范围的主要资产为房屋建筑物。具体情况如下：

纳入评估范围的房屋建筑物类资产于 2009 年建成，位于长春市内，为长春美丽方购物中心大楼。房产证号为：长房权字第 1090002633 号、长房权字第 1120003474 号，建筑面积 62,661.70 平米；房屋所占

土地用途为其他商服用地，土地证号：长国用(2014)第 040005951 号，土地面积 7,244 平米。目前该购物中心大楼全部出租。

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评估说明。

第四章 评估结论

一、长春美丽方购物具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	454,208,415.88	454,206,011.38	-2,404.50	0.00
货币资金	450,226,032.55	450,226,032.55	0.00	0.00
应收账款	6,809,139.59	240.80	-6,808,898.79	-100.00
减：坏账准备	6,808,898.79	0.00	-6,808,898.79	-100.00
应收账款净值	240.80	240.80	0.00	0.00
预付款项	26,097.32	26,097.32	0.00	0.00
其他应收款	1,999,377.19	29,548.51	-1,969,828.68	-98.52
减：坏账准备	1,969,828.68	0.00	-1,969,828.68	-100.00
其他应收款净值	29,548.51	29,548.51	0.00	0.00
存货	17,294.50	14,890.00	-2,404.50	-13.90
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净值	17,294.50	14,890.00	-2,404.50	-13.90
其他流动资产	3,909,202.20	3,909,202.20	0.00	0.00
二、非流动资产合计	448,062,665.25	939,312,110.00	491,249,444.75	109.64
固定资产原值	468,515,804.29	939,456,500.00	470,940,695.71	100.52
其中：建筑物类	463,433,817.40	938,393,300.00	474,959,482.60	102.49
设备类	5,081,986.89	1,063,200.00	-4,018,786.89	-79.08
固定资产净值	447,768,081.98	938,984,110.00	491,216,028.02	109.70
其中：建筑物类	444,700,301.99	938,393,300.00	493,692,998.01	111.02
设备类	3,067,779.99	590,810.00	-2,476,969.99	-80.74
减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
固定资产净额	447,768,081.98	938,984,110.00	491,216,028.02	109.70
无形资产	294,583.27	328,000.00	33,416.73	11.34
三、资产总计	902,271,081.13	1,393,518,121.38	491,247,040.25	54.45
四、流动负债合计	936,289,907.53	936,289,907.53	0.00	0.00
短期借款	500,000,000.00	500,000,000.00	0.00	0.00
应付账款	13,376,641.68	13,376,641.68	0.00	0.00
预收款项	461,369.38	461,369.38	0.00	0.00
应付职工薪酬	747,887.61	747,887.61	0.00	0.00
应交税费	2,118,731.90	2,118,731.90	0.00	0.00
应付利息	333,333.33	333,333.33	0.00	0.00

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
其他应付款	419,251,943.63	419,251,943.63	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	
六、负债合计	936,289,907.53	936,289,907.53	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	-34,018,826.40	457,228,213.85	491,247,040.25	1,444.04

二、增减值原因分析

(一)流动资产账面值 454,208,415.88 元，评估值 454,206,011.38 元，评估减值 2,404.50 元。减值主要原因是在用低值易耗品购置市场价格下降，同时购买时间较长的在用低值易耗品成新率较低导致评估减值。

(二)房屋建筑物账面原值 463,433,817.40 元，评估原值 938,393,300.00 元，评估增值 474,959,482.60 元，增值率 102.49%；账面净值 444,700,301.99 元，评估净值 938,393,300.00 元，评估增值 493,692,998.01 元，增值率 111.02%。评估增值主要原因：一是房屋建筑物为账面价值为原建造成本计提折旧后的余额，账面成本较低；二是近年受经济发展的影响，商业类房地产市场价格有一定幅度的上涨，房地产价值有所增加所致。

(三)机器设备账面原值 5,081,986.89 元，评估原值 1,063,200.00 元，评估减值 4,018,786.89 元，减值率 79.08%；账面净值 3,067,779.99 元，评估净值 590,810.00 元，评估减值 2,476,969.99 元，减值率 80.74%。评估减值主要原因：

1.机器设备原值减值原因：

(1)电子产品市场价格整体呈现下降趋势，导致评估原值减值。

(2)部分购置年代较早的电子设备本次按照市场二手价评估导致评估原值减值。

(3)部分房屋建筑物的装修费用及配套设备已经在房屋建筑物评估中考虑，因此评估为零。

2.机器设备净值减值原因：

机器设备净值减值主要原因是由于原值评估减值。

(四)其他无形资产账面值 294,583.27 元，评估值 328,000.00 元，评估增值 33,416.73 元，增值率 11.34%。增值原因主要为企业财务核算时

对外购软件进行了摊销，本次评估采取市场法，直接以评估基准日市场价作为本次评估值。

第五章 特别事项说明

一、长春美丽方民生购物中心有限公司以存单质押向锦州银行股份有限公司丹东分行取得短期借款 40,000 万元。

第二十三部分 天津国际商场有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：天津国际商场有限公司（以下简称“天津国际商场”）

法定住所：天津市和平区南京路 211 号

法人代表：桑芸

注册资本：贰亿壹仟万元

公司类型：有限责任公司

主要经营范围：各类百货商品、劳保用品、珠宝钻石、通讯器材、家用电器、汽车(不含小汽车、摩托车)配件、预包装食品批发兼零售，书刊、报刊、期刊、音像制品、烟零售，保健食品(硬胶囊类、片剂类、口服液类)经营。金饰品改制业务、电梯维修(取得特种设备安全监察部门许可后经营)、生活录像服务、摄影、照相业务、室内外装修(凭资质证经营)、经济信息咨询服务、存车业务、房屋租赁、接待文艺演出、表类维修、广告业务。(以上经营范围涉及行业许可证的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理)。

二、历史沿革

公司成立。2000 年 11 月 27 日，天津国际商场有限公司由天津南开戈德股份有限公司、天津南开戈德集团有限公司共同出资设立，注册资本 2,000 万元。其中，天津南开戈德股份有限公司、天津南开戈

德集团有限公司分别持股 90%、10%。

第一次增资。2000 年 12 月 29 日，根据股东会决议，注册资本增资到 16,000 万元。此次增资后，天津国际商场股东结构及持股比例不变。

第一次股权转让。2003 年 3 月 18 日，根据股东会决议，天津南开戈德股份有限公司将其持有天津国际商场 48%的股权转让给天津科技发展投资总公司、将其持有天津国际商场 24%的股权转让给天津市辰迈实业发展有限公司。此次股权转让后，天津科技发展投资总公司、天津市辰迈实业发展有限公司、天津南开戈德股份有限公司、天津南开戈德集团有限公司分别持有天津国际商场 48%、24%、18%、10%的股权。

第二次股权转让。2003 年 6 月 29 日，根据股东会决议，天津科技发展投资总公司、天津市辰迈实业发展有限公司分别将其持有天津国际商场的股权全部转让给天津南开戈德集团有限公司。此次股权转让后，天津南开戈德股份有限公司、天津南开戈德集团有限公司分别持有天津国际商场 18%、82%的股权。

第三次股权转让。2004 年 6 月 11 日，根据股东会决议，天津南开戈德集团有限公司将其持有天津国际商场 82%的股权转让给天津市大通建设发展集团有限公司，天津南开戈德股份有限公司将其持有天津国际商场 18%的股权转让给天津大通置业投资控股集团有限公司(原天津大通置业有限公司)。此次股权转让后，天津市大通建设发展集团有限公司、天津大通置业投资控股集团有限公司分别持有天津国际商场 82%、18%的股权。

第四次股权转让。2009 年 9 月 15 日，根据股东会决议，天津市大通建设发展集团有限公司将持有天津国际商场 82%的股权转让给天津大通置业投资控股集团有限公司。此次股权转让后，天津大通置业投资控股集团有限公司持有天津国际商场 100%的股权。

第五次股权转让。2010 年 2 月 28 日，根据股东会决议，天津大通置业投资控股集团有限公司将其持有天津国际商场 60%的股权转让给海航商业控股有限公司。此次股权转让后，海航商业控股有限公

司、天津大通置业投资控股集团有限公司分别持有天津国际商场 60%、40%的股权。

第六次股权转让。2011 年 12 月 28 日，天津大通置业投资控股集团有限公司将其持有的天津国际商场 40%的股权转让给海航商业控股有限公司。此次股权转让后，海航商业控股有限公司持有天津国际商场 100%的股权。

第二次增资。2013 年 8 月 2 日，根据股东会决议，注册资本增加到 21,000 万元，由天津信托有限责任公司认缴。此次增资后，海航商业控股有限公司、天津信托有限责任公司分别持有天津国际商场 76.19%、23.81%的股权。

第七次股权转让。2015 年 4 月 4 日，根据股东会决议，海航商业控股有限公司将其持有天津国际商场 76.19%的股权转让给海南海岛绿色农业开发有限公司。此次股权转让后，天津国际商场股东及持股比例情况如下：

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例
1	海南海岛绿色农业开发有限公司	16,000.00	76.19%
2	天津信托有限责任公司	5,000.00	23.81%
	合计	21,000.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东及持股比例未发生变化。

三、公司产权及经营管理结构

公司下设综合管理部、计划财务部、招商管理部、营运管理部、工程管理部、物业安全部等六个部门。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	128,561.45	184,343.89	114,388.17
总负债	108,394.56	161,982.15	91,226.43
净资产	20,166.89	22,361.73	23,161.74
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 6 月 30 日
营业收入	17,994.75	19,367.55	9,460.30
利润总额	1,835.78	2,194.84	800.00
净利润	1,835.78	2,194.84	800.00

第二章 主要资产概况

天津国际商场纳入评估范围的主要资产为投资性房地产、房屋建筑物。

一、投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产共计两项，位于天津市和平区南京路 211 号天津国际商场 A、B 座的出租部分，建筑面积为 107,86.52 m²，主要分布于天津市和平区南京路 211 号天津国际商场 A、B 座；其中 A 座，建筑面积 2,440.40 m²；新厦 B 座，建筑面积 8,346.12 m²。

二、房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要建成于 1985 年-1994 年之间，主要分布于天津市和平区南京路 211 号自营部分，主要用于办公、商业联营出租以及配套用房。其中 A 座、B 座的建筑面积分别为 5,606.26 m²和 20,238.33 m²。

A 座所占土地使用权位于天津市和平区南京路 211 号，于 1998 年 12 月取得，终止日期 2039 年 6 月，土地面积 2,654.80 m²，土地证号为 070400000029。

B 座所占土地为租赁，于 1998 年 12 月 1 日开始租赁，租赁到期日为 2031 年 7 月 29 日，土地面积为 4,063.60m²。

上述投资性房地产及房屋建筑物实际为天津国际商场 A、B 座及配套设施，建筑物均处于正常使用状态。

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评估说明。

第四章 评估结论

一、天津国际商场具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	905,203,387.80	905,203,387.80	0.00	0.00
货币资金	350,720,612.74	350,720,612.74	0.00	0.00
应收账款	340,454.29	340,454.29	0.00	0.00
减：坏账准备				
应收账款净值	340,454.29	340,454.29	0.00	0.00
预付款项	574,593.56	574,593.56	0.00	0.00
其他应收款	553,423,532.03	553,421,771.20	-1,760.83	0.00
减：坏账准备	1,760.83	0.00	-1,760.83	-100.00
其他应收款净值	553,421,771.20	553,421,771.20	0.00	0.00
存货	1,484,728.48	145,956.01	-1,338,772.47	-90.17
减：存货跌价准备	1,338,772.47	0.00	-1,338,772.47	-100.00
存货净值	145,956.01	145,956.01	0.00	0.00
二、非流动资产合计	238,678,298.22	803,458,415.00	564,780,116.78	236.63
投资性房地产原值	83,774,396.37	0.00	-83,774,396.37	-100.00
投资性房地产净值	52,863,077.68	0.00	-52,863,077.68	-100.00
减：减值准备				
投资性房地产净额	52,863,077.68	0.00	-52,863,077.68	-100.00
固定资产原值	271,151,717.89	836,150,350.00	564,998,632.11	208.37
其中：建筑物类	201,420,641.79	795,624,600.00	594,203,958.21	295.01
设备类	69,731,076.10	40,525,750.00	-29,205,326.10	-41.88
固定资产净值	136,405,902.87	803,458,415.00	667,052,512.13	489.02
其中：建筑物类	132,245,996.41	795,624,600.00	663,378,603.59	501.62
设备类	4,159,906.46	7,833,815.00	3,673,908.54	88.32
减：固定资产减值准备	93,826.63	0.00	-93,826.63	-100.00
固定资产净额	136,312,076.24	803,458,415.00	667,146,338.76	489.43
无形资产	49,503,144.30	0.00	-49,503,144.30	-100.00
其中：土地使用权	35,616,049.86	0.00	-35,616,049.86	-100.00
三、资产总计	1,143,881,686.02	1,708,661,802.80	564,780,116.78	49.37
四、流动负债合计	837,143,219.88	837,143,219.88	0.00	0.00
短期借款	736,000,000.00	736,000,000.00	0.00	0.00
应付账款	16,027,630.59	16,027,630.59	0.00	0.00
预收款项	680,585.75	680,585.75	0.00	0.00
应付职工薪酬	-187,109.98	-187,109.98	0.00	0.00
应交税费	3,673,288.55	3,673,288.55	0.00	0.00
应付利息	286,031.25	286,031.25	0.00	0.00
其他应付款	20,662,793.72	20,662,793.72	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	60,000,000.00	60,000,000.00	0.00	0.00
五、非流动负债合计	75,121,097.00	75,121,097.00	0.00	0.00
长期借款	75,000,000.00	75,000,000.00	0.00	0.00
预计负债	121,097.00	121,097.00	0.00	0.00
六、负债合计	912,264,316.88	912,264,316.88	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	231,617,369.14	796,397,485.92	564,780,116.78	243.84

二、增减值原因分析

(一) 投资性房地产账面原值 83,774,396.37 元，账面净值 52,863,077.68 元，评估值 0.00 元，评估减值 52,863,077.68 元，减值率

100.00%。评估减值主要原因是投资性房地产与房屋建筑物均为同一物业，采用同样方法合并评估，投资性房地产评估值在房屋建筑物中体现。

(二)房屋建筑物账面原值 201,420,641.79 元，评估原值 795,624,600.00 元，评估增值 594,203,958.21 元，增值率 295.01%；账面净值 132,245,996.41 元，评估净值 795,624,600.00 元，评估增值 663,378,603.59 元，增值率 501.62%。评估增值主要原因：一是投资性房地产合并在此评估，同时采用房地合一评估导致评估增值；二是房屋建筑物主要为 80 年代所建，账面成本价值低；三是近年受经济发展的影响，商业类房地产市场价格有一定幅度的上涨，房地产价值有所增加所致。

(三)机器设备账面原值 69,731,076.10 元，评估原值 40,525,750.00 元，评估减值 29,205,326.10 元，减值率 41.88%；账面净值 4,159,906.46 元，评估净值 7,833,815.00 元，评估增值 3,673,908.54 元，增值率 88.32%。评估增减值主要原因：

1.机器设备

部分机器设备评估值在房屋建筑物中考虑，导致机器设备评估原值减值。

企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限导致评估净值增值。

2.其他设备

(1)原值减值

①电子设备市场价格整体呈现下降趋势，导致评估原值减值。

②部分购置年代较早的电子设备本次按照市场二手价评估导致评估原值减值。

(2)净值增值

企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限导致评估净值增值。

(四)土地使用权评估为零，评估减值 35,616,049.86 元，减值率 100.00%。减值原因主要是本次采用房地合一评估所致。

(五)其他无形资产为零，评估减值 49,503,144.30 元，减值率 100.00%。减值原因主要为对于与土地相关的征地款已经在房地合一评估时考虑。

第五章 特别事项说明

一、天津国际商场向天津滨海农村商业银行于 2015 年 6 月 18 日总借款 13,500.00 万元，贷款期限为 2015 年 6 月 18 日至 2024 年 12 月 25 日止，贷款金额 13,500.00 万元，以自用房作为抵押，为偿还贷款提供担保。天津国际商场的抵押物如下：

序号	房屋坐落	房地证号
1	天津市和平区南京路 211 号甲区、乙区	房地证津字第 070400000029 号
2	天津市和平区南京路 211 号	房地证津字第 060400000031 号

二、天津国际商场向海航集团财务有限公司借入两笔短期借款，于 2015 年 3 月 26 日借款金额 5000 万元和 2015 年 4 月 3 日的借款金额 10000 万元，上述两笔借款海航商业控股有限公司为保证人，保证方式为连带责任保证。

三、天津国际商场房产(B 座)，证号津字第 060400000031 号，所占用土地为租赁天津市国土资源和房屋管理局的土地，租赁终止日期为 2031 年 7 月 29 日。

第二十四部分 海南大集网络贸易有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：海南大集网络贸易有限公司(以下简称“海南大集网贸”)

法定住所：海口市海秀路 29 号海航发展大厦

法定代表人：尚多旭

注册资本：人民币壹亿元

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：网上销售日用百货、针纺织品、服装鞋帽、服装服饰、装饰品、工艺礼品、玉器、玩具、花木、保健用品、文体用品、纸制品、纸张、化妆品、家具、木材、粮油制品、速冻小包装食品、奶制品、土特产、南北货、糖果糕点、饮料、日用香料、调味剂、保健食品、罐头食品、米面制品、植物油、茶叶、水产品、农副产品；农业技术推广与培训；计算机软硬件的技术咨询及相关服务；商务信息咨询；燃料油销售；有色金属销售，经营进出口业务；贵金属、黄金制品的加工与销售；软件开发、系统集成、应用软件服务和运营；网络技术研发，计算机软硬件的研发、生产、销售、技术咨询、技术服务，系统集成，计算机数据处理；农产品、水产品、食品加工；平面设计，网页设计；货运代理服务、仓储服务、快递服务；进出口贸易。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

二、历史沿革

公司设立。2004年6月18日，海南大集网贸前身为海航绿色实业开发有限公司，由海航集团有限公司和扬子江投资控股有限公司共同出资组建的有限责任公司，注册资本10,000万元。海航集团有限公司、扬子江投资控股有限公司分别持股60%、40%。

第一次股权转让。2010年4月30日，根据股东会决议，海航集团有限公司将其持有的海南大集网贸60%的股权转让给海南供销大集控股有限公司(原海航易控股有限公司)。此次股权转让后，大集控股有限公司、扬子江投资控股有限公司分别持股60%、40%。

第二次股权转让。2015年1月10日，根据股东会决议，海南供销大集控股有限公司将其持有的海南大集网贸60%的股权转让给海航商业控股有限公司。此次股权转让后，海航商业控股有限公司、扬子江投资控股有限公司分别持股60%、40%。

第三次股权转让。2015年4月17日，根据股东会决议，海航商业控股有限公司、扬子江投资控股有限公司分别将其持有的海南大集网贸的股权全部转让给海南海岛绿色农业开发有限公司。此次股权转让

让后，海南大集网贸股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	海南海岛绿色农业开发有限公司	10,000.00	100%
	合计	10,000.00	100%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

三、公司产权及经营管理结构

海南大集网贸由海南海岛绿色农业开发有限公司代理。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	138,545.08	153,421.32	9,718.21
总负债	133,609.08	148,236.13	4,586.57
净资产	4,936.00	5,185.19	5,131.64
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	27.99	111.36	41.33
利润总额	583.03	249.20	-53.55
净利润	583.03	249.20	-53.55

第二章 主要资产概况

海南大集网贸纳入评估范围的主要资产包括可供出售金融资产、固定资产—其他设备等。主要资产均分布在海南省海口市。

一、可供出售金融资产

可供出售金融资产为 3 家非控股股权投资：云南海航置业有限公司(10%)、上海海航实业有限公司(1.70%)、北京海航地产开发有限公司(0.67%)。

二、固定资产—其他设备

其他设备类资产主要为台式个人微机、传真机、投影仪、激光打印机、摄像机、照相机等日常办公用品。

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评

估说明。

第四章 评估结论

一、海南大集网贸具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	80,676,975.37	80,676,975.37	0.00	0.00
货币资金	3,715,762.33	3,715,762.33	0.00	0.00
应收账款	2,288,776.83	1,838,224.90	-450,551.93	-19.69
减：坏账准备	450,551.93	0.00	-450,551.93	-100.00
应收账款净值	1,838,224.90	1,838,224.90	0.00	0.00
预付款项	15,314,698.07	15,314,698.07	0.00	0.00
其他应收款	59,979,429.15	59,808,290.07	-171,139.08	-0.29
减：坏账准备	171,139.08	0.00	-171,139.08	-100.00
其他应收款净值	59,808,290.07	59,808,290.07	0.00	0.00
二、非流动资产合计	16,505,165.30	16,452,590.72	-52,574.58	-0.32
可供出售金融资产	16,500,000.00	16,446,520.72	-53,479.28	-0.32
减：减值准备				
可供出售金融资产净值	16,500,000.00	16,446,520.72	-53,479.28	-0.32
固定资产原值	49,753.68	12,630.00	-37,123.68	-74.61
设备类	49,753.68	12,630.00	-37,123.68	-74.61
固定资产净值	20,919.66	6,070.00	-14,849.66	-70.98
设备类	20,919.66	6,070.00	-14,849.66	-70.98
减：固定资产减值准备	15,754.36	0.00	-15,754.36	-100.00
固定资产净额	5,165.30	6,070.00	904.70	17.51
三、资产总计	97,182,140.67	97,129,566.09	-52,574.58	-0.05
四、流动负债合计	45,865,736.27	45,865,736.27	0.00	0.00
应付账款	1,265,110.75	1,265,110.75	0.00	0.00
预收款项	15,349,358.26	15,349,358.26	0.00	0.00
应交税费	34,358.57	34,358.57	0.00	0.00
其他应付款	29,216,908.69	29,216,908.69	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	
六、负债合计	45,865,736.27	45,865,736.27	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	51,316,404.40	51,263,829.82	-52,574.58	-0.10

二、增减值原因分析

(一)可供出售金融资产的账面值 16,500,000.00 元，评估值 16,446,520.72 元，评估减值 53,479.28 元，减值率 0.32%。

评估减值原因主要是对于非控股长期股权投资采用基准日被投资单位净资产乘以持股比例评估，评估时体现了被投资单位经营业绩导致评估减值。

(二)固定资产—其他设备的账面原值 49,753.68 元, 评估原值 12,630.00 元, 评估减值 37,123.68 元, 减值率 74.61%; 账面净值 20,919.66 元, 评估净值 6,070.00 元, 评估减值 14,849.66 元, 减值率 70.98%。

1.其他设备原值减值原因如下:

(1)电子产品市场价格整体呈现下降趋势, 导致评估原值减值;

(2)部分购置年代较早的电子设备本次按照市场二手价评估导致评估原值减值。

上述二原因综合导致其他设备评估原值减值。

2.其他设备净值减值原因如下:

(1)评估原值减值。

(2)企业计提折旧采用的折旧年限与评估时采用的经济寿命年限存在差异。

上述二原因综合导致其他设备评估净值减值。

第五章 特别事项说明

无。

第二十五部分 重庆通茂投资有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称: 重庆通茂投资有限公司(以下简称“重庆通茂投资”)

法定住所: 重庆市渝北区双龙湖街道百果路99号

法定代表人: 王福林

注册资本: 52,950万元

公司类型: 有限责任公司(法人独资)

经营范围: 许可经营范围: (无)。一般经营范围: 利用自有资金从事项目投资(不得从事银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务); 房屋租赁。(国家法律、法规禁止经营的不得经营; 国家

法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营)。

二、历史沿革

公司成立。2011年2月28日，重庆通茂投资有限公司由海航商业控股有限公司独资设立，注册资本为人民币12,000万元。

第一次股权转让。2015年4月28日，根据股东会决议，海航商业控股有限公司将其持有的重庆通茂投资100%的股权转让给海南海岛绿色农业开发有限公司。此次股权转让后，重庆通茂投资股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例
1	海南海岛绿色农业开发有限公司	12,000	100.00%
	合计	12,000	100.00%

第一次增资。2015年4月29日，根据股东会决议，重庆通茂投资注册资本增加至52,950万元，由海岛绿色农业认缴。此次增资后，重庆通茂投资股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例
1	海南海岛绿色农业开发有限公司	52,950	100.00%
	合计	52,950	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

三、公司产权及经营管理结构

重庆通茂投资拥有1家全资子公司重庆鼎瑞地产开发有限公司。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况(母公司口径)如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年6月30日
总资产	23,058.25	23,057.83	63,003.70
总负债	11,094.27	11,148.26	10,160.96
净资产	11,963.98	11,909.57	52,842.74
项目	2013年度	2014年度	2015年1-6月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-31.23	-54.41	-16.83
净利润	-31.23	-54.41	-16.83

第二章 主要资产概况

重庆通茂投资纳入评估范围的主要资产为长期股权投资重庆鼎

瑞地产开发有限公司。

一、基本情况

企业名称：重庆鼎瑞地产开发有限公司(以下简称“重庆鼎瑞地产”)

法定住所：重庆市渝中区民生路235号附1号4楼

法定代表人：王福林

注册资本：壹亿元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发(凭资质许可证从事经营)，从事建筑相关业务(取得相关行政许可后方可执业)；房屋租赁；停车场服务；物业管理(凭资质许可从事经营)。（以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）

二、历史沿革：

公司成立。2006年9月26日，重庆鼎瑞地产由保利建设开发总公司、曹均平共同投资设立，注册资本3,000万元。保利建设开发总公司、曹均平分别持股70%、30%。

第一次增资。2007年9月10日，根据股东会决议，注册资本增加到5,000万元人民币。此次增资后，重庆鼎瑞地产股东及持股比例不变。

第二次增资。2009年2月19日，根据股东会决议，注册资本增加到10,000万元人民币。此次增资后，保利建设开发总公司、曹均平分别持股65%、35%。

第一次股权转让。2010年12月22日，根据股东会决议，曹均平将其持有的重庆鼎瑞地产35%的股权转让给重庆鼎豪建设工程有限公司。此次股权转让后，保利建设开发总公司、重庆鼎豪建设工程有限公司分别持有重庆鼎瑞地产65%、35%的股权。

第二次股权转让。2011年1月26日，根据股东会决议，重庆鼎豪建设工程有限公司将其持有的重庆鼎瑞地产35%的股权转让给曹均平。此次股权转让后，保利建设开发总公司、曹均平分别持有重庆鼎瑞地产65%、35%的股权。

第三次股权转让。2011年2月17日，根据股东会决议，曹均平将其持有的重庆鼎瑞地产35%的股权转让给山东通功投资有限公司。此次股权转让后，保利建设开发总公司、山东通功投资有限公司分别持有重庆鼎瑞地产65%、35%的股权。

第四次股权转让。2011年4月29日，根据股东会决议，山东通功投资有限公司将其持有重庆鼎瑞地产35%的股权转让给重庆通茂投资。此次股权转让后，保利建设开发总公司、重庆通茂投资分别持有重庆鼎瑞地产65%、35%的股权。

第五次股权转让。2011年7月27日，根据股东会决议，保利建设开发总公司将其持有的重庆鼎瑞地产65%的股权转让给海航商业控股有限公司。此次股权转让后，海航商业控股有限公司、重庆通茂投资分别持有重庆鼎瑞地产65%、35%的股权。

第六次股权转让。2015年4月30日，根据股东会决议，海航商业控股有限公司将其持有重庆鼎瑞地产65%的股权转让给重庆通茂投资。此次股权转让后，重庆鼎瑞地产股东及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额	持股比例
1	重庆通茂投资有限公司	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东及持股比例未发生变化。

三、公司产权及经营管理结构

公司下设综合管理部、计划财务部、招商运营部及工程物业部四个部门。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年6月30日
总资产	155,451.79	180,675.06	181,384.61
总负债	149,784.47	176,424.45	177,226.12
净资产	5,667.33	4,250.61	4,158.50
项目	2013年度	2014年度	2015年1-6月
营业收入	0.00	1,013.79	1,422.22
利润总额	-1,252.23	-1,416.72	-92.11
净利润	-1,252.23	-1,416.72	-92.11

五、主要资产概况

重庆鼎瑞地产纳入评估范围的主要资产包括存货-开发产品、投资性房地产和在建工程。截至报告出具日，部分房产已经办理了《房地产权证》，共38本新办产证，总建筑面积107,788.96平方米。正在办理负一楼商业2,121.33平米、负二楼车位面积554.59平米，负六楼车库面积1,421.52平米，人防车库面积4,360.64平米。已经办理产证信息如下表所示：

编号	房地产号	坐落	房屋用途	房屋建筑面积 (平方米)	套内建筑面 积(平方米)
1	101 房地证 2015 字第 14651 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 1 层部分	商服用房	1,260.49	1,175.45
2	101 房地证 2015 字第 4655 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 2 层	商服用房	4,105.61	3,135.8
3	101 房地证 2015 字第 14666 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 3 层	商服用房	5,046.53	3,854.46
4	101 房地证 2015 字第 14681 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 4 层	商服用房	4,273.94	3,102.41
5	101 房地证 2015 字第 14656 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 30 层	办公用房	2,138.33	1,447.74
6	101 房地证 2015 字第 14667 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 31 层	办公用房	2,153.48	1,458
7	101 房地证 2015 字第 14669 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 32 层	办公用房	2,155.09	1,459.09
8	101 房地证 2015 字第 14671 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 33 层	办公用房	2,158.18	1,461.18
9	101 房地证 2015 字第 14673 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 34 层	办公用房	2,160.45	1,462.72
10	101 房地证 2015 字第 14674 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 35 层	办公用房	2,162.59	1,464.17
11	101 房地证 2015 字第 14675 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 36 层	办公用房	2,164.59	1,465.52
12	101 房地证 2015 字第 14678 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 37 层	办公用房	2,166.48	1,466.8
13	101 房地证 2015 字第 14679 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 38 层	办公用房	2,168.49	1,468.16
14	101 房地证 2015 字第 14680 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 39 层	办公用房	2,169.85	1,469.08
15	101 房地证 2015 字第 14683 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 40 层	办公用房	2,171.35	1,470.1
16	101 房地证 2015 字第 14684 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 41 层	办公用房	2,172.74	1,471.04
17	101 房地证 2015 字第 14685 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 42 层	办公用房	2,174.01	1,471.9
18	101 房地证 2015 字第 14687 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 43 层	办公用房	2,187.27	1,480.88
19	101 房地证 2015 字第 14688 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 45 层	办公用房	2,150.63	1,456.07

编号	房地产号	坐落	房屋用途	房屋建筑面积 (平方米)	套内建筑面 积(平方米)
20	101 房地证 2015 字第 14689 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 46 层	办公用房	2,189.79	1,482.58
21	101 房地证 2015 字第 14690 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 47 层	办公用房	2,206.42	1,493.84
22	101 房地证 2015 字第 14691 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 48 层	办公用房	2,206.45	1,493.86
23	101 房地证 2015 字第 14692 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 49 层	办公用房	2,207.51	1,494.58
24	101 房地证 2015 字第 14694 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 50 层	办公用房	2,207.85	1,494.81
25	101 房地证 2015 字第 14695 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 51 层	办公用房	2,208.16	1,495.02
26	101 房地证 2015 字第 14697 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 52 层	办公用房	2,208.32	1,495.13
27	101 房地证 2015 字第 14698 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 53 层	办公用房	2,208.4	1,495.18
28	101 房地证 2015 字第 14699 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 54 层	办公用房	2,208.4	1,495.18
29	101 房地证 2015 字第 14703 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 55 层	办公用房	2,208.4	1,495.18
30	101 房地证 2015 字第 14704 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 56 层	办公用房	2,208.28	1,495.1
31	101 房地证 2015 字第 14705 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 57 层	办公用房	2,211.47	1,497.26
32	101 房地证 2015 字第 14706 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 58 层	办公用房	2,198.38	1488.4
33	101 房地证 2015 字第 14709 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 59 层	办公用房	2,168.97	1,468.49
34	101 房地证 2015 字第 14710 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 60 层	办公用房	2,116.19	1,432.75
35	101 房地证 2015 字第 14711 号	渝中区民生路 235 号附 1 号第 61 层	办公用房	1,530.12	1,035.96
36	101 房地证 2015 字第 14664 号	渝中区民生路 235 号附 1 号负 3 层部分	办公用房	2,087.53	1,594.42
37	101 房地证 2015 字第 10013 号	渝中区民生路 235 号附 1 号负 5 层部分、负 4 层部分、负 3 层 部分	停车用房	23,488.88	14,351.25
38	101 房地证 2015 字第 10006 号	渝中区民生路 235 号附 1 号负 6 层部分、负 5 层部分、负 4 层 部分、负 3 层部分	仓储用房	579.34	353.96
合计				107,788.96	72,893.52

(一)存货—开发产品

重宾保利国际广场位于重庆市渝中区民生路235号附1号海航保利国际中心。重宾保利国际广场占地土地证号：“100房地证2007字第497号”，占地面积12,901.80平方米，为商办综合楼，包含商业、公共

配套、写字楼和车位等。截止评估基准日已完工。

(二)投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产位于重庆市渝中区民生路235号附1号海航保利国际中心，为出租物业，面积41,803.77平米。

(三)在建工程

在建工程为物业的 57 层样板房、44 层物管房、4 层公司办公用房等装修工程费。

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评估说明。

第四章 评估结论

一、重庆通茂投资具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	37,003.82	37,003.82	0.00	0.00
货币资金	36,752.39	36,752.39	0.00	0.00
其他应收款	251.43	251.43	0.00	0.00
减：坏账准备	0.00	0.00	0.00	
其他应收款净值	251.43	251.43	0.00	0.00
二、非流动资产合计	630,000,000.00	616,594,851.12	-13,405,148.88	-2.13
长期股权投资	630,000,000.00	616,594,851.12	-13,405,148.88	-2.13
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资净值	630,000,000.00	616,594,851.12	-13,405,148.88	-2.13
三、资产总计	630,037,003.82	616,631,854.94	-13,405,148.88	-2.13
四、流动负债合计	101,609,571.99	101,609,571.99	0.00	0.00
其他应付款	101,609,571.99	101,609,571.99	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	
六、负债合计	101,609,571.99	101,609,571.99	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	528,427,431.83	515,022,282.95	-13,405,148.88	-2.54

二、增减值原因分析

长期股权投资账面原值 630,000,000.00 元，账面净值 630,000,000.00 元，评估值 616,594,851.12 元，评估减值 13,405,148.88 元，减值率 2.13%。减值原因主要是全资子公司重庆鼎瑞地产评估减值所致。

第五章 特别事项说明

一、在本次申报评估的开发成本中，包含应由保利建设开发总公司持有的 58-61 层房屋的开发成本，总计面积 8,013.66 平方米(按测绘面积确定)，截止评估基准日，尚未对整个开发项目办理工程决算。根据与保利建设开发总公司会议纪要，预计该部分成本为 2 亿元，在未来双方对该部分房屋结算存在差异，应对评估结果进行调整。

二、重庆鼎瑞地产开发有限公司为“重宾保利国际广场项目”的部分房产办理了产权，本次评估依据已经办理完善产权房产的建筑面积和被评估单位提供的测绘报告中未办理产权房屋的建筑面积共同进行计算，若最终房产管理部门核定的建筑面积与本次评估使用的测绘报告中未办理产权的建筑面积有所差异，评估结果要做相应的调整。

第二十六部分 澄迈生茂农业发展有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：澄迈生茂农业发展有限公司(以下简称“澄迈生茂农业”)

法定住所：海南省澄迈县金江镇京岭村坡塘岭大岭北面

法定代表人：张黎明

注册资本：人民币叁佰万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：农业物、花卉种植、水产品养殖、畜牧饲料、农副产品加工；仓储、包装品、农业机械、化肥销售、家禽、畜牧饲养、种苗销售、畜牧产品加工及销售。(以上项目凡涉及许可证经营的凭许可证经营)(一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

二、历史沿革

公司成立。2003 年 6 月 19 日，澄迈生茂农业由黄更生、王莹共同投资设立，注册资本 60 万元。黄更生、王莹分别持股 50%、50%。

第一次增资。2004 年 4 月 5 日，根据股东会决议，澄迈生茂农业注册资本增加到 300 万元人民币，由原股东认缴。此次增资后，澄迈生茂农业股东及持股比例不变。

第一次股权转让。2009 年 2 月 26 日，根据股东会决议，王莹将其持有的澄迈生茂农业 17%的股权转让给邱憬。此次股权转让后，黄更生、王莹、邱憬分别持有澄迈生茂农业 50%、33%、17%的股权。

第二次股权转让。2010 年 12 月 28 日，根据股东会决议，股东黄更生、王莹、邱憬分别将其持有的澄迈生茂农业 50%、33%、17%的股权转让给海航绿色实业开发有限公司。此次股权转让后，海航绿色实业开发有限公司持有澄迈生茂农业 100%的股权。

第三次股权转让。2011 年 1 月 20 日，根据股东会决议，海航绿色实业开发有限公司将其持有澄迈生茂农业 100%的股权转让给海南海岛绿色农业开发有限公司。此次股权转让后，澄迈生茂农业股东及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	海南海岛绿色农业开发有限公司	300.00	100%
	合计	300.00	100%

截止评估基准日，上述股东及持股比例未发生变化。

三、公司产权及经营管理结构

澄迈生茂农业经营管理由海航绿色实业开发有限公司代理。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	677.12	671.48	671.74
总负债	87.15	87.63	105.44
净资产	589.97	583.85	566.30
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-14.82	-6.12	-17.55
净利润	-14.82	-6.12	-17.55

第二章 主要资产概况

澄迈生茂农业纳入评估范围的主要资产为房屋建筑物。该房屋建筑物类资产建成 2008 年 4 月，位于澄迈县金马大道，在租赁土地上建设，建筑面积 620m²，未办理房产证等产权证明文件。

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评估说明。

第四章 评估结论

一、澄迈生茂农业具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	6,191,776.54	6,191,776.54	0.00	0.00
货币资金	7,060.20	7,060.20	0.00	0.00
应收账款	27,858.00	27,858.00	0.00	0.00
减：坏账准备	0.00	0.00	0.00	
应收账款净值	27,858.00	27,858.00	0.00	0.00
其他应收款	5,084,845.87	5,084,845.87	0.00	0.00
减：坏账准备	0.00	0.00	0.00	
其他应收款净值	5,084,845.87	5,084,845.87	0.00	0.00
存货	1,030,012.47	1,030,012.47	0.00	0.00
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净值	1,030,012.47	1,030,012.47	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	42,000.00	42,000.00	0.00	0.00
二、非流动资产合计	525,583.97	635,840.00	110,256.03	20.98
固定资产原值	552,771.51	825,870.00	273,098.49	49.41
其中：建筑物类	549,771.51	824,000.00	274,228.49	49.88
设备类	3,000.00	1,870.00	-1,130.00	-37.67
固定资产净值	434,583.97	544,840.00	110,256.03	25.37
其中：建筑物类	434,433.97	543,800.00	109,366.03	25.17
设备类	150.00	1,040.00	890.00	593.33
减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
固定资产净额	434,583.97	544,840.00	110,256.03	25.37
长期待摊费用	91,000.00	91,000.00	0.00	0.00
三、资产总计	6,717,360.51	6,827,616.54	110,256.03	1.64
四、流动负债合计	1,054,356.75	1,054,356.75	0.00	0.00
应付职工薪酬	24,526.00	24,526.00	0.00	0.00
其他应付款	1,029,830.75	1,029,830.75	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
六、负债合计	1,054,356.75	1,054,356.75	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	5,663,003.76	5,773,259.79	110,256.03	1.95

二、增减值原因分析

(一)房屋建筑物账面原值 549,771.51 元，评估原值 824,000.00 元，评估增值 274,228.49 元，增值率 49.88%；账面净值 434,433.97 元，评估净值 543,800.00 元，评估增值 109,366.03 元，增值率 25.17%。评估增值主要原因：近年来材料、机械费有所下降，人工费上涨较快，综合导致房屋建筑物评估原净值增值。

(二)机器设备账面原值 3,000.00 元，评估原值 1,870.00 元，评估减值 1,130.00 元，减值率 37.67%；账面净值 150.00 元，评估净值 1,040.00 元，评估增值 890.00 元，增值率 593.33%。评估增减值主要原因：电子设备市场价格整体呈现下降趋势，导致评估原值减值；企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限导致评估净值增值。

第五章 特别事项说明

一、澄迈生茂农业发展有限公司库存商品核算内容为菠萝蜜树，该批菠萝蜜树所种植的土地性质为农业用地，按照当地政府规划该宗土地已纳入政府征收范围，因此该批菠萝蜜树多年没有相关人员进行维护和管理，其果实也未进行过销售。截止评估基准日，该宗土地周围部分土地已被政府征收，但还未涉及该宗土地的征收工作，对于这批菠萝蜜树的补偿具体金额无法预计。本次评估保留账面值。

二、澄迈生茂农业发展有限公司纳入评估范围的房屋建筑物为在租赁土地上建设，建成日期 2008 年 4 月，建筑面积 620m²，未办理房产证等产权证明文件。

第二十七部分 滨州市沾化区新合作商贸有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：滨州市沾化区新合作商贸有限公司（以下简称“沾化新合作商贸”）

法定住所：山东省滨州市沾化区中心路598号

法定代表人：王希明

注册资本：30万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：销售蔬菜、鲜果品、日用百货、文体用品、轻纺织品、服装鞋帽、五金交电、家用电器（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、历史沿革

公司成立。2015年3月30日，山东泰山新合作商贸连锁有限公司出资设立沾化新合作商贸，注册资本30万元。沾化新合作商贸设立时股东结构及持股比例情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
山东泰山新合作商贸连锁有限公司	30.00	100.00%
合计	30.00	100.00%

第一次股权转让。2015年5月20日，根据沾化新合作商贸股东会决议及股权转让协议，山东新合作超市连锁有限公司以其持有的100%股权增资供销大集控股。本次转让后，沾化新合作商贸的股权结构如下所示：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
海南供销大集控股有限公司	30.00	100.00%
合计	30.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

三、评估基准日财务及经营状况

该公司评估基准日财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 6 月 30 日
总资产	5,508.07
总负债	25.06
净资产	5,483.01
项目	2015 年 1-6 月
营业收入	118.57
利润总额	72.12
净利润	54.09

第二章 主要资产概况

沾化新合作商贸纳入评估范围的主要资产为投资性房地产、电子设备等。实物资产的类型及特点如下：

(一)投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产，沾化县城中心路598号1#商业楼。

房屋建筑物共 2 栋，建筑面积合计 18,082.38 平方米，明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建筑面积(m ²)	建成年月
1	新合作购物广场老楼	混合	10,143.65	1995-12
2	新合作购物广场新楼	混合	7,938.73	2012

(二)电子设备

纳入评估范围的其他设备类资产为电子设备，分布于该公司的办公区域内。

其他设备主要为办公用的电脑与打印机。其中电脑购置于2013年，打印机购置于2014年。

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评估说明。

第四章 评估结论

一、沾化新合作商贸具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	1,485,693.78	1,485,693.78	0.00	0.00
货币资金	300,000.00	300,000.00	0.00	0.00
其他应收款	1,185,693.78	1,185,693.78	0.00	0.00
减：坏账准备	0.00	0.00	0.00	
其他应收款净值	1,185,693.78	1,185,693.78	0.00	0.00
二、非流动资产合计	53,595,023.12	135,376,090.00	81,781,066.88	152.59
投资性房地产原值	61,889,646.01	135,369,400.00	73,479,753.99	118.73
投资性房地产净值	53,583,955.25	135,369,400.00	81,785,444.75	152.63
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产净额	53,583,955.25	135,369,400.00	81,785,444.75	152.63
固定资产原值	16,670.00	10,900.00	-5,770.00	-34.61
设备类	16,670.00	10,900.00	-5,770.00	-34.61
固定资产净值	11,067.87	6,690.00	-4,377.87	-39.55
设备类	11,067.87	6,690.00	-4,377.87	-39.55
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	11,067.87	6,690.00	-4,377.87	-39.55
三、资产总计	55,080,716.90	136,861,783.78	81,781,066.88	148.47
四、流动负债合计	250,604.99	250,604.99	0.00	0.00
应交税费	250,604.99	250,604.99	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	
六、负债合计	250,604.99	250,604.99	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	54,830,111.91	136,611,178.79	81,781,066.88	149.15

二、增减值原因分析

(一)投资性房地产账面原值 61,889,646.01 元，账面净值 53,583,955.25 元，评估值 135,369,400.00 元，评估增值 81,785,444.75 元，增值率 152.63%，增值原因是近年受经济发展的影响，沾化商业类房地产市场价格有一定幅度的上涨，房地产价值有所增加。

(二)其他设备账面原值 16,670.00 元，评估原值 10,900.00 元，减值 5,770.00 元，减值率 34.61%，账面净值 11,067.87 元，评估净值 6,690.00 元，评估减值 4,377.87 元，减值率 39.55%，评估原净值减值主要是电子类设备的市场价格整体呈下降所致。

第五章 特别事项说明

无。

第二十八部分 延边新合作厚普商贸有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：延边新合作厚普商贸有限公司（以下简称“延边新合作商贸”）

法定住所：延吉市河南街 330-4-1

法定代表人：张宏刚

注册资本：10 万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（酒类，其他食品）（零售）、面包、糕点、生肉、蔬菜、禽蛋、日用杂品、日用百货、日用工业品、土特产品、旅游纪念品、家电产品、数码产品、电子产品、服装鞋帽、工艺品、金银饰品、化妆品、烟、保健品、塑料制品、皮革制品、五金交化、办公用品、体育用品、音像制品、报刊、杂志、针纺织品、家具、装饰材料、建筑材料、厨房及卫生间用具的销售，代售（各种磁卡、IC 卡、火车、飞机票）；摊位租赁、房屋租赁；停车场管理服务、代收电费服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、历史沿革

公司成立。2015 年 3 月 24 日，延边新合作连锁超市有限公司出资设立延边新合作商贸，注册资本 10 万元。延边新合作商贸设立时股东结构及持股比例情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
延边新合作连锁超市有限公司	10.00	100.00%
合计	10.00	100.00%

第一次股权转让。2015 年 5 月 27 日，根据延边新合作商贸股东决定和股权转让协议，延边新合作连锁超市有限公司以其持有的 100% 股权增资海南供销大集控股有限公司。本次转让后，延边新合作商贸股东结构及持股比例情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
海南供销大集控股有限公司	10.00	100.00%
合计	10.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

三、评估基准日财务及经营状况

该公司评估基准日财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 6 月 30 日
总资产	4,014.51
总负债	45.67
净资产	3,968.84
项目	2015 年 1-6 月
营业收入	156.82
利润总额	129.63
净利润	97.22

第二章 主要资产概况

延边新合作商贸纳入评估范围的主要资产为投资性房地产。实物资产的类型及特点如下：

纳入评估范围的投资性房地产，位于吉林省延吉市河南街 330 号 1006 欧尚家居购物广场。具体明细如下：

固定资产—投资性房地产证载情况一览表

序号	土地证号	房产证号	证载权利人	建筑物名称	用途	建成日期	详细地址	建筑面积(M ²)
1	延国用(2015)第11563号	延房权证字第637785号	延边新合作厚普商贸有限公司	欧尚家居购物广场	商业	2004年	延吉市河南街330号1006	16,359.15

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评估说明。

第四章 评估结论

一、延边新合作商贸具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	1,668,166.66	1,668,166.66	0.00	0.00
货币资金	100,000.00	100,000.00	0.00	0.00
其他应收款	1,568,166.66	1,568,166.66	0.00	0.00
减：坏账准备	0.00	0.00	0.00	
其他应收款净值	1,568,166.66	1,568,166.66	0.00	0.00
二、非流动资产合计	38,476,892.26	201,523,800.00	163,046,907.74	423.75
投资性房地产原值	43,956,912.84	201,523,800.00	157,566,887.16	358.46
投资性房地产净值	38,476,892.26	201,523,800.00	163,046,907.74	423.75
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产净额	38,476,892.26	201,523,800.00	163,046,907.74	423.75
三、资产总计	40,145,058.92	203,191,966.66	163,046,907.74	406.14
四、流动负债合计	456,698.54	456,698.54	0.00	0.00
应交税费	456,698.54	456,698.54	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
六、负债合计	456,698.54	456,698.54	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	39,688,360.38	202,735,268.12	163,046,907.74	410.82

二、增减值原因分析

投资性房地产账面原值 43,956,912.84 元，账面净值 38,476,892.26 元，评估值 201,523,800.00 元，评估增值 163,046,907.74 元，增值率 423.75%，增值原因：近年受经济发展的影响，延吉商业类房地产市场价格有一定幅度的上涨，房地产价值有所增加。

第五章 特别事项说明

无。

第二十九部分 涿鹿新合作商贸有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：涿鹿新合作商贸有限公司（以下简称“涿鹿新合作商贸”）

法定住所：涿鹿县涿鹿镇隆都路北

法定代表人：王振峰

注册资本：叁拾万元整

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：食品、副食品、烟酒糖茶、调味品、饮料、鲜活水产、禽蛋、蔬菜、糕点、零售，化妆品批发、零售；废旧物资收购（以上经营项目仅限分支机构经营）；农业生产资料零售（农药除外）、服装鞋帽、针纺织品、金银首饰、家用电器、文化体育用品、建筑材料、五金交电、日用百货、日用品、工艺制品销售，农副产品购销、粮食收购（仅限于收购退出保护价范围的粮食），柜台租赁，广告服务、会议展览服务；电子商务；代理联通收费业务，经济林种植。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、历史沿革

公司成立。2015 年 3 月 31 日，涿鹿新合作商贸由张家口新合作元丰商贸连锁有限公司出资设立，注册资本为 30 万元。

第一次股权转让。2015 年 5 月 20 日，根据股东会决议，张家口新合作元丰商贸连锁有限公司将其持有的涿鹿新合作商贸 100%股权转让给海南供销大集控股有限公司。此次股权转让后，涿鹿新合作商贸股东及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	海南供销大集控股有限公司	30.00	100.00%
	合计	30.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东及持股比例未发生变化。

三、评估基准日财务及经营状况

该公司评估基准日财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 6 月 30 日
总资产	7,722.22
总负债	48.86
净资产	7,673.36
项目	2015 年 1-6 月
营业收入	206.89
利润总额	149.93
净利润	112.44

第二章 主要资产概况

涿鹿新合作商贸纳入评估范围的主要资产包括投资性房地产、机

器设备等。

(一)投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产为涿鹿新合作商贸拥有的超市、商业楼、土地等共计 14 项。明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建筑面积(m ²)	建成年月	房产证号	证载权利人
1	配送综合楼房产	框架	14,388.21	2009	涿房权证涿鹿镇字第01001655号	涿鹿新合作商贸有限公司
2	新合作超市国华店106、120	钢混	493.94	2004	涿房权证涿鹿镇字第01001650号	涿鹿新合作商贸有限公司
3	新合作超市国华店116	钢混	962.26	2004	涿房权证涿鹿镇字第01001652号	涿鹿新合作商贸有限公司
4	隆伏寺大院房产	砖木	944.34	1975	涿房权证涿鹿镇字第01001654号	涿鹿新合作商贸有限公司
5	郡城瑞居20#商业楼负一层	钢混	1,398.12	2011	涿房权证涿鹿镇字第01001653号	涿鹿新合作商贸有限公司
6	郡城瑞居20#商业楼一层	钢混	1,398.12	2011	涿房权证涿鹿镇字第01001649号	涿鹿新合作商贸有限公司
7	郡城瑞居20#商业楼二层	钢混	1,398.12	2011	涿房权证涿鹿镇字第01001647号	涿鹿新合作商贸有限公司
8	郡城瑞居20#商业楼三层	钢混	622.27	2011	涿房权证涿鹿镇字第01001648号	涿鹿新合作商贸有限公司
9	新合作北环路超市	钢架	2,814.00	2009	涿房权证涿鹿镇字第01001651号	涿鹿新合作商贸有限公司
10	彩钢结构配送仓库	钢架	2,100	2011		
11	彩钢结构分拣中心	钢架	1,971	2011		
12	隆都路北土地			2015		
13	新合作超市国华店			2015		
14	隆伏寺大院土地使用权			2015		

(二)机器设备

纳入评估范围的机器设备类资产为电子设备，分布于办公区域内。主要是办公电子设备（服务器、打印机、电脑，网络设备和触屏电视等），目前这些设备都正常使用。

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评估说明。

第四章 评估结论

一、逐鹿新合作商贸具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	2,213,103.15	2,213,103.15	0.00	0.00
货币资金	144,158.89	144,158.89	0.00	0.00
其他应收款	2,068,944.26	2,068,944.26	0.00	0.00
减：坏账准备	0.00	0.00	0.00	
其他应收款净值	2,068,944.26	2,068,944.26	0.00	0.00
二、非流动资产合计	75,009,101.18	236,763,430.00	161,754,328.82	215.65
投资性房地产原值	79,974,291.09	231,728,400.00	151,754,108.91	189.75
投资性房地产净值	69,322,941.71	231,048,450.00	161,725,508.29	233.29
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产净额	69,322,941.71	231,048,450.00	161,725,508.29	233.29
固定资产原值	7,137,402.26	7,122,090.00	-15,312.26	-0.21
其中：建筑物类	4,487,186.15	4,913,700.00	426,513.85	9.51
设备类	2,650,216.11	2,208,390.00	-441,826.11	-16.67
固定资产净值	5,686,159.47	5,714,980.00	28,820.53	0.51
其中：建筑物类	4,296,602.54	4,422,330.00	125,727.46	2.93
设备类	1,389,556.93	1,292,650.00	-96,906.93	-6.97
减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
固定资产净额	5,686,159.47	5,714,980.00	28,820.53	0.51
三、资产总计	77,222,204.33	238,976,533.15	161,754,328.82	209.47
四、流动负债合计	488,607.11	488,607.11	0.00	0.00
应交税费	488,607.11	488,607.11	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	
六、负债合计	488,607.11	488,607.11	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	76,733,597.22	238,487,926.04	161,754,328.82	210.80

二、增减值原因分析

(一) 投资性房地产账面原值 79,974,291.09 元，账面净值 69,322,941.71 元，评估值 231,048,450.00 元，评估增值 161,725,508.29 元，增值率 233.29%，评估增值原因：

1. 近年受经济发展的影响，逐鹿县商业类房地产市场价格有一定幅度的上涨，房地产价值有所增加；

2. 由于近年来人工、材料、机械费用的不断上涨，形成房屋建(构)物评估原值有一定的增值；

3. 随着城市建设规划的不断完善，位于市区的土地资源稀缺，导致土地价格上涨。

(二)房屋建筑物账面原值 4,487,186.15 元,评估原值 4,913,700.00 元,评估增值 426,513.85 元,增值率 9.51%;账面净值 4,296,602.54 元,评估净值 4,422,330.00 元,评估增值 125,727.46 元,增值率 2.93%。评估增值主要原因:

1.由于近年来人工、材料、机械费用的不断上涨,形成房屋建(构)物评估原值有一定的增值;

2.评估考虑的经济耐用年限大于被评估单位会计折旧年限。

(三)机器设备账面原值 2,650,216.11 元,评估原值 2,208,390.00 元,评估减值 441,826.11 元,减值率 16.67%;账面净值 1,389,556.93 元,评估净值 1,292,650.00 元,评估减值 96,906.93 元,减值率 6.97%。评估减值主要原因:

其他设备市场价格整体呈现下降趋势,以及设备拆除费等评估为零导致评估原值减值。

其他设备净值减值由于原值评估减值导致。

第五章 特别事项说明

无。

第三十部分 泰安新合作商贸有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称:泰安新合作商贸有限公司(以下简称“泰安新合作商贸”)

法定住所:山东省泰安市肥城市新城路 069 号

法定代表人:张忠先

注册资本:50 万元

公司类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围:零售、网上销售日用百货、五金交电、针纺织品、服装、鞋帽、家俱、家用电器、日用土产杂品、黄金、银制品、珠宝首饰

饰、玉器、金银饰品、体育用品、办公用品、照相器材、手机、电脑及电脑耗材、化肥、钟表、眼镜及配件、玩具、花卉盆景、皮革制品、橡塑制品、数码产品、通讯产品、汽摩配件、酒店用品及设备、厨卫用品、一类医疗器械、消防器材、监控器材、煤炭、农业机械、钢材、水泥、建筑材料、陶瓷制品、装饰材料、干货、干果、初级农产品、蔬菜、水果、电动车、自行车，停车场服务，仓储服务（危险品除外），网上贸易代理，柜台出租、场地租赁、房屋租赁，货物配载。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、历史沿革

公司成立。2015年3月27日，泰安新合作商贸由山东泰山新合作商贸连锁有限公司出资设立，注册资本50万元。设立时的股东结构及持股比例情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
山东泰山新合作商贸连锁有限公司	50.00	100.00%
合计	50.00	100.00%

第一次股权转让。2015年5月27日，根据泰安新合作商贸股东决定及股权转让协议，山东泰山新合作商贸连锁有限公司以其持有的100%股权增资海南供销大集控股有限公司。本次转让后，泰安新合作商贸股东结构及持股比例情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
海南供销大集控股有限公司	50.00	100.00%
合计	50.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

三、评估基准日财务及经营状况

该公司评估基准日财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015年6月30日
总资产	44,855.57
总负债	217.17
净资产	44,638.39
项目	2015年1-6月
营业收入	910.49
利润总额	662.91
净利润	497.18

第二章 主要资产概况

泰安新合作商贸纳入评估范围的主要资产为投资性房地产、电子设备等。实物资产的类型及特点如下：

(一)投资性房地产

纳入本次评估范围的投资性房地产共 13 栋，分布于肥城内商品房，建筑面积合计 75,528.87 平方米，证载权利人均均为泰安新合作商贸有限公司，明细如下：

序号	房产证编号	房产名称	建成年月	建筑结构	建筑面积(m ²)	现用途	详细座落地址
1	肥房权证新城字第0030806号	金杯快餐(便利006店)	1999-06	混合	349.70	营业	肥城市新城市市场路042号1幢
2	肥房权证新城字第0030811号	门西商场	1998-12	混合	1,999.00	营业	肥城市新城路073号-1
3	肥房权证新城字第0030819号	渔公渔婆酒店	1997-06	混合	2,119.25	营业	肥城新城泰临路096号金悦大酒店一层
4	肥房权证新城字第0030813号	渔公渔婆酒店	1997-06	混合	2,011.45	营业	肥城新城泰临路096号金悦大酒店二层
5	肥房权证新城字第0030810号	渔公渔婆酒店	1997-06	混合	2,119.25	营业	肥城新城泰临路096号金悦大酒店三层
6	肥房权证新城字第0030823号	渔公渔婆酒店	1997-06	混合	1,542.67	营业	肥城新城泰临路096号金悦大酒店四-五层
7	肥房权证新城字第0030809号	新合作购物中心(东北)	2006-12	混合	18,210.09	商业	肥城市新城路069号1幢
8	肥房权证新城字第0030822号	新合作购物中心(西北)	1992-12	混合	8,410.55	营业	肥城市新城路073号2幢1-4层
9	肥房权证新城字第0030804号	新合作购物中心(西北)	1992-12	混合	816.98	营业	肥城市新城路073号2幢5层
10	肥房权证新城字第0030801号、肥房权证新城字第0030802号、肥房权证新城字第0030805号、肥房权证新城字第0030797号、肥房权证新城字第0030798号	新合作购物中心新营业楼	2012-12	钢混	14,450.60	商业	肥城市新城路073号12幢-1-5层
11	肥房权证新城字第0030803号等13个房	新合作国际酒店	2012-12	钢混	19,542.18	商业	肥城市新城路073号12幢6

序号	房产证编号	房产名称	建成年月	建筑结构	建筑面积(m ²)	现用途	详细座落地址
	产证						层、10层、11-21层
12	肥房权证王庄镇字第0030800号	王庄店超市	2012-12	混合	2,611.21	商业	肥城市王庄镇文化路003号1幢1-2层1号房
13	肥房权证王庄镇字第0030796号	王庄店酒店	2012-12	混合	1,345.94	商业	肥城市王庄镇文化路003号1幢3层1号房
房屋建筑物合计					75,528.87		

(二)电子设备

纳入评估范围的机器设备类资产为 IBM 服务器及浪潮服务器，分布于泰安新合作商贸有限公司的办公区域内。

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评估说明。

第四章 评估结论

一、泰安新合作商贸具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	9,568,376.86	9,568,376.86	0.00	0.00
货币资金	463,511.22	463,511.22	0.00	0.00
其他应收款	9,104,865.64	9,104,865.64	0.00	0.00
减：坏账准备	0.00	0.00	0.00	
其他应收款净值	9,104,865.64	9,104,865.64	0.00	0.00
二、非流动资产合计	438,987,279.61	1,051,551,578.00	612,564,298.39	139.57
投资性房地产原值	440,830,658.86	1,051,496,800.00	610,666,141.14	138.53
投资性房地产净值	438,907,129.51	1,051,496,800.00	612,589,670.49	139.57
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产净额	438,907,129.51	1,051,496,800.00	612,589,670.49	139.57
固定资产原值	98,243.60	86,900.00	-11,343.60	-11.55
设备类	98,243.60	86,900.00	-11,343.60	-11.55
固定资产净值	80,150.10	54,778.00	-25,372.10	-31.66
设备类	80,150.10	54,778.00	-25,372.10	-31.66
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	80,150.10	54,778.00	-25,372.10	-31.66
三、资产总计	448,555,656.47	1,061,119,954.86	612,564,298.39	136.56
四、流动负债合计	2,171,708.19	2,171,708.19	0.00	0.00

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应交税费	2,171,708.19	2,171,708.19	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
六、负债合计	2,171,708.19	2,171,708.19	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	446,383,948.28	1,058,948,246.67	612,564,298.39	137.23

二、增减值原因分析

1. 投资性房地产账面原值 440,830,658.86 元，账面净值 438,907,129.51 元，评估值 1,051,496,800.00 元，评估增值 612,589,670.49 元，增值率 139.57%。

评估增值的主要原因是：近年受经济发展的影响，肥城商业类房地产市场价格有一定幅度的上涨，房地产价值有所增加。

2. 机器设备账面原值 98,243.60 元，评估原值 86,900.00 元，评估减值 11,343.60 元，减值率 11.55%。账面净值 80,150.10 元，评估净值 54,778.00 元，评估减值 25,372.10 元，减值率 31.66%。

评估原净值减值是主要原因是受技术更新速度比较快的影响，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平导致评估减值。

第五章 特别事项说明

无。

第三十一部分 郑州新合作商贸有限责任公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：郑州新合作商贸有限责任公司（以下简称“郑州新合作商贸”）

法定住所：郑州市金水区丰庆路63号院园田花园19、20号楼-1层

法定代表人：张君峰

注册资本：3万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：批发零售：日用百货、家用电器、服装鞋帽、珠宝

首饰、工艺品（不含文物）、家具、体育用品、化妆品、照明器材、机械设备、建筑材料、其他化工产品（危险化学品除外）；企业信息咨询，房屋租赁（凭有效备案证经营）。

二、历史沿革

公司成立。2015 年 4 月 22 日，郑州新合作商贸由河南省新合作商贸有限责任公司出资设立，设立时的注册资本 3 万元。公司设立时股东结构及持股比例情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
河南省新合作商贸有限责任公司	3.00	100.00%
合计	3.00	100.00%

第一次股权转让。2015 年 5 月 25 日，根据郑州新合作商贸股东决定及股权转让协议，河南省新合作商贸有限责任公司以其持有的 100% 股权增资海南供销大集控股有限公司。本次转让后，郑州新合作商贸股东结构及持股比例情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
海南供销大集控股有限公司	3.00	100.00%
合计	3.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

三、评估基准日财务及经营状况

该公司评估基准日财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 6 月 30 日
总资产	2,226.48
总负债	49.20
净资产	2,177.29
项目	2015 年 1-6 月
营业收入	97.49
利润总额	81.88
净利润	61.41

第二章 主要资产概况

郑州新合作商贸纳入评估范围的主要资产为投资性房地产。实物资产的类型及特点如下：

(一)投资性房地产

纳入评估范围的实物资产为投资性房地产共3栋，面积8,658.21平方米，分布于河南焦作孟州会昌办事处西韩愈大街，明细如下：

序号	建筑物名称	房产证号	证载权利人	建筑面积(m²)
1	韩愈大街中段 南侧万豪都汇 商城	孟房权证会昌办字第 1560100722	郑州新合作商贸 有限责任公司	1,621.58
2		孟房权证会昌办字第 1560100721		1,707.81
3		孟房权证会昌办字第 1560100720		5,328.82
合计				8,658.21

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评估说明。

第四章 评估结论

一、郑州新合作商贸具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
一、流动资产合计	1,004,895.22	1,004,895.22	0.00	0.00
货币资金	30,000.00	30,000.00	0.00	0.00
其他应收款	974,895.22	974,895.22	0.00	0.00
减：坏账准备	0.00	0.00	0.00	
其他应收款净值	974,895.22	974,895.22	0.00	0.00
二、非流动资产合计	21,259,946.84	110,912,700.00	89,652,753.16	421.70
投资性房地产原值	23,899,681.40	110,912,700.00	87,013,018.60	364.08
投资性房地产净值	21,033,754.84	110,912,700.00	89,878,945.16	427.31
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产净额	21,033,754.84	110,912,700.00	89,878,945.16	427.31
固定资产原值	226,192.00	0.00	-226,192.00	-100.00
建筑物类	226,192.00	0.00	-226,192.00	-100.00
固定资产净值	226,192.00	0.00	-226,192.00	-100.00
建筑物类	226,192.00	0.00	-226,192.00	-100.00
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	226,192.00	0.00	-226,192.00	-100.00
三、资产总计	22,264,842.06	111,917,595.22	89,652,753.16	402.67
四、流动负债合计	491,958.02	491,958.02	0.00	0.00
应交税费	259,287.02	259,287.02	0.00	0.00
其他应付款	232,671.00	232,671.00	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
六、负债合计	491,958.02	491,958.02	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	21,772,884.04	111,425,637.20	89,652,753.16	411.76

二、增减值原因分析

(一)投资性房地产账面原值 23,899,681.40 元，账面净值 21,033,754.84 元，评估值 110,912,700.00 元，评估增值 89,878,945.16 元，增值率 427.31%，增值原因是近年受经济发展的影响，孟州市商业类房地产市场价格有一定幅度的上涨，房地产价值有所增加。

(二)房屋建筑物账面原值 226,192.00 元，评估原值 0.00 元，评估减值 226,192.00 元，减值率 100.00%，账面净值 226,192.00 元，评估净值 0.00 元，评估减值 226,192.00 元，减值率 100.00%，减值原因是由于企业把上述投资性房地产转户时发生的交易费、评估费、登记费计入固定资产，本次评估为零导致。

第五章 特别事项说明

无。

第三十二部分 赤峰丰盈新合作商贸有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：赤峰丰盈新合作商贸有限公司（以下简称“赤峰新合作商贸”）

法定住所：内蒙古自治区赤峰市红山区站前办事处原人大招待所北综合楼 1 幢 1017 号

法定代表人：蒲立恒

注册资本：人民币壹拾万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：食品、乳制品、烟、调味品、酒水、饮料、茶叶、水产品、禽蛋、蔬菜、糕点、粮油、农副产品销售；化妆品、洗涤用品、

土产日杂、日用百货、针纺织品、服装鞋帽、文体用品、电子产品、体育器材、五金交电、家用电器、家具、建筑材料、化工产品（不含危险品及易制毒化学品）、橡胶制品、塑料制品、劳保用品、机械设备、办公用品、玩具、工艺礼品、纸制品销售、柜台租赁；广告设计、制作、代理、发布；信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、历史沿革

公司成立。2015年4月20日，赤峰新合作商贸由赤峰市新合作超市连锁有限公司出资设立，注册资金为10万元。

第一次股权转让。2015年5月26日，根据股东会决议，赤峰市新合作超市连锁有限公司将其持有的赤峰新合作商贸100%股权转让给海南供销大集控股有限公司。此次股权转让后，赤峰新合作商贸股东及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	海南供销大集控股有限公司	10.00	100.00%
	合计	10.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东及持股比例未发生变化。

三、评估基准日财务及经营状况

该公司评估基准日财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015年6月30日
总资产	707.01
总负债	8.37
净资产	698.64
项目	2015年1-6月
营业收入	32.79
利润总额	26.14
净利润	19.60

第二章 主要资产概况

赤峰新合作商贸纳入评估范围的主要资产包括投资性房地产、机器设备等。

(一)投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产，分布于红山区站前街办事处原人大招待所北。

投资性房地产共 1 栋，建筑面积合计 1,643.55 平方米，明细如下：

序号	建筑物名称	房产证号	证载权利人	结构	建筑面积(m ²)	建成年月
1	原人大招待所北综合楼	赤峰市房权证红山区字第 112021508091 号	赤峰丰盈新合作商贸有限公司	钢混	1,643.55	2005-12

(二) 机器设备

纳入评估范围的机器设备类资产为电子设备，分布于赤峰新合作商贸办公楼内。电子设备为办公用的组装电脑。

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评估说明。

第四章 评估结论

一、赤峰新合作商贸具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	427,943.02	427,943.02	0.00	0.00
货币资金	100,000.00	100,000.00	0.00	0.00
其他应收款	327,943.02	327,943.02	0.00	0.00
减：坏账准备	0.00	0.00	0.00	
其他应收款净值	327,943.02	327,943.02	0.00	0.00
二、非流动资产合计	6,642,137.69	54,402,600.00	47,760,462.31	719.05
投资性房地产原值	8,626,453.13	54,402,300.00	45,775,846.87	530.65
投资性房地产净值	6,641,051.89	54,402,300.00	47,761,248.11	719.18
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产净额	6,641,051.89	54,402,300.00	47,761,248.11	719.18
固定资产原值	4,435.00	300.00	-4,135.00	-93.24
设备类	4,435.00	300.00	-4,135.00	-93.24
固定资产净值	1,085.80	300.00	-785.80	-72.37
设备类	1,085.80	300.00	-785.80	-72.37
减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
固定资产净额	1,085.80	300.00	-785.80	-72.37
三、资产总计	7,070,080.71	54,830,543.02	47,760,462.31	675.53
四、流动负债合计	83,711.65	83,711.65	0.00	0.00

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应交税费	83,711.65	83,711.65	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	
六、负债合计	83,711.65	83,711.65	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	6,986,369.06	54,746,831.37	47,760,462.31	683.62

二、增减值原因分析

(一)投资性房地产账面原值 8,626,453.13 元，账面净值 6,641,051.89 元，评估值 54,402,300.00 元，评估增值 47,761,248.11 元，增值率 719.18%。

投资性房地产评估增值的主要原因是近年受经济发展的影响，赤峰市红山区昭乌达路周边商业类房地产市场价格有一定幅度的上涨，房地产价值有所增加。

(二)机器设备账面原值 4,435.00 元，评估原值 300.00 元，评估减值 4,135.00 元，减值率 93.24%；账面净值 1,085.80 元，评估净值 300.00 元，评估减值 785.80 元，减值率 72.37%。评估减值主要原因：

其他设备市场价格整体呈现下降趋势，以及设备拆除费等评估为零导致评估原值减值。

其他设备净值减值一是由于原值评估减值，二是企业计提折旧采用的折旧年限较长于评估时采用的经济寿命年限导致评估净值减值。

第五章 特别事项说明

无。

第三十三部分 湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司（以下简称“湖南新合作物流”）

法定住所：娄底市经济开发区湘阳东街

法定代表人：王永威

注册资本：人民币叁亿玖仟万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：商贸物流产业开发投资、房地产开发投资、企业自有资金投资；建材、钢材、五金机电销售。（涉及行政许可经营的办理许可证或资质后，方可经营）

二、历史沿革

公司成立。2012年11月21日，湖南新合作物流（原“湖南新合作商贸物流城开发有限公司”）由湖南新合作实业投资有限公司出资设立，注册资本5,000万元，持股比例100%。

第一次增资。2013年2月18日，根据湖南新合作物流股东会决议，新增注册资本5000万元，由原来的5,000万元增加到10,000万元。由湖南新合作实业投资有限公司出资认缴。此次增资后，湖南新合作实业投资有限公司持有100%的股权。

第二次增资。2014年8月18日，根据湖南新合作物流股东会决议，注册资本由10,000万元增加至12,000万元，由湖南新合作实业投资有限公司出资认缴。此次增资后，湖南新合作实业投资有限公司持有100%的股权。

第三次增资。2015年5月20日，根据湖南新合作物流股东会决议，注册资本由12,000万元增加至39,000万元，由湖南新合作实业投资有限公司出资认缴。此次增资后，湖南新合作实业投资有限公司持有100%的股权。

第一次股权转让。2015年5月28日，根据湖南新合作物流股东会决议及股权转让协议，湖南新合作投资以其100%股权转让给海南供销大集控股有限公司。本次转让后，湖南新合作物流股权结构如下所示：

股东名称	出资金额（万元）	投资比例
海南供销大集控股有限公司	39,000.00	100.00%
合计	39,000.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

三、公司产权及经营管理结构

湖南新合作物流下设综合管理部、计划财务部、商品管理部、营运管理部、规划拓展部、信息管理部、物流管理部、社区超市事业部、

合规室、基建办等 10 个职能部室。

湖南新合作物流拥有 1 家全资子公司湖南新合作湘中物流有限公司。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况(母公司口径)如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 6 月 30 日
总资产	55,483.05	76,948.70	111,055.85
总负债	44,899.38	65,359.11	72,728.48
净资产	10,583.68	11,589.59	38,327.37
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 6 月 30 日
营业收入	903.16	0.00	0.00
利润总额	514.59	-994.08	-262.22
净利润	440.06	-994.08	-262.22

第二章 主要资产概况

湖南新合作物流纳入评估范围的主要资产包括长期股权投资、在建工程、无形资产、机器设备等。主要资产均分布在湖南省娄底市经济开发区。

一、长期股权投资

纳入本次范围的长期股权投资为全资子公司湖南新合作湘中物流有限公司。

1. 企业概况

企业名称: 湖南新合作湘中物流有限公司(以下简称“湖南湘中物流”)

注册地址: 湖南省娄底市经济技术开发区湘阳东路与迎春路交汇处

法定代表人: 谢国光

注册资本: 人民币壹亿元整

公司类型: 有限责任公司(法人独资)

经营范围: 普通货运、大型物件运输(许可证有效期至 2018 年 8 月 18 日); 运输货物打包服务、物流信息咨询、代理包装、搬运装卸(以上项目不含道路货物运输站(场)经营); 从事货物和技术进出

口业务(国家法律法规规定应经审批方可经营或禁止进出口的货物和技术除外); 建筑材料、钢材、矿产品销售(以上项目依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

2.历史沿革

公司成立。2013 年 1 月 14 日, 湖南湘中物流由湖南新合作物流和娄底市经建贸易有限公司共同出资设立, 注册资本 10,000 万元。其中湖南新合作物流出资 1,000 万元, 持股比例 10%; 娄底市经建贸易有限公司出资 9,000 万元。持股比例 90%。

第一次股权转让。2015 年 5 月 8 日, 根据湖南湘中物流股东会决议, 湖南新合作物流将其持有的 1,000 万元的价格转让给娄底市经建贸易有限公司。此次转让后, 娄底市经建贸易有限公司持有湖南湘中物流 100%的股权。

第二次股权转让。2015 年 5 月 26 日, 根据湖南湘中物流股东决定, 娄底市经建贸易有限公司将其持有的湖南湘中物流 100%股权以转让给湖南新合作物流。本次转让后, 湖南湘中物流股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例
湖南新合作物流	10,000.00	100.00%
合计	10,000.00	100.00%

截止评估基准日, 上述股东结构及持股比例未发生变化。

3.公司产权及经营管理结构

湖南湘中物流下设综合管理部、财务部、调度室、配送部、专线运输部、仓储部、装卸部、客服部、工程部、招商部、安管部、信息开发部、技术部等 13 个部门。

4.评估基准日财务及经营状况

该公司评估基准日财务及经营状况如下表:

金额单位: 人民币万元

财务指标	2015年6月30日
资产总计	29,252.76
负债总计	20,654.60
所有者权益合计	8,598.16
营业收入	0.00
营业利润	-227.46
净利润	-227.46

5.主要资产概况

纳入本次评估范围的主要资产为机器设备、在建工程和无形资产。

(1)机器设备

纳入本次评估范围内的机器设备为运输设备和其他设备。运输设备为办公用车辆，其他设备为办公设备和办公家具。

(2)土建工程

土建工程为在建的仓库，钢结构，建筑面积7,243.20平方米，1层，2015年2月开工建设，预计年底完工。

(3)土地使用权

纳入评估范围内的土地使用权共 2 宗，明细如下：

序号	宗地名称	证载权利人	土地位置	土地面积 (m ²)	土地性质	土地证号	土地用途	终止日期
1	C1	娄底市经建贸易有限公司	娄底火车站南侧	58,483.61	出让	娄国用 (2015)第 04243号	工业用地	2054-04
2	C2	湖南新合作湘中物流有限公司	娄底市开发区秋蒲街以北	146,791.55	出让	娄国用 (2014)第 17357号	商服用地	2054-09
合 计				205,276.01				

二、在建工程

被评估单位的在建工程分为湘中国际物流园 A 区、B 区、D 区和 E 区，分述如下：

1.湘中国际物流园 A 区

截至评估基准日，湘中国际物流园 A 区分两期开发，项目一期已取得该项目的《建设用地规划许可证》（娄规开用[2013]53 号）、《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用证》（娄国用（2014）第 00062 号）、《建设工程规划许可证》（娄规开工[2014]22 号）、《建筑工程施工许可证》（编号：43250620141230010230、编号：43250620150122010237）等，项目二期已取得该项目的《建设用地规划许可证》（娄规开用[2014]39 号）、《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用证》（娄国用（2014）第 07669 号），一、二期已取得该项目的娄底市规划局出具的《关于湘中国际物流园 A 区方案设计的批复》。

根据被评估单位提供的《国有土地使用证》，湘中国际物流园 A 区地块土地使用权面积总面积为 31,831.76 平方米，其中 A1 即一期土地使用权面积为 21,730.93 平方米，A2 即二期土地使用权面积为 10,100.83 平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为商服、住宅用地，商业终止日期为 2053 年 12 月 11 日，住宅终止日期为 2083 年 12 月 11 日，至评估基准日，商业剩余土地年期为 38.48 年，住宅剩余土地年期为 68.50 年。

根据被评估单位提供的《关于湘中国际物流园 A 区方案设计的批复》，湘中国际物流园 A 区一二期项目规划总建筑面积 156,490.79 平方米，其中信息中心 32,259 平方米，住宅面积 79,115.62 平方米，商业面积 8,394.17 平方米，物业用房面积 700 平方米，地下室面积 36,022 平方米(不计容)，配套停车位为 961 个，容积率为 3.49，绿地率为 30.5%。

娄底湘中国际物流园 A 区一期信息大楼及裙房部分主体已完工，二次结构已完成，裙房玻璃幕墙、装修、空调工程、消防工程、弱电工程、电梯安装工程均已完工，25、26、27 层内部粉刷工作已完成，配套商业主体及二次结构已完成，二期工程目前未开工。

2. 湘中国际物流园 B 区

至评估基准日，湘中国际物流园 B 区项目已取得该项目的《建设用地规划许可证》（娄规开用[2014]37 号）、《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用证》（娄国用（2014）第 02037 号、娄国用（2014）第 00061 号）、《建设工程规划许可证》（娄规开工副[2014]66 号）、《建筑工程施工许可证》（编号：43250620150121010235）等。

根据被评估单位提供的《国有土地使用证》，湘中国际物流园 B 区地块土地使用权总面积为 152,397.74 平方米，其中地块 B1 土地使用权面积为 103,006.09 平方米，地块 B2 土地使用权面积为 49,391.65 平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为商服用地，商土地终止日期为 2053 年 12 月 11 日，至评估基准日，剩余土地年期为 38.61 年。

根据被评估单位提供的《建设工程规划许可证》（娄规开工副[2014]66 号），湘中国际物流园 B 区项目规划地上建筑面积 197,258.38 平方米，其中物流市场 146,201.87 平方米，配套商业面积 5,0056.51 平

方米，物业用房面积 800 平方米，公共配套设施面积 200 平方米；地下室面积为 1,080 平方米。

娄底湘中国际物流园 B 区共计 44 栋，其中 1#-7#、9#-12#桩基全部开挖施工，37#栋、41#栋基础已完成至正负零，13#-36#、38#-40#、42#-44#已完成挖孔桩成型浇筑砼。

D 区和 E 区未开工，已取得土地使用权证。

三、无形资产-土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共 10 宗，分述如下：

序号	宗地名称	土地证号	证载权利人	土地位置	土地性质	土地面积(m²)
1	A1地块	娄国用(2014)第00062号	湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司	迎春路以西、湘阳街以北	出让	21,730.93
2	A2地块	娄国用(2014)第07669号		迎春路以西	出让	10,100.83
3	B1地块	娄国用(2014)第00061号		迎春路以西、秋浦街以南	出让	103,006.09
4	B2地块	娄国用(2014)第02037号		迎春路以西、秋浦街以南	出让	49,391.65
5	D1地块	娄国用(2013)第12735号		迎春路与尤莉街交叉口东北侧	出让	101,505.39
6	D2地块	娄国用(2014)第07668号		秋浦街以南	出让	59,564.30
7	D3地块	娄国用(2015)第01919号		元冲路以西、湘中国际物流园	出让	1,834.19
8	E地块	娄国用(2015)第01918号		秋浦街以南、元冲路以东、尤莉街以北	出让	174,118.20
9	D4地块	娄国用(2015)第25612号		迎春路以东、尤莉街以北	出让	10,478.32
10	D5地块	娄国用(2015)第05613号		迎春路东侧、尤莉街以南	出让	7,644.26
合 计						539,374.16

四、机器设备

湖南新合作物流现有的机器设备主要为运输设备和其他设备。运输设备为办公用车辆，其他设备为办公设备和办公家具。

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评估说明。

第四章 评估结论

一、湖南新合作物流具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	226,987,091.73	226,987,091.73	0.00	0.00
货币资金	375,648.28	375,648.28	0.00	0.00
预付款项	76,104,116.10	76,104,116.10	0.00	0.00
其他应收款	152,667,327.35	150,507,327.35	-2,160,000.00	-1.41
减：坏账准备	2,160,000.00	0.00	-2,160,000.00	-100.00
其他应收款净值	150,507,327.35	150,507,327.35	0.00	0.00
二、非流动资产合计	883,571,416.68	1,616,561,520.97	732,990,104.29	82.96
长期股权投资	109,600,000.00	383,035,678.30	273,435,678.30	249.49
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资净值	109,600,000.00	383,035,678.30	273,435,678.30	249.49
固定资产原值	1,824,881.00	1,747,810.00	-77,071.00	-4.22
设备类	1,824,881.00	1,747,810.00	-77,071.00	-4.22
固定资产净值	1,343,545.49	1,487,150.00	143,604.51	10.69
设备类	1,343,545.49	1,487,150.00	143,604.51	10.69
减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
固定资产净额	1,343,545.49	1,487,150.00	143,604.51	10.69
在建工程	99,999,851.53	444,444,792.67	344,444,941.14	344.45
其中：土建工程	99,999,851.53	444,444,792.67	344,444,941.14	344.45
减：在建工程减值准备	0.00	0.00	0.00	
在建工程净额	99,999,851.53	444,444,792.67	344,444,941.14	344.45
无形资产	672,628,019.66	787,593,900.00	114,965,880.34	17.09
其中：土地使用权	672,628,019.66	787,593,900.00	114,965,880.34	17.09
三、资产总计	1,110,558,508.41	1,843,548,612.70	732,990,104.29	66.00
四、流动负债合计	213,025,628.24	213,025,628.24	0.00	0.00
应付账款	523,864.70	523,864.70	0.00	0.00
应付职工薪酬	329,928.22	329,928.22	0.00	0.00
应交税费	1,256,922.99	1,256,922.99	0.00	0.00
其他应付款	210,914,912.33	210,914,912.33	0.00	0.00
五、非流动负债合计	514,259,152.15	4,859,275.80	-509,399,876.36	-99.06
其他非流动负债	514,259,152.15	4,859,275.80	-509,399,876.36	-99.06
六、负债合计	727,284,780.39	217,884,904.04	-509,399,876.36	-70.04
七、净资产(所有者权益)	383,273,728.02	1,625,663,708.67	1,242,389,980.65	324.15

二、增减值原因分析

(一)长期股权投资账面原值 109,600,000.00 元，账面净值 109,600,000.00 元，评估值 383,035,678.30 元，评估增值 273,435,678.30 元，增值率 249.49%，增值原因主要是全资子公司湖南湘中物流评估增值所致。

(二)机器设备账面原值 1,824,881.00 元，评估原值 1,747,810.00 元，

评估减值 77,071.00 元，减值率 4.22%；账面净值 1,343,545.49 元，评估净值 1,487,150.00 元，评估增值 143,604.51 元，增值率 10.69%，增减值原因如下：

1.车辆市场价格整体呈现下降趋势，导致评估原值减值；企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限导致车辆评估净值增值。

2.电子设备评估原值减值原因是电子设备市场价格下降所致；评估净值增值的主要原因是由于评估所用的经济寿命年限大于企业会计折旧年限，造成了评估净值增值。

(三)在建工程账面值 99,999,851.53 元，评估值 444,444,792.67 元，评估增值 344,444,941.14 元，增值率 344.45%。在建工程评估增值的主要原因是：

1.受经济发展的影响，娄底市房地产市场价格有一定幅度的上涨，房地产价值有所增加；

2.评估值中含无形资产-土地使用权 A1、A2、B1、B2 地块的价值。

(四)无形资产土地使用权原始入账值 693,118,266.00 元，账面值 672,628,019.66 元，评估值 787,593,900.00 元，评估增值 114,965,880.34 元，增值率 17.09%。

评估增值的主要原因是近年评估对象所在娄底市开发区持续的基础设施及配套设施的建设带动该区域的发展，使得该区域地价上涨，造成本次评估增值。

(五)非流动负债账面值 514,259,152.15 元，评估值 4,859,275.80 元，评估减值 509,399,876.36 元，减值率 99.06%。减值原因为其他非流动负债科目核算的是被评估单位收到的财政补贴，以评估基准日后被评估单位应缴纳的所得税金额作为评估值，导致评估减值。

第五章 特别事项说明

一、纳入本次评估范围的长期股权投资单位湖南新合作湘中物流有限公司，其申报评估的车辆存在证载权利人与实际权利人不一致的情形。详情如下：

序号	车辆牌号	证载权利人	车辆名称	规格型号	证载车辆类型
1	湘A3PD56	湖南新合作实业投资有限公司	奥迪轿车	奥迪牌FV7321AT	小型轿车

二、湖南湘中物流项目截止评估基准日尚未取得《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》。

第三十四部分 怀安新合作商贸连锁有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：怀安新合作商贸连锁有限公司（以下简称“怀安新合作商贸”）

法定住所：怀安县柴沟堡镇文苑新区 15 号楼二单元 202 室

法定代表人：王振峰

注册资本：肆仟陆佰柒拾伍万元整

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：日用杂品、日用工业品、土特产品、旅游纪念品、家电产品、服装鞋帽、家具、工艺品、塑料制品、皮革制品、五金交电、办公用品、体育用品、纺织品、针纺织品、建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、历史沿革

公司成立。2011 年 4 月 19 日，怀安新合作商贸由张家口新合作元丰商贸连锁有限公司和怀安县供销社生产资料公司出资设立怀安新合作商贸，注册资本 1,000 万元。张家口新合作元丰商贸连锁有限公司和怀安县生产资料公司分别持股 90%和 10%。

第一次增资和股权转让。2011 年 9 月 1 日经股东会决议，注册资本增加到 2,875 万元；张家口新合作元丰商贸连锁有限公司将其 13.91%的股权转让给新合作商贸连锁集团有限公司。本次增资和股权转让后，张家口新合作元丰商贸连锁有限公司、怀安县供销社生产资料公司和新合作商贸连锁集团有限公司分别持股 17.39%、3.48%、

79.13%。

第二次增资和股权转让。2015 年 4 月 14 日经股东会决议，怀安县供销社生产资料公司将所持 3.48% 的股权转让给张家口新合作元丰商贸连锁有限公司；注册资本增至 4,675 万元。此次增资和转股后，张家口元丰商贸连锁有限公司、新合作商贸连锁集团有限公司和河北新合作土特产再生资源有限责任公司分别持股为 12.84%、48.66%、38.50%。

第三次股权转让。2015 年 5 月 20 日，根据怀安新合作商贸股东会决议及股权转让协议，张家口新合作商贸以其持有的 12.84% 股权，新合作商贸连锁集团有限公司以其持有的 48.66% 股权，河北新合作再生资源以其持有的 38.50% 股权，全部转让给海南供销大集控股有限公司。本次转让后，怀安新合作商贸股东结构及持股比例情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
海南供销大集控股有限公司	4,675.00	100.00%
合计	4,675.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例不变。

三、公司产权及经营管理结构

公司下设项目管理部、财务部、销售部及招商部四个部门。

四、近年财务及经营状况

该公司近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	4,245.28	7,568.01	9,527.92
总负债	1,515.17	4,901.38	5,098.95
净资产	2,730.11	2,666.63	4,428.97
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	-	--	-
利润总额	-60.73	-63.48	-37.66
净利润	-60.73	-63.48	-37.66

第二章 主要资产概况

怀安新合作商贸纳入评估范围的主要资产为在建工程、土地使用权。主要实物资产均分布在怀安县新城区。

(一)在建工程

本次纳入评估范围的在建工程为怀安新合作综合购物广场在建工程，该广场规划建筑面积 41,974.45 平方米，地下一层地上五层。项目分一二期建设，其中一期工程为综合购物广场的负一至三层，二期工程为四层和五层，目前正在建设的为二期工程。在建工程已完成部分为地下 1 层、地上 3 层（局部 1 层）钢混框架结构建筑物，主体完成施工，基本还未开展墙体砌筑等工程。

(二)土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共 1 宗，土地使用权面积为 17,751.18 平方米，土地使用权权证编号：怀国用（2011）第 0150 号，证载权利人为：怀安新合作商贸连锁有限公司。

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评估说明。

第四章 评估结论

一、怀安新合作商贸具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	27,612,094.34	27,610,791.34	-1,303.00	0.00
货币资金	531,387.59	531,387.59	0.00	0.00
预付款项	4,601,000.00	4,601,000.00	0.00	0.00
其他应收款	22,523,622.25	22,477,634.75	-45,987.50	-0.20
减：坏账准备	45,987.50	0.00	-45,987.50	-100.00
其他应收款净值	22,477,634.75	22,477,634.75	0.00	0.00
存货	2,072.00	769.00	-1,303.00	-62.89
减：存货跌价准备				
存货净值	2,072.00	769.00	-1,303.00	-62.89
二、非流动资产合计	67,667,122.93	97,068,630.00	29,401,507.07	43.45
固定资产原值	42,669.73	38,920.00	-3,749.73	-8.79
设备类	42,669.73	38,920.00	-3,749.73	-8.79
固定资产净值	29,891.76	28,130.00	-1,761.76	-5.89
设备类	29,891.76	28,130.00	-1,761.76	-5.89
固定资产净额	29,891.76	28,130.00	-1,761.76	-5.89
在建工程	47,947,478.14	97,040,500.00	49,093,021.86	102.39
其中：土建工程	47,947,478.14	97,040,500.00	49,093,021.86	102.39

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
在建工程净额	47,947,478.14	97,040,500.00	49,093,021.86	102.39
无形资产	19,689,753.03	0.00	-19,689,753.03	-100.00
其中：土地使用权	19,689,753.03	0.00	-19,689,753.03	-100.00
三、资产总计	95,279,217.27	124,679,421.34	29,400,204.07	30.86
四、流动负债合计	19,848,127.69	19,848,127.69	0.00	0.00
其他应付款	19,848,127.69	19,848,127.69	0.00	0.00
五、非流动负债合计	31,141,400.00	7,785,350.00	-23,356,050.00	-75.00
其他非流动负债	31,141,400.00	7,785,350.00	-23,356,050.00	-75.00
六、负债合计	50,989,527.69	27,633,477.69	-23,356,050.00	-45.81
七、净资产(所有者权益)	44,289,689.58	97,045,943.65	52,756,254.07	119.12

二、增减值原因分析

(一)机器设备账面原值 42,669.73 元，评估原值 38,920.00 元，评估减值 3,749.73 元，减值率 8.79%。账面净值 29,891.76 元，评估净值 28,130.00 元，评估减值 1,761.76 元，减值率 5.89%。

评估原净值减值原因主要为：一是受技术更新速度比较快的影响，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平导致评估减值；二是部分资产毁损导致评估减值。

(二)在建工程账面值 47,947,478.14 元，评估值 97,040,500.00 元，评估增值 49,093,021.86 元，增值率 102.39%。

评估增值原因如下：

1.本次评估是将在建工程及分摊的土地使用权统一评估，而账面值是不含土地使用权价值；

2.本次评估是从市场角度，对在建工程及分摊的土地使用权统一评估，评估结果中包含了开发利润、销售税费等；

3.截止评估基准日，由于人、材、机都有不同程度上涨。

(三)无形资产-土地使用权账面值 19,689,753.03 元，评估值 0.00 元，评估减值 19,689,753.03 元，减值率 100.00%。

评估减值的主要原因是土地使用权价值并入在建工程中评估。

(四)非流动负债账面值 31,141,400.00 元，评估值 7,785,350.00 元，评估减值 23,356,050.00 元，减值率 75.00%。减值原因为其他非流动负债科目核算的是被评估单位收到的财政补贴，以评估基准日后被评估单位应缴纳的所得税金额作为评估值。

第五章 特别事项说明

根据被评估单位提供的《怀安新合作综合购物广场合作协议文件》，怀安新合作商贸连锁有限公司同多个自然人等就怀安新合作综合购物广场项目经营进行投资合作，合作期限 10 年。由于该投资合作具有较大的不确定性，本次评估未考虑该事项对委估资产价值的影响。该事项提请报告使用者注意。

第三十五部分 江苏合益控股有限公司

第一章 企业概况

一、基本情况

企业名称：江苏合益控股有限公司（以下简称“江苏合益控股”）

住所：企业名称：江苏合益控股有限公司

住所：常熟市海虞北路 27 号

法定代表人：黄旦波

注册资本：10,000 万元

公司类型：有限公司

经营范围：房屋工程建筑，服装服饰销售，物业管理，住宿服务，计算机维修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、历史沿革

公司成立。江苏合益控股注册成立于 2011 年 7 月。由江苏新合作常客隆连锁超市有限公司、江苏信一房产开发有限公司、常熟市龙达商贸有限公司共同出资设立江苏合益控股，注册资本 5,000 万元，江苏合益控股股东结构及持股比例情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
江苏新合作常客隆连锁超市有限公司	2,000.00	40.00%
江苏信一房产开发有限公司	2,000.00	40.00%
常熟市龙达商贸有限公司	1,000.00	20.00%
合计	5,000.00	100.00%

第一次增资。2013 年 8 月，根据股东会决议，注册资本增至 10,000

万元。本次增资后，江苏合益控股股东结构及持股比例情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
江苏新合作常客隆连锁超市有限公司	4,000.00	40.00%
江苏信一房产开发有限公司	4,000.00	40.00%
常熟市龙兴农副产品物流有限公司	2,000.00	20.00%
合计	10,000.00	100.00%

第一次股权转让。2015 年 5 月 27 日，根据股东会决议及股权转让协议，江苏新合作常客隆连锁超市有限公司、江苏信一房产开发有限公司、常熟市龙兴农副产品物流有限公司以其持有的股权增资海南供销大集控股有限公司。本次股权转让后，江苏合益控股股东结构及持股比例情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
海南供销大集控股有限公司	10,000.00	100.00%
合计	10,000.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

三、企业产权和经营管理结构

江苏合益控股拥有 1 家全资子公司：苏州市瑞珀置业有限公司。

四、近年财务及经营状况

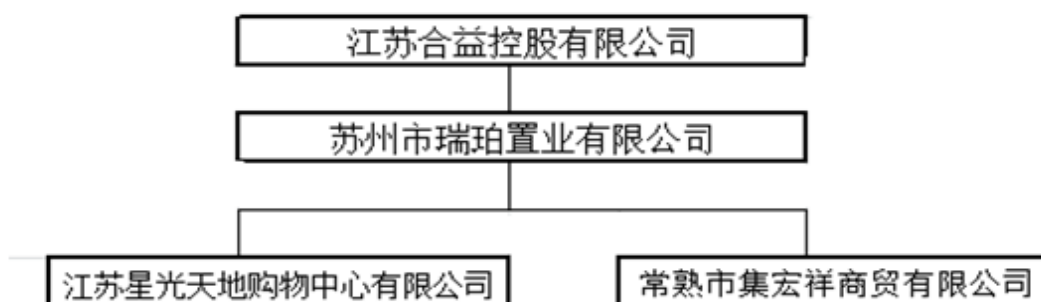
该公司近年财务及经营状况(母公司口径)如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	33,764.40	33,425.55	33,575.51
总负债	25,227.16	25,962.58	26,082.58
净资产	8,537.23	7,462.97	7,492.93
项 目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	64.00	0.00	0.00
利润总额	-1,041.54	-1,074.26	29.96
净利润	-1,041.54	-1,074.26	29.96

第二章 主要资产概况

江苏合益控股纳入评估范围的主要资产为对苏州市瑞珀置业有限公司的长期股权投资。



苏州市瑞珀置业有限公司评估说明详见本评估说明附件一长期股权投资说明第九部分。

第三章 典型案例

主要资产的评估方法同供销大集及前述其他长期股权投资的评估说明。

第四章 评估结论

一、江苏合益控股具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	3,055,091.27	3,055,091.27	0.00	0.00
货币资金	328,091.27	328,091.27	0.00	0.00
其他应收款	2,427,000.00	2,427,000.00	0.00	0.00
减：坏账准备	0.00	0.00	0.00	
其他应收款净值	2,427,000.00	2,427,000.00	0.00	0.00
二、非流动资产合计	332,700,000.00	816,949,940.83	484,249,940.83	145.55
可供出售金融资产	2,700,000.00	2,676,871.02	-23,128.98	-0.86
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	
可供出售金融资产净值	2,700,000.00	2,676,871.02	-23,128.98	-0.86
长期股权投资	330,000,000.00	814,273,069.81	484,273,069.81	146.75
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资净值	330,000,000.00	814,273,069.81	484,273,069.81	146.75
三、资产总计	335,755,091.27	820,005,032.10	484,249,940.83	144.23
四、流动负债合计	260,825,800.00	260,825,800.00	0.00	0.00
其他应付款	260,825,800.00	260,825,800.00	0.00	0.00
五、非流动负债合计				
六、负债合计	260,825,800.00	260,825,800.00	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	74,929,291.27	559,179,232.10	484,249,940.83	646.28

二、增减值原因分析

(一)可供出售金融资产账面值 2,700,000.00 元，评估值 2,676,871.02 元，评估减值 23,128.98 元，减值率 0.86%。评估减值原因是评估时体现被投资单位经营损益累积导致评估减值。

(二)长期股权投资账面原值 330,000,000.00 元，账面净值 330,000,000.00 元，评估值 814,273,069.81 元，评估增值 484,273,069.81 元，增值率 146.75%。评估增值原因为被投资单位苏州市瑞珀置业有限公司评估增值所致。

第五章 特别事项说明

因常熟世茂新发展置业有限公司与江苏合益控股有限公司进行股权转让涉及补缴 6,000 万元企业所得税事宜，常熟世茂新发展置业有限公司的母公司上海世茂股份有限公司以原合作框架协议中约定的“在股权转让后三年内潜在的税务风险，乙方同意由其承担”为由，向上海市仲裁委员会提出仲裁，要求江苏合益控股有限公司支付其补缴的 6,000 万元所得税款及赔偿逾期支付 6,000 万元的利息损失。截至评估基准日，该案件正在审理过程中。