

科达集团股份有限公司拟股权转让

所涉及的青岛科达置业有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估说明

天圆开评报字[2018]000016 号

二〇一八年一月二十八日

(共一册第一册)



地址：北京市海淀区中关村南大街乙 56 号方圆大厦 15 层

邮编：100044 电话：010-83914088 传真：010-83915190

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
I、评估对象与评估范围说明	3
一、 评估对象与评估范围内容	3
二、 实物资产分布情况及特点	6
三、 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况(不包括土地使用权)	7
四、 企业申报的表外资产的类型、数量	7
五、 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或 者评估值）	7
II、资产核实情况总体说明	8
一、 资产核实人员组、实施时间和过程	8
二、 影响资产清查的事项及处理方法	9
三、 核实结论	10
III、评估技术说明--资产基础法	11
一、 流动资产评估技术说明	11
二、 房屋建筑物评估技术说明	34
三、 机器设备评估技术说明	41
四、 无形资产-土地使用权评估技术说明	48
五、 递延所得税资产评估技术说明	49
六、 负债评估技术说明	49
七、 资产评估结果	52
第四部分：评估结论及其分析	54
一、 评估结论	54

二、资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....55

企业关于进行资产评估有关事项的说明 1

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人1

二、关于经济行为的说明2

三、关于评估对象与评估范围的说明3

四、关于评估基准日的说明.....4

五、可能影响评估工作的重大事项说明.....5

六、资产负债清查情况说明.....6

七、资料清单.....7

第一部分：关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、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

本评估说明该部分内容由委托方及被评估单位撰写，并由委托人及被评估单位负责人签字加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《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

I、评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

（一）评估对象为公司截至评估基准日的股东全部权益价值。评估范围是公司的全部资产及相关负债。

截至评估基准日，公司资产账面价值 536,295,176.07 元，其中：流动资产 503,415,418.38 元，非流动资产 32,879,757.69 元；负债账面价值 474,573,274.35 元，全部为流动负债。具体评估范围见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	503,415,418.38
2	货币资金	18,320,896.95
3	交易性金融资产	-
4	应收票据	-
5	应收账款	-
6	预付款项	474,235.64
7	应收利息	-
8	应收股利	-
9	其他应收款	12,751,627.75
10	存货	466,691,845.98
11	一年内到期的非流动资产	-
12	其他流动资产	5,176,812.06
13		
14	二、非流动资产合计	32,879,757.69
15	可供出售金融资产	-
16	持有至到期投资	-
17	长期应收款	-
18	长期股权投资	-
19	投资性房地产	-
20	固定资产	29,907,248.26
21	在建工程	-
22	工程物资	-
23	固定资产清理	-
24	生产性生物资产	-
25	油气资产	-
26	无形资产	2,791,728.79
27	开发支出	-
28	商誉	-
29	长期待摊费用	-

30	递延所得税资产	180,780.64
31	其他非流动资产	-
32		
33	三、资产总计	536,295,176.07
35	四、流动负债合计	474,573,274.35
36	短期借款	-
37	交易性金融负债	-
38	应付票据	-
39	应付账款	196,194,690.66
40	预收款项	34,028,366.25
41	应付职工薪酬	31,033.56
42	应交税费	281,867.39
43	应付利息	-
44	应付股利	-
45	其他应付款	244,037,316.49
46	一年内到期的非流动负债	-
47	其他流动负债	-
48		
49	五、非流动负债合计	-
50	长期借款	-
51	应付债券	-
52	长期应付款	-
53	专项应付款	-
54	预计负债	-
55	递延所得税负债	-
56	其他非流动负债	-
57		
58	六、负债总计	474,573,274.35
59		
60	七、净资产（所有者权益）	61,721,901.72

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）委估资产情况

列入评估范围的主要资产包括存货、固定资产和无形资产。

1. 存货

存货包括开发产品、开发成本。

开发产品为科达·天意华苑 3#、4#号地块已开发尚未销售的库存房产。根据被评估单位提供的销售台账、销售合同、相关财务数据等资料，评估基准日账面开发产品包括高层 10 套，总建筑面积 1,669.73 平方米；别墅 18 套，总建筑面积 4,933.16 平方米；车位 510 个。其中高层评估基准日已预售 9 套（建筑面积 1,521.41 平方米），剩余 1 套（建筑面积 148.32 平方米）于 2018 年 1 月 19 日认购；别墅评估基准日均已预售；车位评估基准日预售 68 个，评估基准后

预售 14 个，剩余可售车位 428 个。

评估基准日开发产品未见有抵押、租赁等他项权利设定，亦未见有诉讼事宜。

开发成本为待开发 5#地块。评估基准日为待开发空地，已办理了建设工程规划许可证。待开发 5#地块为青岛科达置业有限公司通过招拍挂出让方式取得，已办理了不动产权证，权证编号为“鲁（2017）青岛市黄岛区不动产权第 0031419 号”，不动产单元号为 370211、104220、GB00054、W000000000，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，使用权面积为 64442 m²，用途为城镇住宅、商务金融，其中商务金融土地使用年限至 2051 年 3 月 30 日止，城镇住宅土地使用期限至 2081 年 3 月 30 日止。

根据“鲁（2017）青岛市黄岛区不动产证明第 0053535 号”抵押他项权证，5#地块评估基准日设定有抵押，抵押权利人为青岛银行股份有限公司宁夏路支行，义务人为青岛科达置业有限公司，债权数额 1 亿元。

2. 固定资产—房屋建筑物类

列入评估范围的房屋建筑物共 2 项，建筑面积 6,626.10 平方米。具体为住宅楼—隆海·海之韵 37 号楼西-202、会所。

住宅楼—隆海·海之韵 37 号楼西-202：为青岛科达置业有限公司购买的商品住宅，于 2011 年 9 月 14 日办理了《房屋所有权证》，权证编号为“房权证（私）字第 083513 号”，登记房屋所有权人为青岛科达置业有限公司，产权登记建筑面积 170.09 平方米。

隆海海之韵小区 37 号楼，框架结构，建成于 2006 年，总层数七层，外墙涂料、少部分墙砖，铝合金外窗，单元对讲防盗门，一梯两户。本估价对象位于二层，建筑面积 170.09 平方米。入户高级防盗门，室内铺饰木地板，木踢脚线，乳胶漆内墙及顶棚，石膏线压脚，卫生间地砖地面，瓷砖墙面，塑钢吊顶。水、电、暖、燃气等配套齐全。现为青岛科达置业有限公司职工宿舍，维护现状良好。

会所：为天意华苑商业配套，评估基准日已办理了规划、建设手续，于 2016 年 6 月 13 日在青岛市黄岛区城市建设局进行了竣工验收备案，备案证号为“黄建竣备字第 16-266 号”。评估基准日尚未办理产权登记手续。会所位于天意华苑 3#地块，土地证号为“南国用（2011）第 G032402 号”，用途为住宅，使用权类型为出让，终止日期至 2081 年 3 月 30 日。

会所建成于 2013 年 12 月，框架结构，建筑层数四层，建筑面积 6,456.01

平方米。外墙干挂石材，断桥隔热铝合金窗，入口钢化玻璃旋转门，大理石地面、地砖地面，部分自流平+木地板、地毯，墙面干挂石材，部分乳胶漆、软包，不锈钢、木踢脚线，轻钢龙骨石膏板造型顶棚。水、电、电梯、中央空调等配套。现为青岛科达置业有限公司自用办公，维护现状良好。

上述房地产评估基准日未见有抵押、租赁等他项权利设定，未见有诉讼事宜。

3. 固定资产—设备类资产

列入评估范围的设备类资产包括车辆和电子设备。

车辆、电子设备的购置发票及购置合同等资料较为齐全；车辆行驶证齐全记载权利人均均为青岛科达置业有限公司。

截至评估基准日未发现设备类资产存在抵押、担保等他项权利，亦未有诉讼等其他资产权利受限制情况。

车辆包括：陆虎揽胜 SALMNIE4 桥车 1 辆、丰田埃尔法 JTEG521H 桥车 1 辆、本田商务艾力坤 DHW6494R7ARE 桥车 1 辆和别克 SCM7240EAAB 桥车 1 辆。购置日期为 2011 年至 2016 年之间，车辆维护保养良好，技术状况正常。

电子设备包括：台式电脑、笔记本电脑、打印机、空调、办公家具等共计 181 台（套），2010 年至 2017 年购置使用，使用情况及技术性能基本正常。

4. 无形资产—土地使用权

列入评估范围的国有土地使用权共 1 宗，为房屋建筑物—会所所占用的土地。

截至评估基准日，土地使用权未见抵押、担保等他项权利设定，亦未有诉讼等资产权利受限制情况。

二、实物资产分布情况及特点

列入评估范围的实物资产账面价值 49,659.91 万元，占评估范围内总资产的 92.60%。主要包括存货、房屋建（构）筑物及设备类资产。这些资产具有以下特点：

- (1) 实物资产主要分布在企业项目地及办公区域内。
- (2) 实物资产状况如上。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况(不包括土地使用权)

无。

四、企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，青岛科达置业有限公司申报评估范围内无表外资产。

五、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

评估基准日，列入评估范围的资产、负债账面价值业经北京天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于 2018 年 1 月 26 出具了“天圆全审字（2018）000037 号”审计报告。本评估报告引用了上述审计报告结论。

II、资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组、实施时间和过程

（一）清查组织工作

2018年1月20日，本组评估人员到达评估现场，对申报评估资产进行现场清查。

根据企业申报评估资产类型，评估人员分为财务、存货、设备、房产及土地等小组，按照相关要求，分别对有关资产进行全面的现场清查。清查工作结束后，各小组均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

（二）清查主要步骤

1. 指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料

在评估人员到达现场前，通过电话等方式指导企业相关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“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属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进行收集。

2. 初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读预评估各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3. 现场实地勘察

根据列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。

5. 查验产权证明文件

对评估范围的存货、房屋建筑物、设备、车辆、土地使用权产权进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

（三）有关经营资料的收集和分析

1. 收集被评估企业类型、评估对象相关权益状况及有关法律文件；
2. 收集被评估企业的历史沿革、现状等资料；
3. 收集被评估企业内部管理制度、管理层构成等经营管理状况；
4. 收集相关价格信息资料；

二、影响资产清查的事项及处理方法

资产清查过程中，除以下事项外，评估人员没有发现影响资产核实的事项。

（一）列入评估范围的房屋建筑物-会所，建筑面积 6,456.01 平方米，已办理了规划、建设手续，于 2016 年 6 月 13 日在青岛市黄岛区城市建设局进行了竣工验收备案，备案证号为“黄建竣备字第 16-266 号”。评估基准日尚未办理产权登记手续。

（二）根据最高额抵押合同，2017 年 7 月青岛科达置业有限公司为科达集团股份有限公司在青岛银行宁夏路支行的银行借款提供最高额抵押，抵押合同号为 802092012 高抵字第 00020 号，抵押金额 10,000 万元。该抵押物为待开发项目 5 号地块的土地使用权，面积 64,442 平方米，权证编号为鲁（2017）青岛市黄岛区不动产权第 0031419 号。

（三）截止评估基准日，公司有未结案的诉讼事项，具体如下：

1、龙邦装潢股份有限公司为青岛置业进行办公室及样板房装修，因结算及付款原因，龙邦装潢将青岛置业诉至法院。2016 年 10 月 28 日开庭，双方就结算额无法达成一致；2017 年 1 月 8 日开庭，2017 年 7 月 20 日鉴定机构出具鉴定报告，该工程鉴定报告金额 3,301,104.72 元。公司结算金额 4,039,623.81 元，已付款 2,975,497.13 元，期末账面应付账款金额 1,064,126.68 元。公司账面挂账结算金额大于鉴定报告金额；2017 年 10 月 19 日开庭，原告对鉴定报告提出异议，庭后鉴定机构对异议进行了回复，目前正在等待再次开庭或判决。

2、青岛欧立华建筑保温有限公司是青岛置业天意华苑项目别墅区“甲定乙分包”保温工程施工单位，由总包单位山东建工集团有限公司与其签订施工合同，欧立华以索要工程款为由将青岛置业和山东建工集团有限公司诉至法院。该案已于 2018 年 1 月 24 日开庭，第一被告山建工未到庭，约定 2 月 7 日再次开庭。

3、青岛澳波特混凝土有限公司、中铁建工集团有限公司和青岛置业签订基于“以房顶帐”的三方《债权转让协议书》，约定：中铁建工将持有的对青岛置业的债权（工程款）4,382,574.00 元转让给澳波特，青岛置业以指定房源履行债务。该三方协议未最终履行，澳波特将青岛置业诉至黄岛区人民法院，索要 4,382,574.00 元及违约金 219,128.70 元。

2016 年 12 月 2 日黄岛区人民法院出具一审判决书，判定：青岛置业支付澳波特 4,382,574.00 元。青岛置业上诉至青岛市中院，2017 年 3 月 24 日青岛中院出具裁定书，发回重审。青岛置业追加中铁建工为本案第三人并提起反诉，2018 年 1 月 12 日，黄岛区人民法院开庭再审，正在等待判决。

4、2016 年 5 月 30 日，青岛置业与魏晓巍就科达天意华苑 8 栋 1 单元 11 层 1102 室签订的《青岛市商品房预售合同》，魏晓巍、农业银行签订《个人购房担保借款合同》，青岛置业为魏晓巍提供阶段性保证担保。合同签订后，双方办理了买卖合同备案登记，魏晓巍连续 5 个月未偿还按揭贷款且无法联系，农业银行于 2017 年 9 月 30 日依据《个人购房担保借款合同》的相关约定提前收回借款，并从青岛置业账户中直接扣划 1,079,734.32 元用于清偿魏晓巍拖欠的借款本息。2018 年 1 月 4 日，青岛置业起诉魏晓巍及其丈夫贾长生，主要诉求：解除《青岛市商品房预售合同》，返还房屋；协助青岛置业办理注销《青岛市商品房预售合同》登记备案手续；两被告共同支付青岛置业违约金 152,045.91 元；诉讼费、保全费等全部诉讼费用由两被告承担。目前正在进行涉案房屋查封工作。

双方签订的《青岛市商品房预售合同》补充条款第十三条特别约定：买受人办理完按揭手续后，如果连续三个月不能按期偿还银行按揭贷款，贷款银行要求出卖人履行还款责任，或者承担保证责任时，出卖人有权解除《商品房买卖合同》，由此产生的利息，罚息以及相关费用由买受人承担，并一次性支付出卖人总房款 10%的违约金。

三、核实结论

经过清查核实，除上述事项外，评估人员未发现存在的其他问题。

III、评估技术说明—资产基础法

青岛科达置业有限公司列入评估范围的全部资产及负债，资产账面价值 536,295,176.07 元，负债账面价值 474,573,274.35 元，采用资产基础法确定的各类资产和负债的评估过程如下：

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

列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、其他流动资产等。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

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	503,415,418.38
2	货币资金	18,320,896.95
3	交易性金融资产	-
4	应收票据	-
5	应收账款	-
6	预付款项	474,235.64
7	应收利息	-
8	应收股利	-
9	其他应收款	12,751,627.75
10	存货	466,691,845.98
11	一年内到期的非流动资产	-
12	其他流动资产	-

（二）核实过程

在清查工作中，评估人员针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

1. 实物性流动资产的核实

对现金的清查，评估人员对纳入本次评估范围内的现金进行了现场盘点；对主要存货进行抽查监盘及相应的程序进行核实。

2. 非实物性流动资产的清查

对银行存款采用函证核实；对非实物性的往来款项主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证进行清查，对应收账款科目的重要记账凭证进行了重点核验，部分账款发函验证，没有发函或者无法收到回函的账款，采用查阅合同、账簿资料等进行审核。

（三）评估方法

1. 货币资金

列入评估范围的货币资金账面价值 18,320,896.95 元,其中现金 8,195.20 元,银行存款 15,094,942.75 元,其他货币资金 3,217,759.00 元。现金存放于公司财务室内;银行存款开户银行为工商银行山东省青岛胶南支行、农业银行胶南灵山卫分理处、农业银行胶南支行、农业银行青岛市分行营业部、青岛银行胶南支行等。其他货币资金为公司在华夏银行福州路支行、建设银行开发区支行的保证金。

评估人员在企业填报了资产清查评估明细表的基础上,查阅了现金日记账、银行存款日记账并与总账和报表核对相符。对现金的评估,评估人员在财务人员陪同下,对库存现金进行了监盘。评估时以清查日实盘现金数为基础,根据现金日记账账面记录加、减评估基准日至盘点日的现金支出和收入数额,推算得出评估基准日的库存现金。对现金以核实确认后的账面价值 8,195.20 元作为评估值;对银行存款和其他货币资金审阅了基准日的银行对账单、银行余额调节表并函证,对银行存款以核实后账面价值 15,094,942.75 元作为评估值;对其他货币资金以核实后账面价值 3,217,759.00 元作为评估值。

2. 预付账款

列入评估范围的预付账款账面价值 474,235.64 元,未计提坏账准备。主要内容为预付电费及工程款等。评估人员首先核对明细账、总账和报表,具体分析了预付账款形成的原因,款项发生时间及信用情况,根据所能收回相应的货物形成资产或权利的价值确定评估值。本次评估中未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物情况等,以核实后账面余额 474,235.64 元作为评估值。

3. 其他应收款

列入评估范围的其他应收款账面价值 12,751,627.75 元,其中账面余额 13,474,750.32 元,坏账准备 723,122.57 元。主要业务内容为保证金、押金、其他往来款等。评估人员对大额应收款进行函证,对无法函证的大额应收款采用替代程序进行核实,同时评估人员在其他应收款核实无误的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等因素判断是否发生坏账。

根据具体情况,本次评估分别采用个别认定法和账龄分析法,对评估风险损

失进行估计。对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。

本次评估以核实后账面余额减去评估风险损失作为评估值。坏账准备评估为零。经评估，其他应收款评估风险损失合计 723,122.57 元，其他应收款评估值为 12,751,627.75 元。

4. 存货

(1) 评估范围

列入本次评估范围的存货为青岛科达置业有限公司位于青岛西海岸灵山湾海滨大道以北的房地产开发项目，具体包括开发产品、开发成本，账面价值 466,691,845.98 元。

项 目	账面价值
存货-开发产品	127,949,014.76
存货-开发成本	338,742,831.22
合计	466,691,845.98

(2) 项目概况

① 区位状况

评估对象位于青岛西海岸灵山湾海滨大道以北，与碧海金沙仅一路之隔。

青岛西海岸新区位于青岛胶州湾西侧，依托良好的地理位置优势和正确的发展理念，正逐步成为青岛新的经济发展重心。目前青岛西海岸新区正着力构筑“四大基地”、“两大中心”、“一个胜地”，着力建设事关经济社会全局发展的“六大项目”和“十大工程”。

2014 年 6 月，国务院同意设立青岛西海岸新区的批复，成为第九个国家级新区。

新区处于京津冀和长三角两大都市圈之间核心地带，是黄河流域主要出海通道和欧亚大陆桥东部重要端点，与日韩隔海相望，具有贯通东西、连接南北、面向太平洋的区位优势。海岸线 282 公里，滩涂 83 平方公里，岛屿 21 处，沿岸分布自然港湾 23 处。陆域开发空间广阔，适宜建设用地约 450 平方公里。

本评估对象位于青岛西海岸灵山湾海滨大道以北、东岳东路以南，面朝大

海，对面是灵山岛。其所在区域为新开发集聚区，周边建有建邦听海、东方影都、东方华庭、世茂诺沙湾、福海花园等楼盘，黄海职业学院、万达茂、中国石油大学、幼儿园、超市等配套，基础设施完善。临海滨大道、东岳东路，距离灵山湾公交枢纽站约 500 米，地铁 13 号线、公交车 4 路、5 路、37 路等从附近经过，交通便利。

②实体状况

开发产品：开发产品为科达·天意华苑 3#、4#号地块开发项目。项目于 2013 年 3 月 28 日开工，2016 年 6 月 13 日竣工验收。评估基准日已全部开发完成，建筑形态为别墅、高层。

开发成本：开发成本为待开发 5#地块。待开发 5#地块位于海滨大道北、东岳东南、学院路西。土地使用权面积为 64442 平方米，形状大致呈平行四边形，地势较平坦，地质状况一般。东临学院路，南临海滨大道，西临河流，北临东岳东路（以产权登记勘测界定图为准）。评估基准日开发程度为宗地“七通一平”（红线外通路、供水、排水、供电、通讯、供热、供气，红线内场地平整）。待开发 5#地块评估基准日为待开发空地，根据“鲁（2017）青岛市黄岛区不动产权第 0031419 号”不动产权证书、“建字第 370200201717236 号”建设工程规划许可证等资料，待开发 5#地块土地用途为城镇住宅、商务金融用地，规划容积率 2.4，建筑密度 22%，绿地率 35%。

③权利状况

开发产品（天意华苑 1 期）：项目于 2011 年 3 月 24 日办理了《国有土地使用证》，权证编号为“南国用（2011）第 G032401”、“南国用（2011）第 G032402”，登记土地使用权人为青岛科达置业有限公司，地号 GX-26-915-3、GX-26-915-4，用途为住宅，使用权类型为出让，终止日期至 2081 年 3 月 31 日止，使用权总面积 104266 平方米。分别于 2012 年 4 月、2012 年 12 月办理了《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》，2013 年 4 月青岛经济技术开发区、青岛市黄岛区城市建设局核发《建设工程施工许可证》，项目于 2013 年 3 月 28 日开工，2016 年 6 月 13 日竣工验收。项目已办理了《青岛市商品房预售许可证》，证号为“青房注字（青开 13）第 061 号”、“青房注字（青开 13）第 060 号”、“青房注字（青开 13）第 084 号”、“青房注字（青开 13）第 083 号”、“青房注字（青开 14）第 025 号”、“青房注字（青开 14）第 024 号”、

“青房注字（青开 15）第 010 号”、“青房注字（青开 15）第 034 号”、“青房注字（青开 15）第 035 号”。

根据被评估单位提供的销售台账、销售合同、相关财务数据等资料，评估基准日账面开发产品包括高层 10 套，总建筑面积 1,669.73 平方米；别墅 18 套，总建筑面积 4,933.16 平方米；车位 510 个。其中高层评估基准日已预售 9 套（建筑面积 1,521.41 平方米），剩余 1 套（建筑面积 148.32 平方米）于 2018 年 1 月 19 日认购；别墅评估基准日均已预售；车位评估基准日预售 68 个，评估基准后预售 14 个，剩余可售车位 428 个。

评估基准日项目未见有抵押、租赁等他项权利设定，亦未见有诉讼事宜。

开发成本（待开发 5#地块）：为青岛科达置业有限公司通过招拍挂出让方式取得，已办理了不动产权证，权证编号为“鲁（2017）青岛市黄岛区不动产权第 0031419 号”，不动产单元号为 370211、104220、GB00054、W000000000，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，使用权面积为 64442 m²，用途为城镇住宅、商务金融，其中商务金融土地使用年限至 2051 年 3 月 30 日止，城镇住宅土地使用期限至 2081 年 3 月 30 日止。根据“鲁（2017）青岛市黄岛区不动产证明第 0053535 号”抵押他项权证，5#地块评估基准日设定有抵押，抵押权利人为青岛银行股份有限公司宁夏路支行，义务人为青岛科达置业有限公司，债权数额 1 亿元。

（3）取价依据

- 1、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）的有关规定；
- 2、国家税务总局《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）；
- 3、国家税务总局关于印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知（国税发〔2009〕31 号）；
- 4、国家测绘局关于印发《测绘工程产品价格》和《测绘工程产品价格困难类别细则》的通知（国测财字〔2002〕3 号）；
- 5、山东省住房和城乡建设厅印发《建筑业营改增建设工程计价依据调整实施意见》的通知（鲁建办字〔2016〕20 号）；
- 6、《山东省建筑工程消耗量定额》（2016）及其费用定额；

- 7、《山东省安装工程消耗量定额》（2016）及其费用定额；
- 8、青岛市国土资源和房屋管理局《关于进一步加强商品房预售方案管理有关问题的通知》（青土资房字〔2017〕114号）；
- 9、青岛市地方税务局关于发布《房地产开发项目土地增值税管理办法》的公告（公告〔2016〕1号）；
- 10、被评估单位提供的有关开发项目规划方案等资料；
- 11、评估人员现场勘察、掌握和收集的有关影响房地产市场价格因素资料、房地产市场资料及评估对象开发建设资料等；
- 12、评估人员对开发项目实地踏勘、分析、记录；
- 13、评估人员掌握的相关资料。

（4）评估方法

列入评估范围的存货包括开发产品和开发成本，本次采用市场价值扣除法进行评估。按照不同资产分别表述如下：

● 存货-开发产品

开发产品为已开发尚未销售的畅销房产，本次评估以房产的市场价值扣减销售税费、土地增值税、企业所得税后确定评估值。公式如下：

评估价值=开发产品的市场价值-销售税费-土地增值税-企业所得税

● 存货-开发成本

列入评估范围的开发成本为待开发土地。该待开发土地已取得建设工程规划许可证及修建性详细规划，其开发价值易于测算，评估基准日具有现实性预测，故采用假设开发法进行评估。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估基准日后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

本次评估的待开发土地项目为整体企业价值中的一部分，在求得待开发土地项目市场价值后，再扣除土地增值税、企业所得税，最终确定待开发土地项目评估值。公式如下：

评估价值=待开发土地项目的市场价值-土地增值税-企业所得税

待开发土地项目的市场价值=开发完成后不动产市场价值-项目开发成本-开发利润

(5) 评估过程

● 存货-开发产品

根据被评估单位提供的销售台账、销售合同、相关财务数据等资料，评估基准日账面开发产品包括高层 10 套，总建筑面积 1,669.73 平方米；别墅 18 套，总建筑面积 4,933.16 平方米；车位 510 个。其中高层评估基准日已预售 9 套（建筑面积 1,521.41 平方米），剩余 1 套（建筑面积 148.32 平方米）于 2018 年 1 月 19 日认购；别墅评估基准日均已预售；车位评估基准日预售 68 个，评估基准后预售 14 个，剩余可售车位 428 个。

1) 房地产总价值

对评估基准日已预售房地产，以预售合同价确定其价值。对基准日后评估报告日前预售、认购不动产，以预售、认购合同价确定其价值。对剩余可售可售车位以市场价确定其价值。

详见下表：

项目名称	单位	总数量	套数	基准日已预售房地产			基准日后评估报告日前已预售房地产			剩余可售房地产		合计
				已预售数量(m²)	套数	合同价款(元)	已预售数量(m²)	套数	合同价款(元)	套数	市场价值(元)	
别墅	m²	4,933.16	18	1,090.82	4	21,778,804.46	3,842.34	14	78,844,816.80			100,623,621.26
高层	m²	1,669.73	10	1,521.41	9	12,916,013.37	148.32	1	1,572,638.44			14,488,651.81
地下车位	个		510		68	5,276,000.00		14	1,520,000.00	428	41,515,000.00	48,311,000.00
合计						39,970,817.83			81,937,455.24		41,515,000.00	163,423,273.07

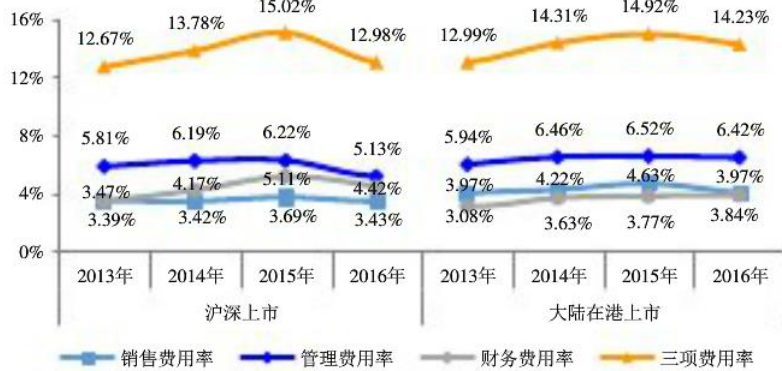
2) 销售税费

销售税费包括销售费用(即销售广告宣传费、委托销售代理费等)、增值税及附加等。

① 销售费用

根据中指研究数据，2013~2016 年沪深及大陆在港上市房地产公司三项费用率均值如下：

2013-2016 年沪深及大陆在港上市房地产公司三项费用率均值



沪深上市房地产公司 2014 年~2016 年销售费用率均值为 3.51%，大陆在港上市房地产公司 2014 年~2016 年销售费用率均值为 4.27%。房地产开发项目正常销售费用率区间值为 3%~5%。

本次对评估基准日前已预售不动产不计取销售费用，对评估基准日后预售、认购及剩余可售的车位根据项目实际情况计取 1%的销售费用。

$$\begin{aligned} \text{销售费用} &= (81,937,455.24 + 41,515,000.00) \times 1\% \\ &= 1,234,524.55 \text{ 元} \end{aligned}$$

② 销售税金

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、国家税务总局《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）等税法及当地税务部门税收规定，对本项目在 2016 年 4 月 30 日前收到的房款计征营业税，税率为 5%；对 2016 年 4 月 30 日后收到的房款采用简易计税法计征增值税，税率为 5%。

基本计算公式如下：

$$\text{增值税} = \text{不动产价值} \div (1 + \text{适用税率}) \times \text{适用税率}$$

$$\text{营业税} = \text{不动产价值} \times \text{适用税率}$$

详细计算如下：

序号	项目	计算式	税率	金额
	住宅			
1	2016 年 4 月 30 日前预收房款			1,284,055.00
2	营业税	1×税率	5.00%	64,202.75
3	2016 年 4 月 40 日后预收房款及可售不动产			113,828,218.07

4	销项增值税	$3/(1+\text{税率}) \times \text{税率}$	5.00%	5,420,391.34
	车位			
5	2016年4月30日前预收款			1,690,000.00
6	营业税	$5 \times \text{税率}$	5.00%	84,500.00
7	2016年4月30日后预收房款及可售不动产			46,621,000.00
8	销项增值税	$7/(1+\text{税率}) \times \text{税率}$	5.00%	2,220,047.62
9	增值税合计	4+8		7,640,438.96
10	营业税合计	2+6		148,702.75
11	附加税	$(9+10) \times \text{税率}$	13.00%	1,012,588.42
12	印花税	不动产总值 $\times$ 税率	0.05%	81,711.64
	合计	$\Sigma(11\sim 14)$		8,883,441.77

销售税费=销售费用+销售税金

$$=1,234,524.55+8,883,441.77$$

$$=10,117,966.32 \text{ 元}$$

3) 税前开发产品价值

税前开发产品价值=不动产总值-销售税费

$$=163,423,273.07-10,117,966.32$$

$$=153,305,306.75 \text{ 元}$$

4) 土地增值税、企业所得税

①土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及实施细则、青岛市地方税务局关于发布《房地产开发项目土地增值税管理办法》的公告（公告[2016]1号），

房地产开发项目的扣除项目金额包括：取得土地使用权所支付的金额、房地产开发成本、房地产开发费用、与转让房地产有关的税金、加计扣除。

详细计算见下表：

序号	项目	计算公式	金额	备注
1	不动产销售收入	已销售收入+待售产品预计收入	1,761,237,611.21	扣除车位收入
2	开发成本	已结转销售成本+待售产品成本-成本中列支利息	1,186,306,761.65	扣除车位成本
3	营业税及附加	已实际缴纳+待售产品预计缴纳	56,802,414.09	
4	财务费用	开发成本 $\times 0.05$	59,315,338.08	
5	其他开发费用及加计扣除	2×0.25	296,576,690.41	
6	扣除项目金额	$2+3+4+5$	1,599,001,204.24	
7	增值额	$1-6$	162,236,406.98	
8	增值率		10.15%	
9	汇算增值税		30,359,082.20	
10	预缴增值税	预缴纳合计	54,363,283.31	扣除车位增值税58650元
11	增值税返还	$10-9$	24,004,201.11	

②企业所得税

根据《中华人民共和国所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 512 号）、国家税务总局关于印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知（国税发[2009]31 号）等相关税法规定，企业所得税的税率为 25%，应纳税所得额为企业每一纳税年度的收入总额，减除不征税收入、免税收入、各项扣除以及允许弥补的以前年度亏损后的余额。

具体到本项目，应纳税所得额为含税开发产品评估值加计增值税应返还额扣减账面开发成本。

$$\begin{aligned}\text{企业所得税} &= (153,305,306.75 + 24,004,201.11 - 127,949,014.76) \times 25\% \\ &= 12,340,123.28 \text{ 元}\end{aligned}$$

5) 税后开发产品价值

$$\begin{aligned}\text{税后开发产品价值} &= \text{税前开发产品价值} + \text{增值税应返还额} - \text{企业所得税} \\ &= 153,305,306.75 + 24,004,201.11 - 12,340,123.28 \\ &= 164,969,384.58 \text{ 元，取整为 } 164,969,400.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

● 存货-开发成本

1) 待估开发项目的基本情况

待开发 5#地块位于海滨大道北、东岳东路南、学院路西。土地使用权面积为 64442 平方米，形状大致呈平行四边形，地势较平坦，地质状况一般。东临学院路，南临海滨大道，西临河流，北临东岳东路（以产权登记勘测界定图为准）。评估基准日开发程度为宗地“七通一平”（红线外通路、供水、排水、供电、通讯、供热、供气，红线内场地平整）。

2) 确定待估宗地的最佳开发利用方式

待开发 5#地块评估基准日为待开发空地，根据“鲁（2017）青岛市黄岛区不动产权第 0031419 号”不动产权证书、“建字第 370200201717236 号”建设工程规划许可证等资料，待开发 5#地块土地用途为城镇住宅、商务金融用地，规划容积率 2.4，建筑密度 22%，绿地率 35%。

根据被评估单位提供的规划及建筑方案设计，主要规划指标见下表：

名称	单位	数量
总用地面积	m ²	64,442.00
总建筑面积	m ²	218,482.56

地上总建筑面积	m ²	154,660.80
高层住宅建筑面积	m ²	101,238.86
多层建筑面积	m ²	33,255.18
慧创中心建筑面积	m ²	16,531.25
商业建筑面积	m ²	2,822.88
物业配套公建	m ²	812.63
地下总建筑面积	m ²	63,821.76
储藏室	m ²	11,682.47
车库（1104）	m ²	37,807.48
人防	m ²	11,899.33
其他	m ²	2,432.48
总栋数	栋	19.00
高层	栋	10.00
多层	栋	8.00
慧创中心	栋	1.00
总户数	户	877.00
高层户数	户	699.00
多层户数	户	178.00
总停车位	个	1,482.00
地上停车位	个	90.00
地下停车位	个	1,392.00
住宅停车率	辆/户	1.40
共建停车率	辆/百m ²	1.00
建筑密度	%	22.00
容积率	%	2.40
绿地率	%	35.00

3) 估计开发建设期

开发建设周期是指从取得土地使用权一直到房地产全部销售或出租完毕的这一段时期。评估对象所在区域市场同类开发项目正常开发建设周期为3年，结合评估对象自身特点，本次评估按3年计取开发建设期。

4) 预测开发完成后的房地产总价值

①未来可实现平均市场单价的确定

估算开发完成后的不动产价值，采用比较法。比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

根据规划及建筑方案设计，未来开发可售房地产类型包括高层住宅、花园洋房、写字楼、商业网点、车位。

案例：高层住宅市场单价：

A、可比实例的收集与选取

估价人员遵循市场比较法的替代原理，经过市场调查，收集同委估房地产在建筑结构、规模、地理位置、用途等各方面相近的实例，并在其中选取了A、B、C三个实例作为比较案例。

评估对象的各因素条件与比较实例的各因素条件详述下表:

因素条件说明表

项目		估价对象高层	比较实例 A 东方华庭	比较实例 B 星光岛	比较实例 C 瑞海澜山
交易价格(元/m ²)		待估	16,400.00	16,000.00	17,287.90
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易方式		正常	正常	正常	正常
交易日期		2017/12	2017/12	2017/12	2017/12
区域因素	位置及区域居住聚集水平	地处西海岸新区, 灵山湾畔, 新开发集聚区	地处西海岸新区, 灵山湾畔, 新开发集聚区	地处西海岸新区, 灵山湾畔, 新开发集聚区	地处西海岸新区, 灵山湾畔, 新开发集聚区
	交通便捷度	海滨大道、薛馆路, 地铁 13 号线, 距青岛前湾港 23 公里, 距青岛国际空港 60 公里, 交通便捷	海滨大道、薛馆路, 地铁 13 号线, 距青岛前湾港 23 公里, 距青岛国际空港 60 公里, 交通便捷	海滨大道、薛馆路, 地铁 13 号线, 距青岛前湾港 23 公里, 距青岛国际空港 60 公里, 交通便捷	海滨大道、薛馆路, 地铁 13 号线, 距青岛前湾港 23 公里, 距青岛国际空港 60 公里, 交通便捷
	基础设施完善度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	公共设施完善度	周边学校、医院、商场、金融机构等公共设施较为完善	周边学校、医院、商场、金融机构等公共设施较为完善	周边学校、医院、商场、金融机构等公共设施较为完善	周边学校、医院、商场、金融机构等公共设施较为完善
	环境条件	临海度假区, 一线海景, 环境优美	临海度假区, 不直接临海, 环境较优	临海度假区, 星光岛内, 一线海景, 环境优美	临海度假区, 不直接临海, 环境较优
个别因素	临街状况	多面临路	多面临路	多面临路	多面临路
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装修状况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	新旧程度	新房	新房	新房	新房
	建筑形式	高层	高层	高层	高层
	物业管理	较好	较好	较好	较好
	车位配备	地下停车位	地下停车位	地下停车位	地下停车位
	配套设施	水、电、暖、燃气、电梯等配套	水、电、暖、燃气、电梯等配套	水、电、暖、燃气、电梯等配套	水、电、暖、燃气、电梯等配套

B、根据比较因素条件确定比较因素条件指数

以待估房地产条件为 100, 将可比实例条件与之比较, 一般分为五个等级, 好、较好、一般、较差、差。每差一个等级, 指数增加或减少。

比较因素条件指数表

实例 项目		估价对象 高层	交 易 实 例 A 东方华庭		交 易 实 例 B 星光岛		交 易 实 例 C 瑞海澜山	
交易价格 (元/m ²)		待估	16400.00		16000.00		17287.90	
区域因素	位置及区域居住聚集水平	100	相同	100	相同	100	相同	100
	交通便捷度	100	相似	100	相似	100	相似	100
	基础设施完善度	100	相同	100	相同	100	相同	100
	公共设施完善度	100	相同	100	相同	100	相同	100

	环境条件	100	较差	90	相同	100	较差	90
	区域因素差异合计			90		100		90
个别因素	临街状况	100	相同	100	相同	100	相同	100
	建筑结构	100	相同	100	相同	100	相同	100
	装修状况	100	相同	100	相同	100	相同	100
	新旧程度	100	相同	100	相同	100	相同	100
	建筑形式	100	相同	100	相同	100	相同	100
	物业管理	100	相同	100	相同	100	相同	100
	车位配备	100	相同	100	相同	100	相同	100
	配套设施	100	相同	100	相同	100	相同	100
	个别因素差异合计			100		100		100
	交易情况	100		100		100		100
	交易日期	100		100		100		100

比较因素修正系数及比准价格计算表

项目 \ 实例	比较实例 A 东方华庭	比较实例 B 星光岛	比较实例 C 瑞海澜山
市场单价 (元/㎡)	16400.00	16000.00	17287.90
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/90	100/100	100/90
个别因素修正	100/100	100/100	100/100
修正后的比准单价 (元/㎡)	18222.22	16000.00	19208.78
市场单价 (元/㎡)	取简单平均数: (A+B+C)/3		17810.33

采用上述同样的方法估算其他类型可售房地产市场单价如下:

花园洋房: 20,437.71 元/平方米

写字楼(慧创中心): 12,385.94 元/平方米

商业网点: 23,666.67 元/平方米

停车位: 非人防车位 115,000.00 元/个; 人防车位 90,000.00 元/个

②开发完成后房地产市场总价值

开发完成后房地产市场总价值=市场单价×建筑面积

详细如下:

项目	单位	数量	市场单价	市场总价
普通住宅				
其中: 高层住宅建筑面积	㎡	48,402.00	17,810.33	862,055,592.66
非人防车位	个	479.00	115,000.00	55,085,000.00
人防车位	个	125.00	90,000.00	11,250,000.00
小计	㎡	74,636.07		928,390,592.66
非普通住宅				
其中: 高层住宅建筑面积	㎡	52,836.86	17,810.33	941,041,912.76
多层建筑面积	㎡	33,255.18	20,437.71	679,659,724.84
慧创中心建筑面积	㎡	16,531.25	12,385.94	204,755,070.63
商业建筑面积	㎡	2,822.88	23,666.67	66,808,169.41

非人防车位	个	625.00	115,000.00	71,875,000.00
人防车位	个	163.00	90,000.00	14,670,000.00
小计		143,846.49		1,978,809,877.64
合计		218,482.56		2,907,200,470.30

5) 估算开发成本

开发成本是项目开发建设期间发生的客观费用的综合。包括买方税费、建安工程费用、前期及其他费用、专业人员费、管理费用、投资利息和销售税费。

①买方税费

本次评估目的为股权转让，故不计买方税费。

②建安工程费用

根据青岛海晖工程造价咨询事务所有限公司出具的项目投资估算，综合考虑类似房地产社会一般平均造价水平及项目实际情况，确定建成后的建安工程费用。详细如下：

建安工程费用估算表（单位：元）

项目	建筑面积（m ² ）	单位造价	区内配套	房屋建造成本
	1	2	3	1×（2+3）
普通住宅				
其中：高层住宅建筑面积	48,402.00	3,916	733.00	225,020,898.00
非人防车位	16,381.80	4,382		71,785,047.60
人防车位	5,155.92	4,382		22,593,241.44
储藏室	3,675.41	4,382		16,105,646.62
物业配套公建	255.66	4,382		1,120,302.12
其他	765.28	4,382		3,353,456.96
小计	74,636.07			339,978,592.74
非普通住宅				
其中：高层住宅建筑面积	52,836.86	3,916	733.00	245,638,562.14
多层建筑面积	33,255.18	4,308	733.00	167,639,362.38
慧创中心建筑面积	16,531.25	5,519	733.00	103,353,375.00
商业建筑面积	2,822.88	3,728	733.00	12,592,867.68
物业配套公建	556.97	4,382		2,440,642.54
非人防车位	21,425.68	4,382		93,887,329.76
人防车位	6,743.41	4,382		29,549,622.62
储藏室	8,007.06	4,382		35,086,936.92
其他	1,667.20	4,382		7,305,670.40
小计	143,846.49			697,494,369.44
合计	218,482.56			1,037,472,962.18

③前期及其他费用

前期及其他费用，包括国家及地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用。主要包括基础设施配套费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理服务费、工程造价咨询费、工程建设监理费、消防设施监测费、房产测绘费。

其中,供热配套费评估基准日已签订合同,合同价款 15,466,814.60 元,评估基准日已支付住宅部分供热配套费 7,733,407.30 元,故本次评估住宅部分供热配套费计取: $15,466,814.60 - 7,733,407.30 = 7,733,407.30$ 元,按建筑面积比例分摊至普通住宅、非普通住宅。其他项目按文件规定 115 元/平方米计取。

设计费、工程造价咨询、地质勘察、工程监理已签订合同,设计费评估基准日账面已支付部分款项。

合同方	费用名称	合同金额	已支付	尚需支付
青岛北洋建筑设计有限公司等	规划设计费	3,787,567.46	3,113,761.70	673,805.76
青岛北洋建筑设计有限公司等	施工图设计费	2,933,490.60	310,950.00	2,622,540.60
南京地下工程建筑设计院有限公司 山东分公司	人防设计费	444,700.00	133,399.99	311,300.01
青岛海晖工程造价事务所有限公司	工程造价咨询费	1,283,300.00		1,283,300.00
青岛瑞源工程集团有限公司	地质勘察费	324,000.00		324,000.00
青岛信达工程管理有限公司	工程监理费	2,350,000.00		2,350,000.00

故对设计费以尚未支付合同款项计取,对造价咨询费、地质勘察费、工程监理费以合同金额计取,并分别按建筑面积、工程造价分摊至各项目。

详细计算如下:

前期及其他费用估算表

计量单位：元

项目	建筑面积m ²	房屋建造成本	基础设施 配套费	供热配套	燃气配套	电力配套	前期工作咨询 费	招标代理服务 费
	A	B	A×285.00	A×115.00	A×18.00	A×95.00	B×0.15%	B×0.08%
普通住宅								
其中：高层住宅建筑面积	48,402.00	225,020,898.00	13,794,570.00	2,783,115.00	871,236.00	4,598,190.00	337,531.35	180,016.72
非人防车位	16,381.80	71,785,047.60			294,872.40	1,556,271.00	107,677.57	57,428.04
人防车位	5,155.92	22,593,241.44			92,806.56	489,812.40	33,889.86	18,074.59
储藏室	3,675.41	16,105,646.62			66,157.38	349,163.95	24,158.47	12,884.52
物业配套公建	255.66	1,120,302.12		29,400.90	4,601.88	24,287.70	1,680.45	896.24
其他	765.28	3,353,456.96			13,775.04	72,701.60	5,030.19	2,682.77
小计	74,636.07	339,978,592.74	13,794,570.00	2,812,515.90	1,343,449.26	7,090,426.65	509,967.89	271,982.88
非普通住宅								
其中：高层住宅建筑面积	52,836.86	245,638,562.14	15,058,505.10	3,038,119.45	951,063.48	5,019,501.70	368,457.84	196,510.85
多层建筑面积	33,255.18	167,639,362.38	9,477,726.30	1,912,172.85	598,593.24	3,159,242.10	251,459.04	134,111.49
慧创中心建筑面积	16,531.25	103,353,375.00	4,711,406.25	1,901,093.75	297,562.50	1,570,468.75	155,030.06	82,682.70
商业建筑面积	2,822.88	12,592,867.68	804,520.80	324,631.20	50,811.84	268,173.60	18,889.30	10,074.29
物业配套公建	556.97	2,440,642.54	158,736.45	64,051.55	10,025.46	52,912.15	3,660.96	1,952.51
非人防车位	21,425.68	93,887,329.76			385,662.24	2,035,439.60	140,830.99	75,109.86
人防车位	6,743.41	29,549,622.62			121,381.38	640,623.95	44,324.43	23,639.70
储藏室	8,007.06	35,086,936.92			144,127.08	760,670.70	52,630.41	28,069.55
其他	1,667.20	7,305,670.40			30,009.60	158,384.00	10,958.51	5,844.54
小计	143,846.49	697,494,369.44	30,210,894.90	7,240,068.80	2,589,236.82	13,665,416.55	1,046,241.54	557,995.49
合计	218,482.56	1,037,472,962.18	44,005,464.90	10,052,584.70	3,932,686.08	20,755,843.20	1,556,209.43	829,978.37
计价依据			青黄建发 (2017)126 号	青黄建发 (2017)126 号	青黄建发 (2017)126 号	青价字(2006)3 号	价格 [1999]1283 号	计价格 (2002)1980 号

前期及其他费用估算表（续前表）

计量单位：元

项目	建筑面积m²	房屋建造成本	地质勘察费	设计费	工程造价咨询费	工程建设监理费	消防设施检测费	房产测绘费		前期费用小计
	A	B	按面积分摊	按建造成本分摊			A×1	A×1.36	A×2.04	
普通住宅										
其中：高层住宅 建筑面积	48,402.00	225,020,898.00	71,778.03	763,060.42	271,433.32	509,699.17	48,402.00	65,826.72		24,321,178.32
非人防车位	16,381.80	71,785,047.60	24,293.49	259,622.75	92,352.14	162,601.69	16,381.80		33,418.87	2,591,360.25
人防车位	5,155.92	22,593,241.44	7,646.00	81,712.27	29,066.42	51,176.39	5,155.92		10,518.08	815,590.85
储藏室	3,675.41	16,105,646.62	5,450.47	58,248.79	20,720.07	36,481.21	3,675.41		7,497.84	581,395.91
物业配套公建	255.66	1,120,302.12	379.13	4,051.76	1,441.28	2,537.62	255.66		521.55	69,842.56
其他	765.28	3,353,456.96	1,134.88	12,128.34	4,314.25	7,595.98	765.28		1,561.17	121,056.07
小计	74,636.07	339,978,592.74	110,682.00	1,178,824.33	419,327.48	770,092.06	74,636.07	65,826.72	53,517.51	28,500,423.96
非普通住宅										
其中：高层住宅 建筑面积	52,836.86	245,638,562.14	78,354.73	832,976.26	296,303.55	556,400.64	52,836.86	71,858.13		26,549,619.71
多层建筑面积	33,255.18	167,639,362.38	49,315.97	567,928.99	202,021.82	379,723.15	33,255.18	45,227.04		16,831,126.60
慧创中心建筑 面积	16,531.25	103,353,375.00	24,515.11	373,794.94	132,965.10	234,107.72	16,531.25		33,723.75	9,514,359.42
商业建筑面积	2,822.88	12,592,867.68	4,186.21	45,544.23	16,200.84	28,524.35	2,822.88		5,758.68	1,577,759.55
物业配套公建	556.97	2,440,642.54	825.96	8,827.00	3,139.91	5,528.35	556.97		1,136.22	310,892.47
非人防车位	21,425.68	93,887,329.76	31,773.34	339,559.39	120,786.94	212,666.00	21,425.68		43,708.39	3,389,228.02
人防车位	6,743.41	29,549,622.62	10,000.18	106,871.20	38,015.87	66,933.42	6,743.41		13,756.56	1,066,708.46
储藏室	8,007.06	35,086,936.92	11,874.12	126,897.83	45,139.68	79,476.10	8,007.06		16,334.40	1,266,599.34
其他	1,667.20	7,305,670.40	2,472.38	26,422.19	9,398.81	16,548.21	1,667.20		3,401.09	263,726.56
小计	143,846.49	697,494,369.44	213,318.00	2,428,822.03	863,972.52	1,579,907.94	143,846.49	117,085.17	117,819.09	60,770,020.13
合计	218,482.56	1,037,472,962.18	324,000.00	3,607,646.36	1,283,300.00	2,350,000.00	218,482.56	182,911.89	171,336.60	89,270,444.09
计价依据			合同价	合同价	合同价	合同价	鲁价费发 (2010)46号	国测财字[2002]3号		

④管理费用

根据中指研究数据，2013～2016 年沪深及大陆在港上市房地产公司三项费用率均值如下：



沪深上市房地产公司 2014 年～2016 年管理费用率均值为 5.85%，大陆在港上市房地产公司 2014 年～2016 年管理费用率均值为 6.31%。综合考虑项目规模、管理模式等实际情况，本次评估管理费用率按 4%计。

普通住宅：

管理费用=普通住宅市场总价值×管理费用率

$$= 928,390,592.66 \times 4\%$$

$$= 37,135,623.71 \text{ 元}$$

非普通住宅：

管理费用=非普通住宅市场总价值×管理费用率

$$= 1,978,809,877.64 \times 4\%$$

$$= 79,152,395.11 \text{ 元}$$

⑤投资利息

本项目正常开发建设周期为 3 年。视税前开发成本价值 V、前期及其他费系前期一次性投入，其余尚需投入资金视开发期内均匀投入，利率按现行 3 年期金融机构人民币贷款基准利率年贷款利率 4.75% 计算。（设税前开发成本价值为 V，普通住宅税前开发成本价值为 V1，非普通住宅税前开发成本价值为 V2）

投资利息按复利计算，则投资利息为：

普通住宅：

$$\begin{aligned}
\text{投资利息总额} &= (V1 + 28,500,423.96) \times [(1 + 4.75\%)^3 - 1] \\
&\quad + (339,978,592.74 + 37,135,623.71) \times [(1 + 4.75\%)^{1.5} - 1] \\
&= 0.1494V1 + 31,443,256.96 \text{ (元)}
\end{aligned}$$

非普通住宅：

$$\begin{aligned}
\text{投资利息总额} &= (V2 + 60,770,020.13) \times [(1 + 4.75\%)^3 - 1] \\
&\quad + (697,494,369.44 + 79,152,395.11) \times [(1 + 4.75\%)^{1.5} - 1] \\
&= 0.1494V2 + 65,065,664.08 \text{ (元)}
\end{aligned}$$

⑥销售税费

销售税费主要包括销售费用(即销售广告宣传费、委托销售代理费等)、销售税金(增值税及附加)等。

A、销售费用

根据中指研究数据，2013～2016 年沪深及大陆在港上市房地产公司三项费用率均值如下：



沪深上市房地产公司 2014 年～2016 年销售费用率均值为 3.51%，大陆在港上市房地产公司 2014 年～2016 年销售费用率均值为 4.27%。与大陆沪深上市房地产公司相比大陆在港上市房地产公司销售费用主要源于房地产开发业务，故此大陆在港上市房地产公司销售费用率指标相对客观。受益于国家及青岛市政府去库存等利好政策影响，近年来青岛房价增长幅度较大，销量明显回升，另一方面青岛的限购、限贷等政策在一定程度上抑制了房价的过快增长，增大了销售难度。经上述分析，考虑项目实际情况，本次评估销售费用率按大陆在港上市房地产公司 2014 年～2016 年销售费用率均值 4.27% 计。

普通住宅：

销售费用=普通住宅市场总价值×销售费用率

$$= 928,390,592.66 \times 4.27\%$$

$$= 39,642,278.31 \text{ 元}$$

非普通住宅：

销售费用=非普通住宅市场总价值×销售费用率

$$= 1,978,809,877.64 \times 4.27\%$$

$$= 84,495,181.78 \text{ 元}$$

B、销售税金

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、国家税务总局《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号）等税法规定，房地产项目销项增值税率按11%计，建安工程费用进项增值税率按11%，可抵扣经营服务性前期费用及销售费用增值税率按6%计，增值税附加税率按13%计。

基本计算公式如下：

增值税销项税=（房地产市场总价值-账面土地价款）÷（1+适用税率）×适用税率

增值税进项税=含税费用项÷（1+适用税率）×适用税率

增值税附加=增值税×13%

根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》，印花税按房地产总价值的0.05%计。详细计算如下：

序号	项目	税率	普通住宅		非普通住宅	
			税基（元）	税额（元）	税基（元）	税额（元）
1	增值税销项税	11.00%	852,460,277.19	84,478,045.49	1,813,391,900.01	179,705,503.60
2	增值税进项税合计	2.1+2.2		36,767,881.62		75,633,571.58
2.1	建安成本进项税	11.00%	339,978,592.74	33,691,572.25	697,494,369.44	69,121,063.64
2.2	可抵扣前期费用及销售费用进项税	6.00%	54,348,132.27	3,076,309.37	115,054,307.01	6,512,507.94
	应交增值税及附加	(1-2)*1.13		53,912,485.17		117,601,283.18
	印花税	0.05%	928,390,592.66	464,195.30	1,978,809,877.64	989,404.94
	销售税金合计			54,376,680.47		118,590,688.12

普通住宅：

销售税费=销售费用+销售税金

$$=39,642,278.31+54,376,680.47$$

$$=94,018,958.78 \text{ 元}$$

非普通住宅：

销售税费=销售费用+销售税金

$$=84,495,181.78+118,590,688.12$$

$$=203,085,869.90 \text{ 元}$$

⑦开发利润

开发项目正常利润一般以不动产总价值或预付总资本的一定比例计算，为同类房地产开发项目在正常情况下获得的开发利润。根据中指研究数据，2013～2016年沪深及大陆在港上市房地产公司毛利润与净利润均值如下：

2013-2016年沪深及大陆在港上市房地产公司毛利率与净利率均值



沪深及大陆上市房地产公司 2014 年～2016 年毛利率均值分别为 32.61%、28.01%。本项目规模相对较小，受益于国家及青岛市政府去库存等利好政策影响，近年来青岛房价增长幅度较大，另一方面青岛的限购、限贷等政策在一定程度上抑制了房价的过快增长。根据估价对象所处区位、项目特点，本项目开发利润率以不动产总值的 20%计，即：

普通住宅：

开发利润=普通住宅市场总价值×开发利润率

$$=928,390,592.66 \times 20\%$$

$$=185,678,118.53 \text{ 元}$$

非普通住宅：

开发利润=非普通住宅市场总价值×开发利润率

$$=1,978,809,877.64 \times 20\%$$

$$=395,761,975.53 \text{ 元}$$

⑧税前开发成本价值

税前开发成本价值=不动产总值-开发成本-开发利润

普通住宅：

$$V1=928,390,592.66-339,978,592.74-28,500,423.96$$

$$-37,135,623.71-31,443,256.96-0.1494V1$$

$$-39,642,278.31-54,376,680.47-185,678,118.53$$

$$=184,127,038.44 \text{ 元}$$

非普通住宅：

$$V2=1,978,809,877.64-697,494,369.44-60,770,020.13$$

$$-79,152,395.11-65,065,664.08-0.1494V2-84,495,181.78$$

$$-118,590,688.12-395,761,975.53$$

$$=415,416,376.76 \text{ 元}$$

经计算，税前开发成本价值 $V=V1+V2=599,543,415.20 \text{ 元}$

⑨土地增值税、企业所得税

A、土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及实施细则、青岛市地方税务局关于发布《房地产开发项目土地增值税管理办法》的公告（公告[2016]1号），土地增值税详细计算如下：

项目	计算公式	金额	
		普通住宅	非普通住宅
税前开发成本价值 A		184,127,038.44	415,416,376.76
账面开发成本扣减利息 B	账面开发成本-账面利息	89,050,836.93	171,628,146.06
账面开发成本加计 30% C	$B \times 30\%$	26,715,251.08	51,488,443.82
扣除项目金额 D	$B+C$	115,766,088.01	223,116,589.88
增值额 E	$A-D$	68,360,950.43	192,299,786.88
汇算增值税 F	$E \times 40\% - D \times 5\%$	21,556,075.77	65,764,085.26

B、企业所得税

根据《中华人民共和国所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 512 号）、国家税务总局关于印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通

知（国税发[2009]31号）等相关税法规定，企业所得税的税率为25%，应纳税所得额为企业每一纳税年度的收入总额，减除不征税收入、免税收入、各项扣除以及允许弥补的以前年度亏损后的余额。

具体到本项目，应纳税所得额为税前开发成本评估值扣减账面开发成本、土地增值税。

$$\begin{aligned}\text{企业所得税} &= (599,543,415.20 - 338,742,831.22 - 87,320,161.03) \times 25\% \\ &= 43,370,105.74 \text{ 元}\end{aligned}$$

⑩税后开发成本价值

$$\begin{aligned}\text{税后开发成本价值} &= \text{税前开发成本价值} - \text{土地增值税} - \text{企业所得税} \\ &= 599,543,415.20 - 87,320,161.03 - 43,370,105.74 \\ &= 468,853,148.43 \text{ 元，取整为 } 468,853,100.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

（6）评估结果

青岛科达置业有限公司存货账面价值 466,691,845.98 元，评估价值 633,822,500.00 元，增值率 35.81%

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
存货-开发产品	127,949,014.76	164,969,400.00	37,020,385.24	28.93
存货-开发成本	338,742,831.22	468,853,100.00	130,110,268.78	38.41
合 计	466,691,845.98	633,822,500.00	167,130,654.02	35.81

5. 其他流动资产

列入评估范围的其他流动资产账面价值 5,176,812.06 元，主要为企业预交的各项税款，包括企业所得税、增值税等。评估人员核对了明细账、总账和报表，抽查了税费的计提、上缴凭证，其计提、上缴符合规定。本次评估对其他流动资产以核实后账面价值 5,176,812.06 元作为评估值。

（三）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

被评估单位：青岛科达置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	503,415,418.38	670,546,072.40	167,130,654.02	33.20
2	货币资金	18,320,896.95	18,320,896.95	-	-

3	交易性金融资产	-	-	-	
4	应收票据	-	-	-	
5	应收账款	-	-	-	
6	预付款项	474,235.64	474,235.64	-	-
7	应收利息	-	-	-	
8	应收股利	-	-	-	
9	其他应收款	12,751,627.75	12,751,627.75	-	-
10	存货	466,691,845.98	633,822,500.00	167,130,654.02	35.81
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
12	其他流动资产	5,176,812.06	5,176,812.06	-	-
13					

二、房屋建筑物评估技术说明

（一）评估范围

本次评估范围是青岛科达置业有限公司的房地产，共 2 项，建筑面积 6,626.10 平方米，账面原值 35,306,331.43 元，账面净值 28,797,597.99 元。

（二）评估对象概况

（1）区位状况

青岛西海岸新区位于青岛胶州湾西侧，依托良好的地理位置优势和正确的发展理念，正逐步成为青岛新的经济发展重心。目前青岛西海岸新区正着力构筑“四大基地”、“两大中心”、“一个胜地”，着力建设事关经济社会全局发展的“六大项目”和“十大工程”。

2014 年 6 月，国务院同意设立青岛西海岸新区的批复，成为第九个国家级新区。

新区处于京津冀和长三角两大都市圈之间核心地带，是黄河流域主要出海通道和欧亚大陆桥东部重要端点，与日韩隔海相望，具有贯通东西、连接南北、面向太平洋的区位优势。海岸线 282 公里，滩涂 83 平方公里，岛屿 21 处，沿岸分布自然港湾 23 处。陆域开发空间广阔，适宜建设用地约 450 平方公里。

住宅楼-隆海·海之韵 37 号楼西-202：地处滨海大道以西，世纪大道以南，紧靠灵山湾国家森林公园，东临滨海观光大道、无垠蔚蓝海景，西眺大珠山风景旅游区，南靠胶南大学城、北接东方(青岛)高尔夫乡村俱乐部。周边建有中铁青岛世界博览城、青岛建国职业学校、青岛海博科技专修学校等，海之韵公

办幼儿园、海之韵实验小学、综合性全科社区医院、超市、银行等配套，地铁 13 号线、胶南 101 路、301 路、307 路等公交线路从附近经过，交通方便。

会所：本评估对象位于青岛西海岸灵山湾海滨大道以北、泰薛路以南，面朝大海，对面是灵山岛。其所在区域为新开发集聚区，周边建有建邦听海、东方影都、东方华庭、世茂诺沙湾、福海花园等楼盘，黄海置业学院、灵山卫中心、中国石油大学、幼儿园、超市等配套，基础设施完善。临海滨大道、泰薛路，距离灵山湾路交通枢纽站约 500 米，地铁 13 号线、公交车 4 路、5 路、37 路等从附近经过，交通便利。

(2) 实体状况

住宅楼-隆海·海之韵 37 号楼西-202：本估价对象所在楼为隆海海之韵小区 37 号楼，框架结构，建成于 2006 年，总层数七层，外墙涂料、少部分墙砖，铝合金外窗，单元对讲防盗门，一梯两户。本估价对象位于二层，建筑面积 170.09 平方米。入户高级防盗门，室内铺饰木地板，木踢脚线，乳胶漆内墙及顶棚，石膏线压脚，卫生间地砖地面，瓷砖墙面，塑钢吊顶。水、电、暖、燃气等配套齐全。

现为青岛科达置业有限公司职工宿舍，维护现状良好。

会所：为天意华苑配套会所，建成于 2013 年 12 月，框架结构，建筑层数四层，建筑面积 6,456.01 平方米。外墙干挂石材，断桥隔热铝合金窗，入口钢化玻璃旋转门，大理石地面、地砖地面，部分自流平+木地板、地毯，墙面干挂石材，部分乳胶漆、软包，不锈钢、木踢脚线，轻钢龙骨石膏板造型顶棚。水、电、电梯、中央空调等配套。

现为青岛科达置业有限公司自用办公，维护现状良好。

(3) 权利状况

住宅楼-隆海·海之韵 37 号楼西-202：为青岛科达置业有限公司购买的商品住宅，于 2011 年 9 月 14 日办理了《房屋所有权证》，权证编号为“房权证（私）字第 083513 号”，登记房屋所有权人为青岛科达置业有限公司，产权登记建筑面积 170.09 平方米。

会所：为天意华苑商业配套，评估基准日已办理了规划、建设手续，于 2016

年 6 月 13 日在青岛市黄岛区城市建设局进行了竣工验收备案，备案证号为“黄建竣备字第 16-266 号”。评估基准日尚未办理产权登记手续。会所位于天意华苑 3#地块，土地证号为“南国用（2011）第 G032402 号”，用途为住宅，使用权类型为出让，终止日期至 2081 年 3 月 30 日。

上述房地产评估基准日未见有抵押、租赁等他项权利设定，亦未见有诉讼事宜。

（三）取价依据

- （1）评估人员对房屋建筑物实地踏勘、分析、记录；
- （2）通过调查收集的市场价格信息、资料；
- （3）评估人员现场收集和掌握的相关资料。

（四）评估过程及方法

1、评估过程

（1）收集素材及准备阶段

评估人员进入现场后根据委托方提供的资产明细表，进行表账核对；核对各房屋建筑物的名称、座落地点、结构、建筑规模、使用年限等；搜集评估对象权属资料、反映评估对象状况资料等。

（2）实地查勘阶段

根据委托方提供的评估对象的有关情况，对事先搜集到的有关评估对象的座落、四至、面积、用途、产权等资料，到实地进行核实，实地感受评估对象的位置、周围环境、景观等的优劣，查勘评估对象的外观、结构、装修、设施设备等情况，并收集补充评估所需其他资料，了解评估对象所占区域房地产市场行情和市场特性，以及对评估对象及其周围环境进行拍照等。将实地查勘所获取的相关情况及数据认真记录下来，形成“实地查勘记录”。

（3）评估作价阶段

在收集了各种资料的基础上，按照资产评估的各项要求，对评估对象采用相应的评估方法进行计算，得出评估值。

2、评估方法

评估对象所在区域类似房地产已有一定的交易量，可比实例较易选取，价格

水平较易掌握，故采用市场法确定评估对象价值。

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其基本公式如下：

比准单价=可比实例交易价格×交易情况修正×交易日期修正×区域修正×个别因素修正

评估价值=比准单价×建筑面积

（五）评估结果及增减值原因分析

青岛科达置业有限公司房屋建筑物账面原值 35,306,331.43 元，账面净值 28,797,597.99 元。评估价值 84,775,400.00 元，增值率 194.38%。

详见“固定资产清查评估汇总表”、“房屋建筑物清查评估明细表”。

房屋建筑物评估价值 84,775,400.00 元，增值率 194.38%，主要原因是房地产市场价格上涨所致。

（六）有关事项说明

1、会所评估基准日已办理了规划、建设手续，于 2016 年 6 月 13 日在青岛市黄岛区城市建设局进行了竣工验收备案，备案证号为“黄建竣备字第 16-266 号”。评估基准日尚未办理产权登记手续；

2、本次评估以评估对象按照利用现状合法持续使用为假设前提；

3、本次评估对已办理《房屋所有权证》房屋建筑物以产权登记建筑面积为依据；对未办理产权登记房屋建筑物以建设工程规划许可证载明的建筑面积为依据，其最终面积以房地产行政主管部门确认为准；

4、本次评估的房屋评估值中，包含其应分摊的土地使用权的价值；

5、我们已对本估价报告中的评估对象进行了实地勘察，但我们对评估对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托提供的资料进行评估；

6、本报告评估结果没有考虑委托方或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对评估对象房屋价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象房屋价值的影响。

（七）案例分析

案例：会所（房屋建筑物评估明细表第2项）

评估对象所在区域类似房地产已有一定的交易量，可比实例较易选取，价格水平较易掌握，故采用市场比较法确定评估对象价值。

市场比较法是将估价对象与在评估基准日的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，依此估算估价对象的客观合理或价值的方法。其基本公式如下：

比准单价=可比实例交易价格×交易情况修正×交易日期修正×区域修正×个别因素修正

1、可比实例的收集与选取

估价人员遵循市场比较法的替代原理，经过市场调查，收集同委估房地产在建筑结构、规模、地理位置、用途等各方面相近的实例，并在其中选取了A、B、C三个实例作为比较案例。

评估对象的各因素条件与比较实例的各因素条件详述见表1。

表 1 因素条件说明表

项目	估价对象	比较实例 A 荣德海岸	比较实例 B 天相国际	比较实例 C 国汇金融中心
交易价格（元/㎡）	待估	14,000.00	15,000.00	15,500.00
用途	办公	办公	办公	办公
交易方式	正常	正常	正常	正常
交易日期	2017/12	2017/12	2017/12	2017/12
区域因素	位置及区域办公聚集水平	灵山卫、黄海学院商圈，办公集聚度较高	大学、会议中心商圈，毗邻会议中心，办公集聚度高	大学、会议中心商圈，办公集聚度高
	交通便捷度	海滨大道、薛馆路，地铁13号线，距青岛前湾港23公里，距青岛国际空港60公里，交通便捷	珠江路与萧山路交汇处，地铁1号线，距薛家岛轮渡4.5公里，距青岛国际空港50公里，交通便捷	珠江路与萧山路交汇处，地铁1号线，距薛家岛轮渡4.5公里，距青岛国际空港50公里，交通便捷
	基础设施完善度	七通一平	七通一平	七通一平
	公共设施完善度	周边学校、医院、商场、金融机构等公共设施较为完善	周边学校、医院、商场、金融机构等公共设施完善	周边学校、医院、商场、金融机构等公共设施完善
	环境条件	临海度假区，毗邻名人岛、海边，环境优美	临海度假区，唐岛湾滨海公园，环境优美	临海度假区，唐岛湾滨海公园，一线海景，环境优美
	临街状况	十字路口	十字路口	十字路口

个别因素	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装修状况	豪装	精装	毛坯	精装
	新旧程度	2013 年	新房	新房	新房
	建筑形式	多层	高层	高层	高层
	物业管理	较好	较好	较好	较好
	车位配备	无	充足	充足	充足
	整楼形象	配套自用写字楼	甲级写字楼	甲级写字楼	甲级写字楼
	土地用途	住宅	商业	商业	商业
	配套设施	水、电、暖、中央空调、燃气、电梯等配套	水、电、暖、中央空调、燃气、电梯等配套	水、电、暖、中央空调、燃气、电梯等配套	水、电、暖、中央空调、燃气、电梯等配套

2、交易情况修正

交易情况修正系数=正常交易的交易情况指数/比较实例的交易情况指数

设定正常交易的交易情况指数为100，因为比较实例均为正常交易，无需进行交易情况修正，即交易因素修正系数均为100/100。

3、交易日期修正

交易日期修正系数=评估基准日价格指数 / 比较实例交易时点价格指数

交易案例交易日期于评估基准日为同一时点，故不进行交易日期修正。

4、房地产状况修正

以评估对象的区域因素（如质条件、自然环境、公共设施、建筑结构、装修标准、面积、所在层数等）和个别因素（如结构、面积、临街状况、装修标准及新旧程度等）为基准，与比较实例房地产的各影响因素进行比较打分。

因素修正系数=估价对象影响因素指数/比较实例的影响因素指数

设定估价对象影响因素指数为100，比较实例影响因素与评估对象影响因素进行比较，结果见下表：

表 2 比较因素条件指数表

项目 \ 实例		估价对象	交易实例 A 荣德海岸		交易实例 B 天相国际		交易实例 C 国汇金融中心	
交易价格（元/m ² ）		待估	14000.00		15000.00		15500.00	
区域因素	位置及区域办公聚集水平	100	较优	112	较优	112	较优	110
	交通便捷度	100	较优	101	较优	101	较优	101
	基础设施完善度	100	相同	100	相同	100	相同	100
	公共设施完善度	100	较优	102	较优	102	较优	102
	环境条件	100	相同	100	相同	100	较差	95
区域因素差异合计				115		115		108

个别因素	临街状况	100	相同	100	相同	100	相同	100
	建筑结构	100	相同	100	相同	100	相同	100
	装修状况	100	较差	90	较差	80	较差	90
	新旧程度	100	较优	102	较优	102	较优	102
	建筑形式	100	较差	96	较差	96	较差	96
	物业管理	100	相同	100	相同	100	相同	100
	车位配备	100	较优	110	较优	110	较优	110
	整楼形象	100	较优	103	较优	105	较优	105
	土地用途	100	较差	94	较差	94	较差	94
	配套设施	100	相同	100	相同	100	相同	100
个别因素差异合计				95		87		97
交易情况		100		100		100		100
交易日期		100		100		100		100

(5) 评估对象市场价值

比准单价=可比实例交易价格×交易情况修正×交易日期修正×区域修正×个别因素修正

由此计算出各比较案例的修正后市场价值后,采用简单平均数得出评估对象评估单价。详细计算过程见下表:

表 3 比较因素修正系数及比准价格计算表

项目 \ 实例	比较实例 A 荣德海岸	比较实例 B 天相国际	比较实例 C 国汇金融中心
市场单价 (元/㎡)	14000.00	15000.00	15500.00
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/115	100/115	100/108
个别因素修正	100/95	100/87	100/97
修正后的比准单价 (元/㎡)	12814.65	14992.50	14795.72
市场单价 (元/㎡)	取简单平均数: (A+B+C)/3		14200.96

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号),取得并在会计制度上按固定资产核算的不动产,其进项税可从销项税额中抵扣,适用税率为11%。

故评估对象不含税市场价值=14,200.96×6,456.01/(1+11%)

=82,595,981.77元 取整为 82,596,000.00元

三、机器设备评估技术说明

（一）评估范围

列入评估范围的设备类资产为公司于评估基准日申报的车辆和电子设备，账面原值 4,787,144.70 元，账面价值 1,109,650.27 元。列表如下：

金额单位：元

资产名称	单位	数量	账面原值	账面净值
合计	台（套）	185	4,787,144.70	1,109,650.27
车辆	辆	4	3,947,183.00	860,435.53
电子设备	台（套）	181	839,961.70	249,214.74

（二）资产状况

1. 资产权利状况

车辆、电子设备的购置发票及购置合同等资料较为齐全；车辆行驶证齐全记载权利人均均为青岛科达置业有限公司。

截至评估基准日未发现设备类资产存在抵押、担保等他项权利，亦未有诉讼等其他资产权利受限制情况。

2. 资产物理与经济状况

（1）车辆包括：陆虎揽胜 SALMNIE4 桥车 1 辆、丰田埃尔法 JTEG521H 桥车 1 辆、本田商务艾力坤 DHW6494R7ARE 桥车 1 辆和别克 SCM7240EAAB 桥车 1 辆。购置日期为 2011 年至 2016 年之间，车辆维护保养良好，技术状况正常。

（2）电子设备包括：台式电脑、笔记本电脑、打印机、空调、办公家具等共计 181 台（套），2010 年至 2017 年购置使用，使用情况及技术性能基本正常。

（三）取价依据

- 1、科学技术文献出版社出版的《资产评估常用数据与参考手册》；
- 2、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- 3、商务部、发展改革委、公安部 and 环境保护部 2012 年 8 月 24 日《机动车强制报废标准规定》（2013 年 5 月 1 日起实施）；
- 4、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 5、生产厂家及代理公司调查和询价；
- 6、太平洋汽车网报价及车辆经销商提供的报价；

- 7、IT 网上报价；
- 8、企业提供的设备维修、保养及技改资料；
- 9、企业提供的机器设备购置合同等资料；
- 10、评估人员通过现场勘察所获取的资料；
- 11、评估人员通过调查收集的其他市场价格信息、资料；
- 12、北京天圆开资产评估有限公司资料库的有关评估资料

（四）评估过程

1. 评估准备阶段

根据评估范围的设备类资产特点，按照我公司评估规范化要求，指导企业填写《固定资产—车辆评估明细表》、《固定资产—电子设备评估明细表》。根据提供的资产评估明细表与账实进行核对，做到账实相符。

2. 现场盘点及鉴定阶段

（1）根据被评估单位提供的车辆及电子设备清查评估明细表所列的资产存放地点，对设备使用年限、生产厂家、规格型号进行核对，同时对设备完好率和可靠性、设备的利用率、维护保养等情况进行了解，作好现场记录；按申报明细表所列车辆，核查车辆的数量、规格型号、车辆牌号、行驶里程，核对车架及发动机编号，勘察车辆外观、车架、前后桥、发动机、变速器等异常情况，查阅车辆档案，了解车辆的行驶状况和维护保养等情况。

（2）通过现场勘察进一步补充完善电子设备及车辆评估明细表。

（3）对评估范围内的资产进行产权核查（如抽查重大或主要设备资产的购置合同、发票、核查车辆行驶证），要求委托方或相关当事方明确委托评估资产的权属，并做出承诺，做到产权明晰。

（4）现场清点中发现有不实之处查明原因，以实物为准进行评估。

3. 综合估算阶段

评估人员在搜集各种有关资料的基础上，按照资产评估规范要求进行评估测算。综合分析评估结果的可靠性，增、减值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行复查。

为了确保评估质量评估人员相互审核与校对，发现问题及时纠正。

综合说明评估结论形成的过程。

（五）评估方法

执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

列入评估范围的设备没有足够数量的市场参照物，又无单独经营记录，不适用市场法、收益法，成本法可以通过各种渠道获取同类资产的全新状态的市场价值或建造价值，再考虑资产达到现时状态所需支付的各项费用，然后综合考虑各项贬值因素确定其综合成新率，从而确定资产的评估值，故本次对设备类资产采用成本法进行评估。

以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以综合成新率得出设备的评估价值。基本公式：

评估值=重置全价×综合成新率

1. 重置全价的确定

（1） 车辆重置全价

根据太平洋汽车网报价及车辆供销商提供的报价信息等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+新车牌照手续费等。

（2） 电子设备重置全价

根据当地经销商报价及 IT 网上报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置全价。

2. 综合成新率的确定

（1） 车辆综合成新率

车辆综合成新率采用理论成新率和勘察成新率综合计算确定。

① 理论成新率

根据商务部、发展改革委、公安部和环境保护部 2012 年 8 月 24 日《机动车强制报废标准规定》，按以下方法确定成新率后取其较小者为理论成新率，即：

使用年限成新率 $R1 = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{规定使用年限} \times 100\%$

行驶里程成新率 $R2 = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$

理论成新率 $R3 = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

② 勘查成新率

根据现场勘察、鉴定、了解评估对象的现存技术状况、利用率、负荷率、工作环境、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况等因素，并考虑车辆的市场供求情况、二手车市场近期成交价格情况，经过综合分析打分，确定车辆现场勘查成新率 $R4$ 。

综合成新率 $R = \text{理论成新率 } R3 \times \text{权数} + \text{现场勘查成新率 } R4 \times \text{权数}$

(2) 电子设备综合成新率

电子设备综合成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定的。

3. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 $\times$ 综合成新率

(六) 评估案例

案例一：陆虎揽胜 SALMNIE4 桥车（表 4-6-5 序号：1#）

1、资产概况

设备名称：陆虎揽胜 SALMNIE4 桥车

车 牌 号：鲁 B015CE

规格型号：SALMNIE4

生产厂家：英国路虎

购置日期：2011 年 6 月

启用日期：2011 年 6 月

已行驶里程：345,305.00 公里

账面原值：2,418,427.00 元

账面净值：120,921.40 元

技术参数：

主要技术参数			
车辆类型	小型越野客车	发动机型号	508ps

车辆型号	SALMNIE4	排量/功率	4999ml 375kw
轮 距	前 1621 后 1618 mm	转向形式:	方向盘
轮胎规格	255/50R20	轮胎数	4
轴 距	2880 mm	钢板弹簧片数	后轴 片
外廓尺寸	长 4967 宽 1956 高 1876mm	轴 数	2
货箱内部尺寸	长 宽 高 mm	前悬/后悬:	
总质量	3200 Kg	额定载质量:	(Kg)_
额定载客:	5(人)	准牵引总质量	3500 Kg
发动机参数			
发动机	发动机生产企业	排量(l)	功率(kw)
508ps	英国	5.0	375
车辆燃料参数			
燃料种类:	汽油	依据标准:	欧 V

该车自投入运行以来,运行状况良好,无大修,未发生过交通事故,无碰撞,漆面较光亮无褪色,内饰整洁完好。

2、重置全价的确定

重置全价=车辆购置价(不含税)+购置附加税+上牌及其他费用

(1) 车辆购置价

经向当地经销商咨询及市场调查,该轿车基准日的含税市场购置价为 1,880,000.00 元,则

车辆增值税=1,880,000.00÷1.17×17%=273,162.39(元)

购置价格(不含税)=1,880,000.00-273,162.39

= 1,606,837.61 元

(2) 购置附加税

按照相关规定,购置附加税以车辆税前价格的 10%计取,即

购置附加税=车辆购置价(不含税)×10%

= 1,606,837.61×10%

= 160,683.76(元)

(3) 上牌及其他费用

按照当地交通管理部门取费标准,该类车辆上牌及其他费用为 200 元。

(4) 重置全价

重置全价=车辆购置价（不含税）+购置附加税+上牌及其他费用

$$=1,606,837.61+160,683.76+200$$

$$=1,767,721.37 \text{（取整为 } 1,767,700.00 \text{ 元）}$$

3、成新率的确定

(1) 使用年限成新率 R1

该车于 2011 年 6 月购入并投入使用，至基准日已使用 6.55 年，该车的经济使用年限为 15 年，故

$$\text{使用年限成新率 } R1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

$$= (1 - 6.55/15) \times 100\% = 56.37\%$$

(2) 行驶里程成新率 R2

该车至基准日已行驶 345,305.00 公里，该车经济行驶里程为 600,000.00 公里，故

$$\text{行驶里程成新率 } R2 = (1 - \text{已行驶里程} / \text{经济行驶里程}) \times 100\%$$

$$= (1 - 345,305.00 / 600,000.00) \times 100\%$$

$$= 42.45\%$$

(3) 理论成新率 R3

$$\text{理论成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

$$= 42.45\%$$

(4) 确定现场勘查成新率 R4（打分法）

根据车辆组成及整体情况，根据各项功能和价值量设定权重，根据现场勘察及对有关技术资料的分析后判定的各部分成新率的情况见下表：见下表：

车辆技术状况勘查鉴定表

评定项目	标准要求	标准分	现状	得分
发动机 电器仪表	功率符合设计要求，油耗不超过国家标准，运转平稳无异响，无漏水漏油、漏气现象；仪表工作正常灵敏可靠，表面完整无损伤	30	功率，油耗未超过标准，动力性、经济性良好，电器仪表工作正常。	12
驾驶室车 身、座椅	外表整洁、无锈蚀、磕碰、各连结部位无松动，门窗关闭灵活、严密，焊接平正牢固。	15	各连结部位牢固，门窗关闭灵活，内饰较为整洁、外观正常。	6

车架及 变速箱	无扭曲变形, 裂纹, 弹簧无变形, 焊接平整牢固; 换挡容易, 无掉挡现象, 齿轮无不正常磨损, 壳体无裂纹, 无渗油现象。	15	无扭曲变形、裂纹, 焊接较为平整, 变速箱无渗油现象, 换挡正常。	6
车桥与 制动	无弯曲变形, 前轮定位准确, 转向灵活可靠无松框, 各部连结牢固; 工作平稳, 桥壳无裂纹, 无漏油现象, 减速器、差速器齿轮磨损正常。工作正常、可靠, 无漏油、漏气现象, 安全装置完好; 前、后、备胎、完好、无龟裂老化及不正常磨损。	15	转向横拉杆稍松框, 减速器、差速器齿轮有磨损、刹车片磨损较重, 制动距离偏长。	6
其 他	市场供求平衡, 变现性好, 车辆维护保养好。	25	车辆外观一般, 车辆维护正常。	10
合 计		100		40
结 论	现场鉴定成新率 40%			

(5) 确定综合成新率 R

综合成新率 R = 理论成新率 R₃ × 40% + 现场鉴定成新率 R₄ × 60%

$$= 42.45 \% \times 40\% + 40\% \times 60\%$$

$$= 40.98 \% \text{ (取整为 } 41\%)$$

4、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

$$= 1,767,700.00 \times 41\%$$

$$= 724,757.00 \text{ (元)}$$

案例二：电脑（表 4-6-6 序号：128#）

1、概况

- (1) 设备名称：电脑
- (2) 生产厂家：戴尔
- (3) 购置年月：2016 年 4 月
- (4) 启用年月：2016 年 4 月
- (5) 账面原值：5,399.00 元
- (6) 账面净值：2,549.60
- (7) 设备型号：灵越 Ins15UR-3748S

2. 重置全价的确定

经市场询价该型号电脑市场价格为 4,900.00 元/台,扣除增值税后金额为 4,000.00 元,故其重置价值为 4,200.00 元。

3. 综合成新率的确定

根据《资产评估常用数据及参数表》(第二版)的规定,该设备的经济寿命年限为 5 年,该机 2016 年 4 月投入使用,至评估基准日已使用 1.68 年,故

$$\text{综合成新率} = [1 - (\text{已使用年限} / \text{预计使用年限})] \times 100\%$$

$$= [1 - 1.68 / 5 \times 100\%]$$

$$= 66.40\% \quad (\text{取整为 } 66\%)$$

4. 评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

$$= 4,200.00 \times 66\%$$

$$= 2,772.00 \text{ (元)}$$

(七) 评估结果

经上述方法评估,设备类资产评估结果如下表:

金额单位:人民币元

资产名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	增减值	增减率%
合计	4,787,144.70	1,109,650.27	3,591,415.00	1,824,346.00	714,695.73	64.41
车辆	3,947,183.00	860,435.53	2,928,300.00	1,447,861.00	587,425.47	68.27
电子设备	839,961.70	249,214.74	663,115.00	376,485.00	127,270.26	51.07

具体评估结果详见“固定资产--车辆评估明细表”、“固定资产--电子设备评估明细表”。

(八) 评估增减值原因

列入评估范围的设备类资产账面价值 1,109,650.27 元,评估值 1,824,346.00 元,评估增值 714,695.73 元,增值率为 64.41%。主要增值原因为:

车辆、电子设备技术更新速度快,其市场价格呈下降趋势,其重置价值下降幅度较大,但其经济寿命年限大于企业会计折旧年限,从而导致评估价值比账面净值有所增值。

四、无形资产-土地使用权评估技术说明

列入评估范围的土地使用权 1 宗,原始入账价值 2,965,532.95 元,账面价值 2,791,728.79 元。

土地使用权为房屋建筑物-会所所占用的土地。会所为天意华苑商业配套，评估基准日已办理了规划、建设手续，于 2016 年 6 月 13 日在青岛市黄岛区城市建设局进行了竣工验收备案，备案证号为“黄建竣备字第 16-266 号”。评估基准日尚未办理产权登记手续。会所位于天意华苑 3#地块，土地证号为“南国用（2011）第 G032402 号”，用途为住宅，使用权类型为出让，终止日期至 2081 年 3 月 30 日。

本次对房屋建筑物-会所按照市场法进行了评估，评估价值包含了土地使用权价值。故对无形资产-土地使用权评估为零。

五、递延所得税资产评估技术说明

列入评估范围的递延所得税资产账面价值 180,780.64 元，为其他应收款计提坏账准备引起的所得税时间性差异，该差异在未来可以转回。故以核实后账面价值 180,780.64 元作为评估值。

六、负债评估技术说明

（一）评估范围

列入评估范围的负债全部为流动负债，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：

序号	科目名称	账面价值
35	四、流动负债合计	474,573,274.35
36	短期借款	-
37	交易性金融负债	-
38	应付票据	-
39	应付账款	196,194,690.66
40	预收款项	34,028,366.25
41	应付职工薪酬	31,033.56
42	应交税费	281,867.39
43	应付利息	-
44	应付股利	-
45	其他应付款	244,037,316.49
46	一年内到期的非流动负债	-
47	其他流动负债	-
48		
49	五、非流动负债合计	
50	长期借款	

51	应付债券	
52	长期应付款	
53	专项应付款	
54	预计负债	
55	递延所得税负债	
56	其他非流动负债	-
57		
58	六、负债总计	474,573,274.35

（二）核实过程

1. 核对账目：根据被评估单位提供的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，根据各类负债的典型特征收集了评估基准日的购货合同、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等；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. 应付账款

列入评估范围的应付账款账面价值 196,194,690.66 元，主要为应付工程款等。评估人员首先核对了明细账、总账及报表，抽查了部分凭证及其函证，对其真实性进行了验证。经核实无误，应付账款以核实后账面价值 196,194,690.66 元作为评估值。

2. 预收账款

列入评估范围的预收款项账面价值 34,028,366.25 元，主要为预收房款，评估人员首先核对了明细账、总账及报表，抽查了部分凭证，对其真实性进行了验证。经核实无误，以核实后账面价值 34,028,366.25 元作为评估值。

3. 应付职工薪酬

列入评估范围的应付职工薪酬账面价值 31,033.56 元，为企业计提应付职工工资、社保等。评估人员核对了明细账、总账和报表，抽查了应付职工薪酬的计提、支付凭证，其计提、支付符合规定。经核实，应付职工薪酬账、表、单相符，以核实后账面价值 31,033.56 元作为评估值。

4. 应交税费

列入评估范围的应交税费账面价值 281,867.39 元,为应交的土地使用税、房产税、个人所得税等。评估人员核对了明细账、总账和报表,抽查了应交税费的计提、上缴凭证,其计提、上缴符合规定。以核实后账面价值 281,867.39 元作为评估值。

5. 其他应付款

列入评估范围的其他应付款账面价值 244,037,316.49 元,主要为保证金、往来款项等。评估人员首先核对了明细账、总账及报表,抽查了部分凭证,对其真实性进行了验证,经核实无误,以核实后账面价值 244,037,316.49 元作为评估值。

(四) 评估结果

负债评估结果及增减值情况如下表:

负债评估结果汇总表

评估基准日: 2017 年 12 月 31 日

被评估单位: 青岛科达置业有限公司

金额单位: 人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
35	四、流动负债合计	474,573,274.35	474,573,274.35		
36	短期借款				
37	交易性金融负债				
38	应付票据				
39	应付账款	196,194,690.66	196,194,690.66		
40	预收款项	34,028,366.25	34,028,366.25		
41	应付职工薪酬	31,033.56	31,033.56		
42	应交税费	281,867.39	281,867.39		
43	应付利息				
44	应付股利				
45	其他应付款	244,037,316.49	244,037,316.49		
46	一年内到期的非流动负债				
47	其他流动负债				
48					
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	长期应付款				
53	专项应付款				
54	预计负债				

55	递延所得税负债				
56	其他非流动负债				
57					
58	六、负债总计	474,573,274.35	474,573,274.35		

七、资产评估结果

经上述评估，青岛科达置业有限公司于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的股东全部权益评估结果如下：

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

被评估单位：青岛科达置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	503,415,418.38	670,546,072.40	167,130,654.02	33.20
2	货币资金	18,320,896.95	18,320,896.95	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	474,235.64	474,235.64	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	12,751,627.75	12,751,627.75	-	-
10	存货	466,691,845.98	633,822,500.00	167,130,654.02	35.81
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	5,176,812.06	5,176,812.06	-	-
13					
14	二、非流动资产合计	32,879,757.69	86,780,526.64	53,900,768.95	163.93
15	可供出售金融资产	-	-	-	-
16	持有至到期投资	-	-	-	-
17	长期应收款	-	-	-	-
18	长期股权投资	-	-	-	-
19	投资性房地产	-	-	-	-
20	固定资产	29,907,248.26	86,599,746.00	56,692,497.74	189.56
21	在建工程	-	-	-	-
22	工程物资	-	-	-	-
23	固定资产清理	-	-	-	-
24	生产性生物资产	-	-	-	-
25	油气资产	-	-	-	-
26	无形资产	2,791,728.79	-	-2,791,728.79	-100.00
27	开发支出	-	-	-	-

28	商誉	-	-	-	
29	长期待摊费用	-	-	-	
30	递延所得税资产	180,780.64	180,780.64	-	-
31	其他非流动资产	-	-	-	
32					
33	三、资产总计	536,295,176.07	757,326,599.04	221,031,422.97	41.21
35	四、流动负债合计	474,573,274.35	474,573,274.35	-	-
36	短期借款	-	-	-	
37	交易性金融负债	-	-	-	
38	应付票据	-	-	-	
39	应付账款	196,194,690.66	196,194,690.66	-	-
40	预收款项	34,028,366.25	34,028,366.25	-	-
41	应付职工薪酬	31,033.56	31,033.56	-	-
42	应交税费	281,867.39	281,867.39	-	-
43	应付利息	-	-	-	
44	应付股利	-	-	-	
45	其他应付款	244,037,316.49	244,037,316.49	-	-
46	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
47	其他流动负债	-	-	-	
48					
49	五、非流动负债合计	-	-	-	
50	长期借款	-	-	-	
51	应付债券	-	-	-	
52	长期应付款	-	-	-	
53	专项应付款	-	-	-	
54	预计负债	-	-	-	
55	递延所得税负债	-	-	-	
56	其他非流动负债	-	-	-	
57					
58	六、负债总计	474,573,274.35	474,573,274.35	-	-
59					
60	七、净资产（所有者权益）	61,721,901.72	282,753,324.69	221,031,422.97	358.11

第四部分：评估结论及其分析

一、评估结论

我们根据法律、行政法规和资产评估准则，本着独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法对青岛科达置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，经综合分析得出评估结论：

评估基准日，资产账面价值 53,629.52 万元，评估值 75,732.66 万元，评估增值 22,103.14 万元，增值率 41.21%；负债账面价值 47,457.33 万元，评估值 47,457.33 万元，无评估增减值；净资产账面价值 6,172.19 万元，评估值 28,275.33 万元，评估增值 22,103.14 万元，增值率 358.11%。各类资产评估情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

被评估单位：青岛科达置业有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	50,341.54	67,054.61	16,713.07	33.20
非流动资产	2	3,287.98	8,678.05	5,390.07	163.93
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	-	-	-	
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	2,990.72	8,659.97	5,669.25	189.56
在建工程	9	-	-	-	
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	-	
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	279.17	-	-279.17	-100.00
开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	

长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	18.08	18.08	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	53,629.52	75,732.66	22,103.14	41.21
流动负债	21	47,457.33	47,457.33	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	47,457.33	47,457.33	-	-
净资产（所有者权益）	24	6,172.19	28,275.33	22,103.14	358.11

此评估结果根据以上评估工作得出，评估结论详细情况见资产评估明细表。

二、资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

（一）列入评估范围的资产评估值比账面价值评估增值 22,103.14 万元，增值率 41.21%，其增值分析如下：

1. 流动资产评估值比账面价值增值 16,713.07 万元，增值率 33.20%，主要增值原因如下：

（1）存货-开发产品评估增值 3,702.04 万元，增值率 28.93%。主要增值原因是开发产品已全部开发完成，本次评估以不动产总价值扣减销售税费、增值税、所得税确定评估值高于账面价值所致。

（2）存货-开发成本评估增值 13,011.03 万元，增值率 38.41%。主要增值原因是本次评估按照开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值高于账面价值所致。

2. 非流动资产评估值比账面价值增值 5,390.07 万元，增值率 163.93 %，增值原因如下：

（1）房屋建筑物类资产增值额 5,597.78 万元，增值率 194.38%。主要增值原因是房地产市场价格上涨所致。

（2）设备类资产评估增值 71.47 万元，增值率 64.41%。主要增值原因如下：

车辆、电子设备技术更新速度快，其市场价格呈下降趋势，其重置价值下降幅度较大，但其经济寿命年限大于企业会计折旧年限，从而导致评估价值比账面净值有所增值。

（3）土地使用权减值 279.17 万元，减值率 100.00 %，主要原因是土地使用权纳入房屋建筑物进行评估，本次评估为零导致。

（二）总负债评估值与账面价值相比无变动额。

(三) 净资产评估值比账面价值增值 22,103.14万元, 增值率358.11%。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人：科达集团股份有限公司

统一社会信用代码：91370000164960593R

名称：科达集团股份有限公司

住所：广饶县大王经济技术开发区

法定代表人：刘锋杰

注册资本：玖亿伍仟伍佰肆拾叁万伍仟玖佰叁拾叁元整

企业类型：股份有限公司（上市）

经营期限：1993 年 12 月 17 日至**年**月**日

经营范围：柴油、汽油零售（限分支机构经营）；企业营销策划，企业形象策划，展览展示服务；设计、制作、代理、发布广告；汽车销售；计算机网络技术咨询、技术服务、技术开发、技术推广；新媒体营销服务；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）被评估单位：青岛科达置业有限公司（以下简称“青岛置业”或“公司”）

1. 工商注册登记情况

统一社会信用代码：91370211561170034G

名称：青岛科达置业有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：山东省青岛市黄岛区灵山卫街道办事处学院路 17 号

法定代表人：胡成洋

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2010 年 09 月 20 日

营业期限：2010 年 09 月 20 日至 年 月 日

经营范围：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. 公司基本情况

公司主要从事房地产开发建设。目前公司的开发项目 2 项，其中：科达·天意华苑 3#、4#号地块项目已经开发完成；待开发 5#地块项目，于 2011 年 3 月通过招拍挂出让方式取得，已办理了不动产权证，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，使用权面积为 64442 m²，评估基准日已办理了建设工程规划许可证，尚未开发。

3. 公司股权结构及变更情况

科达置业成立于 2010 年 09 月 20 日，系由科达集团股份有限公司出资组建，注册资本为人民币 5,000 万元，实收资本为 5,000 万元，持股比例 100%。

4. 近三年及评估基准日公司财务状况、经营成果

青岛科达置业有限公司 2015 年、2016 年和 2017 年财务状况及经营成果如下：

财务及经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
总资产	181,969.98	79,934.36	53,629.52
净资产	-8,063.51	3,740.93	6,172.19
项目	2015 年	2016 年	2017 年
营业收入	0.00	133,225.34	36,767.37
净利润	-6,131.41	11,804.44	2,431.26

（三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托方、经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、 关于经济行为的说明

本次评估是为了满足科达集团股份有限公司拟转让持有的青岛科达置业有限公司股权的需要，对涉及的青岛科达置业有限公司股东全部权益价值进行

评估，为该经济行为提供价值参考意见。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象为青岛科达置业有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是青岛科达置业有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估以审计后的账面价值作为评估的基础。北京天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）对列入评估范围的资产及负债进行审计并出具了“天圆全审字（2018）000037号”无保留意见审计报告。

截至评估基准日，公司资产账面价值 536,295,176.07 元，其中：流动资产 503,415,418.38 元，非流动资产 32,879,757.69 元；负债账面价值 474,573,274.35 元，全部为流动负债。具体评估范围见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	503,415,418.38
2	货币资金	18,320,896.95
3	交易性金融资产	-
4	应收票据	-
5	应收账款	-
6	预付款项	474,235.64
7	应收利息	-
8	应收股利	-
9	其他应收款	12,751,627.75
10	存货	466,691,845.98
11	一年内到期的非流动资产	-
12	其他流动资产	5,176,812.06
13		
14	二、非流动资产合计	32,879,757.69
15	可供出售金融资产	-
16	持有至到期投资	-
17	长期应收款	-
18	长期股权投资	-
19	投资性房地产	-
20	固定资产	29,907,248.26
21	在建工程	-
22	工程物资	-
23	固定资产清理	-
24	生产性生物资产	-
25	油气资产	-

26	无形资产	2,791,728.79
27	开发支出	-
28	商誉	-
29	长期待摊费用	-
30	递延所得税资产	180,780.64
31	其他非流动资产	-
32		
33	三、资产总计	536,295,176.07
35	四、流动负债合计	474,573,274.35
36	短期借款	-
37	交易性金融负债	-
38	应付票据	-
39	应付账款	196,194,690.66
40	预收款项	34,028,366.25
41	应付职工薪酬	31,033.56
42	应交税费	281,867.39
43	应付利息	-
44	应付股利	-
45	其他应付款	244,037,316.49
46	一年内到期的非流动负债	-
47	其他流动负债	-
48		
49	五、非流动负债合计	-
50	长期借款	-
51	应付债券	-
52	长期应付款	-
53	专项应付款	-
54	预计负债	-
55	递延所得税负债	-
56	其他非流动负债	-
57		
58	六、负债总计	474,573,274.35
59		
60	七、净资产（所有者权益）	61,721,901.72

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、关于评估基准日的说明

（一）本项目资产评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

（二）评估基准日是根据本次评估的特定目的，综合考虑资产规模、资产清查等基础工作量大小、预计工作所需时间、合规性等因素，由委托方确定。

(三) 本项目评估基准日为一特定会计期间的终止时点, 能够全面反映评估对象的各种资产及负债的整体情况, 同时与实际清查资产之日接近, 因此评估基准日的选取是合理的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

本次评估, 除以下事项外, 我公司不存在影响经营管理活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项、或有资产及其他或有负债等情况。

(一) 列入评估范围的房屋建筑物-会所, 建筑面积 6,456.01 平方米, 已办理了规划、建设手续, 于 2016 年 6 月 13 日在青岛市黄岛区城市建设局进行了竣工验收备案, 备案证号为“黄建竣备字第 16-266 号”。评估基准日尚未办理产权登记手续。

(二) 根据最高额抵押合同, 2017 年 7 月青岛科达置业有限公司为科达集团股份有限公司在青岛银行宁夏路支行的银行借款提供最高额抵押, 抵押合同号为 802092012 高抵字第 00020 号, 抵押金额 10,000 万元。该抵押物为待开发项目 5 号地块的土地使用权, 面积 64,442 平方米, 权证编号为鲁(2017)青岛市黄岛区不动产权第 0031419 号。

(三) 截止评估基准日, 公司有未结案的诉讼事项, 具体如下:

1、龙邦装潢股份有限公司为青岛置业进行办公室及样板房装修, 因结算及付款原因, 龙邦装潢将青岛置业诉至法院。2016 年 10 月 28 日开庭, 双方就结算额无法达成一致; 2017 年 1 月 8 日开庭, 2017 年 7 月 20 日鉴定机构出具鉴定报告, 该工程鉴定报告金额 3,301,104.72 元。公司结算金额 4,039,623.81 元, 已付款 2,975,497.13 元, 期末账面应付账款金额 1,064,126.68 元。公司账面挂账结算金额大于鉴定报告金额; 2017 年 10 月 19 日开庭, 原告对鉴定报告提出异议, 庭后鉴定机构对异议进行了回复, 目前正在等待再次开庭或判决。

2、青岛欧立华建筑保温有限公司是青岛置业天意华苑项目别墅区“甲定乙分包”保温工程施工单位, 由总包单位山东建工集团有限公司与其签订施工合同, 欧立华以索要工程款为由将青岛置业和山东建工集团有限公司诉至法院。该案已于 2018 年 1 月 24 日开庭, 第一被告山建工未到庭, 约定 2 月 7 日再次开庭。

3、青岛澳波特混凝土有限公司、中铁建工集团有限公司和青岛置业签订基于“以房顶帐”的三方《债权转让协议书》，约定：中铁建工将持有的对青岛置业的债权（工程款）4,382,574.00 元转让给澳波特，青岛置业以指定房源履行债务。该三方协议未最终履行，澳波特将青岛置业诉至黄岛区人民法院，索要 4,382,574.00 元及违约金 219,128.70 元。

2016 年 12 月 2 日黄岛区人民法院出具一审判决书，判定：青岛置业支付澳波特 4,382,574.00 元。青岛置业上诉至青岛市中院，2017 年 3 月 24 日青岛中院出具裁定书，发回重审。青岛置业追加中铁建工为本案第三人并提起反诉，2018 年 1 月 12 日，黄岛区人民法院开庭再审，正在等待判决。

4、2016 年 5 月 30 日，青岛置业与魏晓巍就科达天意华苑 8 栋 1 单元 11 层 1102 室签订的《青岛市商品房预售合同》，魏晓巍、农业银行签订《个人购房担保借款合同》，青岛置业为魏晓巍提供阶段性保证担保。合同签订后，双方办理了买卖合同备案登记，魏晓巍连续 5 个月未偿还按揭贷款且无法联系，农业银行于 2017 年 9 月 30 日依据《个人购房担保借款合同》的相关约定提前收回借款，并从青岛置业账户中直接扣划 1,079,734.32 元用于清偿魏晓巍拖欠的借款本息。2018 年 1 月 4 日，青岛置业起诉魏晓巍及其丈夫贾长生，主要诉求：解除《青岛市商品房预售合同》，返还房屋；协助青岛置业办理注销《青岛市商品房预售合同》登记备案手续；两被告共同支付青岛置业违约金 152,045.91 元；诉讼费、保全费等全部诉讼费用由两被告承担。目前正在进行涉案房屋查封工作。

双方签订的《青岛市商品房预售合同》补充条款第十三条特别约定：买受人办理完按揭手续后，如果连续三个月不能按期偿还银行按揭贷款，贷款银行要求出卖人履行还款责任，或者承担保证责任时，出卖人有权解除《商品房买卖合同》，由此产生的利息，罚息以及相关费用由买受人承担，并一次性支付出卖人总房款 10%的违约金。

六、资产负债清查情况说明

（一）核实范围

列入核实范围的资产和负债，是我公司于评估基准日 2017 年 12 月 31 日所

拥有的全部资产及相关负债，具体类型及账面金额详见评估范围。其中实物资产为存货、房屋建筑物、车辆和电子设备，分布于公司项目地及办公区域内，资产均能够正常使用。

（二）核实工作的组织

为配合本次资产评估工作，我公司成立了由财务处、设备科等部门负责人参加的工作班子，于2018年1月20日，对公司申报的全部资产和负债进行了全面核实核定登记造册，填报资产评估明细表，准备评估所需的相关资料，至1月22日基本完成核实工作。

（三）核实过程和方法

在核实过程中，对存货，查阅了建设项目审批文件、建造合同等资料，对建设项目和销售情况进行核查；对建筑物进行查看，填写《房屋评估调查表》，核实建筑结构、建筑面积、层次、高度、进深等各项技术指标，并准备了相关资料，办理产权证明文件。

对机器设备，对照设备台账逐台核实、核实设备的规格、型号、启用年月、修理记录等资料，填写了《机器设备调查表》。

对往来账款、银行存款发函询证，对其它资产和负债，对照财务会计制度进行审核。

对无形资产-土地使用权，准备了土地出让合同，土地出让金交纳凭证等资料。

（四）核实结果

通过核实，认为公司申报评估的资产、负债与账面记录一致。

七、 资料清单

我们向资产评估机构提供如下资料：

- （一）各项资产清查评估申报明细表（由评估机构出具样式）；
- （二）审计报告；
- （三）资产权属证明文件、产权证明文件；
- （四）重大合同、协议等；
- （五）资产评估委托方承诺函；
- （六）资产评估被评估单位承诺函；

- (七) 委托方营业执照复印件；
- (八) 被评估单位营业执照复印件；
- (九) 其他与评估有关的资料。

此页为资产评估说明—企业关于进行资产评估有关事项的说明专用签字盖章页，无正文)

委托方：科达集团股份有限公司（公章）



法定代表人（签章）：



二〇一八年一月二十八日

此页为资产评估说明—企业关于进行资产评估有关事项的说明专用签字盖章页，
无正文)



被评估单位：青岛科达置业有限公司（公章）

法定代表人：（签章）



二〇一八年 月 日