

**江苏双星彩塑新材料股份有限公司
拟收购宿迁市彩缘置业有限公司拥有的
办公楼房屋建筑物（土建部分）、人防工程及土地使用
权价值评估项目
评估报告**

开元评报字[2017]499号



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一七年九月三十日

目 录

资产评估师声明	2
摘 要	3
一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	21
评 估 报 告 附 件	23

资产评估师声明

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

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有者申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告及其评估结论是委托方和相关当事方的责任。

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

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的假设和限定条件的限制；我们认为本评估报告中载明的假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生较大变化时，我们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。评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估报告中的评估结论是在评估假设和限制条件下，为本评估报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的价值参考意见。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告和评估结论，不应当将评估结论视为是对评估对象可实现价格的保证。因使用不当造成的后果与签署本报告的资产评估师及所在机构无关。

七、我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用其他机构或专家的工作成果。

江苏双星彩塑新材料股份有限公司
拟收购宿迁市彩缘置业有限公司拥有的
办公楼房屋建筑物（土建部分）、人防工程及土地使用
权价值评估项目
评估报告

摘 要

开元评报字[2017]499号

江苏双星彩塑新材料股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据《资产评估法》等有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用重置成本法和市场法对贵公司拟收购宿迁市彩缘置业有限公司拥有的位于宿迁市湖滨新城水杉路、金桂路的办公楼房屋建筑物（土建部分）、人防工程及土地使用权在2017年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、 评估目的

江苏双星彩塑新材料股份有限公司拟收购宿迁市彩缘置业有限公司拥有的办公楼房屋建筑物（土建部分）、人防工程及土地使用权价值，本次评估的目的是为其提供评估对象的市场价值参考依据。

二、 评估对象和范围

本次评估的对象为办公楼房屋建筑物（土建部分）、人防工程和土地使用权资产，评估范围为位于宿迁骆马湖外向型农业示范区金桂路以北的办公楼房屋建筑物（土建部分）、人防工程及土地使用权，办公楼房屋建筑物由宿迁市彩缘置业有限公司投资建设，详细情况如下：

建筑物名称	总层数	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
公寓式办公楼	20	框架	2016年1月	35,248.08
连廊	1	框架	2016年1月	214.65
人防工程	1	钢混	2016年1月	2,890.19

以上房屋建筑物，截至评估基准日已验收合格，产权证尚在办理之中，办公楼部分装修，外墙玻璃幕墙，钢混框架结构。

人防工程建筑总面积约7,470.13平方米,其中办公楼所附属人防工程建筑面积,根据宿迁市规划局总平面定位图确定的各种类型房屋建筑物面积占总建筑面积的比例进行的分摊。

委估土地使用权一宗,根据“宿国用(2013)第8945号”土地使用权证记载,总面积为30,772.00平方米,土地用途为“住宿餐饮、商务金融、城镇住宅”,商业用地使用权终止日期为2052年12月16日;居住用地使用权终止日期为2082年12月16日。土地位于湖滨新区晓店镇湖滨居委会,东至规划支路,西至规划支路,南至金桂路,北至空地。该整块地形呈较规则的几何形状,宗地实际开发程度为宗地外通路、通电、通信、通上水、通下水,商服用地、周围商业聚集度一般,交通等配套一般。

截至评估基准日,委估土地证载用途为多种,尚未分开办理土地使用权证,其各项用途的土地使用权面积系根据宿迁市规划局总平面定位图确定的各种类型房屋建筑物面积占总建筑面积的比例进行的分摊。本次评估中,办公楼用途的土地面积以产权持有者按建筑面积分摊后申报面积为11,905.69平方米,土地使用权终止日期为2052年12月16日。

三、价值类型

本评估报告的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本评估报告的评估基准日为2017年8月31日。

五、评估方法

本次对于办公楼房屋建筑物(土建部分)、人防工程采用重置成本法、土地使用权采用市场法进行评估。

六、评估结论

截至评估基准日2017年8月31日,委估办公楼房屋建筑物(土建部分)、人防工程及土地使用权的评估值合计10,874.70万元(大写:壹亿零捌佰柒拾肆万柒仟元整),具体明细表如下:

资产评估结果明细表

科目名称	评估价值(单位:万元)	
	原值	净值
固定资产—房屋建筑物(办公楼)	6,238.90	5,989.34

科目名称	评估价值（单位：万元）	
	原值	净值
固定资产——房屋建筑物（连廊）	26.4	25.34
固定资产——人防工程	3,569.40	3,426.62
固定资产——土地	1,433.40	1,433.40
固定资产合计	11,268.10	10,874.70

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

（二）权属资料不全面或可能存在瑕疵的情形

截至评估基准日，委估房产暂未办理权属证书，产权持有者承诺委估资产为宿迁市彩缘置业有限公司所有，如因产权问题发生纠纷，所有责任由宿迁市彩缘置业有限公司承担。本次评估中，未取得产权证的房产面积以产权持有者根据宿迁市诚信房地产测绘有限公司出具的测绘报告申报数为准，如产证面积与本次评估面积有差异，应按产证证载测绘面积调整本次评估结果。本次评估未考虑权证取得过程中产生的费用

截至评估基准日，委估土地证载用途为多种，尚未分开办理土地使用权证，其各项用途的土地使用权面积系根据宿迁市规划局总平面定位图确定的各种类型房屋建筑物面积占总建筑面积的比例进行的分摊。本次评估中，各种用途的土地面积以产权持有者按建筑面积分摊后申报，如分开办理土地使用权证后证载面积与本次评估面积有差异，应按实际证载面积调整本次评估结果。

在评估过程中，评估人员未考虑委估土地抵押、查封、担保、租赁、所欠负的债务以及该等资产出售时所应承担的费用和税项等可能影响其价值的相关方面，也未考虑该等资产重估增值额的纳税影响对其评估值的影响。

（三）评估程序受到限制的情况

无。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象

的关系

无。

（七）其他

委估办公楼房屋建筑物均完成硬装修，其装修款项委托方承诺全部由其支付，并明确其装修部分，不纳入本次评估范围，本次评估结果中未测算其装修价值。

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

八、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2017 年 9 月 30 日。

以上内容摘要评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

江苏双星彩塑新材料股份有限公司
拟收购宿迁市彩缘置业有限公司拥有的
办公楼房屋建筑物（土建部分）、人防工程及土地使用
权价值评估项目
评 估 报 告

开元评报字[2017]499号

江苏双星彩塑新材料股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据《资产评估法》等有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用重置成本法和市场法对江苏双星彩塑新材料股份有限公司拟收购宿迁市彩缘置业有限公司拥有的办公楼房屋建筑物（土建部分）、人防工程及土地使用权资产在基准日 2017 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一）、委托方基本情况

企业名称：江苏双星彩塑新材料股份有限公司

注册地址：宿迁市宿豫区彩塑工业园区井头街1号

企业性质：股份有限公司（上市）

股票代码：002585.SZ

法定代表人：吴培服

注册资本：71732.764200万人民币

成立日期：1997年12月24日

营业期限：1997年12月24日至不约定期限

经营范围：光电新材料、光学膜、太阳能电池背材膜、聚酯电容膜、聚酯工业基材生产、销售；高分子复合材料技术研发；包装材料生产；化工材料（除危险化学品）销售；包装装潢印刷品印刷、其他印刷品印刷（印刷经营许可证有效期至2018年3月31日）；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务。（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）、产权持有者基本情况

企业名称：宿迁市彩缘置业有限公司

住 所：宿迁市湖滨新区金桂路 108 号

法定代表人：陆敬荣

注册资金：14418.00 万人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2007 年 09 月 07 日

经营范围：投资管理，投资咨询服务，房地产开发经营。（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）

（三）委托方及产权持有单位概况

委托方控股股东系产权持有单位股东。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书约定的其他评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位，具体为产权持有者、国家法律法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

江苏双星彩塑新材料股份有限公司拟收购宿迁市彩缘置业有限公司拥有的办公楼房屋建筑物（土建部分）、人防工程及土地使用权资产提供相关资产于评估基准日市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象和评估范围

本次评估的对象为办公楼房屋建筑物（土建部分）、人防工程和土地使用权资产，评估范围为位于宿迁骆马湖外向型农业示范区金桂路以北的办公楼房屋建筑物（土建部分）、人防工程及土地使用权，办公楼房屋建筑物由宿迁市彩缘置业有限公司投资建设，详细情况如下：

建筑物名称	总层数	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
公寓式办公楼	20	框架	2016 年 1 月	35,248.08
连廊	1	框架	2016 年 1 月	214.65
人防工程	1	钢混	2016 年 1 月	2,890.19

以上房屋建筑物，截至评估基准日已验收合格，产权证尚在办理之中，办公楼部分装修，外墙玻璃幕墙，钢混框架结构。

人防工程建筑总面积约 7,470.13 平方米，其中办公楼所附属人防工程建筑面积，

根据宿迁市规划局总平面定位图确定的各种类型房屋建筑物面积占总建筑面积的比例进行的分摊。

涉及委估土地使用权一宗，根据“宿国用（2013）第 8945 号”土地使用权证记载，总面积为 30,772.00 平方米，土地用途为“住宿餐饮、商务金融、城镇住宅”，使用权终止日期分别为 2052 年 12 月 16 日；2082 年 12 月 16 日。土地位于骆马湖总部经济集聚区内，东至规划支路，西至规划支路，南至金桂路，北至空地。该整块地形呈较规则的几何形状，宗地实际开发程度为宗地外通路、通电、通信、通上水、通下水，商服用地、周围商业聚集度一般，交通等配套一般。

根据宿迁市规划局总平面定位图，办公楼及裙房建筑面积 35248.08 平方米；酒店及裙房建筑面积 35418.56 平方米；公寓楼建筑面积 20883.92 平方米，本次在规划总平面定位图基础上，按同比例分摊土地面积，其详细土地面积如下：

土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	终止日期	面积 (m ²)
宿国用（2013）第 6945 号	湖滨新区晓店镇湖滨居委会	2012 年 12 月 15 日	办公	2052 年 12 月 16 日	11,905.69

2、评估对象状况描述

(1) 评估对象位置

评估对象为宿迁市湖滨新城水杉路、金桂路的双星公寓办公楼，其坐落四至为：东至规划支路，西至规划支路，南至金桂路，北至空地。

(2) 建筑物状况

办公楼总层数 20 层，层高约 4 米，钢混框架结构，外墙玻璃幕墙，建成于 2016 年 1 月，测绘建筑面积 35,248.08 平方米，钢筋砼独立基础，现浇钢筋混凝土框架，内墙面砖或涂料、外墙玻璃幕墙，钢制防火门，地面面砖；配有照明、给排水、动力、空调、新风及消防设施，建筑物设计规范，施工质量较高。房屋目前已使用约 1 年多，其外观及结构均完好，处于正常使用状态，截至现场勘查日，已竣工验收，尚未办理产证。

(3) 土地状况

评估对象所座落的土地：根据“宿国用（2013）第 8945 号”土地使用权证记载，总面积为 30,772.00 平方米，土地用途为“住宿餐饮、商务金融、城镇住宅”，使用权终止日期分别为 2052 年 12 月 16 日；2082 年 12 月 16 日。土地位于骆马湖总部经济集聚区内，东至规划支路，西至规划支路，南至金桂路，北至空地。该整块地形呈较规则的几何形状，宗地实际开发程度为宗地外通路、通电、通信、通上水、通下水，

商服用地、周围商业聚集度一般，交通等配套一般。

根据宿迁市规划局总平面定位图，办公楼及裙房建筑面积 35248.08 平方米；酒店及裙房建筑面积 35418.56 平方米；公寓楼建筑面积 20883.92 平方米，本次在规划总平面定位图基础上，按同比例分摊土地面积，其明细如下：

土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	终止日期	面积 (m ²)
宿国用(2013)第 6945 号	湖滨新区晓店镇湖滨居委会	2012 年 12 月 15 日	办公	2052 年 12 月 16 日	11,905.69

4、房地产价格影响因素

(1) 区域因素

1) 地理位置与行政区划

宿迁，江苏省省辖市，位于江苏省北部、地处长江三角洲地区，是长三角城市群成员城市，也是沿东陇海线经济带、沿海经济带、沿江经济带的交叉辐射区，淮海经济区核心区八大城市之一。

2014 年以后至今，宿迁辖沭阳、泗阳、泗洪县和宿豫区、宿城区、湖滨新区、洋河新区、宿迁经济技术开发区、宿迁软件与服务外包产业园和苏州宿迁工业园区。有 96 个乡（镇）和 18 个街道办事处，其中建制镇 75 个，村委会 965 个、居委会 477 个。

宿迁是江苏省最年轻的地级市，位列中国地级以上城市百强。人均地区生产总值 7000 美元，达到中上等收入国家（地区）水平，2016 年宿迁实现地区生产总值（GDP）为 2351.12 亿元。

2) 宿迁市经济状况

2016 年，宿迁实现地区生产总值 2351.12 亿元，比上年增长 9.1%，比全省增速快 1.3 个百分点。其中第一产业增加值 275.23 亿元，增长 2.0%；第二产业增加值 1140.37 亿元，增长 10.1%；第三产业增加值 935.52 亿元，增长 10.2%。人均 GDP 达 48309 元，按平均汇率达 7275 美元。全市 16 项主要指标中有九项指标增速位居全省前三。其中三项指标增速居全省第一，即规模以上工业增加值、工业用电量和实际使用外资；三项指标增速居全省第二，即社会消费品零售额、一般公共预算收入和金融机构人民币各项存款余额；三项指标增速居全省第三，即全体居民人均可支配收入，城镇居民人均可支配收入和农村居民人均可支配收入。

3) 区域特色

2016 年，宿迁成功举办中国“互联网+创业”大会、第四届中国淘宝村高峰论坛，

获批江苏省跨境电子商务试点城市，创建全国网络市场监管与服务示范区。2016年居民消费价格总水平（CPI）比上年上涨2.0%，比上年涨幅提高0.4个百分点。

（2）个别因素

依据委托方提供的资料和评估人员的现场勘察，对影响委估房地产的个别因素描述如下：

1) 结构：评估对象为框架结构，建筑质量较好。

2) 用途：用途影响房地产的市场价格，评估对象法律用途分别为办公、商业、居住。

3) 公共设施条件：一般。

4) 临路状况：紧邻金桂路。

5) 室内基础设施配套：通电、通上水、通下水、通讯。

6) 楼层：1至20层。

（3）房地产市场分析

2017年1-7月份，全国房地产开发投资59761亿元，同比名义增长7.9%，增速比1-6月份回落0.6个百分点。其中，住宅投资40683亿元，增长10.0%，增速回落0.2个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为68.1%。

1-7月份，东部地区房地产开发投资32069亿元，同比增长8.5%，增速比1-6月份提高0.1个百分点；中部地区投资12612亿元，增长13.8%，增速回落2.2个百分点；西部地区投资12901亿元，增长5.1%，增速回落1.7个百分点；东北地区投资2179亿元，下降11.3%，降幅收窄2.7个百分点。

1-7月份，房地产开发企业房屋施工面积707313万平方米，同比增长3.2%，增速比1-6月份回落0.2个百分点。其中，住宅施工面积483145万平方米，增长2.8%。房屋新开工面积100371万平方米，增长8.0%，增速回落2.6个百分点。其中，住宅新开工面积71746万平方米，增长11.9%。房屋竣工面积47021万平方米，增长2.4%，增速回落2.6个百分点。其中，住宅竣工面积33543万平方米，下降0.7%。

1-7月份，房地产开发企业土地购置面积12410万平方米，同比增长11.1%，增速比1-6月份提高2.3个百分点；土地成交价款5428亿元，增长41.0%，增速提高2.5个百分点。

1-7月份，房地产开发企业到位资金87664亿元，同比增长9.7%，增速比1-6月份回落1.5个百分点。其中，国内贷款15094亿元，增长19.8%；利用外资112亿元，增长20.6%；自筹资金27340亿元，下降1.9%；其他资金45118亿元，增长14.8%。在其他资金中，定金及预收款26937亿元，增长20.7%；个人按揭贷款13852亿元，

增长 4.1%。

5、委估房地产权益状况

(1) 房屋权利状况

委估房屋建筑物均属于宿迁市彩缘置业有限公司投资建设，详细情况如下：

建筑物名称	总层数	结构	建成	建筑面积 (m ²)	详细地址	占用土地 权证号	用途	层数
			年月					
办公楼	20	框架	2016年1月	35,248.08	湖滨新区 晓店镇湖 滨居委会	宿国用 (2013) 第 6945 号	商业	20
连廊	1	框架	2016年1月	214.65	湖滨新区 晓店镇湖 滨居委会	宿国用 (2013) 第 6945 号	商业	1
人防（办公楼）	1	钢混	2016年1月	2,890.19	湖滨新区 晓店镇湖 滨居委会	宿国用 (2013) 第 6945 号	商业	1

(2) 土地使用权状况

委估土地使用权一宗，根据“宿国用（2013）第 8945 号”土地使用权证记载，总面积为 30,772.00 平方米，土地用途为“住宿餐饮、商务金融、城镇住宅”，使用权终止日期分别为 2052 年 12 月 16 日；2082 年 12 月 16 日。证载权利人为：宿迁市彩缘置业有限公司。

根据宿迁市规划局总平面定位图，公寓式办公楼及裙房建筑面积 35248.08 平方米；酒店及裙房建筑面积 35418.56 平方米；公寓楼建筑面积 20883.92 平方米，本次在规划总平面定位图基础上，按同比例分摊土地面积，其明细如下：

土地权证编号	土地位置	取得日期	土地 用途	终止日期	面积 (m ²)
宿国用（2013） 第 6945 号	湖滨新区晓店镇湖滨居 委会	2012 年 12 月 15 日	办公	2052 年 12 月 16 日	11,905.69

(3) 他项权利状况及权利限制情况

无。

四、价值类型及定义

1、价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）。评估人员与委托方充分沟通后，

根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义：本评估报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

3、选择价值类型的理由：从评估目的看，本次评估的目的是为江苏双星彩塑新材料股份有限公司拟收购宿迁市彩缘置业有限公司拥有的办公楼房屋建筑物（土建部分）、人防工程及土地使用权资产市场价值参考依据，按市场价值类型评估能客观、公允地反映评估基准日委估资产价值量；从价值类型的选择与评估假设的相关性看，本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看，当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2017 年 8 月 31 日，该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟实施的经济行为更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

经与委托方充分沟通并最终由委托方选取上述日期为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、委托方与本公司签订的资产评估业务约定书；

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国公司法》（2014 年修订，2014 年 3 月 1 日起实施）

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

5、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国第 62 号主席令，2007 年 10 月 1 日起执行）；

6、其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》；

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》；

3、《资产评估职业道德准则—独立性》；

4、《资产评估准则——评估报告》；

5、《资产评估准则——评估程序》；

6、《资产评估准则——不动产》；

7、《资产评估准则——工作底稿》；

8、《资产评估准则——业务约定书》；

9、《资产评估价值类型指导意见》；

10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

11、国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

12、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；

13、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）；

（四）资产权属等相关依据

1、产权持有者的营业执照等；

2、产权持有者提供的《建设用地规划许可证》、《建设用地工程规划许可证》、《土地使用权证》、《国有土地使用权出让合同》；

3、其他评估相关资料。

（五）评估取价依据

1. 宿迁市有关房地产的法规、文件；

2. 估价人员实地勘查调查资料；
3. 评估人员调查、收集的房屋交易案例等相关资料。

七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》和有关评估准则基本评估方法包括市场法、收益法和成本法。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的方法进行评估。考虑到评估对象为拟用于增资，本次采用重置成本法对房屋建筑物进行评估，对土地使用权采用市场比较法进行评估。

（一）房屋建筑物

重置成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

其房屋建筑物评估公式为：

评估净值 = 评估原值 × 成新率

评估原值 = 建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 + 开发利润

①建安工程造价的估算

根据对评估对象的现场勘查情况，结合产权持有单位提供的工程建设资料及宿迁市建设工程价格、工程造价信息，确定建安工程造价。

②前期及其他费用的估算

对于一般房屋建筑物，根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。

③资金成本

根据基准日贷款利率和委估建筑物的合理建设工期，确定资金成本。

贷款利率：根据《全国统一建设工程工期定额》（2000），结合此次企业申报的建筑物特点，取各建筑物的合理建筑工期确定贷款年利率，在评估基准日执行的贷款基准利率如下表：

时间	年利率%
一年以内（含一年）	4.35
一年至三年（含三年）	4.75

其估算公式为：

资金成本 = (建安工程综合造价 + 前期及其他费用) × [(1 + 利率)ⁿ / 2 - 1]

④开发利润

根据房地产开发行业平均利润水平，考虑开发利润。

⑤成新率的估算

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及现实使用状态综合确定估计对象成新率，本次评估年限法估算委估房屋建筑物的成新率估算公式如下：

使用年限法成新率 = (建筑物经济耐用年限 - 建筑物已使用年限) / 建筑物经济耐用年限 × 100% 或 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

根据评估人员实地查看估价对象的状况，综合确定估价对象的成新率。

(二) 土地使用权

根据“城镇土地估价规程”，土地价格评估的基本估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。目前宿迁市采用招拍挂形式出让的用地案例较多，能够找到可比较案例，故可采用市场比较法；同时区域类似用地出租及开发案例较少，未有较为公允的市场收益价格，故不宜采用收益还原法、剩余法；评估对象区域开发费用等相关资料较难取得，故不宜采用成本逼近法进行评估。本次评估目的非课税，故亦不宜采用基准地价修正法。评估人员通过现场查勘，以及对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，对委估宗地采用市场比较法测算评定土地价格。

市场比较法是在市场上选择若干相同或近似的物业作为参照物，针对各项价值影响因素，将委估物业分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，在综合分析各项调整结果，用以确定委估物业评估值的一种方法。

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

式中：

V ——待估宗地价格

VB ——可比实例价格

A ——交易情况修正系数

B ——期日修正系数

C ——区域修正系数

D ——个别修正系数

E ——年期修正系数

八、评估程序实施过程和情况

整体评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、明确评估项目基本事项、编制评估计划

接受项目委托后，与委托方沟通、了解评估项目基本项目，拟定评估工作方案和制定评估计划。

2、提供资料清单

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，资产评估申报表等样表，要求产权持有者进行评估准备工作。

3、准备评估资料

与产权持有者相关工作人员联系，准备评估所需要的资料。

（二）现场评估阶段

1、审阅核对资料

对产权持有者提供申报资料进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

2、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实，对重要资产进行详细勘查、并做好记录。

3、确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点，确定评估的具体模型及方法。

4、评定估算

根据确定的评估途径及方法，对评估对象评估结果进行测算，并起草相关评估说明。

（三）评定汇总阶段

根据初步工作结果进行汇总、分析，对评估结果进行必要调整、修正和完善，确定资产初步评估结论，并起草评估报告书，提交公司内部复核。

（四）提交评估报告书

在完成上述工作的基础上，并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见，在充分考虑有关意见后，按本公司内部三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对，最后出具正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、环境等情况继续使用。

（二）特殊假设

1.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，产权持有单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响，假设产权持有单位完全遵守所有有关的法律法规。

2.假设有关信贷利率、税赋基准及税率和政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设产权持有单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。并假设能保持现有的管理、业务团队的相对稳定，或变化后的管理、业务团队对公司经营管理无重大影响。

4.假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5.假设产权持有单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

6.假设各类固定资产的经济寿命为机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》制定的标准。

7.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对标的资产造成重大不利影响。

8.假设委估房屋建筑物全部装修完成，达到持续可使用状态。

（二）上述评估假设对评估结论的影响

上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

1、评估结论

截至评估基准日 2017 年 8 月 31 日，委估办公楼房屋建筑物（土建部分）、人防工程及土地使用权的评估值合计 10,874.70 万元（大写：壹亿零捌佰柒拾肆万柒仟元整），具体明细表如下：

资产评估结果明细表

科目名称	评估价值（单位：万元）	
	原值	净值
固定资产—房屋建筑物（办公楼）	6,238.90	5,989.34
固定资产——房屋建筑物（连廊）	26.4	25.34
固定资产——人防工程	3,569.40	3,426.62
固定资产—土地	1,433.40	1,433.40
固定资产合计	11,268.10	10,874.70

2、评估结论成立的条件

(1) 评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状态。

(2) 本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的委估资产于评估基准日市场价值的参考意见。

(3) 本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- ①过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- ②特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- ③评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。
- ④如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。
- ⑤评估增值额的纳税对评估结论的影响。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市

场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

(4)委托方应确知评估机构及其评估师并不是鉴定环境危害和环境合规性要求对评估对象所包含的资产产生影响的专家。因此，评估机构及其评估师对以下事项没有义务也不承担责任：未能就环境因素对评估对象及其所包含的资产的价值产生的影响作出鉴定（包括因环境污染引起的损失、对任何违反环境保护法律所引起的损失或因避免、清除某种环境危害的发生而引起的费用）。即本评估报告的评估结论是依据在没有任何可能导致评估对象价值受损的环境污染危害存在的假设前提下得出的。

3、评估结论的效力

(1)本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(2)本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属资料不全面或可能存在瑕疵的情形

截至评估基准日，委估房产暂未办理权属证书，产权持有者承诺委估资产为宿迁市彩缘置业有限公司所有，如因产权问题发生纠纷，所有责任由宿迁市彩缘置业有限公司承担。本次评估中，未取得产权证的房产面积以产权持有者根据宿迁市诚信房地产测绘有限公司出具的测绘报告申报数为准，如产证面积与本次评估面积有差异，应按产证证载测绘面积调整本次评估结果。本次评估未考虑权证取得过程中产生的费用

截至评估基准日，委估土地证载用途为多种，尚未分开办理土地使用权证，其各项用途的土地使用权面积系根据宿迁市规划局总平面定位图确定的各种类型房屋建筑物面积占总建筑面积的比例进行的分摊。本次评估中，各种用途的土地面积以产权持有者按建筑面积分摊后申报，如分开办理土地使用权证后证载面积与本次评估面积有差异，应按实际证载面积调整本次评估结果。

在评估过程中，评估人员未考虑委估土地抵押、查封、担保、租赁、所欠负的债务以及该等资产出售时所应承担的费用和税项等可能影响其价值的相关方面，也未考虑该等资产重估增值额的纳税影响对其评估值的影响。

（三）评估程序受到限制的情况

无。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（七）其他

委估房屋建筑物已完成硬装修，其装修款项委托方承诺全部由其支付，并明确其装修部分，不纳入本次评估范围，本次评估结果中未测算其装修价值。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

（二）本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告，本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

（三）本评估报告书的使用权归委托方所有；若未征得评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算；评估目的在评估基准日后的一年内实现时，能以评估结果作为底价或作价依据（还需结合评估基准日的期后事项进行调整），超过一年，须重新进行评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

十三、评估报告日

评估报告日是最终专业意见形成日，本评估报告日为2017年9月30日。

<此页无正文>



中国●北京

资产评估师:  许洁
11150041

资产评估师:  张国民
43000084

二〇一七年九月三十日

评 估 报 告 附 件

- 1、资产评估结果明细表；
- 2、委托方及产权持有者承诺函；
- 3、委托方及产权持有者的营业执照（复印件）；
- 4、评估对象《土地使用权证》、《土地出让合同》；
- 5、资产评估机构资格证书；
- 6、资产评估机构营业执照；
- 7、签字资产评估师的资格证书。