

**北京中天华资产评估有限责任公司**  
**关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》**  
**（163540 号）之核查报告**

中国证券监督管理委员会：

贵会《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（163540 号）已收悉。北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“中天华评估”、“评估机构”）已会同申请人和相关中介机构对该反馈意见提出的问题进行落实，现予以答复，请审核。

问题 15. 申请材料显示，本次交易拟置出的其他应收款中，置出牡丹江集团的其他应收款账面价值 22,713.28 万元，坏账准备 7,085.60 万元，评估金额为 15,627.69 万元；置出上海地产的其他应收款账面价值 6,724.75 万元，坏账准备 188.25 万元，评估金额为 6,536.50 万元。同时本次交易中，牡丹江集团和上海地产 100% 股权均在置出资产范围内。请你公司：1) 补充披露上述其他应收款在编制本次交易置出资产模拟报表时的会计处理方法，相关坏账准备是否进行抵销。2) 补充披露本次交易置出资产中关于牡丹江集团和上海地产的具体评估情况。3) 结合前述牡丹江集团和上海地产的具体评估情况，进一步补充披露上述其他应收款评估金额是否考虑坏账准备的影响，是否可能造成本次交易置出资产评估金额低估。4) 补充披露本次交易置出资产中是否存在其他关联方往来款项，在评估中是否考虑坏账准备的影响，是否存在潜在低估本次交易置出资产评估金额的情况。请独立财务顾问、会计师和评估师核查并发表明确意见。

### 一、问题答复

(一) 补充披露本次交易置出资产中关于牡丹江集团和上海地产的具体评估情况。

#### 1、牡丹江集团具体评估情况

单位：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%
1	流动资产	14,921.25	14,927.27	6.02	0.04
2	非流动资产	18,622.98	22,330.02	3,707.04	19.91
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	长期股权投资	-	-	-	-
5	投资性房地产	-	-	-	-
6	固定资产	10,253.83	7,480.46	-2,773.37	-27.05
7	在建工程	8,091.04	8,091.04	-	-
8	无形资产	117.08	6,597.49	6,480.41	5,535.03
9	长期待摊费用	161.03	161.03	-	-
10	资产总计	33,544.23	37,257.29	3,713.06	11.07
11	流动负债	36,117.88	36,117.88	-	-
12	非流动负债	8,225.00	8,225.00	-	-
13	负债合计	44,342.88	44,342.88	-	-
14	净资产（所有者权益）	-10,798.65	-7,085.59	3,713.06	34.38

各项资产、负债评估值较账面价值增减值的主要原因是：

(1) 流动资产增值的主要原因是对于存货中的产成品按销售价格扣除各项税费后进行评估，另一方面原材料中的鱼在养殖了两年后长大，预计总重量有所增加。上述原因造成流动资产评估增值。

(2) 机器设备类主要减值原因为：

①机器设备：企业申报资产账面值包含进项税，评估基准日已经实行营改增，评估原值不含进项税，造成评估原值减值；评估师采用的设备经济寿命年限长于企业的折旧年限，造成设备评估净值增值；

②车辆：评估原值减值的主要原因是车辆市场的日趋成熟，竞争较为激烈，市场价格呈逐年下降的趋势。故评估原值减值；评估净值增值的主要原因是：企业采用的折旧年限小于评估所有的经济寿命使用年限，评估净值增值。

③电子设备：评估原值减值的主要原因是该类设备的技术更新较快，市场价格下降较快；部分购置较早的设备采用了市场法评估。故评估原值减值；评估净值增值的主要原因是：企业采用的折旧年限小于评估所有的经济寿命使用年限，评估净值增值。

(3) 房屋建（构）筑物评估减值原因是湖上员工宿舍的账面值中包含土地费，此次评估将土地单独评估，是评估原值、净值减值较大的原因。另一方面，无证房产账面值包含所占用土地的平整费用，且因当时施工期较长、借款利率较高，入账的资金成本较高，而评估时按照客观施工周期和基准日利率计算资金成本，造成评估减值。

(4) 无形资产—土地使用权评估增值，一方面由于存在将账面值在房产的土地单独评估，形成增值；另一方面，将民宿所占用土地发生的拆迁费用计入土地取得费，形成评估增值。

## 2、上海地产具体评估情况

单位：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%
1 流动资产	3,192.98	3,970.48	777.50	24.35
2 非流动资产	1,372.65	7,831.29	6,458.64	470.52
3 其中：长期股权投资	33.81	51.32	17.51	51.79
4 投资性房地产	1,331.53	7,728.03	6,396.50	480.39
5 固定资产	7.31	51.94	44.63	610.53
6 资产总计	4,565.63	11,801.77	7,236.14	158.49
7 流动负债	7,522.45	7,522.45	-	-

8	非流动负债	-	-	-	
9	负债合计	7,522.45	7,522.45	-	-
10	净资产（所有者权益）	-2,956.82	4,279.32	7,236.14	244.73

各项资产、负债评估值较账面价值增值的主要原因是：

（1）流动资产增值主要是存货开发产品按正常销售价格扣除相关费用、税收及合理利润评估形成增值。

（2）长期投资增值主要是对长期股权投资单位上海海上明珠物业公司股权进行整体评估，以整体评估的股权价值乘持股比例确定评估值形成增值。

（3）投资性房地产增值主要是由于账面价值为实际建造成本，近几年房地产市场价格涨幅较大所致。

（4）固定资产增值原因为：

①车辆评估增值主要是因为企业所采用的折旧年限低于车辆的经济寿命年限，且上海单位非营业性客车车牌价从 2008 年至今发生了较大幅度上涨；

②电子设备评估减值主要是因为近年电子设备更新换代速度较快，市场价格整体呈快速下降趋势，导致该类资产的原值、净值评估后均减值。

**（二）结合前述牡丹江集团和上海地产的具体评估情况，进一步补充披露上述其他应收款评估金额是否考虑坏账准备的影响，是否可能造成本次交易置出资产评估金额低估。**

重组报告书中，置出牡丹江集团的其他应收款账面价值 22,713.28 万元系账面余额，扣减坏账准备 7,085.60 万元后，账面净值为 15,627.69 万元，评估金额为 15,627.69 万元；珠江控股对牡丹江集团的持股比例为 100%，中天华评估对牡丹江集团进行了整体评估，股东全部权益评估值为-7,085.59 万元，因此珠江控股对牡丹江集团的其他应收款中有 7,085.59 万元具有不可回收性，账面对该笔款项计提了坏账准备 7,085.59 万元，评估时对该笔款项计提了评估风险损失 7,085.59 万元，评估金额考虑了坏账准备的影响，不存在造成本次交易置出资产评估金额低估的情形。

重组报告书中，置出上海地产的其他应收款账面价值 6,724.75 万元系账面余额，扣减坏账准备 188.25 万元后，账面净值为 6,536.50 万元，评估金额为 6,536.50 万元。珠江控股账面对上海地产的其他应收款根据个别认定方法计提了坏账准备 188.25 万元，2002 年珠江控股将与上海地产的关联方往来计提坏账 1,200 万元，2006 年补提 195.86 万元，2013 年、2014 年因上海地产还款，冲回坏账准备 1,207.61 万元，坏账准备余额 188.25 万元。2014、2015 年珠江控股对上海地产的其他应收款余额新增 6,536.50 万元，新增款项尚未计提坏账准备。考虑珠江控股对上海地产的其他应收款中有 188.25 万元为 2002 年以前形成，形成年限已长，企业对其款项性质已无法核实，有确凿证据表明收回可能性不大，评估时按审定后坏账准备计提了评估风险损失 188.25 万元，评估金额考虑了坏账准备的影响，不存

在造成本次交易置出资产评估金额低估的情形。

(三) 补充披露本次交易置出资产中是否存在其他关联方往来款项，在评估中是否考虑坏账准备的影响，是否存在潜在低估本次交易置出资产评估金额的情况。

除牡丹江集团、上海地产的往来款项之外，本次交易置出资产中存在其他关联方往来款项，已确认其他应收款，具体情况如下：

单位：万元

结算单位	账面原值	坏账准备	账面净值	评估净值
珠江物业	0.82	-	0.82	0.82
河北地产	4,510.73	2,273.23	2,237.51	2,237.51
九罇文化	300.00	152.85	147.15	147.15

其中珠江控股对珠江物业的持股比例为 98%，中天华评估对珠江物业进行了整体评估，股东全部权益评估值为 1,433.01 万元，因此珠江控股对珠江物业的其他应收款能全额收回，账面未对该笔款项计提坏账准备，评估时也未对该笔款项计提评估风险损失，不存在造成本次交易置出资产评估金额低估的情形。

珠江控股对河北地产的持股比例为 51%，中天华评估对河北地产进行了整体评估，股东全部权益评估值为-4,457.31 万元，因此珠江控股对河北地产的其他应收款中有  $4,457.31 \times 51\% = 2,273.23$  万元具有不可回收性，账面对该笔款项计提了坏账准备 2,273.23 万元，评估时对该笔款项计提了评估风险损失 2,273.23 万元，评估金额考虑了坏账准备的影响，不存在造成本次交易置出资产评估金额低估的情形。

珠江控股对九罇文化的持股比例为 100%，中天华评估对九罇文化进行了整体评估，股东全部权益评估值为-152.85 万元，因此珠江控股对九罇文化的其他应收款中有 152.85 万元具有不可回收性，账面对该笔款项计提了坏账准备 152.85 万元，评估时对该笔款项计提了评估风险损失 152.85 万元，评估金额考虑了坏账准备的影响，不存在造成本次交易置出资产评估金额低估的情形。

## 二、评估师核查意见

经核查，中天华评估认为：本次交易置出资产中关联方往来款项，在评估中已考虑坏账准备的影响，不存在潜在低估本次交易置出资产评估金额的情况。

问题 17. 请你公司：1) 补充披露本次交易置出资产中存货和投资性房地产市场法评估的所采用的具体参数和可比交易的情况，并结合目前房地产行业的政策环境、市场环境和置出资产的实际情况，补充披露本次评估中相关参数选取的可比性。2) 结合上述存货和投资性房地产的性质、用途、地段、地理位置、建成时间、交易时间、规模等方面，补充披露与所选可比对象之间的可比性。3) 补充披露本次交易置出资产中上海地产等被投资单位涉及房地产业务的评估参数选取和评估结论。4) 结合上述项目，进一步补充披露本次交易置出资产评估作价的公允性。请财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

## 一、问题答复

(一) 补充披露本次交易置出资产中存货和投资性房地产市场法评估的所采用的具体参数和可比交易的情况，并结合目前房地产行业的政策环境、市场环境和置出资产的实际情况，补充披露本次评估中相关参数选取的可比性。

### 1、存货评估所采用的具体参数和可比交易情况

存货的评估采用市场比较法，是将委估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产交易的已知价格作适当的修正，以此估算委估房地产价值的方法。实行中根据替代原则，将委估房地产设定在同一市场中，与具有相同使用价值、区域环境相似，且已经发生了交易的三个类似房地产交易实例加以比较对照，参照该房地产的交易情况、日期、区域以及个别因素与使用年期，修正得出委估对象在评估基准日房地产价值。在此市场价格基础上，扣除增值税，再扣除企业在销售过程中发生的销售费用、管理费用及各项税费后，确定开发产品的估值。

评估值=不含税市场价格×数量×(1-销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)-土地增值税

不含税市场价格由对比较案例的修正价格进行算术平均计算得出

比较案例修正价格=比较案例的交易价格×(委估案例交易时间/参照物交易时间)×(正常交易情况/参照物交易情况)×(委估房地产区域因素值/参照物区域因素值)×(委估房地产个别因素值/参照物个别因素值)

因珠江控股公司于 2016 年 5 月 1 日由营业税纳税人改为增值税一般纳税人，适用增值税率 5%，城市维护建设税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，故产品销售税金及附加费率取  $5\% \times (7\% + 3\% + 2\%) = 0.6\%$ 。因近两年一期珠江控股公司均未产生主营收入，故根据 2015 年房地产开发行业上市公司的财务报表计算销售费用率平均值为 10.3%，营业利润率平均值为 16.4%，所得税率为 25%。该房屋按正常销售考虑，利润扣减系数为 50%。土地增值税按各房产项目适用的征收标准计算。r 为利润实现风险折扣率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。

可比交易案例选取的标准是：①参照物是邻近地区或同一供需圈内类似的已

交易房产；②参照物与委估房地产属同一交易类型，且用地性质相同；③参照物的交易属于正常交易或可修正为正常交易；④参照物为近期(一年内)发生交易的交易案例；⑤参照物的个别因素与委估房地产基本相同，可作比较。

珠江控股公司存货明细如下：

序号	项目名称	座落位置	面积(M2)	账面价值	备注
1	珠江广场 F3-6 层	海口市龙昆北路 2 号珠江广场 F3(帝晶大厦)第六层	1,097.70	5,315,696.54	
2	龙珠大厦 21 楼	海口市龙昆北路 2 号龙珠大厦二十一层	792.20	1,598,659.60	
3	珠江广场地下车库	海口市龙昆北路 2 号珠江广场地下室	6,856.72	6,919,373.98	76 个
4	龙珠大厦地下车库	海口市龙昆北路 2 号龙珠大厦地下室 (设备房.车库)	2,638.75	2,664,000.00	30 个
合计			11,385.37	16,497,730.12	

以上房屋所处区域相同，以下以龙珠大厦 21 楼为例详细说明具体参数和可比交易情况：

#### 案 例：龙珠大厦 21 楼（存货明细表第 2 项）

资产占有单位：海南珠江控股股份有限公司

结构：钢混

建成年月：1992 年

建筑面积：792.20 m<sup>2</sup>

账面价值：1,598,659.60 元

该建筑物位于海口市龙昆北路 2 号龙珠大厦二十一层，截止至本次评估基准日已取得房屋所有权证，房屋所有权证号：海口市房权证海房字第 17606 号。房屋所有权证登记房屋名称：海南珠江控股股份有限公司。

该楼为钢混结构，地上 22 层，地下 1 层，钢筋混凝土满堂红基础，钢筋混凝土柱、梁、板，钢筋混凝土屋顶，防水、保温、隔热，外墙以墙砖饰面，内墙以涂料饰面，室内门为木门，铝合金窗。

估价对象位于海口市龙昆北路 2 号龙珠大厦，该楼东临龙昆北路，附近有 7、8、17、23、29 路及 61 路等多条公交线路，交通较为便利。周围的银行、商场、医院等公共配套设施齐全。

#### a. 比较案例的确定

因 素	待估房地产	实例 A	实例 B	实例 C
位 置	龙珠大厦	龙珠大厦	帝豪大厦	龙珠大厦
交易价格（元 /m <sup>2</sup> ）	待估	5,849.00	6,330.00	6,000.00
交易时间	2016/5/31	2016/6/30	2016/7/8	2016/6/28
交易情况	正常	正常	正常	正常

房产用途		办公	办公	办公	办公
区域因素	地理位置和繁华程度	位于海口市龙华区龙昆北路2号, 周边多为住宅小区及办公楼, 附近有龙珠新城、帝都大厦、时代广场、中航大厦等, 区位条件较好	位于海口市龙华区龙昆北路2号, 周边多为住宅小区及办公楼, 附近有龙珠新城、帝都大厦、时代广场、中航大厦等, 区位条件较好	位于海口市龙华区滨海大道南侧, 周边多为住宅小区及办公楼, 附近有龙珠新城、帝都大厦、时代广场、中航大厦等, 区位条件较好	位于海口市龙华区龙昆北路2号, 周边多为住宅小区及办公楼, 附近有龙珠新城、帝都大厦、时代广场、中航大厦等, 区位条件较好
	基础设施完善程度	电力、供水、排水、通讯系统齐全	电力、供水、排水、通讯系统齐全	电力、供水、排水、通讯系统齐全	电力、供水、排水、通讯系统齐全
	公共配套设施完善程度	银行、商场、学校、医院等公共配套设施齐全	银行、商场、学校、医院等公共配套设施齐全	银行、商场、学校、医院等公共配套设施齐全	银行、商场、学校、医院等公共配套设施齐全
	交通便捷程度	位于龙昆北路西侧, 附近约300米有7、8、17、23、29路及61路等多条公交线路, 交通较为便利	位于龙昆北路西侧, 附近约300米有7、8、17、23、29路及61路等多条公交线路, 交通较为便利	位于滨海大道南, 附近约300米有7、8、17、23、29路及61路等多条公交线路, 交通便利	位于龙昆北路西侧, 附近约300米有7、8、17、23、29路及61路等多条公交线路, 交通较为便利
	环境质量	轻度噪音和汽车尾气污染	轻度噪音和汽车尾气污染	轻度噪音和汽车尾气污染	轻度噪音和汽车尾气污染
	区域规划	住宅、商业混合区	住宅、商业混合区	住宅、商业混合区	住宅、商业混合区
个别因素	朝向	南北	南北	南北	南北
	竣工时间	1992年	1992年	1994年	1992年
	空间布局	较为规则	较为规则	较为规则	较为规则
	临街状况	东临龙昆北路	东临龙昆北路	北临滨海大道	东临龙昆北路
	装修条件	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
	层高	2.6	2.6	3.2	2.6
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑面积	792.2	265	109	800
	土地剩余年限	42	42	42	42
所在层数/总层数	21/22 (-1)	7/22 (-1)	9/30 (-1)	7/22 (-1)	

#### b. 房地产价格影响因素说明表

根据评估对象与交易案例实际情况, 选用影响待估对象价值的比较因素, 主要包括: 交易时间、交易情况、区域因素和个别因素等。详见房地产价格影响因素说明表。

房地产价格影响因素说明表

比较因素	待估房地产	实例 A	实例 B	实例 C
位置	龙珠大厦	龙珠大厦	帝豪大厦	龙珠大厦
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )	待估	5,849.00	6,330.00	6,000.00
交易时间	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
房产用途	100	100	100	100

区域因素	地理位置和繁华程度	100	100	100	100
	基础设施完善程度	100	100	100	100
	公共配套设施完善程度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	区域规划	100	100	100	100
个别因素	朝向	100	100	100	100
	竣工时间	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	临街状况	100	100	101	100
	装修条件	100	100	100	100
	层高	100	100	102	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑面积	100	104	105	100
	土地剩余年限	100	100	100	100
所在层数/总层数	100	95	98	95	

### c. 房地产价格影响因素修正系数的确定

设定估价对象的各项影响因素比较系数为 100，以估价对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素比较指数修正表如下：

因素比较指数修正表

比较因素		待估房地产	实例 A	实例 B	实例 C
位 置		龙珠大厦	龙珠大厦	帝豪大厦	龙珠大厦
交易价格（元/m <sup>2</sup> ）		待估	5,849.00	6,330.00	6,000.00
交易时间		100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100	100/100	100/100	100/100
房产用途		100	100/100	100/100	100/100
区域因素	地理位置和繁华程度	100	100/100	100/100	100/100
	基础设施完善程度	100	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施完善程度	100	100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	100	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100	100/100	100/100	100/100
	区域规划	100	100/100	100/100	100/100
个别因素	朝向	100	100/100	100/100	100/100
	竣工时间	100	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100	100/100	100/101	100/100
	装修条件	100	100/100	100/100	100/100
	层高	100	100/100	100/102	100/100
	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100	100/104	100/105	100/100
	土地剩余年限	100	100/100	100/100	100/100
所在层数/总层数	100	100/95	100/98	100/95	
比准价格（元/平方米）			5920.04	5971.27	6315.79
修正后价格（元/平方米）		6100			

经上表比较后得到调整后的比准价格，取 3 个案例的算术值得到比准价值为  $(5,920.04+5,971.27+6,315.79)/3=6,100.00$  元（取整）

评估单价为 6,100.00 元/平方米，不含税单价为 5,809.52 元/平方米。

#### d. 评估结果

因珠江控股公司于 2016 年 5 月 1 日由营业税纳税人改为增值税一般纳税人，适用增值税率 5%，城市维护建设税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，故产品销售税金及附加费率取  $5\% \times (7\%+3\%+2\%) = 0.6\%$ 。因近两年一期珠江控股公司均未产生主营收入，故根据 2015 年房地产开发行业上市公司的财务报表计算销售费用率平均值为 10.3%，营业利润率平均值为 16.4%，所得税率为 25%。该房屋按正常销售考虑，利润扣减系数为 50%。龙珠大厦地产项目适用核定征收标准征收土地增值税，征收率 5%。

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{不含税市场价格} \times \text{数量} \times (1 - \text{销售税金及附加费率} - \text{销售费用率} - \text{营业利润率} \times \text{所得税率} - \text{营业利润率} \times (1 - \text{所得税率}) \times r) - \text{土地增值税} \\ &= 5,809.52 \text{ 元/平方米} \times 792.20 \times (1 - 0.6\% - 10.3\% - 16.4\% \times 25\% - 16.4\% \times 75\% \times 50\% - 5\%) \\ &= 3,398,799.83 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### 2、投资性房地产评估所采用的具体参数和可比交易情况

投资性房地产的评估采用市场比较法，市场比较法是将委估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产交易的已知价格作适当的修正，以此估算委估房地产价值的方法。实行中根据替代原则，将委估房地产设定在同一市场中，与具有相同使用价值、区域环境相似，且已经发生了交易的三个类似房地产交易实例加以比较对照，参照该房地产的交易情况、日期、区域以及个别因素与使用年期，修正得出委估对象在评估基准日房地产价值。

市场比较法的计算公式为：

$$\text{案例修正价格} = \text{案例价格} \times a \times b \times c \times d$$

$$a = [(\text{交易日期修正}) / 100]$$

$$b = [100 / (\text{交易情况修正})]$$

$$c = [100 / (\text{区域因素修正})]$$

$$d = [100 / (\text{个别因素修正})]$$

式中以委估对象为比照基准，分值为 100，经过修正得出委估资产基准日的市场价值。

可比交易案例选取的标准是：①参照物是邻近地区或同一供需圈内类似的已交易房产；②参照物与委估房地产属同一交易类型，且用地性质相同；③参照物的交易属于正常交易或可修正为正常交易；④参照物为近期（一年内）发生交易的交易案例；⑤参照物的个别因素与委估房地产基本相同，可作比较。

珠江控股公司投资性房地产为珠江广场裙楼，以下说明其参数和可比案例的详细计算过程：

##### (1) 房屋概况

该建筑物位于海口市龙昆北路2号珠江广场裙楼第五层西侧，截止至本次评估基准日已办理产权证，房屋所有权证号：海口市房权证海房字第17815号，证载权利人为海南珠江控股股份有限公司。

该楼为钢混结构，主体5层，层高4.5米。钢筋混凝土满堂红基础，钢筋混凝土柱、梁、板，钢筋混凝土屋顶，防水、保温、隔热。外墙多为玻璃幕墙及干挂石材，室内为瓷砖地面，由于原租户搬迁现基本处于毛坯状态。

估价对象位于海口市滨海大道南侧，附近有17、31、57、49、54路及61路等多条公交线路，交通较为便利。周围的银行、商场、医院等公共配套设施齐全。

## (2) 比较案例的确定

因素		待估房地产	实例 A	实例 B	实例 C
位置		珠江广场	富豪大厦	海垦国际金融中心	华贸大厦
交易价格（元/m <sup>2</sup> ）		待估	15,000.00	13,900.00	12,000.00
交易时间		2016/5/31	2016/7/5	2016/6/20	2016/6/18
交易情况		正常	正常	正常	正常
房产用途		商业	商业	商业	商业
区域因素	地理位置和繁华程度	位于海口市滨海大道南侧，周边多为住宅小区及办公楼等，附近有龙珠新城、帝豪大厦、金融花园等，该区域人流量较大，周边临街商业氛围较好，其商业繁华度较好	位于海口龙华区国贸玉沙路16号，周边多为住宅小区及办公楼等，附近有景瑞花园、国贸中心、玉沙国际等，该区域人流量较大，周边临街商业氛围浓厚，其商业繁华度好	位于海南龙华区滨海大道115号，周边多为住宅小区及办公楼等，附近有南国海立方、世贸雅苑、金山广场等，该区域人流量较大，周边临街商业氛围浓厚，其商业繁华度较好	位于海口市龙华区金贸西路18号，周边多为住宅小区及办公楼等，附近有御景峰、海韵裕都、环海国际商务大厦等，该区域人流量较大，周边临街商业氛围浓厚，其商业繁华度较好
	基础设施完善程度	电力、供水、排水、通讯等系统齐全	电力、供水、排水、通讯等系统齐全	电力、供水、排水、通讯等系统齐全	电力、供水、排水、通讯等系统齐全
	公共配套设施完善程度	银行、商场、学校、医院等公共配套设施齐全	银行、商场、学校、医院等公共配套设施齐全	银行、商场、学校、医院等公共配套设施齐全	银行、商场、学校、医院等公共配套设施齐全
	交通便捷程度	位于龙华区滨海大道南侧，附近约300米内有17、31、57、49、54路及61路等多条公交线路，交通较为便利	位于玉沙路东侧，附近约300米内有4、7、8、9、31路及65路等多条公交线路，交通较为便利	位于滨海达到南侧，附近约300米内有6、7、28、37、39路及70路等多条公交线路，交通较为便利	位于金贸西路北侧，附近约300米内有3、31、34、57、70、路及48路等多条公交线路，交通较为便利
	环境质量	轻度噪音和汽车尾气污染	轻度噪音和汽车尾气污染	轻度噪音和汽车尾气污染	轻度噪音和汽车尾气污染
	区域规划	住宅、商业混合区	住宅、商业混合区	住宅、商业混合区	住宅、商业混合区
因别	朝向	南北	南北	东西	南北

竣工时间	1994 年	1998 年	2010 年	2000 年
空间布局	较规则	较规则	较规则	较规则
临街状况	临主干道滨海大道	临次干道玉沙路	临主干道滨海大道	临次干道金贸西路
装修条件	毛坯	普通装修	普通装修	普通装修
层高	4.5	4	3.6	3.6
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
建筑面积	2046	1446	1800	863
土地剩余年限	42	49	41	50
所在层数/总层数	5/5	2/22	5/30	2/18

### (3) 房地产价格影响因素说明表

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响待估对象价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、区域因素和个别因素等。详见房地产价格影响因素说明表。

房地产价格影响因素说明表

比较因素		待估房地产	实例 A	实例 B	实例 C
位 置		珠江广场	富豪大厦	海垦国际金融中心	华贸大厦
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )		待估	15,000.00	13,900.00	12,000.00
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
房产用途		100	100	100	100
区域因素	地理位置和繁华程度	100	101	100	100
	基础设施完善程度	100	100	100	100
	公共配套设施完善程度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	区域规划	100	100	100	100
个别因素	朝向	100	100	98	100
	竣工时间	100	101	103	101
	空间布局	100	100	100	100
	临街状况	100	98	100	98
	装修条件	100	102	102	102
	层高	100	99	98	98
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑面积	100	102	101	104
	土地剩余年限	100	102	100	103
所在层数/总层数	100	103	100	103	

### (4) 房地产价格影响因素修正系数的确定

设定估价对象的各项影响因素比较系数为 100，以估价对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素比较指数修正表如下：

因素比较指数修正表

比较因素	待估房地产	实例 A	实例 B	实例 C
位 置	珠江广场	富豪大厦	海垦国际金融中心	华贸大厦
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )	待估	15,000.00	13,900.00	12,000.00

	交易时间	100	100/100	100/100	100/100
	交易情况	100	100/100	100/100	100/100
	房产用途	100	100/100	100/100	100/100
区域因素	地理位置和繁华程度	100	100/101	100/100	100/100
	基础设施完善程度	100	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施完善程度	100	100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	100	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100	100/100	100/100	100/100
	区域规划	100	100/100	100/100	100/100
个别因素	朝向	100	100/100	100/98	100/100
	竣工时间	100	100/101	100/103	100/101
	空间布局	100	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100	100/98	100/100	100/98
	装修条件	100	100/102	100/102	100/102
	层高	100	100/99	100/98	100/98
	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100	100/102	100/101	100/104
	土地剩余年限	100	100/102	100/100	100/103
	所在层数/总层数	100	100/103	100/100	100/103
比准价格（元/平方米）			13865.95	13639.67	10992.58
修正后价格（元/平方米）		12800			

经上表比较后得到调整后的比准价格，取 3 个案例的算术值得到评估值为  
 $(13,865.95+13,639.67+10,992.58)/3=12,800.00$  元（取整）

#### （5）评估结果确定

评估值=12,800.00×2,046.00 = 26,188,800.00 元（取整）

### 3、目前房地产行业的政策环境、市场环境对本次评估中相关参数选取的可比性的影响

2016 年上半年，全国房地产政策面延续宽松基调，中央及各地方政府出台了一系列刺激政策，包括下调不限购城市商业贷款首付比例最低至 20%，多部委联合发文下调契税、营业税等，以及 5 月 1 日全面“营改增”，对房地产交易税负承担有积极影响。政策面和资金面的全面宽松，直接推动了购房需求释放，市场成交量迅速回升，海口、上海、武汉等城市房地产市场价格呈上升趋势，本次评估中交易案例均选取同一供需圈、相同用途且在基准日前后 2 个月内发生的交易价格，交易案例具有可比性。

#### （二）结合上述存货和投资性房地产的性质、用途、地段、地理位置、建成时间、交易时间、规模等方面，补充披露与所选可比对象之间的可比性。

##### 1、存货评估与所选可比对象之间的可比性

存货评估时所选三个交易案例与被评估存货的性质和用途一致，珠江广场 F3-6 层评估时所选案例用途均为住宅，龙珠大厦 21 楼评估时所选案例用途均为办公，三个交易案例与被评估存货所处区域、地段和地理位置相近，建成时间相近，土地剩余年限一致，交易时间在前后 2 个月以内，对临街状况、层高、建筑面积、层数等个别因素不同的参数做了调整和修正，被评估对象与可比案例之间

具有可比性。

## 2、投资性房地产评估与所选可比对象之间的可比性

投资性房地产评估时所选三个交易案例与被评估房屋的性质和用途一致，均为商业，处于同一商圈，交易时间在前后 2 个月以内，同时对临主干道状况、建成时间、土地剩余年限、建筑面积等相近但有差异的因素做了调整和修正，被评估对象与可比案例之间具有可比性。

### (三) 补充披露本次交易置出资产中上海地产等被投资单位涉及房地产业务的评估参数选取和评估结论。

置出资产中上海地产、湖北地产等被投资单位涉及房地产业务，以上海地产、湖北地产的存货、投资性房地产为例说明涉及房地产业务的评估参数选取和评估结论。

#### 1、上海地产

##### (1) 上海地产-存货-开发产品的评估参数选取和评估结论

珠江玫瑰花园 14 号 2C 房产位于上海市浦东新区浦东大道 1097 弄珠江玫瑰花园 14 号楼 2C，截止至本次评估基准日已取得房屋所有权证，房屋所有权证号：沪房地浦字（1997）第 012780 号。房屋所有权证登记房屋名称：海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司。

该楼为钢混结构，地上 24 层，地下 2 层，钢筋混凝土满堂红基础，钢筋混凝土柱、梁、板，钢筋混凝土屋顶，防水、保温、隔热，外墙以墙砖饰面，内墙以涂料饰面，室内门为木门，铝合金窗。

估价对象位于上海市浦东大道 1097 弄，该楼西临华开路，附近有 85、313、455、610、774 路及 993 路等多条公交线路，交通较为便利。周围的银行、商场、医院等公共配套设施齐全。

##### 1) 比较案例的确定

因素	待估房地产	实例 A	实例 B	实例 C
位置	珠江玫瑰花园 14 号	珠江玫瑰花园 14 号	珠江玫瑰花园 14 号	珠江玫瑰花园 15 号
交易价格（元/m <sup>2</sup> ）	待估	47,000.00	49,100.00	49,100.00
交易时间	2016/5/31	2016/1/10	2016/3/11	2016/3/15
交易情况	正常	正常	正常	正常
房产用途	住宅	住宅	住宅	住宅
区域因素	位于上海市浦东大道 1097 弄，周边多为住宅小区及办公楼等，附近有有名门滨江苑、中信五牛城、惠阳大厦、环球广场等，区位条件较好			

	基础设施完善程度	电力、供水、排水、煤气、通讯系统齐全	电力、供水、排水、煤气、通讯系统齐全	电力、供水、排水、煤气、通讯系统齐全	电力、供水、排水、煤气、通讯系统齐全
	公共配套设施完善程度	银行、商场、学校、医院等公共配套设施齐全	银行、商场、学校、医院等公共配套设施齐全	银行、商场、学校、医院等公共配套设施齐全	银行、商场、学校、医院等公共配套设施齐全
	交通便捷程度	位于源深洋泾板块，附近约 300 米有 85、313、455、610、774 路及 993 路等多条公交线路，附近 300 米内有地铁 14 号线在建，交通较为便利	位于源深洋泾板块，附近约 300 米有 85、313、455、610、774 路及 993 路等多条公交线路，附近 300 米内有地铁 14 号线在建，交通较为便利	位于源深洋泾板块，附近约 300 米有 85、313、455、610、774 路及 993 路等多条公交线路，附近 300 米内有地铁 14 号线在建，交通较为便利	位于源深洋泾板块，附近约 300 米有 85、313、455、610、774 路及 993 路等多条公交线路，附近 300 米内有地铁 14 号线在建，交通较为便利
	环境质量	轻度噪音和汽车尾气污染	轻度噪音和汽车尾气污染	轻度噪音和汽车尾气污染	轻度噪音和汽车尾气污染
	区域规划	住宅、商业混合区	住宅、商业混合区	住宅、商业混合区	住宅、商业混合区
个别因素	朝向	南北（有遮挡）	南北（无遮挡）	南北（无遮挡）	南北（无遮挡）
	竣工时间	1996 年	1996 年	1996 年	1996 年
	空间布局	三室两厅	三室两厅	三室两厅	三室两厅
	临街状况	西临华开路	西临华开路	西临华开路	西临华开路
	装修条件	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
	层高	3.2	3.2	3.2	3.2
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑面积	170.24	170.24	173.02	173.02
	所在层数/总层数	2/24（-2）	2/24（-2）	3/24（-2）	3/24（-2）

## 2) 房地产价格影响因素说明表

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响待估对象价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、区域因素和个别因素等。详见房地产价格影响因素说明表。

房地产价格影响因素说明表

比较因素	待估房地产	实例 A	实例 B	实例 C
位置	珠江玫瑰花园 14 号	珠江玫瑰花园 14 号	珠江玫瑰花园 14 号	珠江玫瑰花园 15 号
交易价格（元/m <sup>2</sup> ）	待估	47,000.00	49,100.00	49,100.00
交易时间	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
房产用途	100	100	100	100
区 地理位置和繁华程度	100	100	100	100

域因素	基础设施完善程度	100	100	100	100
	公共配套设施完善程度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	区域规划	100	100	100	100
个别因素	朝向	100	103	103	103
	竣工时间	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	装修条件	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑面积	100	100	100	100
	所在层数/总层数	100	100	100	100

### 3) 房地产价格影响因素修正系数的确定

设定估价对象的各项影响因素比较系数为 100，以估价对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素比较指数修正表如下：

比较因素		待估房地产	实例 A	实例 B	实例 C
位置		珠江玫瑰花园 14 号	珠江玫瑰花园 14 号	珠江玫瑰花园 14 号	珠江玫瑰花园 15 号
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )		待估	47,000.00	49,100.00	49,100.00
交易时间		100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100	100/100	100/100	100/100
房产用途		100	100/100	100/100	100/100
区域因素	地理位置和繁华程度	100	100/100	100/100	100/100
	基础设施完善程度	100	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施完善程度	100	100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	100	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100	100/100	100/100	100/100
	区域规划	100	100/100	100/100	100/100

个别因素	朝向	100	100/103	100/103	100/103
	竣工时间	100	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100	100/100	100/100	100/100
	装修条件	100	100/100	100/100	100/100
	层高	100	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100	100/100	100/100	100/100
	所在层数/总层数	100	100/100	100/100	100/100
比准价格（元/平方米）			45631.07	47669.9	47669.9
修正后价格（元/平方米）		47000			

经上表比较后得到调整后的比准价格，取 3 个案例的算术值得到比准价值为 (45,631.07+47,669.90+47,669.90)/3=47,000.00 元（取整）

评估单价为 47,000.00 元/平方米，不含税单价为 44,761.90 元/平方米。

#### 4) 评估结果

评估值=不含税市场价格×数量×(1-销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)-土地增值税

因上海地产自 1996 年珠江玫瑰花园项目竣工后一直没有开发新的楼盘，近年账面的收入主要为租金收入，账面销售费用率、营业利润率已不能反映其销售房地产产品的真实水平，故本次评估取房地产开发上市公司 2015 年（管理费用+销售费用）/营业收入的平均水平 10.3%作为销售费用率，房地产开发上市公司 2015 年营业利润率平均水平为 16.4%，销售税金及附加费率根据营改增后被评估单位的税赋水平 0.65%计取，所得税率 25%，一般销售产品利润扣减系数 r 取 50%，应缴土地增值税 3,538,342.98 元，则

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 44,761.90 \text{ 元/平方米} \times 170.24 \times (1-0.65\%-10.30\%-16.4\% \times \\ & 25\%-16.4\% \times 75\% \times 50\%) - 3,538,342.98 \\ &= 2,466,426.52 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### (2) 上海地产-投资性房地产的评估参数选取和评估结论

珠江玫瑰花园裙楼位于上海市浦东新区浦东大道 1097 弄，截止至本次评估基准日已办理产权证，房屋所有权证号：沪房地浦字（2002）第 075211 号。房屋所有权证登记房屋名称：海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司。

该楼为钢混结构，主体 2 层，层高 3.2 米。钢筋混凝土独立基础，钢筋混凝土柱、梁、板，钢筋混凝土屋顶，防水、保温、隔热。外墙多为玻璃幕墙及干挂石材，室内为瓷砖地面，现已出租给第三方使用。

估价对象位于昌邑路南侧，附近有 85、313、455、610、774 路及 993 路等多条公交线路，交通较为便利。周围的银行、商场、医院等公共配套设施齐全。

1) 比较案例的确定

因素		待估房地产	实例 A	实例 B	实例 C
位置		珠江玫瑰花园裙楼	泾南公寓底商	维多利亚华庭底商	罗山二居底商
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )		待估	40,600.00	45,200.00	42,600.00
交易时间		2016/5/31	2016/5/20	2016/5/19	2016/5/18
交易情况		正常	正常	正常	正常
房产用途		商业	商业	商业	商业
区域因素	地理位置和繁华程度	位于上海市浦东大道 1097 弄, 周边多为住宅小区及办公楼等, 附近有名门滨江苑、中信五牛城、环球广场等, 该区域人流量较少, 周边临街商业氛围不够浓厚, 其商业繁华度较差	位于上海市灵山路 730 弄, 周边多为住宅小区及办公楼等, 附近有中新家园, 申立苑中星景园等, 该区域人流量较大, 周边临街商业氛围浓厚, 其商业繁华度较好	位于上海市浦东新区苗圃路东侧, 周边多为住宅小区及办公楼等, 附近有泾栖小区、西镇小区、旭辉·雅园等, 该区域人流量较大, 周边临街商业氛围浓厚, 其商业繁华度好	位于上海市德平路 12 弄德平路西侧, 周边多为住宅小区及及办公楼等, 附近有兴和苑、银珠商厦、金云苑等, 该区域人流量较大, 周边临街商业氛围浓厚, 其商业繁华度较好
	基础设施完善程度	电力、供水、排水、通讯等系统齐全	电力、供水、排水、通讯等系统齐全	电力、供水、排水、通讯等系统齐全	电力、供水、排水、通讯等系统齐全
	公共配套设施完善程度	银行、商场、学校、医院等公共配套设施齐全	银行、商场、学校、医院等公共配套设施齐全	银行、商场、学校、医院等公共配套设施齐全	银行、商场、学校、医院等公共配套设施齐全
	交通便捷程度	位于源深洋泾板块, 附近约 300 米内有 85、313、455、610、774 路及 993 路等多条公交线路, 附近 300 米内有地铁 14 号线在建, 交通较为便利	位于源深洋泾板块, 附近约 300 米内有 59、130、609、638、775 路及 977 路等多条公交线路, 附近 600 米内有地铁 9 号线, 交通较为便利	位于源深洋泾板块, 附近约 300 米内有 790、774、791、155 路及 819 路等多条公交线路, 附近 600 米内北面有地铁 14 号线在建, 难免有地铁 6 号线, 交通较为便利	位于洋泾板块, 附近约 300 米有 155、554、716、723、819 路及 962 路等多条公交线路, 附近 600 米内有地铁 14 号线在建, 交通较为便利
	环境质量	轻度噪音和汽车尾气污染	轻度噪音和汽车尾气污染	轻度噪音和汽车尾气污染	轻度噪音和汽车尾气污染
	区域规划	住宅、商业混合区	住宅、商业混合区	住宅、商业混合区	住宅、商业混合区
个别因素	朝向	南	南	西	东
	竣工时间	1997 年	2003 年	2004 年	1993 年
	空间布局	较规则	较规则	较规则	较规则
	临街状况	临次干道昌邑路	临次干道灵山路	临次干道苗圃路	临次干道德平路

装修条件	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
层高	3.2	3.2	3.2	3.2
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
建筑面积	734.52	320	217	454
土地剩余年限	48	59	55	47
所在层数/总层数	1/2	1/2	1/2	1/2

## 2) 房地产价格影响因素说明表

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响待估对象价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、区域因素和个别因素等。详见房地产价格影响因素说明表。

房地产价格影响因素说明表

比较因素		待估房地产	实例 A	实例 B	实例 C
位置		珠江玫瑰花园裙楼	泾南公寓底商	维多利亚华庭底商	罗山二居底商
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )		待估	40,600.00	45,200.00	42,600.00
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
房产用途		100	100	100	100
区域因素	地理位置和繁华程度	100	102	103	102
	基础设施完善程度	100	100	100	100
	公共配套设施完善程度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	区域规划	100	100	100	100
个别因素	朝向	100	100	98	98
	竣工时间	100	102	102	99
	空间布局	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	装修条件	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100

	建筑面积	100	104	105	102
	土地剩余年限	100	102	101	100
	所在层数/总层数	100	100	100	100

### 3) 房地产价格影响因素修正系数的确定

设定估价对象的各项影响因素比较系数为 100，以估价对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素比较指数修正表如下：

比较因素		待估房地产	实例 A	实例 B	实例 C
位 置		珠江玫瑰花园裙楼	泾南公寓底商	维多利亚华庭底商	罗山二居底商
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )		待估	40,600.00	45,200.00	42,600.00
交易时间		100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100	100/100	100/100	100/100
房产用途		100	100/100	100/100	100/100
区域因素	地理位置和繁华程度	100	100/102	100/103	100/102
	基础设施完善程度	100	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施完善程度	100	100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	100	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100	100/100	100/100	100/100
	区域规划	100	100/100	100/100	100/100
个别因素	朝向	100	100/100	100/98	100/98
	竣工时间	100	100/102	100/102	100/99
	空间布局	100	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100	100/100	100/100	100/100
	装修条件	100	100/100	100/100	100/100
	层高	100	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100	100/104	100/105	100/102
	土地剩余年限	100	100/102	100/101	100/100
	所在层数/总层数	100	100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/平方米)			36786.81	41396.56	42203.45
修正后价格 (元/平方米)		40100			

经上表比较后得到调整后的比准价格，取 3 个案例的算术值得到评估值为  $(36,786.81+41,396.56+42,203.45)/3=40,100.00$  元（取整）。

由于对比房屋为 3 层进行对比，其他楼层做分别修正，取得评估价值，详见下表：

金额单位：元

序号	楼层	面积 (m <sup>2</sup> )	调整系数	单价	合计
1	裙楼一层	734.52	100.00	40,100.00	29,454,300.00
2	裙楼二层	716.54	63.00	25,300.00	18,128,500.00
3	更衣室	48.23	42.00	16,800.00	810,300.00
合计		1,499.29			48,393,100.00

#### 4) 评估结果确定

待估房地产评估值=48,393,100.00（元）（取整）

## 2、湖北地产

### (1) 湖北地产-存货-开发产品的评估参数选取和评估结论

以美林青城一期 1 号楼 102 作为评估案例，存货-开发产品评估程序和评估结果如下：

美林青城一期 1 号楼 102 商铺，已取得武开管预售[2005]370 号商品房预售许可证，根据土地使用权分割转让证明 1 号楼 102 共用分摊土地面积 31.75 平米，建筑面积 249.85 平米。评估基准日销售单价为 12000 元/平米（含税）。因湖北地产于 2016 年 5 月 1 日由营业税纳税人改为增值税一般纳税人，适用增值税率 5%，城市维护建设税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，堤防围护费 1%，故产品销售税金及附加费率取  $5\% \times (7\%+3\%+2\%+1\%) = 0.65\%$ 。因近两年一期湖北地产均未产生主营收入，故根据 2015 年房地产开发行业上市公司的财务报表计算销售费用率平均值为 10.3%，营业利润率平均值为 16.4%，所得税率为 25%。经核实，该商铺为滞销多年的尾房，利润扣减系数为 100%。美林青城一期土地增值税适用核定征收标准，征收率 5%。

美林青城一期 1 号楼 102 评估价值=  $249.85 \times 12000 \div 1.05 \times (1 - \text{产品销售税金及附加费率} - \text{销售费用率} - \text{营业利润率} \times \text{所得税率} - \text{营业利润率} \times (1 - \text{所得税率}) \times r) - \text{土地增值税}$

$$= 1,931,590.35 \text{（元）}$$

根据以上评估程序，开发产品的评估价值为 11,940,111.59 元。

### (2) 湖北地产-存货-开发成本的评估参数选取和评估结论

以美林青城三期作为评估案例，存货-开发成本作为评估程序和评估结果如下：

## 1) 评估对象

### A. 项目坐落及四至

美林青城三期所在宗地位于湖北省武汉市洪山区纺机路 20 号，四至为：东邻 1 号楼，南邻武铁佳苑，西临杨园南路，北邻武昌实验寄宿小学。系洪山区徐东中心地带。

### B. 权益状况分析

#### I. 土地登记和权利状况

根据《国有土地使用权证》（武国用（2014）第 102 号），湖北珠江房地产开发有限公司以出让方式取得了评估对象的国有土地使用权，证载土地坐落为洪山区纺机路 20 号，用途为城镇住宅用地，土地使用权总面积为 18,095.40 平方米，使用权类型为出让，终止日期商业为 2083 年 8 月 13 日，剩余使用年限为 67.25 年地号为 G2010120127，图号：326-13，14，345-2。

根据委托方介绍及所提供的《国有土地使用权出让合同》，湖北珠江房地产开发有限公司已缴清合同约定的全部地价款及相关契税。

#### II. 项目核准、规划文件

根据《建设用地规划许可证》（武规地[2014]060 号），《建设工程规划许可证》（武规建[2015]155 号），湖北地产为评估对象所在项目的合法建设单位，建设项目名称为：美林青城三期项目，项目计容建筑面积 73,831.44 平方米，其中住宅建筑面积 69,427.20 平方米，配套商业建筑面积 3,779.93 平方米，社区用房建筑面积 315.43 平方米，物业用房建筑面积 158.69 平方米，消防控制室建筑面积 37.71 平方米，配电房建筑面积 93.97 平方米，地上人防出入口建筑面积 18.51 平方米，另外地下室建筑面积 17,262.89 平方米（做停车和设备用房用），景观架空建筑面积 1,909.55 平方米，人行通道建筑面积 76.27 平方米，项目为 38 号楼、39 号楼及 40 号楼。已有《建筑工程施工许可证》（编号：4201112013091300114BJ4001）。已取得《武汉市商品房预售许可证》（武房开预售（2015）589 号、武房开预售（2015）299 号），根据产权方提供的《综合经济技术指标》、《建设工程规划许可证》、《商品房预售许可证》等，项目规划总建筑面积为 93,080.15 平方米，其中规划地上建筑面积为 75,817.26 平方米，规划地下建筑面积为 17,262.89 平方米。详细规划面积如下：

面积单位：平方米

土地使用权证号	土地使用权面积	位置	物业类型	规划建筑面积	可售面积	面积依据
武国用 (2014) 第 102 号	18095.40	洪山区纺机 路 20 号	住宅	69,427.20	69,427.20	预售许可证
			商铺	3,779.93	3,779.93	预售许可证
			社区用房	315.43	-	规划许可证

		物业用房	158.69	-	规划许可证
		消防控制室	37.71	-	规划许可证
		配电房	93.97	-	规划许可证
		地上人防出入口	18.51	-	规划许可证
		景观架空	1,909.55	-	-
		人行通道	76.27	-	-
		<b>小计</b>	<b>75,817.26</b>	<b>73,207.13</b>	-
		-	建筑面积(m <sup>2</sup> )	车位(个)	-
		地下室	17,262.89	242.00	规划许可证
		<b>小计</b>	<b>17,262.89</b>	<b>242.00</b>	-

设计单位为武汉市规划设计院，施工单位为江苏南通二建集团有限公司，监理单位为中国轻工业武汉设计工程有限责任公司，其在建工程的开工符合国家及武汉市有关规定。

### C. 实物状况

#### I. 宗地情况

评估对象为湖北省武汉市洪山区纺机路 20 号“美林·青城”三期国有出让土地使用权及在建工程房地产。评估对象所在项目宗地形状较，地势较平坦，土地承载力较好。评估对象目前红线内基础设施状况达到“六通”（即通路、供电、供水、排水、通讯，供气）。

#### II. 地上建筑物的规划与设计标准

根据委托方提供的资料、《美林青城三期项目监理月报（5 月份第 027 期）》及评估人员现场勘查，评估对象项目推广名为美林·青城三期，评估对象拟建成 3 栋商住楼，其中 38 号楼 33 层，39 号楼 33 层，40 号楼 33 层，均为钢混结构，项目于 2014 年 8 月开工建设，2015 年 8 月结构封顶，整个项目预计于 2016 年 10 月完成竣工备案。

评估对象所在宗地红线内基础设施达到“六通”（即通路、供电、供水、排水、通讯，供气），预计竣工时将达到“六通”入户（即通路、供电、供水、排水、通讯，供气）。

#### III. 地上建筑物的建设现状

根据评估人员现场勘查及委托方提供的《美林青城三期项目监理月报（5 月份第 027 期）》及工程基本情况说明，至评估时点，评估对象结构已全部完工；外装修：住宅部分门窗、涂料已完工；内装修：公共区精装修已完成 80%，住宅部分抹灰已全部完成；道路已完成，绿化已完成 30%，市政管线已完成；红线外

管线接入情况已完成 60%；设备安装已完成 90%。

销售情况：美林青城三期商住楼 3 栋，住宅 725 套，商业 37 套，2015 年 6 月 27 日正式开盘销售，截至评估基准日销售住宅 639 套（认购，附销控统计表），其中签订购房合同 579 套。剩余住宅部分预计 2016 年年内清盘，商业部分预计 2016 年 7 月下旬开盘销售，2016 年实现销售去化率 70%，2017 年上半年清盘；车位预计 2016 年 10 月开盘销售。2016 年实现去化率 90%，2017 年上半年清盘。

#### IV. 评估范围

评估对象为位于湖北省武汉市洪山区纺机路 20 号“美林·青城”三期国有出让土地使用权及在建工程，分摊国有出让土地使用权面积 18,095.4 平方米，规划总建筑面积 93,080.15 平方米，证载土地用途为城镇住宅用地。

##### 2) 评估测算过程

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. 本次评估假设条件

- I. 项目建筑物后续建设经营周期为 1 年；
- II. 续建建安费用在项目续建周期内均匀投入，利息按复利计算；
- III. 本项目最佳用途主要为住宅及配套商业；
- III. 该项目能按期完工并销售完毕。

##### B. 确定土地开发的最佳利用方式

评估对象位于湖南省武汉市雨花区环保科技园，该宗地为城镇住宅用地，地块形状较规则，地势较平坦，土地承载力较好，该区域内土地利用方向与评估对象一致，住宅集聚度较高，区域对住宅商品房有一定的需求，该宗地地质条件较好，适宜开发建设成为住宅及配套商业。

评估对象分用途规划建筑面积、公摊配套建筑面积及可售建筑面积情况详见下表：

单位：平方米

物业类型	规划建筑面积	公摊配套建筑面积	可售建筑面积
住宅	69,427.20	0	69,427.20
商铺	3,779.93	0	3,779.93
社区用房	315.43	315.43	-
物业用房	158.69	158.69	-
消防控制室	37.71	37.71	-

配电房	93.97	93.97	-
地上人防出入口	18.51	18.51	-
地下室	17,262.89	17,262.89	242.00 个
景观架空	1,909.55	1,909.55	-
人行通道	76.27	76.27	-
<b>合计</b>	<b>93,080.15</b>	<b>-</b>	<b>90,470.02</b>

注：可售建筑面积=规划建筑面积-公摊配套建筑面积

评估对象未来主要作为该区域内住宅商品房之一，其土地用途与周边土地利用方向一致，评估对象规划条件符合区域规划及市场需求，综合分析评估对象的规划利用和管理限制条件，确定以上规划条件为评估对象的最佳利用方式。

#### C. 开发完成后评估对象房地产总价值测算

根据评估对象的规划用途，经过评估人员的市场调查，结合评估对象实际销售情况。房地产预期售价如下：

单位：建筑面积：平方米，个（车位）；单价：元/平方米，万元/个；总价：万元

用途	建筑面积	5.31 已预售面积	5.31 已预售收入	剩余销售面积	剩余销售单价（含税）	剩余销售收入（不含税）	销售总收入（不含税）
住宅	69,427.20	60,740.58	75,820.23	8,686.62	14,000.00	11,582.16	87,402.39
商铺	3,779.93	-	-	-	22,700.00	8,171.85	8,171.85
社区用房	315.43	-	-	-	-	-	-
物业用房	158.69	-	-	-	-	-	-
消防控制室	37.71	-	-	-	-	-	-
配电房	93.97	-	-	-	-	-	-
地上人防出入口	18.51	-	-	-	-	-	-
地下室（个）	242	-	-	-	140,000.00	3,226.67	3,226.67
景观架空	1,909.55	-	-	-	-	-	-
人行通道	76.27	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>		-	-	-	-	-	<b>98,800.91</b>

不含税销售收入为 98,800.91 万元。

#### D. 后续开发成本

根据评估人员现场勘查、委托方提供的有关资料及对项目建成后装修、设备

标准的分析，整个项目续建成本计算详见下表：

在建工程续建成本确定表

单位：万元

序号	项目	金额	备注
(1)	市政基础设施配套费	508.82	-
(2)	前期工程费	-	-
(3)	建安工程费	4,495.04	-
(4)	基础设施费	-	-
(5)	其他费用	22.00	[(2)+(3)+(4)]*0.5%
(6)	不可预见费	226.00	[(2)+(3)+(4)+(5)]*5%
小计	-	<b>5,251.85</b>	-

#### E. 管理费用

在房地产开发市场中，管理费约占续建成本中(2)、(3)、(4)、(5)费用合计的2%，计90.00万元。

#### F. 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销售物业预计的销售收入的2.0%计算。

$$\begin{aligned} \text{销售费用} &= \text{预计销售收入} \times 2.0\% \\ &= 98,800.91 \times 2.0\% \\ &= 1,976.00 \text{ 万元} \end{aligned}$$

#### G. 销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法及相关规定，2016年5月1日之前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、地方教育附加费及堤防维护费，2016年5月1日之后房地产销售需交纳的相关税金及附加包括城建税、教育附加费、地方教育附加费及地方维护费，计税基数为增值税。

$$\begin{aligned} \text{销售税金及附加} &= 71,563.63 \times 5\% \times (1+7\%+3\%+2\%+1\%) + (4,256.60+ \\ &11,582.16+ 8,171.85+ 3,226.67) \times 5\% \times (7\%+3\%+2\%+1\%) \\ &= 4,220.39 \text{ 万元} \end{aligned}$$

#### H. 投资利息

美林青城三期剩余开发经营周期为1年，根据评估基准日1年期贷款利率为4.35%，建造成本在开发周期内均匀投入，利息计算如下：

利息 = 税前估值  $X \times [(1+4.35\%)^1 - 1] + (\text{后续开发成本} + \text{管理费用}) \times [(1+4.35\%)^{1/2} - 1]$

$$= 115.00 + 4.35\% \times X \text{ 元}$$

#### I. 合理成本利润

评估人员依据《企业绩效评价（2015）》小型房地产开发企业年成本费用利润率平均水平为 7.2%，故：

投资利润 = 开发产品税前估算价值  $\times$  合理成本利润率  $\times$  后续开发期 + (后续开发成本 + 管理费用)  $\times$  合理成本利润率  $\times$  后续开发期  $\div 2$

$$= 192.00 + 7.20\% \times X \text{ 万元}$$

#### J. 土地增值税的确定

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%。计算表如下：

土地增值税计算表				
序号	项目名称	公式	费率	金额(万元)
一	开发完成后的房地产价值	已售房地产回款+剩余房地产价值		98,800.91
二	扣除项目合计	1+2+3+4+5	-	73,535.42
1	取得土地使用权所支付的价款	土地出让金+契税+土地其他征用费	-	19,119.42
2	房地产开发成本	历史成本+续建成本	-	34,199.83
3	开发费用		-	5,443.58
3.1	管理费用	(1+2)*费率	2.00%	1,066.39
3.2	营业费用	(1+2)*费率	2.00%	1,066.39
3.3	财务费用	(1+2)*费率	6.00%	3,199.16
3.4	历史年度开发费用合计	-	-	-
4	销售税费	-	-	4,220.39
5	加计扣除	(1+2)*费率	20.00%	10,663.85
三	增值额	一-二	-	25,265.49
四	增值额与扣除项目金额的比率	三/二	34.36%	-

五	适用税率(%)	-	30.00%	-
六	速算扣除系数(%)	-	0.00%	-
七	应纳土地增值税税额	-	-	7,579.65

根据项目实际清算汇缴原则，本次评估项目土地增值税统一整体进行测算，经测算，企业实际汇算清缴需缴纳土增税金额为 7,579.65 万元。

#### K. 所得税

根据项目的销售及预计销售情况测算，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%，美林青城三期应缴企业所得税为 5,944.60 万元。

#### L. 开发成本评估价值的测算

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-所得税

$$=64,427.94 \text{ 万元}$$

#### 3) 评估结果:

开发成本评估值为 65,553.51 万元,评估增值 5,521.07 元，增值率为 9.20%。

### (四) 结合上述项目，进一步补充披露本次交易置出资产评估作价的公允性。

根据上述内容，本次置出资产存货和投资性房地产评估所选取的参数客观、合理，交易案例具有可比性，交易价格取得合理，与当地市场价格吻合，评估结论客观、公允。

本次交易置出资产评估增值主要是因为置出资产中的存货、长期股权投资及投资性房地产评估增值。存货评估增值主要是存货中的开发产品为尚未销售的尾房，按评估基准日的市价扣除相关税金、费用和利润评估，形成增值。长期股权投资评估增值主要是对 6 家控股被投资单位均进行了整体评估，以整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定评估值较账面投资成本增值。投资性房地产评估增值主要是因为商业用房近年市场价格呈上升趋势，基准日市场价格高于账面建造成本形成增值。评估结果增值原因也充分合理。

因此，本次交易中置出资产评估作价客观公允。

## 二、评估师核查意见

经核查，中天华评估认为：

1、本次交易置出资产中存货和投资性房地产市场法评估的所采用的具体参数和可比交易的情况合理；结合目前房地产行业的政策环境、市场环境和置出资产的实际情况，本次评估中相关参数选取具有可比性。

2、结合存货和投资性房地产的性质、用途、地段、地理位置、建成时间、交易时间、规模等方面，置出资产评估中存货和投资性房地产与所选可比对象之

间具有可比性。

3、本次交易置出资产中上海地产等被投资单位涉及房地产业务的评估参数选取合理，评估结论客观公允。

4、本次置出资产中存货、投资性房地产及长期股权投资等科目评估所选取的参数合理、交易案例具有可比性，评估结论客观、公允。因此，本次交易置出资产评估作价公允。

资产评估师：

资产评估师：

北京中天华资产评估有限责任公司

2017年3月13日