

供销大集集团股份有限公司拟转让天津宁河海航置业投资
开发有限公司股权所涉及的天津宁河海航置业投资开发有限
公司股东全部权益价值项目

资产评估说明

中威正信评报字（2018）第 1089 号

第一册共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2018 年 12 月 4 日

目录

第一部分	关于《评估说明》使用范围的声明	1
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	评估对象与评估范围说明	3
一、	评估对象	3
二、	评估范围	3
三、	评估对象基本情况	4
第四部分	资产核实情况总体说明	7
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	7
二、	影响资产核实的事项及处理方法	10
三、	核实结论	12
第五部分	资产基础法评估技术说明	13
一、	流动资产评估技术说明	13
二、	可供出售金融资产评估技术说明	34
三、	长期股权投资评估技术说明	37
四、	投资性房地产评估技术说明	38
五、	固定资产—房屋建筑物评估技术说明	42
六、	固定资产—设备类资产评估技术说明	48
七、	递延所得税资产评估技术说明	55
八、	其他非流动资产评估技术说明	55
九、	负债评估技术说明	56
第六部分	评估结论及分析	60
一、	评估结论	60
二、	评估结论与账面价值比较变动情况及原因	60
三、	股东部分权益价值的溢（折）价和流动性折扣	62
附件：	关于进行资产评估有关事项的说明	63

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

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



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位编写并盖章，内容见附件一。

委托人：供销大集集团股份有限公司（以下简称“供销大集”）

被评估单位：天津宁河海航置业投资开发有限公司（以下简称“宁河置业”）

第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象

评估对象为天津宁河海航置业投资开发有限公司的股东全部权益。

二、评估范围

评估范围为天津宁河海航置业投资开发有限公司于评估基准日（2018年9月30日）纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 221,936.58 万元，负债账面价值 86,202.88 万元，净资产账面价值 135,733.70 万元。账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	181,278.90
非流动资产	40,657.68
其中：长期股权投资	22,000.00
投资性房地产	10,753.43
固定资产	3,241.22
其他	4,663.03
资产总计	221,936.58
流动负债	84,995.98
非流动负债	1,206.90
负债总计	86,202.88
净资产	135,733.70

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托人已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

纳入评估范围的长期股权投资简要概况列表如下：

序号	股东名称	控制类型	持股比例	账面价值（万元）	备注
1	天津宁河通航建设开发有限公司	控股	100.00%	22,000.00	



三、评估对象基本情况

(一) 实物资产的分布状况及特点

宁河置业实物资产的种类主要有：存货、投资性房地产、房屋建筑物、车辆和电子设备等。上述实物资产主要分布在宁河置业的办公区域及其周边，部分固定资产的单位价值较大。具体实物资产类型及特点如下：

1. 存货

评估基准日存货为开发产品和开发成本。

(1) 开发产品

开发产品为海航城一期和海航城二期，工程由天津宁河海航置业投资开发有限公司开发建设，土地使用权面积 269,489.90m²，可销售总建筑面积 351,389.10m²。

其中：海航城一期为洋房、联排、高层、叠拼和地下车库，建筑面积合计 110,997.52m²。已取得的建设用地规划许可证为 2010 宁河地证 0015；已取得的建设工程规划许可证包括：2011 宁河建证 0021、2011 宁河建证 0024、2011 宁河建证 0035、2011 宁河建证 0036；已取得的建筑工程施工许可证包括：12221021201107001 、 12221021201205003 、 12221021201110003 、 12221021201109006、12221021201109001；已取得的商品房预售许可证包括：津国土房售许字 2012 第 0308-001~026 号、津国土房售许字 2012 第 0309-001~011 号、津国土房售许字 2012 第 0146-001~014 号、津国土房售许字 2013 第 0554-001-002 号、津国土房售许字 2013 第 0703-001-003 号、津国土房售许字 2013 第 0555-001-002 号、津国土房售许字 2013 第 0556-001-002 号、津国土房售许字 2013 第 0557-001-002 号。

海航城二期为洋房、高层和地下车库，建筑面积合计 38,183.12m²。已取得的建设用地规划许可证为 2010 宁河地证 0014；已取得的建设工程规划许可证包括：2014 宁河住证 0001、2013 宁河住证 0003、2015 宁河住证 0001；已取得的建筑工程施工许可证为 1202212015091001121；已取得的商品房预售许可证包括：津国土房售许字 2016 第 0516-001 号、津国土房售许字 2016 第 0933-001 号、津国土房售许字 2016 第 1142-001 号、津国土房售许字 2016 第 1138-001 号、津国土房售许字 2016 第 1137-001 号、津国土房售许字 2016 第 1141-001 号、津国土房售许字 2016

第 1144-001 号、津国土房售许字 2016 第 0517-001 号、津国土房售许字 2016 第 0518-001 号、津国土房售许字 2016 第 0519-001 号、津国土房售许字 2016 第 1140-001 号、津国土房售许字 2016 第 1136-001 号、津国土房售许字 2016 第 0932-001 号、津国土房售许字 2016 第 1139-001 号、津国土房售许字 2016 第 1143-001 号、津国土房售许字 2016 第 0931-001 号、津国土房售许字 2016 第 0930-001 号、津国土房售许字 2016 第 0929-001 号、津国土房售许字 2016 第 0928-001 号、津国土房售许字 2016 第 1145-001 号、津国土房售许字 2016 第 1146-001 号、津国土房售许字 2016 第 1148-001 号、津国土房售许字 2016 第 1147-001 号。

(2) 开发成本

开发成本为海航城五期和海航城六期，开发项目为住宅。海航城五期和海航城六期总用地面积合计 121,323.99m²，规划建筑面积合计 331,471.63m²。

其中：海航城五期已取得的建设用地规划许可证包括：2015 宁河地证 0013、2015 宁河地证 0011；已取得的建设工程规划许可证包括：2018 宁河住证 0021、2018 宁河住证 0020；已取得的建筑工程施工许可证包括：1202212018081301121、1202212018081502121。

海航城六期已取得的建设用地规划许可证为：2015 宁河地证 0012；已取得的建设工程规划许可证为 2018 宁河住证 0019；已取得的建筑工程施工许可证为 1202212018081401121。

2. 投资性房地产

纳入评估范围内的投资性房地产为位于宁河县造甲城镇赵温村、田辛村的 63 号、64 号、67 号、68 号、69 号房屋，建筑面积合计 8,700.19m²。

3. 房屋建筑物

纳入评估范围内的房屋建筑物为位于宁河县造甲城镇赵温村、田辛村的 66 号房屋和展示中心，建筑面积合计 4,767.30m²。

4. 固定资产—设备类资产

(1) 车辆包括 1 辆东方红 MF400 拖拉机和 4 辆观光用豪华电动老爷车，分

布在宁河置业的办公区域内。

(2) 电子设备为电脑、打印机、复印机、空调、数码照相机、投影仪、多媒体设备及办公家具等，分布在宁河置业的办公区域内。

宁河置业的设备进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

(二) 长期股权投资情况

纳入评估范围的长期股权投资简要概况列表如下：

序号	股东名称	控制类型	持股比例	账面价值(万元)	备注
1	天津宁河通航建设开发有限公司	控股	100.00%	22,000.00	

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次评估企业未申报账面记录或者未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产情况

本次评估企业未申报其他表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告情况

本次评估未引用其他机构出具的报告。

第四部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受资产评估委托后，中威正信（北京）资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据置业提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于2018年10月25日至11月19日，对纳入评估范围的资产、负债进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产、负债进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了清查核实。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性，分析核实债权收回的可能性、债务的真实性。实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

（一）资产核实主要步骤

1. 指导被评估单位相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产、负债、未来收益状况进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查被评估单位填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况和经营状况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

3. 现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对各项资产进行了现场清查核实，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的

清查核实方法。非实物资产、负债主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和函证，分析核实债权收回的可能性、债务的真实性；实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项；未来经营情况，主要是分析历史数据和企业申报的收益预测数据的基础上对企业管理层、各业务部门进行访谈并搜集相关资料。

4. 补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”、“收益预测表”，以做到：账、表、实相符及符合客观和企业实际情况。

5. 核实主要资质及产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的存货、房屋建筑物、投资性房地产等资产的产权权属资料进行核实调查，以确认产权权属资料是否完备和清晰。

（二）资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

1. 资产负债的清查核实

（1）流动资产

1) 实物性流动资产

纳入评估范围的实物性流动资产主要是存货，对于存货的清查核实，评估人员首先对评估明细表进行复核，在复核的基础上进行搜集资料和现场勘查工作。

2) 非实物性流动资产

对纳入评估范围的非实物性流动资产各科目，评估人员主要通过账务核对以及函证等进行清查核实。评估人员对银行存款核对了银行对账单和余额调节表，对往来账款进了部分函证和核验。

（2）投资性房地产和房屋建筑物

根据企业提供的评估申报表，评估人员在被评估单位有关人员的配合下对纳

入评估范围的投资性房地产和房屋建筑物进行了勘察。

评估人员根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，会同被评估单位有关人员，对资产逐项进行核实，核实建筑物的名称、面积、结构形式和购建时间等，核实土地使用权的面积、用途、使用年限，完善评估明细表，做到账表相符、账实相符。

核实企业的资产权属，查阅有关证明资产权属的资料，核对房屋名称、座落地点、结构类型、建筑面积、使用年限、使用状况及租约信息等。

（3）机器设备

根据企业提供的设备资产评估申报明细表，设备评估人员对表中所列的各类设备进行了现场勘察。在现场勘察过程中，评估人员查阅了主要设备的购置合同、技术档案等历史资料，通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解了设备的购置日期、产地等情况，填写了设备状况调查表等。调查了解企业设备账面的构成是否合理，有无账面记录异常现象，为分析评估增减值做好基础工作。设备产权权属资料主要通过查阅购置合同、购置发票等进行核查。通过这些步骤比较充分地了解了设备的物理特征、技术特征和经济特征。

（4）递延所得税资产

评估人员了解了企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，对企业明细账、总账、报表数、纳税申报数进行核对；核实所得税的计算依据，取得纳税鉴定，验算应纳税所得额，核实应交所得税；经过核实，纳入评估范围的递延所得税资产为企业由于所得税暂时性差异和投资性房地产公允价值变动产生。

（5）长期股权投资

根据企业提供的长期股权投资资产评估申报明细表，评估人员查阅了公司章程、出资证明、企业法人营业执照、评估基准日资产负债表等有关资料，对其投资时间、金额、比例、公司设立日期、实收资本、经营范围等均核实无误。

（6）各类负债

对纳入评估范围的负债，评估人员在账务核对的基础上，调查了其内容、形成原因、发生日期、相关合同等，并重点了解各类负债是否为企业评估基准日所

需实际承担的债务。

2. 经营状况调查

评估人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要包括外部环境、经营情况、资产情况、财务状况等，收集了解的主要内容如下：

- 1) 企业所在行业相关经济要素及发展前景、企业经营的历史情况；
- 2) 企业内部管理制度、人力资源、管理层构成等经营管理状况；
- 3) 了解企业主要业务和产品构成，分析各产品和业务对企业销售收入的贡献情况及企业获利能力和水平；
- 4) 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；
- 5) 对企业历史年度主要经营数据进行调查和分析，主要包括收入、成本、费用、税金及附加、营业外收支、所得税、净利润等损益类科目，主营业务毛利率、成本费用率、投资收益情况、营业利润率等；
- 6) 收集了解企业各项财务指标进行财务分析，分析各项指标变动原因及趋势；
- 7) 企业偿债能力和营运能力分析。主要包括资产负债率、流动比率、速动比率，存货周转速度、资金运用效率等；
- 8) 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
- 9) 根据企业管理层提供的未来年度盈利预测数据及相关资料，对企业的未来经营状况进行全面分析和估算；
- 10) 了解企业的税收及其他优惠政策；
- 11) 对经营性资产、非经营性资产、溢余资产进行分析。

二、影响资产核实的事项及处理方法

通过资产清查，评估人员发现影响资产核实的事项如下：

- (一) 天津宁河海航置业投资开发有限公司纳入评估范围的投资性房地产（房

屋 63 号楼、房屋 64 号楼、房屋 67 号楼、房屋 68 号楼、房屋 69 号楼)、固定资产-房屋建筑物(房屋 66 号楼、展示中心)均未办理房地产权证,其占用土地为海航城一期土地。海航城一期土地已办理房地产权证,产权证编号为房地证津字第 121051000149 号。

上述房屋均未办理单独房地产权证,其建筑面积是依据房产成果测绘报告书确认。企业取得房产证时,应按证载面积考虑对评估结论的调整。对上述事项,企业已经出具声明,权属归天津宁河海航置业投资开发有限公司所有,不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

(二)通过现场勘查发现,宁河置业的 1 辆拖拉机(东方红 MF400)已于评估基准日后转让给天津市园林建设总公司。双方于 2018 年 10 月 29 日签订相关转让协议,本次评估以相关转让协议中的价格确认该拖拉机的评估价值。

(三)截止评估基准日,海航城五期项目已取得的房地产权证包括:津(2016)宁河区不动产权第 1003266 号、津(2016)宁河区不动产权第 1003268 号;海航城六期项目已取得的房地产权证为津(2016)宁河区不动产权第 1003267 号。具体情况详见下表:

项目	不动产权证书号	土地使用权人	座落	权属性质	用途	使用权类型	使用期限	使用权面积(平方米)
五期	津(2016)宁河区不动产权第 1003266 号	天津宁河海航置业投资开发有限公司	宁河区现代产业区	国有	城镇住宅用地	出让	2085-11-14	25,064.90
五期	津(2016)宁河区不动产权第 1003268 号	天津宁河海航置业投资开发有限公司	宁河区现代产业区	国有	城镇住宅用地	出让	2085-11-14	23,679.60
六期	津(2016)宁河区不动产权第 1003267 号	天津宁河海航置业投资开发有限公司	宁河区现代产业区	国有	城镇住宅用地	出让	2085-11-14	30,745.40

上述三宗土地使用权为抵押资产,抵押期限从 2017 年 7 月 31 日至 2020 年 7 月 30 日。

(四)2018 年 10 月 30 日,天津宁河海航置业投资开发有限公司董事会文件“宁河海航置业董【2018】1 号”决议,同意将宗地号“津宁(挂)2014-02”,土地面积 25,064.90 平方米转让给天津海庭置业发展有限公司。本次评估以相关转让协议中的价格扣除销售税金及附加、土地增值税、销售费用、企业所得税后确认的评估价值。

(五) 2018年10月30日,天津宁河海航置业投资开发有限公司董事会文件“宁河海航置业董【2018】2号”决议,同意将宗地号“津宁(挂)2014-03”,土地面积23,679.60平方米转让给天津海庭置业发展有限公司。本次评估以相关转让协议中的价格扣除销售税金及附加、土地增值税、销售费用、企业所得税后确认的评估价值。

(六) 2018年10月30日,天津宁河海航置业投资开发有限公司董事会文件“宁河海航置业董【2018】2号”决议,同意将宗地号“津宁(挂)2014-06”,土地面积30,745.40平方米转让给天津海庭置业发展有限公司。本次评估以相关转让协议中的价格扣除销售税金及附加、土地增值税、销售费用、企业所得税后确认的评估价值。

以上事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算,但该事项确实可能影响评估结论,提请本评估报告使用者对此应特别关注。

三、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则,对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查,我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况,资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

(一) 资产状况的清查结论

经清查,账、实、表相符,不存在错报、漏报的情况。

(二) 资产产权权属资料的清查结论

经清查,资产产权权属资料完备和清晰,不存在瑕疵事项。

(三) 账务清查结论

本次经济行为所涉及的宁河置业的评估基准日的财务报表系经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,本次评估未发现需要调整的事项。

第五部分 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。在评估基准日账面价值如下表所示：

单位：元

项目名称	账面价值
货币资金	162,171,746.18
预付账款	58,200,000.00
其他应收款	528,233,440.58
存货	1,062,755,140.18
其他流动资产	1,428,690.04
流动资产合计	1,812,789,016.98

(二) 评估过程

1. 进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；
2. 到现场进行查验、监盘、函证等核实工作；
3. 收集与评估有关的产权、法律法规文件、市场资料；
4. 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算；
5. 完成流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估说明。

(三) 评估方法

根据企业提供的资产负债表、申报的流动资产各科目评估明细表，在清查核实的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

1. 货币资金

货币资金账面价值 162,171,746.18 元，均为银行存款。

(1) 银行存款

银行存款账面值 162,171,746.18 元，共 31 个账户，全部为人民币存款。评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账

单与银行存款余额调节表，根据回函情况查明未达账项属于正常，经调节后银行存款余额相符。银行存款以核实后账面值作为评估值，即评估值为 162,171,746.18 元。

2 预付账款

预付款项账面价值为 58,200,000.00 元，主要内容为预付的工程款。

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对，向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

经评估，预付账款评估值 58,200,000.00 元。

3 其他应收款

纳入评估范围内的其他应收账款账面余额 528,233,440.58 元，坏账准备 0.00 元，账面价值 528,233,440.58 元。

对其他应收款项，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录。对金额较大的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位其他应收款项进行相互核对，以证实其他应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对上述其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等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实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

经评估，其他应收款评估值 528,233,440.58 元。

4 存货

存货账面余额 1,073,626,686.13 元，跌价准备 10,871,545.95 元，账面价值 1,062,755,140.18 元。存货包括开发产品和开发成本。

(1)开发产品

①概况

评估基准日开发产品账面余额 869,253,391.28 元，评估基准日计提跌价准备 10,871,545.95 元，账面价值 858,381,845.33 元。

开发产品为海航城一期住宅项目、二期住宅项目。一期项目土地使用权面积 181,361.00m²，规划总销售面积 231,902.65m²；其中地下部分面积 14,432.82m²，地上部分面积 217,469.83m²，物业类型为洋房、联排、高层、叠拼、地下车库；二期项目土地使用权面积 88,128.90m²，规划总销售面积 145,173.27m²；其中地下部分面积 11,254.00m²，地上部分面积 133,919.27m²，物业类型为洋房、高层、地下车库。具体房屋面积详见下表：

一期项目房屋面积列表

幢号	房型	套数	面积(平方米)
1	洋房	40	4,220.94
2	洋房	28	4,009.04
3	洋房	28	4,008.62
6	洋房	40	4,220.94
7	洋房	42	4,436.40
8	洋房	28	4,009.04
9	洋房	28	4,008.92
12	洋房	42	5,120.77
17	洋房	60	5,070.56
24	洋房	52	5,541.50
26	洋房	60	5,073.16
40	洋房	28	4,945.08
41	洋房	28	4,945.08
42	洋房	40	7,133.52
43	洋房	60	5,094.03
44	洋房	60	5,094.01
49	洋房	42	7,420.08
50	洋房	42	5,994.96
51	洋房	28	4,009.08
52	洋房	40	4,881.17

供销大集集团股份有限公司拟转让天津宁河海航置业投资开发有限公司
 股权所涉及的天津宁河海航置业投资开发有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明

幢号	房型	套数	面积(平方米)
53	洋房	28	2,979.46
54	洋房	28	2,979.46
57	洋房	60	5,094.01
58	洋房	28	4,003.48
59	洋房	24	3,468.84
60	洋房	40	4,881.17
61	洋房	40	4,250.65
62	洋房	42	4,472.99
	小计	1,106.00	131,366.96
13	联排	4	1,016.83
14	联排	4	1,047.78
15	联排	4	1,047.88
16	联排	4	1,015.61
18	联排	4	1,047.88
19	联排	4	1,047.78
20	联排	4	1,047.88
21	联排	4	1,015.55
25	联排	4	1,015.55
27	联排	4	1,049.28
28	联排	4	1,047.88
29	联排	4	1,046.58
30	联排	4	1,047.88
31	联排	4	1,017.01
32	联排	4	1,049.38
33	联排	4	1,047.88
34	联排	4	1,047.98
35	联排	4	1,047.78
36	联排	4	1,016.95
37	联排	4	1,015.49
	小计	80.00	20,736.83
4	叠拼	16	3,254.74
5	叠拼	16	3,254.74
10	叠拼	12	2,175.04
11	叠拼	12	2,175.04
22	叠拼	16	3,254.74
23	叠拼	16	3,254.74
	小计	88.00	17,369.04
38	高层	54	5,319.36
39	高层	54	5,318.82
45	高层	72	6,679.44
46	高层	54	5,321.34
47	高层	72	6,679.44
48	高层	54	5,319.36
55	高层	72	6,679.44
56	高层	71	6,679.80
	小计	503.00	47,997.00
	地下车库	932 个	14,432.82

二期项目房屋面积列表

幢号	房型	套数	面积
1	洋房	42	5,258.45
2	洋房	42	4,572.35
3	洋房	42	5,258.45
4	洋房	40	4,356.24
5	洋房	28	4,053.57
6	洋房	42	7,183.62
7	洋房	42	6,159.90
8	洋房	28	3,504.57
9	洋房	42	4,572.35
10	洋房	28	3,504.57
11	洋房	28	3,504.57
12	洋房	42	7,183.62
13	洋房	42	7,183.62
14	洋房	42	7,183.62
15	洋房	56	6,096.49
16	洋房	28	4,113.06
17	洋房	28	4,113.06
18	洋房	28	4,115.12
19	洋房	52	5,668.68
	小计	722	97,585.91
		-	0.00
20	高层	96	8,899.68
21	高层	96	8,899.68
22	高层	100	9,267.00
23	高层	100	9,267.00
	小计	392	36,333.36
	地下车库	377个	11,254.00

②权益状况

至评估基准日海航城一期住宅项目已取得房地产权证(房地证津字第121051000149号); 建设用地规划许可证(2010宁河地证0015); 建设工程规划许可证(2011宁河建证0021、2011宁河建证0036、2011宁河建证0035、2011宁河建证0024); 建筑工程施工许可证(12221021201107000、12221021201205003、12221021201110003、12221021201109006、12221021201109001); 商品房预售许可证(津国土房售许字2012第0308-001~026号、津国土房售许字2012第0309-001~011号、津国土房售许字2012第0146-001~014号、津国土房售许字2013第0554-001-002号、津国土房售许字2013第0703-001-003号、津国土房售许字2013第0555-001-002号、津国土房售许字2013第0556-001-002号、津国土房售许字2013第0557-001-002号)。

至评估基准日海航城二期住宅项目已取得房地产权证(房地证津字第121051000150号);建设用地规划许可证(2010宁河地证0014);建设工程规划许可证(2014宁河住证0001、2013宁河住证0003、2015宁河住证0001);建筑工程施工许可证(1202212015090701121、1202212015091001121、1202212015091002121);商品房预售许可证(津国土房售许字2016第0516-001号、津国土房售许字2016第0933-001号、津国土房售许字2016第1142-001号、津国土房售许字2016第1138-001号、津国土房售许字2016第1137-001号、津国土房售许字2016第1141-001号、津国土房售许字2016第1144-001号、津国土房售许字2016第0517-001号、津国土房售许字2016第0518-001号、津国土房售许字2016第0519-001号、津国土房售许字2016第1140-001号、津国土房售许字2016第1136-001号、津国土房售许字2016第0932-001号、津国土房售许字2016第1139-001号、津国土房售许字2016第1143-001号、津国土房售许字2016第0931-001号、津国土房售许字2016第0930-001号、津国土房售许字2016第0929-001号、津国土房售许字2016第0928-001号、津国土房售许字2016第1145-001号、津国土房售许字2016第1146-001号、津国土房售许字2016第1148-001号、津国土房售许字2016第1147-001号)。

根据被评估单位提供的资料,海航城一期住宅项目、二期住宅项目,土地情况详见下表:

项目	不动产权证书号	土地使用权人	座落	权属性质	用途	使用权类型	使用期限	使用权面积(平方米)
一期	房地证津字第121051000149号	天津宁河海航置业投资开发有限公司	宁河县造甲城镇赵温村、田辛村	国有	城镇住宅用地	出让	2080-07-21	181,361.00
二期	房地证津字第121051000150号	天津宁河海航置业投资开发有限公司	宁河县造甲城镇田辛村	国有	城镇住宅用地	出让	2080-07-21	88,128.90

委估资产截止评估基准日不存在其他他项权利。

③评估过程

评估工作主要分以下阶段进行:

<1>复核评估明细表

听取企业评估范围的情况介绍,了解预计开发项目的开、竣工年月和用途,

对项目整体规划及内容进行核实，在此基础上对评估表格完善补齐。

<2>搜集资料

根据资产情况，收集国有土地使用证、国有土地使用权出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和其他相关文件。

<3>现场勘察

根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对于各项目的座落位置、项目进展情况、投资情况、周边环境等进行了勘察，并作了勘察记录。对房地产销(预)售情况进行调查了解。

<4>评估测算

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

④评估方法

开发产品海航城一期、二期项目评估基准日已销售，结合本项目未来经营特点以及账面价值的构成，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估，本次采用动态假设开发法。

动态假设开发法评估具体测算步骤如下：

<1>调查待开发房地产的基本情况；

<2>选择最佳的开发利用方式；

<3>估计开发建设期；

<4>预测开发完成后的房地产价值或房地产经营收入；

<5>对于未来开发经营模式为出售的估算后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加、土地增值税、所得税；

<6>折现率的确定。

动态假设开发法的基本原理是运用现金流折现法原理，对于未来开发经营模

式为出售的预测开发项目按评估基准日的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，测算未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和税金（销售税费、土地增值税及企业所得税）的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和而得到的开发项目价值。计算公式为：

开发产品评估值=开发后房地产价值现值-后续开发成本现值-销售费用现值-管理费用现值-营业、增值税金及附加现值-土地增值税现值-企业所得税现值

A.估计开发建设期

根据项目建设规模及项目可行性研究报告，按照现状项目进度，预计项目后续建设开发期经营期。

B.预测开发完成后的房地产价值

对于未来开发经营模式为出售的对于已预售部分，按照预售合同总价确定预售部分销售金额。对于未预售部分，按开发完成后可售房屋预计销售金额确定。

C.后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费等。根据本项目的开发计划和实际开发情况，预测未来开发成本的投入。

D.销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

E.管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定后续建设开发期经营期年度的管理费用。

F.销售税金及附加

销售税金及附加=预计销售金额×销售税金及附加率

G.土地增值税

根据当地税务部门对所开发项目规定，按房屋预售收入预征，待项目完成后，

按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。

H. 所得税

根据当地税务部门对所开发项目规定，按公司为主体按年预缴，次年清缴上年度所得税，最后一期汇算清缴，多退少补。

I. 折现率的确定

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

累加法的一个细化公式为：

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

⑤ 典型案例

案例：海航城一期住宅项目(明细表存货-开发产品第 1-5 项)

<1>项目概况

海航城一期住宅项目，土地使用权面积 181,361.00m²，规划总销售面积 231,902.65m²；其中地下部分面积 14,432.82m²，地上部分面积 217,469.83m²，物业类型为洋房、联排、高层、叠拼、地下车库。

已取得建设用地规划许可证(2010 宁河地证 0015)，建设工程规划许可证(2011 宁河建证 0021、2011 宁河建证 0036、2011 宁河建证 0035、2011 宁河建证 0024)，建筑工程施工许可证(12221021201107000、12221021201205003、12221021201110003、12221021201109006、12221021201109001)商品房预售许可证(津国土房售许字 2012 第 0146-001~0014 号、津国土房售许字 2012 第 0308-003~026 号、津国土房售许字 2012 第 0309-001~011 号、津国土房售许字 2013 第 0554-001-002 号、津国土房售许字 2013 第 0555-001-002 号、津国土房售许字 2013 第 0556-001-002 号、津国土房售许字 2013 第 0557-001-002 号、津国土房售许字 2013 第 0703-001-003

号)。

<2>项目建设开发经营期的确定

评估人员根据项目建设规模情况以及被评估单位的销售计划，预计项目后续销售期至 2019 年。

<3>供销售面积的确定

至评估基准日，房屋已销售签约及未销售签约面积、用途如下表：

项目房屋面积统计表

产品类型	总建筑面积 (平方米/个)	已销售已结转面积 (平方米)	已销售未结转面积 (平方米/个)	未售面积 (平方米/个)
洋房	131,366.96	94,397.93	28,346.97	8,622.06
联排	20,736.83	10,871.37	8,816.68	1,048.78
高层	47,997.00	12,577.21	32,334.24	3,085.55
叠拼	17,369.04	3,145.97	5,322.72	8,900.35
车位	14,432.82 (932 个)			14,432.82 (932 个)
合计(不含车位)	217,469.83	120,992.48	74,820.61	21,656.74

<4>房地产价值的确定

对于已预售部分，按照预售合同总价确定已预售部分销售金额。已预售部分见下表：

预售房屋统计表

序号	产品类型	销售面积(平方米)	已到款金额(万元)	未收款金额(万元)
1	洋房	122,744.90	57,256.64	985.98
2	联排	19,688.05	8,235.93	1,383.54
3	高层	44,911.45	21,740.63	8,992.52
4	叠拼	8,468.69	7,785.36	231.24
5	车位			
合计		195,813.09	95,018.56	11,593.28

对于住宅未销售部分，根据被评估单位目前已销售价格，结合未来公司营销策略，综合确定住宅未售部分评估价格。

对于地下车位部分，根据评估基准日天津市同类房地产交易的市场价格和委估资产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定未销售部分的房地产价值。

A. 车位售价的确定

a. 比较实例选择

根据替代原则，选取近期交易的三个项目为比较实例。交易实例概况如下表所示：

案例情况说明表

实例名称	中海学府公馆地下车位	仁恒河滨花园一期地下三层车位	天津阳光100东园2-4号楼地下车位
实例来源	中介询价	中介询价	中介询价
坐落位置	临近洞庭路，道路通达性便捷	临近鸿顺里街，道路通达性较好	临近红旗南路，道路通达性较好
价格内涵	交易单价(元/个)	200,000.00	180,000.00
	市场价值	市场价值	市场价值
	人民币	人民币	人民币
交易时间	2018年9月	2018年9月	2018年9月
交易情况	正常	正常	正常
车位类型	地下车位	地下车位	地下车位

b.比较因素的说明

因素条件说明表

项目	估价对象	中海学府公馆地下车位	仁恒河滨花园一期地下三层车位	天津阳光100东园2-4号楼地下车位
交易单价(元/个)	待估	200,000	180,000	180,000
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2018年9月	2018年9月	2018年9月	2018年9月
区域因素	道路通达程度	临近海航东路，道路通达性一般	临近洞庭路，道路通达性好	临近鸿顺里街，道路通达性较好
	车流量	车流量较小	车流量较大	车流量一般
	商业、办公、居住聚集度	聚集程度较低	居住聚集程度较高	居住聚集程度较高
实物状况因素	面积	面积适中	面积适中	面积适中
	车库配套设施	车库配套设施较完善	车库配套设施较完善	车库配套设施较完善
	物业管理	较好	较好	较好
	维护保养状况	较好	较好	较好
权益状况因素	他项权利状况	无	无	无
	产权人状况	独立产权	独立产权	独立产权

c.比较因素修正

设定评估对象的各项影响因素比较系数为100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出地下车位价格影响因素修正系数比较表如下：

比较因素条件指数表

项目	估价对象	中海学府公馆地下车位	仁恒河滨花园一期地下三层车位	天津阳光100东园2-4号楼地下车位
交易单价(元/个)	待估	200,000.00	180,000.00	180,000.00

项目	估价对象	中海学府 公馆地下车位	仁恒河滨花园 一期地下三层车位	天津阳光 100 东园 2-4 号楼地下车位
交易情况	100	100	100	100
交易时间	100	100	100	100
区域因素	道路通达程度	100	104	102
	车流量	100	104	102
	商业、办公、居住聚集度	100	104	104
实物状况因素	面积	100	100	100
	车库配套设施	100	100	100
	物业管理	100	100	100
	维护保养状况	100	100	100
权益状况因素	他项权利状况	100	100	100
	产权人状况	100	100	100

地下车位价格影响因素修正指数表

项目		中海学府 公馆地下车位	仁恒河滨花园 一期地下三层车位	天津阳光 100 东园 2-4 号楼地下车位
交易单价 (元/个)		200,000.00	180,000.00	180,000.00
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100
区域因素	道路通达程度	100/104	100/102	100/102
	车流量	100/104	100/102	100/104
	商业、办公、居住聚集度	100/104	100/104	100/104
实物状况因素	面积	100/100	100/100	100/100
	车库配套设施	100/102	100/102	100/102
	物业管理	100/102	100/102	100/102
	维护保养状况	100/102	100/102	100/102
权益状况因素	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
	产权人状况	100/100	100/100	100/100

d. 市场法求评估对象预计市场价值

比较修正后, 得出三个比准价格, 分别为 177,800.00 元/个、166,356.00 元/个、163,152.00 元/个。

以三个比准价格的算术平均值作为评估对象平均市场价值结果, 即:

$$(177,800.00+166,356.00+163,152.00)/3=169,100.00 \text{ 元/个(取整)}$$

B. 各类型房屋售价的确定

经评估人员市场调查及测算后, 确定各种类型房屋的未来销售均价如下表:

房屋类型	销售均价 (元/平方米、个)
洋房	7,218.10
联排	6,266.67
高层	11,011.43

房屋类型	销售均价 (元/平方米、个)
叠拼	9,542.86
车位	169,100.00

C.未来年度各类型房屋销售面积的确定

根据被评估单位提供的销售台账及销售计划表，未来年度各类型房屋销售面积情况入下：

房屋类型	单位	2018年1-9月以前	2018年10-12月	2019年
洋房	平方米	122,744.90	1,724.41	6,897.65
联排	平方米	19,688.05	209.76	839.02
高层	平方米	44,911.45	617.11	2,468.44
叠拼	平方米	8,468.69	1,780.07	7,120.28
车位	个			932.00

D.未来年度直接现金流入的确定

根据各类型房屋的售价和未来年度各类型房屋销售面积得出未来年度销售金额，即现金流入如下表：

单位：元

房屋类型	2018年1-9月以前	2018年10-12月	2019年
洋房销售金额	572,566,429.52	12,446,970.05	49,787,880.18
洋房已签约尚未收回金额		9,859,782.86	
联排销售金额	82,359,265.71	1,314,470.93	5,257,883.73
联排已签约尚未收回金额		13,835,382.86	
高层销售金额	217,406,275.24	6,795,262.69	27,181,050.74
高层已签约尚未收回金额		89,925,208.57	
叠拼销售金额	77,853,588.57	16,986,953.71	67,947,814.86
叠拼已签约尚未收回金额		2,312,385.00	
车位销售金额			157,601,200.00
现金流入	950,185,559.05	153,476,416.66	307,775,829.52

<5>后续开发成本的确定

房地产开发成本主要包括土地成本、建安成本、开发间接费等，根据项目目前的开发进展情况，项目后续开发成本主要为建安成本。

根据本项目的开发计划和实际开发情况，本次评估海航城一期项目，总的开发成本为 1,309,327,198.95 元，至评估基准日已投开发成本为 1,292,409,533.65 元，未来开发成本的投入预测情况如下表：

单位：元

项目	项目总投资	基准日前已完成投资	2018年10-12月	2019年
土地成本	170,742,204.00	170,742,204.00		
建安成本	1,115,556,674.99	1,098,639,009.69	5,075,299.59	11,842,365.71

项目	项目总投资	基准日前已完成投资	2018年10-12月	2019年
开发间接	23,028,319.96	23,028,319.96		
小计	1,309,327,198.95	1,292,409,533.65	5,075,299.59	11,842,365.71

<6>销售费用的确定

房地产开发企业的销售费用主要包括项目销售部门的职工薪酬、广告费、物业管理费、维修基金及固定资产折旧等。根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，并参考企业历史年度销售费用情况，预测预测本项目各年度付现的销售费用如下表：

单位：元

项目名称	2018年10-12月	2019年
销售费用合计	5,315,539.84	7,415,889.05

<7>管理费用的确定

房地产开发企业的管理费用主要包括职工薪酬、租赁费、业务活动费、差旅费、办公费、物业管理费以及固定资产折旧等。根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，并参考企业历史年度管理费用情况预测本项目各年度付现的管理费用如下表：

单位：元

项目名称	2018年10-12月	2019年	2020年
管理费用合计	2,758,712.25	8,627,615.68	8,798,848.13

<8>销售税金及附加的确定

依据天津市房地产开发税（费）的收费标准，该项目主要的税费有增值税、城市维护建设费及教育费附加、地方教育附加、防洪费。其中增值税按房地产开发业务按应税营业额的 5% 预缴，最后一期按照 5% 清缴；城市维护建设费的税率为 7%，计税基础为增值税；教育费附加的税率为 3%，计税基础为增值税；地方教育费附加的税率为 2%，计税基础为增值税；防洪费的税率为 1%，计价基础为增值税。增值、税金及附加现金流出预测表如下：

单位：元

项目名称	2018年10-12月	2019年
城市维护建设税	537,167.46	1,077,215.40
教育费附加	230,214.62	461,663.74
地方教育费附加	153,476.42	307,775.83
防洪费	76,738.21	153,887.91
税金及附加合计	997,596.71	2,000,542.89

<9>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，其税率为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%。

天津市房地产开发企业采用预缴方式缴纳土地增值税，根据当期预售收入现金额乘以预缴税率确定，项目结束期对项目收入成本进行核算后汇算清缴。

又根据《天津市地方税务局关于土地增值税清算有关事项的通知》，天津市房地产开发项目地下车位成本及收入不纳入土地增值税计算，本次评估该项目开发的为普通商品住宅、非普通商品住宅，该项目的土地增值税计算分为两部分，一部分为普通商品住宅，享受相应的税收优惠政策，另一部分为非普通商品住宅，计算过程详见下表：

普通商品住宅

序号	项目	计算公式	费率 %	金额 (元)
一	转让房地产取得的收入总额			341,307,797.24
二	扣除项目金额			389,396,099.76
1	取得土地使用权所支付金额			43,767,429.59
2	新建房屋及配套设施的成本			255,682,704.81
3	新建房屋及配套设施的费用 (销售费用、管理费用、财务费用)	$(1+2)*\text{费率}$	10%	29,945,013.44
4	与转让房地产有关的税金	$(一)*\text{费率}$	0.65%	110,925.03
5	加计扣除项目		20%	59,890,026.88
三	转让房地产的增值额			-48,088,302.52
四	增值额与扣除项目金额的比率			-12.35%
五	土地增值税税率			30%
六	速算扣除比率			0%
七	应纳土地增值税			0.00

非普通商品住宅

序号	项目	计算公式	费率 %	金额 (元)
一	转让房地产取得的收入总额			912,528,807.99
二	扣除项目金额			1,041,098,860.39
1	取得土地使用权所支付金额			117,017,661.70
2	新建房屋及配套设施的成本			683,599,483.32
3	新建房屋及配套设施的费用 (销售费用、管理费用、财务费用)	$(1+2)*\text{费率}$	10%	80,061,714.50
4	与转让房地产有关的税金	$(一)*\text{费率}$	0.65%	296,571.86
5	加计扣除项目		20%	160,123,429.00
三	转让房地产的增值额			-128,570,052.40

序号	项目	计算公式	费率 %	金额 (元)
四	增值额与扣除项目金额的比率			-12.35%
五	土地增值税税率			30%
六	速算扣除比率			0%
七	应纳土地增值税			0.00

根据天津市地方税务局关于土地增值税相关政策的公告（2015 年第 8 号文）第三条，天津市房地产开发企业销售商品房，按以下预征率预缴土地增值税：每平方米销售价格 2 万元（含）以下的，预征率为 2%；每平方米销售价格 2 万元至 3 万元（含）的，预征率为 3%；每平方米销售价格 3 万元以上的，预征率为 5%。本项目预征率为 2%。

根据上述测算，该项目期末(不含地下车位)（即 2020 年）汇算清缴预计总需缴纳土地增值税为 0.00 元。扣减项目期末结束前已预交的金额 28,228,756.10 元，项目期末应退回的土地增值税为 28,228,756.10 元。土地增值税现金流出预测表如下：

单位：元

项目名称	2018 年 10-12 月	2019 年	2020 年
预交土地增值税	3,069,528.33	6,155,516.59	
累计预交土地增值税	22,073,239.51	28,228,756.10	
土地增值税清缴			-28,228,756.10

<10>企业所得税

根据《天津市国家税务局天津市地方税务局关于房地产开发企业计税毛利率有关问题的公告》，天津市房地产开发企业销售商品房项目，企业执行的企业所得税按照预售金额的 20%扣除增值税费、预缴土地增值税及期间费用后的 25%计提并预缴，在企业结转收入和成本年份，汇算清缴当年度企业所得税，以当年计提的应交所得税金额冲抵以前年度预缴税金后，按照差额计算当年实缴所得税。

本次评估首先预测企业年度所预缴的企业所得税，然后最后一期进行汇算清缴，多退少补。对企业最后一期（即 2020 年）进行企业所得税汇算清缴。企业所得税情况详见下表：

单位：元

项目名称	2018 年 10-12 月份	2019 年	2020 年
预交企业所得税	3,871,094.47	7,800,021.28	
所得税清算补缴			29,843,041.14

<11>项目预测年度各期净现金流的确定

通过对以上各项的预测，得出企业预测年度净现金流量见下：

单位：元

项目名称	2018年10-12月	2019年	2020年
现金流入			
销售收入	153,476,416.66	307,775,829.52	0.00
现金流出			
开发成本	5,075,299.59	11,842,365.71	0.00
税金及附加(含土地增值税)	4,067,125.04	8,156,059.48	-28,228,756.10
销售费用	5,315,539.84	7,415,889.05	0.00
管理费用	2,758,712.25	8,627,615.68	8,798,848.13
所得税	3,871,094.47	7,800,021.28	29,843,041.14
开发项目净现金流量	132,388,645.48	263,933,878.32	-10,413,133.16

<12>折现率的确定

本次评估对于开发成本的折现率采用风险累加法计算。

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

累加法的一个细化公式为：

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

其中：

(1)投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定具有一定风险性的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，不然就不会投资；

(2)管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券；

(3)缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿房地产与股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱；

(4)投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。

累加法计算报酬率见下表：

报酬率计算表

项 目	数值
安全利率	3.61%
投资风险补偿率	1.50%
管理负担补偿率	2.00%
缺乏流动性补偿率	1.50%
投资带来的优惠率	0.00%
报酬率	8.61%

<13>开发成本评估值的确定

通过对以上各项的预测，得出企业预测年度净现金流量折现值见下：

单位：元

项目名称	2018年10-12月	2019年	2020年
开发项目净现金流量	132,388,645.48	263,933,878.32	-10,413,133.16
折现率	8.61%	8.61%	8.61%
折现年期	0.13	0.75	1.75
折现系数	0.9897	0.9399	0.8654
折现现金流	131,028,829.70	248,080,072.12	-9,011,708.78
加：			
以前年度预售款现金流入	950,185,559.05		
减：			
以前年度收入结转金额	605,508,267.62		
一期项目评估值（取整）	714,774,500.00		

⑥评估结果

经评估，开发产品评估值为 798,042,300.00 元，计提跌价准备评估值为零。

(2)开发成本

①概况

评估基准日开发成本账面余额 204,373,294.85 元，评估基准日计提跌价准备 0.00 元，账面价值 204,373,294.85 元，为天津中国集海航城项目五期、六期开发成本。

五期项目土地使用权面积 48,744.5m²，项目投资概算 70,430.10 万元，截止评估基准日开发成本 24,568.18 万元；六期项目土地使用权面积 30,745.40m²，项目投资概算 122,491.92 万元，截止评估基准日开发成本 14,634.75 万元。

②权益状况

至评估基准日海航城五期项目已取得房地产权证(津(2016)宁河区不动产权第 1003266 号、津(2016)宁河区不动产权第 1003268 号)；建设用地规划许可证(2015 宁河地证 0013、2015 宁河地证 0011)；建设工程规划许可证(2018 宁河住证 0021、

2018 宁河住证 0020); 建筑工程施工许可证 (1202212018081301121 、
1202212018081502121)。

至评估基准日海航城六期项目已取得房地产权证(津(2016)宁河区不动产权第
1003267 号); 建设用地规划许可证(2015 宁河地证 0012); 建设工程规划许可证(2018
宁河住证 0019); 建筑工程施工许可证(1202212018081401121)。

根据被评估单位提供的资料, 海航城五期、六期项目, 土地情况详见下表:

项目	不动产权证书号	土地使 用权人	座落	土地 性质	土地 用途	土地 类型	使用期限	使用权面积 (平方米)
五期	津(2016)宁河区不动 产权第 1003266 号	海航 置业	宁河区现 代产业区	国有	城镇住宅 用地	出让	2085-11-14	25,064.90
五期	津(2016)宁河区不动 产权第 1003268 号	海航 置业	宁河区现 代产业区	国有	城镇住宅 用地	出让	2085-11-14	23,679.60
六期	津(2016)宁河区不动 产权第 1003267 号	海航 置业	宁河区现 代产业区	国有	城镇住宅 用地	出让	2085-11-14	30,745.40

上述三宗土地使用权为抵押资产, 抵押期限从 2017 年 7 月 31 日至 2020 年 7
月 30 日。

③评估过程

评估工作主要分以下阶段进行:

<1>复核评估明细表

听取企业评估范围的情况介绍, 了解预计开发项目的开、竣工年月和用途,
对项目整体规划及内容进行核实, 在此基础上对评估表格完善补齐。

<2>搜集资料

根据资产情况, 收集国有土地使用证、国有土地使用权出让合同、建设用地
规划许可证、建设工程规划许可证和其他相关文件。

<3>现场勘察

根据企业提供的评估申报表, 在有关人员配合下, 对于各项目的座落位置、项目
进展情况、投资情况、周边环境等进行了勘察, 并作了勘察记录。对房地产销(预)
售情况进行调查了解。

<4>评估测算

评估人员根据现场勘察结果, 对开发成本进行勘察分析, 确定各项评估要素,
并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出各项委评资产评估值, 并编写
评估说明。

④评估方法



海航城五期、六期项目已于评估基准日后转让。

评估值=转让价-销售税金及附加-土地增值税-销售费用-企业所得税

⑤典型案例

<1>项目概况

五期项目土地使用权面积 48,744.5m²，项目投资概算 70,430.10 万元，截止评估基准日开发成本 24,568.18 万元。

至评估基准日海航城五期项目已取得房地产权证(津(2016)宁河区不动产权第 1003266 号、津(2016)宁河区不动产权第 1003268 号)；建设用地规划许可证(2015 宁河地证 0013、2015 宁河地证 0011)；建设工程规划许可证(2018 宁河住证 0021、2018 宁河住证 0020)； 建筑工程施工许可证(1202212018081301121、1202212018081502121)。

土地情况详见下表：

项目	不动产权证书号	土地使用权人	座落	土地性质	土地用途	土地类型	使用期限	使用权面积(平方米)
五期	津(2016)宁河区不动产权第 1003266 号	海航置业	宁河区现代产业区	国有	城镇住宅用地	出让	2085-11-14	25,064.90
五期	津(2016)宁河区不动产权第 1003268 号	海航置业	宁河区现代产业区	国有	城镇住宅用地	出让	2085-11-14	23,679.60

上述二宗土地使用权为抵押资产，抵押期限从 2017 年 7 月 31 日至 2020 年 7 月 30 日。

<2>转让价

根据天津宁河海航置业投资开发有限公司与天津海庭置业发展有限公司转让协议确定转让价。即转让价为 352,303,747.83 元（含税）。

<3>销售税金及附加

依据天津市房地产开发税（费）的收费标准，该项目主要的税费有增值税、城市维护建设费及教育费附加、地方教育附加、防洪费。增值税的税率为 10%，计税基础为转让总价；城市维护建设费的税率为 7%，计税基础为增值税；教育费附加的税率为 3%，计税基础为增值税；地方教育费附加的税率为 2%，计税基础为增值税；防洪费的税率为 1%，计价基础为增值税。

销售税金及附加为 274,745.49 元。

<4>土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人

转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率为增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

序号	项目(住宅)	计算公式	费率 %	金额 (元)
一	转让房地产取得的收入总额			320,276,134.39
二	扣除项目金额			141,888,233.26
1	取得土地使用权所支付金额			114,106,095.00
2	新建房屋及配套设施的成本			-5,172,642.87
3	新建房屋及配套设施的费用(销售费用、管理费用、财务费用)	(1+2)*费率	10%	10,893,345.21
4	与转让房地产有关的税金	(一)*费率	1.30%	274,745.49
5	加计扣除项目		20%	21,786,690.43
三	转让房地产的增值额			178,387,901.13
四	增值额与扣除项目金额的比率			125.72%
五	土地增值税税率			50%
六	速算扣除比率			15%
七	应纳土地增值税			67,910,715.58

<5>销售费用

销售费用按转让价的 0.5% 确定，销售费用 1,601,380.67 元。

<6>企业所得税

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

序号	项目	计算公式	金额(元)
一	销售金额		320,276,134.39
二	销售费用	0.50%	1,601,380.67
三	销售税金及附加	1.30%	274,745.49
四	开发成本	根据企业提供的资料，包括已支付的土地地价款及相关费用及开发成本、财务费用	108,933,452.13
五	管理费用	0.50%	1,601,380.67
六	土地增值税	税法规定	67,910,715.58
七	应纳税所得额	(一)-(二)-(三)-(四)-(五)-(六)	139,954,459.85
八	所得税	(七)×25%	34,988,614.96
九	项目历年预缴所得税		0.00
十	项目最终需缴纳所得税		34,988,614.96

五期项目评估值=转让价-销售税金及附加-土地增值税-销售费用-企业所得税

=215,500,700.00 元（取整）

⑥评估结果

经评估，开发成本评估值为 367,148,700.00 元。

5 其他流动资产

其他流动资产账面值 1,428,690.04 元。是海航城五期和六期待抵扣的进项税。

评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅企业的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款金额与申报数相符。故以核实后账面值做为评估值。

经评估，其他流动资产评估值为 1,428,690.04 元。

（四）评估结果及分析

经实施以上评估，流动资产评估结果见下表所示：

流动资产评估汇总表

单位：元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	162,171,746.18	162,171,746.18	0.00	0.00
预付账款	58,200,000.00	58,200,000.00	0.00	0.00
其他应收款	528,233,440.58	528,233,440.58	0.00	0.00
存货	1,062,755,140.18	1,165,191,000.00	102,435,859.82	9.64
其他流动资产	1,428,690.04	1,428,690.04	0.00	0.00
流动资产合计	1,812,789,016.98	1,915,224,876.80	102,435,859.82	5.65

流动资产评估增值主要是由存货评估增值所致。主要原因是该部分存货对应的土地取得较早（2010年-2011年），取得成本较低，近10年来土地价格上涨较大且随着项目投入及项目周边配套设施的完善，开发产品及开发成本的市场价格上涨较大形成评估增值。

二、可供出售金融资产评估技术说明

（一）评估范围

可供出售金融资产账面原值为 2,000,000.00 元，计提减值准备 0.00 元，账面净值为 2,000,000.00 元，核算内容为被评估单位持有易生大集投资发展有限公司的

0.80%股权。

（二）公司简介

企业名称：易生大集投资发展有限公司

住所：天津市宁河县现代产业区海航东路

法定代表人：赖兴建

注册资本：贰亿伍仟万元人民币

经济性质：有限责任公司

成立日期：2013年04月16日

经营范围：投资管理；企业管理咨询；日用百货、针纺织品、办公用品、电子产品销售；商务信息咨询服务（信用卡咨询、金融咨询、资金借贷业务除外）；财务信息咨询；机械设备、电子设备、五金交电、建筑材料（砂石料除外）；化工产品（易燃易爆易制毒及化学危险品除外）销售；货物及技术进出口（国家法律法规禁止的除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至评估基准日2018年09月30日，易生大集投资发展有限公司股权结构如下表所示：

单位：元

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	海南供销大集供销链控股有限公司	24,800.00	99.20%
2	天津宁河海航置业投资开发有限公司	200.00	0.80%
3	合计	25,000.00	100.00%

评估基准日财务状况表

单位：万元

项目	2018年9月30日
流动资产	149,061.79
可供出售金融资产	30.00
长期股权投资	14,500.00
投资性房地产	
固定资产	32.14
递延所得税资产	133.53
其他非流动资产	
资产总计	163,757.46
流动负债	123,854.68



项目	2018年9月30日
非流动负债	9,600.00
负债合计	133,454.68
所有者权益	30,302.78

评估基准日经营成果表

单位：万元

项目	2018年1月-9月
一、营业收入	
减：营业成本	
营业税金及附加	25.78
销售费用	386.03
管理费用	1,862.88
财务费用	37.21
资产减值损失	
加：公允价值变动收益	
投资收益	
其他收益	11,900.00
二、营业利润	9,588.10
加：营业外收入	0.75
减：营业外支出	1.92
三、利润总额	9,586.94
减：所得税费用	2,713.26
四、净利润	6,873.68

(三)评估过程

1.评估准备

听取投资详细情况的介绍，查看评估所需文件及资料，了解可供出售金融资产的性质和限制条件。

2.核对原始资料

根据企业提供的可供出售金融资料，核对取得成本和账面价值等。

(四)评估方法

对于可供出售金融资产，根据被投资单位评估基准日未经审计的报表净资产乘以持股比例确定。

(五)评估结果

可供出售金融资产评估值为 2,424,222.09 元，评估增值 424,222.09 元，增值率为 21.21%。可出售金融资产增值的原因主要是被投资单位评估基准日的所有者权

益高于投资成本。

三、长期股权投资评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的长期股权投资共计 1 家，包括全资子公司 1 家。账面余额 220,000,000.00 元，长期股权投资提减值准备 0.00 元，账面价值 220,000,000.00 元。

（二）长期股权投资概况

纳入评估范围的长期股权投资基本情况见下表所示：

单位：元

被投资单位名称	持股比例	账面价值
天津宁河通航建设开发有限公司	100.00%	220,000,000.00
合计	100.00%	220,000,000.00

天津宁河通航建设开发有限公司成立于 2010 年 12 月，位于天津市宁河现代产业区海航东路；截至评估基准日，注册资本 22,000.00 万元，实收资本 22,000.00 万元；由天津宁河海航置业投资开发有限公司出资组建，其中：宁河置业认缴出资 22,000.00 万元，占注册资本的 100.00%；公司类型为有限责任公司（法人独资）；公司主要经营范围：基础设施建设；以自有资金对房地产业进行投资；室内外装饰工程；建筑及环境设计技术咨询服务；自有房屋租赁；房地产开发、销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截止评估基准日，资产总额 554,371,917.60 元，负债总额 442,671,522.45 元，净资产 111,700,395.15 元。

（三）评估过程

根据长期投资评估明细表，评估人员查阅了被投资单位章程、经营范围和经营情况、原始投资额和股权比例等书面资料。根据项目整体方案选取合适的企业价值评估方法对被投资企业进行评估。

（四）评估方法

对于具有控制权的长期股权投资，对被投资企业进行整体评估，采用资产基础法进行评估，以被投资企业股东全部权益评估价值乘以持股比例确定评估值。

（五）评估结果及分析



经实施上述评估程序后，长期股权投资于评估基准日详细评估结果见下表：

单位：元

被投资单位名称	资产基础法
天津宁河通航建设开发有限公司	645,562,016.12
合计	645,562,016.12

经评估，长期股权投资账面价值 220,000,000.00 元，评估结果 645,562,016.12 元。

具体评估方法及过程详见天津宁河通航建设开发有限公司评估说明或评估明细表。

四、投资性房地产评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的投资性房地产是由存货转入，原始入账价值为 59,258,352.60 元，账面价值为 107,534,300.00 元，采用公允价值计量。

（二）投资性房地产概况

纳入评估范围的投资性房地产位于宁河区七里海大道与海航东路交口以东 500 米处，地处宁河区现代产业区内。被评估对象为园区内规划配套商业用房，分布在 63 号楼、64 号楼、67 号楼、68 号楼、69 号楼的 1-3 层，均为钢混结构，建筑面积合计 8,700.19 平方米。截至评估基准日，投资性房地产基本处于闲置状态。房地产权证编号为房地证津字第 121051000149 号，土地使用权面积为 181,361.00 平方米，土地用途为城镇住宅用地，使用权终止日期为 2080 年 7 月 21 日。

（三）评估依据

- 1.被评估单位提供的房屋建筑物清查评估明细表；
- 2.被评估单位提供的房地产权证；
- 3.评估人员现场收集的其他资料。

（四）评估过程

1.评估准备

对企业提供的“投资性房地产评估明细表”进行审核，核对申报表中有无虚

报、重报、漏报资产，审查申报表信息是否正确、完备，由资产占有单位进行修改与补充。

根据企业资产的构成特点及资产评估申报明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《投资性房地产评估勘察表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

2.清查核实

评估人员根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，会同被评估单位有关人员，对资产逐项进行核实，核实建筑物的名称、面积、结构形式和购建时间等，核实土地使用权的面积、用途、使用年限，完善评估明细表，做到账表相符、账实相符。

核实企业的资产权属，查阅有关证明资产权属的资料，核对房屋名称、座落地点、结构类型、建筑面积、使用年限、使用状况及租约信息等。

（五）评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。资产评估师应当根据评估对象的具体情况、资料收集情况和数据来源等相关条件，恰当选择评估方法。

根据评估准则的相关要求，对投资性房地产进行评估，评估方法原则上主要采用收益法或市场法进行评估，资产评估师运用市场法和收益法无法得出投资性房地产公允价值时，可以采用符合会计准则的其他方法。本次由于当地房地产市场发达，有可供比较案例，则采用市场法进行评估。

市场法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数。

（六）典型案例



案例：房屋 63 号楼(投资性房地产明细表 4-5-2，序号 1)

1.评估对象概况

房屋 63 号楼位于宁河县造甲城镇赵温村、田辛村，建筑物总层数均为 3 层，面积为 1,575.65 平方米，房地产权证编号为房地证津字第 121051000149 号，房屋所有权人为天津宁河海航置业投资开发有限公司，房屋规划用途为住宅用地的商业配套部分。截至评估基准日，投资性房地产基本处于闲置状态。

交通体系主要有 570 路和 575 路，可到达天津火车站、百货大楼等交通枢纽及大型商圈。为便于项目业主出行，项目专线巴士已经启动，一小时一班，途径主要站点：中国集文化体育中心——东方养生堂——空港新燕莎奥特莱斯——空港金融街——空港地铁站——民航大学。

周边配套主要有东方养生堂、专业医疗服务、精品商业街、未来广场、文化体育中心、展览馆、艺术室、老年大学、九年一贯制学校、6 年制小学、幼儿园、职业培训学校和机构、空港国际医院、天津新燕莎奥莱、SM——天津滨海第一城、天津欢乐谷主题公园、大集生态农庄、七里海国家湿地公园、东丽湖湿地公园、东丽郊野公园等。社区内建有高端养老养生示范区，包括医疗诊所、国际膳食中心、养生会馆等。

2.评估计算过程

(1)选择交易案例

对于商业物业价格，在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的各类物业各三处交易案例作为比较实例。比较案例的基本情况如下：

案例情况说明表

案例	名称	结构	交易时间	交易面积(M ²)	所在楼层	售价(元/m ²)
1	天安象屿智慧城临街店铺	钢混	2018-09	137	1	13,138.69
2	中国北方五金城底商	钢混	2018-09	50	1	14,000.00
3	科创慧谷写字楼配套	钢混	2018-09	71	1	13,802.82

(2)比较因素的选择

因素条件说明表

比较因素	待估对象	实例A	实例B	实例C	
评估对象	63#	天安象屿智慧城临街店铺	中国北方五金城底商	科创慧谷写字楼配套	
单位售价		13,138.69	14,000.00	13,802.82	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易时间	2018-09	2018-09	2018-09	2018-09	
区域因素	交通便捷度	一般	便捷	便捷	
	商业繁华度	较差	繁华	繁华	
	环境质量优劣度	好	好	好	
	基础设施完善度	完善	完善	完善	
	公用设施完备度	完善	完善	完善	
	城市规划符合度	符合	符合	符合	
个别因素	临街状况	海航城-商业街	津汉公路	东丽区金钟公路	东丽区弘贯道
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	交易面积	1,575.65	137.00	50.00	71.00
	土地性质	住宅用地配套商业	商业	商业	商业
	建成日期	2015	2015	2008	2016
	层高	3.8	5.1	5	4.2
	装修状态	简易	好	较好	较好
	所在楼层	1-3	1	1	1
	用途形式	商业	商业	商业	商业
附属设施	齐全	齐全	齐全	齐全	

(3)比较因素修正

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出投资性房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

比较因素条件指数表

比较因素	待估对象	实例A	实例B	实例C	
评估对象	63#	天安象屿智慧城临街店铺	中国北方五金城底商	科创慧谷写字楼配套	
单位售价		13,138.69	14,000.00	13,802.82	
交易情况	100	100	100	100	
交易时间	100	100	100	100	
区域因素	交通便捷度	100	102	102	
	商业繁华度	100	102	102	
	环境质量优劣度	100	100	100	
	基础设施完善度	100	100	100	
	公用设施完备度	100	100	100	
	城市规划符合度	100	100	100	
个别因素	临街状况	100	100	100	
	建筑结构	100	100	100	
	交易面积	100	102	106	104
	土地性质	100	100	100	100
	建成日期	100	100	91	101
	层高	100	102	102	101
	装修状态	100	103	102	102
	所在楼层	100	101	101	101
用途形式	100	100	100	100	

比较因素	待估对象	实例A	实例B	实例C
附属设施	100	100	100	100

因素比较修正系数表

比较因素	实例A	实例B	实例C	
评估对象	天安象屿智慧城临街店铺	中国北方五金城底商	科创慧谷写字楼配套	
单位售价	13,138.69	14,000.00	13,802.82	
交易情况	1.00	1.00	1.00	
交易时间	1.00	1.00	1.00	
区域因素	交通便捷度	0.98	0.98	0.98
	商业繁华度	0.98	0.98	0.98
	环境质量优劣度	1.00	1.00	1.00
	基础设施完善度	1.00	1.00	1.00
	公用设施完备度	1.00	1.00	1.00
	城市规划符合度	1.00	1.00	1.00
个别因素	临街状况	1.00	1.00	1.00
	建筑结构	1.00	1.00	1.00
	交易面积	0.98	0.94	0.96
	土地性质	1.00	1.00	1.00
	建成日期	1.00	1.10	0.99
	层高	0.98	0.98	0.99
	装修状态	0.97	0.98	0.98
	所在楼层	0.99	0.99	0.99
	用途形式	1.00	1.00	1.00
	附属设施	1.00	1.00	1.00

(4)市场法求评估对象预计市场价值

比较修正后，以三个比准价格的算术平均值作为评估对象平均市场价值结果，
 即： $(11,668.47+13,276.20+12,138.20)/3=12,360.00$ 元/平方米(取整)

63 号楼评估价值= $12,360.00 \times 1,575.65=19,475,000.00$ 元(取整)

(七) 评估结果及分析

投资性房地产评估值 107,534,300.00 元，评估无增减值变化。

五、 固定资产—房屋建筑物评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物账面原值 34,252,434.77 元，账面净值 31,625,223.66 元。具体如下表：

单位：元

项目名称	账面原值	账面净值
------	------	------



房屋建筑物	34,252,434.77	31,625,223.66
合计	34,252,434.77	31,625,223.66

（二）房屋建筑物账面构成情况介绍

本次评估的房屋建筑物为企业自建。房屋建筑物账面价值构成包括建设期间发生的勘测费、设计费、建设单位管理费、监理费、税金、资金成本、工程建安成本等。

（三）房屋建筑物概况

纳入评估范围的房屋建筑物位于宁河区七里海大道与海航东路交口以东 500 米处，地处宁河区现代产业区内。被评估对象为园区内规划配套商业用房，房屋建筑物总层数均为 3 层。被评估对象分部在房屋 66 号楼和展示中心的 1-3 层，钢混结构，建筑面积合计 4,767.30 平方米。截至评估基准日房屋建筑物为自用，房地证编号为房地证津字第 121051000149 号，土地使用权面积为 18,1361.00 平方米，土地用途为城镇住宅用地，使用权终止日期为 2080 年 7 月 21 日。

（四）评估过程

1. 第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托人提供的资产明细表进行账表核对，同时对资产申报表中评估项目的工程量、结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

2. 第二阶段：现场调查阶段

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

评估人员对委托评估的房屋建筑物作详细的查看，除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

（1）结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变

形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

(2) 装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

(3) 设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

(4) 维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

3. 第三阶段：评估测算阶段

根据房屋的性质、实际状况，采用市场法进行评估值计算。

4. 第四阶段：建筑物评估技术说明撰写阶段

根据资产评估准则等资产评估相关规定等，编制“房屋建筑物评估技术说明”。

(五) 评估依据

- 1.被评估单位提供的房屋建筑物清查评估明细表；
- 2.被评估单位提供的房地产权证；
- 3.评估人员现场收集的其他资料。

(六) 评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。资产评估师应当根据评估对象的具体情况、资料收集情况和数据来源等相关条件，恰当选择评估方法。

根据评估准则的相关要求，对房屋建筑物进行评估，评估方法原则上主要采用收益法或市场法进行评估，资产评估师运用市场法和收益法无法得出房屋建筑物公允价值时，可以采用符合会计准则的其他方法。本次由于当地房地产市场发达，有可供比较案例，则采用市场法进行评估。

市场法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域

因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数。

（七）评估结果及分析

1. 评估结果

经评估，房屋建筑物评估原值 57,356,802.00 元，评估净值 57,356,802.00 元；评估原值增值率 67.45%，评估净值增值率 81.36%。房屋建筑物评估汇总表见下表：

房屋建筑物评估结果汇总表

单位：元

项目名称	账面价值		评估价值		增值率（%）	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	34,252,434.77	31,625,223.66	57,356,802.00	57,356,802.00	67.45	81.36
合计	34,252,434.77	31,625,223.66	57,356,802.00	57,356,802.00	67.45	81.36

2. 增减值原因分析

经评估后，房屋建筑物类固定资产原值增值 23,104,367.23 元，增值率 67.45%，净值增值 25,731,578.34 元，增值率 81.36%。增值原因是近年房地产市场价格有所上涨，造成评估增值。

（八）特殊事项说明

无。

（九）典型案例

案例：房屋 66 号楼(房屋建筑物评估明细表 4-6-1，序号 1)

1.概况：

账面原值：6,587,431.04 元

账面净值：6,084,658.65 元

房地产权证号：房地证津字第 121051000149 号



规划用途：住宅用地配套商业部分

详细地址：宁河县造甲城镇赵温村、田辛村

结构：钢混

建筑面积：967.30 平方米

建成年月：2015 年 6 月

2.评估计算过程

(1)选择交易案例

对于办公物业价格，在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的各类物业各三处交易案例作为比较实例。比较案例的基本情况如下：

案例情况说明表

案例	名称	结构	交易时间	交易面积(m ²)	所在楼层	售价(元/m ²)
1	EOD总部港写字楼	钢混	2018-09	546.00	整栋	10,989.01
2	科创慧谷写字楼	钢混	2018-09	169.00	整栋中区	10,000.00
3	EOD总部港独栋	钢混	2018-09	1,340.00	整栋	10,447.76

(2)比较因素的选择

因素条件说明表

比较因素	待估对象	实例A	实例B	实例C
评估对象	房屋66#	EOD总部港写字楼	科创慧谷写字楼	EOD总部港独栋
单位售价		10,989.01	10,000.00	10,447.76
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2018-09	2018-09	2018-09	2018-09
区域因素	交通便捷度	一般	便捷	便捷
	商业繁华度	较差	繁华	繁华
	环境质量优劣度	好	好	好
	基础设施完善度	完善	完善	完善
	公用设施完备度	完善	完善	完善
	城市规划符合度	符合	符合	符合
个别因素	临街状况	海航城-商业街	华兴路与弘顺路交叉口	东丽区弘顺道
	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	交易面积	967.30	546.00	169.00
	土地性质	住宅用地配套商业	商业	商业
	建成日期	2015	2010	2016
	层高	3.8	3.8	3.8
	装修状态	简易	豪华	毛坯

比较因素	待估对象	实例A	实例B	实例C
所在楼层	整栋	整栋	整栋中区	整栋
用途形式	写字间	写字间	写字间	写字间
附属设施	齐全	齐全	齐全	齐全

(3)比较因素修正

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房屋建筑物价格影响因素修正系数比较表如下：

比较因素条件指数表

比较因素	待估对象	实例A	实例B	实例C
评估对象	房屋66#	EOD 总部港写字楼	科创慧谷写字楼	EOD 总部港独栋
单位售价		10,989.01	10,000.00	10,447.76
交易情况	100	100	100	100
交易时间	100	100	100	100
区域因素	交通便捷度	100	102	102
	商业繁华度	100	102	102
	环境质量优劣度	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100
	公用设施完备度	100	100	100
	城市规划符合度	100	100	100
个别因素	临街状况	100	100	100
	建筑结构	100	100	100
	交易面积	100	101	102
	土地性质	100	100	100
	建成日期	100	93	101
	层高	100	100	100
	装修状态	100	110	95
	所在楼层	100	100	98
	用途形式	100	100	100
附属设施	100	100	100	

因素比较修正系数表

比较因素	实例A	实例B	实例C	
评估对象	EOD 总部港写字楼	科创慧谷写字楼	EOD 总部港独栋	
单位售价	10,989.01	10,000.00	10,447.76	
交易情况	1.00	1.00	1.00	
交易时间	1.00	1.00	1.00	
区域因素	交通便捷度	0.98	0.98	0.98
	商业繁华度	0.98	0.98	0.98
	环境质量优劣度	1.00	1.00	1.00
	基础设施完善度	1.00	1.00	1.00
	公用设施完备度	1.00	1.00	1.00
	城市规划符合度	1.00	1.00	1.00

比较因素		实例A	实例B	实例C
个别因素	临街状况	1.00	1.00	1.00
	建筑结构	1.00	1.00	1.00
	交易面积	0.99	0.98	1.05
	土地性质	1.00	1.00	1.00
	建成日期	1.08	0.99	1.08
	层高	1.00	1.00	1.00
	装修状态	0.91	1.05	1.05
	所在楼层	1.00	1.02	1.00
	用途形式	1.00	1.00	1.00
	附属设施	1.00	1.00	1.00

(4)市场法求评估对象预计市场价值

比较修正后，以三个比准价格的算术平均值作为评估对象平均市场价值结果，
 即： $(10,223.08+10,021.00+11,964.77)/3=10,740.00$ 元/平方米(取整)

评估价值= $10,740.00 \times 967.30=10,388,802.00$ 元(取整)

六、固定资产—设备类资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的设备类资产为车辆和电子设备，账面原值 2,102,193.26 元，账面净值 855,531.72 元。具体如下表：

单位：元

项目名称	账面原值	账面净值
车辆	250,000.00	125,853.06
电子设备	1,852,193.26	729,678.66
合计	2,102,193.26	855,531.72

(二) 机器设备概况

纳入评估范围的设备类资产基本概况如下：

1.主要设备概况

天津宁河海航置业投资开发有限公司纳入评估范围的电子设备购置于 2010-2018 年,主要存放于天津宁河县产业园区海航东路的办公区。

车辆：主要包括拖拉机和豪华电动老爷车。

电子设备：共 116 项，主要包括壁挂式空调、复印机、打印机、办公家具、视频设备、办公电脑等。

2.利用状况与日常维护

被评估单位设有完善的设备维护、保养制度，日常保养和定期检修相结合，设备管理分级负责，专人维护、规范操作和检查维修制度得到严格执行，因此设备处于良好运行状态，满足企业运营的要求。

3.相关会计政策

(1)账面原值构成

电子设备的账面原值为设备购置价。

该公司增值税采用简易征收，所以无法进行抵扣。

(2)折旧方法

天津宁河海航置业投资开发有限公司采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
车辆	5	3-5	19.00-32.33
电子设备	3-5	5	19.00-31.67

(三)核实过程

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

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同、设备技术参数等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维

护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

5.核实结果：通过现场勘查发现，天津宁河海航置业投资开发有限公司提供的设备类资产申报评估明细表的相关数据与核实结果基本相符，大部分设备均在岗正常使用，其中有1辆拖拉机(东方红MF400)已于2018年10月29号转让给天津市园林建设总公司。

(四)评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。对于部分购置较早的车辆和电子设备，按照评估基准日的二手市场价格进行评估。宁河置业的车辆为拖拉机和豪华电动老爷车，非机动车辆，评估方法同电子设备。

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

1.重置成本的确定

电子设备重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。增值税采用简易征收，所以无需进行抵扣。

设备重置成本=设备购置价+运杂费

该公司电子设备无需安装，且商家包运费，所以以现行市场购置价作为重置成本。

2.综合成新率的确定

对于小型电子设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

3.评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

(五) 典型案例

案例一：富士施乐彩色激光双面复印机打印机 2020 复合机(固定资产-电子设备评估明细表 4-6-6，序号 83)

1.资产概况

设备名称：富士施乐彩色激光双面复印机打印机 2020 复合机

规格型号：SC2020CPSDA2020DAA3

生产厂家：富士施乐有限公司

启用日期：2016 年 12 月

主要技术参数：

形式：桌面型

内存容量：512MB

彩色功能：全彩

扫描分辨率：600×600dpi

打印分辨率：输出分辨率（1200×2400dpi）；输入分辨率（600×600dpi）

预热时间：39 秒

原稿尺寸：至大 A3，11×17 ；至小 A5

纸张重量：纸盘 1：60-90gsm；纸盘 2：60-256gsm；手送纸盒：60-216gsm

起始页输出时间：黑白 8.6 秒；彩色 10.8 秒

连续复印速度：A4LEF（黑白：20ppm，彩色：20ppm）A4、B4、A3、B5LEF/B5
（黑白：12ppm，彩色：12ppm）

电源：AC220-240V-5A-50/60HZ

功耗：睡眠模式：1.4W 以下；节能模式：46W 以下；待机模式：78W 以下

尺寸：宽 595×深 586×高 549mm（含输稿器）

重量：49.00kg(含输稿器)

2.重置成本的确定

通过网络询价，该复合机在基准日市场销售价格为 10,999.00 元，故该复合机的重置成本为 10,999.00 元。

3.综合成新率

该设备经济寿命年限为 6 年，于 2016 年 12 月启用，至评估基准日已使用 1.8 年。

年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

$$=(6-1.8)/6\times 100\%$$

$$=70\%$$

评估人员听取了设备使用人员的介绍，并对该复合机进行了现场勘察。该复合机外观整洁，正常开机，各按键反应灵敏，打印复印正常。复合机的性能符合工作要求，各项技术指标正常使用正常。经勘查，评估人员判断该设备实际状态与年限法成新率基本一致，故调整系数取 1.0。

综合成新率=年限法成新率×调整系数

$$=70\%\times 1.0$$

$$=70\%$$

4.评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

$$=10,999.00\times 70\%$$

$$=7,699.00(\text{元})$$

案例二：豪华电动老爷车(固定资产-车辆评估明细表 4-6-5，序号 2)

1.资产概况

车辆名称：豪华电动老爷车



规格型号：G1S8

生产厂家：东莞卓越高尔夫观光车有限公司

购置日期：2016年2月3日

启用日期：2016年2月3日

数量：2辆

豪华电动老爷车 G1S8，是专为旅游景区、公园、大型游乐场、封闭小区、校园、花园式酒店、度假村、别墅区、城市步行街、机场、港口、码头等开发的环保型乘用车辆，具有性能卓越、外观设计新颖、内饰豪华精致、乘坐舒适安全的特点。

主要参数：

型号：G1S8

电机：48V/4KW

电池：8V/6个/48V

充电机：便携式智能化充电机

外形尺寸：4800×1380×1960mm

一次充电续行里程：8-10小时（放电率为80%）

限乘人数：8人三排朝前一排朝后

座椅：仿皮革面料+高回弹PU，带扶手

车身：钢制车架+玻璃钢外壳/ABS工程塑料成型件

轮胎：铝合金轮毂/真空轮胎

底盘：钢结构车架，表面喷塑防锈处理

最大行驶速度：≤30km/h

最大爬坡能力：30%

制动系统：鼓式液压制动器、双回路液压制动、驻车制动装置

最小转弯半径：小于等于 5500MM

轴距：2700MM

时速 20km/h 制动距离：≤5m

2.重置成本的确定

根据设备的规格型号和生产厂家，评估人员通过电话向经销商询价，该型号豪华电动老爷车的基准日市场销售价格为 50,000.00 元/台，故该型号豪华电动老爷车的重置成本为 50,000.00 元/台。

两台重置成本=50,000.00×2=100,000.00 元

3.综合成新率的确定

该设备的经济使用寿命年限为 12 年，2016 年 8 月投入使用，已使用 2.7 年。通过现场勘察鉴定，设备目前状态良好，运行正常。则：

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= (\text{经济使用寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用寿命年限} \times 100\% \\ &= (12 - 2.7) / 12 \times 100\% \\ &= 78\% \end{aligned}$$

4.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

$$\begin{aligned} &= 100,000.00 \times 78\% \\ &= 78,000.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

（六）评估结果及分析

1.评估结果

经评估，设备类资产评估原值为 1,818,935.13 元，评估净值为 1,003,501.13 元。评估原值减值率 13.47%，评估净值增值率 27.52%。设备评估结果汇总表见下表：

设备评估结果汇总表

单位：元

项目名称	账面价值	计提减值	评估价值	增值率（%）
------	------	------	------	--------



	原值	净值	准备金额	原值	净值	原值	净值
车辆	250,000.00	125,853.06	520.00	215,800.13	173,800.13	-13.68	38.67
电子设备	1,852,193.26	729,678.66	68,045.60	1,603,135.00	829,701.00	-13.45	25.40
合计	2,102,193.26	855,531.72	68,565.60	1,818,935.13	1,003,501.13	-13.47	27.52

2. 增减值分析

(1) 车辆评估原值减值的原因，一是由于电池技术的革新，电动车辆价格成逐年下降趋势；二是购置较早的拖拉机采用市场法进行评估。

车辆评估净值增值的原因，是由于车辆的经济寿命年限高于企业会计折旧年限。

(2) 电子设备评估原值减值的原因，一是由于电子设备更新换代较快，市场价格逐年呈下降趋势；二是部分购置较早的电子设备采用市场法进行评估所导致。

电子设备评估净值增值的原因，一是电子设备的经济寿命年限高于企业会计折旧年限；二是由于购置较早的在用电子设备已提足折旧，账面净值仅剩净残值所致。

(七) 特殊事项说明

通过现场勘查发现，宁河置业的 1 辆拖拉机(东方红 MF400)已于评估基准日后转让给天津市园林建设总公司。双方于 2018 年 10 月 29 日签订相关转让协议，本次评估以相关转让协议中的价格确认该拖拉机的评估价值。

七、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面价值 7,323,306.75 元，是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以核实后的账面值作为评估值。

经评估，递延所得税资产评估值 7,323,306.75 元。

八、其他非流动资产评估技术说明

纳入评估范围的其他非流动资产账面价值 37,306,969.07 元，为宁河置业预缴的营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、防洪费、土地增值

税、印花税等。

评估人员调查了解了其他非流动资产发生的原因，查阅了企业纳税申报表及记账凭证。房地产开发预收销售款所缴纳的流转税及附加税费首先计入其他非流动资产，待销售完毕，结转成本转入税金及附加，所以其他非流动资产以核实无误后的账面值确认评估值

经评估，其他非流动资产评估值为 37,306,969.07 元。

九、负债评估技术说明

（一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债。流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。非流动负债包括递延所得税负债。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

单位：元

项目名称	账面价值
流动负债：	
应付账款	341,783,280.88
预收款项	424,624,150.43
应付职工薪酬	1,618,990.61
应交税费	23,686,981.18
其他应付款	58,246,349.97
流动负债合计	849,959,753.07
非流动负债：	
递延所得税负债	12,068,986.85
非流动负债合计	12,068,986.85
负债合计	862,028,739.92

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

1. 第一阶段：准备阶段

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

2. 第二阶段：现场调查阶段



(1) 根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符；

(2) 由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

(3) 对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

3. 第三阶段：评定估算阶段

(1) 将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

(2) 对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；

(3) 撰写负债评估技术说明。

(三) 评估方法

1. 应付账款

应付账款账面值 341,783,280.88 元，主要核算内容为广告费和工程款等。

评估人员向被评估单位调查了解了采购模式及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

2. 预收款项

预收款项账面值 424,624,150.43 元，主要核算宁河置业的预收房款。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，并对相应的合同进行了抽查。

预收款项在经核实无误的情况下，以核实后账面值确认评估值。

3. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 1,618,990.61 元，核算内容为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括按企业规定应支付给职工的工资、工会经费和职工教育经费。

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，合乎宁河置业规定的各项相应政策，以核实后账面值确认评估值。

4. 应交税费

应交税金账面值 23,686,981.18 元，主要核算公司应交纳的各种税金，包括增值税、企业所得税、个人所得税、房产税、土地使用税和印花税。

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

5. 其他应付款

其他应付款账面值为 58,246,349.97 元，核算内容为往来款、押金和保证金等。

评估人员审查了其他应付款相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后账面值确认评估值。

6. 递延所得税负债

递延所得税负债账面价值 12,068,986.85 元，是由投资性房地产公允价值变动产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解，核实了评估基准日确认递延所得税负债的记账凭证。递延所得税负债以核实后的账面值作为评估值。

经评估，递延所得税负债评估值 12,068,986.85 元。

（四）评估结果及分析

经实施以上评估，负债评估结果见下表所示：

负债评估汇总表

单位：元

项目名称	账面价值	评估价值
流动负债：		
应付账款	341,783,280.88	341,783,280.88
预收款项	424,624,150.43	424,624,150.43
应付职工薪酬	1,618,990.61	1,618,990.61



项目名称	账面价值	评估价值
应交税费	23,686,981.18	23,686,981.18
其他应付款	58,246,349.97	58,246,349.97
流动负债合计	849,959,753.07	849,959,753.07
非流动负债：		
递延所得税负债	12,068,986.85	12,068,986.85
非流动负债合计	12,068,986.85	12,068,986.85
负债合计	862,028,739.92	862,028,739.92

综合上述因素，负债评估无增减值变化。

第六部分 评估结论及分析

一、评估结论

中威正信（北京）资产评估有限公司受供销大集集团股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序对纳入评估范围的资产、业务实施了实地勘察、市场调查，采用资产基础法对天津宁河海航置业投资开发有限公司的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日持续经营假设前提下，天津宁河海航置业投资开发有限公司总资产账面价值为 221,936.58 万元，评估价值为 277,373.60 万元，增值额为 55,437.02 万元，增值率为 24.98%；总负债账面价值为 86,202.88 万元，评估价值为 86,202.88 万元，无增减值；净资产账面价值为 135,733.70 万元，评估价值为 191,170.72 万元，增值额为 55,437.02 万元，增值率为 40.84%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	181,278.90	191,522.49	10,243.59	5.65
非流动资产	40,657.68	85,851.11	45,193.43	111.16
其中：长期股权投资	22,000.00	64,556.20	42,556.20	193.44
投资性房地产	10,753.43	10,753.43	0.00	0.00
固定资产	3,241.22	5,836.03	2,594.81	80.06
其他	4,663.03	4,705.45	42.42	0.91
资产总计	221,936.58	277,373.60	55,437.02	24.98
流动负债	84,995.98	84,995.98	0.00	0.00
非流动负债	1,206.90	1,206.90	0.00	0.00
负债总计	86,202.88	86,202.88	0.00	0.00
净资产	135,733.70	191,170.72	55,437.02	40.84

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	181,278.90	191,522.49	10,243.59	5.65
存货净额	106,275.51	116,519.10	10,243.59	9.64



科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
二、非流动资产合计	40,657.68	85,851.11	45,193.44	111.16
可供出售金融资产	200.00	242.42	42.42	21.21
长期股权投资净额	22,000.00	64,556.20	42,556.20	193.44
固定资产净额	3,241.22	5,836.03	2,594.81	80.06
三、资产总计	221,936.58	277,373.60	55,437.02	24.98

（一）流动资产增减值分析

流动资产评估增值主要是由存货评估增值所致。主要原因是该部分存货对应的土地取得较早（2010年-2011年），取得成本较低，近10年来土地价格上涨较大且随着项目投入及项目周边配套设施的完善，开发产品及开发成本的市场价格上涨较大形成评估增值。

（二）可供出售金融资产增减值分析

可供出售金融资产增值的原因主要是被投资单位评估基准日的所有者权益高于投资成本。

（三）长期股权投资增减值分析

长期股权投资增值的原因为企业长期投资按成本法核算，本次对全资的长期股权投资均进行了整体评估，被投资单位经过多年经营积累，净资产价值较原始投资成本增幅较大。

（四）固定资产—房屋建筑物增减值分析

房屋建筑物类固定资产增值原因是近年房地产市场价格有所上涨，造成评估增值。

（五）固定资产—设备类资产增减值分析

1、车辆评估原值减值的原因，一是由于电池技术的革新，电动车辆价格成逐年下降趋势；二是购置较早的拖拉机采用市场法进行评估。

车辆评估净值增值的原因，是由于车辆的经济寿命年限高于企业会计折旧年限。

2、电子设备评估原值减值的原因，一是由于电子设备更新换代较快，市场价格逐年呈下降趋势；二是部分购置较早的电子设备采用市场法进行评估所导致。

电子设备评估净值增值的原因，一是电子设备的经济寿命年限高于企业会计

折旧年限；二是由于购置较早的在用电子设备已提足折旧，账面净值仅剩净残值所致。

三、股东部分权益价值的溢（折）价和流动性折扣

本评估报告没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，没有考虑流动性对评估对象价值的影响。（本页以下空白）

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明