

**供销大集集团股份有限公司拟转让
湖南新合作湘中物流有限公司股权项目**

资产评估说明

中威正信评报字（2018）第 1090 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
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分资产评估说明.....	3
§1 评估对象与评估范围的说明.....	3
§2 资产核实情况总体说明.....	8
§3 资产基础法评估技术说明.....	11
流动资产、递延所得税资产评估技术说明.....	11
房屋建筑物评估技术说明.....	31
设备评估技术说明.....	38
土地使用权评估技术说明.....	48
负债评估技术说明.....	50
§4 评估结论及其分析.....	53

第一部分关于评估说明使用范围的声明

本评估说明是专为说明本次评估过程、评估方法等事项而作，仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，说明材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定,该部分内容由资产评估委托方和被评估单位撰写,详情见评估说明最后所附的委托人和被评估单位提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分资产评估说明

§ 1 评估对象与评估范围的说明

一、评估对象与评估范围内容

(一) 评估对象为：湖南新合作湘中物流有限公司截止 2018 年 9 月 30 日股东全部权益价值。

(二) 评估范围

本次评估范围是湖南新合作湘中物流有限公司截止 2018 年 9 月 30 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，总资产账面价值为 122,216.16 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 81,989.20 万元；净资产账面价值 40,226.96 万元。信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)已对湖南新合作湘中物流有限公司 2018 年 9 月 30 日的会计报表进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告（报告号：XYZH/2018BJA70251 号）。本次评估是在审定的会计报表的基础上进行的。

评估范围账面价值表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	115,570.26
非流动资产	6,645.90
固定资产	4,305.88
无形资产	2,338.61
递延所得税资产	1.41
资产总计	122,216.16
流动负债	18,503.71
非流动负债	63,485.49
负债合计	81,989.20
净资产（所有者权益）	40,226.96

本次评估对象与范围与委托方委托评估的对象和范围一致。

具体如下：

1、流动资产：115,570.26 万元

其中：货币资金：225.71 万元、应收账款：107.50 万元、预付账款：10,996.57 万元，其他应收款：20.09 万元，存货：104,219.11 万元，其他流动资产：1.27 万元。

2、固定资产：账面原值为 4,468.23 万元，账面净值为 4,305.88 万元，固定资产主要为房屋构筑物和设备类。具体如下：

(1)纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要建成于 2017 年 6 月，位于娄底市开发区秋蒲街以北。房屋建筑物类资产基本概况如下：

①房屋建筑物用途分类

纳入本次评估范围的房屋建筑物为作为办公物业的 A3 信息中心第三层、商铺物业的 A3 信息中心第一层及 A3A5 地下室，且地下室共包括 234 个地下车位。

②房屋建筑物结构特征

纳入评估范围的房屋建筑物建筑结构为钢混结构。钢混结构为钢筋混凝土基础、柱下独立基础，混凝土柱、梁，砌块墙填充，现浇钢筋混凝土板，屋面有防水保温层。外墙刷防水涂料、内墙刷乳胶漆，铝合金窗，玻璃门或仿木门，部分吊顶，水、电、消防、监控、中央空调及通风系统配套齐全。

(2)纳入评估范围的设备类资产包括：车辆和电子设备，均购置于 2013 年-2018 年，主要安装存放于该公司办公场所及其物流园区。

①车辆共 2 辆，包括本田 CR-V、别克君越。

②电子设备主要包括各种规格的电脑、空调、打印机、办公家具等。

3、无形资产：账面原值为 2,563.16 万元，账面净值为 2,338.61 万元，具体为土地使用权共 1 宗，位于娄底市开发区秋蒲街以北，面积为 5,173.96 平方米，为房屋建筑物明细表第 1、2 项房产所分摊的土地面积，截至评估基准日，该土地已办理土地使用权证，证号为娄国用（2014）第 17357 号，证载土地用途为商业用地，土地使用权性质为出让，准用年期至 2054 年 9 月 11 日，证载土地使用权面积为 146,791.55 平方米。

4、递延所得税资产：1.41 万元。

5、负债：81,989.20 万元，其中流动负债 18,503.71 万元，非流动负债 63,485.49 万元。

(三)企业申报的记录或未记录于评估基准日资产负债表的无形资产

无。

（四）委托评估的资产权属状况

此次纳入评估范围的产权属于湖南新合作湘中物流有限公司的相关实物资产，湖南新合作湘中物流有限公司已出具相关产权承诺，承诺该部分资产产权清晰，将来若因产权引起的争议，由湖南新合作湘中物流有限公司自行承担。

本次评估，评估人员对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对其法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

二、实物资产的分布情况及特点

（一）实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点。

此次委托评估的资产中实物资产包括货币资金、存货、固定资产。具体分布如下表：

序号	实物资产类型	所处位置
1	货币资金	湖南新合作湘中物流有限公司各开户行
2	存货	湖南新合作湘中物流有限公司园区
3	固定资产	湖南新合作湘中物流有限公司园区

（二）实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况等。

1. 存货

存货-房屋为被评估单位投资建设，分别为位于娄底市开发区秋蒲街以北 C1 地块的办公、仓库及商铺类用房等，建筑面积 109,350.02 平方米；位于娄底市火车站南侧 C2 地块的仓库用房等，建筑面积 11,263.84 平方米，主要建成于 2017 年 6 月，截止评估基准日，已出租 82,661.05 平方米，尚未出租 37,952.81 平方米，上述房产均未办理房屋所有权证，被评估单位已出具承诺函，承诺上述房产产权归其所有，不存在权属纠纷。

纳入评估范围的 C1 地块为 C1 地块存货-土地及 C1 地块待开发土地，位于娄底市开发区秋蒲街以北，其中 C1 地块存货-土地面积为 139,150.90 平方米，包括 C1 地块投资性房产中商铺、办公物业所分摊的土地面积 77,102.56 平方米、仓库物业所分摊的土地面积 62,048.34 平方米，C1 地块待开发土地面积 2,466.69 平方米，截至评估基准日，该土地已办理土地使用权证，证号为娄国用(2014)第 17357 号，证载土地用途为商业用地，土地使用权性质为出让，准用年期至 2054 年 9 月 11 日，证载土地使用权面积为 146,791.55 平方米；位于娄底市火车站南侧的 C2 地块，面积为 58,483.61 平方米，包括 C2 地块投资

性房产所分摊的土地面积 24,888.13 平方米及 C2 地块待开发土地面积 33,595.48 平方米,截至评估基准日,该土地已办理土地使用权证,证号为娄国用(2015)第 04243 号,证载土地用途为工业用地,土地使用权性质为出让,准用年期至 2054 年 4 月 30 日,证载土地使用权面积为 58,483.61 平方米。

截至评估基准日,纳入本次评估范围内的存货均已设定抵押权,抵押人为湖南新合作湘中物流有限公司,抵押权人为中国建设银行股份有限公司娄底街心支行,抵押期限为 2017 年 5 月 24 日至 2024 年 6 月,抵押金额 65,815.00 万元。

2. 房屋建(构)筑物

纳入本次评估范围内的房屋建筑物共计 3 项,建筑面积合计为 13,332.53 平方米,均未办理房屋权属证书,面积由被评估单位根据测绘报告进行申报(详见房屋建筑物明细表)。对此,湖南新合作湘中物流有限公司已出具权属说明,房屋建筑物评估明细表的申报数据全部真实、准确,未办证房屋建筑物产权归其所有,不存在产权纠纷,如发生纠纷由湖南新合作湘中物流有限公司承担全部法律责任。

纳入本次评估范围的房屋建筑物所占用的土地使用权为 C1 地块土地,该土地已办理土地使用权证,证号为娄国用(2014)第 17357 号,位于娄底市开发区秋蒲街以北,证载权利人湖南新合作湘中物流有限公司,证载土地使用权面积为 146,791.55 平方米,纳入本次评估范围的房屋建筑物所分摊的土地面积为 5,173.96 平方米。

截至评估基准日,纳入本次评估范围的房屋建筑物及所占土地均已设定抵押权,抵押人为湖南新合作湘中物流有限公司,抵押权人为中国建设银行股份有限公司娄底街心支行,抵押期限为 2017 年 5 月 24 日至 2024 年 6 月,抵押金额 65,815.00 万元。

3. 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括:车辆和电子设备,均购置于 2013 年-2018 年,主要安装存放于该公司办公场所及其物流园区。

①车辆共 2 辆,包括本田 CR-V、别克君越,车辆行驶证证载权利人均均为湖南新合作湘中物流有限公司。

②电子设备主要包括各种规格的电脑、空调、打印机、办公家具等。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

无。

四、企业申报的表外资产的类型、数量。

无。

五、引用其他机构出具的报告结论

无

§ 2 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

本次资产清查核实工作，根据被评估单位申报的资产类别，评估机构组织了评估小组于2018年10月28日至2018年11月8日对湖南新合作湘中物流有限公司各类资产和负债进行资产清查核实工作，资产核实情况说明如下：

（一）资产清查核实的过程

1、准备阶段

（1）指导被评估单位做好资产清查核实的基础工作，明确委估资产清单和相关表格的填写要求；

（2）审核填报的委估资产清单及相关资料；

（3）制定清查核实计划。

2、现场工作阶段

（1）向被评估单位有关人员了解资产管理情况和实物资产技术状况；

（2）现场勘察，对委估资产逐项进行清查核实；

（3）与委托方和被评估单位就清查核实中发现的情况进行交流。

（二）资产清查核实的方法

1、货币资金的清查

对于银行存款，采用账面金额与银行存款对账单、银行存款余额调节表相核对的方法。对每个银行账户进行了函证、获取评估基准日银行对账单，并与总账、明细账相核对。经核实，账实相符。

2、债权类资产的清查

采用账账、账表、清单相核对的方法，核实各款项的发生日期、业务内容，抽查相关原始凭证，并对金额较大的款项进行函证，确定债权的存在性以及金额的准确性。经核实，账实相符。

3、对于存货、房屋建筑物的清查

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存货、房屋建（构）筑物进行了勘察。

对于房屋的座落位置、建筑面积、建成年月与企业提供的有关资料进行核对；核实房

屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；勘察并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及企业维护维修状况；查阅主要房屋建筑物的预(决)算书及施工图纸等；对于无房屋所有权证的房屋建筑面积，根据被评估单位提供的测绘报告等资料来确定。

4、对于设备的清查

设备评估小组根据湖南新合作湘中物流有限公司提供的申报表并结合企业对设备管理的实际情况，收集了该公司设备管理部门的固定资产台账。在办公室人员的配合下对设备进行了实地勘察并作记录。截至评估基准日，委估对象均可正常使用。

5、无形资产的清查

对于土地使用权的核实，根据企业提供的土地使用权资产评估申报明细表，土地评估人员对表中所列各项土地的用途、性质、准用年限、开发程度、面积等与土地证等权属文件逐一核对，并对影响地价的一般因素、区域因素和个别因素等进行了详细了解和现场勘察，填写了土地使用权状况调查表等。

6、递延所得税资产的清查

对于递延所得税资产，评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。

7、其他资产及负债的清查

评估人员首先根据申报表逐项进行清查核实，对其他资产及负债分别核对了评估申报表与会计报表、明细账的一致性；其次，收集了有关原始凭证、合同及协议等相关资料；最后，对账面金额较大的账户核实到原始凭证等有关资料，并向有关人员询问相关情况以及对金额较大的应付款项进行函证，以确定其真实性、完整性。经核实，账实相符。

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及处理方法如下：

(一) 由于本次评估实物资产数量较多且空间分布相对分散，评估人员对价值量较大的设备进行了现场调查核实，对其余设备采用点面结合的方式进行抽查。

(二) 纳入评估范围的全部房屋，评估基准日尚未办理房屋所有权证。为此被评估单位出具了相关说明，证明该部分无证房屋确实为被评估单位所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次评估，该部分房屋建筑面积主要依据企业提供的有关测绘报告、图纸、施工合同等资料，并结合评估人员现场勘察确定。

(三) 纳入评估范围的地下管线、沟槽等隐蔽工程，考虑到工程的特殊性及其复杂性，

评估人员主要通过核对图纸、施工合同、预决算书、检测报告、维修记录、运行记录等进行现场核实。

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

三、核实结论

1. 资产核实结论

本次资产核实是在审计后资产负债表的基础上进行的，经清查核实，湖南新合作湘中物流有限公司截至评估基准日 2018 年 9 月 30 日审计后总资产账面价值为 122,216.16 万元；总负债账面价值为 81,989.20 万元；净资产账面价值 40,226.96 万元。

2. 权属资料不完善等权属不清晰的资产

(1) 存货-房屋为被评估单位投资建设，分别为位于娄底市开发区秋蒲街以北 C1 地块的办公、仓库及商铺类用房等，建筑面积 109,350.02 平方米；位于娄底市火车站南侧 C2 地块的仓库用房等，建筑面积 11,263.84 平方米，主要建成于 2017 年 6 月，截止评估基准日，已出租 82,661.05 平方米，尚未出租 37,952.81 平方米，上述房产均未办理房屋所有权证。

(2) 截至评估基准日，纳入本次评估范围内的存货均已设定抵押权，抵押人为湖南新合作湘中物流有限公司，抵押权人为中国建设银行股份有限公司娄底街心支行，抵押期限为 2017 年 5 月 24 日至 2024 年 6 月，抵押金额 65,815.00 万元。

(3) 纳入本次评估范围内的房屋建筑物共计 3 项，建筑面积合计为 13,332.53 平方米，均未办理房屋权属证书，面积由被评估单位根据测绘报告进行申报（详见房屋建筑物明细表）。房屋建筑物所占用的土地使用权为 C1 地块土地，该土地已办理土地使用权证，证号为娄国用(2014)第 17357 号，位于娄底市开发区秋蒲街以北，证载权利人湖南新合作湘中物流有限公司，证载土地使用权面积为 146,791.55 平方米，纳入本次评估范围的房屋建筑物所分摊的土地面积为 5,173.96 平方米。

截至评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建筑物及所占土地均已设定抵押权，抵押人为湖南新合作湘中物流有限公司，抵押权人为中国建设银行股份有限公司娄底街心支行，抵押期限为 2017 年 5 月 24 日至 2024 年 6 月，抵押金额 65,815.00 万元。

§ 3 资产基础法评估技术说明

流动资产、递延所得税资产评估技术说明

一、资产账面情况

根据委估资产清单，委托评估的流动资产账面值情况如下表：

科目名称	账面价值（元）
1、货币资金	2,257,119.79
2、应收账款	1,075,012.50
3、预付账款	109,965,717.31
4、其他应收款	200,912.87
5、存货	1,042,191,141.71
6、其他流动资产	12,695.30
流动资产合计	1,155,702,599.48
递延所得税资产	14,144.90

二、评估过程

- (一) 了解委估资产概况；
- (二) 审核相关的账簿、报表；
- (三) 对实物性资产进行抽查盘点、核实；
- (四) 依据清查核实后确认的资产进行评估；
- (五) 分别对各类资产的状况，确定评估值。

三、评估方法

(一) 货币资金的评估：

货币资金为银行存款，账面值 2,257,119.79 元。银行存款共 3 个账户，均为人民币账户。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单，通过向银行询证，函证结果银行账户未涉及未达账项。经上述核实，银行存款以核实后的账面值确定评估值。

银行存款的评估值为 2,257,119.79 元，无增减值变化。

货币资金的评估值为 2,257,119.79 元，无增减值变化。

(二) 应收款项的评估：

应收款项为应收账款、预付账款和其他应收款，由于应收款项存在一定的收回风险，因此在该类债权资产评定估算时，从以下几方面进行：

一是清查核实应收款项审定后账面余额：评估人员首先核对应收款项评估申报明细表与会计报表、明细账的一致性；其次，对金额较大的账户核实到原始凭证及有关资料，以确定其真实性；再次，对应收款项进行了账龄分析；最后，对账面余额较大、时间较长的款项进行了函证和替代；

二是收集证据确认已发生的坏账损失：评估人员根据企业提供的计提坏账的明细表和账龄分析表等各种相关历史资料及企业对情况的说明、了解，逐项分析款项的可收回性，并确定其具体的坏账损失金额。具体计提坏账准备的比例：1年以内计提5%；1-2年计提10%；2-3年计提30%；3-4年计提50%；4-5年计提80%；5年以上100%。

具体评估情况如下：

1、应收账款

应收账款审定后账面余额为 1,131,592.10 元，共 4 项，计提坏账准备 56,579.60 元，应收账款审定后账面净额为 1,075,012.50 元。经核实，应收账款主要为应收货款结算余额等。

经评估，应收账款评估值为 1,075,012.50 元，无增减值变化。

2、预付账款

预付账款评估基准日账面价值为 109,965,717.31 元，共 16 户，未计提坏账准备。经核实，预付账款主要为预付的工程款、仓储费、货款等款项等。

基于湖南新合作湘中物流有限公司提供的现行资料，以及评估人员了解的情况，截至评估基准日，尚无坏账迹象，预计均可正常收回，故按核实后的账面值确认。

预付账款评估值为 109,965,717.31 元，无增减值变化。

3、其他应收款

其他应收款评估基准日账面余额为 200,912.87 元，共 13 项，未计提坏账准备。经核实，其他应收账款为备用金、押金、保证金等。评估人员经现场了解到其他应收款中应收-个人备用金债权人均为公司在职职工且进行了访问，后期均可收回。湖南新合作湘中物流有限公司对款项的回收能有效控管，均可正常收回，故预计该部份款项的坏账损失率为零。

经评估，其他应收款评估值为 200,912.87 元，无增减值变化。

（四）存货的评估

存货为开发产品，评估基准日账面余额 1,042,191,141.71 元，具体为 C 区多式联运中心，评估基准日未计提存货跌价准备，账面价值 1,042,191,141.71 元。

（1）存货概况

纳入评估范围的存货类资产包括存货-房屋和 C1、C2 地块分别对应的存货-土地及待开发土地。

存货-房屋为被评估单位投资建设，分别为位于娄底市开发区秋蒲街以北 C1 地块的办公、仓库及商铺类用房等，建筑面积 109,350.02 平方米；位于娄底市火车站南侧 C2 地块的仓库用房等，建筑面积 11,263.84 平方米，主要建成于 2017 年 6 月，截止评估基准日，已出租 82,661.05 平方米，尚未出租 37,952.81 平方米，上述房产均未办理房屋所有权证，被评估单位已出具承诺函，承诺上述房产产权归其所有，不存在权属纠纷。

纳入评估范围的 C1 地块为 C1 地块存货-土地及 C1 地块待开发土地，位于娄底市开发区秋蒲街以北，其中 C1 地块存货-土地面积为 139,150.90 平方米，包括 C1 地块投资性房产中商铺、办公物业所分摊的土地面积 77,102.56 平方米、仓库物业所分摊的土地面积 62,048.34 平方米，C1 地块待开发土地面积 2,466.69 平方米，截至评估基准日，该土地已办理土地使用权证，证号为娄国用(2014)第 17357 号，证载土地用途为商业用地，土地使用权性质为出让，准用年期至 2054 年 9 月 11 日，证载土地使用权面积为 146,791.55 平方米；位于娄底市火车站南侧的 C2 地块，面积为 58,483.61 平方米，包括 C2 地块投资性房产所分摊的土地面积 24,888.13 平方米及 C2 地块待开发土地面积 33,595.48 平方米，截至评估基准日，该土地已办理土地使用权证，证号为娄国用(2015)第 04243 号，证载土地用途为工业用地，土地使用权性质为出让，准用年期至 2054 年 4 月 30 日，证载土地使用权面积为 58,483.61 平方米。

截至评估基准日，纳入本次评估范围内的存货均已设定抵押权，抵押人为湖南新合作湘中物流有限公司，抵押权人为中国建设银行股份有限公司娄底街心支行，抵押期限为 2017 年 5 月 24 日至 2024 年 6 月，抵押金额 65,815.00 万元。

（2）核实过程

①核对账目：根据被评估单位提供的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；然后与明细账、台帐核对使明细金额及内容相符；最

后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，根据资产的类型、金额等特征收集了产权证明文件；收集了工程发包合同、建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证、租赁合同等资料；收集了日常维护与管理制度等评估相关资料。

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资产进行了盘点与查看。核对了存货名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了存货的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了存货的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型存货的现场调查表。

④现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了存货账面原值构成、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

(3)评估方法

评估基准日房产已开发完成，按评估基准日的房产市场价格、销售进度，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项目价值。计算公式为：

评估值=房地产价值现值-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

①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，预计项目销售期至 2020 年。

②可供销售面积的确定

至评估基准日，存货中房屋尚未销售，可供销售的面积根据被评估单位提供的测绘报告确定。

③各类型房屋售价的确定

对于商铺、办公部分，根据评估基准日娄底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。

对于仓库，采用成本法评估，并考虑部分利润确定仓库售价。

对于土地，采用基准地价法进行评估。选用基准地价法的理由：基准地价的基准日为2016年7月1日距离评估基准日2018年9月30日未超过3年有效期，且委估对象位于基准地价覆盖范围内，故可以选择基准地价法。未选用市场比较法的理由：委估对象所处区域土地交易市场不太活跃，与待估宗地可比的市場交易案例稀少，因此不宜选择市场比较法。未采用成本逼近法的理由：考虑待估宗地所在区域近期征地案例较少，当地近期的征地补偿标准和税费标准不易收集，故适宜选用成本逼近法进行评估。

案例 1：商铺售价的确定

A. 选取可比实例

对于商铺价格，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。比较实例的基本情况如下：

可比实例情况表

项目	案例一	案例二	案例三
名称	百弘学府城商铺	南苑上和商铺	凤阳街附近商铺
面积	80.00	74.00	70.00
单价	30,000.00	29,459.46	27,143.00
装修情况	毛坯	粗装	毛坯
楼层	1层	1层	1层
交易日期	2018/6/10	2018/11/2	2018/3/2

B. 比较因素的说明

房地产价格影响因素说明表

项目	估价对象	百弘学府城商铺	南苑上和商铺	凤阳街附近商铺
交易单价(元/平方米)	待估	30,000.00	29,459.46	27,143.00
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2018/9/30	2018/6/10	2018/11/2	2018/3/2
区位	地段距商业中心	5km	5km	1-3km
	区距离			3-5km
状况	所处地段位置	边缘区域	边缘区域	次核心区
因素	交通便捷度	500-1000 米 1 条	0-200 米两条	200-500 米 1 条
	临街/路状况	一面临街	一面临街	一面临街
实物	面积大小	32.98	80.00	74.00

项目		估价对象	百弘学府城商铺	南苑上和商铺	凤阳街附近商铺
状况因素	楼层	1层	1层	1层	1层
	建筑品质	较优	较优	较优	较优
	设备设施	无电梯、中央空调、安防系统，配置消防系统	无电梯、中央空调、安防系统，配置消防系统	无电梯、中央空调、安防系统，配置消防系统	无电梯、中央空调、安防系统，配置消防系统
	层高	4	6	5	4.5
	装修状况	精装	毛坯	精装	毛坯
	空间布局	小开间	大开间有柱	小开间	大开间有柱
权益状况因素	土地使用期限	35.97	35	35	35
	他项权利状况	无他项权利	无他项权利	无他项权利	无他项权利
	产权人状况	独立产权	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，得出价格影响因素修正系数比较表如下：

项目		估价对象	实例一	实例二	实例三
交易单价(元/平方米)			30,000.00	29,459.46	27,143.00
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	98
区位状况因素	地段距商业中心区距离	100	100	110	105
	所处地段位置	100	100	105	100
	交通便捷度	100	104	102	104
	临街/路状况	100	100	100	100
实物状况因素	面积大小	100	97.65	97.95	98.15
	楼层	100	100	100	100
	建筑品质	100	100	100	100
	设备设施	100	100	100	100
	层高	100	108	104	100
	装修状况	100	98	100	98
	空间布局	100	104	100	104
权益状况因素	土地使用期限	100	99.35	99.35	99.35
	他项权利状况	100	100	100	100

产权人状况	100	100	100	100
-------	-----	-----	-----	-----

影响因素修正系数比较表

项目	待估/例一	待估/例二	待估/例三	
交易情况	100/100	100/100	100/100	
交易时间	100/100	100/100	100/98	
区位状况因素	地段距商业中心区距离	100/100	100/110	100/105
	所处地段位置	100/100	100/105	100/100
	交通便捷度	100/104	100/102	100/104
	临街/路状况	100/100	100/100	100/100
实物状况因素	面积大小	100/97.649	100/97.949	100/98.149
	楼层	100/100	100/100	100/100
	建筑品质	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100/100	100/100	100/100
	层高	100/108	100/104	100/100
	装修状况	100/98	100/100	100/98
	空间布局	100/104	100/100	100/104
权益状况因素	土地使用期限	100/99.35	100/99.35	100/99.35
	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
	产权人状况	100/100	100/100	100/100
修正系数积	0.9	0.84	0.94	
比准价格	27,000.00	24,746.00	25,514.00	

D.市场法求评估对象预计市场价值

根据上述测算评估比较修正后，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。

评估单价=(27,000.00+24,746.00+25,514.00)/3=25,753.00(元/平方米)

案例 2：B7 怕湿货物仓库 2，明细表序号 2.3

1.概况

该建筑位于娄底市火车站南侧，于 2017 年 6 月建成。车间为钢混结构，地上一层，建筑面积共 3,613.10 平方米。

该建筑的采用钢筋砼独立基础，墙下采用钢筋砼条形基础。钢筋混凝土梁、板、柱；240mm 砖内外墙，屋面有防水层。外墙刷防水涂料、内墙刷漆，铝合金窗，防火卷帘门，水、电、消防设施齐全。

现场勘察：基础无沉降，地面平整坚固完好，室内外墙面完整牢固，无空鼓现象，门

窗开启灵活。屋面防水性好不渗漏，保温好，给排水管道无堵塞、渗漏现象，电气、通讯现状良好，线路无老化现象。

2.重置全价

(1)建安综合造价

依据对评估对象的现场勘查记录、工程概预算资料、材料采购合同，结合现行的工程造价(概预算)程序、定额和取费标准、评估基准日建筑材料市场价格等，对该建筑进行建筑、安装工程造价测算，详见下表：

建筑工程费计算表

金额单位：人民币元

序号	工程内容	计费基础说明	费率(%)	金额(元)
1	直接费用	1.1+1.2+1.3		4,733,077.90
1.1	人工费			1,088,607.92
1.1.1	其中：取费人工费			892,658.49
1.2	材料费			3,313,154.53
1.3	机械费			331,315.45
1.3.1	其中：取费机械费			33,131.55
2	费用和利润	2.1+2.2+2.3+2.4		1,302,693.11
2.1	管理费	1.1.1+1.3.1	23.33%	215,986.82
2.2	利润	1.1.1+1.3.1	25.42%	235,335.83
2.3	总价措施项目费			531,877.41
2.3.1	其中：安全文明施工费	1.1.1+1.3.1	13.18%	122,019.13
2.4	规费	2.4.1+2.4.2+2.4.3+2.4.4+2.4.5		319,493.06
2.4.1	工程排污费	1+2.1+2.2+2.3	0.40%	22,865.11
2.4.2	职工教育和工会经费	1.1	3.50%	38,101.28
2.4.3	住房公积金	1.1	6%	65,316.48
2.4.4	安全生产责任险	1+2.1+2.2+2.3	0.20%	11,432.56
2.4.5	社会保险费	1+2.1+2.2+2.3	3.18%	181,777.64
3	建安费用	1+2		6,035,771.01
4	销项税额	3×税率	10%	603,577.10
5	附加税费	(3+4) ×费率	3%	199,180.44
6	其他项目费			
	建安工程造价(含税)	3+4+5+6		6,838,528.55

安装工程费计算表

金额单位：人民币元

序号	工程内容	计费基础说明	费率(%)	金额(元)
1	直接费用	1.1+1.2+1.3		1,878,812.00
1.1	人工费			526,067.36
1.1.1	其中：取费人工费			210,426.94
1.2	材料费			1,315,168.40
1.3	机械费			37,576.24
2	费用和利润	2.1+2.2+2.3+2.4		312,952.46
2.1	管理费	1.1.1	28.98%	60,981.73
2.2	利润	1.1.1	31.59%	66,473.87
2.3	总价措施项目费			57,509.68
2.3.1	其中：安全文明施工费	1.1.1	13.76%	28,954.75

供销大集集团股份有限公司拟转让湖南新合作湘中物流有限公司股权项目评估说明资产基础法评估技术说明

序号	工程内容	计费基础说明	费率(%)	金额(元)
2.4	规费	2.4.1+2.4.2+2.4.3+2.4.4+2.4.5		127,987.18
2.4.1	工程排污费	1+2.1+2.2+2.3	0.40%	8,255.11
2.4.2	职工教育和工会经费	1.1	3.50%	18,412.36
2.4.3	住房公积金	1.1	6%	31,564.04
2.4.4	安全生产责任险	1+2.1+2.2+2.3	0.20%	4,127.55
2.4.5	社会保险费	1+2.1+2.2+2.3	3.18%	65,628.12
3	建安费用	1+2		2,191,764.46
4	销项税额	3×税率	10%	219,176.45
5	附加税费	(3+4)×费率	3%	72,328.23
6	其他项目费			
建安工程造价		3+4+5+6		2,483,269.14

建筑安装工程费用计算表

金额单位：人民币元

序号	项目	金额
一	建筑工程费	6,838,528.55
二	安装工程费	2,483,269.14
	建安工程费合计	9,321,797.69

(2)前期及其他费用的计算

金额单位：人民币元

序号	费用名称	计费基础	计费标准	金额(元)	计费依据
1	项目建设管理费	建安工程造价	1.17%	109,065.03	财建[2016]504号
2	勘察设计费	建安工程造价	2.72%	253,552.90	发改价格(2015)299号、 市场调节价
3	工程监理费	建安工程造价	1.63%	151,945.30	发改价格(2015)299号、 市场调节价
4	工程招投标代理服务费	建安工程造价	1.01%	94,150.16	发改价格(2015)299号、 市场调节价
5	可行性研究费	建安工程造价	0.20%	18,643.60	发改价格(2015)299号、 市场调节价
6	环境影响评价费	建安工程造价	0.09%	8,389.62	发改价格(2015)299号、 市场调节价
合计			6.82%	635,746.60	

(3)资金成本的计算

根据委估房屋建筑物所在建设项目的投资项目特点及建筑规模，评估人员核定其合理建设工期为1年，选取评估基准日有效的一年期贷款利率4.35%，并假设投资建设资金均匀投入，计算其资金成本。

资金成本=(建安工程造价+前期及其他费用)×1/2×贷款利率×合理工期

$$=(9,321,797.69+635,746.60) \times 1/2 \times 4.35\% \times 1$$

$$=216,576.59 \text{ 元}$$

(4)可抵扣增值税

可抵扣增值税=建安工程造价/1.10×10%+(可行性研究报告编制费+工程勘察设计费+工程建设监理费+环境评估咨询费+工程招投标代理服务费)/1.06×6%

$$=877,248.32 \text{ 元}$$

(5)重置成本

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

$$=9,321,797.69+635,746.60+216,576.59-877,248.32$$

$$=9,296,900.00 \text{ 元(百位取整)}$$

3.成新率的确定

经现场勘察，该建筑物于 2017 年 6 月建成，钢混结构仓库，至评估基准日该房屋已使用 1.33 年，按钢混结构生产性房屋经济寿命 50 年计算该房屋建筑物尚可使用年限为 49 年，经现场勘查基础无不均匀沉降、结构稳固、内外墙无空鼓、地面平整，综合确定尚可使用年限为 49 年。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)

$$=49/(49+1.33) \times 100\%$$

$$=97\%(\text{取整})$$

4.评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率×(1+投资回报率)

$$=9,296,900.00 \times 97\% \times (1+10\%)$$

$$=9,919,792.30 \text{ 元}$$

案例 3: C2 地块存货-土地，明细表序号 5

1.宗地状况

(1)土地登记状况

纳入本次评估范围的 C2 地块存货-土地，已办理土地使用权证书，证号为娄国用(2015)第 04243 号，位于娄底市火车站南侧，土地用途工业用地，土地性质为出让，使用期限至 2054 年 4 月 30 日，证载土地使用权面积 58,483.61 平方米，其中本案例的土地使用权面积为 C2 地块存货-房屋分摊的土地面积 24,888.13 平方米。

(2)土地权利状况

截至评估基准日，C2 地块土地使用权已设定抵押权，抵押人为湖南新合作湘中物流有限公司，抵押权人为中国建设银行股份有限公司娄底街心支行，抵押期限为 2017 年 5 月 24 日至 2024 年 6 月，抵押金额 65,815.00 万元。

除设定抵押权外，未发现设定担保、租赁等他项权利。

(3)土地利用状况

根据被评估单位提供的资料及现场勘查情况，待估宗地已进行了现状利用，地上建筑物主要为仓库用房等，且能够正常使用。

2.地价定义

本次评估设定的土地开发程度均指宗地红线外的基础设施开发程度和红线内场地的平整状况。

本次评估的出让土地使用权价值是指在评估基准日 2018 年 9 月 30 日，用途为工业，设定土地开发程度分别为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）及场地内平整，设定年期为宗地剩余使用年期为 35.61 年的国有建设用地出让土地使用权价值。

3.土地价格影响因素分析

(1)一般因素

①地理位置、行政区划和人口

娄底市湖南省辖地级市，位于湖南的地理几何中心，辖娄星区、涟源市、冷水江市、新化县、双峰县、娄底经济开发区、娄底市水府示范片万宝新区，全市东西宽 160 公里，南北长 102 公里，总面积 8117 平方公里。据传，天上二十八星宿中的“娄星”和“氐星”在这里交相辉映，故而得名。

②自然环境

娄底境内整个地势西高东低，呈阶梯状倾斜。西部新化县、冷水江市、涟源市西南部属湘西山地区，山势雄厚，峻岭驰骋；东部涟源市的中、东部，娄星区、双峰县属湘中丘陵区，地势逐渐降低，地形起伏平缓，丘岗延绵，平地宽敞。境内群山林立、丘陵起伏之间，溪水奔流，河网密布，水系完整，水量充沛。全市主要河流有：东部涟水，为湘江中游一大支流，源于新邵观音山，自西向东，流经涟源市、娄星区、双峰县，经湘乡至湘潭县河口入湘江，境内全长 85.85 公里，沿途纳孙水、湄江、测水等 1-4 级支流 89 条，控制

流域面积 3906 平方公里。娄底属中亚热带大陆性季风湿润气候区。热量丰富，温度适宜，四季分明：冬季少严寒，夏季多酷热，秋季晴朗温暖，春末夏初多雨成涝，盛夏初秋少雨多旱。全年平均气温 16-17.3℃。年平均日照时间 1538 小时，东部多于西部。无霜期 268 天。由于雨水偏多，土壤湿重，多为红壤，其次还有黄壤、黄褐土等。

③交通条件

娄底区位优势，交通便捷。地处湖南几何中心，是南北通达、东西连贯的要衢，既是环长株潭城市群一小时经济圈的重要节点城市，又是“两型社会”综合配套改革试验区之一。湘黔铁路和正在建设的沪昆高铁横穿东西，洛湛铁路纵贯南北，40 条铁路专用线沟通全市主要厂矿，形成了“米字型”铁路网。娄新高速全面贯通，新溆、安邵、娄益、娄衡、娄长高速同时规划建设，国省干道改造完成，娄底即将步入“高速”时代。娄底机场建设进入前期准备阶段，资江水运全面升级。随着水路、高速、高铁、航空等交通基础建设的全面推进，娄底已成为环长株潭城市群中极具发展潜力与活力的重要节点城市。

④经济和社会发展

近年来，娄底在湖南省委、省政府科学领导下，积极抢抓中部崛起、国家老工业基地建设、资源枯竭城市转型、武陵山片区区域发展与扶贫攻坚、衡邵干旱走廊综合治理规划、两型社会综合配套改革试点、承接沿海产业转移等多重政策机遇，紧紧围绕建设幸福娄底的目标，大力实施“科学发展，加速赶超”战略，着力打造“新型能源原材料基地、特色装备与先进制造基地、文化与生态旅游休闲基地、区域性商贸与物流中心、区域性交通枢纽”，经济社会步入了加速发展的快车道。

2017 年，市委、市政府带领全市人民认真贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府的决策部署，紧紧围绕建设富饶美丽健康祥和新娄底的目标，大力实施创新引领开放崛起战略，坚持“加速转型、奋力赶超”，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，全面推进七个“三年行动计划”，坚决打好“三大攻坚战”，经济运行稳中有进、稳中向好、好于预期，全市各项主要经济指标增幅居全省前列，努力开创了全市经济社会发展的新局面。

初步核算，全市实现地区生产总值 1544.98 亿元，同比增长 8.5%。其中：第一产业增加值 215.96 亿元，同比增长 4.1%；第二产业增加值 724.72 亿元，同比增长 7.1%；第三产业增加值 604.29 亿元，同比增长 12.0%。按常住人口计算，全市人均 GDP39555 元，增长

7.8%。

(2)区域因素

①区域概况

娄星历史悠久。春秋战国时期属楚，隋属衡山县，唐起属湘乡县。1951年8月属新置蓝田县(后更名涟源县)，1960年1月成立县级娄底市，属邵阳专署。1962年10月撤市复属涟源县。1980年7月恢复娄底市，属娄底地区。1999年7月撤市建区，是地级娄底市唯一的中心城区。娄星区位于湖南中部，属丘陵地区，总面积630.02平方公里，人口66.83万，辖双江、杉山、石井、万宝、水洞底、蛇形山6个乡镇，长青、乐坪、花山、黄泥塘、大科、涟滨、大埠桥7个街道。

②交通条件

近年来，路网建设快速发展。洛湛铁路和沪昆铁路在境内呈“十”字型交汇，沪昆高铁的建成加快了对外交流；娄新、安邵、长韶娄、娄益衡高速公路呈“井”字型布局，打通了娄新高速娄底南、西互通，长韶娄高速娄底北互通，益娄高速娄底东、南互通5个高速公路出口；S209、S312、S223、S237线等国省干线贯通南北东西。至2018年娄星区共有公路达到1296.08公里，其中高速公路56.56公里，国省干线公路101公里，农村公路1138.52公里。娄星区交通综合运输网络已初步形成，为我区经济社会快速发展，提供强有力的交通运输保障。

目前，全区共有客运企业10家，一级客运站2家，乡镇汽车客运站5家，农村客运招呼站161个，营运客车378辆，客运班线86条，2017年完成公路旅客周转量21.34亿人公里；全区共有普货企业51家，危货企业11家，营运货车2328辆，2017年货物周转量达64.31万吨公里；机动车维修企业304家，驾校27家，全区道路运输市场运行总体规范有序。

③经济发展

2017年，娄星区以供给侧结构性改革为主线，以“项目建设大比拼”为抓手，强力推进经济转型、产业转型，经济保持了稳中向好的发展态势。

经初步核算，2017年全区实现地区生产总值482.1亿元，同比增长10.5%，比上年提高2.5个百分点，超全市平均增速2.0个百分点，增速居全市第一。其中：第一产业增加值24.7亿元，增长3.8%；第二产业增加值255.7亿元，增长9.9%；第三产业增加值201.7

亿元，增长 12.3%。区属地方财政收入 6.0 亿元，增长 7.4%，比上年下降 3.9 个百分点，超全市平均增速 2.2 个百分点，增速居全市第二。

企业盈利水平提高。2017 年区属规模以上工业企业利润总额 11.0 亿元，同比增长 17.6%，比上年提高 22.5 个百分点。财政收入质量持续改善。税收收入占地方财政收入的比重为 74.5%，比上年提高 7.8 个百分点。

全面建成小康社会实现程度进一步优化。初步测算，2017 年全区全面建成小康社会经济发展指标中，高新技术产业增加值占比 GDP 比重为 15.2%，比上年提高 2.1 个百分点；文化产业增加值占 GDP 比重为 6.5%，比上年提高 1.5 个百分点；金融机构各项贷款增长率为 67.6%，比上年提高 6 个百分点。

3.个别因素

委估宗地位于娄底市火车站南侧，用途为工业，使用权类型为出让。宗地形状不太规则，地质条件较好，能满足地基基础设计对地基的要求。开发程度达到宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水)，宗地内场地平整。

4.基准地价法计算过程

(1)基准地价内涵

级别	土地权利	商服用地		住宅用地		工矿仓储用地		开发程度	估价日期
		使用年限	容积率	使用年限	容积率	使用年限	容积率		
一级	出让土地使用权	40 年	3.0	70 年	2.8	50 年	1.0	五通一平	2016.7.1
二级		40 年	2.4	70 年	2.4	50 年	1.0		
三级		40 年	2.0	70 年	2.0	50 年	1.0		
四级		40 年	1.8	70 年	1.6	50 年	1.0		
五级		40 年	1.6	70 年	1.4				
六级		40 年	1.4						

五通一平：红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水，红线内场地平整

根据《城镇土地估价规程》与当地基准地价报告，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P=P1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D$$

P:宗地价格；

P1b: 某一用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum Ki$: 宗地地价修正系数；

Kj: 估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数;

D: 土地开发程度修正值。

(2)确定评估对象土地级别及基准地价

评估对象所在位置位于娄底二级工业用地基准地价控制范围内，故评估对象的土地级别为工业用地二级，其基准地价为 490 元/m²。

确定影响地价区域因素及个别因素修正系数(ΣK):

娄底二级工业用地基准地价修正体系因素说明表

优劣度 影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
交通 便捷度	外 联道路 宽度	≥40	[30, 40)	[20, 30)	[12, 20)	<12
	距 火车站 距离	≤400 有铁路专 线	(400, 900]	(900,1500]	(1500,250 0]	>2500
水电综合保证率		≥98	[95, 98)	[90, 95)	[85, 90)	<85
产业集聚规模		高新技术 产业区	大中型 工业区	小型工业 区 或混合区	独立工矿 区	零星工业 用地
环境质量优劣度		优	良	轻污染	中污染	重污染
自然灾害危害程 度		超过 50 年 一遇	20-50 年 一遇	10-20 年 一遇	5-10 年一 遇	不足 5 年 一遇
宗地形状		长方形或 正方形	规则,有 利于宗地利用	基本规 则,不影响宗 地利用	不规则, 对利用有一定 影响	不规则, 对利用有严重 影响
宗地地质条件		≥18	[15, 18)	[10, 15)	[5, 10]	<5

娄底二级工业用地基准地价修正因素系数表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通便捷度	8.38	4.19	0	-3.92	-7.85
水电综合保证率	7.44	3.72	0	-3.48	-6.97
产业聚集规模	3.64	1.82	0	-1.7	-3.4
环境质量优劣度	3.1	1.55	0	-1.45	-2.9
自然灾害危害程度	2.33	1.16	0	-1.09	-2.18
宗地形状	1.68	0.84	0	-0.78	-1.57
宗地地质条件	1.85	0.92	0	-0.86	-1.73

待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

因素	因素说明	优劣程度	修正系数
交通便捷度	外联道路宽度[30,40) 距火车站距离≤400	优	8.38
水电综合保证率	[95, 98)	较优	3.72
产业聚集规模	小型工业区或混合区	一般	0
环境质量优劣度	优	优	3.1

因素	因素说明	优劣程度	修正系数
自然灾害危害程度	20-50年一遇	较优	1.16
宗地形状	基本规则,不影响宗地利用	一般	0
宗地地质条件	≥18	优	1.85
因素修正(%)ΣK			18.21

(3)期日修正(K1)

本次评估基准日为2018年9月30日，与基准地价所对应的基准日2016年7月1日不一致，需进行期日修正。根据地价动态监测的工业用地地价指数变动情况，确定本次评估期日修正系数K1=1.0157。

(4)年期修正(K2)

土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。基准地价定义的使用年期中工业用地的最高使用年期为50年，本次评估待估宗地剩余使用年限为35.61年，与基准地价使用年期不一致，所以需要进行使用年限修正。

$$K_2 = \frac{1}{1 - 1/(1+r)^m}$$

公式中：

K2——待估宗地的土地使用年期修正系数

r——土地还原率（土地还原率取6.00%）

m——待估宗地设定使用年限

n——基准地价设定土地使用年期

即 K2=0.9746。

(5)容积率修正(K3)

容积率对工业用地价格基本无影响，故不需进行容积率修正，容积率修正系数K3=1。

(6)开发程度修正(D)

估价对象设定开发程度“五通一平”，与基准地价设定开发程度“五通一平”一致，故不需要进行开发程度修正，D=0。

(7)基准地价法计算结果

根据基准地价法计算公式：

评估单价=宗地基准地价×(1±ΣK)×K1×K2×K3+D

$$=490 \times (1 + 18.21\%) \times 1.0157 \times 0.9246 \times 1.00 + 0$$

=544.00 元/平方米(取整)

④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计划，未来年度各类型房屋将在 2019 年和 2020 年均匀销售。

⑤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相乘得出未来年度销售金额。

⑥销售费用

房地产开发企业的销售费用主要包括项目销售部门的工资及福利费、媒介广告费、宣传推广费、策划咨询费、其他等，全部为付现的费用。根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，本次评估销售费用按开发成本的 2% 确定。

⑦管理费用

管理费用主要包括工资及福利费、业务招待费、差旅费、办公费以及固定资产折旧。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，本次评估管理费用按开发成本的 2% 确定。

⑧销售税金及附加

评估基准日被评估单位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。其中增值税按应税营业额的 5% 缴纳；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。

⑨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%。

根据当期预售收入现金数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。

⑩企业所得税

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。企业最后一期（即 2020 年）进行企业所得税汇算清缴。截至评估基准日，可弥补亏损金额为 16,700,183.73 元。

企业所得税=税前利润-可弥补亏损金额

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：人民币元

项目名称	2019 年	2020 年
销售收入	602,332,877.85	602,332,877.85
开发成本	308,480,830.49	308,480,830.49
税金及附加(含土增税)	3,441,902.16	134,939,396.72
管理费用	6,023,328.78	6,023,328.78
销售费用	12,046,657.56	12,046,657.56
可弥补亏损金额		16,700,183.73
所得税		99,120,659.86
开发项目净现金流量	580,820,989.36	350,202,834.93

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确定。

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：人民币元

项目	2019 年	2020 年
开发项目净现金流量	580,820,989.36	350,202,834.93
折现率	8.61%	8.61%
折现年期	0.75	1.75
折现系数	0.9399	0.8654
折现现金流	545,913,647.90	303,065,533.35
开发成本评估值		848,979,181.25

根据前述测算过程，得出存货的评估值为 848,979,181.25 元，评估减值 193,211,960.46 元，减值率为 18.54%，减值原因为存货账面价值为采用会计核算方法计算得到，未考虑管理费用、土增税、所得税、折现等因素影响，造成存货减值。

（五）其他流动资产的评估

其他流动资产账面值 12,695.30 元，具体为增值税重分类调整。

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。

其他流动资产评估值为 12,695.30 元，无增减值变化。

（六）递延所得税资产的评估

递延所得税资产审定后的账面值为 14,144.90 元，共计 1 项，为资产减值准备。根据所得税准则确认的可抵扣暂时性差异产生的所得税资产，评估中对于计提应收账款减值准备形成的递延所得税资产，评估人员查看有关引起时间性差异的资产纳税申报情况，核实无误，我们以账面值确认评估值。

递延所得税资产评估值为 14,144.90 元，无增减值变化。

四、评估结果

流动资产评估值 962,490,639.02 元，评估减值 193,211,960.46 元，减值率 16.72%。

递延所得税资产评估值为 14,144.90 元，无增减值变化。

五、评估增减值原因分析

存货评估减值主要原因是减值原因为存货账面价值为采用会计核算方法计算得到，未考虑管理费用、所得税、折现等因素影响，造成存货减值。

房屋建筑物评估技术说明

一、房屋建筑物资产账面情况：

根据委估资产清单，房屋建筑物资产评估基准日账面原值为 41,796,097.24 元，账面净值为 40,972,066.75 元。

二、委估房屋建筑物类资产概况：

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要建成于 2017 年 6 月，位于娄底市开发区秋蒲街以北。房屋建筑物类资产基本概况如下：

1. 房屋建筑物用途分类

纳入本次评估范围的房屋建筑物为作为办公物业的 A3 信息中心第三层、商铺物业的 A3 信息中心第一层及 A3A5 地下室，且地下室共包括 234 个地下车位。

2. 房屋建筑物结构特征

纳入评估范围的房屋建筑物建筑结构为钢混结构。钢混结构为钢筋混凝土基础、柱下独立基础，混凝土柱、梁，砌块墙填充，现浇钢筋混凝土板，屋面有防水保温层。外墙刷防水涂料、内墙刷乳胶漆，铝合金窗，玻璃门或仿木门，部分吊顶，水、电、消防、监控、中央空调及通风系统配套齐全。

截至评估基准日，委估构筑物使用状况较好，均能正常使用。

三、资产的法律权属核查情况：

纳入本次评估范围内的房屋建筑物共计 3 项，建筑面积合计为 13,332.53 平方米，均未办理房屋权属证书，面积由被评估单位根据测绘报告进行申报（详见房屋建筑物明细表）。对此，湖南新合作湘中物流有限公司已出具权属说明，房屋建筑物评估明细表的申报数据全部真实、准确，未办证房屋建筑物产权归其所有，不存在产权纠纷，如发生纠纷由湖南新合作湘中物流有限公司承担全部法律责任。

纳入本次评估范围的房屋建筑物所占用的土地使用权为 C1 地块土地，该土地已办理土地使用权证，证号为娄国用(2014)第 17357 号，位于娄底市开发区秋蒲街以北，证载权利人湖南新合作湘中物流有限公司，证载土地使用权面积为 146,791.55 平方米，纳入本次评估范围的房屋建筑物所分摊的土地面积为 5,173.96 平方米。

截至评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建筑物及所占土地均已设定抵押权，抵押人为湖南新合作湘中物流有限公司，抵押权人为中国建设银行股份有限公司娄底街心支行，抵押期限为 2017 年 5 月 24 日至 2024 年 6 月，抵押金额 65,815.00 万元。

四、评估假设

(一) 本次评估是以企业预测期内持续经营为评估假设前提，评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变、在原地继续使用条件下，在评估基准日 2018 年 9 月 30 日的市场价值的反映。

(二) 纳入评估范围的房屋建筑物权属明确，无争议。

(三) 委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确；

(四) 国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化；

(五) 被评估单位经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化；

五、价值定义

本次资产评估确定的价值类型为市场价值。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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

六、评估程序

(一) 核查相关原始资料，做到账、表、物相符、准确。

(二) 抽查建筑物的建筑面积、数量、核实标定位置、结构形式、装修标准等，填写“现场调查表”。

(三) 了解三材及主要地材现行价格；了解同类建筑物造价及收费内容；了解附近地形地貌及地质资料。

(四) 依据建筑物的结构、标准、工程量在评估基准日时的现行市场价格和取费标准，考虑各项政策性取费标准，计算重置成本。依据建筑物的结构、装修、设施等各部分的勘察记录，综合确定建筑物的成新率，计算确定评估值。

(五) 整理汇总资料，编制清查评估明细表。

(六) 撰写评估技术说明。

七、评估方法：

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及评估方法的适用条件，进行如下分析：

评估对象主要用途为商铺、办公及地下车位，由于待估房地产周边未来市场会有较大变化，未来收益增长无法准确预测，故不采用收益法评估；评估对象所处的区域近期同类房屋交易比较活跃，可搜集到足够的可比实例，因此我们采用市场法对评估对象进

行评估。

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立价格可比基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行交易日期修正；
- (6) 进行区域因素修正；
- (7) 进行个别因素修正；
- (8) 求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

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×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×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

八、案例分析：

案例：A1 栋信息中心及办公楼，明细表序号 1。

1.概况

A1 栋信息中心及办公楼位于娄底市开发区秋蒲街以北，于 2017 年 6 月建成。钢混结构，地上 6 层，建筑面积共 10,191.54 平方米。待估楼层位于本栋楼第 3 层，层高 3 米，为办公用房，建筑面积 884.35 平方米。

委估资产整体为钢混结构。建筑物外墙为防水涂料，室内墙面涂刷乳胶漆，地面铺设瓷砖，铝合金玻璃门窗，市政供水供电、电话宽带、烟感喷淋系统、中央空调、电梯等设施齐全。

现场勘察：地基承载能力良好；建(构)筑物主体结构强度良好，建(构)筑物承重构件和非承重构件良好。

2.市场法估价测算过程

(1)选取比较案例

经市场调查委估房地产周边交易案例，对相同或相近档次物业近期出售价格进行比较、筛选，确定以三处房地产实际交易案例作为可比实例,三处可比实例情况见下表：

可比实例情况表

项目	案例一	案例二	案例三
名称	万豪国际大厦	龙泰上品	万豪国际大厦
面积	235.00	230.00	118.00
单价	7,182.98	7304.35	8,118.64
装修情况	一般精装	一般精装	一般精装
楼层	低层	中层	低层
交易日期	2018/10/28	2018/10/24	2018/11/10

(2)建立价格可比基础，包括：统一房地产范围、付款方式、价格单位等。

(3)房地产价格影响因素说明表

房地产价格影响因素说明表

项目	估价对象	万豪国际大厦	龙泰上品	万豪国际大厦
交易单价（元/平方米）	待估	7,182.98	7304.35	8,118.64
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2018/9/30	2018/10/28	2018/10/24	2018/11/10
区位 状况 因素	距商务中心区距离	距商务中心区 2km-5km	距商务中心区内	距商务中心区 0km-2km
	交通便捷度	500-1000 米内 1 条	距公交站 0-200 米, 线路 3 班次	距公交站 0-200 米, 线路 12 班次
	环境状况	一般	优	较优
	公共配套设施	配套较少	公共配套设施齐全	公共配套设施齐全
实物 状况 因素	建筑外观	造型时尚	造型时尚	造型普通
	总层/楼层	3/6	低层	中层
	建筑面积	884.35	235.00	230.00
	物业管理水平	普通物业公司管理, 管理水平一般	知名物业公司管理, 管理水平优	普通物业公司管理, 管理水平一般
	设备设施	电梯/空调/安防系统/消防系统/通讯设施等设备设施齐全	电梯/空调/安防系统/消防系统/通讯设施等设备设施齐全	电梯/空调/安防系统/消防系统/通讯设施等设备设施齐全
装修状况	一般精装	一般精装	一般精装	一般精装
权益 状况	土地使用期限	35.97	30	30
	土地用途	商业	商业	商业

项目		估价对象	万豪国际大厦	龙泰上品	万豪国际大厦
因素	他项权利状况	无	无	无	无
	产权人状况	独立产权	独立产权	独立产权	独立产权

(4) 房地产价格影响因素修正系数的确定

设定评估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修正系数表如下：

房地产价格影响因素修正系数表

项目		待估宗地	实例一	实例二	实例三
交易单价（元/平方米）			7,182.98	7,304.35	8,118.64
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区位状况因素	距商务中心区距离	100	104	102	104
	交通便捷度	100	105	106	105
	环境状况	100	102	101	102
	公共配套设施	100	104	104	104
实物状况因素	建筑外观	100	101	100	101
	总层/楼层	100	100	101	101
	建筑面积	100	102.16	102.18	102.55
	物业管理水平	100	101	100	101
	设备设施	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100
权益状况因素	土地使用期限	100	95.21	95.21	95.21
	土地用途	100	100	100	100
	他项权利状况	100	100	100	100
	产权人状况	100	100	100	100

(5) 影响因素修正系数比较表并求出比准价格。

评估对象市场价格=建立比较基准后价格×交易情况修正×市场状况修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

影响因素修正系数比较表

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易单价（元/平方米）		7,182.98	7,304.35	8,118.64
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100
区位状况因素	距商务中心区距离	100/104	100/102	100/104
	交通便捷度	100/105	100/106	100/105
	环境状况	100/102	100/101	100/102

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
	公共配套设施	100/104	100/104	100/104
实物状况因素	建筑外观	100/101	100/100	100/101
	总层/楼层	100/100	100/101	100/101
	建筑面积	100/102.16	100/102.18	100/102.55
	物业管理水平	100/101	100/100	100/101
	设备设施	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/100	100/100	100/100
	权益状况因素	土地使用期限	100/95.21	100/95.21
	土地用途	100/100	100/100	100/100
	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
	产权人状况	100/100	100/100	100/100
修正系数积		0.87	0.83	0.86
比准价格		6,249.00	6,063.00	6,982.00

(6)市场法评估价值

上述3个可比实例修正后的比准价格较接近,本次评估取其算数平均数作为评估单价,即:

$$\text{评估单价}=(6,249.00+6,063.00+6,982.00)/3=6,431.00(\text{元/平方米})$$

$$\text{评估价值}=\text{评估单价}\times\text{建筑面积}$$

$$=6,431.00(\text{元/平方米})\times 884.35(\text{平方米})$$

$$=5,687,300.00(\text{元})(\text{百位取整})。$$

七、评估结果:

经上述评估,房屋建筑物资产账面原值为41,796,097.24元,账面净值为40,972,066.75元,评估原值为103,065,500.00元,评估净值为103,065,500.00元,原值评估增值61,269,402.76元,增值率146.59%;净值评估增值62,093,433.25元,增值率151.55%。

八、特别事项说明

1、依据中国注册会计师协会,会协[2003]18号《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》精神,我所评估人员已明确告知委托人和相关当事方,资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。我们也未明示或暗示具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力,我们也不对评估对象的法律权属提供保证;

2、本报告的评估价值是依据资产占有单位提供的资料和现行有关法律、法规评估的，如有变动则需调整。

设备评估技术说明

一、机器设备账面情况

委估固定资产清单中包括的车辆和电子设备，账面原值 2,886,217.00 元，账面净值 2,086,771.67 元。其中：车辆账面原值 420,000.00 元，账面净值 42,000.00 元；电子设备账面原值 2,466,217.00 元，账面净值 2,044,771.67 元。

二、委估机器设备概况：

湖南新合作湘中物流有限公司纳入评估范围的设备资产，包括固定资产-车辆和固定资产-电子设备，均购置于 2013 年-2018 年，主要安装存放于该公司办公场所及其物流园区。

1. 车辆共 2 辆，包括本田 CR-V、别克君越。
2. 电子设备主要包括各种规格的电脑、空调、打印机、办公家具等。

三、资产的法律权属核查情况

在核查有关财务账面记录、财务报表记录及相关证明等材料后，湖南新合作湘中物流有限公司承诺本次在评估范围内的设备在评估基准日均为湖南新合作湘中物流有限公司所有。

四、评估假设

根据机器设备的预期用途，明确评估假设为：

- (一) 继续使用；
- (二) 原地使用；
- (三) 现行用途使用。

五、评估过程

(一) 资产的清查与核实

1、首先与被评估单位设备主管人员座谈，了解委估设备的总体概况，包括设备类别、产地、目前的状况等。

2、依据设备清单在现场进行逐项核对设备名称、规格型号、主要性能指标、制造厂家、存放地点、数量及现状。

(二) 评定估算

1. 在完成资产评估明细表的现场核实工作后，评估人员依据所掌握的资料，统一成新率的测算方法；
2. 查阅近期各种有关设备的市场价格信息资料，开展市场询价工作；
3. 随后组织评估人员对设备重置价值的估算内容及方法进行讨论、分类，确定评估操作方案。
4. 依据操作方案确定的重置价值构成的内容及成新率的确定原则，进行评定估算。

（三）评估汇总

在完成评估计算工作后，对评估结果进行汇总过程。

（四）归纳、整理评估资料，计算确定评估值，撰写资产清查核实说明及评估技术说明。

六、评估依据

（一）湖南新合作湘中物流有限公司提供的设备明细表、有关的产权证明文件及评估设备清单、购置合同及相关财务资料；

（二）《机电产品报价手册》（2018，机械工业出版社）；

（三）《资产评估常用方法与参数手册》（2011年，机械工业出版社）；

（四）《机动车强制报废标准规定》（2012年第12号公布）。

（五）向有关生产厂家查询的近期价格资料及网上询价，以及企业提供的有关价格资料；

（六）评估人员收集的相关价格资料。

七、评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估；对于二手购置的车辆，采用市场法进行评估。

1.成本法

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

根据企业资产类型、生产经营特点，结合现场勘查情况，本次评估设备重置成本一般包括：设备购置价、运杂费和安装工程费。对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应该扣除相应的增值税。

设备重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费-可抵扣的增值税合计

① 购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

② 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关各项杂费。运杂费计算公式如下：

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

根据卖方报价条件，若报价中含运杂费，则不再计取，若报价中不含运杂费，则根据设备生产销售企业与各设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、价值(贵重、价低)以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

国内运杂费率通常按照以下标准确定：

运输里程	取费基础	费率(%)	运输里程	取费基础
100KM 以内	设备购置价	1	1250KM 以内	设备购置价
200KM 以内	设备购置价	1.2	1500KM 以内	设备购置价
300KM 以内	设备购置价	1.4	1750KM 以内	设备购置价
400KM 以内	设备购置价	1.6	2000KM 以内	设备购置价
500KM 以内	设备购置价	1.8	2000KM 以上每增 250KM 增加	设备购置价
750KM 以内	设备购置价	2.3		
1000KM 以内	设备购置价	2.8		

经向企业询问及查阅相关资料发现，湖南新合作湘中物流有限公司购置的设备均为厂家或经销商送货上门。

③ 安装工程费

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。

根据卖方报价条件，若报价中含安装工程费，则不再计取，若报价中不含安装工程费，则根据预决算资料统计实际安装调试费用，剔除其中非正常因素造成的不合理费用，

合理确定。没有预决算资料的，根据现场勘查结果，并参考相同用途类似设备安装工程费率水平，合理确定。

经向企业询问及查阅相关资料发现，湖南新合作湘中物流有限公司购置的设备均为厂家或经销商负责安装调试。

④可抵扣的增值税

根据“财税[2008]170号、财税[2016]36号、财税[2018]32号”等文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。其中，外购设备增值税率为16%，运杂费中的增值税率为10%，安装工程费中的增值税率为10%。

(2)综合成新率的确定

对于小型设备，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：

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

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

(3)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

2.市场法

对于启用较早的在用车辆，采用评估基准日的二手市场价格进行评估。

计算公式为：

$$\text{待估车辆价格} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正} \times \text{交易日期修正} \times \text{个别因素修正}$$

八、评估案例分析

案例一：电子显示屏

(表 4-6-7 电子设备明细表序号 82-1)

1.资产概况

设备名称：电子显示屏

规格型号：P4 室内 LED 全彩显示屏

生产厂家：珠海云在智能网络科技有限公司

启用日期：2018 年 2 月

主要技术参数：

像素点间距(mm): 3

像素密度(点 m2):111

灯型配置:1R1G1B

管类型:SMD

显示屏视角(°):水平 140,垂直 140

灰度等级:12146

刷新频率(Hz):192

换帧频率(z):60

工作环境(°C/%RH) :-20~+50,10~90

储存环境(°C/%RH) :-40~+85, 10~90

工作寿命(H) :50000

2.重置成本的确定

(1)该设备于 2018 年 2 月购进并使用, 经询价, 该设备基准日含税售价为 90,000.00 元/台。则该设备的购置价为 90,000.00 元, 卖方负责运送及安装

(2)重置成本

重置成本=设备购置价/1.16

$$=90,000.00/1.16$$

$$=77,600.00(\text{取整至百位})$$

3.综合成新率

该设备经济寿命年限为 8 年, 于 2018 年 2 月启用, 至评估基准日已使用 0.6 年。

年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

$$=(8-0.6)/8 \times 100\%$$

$$=93\%$$

评估人员听取了设备管理员的介绍, 并对该屏幕进行了现场勘察。该屏幕颜色一致性高, 无色差; 显示屏平整度好, 无缝隙; 刷新频率高, 灰度等级高, 色彩不失真。屏幕制造质量及性能符合设计要求, 各项技术指标正常, 能够满足日常工作需要。性能稳定, 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

=93%/1.0

=93%

4.评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

=77,600.00×93%

=72,168.00(元)

案例二：别克君越

(表 4-6-5 车辆清查评估明细表序号 2)

1.车辆简介

制造厂商：上汽通用汽车有限公司

规格型号：别克牌 SGM7242ATA

启用日期：2010 年 10 月

2.车辆概况

车牌号：湘 KAS258

已行驶里程：265,800.00 公里

主要技术参数：

车身颜色：黑

燃料种类：汽油

发动机型号：LE5

排量：2384ml

功率：125kw

轮距：1565/1574mm

轮胎数：4

轮胎规格：225/55R17,245/45R18

转向形式：方向盘

轴距：2837mm

轴数：2

轴荷：1068/1047,1096/1074

核定载客：5 人

3.车辆市场价值的确定

评估人员对二手车交易市场进行了调查，根据搜集到的在交易日接近时间范围内的与待估车辆相同或相似的二手车辆作为比较对象，然后对交易实例进行交易情况、交易日期、交易时的车辆状况(车辆的外观、内饰、发动机运行状况、行驶里程、保养状况、车型及排量等)进行修正，综合得出评估基准日评估对象的市场价值。

待估车辆价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×个别因素修正

计算过程如下：

(1)选取可比实例

评估人员本次选择了与待估对象交易日邻近的三个交易案例作为比较对象。

(2)待估对象及案例比较因素说明表

与比较的因素条件应是对估价对象与比较案例之间的价格差异产生作用的因素。由估价对象与三个比较案例各自特点的分析，本次评估共选择了交易时间、交易情况、车辆外观状况、内饰状况、发动机运转状况、行驶里程等因素进行比较，详见下表：

比较案例因素条件说明表

项目	待估车辆	实例 A	实例 B	实例 C
	别克牌 SGM7242ATA	别克牌 SGM7242ATA	别克牌 SGM7242ATA	别克牌 SGM7242ATA
交易单价(元/辆)	/	85,000.00	79,800.00	75,000.00
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	2018 年 9 月	2018 年 8 月	2018 年 7 月	2018 年 7 月
车型及排量	2010 款 2.4L	2010 款 2.4L	2010 款 2.4L	2010 款 2.4L
外观状况	外观完整，油漆有轻微擦痕和细纹	外观整洁，油漆光泽度好	外观完整，油漆有轻微擦痕和细纹	外观完整，油漆有轻微擦痕和细纹，光泽度稍差
发动机运转状况	正常	正常	正常	正常
是否需大修	否	否	否	否
是否发生过事故	否	否	否	否
是否带牌销售	否	否	否	否
上牌时间	2010 年 10 月	2010 年 7 月	2010 年 9 月	2010 年 12 月
保养状况	按规程保养	按规程保养	按规程保养	按规程保养
行驶里程数(km)	221,000.00	185,900.00	178,000.00	199,500.00

项目	待估车辆	实例 A	实例 B	实例 C
	别克牌 SGM7242ATA	别克牌 SGM7242ATA	别克牌 SGM7242ATA	别克牌 SGM7242ATA
品牌知名度	知名	知名	知名	知名
是否有天窗	有	有	有	有
是否自动挡	自动	自动	自动	自动
内饰及完好程度	较好	较好	一般	一般

(3)比较因素条件指数表

将估价对象与比较实例的各项因素进行比较，根据各因素条件的具体差距以及车辆价格对不同影响因素的敏感性，确定不同的指数水平，编制“估价对象及案例比较因素条件指数表”，如下：

评估对象及案例比较因素指数表

项目	待估车辆	实例 A	实例 B	实例 C
	别克牌 SGM7242ATA	别克牌 SGM7242ATA	别克牌 SGM7242ATA	别克牌 SGM7242ATA
交易单价(元/辆)	/	85,000.00	79,800.00	75,000.00
交易情况	100	100	100	100
交易期日	100	100	100	100
车型及排量	100	100	100	100
外观状况	100	102	100	98
发动机运转状况	100	100	100	100
是否需大修	100	100	100	100
是否发生过事故	100	100	100	100
是否带牌销售	100	100	100	100
上牌时间	100	100	100	100
保养状况	100	100	100	100
尚可行驶里程成新率	100	109	111	106
品牌知名度	100	100	100	100
是否有天窗	100	100	100	100
是否自动挡	100	100	100	100
内饰及完好程度	100	100	98	98

(4)评估对象及案例比较因素修正系数表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
	别克牌 SGM7242ATA	别克牌 SGM7242ATA	别克牌 SGM7242ATA
交易单价(元/辆)	85,000.00	79,800.00	75,000.00
交易情况	1	1	1
交易期日	1	1	1
车型及排量	1	1	1

项目	实例 A	实例 B	实例 C
	别克牌 SGM7242ATA	别克牌 SGM7242ATA	别克牌 SGM7242ATA
外观状况	0.98	1	1.02
发动机运转状况	1	1	1
是否需大修	1	1	1
是否发生过事故	1	1	1
是否带牌销售	1	1	1
上牌时间	1	1	1
保养状况	1	1	1
尚可行驶里程成新率	0.92	0.9	0.94
品牌知名度	1	1	1
是否有天窗	1	1	1
是否自动挡	1	1	1
内饰及完好程度	1	1.02	1.02
修正后单价	76,600.00	73,300.00	73,300.00
算术平均	74,400.00		

(5)车辆市场价值评估结果

采用算术平均法求取评估对象车辆的市场价值，即：

市场价值=(76,600.00+73,300.00+73,300.00)/3

=74,400.00 元(取整至百位)

九、评估结果

设备类资产原值评估减值316,657.00元，减值率10.97%；净值评估增值 276,857.33元，增值率13.27%。

其中： 车辆评估值：原值： 154,400.00 元

净值： 154,400.00 元

电子设备评估值：原值： 2,415,160.00 元

净值： 2,209,229.00 元

十、评估增减值原因分析

1. 车辆

评估原值减值的主要原因是该公司车辆均为 2013 年二手购置，而本次评估采用市场法对车辆进行评估所致；评估净值增值的主要原因是由于车辆已提足折旧仅剩净残值所致。

2. 电子设备

评估原值减值的主要原因是电子设备更新换代较快，市场价呈下降趋势；评估净值增值的主要原因是企业大部分设备折旧年限低于设备的经济寿命年限所致。

土地使用权评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的土地使用权共 1 宗，面积为 5,173.96 平方米，账面价值为 23,386,057.83 元。

二、土地使用权概况

1.土地登记状况

纳入评估范围的土地为 C1 地块，位于娄底市开发区秋蒲街以北，土地面积为 5,173.96 平方米，为房屋建筑物明细表第 1、2 项房产所分摊的土地面积，截至评估基准日，该土地已办理土地使用权证，证号为娄国用（2014）第 17357 号，证载土地用途为商业用地，土地使用权性质为出让，准用年期至 2054 年 9 月 11 日，证载土地使用权面积为 146,791.55 平方米。

2.土地权利状况

截至评估基准日，纳入本次评估范围内的土地已设定抵押权，抵押人为湖南新合作湘中物流有限公司，抵押权人为中国建设银行股份有限公司娄底街心支行，抵押期限为 2017 年 5 月 24 日至 2024 年 6 月，抵押金额 65,815.00 万元。

除设定抵押权外，未发现设定担保、租赁等他项权利。

3.土地利用状况

根据被评估单位提供的资料及现场勘查情况，待估宗地已进行了现状利用，地上建筑物主要为房屋建筑物明细表第 1、2 项房产，具体地上土地利用状况见房屋建构)筑物类固定资产说明。

三、地价定义

待估宗地价格为根据各宗地证载用途，在设定用途条件下，开发程度为宗地红线外实际开发程度，红线内土地平整，在土地现状利用条件下，于评估基准日 2018 年 9 月 30 日的剩余出让年限内土地使用权价值。

四、核实过程

1.核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助被评估单位填写“土地使用权清查评

估明细表”，根据被评估单位的评估资料，进行土地面积、土地开发、土地基础设施情况、土地使用权利状况等情况的核实。

2.现场勘查

对照有关资料及“土地使用权清查评估明细表”对待估宗地进行查勘，与有关人员座谈，了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度，作了详细的现场勘察记录。

3.社会及市场调查

就本次评估涉及到的评估对象，评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了当地政府公布的有关征地文件、基准地价文件、当地土地开发费、类似土地征用案例等有关资料，取得土地评估的计价依据。

五、评估方法

本次纳入评估范围的无形资产-土地已在房屋建筑物第1项及第2项中合并评估。

六、评估结果

无形资产账面价值 23,386,057.83 元，评估值为零，减值原因为已在房屋建筑物中合并评估。

负债评估技术说明

一、负债账面情况

根据委估资产清单，委托评估负债包括流动负债和非流动负债，其审计后账面值情况如下表：

项目名称	账面价值
流动负债：	
应付账款	90,399,177.02
预收账款	10,966,551.07
应付职工薪酬	115,320.53
应交税费	2,268,706.93
应付利息	453,045.86
其他应付款	74,834,321.41
其他流动负债	5,999,943.38
流动负债合计	185,037,066.20
非流动负债：	
长期借款	317,000,000.00
递延所得税负债	109,819,563.23
其他非流动负债	208,035,379.32
非流动负债合计	634,854,942.55
负债合计	819,892,008.75

二、评估过程

- (一) 了解委估负债概况；
- (二) 审核相关的账簿、报表；
- (三) 依据清查核实后确认的负债进行评估；
- (四) 分别各类负债的状况，确定评估值。

三、评估方法

流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、其他流动负债。

(一) 应付款项的评估

应付账款账面值 90,399,177.02 元，共 16 项，主要为应付的工程款、质保金等；预收账款账面值 10,966,551.07 元，共 123 项，主要为预收的房屋租金、电费等；其他应付款账面值 74,834,321.41 元，共 128 项，主要为应付的房屋出租押金等。各笔

款项评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，以核实后账面值确定评估值。

应付账款评估值为 90,399,177.02 元，无增减值变化；

预收账款评估值为 10,966,551.07 元，无增减值变化；

其他应付款评估值为 74,834,321.41 元，无增减值变化。

（二）应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬账面值 115,320.53 元，共 7 项。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对应付职工薪酬的计提、使用等进行了审核，账面余额为企业按规定提取的工资及工会经费等。经核实，以上款项确为评估基准日需实际承担的债务，以核实无误后的账面值确定评估值。

应付职工薪酬的评估值为 115,320.53 元，无评估增减值变化。

（三）应交税费的评估

应交税费账面值 2,268,706.93 元，共 8 项。

应交税费分别为公司应缴的企业所得税、房产税、印花税、增值税和教育税附加等。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账、资料及纳税申报材料等相关资料，均为评估基准日需实际承担的债务，以核实无误后的账面值确定评估值。

应交税费评估值 2,268,706.93 元，无增减值变化。

（四）应付利息的评估

应付利息账面价值 453,045.86 元，核算内容为企业按照权责发生制原则计提已经发生但尚未支付的长期借款利息。

对于应付利息，评估人员查阅了相关的借款合同、利息支付单据、利息的计提凭证。经核实，利息的计提和支付金额准确无误，以核实后账面值确认评估值。

（五）其他流动负债的评估

其他非流动负债的账面价值为 5,999,943.38 元，核算内容为一年以内到期的递延收益，包括财政补贴和土地财政返还款。

企业对联运中心项目取得的财政补贴和土地财政返还款，分期结转收益的余额，该部分为不需偿还的负债，企业在财务处理上当期不能全部确认收入，而税务上根据收付实现制当期将其作为收入。评估人员核查了政府补贴相关文件，并核实了原始入帐凭证与摊销凭证，根据娄底市人民政府和娄底经济技术开发区管理委员会与新合作商贸连锁

集团有限公司签订的补充协议及湖南新合作湘中物流有限公司纳税申报表，确定该部分负债不需偿还，故评估值为零。

(六) 长期借款的评估

长期借款账面值 317,000,000.00 元，为公司向中国建设银行股份有限公司娄底街心支行借入的借款。

评估人员对企业的短期借款核对了借款合同，了解各项借款的借款金额、利率、还款方式和还款期限，均正确无误，企业按月计提利息，并能及时偿还本金和利息。评估人员重点核实了借款的真实性、完整性，同时向贷款银行进行函证，核实评估基准日尚欠的本金余额。长期借款在确认利息已支付或预提的基础上，以核实后账面值确认评估值。

(七) 递延所得税负债的评估

递延所得税负债账面价值 109,819,563.23 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。经核实企业该科目核算的内容为存货计税基础与公允价值的差额产生的所得税负债，在存货评估中已考虑所得税扣除，故本科目评估为零。

(八) 其他非流动负债的评估

其他非流动负债的账面价值为 208,035,379.32 元，核算内容为政府给予被评估单位的财政补贴和土地财政返还款。

企业对联运中心项目取得的财政补贴和土地财政返还款，分期结转收益的余额，企业在财务处理上当期不能全部确认收入，而税务上根据收付实现制当期将其作为收入。根据 2014 年企业与娄底市政府签订的协议，该部分收入不作为经营性收入征收企业所得税等相关税费。评估人员核查了政府补贴相关文件，并核实了原始入帐凭证与摊销凭证，根据娄底市人民政府和娄底经济技术开发区管理委员会与新合作商贸连锁集团有限公司签订的补充协议及湖南新合作湘中物流有限公司纳税申报表，确定该部分负债不需偿还，故评估值为零。

四、评估结果

负债评估值为 496,037,122.82 元，评估减值，减值原因为递延所得税负债已在存货评估中考虑，评估为零；其他流动负债和非流动负债为不需偿还的负债，评估为零。

§ 4 评估结论及其分析

根据对湖南新合作湘中物流有限公司的基本情况进行分析，本次评估采用资产基础进行评估，评估结论根据以上评估工作得出。湖南新合作湘中物流有限公司经评估在评估假设前提下于评估基准日 2018 年 9 月 30 日所表现的市场价值如下：

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本次资产基础法评估所得出的评估结果为：

总资产账面价值为 122,216.16 万元，评估价值为 106,793.39 万元，减值额为 15,422.77 万元，减值率为 12.62%；总负债账面价值为 81,989.20 万元，评估价值为 49,603.71 万元，减值 32,385.49 万元，减值率为 39.50%；净资产账面价值为 40,226.96 万元，净资产评估价值为 57,189.68 万元，增值额为 16,962.72 万元，增值率为 42.17%。

资产评估结果分大类汇总如下：

湖南新合作湘中物流有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	115,570.26	96,249.06	-19,321.20	-16.72
非流动资产	6,645.90	10,544.33	3,898.42	58.66
其中：固定资产	4,305.88	10,542.91	6,237.03	144.85
无形资产	2,338.61	0.00	-2,338.61	-100.00
递延所得税资产	1.41	1.41	0.00	0.00
资产总计	122,216.16	106,793.39	-15,422.77	-12.62
流动负债	18,503.71	17,903.71	-599.99	-3.24
非流动负债	63,485.49	31,700.00	-31,785.49	-50.07
负债合计	81,989.20	49,603.71	-32,385.49	-39.50
净资产（所有者权益）	40,226.96	57,189.68	16,962.72	42.17

评估结论的详细情况详见评估明细表。

湖南新合作湘中物流有限公司于评估基准日 2018 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为 57,189.68 万元。