

本资产评估说明依据中国资产评估准则编制



武汉中央商务区股份有限公司拟转让  
其持有的泛海建设控股有限公司  
剥离后净资产项目  
资产评估说明

中瑞评报字[2019]第 000029 号

(共一册, 第一册)



中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2019年01月20日

## 目 录

第一部分	关于资产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
第一章	评估对象与评估范围说明 .....	4
一、	评估对象与评估范围 .....	4
二、	实物资产分布情况及特点 .....	5
三、	企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况 .....	6
四、	企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量 .....	6
五、	引用其他机构出具的报告结论的情况 .....	6
第二章	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 .....	7
三、	核实结论 .....	7
第三章	资产基础法评估技术说明 .....	8
一、	流动资产评估技术说明 .....	8
二、	非流动资产评估技术说明 .....	33
三、	流动负债评估技术说明 .....	51
四、	非流动负债评估技术说明 .....	53
第四章	评估结论及分析 .....	55
一、	评估结论 .....	55
	评估说明附件 .....	57

## 第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业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

本部分由评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、资产基础法评估技术说明、评估结论及分析共四章组成。详见下文。

## 第一章 评估对象与评估范围说明

### 一、评估对象与评估范围

#### (一) 委托评估对象与评估范围

评估对象为：泛海建设控股有限公司剥离后净资产

评估范围为：泛海建设控股有限公司剥离后资产及负债

#### (二) 委托评估的资产类型与账面金额

截止至评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产和递延所得税资产，总资产账面价值为 27,470,114,426.79 元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 18,511,340,793.73 元；净资产账面价值为 8,958,773,633.06 元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>20,250,563,403.07</b>
货币资金	56,759,517.01
预付账款	3,561,170,632.16
其他应收款	3,284,195,907.51
存货	13,141,234,717.12
其他流动资产	207,202,629.27
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>7,219,551,023.72</b>
长期股权投资	5,998,600,000.00
投资性房地产	1,160,000,000.00
固定资产	11,972,478.70
长期待摊费用	7,694,005.83
递延所得税资产	41,284,539.19
<b>三、资产总计</b>	<b>27,470,114,426.79</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>14,899,113,463.91</b>
应付账款	156,974,016.53
预收款项	1,716,072,528.63
应付职工薪酬	6,962,205.10
应交税费	22,025,630.17
应付利息	113,964,235.57
其他应付款	4,353,314,847.91
一年内到期的非流动负债	8,529,800,000.00

<b>五、非流动负债合计</b>	<b>3,612,227,329.82</b>
长期借款	3,590,000,000.00
递延所得税负债	22,227,329.82
<b>六、负债总计</b>	<b>18,511,340,793.73</b>
<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>8,958,773,633.06</b>

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。账面价值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具的信会师报字[2019]第 ZI10006 号拟置出资产 2016 年 1 月-2018 年 11 月模拟合并财务报表审计报告。

### （三）委托评估的资产权属状况

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

## 二、实物资产分布情况及特点

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、投资性房地产、房屋建（构）筑物、机器设备等。实物资产的类型及特点如下：

### （一）存货

企业为房地产开发企业，存货主要内容为待开发的房地产项目，为“泛海国际公寓”，项目地处上海市黄浦区董家渡地区，西至中华路，南起东江阴街，北至紫霞路，东至南仓街。项目分三个地块，10#、12#、14#地块，总用地面积 12 万平方米，建筑规模约 62.8 万平方米。项目规划建设成为高品质、高智能、环保型的大型综合住宅社区。

### （二）长期股权投资

泛海建设控股有限公司剥离后的长期股权投资共 1 项，具体情况如下：

被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	账面价值（元）
北京泛海东风置业有限公司	2017-11	长期	100.00	5,998,600,000.00

### （三）投资性房地产

投资性房地产为自持的泛海国际公寓商业部分，面积合计 26209.72 平方米，对应房产证号为沪（2018）黄字不动产权第 002753 号。地处上海市黄浦区董家渡地区，西至中华路，南起东江阴街，北至紫霞路，东至南仓街。

### （四）固定资产

泛海建设控股有限公司的固定资产内容：主要为房屋建筑物类、设备类。

房屋建筑物的内容主要如下图所示：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	面积 m <sup>2</sup>
------	-------	----	------	------	-------------------

武汉中央商务区股份有限公司拟转让其持有的泛海建设控股有限公司剥离后净资产项目资产评估说明

沪（2018）长宁不动产权第 003023 号	鸿发苑 B-4A	钢混	1997 年	平米	136.55
沪（2018）长宁不动产权第 003016 号	鸿发苑 B-4D	钢混	1997 年	平米	119.38
沪（2018）长宁不动产权第 003026 号	鸿发苑 B-4C	钢混	1997 年	平米	119.38
沪（2018）长宁不动产权第 003027 号	鸿发苑 B-3C	钢混	1997 年	平米	119.38
沪（2018）长宁不动产权第 003020 号	鸿发苑 B-3D	钢混	1997 年	平米	119.38

目前主要作为员工宿舍。

设备主要为车辆和办公设备。

车辆内容为：办公用乘用车，使用状况良好。

电子设备：内容为办公桌椅、监控设备、电脑、空调等办公设备，使用状况良好。

### 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（如有申报）的类型、数量

无

### 五、引用其他机构出具的报告结论的情况

1、上海东洲房地产土地估价有限公司于 2019 年 01 月 10 日出具的沪东洲房估报字（2019）第 FA0041G05 号评估报告结论。

估价对象：上海市黄浦区中华路 508 号等，房地产权利人为泛海建设控股有限公司，土地用途为住宅，土地使用权来源为出让，房屋类型为商场及其他，建筑面积为 26209.72 平方米（其中：地上商业建筑面积为 19771.72 平方米、地下 1 层商业建筑面积为 4914.2 平方米，特种用途房屋建筑面积为 1523.8 平方米）及其相应土地使用权。

价值时点：2018 年 11 月 30 日

估价方法：比较法、收益法（评估结论加权平均）

2、立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 1 月 20 日出具的信会师报字[2019]第 ZI10006 号拟置出资产 2016 年 1 月-2018 年 11 月模拟合并财务报表审计报告。



## 第二章 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

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队分为流资等评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2018年12月31日至2019年1月4日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

#### 1. 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

#### 2. 初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

#### 3. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场勘查。

#### 4. 补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表相符。

#### 5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的长期股权投资的产权证明文件资料进行查验。

### 二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员未发现影响资产核实的事项。

### 三、核实结论

纳入评估范围内的资产核实结果与账面记录一致，产权清晰，权属证明文件齐全。

### 第三章 资产基础法评估技术说明

#### 一、流动资产评估技术说明

##### (一) 货币资金

##### 1. 评估范围

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，货币资金类型及账面价值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
现金	794.15
银行存款	32,038,722.86
其他货币资金	24,720,000.00
<b>货币资金合计</b>	<b>56,759,517.01</b>

##### 2. 核实过程

(1) 现金为人民币，存放于公司财务部。评估人员核对了现金日记账，并采用监盘的方式进行现场盘点，根据评估基准日至盘点日现金出库数、入库数，倒推出评估基准日实有金额，编制库存现金盘点表，与评估基准日账面价值进行核对。

(2) 银行存款人民币账户 14 个。评估人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证。

(3) 其他货币资金主要为企业预收房款。评估人员核对了相关的合同和与预收条款，并向存款银行进行了函证。

##### 3. 评估方法

对各项货币资金中的人民币以经核实无误后的账面价值作为评估值。

##### 4. 评估结果

货币资金评估结果及增减值情况如下表：

##### 货币资金评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值
现金	794.15	794.15
银行存款	32,038,722.86	32,038,722.86
其他货币资金	24,720,000.00	24,720,000.00
<b>货币资金合计</b>	<b>56,759,517.01</b>	<b>56,759,517.01</b>

## （二）预付账款和其他应收款

### 1. 评估范围

预付账款是预付采购款、企业房租和物业预付款等。

其他应收款是押金、保证金，以及与关联单位之间的往来等。

上述各项应收款评估基准日账面价值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
预付账款	3,561,170,632.16
其他应收款	3,284,195,907.51

### 2. 核实过程

（1）对其他应收款，评估人员核对明细账与总账、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，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，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），对关联单位应收款项进行相互核对，以证实其他应收款的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实，未发现其他应收款存在不能回收的风险。

（2）对预付账款，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。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等实物资产、验收记录及预付账款明细账，核实业务的真实性。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等的可能性。履行核实程序后，未发现不能收回相应资产或权利的预付账款。

### 3. 评估方法

(1) 对其他应收款，在核实无误的基础上，评估人员根据查阅的相关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，对企业计提的坏帐准备评估为零。

(2) 经核实，预付账款尚未收到相应资产或权益的，均处于正常状态，未发现不能按时取得相对应的实物资产权利和权益情况，故按核实后的账面值确定评估值。

### 4. 评估结果

预付账款和其他应收款评估结果如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值
预付账款	3,561,170,632.16	3,561,170,632.16
其他应收款	3,284,195,907.51	3,284,195,907.51

### (三) 存货

#### 1. 评估范围

被评估单位存货企业为房地产开发企业，存货主要内容为待开发的房地产项目，为“泛海国际公寓”，项目地处上海市黄浦区董家渡地区，西至中华路，南起东江阴街，北至紫霞路，东至南仓街。项目分三个地块，10#、12#、14#地块，总用地面积12万平方米，建筑规模约62.8万平方米。项目规划建设成为高品质、高智能、环保型的大型综合住宅社区。

存货主要为存货-在产品：

金额单位：人民币元

序号	名称	位置	占地/建筑面积	计量	账面价值
----	----	----	---------	----	------

武汉中央商务区股份有限公司拟转让其持有的泛海建设控股有限公司剥离后净资产项目资产评估说明

				单位	金额
1	泛海国际公寓	黄浦区小东门街道 637 街坊 1/1 丘	43,864.00	平米	6,173,295,233.73
2	上海市黄浦区董家渡聚居区 12 号地块	处于中华路以东，王家码头街以南，南仓街以西，董家渡路以北	39,850.00	平米	6,533,874,884.21
3	上海市黄浦区董家渡聚居区 14 号地块	中华路以东，董家渡路以南，南仓街以西，东江阴街以北	36,472.00	平米	262,114,438.46
4	动迁房源	安置 10#、12#地块拆迁居民购置的动迁房	17,958.79	平米	171,950,160.72
<b>账面余额合计</b>					<b>13,141,234,717.12</b>

(1) 10#地块（泛海国际公寓）2期

10#地块项目（泛海国际公寓）分2期建设，至评估基准日1期8#、9#楼于2016年竣工，8#为商住楼，9#为商业楼，8#商住楼5-11层为住宅共44户，建筑面积6,788.54平方米，8#商住楼1-4层、9#商业楼和地下车库建筑面积26,209.72平方米，评估基准日已转入投资性房地产核算；2期1#、3#、4#、5#、6#、7#楼为高档住宅楼，6#、7#楼已于2018年8月开盘销售，预计至2021年6月清盘。

(2) 12#地块

净用地面积39,850平方米，预计建筑面积20.84万平方米，其中地上13.14万平方米，地下7.7万平方米，容积率3.3。业态主要为住宅11.11万平方米、商业1.97万平方米。2015年12月，公司与政府签订房屋征收框架协议，由政府为拆迁主体进行征收，地块于2016年下半年通过二轮征询，正式启动拆迁，拆迁工作正在按计划稳步推进。

(3) 14#地块

净用地面积36,472平方米，预计建筑面积19.07万平方米，其中地上12.03万平方米，地下7.04万平方米，容积率3.3。业态主要为住宅10.17万平方米、商业1.80万平方米。14#地块已列入上海市黄浦区旧城区改建项目，房屋征收范围已报上海市旧区改造工作领导小组办公室认定。公司将择机启动项目。

(4) 异地安置拆迁居民房源

主要为安置10#、12#地块拆迁居民购置的动迁房。房源分布在上海市爱特路、灯辉路、环镇东路等区域，主要用途为安置拆迁居民。

## 2. 核实过程

(1) 核对账目：根据被评估单位提供的待开发房地产评估明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对核实总金额是否相符；其次与被评估单位的在产品明细账、台帐核对各明细金额及内容是否相符；最后抽查部分在产品明细项核对原始记账凭证、购置合同、施工合同等。

(2) 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据待开发房地产的类型、金额等特征收集了项目可行性研究报告及批复、初步设计及批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等合规性文件；收集了工程发包合同与发票、工程图纸、概预算文件、工程结算文件等评估相关资料。

(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待开发房地产进行了现场勘查。核实待开发房地产的形象进度、工程质量、工程管理等相关情况。

(4) 现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了待开发房地产的质量、用途等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建设工程相关的市场价格信息；调查了解了在产品账面原值构成、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

## 3. 评估方法

在核实的基础上，根据各存货项目的特点确定相应的评估方法对其评估值进行计算，如下：

(1) 对于计入开发成本正常销售的10#地块（泛海国际公寓）2期项目采用假设开发法进行评估，假设开发法又称剩余法、倒算法或预期开发法。该方法是将被估房地产开发后的预期价值，扣除后续投入费用、税金及合理利润后，依据该剩余值测算待开发房地产价值的方法。

其公式为：待开发房地产价值=预期房地产总价值-续建开发成本-续建管理费用-续建销售费用-续建资金成本-税费-销售利润

(2) 对于未开发的12#地块、14#地块和异地安置拆迁居民房源，12#地块正在进行拆迁工作。12#地块、14#地块账面成本均为拆迁成本，以审定核实无误后的账面值确定评估值。

(3) 异地安置拆迁居民房源是为安置10#地块、12#地块拆迁居民购入的动迁房。以企业公示给拆迁户的拆迁成本核实并确定评估值。其中爱特路部分房源

因开发商实际未开发房产，账面值从成本调出为负数，评估值为零，在评估风险损失中以账面值确认该部分损失。

## 案例 泛海国际公寓（10#地块二期）

### 一、项目基本情况

#### 1、项目坐落位置

10#地块（泛海国际公寓）2期开发项目位于黄浦区董家渡地区。

#### 2、土地使用权取得方式

该项目的土地使用权为出让方式取得。

#### 3、土地使用权信息

10#地块（泛海国际公寓）项目用地东直南仓街，西至中华路，南起王家码头路，北至紫霞路之间，在城市行政区位上隶属黄浦区董家栋板块。10#地块周边已完工的有BFC外滩金融中心，汇聚金融、商业、旅游、文化、艺术等多种功能，涵盖办公楼、购物中心、复星艺术中心、酒店四大业态。

10#地块土地使用权信息如下表：

房地产权证（土地证）（1-2期）	
沪房地黄字（2004）第002970号	
取得日期	2004年2月27日
权利人	泛海建设控股有限公司
房地坐落	黄浦区小东门街道637街坊1/1丘地块
土地状况	
使用权来源	出让
用途	住宅
地号	黄浦区小东门街道637街坊1/1丘
面积（平方米）	43,864.00
使用期限	2004年2月28日至2074年2月28日

根据上海市黄浦区房屋土地管理局与泛海建设控股有限公司签订的《国有建设用地使用权出让合同》沪房地黄（2004）出让合同第06号，10#地块（泛海国际公寓）土地使用权信息如下：

宗地编号：黄浦区小东门街道637街坊1/1丘

宗地面积：43,864.00平方米

宗地坐落：上海市黄浦区中华路以东、紫霞路以南、王家嘴角街以西、王家码头路以北处董家渡聚居区10#地块

土地用途：居住用地

土地使用年限：70年

建筑容积率：不大于3.3

绿地率：不小于总面积的35%，且公共集中绿地面积不少于总面积的15%

#### 4、项目开发进度

泛海建设控股有限公司开发的董家渡10号地块占地43,864平方米，建筑面积约22.5万平方米，项目分两期建设。

一期项目包括8#、9#楼，于2012年底开工，已于2016年11月竣工，其中：住宅44套，可售面积6,788.54平方米，2015年开盘，已全部售罄；商业面积26,209.72平方米，全部自持。

二期项目于2015年4月开工，项目外装饰已基本完成，目前在进行内部精装修工程的前期准备工作，预计将于2020年6月竣工。项目包括6栋住宅楼，分别为1#、3#、4#、5#、6#、7#楼，共398套，预计可售面积12万平方米。其中6#、7#楼130套房屋已于2018年8月开盘预售，截至2018年11月30日，销售99套房屋，合同销售面积28,742.5平方米，合同销售金额344,292.77万元。

## 二、区域分析

### 1、项目所在地概况

#### (1) 地理位置

上海，简称“沪”或“申”，是中国共产党的诞生地，中华人民共和国直辖市、国家中心城市、超大城市，国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心和综合交通枢纽，首批沿海开放城市。上海地处长江入海口，是长江经济带的龙头城市、G60 科创走廊核心城市。隔东中国海与日本九州岛相望，南濒杭州湾，北、西与江苏、浙江两省相接。

唐朝置华亭县，宋末置上海镇，元朝设上海县。上海是国家历史文化名城，江浙吴越文化与西方传入的工业文化相融合形成上海特有的海派文化。1843年



后上海成为对外开放的商埠并迅速发展成为远东最繁荣的港口和经济、金融中心，被称为“十里洋场”。

上海土地面积为 6340.5 平方千米，辖 16 个市辖区，属北亚热带季风性气候。上海 GDP 居中国城市第一位，亚洲城市第二位。上海是全球著名的金融中心，全球人口规模和面积最大的都会区之一，被 GaWC 评为世界一线城市第六位。上海“国家中心城市指数”居中国第二，住户存款总额和人均住户存款均居全国第二。2017 年，上海高新技术企业总数达到 7642 家，位列福布斯“中国大陆最佳商业城市排行榜”第一位。

上海港集装箱吞吐量居世界第一，设有中国大陆首个自贸区中国（上海）自由贸易试验区。上海所在的长江三角洲城市群是世界六大城市群之一。

待开发房地产位于上海市黄浦区，地处黄浦江和苏州河合流处的西南端。北起苏州河，与虹口、静安两区相望；东、南濒黄浦江，与浦东新区一江之隔；西至成都北路、延安中路、陕西南路、肇嘉浜路、瑞金南路，与静安区、徐汇区为邻。全区面积为 20.52 平方千米，其中陆地面积 18.71 平方千米，水域面积 1.81 平方千米。中心坐标为北纬 121° 28' 东经 31° 13' 48”。

## (2) 经济情况

初步核算，2018 上半年上海市生产总值 15558.15 亿元，按可比价格计算，比去年同期增长 6.9%，增速比一季度提高 0.1 个百分点。其中，第一产业增加值 38.15 亿元，下降 5.0%；第二产业增加值 4758.03 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 10761.97 亿元，增长 7.4%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重为 69.2%。



从主要行业看,2018上半年工业增加值4304.28亿元,比去年同期增长6.4%;批发和零售业增加值2226.57亿元,增长4.7%;交通运输、仓储和邮政业增加值758.60亿元,增长14.3%;住宿和餐饮业增加值228.12亿元,增长2.0%;金融业增加值2917.74亿元,增长5.2%;房地产业增加值778.42亿元,增长6.4%。

### (3) 房地产市场情况

城市基本面好,市场需要旺盛,住宅短期持续供不应求且土地长期储备不足,具备搞跌韧性;住宅用地供求量低位企稳,租赁用地大幅增加,租赁地块中心化;政策持续收紧,全面清理类住宅;开盘一律公开摇号,出台“一价清”制度;土地出让方式调整为招挂复合方式;加快培育和开展住宅租赁市场;调控效果显著,商品住宅供应与成交量下降,但市场供求矛盾依旧突出。

### 三、假设开发法概述

假设开发法又称剩余法、倒算法或预期开发法。该方法是将被估房地产开发后的预期价值,扣除后续投入费用、税金及合理利润后,依据该剩余值测算待开发房地产价值的方法。

其公式为:待开发房地产价值=预期房地产总价值-续建开发成本-续建管理费用-续建销售费用-续建资金成本-税费-利润

此次评估中,预期房地产价值可以以市场法求得。

续建成本为新建住宅所需投入的后续全部成本。为企业项目预期建设成本-已投入成本。

税费主要包括土地增值税、增值税、综合税及印花税。

### 四、具体计算

#### 1、预期房地产价值的计算

根据建设规划许可证,评估对象位于项目的北侧,距离外滩、陆家嘴2公里,向西延伸为淮海中路、南京西路、新天地等商圈,集市中心商务圈价值于一体。目前开发的项目10#地块二期,主要为1、3、4、5、6、7号楼盘,其中6、7栋已取得预售证,6、7号楼可售面积45,285.00平方米,其中已售28,742.47平方米,1、3、4、5号楼可售面积75,066.1平方米,车位约663个。目前工程正在建设中,其对应土地已办理不动产权证,尚无房产证,房屋最终面积应以实发房产证为准。

根据企业统计数据，6、7号楼已售面积及单价如下表所示：

编号	地址	预测面积（平方米）	签约总价（元）	单价（元/平方米）
1	7-102	187.04	26,243,487	140,309.49
2	7-202	254.01	28,507,211	112,228.70
3	7-302	292.73	29,280,157	100,024.45
4	7-502	292.73	29,557,985	100,973.54
5	7-601	289.96	29,892,833	103,092.95
6	7-602	292.73	29,685,441	101,408.95
7	7-701	289.96	30,634,567	105,651.01
8	7-702	292.73	31,445,039	107,419.94
9	7-801	289.96	30,736,405	106,002.22
10	7-802	292.73	31,858,696	108,833.04
11	7-901	289.96	31,462,443	108,506.15
12	7-902	292.73	32,275,697	110,257.56
13	7-1001	289.96	32,039,463	110,496.15
14	7-1002	292.73	32,858,229	112,247.56
15	7-1101	289.96	32,453,401	111,923.72
16	7-1102	292.73	33,273,558	113,666.38
17	7-1201	289.96	32,867,339	113,351.29
18	7-1202	292.73	34,015,056	116,199.42
19	7-1501	289.96	33,444,359	115,341.29
20	7-1502	292.73	35,291,774	120,560.84
21	7-1601	289.96	33,859,928	116,774.48
22	7-1602	292.73	35,703,673	121,967.93
23	7-1701	289.96	34,252,416	118,128.07
24	7-1702	292.73	36,456,839	124,540.84
25	7-1901	289.96	35,590,989	122,744.48
26	7-1902	292.73	37,451,271	127,937.93
27	7-2302	292.73	39,019,983	133,296.84
28	8-501	293.46	33,450,854	113,987.78
29	8-502	290.72	29,897,489	102,839.46
30	8-601	293.46	33,928,012	115,613.75
31	8-602	290.72	30,628,461	105,353.81
32	8-701	293.46	34,697,163	118,234.73
33	8-702	290.72	31,375,441	107,923.23

武汉中央商务区股份有限公司拟转让其持有的泛海建设控股有限公司剥离后净资产项目资产评估说明

34	8-801	293.46	35,095,983	119,593.75
35	8-802	290.72	31,785,526	109,333.81
36	8-901	293.46	35,498,469	120,965.27
37	8-902	290.72	31,554,968	108,540.75
38	8-1001	293.46	36,082,455	122,955.27
39	8-1002	290.72	32,777,480	112,745.87
40	8-1101	293.46	36,483,108	124,320.55
41	8-1102	290.72	33,189,232	114,162.19
42	8-1201	293.46	36,883,761	125,685.82
43	8-1202	290.72	33,600,985	115,578.51
44	8-1501	293.46	36,718,391	125,122.30
45	8-1502	290.72	33,495,928	115,217.14
46	8-1601	293.46	37,870,233	129,047.34
47	8-1602	290.72	34,592,938	118,990.57
48	8-1701	293.46	37,863,003	129,022.70
49	8-1702	290.72	35,336,583	121,548.51
50	8-1801	293.46	39,219,703	133,645.82
51	8-1901	293.46	39,622,189	135,017.34
52	8-2001	293.46	39,350,997	134,093.22
53	8-2002	290.72	36,103,955	124,188.07
54	8-2101	293.46	40,504,470	138,023.82
55	8-2201	293.46	40,673,363	138,599.34
56	8-2301	293.46	40,381,148	137,603.58
57	8-2302	290.72	37,124,485	127,698.42
58	9-601	290.59	31,230,137	107,471.48
59	9-701	290.59	31,991,791	110,092.54
60	9-801	290.59	32,409,932	111,531.48
61	9-802	293.37	36,541,991	124,559.40
62	9-901	290.59	32,831,474	112,982.12
63	9-902	293.37	36,948,740	125,945.87
64	9-1001	290.59	33,421,372	115,012.12
65	9-1002	293.37	37,544,281	127,975.87
66	9-1101	290.59	33,164,389	114,127.77
67	9-1102	293.37	37,949,123	129,355.84
68	9-1201	290.59	34,261,055	117,901.70

武汉中央商务区股份有限公司拟转让其持有的泛海建设控股有限公司剥离后净资产项目资产评估说明

69	9-1202	293.37	38,353,965	130,735.81
70	9-1501	290.59	34,850,952	119,931.70
71	9-1502	293.37	38,170,516	130,110.50
72	9-1601	290.59	35,272,494	121,382.34
73	9-1702	293.37	38,936,371	132,721.04
74	9-1902	293.37	41,142,879	140,242.28
75	9-2302	293.37	42,760,969	145,757.81
76	10-602	289.65	30,461,093	105,165.18
77	10-702	289.65	31,216,927	107,774.65
78	10-801	292.38	33,700,912	115,264.08
79	10-802	289.65	31,637,072	109,225.18
80	10-901	292.38	34,825,809	119,111.46
81	10-902	289.65	32,060,541	110,687.18
82	10-1001	292.38	35,065,150	119,930.06
83	10-1002	289.65	32,648,530	112,717.18
84	10-1101	292.38	35,832,808	122,555.61
85	10-1102	289.65	32,408,930	111,889.97
86	10-1201	292.38	35,009,260	119,738.90
87	10-1202	289.65	33,492,144	115,629.70
88	10-1501	292.38	36,103,010	123,479.75
89	10-1502	289.65	34,080,133	117,659.70
90	10-1601	292.38	37,255,074	127,420.05
91	10-1602	289.65	34,503,602	119,121.71
92	10-1701	292.38	37,266,332	127,458.55
93	10-1702	289.65	34,550,990	119,285.31
94	10-1801	292.38	38,620,400	132,089.75
95	10-1901	292.38	39,035,668	133,510.05
96	10-2001	292.38	39,570,051	135,337.75
97	10-2101	292.38	39,926,170	136,555.75
98	10-2201	292.38	40,104,025	137,164.05
99	10-2301	292.38	39,825,639	136,211.91

根据上表，取整可得出销售均价为 119,800.00 元/m<sup>2</sup>，以该均价作为企业房地产销售单价，未售面积为 91,608.63 平方米，则未售部分市场价值为 1,097,471.39 万元。

待开发项目还有 663 个待售车位，根据评估人员市场电话询价，项目所在地周边，该类型车位约 60 万，故车位市场价值约为 39,780.00 万元。

6、7 号楼已售面积为 28,742.47 平方米，根据签订的预售协议，总售价为 344,292.77 万元。

预期房地产总价值=住宅总价值+车位价值

$$=1,097,471.39+344,292.77+39,780.00$$

$$=1,481,544.16 \text{ 万元}$$

## 2、续建成本、各项费用及资金成本

目前根据企业提供的成本预算及已发生成汇总资料，企业续建总投入为 325,671.84 万元，其中包括续建管理费用 7,558.25 万元，销售费用 34,526.15 万元，续建资金成本 14,786.78 万元等。

续建开发成本+续建管理费用+续建销售费用+续建资金成本=325,671.84 万元。

## 3、土地增值税

考虑到本次评估对象目前仍处于在建状态，未来在实际缴纳土地增值税时税务部门对项目合理成本等扣除项目的认定存在较大的不确定性，本次评估按照上海市规定的土地增值税预征率进行测算。

根据《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发[2010]53 号）和《上海市人民政府批转市住房保障房屋管理局等五部门关于进一步加强本市房地产市场调控加快推进住房保障工作若干意见的通知》（沪府发[2010]34 号）等有关规定：按不同的销售价格确定土地增值税预征率。除保障性住房外，住宅开发项目销售均价低于项目所在区域上一年度新建商品住房平均价格的，预征率为 2%；高于但不超过 1 倍的，预征率为 3.5%；超过 1 倍的，预征率为 5%。

本次企业开发楼盘销售价高于上一个年度新建商品房平均单价但不超过 1 倍，所以本次预增率按 3.5% 测算，即

$$\text{土地增值税}=1,481,544.16/1.05 \times 3.5\%=49,384.81 \text{ 万元}$$

## 4、利润

本次利润根据房地产企业上市公司营业利润率确定，根据同花顺数据，2017年房地产上市公司加权平均后的营业利润率为 17.39%，即

$$\text{利润} = 1,481,544.16 \times 17.39\% = 257,566.57 \text{ 万元}$$

## 5、相关税费

相关税费主要包括增值税、城市维护建设费、教育费附加、地方教育费及附加、印花税，根据评估人员访谈，相关税费税率主要如下表：

项目	税率
增值税（简易计税）	5%
城市维护建设费	7%
教育费附加	3%
地方教育费及附加	1%
印花税	0.05%

故本次相关税费如下：

$$\begin{aligned} \text{税费} &= 1,481,544.16 / 1.05 \times 5\% + 1,481,544.16 / 1.05 \times 5\% \times (7\% + 3\% + 1\%) + \\ &\quad 1,481,544.16 \times 0.05\% \\ &= 79,050.96 \text{ 万元} \end{aligned}$$

前文中，根据营业利润率测算出的利润已包含所得税，所以此处不再计算所得税，以免重复扣除。

## 6、评估值的确定

根据上述计算公式及对应的测算结果：

待开发房地产价值 = 预期房地产总价值 - 续建开发成本 - 续建管理费用 - 续建销售费用 - 续建资金成本 - 税费 - 利润

$$\begin{aligned} &= 1,481,544.16 - 325,671.84 - 49,384.81 - 257,566.57 - 79,050.96 \\ &= 769,869.97 \text{ 万元} \end{aligned}$$

## 4. 评估结果

各类存货评估结果如下表：

序号	名称	位置	占地面积/建筑面积	计量单位	计量单位	账面价值	
						金额	
1	泛海国际公寓	黄浦区小东门街道 637 街坊 1/1 丘	43,864.00	平米	平米	6,173,295,233.73	7,69
2	上海市黄浦区董家渡聚居区 12 号地块	处于中华路以东，王家码头街以南，南仓街以西，董家渡路以北	39,850.00	平米	平米	6,533,874,884.21	6,53
3	上海市黄浦区董家渡聚居区 14 号地块	中华路以东，董家渡路以南，南仓街以西，东江阴街以北	36,472.00	平米	平米	262,114,438.46	20
4	动迁房源	【不动产房源信息：爱特路房源】	2,249.70	平米	平米	-2,025,298.85	
5	动迁房源	【不动产房源信息：灯辉路 501 弄 15 幢 31 号 601 室】	68.63	平米	平米	222,781.12	
6	动迁房源	【不动产房源信息：灯辉路 501 弄 15 幢 32 号 102 室】	63.17	平米	平米	205,062.23	
7	动迁房源	【不动产房源信息：灯辉路 501 弄 15 幢 32 号 401 室】	78.67	平米	平米	255,355.90	
8	动迁房源	【不动产房源信息：灯辉路 501 弄 17 幢 90 号 201 室】	78.67	平米	平米	255,355.90	
9	动迁房源	【不动产房源信息：灯辉路 501 弄	78.67	平米	平米	255,355.90	



		17幢90号401室】							
10	动迁房源	【不动产房源信息：灯辉路501弄17幢91号101室】	75.72	平米	平米	245,781.96	408,888.00	163,106.04	66.36
11	动迁房源	【不动产房源信息：灯辉路501弄17幢91号601室】	68.63	平米	平米	222,781.12	192,164.00	-30,617.12	-13.74
12	动迁房源	【不动产房源信息：灯辉路501弄17幢91号602室】	56.08	平米	平米	182,061.40	1,442,245.81	1,260,184.41	692.18
13	动迁房源	【不动产房源信息：灯辉路501弄17幢92号201室】	78.67	平米	平米	255,355.90	440,552.00	185,196.10	72.52
14	动迁房源	【不动产房源信息：灯辉路501弄17幢92号301室】	78.67	平米	平米	255,355.90	2,126,214.09	1,870,858.19	732.65
15	动迁房源	【不动产房源信息：灯辉路501弄17幢93号201室】	78.67	平米	平米	255,355.90	2,085,325.36	1,829,969.46	716.63
16	动迁房源	【不动产房源信息：灯辉路501弄61号202室】	66.01	平米	平米	288,710.67	1,767,417.75	1,478,707.08	512.18
17	动迁房源	【不动产房源信息：龙吴路5599弄37号602室】	80.15	平米	平米	192,679.57	167,353.00	-25,326.57	-13.14
18	动迁房源	【不动产房源信息：龙吴路5599弄38号601室】	80.15	平米	平米	192,679.57	167,353.00	-25,326.57	-13.14
19	动迁房源	【不动产房源信息：妙栏路200弄16号602室】	87.34	平米	平米	422,145.76	366,828.00	-55,317.76	-13.10

20	动迁房源	【不动产房源信息：妙栏路 200 弄 23 号 601 室】	87.39	平米	平米	422,380.86	367,038.00	-55,342.86	-13.10
21	动迁房源	【不动产房源信息：妙栏路 200 弄 23 号 602 室】	87.39	平米	平米	422,380.88	367,038.00	-55,342.88	-13.10
22	动迁房源	【不动产房源信息：妙栏路 200 弄 31 号 602 室】	87.16	平米	平米	406,650.60	352,998.00	-53,652.60	-13.19
23	动迁房源	【不动产房源信息：新德路 506 弄 28 号 602 室】	73.15	平米	平米	353,717.43	307,230.00	-46,487.43	-13.14
24	动迁房源	【不动产房源信息：新德路 785 弄 1 号 602 室】	64.39	平米	平米	214,632.84	184,000.00	-30,632.84	-14.27
25	动迁房源	【不动产房源信息：东升家园】	487.09	平米	平米	2,203,941.60	1,925,923.60	-278,018.00	-12.61
26	动迁房源	【不动产房源信息：沪南路 3468 弄 109 号 401 室】	84.34	平米	平米	455,442.45	1,033,165.00	577,722.55	126.85
27	动迁房源	【不动产房源信息：沪南路 3468 弄 111 号 601 室】	122.33	平米	平米	659,999.83	1,498,543.00	838,543.17	127.05
28	动迁房源	【不动产房源信息：沪南路 3468 弄 111 号 602 室】	107.19	平米	平米	578,478.86	1,313,078.00	734,599.14	126.99
29	动迁房源	【不动产房源信息：沪南路 3468 弄 112 号 502 室】	84.34	平米	平米	455,442.45	1,033,165.00	577,722.55	126.85
30	动迁房源	【不动产房源信息：沪南路 3468 弄 123 号 601 室】	106.35	平米	平米	573,955.06	1,302,788.00	728,832.94	126.98

31	动迁房源	【不动产房源信息：沪南路 3468 弄 123 号 602 室】	126.58	平米	平米	682,883.90	1,550,605.00	867,721.10	127.07
32	动迁房源	【不动产房源信息：沪南路 3468 弄 125 号 601 室】	108.98	平米	平米	588,086.46	1,335,005.00	746,918.54	127.01
33	动迁房源	【不动产房源信息：沪南路 3468 弄 133 号 501 室】	84.25	平米	平米	454,958.08	1,032,063.00	577,104.92	126.85
34	动迁房源	【不动产房源信息：沪南路 3468 弄 166 号 1001 室】	92.42	平米	平米	500,146.04	1,132,145.00	631,998.96	126.36
35	动迁房源	【不动产房源信息：沪南路 3468 弄 167 号 1101 室】	110.76	平米	平米	599,136.59	1,356,810.00	757,673.41	126.46
36	动迁房源	【不动产房源信息：沪南路 3468 弄 169 号 1102 室】	110.76	平米	平米	599,136.59	1,356,810.00	757,673.41	126.46
37	动迁房源	【不动产房源信息：浦江鲁汇一期 A 区】	254.38	平米	平米	2,401,338.95	1,888,753.83	-512,585.12	-21.35
38	动迁房源	【不动产房源信息：浦江鲁汇一期 B 块】	475.10	平米	平米	4,217,071.10	3,615,287.90	-601,783.20	-14.27
39	动迁房源	【不动产房源信息：浦江镇 121 地块房源】	3,349.46	平米	平米	34,277,951.06	32,204,073.49	-2,073,877.57	-6.05
40	动迁房源	【不动产房源信息：浦江镇房源】	154.11	平米	平米	1,752,552.96	1,125,232.95	-627,320.01	-35.79
41	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6333 弄 17 号 701 室】	133.03	平米	平米	1,158,362.78	1,117,452.00	-40,910.78	-3.53

42	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6333 弄 19 号 101 室】	100.66	平米	平米	810,433.30	1,233,085.00	422,651.70	52.15
43	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6333 弄 5 号 602 室】	127.49	平米	平米	1,089,156.53	1,561,753.00	472,596.47	43.39
44	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6333 弄 6 号 102 室】	110.00	平米	平米	894,576.50	1,347,500.00	452,923.50	50.63
45	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6349 号】	110.25	平米	平米	1,938,210.81	3,697,233.75	1,759,022.94	90.75
46	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6353 号】	110.25	平米	平米	1,938,210.81	3,697,233.75	1,759,022.94	90.75
47	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6365 号】	112.96	平米	平米	1,985,828.30	3,788,113.60	1,802,285.30	90.76
48	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6381 号】	110.25	平米	平米	1,938,210.81	3,697,233.75	1,759,022.94	90.75
49	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6385 号】	110.25	平米	平米	1,938,210.81	3,697,233.75	1,759,022.94	90.75
50	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6397 号】	112.96	平米	平米	1,985,828.30	3,788,113.60	1,802,285.30	90.76
51	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6403 号】	136.35	平米	平米	2,396,812.70	4,481,047.31	2,084,234.61	86.96
52	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6409 号】	155.80	平米	平米	2,738,568.13	5,015,762.88	2,277,194.75	83.15
53	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6427 号】	155.80	平米	平米	2,738,568.13	5,015,762.88	2,277,194.75	83.15
54	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6429 号】	155.80	平米	平米	2,738,568.13	5,015,762.88	2,277,194.75	83.15
55	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6443、6445 号】	140.18	平米	平米	2,464,109.29	3,915,893.26	1,451,783.97	58.92
56	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6451 号】	133.16	平米	平米	2,340,761.77	3,719,791.31	1,379,029.54	58.91
57	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6473 号】	82.38	平米	平米	1,278,592.36	2,817,865.57	1,539,273.21	120.39
58	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6475 号】	103.51	平米	平米	1,606,283.16	3,471,207.85	1,864,924.69	116.10

59	动迁房源	【不动产房源信息：上南路6477号】	103.51	平米	平米	1,606,283.16	3,471,207.85	1,864,924.69	116.10
60	动迁房源	【不动产房源信息：上南路6519、6521号】	68.65	平米	平米	1,772,092.75	2,371,243.08	599,150.33	33.81
61	动迁房源	【不动产房源信息：上南路6523、6525、6527、6529号】	272.71	平米	平米	7,037,116.18	8,596,610.06	1,559,493.88	22.16
62	动迁房源	【不动产房源信息：上南路6549号】	39.07	平米	平米	1,008,888.77	1,506,054.73	497,165.96	49.28
63	动迁房源	【不动产房源信息：上南路6553号】	34.42	平米	平米	888,912.52	1,326,808.39	437,895.87	49.26
64	动迁房源	【不动产房源信息：上南路6555弄12号1003室】	90.52	平米	平米	1,187,458.42	1,147,794.00	-39,664.42	-3.34
65	动迁房源	【不动产房源信息：上南路6555弄12号1102室】	64.39	平米	平米	834,367.54	806,163.00	-28,204.54	-3.38
66	动迁房源	【不动产房源信息：上南路6555弄12号902室】	64.39	平米	平米	818,443.25	790,710.00	-27,733.25	-3.39
67	动迁房源	【不动产房源信息：上南路6555弄12号903室】	90.52	平米	平米	1,176,235.16	1,136,932.00	-39,303.16	-3.34
68	动迁房源	【不动产房源信息：上南路6555弄13号703室】	91.86	平米	平米	1,178,514.28	1,139,064.00	-39,450.28	-3.35
69	动迁房源	【不动产房源信息：上南路6555弄15号701室】	231.06	平米	平米	2,976,909.52	2,879,008.00	-97,901.52	-3.29
70	动迁房源	【不动产房源信息：上南路6555弄15号702室】	231.06	平米	平米	2,976,909.52	2,879,008.00	-97,901.52	-3.29

71	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6555 弄 7 号 101 室】	128.43	平米	平米	1,570,472.90	1,518,043.00	-52,429.90	-3.34
72	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6555 弄 7 号 1101 室】	237.14	平米	平米	3,162,688.26	3,078,078.00	-84,610.26	-2.68
73	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6555 弄 7 号 1102 室】	243.69	平米	平米	3,295,266.14	3,168,447.00	-126,819.14	-3.85
74	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6573 号】	42.60	平米	平米	1,099,967.51	1,642,127.76	542,160.25	49.29
75	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6579 号】	36.09	平米	平米	932,000.80	1,391,182.88	459,182.08	49.27
76	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6581 号】	39.71	平米	平米	1,025,401.63	1,530,725.20	505,323.57	49.28
77	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6583 号】	37.87	平米	平米	977,927.15	1,459,797.61	481,870.46	49.27
78	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6585 号】	37.87	平米	平米	977,927.15	1,459,797.61	481,870.46	49.27
79	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6587 号】	37.87	平米	平米	977,927.15	1,459,797.61	481,870.46	49.27
80	动迁房源	【不动产房源信息：上南路 6589 号】	37.87	平米	平米	977,927.15	1,459,797.61	481,870.46	49.27
81	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路 302 弄 17 号 103 室】	93.40	平米	平米	1,181,385.55	1,889,949.00	708,563.45	59.98
82	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路 302 弄 17 号 203 室】	93.40	平米	平米	1,191,107.27	1,151,497.94	-39,609.33	-3.33
83	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路 302 弄 17 号 303 室】	93.40	平米	平米	1,195,968.18	1,156,214.94	-39,753.24	-3.32
84	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路 302 弄 17 号 403 室】	93.40	平米	平米	1,200,828.99	1,946,647.47	745,818.48	62.11

85	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路 302 弄 18 号 2202 室】	68.67	平米	平米	1,064,588.70	1,564,827.93	500,239.23	46.99
86	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路 302 弄 24 号 103 室】	87.24	平米	平米	1,142,541.45	1,765,301.40	622,759.95	54.51
87	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路 302 弄 24 号 203 室】	89.24	平米	平米	1,177,068.54	1,841,886.83	664,818.29	56.48
88	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路 302 弄 24 号 303 室】	89.24	平米	平米	1,186,357.46	1,850,958.07	664,600.61	56.02
89	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路 302 弄 24 号 603 室】	89.24	平米	平米	1,196,575.84	1,869,015.79	672,439.95	56.20
90	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路 302 弄 24 号 703 室】	89.24	平米	平米	1,199,362.36	1,878,002.26	678,639.90	56.58
91	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路 302 弄 24 号 903 室】	89.24	平米	平米	1,204,936.33	1,165,093.94	-39,842.39	-3.31
92	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路 302 弄 26 号 1103 室】	89.24	平米	平米	1,168,708.05	1,914,117.68	745,409.63	63.78
93	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路 302 弄 26 号 503 室】	89.24	平米	平米	1,151,988.20	1,859,944.54	707,956.34	61.46
94	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路 302 弄 26 号 603 室】	89.24	平米	平米	1,154,774.72	1,869,015.79	714,241.07	61.85
95	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路 302 弄	89.24	平米	平米	1,157,561.14	1,119,120.94	-38,440.20	-3.32

		26号703室】							
96	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路302弄27号1001室】	89.24	平米	平米	1,156,632.71	1,905,131.22	748,498.51	64.71
97	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路302弄27号701室】	89.24	平米	平米	1,148,272.22	1,878,002.26	729,730.04	63.55
98	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路302弄27号801室】	89.24	平米	平米	1,151,058.74	1,887,073.50	736,014.76	63.94
99	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路302弄27号901室】	89.24	平米	平米	1,153,846.19	1,896,059.97	742,213.78	64.33
100	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路302弄28号103室】	87.24	平米	平米	1,158,887.21	1,765,301.40	606,414.19	52.33
101	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路302弄28号201室】	85.57	平米	平米	1,125,919.95	1,766,139.13	640,219.18	56.86
102	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路302弄28号203室】	89.24	平米	平米	1,193,789.42	1,841,886.83	648,097.41	54.29
103	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路302弄28号303室】	89.24	平米	平米	1,203,078.34	1,850,958.07	647,879.73	53.85
104	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路302弄28号403室】	89.24	平米	平米	1,207,722.75	1,859,944.54	652,221.79	54.00
105	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路302弄28号501室】	85.57	平米	平米	1,141,952.49	1,783,454.22	641,501.73	56.18



106	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路 302 弄 28 号 503 室】	89.24	平米	平米	1,217,011.77	1,176,811.94	-40,199.83	-3.30
107	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路 302 弄 28 号 603 室】	89.24	平米	平米	1,219,798.19	1,179,515.94	-40,282.25	-3.30
108	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路 302 弄 28 号 701 室】	85.57	平米	平米	1,147,296.67	1,800,769.31	653,472.64	56.96
109	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路 302 弄 28 号 703 室】	89.24	平米	平米	1,222,584.71	1,182,219.94	-40,364.77	-3.30
110	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路 302 弄 29 号 203 室】	85.57	平米	平米	1,137,498.73	1,766,139.13	628,640.40	55.27
111	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路 302 弄 29 号 303 室】	85.57	平米	平米	1,146,406.35	1,774,837.32	628,430.97	54.82
112	动迁房源	【不动产房源信息：塔源路 302 弄 29 号 403 室】	85.57	平米	平米	1,150,860.11	1,783,454.22	632,594.11	54.97
113	动迁房源	【不动产房源信息：周康路 118 弄 30 号 101 室】	119.13	平米	平米	862,738.77	1,459,343.00	596,604.23	69.15
114	动迁房源	【不动产房源信息：周康路 118 弄 30 号 102 室】	92.10	平米	平米	667,057.39	1,128,225.00	461,167.61	69.13
115	动迁房源	【不动产房源信息：周康路 118 弄 30 号 601 室】	174.28	平米	平米	1,244,031.81	2,134,930.00	890,898.19	71.61
116	动迁房源	【不动产房源信息：周康路 118 弄	157.09	平米	平米	1,133,762.88	1,924,353.00	790,590.12	69.73

		30号602室】							
117	动迁房源	【不动产房源信息：周康路118弄31号102室】	53.99	平米	平米	396,728.21	661,378.00	264,649.79	66.71
118	动迁房源	【不动产房源信息：周康路118弄31号201室】	120.70	平米	平米	886,542.23	1,478,575.00	592,032.77	66.78
119	动迁房源	【不动产房源信息：周康路118弄31号202室】	53.99	平米	平米	399,509.69	661,378.00	261,868.31	65.55
120	动迁房源	【不动产房源信息：周康路118弄31号601室】	176.58	平米	平米	1,260,445.48	2,163,105.00	902,659.52	71.61
121	动迁房源	【不动产房源信息：周康路118弄31号602室】	96.96	平米	平米	702,240.86	1,187,760.00	485,519.14	69.14
<b>账面余额合计</b>						<b>13,141,234,717.12</b>	<b>14,739,231,920.62</b>	<b>1,597,997,203.50</b>	<b>12.16</b>
减：评估风险损失							<b>2,025,298.85</b>	<b>2,025,298.85</b>	
<b>账面净值合计</b>						<b>13,141,234,717.12</b>	<b>14,737,206,621.77</b>	<b>1,595,971,904.65</b>	<b>12.14</b>

存货增值原因主要为：10#地块房地产开发时间较早，近年来上海市房地产销售价格增幅较大，所以评估增值。

#### （四）其他流动资产

##### 1. 评估范围

其他流动资产主要为预缴及待抵扣的增值税、信托保证金及保障基金，账面价值 207,202,629.27 元。

##### 2. 核实过程

对预缴及待抵扣的增值税，评估人员了解了企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等，获取了企业的增值税纳税申报表，确认账面记录的正确性和真实性。

对信托保证金，评估人员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，并取得相关票据，以确认账面记录的合法性、真实性。

经核实，其他流动资产账面价值无误。

##### 3. 评估方法

以经核实无误的账面值作为评估值。

##### 4. 评估结果

其他流动资产的评估值为 207,202,629.27 元，评估无增减值。

## 二、非流动资产评估技术说明

### （一）长期股权投资

#### 1. 评估范围

纳入本次评估范围的长期股权投资账面价值 5,998,600,000.00 元，为全资子公司，具体情况如下：

金额单位：元

被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	账面价值（元）
北京泛海东风置业有限公司	2017-11	长期	100.00	5,998,600,000.00

#### 2. 核实过程

评估人员首先对长期股权投资账面形成记录进行核实，通过查阅了被评估单位长期股权投资明细账、总账、记账凭证，搜集各投资单位的投资协议、股东会决议、章程、有关会计记录、财务报表、核算方式等资料，确定长期股权投资账面记录的真实性、完整性、正确性；其次，对该长期股权投资单位，派评估人

员深入核实，了解评估基准日具体的资产、负债、经营状况，下发评估明细表、为整体评估做准备。经核实，长投企业经营正常，概况如下：

### （1）注册情况

统一社会信用代码：91110000753300411D

名称：北京泛海东风置业有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：北京市朝阳区姚家园路 105 号 2 号楼 10 层 1101-1103

法定代表人：潘瑞平

注册资本：599860 万元

成立日期：2003 年 8 月 28 日

营业期限：2003 年 8 月 28 日至 2053 年 8 月 27 日

经营范围：房地产开发；物业管理；销售商品房；技术咨询；技术服务；货物进出口；技术进出口；经济贸易咨询；出租办公用房；出租商业用房。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

### （2）企业简介

北京泛海东风置业有限公司是泛海建设控股有限公司的全资子公司。企业主要从事房地产开发和销售业务，主要开发项目为泛海国际居住区系列房产。目前企业办公地点为北京市朝阳区姚家园路 105 号 2 号楼八、九、十层，总建筑面积 4,341.71 平方米。上述办公用房为租赁房屋，出租方为中国冶金地质总局。

本次企业经剥离后的待评资产和负债对应企业开发的北京市朝阳区东风乡绿隔地区第一宗地 J-1 地块。

### （3）股权结构

截至评估基准日 2018 年 11 月 30 日，北京泛海东风置业有限公司股权结构如下表：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
----	------	-------	------

1	泛海建设控股有限公司	599,860.00	100.00%
2	合计	599,860.00	100.00%

### 3. 评估方法

对于全资、控股的长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行评估，并按评估后的净资产价值乘以股权比例确定基准日价值；具体见相应的评估技术说明。

各被投资单位是否进行整体评估、采用的评估方法、最终结论选取的评估方法、是否单独出具评估说明的情况汇总如下：

序号	被投资单位名称	是否整体评估	采用的评估方法	最终结论选取的评估方法	是否单独出具说明
1	北京泛海东风置业有限公司	是	资产基础法	资产基础法	是

评估结果选取方法的原则为：

本次评估选用资产基础法进行评估，选择理由为：国内与北京泛海东风置业有限公司相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法。其次本次评估范围为企业剥离后净资产，为模拟报表，不适用收益法。根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次选择资产基础法进行评估。

### 4. 评估结果

被评估单位长期股权投资经剥离的净资产评估结果如下表：（单位：元）

被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
北京泛海东风置业有限公司	2017-11	长期	100.00%	5,998,600,000.00	6,452,960,085.85	454,360,085.85	7.57

## （二）投资性房地产

### 1. 评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产为 10#地块（泛海国际公寓）1 期自持商业建筑和地下车库，评估基准日账面价值 1,160,000,000.00 元。

### 2. 投资性房地产概况

#### （1）权益状况

根据被评估单位提供的相关资料,被评估单位已取得了该项房屋的不动产权证,沪(2018)黄字不动产第0002753号,总建筑面积26,209.72 m<sup>2</sup>,具体情况如下表:

房屋建筑物证载情况一览表

幢号	室号部位	建筑面积	房屋类型	用途	总层数	竣工日期	土地权利性质
508号	1_2层	1656.18	商场	商业	15	2016年	出让
508号	1层储藏1	12.01	其他	特种用途	15	2016年	出让
508号	1层储藏2	9.68	其他	特种用途	15	2016年	出让
512号	1_2层	1062.94	商场	商业	15	2016年	出让
518弄13号	4层	1951.41	商场	商业	15	2016年	出让
518弄14号	3层	1919.2	商场	商业	15	2016年	出让
528号	地下2层库房	785.05	其他	特种用途	0	2016年	出让
528号	地下2层预备用房	34.36	其他	特种用途	0	2016年	出让
528号	地下1层	4914.2	商场	商业	0	2016年	出让
528号	地下1层地铁连通口区域	434.68	其他	特种用途	0	2016年	出让
528号	地下1层地铁	105.25	其他	特种用途	0	2016年	出让
528号	1层	2371.74	商场	商业	5	2016年	出让
528号	1层地铁出入口	142.77	其他	特种用途	5	2016年	出让
528号	5层	2702.69	商场	商业	5	2016年	出让
528号	2层	2702.18	商场	商业	5	2016年	出让
528号	3层	2702.69	商场	商业	5	2016年	出让
528号	4层	2702.69	商场	商业	5	2016年	出让

(2) 实物状况

1) 土地实物状况

评估对象房屋建筑物位于上海市黄浦区中华路以东、紫霞路以南、王家嘴角街以西、王家码头路以北处董家渡聚居区10#地块。

- ①评估对象房屋建筑物分摊土地面积: 43,864.00 平方米。
- ②土地形状: 评估对象房屋建筑物所在土地形状为矩形, 形状规则。
- ③地形: 地形平坦。
- ④地势: 地势与相邻土地一致, 自然排水状况较好。
- ⑤地质: 地基的承载力较强, 稳定性较好, 无不良地质现象。
- ⑥土地开发程度: 土地开发程度为宗地内外“七通一平”(通上水、通下水、

通电、通路、通讯、通暖气、通天燃气或煤气)及宗地内场地平整。

## 2) 建筑物实物状况

①建筑规模：房屋为用于商业，建筑面积为 26,209.72 平方米。

②层数：见图示。

③外观：外立面刷涂料好局部贴瓷砖。

④建筑结构：钢混结构。

⑤设施设备：

安防系统：房屋内部安装有监控。

通讯系统：安装有网络通讯及电话通讯系统。

卫星接收系统：可接收卫星的电视节目。

消防系统：安装有消防系统。

⑥装饰装修：毛坯

⑦评估对象防水、保温、隔热性能较好，隔声、通风、采光、日照良好。

⑧房屋使用状况：闲置

⑨维修保养情况及完损程度：经估价人员现场勘查，评估对象房地产房屋地基未发现不均匀沉降；承重构件和维护墙完好；地面平整，墙面及顶棚涂料光泽度较好，墙体面层无脱落现象；门窗启闭灵活，管道通畅，水卫、电照设备齐全完好；房屋日常维护保养状况较好，成新率较高。

## 3. 核实过程

### (1) 清查核实工作

#### 1) 指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业相关财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报，同时收集资产的权属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

#### 2) 初步核实企业提供的资产评估明细表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内投资性房地产的资产概况，审阅资产评估明细表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请企业进行必要的修改和补充。

#### 3) 现场核实与调查

根据经过初步核对的资产评估明细表，评估人员对评估范围内的投资性房地

产资产进行了现场勘察。对于投资性房地产，重点勘察其用途、层数、结构特征、内外装饰、附属设施设备等情况；对于构筑物，重点勘察结构特征、材质以及有关尺寸数据等，同时向企业有关人员了解房屋建筑物日常维护情况，是否有腐蚀、过火、水灾浸泡、被撞击等异常毁损情况。在现场勘察的同时，通过查阅相关资料及与企业相关人员访谈的方式，了解投资性房地产账面原值的构成、折旧方法等会计政策，通过市场调查，收集当地同类房屋建筑物的造价信息以及相关市场信息等评估资料。

#### 4) 完善资产评估明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

#### 5) 查验权属资料

对评估范围内房屋建筑物的权属资料进行必要的查验，查验内容包括证载所有权人、建筑面积、结构类型等，同时了解房屋建筑物所占用的土地情况。

#### (2) 核实结果

通过核实，该房产权属清晰，使用正常。

#### 4. 评估方法

企业账面值是审计根据上海东洲房地产土地估价有限公司于 2019 年 01 月 10 日出具的沪东洲房估报字（2019）第 FA0041G05 号评估报告结论审定，报告情况如下：

估价对象：上海市黄浦区中华路 508 号等，房地产权利人为泛海建设控股有限公司，土地用途为住宅，土地使用权来源为出让，房屋类型为商场及其他，建筑面积为 26209.72 平方米（其中：地上商业建筑面积为 19771.72 平方米、地下 1 层商业建筑面积为 4914.2 平方米，特种用途房屋建筑面积为 1523.8 平方米）及其相应土地使用权。

价值时点：2018 年 11 月 30 日

估价方法：比较法、收益法（评估结论加权平均）

本次评估投资性房地产评估范围、评估基准日与沪东洲房估报字（2019）第 FA0041G05 号评估报告一致，评估人员经过审阅并核查，认为其评估值合理，所以引用该报告评估结论作为本次评估结果，即以本次核实无误的账面值作为评估值。



## 5. 评估结果

投资性房地产账面净值为 1,160,000,000.00 元，评估值 1,160,000,000.00 元。

### (三) 固定资产-房屋建筑物类

#### 1. 评估范围

企业房屋建筑物类资产主要为房屋建筑物，该类资产于评估基准日之具体类型和账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	6,787,056.69	3,452,937.27

上述房屋建筑物主要为位于上海市长宁新华路的鸿发苑，由鸿日房地产有限公司建成，目前主要用于企业员工宿舍。

#### 2. 核实过程

##### (1) 评估申报资料核查

首先，评估人员对被评估单位提交的房屋建筑物评估明细表各项申报资料进行审核，检查是否填写完整、规范；其次，对固定资产明细账、分类账进行核对，抽查账面价值形成的原始凭证、购置合同，以核实账面价值的构成、真实性、完整性；再次，索取了房产证原件，将明细表中权证编号、建筑物名称、建筑面积、建筑结构、建成年月、是否存在他项权利等与权证进行核对，如不符，核实原因，并索取证明资料，修正评估明细表。资料核查结果如下表：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup>
沪（2018）长宁不动产权第 003023 号	鸿发苑 B-4A	钢混	1997 年	平米	136.55
沪（2018）长宁不动产权第 003016 号	鸿发苑 B-4D	钢混	1997 年	平米	119.38
沪（2018）长宁不动产权第 003026 号	鸿发苑 B-4C	钢混	1997 年	平米	119.38
沪（2018）长宁不动产权第 003027 号	鸿发苑 B-3C	钢混	1997 年	平米	119.38
沪（2018）长宁不动产权第 003020 号	鸿发苑 B-3D	钢混	1997 年	平米	119.38

##### (2) 现场勘查

评估人员根据修正后评估明细表,与被评估单位基建管理人员共同勘查房屋建筑物,逐项进行勘查,核对明细表所填内容与实物是否一致,并对房屋建筑物的位置、结构形式、建筑面积、内外装修、使用维护情况、完好状况进行现场勘察,填写勘察记录。经现场勘查,评估人员认为委估的房屋建筑物及室外配套设施均正常使用,勘查具体结果如下:

被评估单位建筑物全部为小区居民楼,全部分布在上海市长宁新华路,建于上世纪90年代。

### (3) 市场调查

评估人员针对委估房屋,搜集了当地造价信息,调查了周边类似房屋租售市场情况,以及最近几年房地产政策及房价趋势等与委估房屋相关的建造、市场信息,获取委估房屋建筑物评估作价依据。

### 3. 评估方法

根据委估房屋建筑物的结构特点、建筑结构、使用性质,本次评估对企业外购用于员工宿舍,采用市场法进行评估。

市场法是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(不含税)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。

运用市场比较法按下列基本步骤进行:

- a. 搜集交易实例的有关资料;
- b. 选取有效的可比市场交易实例;
- c. 建立价格可比基础;
- d. 进行交易情况修正;
- e. 进行交易日期修正;
- f. 进行区域因素修正;
- g. 进行个别因素修正;
- h. 求得比准价格,调整确定被评估建筑物(或房地产)的评估值。

市场法评估计算公式如下:

待估房地产比准单价=建立比较基准后可比实例的单价×交易情况修正系数×交易日期调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数

### 4. 典型案例

**鸿发苑 B-4A（固定资产评估明细表-第 1 项）**

案例房产为位于上海市长宁新华路的鸿发苑。建筑面积 136.55 平方米，账面原值 1,509,238.61 元，净值 749,575.39 元；不动产权证为《沪（2018）长宁不动产权第 003023 号》，周边公共服务设施齐全，基础配套设施完好。

案例房产为钢混结构，简单装修。

评估师根据评估对象的基本情况和搜集的资料，确定采用市场法进行评估，通过在网上查询及向估价对象附近的房地产中介机构咨询，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置相近的三个比较实例。具体如下：

因素条件说明表

影响因素		评估对象	鸿发苑	鸿发苑	鸿发苑	
交易价格		元/m <sup>2</sup>	70945	74058	79941	
交易日期		2018-11	2018-11	2018-11	2018-11	
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
区域因素说明	商业繁华程度	商业集聚规模	鸿发苑位于上海市长宁新华路	鸿发苑位于上海市长宁新华路	鸿发苑位于上海市长宁新华路	
	交通便捷程度	道路功能	城市道路	城市道路	城市道路	城市道路
		道路网密度	道路等级和路网密度较高，道路通达度好。	道路等级和路网密度较高，道路通达度好。	道路等级和路网密度较高，道路通达度好。	道路等级和路网密度较高，道路通达度好。
		公交便捷程度	26 路、56 路	26 路、57 路	26 路、58 路	26 路、59 路
		对外交通分布状况	公交站较密集	公交站较密集	公交站较密集	公交站较密集
	环境	自然环境	位于长宁区。附近有 人工种植的树木，自然环境较好，无明显污染，空气质量较好。	位于长宁区。附近有 人工种植的树木，自然环境较好，无明显污染，空气质量较好。	位于长宁区。附近有 人工种植的树木，自然环境较好，无明显污染，空气质量较好。	位于长宁区。附近有 人工种植的树木，自然环境较好，无明显污染，空气质量较好。
		人文环境	较好	较好	较好	较好

武汉中央商务区股份有限公司拟转让其持有的泛海建设控股有限公司剥离后净资产项目资产评估说明

个别因素说明	环境质量		好	好	好	好	
	公共设施配套完备程度	城市基础设施	设施水平	好	好	好	好
			保证率	100%	100%	100%	100%
			齐备程度	很齐备	很齐备	很齐备	很齐备
	社会公共服务设施	社会公共服务设施	设施水平	好	好	好	好
			保证率	100%	100%	100%	100%
			齐备程度	很齐备	很齐备	很齐备	很齐备
	城市规划限制		一致	一致	一致	一致	
	.....						
	新旧程度		旧房	旧房	旧房	旧房	
	装修		简装	简装	简装	精装	
	设施设备		好	好	好	好	
	面积		136.55	91.62	138	67.55	
	工程质量		一致	一致	一致	一致	
	建筑结构		一致	一致	一致	一致	
	朝向		朝东南	朝南	朝南	朝北	
	临街状况		临主干道	临主干道	临主干道	临主干道	
	土地性质		出让	出让	出让	出让	
	.....						

比较因素条件指数表

影响因素		实例一	实例二	实例三	
交易日期		100	100	100	
交易情况		100	100	100	
区域因素说明	商业繁华程度	商业集聚规模	100	100	100
	交通便捷程度	道路功能	100	100	100
		道路网密度	100	100	100
		公交便捷程度	100	100	100
		对外交通分布状况	100	100	100
	环境	自然环境	100	100	100
		人文环境	100	100	100

武汉中央商务区股份有限公司拟转让其持有的泛海建设控股有限公司剥离后净资产项目资产评估说明

个别因素说明	环境质量		100	100	100	
	公共设施配套完备程度	城市基础设施	设施水平	100	100	100
			保证率	100	100	100
			齐备程度	100	100	100
		社会公共服务设施	设施水平	100	100	100
			保证率	100	100	100
			齐备程度	100	100	100
	城市规划限制			100	100	100
	.....					
	新旧程度			100	100	100
	装修			100	100	102
	面积			102	100	102
	平面布置			100	100	100
	工程质量			100	100	100
	建筑结构			100	100	100
	朝向			102	102	98
	临街状况			100	100	100
土地性质			100	100	100	

比较因素条件修正计算表

影响因素		实例一	实例二	实例三		
交易价格		70945	74058	79941		
交易日期		100/100	100/100	100/100		
交易情况		100/100	100/100	100/100		
区域因素说明	商业繁华程度	商业集聚规模	100/100	100/100	100/100	
	交通便捷程度	道路功能	100/100	100/100	100/100	
		道路网密度	100/100	100/100	100/100	
		公交便捷程度	100/100	100/100	100/100	
		对外交通分布状况	100/100	100/100	100/100	
	环境	自然环境	100/100	100/100	100/100	
		人文环境	100/100	100/100	100/100	
		环境质量	100/100	100/100	100/100	
	公共设施配套完备程度	城市基础设施	设施水平	100/100	100/100	100/100
			保证率	100/100	100/100	100/100
齐备程度			100/100	100/100	100/100	

武汉中央商务区股份有限公司拟转让其持有的泛海建设控股有限公司剥离后净资产项目资产评估说明

个别因素说明	社会公共服务设施	设施水平	100/100	100/100	100/100
		保证率	100/100	100/100	100/100
		齐备程度	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制		100/100	100/100	100/100
	.....				
	新旧程度		100/100	100/100	100/100
	装修		100/100	100/100	100/102
	面积		100/102	100/100	100/102
	平面布置		100/100	100/100	100/100
	工程质量		100/100	100/100	100/100
	建筑结构		100/100	100/100	100/100
	朝向		100/102	100/102	100/98
	临街状况		100/100	100/100	100/100
	土地性质		100/100	100/100	100/100
	.....				
	修正价格		68190.12	72605.88	78404.89
	比准价格		73100.00		

委估房屋建筑面积 136.55 平方米

房产评估值=136.55×73100.00 元/平方米

=9,981,805.00 元（取整）

#### 5. 评估结果

固定资产-房屋建筑物类评估结果及增减值情况如下表：

固定资产-房屋建筑物类评估结果汇总表

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		净值	净值	净值	净值
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	3,452,937.27	44,274,447.00	40,821,509.73	1,182.23

固定资产-房屋建筑物评估增值的主要原因为：企业房产购入较早，购入价格较低，近年来房地产价格上涨较大，所以评估增值。

#### （四）固定资产-设备类

##### 1、评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：车辆和电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类合计	12,968,779.72	8,519,541.43
固定资产-车辆	5,865,069.50	3,405,780.26
固定资产-电子设备	7,103,710.22	5,113,761.17

## 2、设备概况

设备类资产车辆主要为办公用车辆；电子设备主要为电脑、空调、复印机、办公桌椅等办公营业用设备。

被评估单位有较完善的设备管理制度，从设备采购到验收，维护保养、修理，直至设备报废或处理的全过程，均逐项明文规定，做到有章可循，有据可查，有法可依；公司较完善的设备管理制度，保证了设备的正常运行。

## 3、核实过程

### （1）初步审核申报明细表

评估人员对企业提供的申报明细表结合各类设备调查表、台账资料等进行检查，对申报表中的错误、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

### （2）现场勘察与核实

评估人员根据经过初步核对的申报明细表对设备类资产进行了现场勘察，勘察原则为覆盖各类、典型勘察。勘察内容包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；向企业设备管理人员和操作人员了解设备的技术性能、运行状况、维护管理情况等。在现场勘察的同时，评估人员查阅并收集了主要设备的购置合同或发票，了解设备账面原值的构成。

### （3）完善申报评估明细表

根据现场勘察结果进一步完善申报评估明细表，做到“账”、“表”、“实”相符。

### （4）查验权属资料

对评估范围内设备的权属资料进行查验，如：核查设备的购置合同及发票等。

## 4、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。对于部分购置年代较早的设备，按照评估基准日的二手市场价格确定评估值。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

1)对于车辆重置全价的确定

选取参照当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并综合考虑车辆购置附加税和其他费用后予以确定，其计算公式如下：

车辆重置全价=购置价+购置税+牌照费

购置税率为 10%。

2)电子设备重置全价的确定

被评估电子设备类资产因不需要安装，且都是本地购置，故重置全价一般包括：设备购置价。电子设备重置全价计算公式如下：

电子设备重置全价=设备购置价-可抵扣的增值税

(2) 综合成新率的确定

1)对于车辆，主要采用理论成新率和评估人员现场勘察修正值综合确定。

综合成新率=理论成新率+现场勘查修正值

①理论成新率的确定

根据最新《机动车强制报废标准规定》中规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法）。计算公式如下：

年限法成新率（无强制报废年限）=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

年限法成新率（有强制报废年限）=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率，行驶里程成新率)

②现场勘查修正值的确定

通过评估人员向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状



况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，在理论成新率的基础上作出现场勘查修正值。

综合成新率=理论成新率+现场勘查修正系数

2)对于电子设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限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%

## 5、典型案例

案例一：奥迪车 A6 30FSI 技术型（序号：固定资产—车辆明细表 7 号）

生产厂家：一汽大众

购入日期：2016 年 03 月

启用日期：2016 年 03 月

牌照号：沪 A2F245

已行驶里程：107 公里

账面原值：521,700.00 元

账面净值：401,550.88 元

### （1）车辆概况

该车辆至评估基准日，现已运行 2.67 年，行驶 107 公里，未发生过交通事故，也未进行过大修。评估人员经现场观察及向车管人员了解后认为：该车辆车主单位重视维护、保养、强化驾驶人员安全教育，使之各系统均处于较好的工作状态，各项性能均可达到原设计要求，机件完整，车况良好，运行正常，可满足使用需要。

### （2）重置全价的确定

#### 1) 车辆购置价

查询汽车之家及上海地区近期汽车市场价格信息，现确定本车辆评估基准日购置价（含税）：468,500.00 元。

#### 2) 车辆购置税

车辆购置税=车辆购置价/1.16×10%

=468,500.00/1.16×10%

=40,387.93（元）

#### 3) 新车牌照费

通过云拍网查询得知上海地区 2018 年 11 月份的单位牌照平均拍卖价为

122,699.00 元。

#### 4) 重置全价

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+新车牌照费

$$=468,500.00/1.16+40,387.93 +122,699.00$$

$$=567,000.00 \text{ 元（取整）}$$

#### (3) 成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，该车辆属于非营业性车辆,其使用年限及行驶里程均在国家规定的范围内。

##### 1) 年限成新率

该车辆经济寿命年限为 15 年，现已行驶 2.67 年。

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$= (1 - 2.67 / 15) \times 100\%$$

$$= 82\% \text{（取整）}$$

##### 2) 行驶里程成新率

该车辆设计行驶里程 600,000.00 公里，现已行驶 107 公里。

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{行使里程} / \text{可行使里程}) \times 100\%$$

$$= (1 - 107 / 600,000.00) \times 100\%$$

$$= 100\% \text{（取整）}$$

##### 3) 理论成新率

综合上述，孰低确定理论成新率为 82% 。

##### 4) 现场勘察情况

评估人员对该车辆进行现场勘察，其结果如下：

①主传动机构及底盘：发动机性能较好，启动、加速平稳，无异音，温度较正常；各档变速轻便、准确、可靠，无撞击声；前后桥无渗漏，底盘无变形。

②主控系统：方向机总成较灵活，仪表显示准确。

③制动性能：制动装置可靠，制动距离符合要求，刹车轨迹左右一致。

④润滑与环保：润滑油（脂）呈淡黄色、洁净，各转动处润滑正常；发动机燃烧充分，尾气排放合格。

⑤外观：金属漆光亮，门窗洁净；大排灯、尾灯明亮、无损坏；铝轮辋光亮，

螺母无松动，轮胎磨损正常；机舱装饰较好。

评估人员经现场勘察后认为：该车辆实际使用状况较好，车辆使用较少，保养较理论成新率更有，故对于理论成新率进行上调 5%修正。

#### 5) 车辆成新率

综上所述，确定车辆成新率为 87% 。

#### (4) 评估值的确定

评估值=重置全价×车辆成新率

=530,000.00×87%

= 493,290.00（元）

案例三：佳能复合一体机（固定资产-电子设备明细表 880 号）

#### (1) 基本概况

佳能复合一体机是企业的主要电子设备，于 2018 年 04 月购置投入使用，生产厂家为佳能，型号为 IR-ADV4525，在评估基准日账面原值 20,129.06 元，账面净值 18,734.73 元。技术参数如下：

产品类型：数码复合机

颜色类型：黑白

最大原稿尺寸：A3

复印分辨率：600×600dpi

速度类型：中速

复印速度：25cpm

主机尺寸：587×750×926mm

重量：约 73.1kg（包含墨粉盒）

#### (2) 重置全价确定

经询价该设备目前售价为 22,799.00 元，不考虑运输安装费用，则重置全价=22,799.00/1.16=19,650.00 元

#### (3) 成新率的确定

于 2018 年 04 月投入使用，至评估基准日止，已使用年限为 0.62 年，通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断估计其尚可使用 4 年。

成新率=尚可使用年限 /（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

$$=4 / (4 + 0.62) \times 100\%$$

$$=87\%(\text{取整})$$

(4) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$= 19,650.00 \times 87\%$$

$$= 17,096.00 \text{ (元)}$$

6、评估结果

设备评估结果及增减值情况如下表：

设备评估结果汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	净值	净值	净值	净值
合计	8,519,541.43	9,076,143.00	556,601.57	6.53
固定资产-车辆	3,405,780.26	4,103,807.00	698,026.74	20.50
固定资产-电子设备	5,113,761.17	4,972,336.00	-141,425.17	-2.77

评估增减值原因如下：

被评估单位会计折旧年限低于设备经济适用年限，导致车辆评估增值。

电子设备由于目前购置价格下降导致评估减值。

(五) 长期待摊费用

1. 评估范围

长期待摊费用为企业 4 笔办公室装潢费用，账面值 7,694,005.83 元。

2. 核实过程

评估人员抽查了长期待摊费用原始入账凭证、合同、发票等，核实其核算内容的真实性和完整性。

3. 评估方法

根据核查情况，长期待摊费用在未来受益期内仍可享受相应权益，故以该资产受益期限确定长期待摊费用的评估值。

4. 评估结果

长期待摊费用的评估值为 7,694,005.83 元，评估无增减值。

## （六）递延所得税资产

### 1. 评估范围

递延所得税资产账面值为 41,284,539.19 元，主要为企业计提减值准备、亏损产生的时间暂时性差异形成的纳税调整事项而确认的递延所得税资产。

### 2. 核实过程

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。

### 3. 评估方法

经核实递延所得税资产账表相符，以核实后账面值确定为评估值。

### 4. 评估结果

递延所得税资产评估值 41,284,539.19 元，评估无增减值。

## 三、流动负债评估技术说明

### （一）应付账款、预收账款和其他应付款

#### 1. 评估范围

纳入本次评估范围的应付款项包括应付账款，系房租、物业费及采购所应支付的款，账面价值 156,974,016.53 元；预收账款，主要为近期销售所预先收到的房款等，账面价值 1,716,072,528.63 元；其他应付款，主要为保证金与其他单位之间发生的主营业务之外的往来款项，账面价值 4,353,314,847.91 元，账龄均在一年以内。

#### 2. 核实过程

对应付账款，评估人员抽查了部分材料采购合同和会计凭证，审查核实了评估基准日收到但尚未处理的所有发票，以及虽未收到发票，但已到达企业的商品，以防止漏记或多记应付账款，同时评估人员关注了评估基准日后的付款情况；对预收账款，评估人员抽查了相关销售合同和会计凭证，审查核实了评估基准日开出但尚未处理的所有发票，向财务及销售人员进行了解已销出但未开发票的业务，评估人员按企业会计制度规定确定销售收入和预收账款，以防止漏记销售收入和销售税金；对其他应付款，评估人员通过向财务人员询问了解业务性质和内容，查阅合同、进账单、账簿，确认会计记录的事实可靠性。

#### 3. 评估方法

应付款项的评估,对于债权人确实存在的,以核实无误的账面值确定评估值;对有确切证据表明负债已不必支付的,评估值确定为零。

#### 4. 评估结果

应付账款的评估值为 156,974,016.53 元,评估无增减值;预收账款的评估值为 1,716,072,528.63 元,评估无增减值;其他应付款的评估值为 4,353,314,847.91 元,评估无增减值。

### (二) 应付职工薪酬

#### 1. 评估范围

纳入本次评估范围的应付职工薪酬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、职工福利、社会保险费、从净利润中提取的职工奖励及福利基金,账面价值 6,962,205.10 元。

#### 2. 核实过程

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,合乎企业规定的各项相应政策。

#### 3. 评估方法

按核实无误的账面值确定评估值。

#### 4. 评估结果

应付职工薪酬的评估值为 6,962,205.10 元,评估无增减值。

### (三) 应交税费

#### 1. 评估范围

应交税费为企业按照税法等规定计算应交纳而未交的各种税费,包括企业代扣代交的个人所得税及房产税等,账面价值 22,025,630.17 元。

#### 2. 核实过程

对应交税费评估人员首先了解企业适用的税种及税率,调查是否享有税收优惠政策;其次,评估人员查阅了明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证。经核查,账务记录属实。

#### 3. 评估方法

按核实无误的账面值确定评估值。

#### 4. 评估结果

应交税费的评估值为 22,025,630.17 元，评估无增减值。

#### （四）应付利息

##### 1. 评估范围

应付利息为被评估单位按照合同约定应支付的利息，账面价值 113,964,235.57 元。

##### 2. 核实过程

评估人员取得了各笔借款的借款合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率，以及被评估单位评估基准日应付利息的记账凭证等。

##### 3. 评估方法

以核实无误后的账面价值作为评估值。

##### 4. 评估结果

应付利息评估值为 113,964,235.57 元，评估无增减值。

#### （五）一年内到期的非流动负债

##### 1. 评估范围

评估基准日一年内到期的非流动负债为被评估单位将于 1 年内到期的长期借款，为被评估单位向中国对外经济贸易信托有限公司借入的款项，账面价值 8,529,800,000.00 元。

##### 2. 核实过程

评估人员对长期借款都进行了函证，查阅了外贸信托贷款及相关抵押合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款利率和借款期限。

##### 3. 评估方法

一年内到期的非流动负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

##### 4. 评估结果

一年内到期的非流动负债评估值为 8,529,800,000.00 元，评估无增减值。

#### 四、非流动负债评估技术说明

##### （一）长期借款

##### 1. 评估范围

长期借款系公司向兴业银行借入的期限在 1 年以上的借款，共计 3 笔，账面

价值 3,590,000,000.00 元，均为人民币借款。

## 2. 核实过程

评估人员查阅了所有借款合同，了解各项借款的种类、发生日期、还款期限和贷款利率，核实借款的真实性、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。经查以上借款属实并已按月付息，付息方式为账户直接划转。

## 3. 评估方法

评估人员进行总账、明细账、会计报表及评估明细表核对，查阅借款合同及相关担保合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等方式，逐笔核对借款金额、借款利率和借款期限。以核实后的账面价值作为评估值。

## 4. 评估结果

长期借款的评估值为 3,590,000,000.00 元，评估无增减值。

## （二）递延所得税负债

### 1. 评估范围

递延所得税负债为被评估单位确认的投资性房地产公允价值变动产生的应纳税所得额暂时性差异，账面价值 22,227,329.82 元。

### 2. 核实过程

评估人员查看了递延所得税负债明细账、凭证、产生暂时性差异的交易合同，并根据税法核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，余额正确。

### 3. 评估方法

递延所得税负债以经核实无误的账面值确定为评估值。

### 4. 评估结果

递延所得税负债的评估值为 22,227,329.82 元，评估无增减值。



## 第四章 评估结论及分析

### 一、评估结论

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受武汉中央商务区股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对泛海建设控股有限公司剥离后净资产在 2018 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

泛海建设控股有限公司评估基准日总资产账面价值 2,747,011.44 万元，评估价值 2,955,979.92 万元，评估增值 208,968.48 万元，增值率 7.61%；负债账面价值 1,851,134.08 万元，评估价值 1,851,134.08 万元，评估无增减值；剥离后净资产账面价值 895,877.36 万元，评估价值为 1,104,845.84 万元，评估增值 208,968.48 万元，增值率 23.33%。

### 资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	2,025,056.34	2,184,451.00	159,394.66	7.87
非流动资产	2	721,955.10	771,528.92	49,573.82	6.87
长期股权投资	3	599,860.00	645,296.01	45,436.01	7.57
投资性房地产	4	116,000.00	116,000.00	-	-
固定资产	5	1,197.25	5,335.06	4,137.81	345.61
长期待摊费用	6	769.40	769.40	-	-
递延所得税资产	7	4,128.45	4,128.45	-	-
<b>资产总计</b>	<b>8</b>	<b>2,747,011.44</b>	<b>2,955,979.92</b>	<b>208,968.48</b>	<b>7.61</b>
流动负债	9	1,489,911.35	1,489,911.35	-	-
非流动负债	10	361,222.73	361,222.73	-	-
<b>负债总计</b>	<b>11</b>	<b>1,851,134.08</b>	<b>1,851,134.08</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>12</b>	<b>895,877.36</b>	<b>1,104,845.84</b>	<b>208,968.48</b>	<b>23.33</b>

评估结论与账面价值比较变动情况及原因

被评估单位剥离后净资产账面价值 895,877.36 万元，评估价值为

1,104,845.84 万元，评估增值 208,968.48 万元，增值率 23.33%，评估增值主要原因为企业及其长投公司均为房地产开发企业，固定资产购入房产及存货中房地产开发项目房产开发时间较早，近年来上海及北京的房地产价格上涨幅度较大，所以评估增值。

评估说明附件

附件一、关于进行资产评估有关事项的说明