

江苏舜天股份有限公司拟收购江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司

34.21%（注册资本1147.6万元）股权涉及的股东部分权益

资产评估说明

苏华评报字[2021]第297号



江苏华信资产评估有限公司

二零二一年六月十五日

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
一、评估对象与评估范围说明	3
（一）评估对象与评估范围内容	3
（二）实物资产的分布情况及特点	4
（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况	5
（四）企业申报的表外资产的类型和数量	5
（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额 （或者评估值）	5
二、资产核实情况总体说明	5
（一）资产核实人员组织、实施时间和过程	5
（二）影响资产核实的事项及处理方法	6
在我们履行核实程序中，评估人员未发现其他影响资产核实的事项。	6
（三）核实结论	6
三、评估技术说明	6
（一）资产基础法	6
四、评估结论及分析	31
（一）评估结论	31
（二）评估价值与账面价值比较变动情况及说明	32

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构 and 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。

江苏华信资产评估有限公司

二零二一年六月十五日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由委托人和被评估单位编写并提供，原文附后。

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

1、评估对象：江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司（以下简称“轻纺公司”）股东部分权益在基准日 2021 年 4 月 30 日的市场价值。

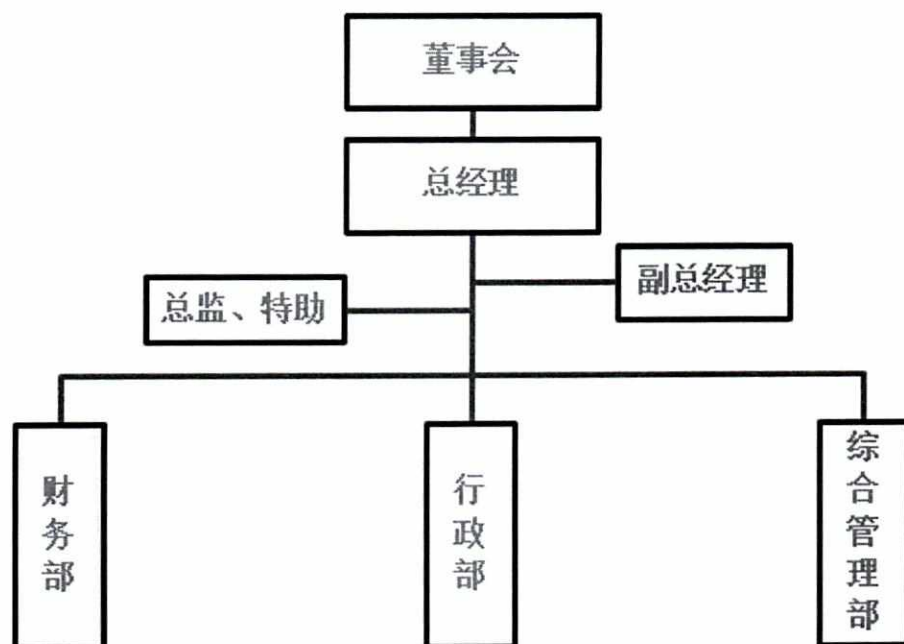
2、评估范围：江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债，账面资产总额 7,975.10 万元，负债总额 265.67 万元，净资产 7,709.43 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项目	账面值
流动资产	5,380.84
非流动资产	2,594.26
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	2,489.42
在建工程	
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	104.84
其他非流动资产	
资产合计	7,975.10
流动负债	265.67
非流动负债	
负债合计	265.67
净资产	7,709.43

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，且经过审计。

3、轻纺公司的组织结构图如下：



(二) 实物资产的分布情况及特点

基准日时轻纺公司的实物资产主要为存货、房屋建筑物和电子设备。

1、存货

申报的存货主要为库存商品，为定制学生服和白云石。定制学生服目前存放于外部仓库内，为一直放置的存货，由于款式为特别定制已不可二次销售；白云石实际无实物。

2、房屋建筑物

基准日时轻纺申报的房屋建筑物共 15 项，建筑面积合计 7726.36 平方米，包括 1 项自建科研综合用房、13 套外购住宅和 1 项房屋装修费用。经核实，上述房屋均已领取《房屋所有权证》和《国有土地使用证》。基准日时，1 项科研综合用房 1,138.79 平方米已对外出租使用，其余住宅提供给员工暂住。

3、电子设备

基准日时，轻纺公司申报的电子设备主要为电脑、服务器和办公家具等设备，共 19 项 69 台（套）。主要分布在轻纺公司的办公室和公司机房内，除 8 项 13 台电脑等设备未见实物外，基准日时其他设备均正常使用。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

被评估单位申报的账面记录的无形资产为 1 项外购软件。具体明细如下

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	南北软件（外贸 ERP 系统）	2011 年 6 月	10	487,179.50	0.00
	合计			487,179.50	0.00

除上述无形资产外，被评估单位未申报其他账面未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型和数量

被评估单位未申报表外资产，资产评估师也未发现表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

二、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**

接受项目委托后，资产评估师首先向被评估单位提供了资产评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划，分房产、设备、其他资产和负债等小组分别进行核查。项目组成员核实工作期间为 2021 年 6 月 1 日至 2021 年 6 月 5 日，核实过程分三个阶段进行，第一阶段对资产评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实、监盘等工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后修正完善；第三阶段编写核实情况说明。核实的主要过程如下：

1、辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。资产评估师开展前期布置工作，对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、资产评估申报明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“资产评估申报明细表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

2、依据被评估单位提供的资产评估申报明细表，对申报资产进行现场核实。针对不同的资产类型，资产评估师主要采取询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等不同的核查方法进行。根据核查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

3、核实评估资料，尤其是资产权属资料。在核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项。

4、对被评估单位经营状况、财务状况等进行尽职调查。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

在我们履行核实程序中，评估人员未发现其他影响资产核实的事项。

（三）核实结论

资产评估师对本次评估的全部资产及负债进行了账表核对、账账核对、账实核对的核实工作。通过核实资产评估师发现：被评估单位申报资产与负债账表、账实基本相符，评估人员未发现产权纠纷问题，资产权属清晰。资产评估师及时与被评估单位进行了沟通，企业认可了核实结论。

三、评估技术说明

（一）资产基础法

1、货币资金

评估基准日时，货币资金账面值为 47,655,646.15 元，为银行存款。

银行存款共 11 个账户，为 6 个人民币账户和 5 个外币账户。评估银行存款时，评估人员首先获取银行存款申报表，与明细账、总账、报表进行核对；随后，获取银行对账单，并对银行存款进行函证。对人民币账户按核实后的账面值作为其评估值，外币账户按评估基准日时的汇率换算成人民币的金额作为评估值。

经采用上述评估程序，货币资金评估值为 47,655,646.28 元，评估增值 0.13 元。

2、应收账款

评估基准日时，应收款项包括应收账款和其他应收款。

应收账款账面原值为 317,542.68 元，坏账准备 157,533.07 元，账面净值为 160,009.61 元。应收账款的主要内容为应收客户的货款和出租房屋的水电费等。

评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项应收款项进行核对,对金额较大的款项进行函证,抽查相关业务合同,其次,判断分析款项的可收回性,最后以经核实无误的每笔款项可能收回的金额确定评估值,评估人员根据现场核查情况,具体分析账面金额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人信用、经营管理现状等,选用账龄分析法,根据比例估算出坏账损失金额,将损失金额扣除后计算评估值,“坏账准备”科目按零值计算。

其他应收款账面原值为 7,779,784.45 元,坏账准备 2,479,058.70 元,账面净值为 5,300,725.75 元。其他应收款的主要内容为应收的诉讼款和保证金等。评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项应收款项进行核对,对金额较大的款项进行函证,核查相关案件文件和诉讼资料,其次,判断分析款项的可收回性,最后以经核实无误的款项可能收回的金额确定评估值,其中:对于有充分理由相信都能收回的,按全部账面值计算评估值;对于非关联方部分款项难以收回的,根据现场核查情况,具体分析账面金额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人信用、经营管理现状等,选用账龄分析法,根据比例估算出坏账损失金额,将损失金额扣除后计算评估值,“坏账准备”科目按零值计算。

经采用上述评估程序,应收账款评估值为 160,009.61 元,无评估增值;其他应收款评估值为 5,300,725.75 元,无评估增值。

3、存货

评估基准日时,存货账面值 1,967,932.62 元、存货跌价准备 1,967,932.62 元,存货净值 0.00 元,为库存商品。

评估人员首先将企业提供的资产申报表与企业明细账、总账等进行核对,并会同被评估单位财务人员、仓库管理人员依据财务部门提供的仓库保管账目、销售记录及申报盘点表进行了抽盘、核对。

库存商品包括 1,389,185.97 元的定制学生装和 578,746.65 元的白云石。

经核实,该批定制学生装为轻纺公司和合作公司纠纷已判决的存货,评估基准日该批存货存放在指定仓库内。因其为特别定制款已不具有销售意义,且其处置价格低于运输成本,故本次将其评估为零。

白云石存货为实际未收到的存货,故本次将其评估为零。

4、其他流动资产

基准日时其他流动资产账面值为 692,034.07 元，为待抵扣的增值税进项税额。评估人员取得并核对了纳税申报表，并抽查有关原始凭证，对账面值进行核实，以核实后的账面值作为评估值。采用上述方法评估后，其他流动资产的评估值为 692,034.07 元，无评估增减值。

5、固定资产-房屋

(1) 房屋建筑物的数量及基准日的账面构成情况

江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司申报的固定资产房屋建筑物共 15 项，建筑面积合计 7,726.36 平方米。账面价值为企业原始取得价值，财务采用直线计提折旧。账面情况如下：

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
	房屋建筑物类合计	41,180,224.74	24,841,458.95
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	41,180,224.74	24,841,458.95

(2) 房屋的权属状况、区位状况及实物状况

申报房地产共 15 项，包括 1 项科研综合用房、13 项住宅和 1 项房屋装修，共分五处，具体如下：

第一处：宁南大道（现名称软件大道）21 号 A 幢 6-8 层（共 1 项）

① 权益状况

宁南大道（现名称软件大道）21 号 A 幢 6-8 层房地产已由江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司领取“宁房权证雨初字第 264495 号”《房屋所有权证》和“宁雨国用(2008)第 03934 号”《国有土地使用证》，房屋建筑面积为 7075.52 平方米，规划用途为综合，产权来源为自建；房屋分摊的土地使用权面积 6978 平方米，地类（用途）为生产研发及配套设施用地，使用权类型为出让，终止日期为 2057 年 6 月 28 日。

② 区位状况

雨花台软件大道 21 号为舜天集团办公园区，园区东至翠岛花园，南临软件大道，西至绿化带，北临郁金香路。周边为中兴通讯、苏豪国际、三胞集团等大型企业，附近有华博智慧园、德讯通科技园等，科研集聚度优，附近有明发广场、宁南汽配城、月星家居等商业设施，区域繁华度较优；有软件大道、雨花大道、玉兰路等交通主次干道，道路通达性优；距花神庙公交站约 100 米，有 46 路、99 路、112 路等 8 条公交线路通过，距地铁 1 号线花神庙站约 100 米，交通便

捷度优；附近科技园、宾馆、餐饮、银行、超市、中小学等公共设施完备度较优；自然环境较优。

③实物状况

A幢位于软件大道21号舜天集团园区内，建于2006年，为地下一层、地上八层的钢混结构科研办公用房，委评房地产位于A幢6-8层，建筑面积合计7075.52平方米，层高均为3.9米，为大开间办公布局，室内已中等装修，水电卫齐全，配备中央空调和多部电梯。

第二处：江宁区秣陵街道双龙大道 1355 号同曦公寓 7 幢（共 10 项）

①权益状况

申报的 10 项房地产均由江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司领取《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，房屋规划用途均为住宅，结构均为钢混，产权来源为转移；分摊的土地用途为住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2072 年 8 月 11 日。

房屋所有权证登记信息

序号	建筑物名称	房产证权证编号	建筑面积 m ²
1	江宁区双龙大道 1355 号同曦公寓 7 幢 1702 室	江宁房权证东山字第 JN00163036 号	37.3
2	江宁区双龙大道 1355 号同曦公寓 7 幢 1704 室	江宁房权证东山字第 JN00163046 号	44.82
3	江宁区双龙大道 1355 号同曦公寓 7 幢 1706 室	江宁房权证东山字第 JN00163031 号	46.32
4	江宁区双龙大道 1355 号同曦公寓 7 幢 1708 室	江宁房权证东山字第 JN00163044 号	46.34
5	江宁区双龙大道 1355 号同曦公寓 7 幢 1710 室	江宁房权证东山字第 JN00163037 号	46.78
6	江宁区双龙大道 1355 号同曦公寓 7 幢 1712 室	江宁房权证东山字第 JN00163022 号	46.34
7	江宁区双龙大道 1355 号同曦公寓 7 幢 1714 室	江宁房权证东山字第 JN00163040 号	46.24
8	江宁区双龙大道 1355 号同曦公寓 7 幢 1722 室	江宁房权证东山字第 JN00163026 号	46.34
9	江宁区双龙大道 1355 号同曦公寓 7 幢 1724 室	江宁房权证东山字第 JN00163024 号	46.34
10	江宁区双龙大道 1355 号同曦公寓 7 幢 1726 室	江宁房权证东山字第 JN00163029 号	46.34

土地使用权证登记信息

序号	建筑物名称	房产证权证编号	建筑面积 m ²
1	江宁区双龙大道 1355 号同曦公寓 7 幢 1702 室	宁江国用（2012）第 02097 号	2
2	江宁区双龙大道 1355 号同曦公寓 7 幢 1704 室	宁江国用（2012）第 02090 号	2.4
3	江宁区双龙大道 1355 号同曦公寓 7 幢 1706 室	宁江国用（2012）第 02096 号	2.4
4	江宁区双龙大道 1355 号同曦公寓 7 幢 1708 室	宁江国用（2012）第 02087 号	2.4
5	江宁区双龙大道 1355 号同曦公寓 7 幢 1710 室	宁江国用（2012）第 02088 号	2.5
6	江宁区双龙大道 1355 号同曦公寓 7 幢 1712 室	宁江国用（2012）第 02089 号	2.4
7	江宁区双龙大道 1355 号同曦公寓 7 幢 1714 室	宁江国用（2012）第 02091 号	2.4
8	江宁区双龙大道 1355 号同曦公寓 7 幢 1722 室	宁江国用（2012）第 02085 号	2.4
9	江宁区双龙大道 1355 号同曦公寓 7 幢 1724 室	宁江国用（2012）第 02086 号	2.4
10	江宁区双龙大道 1355 号同曦公寓 7 幢 1726 室	宁江国用（2012）第 02084 号	2.4

②区位状况

双龙大道 1355 号同曦公寓小区（现名称新贵之都）东至艺术家园小区，南临池田路，西至双龙大道，北至同曦假日百货商城。周边多为住宅小区，紧邻百货商场、同曦国际广场，商业繁华度优；有双龙大道、胜太路、池田路等交通主次干道，道路通达性优；距胜太路公交站约 100 米，有 792 路、800 路、801 路等多条公交线路通过，距 1 号线胜太路地铁站约 400 米，交通便捷度较优；附近宾馆、餐饮、银行、超市、社区医院等公共设施完备度较优，为小学及初中普通学区房；自然环境较优。

③实物状况

同曦公寓 7 幢住宅楼建成于 2009 年，为 31 层钢混结构，住宅楼座东朝西。委评的 10 项住宅房均位于地上第 17 层，建筑面积为 37.3 平方米~46.78 平方米之间不等，均为一室一卫一厨户型，朝向西，暗厨暗卫，卧室地面铺设木地板，内墙面乳胶漆，顶棚乳胶漆；厨房地面铺地砖，内墙面贴墙砖，顶棚石膏板吊顶；厕所地面铺地砖，内墙面贴墙砖，顶棚扣板吊顶；木质防盗门，铝合金窗，外墙贴墙砖。

第三处：白下区瑞金路 8 号 1 幢 203 室（共 1 项）

①权益状况

瑞金路 8 号 1 幢 203 室房地产已由江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司领取“宁房权证白转字第 205542 号”《房屋所有权证》和“宁白国用（2003）字第 03469 号”《国有土地使用证》，房屋建筑面积为 78.4 平方米，规划用途为住宅，产权来源为买受；房屋分摊的土地使用权面积 17.5 平方米，用途为住宅，使用权类型为划拨。

②区位状况

瑞金路 8 号小区东、南、西均至住宅小区，北临瑞金路。周边有商场、酒店、餐饮、超市、菜场等，商业繁华度较优；有解放南路、瑞金路交通主次干道，道路通达性较优；距解放南路公交站约 300 米，有 29 路、190 路、118 路等多条公交线路通过，距地铁站距离较远，交通便捷度一般；区域内幼儿园、医院、中小学等医疗教育设施完备度较优，为南京市一中初中分部学区房；自然环境一般。

③实物状况

瑞金路 8 号 1 幢住宅楼建成于 1983 年，为 6 层混合结构，203 室位于第 2

层，建筑面积为 78.4 平方米，均为二室一厅一卫一厨户型，两室朝南，明厨明厅暗卫，客厅地面铺地砖，内墙面乳胶漆，顶棚乳胶漆；卧室地面铺设木地板，内墙面乳胶漆，顶棚乳胶漆；厨房地面贴瓷砖，内墙面贴墙砖，扣板吊顶；厕所地面铺地砖，内墙面贴墙砖，扣板吊顶，木质防盗门，铝合金窗，外墙面粉涂料。

第四处：白下区红花地 59 号 102 室（共 1 项）

①权益状况

瑞金路 8 号 1 幢 203 室房地产已由江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司领取“宁房权证白转字第 205542 号”《房屋所有权证》和“宁白国用（2003）字第 03469 号”《国有土地使用证》，房屋建筑面积为 78.4 平方米，规划用途为住宅，产权来源为买受；房屋分摊的土地使用权面积 17.5 平方米，用途为住宅，使用权类型为划拨。

②区位状况

红花地小区东至五老村小区、南至八一医院、西至商业用房，北临文昌巷。周边有商场、酒店、餐饮、超市、菜场等，商业繁华度较优；有太平南路、文昌巷交通主次干道，道路通达性较优；距八一医院公交站约 300 米，有 31 路、1 路等多条公交线路通过，距地铁 3 号线常府街站约 500 米，交通便捷度较优；区域内幼儿园、医院、中小学等医疗教育设施完备度较优，为五老村小学学区房；自然环境一般。

③实物状况

红花地 59 号住宅楼建成于 1992 年，为 6 层混合结构，102 室位于地上 1 层，建筑面积为 76.89 平方米，为二室一厅一卫一厨户型，两室朝南，明厨明厅暗卫，客厅地面铺瓷砖，内墙面乳胶漆，顶棚乳胶漆；卧室地面铺设木地板，内墙面乳胶漆，顶棚乳胶漆；厨房地面铺地砖，内墙面贴墙砖，顶棚复合板吊顶；厕所地面铺地砖，内墙面贴墙砖，顶棚复合板吊顶；木质防盗门，铝合金窗，外墙刷涂料。

第五处：鼓楼区虎丘路 9 号 1 幢 501 室（共 1 项）

①权益状况

红花地 59 号 102 室房地产已由江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司领取“宁房权证白转字第 205496 号”《房屋所有权证》和“宁白国用（2003）字第 03467 号”《国有土地使用证》，房屋建筑面积为 76.89 平方米，规划用途为住宅，

产权来源为买受；房屋分摊的土地使用权面积 22.2 平方米，用途为住宅，使用权类型为划拨。

② 区位状况

虎丘路 9 号院东临虎丘路、南、西分别至仙霞路 31 号、35 号大院，北临仙霞路。周边有酒店、餐饮、超市、菜场等，商业繁华度较优；有西康路、仙霞路、虎丘路等交通主次干道，道路通达性较优；距西康路公交站约 200 米，有 3 路、20 路等多条公交线路通过，交通便捷度一般；区域内幼儿园、医院、中小学等医疗教育设施完备度优，为力学小学和二十九中双学区房；自然环境一般。

③ 实物状况

虎丘路 9 号住宅楼建成于上世纪 70 年代，为 5 层混合结构，501 室位于地上 5 层，建筑面积为 42.39 平方米，为两室一厅一卫一厨户型，一室朝南，明厨明厅暗卫，客厅地面铺瓷砖，内墙面贴墙砖，顶棚扣板吊顶；卧室地面铺设木地板，内墙面乳胶漆，顶棚乳胶漆；厨房地面铺地砖，内墙面贴墙砖，顶棚扣板吊顶；厕所地面铺地砖，内墙面贴墙砖，顶棚扣板吊顶；木质防盗门，铝合金窗，外墙。

（3）核实过程

① 评估人员首先对被评估单位提供的固定资产房屋申报明细表与权证一一核对，并对申报内容的完整性进行初步审查。

② 我们在被评估单位相关人员的陪同下，对委评的房屋进行现场勘查，记录资产的实物状况，区位状况及使用状况，对其主要结构如墙体、屋面、门窗、楼地面、装修等部位逐项勘查，并做调查记录。

③ 关注房地产是否领证，其房地产的权属登记权利人与实际使用人是否一致，法定用途与实际用途是否一致；房地产是否有拆除或改扩建以及出租使用情况。

④ 关注并了解房地产是否涉及抵押担保、融资租赁等事项。

（4）评估方法

本次委评房地产的规划用途为科研综合用房、住宅，实际用途为科研办公、住宅。根据资产评估师现场调查，对于住宅用房目前与委评房地产所处地段、类型、用途相同的房地产交易市场较活跃，可以找到与委评房地产具有良好替代性的案例，故可以采用市场法；对于科研办公用房我们可以收集到同类房地产的市

场租金，故可以采用收益法。因现时科研办公用房和住宅的价格与成本关联性不强，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法。故本次评估选取市场法和收益法作为评估方法。

①市场法是指选取一定数量的可比交易实例，将它们与委评房地产进行比较，根据其间的差异对可比实例进行修正后得到委评房地产价值的方法。

计算公式： $P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P—委评房地产的评估值；

P'—可比实例房地产价格；A—交易情况修正系数；

B—市场状况修正系数； C—区位状况修正系数；

D—权益状况修正系数； E—实物状况修正系数。

②D—权益状况修正系数； E—实物状况修正系数。

②收益法是通过估计房地产每年的潜在总收益，减去空置损失和所需上交的各项税费以及管理房屋所需要的维修、管理、保险费等带来的收益，计算出每年的纯收益，按照一定的资本化率得出委估投资性房地产的评估值。其中：租约期内采用合同约定的租金计算纯收益，租约期外采用市场租金计算纯收益。

其适用公式为：

$$P = \sum_{i=1}^m \frac{A_i}{(1+r)^m} + \frac{A}{r-s} \times \left[1 - \frac{(1+s)^{n-m}}{(1+r)^{n-m}} \right] \div (1+r)^m$$

其中：P为房地产价值；m为剩余租约年限；r为房地产资本化率；

A_i为租约期内房地产净收益；s为房地产的年收益递增率；

n为房地产的收益年期；A为租约外第一年净收益

(5) 评估结果及变动原因分析

建筑物的评估结果及增减值情况如下：

金额单位：人民币元

科目名称	评估价值		增值额		增值率(%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	105,804,300.00	105,804,300.00	64,624,075.26	80,962,841.05	156.93	325.92
固定资产-房屋建筑物	105,804,300.00	105,804,300.00	64,624,075.26	80,962,841.05	156.93	325.92

评估结论与账面差异的主要原因为：近几年房地产价格上涨导致。

(6) 评估举例

市场法

举例一：白下区瑞金路 8 号 1 幢 203 室（见房屋建筑物评估明细表序号 12）

建筑面积：78.4平方米

1、选取可比案例

评估人员现场勘查后，收集到与委评房地产相同或类似区域内相同用途的房地产交易案例若干，根据替代原则，选取相近的三个住宅用房的交易案例作为可比案例，具体如下：

案例	A	B	C
房屋位置	瑞金路 8 号 3 幢 506 室	瑞金路 8 号 3 幢 206 室	秦淮区瑞金路 8 号 1 幢 505 室
建筑面积 (m ²)	101.76	101.76	56
含税总价 (元)	3,500,000	3,600,000	1,900,000
折合含税单价 (元/m ²)	34395	35377	33929
成交日期	2020 年 4 月	2020 年 1 月	2019 年 12 月
建筑结构	混合	混合	混合
楼层(地上)	5/6	2/6	5/6
建成年代	1983 年	1983 年	1983 年
装修状况	普通装修	普通装修	普通装修

2、比较因素条件指数表

评估师根据房地产的市场交易情况，选择房地产的权益、区位及实物状况并确定相应因素指数作为编制依据。

表 1 可比案例情况表

修正因素	委估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
地 址	南京市秦淮区瑞金路 8 号 1 幢 203 室	瑞金路 8 号 3 幢 506 室	瑞金路 8 号 3 幢 206 室	秦淮区瑞金路 8 号 1 幢 505 室
交易价格	待估	34395	35377	33929
市场状况	2021/4/30	2020 年 4 月	2020 年 1 月	2019 年 12 月
交易情况	正常	正常	正常	正常
区 位 状 况	商业配套设施	位于秦淮区瑞金路 8 号，周边有商场、酒店、餐饮、超市、菜场等，商业设施配套齐全，区域繁华程度总体较优	位于秦淮区瑞金路 8 号，周边有商场、酒店、餐饮、超市、菜场等，商业设施配套齐全，区域繁华程度总体较优	位于秦淮区瑞金路 8 号，周边有商场、酒店、餐饮、超市、菜场等，商业设施配套齐全，区域繁华程度总体较优
	规划设计	小区布局、建筑密度、绿化条件一般	小区布局、建筑密度、绿化条件一般	小区布局、建筑密度、绿化条件一般
	交通条件	距解放南路公交站约 300 米，有 29 路、190 路、118 路等多条公交线路	距解放南路公交站约 300 米，有 29 路、190 路、118 路等多条公交线路	距解放南路公交站约 300 米，有 29 路、190 路、118 路等多条公交线路

		通过，距地铁站距离较远，交通便捷度一般	通过，距地铁站距离较远，交通便捷度一般	通过，距地铁站距离较远，交通便捷度一般	通过，距地铁站距离较远，交通便捷度一般
	教育医疗设施	周边医院、中小学、幼儿园等配套设施优，为市一中分部学区房	周边医院、中小学、幼儿园等配套设施优，为市一中分部学区房	周边医院、中小学、幼儿园等配套设施优，为市一中分部学区房	周边医院、中小学、幼儿园等配套设施优，为市一中分部学区房
	周围环境	自然环境一般	自然环境一般	自然环境一般	自然环境一般
	楼层	2/6	5/6	2/6	5/6
	朝向	二室朝南	二室朝南	二室朝南	二室朝南
权益状况	土地用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	土地剩余使用年期	剩余年限相同	剩余年限相同	剩余年限相同	剩余年限相同
	租赁情况	无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制
实物状况	建筑面积	78.4 平方米	101.76 平方米	101.76 平方米	56 平方米
	建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
	建造年代	1983 年建成	1983 年建成	1983 年建成	1983 年建成
	层高	2.8 米	2.8 米	2.8 米	2.8 米
	空间布局	空间布局一般	空间布局较优	空间布局较优	空间布局一般
	停车便利度	停车便利度劣	停车便利度劣	停车便利度劣	停车便利度劣
	物业管理	管理及服务一般	管理及服务一般	管理及服务一般	管理及服务一般
	装饰装修	简单装修	普通装修	普通装修	普通装修
	设备设施	水、电、天然气设施齐全	水、电、天然气设施齐全	水、电、天然气设施齐全	水、电、天然气设施齐全

1) 交易日期

本次评估选取的交易案例是 2019 年 12 月-2020 年 4 月的案例，与评估基准日 2021 年 4 月 30 日相比有一定时间差异，根据查询房天下等相关网站及结合评估师调查，具体增长系数如下：

时间	2020 年 1 月	2020 年 2 月	2020 年 3 月	2020 年 4 月	2020 年 5 月	2020 年 6 月至今
环比增长率	-0.12%	-0.08%	-0.06%	0.54%	0.5%	4% (年增长率)

$$\text{案例 A} = 100 \times (1 + 0.5\%) \times (1 + 4\% \times 10/12) = 103.85$$

$$\text{案例 B} = 100 \times (1 - 0.08\%) \times (1 - 0.06\%) \times (1 + 0.54\%) \times (1 + 0.5\%) \times (1 + 4\% \times 10/12) = 104.26$$

$$\text{案例 C} = 100 \times (1 - 0.12\%) \times (1 - 0.08\%) \times (1 - 0.06\%) \times (1 + 0.54\%) \times (1 + 0.5\%) \times (1 + 4\% \times 10/12) = 104.14$$

2) 交易情况

委估房地产与比较案例交易情况均为公开市场正常交易，故交易情况修正系

数均为 100/100。

3) 区域状况

①商业配套设施：商业配套设施分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个级别修正±5%。

②规划设计：规划设计分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级均修正±2%。

③交通条件：公交便捷度分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级均修正±2%。

④教育医疗设施：教育医疗设施分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

⑤周围环境：环境均分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级均修正±2%。

⑥楼层：六层住宅：一楼：98，有单独院子加 5 分；二楼：99；三楼：100，四楼：100；五楼：98；六楼：95，坡屋面加 1 分

⑦朝向：以室内卧室为基础，分无朝南、一室朝南、两室朝南、三室朝南、四室及以上朝南分为差、较差、一般、较优、优五个等级，每档修正 1%。

4) 权益状况

①土地用途：委评房地产与交易案例土地用途均为住宅用地，修正系数均为 100/100

②土地剩余使用年期：根据相关规定，住宅房屋到期后自动续期，故按无限期考虑，修正系数均为 100/100

③租赁情况：按有限制、限制较少、无限制三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±3%；

5) 实物状况

①建筑面积：以委评房地产为基准（100%），面积差异 10%修正 1%。

②建造结构：钢混剪力墙、钢混、混合、砖木四档，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

③建造年代：指房屋的新旧程度，每 5 年为一档，以委评房地产为基准（100%），每档修正 1%。

④层高：以委评房地产为基准（100%），差异 30cm 修正 1%。

⑤空间布局：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级均修正±1%。

⑥停车便利度：停车位优、停车位较优，停车位一般、停车位紧张、无停车位分优、较优、一般、较差、差五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

⑦物业管理：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级均修正±2%。

⑧装饰装修：装修分为毛坯、简单装修、普通装修、精装修、豪华装修五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正±3%；

⑨设备设施：以水、电、电梯等设施配备度分为优、较优、一般、较差、差五个级别，以委评房地产为基准（100%），相差一个级别修正±1%。

将可比案例相应因素条件与委评房地产相比较，确定相应指数。见下表。

表 2 比较因素条件指数表

修正因素		委估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
地 址		南京市秦淮区瑞金路8号1幢203室	瑞金路8号3幢506室	瑞金路8号3幢206室	秦淮区瑞金路8号1幢505室
交易价格		待估	34395	35377	33929
市场状况		100	103.85	104.26	104.14
交易情况		100	100	100	100
区位状况	商业配套设施	100	100	100	100
	规划设计	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	教育医疗设施	100	100	100	100
	周围环境	100	100	100	100
	楼层	100	99	100	99
权益状况	朝向	100	100	100	100
	土地用途	100	100	100	100
	土地剩余使用年期	100	100	100	100
实物状况	租赁情况	100	100	100	100
	建筑面积	100	97	97	102.9
	建筑结构	100	100	100	100
	建造年代	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	空间布局	100	101	101	100
	停车便利度	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	装饰装修	100	103	103	103
设备设施	100	100	100	100	

3、比较因素修正

根据比较因素条件指数，对可比案例价格从交易情况、市场状况、区位状况、实物状况等方面进行系数修正，得出委评房地产的比准价格，详见下表。

表 3 比较因素修正系数表

修正因素		案例 A	案例 B	案例 C
地 址		瑞金路 8 号 3 幢 506 室	瑞金路 8 号 3 幢 206 室	秦淮区瑞金 路 8 号 1 幢 505 室
交易价格		34395	35377	33929
市场状况		103.85/100	104.26/100	104.14/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区位 状况	商业配套设施	100/100	100/100	100/100
	规划设计	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100/100	100/100	100/100
	教育医疗设施	100/100	100/100	100/100
	周围环境	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/99	100/100	100/99
	朝向	100/100	100/100	100/100
权益 状况	土地用途	100/100	100/100	100/100
	土地剩余使用年期	100/100	100/100	100/100
	租赁情况	100/100	100/100	100/100
实物 状况	建筑面积	100/97	100/97	100/102.9
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	建造年代	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/101	100/101	100/100
	停车便利度	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/103	100/103	100/103
	设备设施	100/100	100/100	100/100
修正后单价		35755	36552	33674
修正后平均单价		35327		

则通过市场法测算，白下区瑞金路 8 号 1 幢 203 室评估单价为 35327 元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{则白下区瑞金路 8 号 1 幢 203 室评估值} &= 35327 \text{ 元/平方米} \times 78.4 \text{ 平方米} \\ &= 2,769,600.00 \text{ 元（取整到百位）} \end{aligned}$$

收益法

举例二：宁南大道 21 号 A 幢 6-8 层（见房屋建筑物评估明细表序号 1）

（1）年有效毛收入确定

①年租金的确定

<1>选择可比案例及确定比较因素

评估人员现场勘查后，收集到科研办公用房租赁案例若干，根据替代原则，选取相近的三个科研用房的租赁案例作为可比案例，具体如下：

案例	A	B	C
房屋位置	邦宁科技园	金证科技园	雨花台区华博智慧园
建筑面积 (m ²)	176	536	3000
不含税年租金单价 (元/m ²)	903.81	973.33	973.33
交易日期	2021年5月	2021年5月	2021年5月
建筑结构	钢混	钢混	钢混
楼层(地上)	6/9	6/8	2/6
装修状况	普通装修	普通装修	普通装修
层高	3.6米	3.6米	3.6米

<2>比较因素条件指数表

评估师根据房地产的市场交易情况，选择房地产的权益、区位及实物状况并确定相应因素指数作为编制依据。

可比案例情况表

修正因素	委估对象	案例 A	案例 B	案例 C	
地 址	宁南大道（软件大道）21号A幢6-8层	邦宁科技园	金证科技园	华博智慧园	
交易价格	待估	904	973	973	
市场状况	2021/4/30	2021年5月	2021年5月	2021年5月	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
区位状况	区域繁华程度	位于软件大道舜天国际园区内，周边为中兴通讯、苏豪国际、三胞集团等大型企业，附近有华博智慧园、德讯通科技园等，科研集聚度较优，附近有明发广场等商业综合体，总体较优	位于雨花大道2号，附近有华为、江苏软件园雨花软件基地、华博智慧园、华通科技园等，科研集聚度较优，附近有雨花客厅商业综合体，总体较优	位于凤信路6号，附近有中兴通讯、江苏软件园雨花软件基地、华博智慧园、中兴物联研发大楼等，科研集聚度较优，附近有雨花客厅商业综合体，总体较优	位于花神大道19号，附近有中兴通讯、江苏软件园雨花软件基地、华通科技园、中兴物联研发大楼等，科研集聚度较优，附近有雨花客厅商业综合体，总体较优
	交通条件	距花神庙公交站约100米，有46路、99路、112路等8条公交线路通过，距地铁1号线花神庙站约100米，交通便捷度优	距宁南大道公交站约400米，有46路、99路、112路等7条以上公交线路通过，距地铁1号线花神庙站约500米，交通便捷度优	距万博花卉公交站约350米，有46、61、98、99、711路等9条公交线路通过，距地铁软件大道站约600米，交通便捷度优	距尹家巷公交站约150米，有46路、91路、98路等12条以上公交线路通过，距地铁1号线软件大道站约300米，交通便捷度优
	公共配套设施	区域内商场、宾馆、餐饮、银行、超市等公共设施设施较齐全，完备度高	区域内商场、学校、餐饮、超市等公共设施较齐全，完备度高	区域内商场、学校、餐饮、超市等公共设施较齐全，完备度高	区域内商场、学校、餐饮、超市等公共设施较齐全，完备度高
	周围环境	自然环境较优	自然环境较优	自然环境较优	自然环境较优
	楼层	6-8层/8层，平均层7层	6/9	6/8	2/6
权益状况	租赁用途	科研办公	科研办公	科研办公	科研办公
	付款方式	半年付	季付	季付	半年付

租赁期限	1 年	1 年	1 年	1 年
建筑面积	7075.52 平方米	680 平方米	536 平方米	3000 平方米
建筑结构	钢混结构, 建造标准及质量优	钢混结构, 建造标准及质量优	钢混结构, 建造标准及质量优	钢混结构, 建造标准及质量优
空间布局	大开间, 空间布局较优	采光通风较优	采光通风较优	采光通风较优
层高	3.9 米	3.6	3.6 米	3.6 米
停车便利度	停车便利度较优	停车位较充足, 较优	停车位较充足, 较优	停车位较充足, 较优
物业管理	管理及服务较优	管理及服务较优	管理及服务较优	管理及服务较优
建筑年代	2006 年建成	2011 年建成	2019 年建成	2013 年建成
装饰装潢	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
设备设施	水、电、电梯、中央空调等设施齐全	水、电、电梯、中央空调等设施齐全	水、电、电梯、空调等设施齐全	水、电、电梯、空调等设施齐全

1) 市场状况

本次估价选取的租赁案例均为 2021 年 5 月的案例, 与评估基准日相近, 故不进行交易时间修正, 修正系数均为 100/100。

2) 交易情况

委评房地产与比较案例交易情况均为公开市场正常租赁, 故交易情况修正系数均为 100/100。

3) 区域状况

区域繁华程度、交通条件、公共配套设施、周围环境的修正体系同上(略)。

楼层: 科研办公用房每相差 3 层修正±1%。

4) 权益状况

① 租赁用途: 以委评房地产为基准(100%), 宜选同一用途。

② 付款方式: 按季付、半年付、年付分为三个等级, 以委评房地产为基准(100%), 相差一个等级视情况修正 1%。

③ 租赁期限: 按 1-2 年, 2-5 年, 5-8 年、8-15 年、15 年以上分为五个等级, 租赁期限越长系数低, 以委评房地产为基准(100%), 每档修正 1%。

6) 实物状况

建筑面积、建筑结构、空间布局、层高、停车便利度、物业管理、建筑年代、装饰装潢、设备设施, 修正体系同上(略)。

将可比案例相应因素条件与估价对象相比较, 确定相应指数。详见下表。

比较因素条件指数表

修正因素	委估对象	案例 A	案例 B	案例 C
------	------	------	------	------

地 址	宁南大道（软件大道）21号A幢6-8层	邦宁科技园	金证科技园	华博智慧园	
交易价格	待估	904	973	973	
市场状况	100	100	100	100	
交易情况	100	100	100	100	
区位状况	区域繁华程度	100	100	100	
	交通条件	100	100	100	
	公共配套设施	100	100	100	
	周围环境	100	100	100	
	楼层	100	99.7	99.7	98.3
权益状况	租赁用途	100	100	100	
	付款方式	100	101	101	
	租赁期限	100	100	100	
实物状况	建筑面积	100	109.8	109.2	105.8
	建筑结构	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	层高	100	99	99	99
	停车便利度	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	建筑年代	100	101	102	101
	装饰装修	100	100	100	100
设备设施	100	100	100	100	

<3>比较因素修正

根据比较因素条件指数，对可比案例价格从交易情况、市场状况、区位状况、权益状况和实物状况等方面进行系数修正，得出估价对象的比准价格，详见下表。

表 3 比较因素修正系数表

修正因素	案例 A	案例 B	案例 C	
地 址	邦宁科技园	金证科技园	华博智慧园	
交易价格	904	973	973	
市场状况	100/100	100/100	100/100	
交易情况	100/100	100/100	100/100	
区位状况	区域繁华程度	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
	周围环境	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/99.7	100/99.7	100/98.3
权益状况	租赁用途	100/100	100/100	100/100
	付款方式	100/101	100/101	100/100
	租赁期限	100/100	100/100	100/100
实物状况	建筑面积	100/109.8	100/109.2	100/105.8
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	层高	100/99	100/99	100/99
	停车便利度	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	建筑年代	100/101	100/102	100/101

	装饰装修	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100/100	100/100	100/100
	修正后单价	818	877	936
	修正后平均单价	877		

经比较分析,各比较案例经因素修正后得到的价格较为接近,故取其算术平均值作为比较法所得估价结果,即不含税年租金单价为 877 元/m²·年,租金支付方式为提前半年支付。

②租约限制

委评房地产有 1138.79 平方米房地产涉及租赁,另 5936.73 平方米自用。故租约内采用租约租金,不含税租约租金具体见收益法计算表,租约外采用市场租金进行计算。

③空置率与租金损失

考虑一年有一个月的出租损失,则空置率为 30/365≈8%。

④年有效总收入的计算:

年有效总收入计算公式=不含增值税年租金×(1-空置率),详见收益法计算表。

(2) 其他收入

据市场调查房屋出租时一般均有押金,多为一个月的租金水平,收益率为基准日时一年期银行存款利率 1.5%,具体详见收益法计算表。

(3) 年运营费用

一般出租型房地产的年运营费用包括管理费、维修费、保险费、税金,根据市场调查确定各项费用如下:

① 管理费

管理费是指对出租房屋进行必要管理所需支付的费用,主要是指管理人员的工资性支出等。根据评估人员的外业调查,估价对象规模一般,管理费按年有效收入 1%计算,具体详见收益法计算表。

② 维修费

维修费是指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费用。房屋的维修费一般取建安造价的 2%。

本次评估依据《南京工程造价管理》公布的类似房地产的建安造价,并参照类似房地产开发资料,综合考虑委评房地产的建筑结构、内外装修等情况确定委评房地产建安单价约为 3500 元/平方米,具体详见收益法计算表。

③ 保险费

保险费是指房屋所有权人为使用自己的房地产避免受到意外损失而向保险公司支付的费用。房屋年保险费率一般按房屋建安造价的 0.15%—0.2%，考虑委评房地产的实际状况，取房屋保险费为 0.15%，具体详见收益法计算表。

④ 税金

税金是指房屋所有权人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、城市建设维护税、教育费附加。其中房产税为 12%，城建税和教育税及附加为 0.6%，印花税为 0.1%，综上，税收税率合计为 12.7%，计税基础为不含税有效总收入。

⑤ 年运营费用

年运营费用 = 管理费 + 维修费 + 保险费 + 税金

(4) 年净收益的计算

委估房地产年净收益 = 年有效总收入 + 其他收入 - 一年运营费用，具体详见收益法计算表。

(5) 变化趋势分析

估价人员自南京房天下网站等渠道的统计资料，南京科研用房的总体租金水平呈现持续上涨趋势，根据统计结果计算并预测年增长率为 2.5%。

(6) 资本化率的确定

① 采用安全利率加风险调整值：即还原率 = 安全利率 + 风险调整值。本次安全利率选取十年期国债利率 3.22%，考虑投资房地产的行业风险、经营风险、财务风险，国民经济景气及通货膨胀等方面的风险，确定风险调整值为 3%~5%，资本化率为 6.22%~8.22%。

② 投资风险与投资收益率综合排序插入法：具体方法将社会上各种类型的投资收益率大小从低到高排序，然后根据经验判断所要求的还原率的具体数值。十年期国债利率 3.22%、一年期贷款利率为 4.35%、投资股票的收益率在 10%以上，考虑投资房产的风险大于购买十年期国债而低于投资股票，其收益还原率高于十年期及以上国债利率而低于投资股票的收益率，故资本化率为 3.22%~10%。

综合以上两种方法，本次房地产评估的资本化率取 7%。

(7) 收益期限

委估房地产建成于 2006 年，钢混结构，已使用约 15 年，钢混结构办公房的经济寿命为 60 年，则房屋尚可使用年限约 45 年；基准日时土地剩余使用年

限约为 36.15 年。土地剩余使用年限短于房屋剩余使用年限，按孰低原则，房地产剩余收益年限取 36.15 年。

(8) 残余价值

因房屋的使用年限长于土地出让年限，委评房地产为钢混结构，经济耐用年限为 60 年，土地期限届满时，房屋已使用约 51.49 年，尚可使用 8.51 年，可使用状态下房屋最低成新率通常为 30%，根据年限法求得的成新率低于 30%，故确定本次的成新率为 30%，基准日时重置成本约为 3500 元/平方米，经了解近年来的造价指数，近年来造价指数较平稳。故残余价值计算如下：

$$7075.52 \times 3500 \times (1 + 1.55\%)^{36.15} \times 30\% = 12,956,683.47 \text{ 元}$$

(9) 房地产市场价值的计算

收益法计算表

序号	项目	计算式	参数	第 1 年	无租约	残值
1	建筑面积		7075.52	7075.52	7075.52	
2	收益年限		36.16	1	35.16	
3	租约面积			1,138.79		
3	租约内租金			646,809.52		
4	租约外市场租金单价			877	898.93	
3	租约外年租金(元)	不含税价		5,539,418.49	6,360,361.82	
4	空置率			8%	8%	
5	单位建安造价			3500	3500	
6	年有效总收入	年租金*(1-空置率)		5,743,074.53	5,851,532.87	
7	其他收入			7,178.84	7,314.42	
8	年运营费用					
	管理费	年有效总收入*管理费 费率	1.00%	57,430.75	58,515.33	
	维修费	建筑物重置价*费率	2.00%	495,286.40	495,286.40	
	保险费	建筑物重置价*费率	0.15%	37,146.48	37,146.48	
	税费	年有效总收入*税率	12.70%	729,370.47	743,144.67	
9	年运营费用合计			1,319,234.10	1,334,092.88	
10	年净收益	(总收入-总支出)A		4,431,019.27	4,524,754.41	12,956,683.47
11	资本化率	r	7.00%			
12	以后各年增长率	s	2.50%			
13	折现值			4,356,700.39	77,038,641.10	1,121,957.61
14	市场价值(元)	不含税				82,517,300.00
15	单价(元/m ²)	不含税				11,662.37

则通过收益法法测算，宁南大道 21 号 A 幢 6-8 层评估值为 82,517,300.00 元。

(7) 特别事项说明

①基准日时有1项建筑面积合计1,138.79平方米房地产涉及租赁事项，本次评估我们已考虑租赁事项对评估结论的影响。

②委评的瑞金路8号1幢203室、红花地59号102室及虎丘路9号1幢501室的3套住宅房地使用权类型为划拨，本次评估结论我们未扣除房地产转让时可能存在的土地出让金补缴金额。

③本次房地产评估结果不包含增值税；本次评估未考虑房地产评估增减额相应的企业所得税影响。

6、固定资产-设备类

(1) 设备的数量、账面原值、账面净值情况

评估基准日时，江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司申报评估的设备数量及账面情况如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	项数	台（辆）	账面价值	
			原值	净值
设备类合计	19	69	242,233.25	52,789.24
固定资产-电子设备	19	69	242,233.25	52,789.24

委评设备的账面原值为未含增值税的原始购置价，未计提减值准备，被评估单位采用直线法计提折旧。

(2) 技术特点、购置日期、类别、技术状况和日常维护

江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司委托评估范围内设备为电子设备1类。

① 委评电子设备主要为电脑、空调和打印机等办公电子设备，共申报19项69台（套）。电子设备主要购置于2010年至2020年，现场勘查时委评电子设备共8项13台（套）未见实物，其余电子设备均处于正常使用状态，维护保养一般。

(3) 核实的方法和结果

①评估人员首先对被评估单位提供的设备申报明细表与基准日的企业资产负债表、设备台帐进行核对，并对内容的完整性进行初步审查。

②针对不同设备资产性质及特点，采取分类盘点的方法进行现场勘查，做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员向管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；到察看设备外观、安装、存放环境等情况。

③据现场勘查结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

④关注评估对象的权利人，对于车辆，核对机动车行驶证；查阅固定资产明细账，抽查相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

核实结论：

经核实电子设备共 8 项 13 台（套）未见实物，其余电子设备均处于正常使用状态，维护保养一般。

（4）评估方法的选取及主要参数的确定

本次被评估单位申报的设备为电子设备。结合委估设备特点和资料收集情况，主要采用成本法评估。对企业近期购置的电子设备，因可以找到类似全新设备的购置价，采用成本法评估。成本法是指先估测委估设备的重置成本，再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后，得到委估设备评估值的方法。

重置成本法适用公式为：

设备评估值=设备重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

评估人员采用年限法计算设备的实体性贬值；功能性贬值主要体现在超额投资成本和超额运营成本两方面，由于在评估中采用现行市场价格确定重置成本，不需要再考虑超额投资成本；经现场勘查，委评设备主要为电子设备，基准日时尚不存在超额运营成本，因此委评设备的功能性贬值取零。假设委估设备在评估基准日以及评估目的实现后可按原地原设计用途持续正常使用，故本次评估我们将委估设备的经济性贬值取零。我们将确定设备评估值的公式简化为：

设备评估值=设备重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

主要通过电商报价等渠道查询购置价，对厂家负责送货上门和安装的电子设备，以购置价作为重置成本。

<1>可抵扣增值税进项税

根据财政部、税务总局、海关总署 2019 年第 39 号关于深化增值税改革的有关政策的公告，基准日时固定资产的设备购价等产生的增值税进项税可抵扣，其中设备按 13% 增值税率计算。

②综合成新率的确定

依据经济寿命采用年限法确定成新率。

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%。

③设备评估值的确定

设备评估值 = 重置成本 × 综合成新率

(5) 评估结论与帐面差异的分析

经采用上述方法评估，江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司委评的全部设备于评估基准日 2021 年 4 月 30 日时的评估结果如下： 金额单位：人民币元

科目名称	评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	121,700.00	89,490.00	-120,533.25	36,700.76	-49.76	69.52
固定资产-电子设备	121,700.00	89,490.00	-120,533.25	36,700.76	-49.76	69.52

上述设备评估值与账面值有差异的主要原因：

电子设备评估增值 36,700.76 元，增值率 69.52%。增值原因是由于财务折旧年限较短形成评估增值。

(6) 评估举例

案例 1：服务器（电子设备评估明细表序号 11）

①设备概况

设备名称：服务器

规格型号：MD3800F

生产厂家：戴尔

账面原值：31,196.58 元

账面净值：0.00 元

数量：1 台

启用日期：2017 年 11 月

委评服务器主要技术参数如下：

最大存储容量	72TB
高速缓存	4GB

产品重量	29.3kg
工作温度	10-35℃
工作湿度	8%-85%（无冷凝）

委评型号为MD3800F的服务器属江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司。经现场勘查，使用性能良好，维护保养一般。

②重置成本的计算

评估人员通过查询电商报价了解到该型号服务器含税购置价为30,249.00元，由销售商负责免费送货和安装，不考虑其他费用，因此重置成本为：

$$\begin{aligned} \text{设备重置价} &= \text{设备含税购置价} \times \text{数量} - \text{增值税} \\ &= 30,249.00 \times 1 - 30,249.00 / (1 + 13\%) \times 13\% \\ &= 26,800.00 \text{元（取整后）} \end{aligned}$$

③成新率

该设备投运日期为2017年11月，至评估基准日已使用3.5年，经评估专业人员现场勘查分析后，综合各项技术状况判定，该设备在正常使用保养条件下，尚可使用4.5年。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= [\text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})] \times 100\% \\ &= [4.5 \div (4.5 + 3.5)] \times 100\% \\ &= 56\% \end{aligned}$$

④评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 26,800.00 \times 56\% \\ &= 15,010.00 \text{元（取整后）} \end{aligned}$$

委评服务器的评估值为15,010.00元。

7、无形资产—其他无形资产

（1）无形资产内容与账面组成

本次申报评估的无形资产-其他无形资产共 1 项，为被评估单位外购的南北软件（外贸 ERP 系统），明细如下：

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
----	-----------	------	-----------	--------	------

1	南北软件（外贸 ERP 系统）	2011 年 6 月	10	487,179.50	0.00
	合计			487,179.50	0.00

（2）主要概况

经向被评估单位相关管理人员了解资产使用，并现场核实，目前该软件正常使用。

（3）评估核实的过程及方法

①首先，我们对上述无形资产的产权情况进行核实。我们核查上述无形资产取得时的原始购置合同，并向实施单位了解无形资产的使用情况，确认该无形资产的存在；

②其次，评估人员在账实、账表相符的基础上，并了解上述无形资产是否涉及他项权利情况；

③然后，评估人员了解无形资产的摊销年限、摊销政策，核实基准日时的账面值。

（4）评估过程及方法：

无形资产评估通常包括成本法、收益法和市场法三种基本方法。

对正常使用的自购成套软件，其市场交易活动比较活跃，本次评估采用市场法进行评估。

（5）评估结果及分析

经采用上述评估方法，基准日时轻纺公司的其他无形资产的评估值为 340,700.00 元，评估增值 340,700.00 元，增值率为 100.00%。

（6）评估举例

案例：南北软件（外贸ERP系统）（明细表第1项）

账面原值：487,179.50 元

账面净值：0.00 元

购置时间：2011 年 6 月

经向南北天地科技软件公司咨询，南北软件（外贸 ERP 系统）目前的报价为 385000 元（含税）。

所以南北软件（外贸 ERP 系统）用户评估值

=385000/1.13=340,700.00 元（取整至百位）

因此，南北软件（外贸 ERP 系统）评估值为 340,700.00 元。

8、递延所得税资产

评估基准日时，递延所得税资产账面余额为 1,048,381.47 元，为计提应收账款坏账准备、其他应收款坏账准备、存货跌价准备和所得税费用等形成的递延所得税资产。评估人员对递延所得税资产进行逐笔核对，查看其是否账表相符；并通过核实可抵扣暂时性差异以测算递延所得税资产账面余额的准确性后以核实后的账面值作为评估值。

按照上述方法评估后，递延所得税资产评估值为 1,048,381.47 元，无评估增减值。

9、应付款项

应付款项包括应付账款和其他应付款。

应付账款主要为应付的货款、手续费、材料费和检验费等，基准日时账面值为 309,319.87 元；其他应付款主要为应付诉讼事项款项、职工房改房补、房租押金等，账面值为 1,160,675.08 元。

评估人员首先获取应付款项申报表，与明细账、总账、报表进行核对，随后依据被评估单位提供的财务账簿对各项应付款项进行核对，查看其是否账表相符；对账面金额较大的应付款项进行函证，核实账面金额的准确性；抽查相关业务合同、发了判决书等，核实事项的真实性。其次，判断分析应付款项的偿付性，以核实后的账面值作为评估值。

经采用上述评估程序后，应付账款评估值为 309,319.87 元，无评估增减值；其他应付款评估值为 1,160,675.08 元，无评估增减值。

10、应付职工薪酬

评估基准日时账面值 350,000.00 元，为计提的职工工资，评估人员按照企业规定对计提的工会经费进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、记账凭证等并对相关会计资料进行了核实，未见异常。本次按核实后的账面值 350,000.00 元作为评估值，无评估增减值。

11、应交税费

评估基准日时，应交税费账面余额 836,741.87 元，为应交所得税。评估人员查阅了公司的纳税申报表、应交税费明细账、会计凭证资料等，以核实后的账面值 836,741.87 元作为评估值，无评估增减值。

四、评估结论及分析

(一) 评估结论

经采用资产基础法评估，轻纺公司在评估基准日 2021 年 4 月 30 日的资产总额账面值 7,975.10 万元，评估值 16,109.13 万元，评估增值 8,134.02 万元，增值率 101.99 %；负债总额账面值 265.67 万元，评估值 265.67 万元，无评估增减值；净资产账面值 7,709.43 万元，评估值 15,843.46 万元，评估增值 8,134.02 万元，增值率 105.51%。资产评估结论汇总表如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日： 2021年4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	1	5,380.84	5,380.84	0.00	0.00
非流动资产	2	2,594.26	10,728.29	8,134.02	313.54
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	2,489.42	10,589.38	8,099.95	325.37
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14		34.07	34.07	100.00
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18	104.84	104.84	0.00	0.00
其他非流动资产	19				
资产合计	20	7,975.10	16,109.13	8,134.02	101.99
流动负债	21	265.67	265.67	0.00	0.00
非流动负债	22				
负债合计	23	265.67	265.67	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	24	7,709.43	15,843.46	8,134.02	105.51

在未考虑少数股权可能的折价和股权缺少流动性折扣前提下，轻纺公司股东全部权益在 2021 年 4 月 30 日的市场价值为 15,843.46 万元。

在未考虑少数股权可能的折价和股权缺少流动性折扣前提下，江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司 34.21%（注册资本 1147.6 万元）股权在 2021 年 4 月 30 日的市场价值为 5,420.05 万元，大写金额为伍仟肆佰贰拾万零伍佰元整。

评估结论中未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

本次评估结论建立在评估对象经营合法、合规和评估对象产权持有者及管理层对未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如评估对象未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且评估对象产权持有者及时任管理层未采取有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化，特别提请报告使用者对此予以关注。

（二）评估价值与账面价值比较变动情况及说明

经采用资产基础法，轻纺公司在评估基准日 2021 年 4 月 30 日的净资产账面值 7,709.43 万元，评估值 15,843.46 万元，评估增值 8,134.02 万元，增值率 105.51%。与账面值有差异的主要原因如下：

1、固定资产增值 8,099.95 万元，增值的主要原因为近年来房地产价格上涨导致。

江苏华信资产评估有限公司
二〇二一年六月十五日

