平潭信汇资产管理有限公司拟股权收购所涉及的福建烜达丰胜实业发展有限公司及其下属子公司股东全部权益价值项目

评估说明

国融兴华评报字[2016]第 010348 号

（共一册 第 一册）

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评 估 报 告 日：2016 年 10 月 27 日

评估说明目录

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）主要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状况 4
（四）企业申报的表外资产的类型、数量 4
（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产 4
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 7
（三） 核 实结论 7
三、评估技术说明 7
（一）资产基础法 7
1、 货 币资金 7
2、 预 付款项和其他应收款 8
3、 其 他流动资产 9
4、 房 屋建筑物 9
5、 设 备类固定资产 18
6、 在 建工程 22
7、 无 形资产 23
8、 其 他应付款 49
9、 应 付职工薪酬 49
10、 应交税费 49
（二）收益法 50
1、 评 估对象 50
2、 评 估方法 50

3、 收 益法相关因素分析 53
4、净现金流量的测算 58
5、折现率的测算 64
6、股东全部权益价值的估算 64
四、评估结论及分析 65
（一）评估结论 65
（二）资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因 67
（三）股东全部权益价值的溢价（或者折价）、流动性的考虑 67

第一部分关于评估说明使用范围的声明

评估说明供委托方、上级管理单位（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2016 年 10 月 27 日

第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受平潭信汇资产管理有限公司委托，对平潭信汇资产管理有限公司拟股权收购所涉及的福建烜达丰胜实业发展有限公司及其下属子公司股东全部权益价值进行评估，有关说明详见后附：委托方、被评估单位共同编写的《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

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

本项目评估对象为福建烜达丰胜实业发展有限公司及其下属子公司股东全部权益价值。

评估范围为截止 2016 年 10 月 24 日的全部资产及负债。资产总额为 54,387,029.75 元，其中：流动资产为 25,272,031.44 元，非流动资产为 29,114,998.31 元；负债总额为 1,640,483.47 元，其中：流动负债为 1,640,483.47 元；所有者权益总额为 52,746,546.28 元。详见下表：

2016 年 10 月 24 日资产负债表（合并口径）

被评估单位：福建烜达丰胜实业发展有限公司　　金额单位：人民币元

资　　产	期末数	负债和所有者权益（或股东权益）	期末数
流动资产：		流动负债：	
货币资金	129,073.21	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
预付款项	194,600.00	预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	9,486.97
应收股利		应交税费	1,229,572.12
其他应收款	24,948,330.08	应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	401,424.38
其他流动资产	28.15	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	25,272,031.44	其他流动负债	
非流动资产：		流动负债合计	1,640,483.47
可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		专项应付款	
固定资产	10,988,897.32	预计负债	

在建工程	159,530.00	递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	
生产性生物资产		负债合计	1,640,483.47
油气资产		所有者权益（或股东权益）：	
无形资产	17,966,570.99	实收资本（或股本）	50,000,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		盈余公积	274,709.31
长期待摊费用		未分配利润	2,471,836.97
递延所得税资产		减：库存股	
其他非流动资产		所有者权益（或股东权益）合计	52,746,546.28
非流动资产合计	29,114,998.31		
资产总计	54,387,029.75	负债和所有者（或股东权益）合计	54,387,029.75

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了报告号为致同审字(2016)第 110ZC5897 号的无保留意见审计报告。

（二）主要实物资产的分布情况及特点

企业申报的纳入评估范围的主要实物资产包括：房屋建（构）筑物、设备类资产、在建工程等。资产的类型及特点如下：

1、房屋建筑物、构筑物共计 1 项，为 3#厂房，位于厂区内。维护使用正常。

2、其他设备共计 2 项，主要为电动门、货台液压高度调节板等，分别位于厂区内。维护使用正常。

3、在建工程为与隔壁公司共建的围墙。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

土地使用权共计 1 项，位于北京经济技术开发区略东区 E11 街区,土地使用者为北京环博达物流有限公司，规划用途为工业，目前实际用途为工业，土地使用权类型为出让，终止日期 2060 年 9 月 19 日,土地证载面积为 43,843.60 平方米，《土地使用权证》编号为开有限国用（2010）第 46 号。

（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所涉及的资产

无。

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

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组，制定了现场清查核实实施计划，对企业的资产、负债情况进行清查核实。项目组清查核实工作从2016年10月24日开始，到2016年10月26日结束。

清查核实工作主要包括以下过程：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员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”、“收益法评估预测表”、“评估调查表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和项目有关经济技术指标等情况的文件资料。

2、初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细审核各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3、现场实地勘察

（1）实物资产的清查：

对房屋建(构)筑物逐一进行现场勘察，查阅了主要房屋建筑物的建造合同、对外租赁协议等，根据房屋的技术状况和检修记录填写房屋现场勘察记录表，重点核实房屋建筑物的结构、类型、式样、层高、建筑面积，查勘房屋建筑物的装修、设施及其使用状况，并进行现场记录。

对于设备类固定资产，采取点面结合、普遍勘察与重点了解相结合的办法。查阅了相关权属证明文件、购置合同及购买发票等，通过现场勘查，核实设备的运行状况及使用状况，并进行现场记录。

对在建工程进行了现场勘察，核实项目建设进度，工程付款情况，以及有关合同及合同履行情况。

（2） 无形资产的核查：

对土地使用权，进行了现场勘察，重点了解土地座落、四至、周边道路交通设施及其他重要设施分布，查阅了相关权属证明文件、购置合同及付款情况，核对土地使用权证和地上房屋建筑物、构筑物的匹配情况，并了解了当地的土

地收费标准及相关政策。对土地已取得的规划、未来开发情况、利用情况也都进行了了解。

（3） 流动资产、负债核实情况

对非实物性流动资产和负债进行了核实：

1）非实物性流动资产的核实：评估人员主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、银行对账单、余额调节表、相关业务合同、发询证函、审计报告及调整分录以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序对非实物性流动资产进行了核实。

2）负债的审核：主要调查负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同、相关税金的纳税申报材料、相关费用的计提依据及标准，查阅该公司与债务人的余额对账单、审计报告及审计调整分录，了解款项的支付结算情况以及向企业业务人员进行访谈等。并重点向财务或相关当事人了解申报评估的应付款项是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等。

（4）业务和经营情况调查

人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

1）了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

2）了解企业历史财务资料和收入、成本、费用等财务预测资料；

3）了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

4）了解企业的税收及其他优惠政策；

5）了解企业的溢余资产（负债）和非经营性资产（负债）的内容及其资产状况；

6）对企业提供的历史数据资料、财务预测资料进行核查，收集可能影响企业生产经营状况的宏观、区域经济因素，以及行业发展状况及前景等方面的资料。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件

评估人员对评估范围内的产权进行了调查，以确认产权是否清晰。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

在本次房屋建筑物评估工作中，鉴于工程结算资料的不完整性，房屋工程量可能会与实际工程量会有差异；因此，房屋建筑物采用工程单价类比法测算工程直接费，参考当地或距离当地较近的区域结构及功能相同、建筑形式相近的同类建筑基于评估基准日同期的建安工程造价指标，经比较修正得出委估建筑的建安造价。

（三）核实结论

1、本次被评估单位全资子公司北京环博达物流有限公司的房屋建筑物 3 号厂房（X 京房权证开字 021269 号）和土地使用权（开有限国用（2010）第 46 号）已设定最高额抵押，债权余额不超过 6000 万元。抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司福州分行，抵押时间 2015 年 7 月 7 日至 2016 年 5 月 27 日。以上资产截止评估基准日尚未解抵押。

2、子公司环博达未来拟投资建设的二三期项目中，二期工程规划许可证已到期，开工许可证尚未取得，三期工程规划许可证和开工许可证尚未取得，经被评估单位介绍，以上许可证正在办理中。

除以上事项外，委估各项资产产权清晰，各项资产使用和运行情况正常。清查核实过程中未受干扰，企业申报资料满足了“账表相符、账实相符”的评估要求。

三、评估技术说明

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（一）资产基础法

1、货币资金

货币资金账面价值为 129,073.21 元，包括库存现金 1,761.04 元、银行存款 127,312.17 元。

（1）库存现金

库存现金账面价值 1,761.04 元，分别存放于北京环博达物流有限公司的财务

室，由出纳人员专人保管，出纳于每日下午结账，进行盘点，核对与当日余额是否相符，并做出当日现金盘点表。评估人员对库存现金进行了实地盘点，参与盘点人员包括：公司会计、出纳、评估人员以及其他相关人员。评估人员根据评估基准日与盘点日之间的现金出库金额、现金入库金额和盘点日余额倒推出评估基准日现金余额，推算公式为：

评估基准日现金余额=实地盘点日现金余额+评估基准日与实地盘点日之间的现金出库金额－评估基准日与实地盘点日之间的现金入库金额

推算后余额与评估基准日余额核对相符，现金以核实后账面价值确定评估价值。

现金账面价值为 1,761.04 元，评估价值为 1,761.04 元。

（2）银行存款

银行存款账面价值为 127,312.17 元，币种为人民币。开户行为中国银行北京天华支行、浦发银行北京经济技术开发区支行、中国工商银行福清支行、中国建设银行福清分行。评估人员根据企业提供的银行对账单、余额调节表及银行存款申报表，首先与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用余额调节表上的未达账项，查明差额原因，并逐笔核对其是否影响所有者权益，经逐项核实，各未达账项均非坏账，不影响所有者权益。评估人员还对银行账户进行了函证，回函相符。银行人民币存款以核实后账面价值确定评估价值。

银行存款账面价值为 127,312.17 元，评估价值为 127,312.17 元，无增减值。

货币资金账面价值为 129,073.21 元，评估价值为 129,073.21 元，无增减值。

2、预付款项和其他应收款

（1）预付款项

预付款项账面价值为 194,600.00 元，为预付南京市凯盛建筑设计研究院有限责任公司预付设计款等。评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付款项核实无误的基础上，根据被评估单位申报的预付款项明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司财务人员及相关人员进行了交谈，由财务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付款项形

成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

预付款项账面价值为 194,600.00 元，评估价值为 194,600.00 元，无增减值。

（2）其他应收款

其他应收款账面余额为 24,949,328.38 元，计提坏账准备 998.30 元，账面价值为 24,948,330.08 元，主要是关联方福建万达物流有限公司往来款和国药集团医药物流有限公司的水电费。

评估人员在对其他应收款申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解各债务单位的实际情况，查阅原始凭证，具体分析其他应收款形成的原因、款项发生时间及欠款方信用情况，并对公司欠款单位发函询证，判断欠款的可收回性。其他应收款无确凿无法收回的证明，本次评估以核实后账面价值确定为评估价值。

本次评估其他应收款非关联方按 1 年以内 5%确认评估风险损失 998.30 元。

其他应收款账面价值为 24,948,330.08 元，评估价值为 24,948,330.08 元，无增减值。

3、其他流动资产

其他流动资产账面价值为 28.15 元，为进项税。评估人员在对其他流动资产申报值核实无误的基础上，取得了相关凭证。本次评估按审计后账面价值确定评估价值。

其他流动资产账面价值为 28.15 元，评估价值为 28.15 元，无增减值。

4、房屋建筑物

（1）评估范围及会计

纳入本次评估范围的房屋建(构)筑物是北京环博达物流有限公司拥有的3#厂房等，账面原值 11,938,279.68 元，账面净值 10,974,873.34 元，详见资产评估明细表。

房屋建筑物类资产账面价值

科目名称	数量（项）	账面原值（元）	账面净值（元）
房屋建筑物类合计	1	11,938,279.68	10,974,873.34
固定资产-房屋建筑物	1	11,938,279.68	10,974,873.34

固定资产类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	40	5	2.4

（2）资产概况

①基本概况

A、地理位置：建筑物座落在北京经济开发区科创十街 16 号院 5 号楼 1 层 101，地处北京经济开发区路东区 E11 街区。

B、厂址自然条件：厂区地势较为平坦，地基承载力能够满足设计要求。

C、地震：厂区地震基本裂度为 8 度，建筑物按 8 度地震设防。

②建筑物特点

A、3#厂房：本主厂房于 2012 年 10 月竣工，建筑面积为 11,060.59 平方米，结构形式为 1 层钢框架结构。

墙面为 100 候延棉彩钢板，1.5 米下为 240 粉煤灰砖，塑钢窗、保温防火门。

室内外装修：主厂房地面为现浇混凝土硬化路面，刷环氧地坪漆，外墙露件刷防锈漆。

主厂房屋面采用彩钢板防水屋面，钢屋架。钢筋混凝土现浇柱式独立基础，基础埋深-3.5 米。

③产权状况

纳入本次评估范围的房屋建筑物所占用的土地使用权属于工业用地，性质为出让；纳入本次评估范围的房屋建筑物房产证号为 X 京房权证开字第 021269 号，房屋为北京环博达物流有限公司单独所有。本次被评估单位全资子公司北京环博达物流有限公司的房屋建筑物 3 号厂房（X 京房权证开字 021269 号）和土地使用权（开有限国用（2010）第 46 号）已设定最高额抵押，债权余额不超过 6000 万元。抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司福州分行，抵押时间 2015 年 7 月 7 日至 2016 年 5 月 27 日。以上资产截止评估基准日尚未解抵押。

（3）评估过程

①核对原始资料

根据产权持有单位提供的建筑物清查评估明细表，对建筑物进行了账表核对，对明细表中填写不符合评估要求之处与产权持有单位有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。

②市场调查

根据评估需要，评估人员到有关建设管理部门和所在地建筑经济定额管理部门进行调查咨询，取得当地的现行概(预)算定额、各项费用取费费率标准和政府行政事业性收费文件等资料。在调查的同时取得本地区主要建筑材料现行市场价格。了解所在地区，施工时的洽商、验收和房屋的历年使用和维修情况。

③现场勘察

对建筑物的现场勘察，按照《资产评估操作规范意见》的要求，遵循公正、客观、科学的原则，根据产权持有单位提供的建筑物清查评估明细表所列项目的项数、数量、结构类型、装饰及附属设备设施等情况，进行现场查勘核实，并结合现场了解的建筑物结构特征的各部位完好状况逐一做好现场勘察记录。

④评定估算

根据评估人员现场勘察情况、结合当地工程量清单计价定额及材料价格、以及工程相关费用标准，估算评估值。

⑤撰写评估说明

按照评估程序要求，选取有代表性的房屋建筑物，撰写评估说明和案例。

（4）评估方法

本次委估的房屋建筑物为企业自建房屋，周边厂房、厂房交易案例较少，因此采取重置成本法进行评估。

Ⅰ、重置成本法

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。

北京环博达物流有限公司无法提供、查阅建筑物预（决）算资料。本次评估人员对于预（决）算资料难以找到或不完整的估价对象，采用标准单方造价调整法：即将评估建筑物中影响建筑造价的各因素与已知单方造价的标准建筑中各有关因素进行比较分析，调整计算出评估建筑物的单方造价，再测算出估价对象建筑物的重置成本。

建筑物评估价值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估价值。

①重置全价

重值全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A、建安造价的确定

由于企业未能提供工程预决算资料，因此，本案例采用工程单价类比法测算工程直接费，即参考结构及功能相同、建筑形式相近的同类建筑基于评估基准日同期的建安工程造价指标，经比较修正得出委估建筑的建安造价。

对于小型房屋建筑物的重置单价测算，利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

B、前期费及其他费用：按照北京市有关文件和规定记取前期费和其他费，见下表。

其他费用计算表

工程名称：北京环博达物流有限公司厂房

序号	费用名称	取费基数	费率	编制依据
1	建设单位管理费	建筑工程费	1.20%	财建[2002]394 号
2	标底编制费	建筑工程费	0.20%	计价格[2002]1980 号
3	工程监理费	建筑工程费	1.00%	发改价格[2007]670 号
4	项目前期工作咨询费	建筑工程费	0.20%	计价格[1999]1283 号
5	工程设计费	建筑工程费	3.00%	计价格[2002]10 号
6	工程勘察费	建筑工程费	0.50%	计价格[2002]10 号
7	环境影响咨询服费	建筑工程费	0.07%	计价格[2002]125 号
8	劳动安全卫生评审费	建筑工程费	0.10%	京价（收）字[2002]040 号
9	工程保险费	建筑工程费	0.35%	京建法[2004]243 号
10	招标代理服务费	建筑工程费	0.20%	计价格[2002]1980 号
11	施工扬尘排污费	建筑工程费	0.40%	京环发[2015]5 号
12	施工图预算编制费	设计费	10.00%	计价格[2002]10 号
13	施工图审查费	设计费	5.00%	市规发[2001]761 号
14	竣工图编制费	设计费	8.00%	市规发[2001]761 号
15	城市建设基础设施费	建筑面积	100 元/m2	城市基础设施建设费征收
16	新型墙体材料专项基金	建筑面积	10 元/m2	京财经二[2003]802 号

C、本工程建设期为 1 年，因此采用 2015 年 10 月 24 号中国人民银行发布的费率，1 年内的贷款利率为 4.35%。借款按年中资金到位考虑计取资金成本。

资金成本=工程造价×贷款利率×建设工期/2。

D、重置成本

重置全价=建筑工程费+前期费及其他费用+资金成本

②成新率的确定

A、理论成新率

理论成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限＋已使用年限)×100%

对于与生产经营密切相关服务房屋的剩余年限与耐用年限扣除已使用年限后孰低原则确定尚可使用年限。

B、现场勘察成新率

对主要建筑物，了解其历年来的维护情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，得出勘察成新率。

C、综合成新率

对该建筑物进行现场勘察后，依据现场勘察评分标准，分别对建筑的结构、装修、设备三部分进行打分，并依据权重系数逐一计算出建筑物的现场勘察成新率。其次，根据建筑物的耐用年限、已使用年限，计算出建筑物的理论成新率，最后计算出综合成新率。

综合成新率＝ 理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%。

③评估价值的计算

评估价值=重置全价×综合成新率

（5）评估结果

本次委估的房屋建筑物类帐面原值为11,938,279.68元，帐面净值为10,974,873.34元，评估原值为12,108,000.00元，评估净值为11,260,400.00元，评估增值285,526.66元，增值率为2.60 %。资产评估结果见《固定资产-房屋建筑物评估明细表》。

（6）房屋建筑物增值原因：

①由于企业计提折旧年限小于建筑物经济寿命年限，故评估价值增值；

②评估基准日时间的人工、机械及材料价格较工程建设时点有一定幅度的上涨，使得建设成本增加，形成了评估价值的增值；

（7）评估案例：主厂房（明细表序号：房屋建筑物明细表4-6-1第1项）

①评估对象概况

概况：3#厂房于2012年10月竣工，建筑面积为11,060.59平方米，结构形式为1层钢框架结构。

墙面为100候延棉彩钢板，1.5米下为240粉煤灰砖，塑钢窗、保温防火门。

室内外装修：主厂房地面为现浇混凝土硬化路面，刷环氧地坪漆，外墙露件刷防锈漆。

主厂房屋面采用彩钢板防水屋面，钢屋架。钢筋混凝土现浇柱式独立基础，基础埋深-3.5米。

②重置全价测算

A 建安工程造价的确定

该房屋建成于2012年10月26日，企业未能提供工程决算资料，因此，本案例采用工程单价类比法测算工程直接费，即参考当地或距离当地较近的区域结构及功能相同、建筑形式相近的同类建筑基于评估基准日同期的建安工程造价指标，经比较修正得出委估建筑的建安造价。经过向当地造价咨询单位咨询并收集资料，由于厂房为钢结构建筑，而且厂房建造、装修方式与轻钢厂房结构一致，故本次以广联达指标网发布的建成结构类型相同、建造相似的钢框架结构的建筑物造价指标作为可比指标：北京地区钢结构轻型厂房工程单方造价934.17元/平方米，委估对象通过与该造价指标相比较得出最终可比价格。

建安造价类比法测算表

比较因素		估价对象因素说明	估价对象条件指数	实例因素说明	实例条件指数
建筑物名称		厂房车间		北京地区钢结构轻型厂房	
评估基准日重置单方造价（元/平方米）		待估		934.17	
层数		一层	100	一层	100
层高（m）		檐高9.5米	100	檐高7.85米	98
建筑外形		长方形	100	长方形	100
面积		11,060.59	100	22,292.19	102
建筑	基础	C20柱式独立基础	100	C30独立基础	102
	梁、柱	工字形柱，型钢，工字梁，型钢	100	工字形柱，型钢，工字梁，型钢	100

	墙体	100 候延棉彩钢板，1.5 米下为 240 粉煤灰砖	100	内墙 KP1 多空砖，外墙陶粒空心砌块	102
	屋面	屋面采用彩钢板防水屋面	100	彩色压型钢板屋面，局部为阳光板屋面	102
	防水	外墙露件刷防锈漆	100	聚氨酯防水涂料	104
装饰	楼地面工程	预拌混凝土整体面层,环氧地坪漆	100	预拌混凝土整体面层，局部粘贴瓷砖	100
	墙柱面工程	内墙抹灰刷涂料，外墙无	100	内墙抹灰刷耐擦洗涂料、外墙抹灰仿石涂料	102
	天棚工程	无吊顶	100	办公用房轻钢龙骨石膏板吊顶、刷合成树脂乳液	104
	门窗工程	防火卷帘门，铝合金门窗	100	塑钢双推拉窗、塑钢固定窗	100
安装	电气工程	焊接钢管、线缆敷设、盒式荧光灯、配电箱	100	焊接钢管、线缆敷设、盒式荧光灯、配电箱	100
	水卫工程	镀锌钢管、排水铸铁管、普通洁具、淋浴器、电开水器	100	镀锌钢管、排水铸铁管、普通洁具、淋浴器、电开水器	100
	消防工程	消火栓、报警器、灭火器	100	消火栓、报警器、灭火器	100
	暖气工程	铜制柱型翅片管散热器	100	铜制柱型翅片管散热器	100
	通风空调工程	镀锌钢板风管、轴流风机	100	镀锌钢板风管、轴流风机	100
地区差异系数修正		1			
时间系数修正		2016 年 10 月 24 日	100	2013 年 4 月 10 日	104
修正后单方造价		767.54			
建筑面积（平方米）		11060.59			
工程总造价（元）		8,489,400.00			

B 、前期费及其他费用

按照北京市和国家有关文件计算得出前期费及其他费用 1,888,176.44 元，详见下表。

其它费用计算表

序号	费 用 名 称	计 算 依 据				合计
一	建筑工程费					8,489,400.00
二	其它工程费					1,888,176.44
1	建设单位管理费	建筑工程费	8,489,400.00	费率	1.20%	101,872.80
2	标底编制费	建筑工程费	8,489,400.00	费率	0.20%	16,978.80
3	工程监理费	建筑工程费	8,489,400.00	费率	1.00%	84,894.00
4	项目前期工作咨询费	建筑工程费	8,489,400.00	费率	0.20%	16,978.80
5	工程设计费	建筑工程费	8,489,400.00	费率	3.00%	254,682.00
6	工程勘察费	建筑工程费	8,489,400.00	费率	0.50%	42,447.00
7	环境影响咨询服费	建筑工程费	8,489,400.00	费率	0.07%	5,942.58

8	劳动安全卫生评审费	建筑工程费	8,489,400.00	费率	0.10%	8,489.40
9	工程保险费	建筑工程费	8,489,400.00	费率	0.35%	29,712.90
10	招标代理服务费	建筑工程费	8,489,400.00	费率	0.20%	16,978.80
11	施工扬尘排污费	建筑工程费	8,489,400.00	费率	0.40%	33,957.60
12	施工图预算编制费	设计费	254,682.00	费率	10.00%	25,468.20
13	施工图审查费	设计费	254,682.00	费率	5.00%	12,734.10
14	竣工图编制费	设计费	254,682.00	费率	8.00%	20,374.56
15	城市建设基础设施费	建筑面积	11,060.59	元/m2	100	1,106,059.00
17	新型墙体材料专项基金	建筑面积	11,060.59	元/m2	10	110,605.90

C、资金成本

本工程建设期为 1 年，因此采用 2015 年 10 月 24 号中国人民银行发布的费率，1 年内的贷款利率为 4.35%。借款按年中资金到位考虑计取资金成本。

资金成本＝(建筑工程费+前期费及其他费用)×贷款利率×建设工期/2

＝（8,489,400.00+1,888,176.44）×1×4.35%×1/2

=225,712.29 元

D、重置成本

综上所述，重置成本=建筑工程费+前期费及其他费用+资金成本

=8,489,400.00+1,888,176.44+ 225,712.29

=10,603,300.00 元（百位取整）

③成新率的确定

对该建筑物进行现场勘察后，依据现场勘察评分标准，分别对建筑的结构、装修、设备三部分进行打分，并依据权重系数逐一计算出建筑物的现场勘察成新率。其次，根据建筑物的耐用年限、已使用年限，计算出建筑物的理论成新率，最后计算出综合成新率。

综合成新率＝ 理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%。

A、年限成新率

本厂房设计使用年限按 50 年计，截止到评估基准日已使用 4.00 年，尚可使用年限取土地剩余可使用年限 43.94 年。

理论成新率（%）=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限）×100%

=43.94/(4.00+43.94）×100%

=92%（取整）

B、勘察成新率

在熟悉该建筑物的基础上，依据现场勘察评分标准，对其各部分进行打分，并依据成本构成，各部分的使用年限，确定三部分权重，依此确定该建筑物的勘察成新率。

经现场勘察，该建筑物有承载能力、无不均匀沉降，承重构件有承载能力，屋面无渗漏，内外装修无老化现象，室内电照、采暖设施齐全，能正常使用。

勘察成新率计算表：

分项		评定依据	标准分	分数
结构	1.基础	承载力强	25	24
	2.承重构件	完好坚固	25	24
	3.墙体	节点坚固严实	15	15
	4.屋面	保温隔热良好	20	18
	5.地面	平整坚固	15	14
	小计：(1+2+3+4+5)×0.80			76
装饰	6.门窗	门窗坚固，齐全	40	38
	7.墙面	无沉降，裂缝	30	25
	8.屋面	坚固，完好	30	25
	小计：(6+7+8)×0.13			11.44
设备	9.水、卫	使用正常	25	24
	10.电气照明	光线明亮，充足	25	24
	11.采暖	采暖良好	20	18
	12.通风空调	通风良好	15	14
	13.消防	消防设施齐全，使用正常	15	14
	小计：(9+10+11+12+13)×0.07			6.58
勘察成新率合计%				94

综合成新率（%）=92%×40%+94%×60%

=93% （取整）

根据理论成新率和现场勘察成新率，经过分析比较后，确定综合成新率 93%。

④评估价值的确定

房屋评估值 = 重置全价× 成新率

= 10,603,300.00×93%

= 9,861,069.00 元(百位取整)

根据评估人员现场了解、查询合同凭证等资料，房屋账面价值包含了厂区道路硬化和厂房地面硬化工程，同理，求得厂区道路和厂房硬化工程评估价值为

1,504,700.00 元，则房屋建筑物 3#厂房最终评估价值为 11,260,400.00 元

5、设备类固定资产

（1）设备概况

其他设备共计 5 台(处)，主要为 1 处电动门、3 台货台液压高度调节板，分别位于公司大门、车间。

（2）利用状况与日常维护

至评估基准日各种设备均在正常使用，设备的日常维护、保养正常。

（3）相关会计政策

①账面原值构成

设备的账面原值主要由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期费用等构成，且依据增值税转型改革条例，对符合条件的增值税进项税额进行了抵扣，2009 年以后账面原值为不含税价值。

②折旧方法

被评估单位现有设备类资产采用(年限平均法)计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
其他设备	5	5	19

（4）核实过程

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

②资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置合同、发票；收集了设备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设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

④现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查并了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法等相关会计政策与规定。

⑤清查核实结果：通过现场勘查发现，河北首钢燕郊机械有限责任公司的其他设备权属明晰，账实相符，设备均正常使用。

（5）评估方法

本次评估中根据评估目的，按照持续使用原则，以评估基准日市价为依据，采用重置成本法进行评估。

Ⅰ、其他设备

①重置全价的确定

A、对于不需要安装的设备：

重置全价=设备购置价格（不含税，下同）+运杂费

B、对于需要安装的国产设备：

重置全价由设备购置价、运杂费、安装费、其他费用及资金成本组成。具体如下：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+前期及其他费+资金成本

设备购置价的确定主要设备价格参照近期同类型设备订货采购合同、制造厂的报价书等资料进行确定，其他设备购置价参照同类型设备的市场价进行确定。

设备运杂费、安装费根据《资产评估常用数据与参数手册》规定进行计算。

资金成本的确定，工程周期超过半年的考虑资金成本：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费）×不同年期的贷款利率×合理工期×1/2

C、对于委估的办公设备，均采用市场询价的方式进行评估，由于这些设备安装均非常简单，所以，评估人员直接以询价结果确认为重置全价。

对于部分询不到价格或同类设备现行技术性能已优化、改进的设备，采用替代性原则，在同类设备现行价格的基础上考虑功能性贬值并考虑合理费用后确定重置全价。

②成新率的确定

A、对于大型关键设备，通过对设备的运行状况、负荷状况、维护状况、故障率所进行的现场勘察，再结合理论成新率综合确定其成新率，现场勘察成新率权重为 60%，理论成新率权重 40%。

公式为：综合成新率=理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%

B、对于一般小型设备主要依据设备使用年限确定其成新率。

C、部分设备直接以市场二手设备价格进行评估，对于超期服役设备，只按市场价格给残值。

（6）典型案例

案例一：货台液压高度调节板（其他设备评估明细表 4-6-4 第 2 项）

①设备概况

设备名称：货台液压高度调节板

规格型号：HD-HGT-6×8/10T

数　　量：3 台

生产厂家：东莞市海德机械有限公司

购置日期：2012 年 7 月

数　　量：3 台

账面原值：49,500.00 元

账面净值：21,965.10 元

主要技术参数：

型号：HD-DCQ

材料：Q235B

尺寸：1830*2440*490mm（cm）

承重：10T

用途：调节货台高度，让叉车直接开进货车厢

②重置全价的确定

重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费组成。

a、设备购置价的确定

经向阿里巴巴网上询价 https://detail.1688.com/，确定该设备在评估基准日时

的价格为 15000 元/台(含税）。

b、设备运杂费的确定

由于供货厂家负责该设备的运输费用，该设备的运杂费取为 0。

c、安装调试费的确定

由于供货厂家负责该设备的安装调试费用，该设备的安装调试费取为 0。

d、可抵扣增值税税额的确定

可抵扣增值税税额=设备购置价/1.17×17%

=15,000.00/1.17×17%

=2,179.49 元

h、重置全价的计算

不含税重置全价=（设备购置价+运杂费+安装调试费）-可抵扣增值税税额

= (15,000.00+0+0)- 2,179.49

= 12,820.51 元

③成新率的确定

理论年限法与勘察法分别测算其成新率 N1 和 N2 后，再用加权平均法求得其成新率 N= N1×40% + N2×60%。

A、 理论成新率 N1

该设备经济使用年限为 12 年，于 2012 年 6 月 27 日购置并启用，至评估基准日已运行 4.18 年，该设备的理论成新率计算如下：

成新率＝(1－已使用年限÷经济寿命年限)×100%

＝(1－4.18/12)×100%

＝65%

B 、勘察成新率 N2

通过现场勘察鉴定，并向设备管理及使用人员了解，得知该设备投入使用后，工作基本正常。现场勘察情况见下表：

序号	设备部分（或参数）	技术状态描述	标准分	评估分
1	架体部分	左右底座、联接梁、左右机架、主油缸等部分良好，无变形。	25	18
2	承重部分	承重部分运行正常，运行平稳，机械性能好。	25	15
3	倒头部分	传动系统工作正常，作业平稳且可靠。	20	14

4	传感部分	位移准确。	15	10
5	电器系统部分	工作精度高，运行正常，无异常噪音。	15	8
6	合计		100	65

现场勘察成新率确定为 65%。

C、综合成新率N

N=N1×40%+N2×60%

=65%×40%+65%×60%

=65%

④评估价值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率×数量

=12,820.51×65%×3

=25,000.00 元（取整）

（7）评估结果

设备类固定资产：账面原值 73,576.00 元，账面净值 14,023.98 元；评估原值 57,607.00 元，评估净值 39,600.00 元；评估增值 26,276.02 元，增值率为 187.36 %。

（8）增减值原因分析

①企业设备折旧年限短于评估经济寿命年限导致评估增值。

②设备近年来市场价格下降导致评估原值减值。

6、在建工程

（1）评估范围

纳入评估范围的在建工程包括：设备安装工程。在建工程评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
设备安装工程	
在建工程合计	159,530.00

（2）在建工程概况

企业在建工程为厂区围墙，该围墙为隔壁工厂建设，建成日期为 2009 年，现与被评估单位共有，在建工程账面价值为企业付给隔壁企业的使用补偿价款。

(4)核实过程

1）核对账目：根据被评估单位提供的在建工程评估申报明细表，首先与被

评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的在建工程明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分在建工程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，根据在建工程的类型、金额等特征收集了项目合同、付款凭证等评估相关资料。

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在建工程进行了现场勘查。察看了在建工程的形象进度、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在建工程的质量、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；调查了解了在建工程账面原值构成等相关会计政策与规定。

5）核实结果：经了解，在建工程在评估基准日时已完工。

(5)评估结果

在建工程评估结果及增减值情况如下表：

在建工程评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
在建工程合计	159,530.00	159,530.00		

7、无形资产

本次评估范围内的无形资产为土地使用权账面价值为17,966,570.99元。

估价对象为位于北京经济开发区路东区E11街区的国有土地，土地使用者为北京环博达物流有限公司，规划用途为工业，目前实际用途为工业，土地使用权类型为出让，终止日期2060年9月19日,土地证载面积为43,843.60平方米，《土地使用权证》编号为开有限国用（2010）第46号。

1、土地使用权概况

（1）土地的登记状况

宗地已取得《土地使用权证》（开有限国用（2010）第46号），土地使用者为北京环博达物流有限公司，规划用途为工业，目前实际用途为工业，土地使用

权类型为出让。纳入评估范围的土地面积为 43,843.60 平方米。

（2）土地权利状况

本次委估宗地已取得土地使用权证，土地使用权人为北京环博达物流有限公司，权属清晰，本次被评估单位全资子公司北京环博达物流有限公司的房屋建筑物 3 号厂房（X 京房权证开字 021269 号）和土地使用权（开有限国用（2010）第 46 号）已设定最高额抵押，债权余额不超过 6000 万元。抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司福州分行，抵押时间 2015 年 7 月 7 日至 2016 年 5 月 27 日。以上资产截止评估基准日尚未解抵押。

（3）土地利用状况

根据建设规划宗地地上房屋建筑物主要包括 1#车间、2#车间、3#车间、办公楼、检测楼等，其中已建成的 3#车间为钢框架结构，1#车间、2#车间一、二层为钢框架结构、三层为门式钢架，办公楼和检测车间及辅助用房为钢混结构。规划建筑面积共计 59,410.19 平方米，其中一期按已建成实际面积计算，二期按工程规划许可证面积计算，三期按最新上报未审批的设计图纸计算。一期工程 3#车间已于 2012 年 10 月 26 日建成，目前出租当中；剩余二、三期工程预计于 2018 年 4 月建成并投入使用。

2、地价影响因素分析

（1）一般因素

1）城市资源状况

北京市，中华人民共和国首都、直辖市、国家中心城市，中国的政治、文化中心，全国重要的交通枢纽和最大空港，国家经济的决策和管理中心。北京市位于华北平原北部，背靠燕山，毗邻天津市和河北省。北京市下辖东城区、西城区、朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区、门头沟区、房山区、大兴区、通州区、顺义区、昌平区、平谷区、怀柔区、密云县、延庆县等 16 个区县。2014 年末，北京市常住人口 2151.6 万人。

2）房地产制度与房地产市场状况

2015 年 1-4 月，北京市完成房地产开发投资 978.3 亿元，比上年同期增长 22.6%。其中，住宅投资完成 448.9 亿元，增长 16.4%；写字楼投资完成 174.6 亿

元，增长 3.1%；商业、非公益用房包括工业厂房及其他投资完成 354.8 亿元，增长 46%。截至 4 月末，北京市商品房施工面积为 10961.4 万平方米，比上年同期下降 6.7%。其中，住宅施工面积为 5382.5 万平方米，下降 10.1%；写字楼为 1972.6 万平方米，增长 0.3%；商业、非公益用房包括工业厂房及其他为 3606.3 万平方米，下降 5%。

3）产业政策

制定推进京津冀协同发展工作要点，抓紧修订《新增产业的禁止和限制目录(2015 年版)》，运用经济手段促进产业结构调整。在调整疏解中，“高精尖”经济结构加快构建。中关村新能源与高效节能、电子信息等六大高新技术领域发展向好，全市战略性新兴产业增加值同比增长 15.3%，电子信息、通用设备、汽车、医药等制造业增加值分别增长 23%、13.8%、11.6%、9.4%。“六高”功能区完成地方财政收入增长 11%。金融业、科技服务业、信息服务业三大高端服务业增加值分别增长 18.7%、11.3%、9.3%。消费结构出现积极变化。制定提升生活性服务业三年行动计划，网上商品零售额增长 48.4%，电子信息相关商品消费增长 47.6%。

4）城市规划与发展目标

合理确定旧城的功能和容量，疏导不适合在旧城内发展的城市职能和产业，鼓励发展适合旧城传统空间特色的文化事业和文化、旅游产业。积极疏散旧城的居住人口，综合考虑人口结构、社会网络的改善与延续问题，提升旧城的就业人口和居住人口的素质。北京城市建设重点将向郊区转移。

5）城市社会经济状况

2015 年 1 季度北京市地区生产总值增长 6.8%，其中工业增加值增长 4.4%；服务业增加值增长 7.2%；社会消费品零售额增长 6.6%，增速同比提高 1.5 个百分点；全社会固定资产投资增长 3.1%；实际利用外商投资增长 1.1 倍。质量效益稳步提升，地方一般公共预算收入增长 16.5%（同口径增长 14.3%），高于上年同期 2.6 个百分点；城、乡居民收入分别实际增长 7.1%和 7.8%。就业、物价平稳，城镇登记失业率为 1.39%，法人单位从业人员增长 2.6%，居民消费价格上涨 1.2%。效率进一步提升，万元 GDP 能耗下降 6.3%左右，劳动生产率同比有

所提高。

（2）区域因素

待估宗地位于北京经济技术开发区（亦庄经济技术开发区），影响地价的区域因素如下：

1）区域概况

北京经济技术开发区位于中国北京东南亦庄地区，是北京市唯一同时享受国家级经济技术开发区和国家高新技术产业园区双重优惠政策的国家级经济技术开发区。北京经济技术开发区于 1992 年开始建设。1994 年 8 月 25 日，被国务院批准为北京唯一的国家级经济技术开发区。1999 年 6 月，经国务院批准，北京经济技术开发区范围内的七平方公里被确定为中关村科技园区亦庄科技园。2007 年 1 月 5 日，北京市人民政府批复《亦庄新城规划(2005-2020 年)》，明确指出以北京经济技术开发区为核心功能区的亦庄新城是北京东部发展带的重要节点和重点发展的新城之一。北京经济技术开发区总体规划面积为 46.8 平方公里，由科学规划的产业区、高配置的商务区及高品质的生活区构成，是北京重点发展的三个新城之一，定位为京津城际发展走廊上的高新技术产业和先进制造业基地，并承担“疏解中心城人口的功能、聚集新的产业、带动区域发展”的重任。

2010 年，北京经济技术开发区同大兴区行政资源整合，形成的新区总面积达到 1052 平方公里。2011 年开发区工业总产值达到 2740 亿元。

2）交通条件。

北京经济技术开发区交通十分便利。可利用标准及高速公路达 1.5 万公里，有三条主干道通往中心市区，沿城市环路可便捷到达北京火车站、北京西客站、北京南站和北京北站。驱车 140 公里即达中国北方最大的国际贸易港--天津新港。沿城市五环快速路进入机场高速路，25 公里即可抵达北京首都国际机场。北京地铁亦庄线于 2007 年开工建设，并于 2010 年建成通车。

3）基础设施条件

北京开发区为入区企业提供了完备的“九通一平”基础设施和海关、商检、外汇管理、保税仓库、污水处理厂、商务中心、邮局、银行等系列配套功能，“九通”为通市政道路、雨水、污水、自来水、天然气、电力、电信、热力及有线电

视管线;“一平”为土地地貌自然平整。

4）地理位置

北京经济技术开发区地理位置优越，地处京津高速公路起点处，环渤海经济圈的中心，为国务院批准的“北京城市总体规划”中的重点发展地区。高速公路驱车一个半小时可达天津新港；西侧 8 公里有开通国际航班的南苑机场；驱车 30 分钟可抵达首都国际机场；北行 15 分钟可达北京火车货运站；沿三环西行 20 分钟是中国最大的火车客运站—北京西客站。开发区与市区联系快速方便，区内轨道交通的城铁亦庄线与纵贯北京的 5 号线相连，区内的成寿寺路与市区三环路相连，10 分钟即可抵达市区。开发区是连接京、津、塘的交通枢纽，已形成陆路、海路、空路四通八达的交通网络。开发区东侧有国际集装箱中转站，北邻北京国际物流中心及海关、商检等机构。

5）产业集聚状况和规划限制

截止 2012 年，共有来自 30 多个国家和地区的 4800 多家企业在开发区投资发展，其中包括诺基亚、奔驰、拜耳、GE 在内的 77 家世界 500 强企业投资的 108 个项目；北京经济技术开发区已聚集了来自 30 多个国家和地区的 4800 多家企业，其中包括 77 家世界 500 强企业投资的 108 个项目，以及一批优质内资项目。并基于这些重点项目，成功打造了若干产业集群。

综上所述，该区域基础设施条件、环境条件、交通条件、公共设施条件和产业集聚状况均较好，但该区域具有良好的发展前景，土地增值潜力较大。

（3）个别因素

1）宗地位置

宗地位于北京经济开发区路东区 E11 街区。

2）宗地面积、形状

宗地纳入评估范围的土地面积为 43,843.60 平方米，形状规则。

3）宗地用途

根据委托方提供的土地使用权证，待估宗地证载用途均为工业用地，本次评估设定用途为工业用地。

4）临路状况

宗地东临经海五路、北临科创十街、南临越海全球物流工业园区、西临经海路。

5）地质、地势条件

宗地内地势平坦，地质、水文条件良好，土地承载力较高。

6）基础设施条件

宗地土地开发程度已达到宗地内部“七通一平”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整)。

7）利用条件

根据估价人员现场踏勘，待估宗地上现建有车间厂房、消防泵房、门卫等。

综上所述，宗地个别因素条件一般，设施较为较完善，生产集聚度一般、生活较为不便利。

（3)土地使用权核实方法和结果

本次纳入评估范围的土地使用权共 1 宗，评估人员首先取得土地使用权证，根据权证登记内容进行核查，通过验证土地使用证原件，必要时向土地部门询证、政府网站查询等方式，确定土地使用权证的真实性。在确定权证真实无误的基础上，经过现场勘察，以确定土地的地形、地势、利用状况、地上附着物等情况。

经过核实，土地使用权状况与权证登记内容一致。

（4)估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1）合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

2）供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均

衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

3）协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。在土地估价时，应认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

4）替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。

5）变动原则

估价过程中估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素，把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

6）报酬递增、递减原则

土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准

确，严格保守评估秘密。

（5）土地使用权评估价值内涵

价值内涵：本次所估价格是估价对象在估价基准日 2015 年 8 月 31 日正常市场条件下设定完全产权公开市场价值(包括土地使用权出让金)。

根据北京环博达物流有限公司提供的资料及现场勘查情况，待估宗地为七通一平，指宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整（简称七通一平）。

(6)估价方法及过程

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》的要求，根据当地地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，本次评估的估价对象为工业用地，依据该地区地产市场发育情况，考虑到地块的最佳利用方式，为使评估结果更接近市场价值，本次评估采用基准地价系数修正法与市场法进行评估作价。

1）市场法：

市场法是通过类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法；较具体地说，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来得到估价对象价值或价格的方法。

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：P---待估宗地价格；

PB--比较实例价格；

A---待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B---待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

C---待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D---待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E---待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

具体步骤为：

a.收集宗地交易实例

b.确定比较实例

c.建立价格可比基础

d.进行交易情况修正

e.进行估价期日修正

f.进行区域因素修正

g.进行个别因素修正

h.进行使用年期等其他因素修正

i.测算比准价格

①比较交易案例的选择：本次估价所选择的比较交易案例均符合以下条件：

A、与估价对象具有相同的用途，均为工业用地；

B、与估价对象属于同一供需圈；

C、属于正常交易或可修正为正常交易；

D、可以进行日期修正，交易时间与估价对象的估价时点接近；

E、区位、权益及实物条件相近，可以进行区位因素、权益因素及实物因素比较和修正。

本次估价选取了以下三个比较交易案例，见下表：

交易案例情况表

序号	交易案例	位置	楼面地价(元/M2)	土地用途	成交日期	开发程度	交易方式	土地面积(平方米)	容积率	土地剩余使用年限
A	北京经济技术开发区河西区X52M1地块	北京经济技术开发区路东区	2160	工业	2016年9月1日	七通一平	挂牌出让公告	61106.90	2	50
B	北京经济技术开发区77M1-a地块	北京经济技术开发区路东区	2250	工业	2016年5月30日	七通一平	挂牌出让公告	2718.40	2	50
C	北京经济技术开发区80M10-2地块	北京经济技术开发区路东区	2250	工业	2016年5月30日	七通一平	挂牌出让公告	11807.80	2	50

数据来源：公司内部数据库和市国土局交易信息

备注：i.上述三个可比案例均为一次性付款或者转换为一次性付款的付款方式下

的成交单价。

ii. 上述三个可比案例均为设定买卖双方在完全自愿及完全了解当地房地产交易市场情况下，依照规定各自缴纳自己应缴纳税费前提下的成交单价。

② 比较因素的选择

A.交易情况因素：指房地产交易双方的公开、公平及客观程序等，在此主要与双方的交易方式有关，看交易行为中是否包含特殊因素，并排除掉这些特殊因素造成的价格偏差；

B.市场状况因素：指比较案例的成交时间，由于不同成交时间房地产市场价格的波动不同，而造成同一房地产价格的差异；

C.区域因素：主要包括交通便捷度、区域环境、产业集聚程度、商服繁华程度、基础设施、公共配套、位置、城市规划限制等。

D.个别因素：主要包括估价对象的土地面积、土地形状、临街状况、土地使用权类型、土地剩余使用年限等。

③比较因素条件说明

估价对象的各因素条件与比较案例的各因素条件如下表所示：

比较因素		估价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
交易案例		北京经济技术开发区路东区 E11 街区	北京经济技术开发区河西区 X52M1 地块	北京经济技术开发区 77M1-a 地块	北京经济技术开发区 80M10-2 地块
售价		待估	2160	2250	2250
土地用途		工业	工业	工业	工业
交易情况		正常	正常	正常	正常
成交日期		2016/10/11	2016 年 9 月 1 日	2016 年 5 月 30 日	2016 年 5 月 30 日
区域因素	位置	北京经济技术开发区路东区	北京经济技术开发区路东区	北京经济技术开发区路东区	北京经济技术开发区路东区
	交通便捷度	一般	一般	一般	一般
	区域环境	一般	一般	一般	一般
	产业集聚程度	一般	一般	一般	一般
	商服繁华程度	一般	一般	一般	一般
	基础设施	一般	一般	一般	一般
	公共配套	一般	一般	一般	一般
	城市规划限制	无	无	无	无
个别	土地面积	43,843.60	61106.9	2718.4	11807.8
	土地形状	规则	规则	规则	规则

因素	临街状况	临街	临街	临街	临街
	土地使用权类型	出让	挂牌出让公告	挂牌出让公告	挂牌出让公告
	土地剩余使用年限	43.97	50	50	50

④比较因素条件指数的确定：根据上表所述情况进行修正，以估价对象的因素条件为基础，将比较案例相应条件与估价对象比较，确定相应的指数，各系数具体修正比例说明如下：

A.土地用途：估价对象与比较案例的用途均为工业，故估价对象与比较案例的因素指数均为100。

B.交易情况：估价对象与比较案例均为正常市场交易，故估价对象与比较案例的因素指数均为100。

C.成交日期：根据中国城市地价监测指数系统发布的北京市地价水平及地价指数等有关数据及估价对象所属区位工业用地价格上涨信息的统计及分析，以估价对象该因素指数为 100，则比较案例 A、B、C 对应的该因素指数分别为 100、96、98。

D.区域因素

a.位置：根据比较案例与估价对象所在的地理位置及地价水平，将位置因素分为三个等级，分别为较远、一般、较接近、接近、相同，比较案例每相差一个等级，修正±3%，设估价对象为指数为100，比较案例A、B、C指数分别为91、94、95.5。

b.交通便捷度：根据《城镇土地分等定级规程》GB/T 18507-2014中相关参数，将交通便捷度分为差、较差、一般、较好、好五个等级，以估价对象该因素指数为100，比较案例与估价对象相比，比较案例每相差一个等级，修正±2%。

c.区域环境：分为差、较差、一般、较高、高五个等级，以估价对象该因素指数为100，比较案例与估价对象相比，比较案例每相差一个等级，修正±2%。

d.产业集聚程度：分为差、较差、一般、较高、高五个等级，以估价对象该因素指数为100，比较案例与估价对象相比，比较案例每相差一个等级，修正±2%。

e.商服繁华程度：分为差、较差、一般、较高、高五个等级，以估价对象该因素指数为100，比较案例与估价对象相比，比较案例每相差一个等级，修正±2%。

f.基础设施：以估价对象该项因素指数为100，各比较案例与之相比，每相差“一通”，修正±1%。

g.公共配套：分为少、较少、一般、较齐全、齐全五个等级，以估价对象该因素指数为100，比较案例与估价对象相比，比较案例每相差一个等级，修正±2%。

h.城市规划限制：分为有和无两个等级，以估价对象该因素指数为100，比较案例与估价对象相比，比较案例修正±2%。

E.个别因素

a.土地面积：以估价对象该因素指数为100，比较案例A、B、C的面积与估价对象相比，每相差一倍，比较案例修正±2%，故比较案例A、B、C的指数分别为100、98、100。

b.土地形状：分为规则和不规则两个等级，以估价对象该因素指数为100，与估价对象相比，比较案例修正±1%。

c.临街状况：分为临街和不临街两个等级，以估价对象该因素指数为100，与估价对象相比，比较案例修正±2%。

d.土地使用权类型：国有土地取得方式分为出让和出让，估价对象为出让，比较案例为出让，作价前提已假设估价对象为出让性质,故不做修正。

e.土地剩余使用年限：估价对象为出让，是无限年期，比较案例为出让，但使用年限为最高使用年限，故不做调整，指数均为100。

比较因素条件指数表

比较因素		估价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
交易案例		北京市海淀区西三旗热力厂	北京经济技术开发区河西区 X52M1 地块	北京经济技术开发区 77M1-a 地块	北京经济技术开发区 80M10-2 地块
售价		待估	2160	2250	2250
土地用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
成交日期		100	100	96	98
区域因素	位置	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	区域环境	100	100	100	100
	产业集聚程度	100	100	100	100
	商服繁华程度	100	100	100	100

	基础设施	100	100	100	100
	公共配套	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
个别因素	土地面积	100	100	98	100
	土地形状	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	土地使用权类型	100	100	100	100
	土地剩余使用年限	100	101	101	101

⑤ 比较因素的修正

在各因素条件指数表的基础上，将估价对象的因素条件指数与比较案例的因素条件指数进行比较，计算公式如下：

P=PB×A×B×C×D×E

式中：P---待估宗地价格；

PB--比较实例价格；

A---待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B---待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

C---待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D---待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E---待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

比较因素修正系数表

交易案例		比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
交易案例		北京经济技术开发区河西区 X52M1 地块	北京经济技术开发区 77M1-a 地块	北京经济技术开发区 80M10-2 地块
售价		2160	2250	2250
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
成交日期		100/100	100/96	100/98
区域因素	位置	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	区域环境	100/100	100/100	100/100
	产业集聚程度	100/100	100/100	100/100
	商服繁华程度	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	公共配套	100/100	100/100	100/100

	城市规划限制	100/100	100/100	100/100
个别因素	土地面积	100/100	100/98	100/100
	土地形状	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	土地使用权类型	100/100	100/100	100/100
	土地剩余使用年限	100/101	100/101	100/101
比准价格(元/平方米)		2,139.00	2,367.90	2,273.00
估价对象楼面单价(元/平方米)		2,260.00		
总价		99,086,500.00		

⑥求取估价对象地面单价

经过修正,以上三个比较价格符合当地客观房地产价格水平,故取三个比较价格的简单算数平均值作为估价对象的地面单价,则:

估价对象地面单价=(2,139.00+2,367.90+2,273.00)÷3=2,260.00(元/平方米)

2、收益现值法

对待评估宗地使用收益法进行评估,由于土地分为一、二三期进行开发建设,其中一期建设完成并投入使用,二三期尚未施工,故对一、二三期占用土地分别使用收益法进行测算。

☆对一期项目建设占用土地采用收益法评估计算过程如下

(1)年净收益的求取

A、客观年总收益的确定

对租期内的客观年总收益测算

根据该房产租赁合同可知,估对象于评估基准日出租使用,前五年日租金为1.20 元/平方米,之后租金再行商议;根据对周边的近年市场调查,确定后期租金增长率 2%。

B、空置率

评估对象正处于出租当中,对租约期内的,空置率取 0。由于签订合同为长期合同,且周边仓库,车间需求量较大,故认为该合同长期有效。

C、评估对象年有效毛收入计算过程如下:

2016 年 11-12 月客观有效年租金= 85.15 万元

2017 年度客观有效年租金=457.03 万元

(2)年总费用的确定

总费用包括税金、管理费、维修费、保险费等相关费用。

①管理费用：

管理费用包括管理人员的工资、奖金和办公费用等，一般为房产总收入的5%。

则：管理费用=客观有效年租金×5%=85.15×5%= 4.26万元

②房屋维持修缮费：

维修费用主要用于房产的日常维修，维修费一般为房屋重置成本的2%。根据该房地产的实际工程造价信息，确定该车间重置成本为1,094.70元/平方米。

维修费用=重置成本×2%=1,094.70×11,060.59×2%/10000= 4.51万元

③保险费：

房屋年度保险费率为0.2%，根据不同地区及不同房屋结构类型可上下浮动50%，本次评估按房屋重置总价的0.2%计算。

保险费=重置成本×0.2%=1,094.70×11,060.59×0.2%/10000= 0.45万元

④税金：

税金包括增值税、城建税、地方教育费附加、房产税和土地使用税等。

A、增值税、城建税和地方教育费附加

增值税按租金收入的6%计取；城市建设维护税，按增值税的7%计取；地方教育附加税，按增值税的5%计取。

则：增值税=客观有效年租金×6.00%

=85.15万元×6.00% = 5.11万元

城市建设维护税= 5.11万元×7%= 0.36万元

地方教育费附加= 5.11万元×5%= 0.26万元

B、房产税

租赁房产的房产税按客观有效年租金的12%计算缴纳。该房地产收入主要为租金收入，为便于计算，本次评估对净收入视同租金收入。

则：房产税=客观有效年租金×12%

=85.15万元×12%

=10.22万元

C、土地使用税

城镇土地使用税根据实际使用土地的面积，按税法规定的单位税额交纳。一般规定每平方米的年税额，企业实际土地使用税为3元每平米每年其计算公式如下：

应纳城镇土地使用税额=应税土地的实际占用面积×适用单位税额

则：土地使用税=应税土地的实际占用面积×适用单位税额

=14,519.00×0.1945

=0.81万元

则年运营费用=管理费用+维修费用+保险费+税金

=20.86万元

（3）估算房地产年净收益

净收益为有效毛收入减去运营费用，则估价对象年净收益为:

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

年净收益=85.15万元-20.86万元= 64.28万元

（4）折现率的确定

报酬率=无风险报酬率+风险调整值

无风险报酬率取一年期存款利率1.5%。

根据投资风险及管理负担、流动性等方面的风险因素，可将风险分为以下几个等级：

风险等级	低风险	中风险	高风险
风险值	3-4%	5-7%	8-10%

评估对象处于北京市朝阳区，供需关系稳定，出租收益保障度较高，结合本次评估目的，取风险调整值为5.5%，确定项目报酬率为7.0%。

（5）收益年限的确定

评估对象房屋竣工于 2012 年 10 月 26 日，钢结构生产用房屋的经济耐用年限一般为 50 年，于评估基准日，房屋建筑物已使用 4.00 年，尚可使用年限为 46.00 年，土地使用权到期日为 2060 年 9 月 19 日，评估对象土地剩余使用年限为 43.94 年，经过实地勘察，建筑物状况良好，可以正常使用到土地年限截止日。根据孰短原则，则本次评估按土地剩余使用年限确定收益年限为 43.94 年。

（6）评估价值的计算

计算公式：V=A/r×（1/（1＋r））^{n}）

式中：

V--租期内收益评估价值；

A--年净收益；

r--折现率；

n--收益年限。

V=A/r×（1-1/（1＋r）^{n}）

＝64.28×（1-1/(1+7%)$^{0.19}$）

＝63.48万元

前几年计算过程如下：

收益年期	收入	支出									年纯收益	报酬率	n	折现值
	年租金	增值税	城市维护建设税	地方教育费附加	房产税	土地使用税	管理费	保险费	维修费	小计				
		6.00%	7.00%	5.00%	12.00%	3	5.00%	2.00%	0.20%			7.00%		
2016年10月	85.15	5.11	0.36	0.26	10.22	0.81	4.26	4.51	0.45	20.86	64.28	7.00%	0.19	63.48
2017年	457.03	27.42	1.92	1.37	54.84	4.36	22.85	24.22	2.42	111.98	345.05	7.00%	1.19	318.44
2018年	457.03	27.42	1.92	1.37	54.84	4.36	22.85	24.22	2.42	111.98	345.05	7.00%	2.19	297.61
2019年	488.74	29.32	2.05	1.47	58.65	4.36	24.44	24.22	2.42	117.60	371.15	7.00%	3.19	299.17
2020年	504.60	30.28	2.12	1.51	60.55	4.36	25.23	24.22	2.42	120.41	384.19	7.00%	4.19	289.43
2021年	514.69	30.88	2.16	1.54	61.76	4.36	25.73	24.22	2.42	122.20	392.50	7.00%	5.19	276.34
2022年	524.99	31.50	2.20	1.57	63.00	4.36	26.25	24.22	2.42	124.02	400.97	7.00%	6.19	263.83
2023年	535.49	32.13	2.25	1.61	64.26	4.36	26.77	24.22	2.42	125.88	409.60	7.00%	7.19	251.89
2024年	546.20	32.77	2.29	1.64	65.54	4.36	27.31	24.22	2.42	127.78	418.42	7.00%	8.19	240.47
2025年	557.12	33.43	2.34	1.67	66.85	4.36	27.86	24.22	2.42	129.71	427.40	7.00%	9.19	229.57
2026年	568.26	34.10	2.39	1.70	68.19	4.36	28.41	24.22	2.42	131.69	436.57	7.00%	10.19	219.15
2027年	579.63	34.78	2.43	1.74	69.56	4.36	28.98	24.22	2.42	133.70	445.92	7.00%	11.19	209.20
2028年	591.22	35.47	2.48	1.77	70.95	4.36	29.56	24.22	2.42	135.76	455.46	7.00%	12.19	199.70
2029年	603.04	36.18	2.53	1.81	72.37	4.36	30.15	24.22	2.42	137.85	465.19	7.00%	13.19	190.62
2030年	615.10	36.91	2.58	1.85	73.81	4.36	30.76	24.22	2.42	139.99	475.11	7.00%	14.19	181.95
2031年	627.41	37.64	2.64	1.88	75.29	4.36	31.37	24.22	2.42	142.17	485.24	7.00%	15.19	173.67
2032年	639.96	38.40	2.69	1.92	76.79	4.36	32.00	24.22	2.42	144.39	495.56	7.00%	16.19	165.76
2033年	652.75	39.17	2.74	1.96	78.33	4.36	32.64	24.22	2.42	146.66	506.09	7.00%	17.19	158.21
2034年	665.81	39.95	2.80	2.00	79.90	4.36	33.29	24.22	2.42	148.97	516.83	7.00%	18.19	151.00
2035年	679.13	40.75	2.85	2.04	81.50	4.36	33.96	24.22	2.42	151.33	527.79	7.00%	19.19	144.11
2036年	692.71	41.56	2.91	2.08	83.12	4.36	34.64	24.22	2.42	153.74	538.97	7.00%	20.19	137.53
2037年	706.56	42.39	2.97	2.12	84.79	4.36	35.33	24.22	2.42	156.20	550.37	7.00%	21.19	131.26

2038 年	720.69	43.24	3.03	2.16	86.48	4.36	36.03	24.22	2.42	158.70	561.99	7.00%	22.19	125.26
2039 年	735.11	44.11	3.09	2.21	88.21	4.36	36.76	24.22	2.42	161.25	573.85	7.00%	23.19	119.54
2040 年	749.81	44.99	3.15	2.25	89.98	4.36	37.49	24.22	2.42	163.86	585.95	7.00%	24.19	114.07
2041 年	764.81	45.89	3.21	2.29	91.78	4.36	38.24	24.22	2.42	166.52	598.29	7.00%	25.19	108.85
2042 年	780.10	46.81	3.28	2.34	93.61	4.36	39.01	24.22	2.42	169.23	610.87	7.00%	26.19	103.87
2043 年	795.70	47.74	3.34	2.39	95.48	4.36	39.79	24.22	2.42	171.99	623.71	7.00%	27.19	99.12
2044 年	811.62	48.70	3.41	2.43	97.39	4.36	40.58	24.22	2.42	174.81	636.81	7.00%	28.19	94.58
2045 年	827.85	49.67	3.48	2.48	99.34	4.36	41.39	24.22	2.42	177.69	650.16	7.00%	29.19	90.24
2046 年	844.41	50.66	3.55	2.53	101.33	4.36	42.22	24.22	2.42	180.62	663.78	7.00%	30.19	86.11
2047 年	861.30	51.68	3.62	2.58	103.36	4.36	43.06	24.22	2.42	183.61	677.68	7.00%	31.19	82.16
2048 年	878.52	52.71	3.69	2.64	105.42	4.36	43.93	24.22	2.42	186.67	691.85	7.00%	32.19	78.39
2049 年	896.09	53.77	3.76	2.69	107.53	4.36	44.80	24.22	2.42	189.78	706.31	7.00%	33.19	74.79
2050 年	914.01	54.84	3.84	2.74	109.68	4.36	45.70	24.22	2.42	192.96	721.06	7.00%	34.19	71.36
2051 年	932.29	55.94	3.92	2.80	111.88	4.36	46.61	24.22	2.42	196.20	736.10	7.00%	35.19	68.08
2052 年	950.94	57.06	3.99	2.85	114.11	4.36	47.55	24.22	2.42	199.50	751.44	7.00%	36.19	64.95
2053 年	969.96	58.20	4.07	2.91	116.39	4.36	48.50	24.22	2.42	202.87	767.09	7.00%	37.19	61.97
2054 年	989.36	59.36	4.16	2.97	118.72	4.36	49.47	24.22	2.42	206.31	783.05	7.00%	38.19	59.12
2055 年	1,009.14	60.55	4.24	3.03	121.10	4.36	50.46	24.22	2.42	209.81	799.33	7.00%	39.19	56.40
2056 年	1,029.33	61.76	4.32	3.09	123.52	4.36	51.47	24.22	2.42	213.39	815.94	7.00%	40.19	53.81
2057 年	1,049.91	62.99	4.41	3.15	125.99	4.36	52.50	24.22	2.42	217.04	832.88	7.00%	41.19	51.33
2058 年	1,070.91	64.25	4.50	3.21	128.51	4.36	53.55	24.22	2.42	220.76	850.15	7.00%	42.19	48.97
2059 年	1,092.33	65.54	4.59	3.28	131.08	4.36	54.62	24.22	2.42	224.55	867.78	7.00%	43.19	46.71
2060 年	835.63	50.14	3.51	2.51	100.28	4.36	41.78	24.22	2.42	179.07	656.57	7.00%	43.94	33.59

评估价值= 折现值- 建筑物价值

= 63,856,499.95 - 1 1,260,400.00

= 52,596,100.00 元(取整)

= 5,259.61 万元

☆对二、三期项目建设占用土地采用收益法评估计算过程如下

（1）年净收益的求取

A、客观年总收益的确定

由于二、三期房产尚未建成，故本次评估依据为二、三期的规划设计，规划二三期建筑面积共 48,349.60 平方米。参考一期及周边的租金水平，确定日租金为车间厂房 1.20 元/平方米，办公楼 2.13 元/平方米。

①比较实例选择

根据替代原则，选取近期周边的三个商业用房交易案例进行比较。

表一：比较案例说明表

案例	项目名称	房产座落	交易时间	用途	日租金(元/M2)	面积㎡
A	数字工厂	北京经济技术开发区路东区经海五路 58 号院	2016/10/12	办公楼	2.50	2000
B	恺王国际	北京经济开发区科创十街 10 号	2016/10/12	办公楼	2.00	3000
C	锋创写字楼	北京经济开发区路东区科创十三街	2016/10/12	办公楼	2.70	600

比较案例简介：

A：该案例位于北京经济技术开发区路东区经海五路 58 号院，建筑面积 3000 平方米，紧邻地铁亦庄线经海路站，交通便利，区域配套较为成熟，商业氛围高。

B：该案例位于北京经济开发区科创十街 10 号，建筑面积 3000 平方米，房屋为钢混结构，交通便利、临近地铁亦庄线、配套设施一般。

C：该案例位于北京经济开发区路东区科创十三街，建筑面积 600 平方米。房屋为钢混结构，工业园区配套设施齐全，商业聚集度高，紧邻地铁亦庄线经海路站，交通便利。

②编制比较因素条件说明表，见下表：

比较项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置		办公楼（面积 6807 平米）	数字工厂	恺王国际	锋创写字楼
出租价格(元/平方米)		待估	2.50	2.00	2.70
交易情况		正常	正常	正常	正常
市场状况		正常	正常	正常	正常
区位状况	位置	北京经济开发区科创十街 16 号院	北京经济技术开发区路东区经海五路 58 号院	北京经济开发区科创十街 10 号	北京经济开发区路东区科创十三街
	交通	临近地铁亦庄线	临近地铁亦庄线	临近地铁亦庄线	紧挨地铁亦庄线
	周围环境和景观	优	优	优	优
	产业园成熟度	良好	优	良好	优
	外部配套设施	一般	完善	完善	完善
	楼幢、楼层和朝向	多层	多层	多层	多层
实物状况	建筑规模	6,807.00	2,000.00	3,000.00	600.00
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备	较完善	完善	较完善	完善
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	层高	3.2	3.2	3.2	3.2
	空间布局	合理	合理	合理	合理

	建筑功能	商业办公	商业办公	商业办公	商业办公
	工程质量	优	优	优	优
	外观	优	优	优	优
	新旧程度	9 成新	9 成新	9 成新	9 成新
	物业管理	良好	良好	良好	良好
权益状况	权利性质	出让地	出让地	出让地	出让地
	规划条件	无限制	无限制	无限制	无限制
	出租情况	空置	空置	空置	空置

③编制比较因素条件指数表，见下表：

比较项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置		办公楼（面积 6807 平米）	数字工厂	恺王国际	锋创写字楼
交易价格(元/平方米)		待估	2.50	2.00	2.70
交易情况		100	100	100	100
市场情况		100	100	100	100
区位状况	位置	100	102	100	102
	交通	100	100	100	102
	周围环境和景观	100	100	100	100
	产业园成熟度	100	102	100	102
	外部配套设施	100	102	102	102
	楼幢、楼层和朝向	100	100	100	100
实物状况	建筑规模	100	104	102	108
	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备	100	102	100	102
	装饰装修	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	外观	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益状况	权利性质	100	100	100	100
	规划条件	100	100	100	100
	出租情况	100	100	100	100

④编制比较因素修正系数表，见下表：

比较项目	实例 A	实例 B	实例 C
位置	数字工厂	恺王国际	锋创写字楼
交易价格(元/平方米)	2.50	2.00	2.70

交易情况		100/100	100/100	100/100
市场情况		100/100	100/100	100/100
区位状况	位置	100/102	100/100	100/102
	交通	100/100	100/100	100/102
	周围环境和景观	100/100	100/100	100/100
	产业园成熟度	100/102	100/100	100/102
	外部配套设施	100/102	100/102	100/102
	楼幢、楼层和朝向	100/100	100/100	100/100
实物状况	建筑规模	100/104	100/102	100/108
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/102	100/100	100/102
	装饰装修	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	工程质量	100/100	100/100	100/100
	外观	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
权益情况	权利性质	100/100	100/100	100/100
	规划条件	100/100	100/100	100/100
	出租情况	100/100	100/100	100/100
修正价格		2.22	1.92	2.26
比准价格		2.13		

⑤确定单位面积日租金

办公用途单位面积日租金为 2.13 元/平方米。

B、空置率

评估对象处于北京市经济开发区，供需关系较为稳定，出租收益保障度较高，根据建设计划预计二、三期同时竣工，将于 2018 年 5 月投入使用；对于 2018 年取空置率为30%，对于2019年取空置率为20%，对于2020年取空置率为10%，之后空置率为 6%。同时根据对周边的近年市场调查，确定租金增长率 2%。

C、评估对象年有效毛收入计算过程如下：

2018 年 5-12 月客观有效年租金= 1,124.64 万元

2019 年度客观有效年租金= 1,966.52 万元

（2）年总费用的确定

总费用包括税金、管理费、维修费、保险费等相关费用。

① 管理费用：

管理费用包括管理人员的工资、奖金和办公费用等，一般为房产总收入的5%。

则：管理费用=客观有效年租金×5%=1,124.64×5%= 56.23万元

② 房屋维持修缮费：

维修费用主要用于房产的日常维修，维修费一般为房屋重置成本的2.00%。根据未来投资规划，确定地上建筑物重置成本为1,618.48元/平方米。

维修费用=重置成本×2%=1,618.48×48,349.60×2.00%/10000×12/8= 104.34万元

③保险费：

房屋年度保险费率为0.18%，根据不同地区及不同房屋结构类型可上下浮动50%，本次评估按房屋重置总价的0.20%计算。

保险费=重置成本×0.15%=1,618.48×48,349.60×0.20%/10000×12/8= 10.43万元

④税金：

税金包括增值税、城建税、地方教育费附加、房产税和土地使用税等。

A、增值税、城建税和地方教育费附加

增值税按租金收入的6%计取；城市建设维护税，按增值税的7%计取；地方教育附加税，按增值税的5%计取。

则：增值税=客观有效年租金×6.00%

=1,124.64万元×6.00% = 67.48万元

城市建设维护税= 67.48万元×7%= 4.72万元

地方教育费附加= 67.48万元×5%= 3.37万元

B、房产税

租赁房产的房产税按客观有效年租金的12%计算缴纳。该房地产收入主要为租金收入，为便于计算，本次评估对净收入视同租金收入。

则：房产税=客观有效年租金×12%

=1,124.64万元×12%

=134.96万元

C、土地使用税

城镇土地使用税根据实际使用土地的面积，按税法规定的单位税额交纳。一般规定每平方米的年税额，其计算公式如下：

应纳城镇土地使用税额=应税土地的实际占用面积×适用单位税额

则：土地使用税=应税土地的实际占用面积×适用单位税额

=29,324.60×3

=8.80万元

则2018年运营费用=管理费用+维修费用+保险费+税金-投资支出

=2,670.44万元

（3）估算2018年房地产年净收益

净收益为有效毛收入减去运营费用，则估价对象年净收益为:

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

年净收益= 1,124.64万元-2,670.44万

=-1,545.80万元

（4）折现率的确定

报酬率=无风险报酬率+风险调整值

无风险报酬率取一年期存款利率1.5%。

根据投资风险及管理负担、流动性等方面的风险因素，可将风险分为以下几个等级：

风险等级	低风险	中风险	高风险
风险值	3-4%	5-7%	8-10%

评估对象处于北京市朝阳区，供需关系稳定，出租收益保障度较高，结合本次评估目的，取风险调整值为5.5%，确定项目报酬率为7.0%。

（5）收益年限的确定

评估对象房屋竣工于2018年4月，钢结构生产用房屋的经济耐用年限一般为50年，于评估基准日，房屋建筑物尚未建成，故房屋剩余使用年限定为50年，土地使用权到期日为2060年9月19日，评估对象土地剩余使用年限为43.94年，经过实地勘察，建筑物状况良好，可以正常使用到土地年限截止日。根据孰短原则，则本次

评估按土地剩余使用年限确定收益年限为43.94年。

（6）评估价值的计算

计算公式：$V=A/r\times(1/(1+r))^{n}$

式中：

V--租期内收益评估价值；

A--年净收益；

r--折现率；

n--收益年限。

$V=A/r\times(1-1/(1+r)^{n})$

$=-1,545.80\times(1-1/(1+7\%)^{2.19})$

$=-1,333.25$万元

剩余年限计算过程如下：

收益年期	收入						支出										年纯收益	报酬率	n	折现值
	2号车间年租金	检测车间年租金	办公楼年租金	1号车间年租金	空置率	有效年租金	增值税	城建税	地方教育附加	房产税	土地使用税	管理费	维修费	保险费	投资支出	小计				
	单位日租金1.2	单位日租金2.13	单位日租金2.13	单位日租金1.2			6.00%	7.00%	5.00%	12.00%	3元	5.00%	2.00%	0.20%				7.00%		
2017年							-				-	-			5,477.71	5,477.71	-5,477.71	7.00%	1.19	-5,055.23
2018年	453.45	367.82	331.91	453.45	30%	1,124.64	67.48	4.72	3.37	134.96	8.80	56.23	104.34	10.43	2,347.59	2,670.44	-1,545.80	7.00%	2.19	-1,333.25
2019年	693.78	562.76	507.82	693.78	20%	1,966.52	117.99	8.26	5.90	235.98	8.80	98.33	156.51	15.65	-	529.42	1,437.10	7.00%	3.19	1,158.41
2020	707.66	574.01	517.98	707.66	10%	2,256.58	135.39	9.48	6.77	270.79	8.80	112.83	156.51	15.65	-	580.82	1,675.76	7.00%	4.19	1,262.42
2021	721.81	585.49	528.34	721.81		2,404.01	144.24	10.10	7.21	288.48	8.80	120.20	156.51	15.65	-	606.94	1,797.07	7.00%	5.19	1,265.24
2022	736.25	597.20	538.91	736.25		2,452.09	147.13	10.30	7.36	294.25	8.80	122.60	156.51	15.65	-	615.46	1,836.63	7.00%	6.19	1,208.49
2023	750.97	609.15	549.68	750.97		2,501.13	150.07	10.50	7.50	300.14	8.80	125.06	156.51	15.65	-	624.15	1,876.98	7.00%	7.19	1,154.25
2024	765.99	621.33	560.68	765.99		2,551.16	153.07	10.71	7.65	306.14	8.80	127.56	156.51	15.65	-	633.02	1,918.14	7.00%	8.19	1,102.39
2025	781.31	633.76	571.89	781.31		2,602.18	156.13	10.93	7.81	312.26	8.80	130.11	156.51	15.65	-	642.06	1,960.12	7.00%	9.19	1,052.82
2026	796.94	646.43	583.33	796.94		2,654.22	159.25	11.15	7.96	318.51	8.80	132.71	156.51	15.65	-	651.28	2,002.94	7.00%	10.19	1,005.44
2027	812.88	659.36	594.99	812.88		2,707.31	162.44	11.37	8.12	324.88	8.80	135.37	156.51	15.65	-	660.69	2,046.62	7.00%	11.19	960.15
2028	829.14	672.55	606.89	829.14		2,761.45	165.69	11.60	8.28	331.37	8.80	138.07	156.51	15.65	-	670.28	2,091.17	7.00%	12.19	916.87
2029	845.72	686.00	619.03	845.72		2,816.68	169.00	11.83	8.45	338.00	8.80	140.83	156.51	15.65	-	680.07	2,136.61	7.00%	13.19	875.51
2030	862.63	699.72	631.41	862.63		2,873.02	172.38	12.07	8.62	344.76	8.80	143.65	156.51	15.65	-	690.05	2,182.96	7.00%	14.19	835.99
2031	879.89	713.71	644.04	879.89		2,930.48	175.83	12.31	8.79	351.66	8.80	146.52	156.51	15.65	-	700.23	2,230.24	7.00%	15.19	798.22
2032	897.48	727.99	656.92	897.48		2,989.09	179.35	12.55	8.97	358.69	8.80	149.45	156.51	15.65	-	710.62	2,278.47	7.00%	16.19	762.13
2033	915.43	742.55	670.06	915.43		3,048.87	182.93	12.81	9.15	365.86	8.80	152.44	156.51	15.65	-	721.21	2,327.66	7.00%	17.19	727.65
2034	933.74	757.40	683.46	933.74		3,109.85	186.59	13.06	9.33	373.18	8.80	155.49	156.51	15.65	-	732.02	2,377.83	7.00%	18.19	694.70
2035	952.42	772.55	697.13	952.42		3,172.04	190.32	13.32	9.52	380.65	8.80	158.60	156.51	15.65	-	743.04	2,429.00	7.00%	19.19	663.23
2036	971.47	788.00	711.07	971.47		3,235.48	194.13	13.59	9.71	388.26	8.80	161.77	156.51	15.65	-	754.28	2,481.20	7.00%	20.19	633.16

2037	990.90	803.76	725.30	990.90		3,300.19	198.01	13.86	9.90	396.02	8.80	165.01	156.51	15.65	-	765.75	2,534.45	7.00%	21.19	604.43
2038	1,010.71	819.83	739.80	1,010.71		3,366.20	201.97	14.14	10.10	403.94	8.80	168.31	156.51	15.65	-	777.44	2,588.75	7.00%	22.19	577.00
2039	1,030.93	836.23	754.60	1,030.93		3,433.52	206.01	14.42	10.30	412.02	8.80	171.68	156.51	15.65	-	789.37	2,644.15	7.00%	23.19	550.79
2040	1,051.55	852.96	769.69	1,051.55		3,502.19	210.13	14.71	10.51	420.26	8.80	175.11	156.51	15.65	-	801.54	2,700.65	7.00%	24.19	525.75
2041	1,072.58	870.01	785.08	1,072.58		3,572.24	214.33	15.00	10.72	428.67	8.80	178.61	156.51	15.65	-	813.95	2,758.28	7.00%	25.19	501.85
2042	1,094.03	887.41	800.78	1,094.03		3,643.68	218.62	15.30	10.93	437.24	8.80	182.18	156.51	15.65	-	826.61	2,817.07	7.00%	26.19	479.01
2043	1,115.91	905.16	816.80	1,115.91		3,716.55	222.99	15.61	11.15	445.99	8.80	185.83	156.51	15.65	-	839.53	2,877.03	7.00%	27.19	457.20
2044	1,138.23	923.27	833.14	1,138.23		3,790.89	227.45	15.92	11.37	454.91	8.80	189.54	156.51	15.65	-	852.70	2,938.19	7.00%	28.19	436.37
2045	1,160.99	941.73	849.80	1,160.99		3,866.70	232.00	16.24	11.60	464.00	8.80	193.34	156.51	15.65	-	866.13	3,000.57	7.00%	29.19	416.49
2046	1,184.21	960.57	866.80	1,184.21		3,944.04	236.64	16.56	11.83	473.28	8.80	197.20	156.51	15.65	-	879.84	3,064.20	7.00%	30.19	397.49
2047	1,207.90	979.78	884.13	1,207.90		4,022.92	241.38	16.90	12.07	482.75	8.80	201.15	156.51	15.65	-	893.81	3,129.10	7.00%	31.19	379.36
2048	1,232.05	999.37	901.81	1,232.05		4,103.38	246.20	17.23	12.31	492.41	8.80	205.17	156.51	15.65	-	908.07	3,195.30	7.00%	32.19	362.04
2049	1,256.69	1,019.36	919.85	1,256.69		4,185.44	251.13	17.58	12.56	502.25	8.80	209.27	156.51	15.65	-	922.61	3,262.83	7.00%	33.19	345.51
2050	1,281.83	1,039.75	938.25	1,281.83		4,269.15	256.15	17.93	12.81	512.30	8.80	213.46	156.51	15.65	-	937.45	3,331.70	7.00%	34.19	329.72
2051	1,307.47	1,060.54	957.01	1,307.47		4,354.54	261.27	18.29	13.06	522.54	8.80	217.73	156.51	15.65	-	952.58	3,401.96	7.00%	35.19	314.65
2052	1,333.61	1,081.75	976.15	1,333.61		4,441.63	266.50	18.65	13.32	533.00	8.80	222.08	156.51	15.65	-	968.01	3,473.62	7.00%	36.19	300.26
2053	1,360.29	1,103.39	995.68	1,360.29		4,530.46	271.83	19.03	13.59	543.66	8.80	226.52	156.51	15.65	-	983.75	3,546.71	7.00%	37.19	286.52
2054	1,387.49	1,125.46	1,015.59	1,387.49		4,621.07	277.26	19.41	13.86	554.53	8.80	231.05	156.51	15.65	-	999.81	3,621.26	7.00%	38.19	273.40
2055	1,415.24	1,147.97	1,035.90	1,415.24		4,713.49	282.81	19.80	14.14	565.62	8.80	235.67	156.51	15.65	-	1,016.18	3,697.31	7.00%	39.19	260.88
2056	1,443.55	1,170.92	1,056.62	1,443.55		4,807.76	288.47	20.19	14.42	576.93	8.80	240.39	156.51	15.65	-	1,032.89	3,774.87	7.00%	40.19	248.93
2057	1,472.42	1,194.34	1,077.75	1,472.42		4,903.91	294.23	20.60	14.71	588.47	8.80	245.20	156.51	15.65	-	1,049.93	3,853.99	7.00%	41.19	237.52
2058	1,501.87	1,218.23	1,099.31	1,501.87		5,001.99	300.12	21.01	15.01	600.24	8.80	250.10	156.51	15.65	-	1,067.31	3,934.69	7.00%	42.19	226.63
2059	1,531.90	1,242.59	1,121.29	1,531.90		5,102.03	306.12	21.43	15.31	612.24	8.80	255.10	156.51	15.65	-	1,085.03	4,017.00	7.00%	43.19	216.23
2060/9/19	1,171.91	950.58	857.79	1,171.91		3,903.05	234.18	16.39	11.71	468.37	8.80	195.15	119.73	11.97	-	832.12	3,070.94	7.00%	43.94	157.13

评估价值= 195,737,400.00 元(取整)

= 19,573.74万元

3、评估结果的确定

本次采用收益法和市场法对委估资产进行评估，两种方法是从不同角度对房地产客观合理价格的反映，根据被评估对象具体情况，本次一期土地采用收益法计算结果，二、三期土地采用市场法与收益法的 60%与 40%加权平均作为最终评估结果。计算结果见下表：

序号	建筑物名称	用地面积	收益法评估结果		市场法评估结果		评估价值	
		m^2	评估单价（元）	总价（万元）	评估单价（元）	总价（万元）	单价（元）	总价(万元)
1	一期建设用地	14,519.00	3,622.57	5,259.61	2,260.00	3,281.29	3,622.57	5,259.61
2	二、三期建设用地	29,324.60	6,674.85	19,573.74	2,260.00	6,627.36	4,025.94	11,805.91
合计		43,843.60					3,892.36	17,065.52

则该宗地评估价值为 17,065.52 万元。

8、其他应付款

其他应付款账面价值为 401,424.38 元，主要内容为企业应付押金、质保金、和关联方的往来款。评估人员审查了相关的文件、合同和相关凭证、账簿，在确认其真实性的基础上，以核实后账面价值确定评估价值。

其他应付款账面价值为 401,424.38 元，评估价值为 401,424.38 元。

9、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值为 9,486.97 元，主要为企业应付的社保费。评估人员获取企业计提的应付职工薪酬明细表，复核加计正确，并与明细账、总账、报表数核对相符，与相关会计科目的应付职工薪酬核对一致，了解应付职工薪酬具体内容，调查被评估单位的工资福利政策，查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。以核实后账面价值确定评估价值。

应付职工薪酬账面价值为 9,486.97 元，评估价值为 9,486.97 元。

10、应交税费

应交税费是企业应交纳的各种税费，包括企业所得税、房产税、个人所得税

等，账面价值为 1,229,572.12 元。

评估人员按适用税率与企业的营业收入等进行了测算并查阅了完税凭证，了解企业纳税的基本情况，是否享受税收的优惠政策，核实税款的计提和缴纳情况。经核实，税额计算准确。本次评估以核实后账面价值确定评估价值。

应交税费账面价值为 1,229,572.12 元，评估价值为 1,229,572.12 元。

（二）收益法

1、评估对象

本次评估对象为福建烜达丰胜实业发展有限公司合并口径股东全部权益价值。

2、评估方法

（1）评估方法的选择

从投资的角度出发，一个企业的价值是由其获利能力所决定的，其股权价值取决于未来预期的权益报酬，因而股东权益报酬及获取净现金流量的能力是股权定价的基础。本次评估目的是为确定福建烜达丰胜实业发展有限公司在评估基准日的股东全部权益价值，福建烜达丰胜实业发展有限公司财务核算规范；未来收益和风险可以预测，根据资产评估惯例以及《资产评估准则—企业价值》，具备使用收益法评估的基础条件。

（2）现金流折现方法简介

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现方法的最大难度在于预期净现金流量的预测以及数据采集和处理的可靠性、客观性等。

（3）基本评估思路

1）模型的选择

由于长期股权投资单位为全资子公司且经营业务与母公司一致，因此本评估报告选用现金流量折现法中的合并口径股权现金流折现模型，其股东全部权益价值的基本公式如下：

$$E = P + \sum C_i$$

E:股东全部权益价值

P:经营性资产股权价值

$\sum C_i$: 评估对象基准日存在的非经营性资产及负债、溢余资产的价值

经营性资产股权价值按以下公式确定：

$$P = \sum_{i=1}^{n} \frac{Fi}{(1+R)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(R-g) \times (1+R)^n}$$

P：评估基准日的经营性资产股权价值；

Fi：被评估企业未来第 i 年预期的股权现金流量；

R：折现率（CAPM，股权回报率）

n：明确预测期；

i：预测期第 i 年；

g:明确预测期后永续期增长率

2）参数的选择

①股权现金流量

Fi=净利润＋折旧摊销－营运资金增加－资本性支出±付息债务的增减

②折现率的确定

本次评估，根据评估对象的资本债务结构特点以及所选用的现金流模型等综合因素，采用累加法确定折现率 R。

折现率=无风险利率+风险利率

其中风险利率考虑市场风险、管理风险、财务风险

（4）收益预测的假设条件

本次评估的未来收益预测是根据被评估单位历史年度经营情况、未来几年的经营预算；并考虑了被评估单位今后的发展情况，遵循了国家现行法律、法规和相关制度的有关规定，本着求实、稳健的原则编制的。收益预测分析是企业整体资产评估的基础，而任何预测都是建立在一定假设条件下的，被评估单位未来收益的预测是建立在下列条件的：

（1） 公司现行所遵循的国家现行的有关法律、法规及政策、国家宏观经济

形势无重大改变；

（2） 本次交易各方所处地区的政治、经济业务和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

（3） 公司将依法持续性经营，并在经营范围、方式和决策程序上与现时大方向保持一致；

（4） 假设公司的经营者是负责的，完全遵守所有有关的法律法规，且公司管理层有能力担当其职务；

（5） 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

（6） 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

（7） 有关金融信贷利率、赋税基准及税率、外汇汇率、政策性征收费用等不发生重大变化；

（8） 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对公司经营活动重大不利影响；

（9） 假设委托方及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

（10） 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

（11） 在可预见时间内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不局限于以下项目：重大坏账损失和资产减值损失、处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出；

（12） 假设评估过程中涉及的重大投资或投资计划可如期完成并投入运营；

（13） 假设评估过程中设定的特定经营模式可以延续；

（14） 鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化，评估时不考虑存款产生的利息收入。

（15） 被评估单位的营业执照证载经营期限自 2016 年 09 月 08 日至 2036

年09月07日，但其公司章程没有明确规定解散与清算日期。本次评估的假定是持续经营，因此本次评估采用永续的方式对现金流进行预测，即预测期限为无限期。

（16） 假设企业正常投资建设，未来经营所需的相关批准文件能够及时取得，包含但不限于二三期工程规划许可证、开工许可证。

（17） 假设最新上报的设计图纸能通过审批。

（18） 假设二三期工程的投资计划可按计划如期完成并投入运营。

（19） 假设未来投资所需资金能如期到位。

根据资产评估的要求，认定上述前提条件在评估基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估师将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

3、收益法相关因素分析

（1）企业经营概况

福建烜达丰胜实业发展有限公司2016年9月成立，主营仓储服务，截止评估基准日尚未开展经营活动。其全资子公司北京环博达物流有限公司主营业务为仓储服务，目前经营的一期仓库占地面积约为 14,519.00 平方米，建筑面积11,060.59平方米，结构形式为1层钢框架结构，本主厂房于2012年10月竣工。目前正常出租中，租户为国药集团医药物流有限公司，租期至2024年4月30日。

（2）“北京京东方物流配套”项目介绍

项目总占地面积 43,843.60 平方米，规划为物流用地，规划容积率 1.5，分三期建设，其中一期已建成并投入运营，占地面积约 14,519.00 平方米，建筑面积 11,060.59 平方米。二三期工程图纸已设计测绘完成，二期工程规划许可证已过期，目前正在办理延期，根据被评估单位介绍其他所需的开工许可证和三期工程规划许可证及开工许可证也均在办理之中。二三期工程预计总投资额14,077.52万元，计划2017年开工，2018年4月完工，2018年5月运营。

（3）宏观经济影响因素分析

据国家统计局官网消息，初步核算，上半年国内生产总值340637亿元，按可比价格计算，同比增长6.7%。分季度看，一季度同比增长6.7%，二季度增长

6.7%。分产业看，第一产业增加值 22097 亿元，同比增长 3.1%；第二产业增加值 134250 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 184290 亿元，增长 7.5%。从环比看，二季度国内生产总值增长 1.8%。

国家统计局表示，上半年，面对错综复杂的国内外形势和持续较大的经济下行压力，在党中央、国务院的坚强领导下，各地区、各部门认真贯彻落实“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念，在适度扩大总需求的同时，加快推进供给侧结构性改革，大力推动大众创业、万众创新，国民经济运行总体平稳、稳中有进。

①农业生产基本稳定，夏粮产量略有减少

②工业生产稳中略升，盈利状况有所改善

上半年，全国规模以上工业增加值按可比价格计算同比增长 6.0%，增速比一季度加快 0.2 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比下降 0.2%，集体企业增长2.6%，股份制企业增长7.2%，外商及港澳台商投资企业增长3.2%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 0.1%，制造业增长 6.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.6%。工业结构继续优化。上半年，高技术产业和装备制造业增加值同比分别增长 10.2%和 8.1%，增速分别比规模以上工业快 4.2 和 2.1 个百分点，占规模以上工业增加值比重分别为 12.1%和 32.6%，比上年同期提高 0.7 和 1.2 个百分点。6 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.2%，环比增长 0.47%。上半年，规模以上工业企业产销率达到 97.3%。规模以上工业企业实现出口交货值 55117 亿元，同比下降 0.7%。

1-5 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 23816 亿元，同比增长 6.4%(上年同期为下降 0.8%)。规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 85.73 元，主营业务收入利润率为 5.59%。

③固定资产投资增速回落，商品房待售面积减少

上半年，全国固定资产投资(不含农户)258360 亿元，同比名义增长 9.0%(扣除价格因素实际增长 11.0%)，增速比一季度回落 1.7 个百分点。其中，国有控股投资 91089 亿元，增长 23.5%；民间投资 158797 亿元，增长 2.8%，占全部投资

的比重为61.5%。分产业看，第一产业投资7460亿元，同比增长21.1%；第二产业投资101702亿元，增长4.4%；第三产业投资149198亿元，增长11.7%，其中，基础设施投资(不含电力、热力、燃气及水生产和供应业)49085亿元，增长20.9%。从到位资金情况看，上半年到位资金282443亿元，同比增长8.0%。其中，国家预算资金增长21.8%，国内贷款增长12.4%，自筹资金增长1.4%，利用外资下降7.2%。上半年，新开工项目计划总投资240202亿元，同比增长25.1%。从环比看，6月份固定资产投资(不含农户)增长0.45%。

上半年，全国房地产开发投资46631亿元，同比名义增长6.1%(扣除价格因素实际增长8.0%)，增速比一季度回落0.1个百分点。其中，住宅投资增长5.6%。房屋新开工面积77537万平方米，同比增长14.9%，其中住宅新开工面积增长14.0%。全国商品房销售面积64302万平方米，同比增长27.9%，其中住宅销售面积增长28.6%。全国商品房销售额48682亿元，同比增长42.1%，其中住宅销售额增长44.4%。房地产开发企业土地购置面积9502万平方米，同比下降3.0%。6月末，全国商品房待售面积71416万平方米，比3月末减少2100万平方米，比5月末减少753万平方米。上半年，房地产开发企业到位资金68135亿元，同比增长15.6%。

④市场销售平稳增长，网上零售增长较快

⑤进出口降幅收窄，一般贸易比重上升

⑥居民消费价格温和上涨，工业品价格同比降幅收窄

⑦居民收入稳定增长，农民工收入继续增加

⑧经济结构持续优化，供给侧结构性改革取得进展

（3）“京东方物流项目”项目市场分析

目前开发区以京东方8.5代线为核心的平板显示产业上下游配套齐全，已初具规模。主要配套厂商已分别在产业园内布局各自的生产线，北京环博达物流作为生产型服务企业，主要是为制造业京东方上下游配套企业提供物流及相关服务，做好京东方及配套企业的物流服务不但有利于公司的进一步发展壮大，也为各京东方及各配套企业提供了第三方物流解决方案。在投资规模如此巨大的开发区内

招商投资建设配套的物流仓储，为开发区内的企业提供配套的物流、仓储及代付税款等增值服务已势在必行。

（4）行业状况及发展前景

随着互联网技术日新月异的发展， 电子 商务在消费者生活中扮演着越来越重要的角色。信息流、资金流、物流是电商运营的三条主线，信息流、资金流均能在线上完成，物流成为电子商务链条中的“最后一公里”。从中国物流业现状来看，物流发展的成熟度远不能满足电子商务快速发展的需求， 已成为电子商务发展的瓶颈，电子商务的发展将加快我国物流园区建设步伐。物流园区集中了配送中心、货物中转站、仓库等功能主体，能提供综合物流、仓储及其他配套服务，是提供物流综合服务的重要节点，也是重要的城市基础设施。2013 年国家发改委发布的《全国物流园区发展规划》共确定一级物流园区布局城市 29 个，二级物流园区布局城市 70 个，并提出到 2020 年基本形成布局合理、规模适度、功能齐全、绿色高效的全国物流园区网络体系的发展目标，因此未来较长时期内仍将是全国物流园区建设高峰期。 据中 国物流与采购联合会第三次全国物流园区调查，2012 年全国共有各类物流园区 754 个，其中已经运营的 348 个，在建和规划中的分别为 241 个和 165 个。目前全国包括运营、在建和规划的各类物流园区共计 1210 家，比 2006 年的 207 家增长 484%；与 2008 年的 475 家相比，增长 155%；与 2012 年的 754 家相比，增长 60%。

2015 年，我国物流业增加值 3.5 万亿元，可比增长 9.5%，保持较快增长，其中，交通运输业增加值 2.4 万亿元，可比增长 8.3%，贸易物流业增加值 6781 亿元，可比增长 7.9%，仓储业和邮政物流业增加值分别增长 4.8%和 35.6%。可见，我国的物流行业发展整体呈上升态势。中国产业研究报告网物流行业研究报告分析认为，物流行业需求的推动，也促使传统物流亟待转型。在我国经济发展放缓，多个消费领域萎缩的情况下，互联网消费仍保持快速增长，可见，未来围绕互联网消费的物流工程将会崭露头角。

（6）被评估单位经营分析

福建烜达丰胜实业发展有限公司及其下属子公司是一家从事国际货运代理、国内物流、普通仓储和公共保税仓储的第三方物流企业，其投资方为福建万达集

团有限公司。福建万达集团有限公司是以投资为主要发展方向，先后投资了福清市新宁万达仓储有限公司、福建万达物流有限公司、合肥京达国际物流有限公司、合肥冠鸿光电科技有限公司和合肥鑫铭电子科技有限公司等多家企业，主要涉及领域有国际贸易、物流、仓储、SMT 贴片及金属件加工等行业，有一批长期从事投资、物流、仓储、贸易的专业人才和强有力的销售团队。公司计划将福清市万达电子设备有限公司上升为集团公司，到时旗下将拥有多家服务、生产、贸易型企业。

（7） 资产配置和使用情况

①经营性资产的配置和使用情况

与企业预测业务收入相关的资产及负债确定为经营性资产，分别是：

A:固定资产-房屋建筑物、设备

B:无形资产-土地使用权-京东方物流项目

C:在建工程

D:货币资金,基准日后用于日常经营的货币资金

E:其他：如预付款项、预收款项、应交税费、应付职工薪酬、其他应付款等用于经营所必须的资金流入与流出

②非经营性资产负债和溢余资产的配置和使用情况

与企业预测年度业务收入无关的以前年度经营形成的资产、负债，如其他应收款与关联方往来款确定为非经营性资产。

（8）公司税赋情况

税　种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	17、13、11、6
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
房产税	房产余值	1.2
土地使用税	土地使用面积	3 元/平米/年
企业所得税	应纳税所得额	25

4、净现金流量的测算

（1）未来年度营业收入及成本的预测

评估人员在分析了公司目前实际经营状况的基础上，通过与企业经营管理人员访谈，了解企业未来的经营方向，核查了企业经营预测数据的合理性及准确性，结合企业运营方案和未来发展规划，对未来各期间的营业收入进行预测，

①其中一期项目已建成，根据实际出租面积 11,060.59 和已签订的租约单价确定：2014 年 5 月至 2019 年 4 月 30 日为 1.2 元每平米每天，2019 年 5 月 1 日后由双方协商确定，本次评估根据市场租金年增长率 2%确定。二三期项目预计 2017 年 1 月开工，2018 年 5 月投产运营，根据设计图纸建筑面积确定可出租面积，仓库租金按周边同类仓库 1.2 元每平米每天进行预测，办公楼按与周边办公楼比较修正后按 2.15 元每平米每天进行预测。以上单价未来每年根据市场租金增长情况按 2%增长。其中二三期自运营起至 2020 年考虑一定的空置率，2021 年起空置率为 6%直至永续。具体情况如下：

主营业务收入预测表

产品类别	参数	2016 年 10 月 25 日至 12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	永续年
一期（3 号车间）	上年度投入面积累计（平方米）	11,060.59	11,060.59	11060.59	11060.59	11060.59	11060.59	11060.59	11060.59	11060.59	11060.5
	出租率（%）	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	出租面积（平方米）	11060.59	11060.59	11060.59	11060.59	11060.59	11060.59	11060.59	11060.59	11060.59	11060.5
	销售单价(元/天/平方米)	1.2	1.2	1.2	1.2	1.32	1.35	1.38	1.41	1.44	1.47
	销售收入（万元/年）	**85.15**	**457.03**	**457.03**	**457.03**	**502.74**	**514.16**	**525.59**	**537.01**	**548.44**	**559.8**
二期（2 号车间）	新投入面积出租率（%）			70%	80%	90%	94%	94%	94%	94%	94%
	上年度投入面积累计（平方米）				16,461.00	16461	16461	16461	16461	16461	16461
	出租面积（平方米）			7,681.80	13,168.80	14,814.90	15,473.34	15,473.34	15,473.34	15,473.34	15,473.3
	销售单价(元/天/平方米)			1.2	1.22	1.24	1.26	1.29	1.32	1.35	1.38
	销售收入（万元/年）	-	-	**317.42**	**553.21**	**632.57**	**671.34**	**687.32**	**703.31**	**719.29**	**735.2**
二期（检测车间）	新投入面积出租率（%）			70%	80%	90%	94%	94%	94%	94%	94%
	上年度投入面积累计（平方米）				7,522.39	7522.39	7522.39	7522.39	7522.39	7522.39	7522.3
	出租面积（平方米）			3,510.45	6,017.91	6,770.15	7,071.05	7,071.05	7,071.05	7,071.05	7,071.0
	销售单价(元/天/平方米)		2.13	2.13	2.17	2.21	2.25	2.3	2.35	2.4	2.45
	销售收入（万元/年）			**257.47**	**449.67**	**515.20**	**547.84**	**560.01**	**572.19**	**584.36**	**596.5**
三期（办	新投入面积出租率（%）			70%	80%	90%	94%	94%	94%	94%	94%
	上年度投入面积累计（平方米）				6,788.05	6788.05	6788.05	6788.05	6788.05	6788.05	6788.0

公楼）	出租面积（平方米）			3,167.76	5,430.44	6,109.25	6,380.77	6,380.77	6,380.77	6,380.77	6,380.7
	销售单价(元/天/平方米)		2.13	2.13	2.17	2.21	2.25	2.3	2.35	2.4	2.45
	销售收入（万元/年）			232.34	405.77	464.91	494.36	505.34	516.33	527.32	538.3(
三期（1号车间）	新投入面积出租率（%）			70%	80%	90%	94%	94%	94%	94%	94%
	上年度投入面积累计（平方米）				16,461.00	16461	16461	16461	16461	16461	16461
	出租面积（平方米）			7,681.80	13,168.80	14,814.90	15,473.34	15,473.34	15,473.34	15,473.34	15,473.3
	销售单价(元/天/平方米)		1.2	1.2	1.22	1.24	1.26	1.29	1.32	1.35	1.38
	销售收入（万元/年）	-		317.42	553.21	632.57	671.34	687.32	703.31	719.29	735.28
收入合计		85.15	457.03	1,581.68	2,418.90	2,747.98	2,899.04	2,965.59	3,032.14	3,098.70	3,165.2

⑵主营业务成本主要为固定资产折旧费，根据实际折旧政策及未来固定资产转固情况进行测算，具体见下表：

主营业务成本预测表

金额单位：人民币万元

内容	2016年10月25日至12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	永续年
折旧费	5.55	29.78	396.29	652.49	652.49	652.49	652.49	652.49	652.49	652.49
主营业务成本合计	5.55	29.78	396.29	652.49	652.49	652.49	652.49	652.49	652.49	652.49

⑶其他业务收入主要为企业代收房屋水电取暖费，按历史占主营业务收入比例平均值30.2%进行预测，其他业务成本金额和营业成本相同，不再进行赘述。

其他业务收入/成本预测表

金额单位：人民币万元

项目	2016年10月25日至12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	永续年
其他业务收入/成本小计	25.71	138.02	477.66	730.50	829.88	875.50	895.59	915.69	935.79	955.89

（2）营业税金及附加预测

根据预测的被评估单位历史各年税金及附加金额分别为2.80万元、3.21万元、2.49万元，占营业收入比例分别为：0.70%、0.43%、0.42%。取最近两期平均值0.43%进行未来税金附加的预测。具体预测见下表：

营业税金及附加预测表

金额单位：人民币万元

年　　份	2016 年 10 月 25 日至 12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	永续年
营业税金及附加	0.47	2.54		13.46	15.29	16.13	16.50	16.87	17.24	17.61

（3）管理费用的预测

管理费用的预测分固定部分和可变部分两方面预测。

① 固定费用的预测

土地使用权摊销按土地使用权受益年限进行摊销计算。

② 变费用的预测

包括工资及福利费、更新及维护费、日常管理费用、税金等。

工资及福利费按预计的定员人数以及人均工资计算。维修费按未来每年可能发生的维修费用进行预测，其他根据历史比例和实际情况进行预测。税金：包括土地使用税和房产税，按现有政策计算。

管理费用预测表

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 10 月 25 日至 12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	永续年
无形资产摊销	7.64	41.01	41.01	41.01	41.01	41.01	41.01	41.01	41.01	41.01
固定部分合计	**7.64**	**41.01**	**41.01**	**41.01**	**41.01**	**41.01**	**41.01**	**41.01**	**41.01**	**41.01**
可变部分										
办公费用	0.93	4.98	17.25	26.38	29.97	31.62	32.34	33.07	33.79	34.52
工资	5.87	38.93	76.38	76.38	76.38	76.38	76.38	76.38	76.38	76.38
通讯费	0.00	0.02	0.07	0.10	0.11	0.12	0.12	0.13	0.13	0.13
房产税	10.22	54.84	189.80	290.27	329.76	347.88	355.87	363.86	371.84	379.83
土地使用税	2.45	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15
招待费	1	3.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
房租	1.70	9.13	9.13	9.13	9.13	9.13	9.13	9.13	9.13	9.13
维修费	3.18	24.22	89.99	108.43	108.43	108.43	108.43	108.43	108.43	108.43
其他	1.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
可变部分合计	**25.35**	**148.27**	**400.81**	**528.90**	**571.98**	**591.76**	**600.47**	**609.19**	**617.90**	**626.62**
管理费用合计	**32.99**	**189.28**	**441.82**	**569.91**	**612.99**	**632.77**	**641.48**	**650.20**	**658.91**	**667.63**

（4）财务费用的预测

根据企业未来几年投资情况和投产运营后现金流情况制定了借贷计划，按现行的利率水平预测。具体见下表：

财务费用预测表　　金额单位：人民币万元

科目	2016年10月25日至12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	永续年
中长期借款										
期初借款本金		3,448.99	4,927.13	4,927.13	4,927.13	4,927.13	3,927.13	2,427.13	627.13	-
本年度新增借款本金	3,448.99	1,478.14	-	-	-	-	-	-	-	-
本年度偿还的借款本金						1,000.00	1,500.00	1,800.00	627.13	-
期末借款本金余额	3,448.99	4,927.13	4,927.13	4,927.13	4,927.13	3,927.13	2,427.13	627.13	-	-
年均借款余额										
借款利息	28.17	241.43	241.43	241.43	241.43	241.43	192.43	118.93	30.73	-
平均利率	4.90%	4.90%	4.90%	4.90%	4.90%	4.90%	4.90%	4.90%	4.90%	4.90%

（5）所得税的预测

所得税税率25%。2018年的净利润弥补2016年11月至2017年度的亏损后计算所得税。具体见现金流预测表。

（6）折旧摊销预测

根据现有固定资产和无形资产规模及折旧摊销政策，并考虑未来转固固定资产预测未来年度折旧及摊销，具体见下表：

固定资产折旧预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2016年10月25日至12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	永续年
固定资产原值										
期初余额	1,201.19	1,201.19	1,201.19	8,125.72	8,125.72	8,125.72	8,125.72	8,125.72	8,125.72	8,125.72
本期增加	0.00	0.00	6,924.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本期减少	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
期末余额	1,201.19	1,201.19	8,125.72	8,125.72	8,125.72	8,125.72	8,125.72	8,125.72	8,125.72	8,125.72
累计折旧										
期初余额	141.29	146.83	176.62	572.91	1,225.39	1,877.88	2,530.37	3,182.85	3,835.34	4,487.83
本期增加	**5.55**	**29.78**	**396.29**	**652.49**	**652.49**	**652.49**	**652.49**	**652.49**	**652.49**	**652.49**
本期减少	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
期末余额	146.83	176.62	572.91	1,225.39	1,877.88	2,530.37	3,182.85	3,835.34	4,487.83	5,140.31
固定资产净值										
期末余额	1,054.35	1,024.57	7,552.82	6,900.33	6,247.84	5,595.36	4,942.87	4,290.38	3,637.90	2,985.41

摊销预测表

金额单位：人民币万元

项目	2016年10月25日至12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	永续年
无形资产										
期初原值	2,041.71	2,041.71	2,041.71	2,041.71	2,041.71	2,041.71	2,041.71	2,041.71	2,041.71	2,041.71
期初累计摊销额	245.05	252.69	293.71	334.72	375.73	416.74	457.75	498.77	539.78	580.79
当年摊销额	**7.64**	**41.01**	**41.01**	**41.01**	**41.01**	**41.01**	**41.01**	**41.01**	**41.01**	**41.01**

（7）资本性支出的预测

依照项目可研报告投资情况扣减一期已完成投资金额，由于可研报告完成时间为2010年4月，二三期投资时间为2017年1月，评估人员查阅相关数据分别考虑了建筑部分和设备部分最近几年的价格上涨指数，重新调整后作为未来支出金额。并根据投资计划进度2017年1月至2018年4月，分70%、30%进行投资。在永续经营年按资产的使用状况考虑资产更新，具体包括固定资产和无形资产。永续年支出为保证永续经营所必须的固定资产支出，根据企业实际可能支出进行预测。具体投资计划预计资本性支出如下表所示：

未来年度资本性支出预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2016年10月25日至12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	永续年
固定资产	-	**5,477.71**	**2,347.59**	-	-	-	-	-	-	**315.84**
本期增加（二三期投资）		5,477.71	2,347.59			-	-	-	-	-
资产更新										315.84
无形资产土地使用权										
无形资产支出	-	-		-	-	-	-	-	-	41.01
合计	-	5,477.71	2,347.59	-	-	-	-	-	-	356.85

（8）营运资金增加额

评估基准日时存在的账面资金需用日后经营，假设租金收入能够按时收回并以租金收入支付日常的各项费用，根据对企业现有财务状况的分析判断，企业经营存在营运资金盈余，未来按历史比例20%进行预测，具体见下表。

年　　份	2016年10月25日至12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	永续年

减：营运资金增加额		29.02	-292.86	-218.01	-85.69	-39.33	-17.33	-17.33	-17.33	-17.33

（9）收益及现金流预测结果

根据上述过程，编制预测期内权益自由现金流量表，见下表：

权益自由现金流量预测表

金额单位：人民币万元

年　　份	2016年10月25日至12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	永续年
一、营业收入	110.86	595.05	2,059.33	3,149.40	3,577.86	3,774.53	3,861.19	3,947.84	4,034.49	4,121.15
主营业务收入	85.15	457.03	1,581.68	2,418.90	2,747.98	2,899.04	2,965.59	3,032.14	3,098.70	3,165.25
其他业务收入	25.71	138.02	477.66	730.50	829.88	875.50	895.59	915.69	935.79	955.89
二、营业成本	31.26	167.80	873.95	1,382.98	1,482.36	1,527.98	1,548.08	1,568.18	1,588.28	1,608.38
主营业务成本	5.55	29.78	396.29	652.49	652.49	652.49	652.49	652.49	652.49	652.49
其他业务成本	25.71	138.02	477.66	730.50	829.88	875.50	895.59	915.69	935.79	955.89
营业税金及附加	0.47	2.54		13.46	15.29	16.13	16.50	16.87	17.24	17.61
营业费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	32.99	189.28	441.82	569.91	612.99	632.77	641.48	650.20	658.91	667.63
财务费用	28.17	241.43	241.43	241.43	241.43	241.43	192.43	118.93	30.73	-
资产减值损失										
投资收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、营业利润	17.97	-6.00	502.14	941.62	1,225.79	1,356.22	1,462.69	1,593.66	1,739.33	1,827.53
营业外收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营业外支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、利润总额	17.97	-6.00	502.14	941.62	1,225.79	1,356.22	1,462.69	1,593.66	1,739.33	1,827.53
减：所得税费用	4.49		124.03	235.40	306.45	339.06	365.67	398.41	434.83	456.88
五、净利润	**13.48**	**-6.00**	**378.10**	**706.21**	**919.34**	**1,017.17**	**1,097.02**	**1,195.24**	**1,304.50**	**1,370.64**
加：固定资产折旧	5.55	29.78	396.29	652.49	652.49	652.49	652.49	652.49	652.49	652.49
加：无形资产长期待摊摊销	7.64	41.01	41.01	41.01	41.01	41.01	41.01	41.01	41.01	41.01
加：付息债务的增加	3,448.99	1,478.14	-	-	-	-	-	-	-	-
减：付息债务的减少	-	-	-	-	-	1,000.00	1,500.00	1,800.00	627.13	-
减：资本性支出	-	5,477.71	2,347.59	-	-	-	-	-	-	356.85
减：营运资金增加额		29.02	-292.86	-218.01	-85.69	-39.33	-17.33	-17.33	-17.33	-17.33
六、权益自由现金流量	3,475.66	-3,963.80	-1,239.33	1,617.72	1,698.53	750.00	307.85	106.07	1,388.20	1,724.62

（10）永续期权益自由现金流量预测结果

根据被评估企业未来营业收入、利润测算情况，2025 年以后公司经营模式和资本结构基本稳定，预测永续增长率为 2%。本次评估假设企业持续经营，对未来保证企业持续经营需投入的固定资产及无形资产采用年化方式处理，预测永

续期年资本性支出 356.85 万元，永续期的第一年权益自由现金流量根据明确预测期的最后一年调整确定，为 1,724.62 万元。

5、折现率的测算

1）无风险收益率 Rf

通过 wind 资讯查询，取自评估基准日至到期日十年期以上的国债的平均到期收益率作为无风险报酬率，无风险报酬率 Rf 取其平均到期收益率 3.98%。

2）风险报酬率

被评估单位还存在以下风险：

市场风险：被评估单位属于仓储物流服务，周边市场规模日渐成熟，存在一定的市场风险，确定为 2%。

管理风险：公司目前一期已完工，二三期项目还在设计筹备中，未来存在一定的管理运营风险，确定为 1.5%。

财务风险：公司未来需要银行贷款，存在一定的财务风险，确定为 0.5%。

风险报酬率合计为 4%。

折现率=无风险报酬率+风险报酬率=3.93%+4.00%=7.93%

6、股东全部权益价值的估算

（1）经营性资产股权价值的确定

将得到的预期权益自由现金流量和折现率代入式（1），即可得到福建烜达丰胜实业发展有限公司的经营性资产股权价值为 18,332.20 万元。

（2）溢余性资产、非经营性资产负债的确定

本评估报告中，溢余性资产、非经营性资产负债是指与预测“京东方物流项目”收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

本次评估存在其他应收款 2,492.94 万元，为其他应收关联方往来款，确定为非经营性资产。

（3）股东全部权益价值的确定

股东全部权益价值=经营性资产股权价值+非经营性资产负债价值

= 18,332.20 + 2,492.94

=20,825.14（万元）

四、评估结论及分析

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对北京环博达物流有限公司股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用了资产基础法和收益法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

（一）评估结论

1、资产基础法

截止评估基准日 2016 年 10 月 24 日，在持续经营条件下，福建烜达丰胜实业发展有限公司合并口径经审计的总资产账面价值 5,438.70 万元，总负债账面价值 164.05 万元，所有者权益账面价值 5,274.65 万元。经资产基础法评估，福建烜达丰胜实业发展有限公司合并口径总资产评估价值 20,738.74 万元，增值 15,300.04 万元，增值率 281.32 %；总负债评估价值 164.05 万元，无增减值变化；股东全部权益价值评估价值 20,574.69 万元，增值 15,300.04 万元，增值率 290.07%。详见下表：

资产评估结果汇总表（合并口径）

被评估单位：福建烜达丰胜实业发展有限公司　　金额单位：万元

项　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,527.20	2,527.20	-	-
2	非流动资产	2,911.50	18,211.54	15,300.04	525.50
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	1,098.89	1,130.07	31.18	2.84
9	在建工程	15.95	15.95	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	1,796.66	17,065.52	15,268.86	849.85
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-

19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	5,438.70	20,738.74	15,300.04	281.32
21	流动负债	164.05	164.05	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	164.05	164.05	-	-
24	净资产（所有者权益）	5,274.65	20,574.69	15,300.04	290.07

经资产基础法评估，福建烜达丰胜实业发展有限公司合并口径股东全部权益价值为20,574.69万元。

2、收益法

截止评估基准日2016年10月24日，在持续经营前提下，经收益法评估，福建烜达丰胜实业发展有限公司公司股东全部权益价值的评估结果为20,825.14万元，增值15,550.49万元，增值率294.82%。

3、评估结果的确定

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较，收益法与资产基础法的评估价值相差250.45万元，差异率为1.22%。收益法侧重企业未来的收益，是在评估假设前提的基础上做出的，而成本法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

资产基础法侧重企业形成的历史和现实，收益法侧重企业未来的收益，是在预期企业未来收益基础上做出的，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

收益法评估中，由于全资子公司二三期工程尚未开工，工程规划许可证和开工许可证尚未取得，因此未来存在一定的不确定性。未来资金需要筹集，也存在一定的风险。

资产基础法是从静态的角度确定企业价值，其中土地使用权虽然二三期未来开工存在一定的不确定性，但是考虑了两种评估方法对土地使用权进行了综合分析确定。采用资产基础法的结果，更能反映出公司的真实企业价值，因此本次评估以资产基础法评估结果作为价值参考依据，即福建烜达丰胜实业发展有限公司的股东全部权益评估价值为20,574.69万元。

本次评估福建烜达丰胜实业发展有限公司股东部分权益价值时，未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑股权缺乏流动性等对股权价值

的影响。

（二）资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结果与账面价值比较变动情况

评估结果与账面价值比较，增值 15,300.04 万元，增值率为 290.07 %。与账面价值比较，其中：

（1） 流动资产：评估价值为 2,527.20 万元，无增减值变化。

（2）固定资产：评估价值为 1,130.07 万元，与账面价值比较增值 31.18 万元，增值率为 2.84 %。

（3）在建工程：评估价值为 15.95 万元，与账面价值比较无增减值变化。

（4）无形资产：评估价值为 17,065.52 万元，与账面价值比较增值 15,268.86 万元，增值率为 849.85 %。

（5）负债：评估价值为 164.05 万元，与账面价值比较无增减值变化。

2、评估结果分析

评估结果与委估资产的账面价值比较，出现部分增减值。

主要表现在以下几方面：

（1） 固定资产增值主要原因：

1）房屋建筑物

①由于企业计提折旧年限小于建筑物经济寿命年限，故评估价值增值；

②评估基准日时间的人工、机械及材料价格较工程建设时点有一定幅度的上涨，使得建设成本增加，形成了评估价值的增值；

③企业房屋的维护保养较好导致评估价值增值。

2）设备

企业设备折旧年限和评估经济寿命年限存在一定差异；

（2） 无形资产—土地使用权，主要是近几年土地价格上涨较快，整体呈现增值。

（三）股东全部权益价值的溢价（或者折价）、流动性的考虑

本次评估在确定福建烜达丰胜实业发展有限公司及其下属子公司的股东全部权益价值时，未考虑少数股权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影

响。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与被评估单位概况

本评估项目的委托方为平潭信汇资产管理有限公司，本说明被评估单位为福建烜达丰胜实业发展有限公司及其子公司北京环博达物流有限公司。

（一）委托方概况

1、注册登记情况

名称：平潭信汇资产管理有限公司

注册号/统一社会信用代码： 91350128MA34A2LW1H

住所：平潭综合实验区金井湾片区商务营运中心

法定代表人：王黎民

注册资本：100 万人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期： 2016 年 8 月 2 日

经营范围：企业资产管理；项目投资；企业管理咨询（以上均不含金融、证券、期货、财务）；仓储服务（不含危化品）；物业管理；建筑材料（不含危化品）批发兼零售；自营或代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；法律、法规及国务院决定未规定许可的，均可自主选择经营项目开展经营活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

本次评估被评估单位为福建烜达丰胜实业发展有限公司和全资子公司北京环博达物流有限公司。

1、注册登记情况

母公司名称：福建烜达丰胜实业发展有限公司

注册号/统一社会信用代码 91350181MA2XNJU84G

住所：福建省福州市福清市宏路街道新华村福建万达集团有限公司生产车间

部分

法人代表：林杰

注册资本：5000 万人民币

实收资本：5000 万人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期 2016 年 9 月 8 日

经营范围：仓储服务（不含危险化学品）；普通货运；对工业、商业、房地产业、物流业进行投资；企业管理咨询；物业服务；建筑材料（不含危险化学品）批发、零售；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

子公司名称：北京环博达物流有限公司

统一社会信用代码：9111030255484909XE

住所：北京市北京经济技术开发区科创十街 16 号院 5 号楼 1 层 101

法定代表人：林锦茂

注册资本：5000 万元 人民币

实收资本：5000 万元 人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2010 年 05 月 10 日

经营范围：货运代理；仓储服务；包装服务。（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、历史沿革

福建烜达丰胜实业发展有限公司成立于 2016 年 9 月 8 日，截止评估基准日注册资本 5000 万元，实收资本 5000 万元，于 2016 年 10 月 24 日出具了验资报告，股东为福建万达集团有限公司。截止评估基准日股权结构和股东情况尚未发生变化。

北京环博达物流有限公司成立于 2010 年 5 月 10 日，由福建万达集团有限公

司出资设立，截止评估基准日注册资金为5000万元。2016年10月21日福建烜达丰胜实业发展有限公司收购北京环博达 100%股权。截止评估基准日股东为福建烜达丰胜实业发展有限公司，出资金额5000万元，出资比例100%。

3、近三年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩（合并口径）

财务指标	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年10月24日
总资产（元）	68,944,966.17	67,487,008.69	66,913,800.89	54,387,029.75
总负债（元）	21,388,019.33	18,870,111.46	15,850,147.43	1,640,483.47
股东权益(元)	47,556,946.84	48,616,897.23	51,063,653.46	52,746,546.28
经营业绩	-			
营业收入(元)	-	3,530,987.27	5,992,398.38	4,824,066.18
利润总额(元)	-1,026,969.41	1,059,950.39	3,168,532.82	2,244,595.09
净利润（元）	-1,026,969.41	1,059,950.39	2,446,756.23	1,682,892.82

注：委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了报告号为致同审字(2016)第110ZC5897号的无保留意见审计报告。

4、企业目前主要经营情况

北京环博达物流有限公司主要经营仓储服务，目前经营的一期占地面积约为14519平方米，建筑面积11,060.59平方米，结构形式为一层钢框架结构，本主厂房于2012年10月竣工。目前正常出租中，租户为国药集团医药物流有限公司，租期至2024年4月30日。

5、形成企业主要生产能力的状况，正在或者计划进行的投资项目简况，企业的主要资产状况。

项目总占地面积43,843.60平方米，规划为物流用地，规划容积率1.5，分三期建设，其中一期已建成，占地面积约12320平方米，建筑面积11,060.59平方米。根据建设规划宗地地上房屋建筑物主要包括1#车间、2#车间、3#车间、办公楼、检测楼等，其中已建成的3#车间为钢框架结构，1#车间、2#车间一、二层为钢框架结构、三层为门式钢架，办公楼和检测车间及辅助用房为钢混结构。规划建筑面积共计58,802.30平方米，其中一期按已建成实际面积计算，二期按工程规划许可证面积计算，三期按最新上报未审批的设计图纸计算。一期工程3#车间已于2012年10月26日建成，目前出租当中；剩余二、三期工程预计于2018年4月建成

并投入使用。

被评估单位提供的2013年厂区平面图审核通过，但根据最新的经营规划企业2016年又重新测绘了新的厂区平面图，还尚未通过审核。三期建设面积根据最新上报的厂区平面图确定。二期工程规划许可证2013年取得，因此二期建筑面积根据工程规划许可证标注面积建设。但该工程规划许可证目前已过期，正在办理延期，其他所需的开工许可证和三期工程规划许可证及开工许可证也均在办理之中，预计2016年12月办理完毕。

二三期工程预计2017年1月开工，预计2018年5月投产运营。投资金额根据2010年4月公司形成的《北京京东方物流配套项目可行性研究报告》中投资总金额扣减一期工程已投资金额得出，二三期建设面积根据2013年1月北京市规划委员会审批通过的设计图纸确定。建设资金根据企业财务状况按可研报告中资金筹措方案三执行，即约35%项目建设资金由银行贷款取得。

6、执行的主要会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠，生产经营的优势分析和各种因素风险。

执行主要会计政策为企业会计政策，不存在限制和优惠政策。

企业具体执行的税率政策为：

税　种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	17、13、11、6
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
房产税	房产余值	1.2
土地使用税	土地使用面积	3元/平米/年
企业所得税	应纳税所得额	25

企业二三期工程预计2017年1月开工，工程资金部分需要银行贷款，存在一定的财务风险。

7、关于溢于资产、非经营性资产、负债情况。

公司截止评估基准日存在非经营性资产其他应收款24,929,362.30元，为应

收关联方往来款。

（三）委托方与被评估单位关系

委托方与被评估单位无投资与被投资关系，委托方拟收购被评估单位股权。

北京环博达物流有限公司为被评估单位福建烜达丰胜实业发展有限公司全资子公司。

二、关于经济行为的说明

根据《平潭信汇资产管理有限公司股东会决议》，平潭信汇资产管理有限公司拟收购福建烜达丰胜实业发展有限公司及其下属子公司股权。

三、关于评估对象和范围的说明

（一）评估对象和评估范围

本说明评估对象为福建烜达丰胜实业发展有限公司及其下属子公司股东全部权益价值。

评估范围为截止 2016 年 10 月 24 日的全部资产及负债。资产总额为 54,387,029.75 元，其中：流动资产为 25,272,031.44 元；所有者权益总额为 52,746,546.28 元。详见下表：

2016 年 10 月 24 日资产负债表

金额单位：人民币元

资产	期末数	负债和所有者权益（或股东权益）	期末数
流动资产：		流动负债：	
货币资金	129,073.21	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
预付款项	194,600.00	预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	9,486.97
应收股利		应交税费	1,229,572.12
其他应收款	24,948,330.08	应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	401,424.38
其他流动资产	28.15	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	25,272,031.44	其他流动负债	
非流动资产：		流动负债合计	1,640,483.47

可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		专项应付款	
固定资产	10,988,897.32	预计负债	
在建工程	159,530.00	递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	
生产性生物资产		负债合计	1,640,483.47
油气资产		所有者权益（或股东权益）：	
无形资产	17,966,570.99	实收资本（或股本）	50,000,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		盈余公积	274,709.31
长期待摊费用		未分配利润	2,471,836.97
递延所得税资产		减：库存股	
其他非流动资产		所有者权益（或股东权益）合计	**52,746,546.28**
非流动资产合计	**29,114,998.31**		
资产总计	**54,387,029.75**	负债和所有者（或股东权益）合计	**54,387,029.75**

注：委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经致同会计师事务所有限公司（特殊普通合伙）审计，并发表了报告号为致同审字(2016)第 110ZC5897 号的无保留意见审计报告。

四、关于评估基准日的说明

（一）本项目评估基准日为 2016 年 10 月 24 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，委托方与资产评估机构共同协商确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债清查情况的说明

为了组织开展好资产清查工作，公司成立了资产清查领导小组，由财务部门

统一负责组织清查和协调工作，并向相关部门下发了清查实施方案，经过了准备阶段、清查阶段以及总结检查阶段。

（一）列入清查范围的资产负债情况

列入本次清查范围的资产及负债是2016年10月24日资产负债表所列示的全部资产及负债，具体如下表：

金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值
		A
1	流动资产	2,527.20
2	非流动资产	2,911.50
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	1,098.89
9	在建工程	15.95
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	1,796.66
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	5,438.70
21	流动负债	164.05
22	非流动负债	-
23	负债合计	164.05
24	净资产（所有者权益）	5,274.65

（二）主要资产的分布情况及特点

纳入评估范围的主要资产包括：房屋建（构）筑物、设备类资产、在建工程、土地使用权等。实物资产的类型及特点如下：

1、房屋建筑物共计1项，为一期仓储厂房，位于北京经济技术开发区科创

十街16号院5号楼1层。本主厂房于2012年10月竣工，建筑面积为11,060.59平方米，结构形式为1层钢框架结构。基准日维护使用正常。本次被评估单位全资子公司北京环博达物流有限公司的房屋建筑物 3 号厂房（X 京房权证开字021269号）和土地使用权（开有限国用（2010）第46号）已设定最高额抵押，债权余额不超过6000万元。抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司福州分行，抵押时间2015年7月7日至2016年5月27日。以上资产截止评估基准日尚未解抵押。

2、 其他设备共计2项，主要为电动门和货台液压高度调节板，位于厂区内部，基准日维护使用正常。

3、 在建工程1项，为与隔壁企业共建的围墙，位于厂区南边界，基准日维护使用正常。

4、土地使用权共计1项，位于北京经济技术开发区东路E11街区。工业用地，使用权类型为出让，取得日期2010年11月19日，出让金已全部缴纳，终止日期2060年9月19日。本次被评估单位全资子公司北京环博达物流有限公司的房屋建筑物 3 号厂房（X 京房权证开字 021269 号）和土地使用权（开有限国用（2010）第46号）已设定最高额抵押，债权余额不超过6000万元。抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司福州分行，抵押时间2015年7月7日至2016年5月27日。以上资产截止评估基准日尚未解抵押。

（三）清查工作的组织情况

为配合本次资产评估而进行的资产清查工作于2016年10月24日开始，公司为此成立了以有关领导为组长的资产清查领导小组，参加人员有财务、设备、技术等有关人员。资产清查工作于2016年10月26日结束。

（四）清查核实采取的措施

1、实物资产的清查：对照明细账、盘点表，采用全面盘点核实，对账实不符的情况查明原因作好记录。对照固定资产账、表、卡，采用全面盘点核实，对账实不符的情况查明原因作好记录。

2、对非实物性资产及负债的清查： 对内外部往来款项、存款及各项负债，主要从账面上进行清查核实，查阅重大经济事项的原始凭证和合同，核对债权债

务的发生对象、经济内容、发生日期及金额，判断债权债务实现的可能性。

（五）清查结论

清查过程中发现以下事项：

1、未来拟投资建设的二三期项目中，二期工程规划许可证已到期，开工许可证尚未取得，三期工程规划许可证和开工许可证尚未取得，以上许可证正在办理中。最新规划图纸尚未通过有关部门审核。

七、资产配置情况及非经营性资产负债、溢余资产的说明

评估基准日存在非经营性资产其他应收款 24,929,362.30 元，为应收关联方往来款。

八、未来经营和收益状况预测说明

本次评估公司管理层以合并报表为口径，根据《北京京东方物流配套项目可行性研究报告》中的投资估算、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、设计图纸等，以及最新调整运营方案和企业未来发展规划，并结合项目周边市场情况，对未来投资、经营和收益情况进行了预测，详见本公司提供的收益预测表和测算依据。

九、资料清单

（一）资产评估申报明细表；

（二）相关经济行为的批文；

（三）基准日专项审计报告；

（四）资产权属证明文件、产权证明文件；

（五）项目可研报告、设计图纸、规划文件、重大合同、协议等；

（六）生产经营统计资料；

（七）其他资料。

（此页无正文，为进行资产评估有关事项说明签字盖章页）

委托方：平潭信汇资产管理有限公司

法定代表人：王黎

2016 年 10 月 27 日

（此页无正文，为进行资产评估有关事项说明签字盖章页）

被评估单位：福建烜达丰胜实业发展有限公司

法定代表人：

2016 年 10 月 24 日