

天津松江团泊投资发展有限公司
拟转让在建开发项目
资产评估报告书

中联评报字（2016）A-0051 号

天津中联资产评估有限责任公司

二〇一六年十月三十日

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

滨海业务部 地址：天津经济技术开发区

电话：022-66220155

新城西路 19 号鸿泰花园别墅 22 号

目 录

内 容	页 次
第一部分 声明	03
第二部分 资产评估报告书摘要	05
第三部分 资产评估报告书正文	08
一、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概括	08
二、评估目的	09
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	20
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	25
十二、评估报告使用限制说明	26
十三、评估报告日	27
第四部分 附件目录	28

声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受天津松江团泊投资发展有限公司的委托，就其拟转让的在建开发项目进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，现声明如下：

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

七、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关

专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用评估机构或专家的工作成果。

八、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被视为是对评估对象可实现价格的保证。

电话：（022） 23733333
传真：（022） 23718888
地址：天津市南开区滨水西道
333 号万豪大厦 10 层

天津松江团泊投资发展有限公司 拟转让在建开发项目 资产评估报告书摘要

中联评报字（2016）A-0051 号

天津中联资产评估有限责任公司接受天津松江团泊投资发展有限公司的委托，遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，就天津松江团泊投资发展有限公司拟转让在建开发项目进行了评估，评估基准日二〇一六年六月三十日。

评估对象和评估范围为天津松江团泊投资发展有限公司拟转让在建开发项目，其中：项目用地面积 55,893.90 平方米，总建筑面积 173,078.25 m²，其中：地上建筑面积为 139,399.39 m²。账面值为 197,463,140.03 元。

本次评估的价值类型为市场价值类型。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用成本法和假设开发法对在建开发项目进行评估。然后加以校核比较。确定委估在建开发项目的评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，得出委托方拟转让在建开发项目在评估基准日二〇一六年六月三十日的评估结论如下：

在持续使用前提下，评估后的在建开发项目账面价值总计人民币 19,746.31 万元（壹亿玖仟柒佰肆拾陆万叁仟壹佰元），评估价值总计为人民币 30,156.32 万元（叁亿零壹佰伍拾陆万叁仟贰佰元），增值额为人民币 10,410.01 万元（壹亿零肆佰壹拾

万零壹佰元)，增值率为 52.72 %。详见资产评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

金额单位：万元人民币

项 目		账 面 价 值	评 估 价 值	增 减 值	增 值 率 %
		A	B	C=B-A	$D = (B-A) / A \times 100\%$
流动资产	1	19,746.31	30,156.32	10,410.01	52.72
非流动资产	2				
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				
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				
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资 产 总 计	20	19,746.31	30,156.32	10,410.01	52.72

提请相关当事方关注以下事项，恰当使用评估结论：

1、委估项目《天津市国有建设用地使用权出让合同》（津静（挂）2009-01 地块）为 2010 年 4 月 30 日签订，其中第十六条约定“自签订合同之日起 1 年内，受让人就本合同项下宗地建设项目取得《施工许可证》”；“自开工之日起 1 年内受让人就本合同项下宗地建设项目取得《基础部分验收合格证》”“自开工之日起 4 年内，本合同项下宗地内的全部建设项目已竣工并取得《建设工程规划验收合格证》”，经核实，委托方未按上述时间节点完成；按《天津市国有建设用地使用权出让合同》（津静（挂）2009-01 地块）第 37 条约定“受让人应在合同约定的竣工期限内取得《建

设工程规划验收合格证》，受让人未能按照约定日期或延建约定日期竣工的，每延期 1 日，应向出让人支付相当于土地出让价款千分之 0.2% 的违约金，并继续履约”，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者予以关注。

2、经核实委托方提供的该项目《天津市房地产权证》（编号：房地证津字第 123051300407 号）原件，其设定他项权利摘要栏为空白，记事栏记录为“宗地代码：120223003003GB00125”。经评估人员与委托方相关人员核实，委估项目评估基准日不存在限制权属情况。

3、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

4、根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，评估基准日二〇一六年六月三十日至二〇一七年六月二十九日有效。超过一年，需重新进行评估。

注：以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文全文。

天津松江团泊投资发展有限公司拟转让在建开发项目 资产评估报告书

中联评报字（2016）A-0051号

天津松江团泊投资发展有限公司：

天津中联资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用成本法和假设开发法，按照必要的评估程序，就天津松江团泊投资发展有限公司拟转让在建开发项目在二〇一六年六月三十日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方（产权持有单位）

本次资产评估的委托方和产权持有单位均为天津松江团泊投资发展有限公司。

1、基本情况

统一社会信用代码：911202236737083297

名称：天津松江团泊投资发展有限公司

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：天津市静海县团泊湖风景区团泊湖高尔夫球场会馆

法定代表人：曹立明

注册资本：壹亿玖仟万元人民币

成立日期：二〇〇八年三月二十七日

营业期限：自二〇〇八年三月二十七日至二〇三八年三月二十六日

2、经营范围

以自有资金对房地产业、高新技术产业、建筑行业、园林绿化业进行投资；市政工程施工及技术咨询；房地产信息咨询；工程项目管理；商品房销售；自有房屋租赁；道路、桥梁工程建筑；房地产开发。（国家有专营专项规定的按专营专项规定办理）。

（二）其他评估报告使用者

根据委托方与我公司签订的《资产评估业务约定书》，其他报告使用者为委托方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

（三）委托方与产权持有单位之间的关系

委托方与产权持有单位为一方。

二、评估目的

本次评估的目的是对委托方委估的在建开发项目进行评估，为其拟转让在建开发项目提供价值参考。该评估目的所涉及的经济行为文件如下：

1、天津松江股份有限公司文件《天津松江股份有限公司关于申请转让天津松江团泊投资有限公司团泊西区4号地在建工程项目的请示》（天津松江[2016]30号）（2016年10月28日）；

2、天津滨海发展投资控股有限公司文件《天津滨海投资公司关于转让团泊西区4号地在建工程项目的请示》（滨海资产[2016]121号）（2016年10月28日）；

3、天津市政建设集团有限公司文件《天津市政建设集团有限公司关于同意转让团泊西区4号地在建工程的批复》（市政建设 资产[2016]182号）（2016年10月28日）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为天津松江团泊投资发展有限公司拟转让在建开发项目。

（二）评估范围

根据《资产评估业务约定书》和委托方填报的资产评估明细申报表，本次评估范围为天津松江团泊投资发展有限公司二〇一六年六月三十日拟转让的在建开发的依山郡项目，该项目已经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并于二〇一六年七月十五日出具立信中联专审字（2016）A-0147号《审计报告》。经审计的账面情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	项目	权证编号	位置	用地性质	面积 (m ²)	账面价值
1	土地使用权	编号：房地证津字第123051300407号	静海县团泊新城西区规划主干道——西侧	城镇住宅	55,893.90	83,840,000.00
2	土地契税					2,515,200.00
3	土地交易费					503,000.00
4	其他					1,676,800.00
5	大配套费					8,690,002.88
6	前期工程费					9,790,314.32
7	土建、安装工程费					87,729,684.32
8	成品房装修					426,669.00
9	市政基础设施费					349,069.91
10	利息支出					1,942,399.60
合计						197,463,140.03

该项目已取得《天津市房地产权证》（编号：房地证津字第123051300407号）、《中华人民共和国建设用地规划许可证》（编号：2013静海地证076）、《中华人

民共和国建设工程规划许可证》(编号：2014 静海建证 0197 和 2014 静海建证 0198) 和《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(编号：“1202232015061802121”、“1202232015090901121”和“12022320150901101121”)。

本项目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。

四、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

根据本次评估目的、评估对象以及评估时的市场条件等具体情况，确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日为二〇一六年六月三十日，是委托方基于以下原因并综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的：

- 1、该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。
- 2、该基准日为委托方的会计结算日，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

该评估基准日与《资产评估业务约定书》中确定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

(一) 经济行为依据

1、天津松江股份有限公司文件《天津松江股份有限公司关于申请转让天津松江团泊投资有限公司团泊西区 4 号地在建工程项目的请示》（天津松江[2016]30 号）（2016 年 10 月 28 日）；

2、天津滨海发展投资控股有限公司文件《天津滨海投资公司关于转让团泊西区 4 号地在建工程项目的请示》（滨海 资产[2016]121 号）（2016 年 10 月 28 日）；

3、天津市政建设集团有限公司文件《天津市政建设集团有限公司关于同意转让团泊西区 4 号地在建工程的批复》（市政建设 资产[2016]182 号）（2016 年 10 月 28 日）。

（二）法律法规依据

- 1、中华人民共和国国务院 （1991）第 91 号令 《国有资产评估管理办法》；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 3、中华人民共和国主席令第六十二号 《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、国务院 2003 年第 378 号令 《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 7、国务院（1990）55 号令《中华人民共和国城镇国有土地出让和转让暂行条例》；
- 8、国务院办公厅 国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》及财政部相关配套文件；
- 9、《天津市土地管理条例》（天津市人民代表大会常务委员会公告第 86 号）；
- 10、天津市人民政府国有资产监督管理委员会 津国资产权[2007]40 号《关于印

发<天津市企业国有资产评估管理暂行办法>的通知》及相关配套文件;

11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号);

(三) 评估准则依据

1、《资产评估准则——基本准则》(财企〔2004〕20号);

2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企〔2004〕20号);

3、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕244号);

4、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协〔2003〕18号);

5、《资产评估准则——评估报告》(中评协〔2007〕189号)、(中评协〔2011〕230号);

6、《资产评估准则——评估程序》(中评协〔2007〕189号);

7、《资产评估准则——业务约定书》(中评协〔2007〕189号)(中评协〔2011〕230号);

8、《资产评估准则——工作底稿》(中评协〔2007〕189号);

9、《资产评估准则——不动产》(中评协〔2007〕189号);

10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2007〕189号);

11、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2008〕218号);

12、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

13、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。

(四) 权属依据

1、委托方申报的清查评估明细表;

- 2、会计报表、会计账簿、原始凭证、发票等会计资料；
- 3、天津松江团泊投资发展有限公司《企业产权登记表》（编号：1200002013032800359）；
- 4、《营业执照》（统一社会信用代码：911202236737083297）；
- 5、《房地产开发企业资质证书》（证书编号：津建房证【2008】S1466号）；
- 6、《天津市国有建设用地使用权出让合同》；
- 7、《天津市房地产权证》（编号：房地证津字第123051300407号）
- 8、《中华人民共和国建设用地规划许可证》（编号：2013静海地证076）；
- 9、《中华人民共和国建设工程规划许可证》（编号：2014静海建证0197和2014静海建证0198）；
- 10、《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：“1202232015061802121”、“1202232015090901121”和“12022320150901101121”）；
- 11、天津市静海区行政审批局下发的《区行政审批局关于同意天津松江团泊投资发展有限公司依山郡开发建设项目备案通知书有效期延期的函》（No. 660311043）；
- 12、委托方提供的其它有关说明资料。

（五）取价依据

- 1、委托方提供的资产评估申报资料，有关原始凭证及情况说明等；
- 2、委托方提供的会计报表、会计凭证等财务资料；
- 3、松江团泊提供的建设单位、监理单位和施工单位盖章确认的工程形象进度说明；
- 4、天津市城乡建设和交通委员会颁布的《DBD29-001-2012》《天津市建设工程

计价办法》;

- 5、DBD29-101-2012 年《天津市建筑工程预算基价》;
- 6、DBD29-201-2012 年《天津市装饰装修工程预算基价》;
- 7、DBD29-301-2012 年《天津市安装工程预算基价》;
- 8、委托方提供的工程图纸和工程合同等;
- 9、评估基准日专项审计报告;
- 10、中国土地网上查询和市场调研静海区居住宗地出让相关资料;
- 11、中国城市地价动态监测网发布的天津市居住用地地价增长率;
- 12、《静海县人民政府关于重新发布静海县城镇基础设施大配套工程费征收管理办法的通知》(静海政发〔2012〕56 号);
- 13、《2009 天津市静海区土地级别与基准地价更新成果报告》
- 14、《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格[2002]10 号);
- 15、《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》(发改价格[2007]670 号);
- 16、《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》(计价格[2002]1980 号);
- 17、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);
- 18、《关于制定建设工程施工合同审查费试行标准的通知》(津价房第字(2001)481 号);
- 19、中国人民银行现行的贷款利率标准;

20、其他有关评估资料和参数资料以及评估人员实地勘察、市场调研、网站搜集等方式取得的其他相关资料；

21、2016 年 6 月《天津市工程造价信息》；

22、评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

（六）其他依据

1、立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)出具的立信中联专审字(2016)A-0147 号《审计报告》；

2、委托方提供的与资产评估有关的其他资料；

3、委托方与我公司签订的《资产评估业务约定书》。

七、评估方法

（一）项目概况

1、项目取得土地情况

天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源分局与天津松江团泊投资发展有限公司于 2010 年 4 月 30 日签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》，出让宗地编号为津静（挂）2009-01 地块的国有土地使用权。

委托方提供了《天津市房地产权证》（房地证津字第 123051300407 号）；登记情况如下：

权利人：天津松江团泊投资发展有限公司；坐落：静海县团泊新城西区规划主干道——西侧；地号为 1202231112010790000；图号为 4315-505, 4315-506；土地性质为国有；用途为城镇住宅用地；使用权类型为出让；取得价格为 83,840,000.00 元；终止日期为 2080 年 11 月 1 日；使用权面积为 55,893.90 m²；其中独用面积为 55,893.90 m²；填发日期：2013 年 07 月 01 日。

2、权证取得情况

本次委估的依山郡开发建设项目权证取得情况如下：

《中华人民共和国建设用地规划许可证》（编号：2013 静海地证 0076）登记情况显示：用地单位为天津松江团泊投资发展有限公司，用地项目名称为依山郡，用地位置为静海县团泊新城西区健康大道西侧、平湖路北侧，用地性质为居住用地，用地面积为 55,893.90 平方米，建设规模为 139,734.75 平方米。

《中华人民共和国建设工程规划许可证》（编号：2014 静海建证 0197）登记情况显示：建设单位为天津松江团泊投资发展有限公司建设项目名称为依山郡（一期），建设位置为静海县团泊新城西区健康大道西侧、平湖路北侧，建设规模为 62,950.85 平方米，备注为地下建筑面积：28,462.84 平方米。地下建筑为设备层。

《中华人民共和国建设工程规划许可证》（编号：2014 静海建证 0198）登记情况显示：建设单位为天津松江团泊投资发展有限公司建设项目名称为依山郡（二期），建设位置为静海县团泊新城西区健康大道西侧、平湖路北侧，建设规模为 76,448.54 平方米，备注：地下建筑面积：5,216.02 平方米，地下建筑为设备层。

《建筑工程施工许可证》（编号 1202232015061802121、1202232015090901121 和 12022320150901101121）。

3、项目概况

项目用地面积 55,893.9 m²，总建筑面积 173,078.25 m²，地上建筑面积为 139,399.39 m²，地下总建筑面积为 33,678.86 m²，具体如下：

地上建筑高层住宅部分和配套公建部分，其中：高层住宅建筑面积为 134,337.86 平方米，为一至十号楼，建筑层数分别为二十三层、二十六层、二十八层、二十九层、三十层和三十二层；配套公建建筑面积为 5,061.53 平方米，包括十一、十二、

十三号楼和垃圾处理站及公厕，建筑层数为一层至二层，用途为文化活动室、社区服务点、物业管理用房、社区警务室、社区卫生服务、垃圾处理站和托儿所等

地下车库建筑面积为 23,934.44 平方米，楼下设备间面积合计为 9,744.42 平方米，地下部分主要用途为车库，规划车位 968 个，另有部分为自行车库及附属设备用房。

依据委托方与施工方签订的《天津市建设工程施工合同》，该工程应于 2015 年 5 月开工，2017 年 12 月竣工。截止评估基准日，地下二层基本做完，五栋高层正在施工中，其余高层及配套建筑地上部分尚未施工。该项目尚未取得《商品房预售许可证》。

（二）评估方法的选择

在资产持续利用的假设前提下，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。其中：比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

因收益法要求对在建开发项目核算的收入、成本及部分管理费用进行科学、准确的计量，由于现有条件限制很难得出这些数据，且开发项目产品最终是对外销售，所以不适用收益法予以评估；由于委估在建开发项目交易市场的可比案例很少，各项目建设规模、产品类别、建设进度等因素差异较大，不适用市场法予以评估。

委估资产为在建开发项目，属于具有投资开发或再开发潜力的房地产，因此适用于假设开发法，结合评估对象的自身情况，本次评估首选假设开发法进行估价测算。

成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，委估开发项目历史资料较齐全，可以采用成本法予以评估。

因此根据本次评估目的，确定对委估在建开发项目采用假设开发法和成本法予以评估。

对账面申报的取得土地使用权所缴纳的契税和手续费，以账面值列式评估值。

（三）评估方法介绍

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估在建开发项目的特点和收集资料情况，采用假设开发法和成本法进行评估。

1、假设开发法

假设开发法(剩余法)的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础,扣除尚需支付开发成本、投资利息、销售税费及合理的续建开发利润,计算出开发项目价值。计算公式为:

评估价值=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-土地增值税-投资利息-投资利润

具体测算步骤

- A、调查待开发房地产的基本情况
- B、选择最佳的开发利用方式
- C、估计开发建设期
- D、预测开发完成后的房地产价值
- E、估算开发成本、投资利息、销售税费、开发利润
- F、确定开发成本评估值。

2、成本法

本次评估在建房地产价值，采取土地与建筑物分别估算、然后加总的方式。

(1) 土地使用权评估方法

市场比较法是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估期日土地价格的一种方法。

市场比较法的计算公式为：

$$PD = PB \times A \times B \times D \times E$$

式中：

PD——待估宗地价格；

PB——比较案例宗地价格；

A=交易情况修正指数

B=期日因素修正指数

D=区域条件修正指数

E=个别条件修正指数

因委估土地使用权在市场上可以找到近期交易的可比案例，因此适宜采用市场法进行评估。

(2) 在建房产评估方法

在建房产采用成本法评估，即求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。该在建项目于2015年6

月开始建设，评估基准日距离开工日为1年，工程形象进度较低，截止评估基准日，地下二层基本做完，五栋高层正在施工中，其余高层及配套建筑地上部分尚未施工。计算公式如下：

在建房产价值=房产建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。

（3）评估结果确定

对采用二种评估方法的结果进行适当的分析，并且结合评估师评估经验加以判断，选取评估结果，再加上以账面值确认的土地使用权交易契税和手续费后确定评估结果。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估包括评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，于二〇一六年十月三十日出具资产评估报告书。

（一）接受委托阶段

1、我公司接受委托，对其拟转让在建开发项目进行价值评估，在明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，与委托方签订了《资产评估业务约定书》。

2、我公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，进驻委托方，听取其介绍委估资产情况。

（二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员在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，填报“资产评估明细表”，并收集准备资产评估所需资料。

（三）现场评估阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、听取委托方有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、资产技术状态等情况。

2、收集资产明细表和各项财务资料，对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；同时对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

3、根据资产评估申报明细表到现场对资产状况进行实地察看、核实，对土地所处地块的市场价格水平进行调查了解。与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。对资产进行了全面核实，实地勘察土地状况，并调查核实地块位置、四至、地块形状、周边环境等情况。然后，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。

4、核实产权证明文件，对纳入评估范围的资产等的产权进行调查。

（四）评估汇总阶段

1、根据具体评估方法收集、计算各项参数，估算本次评估采用的各评估方法结果，在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

2、对各评估方法初步评估结果进行综合分析、调整、修改和完善；分析各评估方法结果的合理性，选取适当的评估方法结果作为评估报告最终评估结论。

（五）提交评估报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续开发假设

持续开发假设是指假设委估资产将按现有开发计划继续开发建设。

（二）特别假设

1、假定天津松江团泊投资发展有限公司已完全遵守现行的国家及地方性有关土地规划、使用、占有、环境及其它相关的法律、法规。

2、本公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

3、项目开发计划能够如期实现，项目土地使用和规划条件按照建设规划用地许可证确定，未考虑项目周边区域现行规划条件可能发生变化对项目价值的影响，土地

成本的投入、建设成本及相关费用的支出,能够按照计划执行。

4、因本次评估资产为在建房地产项目,而且至评估基准日工程形象进度较低,因此本次评估是按现有规划、现状条件下的评估价值。未考虑转让后可能的变化对价值的影响及转让过程中应向国家缴纳的各项费用。

5、委估资产中因车位属于配套公建,委托方无法提供相关权属证明文件,经咨询类似区域地下车位实际销售情况,一般开发项目销售的为20年期地下车位的使用权,本次评估假定委估车位可以销售20年期地下车位使用权,并假定车位使用权到期后无偿移交。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的,在上述评估假设变化时,本报告评估结论无效。

十、评估结论

评估人员认真遵循资产评估有关法规和国家规定的评估方法及计价原则,经过资产的账面清查、产权验证、实地勘察、评定估算、分析确定,分别采用假设开发法和成本法对委估在建开发项目进行了评估。评估结果如下:

委估存货——开发成本账面价值总计人民币19,746.31万元(壹亿玖仟柒佰肆拾陆万叁仟壹佰元),评估价值总计为人民币30,156.32万元(叁亿零壹佰伍拾陆万叁仟贰佰元),增值额为人民币10,410.01万元(壹亿零肆佰壹拾万零壹佰元),增值率为52.72%。评估结果见下表:

资产评估结果汇总表

金额单位:万元人民币

项 目		账 面 价 值	评 估 价 值	增 减 值	增 值 率 %
		A	B	C=B-A	$D = \frac{(B-A)}{A} \times 100\%$
流动资产	1	19,746.31	30,156.32	10,410.01	52.72
非流动资产	2				



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				
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				
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资 产 总 计	20	19,746.31	30,156.32	10,410.01	52.72

评估结论详细情况见评估明细表。

即委托方拟转让的在建开发项目评估结果为人民币 30,156.32 万元（叁亿零壹佰伍拾陆万叁仟贰佰元）。

十一、特别事项说明

（一）依据企业提供的立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（立信中联专审字（2016）A-0147 号），截至 2016 年 6 月 30 日全部建设工程的已完成投资额总计（不含土地成本）占预计总投资额（不含土地成本）的比例为 33.60%，符合房地产转让条件。

（二）委估项目《天津市国有建设用地使用权出让合同》（津静（挂）2009-01 地块）为 2010 年 4 月 30 日签订，其中第十六条约定“自签订合同之日起 1 年内，受让人就本合同项下宗地建设项目取得《施工许可证》”；“自开工之日起 1 年内受让人就本合同项下宗地建设项目取得《基础部分验收合格证》”“自开工之日起 4 年内，本合同项下宗地内的全部建设项目已竣工并取得《建设工程规划验收合格证》”，经

核实，委托方未按上述时间节点完成；按《天津市国有建设用地使用权出让合同》（津静（挂）2009-01 地块）第 37 条约定“受让人应在合同约定的竣工期限内取得《建设工程规划验收合格证》，受让人未能按照约定日期或延建约定日期竣工的，每延期 1 日，应向出让人支付相当于土地出让价款千分之 0.2%的违约金，并继续履约”，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者予以关注。

（三）经核实委托方提供的该项目《天津市房地产权证》（编号：房地证津字第 123051300407 号）原件，其设定他项权利摘要栏为空白，记事栏记录为“宗地代码：120223003003GB00125”。经评估人员与委托方相关人员核实，委估项目评估基准日不存在限制权属情况。

（四）本次评估未考虑评估值增减可能发生的纳税义务及交易过程中需缴纳的相关税费。

（五）纳入本次评估范围的存货中建筑物有部分为隐蔽工程，因埋地等客观条件，不能直接清查核实资产。

（六）在评估过程中评估人员未采用其他的专业检测及鉴定手段，根据相关资料和专业人员的介绍对委估资产进行了现场勘察。

（七）在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的；

（二）评估报告只能由业务约定书中载明的评估报告使用者使用；

（三）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得注册资产评估师及其所在评估机构同意，本评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（四）评估报告的使用有效期

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日二〇一六年六月三十日至二〇一七年六月二十九日有效。

通常情况下，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

十三、评估报告日

二〇一六年十月三十日。

天津中联资产评估有限责任公司

法 定 代 表 人：龚波

中国•天津

注册资产评估师：石金生

二〇一六年十月三十日

注册资产评估师：殷长钧

附件目录

- 1、天津松江股份有限公司文件《天津松江股份有限公司关于申请转让天津松江团泊投资有限公司团泊西区 4 号地在建工程项目的请示》（天津松江[2016]30 号）复印件；
- 2、天津滨海发展投资控股有限公司文件《天津滨海投资公司关于转让团泊西区 4 号地在建工程项目的请示》（滨海 资产[2016]121 号）复印件；
- 3、天津市政建设集团有限公司文件《天津市政建设集团有限公司关于同意转让团泊西区 4 号地在建工程的批复》（市政建设 资产[2016]182 号）复印件；
- 4、天津松江团泊投资发展有限公司《企业产权登记表》（编号：1200002013032800359）复印件；
- 5、《营业执照》（统一社会信用代码：911202236737083297）复印件；
- 6、《房地产开发企业资质证书》（证书编号：津建房证【2008】S1466 号）复印件；
- 7、《天津市房地产权证》（编号：房地证津字第 123051300407 号）复印件；
- 8、《中华人民共和国建设用地规划许可证》（编号：2013 静海地证 076）复印件；
- 9、《中华人民共和国建设工程规划许可证》（编号：2014 静海建证 0197 和 2014 静海建证 0198）复印件；
- 10、《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：“1202232015061802121”、“1202232015090901121”和“12022320150901101121”）复印件；

11、天津市静海区行政审批局下发的《区行政审批局关于同意天津松江团泊投资发展有限公司依山郡开发建设项目备案通知书有效期延期的函》（No. 660311043）复印件；

12、资产评估委托方（产权持有单位）承诺函；

13、注册资产评估师承诺函；

14、资产评估机构资格证书复印件；

15、资产评估机构营业执照复印件；

16、参加评估人员名单及其资格证书；

17、《资产评估业务约定书》复印件。