

东方时尚驾驶学校股份有限公司
拟收购股权涉及的湖北东方时尚
驾驶培训有限公司股东全部权益
价值项目

资产评估说明

中林评字 (2017) 第 197 号



北京中林资产评估有限公司

BEIJING ZHONGLIN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

报告日期：二零一七年八月三十一日

目 录

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明	2
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分 评估对象与评估范围说明	4
一、 评估对象	4
二、 评估范围	4
第四部分 资产核实情况总体说明	7
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程	7
二、 影响资产核实的事项及处理方法	9
三、 核实结论	9
第五部分 资产基础法评估技术说明	11
一、 流动资产评估技术说明	11
二、 固定资产—设备评估技术说明	13
三、 在建工程评估技术说明	18
四、 无形资产—土地使用权评估技术说明	21
五、 长期待摊费用评估技术说明	45
六、 负债评估技术说明	45
第六部分 评估结论及分析	48
一、 评估结论	48
二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因	49
三、 股东全部权益价值的溢（折）价和流动性折扣	49
附件：关于进行资产评估有关事项的说明	50

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本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。

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位编写并盖章，内容见附件一。

委 托 人：东方时尚驾驶学校股份有限公司（以下简称“东方时尚公司”）

被评估单位：湖北东方时尚驾驶培训有限公司（以下简称“湖北东方时尚公司”）

第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象

评估对象为湖北东方时尚驾驶培训有限公司的股东全部权益。

二、评估范围

评估范围为湖北东方时尚驾驶培训有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 23,251.05 万元，负债账面价值 8.42 万元，净资产账面价值 23,242.63 万元。账面价值由湖北东方时尚驾驶培训有限公司提供，未经审计。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	16,302.91
非流动资产	6,948.14
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	0.77
在建工程	256.04
无形资产	6,650.95
土地使用权	6,650.95
其他	40.38
资产总计	23,251.05
流动负债	8.42
非流动负债	-
负债总计	8.42
净资产	23,242.63

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托人已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

评估范围内的资产权属清晰，为湖北东方时尚驾驶培训有限公司合法拥有，湖北东方时尚驾驶培训有限公司承诺不存在产权瑕疵事项。其中土地已办理有合

法的产权证，土地使用权人为湖北东方时尚驾驶培训有限公司，土地使用权证号：夏国用（2014）第 083 号，地号：J0052070005-1，用途：其他商服用地，使用权类型：出让，终止日期：2053 年 7 月 8 日，使用权面积：74473.93 平方米，其中，独用面积：74473.93 平方米。账面价值 66,509,496.06 元。评估基准日该土地还未进行开发建设，处于待开发状态。

（一）实物资产的分布状况及特点

湖北东方时尚驾驶培训有限公司是从事汽车驾驶培训的服务类型企业，公司成立于 2013 年，评估基准日还处于开办期，尚未开展正常经营活动。其实物资产的种类主要有：电子设备、在建工程等。上述实物资产主要分布在公司办公室和郑店街黄金村的土地上。具体实物资产类型及特点如下：

1. 固定资产—设备类资产

设备类资产为电脑、办公家具等办公用电子办公设备，分布在各办公室位内。大多购置时间较短，由专门部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

2. 在建工程

在建工程包括土建工程，主要为土地开发前期测绘费、勘察费、设计费等，为企业尚在筹建中的项目。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

纳入评估范围的无形资产为湖北东方时尚驾驶培训有限公司所拥有土地使用权，账面价值为 66,509,496.06 元。具体无形资产类型及特点如下：

其中土地使用权共计 1 宗，评估人员对土地的范围、面积、权属情况、账面价值等进行了核实，其他无形资产主要是位于江夏区郑店街黄金村的使用权。评估人员对相关合同及权属证明进行核实，对摊销及摊余价值进行了核对。

纳入评估范围的无形资产为土地使用权等无形资产，具体无形资产类型及特点如下：

1. 土地使用权

纳入评估范围的土地使用权账面价值 66,509,496.06 元，涉及的土地共计 1 宗，

总面积 74473.93 平方米，为企业以出让方式取得，用途为其他商服用地，使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2053 年 7 月 8 日。土地使用权证编号为：夏国用（2014）第 083 号。根据武汉市江夏区国土资源和规划局颁发的规划设计条件武规（夏）条[2013] 006 号，容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ 。

（三）企业申报的表外资产情况

无。

（四）引用其他机构出具的报告情况

无。

第四部分 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

接受资产评估委托后,北京中林资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人,组建了评估项目组。根据湖北东方时尚驾驶培训有限公司提供的评估申报表,制定了详细的现场清查核实计划,评估项目组在企业相关人员的配合下,于2017年8月26日至8月28日,对纳入评估范围的资产、负债进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产、负债进行全面自查的基础上,评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了清查核实。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性,通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性。实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

(一) 资产核实主要步骤

1. 指导被评估单位相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产、负债状况进行填报,同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查被评估单位填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况和经营状况,然后审阅企业提供的“评估申报表”,初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“评估申报表”是否符合要求,对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

3. 现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上,根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况,评估人员在企业相关人员的配合下,按照资产评估准则的规

定，对各项资产进行了现场清查核实，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的清查核实方法。非实物资产、负债主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和函证，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性；实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项；未来经营情况，主要是分析历史数据和企业申报的收益预测数据的基础上对企业管理层、各业务部门进行访谈并搜集相关资料。

4. 补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善资产“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符及符合观和企业实际情况。

5. 核实主要资产及产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的机器设备、土地等资产的产权权属资料进行核实调查，以确认产权权属资料否清晰和完备。

（二）资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

1. 资产负债的清查核实

（1）流动资产

对纳入评估范围的流动资产为非实物性流动资产各科目，评估人员主要通过账务核对以及函证等行清查核实。评估人员对银行存款核对了银行对账单和余额调节表，对往来账款进了部分函证和核验。

（2）机器设备

根据企业提供的设备资产评估申报明细表，设备评估人员对表中所列的各类设备进行了现场勘察。在现场勘察过程中，评估人员查阅了主要设备的购建合同、技术档案、检测报告、运行记录、维修养护等历史资料，通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解了设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，填写了设备状况调查表等。调查了解是否有未进账的盘盈设备和已核销及报废的机器设备等，调查了解企业设备账面的构成是否合理，有无账面记录异常现

象，为分析评估增减值做好基础工作。设备产权主要通过查阅购置合同、购置发票等进行核查。通过这些步骤比较充分地了解了设备的物理特征、技术特征和经济特征。

（3）在建工程

对纳入评估范围的在建工程，评估人员了解了在建工程项目的概况、合规性文件、付款情况、目前状态及工程形象进度等，查阅了各工程项目的费用支付相关原始凭证，深入在建工程施工现场对在建工程进行了现场勘察。

（4）无形资产

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

（5）长期待摊费用

评估人员首先对长期待摊费用明细账进行了审查及必要的分析，并检查长期待摊费用发生时的原始单据及相关的协议、合同等资料，在了解其合法性、合理性、真实性的基础上，根据其原始发生额、受益期，通过进一步查实确定在评估目的实现后被评估单位是否仍存在资产或权利，且与其他评估对象没有重复，审查核实支出和摊余情况。

（6）各类负债

对纳入评估范围的负债，评估人员在账务核对的基础上，调查了其内容、形成原因、发生日期、相关合同等，并重点了解各类负债是否为企业评估基准日所需实际承担的债务。

二、影响资产核实的事项及处理方法

不存在影响资产核实的事项。

三、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产及负债

的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

（一）资产状况的清查结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

（二）资产产权的清查结论

经清查，资产产权权属资料清晰和完备，资产占有单位承诺不存在产权瑕疵事项。

（三）账务清查结论

本次经济行为所涉及的湖北东方时尚驾驶培训有限公司的评估基准日的财务报表未经审计，本次评估清查未发现需要调整的事项。

第五部分 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、其他流动资产。在评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
货币资金	9,774,429.45
预付账款	62,311,603.77
其他应收款	90,939,372.56
其他流动资产	3,676.00
流动资产合计	163,029,081.78

(二) 评估过程

1. 进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；
2. 到现场进行查验、监盘、函证等核实工作；
3. 收集与评估有关的产权、法律法规文件、市场资料；
4. 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算；
5. 完成流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估说明。

(三) 评估方法

根据企业提供的资产负债表、申报的流动资产各科目评估明细表，在清查核实的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

1. 货币资金

货币资金账面价值 9,774,429.45 元，由银行存款和其他货币资金二部分组成。

(1) 银行存款

银行存款账面值 7,774,429.45 元, 共 4 个账户, 全部为人民币存款。评估人员查阅了相关会计记录及对账单, 查阅银行对账单与银行存款余额调节表, 查明未达账项属于正常, 经调节后银行存款余额相符。银行存款以核实后账面值作为评估值, 即评估值为 7,774,429.45 元。

(3) 其他货币资金

其他货币资金账面价值 2,000,000.00 元, 为企业通知存款。对于其他货币资金评估人员通过取得对账单的方式进行评估确认。银行对账单与账面记录相符, 故以核实后账面值 2,000,000.00 元确认评估值。

经评估, 货币资金评估值 9,774,429.45 元。

2. 其他应收款

纳入评估范围内其他应收账款账面余额 90,939,372.56 元, 坏账准备 0.00 元, 账面价值 90,939,372.56 元。

对应收款项, 核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符, 根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录, 分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证, 对没有回函的款项实施替代程序(取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证), 对关联单位应收款项进行相互核对, 以证实应收款项的真实性、完整性, 核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上, 借助于历史资料和现场调查了解的情况, 具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等, 采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失, 对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的, 评估风险损失为 0; 对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的, 评估风险损失为 100%; 对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项, 在逐笔分析业务内容的基础上, 参考企业计算坏账准备的方法, 以账龄分析分别确定一定比例的风险损失, 按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏帐准备评估为零。

经评估, 其他应收款评估值 90,939,372.56 元。

3. 预付款项

预付款项账面价值为 62,311,603.77 元，主要内容为预付的土地租赁费、设计费等。

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额估计值作为评估值。

经评估，预付账款评估值 62,311,603.77 元。

4.其他流动资产的评估

评估范围内的其他流动资产账面价值 3,676.00 元，主要包括未摊销的房租，根据公司提供的资产评估申报明细表，我们对企业账面数值进行了核实，对会计资料及相关资料进行了审核，了解非流动资产形成的原因、发生的时间，收集核实相关合同、协议等资料，合理确定其评估值。

最终确定其他流动资产的评估价值为 3,676.00 元。

二、固定资产—设备评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的设备类资产为电子及办公设备，设备账面原值 19,622.91 元，账面净值 7,713.20 元。具体如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面原值	账面净值
电子设备	19,622.91	7,713.20
合计	19,622.91	7,713.20

（二）设备概况

湖北东方时尚驾驶培训有限公司位于武汉市江夏区郑店街东风村村民委员会办公楼，是一家从事汽车驾驶培训服务的企业。湖北东方时尚驾驶培训有限公司成立于2013年，评估基准日湖北东方时尚驾驶培训有限公司还处于开办期，未开展正常经营活动。

湖北东方时尚驾驶培训有限公司委估设备类资产为电脑、办公家具等办公用电子办公设备，分布在各办公室位内。大多购置时间较短，由专门部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

（三）评估依据

1. 企业提供的《设备清查评估明细表》；
2. 机械工业出版社《中国机电产品报价手册》；
3. 设备购置合同和发票；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第538号）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令 第50号）；
6. 有关网络询价；
7. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料；
8. 评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息；
9. 评估人员收集的其他资料。

（四）评估过程

1. 第一阶段：准备阶段

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点及资产评估明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

（2）评估人员对企业提供的申报明细表进行检查，对表中的错填、漏填等不

符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

2. 第二阶段：现场调查阶段

(1) 现场清点设备，查阅主要设备的竣工决算及验收记录、运行日志、重大事故报告书、大修理和技改等技术资料 and 文件，并通过向设备管理人员和操作人员详细了解设备的现状和对重要设备进行必要的详细勘察，掌握设备目前的技术状况。

(2) 根据现场勘察结果进一步修正企业提供的评估申报明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

(3) 对评估范围内的设备及车辆的产权进行核查，如：抽查重大或进口设备的购置合同，复验车辆行驶证等。

3. 第三阶段：评估测算阶段

评估人员根据现场勘察情况以及收集的评估资料进行集中作价，综合分析评估结果的可靠性，增（减）值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查，在经审核修改的基础上，汇总设备评估明细表。

4. 第四阶段：撰写设备评估说明

按资产评估准则，撰写设备评估技术说明。

(五) 评估方法

本次机器设备的评估主要采用重置成本法。重置成本法是通过估算全新设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。本次评估采用的计算公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率

(1) 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、办公家具等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

(2) 成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

(3) 评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

(六) 评估结果及分析

1. 评估结果

经评估，设备类资产账面原值 19,622.91 元，账面净值 7,713.20 元。评估原值为 10,170.00 元，评估净值为 10,170.00 元。评估原值增值率-10.71%，评估净值增值率 31.85%。设备评估结果汇总表见下表：

设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值		评估价值		增值率（%）	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
电子设备	19,622.91	7,713.20	17,521.36	10,170.00	-10.71	31.85
合计	19,622.91	7,713.20	17,521.36	10,170.00	-10.71	31.85

2. 增减值分析

电子设备净值评估增值的主要原因主要为应该是设备的评估采用的经济寿命大于会计折旧年限。因此造成评估净值增值。

(七) 特殊事项说明

无。

(八) 典型案例

案例：联想电脑（固定资产—电子设备清查评估明细表第 3 项）

(1) 设备概况

设备名称：联想电脑

规格型号：T4900c

购置时间：2016 年8月

启用时间：2016 年8月

生产厂家：联想公司

账面原值：2,991.46 元

账面净值：2,123.12 元

主要参数如下

系统：Windows 7

硬盘容量：500G

内存：4G

显卡：集成显卡

特性：其他

分辨率：普通屏（1366×768）

尺寸：14 英寸

适用人群：商务办公

（2）重置成本的确定

A、设备原价

评估人员经网上查询，该种设备目前的含税销售价为 3,500.00 元/台，且负责送货上门，安装调试。以此设备的含税价 3,500.00 元为基础，计算设备的不含税购置价：

$$\begin{aligned}\text{设备购置价（不含税）} &= 3,500.00 \div 1.17 \\ &= 2,991.45 \text{ 元}\end{aligned}$$

B、国内运杂费、安装调试费

上述报价含运杂费及安装调试费，因此运杂费和安装调试费为零。

因此确定委估设备的重置成本为 2,991.45 元。

（3）成新率的确定

委估设备自 2016 年 8 月投入使用至今运行情况良好, 各项技术经济指标均符合规定的要求, 现场核查过程中, 评估人员和公司设备管理人员一起在现场对该设备的运行情况进行了观察。设备已使用 1 年, 类似设备的经济寿命年限为 5 年, 考虑到该项设备的技术性能、效率等指标和维护保养情况均处于较好状态, 确定该设备的尚可使用年限为 4 年。则:

$$\text{年限成新率} = \text{设备尚可使用年限} / \text{设备总使用年限} \times 100\%$$

$$= 4 \div 5 = 80.00\%$$

(4) 评估值计算

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{年限成新率}$$

$$= 2,991.45 \times 80\%$$

$$= 2,393.00 \text{元}$$

三、在建工程评估技术说明

(一) 评估范围

在建工程为正在建设中的驾校培训场地工程项目, 本次评估范围为土建工程, 评估前账面值如下表:

金额单位: 元

项 目	账面价值
在建工程-土建工程	2,560,387.53
在建工程-设备安装	
在建工程-减值准备	
合 计	2,560,387.53

(二) 在建工程概况

公司本次申报评估的在建工程主要为位于江夏区郑店街黄金村的汽车驾驶培训场地发生的前期测量费、勘察费、基础设施配套费等, 其各项目构成情况如下:

在建工程一览表
单位：人民币元

序号	项目名称	地址	账面价值
1	驾校-湖北永业行评估公司环评费	江夏区郑店街黄金村	193,800.00
2	驾校-湖北宏昌建筑勘测公司测量费	江夏区郑店街黄金村	266,000.00
3	驾校-武汉市江夏土地勘测队测绘费	江夏区郑店街黄金村	16,945.00
4	驾校-湖北地质勘察工程江夏公司勘察费	江夏区郑店街黄金村	180,000.00
5	驾校-武汉市江夏国土规划局基础设施配套费	江夏区郑店街黄金村	1,877,118.00
6	驾校-武汉市江夏勘测院测量费	江夏区郑店街黄金村	26,524.53
			2,560,387.53

（三）评估过程

1. 检查资产评估明细表各项内容填写情况，并核实在建工程评估明细表合计数与财务报表在建工程账面数是否一致；
2. 根据申报的在建工程项目，审核其”三证”是否齐全、合同内容，并通过与财务人员交谈了解工程实际进度情况及设备款项支付情况，分析账面值的构成及其合理性；
3. 现场实地调查设备到位情况，安装情况，核实是否按照合同条款执行；
4. 通过现场了解，确定评估方法，测算在建工程评估值；
5. 撰写在建工程评估技术说明。

（四）评估方法

在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

该类主要包括驾校培训场地测绘费、勘察费、基础设施配套费等。

开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资本成本，需加计资金成本。如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异的(例如停建多年的项目)，应根据评估基准日价格水平进行调整工程造价。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

其中:

- (1) 利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定;
- (2) 工期根据项目规模和实际完工率,参照建设项目工期定额合理确定;
- (3) 若在建工程申报价值中已含资金成本,则不再计取资金成本。

经核实未完工项目全部为开工时间距基准日半年内的在建项目。

(五) 评估结果及分析

1. 评估结果

经评估,在建工程账面值 2,560,387.53 元,评估值 2,560,387.53 元,增值 0.00 元。具体见下表:

单位:人民币元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
在建工程--土建工程	2,560,387.53	2,560,387.53	0.00	000
在建工程—设备安装				
在建工程—减值准备				
合计	2,560,387.53	2,560,387.53	0.00	000

2. 增减值原因分析:

在建工程中为位于江夏区郑店街黄金村的汽车驾驶培训场地发生的前期测量费、勘察费、基础设施配套费等,经核实未完工项目全部为开工时间距基准日半年内的在建项目,无不合理支出。以账面值作为评估值。本次评估无增减值。

(六) 特殊事项说明

无。

(七) 典型案例

案例 1: 武汉市江夏国土规划局基础设施配套费

明细表序号: 基建财务在建工程——第 5 项

账面值: 1,877,118.00 元

该工程支出为 2017 年开始,距基准日半年内,为缴纳的基础设施配套费,经

评估人员核实无不合理支出，故评估值按账面值 1,877,118.00 元确认。

四、无形资产—土地使用权评估技术说明

(一) 评估范围

委估宗地为湖北东方时尚驾驶培训有限公司使用的位于江夏区郑店街黄金村的一宗其他商服用地用途出让用地。具体情况如下表所示：

金额单位：元

序号	宗地名称	土地权证号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)	账面价值	
									原值	净值
1	湖北东方时尚驾驶培训有限公司培训场地	夏国用(2014)第 083 号	江夏区郑店街黄金村	2014-2-25	出让	40	六通一平	74473.93	72,990,700.00	66,509,496.06
合计								74473.93	72,990,700.00	66,509,496.06

(二) 土地使用权概况

1. 土地登记状况

土地使用者为：湖北东方时尚驾驶培训有限公司，位于江夏区郑店街黄金村的土地使用权，宗地四至为：北、西、南临黄金村土地；东临一零七国道。土地使用权面积为 74473.93 平方米，用途为其他商服用地，使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2053 年 7 月 8 日。土地使用权证编号为：夏国用（2014）第 083 号。根据武汉市江夏区国土资源和规划局颁发的规划设计条件武规（夏）条[2013]006 号，容积率≤2.0，建筑密度≤40%，绿地率≥35%。土地级别：商务办公用途九级。

2. 土地权利状况

委估宗地土地所有权均属国家所有，根据武汉市江夏区人民政府颁发的《国有土地使用证》——保夏国用（2014）第 083 号，证载土地使用者均为：湖北东方时尚驾驶培训有限公司。

委估宗地土地使用权性质为出让，土地使用权终止日期为 2053 年 7 月 8 日，评估基准日剩余土地使用年限为 35.92 年。

3. 土地利用状况

待估宗地位于江夏区郑店街黄金村，土地用途为：其他商服用地，土地开发程度为红线外“六通一平”指通路、通供水、通排水、通电、通气、通讯及红线内“场地平整”。基准日还未开展土建施工，将来主要建筑为驾校办公及培训场地及其他配套设施。

（三）土地价格影响因素分析

1. 一般因素

（1）地理位置

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市、中国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。截至2016年末，全市下辖13个市辖区，3个国家级开发区，总面积8494.41平方公里，全市常住人口1076.62万人，常住人口城镇化率79.77%，户籍人口城镇化率68%。

武汉地处江汉平原东部、长江中游。世界第三大河长江及其最大支流汉江横贯市境中央，将武汉中心城区一分为三，形成武昌、汉口、汉阳三镇隔江鼎立的格局。

武汉有九省通衢之称，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽，全国首个综合交通枢纽研究试点城市，高铁网辐射大半个中国，拥有53条国际直达航线，是华中地区唯一可直航全球四大洲的城市。

武汉是国家历史文化名城、楚文化的重要发祥地。距今6000年前的新石器时代已有先民在此繁衍生息；境内的盘龙城遗址有3500年历史；清末洋务运动促进了武汉的工业兴起和经济发展，使其成为近代中国重要的经济中心。武汉是中国民主革命的发祥地，武昌起义作为辛亥革命的开端，具有重要历史意义。

武汉是中国重要的科教中心。截至2015年，武汉拥有高校88所，仅次于北京，居全国第二；教育部直属全国重点大学数量仅次于京沪，居全国第三；在校大学生、研究生总数达107.26万人。

2016年10月，中共中央发布的《长江经济带发展规划纲要》中将武汉列为超

大城市；同年 12 月，国家发改委原则同意并支持武汉建设国家中心城市。

（2）自然环境

①地势、地貌

武汉地势为东高西低，南高北低，中间被长江、汉江呈 Y 字型切割成三块。武汉城区南部分布有近东西走向的条带状丘陵，四周分布有比较密集的树枝状冲沟，境内大小近百个湖泊星罗棋布，形成了水系发育、山水交融的复杂地形。最高点高程 150 米左右，最低陆地高程约 18 米。

②气候

武汉属亚热带季风性湿润气候区，具有雨量充沛、日照充足、四季分明，夏高温、降水集中，冬季稍凉湿润等特点。

一年中，1 月平均气温最低，为 3.0℃；7 月平均气温最高，为 29.3℃，夏季长达 135 天；春秋两季各约 60 天。初夏梅雨季节雨量较集中，年降水量为 1205 毫米。武汉活动积温在 5000℃～5300℃之间，年无霜期达 240 天。

③水文

武汉江河纵横、湖港交织，长江、汉水交汇于市境中央，且接纳南北支流入汇，众多大小湖泊镶嵌在大江两侧，形成湖沼水网。

武汉有大小湖泊 166 个，被称为“百湖之市”，在正常水位时，湖泊水面面积 803.17 平方公里，居中国城市首位。汤逊湖是中国最大的城中湖（面积达 47.6 平方公里，面积 33.9 平方公里的东湖在中心城区退居第二，梁子湖是中国生态保护最好的两个内陆湖泊之一。

④自然资源

武汉水域面积占全市面积的近 1/4，全境水域面积 2217.6 平方公里，覆盖率 26.10%，人均占有地表水 11.4 万立方米，境内 5 公里以上河流 165 条，水面面积 471.31 平方公里。武汉市共有水域面积 2205.06 平方公里，占该市总面积的 25.79%，水域面积占比居中国大城市之首。武汉湿地资源居全球内陆城市前三位。截至 2010 年，武汉市湿地面积 3358.35 平方公里，占全市国土面积的 39.54%，其中天然湿地面积 1561.86 平方公里，人工湿地面积 1796.49 平方公里。

⑤矿产

截至 2016 年底，武汉共发现 38 种矿藏，其中已探明储量的矿种有 24 种（不含地下水），占全省已探明储量矿种的 30.38%。累计探明储量 96125.65 万吨，保有矿产储量 79829.75 万吨。非金属矿产资源中膨润土、冶金白云岩、玻璃石英砂岩的储量居全省首位，石膏的储量规模居全省的第三位。全市已探明储量的矿产地数 384 处，其中大型矿产地有 4 处、中型矿产地有 10 处、小型矿产地有 43 处、矿点 327 处。

（3）城市性质

武汉历来为我国南方重要工商业城市，经过不断改造和发展已成为我国最重要的综合性工业基地之一。武汉是中国高铁客运专线网的重要枢纽，是中国四大铁路枢纽、六大铁路客运中心、四大机车检修基地之一，是京广高铁、沪汉蓉铁路两条国家级高速铁路大动脉的交汇地。武汉的铁路客运量于 2013 年首次超越北京、广州，达到 1.2 亿人次，居大中华区第一，成为中国铁路运输的最大中转站。

（4）城市建设与土地利用状况

2017 年上半年武汉土地成交面积 710 万方，成交金额 746 亿，成交情况处于高位。成交结构，住宅性质土地占比 40%、商办性质土地占比 10%、工业性质土地占比 49%。

土地价格：复地、远洋、中信泰富等巨无霸体量旧改项目的高地价成交，使得上半年住宅楼面均价首次破“6”，达历史峰值。

成交区域：上半年土地成交多集中在蔡甸、东西湖、黄陂及东湖高新等四环内外区域。数据显示，2017 年 1-4 月武汉共出让土地建筑面积 1191.03 万方，成交金额 698.54 亿元，其中居住和商住用地建筑面积约 751.06 万方，成交金额 657.73 亿元。同比分别增长 31.39%和 203.10%。但平均楼面地价暴涨至 8757 元/平米，同比涨幅高达 130.69%均创历史新高。武汉房地产市场地价高台已经确立。

（5）城市经济状况

武汉地处中国中部，是长江中游特大城市、湖北省的省会，中国重要的工

业、科教基地和综合交通枢纽。土地面积 8494 平方公里，人口 1200 万。

武汉是中国著名的江城，中国第一大河长江及其最大支流汉江在城中交汇，形成武昌、汉口、汉阳三镇鼎立的壮美景观。武汉也被誉为“百湖之市”，拥有全国最大的城中湖——东湖和众多湖泊。城市水域面积占总面积的四分之一。

武汉具有 3500 年历史，是中国历史文化名城，中国楚文化的发祥地之一。武汉是辛亥革命武昌首义之地，也是国内科教名城，高校数量居全国第三。武汉的高新技术产业、汽车产业和商贸流通产业在国内占有重要地位。

武汉是中国高速铁路的中心，乘坐高铁至北京、上海、重庆、深圳、香港等城市均在五小时左右。武汉是中国中部航空枢纽，拥有 40 条境外直达航线，是华中地区唯一可直航四大洲的城市。

武汉是中国中部旅游中心城市，“一带一路”发展战略的重要节点城市，也是长江三峡旅游线的门户，拥有黄鹤楼、东湖生态旅游区、木兰文化生态旅游区等 3 个国家 5A 级景区。武汉的梅花、樱花、荷花、杜鹃等享有盛誉，WTA 武汉网球公开赛、武汉园博会、汉秀、万达世界电影乐园、武汉欢乐谷、极地海洋世界等都是武汉不可错过都市旅游文化精品。

（6）房地产市场状况

近年来，武汉市随着经济的不断发展，基础设施条件的不断改善和土地使用制度改革的不深入，市区内的土地交易日益活跃，土地市场逐步规范。2017 年开年的环境和去年同期有太多不同，相比去年此时的全线火热，今年的首季显得冷热不均，土地市场供应开闸放量，住宅市场在新房和存量房双线领域遭遇寒流，商业物业依旧保持热度。武汉新建住宅市场一季度表现趋稳，在 3 月全国 30 余城加码调控的境地下，并没有盲目跟风。

2017 年第一季度的土地市场一反往年年初市场冷清的态势，延续了去年的火热。1-3 月武汉市土地市场供应非工业用地 43 宗，其中撤牌 5 宗，实际成交 38 宗，累计成交土地面积 228.34 万 m²，累计成交金额达到 506.9 亿元，单季成交金额几乎达到去年全年的 50%。政府在年初集中放量，加之开发商对未来政策持续紧缩的预期，2017 年武汉土地市场迎来“开门红”。2017 年 1-3 月，武汉市累计供应非工业建设用地 43 宗，供应面积 228.34 万 m²，对比去年同期增长约 33%，环比

基本持平，开年政府在供应端的放量情况仍在延续去年年底的态势，但对比过往年份的同期，今年在年初的供应量显得十分充足。除了 5 宗土地临时撤牌，其余 38 宗土地全部成交，成交面积 228.34 万 m^2 ，总建筑面积约 884.36 万 m^2 ，同比增长超过 75%，虽然现行政策环境趋紧，但开发商拿地热情依然十分高涨，而土地市场目前仍属政府掌控供应端的卖方市场，热门城市的成交的情况仍主要取决于政府的供应情况。政府在 1、2 月集中放量是造成今年首季土地成交火爆的直接原因。

2. 区域因素

(1) 交通条件

①铁路：武汉是中国高铁客运专线网的重要枢纽，是中国四大铁路枢纽、六大铁路客运中心、四大机车检修基地之一，是京广高铁、沪汉蓉铁路两条国家级高速铁路大动脉的交汇地。武汉的铁路客运量于 2013 年首次超越北京、广州，达到 1.2 亿人次，居大中华区第一，成为中国铁路运输的最大中转站。

②航空：武汉天河国际机场位于武汉市黄陂区，于 1995 年 4 月 15 日启用，是中国中部地区第一门户机场、首个 4F 级机场。截至 2015 年末，武汉拥有民用航线近 300 条。其中，国际航线 38 条；国内航线 240 余条。通达国内城市和地区 92 个，通航境外国家和地区 22 个。天河机场 2015 年旅客吞吐量 1894.2 万人；货邮吞吐量 15.50 万吨。[6] 可直飞巴黎、旧金山、芝加哥、墨尔本、莫斯科、大阪、首尔、新加坡、曼谷、吉隆坡、胡志明市等 38 个国际城市；法航、胜安航空、亚洲航空、中华航空等 32 家航空公司经营武汉航线。武汉天河国际机场也是国家公共航空运输体系确定的中国八大区域性枢纽机场之一，距市中心（武汉长江大桥）26 公里。

③航运：武汉是中国内河的重要港口，是长江中游航运中心，交通部定点的水铁联运主枢纽港。武汉还是中国内河通往沿海、近洋最大的启运港和到达港，武汉至上海洋山港“江海直达”航线是长江中上游地区首条通江达海的优质航线，阳逻港是国内首个也是唯一一个试行启运港退税政策的长江沿线港口。2010 年，武汉新港吞吐量突破 1 亿吨大关，成为长江中上游首个“亿吨大港”。此外，武汉还是在长江流域和澜沧江以西（含澜沧江）区域内行使水行政主管职能的派出机构长江水利委员会的总部所在地，是中国内陆最大的船舶生产基地。武汉航运交

易所是继上海、重庆、广州后，成立的中国第四个航交所。

截至 2016 年，武汉轮渡的历史长达 106 年，有 38 座码头，48 艘机动船舶，往来于三镇间的轮渡线路达 18 条。5 条线路为公交轮渡航线。轮渡鼎盛期年客运量达 1.6 亿人次，最高日载客量达 30 万人次。

④地铁：武汉地铁首条线路武汉轨道交通 1 号线于 2004 年 7 月 28 日开通运营。截至 2017 年 7 月 28 日，武汉地铁已投入运营 1 号线、2 号线（含机场线）、3 号线、4 号线、6 号线共 126 座车站，其中换乘站 13 座，总运营里程 185.65km。

2000 年底，武汉轨道交通 1 号线开工，2004 年 7 月 28 日投入运营。

2012 年 12 月 28 日，中国第一条穿越长江的地铁——武汉地铁 2 号线投入运营，武汉进入轨道交通换乘时代。

2013 年 12 月 28 日，武汉地铁 4 号线一期投入运营，至此形成连接武汉三镇的地铁网，武汉三大火车站已全部连通地铁。

2015 年 12 月 28 日，武汉地铁 3 号线一期投入运营。

2016 年 12 月 28 日，武汉地铁 6 号线投入运营。

根据规划，到 2021 年武汉市轨道交通线网规模将达到 400 公里。未来 5 年，武汉平均每年将开通 2 条轨道交通线路。

（2）基础设施和公共设施

估价对象所在区域基础设施、公共设施比较完善，配套设施齐全。宗地外达到“六通一平”条件，即通路、通供水、通排水、通电、通气、通讯及红线内“场地平整”。

（3）环境条件

委估宗地所在区域为武汉市江夏区，存在轻度粉尘和大气污染，环境质量良好。

（5）产业集聚规模

委估宗地位于武汉市江夏区，武汉市有 19 家规模驾校，江夏区区内有 2 家规模驾校，已形成了一定产业规模，每年培养驾驶人员约三万人，产业集聚规模较

高。

3. 个别因素

影响估价对象价格水平的个别因素主要指与宗地直接有关的基础设施条件、宗地自身条件（形状、面积、地形）、宗地在区域中的位置、土地使用限制、宗地临街位置、宗地临街宽度等，本报告仅对估价对象土地价格产生影响的个别因素进行分析，对估价对象土地价格影响较小或因素条件无差异的个别因素不作分析。

（1）宗地临路状况

委估宗地临 107 国道，临路的状况完全能满足区域内工业生产和生活的需要。

（2）宗地面积

评估用途为其他商服用地，登记面积 74473.93 平方米，评估面积为 74473.93 平方米，宗地面积对土地利用无不良影响，对地价水平无影响。

（3）宗地形状

委估宗地形状均呈较规则几何形状，不会影响地上建筑的设计布局，估价对象的宗地形状对地价水平无影响。

（4）土地开发程度

委估宗地土地实际开发程度均为红线内外“六通一平”指通路、通供水、通排水、通电、通气、通讯及红线内“场地平整”。

（5）地质条件

委估宗地区域，无不良地质现象，对地价无明显影响。

（四）地价定义

根据《城镇土地估价规程》、委托人提供的资料及现场勘察情况根据和项目的具体要求，委估宗地在估价基准日是国有土地使用权，所有权属国家，使用权属于湖北东方时尚驾驶培训有限公司。

在估价基准日为 2017 年 7 月 31 日，土地用途、开发程度、使用年期等定义

如下表：

编号	宗地名称	土地用途		开发程度		使用年期		价格类型		容积率
		实际	评估设定	实际	评估设定	实际	评估设定	实际	评估设定	评估设定
1	驾校培训用地	其他商服用地	其他商服用地	六通一平	六通一平	35.92	35.92	出让使用权	出让使用权	2.0

（五）评估依据

1. 有关法律法规

国家层面颁布的法规、条例、文件、通知：

（1）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，1999 年 1 月 1 日起施行）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；

（3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；

（4）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；

（5）财政部《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》财综[2009]24 号；

（6）国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44 号）；

（7）国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发[2002]195 号）；

（8）《关于印发〈关于完善征地补偿安置制度的指导意见〉的通知》国土资发〔2004〕238 号；

（9）《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》国土资发〔2008〕308 号；

(10) 《武汉市关于实施城区土地级别与基准地价标准(2014)的通知》(武政〔2015〕49号,2015年11月1日实施)。

2. 有关技术标准

- (1) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18508—2014;
- (2) 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》GB/T 18507—2001;
- (3) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》GB/T 21010—2007;
- (4) 《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007)。

3. 被评估单位提供的资料

- (1) 《国有土地使用证》和宗地图;
- (2) 《土地出让合同》。

4. 评估人员现场勘察取得的资料

- (1) 宗地位置图;
- (2) 土地现场照片;
- (3) 地价影响因素;
- (4) 估价人员现场调查收集的其它相关资料;

(六) 评估原则

本次估价过程中,遵循的主要原则有:

1. 合法性原则

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、合法处分等方面。在合法产权方面,应以土地使用权证、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面,应以使用管制(城市规划、土地用途管制等)为依据。在合法处分方面,应以法律法规和合同(如土地使用权出让合同)等容许的处分方式为依据。

2. 替代原则

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。换言之,具有相同使用价值、替代可能的地块之间,会相互影响和竞争,使价格相互牵制而趋于一致。

3. 需求与供给原则

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。

4. 变动原则

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。因此,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。由于这些因素都在变动之中,因此应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。

5. 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。因为土地能适应周围环境,则该土地的收益或效用能最大限度地发挥,所以要分析土地是否与所处环境协调。因此,在土地估价时,一定要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。

6. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用下的价值。所谓最高最佳利用,是指法律上允许、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,使估价对象的价值最大的一种利用。

（七）评估过程

1. 评估人员首先对该企业的土地使用权的入账价值进行清理，填列出原始入账价值和评估基准日的账面价值。

2. 对照申报表，收集土地权属证明。

3. 调查了武汉市基准地价文件和同类近期土地交易案例，作为估价依据。

4. 实地勘察，调查影响宗地地价的因素。

5. 确定因素修正系数。

6. 依据实地勘察，评估宗地地价。

（八）评估方法

根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。

估价对象处于基准地价体系覆盖范围内，符合基准地价法的应用条件和适用范围，可以使用基准地价修正法进行评估。估价对象同一区域内类似宗地近期交易案例较多，可以采用市场比较法。

综上所述，本次估价采用基准地价修正法和市场比较法进行评估。通过对上述两种方法求出的结果进行综合考虑，最终确定估价对象土地的单价及总价。

待估宗地估价过程如下：

➤ 基准地价系数修正法：

1. 基本原理

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在估价基准日价格的方法。

2. 基准地价及内涵

武汉市国土资源局于 2015 年完成了武汉市基准地价更新估价工作并于 2015

年 9 月 29 日公告于 2015 年 11 月 1 日执行。其主要成果有《武汉市城镇土地级别与基准地价表（2014）》及相关土地定级估价图件。

根据《武汉市关于实施城区土地级别与基准地价标准（2014）的通知》，武汉市基准地价是指基准日为 2014 年 6 月 30 日，商务办公土地开发程度为宗地红线外“六通”通路、通电、通水、排水、通讯、通气，宗地红线内“场地平整”的开发条件下，商务办公用地 40 年使用年期的土地平均价格。

3. 确定委估宗地的土地级别及基准地价

待估宗地位于江夏区郑店街黄金村，根据《武汉市关于实施城区土地级别与基准地价标准（2014）的通知》，属武汉市商务办公用地基准地价范围内九级用地，基准地价为 458 元/平方米。

4. 各种因素修正

（1）确定基准地价期日修正系数

期日修正系数=宗地评估基准日地价指数/基准地价基准日地价指数

估价对象的估价时点为 2017 年 7 月 31 日，武汉市基准地价的基准日为 2014 年 6 月 30 日。中国城市动态地价监测系统未公布武汉市地价指数数据，中国城市动态地价监测系统公布的地价增长率水平的数据。

根据中国城市动态地价监测系统的数据，2017 年二季度武汉市商服用地环比增长率分别为 0.22%、2.33%、1.22%、0.3%、0.92%、0.21%、0.39%、0.69%、0.82%、0.76%、0.51%、0.69%。2017 年 7 月商服用地环比尚未公布，设定增长率为 0%，

则商服用地的期日修正系数为：

$$1 \times (1+0.22\%) \times (1+2.33\%) \\ \times (1+1.22\%) \times (1+0.3\%) \times (1+0.92\%) \times (1+0.21\%) \times (1+0.39\%) \times (1+0.69\%) \times (1+0.82\%) \times (1+0.76\%) \times (1+0.51\%) \times (1+0.69\%) = 1.0954$$

（2）确定因素修正系数

使用下面公式测算宗地因素修正系数：

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum K_i$$

其中 K_i : 第 i 种因素的修正系数。

根据《武汉市区基准地价更新结果》，武汉市商服用地宗地地价修正系数表和宗地地价修正系数说明表如下：

武汉市商服用地九级地价区段影响因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心距离(米)	≤ 2000	(2000, 3500]	(3500, 5500]	(5500, 7000]	> 7000
	商服网点密度状况(个/公顷)	≥ 22	[18, 22)	[12, 18)	[8, 12)	< 8
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临公交站点状况(条)	≥ 16	[13, 16)	[10, 13)	[6, 10)	< 6
	距火车站距离(米)	≤ 10000	(10000, 12000]	(12000, 14000]	(14000, 16000]	> 16000
	距长途汽车站距离(米)	≤ 10000	(10000, 12000]	(12000, 14000]	(14000, 16000]	> 16000
	距港口距离(米)	≤ 10000	(10000, 12000]	(12000, 14000]	(14000, 16000]	> 16000
基本设施状况	供电状况(%)	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	供水状况(%)	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	排水状况(%)	≥ 90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	< 60
	距中学距离(米)	≤ 1000	(1000, 2000]	(2000, 5000]	(5000, 8000]	> 8000
	距小学距离(米)	≤ 1000	(1000, 2000]	(2000, 5000]	(5000, 8000]	> 8000
	距大学距离(米)	≤ 1000	(1000, 2000]	(2000, 5000]	(5000, 8000]	> 8000
	距金融网点距离(米)	≤ 1000	(1000, 2000]	(2000, 4000]	(4000, 6000]	> 6000
人口状况	距超级市场距离(米)	≤ 1000	(1000, 2000]	(2000, 4000]	(4000, 6000]	> 6000
	客流人口密度(人/天)	≥ 10000	[6000, 10000)	[4000, 6000)	[2500, 4000)	< 2500
	居住人口密度(人/k m ²)	[30000, 50000]	(11500, 30000) ∪ (50000, 60000)	[9000, 11500]	[4000, 9000) ∪ (60000, 68000]	$< 4000, > 68000$
城市规划	临地铁站点状况(米)	≤ 3000	(3000, 4000]	(4000, 5500]	(5500, 7000]	> 7000
	城市主导功能区规划状况	近期重点规划功能区	近期次重点规划功能区	一般规划功能区	中期规划功能区	远期规划功能区

武汉市商服用地九级地价区段影响因素修正系数表

因素名称	权重	因素名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.3988	距商服中心距离	0.2424	0.0591	0.0296	0.0000	-0.0281	-0.0562
		商服网点密度状况	0.1564	0.0381	0.0191	0.0000	-0.0182	-0.0363
交通条件	0.1888	临街道路类型	0.0587	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0068	-0.0136
		临公交站点状况	0.0639	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0074	-0.0148
		距火车站距离	0.0224	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0052
		距长途汽车站距离	0.0192	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0023	-0.0045
		距港口距离	0.0246	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0029	-0.0057
基本设施状况	0.1387	供电状况	0.0263	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0031	-0.0061
		供水状况	0.0254	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0030	-0.0059
		排水状况	0.0191	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0022	-0.0044
		距中学距离	0.0088	0.0021	0.0011	0.0000	-0.0010	-0.0020
		距小学距离	0.0081	0.0020	0.0010	0.0000	-0.0010	-0.0019
		距大学距离	0.0104	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0012	-0.0024
		距金融网点距离	0.0225	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0052
		距超级市场距离	0.0181	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0021	-0.0042
人口状况	0.1207	客流人口密度	0.0651	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0076	-0.0151
		居住人口密度	0.0556	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0065	-0.0129
城市规划	0.1530	临地铁站点状况	0.0723	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0084	-0.0168
		城市主导功能区规划状况	0.0807	0.0197	0.0099	0.0000	-0.0094	-0.0187
	1.0000		1.0000	0.2439	0.1220	0.0000	-0.1160	-0.2319

根据武汉市商服用地七级地价区段宗地地价修正系数表和修正系数说明表，对照估价对象的实际情况，对影响估价对象地价的各项因素进行评估，评估结果见下表：

估价对象地价修正系数评估结果表

因素名称	二级因素名称	因素说明	评估等级	修正系数
繁华程度	距商服中心距离	5 公里	一般	0
	商服网点密度状况	5	劣	-0.0363
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	优	0.0143
	临公交站点状况	6	较劣	-0.0074

	距火车站距离	20 公里	劣	-0.0052
	距长途汽车站距离	10 公里	优	0.0047
	距港口距离	20 公里	劣	-0.0057
基本设施状况	供电状况	≥90	优	0.0064
	供水状况	≥90	优	0.0062
	排水状况	≥90	优	0.0047
	距中学距离	2.5 公里	一般	0
	距小学距离	2.5 公里	一般	0
	距大学距离	5 公里	一般	0
	距金融网点距离	2 公里	较优	0.0028
	距超级市场距离	2 公里	较优	0.0022
人口状况	客流人口密度	≥10000	优	0.0159
	居住人口密度	[30000,50000]	优	0.0136
城市规划	临地铁站点状况	≤3000	优	0.0176
	城市主导功能区规划状况	近期重点规划功能区	优	0.0197
				0.05

宗地因素修正系数=1+0.05=1.05

(3) 土地开发程度修正

由于武汉市商服用地七级地价区段基准地价的内涵土地开发程度为宗地红线外“六通”通路、通电、通水、排水、通讯、通气，宗地红线内“场地平整”，与估价对象宗地土地开发程度红线外“六通”通路、通电、通水、排水、通讯、通气，宗地红线内“场地平整”一致，因此不需要进行土地开发程度修正。

(4) 确定使用年期修正系数：

待估宗地土地使用权性质为出让，截止估价基准日，剩余使用年期为 35.92 年，与武汉市基准地价内涵商务办公用地土地年限 40 年不一致，需进行使用年期修正。

$$\text{年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m]$$

其中，r：土地还原利率（本次评估采用安全利率加风险调整值的方法。安全利率是指无风险的资本投资收益率，可选用同一时期的一年期国债利率或一年期定期存款年利率等；风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地

市场等状况对其影响程度而确定。这里取一年期定期存款利率 1.75%作为安全利率，综合分析该市社会经济发展和土地市场状况对土地投资的影响程度风险调值取 5.25%，确定土地还原利率为 7%）

n: 宗地剩余使用年限 35.92 年

m: 法定最高出让年限 40 年

则年期修正系数 $=\frac{1-1/(1+7\%)^{35.92}}{1-1/(1+7\%)^{40}}=0.9773$ 。

(6) 容积率修正系数:

该宗地还未开发建设。根据武汉市江夏区国土资源和规划局对该地块颁发的规划设计条件武规(夏)条[2013] 006 号, 容积率 ≤ 2.0 , 建筑密度 $\leq 40\%$, 绿地率 $\geq 35\%$ 。本次评估设定估价对象的容积率为 2。与基准地价该级别土地设定容积率一致, 则宗地容积率修正系数为 1。

5. 计算估价对象价格

待估宗地楼面熟地价=基准地价 $\times$ 期日修正系数 $\times$ 因素修正系数 $\times$ 年期修正系数 $\times$ 容积率修正系数+土地开发程度修正

$$=458 \times 1.0954 \times 1.05 \times 0.9773 \times 1 + 0 = 515 \text{ 元/平方米。}$$

➤ 市场比较法

市场比较法是在求取一宗估价对象的价格时, 根据替代原则, 将估价对象于在较近时期内已经发生交易的类似宗地实例进行比较, 并根据后者已知的价格, 参照该宗地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别, 修正得出估价对象在估价基准日地价的方法。

其基本计算公式为:

评估对象价格=可比实例交易价格 $\times$ 交易日期修正系数 $\times$ 交易情况修正系数 $\times$ 区域因素修正系数 $\times$ 个别因数修正系数

I. 采用市场比较法测算估价对象土地使用权价格

(1) 比较实例的选择

评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上, 按照地域相邻、条件相似、用

途一致等原则，选择具有替代性的三宗交易案例作为比较实例，其基本情况如下：

比较实例一：江夏区金港新区勤建村、海口村、东振村、横堤村商服用地，土地使用者为武汉金港置业有限公司，规划用途：商服，土地使用年期为 40 年，土地面积为 61250 m²，容积率为 1.7，开发程度为宗地外“六通”及宗地内场地平整。交易时间 2016 年 1 月 26 日，交易方式为出让，土地交易楼面单价为 640 元/m²，交易情况正常。

比较实例二：江夏区五里界街北咀村商服用地，土地使用者为武汉梁子湖光伏综合应用科普示范园有限公司，规划用途：其他商服-修养保健用地，土地使用年期为 40 年，土地面积为 10145 m²，容积率为 0.5，开发程度为宗地外“六通”及宗地内场地平整。交易时间为 2015 年 10 月 27 日，交易方式为出让，土地交易楼面单价为 1508 元/m²，交易情况正常。

比较实例三：江夏区纸坊街齐心村商服用地，土地使用者为武汉市江夏城投集团有限公司，规划用途：商服，土地使用年期为 40 年，土地面积为 14382 m²，容积率为 1.7，开发程度为宗地外“六通”及宗地内场地平整。交易时间为 2017 年 7 月 4 日，交易方式为出让，土地交易楼面单价为 1422 元/m²，交易情况正常。

(2)比较因素选择

考虑到估价对象用地的特点，结合所选比较实例的土地条件，选择交易方式、土地用途、交易日期、交易情况、交通情况、道路通达度、产业集聚度、环境状况、公共服务设施、临路状况、基础设施情况、宗地形状、地势地形、宗地面积、周围土地利用方向的一致性、土地剩余使用年限、容积率等项作为比较因素。

(3)因素条件说明

对估价对象及比较实例进行实际调查，估价对象与比较实例的各因素条件如下表：

因素条件说明表

影响因素	估价对象	案例 1(江夏区金港新区勤建村、海口村、东振村、横堤村)	案例 2(江夏区五里界街北咀村)	案例 3(江夏区纸坊街齐心村)
比较案例价格(元/m ²)	待估	640	1508	1422

基本情况	交易方式	协议	挂牌	挂牌	挂牌
	交易日期	2017 年 7 月	2016 年 1 月	2015 年 10 月	2017 年 7 月
	土地用途	其他商服用地	商服用地	其他商服-休养保健用地	商服用地
	交易情况	正常	正常	正常	正常
区域因素	交通便捷度	区域内道路通达度高, 周边 910 路等公交线路通过并在附近设站, 总体交通条件较便捷	区域内道路通达度高, 周边 910 路等公交线路通过并在附近设站, 总体交通条件较便捷	区域内道路通达度高, 周边 910 路等公交线路通过并在附近设站, 总体交通条件较便捷	区域内道路通达度高, 周边 910 路等公交线路通过并在附近设站, 总体交通条件较便捷
	道路通达度	周边路网较密集, 临近 107 省道, 区域内道路通达度较高	周边路网密集, 临近 101 省道, 区域内道路通达度较高	周边路网密集, 临近 101 省道, 区域内道路通达度较高	周边路网密集, 临近主干道, 区域内道路通达度较高
	产业聚集度	位于工业园区附近, 依托科技优势, 大力发展新兴产业、现代服务业、, 发展潜力好, 产业聚集度较好	位于工业园区附近, 依托科技优势, 大力发展新兴产业、现代服务业、, 发展潜力好, 产业聚集度较好	位于工业园区附近, 依托科技优势, 大力发展新兴产业、现代服务业、, 发展潜力好, 产业聚集度较好	位于工业园区附近, 依托科技优势, 大力发展新兴产业、现代服务业、, 发展潜力好, 产业聚集度较好
	环境状况	地势平坦、开阔, 气候特点属于温带季风气候, 无特别环境污染源	地势平坦、开阔, 气候特点属于温带季风气候, 无特别环境污染源	地势平坦、开阔, 气候特点属于温带季风气候, 无特别环境污染源	地势平坦、开阔, 气候特点属于温带季风气候, 无特别环境污染源
	公共服务设施	2 公里内的公共服务配套设施较齐备, 有购物场所、银行、餐饮娱乐等公共服务配套设施	2 公里内的公共服务配套设施较齐备, 有购物场所、银行、餐饮娱乐等公共服务配套设施	2 公里内的公共服务配套设施较齐备, 有购物场所、银行、餐饮娱乐等公共服务配套设施	2 公里内的公共服务配套设施较齐备, 有购物场所、银行、餐饮娱乐等公共服务配套设施
个别因素	临路状况	临近 107 国道	临近 101 国道	临近 101 国道	临近 101 国道
	基础设施情况	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	宗地形状	规则几何形	规则几何形	规则几何形	规则几何形
	地势地形	地势、地形平坦	地势、地形平坦	地势、地形平坦	地势、地形平坦

	宗地面积(m ²)	74473.93	61260	10145	14382
	周围土地利用方向的一致性	估价对象所处区域土地利用类型多为工业、商服用地，一致性，较优	估价对象所处区域土地利用类型多为工业、商服用地，一致性，较优	估价对象所处区域土地利用类型多为工业、商服用地，一致性，较优	估价对象所处区域土地利用类型多为工业、商服用地，一致性，较优
	土地剩余使用年限(年)	35.92 年	40 年	40 年	40 年
	容积率	2	1.7	0.5	1.7

(4)因素条件量化及条件指数确定

根据上表所述情况进行系数修正，各系数具体修正比例说明如下：

A、选取的三个案例的交易方式、交易情况、环境状况、公共服务设施、临路状况、地势地形与估价对象均一致或相近，故在此不做修正。

B、土地用途

估价对象土地用途为其他商服，案例 1 和 3 用途为商服。根据评估人员搜集到的其他商服用途与商服用途交易案例，以估价对象用途情况指数为 100，与估价对象相比，商服用途因素指数相应向上修正 5%。

C、交易时间

根据中国城市地价动态监测系统公布的地价增长率数据，截至价值时点 2017 年 7 月 31 日武汉市的商服用途季度地价水平详见下表：

	年度	商服
1	2015 年四季度	9603
2	2016 年一季度	9641
3	2017 年二季度	9979

注：年度、季度地价增长率数据引自中国城市地价动态监测网，7 月份地价水平尚未公布，根据估价师市场调查，此段时间商服用途地价波动不大，此部分设定二季度之后商服用途地价无增长。

名称	交易日期	计算过程	修正系数
案例一	2016-1	9641/9979*100	97
案例二	2015-10	9603/9979*100	96
案例三	2017-7		100

D、交通情况

以估价对象交通情况指数为 100，与估价对象相比，分为较差、一般、较好、好四个档次，根据交通情况对价格的影响程度进行分析测算，每升高一个档次，因素指数相应向上修正 2%。

E、道路通达度

以估价对象道路通达度指数为 100，与估价对象相比，分为较差、一般、较好、好四个档次，根据道路通达度对价格的影响程度进行分析测算，每升高一个档次，因素指数相应向上修正 5%。

F、产业聚集度

以估价对象产业聚集度指数为 100，与估价对象相比，分为较差、一般、较好、好四个档次，根据产业聚集度对价格的影响程度进行分析测算，每升高一个档次，因素指数相应向上修正 2%。

G、基础设施情况

以估价对象基础设施情况指数为 100，与估价对象相比，分为三通一平、五通一平、七通一平三个档次，根据基础设施情况对价格的影响程度进行分析测算，每升高一个档次，因素指数相应向上修正 2%。

H、宗地形状

以估价对象宗地形状指数为 100，与估价对象相比，分为规则、较规则、不规则三个档次，根据宗地形状对价格的影响程度进行分析测算，每升高一个档次，因素指数相应向上修正 1%。

I、宗地面积

土地面积的大小对未来开发有一定影响，根据市场调查，结合估价对象的实际情况，以估价对象面积 100 亩指数为 100，以后每下降或上升 40 亩为一个级别，每上升或下降一个级别，因素指数相应向上或向下修正 2%。

J、周围土地利用方向的一致性

以估价对象周围土地利用方向的一致性指数为 100，与估价对象相比，分为

较差、一般、较好、好四个档次,根据周围土地利用方向的一致性对价格的影响程度进行分析测算,每升高一个档次,因素指数相应向上修正 1%。

K、土地

以估价对象土地剩余使用年限的一致性指数为 100,根据公式

$$\text{年期修正系数} = \frac{1 - 1/(1+r)^n}{1 - 1/(1+r)^m}$$

其中 r:本次评估商服用途土地还原利率取 7%

n:估价对象剩余使用年限为 35.92 年

m:法定最高出让年限为商服 40 年

故:商服用途年期修正系数为 0.9773

三个案例剩余年限均为 40 年,根据周围土地剩余使用年限对价格的影响程度进行分析测算,因素指数相应向上修正 102% ($100/0.9773 / 100=102.32\%$,取整 102%)。

L、容积率

以估价对象容积率为 2 指数为 100,经分析测算,与估价对象相比,根据容积率对价格的影响程度进行分析测算,每上升或下降 0.1,因素指数相应向下或向上修正 10%。

比较因素条件指数表

影响因素		估价对象	案例 1(江夏区金港新区勤建村、海口村、东振村、横堤村)	案例 2(江夏区五里界街北咀村)	案例 3(江夏区纸坊街齐心村)
比较案例价格(元/m ²)		待估	640	1508	1422
基本情况	交易方式	100	100	100	100
	交易日期	100	97	96	100
	土地用途	100	105	100	105
	交易情况	100	100	100	100
区域因素	交通情况	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	产业集聚度	100	100	100	100
	环境情况	100	100	100	100

	公共服务设施	100	100	100	100
个别因素	临路状况	100	100	100	100
	基础设施情况	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	地势地形	100	100	100	100
	宗地面积	100	100	102	102
	周围土地利用方向的一致性	100	100	100	100
	土地剩余使用年限(年)	100	102	102	102
	容积率	100	103	115	103

因素比较修正系数表

影响因素		案例 1(江夏区金港新区勤建村、海口村、东振村、横堤村)	案例 2(江夏区五里界街北咀村)	案例 3(江夏区纸坊街齐心村)
比较案例价格(元/m ²)		640	1508	1422
基本情况	交易方式	100/100	100/100	100/100
	交易日期	100/97	100/96	100/100
	土地用途	100/105	100/100	100/105
	交易情况	100/100	100/100	100/100
区域因素	交通情况	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	产业集聚度	100/100	100/100	100/100
	环境情况	100/100	100/100	100/100
	公共服务设施	100/100	100/100	100/100
个别因素	临路状况	100/100	100/100	100/100
	基础设施情况	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	地势地形	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/100	100/102	100/102
	周围土地利用方向的一致性	100/100	100/100	100/100
	土地剩余使用年限(年)	100/102	100/102	100/102
	容积率	100/103	100/115	100/103
比准单价(元/m ²)		598	1313	1264
评估单价(元/m ²)		1058(取整)		

根据以上测算,经比较三个案例的修正测算结果均能体现出估价对象的客观市场价格,且案例来源真实,修正依据准确可靠,取三个试算价格的算术平均

值作为市场比较法求算的估价对象单价，即市场比较法测算楼面单价为 1058 元/ m^2 。

3、地价的确定

经估价人员现场查勘和当地地产市场情况分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，本次评估选择市场比较法和基准地价系数修正法两种估价方法进行了评估，两种方法评估结果有一定差距。市场比较法根据替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，案例真实，比较修正过程正确，较好的反映了估价对象的土地价值；基准地价系数修正法是通过比较估价对象于所在级别或区段土地的区位及个别条件，以级别或区段平均地价为基础，修正确定宗地价格，但是修正体系的评估基准日为 2014 年 6 月 30 日，距本次评估基准日已超过三年，尚未更新，该方法的修正体系已不能客观的对该情况进行修正，导致该方法的估价结果偏离市场价格水平；故本次估价以比较法的测算结果为准，即 157,586,835.88 元。

待估宗地地面熟地价=楼面熟地价×土地面积×容积率

$$=1058 \text{ 元/平方米} \times 74473.93 \text{ 平方米} \times 2$$

$$=157,586,835.88 \text{ 元}$$

（九）评估结果及分析

1. 评估结果

经评估，无形资产—土地使用权评估结果 157,586,835.88 元，具体见下表：

土地使用权评估结果汇总表

金额单位：人民币元

宗地名称	土地使用权证号	面积	账面价值	评估价值
驾校培训场地	夏国用 (2014)第 083 号	74473.93	66,509,496.06	157,586,835.88
合计			66,509,496.06	157,586,835.88

2. 评估结果分析

土地使用权账面价值 66,509,496.06 元，土地评估值为 157,586,835.88 元，增值率 136.94%，增值的主要原因是近年地价增长造成。

（十）特殊事项及说明

根据武汉市江夏区国土资源和规划局颁发的规划设计条件武规（夏）条[2013]006号，容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ 。本次评估按最高最佳利用原则，按规划容积率2.0计算。

五、长期待摊费用评估技术说明

长期待摊费用账面值403,806.85元，为未摊销的开办费。评估人员查阅了相关的合同及付款凭证，公司还未开展正常经营活动，开办费还未摊销。评估人员在核实了其发生金额及入账的摊销原值无误后，按照其账面值确认评估值。

经评估，长期待摊费用评估值为403,806.85元。

六、负债评估技术说明

（一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债。流动负债包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。非流动负债：无。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
流动负债：	
应付职工薪酬	50,160.00
应交税费	-50,430.37
其他应付款	84,500.00
流动负债合计	84,229.63
非流动负债合计	-
负债合计	84,229.63

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

1. 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

2. 第二阶段：现场调查阶段

(1) 根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符；

(2) 由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

(3) 对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

3. 第三阶段：评定估算阶段

(1) 将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

(2) 对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；

(3) 撰写负债评估技术说明。

(三) 评估方法

1. 应付职工薪酬

工薪酬账面价值 50,160.00 元，核算内容为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括按企业规定应支付给职工的工资、职工福利等。

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，合乎公司规定的各项相应政策，以核实后账面值 50,160.00 元确认评估值。

2. 应交税费

应交税金账面值-50,430.37 元，主要核算公司应交纳的各种税金，如增值

税、个人所得税等。

评估人员查验了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，核实基准日所应缴纳的税种和金额无误。以核实后账面值-50,430.37 元确认评估值。

3. 其他应付款

其他应付款账面值为 84,500.00 元，主要内容为企业应付房租等。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后账面值 84,500.00 确认评估值。

（四）评估结果及分析

1. 评估结果

经实施以上评估，负债评估结果见下表所示：

负债评估汇总表

金额单位：人民币元

项目名称	评估价值
流动负债：	
应付职工薪酬	50,160.00
应交税费	-50,430.37
其他应付款	84,500.00
流动负债合计	84,229.63
负债合计	84,229.63

2. 增减值原因分析

负债评估无增减值。

第六部分 评估结论及分析

一、评估结论

北京中林资产评估有限公司受东方时尚驾驶学校股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序对纳入评估范围的资产、业务实施了实地勘察、市场调查，采用资产基础法对湖北东方时尚驾驶培训有限公司的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日持续经营假设前提下，湖北东方时尚驾驶培训有限公司总资产账面价值 23,251.05 万元，负债账面价值 8.42 万元，净资产账面价值 23,242.63 万元。

采用资产基础法评估后的总资产为 32,359.03 万元，负债为 8.42 万元，净资产为 32,350.61 万元，评估增值 9,107.98 万元，增值率 39.19%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	16,302.91	16,302.91	-	-
非流动资产	6,948.14	16,056.12	9,107.98	131.09
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	0.77	1.02	0.25	32.47
在建工程	256.04	256.04	-	-
无形资产	6,650.95	15,758.68	9,107.73	136.94
土地使用权	6,650.95	15,758.68	9,107.73	136.94
其他	40.38	40.38	-	-
资产总计	23,251.05	32,359.03	9,107.98	39.17
流动负债	8.42	8.42	-	-
非流动负债	-	-	-	-

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
负债总计	8.42	8.42	-	-
净资产	23,242.63	32,350.61	9,107.98	39.19

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本评估报告采用资产基础法对湖北东方时尚驾驶培训有限公司纳入评估范围的资产及相关负债进行评估后，部分资产及负债的评估结果与账面价值相比发生了变动，变动情况及原因主要为：

1、固定资产账面值 0.77 万元，评估值 1.02 万元，增值 0.25 万元，增值率 32.47%，主要是设备的评估采用的经济寿命大于会计折旧年限，因此造成评估净值增值。

2、无形资产（土地使用权）账面值 6,650.95 万元，评估值 15,758.68 万元，增值 9,107.73 万元，增值率 136.94%。主要是近年来土地交易市场价格上涨造成。

综上所述，湖北东方时尚公司的资产和净资产增值，评估人员经分析，认为增值因素正常。

三、股东全部权益价值的溢（折）价和流动性折扣

本评估报告没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位和业务委托合同的其他评估报告使用人概况概况

（一）委托人概况

企业名称：东方时尚驾驶学校股份有限公司（以下简称“东方时尚”）

住 所：北京市大兴区金星西路 19 号

法定代表人：徐雄

注册资本：42000 万元人民币

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：2005 年 08 月 12 日

营业外期限：2005 年 08 月 12 日至长期

经营范围：机动车驾驶培训；销售日用百货。（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。）

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：湖北东方时尚驾驶培训有限公司（简称“湖北东方时尚公司”或“公司”）

统一社会信用代码：91420115052012556L

注册地址：武汉市江夏区郑店街东风村村民委员会办公楼

法定代表人：闫文辉

注册资本：贰亿肆仟万圆整

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立时间：2012 年 08 月 17 日

营业期限：长期

经营范围：机动车辆驾驶培训。(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)

2. 历史沿革及公司股权结构及变更情况

湖北东方时尚驾驶培训有限公司成立于 2013 年 6 月，注册资本 24000 万元。
股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	认缴出资方式	首期出资额（万元）	出资时间
东方时尚驾驶学校股份有限公司	12240	51	货币	12240	2012-7-15
武汉博儒科技有限公司	11760	49	货币	1000	2012-7-15
合计	24000	100		13240	

根据湖北长江会计师事务所有限公司鄂长会财验字[2013]0606 号验资报告确认公司截止 2013 年 6 月 18 日股东东方时尚驾驶学校股份有限公司实缴注册资本 12240 万元，占注册资本的 51%；股东武汉博儒科技有限公司实缴注册资本 2200 万元，占注册资本的 9.17%。

根据公司股权转让协议和账面记载，2015 年 6 月 26 日股东东方时尚驾驶学校股份有限公司增加注册资本 3360 万元，注册资本增至 15600 万元，占注册资本的 65%；2014 年 8 月 20 日股东武汉博儒科技有限公司实缴注册资本 4000 万元，2015 年 9 月 9 日股东武汉博儒科技有限公司实缴注册资本 2200 万元，注册资本增至 8400 万元，占注册资本的 35%。

截至评估基准日，湖北东方时尚驾驶培训有限公司股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	东方时尚驾驶学校股份有限公司	15600	65%
2	武汉博儒科技有限公司	8400	35%
	合计	24000	100%

3. 公司主要资产概况

湖北东方时尚驾驶培训有限公司主要资产为无形资产-土地使用权。该土地使用权位于江夏区郑店街黄金村，土地使用权人为湖北东方时尚驾驶培训有限公司，土地使用权证号：夏国用（2014）第 083 号，地号：J0052070005-1，用途：其他商服用地，使用权类型：出让，终止日期：2053 年 7 月 8 日，使用权面积：74473.93 平方米，其中，独用面积：74473.93 平方米。账面价值 66,509,496.06 元。评估基准日该土地还未进行开发建设，处于待开发状态。

4. 公司主营业务概况

评估基准日湖北东方时尚驾驶培训有限公司还处于开办期，未开展正常经营活动。

5. 公司组织结构及人力资源

公司设有财务室和办公室负责日常经营活动。

6. 财务状况和经营成果

资产负债表

金额单位：万元

项目	2017.7.31	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
流动资产	16,302.91	16,466.92	16,298.48	10,958.99
非流动资产	6,948.14	6,825.68	6,944.66	7,130.17
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	0.77	1.03	0.51	0.84
在建工程	256.04	65.67		
无形资产	6,650.95	6,758.97	6,944.14	7,129.32
其中：土地使用权	6,650.95	6,758.97	6,944.14	7,129.32
其他非流动资产	40.38			
资产总计	23,251.05	23,292.59	23,243.14	18,089.17
流动负债	8.42	27.52	8.30	8.71
非流动负债				
负债总计	8.42	27.52	8.30	8.71

项目	2017.7.31	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
所有者权益	23,242.63	23,265.07	23,234.84	18,080.45

损益表

金额单位：万元

项目	2017年7月	2016年	2015年	2014年
一、营业收入				
减：营业成本				
税金及附加				
销售费用				
管理费用	183.73	542.82	422.22	316.01
财务费用	-30.48	-535.72	-16.63	-26.67
资产减值损失				
加：投资收益	130.79	37.41		
二、营业利润	-22.45	30.30	-405.59	-289.34
加：营业外收入				
减：营业外支出		0.07	0.02	0.02
三、利润总额	-22.45	30.23	-405.61	-289.36
减：所得税费用				
四、净利润	-22.45	30.23	-405.61	-289.36

上表中列示的财务数据来源于湖北东方时尚驾驶培训有限公司提供的 2014 年—2017 年 7 月 31 日财务报表，未经审计。

7. 执行的主要会计政策及税项

(1) 主要会计政策

湖北东方时尚驾驶培训有限公司执行《企业会计准则》，会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日，以人民币为记账本位币，以权责发生制为记账原则，以历史成本为计价基础。

(2) 主要税项

税种	税率	计税依据
增值税	6%	销项与进项的差额
城市维护建设税	7%	应缴流转税额
教育费附加	3%	应缴流转税额
企业所得税	25%	应纳税所得额
合计		

(三) 业务委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估业务约定书的约定, 本报告无其他报告使用者。

(四) 委托方和被评估单位的关系

委托人是被评估单位的股东之一。

二、关于评估目的的说明

根据东方时尚驾驶学校股份有限公司第三届董事会第三次会议决议, 东方时尚驾驶学校股份有限公司拟收购湖北东方时尚驾驶培训有限公司 20% 股权, 需要对湖北东方时尚驾驶培训有限公司的股东全部权益进行评估, 为该经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估范围和评估对象的说明

(一) 评估对象

评估对象为湖北东方时尚驾驶培训有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为湖北东方时尚驾驶培训有限公司于评估基准日的全部资产及负债, 其中总资产账面价值 23,251.05 万元, 负债账面价值 8.42 万元, 净资产账面价值 23,242.63 万元。各类资产及负债的账面价值见下表:

资产评估申报汇总表

单位: 万元

项目	账面价值
流动资产	16,302.91
非流动资产	6,948.14

项目	账面价值
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	0.77
在建工程	256.04
无形资产	6,650.95
其中：土地使用权	6,650.95
其他非流动资产	40.38
资产总额	23,251.05
流动负债	8.42
非流动负债	-
负债总额	8.42
净资产	23,242.63

委托申报的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，不重不漏。

四、关于评估基准日的说明

评估基准日是 2017 年 7 月 31 日。

评估基准日根据东方时尚驾驶学校股份有限公司 2017 年 8 月 25 日第三届董事会第三次会议决议确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

湖北东方时尚公司不存在对评估结果产生重大影响的事项；湖北东方时尚公司没有抵押、担保事项。

六、资产负债清查情况说明

（一）资产负债清查情况说明

在本次清查过程中，湖北东方时尚公司进行了详尽的部署，由公司主要负责人直接领导，以财务部门为主，有关部门密切配合，对列入评估范围内的资产、负债进行清查。清查工作按照资产的不同种类分别进行，主要分为银行存款的清查、债权和债务的清查、固定资产的清查盘点、无形资产的核实等。非实物资产

主要由财务部负责，实物资产的清查按分管部门组织展开、清查结果统一报财务部门汇总。

在资产清查过程中，未发现严重影响资产评估的事项，本公司承诺所有纳入评估范围的资产权属清晰。

具体清查情况详见《资产评估申报表》。

七、资料清单

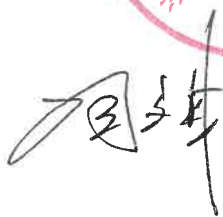
1. 经济行为文件；
2. 企业法人营业执照、公司章程复印件；
3. 《资产评估申报明细表》；
4. 2014 年、2015 年、2016 年、2017 年 7 月的会计报表；
5. 国有土地所有权证、土地使用权出让合同；
6. 建设用地规划许可证；
7. 重大设备购置合同、发票等产权证明资料；
8. 委托方及被评估单位承诺函；
9. 有关财务资料、经营合同等资料；

（本页以下无正文）

(本页无正文，系企业关于进行资产评估有关事项说明》的签字盖章页)

被评估单位：湖北东方时尚驾驶培训有限公司

负责人：



日期：2017 年 8 月 25 日

(本页无正文，系《企业关于进行资产评估有关事项说明》的签字盖章页)

委托人：东方时尚驾驶学校股份有限公司

负责人：



日期：2017年8月25日

