

**张家界旅游集团股份有限公司
拟处置长沙海东青大厦房产项目
资产评估说明**

中企华评报字(2018)第 3225 号
(共 1 册, 第 1 册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年四月九日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明	3
第一章 评估对象与评估范围说明	4
一、 评估对象与评估范围	4
二、 申报的实物资产情况	5
三、 申报的无形资产情况	5
四、 申报的表外资产情况	5
五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	5
第二章 资产核实情况总体说明	6
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、 影响资产核实的事项及处理方法	7
三、 核实结论	7
第三章 资产评估技术说明	8
一、 投资性房地产评估技术说明	8
第四章 评估结论及分析	23
一、 评估结论	23
二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因	23
评估说明附件	24
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明	24

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产权持有单位编写签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：关于进行资产评估有关事项的说明。

第三部分 资产评估说明

本部分内容 由签字资产评估师编写。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是张家界旅游集团股份有限公司持有的长沙海东青大厦 B 座第 20-21 层 12 套商业房产。

评估范围是张家界旅游集团股份有限公司持有长沙海东青大厦 B 座第 20-21 层 12 套商业房产。评估基准日，评估范围内的资产的账面价值为 954.85 万，详见评估明细表。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估范围内的资产为投资性房地产，在评估基准日，资产账面值为 954.85 万元。

(三)委托评估的资产权属状况

此次纳入评估范围为 12 项投资性房地产，由张家界旅游集团股份有限公司外购所得，均已取得房产所有权证和土地使用权证，房产证号分别为长房权证开福字第 710263002 号、长房权证开福字第 710263003 号、长房权证开福字第 710263004 号、长房权证开福字第 710263005 号、长房权证开福字第 710263006 号、长房权证开福字第 710263007 号、长房权证开福字第 710263008 号、长房权证开福字第 710263009 号、长房权证开福字第 710263010 号、长房权证开福字第 710263011 号、长房权证开福字第 710263012 号、长房权证开福字第 710263013 号，土地使用权证号分别为长国用 2011 第 048349 号、长国用 2011 第 048350 号、长国用 2011 第 048351 号、长国用 2011 第 048352 号、长国用 2011 第 048353 号、长国用 2011 第 048354 号、长国用 2011 第 048355 号、长国用 2011 第 048356 号、长国用 2011 第 048357 号、长国用 2011 第 048358 号、长国用 2011 第 048359 号、长国用 2011 第 048360 号，评估范围内的资产权属清晰，权属证明完善，无抵押等权利。

二、申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产全为投资性房地产。实物资产的类型及特点如下：

此 12 项投资性房地产全为外购商品房，建成于 2000 年，钢混结构，证载权利人为张家界旅游开发有限公司。房产证的证载用途为办公用途，土地使用权证的证载用途为商办综合。长沙海东青大厦共 23 层，无地下车库，评估对象位于海东青大厦第 20 层和 21 层，证载建筑面积为 1,793.10 平方米。评估对象所在楼层的隔断墙均已全部被拆除，现大面积的通透式办公场所。房产的入户门为铁质防盗门，窗户为铝合金窗，室内门为木门和玻璃隔断门，内墙刷乳白墙漆，地面贴瓷砖，屋顶没吊顶，只涂刷蓝色墙漆，卫生洁具为普通国产洁具，给排水系统用 UPVC 管，照明用电灯具为日光灯、吸顶灯等，维护保养状况一般。

三、申报的无形资产情况

评估对象全部为外购商品房，均办理了单独的房地产权证和土地证，由于产权持有单位财务入账时，未把土地使用权价值和房屋建筑物价值分列，为了与账面价值内涵保持一致，故本次评估未单独申报土地使用权。

四、申报的表外资产情况

本次评估企业未申报表外资产。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划。2018年3月29日至4月3日评估人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

（一）资产核实主要步骤

1.指导委托人准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导委托人按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房产、土地使用权资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

（二）资产核实主要方法

资产清查核实工作中，评估人员针对资产类型和特点，采取了有针对性的清查核实方法。

根据资产评估申报明细表，评估人员对表中所列的资产进行了现场清查和勘察。在现场勘察过程中，评估人员查看了资产的现有状况，通过与委托人的广泛交流，查看了房产的区位、了解了购建日期、结构、日常维护等，填写了资产勘察表等，通过这些步骤比较充分地了解了资产的物理特征、技术特征和经济特征。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产核实过程中评估人员未发现影响资产核实事项。

三、核实结论

经过清查核实，评估范围内的资产核实结果与产权持有单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

第三章 资产评估技术说明

一、投资性房地产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的资产为投资性房地产。投资性房地产的账面原值为 17,343,631.00 元，账面净值 9,548,526.71 元，未计提减值准备。投资性房地产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	账面原值	账面净值
投资性房地产	17,343,631.00	9,548,526.71
减：减值准备		
投资性房地产类合计	17,343,631.00	9,548,526.71

(二)投资性房地产概况

纳入评估范围的投资性房地产建成于 2000 年，主要分位于长沙海东青大厦第 20 层和 21 层。投资性房地产的基本概况如下：

1. 投资性房地产的用途分类

本次委托评估的资产为 12 套房产，房产证证载用途为办公，土地使用权证证载用途为商办综合，现作为商业办公楼。

2. 投资性房地产的概况

本次委托评估的资产为 12 套房产，均办理了房产证和土地使用权证，证载建筑面积为 1793.1 平方米。房屋证载权利人为张家界旅游开发股份有限公司（张家界旅游开发股份有限公司，以于 2011 年 6 月，更名为张家界旅游集团股份有限公司，而房产证证载权利人没有及时同步变更，故不影响张家界旅游集团股份有限公司对此 12 套房产拥有所有权）。土地使用权证证载终止日期是 2043 年 7 月 21 日。

房产证号分别为长房权证开福字第 710263002 号、长房权证开福字第 710263003 号、长房权证开福字第 710263004 号、长房权证开福字第 710263005 号、长房权证开福字第 710263006 号、长房权证开福字第 710263007 号、长房权证开福字第 710263008 号、长房权证开福

字第 710263009 号、长房权证开福字第 710263010 号、长房权证开福字第 710263011 号、长房权证开福字第 710263012 号、长房权证开福字第 710263013 号，土地使用权证号分别为长国用 2011 第 048349 号、长国用 2011 第 048350 号、长国用 2011 第 048351 号、长国用 2011 第 048352 号、长国用 2011 第 048353 号、长国用 2011 第 048354 号、长国用 2011 第 048355 号、长国用 2011 第 048356 号、长国用 2011 第 048357 号、长国用 2011 第 048358 号、长国用 2011 第 048359 号、长国用 2011 第 048360 号。

此 12 套房产，位于长沙市芙蓉中路一段 466 号海东青大厦第 20-21 层，建筑状态完整，但目前均为空置状态。建成于 2000 年，钢混结构，房产间的隔断墙已全部被拆除，现为 20 层和 21 层均为通透式办公场所。房产的入户门为铁质防盗门，窗户为铝合金窗，室内门为木门和玻璃隔断门，内墙刷乳白墙漆，地面贴瓷砖，屋顶没吊顶，只涂刷墙漆，卫生洁具为普通国产洁具，给排水系统用 UPVC 管，照明用电灯具为日光灯、吸顶灯等，维护保养状况一般。

3. 相关会计政策

(1) 账面原值构成

账面原值主要由购置价和相关税费构成。

(2) 折旧方法

产权持有单位采用年限平均法计提折旧。按投资性房地产资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定投资性房地产的年折旧率如下：

投资性房地产	使用年限	残值率%	年折旧率%
投资性房地产	32	2%	3.0625%

4. 投资性房地产及占用土地权属状况

本次委托评估的 12 套房产均已办理了独立的房产证和土地使用权证。

(三) 核实过程

1. 核对账目：根据产权持有单位提供的投资性房地产类资产评估

申报明细表，首先与产权持有单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与产权持有单位的投资性房地产类资产明细账、台帐核对使明细金额及内容相符；最后对部分投资性房地产类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员根据投资性房地产类资产的类型、金额等特征收集了房产产权证明文件；收集了日常维护与管理制度等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和产权持有单位相关人员共同对评估基准日申报的投资性房地产类资产进行了盘点与查看。核对投资性房地产的名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了投资性房地产的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了投资性房地产的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型投资性房地产的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向产权持有单位调查了解了投资性房地产类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了投资性房地产类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

(四)评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用市场法和收益法对长沙海东青大厦 12 套房产进行评估；评估方法选择理由如下：

1.选用的评估方法说明

(1)选用市场法，主要由于评估对象是投资交易性的房地产，在其同一供求范围内存在类似房地产的交易案例，市场法适用条件满足，所以采用市场法。

(2)选用收益法，主要由于评估对象的租金收入、及其配比投资报酬率及收益期限可预测，收益法的适用条件满足，故采用收益法评估。

2.不选用的评估方法说明

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用其他方法时选用的一种方法，评估对象为投资性房地产，具备采用市场比较

法和收益法的条件，故不选用成本法。

3.具体评估方法介绍如下：

(1)市场法

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

评估技术路线为：首先遵循市场比较法可比实例的选取原则，根据评估人员掌握的房地产市场交易资料，在评估对象同一供求圈内选择三个与评估对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立评估对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、房地产状况修正，求取评估对象房地产的比准价格。市场比较法的公式为：

房地产价格=可比交易案例房地产价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

(2)收益法

收益法是以预期原理为基础，预测将评估对象未来各期的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观价格或价值的方法。其计算公式为：

$$V=A/(R-r) \times \{1-[(1+r)/(1+R)]^t\}+E$$

其中：V——房地产在评估基准日的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

R——房地产的报酬率

r——租金增长率

t——房地产的收益年限

E——土地使用权到期后的房产建筑剩余价值

(五)典型案例

评估范围内的投资性房地产主要为外购商品房，建成于2000年，钢混结构，房产证载用途为办公楼，土地使用权证的证载用途为商办综合。长沙海东青大厦共23层，无地下停车库，评估对象位于

第20层和21层整层，证载建筑面积为1,793.10平方米。由于产权持有单位已把评估范围内的房产间的隔断墙均已拆除，故本次评估将长沙海东青大厦第20层整层作为案例进行评估测算。

I. 资产概况

建成时间：2000年；

房产证号：长房权证开福字第710263002号、长房权证开福字第710263003号、长房权证开福字第710263004号、长房权证开福字第710263005号、长房权证开福字第710263006号、长房权证开福字第710263007号；

对应土地证号：长国用2011第048349号、长国用2011第048350号、长国用2011第048351号、长国用2011第048352号、长国用2011第048353号、长国用2011第048354号；

建筑面积：896.55平方米

建筑结构：钢混

层 数：第20层

檐 高：3米

账面原值：8,010,237.00元

账面净值：4,489,808.03元

II. 评估测算过程

(A) 市场法

1. 计算公式及评估测算步骤

评估对象市场价值＝比较实例价格×交易情况修正×交易期日调整×区位状况调整×权益状况调整×实物状况调整

运用市场法进行房地产估价时，按下列步骤进行：

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立比较基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行交易日期修正；

(6) 进行房地产区位状况、实物状况及权益修正；

(7) 计算比较价值。

2.比较实例选择

评估人员通过市场调查，搜集了评估对象所在区域内近期成交的相关房地产交易实例，根据可比实例选取的相关规定，选取下列的三个项目为比较实例。交易实例概况如下表所示：

交易实例

实例名称 特征要素		平安大厦 20 楼	金帆大厦 12 楼	海东青大厦 9 楼
实例来源		中介咨询	中介咨询	中介咨询
坐落位置		芙蓉中路一段 458 号	芙蓉中路一段 522 号	芙蓉中路一段 466 号
交易总价(万元)		118.43	248.80	717.24
价格内涵	建筑面积(平方米)	150	311	896.55
	交易单价(元/平方米)	7,895.00	8,000.00	8,000.00
	现产价/期房价	现房价	现房价	现房价
	财产范围	建筑物及分摊的土地 使用权	建筑物及分摊的土地 使用权	建筑物及分摊的土地 使用权
	付款方式	一次性	一次性	一次性
	融资条件	-	-	-
	税费负担	税费各付	税费各付	税费各付
	计价单位	人民币	人民币	人民币
交易时间		2018 年 1 月	2018 年 3 月	2018 年 3 月
交易情况		正常	正常	正常
房产用途		办公楼	办公楼	办公楼
结构		钢混	钢混	钢混
车位状况		差	较差	较差
所处楼层/总楼层		20 层/23	12 层/15 层	9 层/23 层
装修情况		一般	中等	一般

3.建立比较基础

(1)统一面积内涵

评估对象与比较实例均为证载建筑面积。

(2)统一成交价格的对象形式

评估对象与比较实例均为现房形式。

(3)统一财产范围

范围均为房产及其土地使用权，无其他财产。

(4)统一付款方式

付款方式均为一次性付款。

(5)统一融资条件

无。

(6)统一税费负担

均为买卖双方各自支付所应负担的税费。

(7)统一计价单位

计价单位均采用人民币计价。

4.房地产价格影响因素说明表

价格影响因素说明表

项目		评估对象	实例一	实例二	实例三
交易单价(元/平方米)		待估	7,895.00	8,000.00	8,000.00
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2018年3月	2018年1月	2018年3月	2018年3月
区位 状况 因素	商业繁华度	紧邻开福区 商级服务中 心，距五一广 场 1.7km,芙蓉 广场 1.1km, 故商业繁华；	紧邻开福区 商级服务中 心，距五一广 场 1.7km,芙蓉 广场 1.1km, 故商业繁华；	紧邻开福区 商级服务中 心，距五一广 场 1.1km,芙蓉 广场 500m, 故商业繁华；	紧邻开福区 商级服务中 心，距五一广 场 1.7km,芙蓉 广场 1.1km, 故商业繁华；
	交通便捷度	在 500 米范围 内，公交站有 8 个，公交线 路有 12 条， 在 2km 内，有 地铁 1 号线培 元桥站和文 昌阁站，故交 通便捷；	在 500 米范围 内，公交站有 8 个，公交线 路有 12 条， 在 2km 内，有 地铁 1 号线培 元桥站和文 昌阁站，故交 通便捷；	在 500 米范围 内，公交站有 8 个，公交线 路有 12 条； 在 2km 内，有 地铁 2 号线迎 宾路口站站 和芙蓉广场 站，故交通便 捷；	在 500 米范围 内，公交站有 8 个，公交线 路有 12 条， 在 2km 内，有 地铁 1 号线培 元桥站和文 昌阁站，故交 通便捷；
	道路通达度	紧邻主干道 芙蓉中路和 营盘路，故道 路通达度好；	紧邻主干道 芙蓉中路和 营盘路，故道 路通达度好；	紧邻主干道 芙蓉中路和 中山路，故道 路通达度好；	紧邻主干道 芙蓉中路和 营盘路，故道 路通达度好；
	公共配套设 施	周边有商场、 医院、餐饮、	周边有商场、 医院、餐饮、	周边有商场、 医院、餐饮、	周边有商场、 医院、餐饮、

项目	评估对象	实例一	实例二	实例三
		银行等，公共配套设施较齐全	银行等，公共配套设施较齐全	银行等，公共配套设施较齐全
	周边环境状况	无明显污染源，自然环境、人文环境优	无明显污染源，自然环境、人文环境优	无明显污染源，自然环境、人文环境优
	人口密度	人口稠密	人口稠密	人口稠密
	城市规划	市级商业区	市级商业区	市级商业区
实物状况因素	车位状况	普通写字楼	普通写字楼	普通写字楼
	建成年代	2000 年	2000 年	2000 年
	层高	3 米	3 米	3 米
	总层/楼层	20/23	20/23	12/15
	面积大小	896.55	150	311
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	装修状况	一般	一般	中等
	车位状况	较差	差	较差
	其他项权利状况	未设定抵押、租赁、地役权等他项权利	未设定抵押、租赁、地役权等他项权利	未设定抵押、租赁、地役权等他项权利
权益状况	产权人状况	独立产权	独立产权	独立产权

5. 房地产价格影响因素修正系数的确定

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数表如下：

价格影响因素修正系数确定表

项目	价格影响因素分析及分值	评估对象	实例一	实例二	实例三
交易单价（元/平方米）		待估	7,895.00	8,000.00	8,000.00
交易情况	分正常/非正常，非正常指交易一方有特殊喜好的交易；拍卖；亲属之间交易；抵债；税费非正常负担；企业关联方交易等。	100	100	100	100
交易时间	根据当地房地产价格指数确定修正幅度。	100	99	100	100
区位状况因素	商业繁华度 距区级中心区 0km-2km/3km-4km/5km-6km/7km-8km/9km-10km5 个级别；差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 3%	100	100	100	100
	交通便捷度 距公交站、地铁口距离：分为 0-300 米、300-600 米、600-1000 米、大于 1000 米，差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%	100	100	100	100
	道路通	周边环境是否整洁气派、充满现代	100	100	100

项目		价格影响因素分析及分值	评估对象	实例一	实例二	实例三
	达度	化气息等情况判断，分为优/较优/一般/较劣/劣五个指标。每个环境因素差一个级别修正幅度为 2%				
	公共配套设施	根据周边医院、餐饮娱乐设施、商场及购物中心等，分为齐全、较齐全、一般、较劣、劣五个指标，每差一个级别修正 2%	100	100	100	100
	周边环境状况	根据环境状况判断，分为优、较优、一般、较劣、劣五个指标，每差一个级别修正 2%	100	100	100	100
	人口密度	根据周边人口流动情况判断，分为稠密、较稠密、一般、较稀疏、稀疏五个指标，每差一个级别修正 2%	100	100	100	100
	城市规划	根据城市规划发展情况判断，分为商业区、商住混合区、住宅区三个指标，每差一个级别修正 3%	100	100	100	100
实物状况因素	建筑规模	分为造型现代时尚/普通/单调呆板；高度 100 米/100-200 米/200 米以上；差异修正指标：每相差一个级别，级别修正幅度为 2%	100	100	100	100
	建成年代	差异修正指标：按照建成年代的时间早晚顺序，每差 5 年，修正 1%	100	100	100.5	100
	层高	标准层层高 3 米；差异修正指标：以估价对象为标准，每增减 30cm，相应调增/减 1%	100	100	100	100
	总层/楼层	每差 3 个楼层，修正 0.5%	100	100	98.5	98.5
	面积大小	按建筑面积 300 平方米为标准列示，差异修正指标：每相差约 200 平方米，相应调增/减 0.5%	100	99	101	100
	建筑结构	分为钢、钢混、砖混、砖木等，差异修正指标：每相差一个级别，修正幅度为 2%	100	100	100	100
	装修状况	装修标准分为精装、一般装修、简单装修、毛坯等，差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 1%	100	100	101	100
权益状况	车位状况	维护使用状况分为好、较好、一般、较差、差五个级别，差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 1%	100	99	100	100
	他项权利状况	指是否有抵押、租赁、地役权等他项权利，差异修正指标：抵押权修正系数为 2%；租赁他项权利以实际租赁期限及租金水平标准计算调整系数；地役权修正幅度为 1%	100	100	100	100
	产权人状况	分为独立产权、共有产权，差异修正指标：每一级别修正幅度为 2%	100	100	100	100

6.影响因素修正系数比较表

根据各影响因素比较系数，确定影响因素修正系数比较表如

下：

影响因素修正系数比较表

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易单价（元/平方米）		7,895.00	8,000.00	8,000.00
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易时间		100/99	100/100	100/100
区位 状况 因素	商业繁华度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
	周边环境状况	100/100	100/100	100/100
	人口密度	100/100	100/100	100/100
	城市规划	100/100	100/100	100/100
实物 状况 因素	建筑规模	100/100	100/100	100/100
	建成年代	100/100	100/100.5	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	总层/楼层	100/100	100/98.5	100/98.5
	面积大小	100/99	100/101	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/100	100/101	100/100
	车位	100/99	100/100	100/100
权益 状况	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
	产权人状况	100/100	100/100	100/100
修正系数积		1.0204	0.9901	1.0152
比准价格（取整）		8,056.00	7,921.00	8,122.00

7.计算结果：

比较修正后，考虑到三个比较价格的差异不大，因此以三个比较价格的简单算术平均值作为市场法的比较价格，即：

$$\begin{aligned} \text{评估对象房地产评估单价} &= (8,056.00 + 7,921.00 + 8,122.00) / 3 \\ &= 8,033.00 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\text{评估对象房地产总价} = 8,033.00 \times 896.55 = 7,202,000.00 \text{ 元(取整)}$$

(B)收益法测算过程

1.收益法计算公式：

$$V=A/(R-r) \times \{1-[(1+r)^t/(1+R)^t]\}+E$$

其中：V——房地产在评估基准日的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

R——房地产的报酬率

r——租金增长率

t——房地产的收益年限

E——土地使用权到期后的房产建筑剩余价值

2.确定评估对象租金水平

根据评估基准日长沙市开福区松桂园商圈同类房地产交易的市场租金价格和评估对象的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定评估对象的市场租金水平。

(1)选取可比实例。

小区名称	建筑面积（平方米）	楼层	装修	租金（元/月/平方米）	租金（元/日/平方米）	押金方式	备注
海东青大厦	896.55	14/23	中等	42	1.4	押一付三	含税价格
海东青大厦	896.55	8/23	一般	36	1.2	押一付三	含税价格
湖南新闻大厦	856	10/26	中等	54	1.8	押一付三	含税价格

(2)建立价格可比基础，包括：统一房地产范围、付款方式、价格单位等。

(3)进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差。

(4)进行期日状况修正。

期日状况修正采用写字楼物业指数进行，计算公式如下：

期日状况修正系数=案例交易月份指数/估价期日月份指数

(5)进行房地产状况调整，包括：区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正。

其中区位状况修正包括：交通便捷度修正系数、自然人文环境质量修正系数、公共配套设施修正系数等。

实物状况修正包括：建筑物外观修正系数、车位数量修正系数、设备设施修正系数等。

权益状况修正根据权益状况的构成因素进行修正

(6) 求出比准价格。

评估对象市场价格=建立比较基准后价格×交易情况修正×市场状况修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

市场法评估测算表：

项目	单位	海东青大厦	海东青大厦	湖南新闻大厦
一、成交单价	元/日/m ²	1.4	1.2	1.8
二、成交日期	年/月	2018 年 3 月	2018 年 2 月	2018 年 1 月
三、建立比较基准后价格		1.4	1.2	1.8
统一房地产范围后价格		1.4	1.2	1.8
统一付款方式后价格		1.4	1.2	1.8
统一价格单位后价格		1.4	1.2	1.8
交易情况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
区位状况调整系数	%	100.00%	101.00%	100.00%
实物状况修正系数	%	101.00%	97.00%	127.00%
权益状况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
四、测算结果	元/日/m ²	1.34		

根据估价人员对长沙市开福区写字楼的市场调查，估价对象所处区域写字楼房地产空置率水平在 10%-18%左右。考虑估价对象在区域交通条件、公共配套条件等因素，经综合分析后，估价人员确定空置率为 12%。

3. 确定经营参数

根据周边同类物业的经营资料及评估对象的实际情况，确定经营参数如下表。

经营参数表

指标条件	单位	数量
建筑面积	m ²	896.55
可租面积	m ²	896.55
租金年均增长率	%	2.5%
首年可租面积每平方米每天租金单价	元	1.34
空置率	%	12%

4. 收益法具体计算过程见下表：

收益法测算表

项目		说明	单位	数额
一、潜在毛收入			元/年/m2	482.40
其中：潜在毛租金收入		假定房地产在充分利用、无空置状态下可获得的收入。	元/年/m2	482.40
减：空置和收租损失		潜在毛收入×空置率	元/年/m2	57.89
空置率		根据评估人员走访调查海东青大厦及同区域的写字楼出租情况	%	12.00%
加：其他收入		押金×一年定期存款年利率（押金收入按2个月计算）	元/年/m2	1.25
二、有效毛收入		潜在毛收入-空置和收租损失+其他收入	元/年/m2	426.55
三、运营税费		运营费用主要包括租赁税费及其相关的人工费用、保险费等。	元/年/m2	109.54
1	租赁管理费(元/m ²)	年收益×1%	元/年/m2	4.82
2	维修费(元/m ²)	年收益×1%	元/年/m2	4.82
3	房产税(元/m ²)	年收益×12%	元/年/m2	57.89
4	增值税(元/m ²)	年收益/(1+5%)×5%	元/年/m2	22.97
5	教育费附加(元/m ²)	增值税×3%	元/年/m2	0.69
6	地方教育费附加(元/m ²)	增值税×2%	元/年/m2	0.46
7	城建维护税(元/m ²)	增值税×7%	元/年/m2	4.05
8	印花税(元/m ²)	不含税年收益×0.1%	元/年/m2	0.48
9	保险费(元/m ²)	原建购价×0.15%	元/年/m2	13.35
四、净收益		有效毛收入-运营费用	元/年/m2	316.83
五、收益期限		根据产权持有单位提供的房产证和土地使用权证，土地使用权终止年限为2043年7月21日，用途为商办综合，根据物权法，综合用途出让土地年限为50年，土地剩余使用年限约为25.68年；该建筑物于2000年建成，至评估基准日已使用18.51年，钢混结构设计使用年限一般为60年，经现场勘查，房屋建筑物整体维护保养情况正常，房屋建筑的剩余经济寿命年限为41.5年。故本次评估	年	25.68

项目	说明	单位	数额
	以评估对象房屋土地使用权剩余使用年期为收益期，即可获收益年期为 25.68 年。		
六、净收益增长率	根据估价对象所处区位以及实际状况，确定净收益增长率为 2.5%。	%	2.5%
七、报酬率或资本化率	根据中国房地产投资回报率调查报告，长沙市核心写字楼长期租赁回报率约为 4%	%	4%
八、房屋剩余经济寿命残值	该建筑物于 2000 年建成，至评估基准日已使用 18.51 年，钢混结构房屋的经济寿命为 60 年，经现场勘查，房屋建筑物整体维护保养情况正常，至评估基准日，房屋建筑的剩余经济寿命年限为 41.5 年。在土地使用权法定期限到期后，海长青大厦的剩余经济寿命为 15.82 年，剩余残值率约为 25%。再将其折现至评估基准日，其价值数额小，故本次评估，对此部分就不考虑。	元/m ²	0
九、测算结果	PV 市场单价(元/m ²)， $A \times [1-(1+g)^n/(1+r)^n] \div (r-g)$	元/m ²	6,577.14
	总价	元	5,896,734.87

则运用收益法求取的评估对象房地产评估单价为 6,577.14 元/平方米，评估对象房地产总价为 5,896,700.00 元(取整)。

(iii)案例评估结果

以上两种评估方法分别从不同角度测算海东青大大厦第 20 层的市场价值，两种方法得出的评估结果差异较大。而我国房地产的租金与售价比长期处于不配比的状态，从房屋收益的角度测算房屋的市场价值往往低于其实际市场成交价。通过对当地房地产市场和写字楼价格的分析，并结合评估对象的实际情况，本次评估采用市场法

的评估结果作为最终评估结果。即：

海东青大厦第 20 层的评估单价=8,033.00 元/平方米

海东青大厦第 20 层的评估总价=评估单价×建筑面积

=8,033.00 元/平方米×896.55 平方米

=7,202,000.00 元(取整)

(六)评估结果

投资性房地产评估结果及增减值情况如下表：

投资性房地产评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
投资性房地产	17,343,631.00	9,548,526.71	14,404,000.00	14,404,000.00	-2,939,631.00	4,855,473.29	-17.00	50.85
减值准备								
合计	17,343,631.00	9,548,526.71	14,404,000.00	14,404,000.00	-2,939,631.00	4,855,473.29	-17.00	50.85

评估值与账面原值相比，下跌了17%，主要原因是评估对象已使用18.51年，导致其评估原值的降低。投资性房地产净值评估增值4,855,473.29元，增值率50.85%。

评估净值与账面净值相比，增值原因主要有以下两点：第一，产权持有单位对评估对象采用的是成本后续计量模式，选取的折旧摊销年限为32年，加速对其计提折旧，导致评估基准日账面净值较低；第二，被评估对象为投资性房地产，处于长沙市市级商业区，虽已使用多年，但近年来周边的商业办公楼价格持续上涨，而导致其评估净值增值。

第四章 评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受张家界旅游集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法与收益法的评估方法，按照必要的评估程序，对张家界旅游集团股份有限公司拟处置长沙海东青大厦房产行为涉及的 12 套投资性房地产在 2018 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

评估基准日，委托评估的资产账面价值为 954.85 万元，评估价值为 1,440.40 万元，增值额为 485.55 万元，增值率为 50.85%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
投资性房地产	1	954.85	1,440.40	485.55	50.85
资产总计	2	954.85	1,440.40	485.55	50.85

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

投资性房地产净值评估增值 4,855,473.29 元，增值率 50.85%。净值评估增值原因主要如下：

第一，产权持有单位对评估对象是采用的是以成本法为后续计量模式，选取的折旧摊销年限为 32 年，加速对其计提折旧，导致评估基准日其账面净值较低；

第二，被评估对象为投资性房地产，处于长沙市市级商业区，虽已使用多年，但近年来周边的商业办公楼价格持续上涨而导致了评估净值增值。

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明