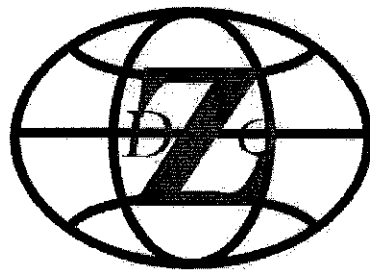


北海银河城市科技产业运营有限公司
北海市北海大道北、西藏路以西北海银河城市科技产业
城相关商品房和车位公允价值评估

资产评估报告书

中德勤评报字[2018]第 026 号



广西中德勤资产评估事务所有限公司

二〇一八年四月十二日



目 录

资产评估师声明	3
资产评估报告书（摘要）	4
资产评估报告书（正文）	6
一、绪言	6
二、评估委托方、产权持有方和委托方以外的其他报告使用者	6
三、评估目的	7
四、评估范围和评估对象	7
五、价值类型和定义	8
六、评估基准日	8
七、评估依据	8
八、评估方法	9
九、评估程序实施过程 and 情况	10
十、评估假设	12
十一、评估结论	13
十二、特别事项说明	14
十三、资产评估报告使用限制说明	15
十四、资产评估报告日	16
评估报告书附件	16



资产评估师声明

（一）本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（六）资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。



资产评估报告书（摘要）

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

一、委托方、产权持有方和委托方以外的其他报告使用者：

- 1、委托方：北海银河城市科技产业运营有限公司。
- 2、产权持有方：北海银河城市科技产业运营有限公司。
- 3、委托方以外的报告使用者：相关管理部门。

二、评估目的：评估委估资产的公允价值，为委托方以公允价值计量投资性房地产提供价值参考意见。

三、评估范围及对象：为委托方北海银河城市科技产业运营有限公司申报评估的北海市北海大道北、西藏路以西北海银河城市科技产业城相关商品房和车位，其中商品房 49 套，建筑面积合计 11505.32 平方米；车位 102 个，建筑面积合计 1297.44 平方米。详见附件评估明细表。

四、价值类型和定义：市场价值。

五、评估基准日：2017 年 12 月 31 日。

六、评估方法：本次评估主要采用市场法和收益法进行。

七、评估结论：在评估假设和限制条件下，经过规定的评估程序和评定估算，委托方申报评估的北海市北海大道北、西藏路以西北海银河城市科技产业城相关商品房和车位等资产在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的评估结果汇总如下：



评估结果汇总表

被评估单位：北海银河城市科技产业运营有限公司 评估基准日：2017年12月31日

序号	分类	数量	总面积 (m ²)	帐面价值 (元)	评估结果	
					平均单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
1	商品房	49套	11,505.32	36,118,978.70	4,822.00	55,478,653
2	地下车位	102个	1,297.44	4,073,090.34	4,994.00	6,479,415
	合计		12,802.76	40,192,069.04		61,958,068

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据之用，
评估结论的使用有效期限自评估基准日2017年12月31日起一年有效。

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。



北海银河城市科技产业运营有限公司
北海市北海大道北、西藏路以西北海银河城市科技产业
城相关商品房和车位公允价值评估
资产评估报告书（正文）

中德勤评报字[2018]第 026 号

一、绪言

广西中德勤资产评估事务所有限公司接受北海银河城市科技产业运营有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法和评估程序，对北海银河城市科技产业运营有限公司拥有的北海市北海大道北、西藏路以西北海银河城市科技产业城相关商品房和车位进行了评估，本单位评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了包括实地查勘与市场调查在内的评估工作，对其在 2017 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

二、评估委托方、产权持有方和委托方以外的其他报告使用者

（一）委托方：北海银河城市科技产业运营有限公司。

（二）产权持有方：北海银河城市科技产业运营有限公司。

（三）委托方以外的其他报告使用者：相关管理部门。

委托方概况：

企业名称：北海银河城市科技产业运营有限公司

统一社会信用代码：914505000790885181

类型：其他有限责任公司

住所：北海市北海大道北、西藏路以西北海银河城市科技产业城2幢0104房

法定代表人：唐新林

注册资本：陆仟陆佰陆拾柒万圆整

成立日期：2013年10月15日

营业期限：自2013年10月15日至2033年10月14日



经营范围：对城市科技产业项目的投资、运营和管理；对园区公共服务、人力资源服务项目的投资（以上项目不含经营）；计算机基础软件开发；信息技术咨询服务，企业科技项目孵化服务，企业管理咨询服务，财务信息咨询；企业营销策划，庆典活动策划，文化活动策划；会议会展服务，商务代理服务，教育信息咨询服务，旅游信息服务，就业信息咨询服务，创业信息咨询服务，物业服务；自有房屋、场地租赁服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告（固定印刷品广告除外）；酒类、办公家具、办公设备、办公用品、日用品、旅游纪念品的销售；卷烟的零售；从事通信技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；通信设备、电子产品的销售；通信工程；通信工程系统设计、安装、维护，房地产开发经营。（依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）。

被评估单位：与委托方一致。

三、评估目的

评估委估资产的公允价值，为委托方以公允价值计量投资性房地产提供价值参考意见。

四、评估范围和评估对象

本次评估对象为委托方拥有的北海市北海大道北、西藏路以西北海银河城市科技产业城相关商品房和车位，其中商品房 49 套，建筑面积 11505.32 平方米；车位 102 个，建筑面积合计 1297.44 平方米。详见附件评估明细表。

委托评估资产基本情况：

1、建成时间：2017 年 10 月；

2、结构：钢筋混凝土；

3、产权证情况：全部已办理不动产权证书，产权证号详见附件评估明细表及不动产权证书复印件。

4、商品房 49 套，建筑面积合计 11505.32 平方米。详细面积及产权证号详见附件评估明细表及不动产权证书复印件。

5、车位 102 个，建筑面积合计 1297.44 平方米。详细面积及产权证号详见附件评估明细表及不动产权证书复印件。

6、房屋权利性质及用途：权利性质为市场化商品房，用途为科研，其中车位用途为车库车位。

7、土地使用权情况：土地权利性质为出让，用途为科教用地，证载土地使用权使用期限为 2001 年 11 月 23 日至 2051 年 11 月 23 日。



8、装修情况：毛坯房。

9、其他有关情况详见附件评估明细表及不动产权证书复印件。

以上评估对象位于北海高新区内，已达到可出租状态，被评估单位已将该部分评估对象列为投资性房地产，评估基准日至本评估报告日，部分已出租。

五、价值类型和定义

本报告所述“评估价值”系指本评估机构及本评估人员对所委托评估的资产在评估基准日的外部经济环境前提和本报告所载明的特定条件下，为本报告前述所列明之目的而提出的价值意见。

资产评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

根据本次评估目的，评估对象的价值类型为市场价值。

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。

六、评估基准日

本项目评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。选定该时点为评估基准日，主要是根据本次经济行为和评估目的的要求由委托方确定。

本次评估的取价标准均为基准日的有效价格或执行的标准。

七、评估依据

（一）行为依据

委托方和广西中德勤资产评估事务所有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）主要法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日主席令第 46 号）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 3、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、《城镇土地估价规程》；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》；



8、财政部第14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

9、国务院国有资产监督管理委员会《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令）；

10、《房地产估价规范》GB/T50291-1999；

11、其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》（财资[2017]43号）；

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（中评协[2017]30号）；

3、《资产评估执业准则—评估报告》（中评协[2017]32号）；

4、《资产评估执业准则—评估程序》（中评协[2017]31号）；

5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34号）；

7、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；

8、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；

9、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2017]36号）；

10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

11、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）产权依据

委托方提供了不动产权证书复印件，详细产权证号详见附件评估明细表及不动产权证书复印件。

（五）取价及参考依据

1、北海市人民政府关于公布实施北海市区城镇土地定级与基准地价更新成果的通知（北政发〔2015〕48号）；

2、国家建设部颁发的《房屋建筑物完损等级评定标准》及有关房屋折旧年限的规定文件；

3、《最新资产评估常用数据与参数手册》；

4、资产评估寿命年限规定；



5、评估人员现场勘察资料及市场调研询价数据、资料；

6、广西中德勤资产评估事务所有限公司资料库。

八、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性。本次评估对象主要为商品房及车位等，估价对象所在区域内类似用途的房地产市场交易相对较活跃，交易案例可以搜集，故可适用市场比较法评估；根据评估对象已出租的实际情况，估价对象的属于具有收益或潜在收益的房地产，可以根据估价对象房地产的客观租金，用收益法对估价对象进行评估。经过综合考虑，本项目采用市场法和收益法进行评估。在对两种评估方法的评估情况进行分析后，确定本次资产评估的最终结果。

（一）市场法

市场法是根据替代原则，分别选取近期交易类似房地产案例作为比较交易实例，将它们与评估对象进行因素比较，经过比较修正成交价格以此估算评估对象的客观合理价格的方法。

基本公式：评估对象价格=比较案例价格×交易情况指数×交易日期指数×区域因素条件指数×个别因素条件指数。

（二）收益法

收益法是在估算待估房地产在未来每年预期纯收益（正常年纯收益）的基础上，以一定的房地产还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和（房地产价格）的一种方法。

$$P=A \div r \times [1-1/(1+r)^n]$$

其中：P—房地产价值

A—年纯收益

r—房地产还原率（资本化率）

n—可使用年限

九、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托阶段

广西中德勤资产评估事务所有限公司于 2018 年 4 月 3 日接受委托对本项目进



行评估，确定了评估目的，选定了评估基准日，确定了评估对象及范围，并拟定了评估方案。

（二）评估前期准备工作阶段

1、向委托方提交有关评估准备资料清单和各类资产申报明细表，根据企业资产构成特点，按照我公司评估规范化要求指导企业填报各类资产申报清查评估明细表、汇总表和有关调查表；

2、收集资产评估所需文件资料，制订资产评估工作计划和操作流程。

（三）现场评估及评估估算工作阶段

资产评估人员进入现场。根据资产评估和管理的有关原则和规定，评估人员在现场评估阶段进行了下列工作：

1、听取企业有关人员企业的历史及现状、企业目前的经营状况和委估资产等情况的介绍；

2、根据评估清查明细表所列的资产，逐项分析、核实货币资金、应收账款等非实物资产及负债；

3、根据评估清查明细表，评估人员到现场对实物逐一进行清查核实。同时通过现场观察、与资产管理和使用人员座谈了解有关资产的使用、维护、管理等情况，并对重点设备技术状况作了深入了解；

4、收集委估资产的产权证明文件、设备购置合同、发票资料和设备鉴定资料，并对评估对象进行实地勘察、核实；

5、根据委托资产的实际状况和特点，通过审计核实、市场调查、取得计价依据及价格资料，选择适当的评估方法确定评估值；

6、对委托评估资产进行评估，测算其评估价值。

（四）评估分析汇总阶段

1、根据资产的初步评估结果，对测算出的结果进行综合分析，进行必要的调整，最后确定资产的评估值，提交委托方征求意见；

2、撰写资产评估报告书和评估说明。

（五）提交报告阶段



- 1、与委托方和被评估单位就初评结果交换意见；
- 2、对资产评估报告和评估说明进行审核、修改（内部三级复核后定稿）；
- 3、向委托方提交资产评估报告书正式文本。

十、评估假设

（一）资产、资料真实合法假设。本次评估假设委托方和被评估企业提供的资料真实、合法、完整，资产真实存在。

（二）公开市场假设，评估价值为市场价值。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。

（三）外部环境假设。国家宏观政治、经济、社会等政策变化将不会对其产生重大影响；委托方所遵循的有关法律、法规、政策相对于评估基准日无重大改变；委托方所在地的社会环境相对于评估基准日无重大改变；信贷利率相对于评估基准日无重大改变。

（四）持续经营假设。假设评估基准日后被评估公司持续经营。

（五）评估过程中，评估人员没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响及短期内强制处分对资产价格的影响。

（六）假设和被评估公司相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后除已知外不发生重大变化。

（七）假设被评估公司完全遵守所有相关的法律法规；且被评估公司的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；评估基准日后无不可抗力对被评估公司造成重大不利影响。

我们本次对委估资产所获得的评估结果，必须基于上述评估假设成立的前提下得出。本报告使用者应注意以上评估假设对评估结论的影响。



十一、评估结论

本次评估分别采用市场法和收益法两种方法对北海银河城市科技产业运营有限公司申报评估的商品房及车位进行评估。于评估基准日，北海银河城市科技产业运营有限公司申报评估的商品房及车位资产账面价值总计为 40,192,069.04 元。

（一）收益法结果

在评估假设和限制条件下，北海银河城市科技产业运营有限公司申报评估的土地使用权及房屋建筑物在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的收益法评估价值为 41,645,673 元。评估结果汇总见下表：

序号	分类	数量	总面积 (m ²)	帐面价值 (元)	收益法评估结果	
					平均单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
1	商品房	49 套	11,505.32	36,118,978.70	3,399.00	39,106,583
2	地下车位	102 个	1,297.44	4,073,090.34	1,957.00	2,539,090
	合计		12,802.76	40,192,069.04		41,645,673

（二）市场法评估结果

在评估假设和限制条件下，北海银河城市科技产业运营有限公司申报评估的土地使用权及房屋建筑物在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场法评估价值为 61,958,068 元。评估结果汇总见下表：

序号	分类	数量	总面积 (m ²)	帐面价值 (元)	市场法评估结果	
					平均单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
1	商品房	49 套	11,505.32	36,118,978.70	4,822.00	55,478,653
2	地下车位	102 个	1,297.44	4,073,090.34	4,994.00	6,479,415
	合计		12,802.76	40,192,069.04		61,958,068

（三）对评估结果选取的说明

市场法是根据替代原则，分别选取近期交易类似房地产案例作为比较交易实例，将它们与评估对象进行因素比较，经过比较修正成交价格以此估算评估对象的客观合理价格的方法。根据评估对象所在区域房地产交易情况，市场法更接近公允价值。



收益法是在估算待估房地产在未来每年预期纯收益（正常年纯收益）的基础上，以一定的房地产还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和（房地产价格）的一种方法。在本次评估中，待估房地产建成竣工时间离评估基日较接近，虽然已达可出租状态，但由于企业经营及市场因素等原因，待估房地产在未来每年预期纯收益有一定的不确定性。

根据上述分析，考虑被评估单位的会计核算等实际情况，在综合对比市场法和收益法评估结果的基础上，本评估报告评估结论采用市场法评估结果。北海银河城市科技产业运营有限公司申报评估的商品房及车位在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的评估价值为 61,958,068 元。详见附件《评估明细表》。

十二、特别事项说明

（一）可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项。

1、评估师对被评估单位提供的有关评估对象法律权属的资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。经过查验委托方提供的资料，本次委估对象的土地使用权及房屋建筑物为北海银河城市科技产业运营有限公司使用。本报告所依据的权属资料之真实性、合法性和完整性由委托方负责，评估人员对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认和保证。本评估机构对因产权问题发生的法律纠纷不承担任何责任。

（二）可能影响评估结论的事项

1、面积数据限制

在本项目中，对于有产权证书的评估对象面积，以产权证载面积为准。其他未有产权证部分的面积计算主要采用被评估企业提供的评估申报明细表等资料，并进行了现场勘察，面积数据的最终结果以政府有关部门出具的证书为准。如果由于面积误差对评估结果影响较大时，可根据实际情况对评估结果进行调整。

2、勘查限制

（1）在清查核实过程中，对于敷设于地下或其它地下隐蔽工程，因受其特点的限制，无法进行直接勘察、核实，本所评估人员对这部分资产尽最大可能收集、查阅被评估企业提供的有关图纸、资料，向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。但仍然不能保证对评估结论不会产生影响。

（2）本评估结论中，评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉



眼所能观察的部分)做技术检测,评估师在假定资产占有方提供的有关工程资料是真实有效的前提下,通过实地勘察做出的判断。

(三) 需要说明的其他事项

1、对被评估企业存在的可能影响资产评估值的如案件诉讼、担保等其他瑕疵事项,在企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

2、委托方仅向评估方提供了相关资料复印件,评估人员经过检查复印件后没有理由怀疑该复印件的真实性。由于所提供资料的真实性、合法性引起的纠纷与评估方无关。

3、我们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,本意见仅供报告使用者参考,评估结论不应当被认为是评估方对评估对象可实现价格的保证。

以上请报告使用者特别关注。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途,不得用于报告中未载明的抵押贷款、担保、入账等其他目的和用途。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 根据国家有关部门的规定,评估结果的有效期限自评估基准日2017年12月31日算起,至经济行为实现日一年内有效,超过一年,需重新进行评估。

(六) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外,未征得本评估机构的同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(七) 本报告包括若干内容及附件,属于报告的组成部分,不得单独分割使用,报告必须作为一个整体方可使用。评估报告要同时盖评估机构公章和资产评估



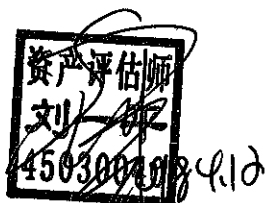
师签字盖章方有效。

十四、资产评估报告日

本评估报告提出日期为：2018年4月12日。

法定代表人：刘一平

资产评估师：

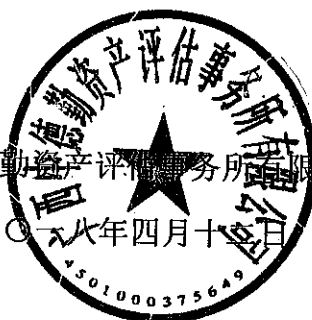


资产评估师：



广西中德勤资产评估事务所有限公司

二〇一八年四月十二日



评估报告书附件

- 1、资产评估结果明细表；
- 2、部分资产实物状况实景照片；
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 4、委托方法人营业执照；
- 5、委托方承诺书；
- 6、资产评估机构资格证书和营业执照复印件；
- 7、签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件。

