

# 沈阳惠天热电股份有限公司转让

## 沈阳惠天房地产开发有限公司 51%股权评估项目

### 资产评估说明

金开评报字〔2018〕第 146 号

资产评估报告日：2018 年 9 月 16 日



北京金开资产评估有限公司  
BEIJING JINKAI APPRAISAL CO.,LTD

## 目 录

材料一.关于资产评估说明使用范围的声明.....	1
一、关于资产评估说明使用范围的声明.....	2
二、本说明有关术语释义.....	2
材料二.企业关于进行资产评估有关事项说明.....	3
材料三.资产评估说明.....	4
一、评估对象与评估范围说明.....	5
(一)评估对象与评估范围内容.....	5
(二)实物资产的分布情况及特点.....	6
(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....	6
(四)企业申报的表外资产(如有申报)的类型、数量.....	6
(五)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值).....	7
二、资产核实总体情况说明.....	7
(一)资产核实人员组织与实施时间.....	7
(二)核实的过程.....	7
(三)影响资产核实的事项及处理方法.....	8
(四)核实结论.....	8
材料三.资产评估技术说明——资产基础法.....	9
一、流动资产评估说明.....	10
(一)货币资金.....	10
(二)应收账款和其他应收款的评估说明.....	10
(三)存货.....	12
二、非流动资产评估说明.....	26
(一)长期股权投资.....	26
(二)固定资产.....	35
(三)无形资产.....	41
(四)递延所得税资产评估说明.....	42
三、流动负债评估说明.....	43
(一)应付账款和其他应付款.....	43
(二)应交税费.....	43
材料四.评估结论及分析.....	45
一、评估结果.....	46
二、评估结果与账面值比较变动情况及说明.....	46
三、股东部分权益价值的溢价(或折价)、流动性的考虑.....	47

## 材料一.关于资产评估说明使用范围的声明

## 一、关于资产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、企业主管部门、相关监管机构和部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，除法律、行政法规规定外，本说明的全部或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。

## 二、本说明有关术语释义

【惠天热电】指本次评估之委托人惠天热电股份有限公司。

【惠天房地产】指本次评估之被评估单位惠天房地产开发有限公司。

【沈阳市国资委】指沈阳市人民政府国有资产监督管理委员会。

【财政部】指中华人民共和国财政部。

【国资委】指国务院国有资产监督管理委员会。

【中评协】指中国资产评估协会。

【本公司】除材料二特别指明外，其它材料均指北京金开资产评估有限公司。

【元】指人民币元（特别注明除外）。

北京金开资产评估有限公司

二〇一八年十月十日

## 材料二.企业关于进行资产评估有关事项说明

### 材料三.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。

#### 1.评估对象与评估范围；

本次评估对象为：**【惠天房地产】**股东全部权益价值。与评估对象所对应的评估范围包括**【惠天房地产】**申报的截至2018年6月30日的全部资产以及相关负债（已反映在经审计后资产负债表中，包括长期股权投资-中商惠天（北京）投资管理有限公司、沈阳智慧产业园发展有限公司）以及**【惠天房地产】**申报的账面未记录的2项著作权，不包括未申报而可能存在的其他资产和负债。具体评估范围包括流动资产、非流动资产及流动负债。

#### 2.资产类型、账面金额；

与评估对象所对应的评估范围包括**【惠天房地产】**申报的截至2018年6月30日的全部资产以及相关负债（已反映在经审计后资产负债表中，包括长期股权投资-中商惠天（北京）投资管理有限公司、沈阳智慧产业园发展有限公司、沈阳世百居置业有限公司、沈阳世居物业管理有限公司、丹东亿龙房地产开发有限公司、丹东惠利商业管理有限公司）以及**【惠天房地产】**申报的账面未记录的2项著作权，不包括未申报而可能存在的其他资产和负债。**【惠天热电】**聘请了北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）对**【惠天房地产】**进行审计。

**【惠天房地产】资产负债表（审计后） 单位：人民币元**

项目	申报账面价值
流动资产	295,388,633.03
其中：存货	206,919,690.06
长期股权投资	12,262,621.73
固定资产	571,123.00
其中：固定资产净额	111,725.88
无形资产	
资产总计	307,762,980.64
流动负债	293,436,531.06
非流动负债	
负债合计	293,436,531.06
净资产	14,326,449.58

#### 3.资产权属状况；

委估的电子设备提供了部分购置发票；车辆均已提供机动车行驶证，证载所有权人为**【惠**

天房地产】。

## (二)实物资产的分布情况及特点。

1.车辆共计3辆，主要为轿车、面包车等，于2003年-2005年购置，金杯面包车处于待报废状态；桑塔纳轿车和别克商务车车况一般，但尚可正常使用。

2.电子设备47项，共计53台，主要为空调、组装电脑、笔记本、路由器、复印机等。其中购置于1999年至2008年的电脑共计8台处于待报废状态，其他电子设备现状况良好，可以正常使用。

3.列入本次评估范围的存货包括开发产品、开发成本及在用低值易耗品。开发产品主要为“惠天美好家”的网点，共计2套，建筑面积共计266.685平方米，目前作为小区配套设施供物业和业主使用；开发成本主要为土地出让金、契税、设计费及利息费用等，其中宗地共1宗，宗地面积为10,030.10平方米，地类(用途)为商服用地，宗地于2013年11月通过竞拍获得，用于开发“天赐大厦”项目，由于航空净空限制未获批复，未能办理建筑工程规划许可证，“天赐大厦”项目未正式施工；在用低值易耗品主要为在用的工具和办公用品，大多为2015至2017年采购，目前尚可正常使用。

## (三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

【惠天房地产】申报的账面未记录的无形资产包括2项美术作品著作权。具体如下：

1.作品名称：惠生活标识，类别：美术作品，登记号：国作登字-2018-F-00512189，创作完成时间：1996年1月6日，国家版权局作品登记时间：2018年3月22日，著作权人：沈阳惠天房地产开发有限公司；

2.作品名称：大惠城广场标识，类别：美术作品，登记号：国作登字-2018-F-00512199，创作完成时间：1996年3月6日，国家版权局作品登记时间：2018年3月22日，著作权人：沈阳惠天房地产开发有限公司。

目前2项美术作品著作权均未用于目前生产经营中。

## (四)企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量。

除上述无形资产外，【惠天房地产】未申报其他表外资产。



**(五)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)。**

本次评估引用了北京中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中证天通〔2018〕特审字第 0901106 号《审计报告》，报告日期为 2018 年 9 月 30 日。【惠天房地产】经审计后资产总额 30,914.24 万元，负债总额 29,349.88 万元，净资产 1,564.35 万元。

**二、资产核实总体情况说明**

**(一)资产核实人员组织与实施时间。**

本公司评估人员与【惠天房地产】有关部门对【惠天房地产】列报的资产、负债进行了清查，包括被评估单位的资产管理部门、仓储保管部、财务部等相关人员一同对列报的资产、负债进行了清查。本次清查评估工作的开始时间为 2011 年 8 月 7 日，至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为 2011 年 9 月 6 日。

**(二)核实的过程。**

本公司评估人员到被评估单位对其列报的资产/负债进行抽查、核实，对实物资产进行了查看，查询核对被评估单位相关财务档案，进行市场调查。主要资产清查方式如下：

1.机器设备：评估小组对被评估单位所提供的“机器设备清查评估申报表”进行审核，检查是否符合要求，向申报单位了解有无账外设备，有无虚报、漏报、重报等情况。评估人员现场核实查明实物，落实评估对象，并对各主要设备的技术状态、工作环境和维修保养情况进行了详细调查了解；

2.往来账项：评估人员在清查的基础上，首先核对应收账款、应付账款、其他应收款、其他应付款清查评估明细表，逐项询问有关经手人并抽查记账凭证，索取可能获取的依据，如：法院判决书、合同、必要的明细账页和记账凭证、有关项目的书面说明等；

3.存货：首先，核实清查评估明细表与会计报表、总账、明细账的一致性；其次，于 2018 年 8 月 27 日到存货现场对各类存货的数量予以抽查，抽查数量占存货总数量的 40%以上，抽查金额占存货总金额的 60%以上；

4.对【惠天房地产】的无形资产，主要收集并核查了相关权属证明文件、了解无形资产的使用状况。

**(三)影响资产核实的事项及处理方法。**

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

- 1.抵押、按揭或担保等可能影响资产评估的任何限制。
- 2.对各类设备、存货的内部结构及其品质和性状未进行鉴定或检验，本公司仅观其外貌。
- 3.对存货，本公司仅为抽查并以中国注册会计师审定的评估基准日的数量进行评估。

**(四)核实结论。**

- 1.资产核实结论；

【惠天房地产】申报评估的资产和负债明细表，已经北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，通过资产清查，除大惠城广场标识和惠生活标识两项无形资产外，本公司认为资产清查结果与审计后的资产评估明细表相一致。

- 2.权属资料不完善等权属不清晰的资产；

无。

### 材料三.资产评估技术说明——资产基础法

## 一、流动资产评估说明

【惠天房地产】申报评估的流动资产包括：货币资金、应收类账款和存货三大类。

### (一)货币资金。

货币资金审计后账面价值为 7,561,713.85 元。

银行存款审计后账面值为 7,561,713.85 元，本次评估在核实账面值和银行对账单余额、银行询证函回函的基础上，以审计后账面值作为评估值。

【惠天房地产】于评估基准日货币资金如表所示：

货币资金明细表

(单位：人民币元)

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
现金	-	-	-	-
银行存款	7,561,713.85	7,561,713.85	-	-
其他货币资金	-	-	-	-
合 计	7,561,713.85	7,561,713.85	-	-

### (二)应收账款和其他应收款的评估说明。

申报评估的应收类账款包括应收账款和其他应收款。

关于应收类账款的评估，我们根据【惠天房地产】的有关会计记录进行抽查核实（包括核对有关会计凭证和会计记录、函证等程序），按每笔款项可能收回的数额确定评估值。

1.应收账款审计后账面金额 3,988,743.90 元，计提坏账准备 1,703,744.05 元，净额为 2,284,999.85 元，主要为应收的售楼款。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、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。应收账款采用组合计提和个别认定的方法确定评估风险损失。对关联方往来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账龄超长的，评估风险损失为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，按财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，对于可以收回的款项根据以前年度应收账款的实际损

失情况为基础，按应收账款期末的 8% 计提评估风险损失，对于预计无法全部收回的应收账款，按应收账款期末的 90% 计提评估风险损失。按以上标准，确定应收账款评估风险损失为 1,703,744.05 元。具体计算过程见下表：

**评估风险损失计算表** (单位：人民币元)

类 别	应收款项账面余额	应扣减的关联方金额	确定的风险评估损失
3年以内及其他	2,300,153.00		184,012.24
个别认定	1,688,590.90		1,519,731.81
合 计	3,988,743.90		1,703,744.05

以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。应收账款中 14 项无法实施函证程序核实程序，账面余额 1,688,590.90 元，本次评估上述事项账面余额和坏账准备按审计后账面值列示，应收账款评估值为 2,284,999.85 元。

2.其他应收款审计后账面价值为 88,772,364.09 元，坏账准备 7,159,138.82 元，账面净额为 81,613,225.27 元，主要为保证金、备用金、往来款和押金等。

评估人员在对其他应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、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。其他应收账款采用组合计提及个别认定的方法确定评估风险损失。对关联方往来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账龄超长的，评估风险损失为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，按财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，对于可以收回的款项根据以前年度应收账款的实际损失情况为基础，按应收账款期末的 8% 计提评估风险损失，对于预计无法全部收回的应收账款，按应收账款期末的 90% 计提评估风险损失。按以上标准，确定其他应收账款评估风险损失为 7,159,138.82 元，具体计算过程见下表：

**评估风险损失计算表** (单位：人民币元)

类 别	应收款项账面余额	应扣减的关联方金额	确定的风险评估损失
3年以内及其他	87,008,744.11	17,360,233.66	5,571,880.84
个别认定	1,763,619.98		1,587,257.98
合 计	88,772,364.09		7,159,138.82

以其他应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。其他应收款中 20 项无法实施函证程序，账面余额 2,686,573.99 元，本次评估上述事项账面余额和坏账准备按审计后账面值列示，其他应收账款评估值为 81,613,225.27 元。

【惠天房地产】于评估基准日应收类账款评估结果如表所示：

**应收类账款评估结果表** (单位：人民币元)

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应收账款	2,284,999.85	2,284,999.85	-	-
其他应收款	81,613,225.27	81,613,225.27	-	-
合 计	83,898,225.12	83,898,225.12		

### (三)存货。

【惠天房地产】列报评估的存货为开发产品、开发成本及在用低值易耗品，审计后账面价值 206,919,690.06 元，未计提存货跌价准备。

本次评估，评估人员对各类存货进行了监盘，抽盘数量、金额占比 60% 以上。

#### 1.开发产品；

开发产品审计后账面值为 333,976.10 元，为开发项目“惠天美好家”的网点，共计 2 套，建筑面积共计 266.685 平方米。

#### (1)基本情况。

##### ①实物及区位状况。

##### I.实物状况。

3#A-D1 门网点，临东边城街，位于 1 层。装饰情况为：外墙贴瓷砖，内墙刮大白，地面铺地砖，塑钢窗，钢板门。室内上下水、供暖、照明等配套设施齐全。

4#A-F1 门网点，不临街，大门朝向小区内，位于 1 层。装饰情况为：外墙贴瓷砖，内墙刮大白，地面铺地砖，塑钢窗，钢板门。室内上下水、供暖、照明等配套设施齐全。

##### II.区位状况。

大东区，隶属于辽宁省沈阳市，是沈阳市的中心城区，位于沈阳市东部，东与棋盘山开发区为邻，东南、南、西南三面被沈河区环绕，西与皇姑区接壤，北与沈北新区相接。大东区面积 100 平方公里，总人口 69.64 万人，下辖 14 街道。

大东区名胜古迹较多，八王寺、周恩来少年读书旧址、老龙口酒博物馆、九一八历史博物馆等座落在大东区。大东区所在地沈阳市是中国交通最发达的地区之一，也是东北地区最大的交通枢纽。沈阳桃仙国际机场，是东北地区最大的枢纽机场，距大东区 20 公里。沈阳东站坐落在区内，101 条铁路专用线构成发达的货运网络。

委估房地产所在区域公共服务设施配套完善，交通较便利。龙之梦购物中心、萃华国际珠宝城、沈阳市第 35 中学、大东区珠林路第一小学、沈阳市群众艺术馆、老龙口酒博物馆、工行、建行等座落在该区域。周边通 243、248、230、258、237 路等多条公交线路。

## ②权属情况。

### I.产权情况。

提供关于开发产品的审批文件，《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》。

### II.他项权利情况。

未提供开发产品涉及抵押、租赁、担保等事项的资料。

## ③经济情况。

网点均于 2001 年建成，现为物业公司使用，日常维护较好。

## (2)评估方法及概要。

产成品，以其完全成本为基础，对于正常销售的产品，根据其销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；滞销积压，降价销售产品，根据其可收回净收益确定评估值。

委估开发产品属于正常销售的产品，基本公式为：

产成品（待售房地产）的评估值=不含税的售价-销售费用-全部税金-税后净利润×(1-利润扣除率)

(3)评估过程。

①房地产售价测算。

未出售的房地产价值采用市场法确定。下面以 3#A-D1 门网点为例说明房地产价值的计算过程。

I.选取交易实例。

通过市场调查，根据替代原理，按照用途相同、区域繁华程度相近、价格类型相同等特点选取交易实例，估价人员根据搜集的资料，选出其中 3 个交易实例作为比较实例。具体情况详见下表：

项 目	评估对象	案例1	案例2	案例3
案例名称	惠天美好家网点	东边城街网点	东边城街网点	静安一巷网点
地址	沈阳市大东区东边城街94号	东边城街45-5号	东边城街	静安一巷
繁华程度	较繁华，周边有龙之梦购物中心、萃华国际珠宝城等	较繁华，周边有龙之梦购物中心、萃华国际珠宝城等	较繁华，周边有龙之梦购物中心、萃华国际珠宝城等	一般，周边有沈阳中环广场、小型超市、餐饮等
交通便捷度	较便利，243路、248路、230路、237等路公交车	较便利，243路、248路、230路、237等路公交车	较便利，243路、248路、230路、237等路公交车	较便利，243路、248路、230路、237等路公交车
公共设施配套完备程度	完善,周边有沈阳市第35中学、大东区珠林路第一小学、沈阳市群众艺术馆、老龙口酒博物馆、工行、建行等	完善,周边有沈阳市第36中学、大东区珠林路第一小学、沈阳市群众艺术馆、老龙口酒博物馆、工行、建行等	完善,周边有沈阳市第37中学、大东区珠林路第一小学、沈阳市群众艺术馆、老龙口酒博物馆、工行、建行等	完善,周边有沈阳市第38中学、大东区珠林路第一小学、沈阳市群众艺术馆、老龙口酒博物馆、工行、建行等
装修标准	简单装修	中等	中等	简单装修
所在楼层	1	1	1	1
结构	砖混	砖混	砖混	砖混
内部格局	较规则	较规则	较规则	较规则
临路状况	临东边城街	临东边城街	临东边城街	临静安一巷
新旧程度	七成新左右	八成新左右	八成新左右	八成新左右
建筑面积（平方米）	171.973	92	135	240
用 途	商业	商业	商业	商业
交易日期		2018年4月	2018年4月	2018年4月
交易情况		正常	正常	正常
成交价格（元/平米）		15,630.00	13,330.00	12,710.00

II.将比较实例与估价对象进行比较。

i.交易情况修正。

以上所选择的几个可比实例，均为市场正常交易价格，故不进行交易情况修正。



ii.交易日期修正。

以上交易实例交易时间与评估基准日较为接近，经调查在此期间内此类房地产价格波动不大，故不进行交易日期修正。

iii.区域及个别因素修正。

区域因素主要根据繁华程度、交通便捷程度、环境、公共设施配套完备程度等区域因素的不同，以估价对象的区域因素指数值为 100，对可比实例进行修正。个别因素主要根据装修标准、结构、新旧程度、楼层等因素的不同，以估价对象的区域因素指数值为 100，对可比实例进行修正。具体修正过程见下表：

修正因素		案例1		案例2		案例3	
交易情况修正		相似	0	相似	0	相似	0
交易日期修正		相似	0	相似	0	相似	0
区域因素	繁华程度	相似	0	相似	0	稍好	2
	交通便捷度	相似	0	相似	0	相似	0
	公共服务配套完善度	相似	0	相似	0	相似	0
修正系数=100+调整值			100		100		102
个别因素	装修及设备设施情况	稍好	2	稍好	2	相似	0
	所在楼层	相似	0	相似	0	相似	0
	结构	相似	0	相似	0	相似	0
	内部格局	相似	0	相似	0	相似	0
	建筑面积（平方米）	较好	5	稍好+	3	稍差+	-3
	用途	相似	0	相似	0	相似	0
	临街状况	相似	0	相似	0	稍好	2
	新旧程度	稍好	2	稍好	2	稍好	2
修正系数=100+调整值			109		107		101

项目	估价对象	案例1	案例2	案例3
成交单价		15630	13330	12710
交易情况修正	100	100	100	100
交易日期修正	100	100	100	100
区域因素修正	100	100	100	102
个别因素修正	100	109	107	101
比准价格		14339	12458	12337
评估单价(算术平均后取整)		13040		

评估示例市场售价 = 13,040 × 171.973 = 2,242,500.00 元

不含税售价 = 2,242,500.00 / 1.056 = 2,122,835.00 元

其中：商品房销售收入适用的增值税税率为 5%。

城建税税率为应缴增值税额的 7%，教育费附加为应缴增值税额的 3%，地方教育费附加应缴增值税额的 2%。

故综合税率：5.6%

#### ②产成品销售费用、利润的确定；

由于委估开发产品已建成多年，其他房源早已销售完毕，剩余 2 套网点供物业使用，故本次不考虑销售费用及利润。

#### ③评估值的确定。

产成品（待售房地产）的评估值=不含税的售价-销售费用-全部税金-税后净利润×(1-利润扣除率)

=2,122,835.00 元

#### (4)评估结果及变动原因分析。

开发产品账面值为 333,976.10 元，评估值为 2,999,679.00 元，评估增值 2,665,702.90 元，增值率 88.87%。

本次评估增值的主要原因为：开发产品开发时间较早，至评估基准日期间房地产价格上涨较多，导致评估增值。

#### 2.开发成本；

开发成本审计后账面价值 206,524,625.33 元。主要为土地出让金、契税及项目开发的前期费用。【惠天房地产】于 2013 年 11 月通过竞拍获得宗地编号 D6-2 土地使用权，使用权面积 10,030.10 平方米，该土地使用权用于开发“天赐大厦”项目。项目位于浑南区天赐街 7 号，规划建筑高度 159 米，由于项目地处于沈阳塔机场航空限高的端净空与侧净空的交汇处，航空净空限制未获批准，未能办理建筑工程规划许可证。截止到 2018 年 6 月 30 日未取得批复文件，“天赐大厦”项目未正式开工。

#### (1)概况

委估宗地共 1 宗，宗地基本情况如下：

①登记情况。

土地证编号：东陵国用（2014）第 1001 号

土地使用权人：沈阳惠天房地产开发有限公司

座落：沈阳市东陵区天赐街 7 号

地号：D6-2

图号：23.35-37.85

地类(用途)：商服用地

宗地面积：10,030.10 平方米

使用权类型：出让

终止日期：2053 年 12 月 3 日

四至：东至荣兴国际，南至天赐街，西至停车场，北至国贸中心

②规划情况。

委估宗地处于待开发状态。根据国有建设用地使用权出让合同，建筑容积率不小于 1.2，不大于 7，建筑密度不高于 40%，绿地率不低于 15%。《建筑用地规划许可证》规划建筑规模不大于 70,210.70 平方米。

(2)评估方法

①评估方法的选取。

土地使用权评估方法包括基准地价系数修正法、剩余法、市场法、收益法、成本逼近法。

本次采用市场法、基准地价系数修正法进行评估。评估方法适用情况分析如下：

市场法：经调查委估宗地所在区域近两年有商业用地出让，市场交易价格较易获得，故本次采用市场法评估。

基准地价系数修正法：委估宗地位于沈阳市基准地价覆盖范围之内，且具备完善的修正体系，故本次采用基准地价系数修正法评估。

剩余法：委估宗地处于待开发状态，原规划建筑高度最高点为 159 米，由于项目处于东塔机场航空限高范围内，建筑高度最高为 81 米，故建筑规划需进行重新审批，新的规划正在审批过程中。故本次不采用剩余法评估。

收益法：经调查未收集到商业用地单独出租的价格信息，故本次不采用收益法。

成本逼近法：委估宗地用途为商业，根据委估宗地的特点，本次不采用成本逼近法评估。

## ②评估方法概要。

### I.市场法；

基本公式： $PD = PB \times A \times B \times D \times E$

PD\_\_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\_\_待估宗地期日地价指数/比较实例宗地期日地价指数

D\_\_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

E\_\_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

### II.基准地价系数修正法。

基本公式： $P = P_i \times (1 + \sum K_i) \times K_j + D$

P\_\_待估宗地价格

$P_i$ \_\_基准地价

$\sum K_i$ \_\_宗地地价修正系数

$K_j$ \_\_估价期日容积率、土地使用年期等其他修正系数

D\_\_土地开发程度修正

## (3)评估依据。

①《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正)。

②《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》(1990年国务院令第55号)

③《土地利用现状分类》(GBT 21010-2017)。

④中国资产评估协会制定的《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号)。

⑤国有土地使用证。

⑥沈阳市人民政府办公厅转发市规划国土局关于沈阳市城区土地级别基准地价出让金标准的通知(沈政办发[2016]130号)。

⑦中国城市地价动态监测网。

⑧评估人员现场勘察、询价记录及评估经验数据。

(4)评估过程。

①地价定义。

是该宗土地在现有用途不变的条件下，本次估价所设定的开发程度为宗地外“六通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖）和宗地内场地平整，用途为商业，容积率为 7，评估基准日 2018 年 6 月 30 日，法定最高使用年限内剩余使用年限 35 年国有土地使用权的价值。

②地价影响因素分析。

I.一般因素。

i.地理位置。

沈阳市位于中国东北地区的南部，辽宁省的中部，东与铁岭市、抚顺市相邻，西与阜新市、彰武县、锦州市、鞍山市接壤，南与辽阳市、本溪市毗邻，北与内蒙古自治区科尔沃左翼后旗接壤。地理坐标在东经  $122^{\circ} 25' 9'' \sim 123^{\circ} 48' 24''$ ；北纬  $41^{\circ} 11' 51'' \sim 43^{\circ} 2' 13''$  之间。东西长 115 公里，南北长 205 公里。

ii.地势、地貌。

沈阳地区以平原为主，地势平坦，平均海拔高度 36.25 米左右，山地丘陵集中在东北、东南部，属辽东丘陵的延伸部分，西部是辽河、浑河冲积平原，地势由东向西南缓缓倾斜。全市最高海拔高度为 447.20 米，在法库县境内，最低海拔高度为 5.30 米，在辽中县于家房镇。

iii.气候。

沈阳市地区属于北温带季风影响的半湿润大陆性气候，四季分明，平均气温  $8.6^{\circ}\text{C}$ 。

城市性质：沈阳是辽宁省省会，是辽宁省的政治、经济和文化中心；是东北地区最大的中心城市、最大的商贸中心和物资集散地；是全国重要的工业基地；是国家级历史文化名城和旅游城市。

iv.行政区划。

沈阳市辖 5 个市区（和平区、沈河区、皇姑区、大东区、铁西新区），4 个郊区（于洪区、东陵区、新城子区、苏家屯区），4 个县（市）（新民市、辽中县、法库县、康平县），2 个国家级开发区（沈阳经济技术开发区、沈阳高新技术产业开发区）。国土总面积为 1.3 万平方公

里，其中市区面积 3495 平方公里。

v.交通状况。

公路：沈阳已形成至大连、本溪、抚顺、铁岭等高速公路网络。并有沈阳绕城高速公路、沈阳二环高速公路等。

铁路：沈阳铁路是东北地区较大的枢纽之一，是连接关内与东北各地的咽喉。有长大、沈山、沈吉、沈丹与沈抚 5 条铁路干线交汇在沈阳。

航空：沈阳市航空客运主要有国际机场—沈阳桃仙机场，机场距市中心约 35 公里。

II.区域因素。

i.区域概况。

浑南区位于中国东北最大的中心城市沈阳的东南部，介于东经 123° 18'41"至 123° 48'19"之间；北纬 41° 36'10"至 41° 57'54"之间，地跨浑河、太子河两个流域，东部和抚顺市山水相连；南与苏家屯接壤；北与沈北新区毗邻，位于铁岭、抚顺、鞍山、本溪、辽阳等辽宁中部城市的中心。浑南区是兼具城乡两种管理职能的新型城区，也是沈阳市改革开放特别试验区，行使城乡两种管理职能。浑南区全区辖 14 个街道办事处，有汉族、满族、朝鲜族等 16 个民族。

ii.人文历史。

浑南区是一个有悠久历史的地域。区域内存有距今 19 亿年前陨落的世界最大的古陨石群。并发现有多处史前文化遗址。白塔堡有明代白塔遗构；朝阳山上的朝阳寺，明万历年间已是辽东都司一闻名古刹。清入关之前这里是就畿之地，域内的天坛、南塔等都是当年的建筑。清太祖努尔哈赤的陵寝福陵，就建在天柱山南麓，民国以来已辟作东陵公园，是沈阳的主要名胜之一，原先东陵区亦因而得名。

iii.商业发展情况。

浑南区把市场建设作为发展第三产业的一个重要方面，不断建立和完善市场体系。全区各类市场已发展到 54 个。形成了以经营鞋类、日杂、电子、煤炭、摩托车及配件、汽车、装饰材料、木材、家具、食品、农副产品等各类商品为主的，批发、专业、集贸结合的区域性商品市场体系。构成了三个市场群：即以东北摩托车市场、摩托车配件市场、长青家电批发市场、东北装饰城、家具广场为主的长青市场群；以中国鞋城、东北日杂、南塔电子市场、万泉家具市场为主的南塔市场群；以高官台炉料市场、东北水暖器材城、金属材料市场、东陵路汽车销售

专业街为主的东陵路市场群。

iv.交通条件。

向南，距离沈阳空港—桃仙机场仅 7 公里；向北，通过已建成的浑河东陵桥、长青桥、富民桥、浑河桥、胜利桥与母城相连；沈营、沈丹、沈抚高速公路及机场路、沈祝路、沈苏快速干道和长大铁路等贯穿新区。

v.基准地价水平及内涵

III.个别因素。

委估宗地土地面积为 10,030.10 平方米，宗地形状较规则，地势平坦。宗地内开发程度为五通(通上水、通下水、通电、通讯、通路)及宗地内场地平整。规划建筑容积率不小于 1.2，不大于 7，建筑密度不高于 40%，绿地率不低于 15%。本次评估容积率设定为 7。

③评估过程。

I.基准地价系数修正法。

基准地价水平及内涵。

根据沈阳市人民政府办公厅转发市规划国土局《关于沈阳市城区土地级别基准地价出让金标准的通知》确定，待估宗地位于商业四级区域，基准地价为 2,393 元/建筑平方米。

商业用地基准地价内涵为：开发程度“六通一平”，即通上水、通下水、通电、通讯、供暖、通路和宗地内土地平整。平均容积率 2.0。法定最高使用年限 40 年，土地还原利率 8.92%。  
估价时点 2016 年 7 月 1 日。

II.计算过程。

i.区域及个别因素修正。

四级商业宗地地价修正系数说明表、修正系数表、区域及个别因素修正表如下：

四级商业宗地地价修正系数说明表

因素名称	参考指标				
	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华状况	距区级商服中心区<2000米, 周围商服设施多, 繁华度高	距区级商服中心区2000米~3500米, 周围商服设施较多, 繁华度较高	距区级商服中心区3500米~5000米, 周围有一定数量的商服设施, 繁华度一般	距区级商服中心区5000米~6000米, 周围商服设施较少, 繁华度较低	距区级商服中心区>6000米, 距离商服设施较远, 繁华度低
商务集聚程度	商务设施较多, 形成一定的集聚效应	有一定数量的商务设施, 小区域聚集	有一定数量的商务设施, 无集聚效应	商务设施数量少, 无集聚效应	无商务设施
人口状况	人口稠密, 人流量大, 消费能力强	人口较稠密, 人流量较大, 消费能力较强	人口密度和人流量一般, 消费能力适中	人口密度和人流量略低于区域平均水平, 消费能力较差	人口密度低和人流量明显低于区域平均水平, 消费能力差
路网状况	毗邻主干道, 直接进出主干道各方向均便利, 不受交通限行管制等因素影响	毗邻次干道, 与主干道有一定距离, 不受交通限行管制等因素影响	毗邻支路, 与主、次干道有一定距离, 基本不受交通限行管制等因素影响	毗邻巷道, 与支路有一定距离, 与主、次干道距离远, 交通限行管制等因素有一定影响	与巷道、支路有一定距离, 受交通限行管制等因素影响较大
对外交通状况	距火车站、长途客运站行车距离<3000米	距火车站、长途客运站行车距离3000米~4500米	距火车站、长途客运站行车距离4500米~6000米	距火车站、长途客运站行车距离6000米~8500米	距火车站、长途客运站行车距离>8500米
公交状况	步行距离500米内有5条以上公交线路的站点	步行距离800米内有5条以上公交线路的站点	步行距离1000米内有公交站点	步行距离1500米内有公交站点	公交站点步行距离>1500米
地铁状况	步行距离1000米内有2条以上地铁线路站点	步行距离1000米内有地铁站点	步行距离1500米内有地铁站点	步行距离2000米内有地铁站点	地铁站点步行距离>2000米
公用及基础设施完备状况	各项基础设施保障率高; 公共设施完备, 数量、等级、规模、距离等综合条件好	各项基础设施保障率高; 公共设施完备, 数量、等级、规模、距离等综合条件较好	各项基础设施保障率高; 公共设施较完备, 数量、等级、规模、距离等综合条件一般	各项基础设施保障率较高; 公共设施综合条件略低于区域平均水平	各项基础设施保障率一般; 公共设施综合条件明显低于区域平均水平
临街状况	两面以上临街, 其中至少一面临主要混合型道路	一面临主要混合型道路	二面以上临普通街道	一面临普通街道	临支路
临街宽度和深度	临街宽度大、宽深比有利于商业经营	临街宽度较大、宽深比较有利于商业经营	临街宽度一般、宽深比对商业经营基本无影响	临街宽度较窄、宽深比较不利于商业经营	临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于商业经营
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用, 有利于设计和实施建筑方案	宗地形状较规则、对土地利用及设计和实施建筑方案较有利	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	宗地形状不规则, 对土地利用及设计和实施建筑方案有一定影响	宗地形状不规则, 不利于土地利用及设计和实施建筑方案



四级商业宗地地价修正系数表 (-38%~38%)

因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华状况	3.98%	1.99%	0.00%	-1.99%	-3.98%
商务集聚程度	3.88%	1.94%	0.00%	-1.94%	-3.88%
人口状况	3.86%	1.93%	0.00%	-1.93%	-3.86%
路网状况	3.46%	1.73%	0.00%	-1.73%	-3.46%
对外交通状况	2.70%	1.35%	0.00%	-1.35%	-2.70%
公交状况	2.90%	1.45%	0.00%	-1.45%	-2.90%
地铁状况	2.98%	1.49%	0.00%	-1.49%	-2.98%
公用及基础设施完备状况	3.88%	1.94%	0.00%	-1.94%	-3.88%
临街状况	3.92%	1.96%	0.00%	-1.96%	-3.92%
临街宽度和深度	3.40%	1.70%	0.00%	-1.70%	-3.40%
宗地形状	3.04%	1.52%	0.00%	-1.52%	-3.04%

区域及个别因素修正表

因素名称	因素说明	优劣程度	修正系数(%)
商服繁华状况	距奥体中心商圈1700米，距离商服设施较近	优	3.98
商务集聚程度	有一定数量的商务设施，小区域聚集	较优	1.94
人口状况	人口密度和人流一般，消费能力适中	一般	0
路网状况	毗邻主干道，直接进出主干道各方向均便利，不受交通限行管制等因素影响	优	3.46
对外交通状况	距沈阳火车站11公里、长途客运站行车距离11公里	劣	-2.7
公交状况	步行距离800米内有5条以上公交线路的站点	较优	1.45
地铁状况	地铁站点步行距离1700米	较劣	-1.49
公用及基础设施完备状况	各项基础设施保障率高；公共设施完备，数量、等级、规模、距离等综合条件较好	较优	1.94
临街状况	一面临主要道路	较优	1.96
临街宽度和深度	临街宽度一般、宽深比对商业经营基本无影响	一般	0
宗地形状	宗地形状规则、可实现充分利用，有利于设计和实施建筑方案	优	3.04
合计			13.58

ii.用途修正。

根据基准地价文件不进行修正。

iii.容积率修正。

根据容积率修正系数表，容积率为 7 的修正系数为 0.8446。

iv.期日修正。

经查中国城市地价动态监测网，商业用地 2016 年 3 季度环比上涨 1.45%，2016 年 4 季度环

比上涨 1.49%，2017 年环比上涨 7.27%，2018 年 1 季度环比上涨 2.21%，2 季度环比上涨 2.14%。  
经计算综合上涨 15.30%。

v. 年期修正。

基准地价为 40 年的地价，委估宗地剩余使用年限 35 年，基准地价土地还原利率为 8.92%，  
经计算修正系数为 0.98。

vi. 开发程度修正。

基准地价内涵开发程度为“六通一平”，本次评估设定为“六通一平”，故不进行修正。

vii. 土地价格。

单价 =  $2,393 \times (1 + 13.58\%) \times 1 \times 0.8446 \times 1.153 \times 0.98 = 2,594$  元

总价 =  $2,594 \times 10,030.10 \times 7 = 182,126,556.00$  元

II. 市场法。

i. 交易实例的选取。

经查阅相关网站，选取 3 个与评估对象条件较为接近的可比实例。具体情况见下表：

比较因素	评估对象	案例一	案例二	案例三
宗地名称	沈阳惠天房地产开发有限公司 天赐街东侧地块	沈阳润丰房地产有限公司 奥体南万达北侧地块	沈阳郡源悦城房地产开发有限公司 智慧二街西地块	沈阳华新联盛房地产开发有限公司 乐府公馆商业街地块
土地面积	10030.1	10204.59	20000	12739.79
楼面地价		4100	4300	5500
用途	商服用地（综合体）	商服用地（综合体）	商服用地（综合体）	商服用地（商业）
成交日期		2017年8月15日	2018年3月19日	2017年11月7日
交易情况		拍卖	拍卖	拍卖
商服繁华状况	较繁华	较繁华	较繁华	繁华
商务集聚程度	有一定数量的商务设施，小区 区域聚集	有一定数量的商务设施，小区 区域聚集	有一定数量的商务设施，小区 区域聚集	有一定数量的商务设施，小 区域聚集
人口状况	人口密度和人流一般，消费 能力适中	人口密度和人流一般，消费 能力适中	人口密度和人流一般，消费 能力适中	人口密度和人流较大，消 费能力适中
路网状况	毗邻主干道，直接进出主干道 各方向均便利	毗邻主干道，直接进出主干道 各方向均便利	毗邻主干道，直接进出主干道 各方向均便利	毗邻主干道，直接进出主干 道各方向均便利
对外交通状况	距沈阳火车站11公里、长途客 运站行车距离11公里	距沈阳火车站12公里、长途客 运站行车距离12公里	距沈阳火车站17公里、长途 客运站行车距离17公里	距沈阳火车站12公里、长途 客运站行车距离12公里
公交状况	公交站点800米内有5条以上 线路	公交站点500米内有5条以上 线路	公交站点500米内有5条以上 线路	公交站点500米内有5条以上 线路
地铁状况	地铁站点1700米	地铁站点500米	地铁站点5300米	地铁站点300米
公用及基础设施 完备状况	各项基础设施保障率高；公共 设施完备，数量、等级、规模 、距离等综合条件较好	各项基础设施保障率高；公共 设施完备，数量、等级、规模 、距离等综合条件较好	各项基础设施保障率高；公共 设施完备，数量、等级、规模 、距离等综合条件较好	各项基础设施保障率高；公 共设施完备，数量、等级、 规模、距离等综合条件较好
临街状况	一面临主要街道	一面临主要街道	一面临主要街道	二面临主要街道
临街宽度和深 度	临街宽度一般	临街宽度一般	临街宽度较宽	临街宽度较宽
宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
土地使用年期	35年	40年	40年	40年

ii. 比较过程及结果。

A.交易情况修正。

3 个交易实例均为正常交易，故不进行修正。

B.交易期日修正。

3 个交易实例的成交日期分别为 2017 年 8 月 15 日、2018 年 3 月 19 日、2017 年 11 月 7 日，经查中国城市地价动态监测网，商业用地价格在此期间有所变动，商业用地 2017 年 4 季度环比上涨 2.21%，2018 年 1 季度环比上涨 2.21%，2 季度环比上涨 2.14%。根据以上数据经计算案例一涨幅为 6%，期日修正系数为 94。算案例二涨幅为 2%，期日修正系数为 98。算案例三涨幅为 4%，期日修正系数为 96。

C.区域及个别因素修正。

区域及个别因素修正过程及结果详见下表：

修正因素	案例一		案例二		案例三	
成交日期	相似	0	相似	0	相似	0
交易情况	相似	0	相似	0	相似	0
商服繁华状况	相似	0	相似	0	稍好	3
商务集聚程度	相似	0	相似	0	相似	0
人口状况	相似	0	相似	0	稍好	3
路网状况	相似	0	相似	0	相似	0
<b>区域因素修正合计</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>6</b>
用途	相似	0	相似	0	好	15
对外交通状况	相似	0	相似	0	相似	0
公交状况	稍差	2	稍差	2	稍差	2
地铁状况	较好	4	稍差	-2	较好	4
公用及基础设施完备状况	相似	0	相似	0	相似	0
临街状况	相似	0	相似	0	稍好	2
临街宽度和深度	相似	0	较好	3	较好	3
宗地形状	相似	0	相似	0	相似	0
土地使用年期	稍好	2	稍好	2	稍好	2
<b>个别因素修正合计</b>		<b>8</b>		<b>5</b>		<b>28</b>

	评估对象	案例一	案例二	案例三
成交单价		4100	4300	5500
交易情况修正	100	100	100	100
交易日期修正	100	94	98	96
区域因素修正	100	100	100	106
个别因素	100	108	105	128
修正后单价		4039	4179	4223
算术平均		4147		

总价=4,147×10,030.10×7=291,163,772.90 元

(4)评估结果。

基准地价系数修正法的评估结果为 182,126,556.00 元,市场法评估结果为 291,163,772.90 元,两种方法结果差异较大。产生差异的主要原因为:基准地价估价期日为 2016 年 7 月 1 日,本次基准地价系数修正法确定期日修正是依据中国城市地价动态监测网公布数据进行计算,网站公布数据为沈阳市范围内商业用地综合变动指数。委估宗地位于浑南区,近两年由于市政府南移导致浑南区房地产价格上涨速度较快,涨幅较大。上述因素是导致基准地价系数修正法评估结果与市场价格差异较大的主要因素。

综上所述,市场法评估结果较客观反映委估宗地的市场价值,故本次评估选用市场法的评估结果。

(5)开发成本其余款项主要包括设计费、土地平整费、临时电等费用,为项目后期建设发生的必要支出,本次评估以核实审计后账面值作为评估值。故开发产品评估值为 298,644,742.53 元。

3.在用周转材料;

在用周转材料审计后账面价值 61,088.63 元【惠天房地产】账面按五五摊销进行会计核算。本次评估根据清查核实后数量及现行市场价格,再考虑其实际损耗率,得出各项资产评估值,评估值为 17,642.00 元。

**存货评估结果汇总表**

(单位:人民币元)

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
开发产品	333,976.10	2,999,679.00	2,665,702.90	88.87
开发成本	206,524,625.33	298,644,742.53	92,120,117.20	44.60
在用周转材料	61,088.63	17,642.00	-43,446.63	-71.12
合计	206,919,690.06	301,662,063.53	94,742,373.47	45.79

## 二、非流动资产评估说明

### (一)长期股权投资。

长期股权投资审计后账面价值为 12,262,621.73 元,分别为对中商(惠天)北京投资管理有限公司、沈阳智慧产业园发展有限公司、丹东亿龙房地产开发有限公司、丹东惠利商业管理有限公司、沈阳世百居置业有限公司、沈阳世居物业管理有限公司的投资。

1.评估方法及计算说明；

资产评估中的长期股权投资特指企业所拥有的以长期投资形态存在的资产，由于该部分资产是以对其他企业享有的权益而存在的，因此长期投资的评估主要是对长期股权投资所代表的权益进行的评估。具体评估方法如下：对所属公司进行整体资产评估，按评估后的全部净资产价值乘以【惠天房地产】所占的股权比例确定该项长期投资评估值。

2.评估结果；

长期股权投资审计后账面值为 12,262,621.73 元，评估值为 82,352,317.26 元，增值率 571.57 %，详细情况见表所示。

**长期股权投资评估结果汇总表**

(单位：人民币元)

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中商惠天(北京)投资管理有限公司	2012年11月	40	800,000.00	762,621.73	762,621.73	-	-	
2	沈阳智慧产业园发展有限公司	2016年8月	100	1,000,000.00	1,000,000.00	959,114.44	-40,885.56	-4.09	
3	丹东亿龙房地产开发有限公司	2007年9月	35	3,500,000.00		27,096,741.38	27,096,741.38	-	
4	丹东惠利商业管理有限公司	2011年1月	35	175,000.00			-	-	
5	沈阳世百居置业有限公司	2014年12月	100	10,000,000.00	10,000,000.00	53,530,513.66	43,530,513.66	435.31	
6	沈阳世居物业管理有限公司	2015年10月	100	500,000.00	500,000.00		-500,000.00	-100.00	
	合计			15,975,000.00	12,262,621.73	82,348,991.21	70,086,369.48	571.54	

增值的主要原因为长期股权投资中包含的土地及开发产品市场价格涨幅较大。

3.长期股权投资评估过程；

(1)中商惠天(北京)投资管理有限公司(以下简称【中商惠天】)。

①公司概况。

企业名称：中商惠天(北京)投资管理有限公司

注册地址：北京市海淀区清河三街 95 号综合服务楼 12-029 号

法定代表人：段宏涛

注册资本：人民币贰佰万元整

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：投资管理；资产管理；投资咨询；技术推广；企业策划；企业管理咨询。(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。)

其他有关资料：公司成立日期为 2012 年 11 月 27 日，营业期限至 2032 年 11 月 26 日，领

有统一社会信用代码为 911101080573157674 的营业执照。

截至评估基准日，【惠天房地产】直接持有【中商惠天】股权为 40%。

②【中商惠天】整体评估结果。

评估结果与调整后账面值的比较变动情况如表所示：

长期股权投资评估结果汇总表

(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%
1 流动资产	193.66	193.66	-	-
2 非流动资产	-	-	-	-
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	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
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	-	-	-	-
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	193.66	193.66	-	-
21 流动负债	3.00	3.00	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	3.00	3.00	-	-
24 净资产（所有者权益）	190.66	190.66	-	-

根据前述说明，【中商惠天】整体股权的市场价值为： $190.66 \times 40\% = 76.26$  万元。

(2) 沈阳智慧产业园发展有限公司（以下简称【智慧产业园】）。

①公司概况。

企业名称：沈阳智慧产业园发展有限公司

注册地址：沈阳市东陵区创新路 155-5 号 329 室

法定代表人：杨文刚

注册资本：人民币壹佰万元

企业性质：有限责任公司（国有独资）

经营范围：房地产开发、商品房销售、自有房产租赁。（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。）

其他资料：企业成立于 2016 年 8 月 24 日，营业期限从 2016 年 8 月 24 日至长期，领有统一社会信用代码 91210112MA0P54243H 营业执照。

【惠天房地产】通过直接持有【智慧产业园】股权为 100%。

②【智慧产业园】整体资产评估结果。

评估结果与调整后账面值的比较变动情况如表所示：

**长期股权投资评估结果汇总表** (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%
1 流动资产	95.91	95.91	-	-
2 非流动资产	-	-	-	-
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	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
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	-	-	-	-
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	95.91	95.91	-	-
21 流动负债	-	-	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	-	-	-	-
24 净资产（所有者权益）	95.91	95.91	-	-

根据前述说明，【智慧产业园】整体股权的市场价值为：95.91×100%=95.91 万元。

(3)沈阳世百居置业有限公司（以下简称【世百居置业】）。

投资成本 10,000,000.00 元，账面价值 10,000,000.00 元，持有其 100% 股权，采用成本法核算。被投资单位概况如下：

①基本情况。

企业名称：沈阳世百居置业有限公司

注册地址：沈阳市于洪区沈大路 12 号（1 门）

法定代表人：杨文刚

注册资本：人民币壹仟万元

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：房地产开发；商品房销售；土地整理；自有房产租赁。（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。）

其他资料：企业成立于 2014 年 12 月 9 日，营业期限从 2014 年 12 月 9 日至长期，领有统一社会信用代码 912101143131875235 营业执照。

【惠天房地产】通过直接持有【世百居置业】股权为 100%。

②【世百居置业】整体资产评估结果。

评估结果与调整后账面值的比较变动情况如表所示：

长期股权投资评估结果汇总表

（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%
1	流动资产	11,880.25	16,942.35	5,062.10	42.61
2	非流动资产	129.60	123.73	-5.87	-4.53
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	23.36	17.50	-5.86	-25.09
9	在建工程	-	-	-	-
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	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	106.24	106.24	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	12,009.85	17,066.08	5,056.23	42.10
21	流动负债	11,713.03	11,713.03	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	11,713.03	11,713.03	-	-
24	净资产（所有者权益）	296.82	5,353.05	5,056.23	1,703.47

根据前述说明，【世百居置业】整体股权的市场价值为： $5,353.05 \times 100\% = 5,353.05$  万元。

(4)沈阳世居物业管理有限公司（以下简称【世居物业】）。



投资成本 500,000.00 元，账面价值 500,000.00 元，持有其 100% 股权，采用成本法核算。被投资单位概况如下：

①基本情况。

企业名称：沈阳世居物业管理有限公司

注册地址：沈阳市于洪区洪湖北街 55 号（1 门、2 门、3 门、4 门）

法定代表人：彭大成

注册资本：人民币伍拾万元

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：物业管理，停车场管理；自由房屋租赁，房产信息咨询，家政服务，代理发布广告。（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。）

其他资料：企业成立于 2015 年 10 月 10 日，营业期限从 2015 年 10 月 10 日至长期，领有统一社会信用代码 91210114MA0P40APXB 营业执照。

【惠天房地产】通过直接持有【世居物业】股权为 100%。

②【世居物业】整体资产评估结果。

评估结果与调整后账面值的比较变动情况如表所示：

长期股权投资评估结果汇总表

（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%
1	流动资产	128.08	127.72	-0.36	-0.28
2	非流动资产	4.30	3.74	-0.56	-13.02
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	4.30	3.74	-0.56	-13.02
9	在建工程	-	-	-	-
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	-	-	-	-
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	132.38	131.46	-0.92	-0.69
21	流动负债	247.96	247.96	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	247.96	247.96	-	-
24	净资产（所有者权益）	-115.58	-116.50	-0.92	-

根据前述说明，【世居物业】整体股权的市场价值为 0 元。

(5) 丹东亿龙房地产开发有限公司（以下简称【丹东亿龙】）。

投资成本 3,500,000.00 元，账面价值 0 元，持有其 35% 股权，采用权益法核算。被投资单位概况如下：

① 基本情况。

企业名称：丹东亿龙房地产开发有限公司

注册地址：丹东市元宝区兴东前街 86 号

法定代表人：刘鹏

注册资本：人民币壹仟万元整

企业性质：有限责任公司

经营范围：房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁。（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。）

其他资料：企业成立于 2007 年 9 月 3 日，营业期限从 2007 年 9 月 3 日至 2027 年 9 月 3 日，领有统一社会信用代码 91210600664586980Y 营业执照。

【惠天房地产】通过直接持有【丹东亿龙】股权为 35%。

②【丹东亿龙】整体资产评估结果。

评估结果与调整后账面值的比较变动情况如表所示：

**长期股权投资评估结果汇总表**

(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%
1 流动资产	4,399.90	6,755.32	2,355.42	53.53
2 非流动资产	7,698.42	14,959.75	7,261.33	94.32
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	7,698.17	14,959.10	7,260.93	94.32
8 固定资产	0.25	0.65	0.40	160.00
9 在建工程	-	-	-	-
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	-	-	-	-
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	12,098.32	21,715.07	9,616.75	79.49
21 流动负债	13,302.74	13,302.74	-	-
22 非流动负债	670.39	670.39	-	-
23 负债合计	13,973.13	13,973.13	-	-
24 净资产（所有者权益）	-1,874.81	7,741.94	9,616.75	-

根据前述说明，【丹东亿龙】整体股权的市场价值为： $7,741.94 \times 35\% = 2,709.68$  万元。

(6) 丹东惠利商业管理有限公司（以下简称【丹东惠利】）。

投资成本 175,000.00 元，账面价值 0 元，持有其 35% 股权，采用权益法核算。被投资单位概况如下：

①基本情况。

企业名称：丹东惠利商业管理有限公司

注册地址：辽宁省丹东市元宝区金海里 18 号

法定代表人：刘鹏

注册资本：人民币伍拾万元整

企业性质：有限责任公司

经营范围：商场管理服务；小区物业管理服务；经济信息咨询服务；展览会策划；停车场

管理服务；销售：保健食品、保健品、婴幼儿配方乳粉、预包装食品兼散装食品，卷烟、雪茄烟零售；图书、报刊、音像制品，皮革制品，日用百货，床上用品，针纺织品，服装鞋帽，儿童玩具，办公用品，五金交电，家用电器，体育用品，文具，通讯器材，钟表眼镜，照相器材，计算机及耗材，家具，装饰材料，建筑材料，工艺品，花卉，观赏鱼，珠宝首饰、金银制品，自行车，汽车配件，化妆品，洗涤用品，计生用品，初级农产品，水产品；熟食制售；五谷杂粮粉、糕点、面包、饼干制售；柜台租赁，场地租赁；会议会展服务；小吃服务。（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。）

其他资料：企业成立于 2011 年 1 月 25 日，营业期限从 2011 年 1 月 25 日至长期，领有统一社会信用代码 91210602567581037C 营业执照。

【惠天房地产】通过直接持有【丹东惠利】股权为 35%。

②【丹东惠利】整体资产评估结果。

评估结果与调整后账面值的比较变动情况如表所示：

长期股权投资评估结果汇总表

(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%
1	流动资产	1,117.61	1,117.61	-	-
2	非流动资产	18.86	23.69	4.83	25.61
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	15.19	20.69	5.50	36.21
9	在建工程	-	-	-	-
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	3.67	3.00	-0.67	-18.26
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	1,136.47	1,141.30	4.83	0.43
21	流动负债	6,283.11	6,283.11	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	6,283.11	6,283.11	-	-
24	净资产（所有者权益）	-5,146.64	-5,141.81	4.83	-

根据前述说明，【丹东惠利】整体股权的市场价值为 0 元。

## (二)固定资产。

【惠天房地产】申报评估的固定资产为设备类资产。

### 1.资产概况；

【惠天房地产】设备中包括：车辆、电子设备等，共计 50 项。具体情况详见下：

本次委估【惠天房地产】车辆共计 3 辆，分别为桑塔纳轿车、别克商务车、金杯面包车。其中，金杯面包车处于待报废状态；桑塔纳轿车和别克商务车车况一般，但尚可正常使用。

电子设备 47 项，共计 53 台，主要为空调、计算机、打印机、复印机、路由器、冰箱等。其中购置于 1999 年至 2008 年的电脑共计 8 台处于待报废状态，其他电子设备现状况良好，可以正常使用。

### 2.评估程序；

(1)明确评估目的和评估范围，做好现场前期准备。了解委托人的基本情况，明确本次评估目的及评估范围，指导客户填列委估清单，收集客户提供的相关资料。

(2)现场勘察。核对委估清单与账目、实物的一致性。逐项核查委估设备的使用现状，从设备的完整性、技术现状、外观情况等方面对委估设备进行鉴定。

(3)市场调查。查阅或电话咨询相关设备的现行报价，在对报价资料进行职业判断的基础上，确定委估设备的现行购置价。

(4)评定估算。参考相关行业标准，对委估设备进行评定估算，填写清查评估明细表；

(5)撰写设备评估技术说明。

### 3.评估依据；

(1)有关市场调查资料和其他有关资料。

(2)本公司评估人员现场调查、收集的有关资料。

(3)设备清查核实情况。

### 4.设备清查核实情况；

【惠天房地产】有关设备管理人员详细介绍了企业设备分布情况、生产工艺流程，评估人员到现场进行现场勘查，对部分设备现场拍照存档。本次评估的车辆，购置年限较长，其中，

金杯面包车处于待报废状态；桑塔纳轿车和别克商务车车况一般，但尚可正常使用。电子设备中主要为计算机、空调、打印机、复印机等，其中购置于 1999 年至 2008 年的电脑共计 8 台处于待报废状态，其他电子设备现状况良好，可以正常使用。

#### 5.评估方法；

根据评估目的，本次对设备采用成本法进行评估。即首先用现时条件下重新购建一个全新状态被评估资产所需的全部成本得出重置成本，然后将被评估资产与其全新状态相比，求出成新率。重置成本与成新率相乘作为评估值。

计算公式为：

评估值=重置成本×成新率

#### (1)重置成本的构成及确定。

重置成本是指评估基准日委估设备达到现实状态所发生的全部费用。

#### ①设备重置成本的确定。

对设备重置成本的评估，首先确定设备的购置价格；然后，加上该设备达到现实状态所应发生的各种税费，如运杂费、安装调试费、基础费等，求得该设备的重置成本。

其计算公式：重置成本=购置价（含进项税）+运杂费+安装调试费+基础费

对不需要进行安装调试的设备，安装调试费忽略不计。

对于购置时间较短，价格变动不大的设备，在确认设备的历史成本属实的情况下，以设备的账面价值作为设备的重置成本。

#### I.购置价的确定。

通过市场询价确定设备的现行市场价格：直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等，并考虑其价格可能的下浮幅度，确定设备的现行市场价格。

使用替代的方法确定设备的现行市场价格：对一些老旧或无法查到现行市场价格，但已出现替代的设备，按照评估的替代性原则，经过技术含量和功能差别的分析比较，合理确定设备的现行市价。

II.运杂费、安装调试费：对于需要运输、安装调试的设备，参考《资产评估常用数据与参数手册》按不同地区、不同类型设备选取相应的比率，以设备的购置价为基数计算其运杂费、安装调试费。

②车辆重置成本的确定。

车辆重置成本=车辆基准日购置价格+车辆购置税+上牌照费用

I.车辆购置税=车辆基准日购置价格/1.16×0.1

II.上牌照费用参照当地标准确定（本次评估取 500 元）。

(2)成新率的确定。

本次评估主要采用年限法和观察打分法综合确定成新率。

①年限法确定成新率。

成新率（K）=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

或=尚可使用年限/设备的经济使用年限×100%

已使用年限按实际投入使用年限乘以设备利用率来确定；尚可使用年限是以设备的耐用年限和已使用年限为参考依据；经济使用年限是参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，并结合评估人员的经验，合理确定各类设备的经济使用年限。

②观察打分法确定成新率。

观察打分法主要用于设备及车辆的评估，对设备的主要部位确定其分值，各部位相加后总分为 100 分，通过对各部位新旧程度进行打分评定，最后得出总分数，以总分数占 100 分的比例作为综合成新率。

③采用综合法确定成新率。

对于价值大的设备和关键设备，我们同时采用以上两种成新率进行评估，结合使用年限法和观察打分法加权平均确定成新率。公式如下：

成新率=年限法确定成新率×40%+观察打分法确定成新率×60%

（年限法成新率所占权重比例设为 40%，观察打分法成新率所占权重比例设为 60%）

6.评估案例；

案例一：桑塔纳轿车评估示例（表 4-6-5，第 1 项）

(1)车辆概况。

规格型号：桑塔纳 SVW7182KF1 轿车

车辆牌号：辽 ABK780

生产厂家：上海大众有限公司

登记日期：2005 年 3 月 3 日

发证日期：2005 年 3 月 3 日

账面原值：148,492.00 元

账面净值：1,484.92 元

所有人：沈阳惠天房地产开发有限公司

查验权属，根据《中华人民共和国机动车行驶证》车辆所有人为沈阳惠天房地产开发有限公司，发动机号 AYJ0324061，车架号 LSVJH133542198462，实车符合行驶证所载。

(2)重置成本计算。

采用市场询价法确定其重置成本。经向该类型车经销商询价，该车基准日现行购置价为 59,900.00 元（含税价），加上不含税价格的 10%购置税，再加 500 元其他费用（拍照费、办证费、牌照费等）。

确定重置成本如下：

重置成本=59,900.00+59,900.00/1.16×10%+500= 65,600.00 元（取整）

(3)成新率计算。

该车辆已投入使用 13.33 年，预计尚可使用 1.67 年。

年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

=13.33/(13.33+1.67)×100% =11%（取整）

该车购置于 2005 年 3 月（机动车行驶证所示登记日期为 2005 年 3 月 3 日），评估过程中对该车的有关日常维护使用，机械、环保、安全等进行了现场勘察，并向有关人员调查了解驾驶使用情况一般，该车无重大交通事故，目前可以维持正常行驶，观察法确定成新率如下：



技术鉴定表

序号	总成名称	标准状态	标准分	实际分
1	发动机总成 (包括离合器)	发动机容易启动,可以正常运转,功率符合标准,燃油消耗增加,噪音增大,离合器有相应磨损。	28	6
2	变速箱总成	有正常磨损。	12	2
3	车架总成	正常磨损,局部有锈蚀,无明显变形。	15	2
4	车身总成	外观有划痕,有相应磨损,局部有锈蚀,无明显碰撞痕迹。	25	5
5	轮胎(含轮毂)	轮胎、轮毂有相应磨损,轮胎平滑。	5	1
6	其他	有正常磨损。	15	2
7	合计		100	18

观察法确定新率为 18%。

综合成新率=年限成新率×40%+鉴定成新率×60%

$$=11% \times 40% + 18% \times 60% = 15%$$

(4)评估值的确定。

评估净值 (P) = 重置成本 (C) × 成新率 (K)

$$= 65,600.00 \times 15% = 9,800.00 \text{ 元 (取整)}$$

案例二：空调评估示例（表 4-6-6，第 41 项）

规格型号：KFR-120LW/SDY-PA400(R3)

生产厂家：广东美的制冷设备有限公司

购置日期：2015 年 11 月 30 日

启用日期：2015 年 11 月 30 日

数量：1 台

账面原值：10,592.00 元

账面净值：8,403.09 元

(1)设备概况。

该设备目前正常使用，维护保养情况良好，可以满足正常需求。

(2)重置成本的确定。

采用市场询价途径确定其重置成本。经查阅《机电设备价格信息》、《机电产品报价手册》，参考同类型设备的近期购买合同及市场询价，通过综合考虑设备原生产厂家报价和市场信息价，该机基准日现行购价为 9,099.00 元（含进项税）。

(3)成新率的确定。

使用年限法确认成新率。

该设备 2015 年 11 月出厂，已使用 2.6 年，预计尚可使用 5.4 年。

年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

$$=5.4/(2.6+5.4) \times 100\%$$

$$=68\%$$

(4)计算评估值。

评估值=重置成本×成新率

$$=9,099.00 \times 68\%$$

$$=6,187.00 \text{ 元}$$

7.评估结果；

(1)评估结果。

本次评估 50 项设备，账面原值 571,123.00 元，账面净值 111,725.88 元，评估原值 500,094.00 元，评估净值 117,920.00 元，评估增值 6,194.12 元，增值率为 5.54%。

(2)增值原因分析。

本次评估车辆增值的主要原因为企业对车辆计提的折旧年限较短，评估按设备实际状况进行评估。电子设备评估减值主要是因为电子产品贬值速度较快及部分电子设备处于报废闲置状态。

8.特殊事项说明。

委估车辆中车牌为辽 AE9156 的白色金杯客车，账面价值 1,118.00 元，2017 年 2 月年检有效期到期后，【惠天房地产】未继续办理车辆年检，现车辆处于待报废状态。本次评估未考虑该事项对评估值得影响，评估值为 1,000.00 元。

### (三)无形资产。

#### 1.资产概况；

【惠天房地产】申报的账面未记录的无形资产包括 2 项美术作品著作权。具体如下：

(1)作品名称：惠生活标识，类别：美术作品，登记号：国作登字-2018-F-00512189，创作完成时间：1996 年 1 月 6 日，国家版权局作品登记时间：2018 年 3 月 22 日，著作权人：沈阳惠天房地产开发有限公司；

(2)作品名称：大惠城广场标识，类别：美术作品，登记号：国作登字-2018-F-00512199，创作完成时间：1996 年 3 月 6 日，国家版权局作品登记时间：2018 年 3 月 22 日，著作权人：沈阳惠天房地产开发有限公司。

#### 2.评估方法；

对美术作品著作权等其他无形资产的评估方法一般有三种，即市场比较法、成本法和收益现值法。本次评估，纳入评估范围内的著作权共计 2 项，均未用于目前生产经营中，采用成本法进行评估。

##### (1)基本公式为：

评估价值=重置成本×(1-贬值率)

##### ①重置成本的确定。

无形资产重置成本为现行注册费用及年费两部分，本次评估通过查询相关网站确定无形资产的现行市场价格。

##### ②贬值率的确定。

无形资产贬值率包括功能性贬值和经济性贬值。

功能性贬值是指由于无形资产无法完成其最初设计功能，随着时间的推移，由于设计或技术的改进或者替代，效用降低，从而使价值降低。

3.评估过程;

案例一：大惠城广场标识（表 4-12-3，第 1 项）

(1)重置成本的确定。

经过市场询价，确定重置成本 6,000.00 元。

(2)贬值率的确定

预计使用 10 年，至评估基准日已经使用 0.25 年

贬值率=已经使用年限/预计使用年限

$$=0.25/10$$

$$=2.5\%$$

③评估值的确定。

评估价值=重置成本×（1-贬值率）

$$=6,000.00 \times (1-2.5\%)$$

$$=5,850.00 \text{ 元}$$

4.评估结果。

(1)评估结果。

本次评估 2 项美术作品著作权，账面价值 0 元，评估价值 11,700.00 元，评估增值 11,700.00 元。

(2)增值原因分析。

评估增值主要原因为：无形资产为账外资产无账面值所致。

**(四)递延所得税资产评估说明。**

递延所得税资产审计后账面价值1,379,400.02元，为应收账款坏账准备和存货跌价准备而形成的递延所得税资产，本次评估在核实计提的坏账准备、存货跌价准备的基础上，对其产生的可抵扣暂时性差异形成的递延所得税资产进行了分析测算，确认评估值为1,379,400.02元；可弥

补亏损产生的可抵扣暂时性差异以预期可获得的应纳税所得额为限，确认递延所得税资产的评估值为1,379,400.02元。

### 三、流动负债评估说明

#### (一)应付账款和其他应付款。

经核查【惠天房地产】于评估基准日的应付账款如下：

应付账款的账面价值为 3,307,443.90 元，主要为工程款、设计费和广告费等，本次应付账款评估中评估人员寄发了查看了相关采购合同、核对了会计账簿及凭证等相关资料后确认应付账款评估值。部分应付账款账龄在 5 年以上，【惠天房地产】无法提供往来单位的联系方式和函证地址等信息，合计 3,304,848.90 元，占应付账款账面余额的比例为 99.92%，本次评估无法函证部分按照核实审计后的账面值列示。其余款项，以核实审计后账面值作为评估值，评估值为 3,307,443.90 元。

其他应付款账面价值为 289,781,028.58 元，主要为与【惠天热电】借款、公租房项目未结算工程款等，本次其他应付款评估中评估人员寄发了往来询证函、查看了相关合同、核对了会计账簿及凭证等相关资料后确认其他应付款评估值。部分其他应付账款账龄在 5 年以上，【惠天房地产】无法提供往来单位的联系方式和函证地址等信息，合计 795,505.37 元，本次评估无法函证部分按照核实审计后的账面值列示。其余款项，以核实审计后账面值作为评估值，评估值为 289,718,727.07 元。

**应付账款类评估结果**

(单位：人民币元)

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付账款	3,307,443.90	3,307,443.90	-	-
其他应付款	289,718,727.07	289,718,727.07	-	-
合 计	293,026,170.97	293,026,170.97	-	-

#### (二) 应交税费。

应交税费账面值为 24,776.77 元，为土地使用税、企业所得税、城市维护建设税和教育费附加。本次评估在核实纳税申报表、会计账簿及凭证等相关资料基础上，以核实审计后账面值作为评估值，评估值 24,776.77 元。

应交税费评估结果

(单位: 人民币元)

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应交税费	24,776.77	24,776.77	-	-
合 计	24,776.77	24,776.77	-	-

#### 材料四.评估结论及分析

## 一、评估结果

根据本说明所载评估假设和限制性条件及价值前提，本公司采用资产基础法对各单项资产、负债进行评估。本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在评估资产现有用途或既定用途不变并持续经营使用和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：

就【惠天房地产】列报的并反映在经审计的资产负债表中的资产/负债而言，采用资产基础法评估的【惠天房地产】之评估结果为：账面价值分别为30,914.23万元、29,349.88万元和1,564.35万元，评估值分别为47,260.96万元、29,343.65万元和17,917.31万元，增值额分别为16,484.67万元、0元和16,484.67万元，增值率分别为53.56%、0和1,150.65%。

评估结果与账面值的比较变动情况如下表所示。

**评估结果汇总表**

(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%
1 流动资产	29,538.86	39,013.10	9,474.24	32.07
2 非流动资产	1,237.43	8,247.86	7,010.43	566.53
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	1,226.26	8,234.90	7,008.64	571.55
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	11.17	11.79	0.62	5.55
9 在建工程	-	-	-	-
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	-	1.17	1.17	-
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	30,776.29	47,260.96	16,484.67	53.56
21 流动负债	29,343.65	29,343.65	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	29,343.65	29,343.65	-	-
24 净资产（所有者权益）	1,432.64	17,917.31	16,484.67	1,150.65

【惠天房地产】的全部股权（股东权益）于评估基准日（2018年6月30日）的市场价值为17,917.31万元。

## 二、评估结果与账面值比较变动情况及说明

(一)流动资产。



流动资产评估增值 9,474.24 万元，增值率 32.07%，评估增值主要原因为：开发成本中委估宗地位于浑南区，近两年由于市政府南移，导致浑南区房地产价格上涨速度较快，涨幅较大。

(二)非流动资产。

(1)长期股权投资评估增值 7,008.64 万元，增值率 571.55%，评估增值原因为：长期股权投资中包含的土地及开发产品市场价格涨幅较大。

(2)车辆及电子设备评估增值 0.62 万元，增值率 5.55%，评估增值主要原因为：企业对车辆计提的折旧年限较短，评估按设备实际状况进行评估，所以造成评估增值。

(3)无形资产评估增值 1.17 万元，评估增值主要原因为：无形资产为账外资产无账面值所致。

### 三、股东部分权益价值的溢价（或折价）、流动性的考虑

本次评估未考虑股权流动性对评估价值的影响。