

江苏东方盛虹股份有限公司拟转让所持有的吴江丝绸房地产有限公司股权所涉及的股东全部权益价值资产评估说明

目录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	4
第三部分 资产评估技术说明.....	5
被评估企业概况.....	5
一、 被评估企业简介.....	5
二、 股权结构及变动情况.....	5
三、 经营管理结构.....	6
四、 最近三年财务状况.....	7
评估对象与评估范围说明.....	8
一、 评估对象与评估范围内容.....	8
二、 实物资产的分布情况及特点.....	11
资产核实情况总体说明.....	12
一、 核实工作的组织、实施时间和过程.....	12
二、 核实工作的过程及方法.....	12
三、 影响资产核实的事项及处理方式.....	14
四、 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和金额.....	15
五、 核实结论.....	15
资产基础法的评估.....	16
一、 货币资金.....	16
二、 其他应收款.....	16
三、 存货.....	17
四、 其他流动资产.....	35
五、 投资性房地产.....	35
六、 固定资产—设备类.....	48
七、 无形资产—土地使用权.....	56
八、 递延所得税资产.....	69
九、 应付账款.....	69
十、 预收账款.....	70
十一、 应付职工薪酬.....	70
十二、 应交税费.....	70
十三、 其他应付款.....	70
十四、 长期应付款.....	71
十五、 资产基础评估结论.....	71
十六、 第二种评估方法适用性判断.....	71
第四部分 评估结论及分析.....	72
一、 评估结论.....	72

二、 评估结论与账面值比较变动情况及原因.....	72
---------------------------	----

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监督管理机构和部门使用。除法律法规规定外,材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸于公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托方编写，单位负责人签字并加盖单位公章。内容详见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估技术说明

被评估企业概况

一、 被评估企业简介

企业名称：吴江丝绸房地产有限公司

注册地址：盛泽镇舜新路 24 号

注册资本：人民币 2000 万元整

法定代表人：张正甡

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发、销售；以盘活企业存量资产（存量闲置土地、闲置陈旧房屋）为主参与城镇建设；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）

二、 股权结构及变动情况

吴江丝绸房地产有限公司成立于 2000 年 3 月 30 日，由吴江丝绸股份有限公司、吴江市盛泽镇舜湖饭店和吴江市志恒丝绸经营部共同出资设立，公司注册资本 518 万元人民币，公司股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	所占比例（%）
吴江丝绸股份有限公司	456.00	88.03%
吴江市盛泽镇舜湖饭店	52.00	10.04
吴江市志恒丝绸经营部	10.00	1.93
合计	518.00	100%

公司于 2004 年 8 月 5 日召开股东会议，决定增加注册资本 300 万元，由原股东吴江丝绸股份有限公司和吴江市盛泽镇舜湖饭店共同缴足，其中：吴江丝绸股份有限公司出资 264 万元，吴江市盛泽镇舜湖饭店出资 36 万元，出资方式为货币资金。增资后

公司股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	所占比例（%）
吴江丝绸股份有限公司	720.00	88.02%
吴江市盛泽镇舜湖饭店	88.00	10.76
吴江市志恒丝绸经营部	10.00	1.22
合计	818.00	100%

公司于 2005 年 12 月 21 日召开股东会议，决定增加吴江康帕斯实业有限公司为公司股东，由其出资人民币 102 万元，同时公司实施增资，注册资本由 818 万元增加到 2000 万元，由吴江丝绸股份有限公司出资 1080 万元，吴江康帕斯实业有限公司出资 102 万元，出资方式为货币资金。增资后公司股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	所占比例（%）
吴江丝绸股份有限公司	1800.00	90.00%
吴江市盛泽镇舜湖饭店	88.00	4.40
吴江市志恒丝绸经营部	10.00	0.50
吴江康帕斯实业有限公司	102.00	5.10
合计	2,000.00	100%

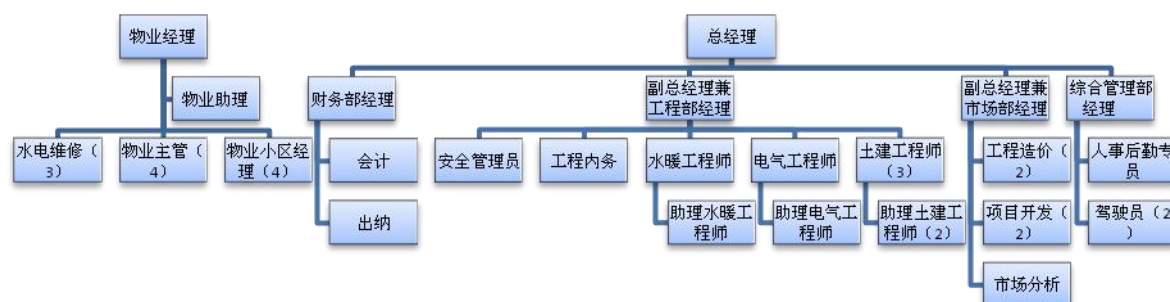
2014 年 8 月 22 日，根据公司章程及公司股东决议，吴江市志恒丝绸经营部和吴江市盛泽镇舜湖饭店将其持有的 0.50% 和 4.40% 股份转让给吴江康帕斯实业有限公司，转让后公司股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	所占比例（%）
吴江丝绸股份有限公司	1800.00	90.00%
吴江康帕斯实业有限公司	200.00	10.00
合计	2,000.00	100%

截止评估基准日 2018 年 10 月 31 日，吴江丝绸房地产有限公司的股权结构没有变动，公司股东吴江丝绸股份有限公司已更名为江苏东方盛虹股份有限公司。

三、 经营管理结构

公司设总经理 1 人，副总经理 2 人，下设 5 个部门：综合管理部、市场部、工程部、财务部和物业部，人员总数 38 人，人员结构如下：



四、 最近三年财务状况

企业经营概况：

吴江丝绸房地产有限公司属于江苏吴江中国东方丝绸市场股份有限公司的控股子公司，成立于 2000 年 3 月，注册资本 2000 万元，承担城市建设服务商的角色。公司开发的项目：衡悦广场，其项目位于盛泽商业中心，引进大润发超市，为中国区第一家镇级店；新华花园项目，建筑面积达 10 万方的住宅小区；其他项目有馨悦苑、东泾公寓、思杨小区等。

企业近三年财务状况：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 10 月 31 日
资产总额	19,156.55	18,497.63	17,856.25
负债总额	15,443.12	14,862.54	14,022.31
所有者权益	3,713.43	3,635.09	3,833.93

项目 \ 年份	2016 年	2017 年	2018 年 1-10 月
营业收入	1,015.12	912.60	759.67
利润总额	-214.14	-6.23	135.72
净利润	-176.13	-78.34	198.84

上述数据摘自于天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2016、2017 年度审计报告和 2018 年 10 月天衡审字（2018）02193 号专项审计报告。

吴江丝绸房地产有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为 25%，增值税税率 10%、5%、6%，城市维护建设税、教育费附加为流转税税额的 7%和 5%，土地增值税税率为 30%-60%，房产税税率 12%和 1.2%。

评估对象与评估范围说明

一、 评估对象与评估范围内容

本次评估对象系截至2018年10月31日吴江丝绸房地产有限公司全部资产和负债，评估范围系截至评估基准日吴江丝绸房地产有限公司账面的流动资产、非流动资产和负债。

评估基准日报表，总资产账面价值178,562,465.00元，负债合计140,223,138.81元，净资产38,339,326.19元。

截止日期：2018年10月31日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	6,742,491.10
货币资金	338,459.82
其他应收款净额	0.00
存货净额	6,403,538.46
其他流动资产	492.82
非流动资产合计	171,819,973.90
投资性房地产净额	166,030,929.87
固定资产净额	35,959.34
无形资产净额	5,121,823.72
递延所得税资产	631,260.97
资产总计	178,562,465.00
流动负债合计	3,342,348.35
应付账款	38,000.00
预收账款	2,407,527.68
应付职工薪酬	641,135.57
应交税费	86,120.75
其他应付款	169,564.35
非流动负债合计	136,880,790.46
长期应付款	136,880,790.46
负债总计	140,223,138.81
净资产	38,339,326.19

上述列入评估范围的资产及负债已经天衡会计师事务所审计，并出具了无保留意见的天衡审字（2018）02193号审计报告。

1. 企业目前主要经营的项目为衡悦广场、馨悦苑等房地产开发项目。具体情况如下：存货账面值为6,403,538.46元，投资性房地产账面值为166,030,929.87元，为馨悦苑小区和衡悦广场的房地产开发项目部分未售尾盘。

存货—开发产品账面净值 6,403,538.46 元，已计提存货跌价准备 612,347.03 元，系企业自主开发的馨悦苑车库和衡悦广场商铺，未售房地产共包含了自行车库 139.42 平方米，车库 982.14 平方米，商铺 509.43 平方米，馨悦苑位于江苏省苏州市盛泽镇带福街苏嘉公路（东方南路）东侧，衡悦广场位于舜新中路西侧。委估对象账面值见下表：

序号	项目名称	物业类型	计量单位	账面数量	单价（元）	账面价值（元）
1	馨悦苑	自行车库	平方米	139.42	2,595.58	361,875.54
2	馨悦苑	车库	平方米	982.14	2,588.15	2,541,928.46
3	衡悦广场	商业	平方米	509.43	7,997.31	4,112,081.49

根据企业提供的国有土地使用证（吴国用 2004 第 02079001 号、吴国用 2004 第 02040086 号）和施工许可证，委估对象的权利人为吴江丝绸房地产有限公司。

投资性房地产账面值 166,030,929.87 元，系企业自主开发的馨悦苑物业楼、地下车库，位于江苏省苏州市盛泽镇带福街苏嘉公路（东方南路）东，以及衡悦广场的商铺和购物中心（大润发），位于舜新中路西侧。至评估基准日已全部出租，详细情况见下表：

（1）馨悦苑物业楼、地下车库：

序号	权证编号	项目名称	物业类型	计量单位	账面数量	备注
1	吴房权证盛泽字第 02016788 号	馨悦苑	物业楼	平方米	399.70	已出租
2	吴房权证盛泽字第 02016788 号	馨悦苑	地下车库	平方米	4,320.07	135 个车位全出租
		合计			4,719.77	

（2）衡悦广场商铺、购物中心：

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	吴房权证盛泽字第 02021658 号	购物中心及停车楼	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	33,421.50
2	尚未办理	衡悦广场中心 01	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	113.56
3	尚未办理	衡悦广场 15-301	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	71.65
4	尚未办理	衡悦广场 15-348	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	27.62
5	尚未办理	衡悦广场 9-23	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	176.02
6	尚未办理	衡悦广场 9-25	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	237.99
7	尚未办理	衡悦广场 9-19	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	176.08

8	尚未办理	衡悦广场 9-05	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	240.90
9	尚未办理	衡悦广场 15-361	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	66.12
10	尚未办理	衡悦广场 15-362	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	67.38
11	尚未办理	衡悦广场 15-363	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	64.13
12	尚未办理	衡悦广场 15-365	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	70.72
13	尚未办理	衡悦广场 9-07	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	227.37
14	尚未办理	衡悦广场 9-21	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	176.03
15	尚未办理	衡悦广场 9-12	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	181.70
16	尚未办理	衡悦广场 9-15	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	186.69
17	尚未办理	衡悦广场 9-16	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	207.53
18	尚未办理	衡悦广场 9-08	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	179.00
19	尚未办理	衡悦广场 9-11	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	181.70
20	尚未办理	衡悦广场 9-09	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	186.69
21	尚未办理	衡悦广场 9-10	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	181.70
22	尚未办理	衡悦广场 9-13	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	181.70
		合计					36,623.78

根据企业提供的房屋所有权证（吴房权证盛泽字第 02016788 号、吴房权证盛泽字第 02021658 号）、国有土地使用证（吴国用 2004 第 02079001 号、吴国用 2004 第 02040086 号）和施工许可证，委估对象的权利人为吴江丝绸房地产有限公司。

2. 本次评估涉及的固定资产设备共有 45 台（辆），账面净值为 35,959.34 元。其中运输设备 1 辆，为雅阁轿车。电子设备共 44 个（台），主要为空调、电脑、打印机等办公设备。

3. 无形资产土地使用权账面净值为 5,121,823.72 元。企业申报的土地使用权明细情况如下：

土地权证编号	土地位置	取得日期	终止日期	用地性质	准用年限	面积 m ²	账面价值（元）	地上建筑物
吴国用（2005）第 02081011-8 号	盛泽镇新华新村（幼儿园）	2005/04/14	2074/08/24	住宅	70	2,281.60	2,772,156.71	建有建筑物
吴国用（2005）第 02078076 号	盛泽镇东方大街东侧	2005/04/14	2074/08/24	住宅	70	1,897.80	2,349,667.01	空地
吴国用（2008）第 02079057 号	盛泽镇带福街苏嘉公路东	2004/04/10	2068/02/25	住宅	70	521.00		空地
合计						4,700.40	5,121,823.72	

4. 本次评估企业费用化的在用低值易耗品共计 188 个（台），账面值为 0.00 元，主要为电脑、照相机等其他办公设备和办公家具。

除此之外，不存在任何账面未反映的资产和负债，与公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

二、 实物资产的分布情况及特点

公司委估资产中的实物资产全部分布在公司本部和盛泽镇。实物资产的形态是：

截止日期：2018 年 10 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	金 额	分布地点
现金	4,860.33	公司本部
存货-在用低值易耗品	0.00	公司本部
存货-产成品	6,403,538.46	江苏省苏州市盛泽镇
投资性房地产	166,030,929.87	
固定资产—车辆	8,781.80	公司本部
固定资产—电子设备	27,177.54	

资产核实情况总体说明

一、 核实工作的组织、实施时间和过程

时间安排	主要任务	措施	人员分工
2018年11月12日~11月16日	核实各类资产负债评估明细申报表上列示的全部数字的客观性、真实性、合法性	按操作规范要求，评估人员按分工逐一清查核实	全体评估人员
2018年11月19日~11月23日	检查资产清查的广度与深度是否符合资产评估的要求，是否与经济行为所涉及的资产一致。编写清查说明	各专业小组汇报清查结果并对清查差异作出说明，收集证据，佐证清查结果	全体评估人员

接受本项目的资产评估委托后，根据项目的类型和资产特点，我公司成立了本项目资产清查评估小组（简称评估小组），评估小组由资产评估师顾显元（项目负责人），组员包括资产评估师夏剑峰，助理人员周健。被评估单位确定了财务为资产清查评估的联系人。

二、 核实工作的过程及方法

首先了解企业所执行的会计核算制度和内部管理制度，对企业各项内部制度的执行情况进行检验；然后会同委托方有关人员对清查评估明细申报表上所申报的待评资产进行核实，确定这些资产（或负债）的存在性、完整性，验证待评资产的产权归属及相关负债的真实性，做到不重报、不漏项、更不虚报。

以资产占有方提供的评估基准日资产负债表为标准，以资产占有方填制的各类资产、负债评估明细申报表为被验证的主要对象，逐一清查核对，不遗漏，不重复。

（1）实物资产清查核实的主要方法是以评估明细申报表对账、对物，若有不符，查明原因，做好清查记录和调整事项记录。关键环节为：一是核对资产负债表、总账、明细账；核对资产负债表与相关的评估明细申报表，若有不符，查明原因，做好记录；二是资产占有方实际拥有资产与相关的资产评估明细申报表是否相符，并以实有资产为依据进行评估；

（2）债权债务等权利义务性资产清查的方法是核对、分析、函证、替代测试、判断。核对账表（总账、资产负债表、明细申报表）；分析账龄及经济业务往来情况，发函证或替代性测试，判断内容的真实性及权利义务的对应性，确定债权收回的可能

性；对权利义务的真实性的要求进行分析。

各项资产负债核实方法具体如下：

◆ 现金：评估人员检查了日记账、总账、报表，对相关余额进行核对。对企业人员的现金盘点过程进行监督，根据盘点结果编制库存现金盘点表，然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金，确定现金的清查结果与企业在资产评估明细申报表中填报的数额是否相符。

◆ 银行存款：评估人员核查资产占有方各类银行存款账户，收集各开户银行账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。确定经调节未达账项后银行存款余额与银行对账单余额是否相符。

◆ 应收款项：评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了有关原始入账凭证，如：销售发票、出库单等资料，并根据重要性原则向债务人发询证函。

◆ 存货：清查核实所采取的措施主要有：

房地产开发的存货具有情况复杂、数量大、金额高等特点。主要涉及开发产品的清查核实。评估人员在清查核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，与被评估单位财务管理人员、房地产开发项目实施负责人一起对被评估单位开发产品明细进行了全面的核实，调查、收集项目批文及与项目实施有关的各类许可证，了解开发产品的规模和对被评估单位经营状况的影响。

◆ 其他流动资产：评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，了解其他流动资产的内容，抽查相关原始入账凭证、银行回执，对预交税费核查了相关纳税申报表，核实了其他流动资产的形成。

◆ 投资性房地产：根据企业提供的投资性房地产评估明细表，进行账表、账实、账账核对，发现问题及时调整，避免重复、遗漏现象，减少评估工作失误，防止资产的流失。同时，要求企业提供产权的证明性文件等技术档案，认真核对产权归属，为评估计算找到准确依据，本次评估主要以企业填报的《资产申报表》，提供的房地产权证等相关权属资料、相关说明为主要依据确定投资性房地产的产权归属、投资性房地产的面积，并结合现场勘查的实际情况予以确定面积。

在做好上述工作基础上，与基建技术人员一起逐项进行实地勘验鉴定、测量记录，

现场勘察投资性房地产的面积是否准确，是否按原设计用途使用。了解其装修质量、投资性房地产可视部分的主体结构及装修现状，有无可能影响投资性房地产使用寿命的结构位移及不均匀性沉降等问题。

◆ 固定资产—设备：评估人员在企业设备管理人员的陪同下，根据企业填报的设备申报明细表对设备的编号、名称、原值构成、购置年月、数量、规格型号等进行了清查核实。设备的产权归属以购置发票、购置合同、账簿记录等为主要依据，车辆则通过核对车辆行驶证确定其产权归属；设备数量的清查以现场逐台清点的方法进行，设备的实存数量以固定资产账、卡、物三者相符作为判断的依据。

根据该企业的特点，对企业的生产制造、工艺流程和设备的总体情况以及主要设备的特性等进行深入了解。评估人员将所纳入本次评估范围的设备进行清查核实，了解其购入过程，到现场对设备的运行、维护状况进行了实地勘察，并观察其工作环境及使用状况。并向设备操作和维护人员就设备的使用维护情况、设备的运行性能状况及技术指标等情况进行了解。

◆ 无形资产—土地使用权：土地使用权清查核实主要是收集权属文件，调查土地使用权的土地性质、用途、面积、容积率、四至、周边环境及土地利用开发情况等。评估人员对委估土地使用权所对应的地块进行了实地勘察，对其土地权利状况、使用面积、使用年限、开发程度和坐落等有关事项逐一核实，并对动拆迁情况认真核对。

◆ 递延所得税资产：评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，了解税务与会计记账的差异内容及原因，核实递延所得税资产的金额。

◆ 负债：对各项负债，主要通过核对、分析、函证、替代测试、判断。核对账表（总账、资产负债表、评估明细申报表）；分析账龄及经济业务往来情况，审查借款合同、发函证或替代性测试，判断内容的真实性及义务的对对应性分析。

三、 影响资产核实的事项及处理方式

评估报告应当说明评估程序受到的限制、评估特殊处理、评估结论瑕疵等特别事项，及期后事项，通常包括下列内容：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

吴江丝绸房地产有限公司拥有的无形资产-土地使用权“吴国用（2005）第02081011-8号”，原为新华新村幼儿园所在用地，江苏吴江丝绸集团有限公司新华分公司2005年将该土地使用权转让给吴江丝绸房地产有限公司。截至评估基准日，地上幼儿园房屋因种种原因，房屋所有权属于赴东集团，造成土地使用权及地上房屋所有权分别归属两个主体，存在权属瑕疵。

（二）评估程序受到限制的情形：

无该事项。

（三）评估资料不完整的情形：

无该事项。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

无该事项。

（五）抵押担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

无该事项。

（六）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项：

无该事项。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

无该事项。

四、 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和金额
无。

五、 核实结论

经过清查核实，未发现企业存在其他明显的坏账、权属不完善、盘盈、盘亏、报废、毁损、变质等不良资产情况，资产核实情况与账面记录一致。

资产基础法的评估

一、 货币资金

1. 现金

现金账面价值 4,860.33 元，全部为人民币。评估人员和企业人员一起对库存的现金进行了盘点，并编制库存现金盘点表，检查了日记账、总账、报表，对相关余额进行核对。然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金。现金的清查结果与企业在资产评估清查明细表中填报的数量完全相符，本次按照账面值确定评估值。

现金评估值为 4,860.33 元。

2. 银行存款

银行存款账面价值 333,599.49 元，共有 3 个银行账户，全部为人民币帐户。评估人员核查资产占有方银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。同时评估人员向银行进行了询证，函证结果与对账单记录相符。

银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，以核实后的账面值确认为评估值。

银行存款评估值为 333,599.49 元。

综上，货币资金评估值为 338,459.82 元。

二、 其他应收款

其他应收款账面净额为 0.00 元，其中坏账准备 189,135.00 元。主要为往来款和代缴未售房维修基金。

评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，查验了相关原始入账凭证，向有关财务人员了解款项的内容。经过上述程序后，评估人员分析认为，其

他应收款账面值属实。

帐龄	金额	占其它应收总额比例%	坏账准备计提比例%	坏账准备金额
五年以上	189,135.00	100	100	189,135.00
其它应收款合计	189,135.00	100	100	189,135.00

经过评估人员账龄清查，其他应收款账龄全部在五年以上，为公司提供给原股东的借款和公司为其开发的馨悦苑未售房产提供的维修基金，经与企业人员核实确认，该款项已无法收回，故评估根据其他应收款账面值 189,135.00 元，全额确认坏账损失。

原坏账准备 189,135.00 元评估为零。

其他应收款评估值 0.00 元。

三、 存货

存货账面净值为 6,403,538.46 元，其中存货跌价准备 612,347.03 元。为开发产品和在用低值易耗品。其中，存货跌价准备全部为开发产品。

1. 存货-开发产品

（一） 评估范围和对象

本次评估对象为吴江丝绸房地产有限公司的存货-开发产品，评估范围为吴江丝绸房地产有限公司拥有的位于江苏省苏州市盛泽镇带福街苏嘉公路东馨悦苑小区的自行车库、车库和舜新中路西侧衡悦广场的商铺。

（二） 评估对象概况

本次评估对象位于江苏省苏州市盛泽镇带福街苏嘉公路（东方南路）东馨悦苑小区和舜新中路西侧衡悦广场，委估对象账面值见下表：

序号	项目名称	物业类型	计量单位	账面数量	单价（元）	账面价值（元）
1	馨悦苑	自行车库	平方米	139.42	2589.08	361,875.54
2	馨悦苑	车库	平方米	982.14	2589.08	2,541,928.46
3	衡悦广场	商业	平方米	509.43	8071.93	4,112,081.49
4	跌价准备					-612,347.03
	合计					6,403,538.46

具体情况如下：

1. 委估对象中馨悦苑的位于江苏省苏州市盛泽镇带福街苏嘉公路（东方南路）东侧，东至幸福小区、南至新华花园、西至东方南路、北至道路。涉及的土地使用权用途为住宅，土地性质为出让，土地使用年限自 2008 年 2 月 26 日至 2068 年 2 月 25 日止，详细情况见下表：

序号	项目名称	物业类型	幢号	房号	计量单位	账面数量
1	馨悦苑	车库	7	7-106	平方米	22.91
2	馨悦苑	车库	8	8-116	平方米	22.91
3	馨悦苑	车库	8	8-102	平方米	22.91
4	馨悦苑	车库	8	8-106	平方米	22.91
5	馨悦苑	车库	7	7-119	平方米	22.91
6	馨悦苑	车库	8	8-109	平方米	22.91
7	馨悦苑	车库	8	8-113	平方米	26.10
8	馨悦苑	车库	8	8-115	平方米	26.10
9	馨悦苑	车库	8	8-107	平方米	26.10
10	馨悦苑	车库	7	7-101	平方米	26.10
11	馨悦苑	车库	8	8-101	平方米	26.10
12	馨悦苑	车库	7	7-108	平方米	26.10
13	馨悦苑	车库	8	8-120	平方米	26.10
14	馨悦苑	车库	7	7-107	平方米	26.10
15	馨悦苑	车库	7	7-120	平方米	26.10
16	馨悦苑	车库	7	7-113	平方米	26.10
17	馨悦苑	车库	2	2-113	平方米	30.40
18	馨悦苑	车库	1	1-110	平方米	30.40
19	馨悦苑	车库	1	1-101	平方米	30.40
20	馨悦苑	车库	2	2-109	平方米	30.40
21	馨悦苑	车库	1	1-105	平方米	30.40
22	馨悦苑	车库	1	1-109	平方米	30.40
23	馨悦苑	车库	2	2-106	平方米	30.40
24	馨悦苑	车库	2	2-105	平方米	30.40
25	馨悦苑	车库	1	1-113	平方米	30.40
26	馨悦苑	车库	1	1-106	平方米	30.40
27	馨悦苑	车库	2	2-101	平方米	30.40
28	馨悦苑	车库	8	8-103	平方米	31.16
29	馨悦苑	车库	7	7-103	平方米	31.16
30	馨悦苑	车库	7	7-117	平方米	31.16
31	馨悦苑	车库	7	7-118	平方米	31.16

32	馨悦苑	车库	8	8-111	平方米	31.16
33	馨悦苑	车库	7	7-105	平方米	31.16
34	馨悦苑	车库	7	7-110	平方米	31.16
35	馨悦苑	车库	8	8-110	平方米	31.16
36	馨悦苑	自行车库	2	2-102-1	平方米	12.67
37	馨悦苑	自行车库	2	2-108	平方米	25.35
38	馨悦苑	自行车库	1	1-112	平方米	25.35
39	馨悦苑	自行车库	1	1-108	平方米	25.35
40	馨悦苑	自行车库	1	1-103	平方米	25.35
41	馨悦苑	自行车库	2	2-112	平方米	25.35
	合计					1121.56

2 衡悦广场位于舜新中路西侧，东至舜新中路、南靠近舜湖中路、西至大润发，北至吴江丝绸大厦。涉及的土地使用权用途为商住，土地性质为出让，土地使用年限自 2003 年 7 月 2 日至 2053 年 7 月 1 日止，详细情况见下表：

序号	项目名称	物业类型	房号	计量单位	账面数量
1	衡悦广场	商铺	9-17	平方米	168.82
2	衡悦广场	商铺	9-18	平方米	165.01
3	衡悦广场	商铺	9-20	平方米	175.60
	合计				509.43

勘察调查的情况说明：

（1）权属情况：

根据企业提供的国有土地使用证（吴国用 2004 第 02079001 号、吴国用 2004 第 02040086 号）和苏州市房屋所有权初始登记证明，委估对象的权利人为吴江丝绸房地产有限公司。

（2）账面值情况：

企业的开发成本的账面值没有经过评估作价调整，账实相符。由于销路不畅，企业对委估对象提取了跌价准备 612,347.03 元。其中，馨悦苑 162,555.54 元，衡悦广场 485,241.26 元。

（3）他项权利限制情况：

无抵押情况。

（三） 评估程序

本次评估主要以企业填报的《资产申报表》、产权证明文件及企业提供相关说明为主要依据确定评估对象的产权归属、面积，并结合现场勘查的方法予以确定面积。

评估人员对委托单位所占有的土地使用权的取得过程进行了详细的了解，查阅了各类原始文件、平面分布图。对委估对象的取得时间、用途、性质、和相关的权利情况进行了清查核实。

现场勘察委估对象的四至、面积，以及是否按原规划用途使用。了解其设计规划，取得必要的技术参数及数据。

（四） 评估依据

- 1、 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、 《资产评估执业准则——不动产》；
- 3、 企业提供的国有土地使用证；
- 4、 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
- 5、 企业提供的房产建筑面积；
- 6、 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

（五） 房地产评估的基本方法

房地产评估一般采用的基本方法有：市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，评估人员应根据不同情况选用相应的方法进行评估。

- 1、对同一评估对象宜选用两种以上的评估方法进行评估。
- 2、有条件选用市场比较法进行评估的，应以市场比较法为主要的评估方法。
- 3、收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。
- 4、具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，应选用假设开发法作为其中的一种评估方法。
- 5、在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

（六） 评估技术思路及评估方法的概述：

根据《资产评估执业准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场比较法，收益法，成本法，假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若对象适宜采用多种估价方法进行评估的，应同时采用多种估价方法进行评估。同时，有条件采用市场比较法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。

委估对象目前已完工的车库及商铺，对于这类房地产一般采用市场比较法和收益法，但根据评估人员取得的资料同类型房产的租金显示，目前吴江该类型房产的租售比相差较大，采用收益法不能反映委估对象客观的市场价值。故本次评估采用市场比较法确定委估对象的销售价格。即根据产品的市场销售价格，扣除与销售有关费用、税金（含营业税、增值税和所得税）、部分利润计算。基本公式如下：

评估值=销售收入-销售税金及附加-销售费用-土地增值税-所得税-净利润折减额；

经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告【国家税务总局公告2016年第18号】，企业已取得《建筑工程施工许可证》。本次评估地块属于老项目，在计算过程中涉及到相关增值税的计算过程参照上述文件执行。

（七） 评估过程

1. 项目概况

（1）本次评估对象位于江苏省苏州市盛泽镇带福街苏嘉公路（东方南路）东馨悦苑小区和舜新中路西侧衡悦广场，委估对象账面值见下表：

序号	项目名称	物业类型	计量单位	账面数量	单价（元）	账面价值（元）
1	馨悦苑	自行车库	平方米	139.42	2589.08	361,875.54
2	馨悦苑	车库	平方米	982.14	2589.08	2,541,928.46
3	衡悦广场	商业	平方米	509.43	8071.93	4,112,081.49

具体情况如下：

1. 委估对象中馨悦苑车库的位于江苏省苏州市盛泽镇带福街苏嘉公路（东方南路）东侧，东至幸福小区、南至新华花园、西至东方南路、北至道路。涉及的土地使用权用途为住宅，土地性质为出让，土地使用年限自 2008 年 2 月 26 日至 2068 年 2 月 25 日止，详细情况见下表：

序号	项目名称	物业类型	幢号	房号	计量单位	账面数量
1	馨悦苑	车库	7	7-106	平方米	22.91
2	馨悦苑	车库	8	8-116	平方米	22.91
3	馨悦苑	车库	8	8-102	平方米	22.91
4	馨悦苑	车库	8	8-106	平方米	22.91
5	馨悦苑	车库	7	7-119	平方米	22.91
6	馨悦苑	车库	8	8-109	平方米	22.91
7	馨悦苑	车库	8	8-113	平方米	26.10
8	馨悦苑	车库	8	8-115	平方米	26.10
9	馨悦苑	车库	8	8-107	平方米	26.10
10	馨悦苑	车库	7	7-101	平方米	26.10
11	馨悦苑	车库	8	8-101	平方米	26.10
12	馨悦苑	车库	7	7-108	平方米	26.10
13	馨悦苑	车库	8	8-120	平方米	26.10
14	馨悦苑	车库	7	7-107	平方米	26.10
15	馨悦苑	车库	7	7-120	平方米	26.10
16	馨悦苑	车库	7	7-113	平方米	26.10
17	馨悦苑	车库	2	2-113	平方米	30.40
18	馨悦苑	车库	1	1-110	平方米	30.40
19	馨悦苑	车库	1	1-101	平方米	30.40
20	馨悦苑	车库	2	2-109	平方米	30.40
21	馨悦苑	车库	1	1-105	平方米	30.40
22	馨悦苑	车库	1	1-109	平方米	30.40
23	馨悦苑	车库	2	2-106	平方米	30.40
24	馨悦苑	车库	2	2-105	平方米	30.40
25	馨悦苑	车库	1	1-113	平方米	30.40
26	馨悦苑	车库	1	1-106	平方米	30.40
27	馨悦苑	车库	2	2-101	平方米	30.40
28	馨悦苑	车库	8	8-103	平方米	31.16
29	馨悦苑	车库	7	7-103	平方米	31.16
30	馨悦苑	车库	7	7-117	平方米	31.16
31	馨悦苑	车库	7	7-118	平方米	31.16

32	馨悦苑	车库	8	8-111	平方米	31.16
33	馨悦苑	车库	7	7-105	平方米	31.16
34	馨悦苑	车库	7	7-110	平方米	31.16
35	馨悦苑	车库	8	8-110	平方米	31.16
36	馨悦苑	自行车库	2	2-102-1	平方米	12.67
37	馨悦苑	自行车库	2	2-108	平方米	25.35
38	馨悦苑	自行车库	1	1-112	平方米	25.35
39	馨悦苑	自行车库	1	1-108	平方米	25.35
40	馨悦苑	自行车库	1	1-103	平方米	25.35
41	馨悦苑	自行车库	2	2-112	平方米	25.35
	合计					1121.56

衡悦广场位于舜新中路西侧，东至舜新中路、南靠近舜湖中路、西至大润发，北至吴江丝绸大厦。涉及的土地使用权用途为商住，土地性质为出让，土地使用年限自2003年7月2日至2053年7月1日止，详细情况见下表：

序号	项目名称	物业类型	房号	计量单位	账面数量
1	衡悦广场	商铺	9-17	平方米	168.82
2	衡悦广场	商铺	9-18	平方米	165.01
3	衡悦广场	商铺	9-20	平方米	175.60
	合计				509.43

2. 账面状况介绍

至本次评估基准日委估对象存货账面值为 6,403,538.46 元，由企业自建的成本转入。由于销路不畅，企业对委估对象提取了跌价准备 612,347.03 元。

3. 区位状况

(1) 馨悦苑位于江苏省苏州市盛泽镇带福街苏嘉公路（东方南路）东侧，位于镇区东侧，地理位置优越，紧邻盛泽镇中心小学和吴江心语幼儿园。

(2) 衡悦二期位于盛泽镇舜新中路西侧，大润发东侧，毗邻春之声商业广场。

4. 实物状况

(1) 馨悦苑

本次评估对象为吴江丝绸房地产有限公司开发的馨悦苑的销售尾盘，包括 6 间自行车库和 35 间汽车库。详细情况见下表：

序号	项目名称	物业类型	幢号	房号	计量单位	账面数量
1	馨悦苑	汽车库	7	7-106	平方米	22.91
2	馨悦苑	汽车库	8	8-116	平方米	22.91
3	馨悦苑	汽车库	8	8-102	平方米	22.91
4	馨悦苑	汽车库	8	8-106	平方米	22.91
5	馨悦苑	汽车库	7	7-119	平方米	22.91
6	馨悦苑	汽车库	8	8-109	平方米	22.91
7	馨悦苑	汽车库	8	8-113	平方米	26.10
8	馨悦苑	汽车库	8	8-115	平方米	26.10
9	馨悦苑	汽车库	8	8-107	平方米	26.10
10	馨悦苑	汽车库	7	7-101	平方米	26.10
11	馨悦苑	汽车库	8	8-101	平方米	26.10
12	馨悦苑	汽车库	7	7-108	平方米	26.10
13	馨悦苑	汽车库	8	8-120	平方米	26.10
14	馨悦苑	汽车库	7	7-107	平方米	26.10
15	馨悦苑	汽车库	7	7-120	平方米	26.10
16	馨悦苑	汽车库	7	7-113	平方米	26.10
17	馨悦苑	汽车库	2	2-113	平方米	30.40
18	馨悦苑	汽车库	1	1-110	平方米	30.40
19	馨悦苑	汽车库	1	1-101	平方米	30.40
20	馨悦苑	汽车库	2	2-109	平方米	30.40
21	馨悦苑	汽车库	1	1-105	平方米	30.40
22	馨悦苑	汽车库	1	1-109	平方米	30.40
23	馨悦苑	汽车库	2	2-106	平方米	30.40
24	馨悦苑	汽车库	2	2-105	平方米	30.40
25	馨悦苑	汽车库	1	1-113	平方米	30.40
26	馨悦苑	汽车库	1	1-106	平方米	30.40
27	馨悦苑	汽车库	2	2-101	平方米	30.40
28	馨悦苑	汽车库	8	8-103	平方米	31.16
29	馨悦苑	汽车库	7	7-103	平方米	31.16
30	馨悦苑	汽车库	7	7-117	平方米	31.16

31	馨悦苑	汽车库	7	7-118	平方米	31.16
32	馨悦苑	汽车库	8	8-111	平方米	31.16
33	馨悦苑	汽车库	7	7-105	平方米	31.16
34	馨悦苑	汽车库	7	7-110	平方米	31.16
35	馨悦苑	汽车库	8	8-110	平方米	31.16
36	馨悦苑	自行车库	2	2-102-1	平方米	12.67
37	馨悦苑	自行车库	2	2-108	平方米	25.35
38	馨悦苑	自行车库	1	1-112	平方米	25.35
39	馨悦苑	自行车库	1	1-108	平方米	25.35
40	馨悦苑	自行车库	1	1-103	平方米	25.35
41	馨悦苑	自行车库	2	2-112	平方米	25.35
	合计					1121.56

(2) 衡悦广场二期

衡悦广场二期为吴江丝绸房地产有限公司开发的衡悦广场二期的销售剩余的 3 套商铺。细情况见下表：

序号	项目名称	物业类型	房号	计量单位	账面数量
1	衡悦广场	商铺	9-17	平方米	168.82
2	衡悦广场	商铺	9-18	平方米	165.01
3	衡悦广场	商铺	9-20	平方米	175.60
	合计				509.43

5. 评估举例

评估举例 1（衡悦二期）房号 9-18，面积 165.01 平方米

(1) 销售价格的确

因委估楼盘的近几年均未销售，本次评估通过市场比较法确定商铺的销售价格。委估对象具体坐落于衡悦广场，用途为商业，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：位于镇区中心东方中路南侧，舜新中路西侧，紧邻大润发和春之声商业广场，属于商业街，人员聚集度和商业聚集度很好，地处镇中心繁华地段，交通便捷度好，市政配套齐全，镇区中心老商业区，周边环境一般。

实物状况：建筑面积 165.01 平方米左右，钢混结构建筑，毛坯房，2006 年建成，商业街商铺，1-3 层，布局合理。

权益状况：企业自有完整产权，专业物业管理，现房。

搜集和选取可比交易案例

本次评估人员对周边房地产市场进行走访调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等要求，搜集大量相同地段、相同用途的类似交易实例，并根据委估对象的各项特点分析选取三处可比案例，分别对其房地产状况详细调查并列表如下：

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落	市场路、西环路口	衡悦广场	衡悦广场
房地产单价	10,417（含税）	10,222（含税）	10,000（含税）
房地产用途	商业街	商业街	商业街
交易情况	报价	报价	报价
市场状况	2018年10月	2018年10月	2018年11月

比较案例一，具体坐落于市场路、西环路口，属于商业街，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：位于镇区西侧，紧邻商业街，人员聚集度和商业聚集度较好，交通便捷度较好，市政配套完备，靠近天然河道，周边环境较好。

实物状况：建筑面积 192 平方米，普通装修二手房，沿街商铺，布局合理。

权益状况：企业自有完整产权，专业物业管理。

比较案例二，具体坐落于衡悦广场，属于商业街，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：位于镇区中心，属于商业街，人员聚集度和商业聚集度很好，交通便捷度好，市政配套完备，地处镇区中心老商业区，周边环境一般，沿街商铺。

实物状况：建筑面积 45 平方米，普通装修二手房，沿街商铺，布局合理。

权益状况：自有完整产权，专业物业管理。

比较案例三，具体坐落于衡悦广场，属于商业街，分别对其各项因素勘查如下：

区位状况：位于镇区中心，属于商业街，人员聚集度和商业聚集度很好，交通便捷度好，市政配套完备，地处镇区中心老商业区，周边环境一般，沿街商铺。

实物状况：建筑面积 53 平方米，普通装修二手房，沿街商铺，布局合理。

权益状况：企业自有完整产权，专业物业管理。

对可比实例进行打分、修正和单价计算

根据上述对市场背景的分析、搜集和选取可比案例，结合委评对象和比较案例的差异情况，选择交易情况、市场状况、房地产状况共三大类修正因素，按照前述系数调整方法，对其各个状况因素分析比对，进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算，并编制汇总表格如下：

因素条件比较和打分表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	衡悦广场	市场路、西环路口	衡悦广场	衡悦广场
房地产单价	待估	10,417（含税）	10,222（含税）	10,000（含税）
房地产用途	商业	商业街	商业街	商业街
交易情况	待估	报价	报价	报价
打分系数	100	102	102	102
市场状况	18/10/31	2018/10/7	2018/10/16	2018/11/7
市场指数	100	100	100	100
区位状况	聚集程度	位于镇区中心东方中路南侧，舜新中路西侧，紧邻大润发和春之声商业广场，属于商业街，人员聚集度和商业聚集度很好	位于镇区西侧，紧邻商业街，人员聚集度和商业聚集度较好	位于镇区中心东方中路南侧，舜新中路西侧，紧邻大润发和春之声商业广场，属于商业街，人员聚集度和商业聚集度很好
	打分系数	100	98	100
	交通条件	位于镇中心繁华地段，交通便捷度好	位于镇区西侧，交通便捷度较好	位于镇区西侧，交通便捷度较好
	打分系数	100	98	100
	市政配套	市政配套齐全	市政配套完备	市政配套完备
	打分系数	100	100	100
	环境景观	地处镇区中心老商业区，周边环境一般	地处镇区西侧老商业区，周边环境一般	地处镇区中心老商业区，周边环境一般
	打分系数	100	100	100
	楼层朝向	商业街商铺，1-3层	商业街商铺，底层	商业街商铺，底层
	打分系数	100	120	120
实物状况	建筑规模	建筑面积 165.01 平方米	建筑面积 192 平方米	建筑面积 45 平方米
	打分系数	100	100	102
	建筑结构	钢混结构建筑	同委估对象	同委估对象
	打分系数	100	100	100
	装饰装修	毛坯	普通装修	普通装修
	打分系数	100	102	102
	完损程度	2006 年建成	完损程度基本同委估对象	完损程度基本同委估对象

	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	商业街商铺，布局合理。	沿街商铺，布局合理。	沿街商铺，布局合理。	沿街商铺，布局合理。
	打分系数	100	100	100	100
权益状况	权利归属	企业自有完整产权	同委估对象	同委估对象	同委估对象
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	专业物业管理	同委估对象	同委估对象	同委估对象
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	临街商铺位置好	临街商铺位置好	临街商铺位置好	临街商铺位置好
	打分系数	100	100	100	100

修正说明：

（1）交易情况：对于一般房地产而言，交易中均存在议价情况。一般成交价格会低于市场挂牌价。选取的案例均为挂牌价格，本次做 2% 的交易情况修正。

（2）市场状况：本次评估基准日为 2018 年 10 月 31 日，选取的案例挂牌日期为 2018 年 10-11 月，距离本次评估基准日非常接近，未见吴江房地产市场有重大变化，因此本次不对市场状况做修正。

（3）楼层：

委估对象及可比实例所在楼层不同。大型的商业大厦二层的价格一般是底层价格的 50%—80%，三层为底层的 40%—60%；对于社区内的商铺，二层价格一般只有底层的 35%—50%，二层与三层一般相差 20%—30%，如果有自动扶梯，则底层商业用房与其他层商业用房的价格差距将大大缩小。根据现场勘察，衡悦广场配有自动扶梯，根据调查了解，确定本次委估对象的楼层修正指标如下：

楼层	底层	二层	三层
修正比例	20%	0	-20%

（4）建筑规模：

委估对象及可比实例建筑面积不同。商业房地产的建筑面积对房屋的单价也有影响，一般而言，房屋的面积越大、会造成总价高，不适于市场交易流通，而面积越小则总价低便于成交，因此面积小的单价偏高、面积越大则单价偏低；根据调查了解，确定本次委估对象的建筑面积修正指标如下：

面积区间	100 平方米以下	100-200 平米	200-300 平米
修正比例	2%	0	-2%

(5) 其他修正详见因素条件比较和打分表。

比准单价计算表

比较因素		实例一	实例二	实例三
座落		市场路、西环路口	衡悦广场	衡悦广场
交易价格		10,417 (含税)	10,222 (含税)	10,000 (含税)
交易情况		100 / 102	100 / 102	100 / 102
市场状况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
房地 产 状 况	聚集程度	100 / 98	100 / 100	100 / 100
	交通条件	100 / 98	100 / 100	100 / 100
	市政配套	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	楼层朝向	100 / 120	100 / 120	100 / 120
	建筑规模	100 / 100	100 / 102	100 / 102
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装饰装修	100 / 102	100 / 102	100 / 102
	完损程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	层高布局	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	权利归属	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	其他特殊	100 / 100	100 / 100	100 / 100
修正后比准单价		8,700 (含税)	8,000 (含税)	7,900 (含税)
评估单价		8,200 (含税)		

经市场比较法评估的含税单价为 8,200 元/平方米。

故本次评估确定商铺的含税销售单价为 8,200 元/平方米。则不含税销售单价为：

不含税单价=8,200÷1.05

=7,810 元/平方米（取整）

衡悦广场 9-17 及衡悦广场 9-20 与衡悦广场 9-18 位置、面积等均类似，故评估单价一致，本次评估衡悦二期商铺的销售收入见下表：

房号	面积（平米）	不含税单价（元/平米）	销售收入（元）
衡悦广场 9-17	168.82	7810	1,318,484.00
衡悦广场 9-18	165.01	7810	1,288,728.00
衡悦广场 9-20	175.60	7810	1,371,436.00

合计	509.43	3,978,648.00
----	--------	--------------

(2) 销售税金及附加的确定

销售税金及附加=销售收入×销售税金附加率

$$=3,978,648.00 \times 5\% \times 12\%$$

$$=23,871.89 \text{ 元}$$

(3) 销售费用

销售费用=销售收入×销售费用率

$$=3,978,648.00 \times 2.8\%$$

$$=111,402.00 \text{ 元}$$

销售费用是应由纳税人负担的为销售商品而发生的费用，包括广告费、销售佣金、代销手续费、经营性租赁费及销售部门发生的差旅费、工资、福利费等费用，销售费用率是指销售费用和销售收入的比，本次评估取 2.8%。取值来自房地产行业上市公司 2016 年、2017 年两年收入合计超过 100 亿元，房地产主营占比 80%以上的 34 家大型上市公司的两年加权平均值。

(4) 土地增值税

土地增值税计算见下表：

项目	比例	行次	评估对象金额(万元)
一、转让房地产收入总额		1	397.86
其中：货币收入		2	397.86
实物收入及其他收入		3	
二、扣除项目金额合计 4=5+6+7+8+9		4	516.40
1. 取得土地所支付的全部金额		5	
2. 房地产开发成本		6	411.21
3. 房地产开发费用 7=(5+6) ×	5%	7	20.56
4. 与转让房地产有关的税金 8=1 ×	0.60%	8	2.38
5. 财政部规定的其他扣除项 9=(1+2) ×	20%	9	82.24
三、增值额 10=1-4		10	0.00
四、增值额与扣除项目金额之比 11=10 ÷ 4		11	0.00%
五、应缴土地增值税税额		12	0.00

经计算，土地增值率为 0 元。

（5）所得税

所得税 = (销售收入 - 开发成本 - 销售税金及附加 - 销售费用 - 土地增值税) × 25%

由于销售收入小于开发成本，所以所得税为零。

（6）净利润折减额

净利润折减额 = 销售收入 × 行业税前销售利润率 × (1 - 所得税率) × 开发成品净利润折减率

其中，行业税前销售利润率取值来自房地产行业上市公司 2016 年、2017 年两年收入合计超过 100 亿元，房地产主营占比 80% 以上的 34 家大型上市公司的两年加权平均值。其中：税前利润 = 营业总收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 营业费用 - 管理费用 - 财务费用。

由于评估对象为销售尾盘，位置差，净利润折减率取 40%。

净利润折减额 = 3,978,648.00 × 13.9% × (1 - 25%) × 40%
= 165,910.00 元

（7）衡悦二期评估值确定

评估值 = 销售收入 - 销售税金及附加 - 销售费用 - 土地增值税 - 所得税 - 净利润折减额

= 3,978,648.00 - 23,871.89 - 111,402.00 - 0.00 - 0.00 - 165,910.00
= 3,677,460.00 元

评估举例 2 馨悦苑汽车库 房号 7-106，面积 22.91 平方米

（1）销售价格的确

根据被评估单位提供的销售价格及对周边楼盘汽车库的调查了解，确定评估对象汽车库的含税销售单价为 2,000 元/平方米。则不含税销售单价为：

$$\begin{aligned}\text{不含税单价} &= 2,000 \div 1.05 \\ &= 1,905 \text{ 元/平方米 (取整)}\end{aligned}$$

馨悦苑其他汽车库与 7-106 位置、面积等均类似，故评估单价一致，本次评估馨悦苑汽车库的销售收入见下表：

房号	面积（平米）	不含税单价（元/平米）	销售收入（元）
馨悦苑汽车库	982.14	1905	1,870,977.00

（2）销售税金及附加的确定

$$\begin{aligned}\text{销售税金及附加} &= \text{销售收入} \times \text{销售税金附加率} \\ &= 1,870,977.00 \times 5\% \times 12\% \\ &= 11,225.86 \text{ 元}\end{aligned}$$

（3）销售费用

$$\begin{aligned}\text{销售费用} &= \text{销售收入} \times \text{销售费用率} \\ &= 1,870,977.00 \times 2.8\% \\ &= 52,387.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

销售费用是应由纳税人负担的为销售商品而发生的费用，包括广告费、销售佣金、代销手续费、经营性租赁费及销售部门发生的差旅费、工资、福利费等费用，销售费用率是指销售费用和销售收入的比率，本次评估取 2.8%。取值来自房地产行业上市公司 2016 年、2017 年两年收入合计超过 100 亿元，房地产主营占比 80%以上的 34 家大型上市公司的两年加权平均值。

（4）土地增值税

土地增值税计算见下表：

项目	比例	行次	评估对象金额(万元)
一、转让房地产收入总额		1	187.10
其中：货币收入		2	187.10
实物收入及其他收入		3	
二、扣除项目金额合计 4=5+6+7+8+9		4	318.86

1. 取得土地所支付的全部金额		5	
2. 房地产开发成本		6	254.19
3. 房地产开发费用 $7=(5+6) \times$	5%	7	12.71
4. 与转让房地产有关的税金 $8=1 \times$	0.60%	8	1.12
5. 财政部规定的其他扣除项 $9=(1+2) \times$	20%	9	50.84
三、增值额 $10=1-4$		10	0.00
四、增值额与扣除项目金额之比 $11=10 \div 4$		11	0.00%
五、应缴土地增值税税额		12	0.00

经计算，土地增值率为 0 元。

(5) 所得税

所得税 = (销售收入 - 开发成本 - 销售税金及附加 - 销售费用 - 土地增值税) $\times$ 25%

由于销售收入小于开发成本，所以所得税为零。

(6) 净利润折减额

净利润折减额 = 销售收入 $\times$ 行业税前销售利润率 $\times$ (1 - 所得税率) $\times$ 开发成品净利润折减率

其中，行业税前销售利润率取值来自房地产行业上市公司 2016 年、2017 年两年收入合计超过 100 亿元，房地产主营占比 80% 以上的 34 家大型上市公司的两年加权平均值。其中：税前利润 = 营业总收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 营业费用 - 管理费用 - 财务费用。

由于评估对象为销售尾盘，位置差，净利润折减率取 40%。

净利润折减额 = $1,870,977.00 \times 13.9\% \times (1 - 25\%) \times 40\%$
= 78,020.00 元

(7) 衡悦二期评估值确定

评估值 = 销售收入 - 销售税金及附加 - 销售费用 - 土地增值税 - 所得税 - 净利润折减额

= $1,870,977.00 - 11,225.86 - 52,387.00 - 0.00 - 0.00 - 78,020.00$

=1,729,340.00 元

其余房产的评估值详见评估明细表。

6. 开发产品评估值的确定

经测算，列入本次评估范围的开发产品的评估值见下表。

序号	项目名称	账面数量	账面价值（元）	评估值（元）
1	馨悦苑自行车库	139.42	361,875.54	184,150.00
2	馨悦苑汽车库	982.14	2,541,928.46	1,729,340.00
3	衡悦广场二期商铺	509.43	4,112,081.49	3,677,460.00
4	存货跌价准备		-612,347.03	
	合计	1630.99	6,403,538.46	5,590,950.00

存货-开发产品账面值 6,403,538.46 元，其中减值准备 612,347.03 元，评估值为 5,590,950.00 元，评估减值 812,588.46 元，减值率 12.69%。原因是委估对象是销售尾盘，位置较差，而商业用房价格对位置很敏感，故市场价格较低。

2. 存货-在用低值易耗品

在用低值易耗品账面值为 0.00 元，系被评估单位外购的费用化办公设备、办公家具等，共计 188 台（个）。

评估人员对在用低值易耗品进行了清查，将在用低耗物品登记后填报成资产清查明细表评估，对实物资产进行了抽查，现场抽查，数量正常，同时通过现场勘查确认低值易耗品的目前使用状况。本次评估对低值易耗品采取与固定资产-设备相同评估方法，采用重置成本法进行评估。

在用低值易耗品评估值=重置全价×成新率

具体评估过程详见固定资产-设备评估说明。

经上述评估，在用低值易耗品评估值为 213,369.00 元。

3. 评估结果

存货账面净值为 6,403,538.46 元，评估值为 5,804,319.00 元，评估减值 599,219.46 元。主要原因系存货开发产品是销售尾盘，位置较差，而商业用房价格对位置很敏感，市场价格较低，故导致存货评估减值。

四、 其他流动资产

其他流动资产账面值 492.82 元，系企业预交税金及附加的摊余金额。评估人员核对了会计账簿记录，抽查了有关付款凭证等原始资料，经检查其他流动资产款项申报数据真实、金额准确，故以核实后的账面值确认评估值。

其他流动资产评估值为 492.82 元。

五、 投资性房地产

1. 评估范围和对象

本次评估对象为吴江丝绸房地产有限公司的投资性房地产-房屋的评估，评估范围为吴江丝绸房地产有限公司拥有的位于江苏省苏州市盛泽镇带福街苏嘉公路东馨悦苑小区的物业楼、地下车库和舜新中路西侧衡悦广场的商铺和购物中心（大润发）。

2. 评估对象概况

本次评估对象位于江苏省苏州市盛泽镇带福街苏嘉公路（东方南路）东馨悦苑小区和舜新中路西侧衡悦广场，账面价值 166,030,929.87 元。具体情况如下：

1. 委估对象中馨悦苑的馨悦苑物业楼和地下车库位于江苏省苏州市盛泽镇带福街苏嘉公路（东方南路）东侧，东至幸福小区、南至新华花园、西至东方南路、北至道路。涉及的土地使用权用途为住宅，土地性质为出让，土地使用年限自 2008 年 2 月 26 日至 2068 年 2 月 25 日止，至评估基准日已全部出租，详细情况见下表：

序号	权证编号	项目名称	物业类型	计量单位	账面数量	备注
1	吴房权证盛泽字第 02016788 号	馨悦苑	物业楼	平方米	399.70	已出租
2		馨悦苑	地下车库	平方米	4,320.07	135 个车位全出租

		合计			4,719.77	
--	--	----	--	--	----------	--

馨悦苑物业楼、地下车库土地使用权产证信息如下：

权证编号	土地使用权人	座落	用途	使用权类型	终止日期	使用权面积
吴国用2008第02079056号	吴江丝绸房地产有限公司	盛泽镇馨悦苑公共建筑	住宅	出让	2068.02.25	133.80 平米

2. 衡悦广场位于舜新中路西侧，东至舜新中路、南靠近舜湖中路、西至春之声商业中心，北至吴江丝绸大厦。涉及的土地使用权用途为商住，土地性质为出让，土地使用年限自2003年7月2日至2053年7月1日止，至评估基准日已全部出租，详细情况见下表：

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	吴房权证盛泽字第02021658号	购物中心及停车楼	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	33,421.50
2	尚未办理	衡悦广场中心 01	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	113.56
3	尚未办理	衡悦广场 15-301	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	71.65
4	尚未办理	衡悦广场 15-348	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	27.62
5	尚未办理	衡悦广场 9-23	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	176.02
6	尚未办理	衡悦广场 9-25	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	237.99
7	尚未办理	衡悦广场 9-19	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	176.08
8	尚未办理	衡悦广场 9-05	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	240.90
9	尚未办理	衡悦广场 15-361	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	66.12
10	尚未办理	衡悦广场 15-362	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	67.38
11	尚未办理	衡悦广场 15-363	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	64.13
12	尚未办理	衡悦广场 15-365	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	70.72
13	尚未办理	衡悦广场 9-07	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	227.37
14	尚未办理	衡悦广场 9-21	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	176.03
15	尚未办理	衡悦广场 9-12	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	181.70
16	尚未办理	衡悦广场 9-15	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	186.69
17	尚未办理	衡悦广场 9-16	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	207.53
18	尚未办理	衡悦广场 9-08	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	179.00
19	尚未办理	衡悦广场 9-11	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	181.70
20	尚未办理	衡悦广场 9-09	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	186.69
21	尚未办理	衡悦广场 9-10	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	181.70
22	尚未办理	衡悦广场 9-13	存货转入	钢混	2006/11/10	平方米	181.70
		合计					36,623.78

物中心土地使用权产证信息如下：

权证编号	土地使用权人	座落	用途	使用权类型	终止日期	使用权面积
吴国用 2009 第 02040146 号	吴江丝绸房地产有限公司	盛泽镇衡悦广场购物中心商城	商住	出让	2053. 07. 01	8750. 79 平米

衡悦广场商铺土地使用权产证信息如下：

权证编号	土地使用权人	座落	用途	使用权类型	终止日期
吴国用 2004 第 02040086 号	吴江丝绸房地产有限公司	盛泽镇舜新中路西侧	商住	出让	2053. 07. 01

勘察调查的情况说明：

（1）权属情况：

根据企业提供的房屋所有权证（吴房权证盛泽字第 02016788 号、吴房权证盛泽字第 02021658 号）、国有土地使用证（吴国用 2008 第 02079056 号、吴国用 2009 第 02040146 号）、根据企业提供的国有土地使用证（吴国用 2004 第 02079001 号、吴国用 2004 第 02040086 号）和苏州市房屋所有权初始登记证明，委估对象的权利人为吴江丝绸房地产有限公司。

（2）账面值情况：

委估对象由存货转入，账面值没有经过评估作价调整，账实相符。

（3）他项权利限制情况：

无抵押情况，但已全部出租。

3. 评估程序

本次评估主要以企业填报的《资产申报表》、产权证明文件及企业提供相关说明为主要依据确定评估对象的产权归属、面积，并结合现场勘查的方法予以确定面积。

评估人员对委托单位所占有的土地使用权的取得过程进行了详细的了解，查阅了各类原始文件、平面分布图。对委估对象的取得时间、用途、性质、和相关的权利情况进行了清查核实。

现场勘察委估对象的四至、面积，以及是否按原规划用途使用。了解其设计规划，取得必要的技术参数及数据。

4. 评估依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

2. 《资产评估执业准则——不动产》；
3. 企业提供的租赁合同；
4. 评估人员电话咨询及 58 同城网
4. 企业提供的国有土地使用证；
6. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
7. 企业提供的房产建筑面积；
8. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

5. 房地产评估的基本方法

房地产评估一般采用的基本方法有：市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，评估人员应根据不同情况选用相应的方法进行评估。

- 1、对同一评估对象宜选用两种以上的评估方法进行评估。
- 2、有条件选用市场比较法进行评估的，应以市场比较法为主要的评估方法。
- 3、收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。
- 4、具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，应选用假设开发法作为其中的一种评估方法。

5、在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

6. 评估技术思路及评估方法的概述：

根据《资产评估执业准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场比较法,收益法,成本法,假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法,若对象适宜采用多种估价方法进行评估的,应同时采用多种估价方法进行评估。同时，有条件采用市场比较法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。

对于目前已完工的车库及商铺，对于这类房地产一般采用市场比较法和收益法，但根据评估人员取得的资料及同类型房产的租金显示，目前吴江车库和商铺类房产的租售比相差较大，采用收益法不能反映委估对象客观的市场价值。故本次评估采用市场比较

法进行评估。

由于购物中心（大润发）这类大型商业广场销售的案例较少，同时根据企业提供的长期租赁合同，其租金是按商场销售收入比例计算，基本可以反映委估对象的客观市场价值，故本次对购物中心（大润发）采用收益法评估。物业楼属于公共建筑，不能对外销售，只能出租作为物业楼，故本次对物业楼采用收益法评估。

市场法基本公式：

评估值=交易实例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数；

收益法公式：

收益法评估房地产，是运用适当的折现率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常年收益折算到估价时点上的现值，求之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

所谓收益现值，是指委估房地产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的现值。

收益法的计算公式：

$P = \text{未来收益期内各期收益的现值之和}$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中：P—估价结果（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

Fi—未来收益期的预期年收益额

经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告【国家税务总局公告2016年第18号】，企业已取得《建筑

工程施工许可证》。本次评估地块属于老项目，在计算过程中涉及到相关增值税的计算过程参照上述文件执行。

7. 评估举例

评估举例一 投资性房地产-房屋评估明细表 3 购物中心（含停车场）

1. 项目概况

大润发位于衡悦广场西侧，东至衡悦广场、南靠近舜湖中路、西至春之声商业中心，北至吴江丝绸大厦。涉及的土地使用权用途为商住，土地性质为出让，土地使用年限自 2003 年 7 月 2 日至 2053 年 7 月 1 日止。

2. 账面状况介绍

至本次评估基准日委估对象对应的账面原值为 182,521,684.06 元，净值 136,446,118.25 元，由企业自建的开发成本转入。

3. 区位状况

区位状况：紧邻衡悦盛业广场和春之声商业广场，属于商业街，人员聚集度和商业聚集度很好，位于镇中心繁华地段，交通便捷度好，市政配套齐全，地处镇区中心老商业区，周边环境一般。

实物状况：商场建筑为 2 层钢混结构建筑，建筑面积 19,374.12 平方米，2006 年建成，4 层停车楼及地下车库总建筑面积 14,047.38 平方米，共计 33,421.50 平方米。

权益状况：企业自有产权，至评估基准日已出租。

4. 租金的确定

根据企业提供的租赁合同，委估对象自2007年10月起已出租给吴江市润泰商业有限公司，租赁期限为20年。年租金按商场的营业额的2.5%计算，2017年的含税租金为9,047,631.76元。折合每日不含税租金为0.72元/平方米。根据评估人员对周边房地产市场进行走访调查，该金额基本客观反映了委估对象的市场租金，故本次评估的确定，日不含税租金确定为0.72元/平方米。

5. 空置率的确定

根据租赁合同，本次评估假设该大楼按目前现状一直出租，故不计算空置率。

6. 可出租面积的确定

根据被评估企业提供的建筑面积，可出租的商场和停车楼、地下停车库的面积合计为 33,421.50 平方米。

7. 年押金收入的估算

租金的押金计算天数一般为 1 个月，押金收益按一年期存款利率 1.5% 计算。

8. 确定经营费用

经营费用一般由管理费用、维修费用、保险费用、房地产税费、其他支出等组成。根据估价对象的实际情况和所处区域的市场情况，取管理费用为有效毛收入的 0.2%、维修费用和保险费用分别为建筑物重置价的 0.2% 和 0.2%，房产税和税金附加合计为 12.6%。

其中，建筑物重置价根据同类建筑的造价一般为 3000 元/平方米。

9. 确定净收益

根据公式“净收益=有效毛收入-经营费用”求得：

10. 确定还原利率

根据收集到的有关资料，本次估价采用安全利率加风险调整值法求取还原利率。安全利率参照 10 年期债权利率 3.88%；风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和房地产市场等状况对其影响程度而确定，同时考虑到委估对象已整体出租，本次评估风险调整值取为 2%，则：

还原利率=安全利率+风险调整值

=3.88%+2%

=6%（取整）

11. 收益递增率

由于委估对象地处盛泽镇中心商业区域，周边也无其他类似大型生活广场，经过几年的发展，该区域目前已成为盛泽主要的商业区域。此外，考虑到已经纳入规划的苏州市域 S6 轨交线路以及目前在建的沪苏湖高铁线路，将带来大量的人流和对当地经济的拉动效应。因此随着盛泽的发展，未来委估对象及周边区域商业繁华程度会不断提高，预计商场年营业额保持 2%-4% 的增长，与大润发销售额相关的租金也会因此呈现稳定上涨的趋势，故本次评估评估人员结合对周边市场的调查，对未来租金的上涨率

取 3%。

12. 收益法计算结果价格

收益法结果汇总表					单位：万元	
收益年份	计算公式	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	以后年度合计
一、年总收益	年租金收入+押金利息收入	149.50	903.84	928.27	952.70	50,151.08
二、年运营费用	[1]+[2]+[3]+[4]+[5]	25.93	156.86	161.22	165.62	8,723.74
1、管理费	年总收益×0.002	0.30	1.81	1.85	1.90	100.18
2、维修费	重置价格×0.002	3.41	20.65	21.28	21.91	3,373.27
3、保险费	重置价格×0.002	3.41	20.65	21.28	21.91	1,349.31
4、房产税	年总收益×0.12	17.92	108.33	111.25	114.18	6,010.62
5、税金及附加	年总收益×0.006	0.90	5.42	5.56	5.71	300.53
三、所得税	(年总收益-年运营费用)×25%	14.39	89.66	94.68	99.69	7,298.62
四、年净收益	年总收益-年运营费用-所得税	109.18	657.33	672.37	687.40	34,128.71
五、折现率	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
六、折现值		108.10	614.01	592.49	571.43	11,125.82
收益法评估值	各年折现值合计	13,011.85				
评估单价		3,893.00				

经收益法评估的总价（不含税）为 13,011.85 万元，折合单价为 3,893.00 元/平方米。

13. 残值估算

根据评估人员调查，该区域同类建筑屋的重置造价为 3000 元/平方米，评估人员预计每年的造价上涨率为 3%，该建筑于 2006 年 11 月启用，参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349 号有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定，该建筑物为 60 年，预计可使用至 2066 年 11 月。因土地到期日为 2053 年 7 月 1 日，土地尚可使用 34.7 年，土地到期后建筑物尚可使用 13.6 年，成新率为 23%。则残值为：

$$\text{单位建筑物残值} = 3,000.00 \times 23\% \times (1+3\%)^{34.7} = 1,970.74 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{建筑物残值的现值} = 1,970.74 \times \frac{1}{(1+8\%)^{34.7}} = 135.00 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{建筑物评估单价} = 3,893.00 + 135.00 = 4,028.00 \text{ 元/平方米}$$

$$\begin{aligned} \text{商场评估值} &= \text{评估单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 4,028.00 \times 33,421.5 \end{aligned}$$

=134,621,800.00 元（取整）

评估举例二 投资性房地产-房屋评估明细表 7 衡悦广场 9-23

由于委估对象周边挂牌案例较多，故本次通过市场比较法进行评估。

委估对象简介：

委估对象具体坐落于衡悦广场，用途为商业，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：位于镇区中心东方中路南侧，舜新中路西侧，紧邻大润发和春之声商业广场，属于商业街，人员聚集度和商业聚集度很好，地处镇中心繁华地段，交通便捷度好，市政配套齐全，镇区中心老商业区，周边环境一般。

实物状况：建筑面积 176.02 平方米左右，钢混结构建筑，普通装修，2006 年建成，商业街 1-3 层商铺，布局合理。

权益状况：企业自有完整产权，专业物业管理，现房。

搜集和选取可比交易案例

本次评估人员对周边房地产市场进行走访调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等要求，搜集大量相同地段、相同用途的类似交易实例，并根据委估对象的各项特点分析选取三处可比案例，分别对其房地产状况详细调查并列表如下：

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落	市场路、西环路口	衡悦广场	衡悦广场
房地产单价	10,417（含税）	10,222（含税）	10,000（含税）
房地产用途	商业街	商业街	商业街
交易情况	报价	报价	报价
市场状况	2018 年 10 月	2018 年 10 月	2018 年 11 月

比较案例一，具体坐落于市场路、西环路口，属于商业街，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：位于镇区西侧，紧邻商业街，人员聚集度和商业聚集度较好，交通便捷度较好，市政配套完备，靠近天然河道，周边环境较好。

实物状况：建筑面积 192 平方米，普通装修二手房，沿街商铺，布局合理。

权益状况：企业自有完整产权，专业物业管理。

比较案例二，具体坐落于衡悦广场，属于商业街，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：位于镇区中心，属于商业街，人员聚集度和商业聚集度很好，交通便捷度好，市政配套完备，地处镇区中心老商业区，周边环境一般，沿街商铺。

实物状况：建筑面积 45 平方米，普通装修二手房，沿街商铺，布局合理。

权益状况：自有完整产权，专业物业管理。

比较案例三，具体坐落于衡悦广场，属于商业街，分别对其各项因素勘查如下：

区位状况：位于镇区中心，属于商业街，人员聚集度和商业聚集度很好，交通便捷度好，市政配套完备，地处镇区中心老商业区，周边环境一般，沿街商铺。

实物状况：建筑面积 53 平方米，普通装修二手房，沿街商铺，布局合理。

权益状况：企业自有完整产权，专业物业管理。

对可比实例进行打分、修正和单价计算

根据上述对市场背景的分析、搜集和选取可比案例，结合委评对象和比较案例的差异情况，选择交易情况、市场状况、房地产状况共三大类修正因素，按照前述系数调整方法，对其各个状况因素分析比对，进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算，并编制汇总表格如下：

因素条件比较和打分表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	衡悦广场	市场路、西环路口	衡悦广场	衡悦广场
房地产单价	待估	10,417 （含税）	10,222 （含税）	10,000 （含税）
房地产用途	商业	商业街	商业街	商业街
交易情况	待估	报价	报价	报价
打分系数	100	102	102	102
市场状况	18/10/31	2018/10/7	2018/10/16	2018/11/7
市场指数	100	100	100	100
区 位 状 况	聚集程度	位于镇区中心东方中路南侧，舜新中路西侧，紧邻大润发和春之声商业广场，属于商业街，人员聚集度和商业聚集度很好	位于镇区中心东方中路南侧，舜新中路西侧，紧邻大润发和春之声商业广场，属于商业街，人员聚集度和商业聚集度很好	位于镇区中心东方中路南侧，舜新中路西侧，紧邻大润发和春之声商业广场，属于商业街，人员聚集度和商业聚集度很好
	打分系数	100	98	100
	交通条件	位于镇中心繁华地段，交通便捷度好	位于镇区西侧，交通便捷度较好	位于镇区西侧，交通便捷度较好

	打分系数	100	98	100	100
	市政配套	市政配套齐全	市政配套完备	市政配套完备	市政配套完备
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	地处镇区中心老商业区，周边环境一般	地处镇区西侧老商业区，周边环境一般	地处镇区中心老商业区，周边环境一般	地处镇区中心老商业区，周边环境一般
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	商业街商铺，1-3 层	商业街商铺，底层	商业街商铺，底层	商业街商铺，底层
	打分系数	100	120	120	120
实物状况	建筑规模	建筑面积 176.02 平方米	建筑面积 192 平方米	建筑面积 45 平方米	建筑面积 53 平方米
	打分系数	100	100	102	102
	建筑结构	钢混结构建筑	同委估对象	同委估对象	同委估对象
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	2006 年建成	完损程度基本同委估对象	完损程度基本同委估对象	完损程度基本同委估对象
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	商业街商铺，布局合理。	沿街商铺，布局合理。	沿街商铺，布局合理。	沿街商铺，布局合理。
	打分系数	100	100	100	100
权益状况	权利归属	企业自有完整产权	同委估对象	同委估对象	同委估对象
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	专业物业管理	同委估对象	同委估对象	同委估对象
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	临街商铺位置好	临街商铺位置好	临街商铺位置好	临街商铺位置好
	打分系数	100	100	100	100

修正说明：

(1) 交易情况：对于一般房地产而言，交易中均存在议价情况。一般成交价格会低于市场挂牌价。选取的案例均为挂牌价格，本次做 2%的交易情况修正。

(2) 市场状况：本次评估基准日为 2018 年 10 月 31 日，选取的案例挂牌日期为 2018 年 10-11 月，距离本次评估基准日非常接近，未见吴江房地产市场有重大变化，因此本次不对市场状况做修正。

(3) 楼层：

委估对象及可比实例所在楼层不同。大型的商业大厦二层的价格一般是底层价格的 50%—80%，三层为底层的 40%—60%；对于社区内的商铺，二层价格一般只有底层的 35%—50%，二层与三层一般相差 20%—30%，如果有自动扶梯，则底层商

业用房与其他层商业用房的价格差距将大大缩小。根据现场勘察，衡悦广场配有自动扶梯，根据调查了解，确定本次委估对象的楼层修正指标如下：

楼层	底层	二层	三层
修正比例	20%	0	-20%

(4) 建筑规模：

委估对象及可比实例建筑面积不同。商业房地产的建筑面积对房屋的单价也有影响，一般而言，房屋的面积越大、会造成总价高，不适于市场交易流通，而面积越小则总价低便于成交，因此面积小的单价偏高、面积越大则单价偏低；根据调查了解，确定本次委估对象的建筑面积修正指标如下：

面积区间	100 平米以下	100-200 平米	200-300 平米
修正比例	2%	0	-2%

(5) 其他修正详见因素条件比较和打分表。

比准单价计算表

比较因素		实例一	实例二	实例三
座落		市场路、西环路口	衡悦广场	衡悦广场
交易价格		10,417 (含税)	10,222 (含税)	10,000 (含税)
交易情况		100 / 102	100 / 102	100 / 102
市场状况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
房地 产状 况	聚集程度	100 / 98	100 / 100	100 / 100
	交通条件	100 / 98	100 / 100	100 / 100
	市政配套	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	楼层朝向	100 / 120	100 / 120	100 / 120
	建筑规模	100 / 100	100 / 102	100 / 102
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装饰装修	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	完损程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	层高布局	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	权利归属	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	其他特殊	100 / 100	100 / 100	100 / 100
修正后比准单价		8,900 (含税)	8,200 (含税)	8,000 (含税)
评估单价		8,400 (含税)		

经市场比较法评估的含税单价为 8,400 元/平方米。则不含税单价为：

不含税单价=8,400÷1.05

=8,000 元/平方米（取整）

评估值=8,000.00×176.02

=1,408,160.00 元（不含税）

委估对象其他衡悦广场商铺的楼层、建筑面积不同，按照上述修正说明（3）、

（4）修正指标，计算委估对象的评估价值如下：

序号	房号	面积 (平方米)	面积 修正	楼层	楼层 修正	单价 (元/平方米)	总价 (元)
1	衡悦广场中心 01	113.56	1.00	1-2 层	1.10	8,800.00	999,328.00
2	衡悦广场 15-301	71.65	1.02	3 层	0.80	6,528.00	467,731.20
3	衡悦广场 15-348	27.62	1.02	3 层	0.80	6,528.00	180,303.36
4	衡悦广场 9-23	176.02	1.00	1-3 层	1.00	8,000.00	1,408,160.00
5	衡悦广场 9-25	237.99	0.98	1-3 层	1.00	7,840.00	1,865,841.60
6	衡悦广场 9-19	176.08	1.00	1-3 层	1.00	8,000.00	1,408,640.00
7	衡悦广场 9-05	240.9	0.98	1-3 层	1.00	7,840.00	1,888,656.00
8	衡悦广场 15-362	67.38	1.02	3 层	0.80	6,528.00	439,856.64
9	衡悦广场 15-361	66.12	1.02	3 层	0.80	6,528.00	431,631.36
10	衡悦广场 15-363	64.13	1.02	3 层	0.80	6,528.00	418,640.64
11	衡悦广场 15-365	70.72	1.02	3 层	0.80	6,528.00	461,660.16
12	衡悦广场 9-07	227.37	0.98	1-3 层	1.00	7,840.00	1,782,580.80
13	衡悦广场 9-21	176.03	1.00	1-3 层	1.00	8,000.00	1,408,240.00
14	衡悦广场 9-12	181.7	1.00	1-3 层	1.00	8,000.00	1,453,600.00
15	衡悦广场 9-15	186.69	1.00	1-3 层	1.00	8,000.00	1,493,520.00
16	衡悦广场 9-16	207.53	0.98	1-3 层	1.00	7,840.00	1,627,035.20
17	衡悦广场 9-08	179	1.00	1-3 层	1.00	8,000.00	1,432,000.00
18	衡悦广场 9-11	181.7	1.00	1-3 层	1.00	8,000.00	1,453,600.00
19	衡悦广场 9-09	186.69	1.00	1-3 层	1.00	8,000.00	1,493,520.00
20	衡悦广场 9-10	181.7	1.00	1-3 层	1.00	8,000.00	1,453,600.00
21	衡悦广场 9-13	181.7	1.00	1-3 层	1.00	8,000.00	1,453,600.00
	合计	3,202.28					25,021,744.96

其余房产的评估值详见评估明细表。

8. 评估结果

投资性房地产账面值 166,030,929.87 元,评估值为 173,372,844.96 元,评估增值 7,341,915.09 元,增值率 4.42%。原因是委估对象取得时间较早,市场价格持续上升所致。

六、 固定资产—设备类

1. 设备概况

此次委评的固定资产—设备分类账面情况如下:

设备名称	数量(台)	账面原值(元)	账面净值(元)
运输设备	1	219,545.05	8,781.80
电子设备	44	200,018.41	27,177.54
合 计	45	419,563.46	35,959.34

经了解企业折旧政策如下:

运输设备的折旧年限为10年,残值率取为4%。

电子设备的折旧年限为5年,残值率取为4%。

该企业总拥有设备45台(套),为运输设备和电子设备。

(1) 电子设备44台(套),主要有:大批量电脑、打印机及空调等设备,主要分布于企业各部门内。

(2) 运输设备1辆,雅阁牌小轿车。

2. 现场勘查和清查

现场勘察表明,企业设备管理工作规范,设备账、卡、物相符,设备的维护保养较好,在用设备和仪器的性能可靠,质量稳定,均处于正常运行状态。

3. 评估过程

(1) 制定现场工作计划

评估人员与企业相关设备管理人员接洽,根据企业设备特点提出需要提供的相关资料清单;并划分评估小组,制定现场设备勘察工作计划。

(2) 现场勘察

评估人员对该部分资产进行了清查核实，主要核对设备和车辆的规格型号和生产厂家等。同时评估人员现场对设备的实际运行状况进行了认真观察和记录，并向现场使用维护人员就设备的使用维护情况及达到的技术性能情况进行了解。

A. 对价值量较小的一般设备及电子类设备，评估专业人员采用目测法，以其丰富的经验作一般性技术判定；

B. 对车辆，核实车名、型号、牌照号、出厂年月、启用日期、载客座位数（或载重量）、排气量、行驶里程、事故及维修状况等；对车辆的制造质量、行驶性能、维护保养、利用率、停放环境等进行勘察记录，并进一步分析，以确定影响车辆成新率的各项调整系数。

（3）调查沟通

召开有关设备管理员和评估师参加的座谈会，全面分析已掌握的情况，并进一步补充完善，以便对设备的历史与现状作更全面的了解，对设备的技术先进性、经济性等指标进行考量，从而综合判定设备是否存在功能性贬值和经济性贬值等情况。

（4）收集资料

详细了解并收集设备管理、控制和维修制度以及各项制度的执行情况，调查设备账面价值构成及调整变化情况和依据，查阅并复印了部分设备的采购合同、发票、付款凭证等。

（5）分析处理

利用我公司建立的价格信息库和询价网络，确定设备的购置价格，并按照相关行业的标准确定各项费率，以最终合理确定设备的重置全价；

根据所有现场勘察记录、设备检测报告以及向有关工作人员了解的关于设备利用率、维护保养、故障率等情况，在全面了解设备的历史与现状的基础上，结合设备的运行状况、技术性能、可靠性指标及修理等情况，经过综合分析和对比，作为合理确定设备成新率的依据；

最终由设备评估专家对设备的评估进行讨论研究，复核审定重置全价与成新率的合理性，以求设备评估值更符合客观实际。

4. 评估方法

重置成本法是指现时条件下重新购建一个与评估对象完全相同或基本类似的、全新状态的资产，并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类贬值，以确定委估资产价值的一种评估方法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。

收益法是指通过对委估资产未来的预期收益，采用适宜的折现率折现，以确定评估对象价值的评估方法。

由于国内二手设备市场不发达，设备交易不活跃，难以获取可比的案例，故不适合采用市场法评估；再则因委估设备系整体用于企业经营，不具有单独获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；而设备重置成本的有关数据和信息来源较多，且因各类损耗造成的贬值也可以计量，故比较适合采用重置成本法；

综上所述，本次对机器设备的评估方法主要为重置成本法。

计算公式为：

评估值=重置全价×成新率。

1、重置全价的确定：

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价，即：

重置全价=重置现价+运杂、安装调试费+其它合理费用
=重置现价×（1+运杂安装费费率）+其它合理费用

国产设备重置全价的确定：

重置全价=设备现价×（1+运杂、安装费费率）+其它合理费用

设备现价的取价依据：

通过向生产制造厂询价；

查阅《机电设备评估价格信息》取得；

参考原设备合同价进行功能类比分析比较结合市场行情调整确定；

电子类设备查询《史博泰手册》、《太平洋电脑网》等信息取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，参照类似设备的现行市价经调整估算确定。

运杂、安装费的确定：

按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定, 有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费指标, 并按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指资金成本, 对建设周期长、价值量大的设备, 按建设周期及付款方法计算其资金成本; 对建设周期较短, 价值量小的设备, 其资金成本一般不计。

(2) 运输设备重置全价的确定：

车辆重置全价=车辆现价+车辆购置税+其它费用-增值税额

增值税额=车辆现价 $\div$ 1.16 $\times$ 0.16

重置现价的确定通过查阅《中国汽车网》、《易车网》、《全国国产及进口汽车报价》取得;

车辆购置税为不含税购置价的10%;

其它费用主要包括：验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等, 一般取500元。

2、成新率的确定：

(1) 对价值量较小的一般设备及电子类设备, 直接采用使用年限法确定成新率。

计算公式：

成新率=尚可使用年限 $\div$ (已使用年限+尚可使用年限) $\times$ 100%

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验, 结合设备的实际运行状态确定。

(2) 对车辆成新率的确定：

参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部2013年1月14日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数, 结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数, 并以年限成新率作为车辆基础成新率, 以车辆的实际行驶里程数量化为车辆利用率修正系数, 再结合其它各类因素对基础成新率进行修正, 最终合理确定设备的综合成新率。

计算公式：

综合成新率=年限成新率 $\times$ K1 $\times$ K2 $\times$ K3 $\times$ K4 $\times$ K5

由于平均年限法计算的成新率太高, 导致客观上车辆的评估值严重背离了市场价

值。车辆作为一种特殊的设备，其启用以后各年之损耗的价值内涵是不同的，随着使用年限的延长，其各部位有形损耗逐年加大，车辆的剩余价值会越来越小，因此，车辆的各年损耗值应呈递减趋势，即第一年最大，以后各年的实际损耗价值都相应较前一年小。因此采用以“余额折旧法”的概念根据车辆的已使用年限计年限成新率；

①年限成新率的确定：

计算公式：

$$\text{年限成新率} = (1-d)^n \times 100\%$$

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$ = 车辆使用首年后的成新率

N = 车辆经济耐用年限

$1/N$ = 车辆平均年损耗率

n = 车辆实际已使用年限

②修正系数 K 的确定：

K1 为车辆原始制造质量；K2 为车辆维护保养情况；K3 为车况及车辆运行状态；K4 为车辆利用率；K5 为车辆停放环境状况。

其中 K4 “车辆利用率”的确定：

依据车辆的经济行驶里程数和经济使用年限，推算已使用年限的额定行驶里程数，再以实际行驶里程数与额定行驶里程数的差异数除以车辆经济行驶里程数来确定车辆的利用率，具体计算公式如下：

已使用年限额定行驶里程数 = 经济行驶里程数 ÷ 经济使用年限 × 已使用年限

车辆利用率修正系数 = $1 - (\text{实际行驶里程数} - \text{额定行驶里程数}) \div \text{经济行驶里程数}$

5. 评估实例

例1：运输设备评估明细表第1项

牌照号码：苏ETQ261

车辆类型：小型轿车

厂牌型号：雅阁牌HG7201A自动版 经典版

制造厂家：广汽本田汽车有限公司

启用年月：2007年1月

账面原值：219,545.05元

账面净值：8,781.80元

重置全价的确定：

重置全价=车辆现价+车辆购置税+其它费用-增值税额

经由《中国汽车网》查得该车辆的重置现价为83,000.00元，因吴江丝绸房地产有限公司执行简易征收增值税，增值税不得抵扣，故本次评估固定资产设备不扣除增值税。

购置税=（含税车价÷1.16）×10%

其他费用=500元（包括手续费等）

雅阁牌HG7201A重置全价计算表：

序号	项目	费率/税率	计算公式	金额（元）
1	车辆重置现价			83,000.00
2	购置附加税	10%	(1) / 1.16 × 购置附加税率	7,155.17
3	各项费用			500.00
4	重置全价		(1) + (2) + (3)	90,655.17
	取整			90,700.00

雅阁牌HG7201A重置全价为90,700.00元（取整至百元）

综合成新率的确定：

参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部2013年1月14日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行驶里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类因素对基础成新率进行修正，最终合理确定设备的综合成新率。

计算公式：

综合成新率=年限成新率×K1×K2×K3×K4×K5

该车辆系小型客车，经济使用年限为15年，经济行驶里程数为60万公里，现已使用11.75年，已行驶210275公里。

①年限成新率的确定：

$$\text{年限成新率} = (1-d)^n \times 100\%$$

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$ = 车辆使用首年后的成新率

N = 车辆经济耐用年限=15 年

$1/N$ = 车辆平均年损耗率=1/15

n = 车辆实际已使用年限=11.75 年

$$d = 1 - \sqrt[n]{1/N} = 1 - \sqrt[15]{1/15}$$

$$= 1 - 0.8348$$

$$= 0.1652$$

$$\text{年限成新率} = (1-d)^n \times 100\%$$

$$= (1 - 0.1652)^{11.75} \times 100\%$$

$$= 0.8348^{11.75} \times 100\%$$

$$= 11.98\%$$

② K系数的确定：

$$\text{修正系数} K = K_1 \times K_2 \times K_3 \cdots \times K_5$$

○该车辆系广汽本田汽车有限公司，原始制造质量较好，故 $K_1=1.00$ ；

○该车辆整体的维护保养一般，故 $K_2=0.99$ ；

○该车辆运行状况正常，故 $K_3=1.00$ ；

车辆利用率修正系数 K_4 的确定：

该车辆已使用11.75年，已行驶210275公里，

已使用年限额定行驶里程=经济行驶里程数÷经济使用年限×已使用年限=600000
÷15×11.75=470000公里

实际行驶里程与额定行驶里程差异=210275-470000=-259725公里

○车辆利用率修正系数 $K_4=1 - (-259725 \div 600000) = 1.4329$

○该车辆无固定车库，长期露天停放，故 $K_5=0.99$ ；

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{年限成新率} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \\ &= 11.98\% \times 1.00 \times 0.99 \times 1.00 \times 1.4329 \times 0.99 \\ &= 17\% (\text{取整})\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}(3) \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 90,700.00 \times 17\% \\ &= 15,419.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

例2、电子设备评估明细表第36项

设备编号：FF02

设备名称：复印机

规格型号：TASK2550ci

生产厂家：京瓷办公信息系统（中国）有限公司

启用年月：2014年6月

帐面原值：23,500.00元

帐面净值：3,948.00元

（1）重置全价的确定：

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{重置现价} + \text{合理费用} \\ &= \text{重置现价} \times (1 + \text{运杂安装基础费率}) + \text{资金成本}\end{aligned}$$

经向京瓷办公信息系统（中国）有限公司查得：TASK2550ci复印机重置现价为21,000.00元，因吴江丝绸房地产有限公司执行简易征收增值税，增值税不得抵扣，故本次评估固定资产设备不扣除增值税。

运杂安装基础费：该电子类设备购置价含运费，且设备无需基础及安装，故运杂安装基础费不计；

资金成本：设备为现货供应，故资金成本不计；故TASK2550ci复印机的重置全价为21,000.00元。

（2）成新率的确定：

该设备属于一般电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，

计算公式：

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

该设备已使用4.34年，据估测尚可使用2年。

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

=2÷（4.34+2）×100%

=32%（取整）

（3）评估值=重置全价×成新率

=21,000.00×32%

=6,720.00元

6. 评估结论及分析

固定资产评估原值为199,500.00元，评估净值为49,732.00元。

具体评估结果账面情况如下：

名称	数量（台）	账面净值（元）	评估净值（元）	增值额（元）	增值率%
运输设备	1	8,781.80	15,419.00	6,637.20	75.58
电子设备	47	27,177.54	34,313.00	7,135.46	26.25
合 计	48	35,959.34	49,732.00	13,772.66	38.30

固定资产设备账面净值35,959.34元，评估值49,732.00元，增值13,772.66元，增值率为38.30%。原因为企业财务依据会计准则对固定资产设备计提折旧，其折旧年限短于设备的实际使用年限，评估依据使用年限并结合设备实际运行状况确定成新率，故导致评估增值。

七、 无形资产-土地使用权

1. 评估范围及对象

本次纳入无形资产—土地使用权评估范围系坐落于苏州市吴江区盛泽镇东方大街东侧等三处住宅用途土地使用权，土地使用权状况和账面值如下：

土地权证 编号	土地位置	终止 日期	用地 性质	准用 年限	开发 程度	面积 m ²	账面价值（元）	地上 建筑 物
吴国用（2005）第 02081011-8号	盛泽镇新华 新村（幼儿	2074/08/24	住宅	70	七通 一平	2,281.60	2,772,156.71	建有 建筑

	园)							物
吴国用(2005)第02078076号	盛泽镇东方大街东侧	2074/08/24	住宅	70	七通一平	1,897.80	2,349,667.01	空地
吴国用(2008)第02079057号	盛泽镇带福街苏嘉公路东	2068/02/25	住宅	70	七通一平	521.00		空地
合计						4,700.40	5,121,823.72	

评估人员对委托评估的无形资产—土地使用权的权属调查，核实土地使用权利状况、使用面积、使用年限、开发程度、他项权利和坐落等有关事项。了解评估对象是否存在抵押、担保等影响资产评估的重大事项。并对委估土地使用权所对应的地块进行了实地勘察，调查土地使用权的土地性质、用途、面积、容积率、四至、周边环境及土地利用开发情况等。

2. 资产清查

1、权利状况：

根据苏州市吴江区国有土地使用证编号：吴国用（2005）第 02081011-8 号，原为新华新村幼儿园所在用地，江苏吴江丝绸集团有限公司新华分公司 2005 年将该土地使用权转让给吴江丝绸房地产有限公司。地上幼儿园房屋因种种原因，现房屋所有权属于赴东集团，造成土地使用权及地上房屋所有权分别归属两个主体，存在权属瑕疵。

吴国用（2005）第 02078076 号，原为新华厂家属区拆迁过程中形成的空地，后因企业经营不善无力开发，江苏吴江丝绸集团有限公司新华分公司 2005 年将该土地转让给吴江丝绸房地产有限公司。

吴国用(2008)第 02079057 号，原土地使用权人江苏吴江丝绸集团有限公司于 2004 年将地块转让至吴江丝绸房地产有限公司，之后因当时政策允许居民购地建房，企业分割出售土地，盛泽镇带福街苏嘉公路东地块为分割出售后剩余的空地，后政策不允许居民购地建房，故该地块一直闲置；另一方面，土地成本分割出售土地时全部结转，造成盛泽镇带福街苏嘉公路东地块无账面价值。

本次纳入评估范围的土地证载权利人为吴江丝绸房地产有限公司。

2、账面构成情况：

土地原始入账价值合计为 6,204,250.00 元，为企业通过转让方式取得，企业以转

让金额以及其他相关取得成本入账，现账面值合计为 5,121,823.72 元。吴国用（2008）第 02079057 号地块，为企业取得地块分割出售后剩余的 521 平方米，土地成本同出售面积一同结转，故吴国用（2008）第 02079057 号地块无原始入账价值和账面值。

3、土地利用状况：

本次委估土地位于苏州市吴江区盛泽镇东环路西侧，截至本次现场工作日，吴国用（2005）第 02081011-8 号地块转让时已建有房屋建筑物，现房屋所有权归赴东集团。由于上述权属瑕疵，该地块目前无法开发利用。

吴国用（2005）第 02078076 号、吴国用（2008）第 02079057 号两地块为空地，尚未开发。

4、上述土地未存在租赁、抵押、担保或其它他项权利事项。

3. 评估依据

- （1）《中华人民共和国土地管理法》；
- （2）《资产评估执业准则-不动产》
- （3）中华人民共和国国家标准《城镇土地评估规程》GB/T18508-2014；
- （4）土地评估相关的其它政策文件；
- （5）上海东洲资产评估有限公司技术统计资料。

4. 土地评估的基本方法

土地评估一般采用的基本方法有：市场比较法、收益法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，需根据不同用途分别选取合适的方法评估。

土地用途主要可以分为：1）居住用地；2）工业用地；3）商业、旅游、娱乐用地；4）综合用地；5）教育、科技、文化、卫生、体育或者其它用地。

对于居住用地，宜选用市场比较法、假设开发法、收益法和基准地价系数修正法，对新开发完成的居住用地，可以使用成本逼近法。

对于工业用地，宜采用市场比较法、成本逼近法和基准地价系数修正法。在特殊情况下，也可采用收益法。

对于商业、旅游、娱乐用地，宜采用市场比较法、收益法、假设开发法和基准地价系数修正法估价。

综合用地宜采用市场比较法、收益法、假设开发法估价。

5. 评估技术思路及具体评估过程

根据评估目的和估价对象的特点和实际情况，以及收集资料分析，分别对评估对象三处地块的进行分析。

吴国用（2005）第 02081011-8 号盛泽镇新华新村幼儿园地块由于权属存在瑕疵，评估基准日地上幼儿园房屋并未拆除，并且不支付租金，导致被评估单位无法对其进行开发。未来幼儿园房屋能否拆除，何时拆除不确定，评估基准日评估人员无法对该地块进行评估，评估值按账面值列示。

吴国用（2005）第 02078076 号盛泽镇东方大街东侧地块，由于当前居住土地市场变化较快，基准地价已滞后，且无相应的修正体系，故不适于基准地价法评估；该地块为空地，无法对外出租，故不适于收益法评估；该区域土地取得成本不易确定，成本构成、取费依据不充分，故不宜采用成本逼近法；地块处于闲置状态，目前无开发计划，相关参数不明确，未确定户型、公共配套设施建筑面积等，须在测算过程中进行假设，而相关假设对价格影响较大，故不采用剩余法；近年来周边相似土地的成交案例较多，有活跃的公开市场，可以用市场比较法体现其市场价值。故本次评估对该地块采用市场比较法评估。

吴国用（2008）第 02079057 号盛泽镇带福街苏嘉公路东的地块面积仅有 521 平方米，并且形状狭长，不具备开发条件，故评估值为 0。

市场比较法：

是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估土地使用权价值的方法。

采用市场比较法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值=比较实例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

$$\text{即 } V = V_B \times A \times B \times D \times E$$

式中：V：待估宗地价格；

V_B ：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数=正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

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

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况、区域因素和个别因素的影响。

a. 交易情况的修正应考虑交易价格的客观合理，对各类可能造成可比实例交易价格偏离正常市场价格的因素需进行相应的修正。

现我国土地使用权主要通过市场公开招拍挂取得，一般需选取实际成交的案例，若案例不足可选取基准日近期的公开挂牌但未实际成交的案例，但其一般会低于最终成交价，需注意修正。

对于交易情况因素，根据实际情况分析并确定打分系数后，再进行修正计算，其具体公式为：

$$\text{可比实例交易价格} \times \frac{100}{\text{交易状况打分指数}} = \text{正常交易价格}$$

b. 对于土地使用权的市场状况而言，由于可比实例的交易日期往往不为基准日当天，期间的土地市场行情可能出现了变化，比如国家宏观调控政策、各地政府批地规划、银行利率、经济环境等改变造成的市场状况变动，一般根据宗地所在地的相应国有土地使用权监测指数或相关市场指数进行修正，具体修正公式为：

$$\text{可比实例的交易价格} \times \frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}} = \text{可比实例在基准日的可比价格}$$

c. 区域因素

聚集程度：对于住宅用途的宗地而言，聚集程度取决于周边类似居住社区的成熟度，一般在各个城区均有大中型的集中住宅区，该区域内的生活便利、环境氛围以及居民关系等因素更好，比之孤立的住宅小区有着一定的优势。

交通条件：对于宗地的交通条件，主要关注其出入的道路、周边公共交通可利用的状况，自驾车的停车便利度，距离火车站、码头、飞机场等交通枢纽的通达程度等，临靠城市交通主干道、具备多条公交线路或轨道交通、良好的停车场地和距离交通枢纽越近，可带来较高的土地使用价值。

市政配套：主要包括周边地块的给排水、电气、暖通管道接入和通信线缆铺设等市政设施，以及中小学、医院医疗、金融服务、文化体育场所等公共配套，具备良好的市政配套能提升宗地及其上地产的使用舒适度，其市场价值就越高。

环境景观：主要包括宗地周边有无噪声、垃圾或光污染，环境卫生、地上建筑物周边有无高压输电线、垃圾房等，以及相邻宗地的利用状况，自然景观条件等。在市区内，噪音或重工业、化学污染会造成生活质量下降、影响人们日常工作、生活，周边区域内其他土地被恶意使用的，会造成小环境的破坏，造成土地的交易价格偏低。

规划限制：由于我国土地为国家所有，企业及个人仅拥有一定年限的使用权，在考虑最佳利用原则时，尚需遵循相关部门的规划限制，具体包括区域经济政策、土地规划及城镇规划限制。

d. 个别因素

宗地面积：主要勘查土地的面积，包括建设用地面积与代征地面积，因为实际可使用的为建设用地，土地使用率越高、其内涵价值越好，而且对于土地使用权来说，其价值较大，若宗地面积过大，造成总价很高，则不利于市场交易流通，其单价偏低，而宗地面积过小影响正常生产经营则会造成不利影响，难以施展和规划布局，因此需做逆向修正。

土地形状：宗地的外轮廓形状也会影响地价水平，一般而言、规则的矩形或多边形场地其可利用程度较好，场地规整正气，便于布局规划，地上面积可以得到充分利用，而长条形、三角形等不规则形状可能造成使用价值偏低。

容积率：需考虑地上建筑对地价的影响，不同规划容积率会给土地利用价值带来重大影响，容积率过高则造成生活品质下降但实际使用空间变大，其楼面价偏低，而

其相应的地面价则偏高，各地区对不同类型的容积率影响需根据相应社会经济情况发展以及土地利用程度综合确定，一般可参照当地相应的基准地价容积率修正体系进行修正。

开发程度：除了场地外的社区配套和公共服务设施，宗地价值还受到红线内场地平整、硬化路面、管线铺设等情况的影响，一般新增出让用地为毛地状态，尚需进行现有建筑物拆除、前期平整、完成七通一平或六通一平等。

地形地势：对于郊区或丘陵地区的宗地来说，其土地的地形地势也对价值有一定的影响，平地或地势平缓的场地可利用程度较好，坡地或丘陵起伏的场地会造成生产、生活不便，宗地内或与相邻土地、道路有明显高差的、造成自然排水性受限的，有滑坡、落石、河水倒灌等影响的宗地价值较差，成片开发的新增建设用地则价值较高。

综上，委估对象价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

$$= \text{可比实例交易价格} \times \frac{100}{\text{交易情况打分指数}} \\ \times \frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}} \times \frac{100}{\text{各区域因素打分指数}} \times \frac{100}{\text{各个别因素打分指数}}$$

6. 评估实例

无形资产——土地使用权评估明细表序号2

江苏省苏州市吴江区盛泽镇东方大街东侧地块

权证编号：吴国用（2005）第02078076

权利人：吴江丝绸房地产有限公司

土地位置：盛泽镇东方大街东侧

用途：住宅用地

帐面原值：2,846,237.00元

帐面净值：2,349,667.01元

土地面积：1,897.80平米

用地性质：出让

6.1 市场比较法测算过程:

(一) 土地简况:

委估对象具体坐落于盛泽镇东方大街东侧，土地用途为住宅，该地块原为新华厂家属区拆迁过程中形成的空地，后因企业经营不善无力开发，江苏吴江丝绸集团有限公司新华分公司2005年将该土地转让给吴江丝绸房地产有限公司。分别对其各项因素勘查如下：

区域因素：地块所在区域为盛泽镇老城区，有多个住宅小区，如新华花园、幸福小区、馨悦苑等，居住聚集度较好。目前周边公交线路较多，有 767 路、767 路夜区间、770 路、772 路、773 路、7216 路，距离镇中心近，交通条件便捷度较好；市政配套齐全，电信服务正常，距周边邮局、银行等公共服务设施、商业区较近；地处盛泽镇老城区周边多为老住宅小区，景观一般；无城市发展规划冲突。

个别因素：宗地面积 1897 平方米，面积小，规划布局受影响；该处土地形状规则，土地形状便于布局；委估对象土地位于基准地价盛泽镇老镇区段，设定区段容积率 1.6，由于企业未提供土地出让合同，本次评估按照容积率 1.6 评估；宗地单面临街，临街状况好，出入便利，已完成“七通一平”，水、电、气使用正常，符合开发需要，场地经过平整，情况较好，镇区地势低平，不受地形的不利影响。

(二) 土地市场背景分析:

全国地价总体水平持续上行，综合、商服、住宅地价环比、同比增速均有所放缓。2018 年第三季度，全国主要监测城市地价总体水平为 4286 元 / 平方米，商服、住宅、工业地价分别为 7526 元 / 平方米、6977 元 / 平方米和 828 元 / 平方米。

各用途地价环比增速均有所放缓。第三季度，全国主要监测城市综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为 1.53%、1.17%、2.13%、0.88%，较上一季度分别下降 0.22、0.04、0.35、0.12 个百分点，各用途地价环比增速均有所放缓。总体来看，本季度住宅地价增速仍高于其他用途。

综合、商服、住宅地价同比增速放缓，工业地价同比增速略有上升。第三季度，全国主要监测城市综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为 7.07%、5.21%、10.15%、3.76%，较上一季度分别变化-0.16、-0.12、-0.27、0.02 个百分点。

三季度，经济外部环境变数增加美国单边挑起的贸易保护争端持续升温，冲突升级。发达国家货币政策收紧，资本从新兴经济体流出的可能性加大，个别国家本币大幅贬值，经济面临极大困难。国际环境对我国外贸增长、货币和资产价格稳定产生一定压力。

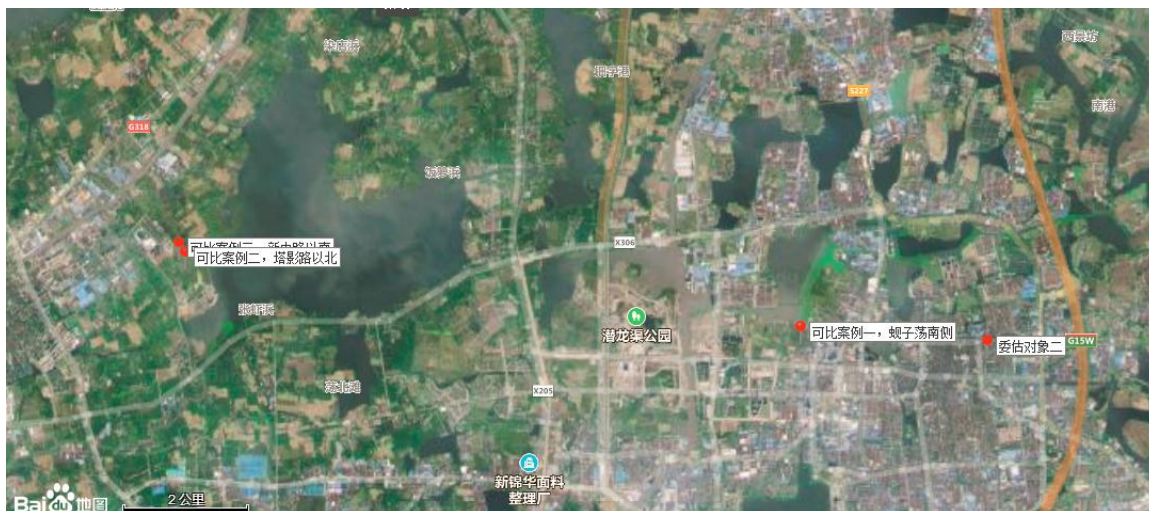
国内方面，随着供给侧改革深化，经济适应能力和抵御风险能力有所增强，企业生产经营活动总体平稳。9月，综合PMI产出指数为54.1%，高于上月和年均值0.3和0.1个百分点。三季度，个税改革、支持民营经济等改革利好政策释放，效应逐步开始显现。供给侧结构性改革成效显著，企业经营成本和杠杆率双降，企业信心增强；内需对经济的拉动不断上升，市场预期总体稳定，经济表现出强大的韧性。但同时，三季度，经济下行压力依然较大，外部贸易冲击下外贸订单减少，内部受监管趋严、地方财政增速放缓等因素影响，固定资产投资增速弱于预期，有所下滑。1-8月全国固定资产投资增速5.3%，较前值下滑0.1个百分点，基建投资累计增速4.2%，回落1.5个百分点。总体来看，经济增长潜力与压力并存。在上述条件下，全国地价总体水平持续上行，综合、商服、住宅地价环比、同比增速均有所放缓。

（三） 搜集和选取可比交易案例：

根据上述市场背景分析，通过市场调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等特点，自中国土地市场网公布的土地成交结果中选取与评估对象三宗类似用地作为实例，测算其比准价格。并首先根据委估对象的特点分析三处可比案例，对其各项因素调查如下：

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
土地坐落	吴江高新区（盛泽镇蚰子荡南侧3#地块）	震泽镇塔影路以北永宁路以东	震泽镇新中路以南永宁路以东
楼面单价	5,029.00	5,266.00	5,072.53
土地用途	住宅	住宅	住宅
交易情况	成交	成交	成交
市场状况	2018/9/28	2018/6/9	2018/6/9

委估对象、比较案例位置示意图



比较案例一，具体坐落于吴江高新区（盛泽镇蚬子荡南侧 3#地块），土地用途为住宅，分别对其各项因素勘查如下：

区域因素：位于吴江区盛泽新城，地块所在区域有多个在建住宅小区，建成的荷塘月苑等，居住聚集度较好；周边公交线路少，只有 775 路 1 条公交线，距离盛泽客运站距离较近，交通便捷程度一般；市政配套较齐全，电信服务正常，距周边邮局、银行等公共服务设施、商业区距离较远；地块临蚬子漾，景观较好；无城市发展规划冲突。

个别因素：土地面积 49308.91 平方米，面积适宜，正利于规划布局安排；该处土地为规则四边形，土地形状便于布局，可利用状况较好；设定容积率为 1.0-2.0，能够充分利用；宗地单面临街，临街状况好，出入便利；宗地内“七通一平”完成，能够直接进行正常的开发活动；场地内地势低平，不受地形的不利影响。

比较案例二，具体坐落于震泽镇塔影路以北永宁路以东，土地用途为住宅，分别对其各项因素勘查如下：

区域因素：位于吴江区震泽镇，地块周边有住宅小区：太阳岛花苑、星漾美景花园、书香春天等，居住聚集度一般；周边公交线路较多，有 3 条公交线路，7212 路、7501 路、7502 路公交，距离震泽汽车站近，交通便捷程度较好；市政配套齐全，电信服务正常，距周边邮局、银行等公共服务设施、商业区较近；地块临北麻漾，景观较好；无城市发展规划冲突。

个别因素：宗地面积 36360.8 平方米，面积适宜，正利于规划布局安排；该处土地

为规则四边形，土地形状便于布局，可利用状况较好；设定容积率为 1.3-1.6，能够充分利用；宗地单面临街，临街状况好，出入便利；宗地内“七通一平”完成、能够直接进行正常的开发活动；场地内地势低平，不受地形的不利影响。

比较案例三，具体坐落于震泽镇新中路以南永宁路以东，土地用途为住宅，分别对其各项因素勘查如下：

区域因素：位于吴江区震泽镇，地块周边有住宅小区：太阳岛花苑、星漾美景花园、书香春天等，居住聚集度一般；周边公交线路较多，有 3 条公交线路，7212 路、7501 路、7502 路公交，距离震泽汽车站近，交通便捷程度较好；市政配套齐全，电信服务正常，距周边邮局、银行等公共服务设施、商业区较近；地块临北麻漾，景观较好；无城市发展规划冲突。

个别因素：宗地面积 43835.4 平方米，面积适宜，正利于规划布局安排；该处土地为规则四边形，土地形状便于布局，可利用状况较好；设定容积率为 1.3-1.6，能够充分利用；宗地单面临街，临街状况好，出入便利；宗地内“七通一平”完成、能够直接进行正常的开发活动；场地内地势低平，不受地形的不利影响。

根据以上详细调查、选取可比实例，并对其各项状况因素分析比对、评定打分，进行下一步的系数修正调整、计算单价。

（四）对可比实例进行打分、修正和单价计算

根据上述对市场背景的分析、搜集和选取可比案例，结合委评对象和比较案例的差异情况，选择交易情况、市场状况、区域因素、个别因素四大类修正因素，按照前述系数调整方法，对其各个状况因素分析比对，进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算，并编制汇总表格如下：

因素条件比较和打分表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
土地坐落	盛泽镇东方大街东侧	吴江高新区(盛泽镇蚬子荡南侧 3#地块)	震泽镇塔影路以北永宁路以东	震泽镇新中路以南永宁路以东
土地单价	待估	5,029.00	5,266.00	5,073.00
土地用途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况	待估	成交	成交	成交
打分系数	100	100	100	100

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
市场状况	2018/10/31	2018/9/28	2018/6/9	2018/6/9
市场指数	6720	6720	6653	6653
区域因素	产业聚集度	属于盛泽镇老城区, 周边住宅较多, 居住聚集度较好	属于盛泽镇新城区, 周边住宅较多, 居住聚集度较好	属于震泽镇, 居住聚集度一般
	打分系数	100	100	90
	交通条件	交通条件较好	交通条件一般	交通条件较好
	打分系数	100	98	100
	市政配套	市政配套齐全, 距商业区较近	市政配套较齐全, 距商业区较远	市政配套齐全, 距商业区较近
	打分系数	100	98	100
	环境景观	环境一般	临湖, 环境较好	临湖, 环境较好
	打分系数	100	105	105
	规划限制	无规划冲突	无规划冲突	无规划冲突
	打分系数	100	100	100
个别因素	宗地面积	面积小、设计规划受限	面积适宜、较好	面积适宜、较好
	打分系数	100	105	105
	土地形状	规则四边形, 便于利用, 标准	规则四边形, 便于利用, 标准	规则四边形, 便于利用, 标准
	打分系数	100	100	100
	容积率	设定为 1.6, 能够充分利用	设定容积率为 1.0-2.0, 能够充分利用	设定容积率为 1.3-1.6, 能够充分利用
	打分系数	0.955	0.891	0.955
	临路状况	宗地单面临街, 临街状况较好, 出入便利	宗地单面临街, 临街状况较好, 出入便利	宗地单面临街, 临街状况较好, 出入便利
	打分系数	100	100	100
	开发程度	红线内“七通一平”、标准	红线内“七通一平”、标准	红线内“七通一平”、标准
	打分系数	100	100	100
	地形地势	平原地势、标准	平原地势、标准	平原地势、标准
	打分系数	100	100	100

比准单价计算表

比较因素	实例一			实例二			实例三		
座落	吴江高新区(盛泽镇蚬子荡南侧 3#地块)			震泽镇塔影路以北永宁路以东			震泽镇新中路以南永宁路以东		
交易价格	5,029			5,266			5,073		
交易情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况	6720	/	6720	6720	/	6653	6720	/	6653

区域因素	产业聚集度	100	/	100	100	/	90	100	/	90
	交通条件	100	/	98	100	/	100	100	/	100
	市政配套	100	/	98	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	105	100	/	105	100	/	105
	规划限制	100	/	100	100	/	100	100	/	100
个别因素	宗地面积	100	/	105	100	/	105	100	/	105
	土地形状	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	容积率	0.955	/	0.891	0.955	/	0.955	0.955	/	0.955
	临路状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	开发程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	地形地势	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		5,091			5,361			5,164		
修正后比准单价（元/平方米）		5,205								

则采用市场比较法计算，该处土地在 70 年期出让状态下的土地使用权比准单价为 5,205.00 元/平方米（取整）。

由于委估土地已使用一段时间，尚需进行土地年限修正，公式为：

$$k = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^m} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

即土地使用权评估单价 = 宗地楼面价 × 年限修正系数 × 设定容积率

土地使用权评估值 = 土地使用权评估单价 × 宗地面积

年限修正系数及评估值计算表		符号
终止日期：	2074/08/24	
评估基准日：	2018/10/31	
法定可使用年限：	70	n
委估对象尚可使用：	55.82	m
土地还原率：	6.5%	r
修正系数：	0.9822	k
土地使用权评估单价（楼板价）：	5,112.00	元/平方米（取整）
土地使用权评估单价（地面价）：	8179.00	元/平方米（取整）
宗地面积：	1,897.80	平方米
土地价格：	15,520,000.00	元（取整至万元）

采用市场比较法计算，该处土地使用权修正后单价为 5,112.00 元/㎡（取整），土地价格为 15,520,000.00 元（取整至万元）。

$$\begin{aligned}
\text{土地使用权评估值} &= \text{土地价格} + \text{契税} \\
&= 15,520,000.00 \times (1 + 3\%) \\
&= 15,985,600.00
\end{aligned}$$

综上，本次委估对象土地使用权（含契税）的评估值为 15,985,600.00 元。

6.2 土地价值定义

本次评估土地使用权的价值类型为市场价值，价值内涵为国有出让性质、住宅用途，开发程度达到“七通一平”，剩余使用期限 55.82 年，在本次评估基准日时点所表现的价值。

7. 评估结论及分析

本次企业土地使用权在满足上述价值定义的前提下，账面值为 5,121,823.72 元，评估值为 18,757,756.71 元，评估增值 13,635,932.99 元，增值率为 266.23%，其原因是土地取得时间早，房地产价格上涨所致。

八、 递延所得税资产

递延所得税资产账面值 631,260.97 元，系企业依据 2018 年 10 月企业经营状况，计提坏账准备、存货跌价准备、预提奖金以及非经营相关的无形资产摊销形成的税会差异。评估人员复核了递延所得税资产的计算过程，其中坏账准备 189,135.00 元、存货跌价准备 612,347.03 元、预提奖金 641,135.57 元、与经营无关的无形资产-土地使用权累计摊销 1,082,426.28 元，递延所得税资产账面金额准确。本次评估按照核实后账面值确认评估值。

递延所得税资产评估值 631,260.97 元。

九、 应付账款

应付账款账面值为 38,000.00 元，主要是公司应付的业务往来款项。评估人员查阅了相关合同协议，抽查了部分原始凭证。经核实该负债内容真实有效，为实际应承

担的债务，按照账面值评估。

应付账款评估值为 38,000.00 元。

十、 预收账款

预收账款账面值 2,407,527.68 元，系企业预收的业务往来款，评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证、合同、协议等相关资料的方法，确定债务的存在。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。

预收账款评估值为 2,407,527.68 元。

十一、 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 641,135.57 元，主要为预提员工工资、奖金。评估人员核实了企业相关费用计提的比例及发放的依据，确定账面金额属实，按照账面值评估。

应付职工薪酬评估值为 641,135.57 元。

十二、 应交税费

应交税费账面值 86,120.75 元，主要为房产税、土地使用税和个人所得税等。评估人员核对了税金申报表以及完税凭证，确认账面金额属实，按照账面值评估。

应交税费评估值为 86,120.75 元。

十三、 其他应付款

其他应付款账面值 169,564.35 元，主要为租房押金和代收代交款项等。

评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，确定其他应付款账面值基本属实，按照账面值评估。

其他应付款评估值为 169,564.35 元。

十四、 长期应付款

长期应付款账面值 136,880,790.46 元，系母公司往来借款，不计利息。

评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，确定其他应付款账面值基本属实，按照账面值评估。

长期应付款评估值为 136,880,790.46 元。

十五、 资产基础评估结论

经过上述资产基础法评估，吴江丝绸房地产有限公司于评估基准日 2018 年 10 月 31 日市场状况下，股东全部权益价值为人民币 58,731,727.47 元。

其中：总资产的账面价值178,562,465.00元，评估价值198,954,866.28元。同账面价值相比，评估增值额20,392,401.28元，增值率11.42%。

负债的账面价值140,223,138.81元，评估值140,223,138.81元。无评估增减值。

净资产的账面价值38,339,326.19元，评估价值58,731,727.47元。同账面价值相比，评估增值额20,392,401.28元，增值率53.19%。

十六、 第二种评估方法适用性判断

吴江丝绸房地产有限公司主要从事房地产开发、销售以及房屋租赁业务。

吴江丝绸房地产有限公司属于房地产开发企业，其经营期即持有房地产项目的开发周期，项目结束后不满足持续经营假设，所以不适宜采用收益法评估。

房地产开发企业的企业价值与经营的房地产项目有很大关联，由于房地产项目公司开发项目所处地块、规划不同等影响因素较多，评估人员无法对其进行市场比较，市场上也很难找到与其具有可比性的公司的股权交易案例。因此，本次不适合采用市场法进行评估。

综上，本次仅使用资产基础法进行评估。

第四部分 评估结论及分析

一、 评估结论

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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对委估对象在评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值进行评估，得出如下评估结论：

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日 2018 年 10 月 31 日市场状况下，股东全部权益价值为人民币 58,731,727.47 元。其中：总资产的账面价值 178,562,465.00 元，评估价值 198,954,866.28 元。同账面价值相比，评估增值额 20,392,401.28 元，增值率 11.42%。负债的账面价值 140,223,138.81 元，评估值 140,223,138.81 元。无评估增减值。净资产的账面价值 38,339,326.19 元，评估价值 58,731,727.47 元。同账面价值相比，评估增值额 20,392,401.28 元，增值率 53.19%。

二、 评估结论与账面值比较变动情况及原因

评估汇总表如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	674.25	614.33	-59.92	-8.89
非流动资产	17,182.00	19,281.16	2,099.16	12.22
投资性房地产	16,603.09	17,337.28	734.19	4.42
固定资产	3.60	4.97	1.37	38.06
无形资产净额	512.18	1,875.78	1,363.60	266.23
递延所得税资产	63.13	63.13	0.00	0.00
资产总计	17,856.24	19,895.48	2,039.24	11.42
流动负债	334.23	334.23	0.00	0.00
非流动负债	13,688.08	13,688.08	0.00	0.00
负债总计	14,022.31	14,022.31	0.00	0.00
净资产	3,833.93	5,873.17	2,039.24	53.19

1. 流动资产：

流动资产账面值 674.25 万元，评估值为 614.33 万元，评估减值 59.92 万元。系存货评估减值，具体原因为企业的开发产品是项目销售尾盘，位置较差，而商业用房价格对位置很敏感，市场价格较低，故导致存货评估减值。

2. 投资性房地产：

投资性房地产账面净值 16,603.09 万元，评估净值为 17,337.28 万元，增值 734.19 万元。主要原因是企业所有的投资性房地产取得时间较早，其市场价格持续上升，故导致投资性房地产评估增值。

3. 固定资产：

固定资产账面净值为 3.60 万元，评估值为 4.97 万元，增值 1.37 万元。原因是由于设备类固定资产增值，企业根据会计准则对设备计提折旧，而评估是依据设备的经济耐用年限结合实际使用情况确定设备的成新率，二者差异导致本次评估增值。

4. 无形资产：

无形资产账面净额为 512.18 万元，评估净值为 1,875.78 万元，增值 1,363.60 万元。系其原因是土地取得时间早，房地产价格上涨所致。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细申报表。