

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

云南百大房地产有限公司拟收购华夏西部经济开发有限公司持有的昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司 40% 股权所涉及的昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司股东部分权益价值评估项目

资产评估报告

中同华评报字（2019）第 120082 号
共壹册 第壹册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2019 年 2 月 15 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077 电话：010-68090001 传真：010-68090099

目录

目录	I
声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	17
（一）评估方法的选择	17
（二）评估方法简介	17
八、评估程序实施过程 and 情况	24
九、评估假设	24
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	27
十二、资产评估报告使用限制说明	30
十三、资产评估报告日	30
资产评估报告附件	33

声明

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

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

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

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

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

六、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

云南百大房地产有限公司拟收购华夏西部经济开发有限公司持有的昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司40%股权所涉及的昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司股东部分权益价值评估项目

资产评估报告摘要

中同华评报字（2019）第120082号

华夏西部经济开发有限公司：

云南百大房地产有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司的股东部分权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为云南百大房地产有限公司收购华夏西部经济开发有限公司持有的昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司40%股权提供价值参考依据。

评估对象：昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司股东部分权益价值。

评估范围：昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2018年12月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	39,577.09	59,167.21	19,590.12	49.50
非流动资产	2	8,971.20	21,534.75	12,563.55	140.04
其中：长期股权投资	3	192.79	192.79	-	-
投资性房地产	4	-	-		
固定资产	5	8,293.46	19,949.60	11,656.14	140.55
在建工程	6	-	-		

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
无形资产	7	166.77	1,074.18	907.41	544.09
其中：土地使用权	8	155.41	1,061.27	905.86	582.89
其他非流动资产	9	318.18	318.18	-	-
资产总计	10	48,548.29	80,701.96	32,153.67	66.23
流动负债	11	35,901.04	35,901.04	-	-
非流动负债	12	4,400.00	4,400.00	-	-
负债总计	13	40,301.04	40,301.04	-	-
净资产(所有者权益)	14	8,247.25	40,400.92	32,153.67	389.87

则：昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司40%的股权价值为： $40,400.92 \times 40\% = 16,160.37$ 万元。

本资产评估报告存在以下特别事项提请报告使用人关注：

1、本次企业申报评估2项账外资产，分别为赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目和昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目所产生的收益权，申报的收益金额合计243,560,289.20元。我们通过核查土地储备支出评审报告、土地一级开发协议、债权转让协议及其补充协议、律师法律意见书等资料，核实上述账外收益权属属实，本次在企业申报金额的基础上考虑扣除相应税费后确认为评估值。

按照相关文件规定一级开发收益需要在相应的土地使用权出让后才能给企业支付相应的收入，收益额以最终审定金额为准，本次评估收益金额以合同约定估算得出，若日后审定金额确定，评估值应作相应调整。同时，本次交易双方华夏西部经济开发有限公司、云南百大房地产有限公司一致同意，待赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目和昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目全部完成后，昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司实际取得款项与评估报告中对应事项的评估值的差异，按照多退少补的原则在双方对事实认定后据实进行退还或补足。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

云南百大房地产有限公司拟收购华夏西部经济开发有限公司持有的昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司 40% 股权所涉及的昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司股东部分权益价值评估项目

资产评估报告正文

中同华评报字（2019）第 120082 号

华夏西部经济开发有限公司：

云南百大房地产有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对云南百大房地产有限公司拟收购华夏西部经济开发有限公司持有的昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司 40% 股权涉及的昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司股东部分权益价值在 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人一为华夏西部经济开发有限公司，委托人二为云南百大房地产有限公司，被评估单位为昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司，除委托人、国家法律法规规定的评估报告使用人外，资产评估合同无约定的其他评估报告使用人。

（一）委托人一概况

1. 注册登记情况

名称：华夏西部经济开发有限公司（以下简称“华夏西部公司”）

住所：北京市朝阳区北四环中路 8 号(运动员餐厅)二层

法定代表人：谢勇

注册资金：7800.00 万人民币

类型：其他有限责任公司

成立日期：1995 年 06 月 19 日

经营期限：1995 年 06 月 19 日至 2045 年 06 月 18 日

统一社会信用代码：911101051017628802

经营范围：创业投资业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构；商业、生物医药、科技领域的投资；企业管理咨询；财务咨询。（企业依法自主选择经营

项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

2. 公司概况

华夏西部经济开发有限公司于 1995 年 6 月 19 日经北京市工商行政管理局批准注册成立，注册资金人民币 7,800 万元，华夏西部所属行业为投资咨询。

华夏西部公司由北京歌元投资咨询有限公司和太和先机资产管理有限公司共同投资组建，截止 2018 年 12 月 31 日，股权结构如下：

单位：万元

序号	投资者名称	注册资本	投资比例
1	西藏太和先机投资管理有限公司	7,020.00	90%
2	太和先机资产管理有限公司	780.00	10%
	合计	7,800.00	100%

(二) 委托人二概况

1. 注册登记情况

名称：云南百大房地产有限公司

住所：云南省昆明市东风西路 1 号新纪元广场停车楼 11 楼

法定代表人：谢勇

注册资金：4000.00 万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：1997 年 03 月 12 日

经营期限：1997 年 03 月 12 日至 2022 年 08 月 31 日

统一社会信用代码：915300007097096239

经营范围：房地产开发经营（对“百大世博小区”、“望湖雅筑”项目进行房地产开发经营）；房地产经纪业务；建筑材料，装饰材料，空调设备，厨具，洁具，五金交电，矿产品，金属材料，化工产品（不含管理商品），机电产品（含国产汽车，不含小轿车），工艺美术品（不含金银饰品）的批发、零售、代购代销。

2. 公司概况

云南百大房地产有限公司成立于 1997 年 03 月 12 日。公司成立至今股权经过多次变更，截止评估基准日，股权结构如下：

单位：万元

序号	投资者名称	注册资本	投资比例
1	昆明百货大楼投资控股有限公司	4,000.00	100%
	合计	4,000.00	100%

（三）被评估单位概况

1. 注册登记情况

统一社会信用代码：9153010078167439XK

名称：昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司（以下简称“野鸭湖房地产公司”）

住所：云南省昆明市五华区东风西路1号新纪元广场停车楼11楼

法定代表人：谢勇

注册资金：5000万元

类型：有限责任公司

成立日期：2005年11月29日

经营期限：2005年11月29日至长期

经营范围：房地产开发及经营；建筑材料、装饰材料、厨具、空调设备、卫生洁具、五金交电、矿产品、金属材料的销售；物业租赁（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）。

2. 公司概况

野鸭湖房地产公司成立于2005年11月，由云南百大房地产有限公司、华夏西部经济开发有限公司按照6:4的比例出资设立，公司注册资本为5000万元。

野鸭湖房地产公司的主营业务为房地产开发与经营，开发项目涵盖商业物业、住宅及社区配套等多业态开发。主要开发项目为野鸭湖山水假日城项目、白龙潭项目、百大新都会项目。此外，野鸭湖房地产公司配合昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司承担了野鸭湖旅游小镇土地一级开发任务并提供项目开发所需首期资金，并作为社会投资人参与昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司承担的云南大华工贸有限公司赛诺制药厂“退二进三”项目地块土地一级开发整理项目。

截止评估基准日，野鸭湖房地产公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	占注册资本比例
1	云南百大房地产有限公司	3,000	60%
2	华夏西部经济开发有限公司	2,000	40%
	合计	5,000	100%

被评估单位母公司为云南百大房地产有限公司，最终控制方为我爱我家控股集团股份有限公司。

截至评估基准日，野鸭湖房地产公司拥有1家二级参股子公司，详情见下表：

序号	公司名称	实际持股比例	备注
----	------	--------	----

序号	公司名称	实际持股比例	备注
1	云南国鼎健康产业园区开发有限公司	2.44%	

长期股权投资概况：

(1) 注册登记情况

企业名称：云南国鼎健康产业园区开发有限公司（以下简称“国鼎公司”）

统一社会信用代码：91530103MA6KT3EP64

住 所：云南省昆明市盘龙区白云路 366 号百金大厦 15 楼

法定代表人：范让金

注册资本：壹亿元整

企业类型：有限责任公司

经营期限：2017 年 6 月 30 日至 2020 年 6 月 29 日

主要经营范围：市政基础设施项目投资与管理、土地一级开发整理、健康信息咨询、房地产开发及经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(2) 公司概况

国鼎公司成立于 2017 年 6 月 30 日，由云南国鼎健康产业投资有限公司和昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司共同出资设立，公司注册资本为 10,000,000.00 元。其中云南国鼎健康产业投资有限公司以货币形式出资 8,000,000.00 元，占注册资本的 80%；昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司以货币形式出资 2,000,000.00 元，占注册资本的 20%。

根据 2017 年 8 月 4 日《增资扩股协议书》，双方股东决定按照原持股比例对国鼎公司增资 80,000,000.00 元，其中云南国鼎健康产业投资有限公司以货币形式出资 72,000,000.00 元，昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司以货币形式出资 18,000,000.00 元，增资扩股后公司注册资本增加至 100,000,000.00 元。

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，国鼎公司实收资本 80,200,000.00 元，云南国鼎健康产业投资有限公司出资 80,000,000.00 元，持股比例为 97.56%；昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司出资人民币 2,000,000.00 元，持股比例为 2.44%。股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
1	云南国鼎健康产业投资有限公司	8,000.00	8,000.00	97.56%
2	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	2,000.00	200.00	2.44%
合 计			8,200.00	100%

目前国鼎公司尚未开展实际经营业务，只发生了一些费用性支出。

3. 主营业务简介

野鸭湖房地产公司主要从事房地产开发，并取得了中国房地产开发企业二级资质证书，证书编号：云建房证开字 2016 第 155 号。截止评估基准日，被评估单位已开发的项目为野鸭湖山水假日城项目和百大新都会项目。

(1)新都会项目为昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司开发的集购物、餐饮、娱乐等的商业综合体，位于昆明市呈贡新城吴家营中心片区公务员小区 A 地块内，新册路与龙潭路交汇处，该地块紧邻昆明市新火车南站，处于昆明市呈贡新城中心区域。项目于 2010 年开始建设，2013 年开始预售，2015 年完工并交付使用，目前剩余部分商铺和车位尚未销售完毕。

(2)野鸭湖项目为昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司开发的以别墅为主的居住小区，项目位于昆明市盘龙区双龙乡乌龙村民委员会野鸭湖片区。整个项目分 2 期开发，共 6 个组团，占地约 836 亩，已开发独栋、双拼和联排别墅共 948 套。其中，一期于 2005 年开盘，有烟树海、针叶河谷 2 个组团，分为 A、B、C、D 四个区，共 512 套物业，目前已基本售罄。二期含四个组团，分别为播摩岭、山阔、澜山墅、酩悦台，即分别为 E、F、G、H 区，开盘时间在 2007 年~2012 年间，其占地约 504 亩，共开发别墅 576 套。除别墅外，该项目还包含部分未售的小户型公寓和公寓一层的底商。

4. 财务状况及经营成果

近 3 年及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况及经营成果（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项 目		2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
母 公 司	资产总额	106,596.16	81,843.80	65,118.31	48,548.29
	负债总额	78,649.92	52,475.91	35,950.23	40,301.04
	净资产	27,946.24	29,367.90	29,168.08	8,247.25
项 目		2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
母 公 司	营业收入	10,536.01	20,400.59	12,747.24	7,972.65
	利润总额	-585.66	1,825.97	2,078.55	-1,210.27
	净利润	-464.98	1,421.66	1,532.21	-920.82

2015年~2017年财务数据已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所审定。

基准日财务数据已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，并出具了众环审字（2019）160003号无保留意见专项审计报告。

5. 税种及税率

野鸭湖房地产公司的主要税种为增值税、企业所得税等，公司的主要税种及税率如下：

税种	税率	计税依据
增值税	5%、6%	销售收入、利息收入
土地增值税	30%-60%	转让房地产所取得的增值额
城市维护建设税	7%	流转税的应纳税额
教育费附加	3%	流转税的应纳税额
地方教育费附加	2%	流转税的应纳税额
企业所得税	25%	应纳税所得额

根据《财政部 国家税务总局 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、附件2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，房地产开发企业销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。

本次评估，被评估单位为销售自行开发的房地产老项目，适用5%的增值税率。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人一华夏西部经济开发有限公司持有被评估单位40%的股权，委托人二云南百大房地产有限公司持有被评估单位60%的股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、与经济行为相关的企业、政府审批部门及行业协会和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

云南百大房地产有限公司拟收购华夏西部经济开发有限公司持有的昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司40%股权，需对该事宜所涉及的昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司股东部分权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

本次评估所涉及的经济行为已经我爱我家控股集团股份有限公司《第九届董事会第二十六次会议决议》审议通过。

三、评估对象和评估范围

评估对象是野鸭湖房地产公司的股东部分权益。

评估对象涉及的资产范围是野鸭湖房地产公司的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元		
序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	395,770,898.07
1	货币资金	19,699,673.02
2	应收账款	845,500.00
3	预付款项	173,336.28
4	其他应收款	6,892,606.67
5	存货	357,617,069.30
6	其他流动资产	10,542,712.80
二	非流动资产合计	89,712,008.97
1	长期股权投资	1,927,918.70
2	固定资产	82,934,565.43
3	无形资产	1,667,744.46
4	长期待摊费用	38,144.55
5	递延所得税资产	3,143,635.83
三	资产总计	485,482,907.04
四	流动负债	359,010,368.67
1	应付账款	13,731,855.68
2	预收款项	36,328,629.11
3	应付职工薪酬	165,654.33
4	应交税费	432,036.69
5	其他应付款	199,352,192.86
6	一年内到期的非流动负债	109,000,000.00
五	非流动负债	44,000,000.00
1	长期借款	44,000,000.00
六	负债总计	403,010,368.67
七	净资产（所有者权益）	82,472,538.37

（一）委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了众环审字（2019）160003号无保留意见的审计报告。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建（构）筑物、机器设备和土地使用权等。实物资产的类型及特点如下：

1. 存货

存货：包括开发产品和开发成本两类，开发产品为企业开发的“新都会”项目和“野鸭湖”项目未销售的房产，开发成本为企业野鸭湖后续项目前期支出的征地相关补偿款、前期的可研、设计费以及人事费费用。

2. 房屋建（构）筑物

（1）房屋建筑物：包括野鸭湖静园公寓、作为野鸭湖度假区宾馆用途的一号别墅和三号别墅、会议室、新都会商铺等。

（2）构筑物：为野鸭湖度假区的内部道路和污水处理池。

3. 机器设备

（1）机器设备包括2辆十一座高尔夫观光车，购建于2010年7月，位于公司野鸭湖项目别墅区内，为野鸭湖别墅区内的工作人员园内用车，至评估基准日均能正常使用。

（2）车辆为1辆三菱欧蓝德，购置于2007年11月，为公司公务用车，配有专职驾驶人员，定期维护保养，至评估基准日上述车辆使用情况正常，能满足日常办公所需。

（3）电子设备共58项，主要为电脑、打印机、复印机、会议电话、投影仪、服务器及空气净化器等，分别购置于2007年至2014年期间，分布在公司各办公区域内，截止评估基准日除14项设备处于闲置状态（因购置时间较早，已不能满足正常使用条件）外，其余的44项电子设备正常在用。

企业设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态较佳。

4. 土地使用权

土地使用权为野鸭湖房地产公司拥有的3宗国有出让建设用地使用权，土地使用权面积18,751.53平方米（28.13亩），账面价值1,554,076.42元。具体明细如下：

序号	权证号	证载使用权人	用途	使用权类型	证载终止日期	准用年限	面积（㎡）	账面价值(元)
1	昆国用（2006）第00789号	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	旅游服务用地	出让	2046-10-24	40	16,855.83	1,239,782.88
2	昆国用（2006）第00790号	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	公园绿地	出让	2046-10-24	40	1,180.40	252,593.34
3	昆国用（2006）第00793号	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	公园绿地	出让	2047-10-24	40	715.30	61,700.20
	合计						18,751.53	1,554,076.42

（三）企业申报的表外资产的情况

野鸭湖房地产公司申报的纳入评估范围的表外资产包括：野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目及赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目所产生的收益权。项目简介如下：

1、野鸭湖旅游小镇土地一级开发整理项目介绍

2009年11月野鸭湖房地产公司与昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司(以下简称“盘国投”)签订的《野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目融资协议书》，由盘国投负责野鸭湖旅游小镇土地一级开发，同时引入野鸭湖房地产公司作为社会投资人，该地块一级开发结束并经挂牌出让获得土地交易机构返还的出让收益以及开发成本后，野鸭湖房地产公司享有按照协议约定的收益。截止2014年6月野鸭湖房地产公司累计支付项目合作款323,922,807.00元，2014年6月以后公司未支付任何款项。2014年9月23日经我爱我家控股集团股份有限公司（以下简称“我爱我家公司”）第八届第三次董事会会议审议，我爱我家公司与野鸭湖房地产公司签署《债权转让协议》及2015年7月签订的补充协议，协议约定该项目合作形成的债权共计323,922,807.00元转让给我爱我家公司，但野鸭湖房地产公司作为社会投资人仍然享有该项目的投资收益权。根据协议约定，截止评估基准日，该项目累计收益权含税金额185,528,803.58元。

2、赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目介绍

2011年12月，野鸭湖房地产公司与昆明市土地矿产储备中心（以下简称“土储中心”）、盘龙区人民政府、昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司(以下简称“盘国投”)签订《土地一级开发整理委托合同》，由土储中心委托盘国投实施云南大华工贸有限公司赛诺药厂“退二进三”土地一级整理项目，同时引入野鸭湖房地产公司作为社会投资人参与该项目，该地块一级开发结束并经出让获得土地交易机构返还的出让收益以及开发成本后，野鸭湖房地产公司享有按照协议约定的收益；截止2013年末公司累计支付项目合作款117,056,000.00元，2013年以后公司未支付任何款项。2014年9月23日经公司最终控制方我爱我家控股集团股份有限公司第八届第三次董事会会议审议，我爱我家公司与野鸭湖房地产公司签署《债权转让协议》及2015年7月签订的补充协议，该项目合作形成的债权共计117,056,000.00元转让给我爱我家公司，但野鸭湖房地产公司作为社会投资人仍然享有该项目的投资收益权。根据2017年12月昆明市审计局政府投资审计中心出具的《云南大华工贸有限公司赛诺制药厂‘退二进三’土地一级开发整理项目土地储备支出评审报告》（昆审政报[2017]7号），截止评估基准日，该项目累计收益权含税金额58,031,485.62元。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额
本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2018年12月31日；

评估基准日是由委托人根据经济行为的实现、会计期末，并综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间等因素确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 我爱我家控股集团股份有限公司《第九届董事会第二十六次会议决议》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；

6. 《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通过）及其实施条例；
7. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
8. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）及其实施条例；
9. 《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》（国税发〔2009〕31号）；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年版、国务院令第691号）；
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）；
12. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993年11月26日国务院第十二次常务会议通过）；
13. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕6号）；
14. 财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
15. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，1990年）；
16. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
17. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017，财政部令第97号--财政部关于修改《会计师事务所执业许可和监督管理办法》等2部部门规章的决定2019年1月2日）；
18. 国土资源部办公厅《关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）；
19. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；
20. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院〔2000〕294号令）；
21. 《云南省土地管理条例》（云南省第九届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，1999年9月24日）及其实施条例；
22. 《云南省耕地开垦费和土地复垦费征收使用办法》（云政办发〔2009〕34号）；
23. 《云南省耕地占用税实施办法》（云南省人民政府令2008年第149号）；

24. 云南省国土资源厅《昆明市征地补偿标准（修订）》（2015年10月）；
25. 《昆明市关于进一步规范国有建设用地使用权出让和转让行为的决定》（昆明市人民政府公告第34号，2008年9月28日）；
26. 《昆明市人民政府关于印发昆明市征地补偿标准的通知》（昆政发〔2015〕53号）；
27. 《昆明市人民政府关于进一步规范和严格土地管理的通知》（昆政发〔2006〕51号）；
28. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
15. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
16. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（四）权属依据

1. 房屋所有权证、国有土地使用权证；
2. 车辆行驶证；
3. 设备购置发票、合同等；
4. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 云南省住房和城乡建设厅《关于发布实施云南省 2013 版建设工程造价计价依据的通知》（云建标[2013]918 号）；
2. 《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额》（DBJ 53/T 58-2013）；
3. 《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》（DBJ 53/T 61-2013）；
4. 《云南省通用安装工程消耗量定额》（DBJ 53/T 61-2013）；
5. 《云南省建设工程材料及设备价格信息》（2018 年 7 月）；
6. 部分建（构）筑物的预（结）算资料和工程设计图纸；
7. 云南省住房和城乡建设厅关于印发《关于建筑业营业税改征增值税后调整云南省建设工程造价计价依据的实施意见》的通知（云建标[2016]207 号）；
8. 云南省住房和城乡建设厅《关于调整云南省 2013 版建设工程造价计价依据中定额人工费的通知》（云建标函[2018]47 号）；
9. 云南省住房和城乡建设厅《关于调整云南省建设工程造价计价依据中税金综合税率的通知》（2018 年 4 月 28 日）；
10. 国家及云南省规定的前期和其他费用标准；
11. 北京科学技术出版社，《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
12. 《2018 机电产品报价手册》；
13. 中关村在线《www.zol.com.cn》；
14. 汽车之家《www.autohome.com.cn》；
15. 中国人民银行现行贷款利率；
16. Wind 资讯数据资料；
17. 昆明市审计局政府投资审计中心出具的《云南大华工贸有限公司赛诺制药厂‘退二进三’土地一级开发整理项目土地储备支出评审报告》（昆审政报[2017]7 号）；
18. 委估资产的购置合同、协议；
19. 评估师现场勘查和市场调查取得的与估价相关的资料；
20. 评估机构收集的相关价格信息。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 委托人与中同华签订的《资产评估委托合同》；

3. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估单位主营业务为房地产开发，营业规模较小，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

未选用收益法评估的理由：野鸭湖房地产公司在手的野鸭湖项目和新都会项目均已销售大部分，目前只剩下尾盘，该公司并未开发新项目，未来也没有明确的开发计划，因此未来收益无法合理预测，故不宜采用收益法进行评估。

选取资产基础法评估的理由：野鸭湖房地产公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

（二）评估方法简介

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

1. 货币资金，包括现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额

收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

3. 存货

存货包含开发产品和开发成本。

(1)本次存货—开发产品为被评估单位自主开发的新都会项目和野鸭湖项目剩余未销售的商铺和房屋。经评估人员现场勘查了解，这些物业所在项目已取得土地使用权证、建设规划许可证等相关证书资料，两个项目都已经全部建设完成，并处于销售尾盘阶段，考虑到当地房地产市场发育程度，本次存货—开发产品选择市场比较法进行评估。

市场法比较法是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法，运用市场法评估一般采用以下步骤：

A. 搜集房产所在地的房地产实际交易实例；

B. 选取与待估房产同一性质、同一供需圈内、交易时间接近的三宗实际交易实例作为可比案例；

C. 对可比案例成交价格做适当处理，进行价格换算（既统一价格单位及内涵）、价格修正（既交易情况修正）和价格调整（包括交易日期和房地产状况调整）；

D. 求取比准价格；

E. 计算待估房产的评估单价和评估总价。

对于已签订销售合同但未结转收入的开发产品，计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{开发产品评估值} &= \text{不含税销售收入} - \text{销售费用} - \text{税金及附加} - \text{土地增值税} - \text{所得税} \\ &= \text{不含税销售单价} \times \text{面积} \times (1 - \text{销售费用率} - \text{税金及附加率} - \text{所得税率}) \end{aligned}$$

对于待销售的开发产品，计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{开发产品评估值} &= \text{不含税销售收入} - \text{销售费用} - \text{税金及附加} - \text{土地增值税} - \text{所得税} - \text{部分利润} \\ &= \text{不含税销售单价} \times \text{面积} \times (1 - \text{销售费用率} - \text{税金及附加率} - \text{所得税率} - \text{适当比率} \times \text{销售收入净利润率}) \end{aligned}$$

(2)纳入本次评估范围内的开发成本为野鸭湖后续项目前期支出的征地相关补偿

款、前期的可研、设计费以及人事费等费用，被评估单位根据集团公司战略发展计划及对公司各业务板块的投资安排，承诺该公司及该公司的关联企业均不再参与野鸭湖旅游小镇项目的二级开发。因此，对于与二级开发相关前期费用和人事费用按零确认，企业支付的土地成本为垫付的土地补偿费用，该补偿费在土地使用权实现出让后可全额回收，故本次按照账面值确认为评估值。

4. 其他流动资产：评估人员调查核实企业相关的税收政策、计算基础、税率，以确认账面记录的合法性、真实性，以经核实无误的账面值作为评估值。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括长期股权投资、建构筑物、机器设备、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产。

1. 长期股权投资

对参股且被投资单位仍在正常经营的，以评估基准日被投资单位资产负债表中载明的净资产账面值乘以实际持股比例确认评估值。

2. 建构筑物

采用市场比较法计算确定市场可比案例较多的建筑物资产的评估价值；采用重置资产成本法计算确定自用且无出租或出售市场的建筑物资产的评估价值。

房屋建筑物的重置成本法

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=建安工程造价+其他费用+资金成本

1) 建安工程造价

对重要的建筑工程，重置全价的计算主要采用“预决算调整法”或“重编预算法”。即根据原概算或预决算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建安工程不含税造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定委估建筑的建安不含税造价。

2) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据行业标准和地方相关行政事业性收费规定计算。

工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	计费基础	费率 (含税)	费率 (不含税)	计算依据
1	可行性研究费	工程投资	0.31%	0.29%	计价格[1999]1283号
2	环境影响咨询费	工程投资	0.05%	0.05%	计价格[2002]125号, 发改价格[2011]534号调整
3	招标代理服务费	工程投资	0.31%	0.29%	计价格[2002]1980号, 发改价格[2011]534号调整
4	建设单位管理费	工程投资	1.12%	1.12%	财建[2016]504号
5	勘察设计费	工程投资	2.62%	2.47%	计价格[2002]10号文
6	工程监理费	工程投资	1.19%	1.12%	发改价格[2007]670号
7	施工图设计文件审查费	工程投资	0.14%	0.13%	云发改[2008]1176号, 发改价格[2011]534号调整
8	预(结)算编审费	工程投资	0.40%	0.38%	云价综合[2012]66号
	合计		6.14%	5.85%	

3) 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本,以同期银行贷款利率计算,利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准;按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本 = 【建安工程造价(含税) + 其他费用(含税)】 × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

评估基准日 2018 年 12 月 31 日执行的银行贷款利率如下:

时间	年利率%
一年以内(含一年)	4.35
一至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.9

(2) 成新率的确定

对于价值大、重要的建(构)筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定,对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物,采用年限法并根据具体情况进行修正后确定。

综合成新率计算公式如下:

成新率 = 年限法成新率 × 40% + 观察法成新率 × 60%

1) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑

物的成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

2) 观察法成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

$$\text{观察法成新率} = \text{结构部分合计得分} \times \text{权重} + \text{装修部分合计得分} \times \text{权重} + \text{设备部分得分} \times \text{权重}$$

房屋建筑物的市场比较法

计算公式如下：

$$\text{待估房地产价格} = \text{参照物交易价格} \times \text{正常交易情况} / \text{参照物交易情况} \times \text{待估房地产评估基准日价格指数} / \text{参照物房地产交易日价格指数} \times \text{待估房地产区域因素值} / \text{参照物房地产区域因素值} \times \text{待估房地产个别因素值} / \text{参照物房地产个别因素值}$$

3. 机器设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

A. 机器设备

(1) 重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{购置价} - \text{可抵扣增值税}$$

1) 购置价

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2018 机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

2) 可抵扣增值税

$$\text{可抵扣增值税} = \text{设备购置价} \times 16\% \div (1 + 16\%)$$

(2) 成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限}$$

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘察情况，对设

备成新率进行打分评定。

B. 车辆

(1) 重置全价

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，加上根据国可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

车辆购置税=车辆不含税售价×税率 10%

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 300 元计算。

(2) 成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆的行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合车辆的制造质量、使用工况和现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(经济使用年限-已使用年限) / 经济使用年限×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程) / 经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率, 行驶里程成新率)

综合成新率=理论成新率×调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量（制造系数）、使用工况（使用系数）和现场勘察状况（个别系数），将其与理论成新率计算所采用的标准比较分别确定调整系数，综合连乘后确定。

C. 电子设备

(1) 重置全价

重置全价=购置价

(2) 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限) / 经济使用年限×100%

D. 对于闲置、待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

F. 对逾龄电子设备采用市场法进行评估。

4. 无形资产-土地使用权

经评估人员实地勘察、调查收集资料，结合估价对象的实际情况分析，采用成本逼近法进行评估。主要理由如下：

(1) 待估宗地附近区域没有类似土地在近年来的市场成交案例，故不宜选取市场比较法进行评估；

(2) 待估宗地所处区域土地安置补助费资料相对齐全，容易测算区域的平均安置成本，因此可采用成本逼近法进行评估。

(3) 昆明市城区的基准地价最新更新日期为2008年，距评估基准日已超过8年，基准地价不能客观反映现实的地价水平，故不宜采用基准地价法；

(4) 待估宗地周边类似宗地的交易案例很少，难以准确估算土地收益，故不宜采用收益还原法。

(5) 待估宗地已经被开发利用，未来不会再进行开发，故不适宜采用剩余法。

成本逼近法是以土地取得费、土地开发费等所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

成本逼近法地价=（土地取得费+土地开发费+税费+投资利息+投资利润+土地增值收益）×年期修正系数

5. 其他无形资产

对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值；对于已经停止使用，经向企业核实无使用价值的软件，评估值为零。

6. 长期待摊费用

了解待摊费用支出和摊余情况，以及形成新资产和权利及尚存情况。根据评估目的实现后的资产所有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

7. 递延所得税资产

评估人员查看了递延所得税资产产生暂时性差异的原因、递延所得税资产明细账、凭证、产生暂时性差异的合同，并根据税法核实账面记录是否正确，以经核实无误的账面值确定为评估值。

流动负债、非流动负债的评估

负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款。

各类负债在查阅核实的基础上，根据被评估企业实际需要承担的负债项目及金额

确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（一）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过核对、监盘、勘查、复核等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（二）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（三）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；
4. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；
5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
7. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
8. 对于本次评估范围内的2项账外资产，以被评估单位及其关联企业不再进行二级土地开发为前提；
9. 对于固定资产中企业自行开发的新都会负一层商铺，以被评估单位长期自持为前提。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估采用资产基础法对野鸭湖房地产公司股东部分权益价值进行评估。野鸭湖房地产公司截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日经审计后资产账面价值为 48,550.29 万元，负债为 40,301.04 万元，净资产为 8,249.25 万元。

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为48,548.29万元，评估值为80,701.96万元，增值率66.23%；负债账面价值为40,301.04万元，评估值为40,301.04万元，无评估增减值；净资产账面价值为8,247.25万元，评估值为40,400.92万元，增值率389.87%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

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
流动资产	1	39,577.09	59,167.21	19,590.12	49.50
非流动资产	2	8,971.20	21,534.75	12,563.55	140.04
其中：长期股权投资	3	192.79	192.79	-	-
投资性房地产	4	-	-		
固定资产	5	8,293.46	19,949.60	11,656.14	140.55
在建工程	6	-	-		
无形资产	7	166.77	1,074.18	907.41	544.09
其中：土地使用权	8	155.41	1,061.27	905.86	582.89
其他非流动资产	9	318.18	318.18	-	-
资产总计	10	48,548.29	80,701.96	32,153.67	66.23
流动负债	11	35,901.04	35,901.04	-	-
非流动负债	12	4,400.00	4,400.00	-	-
负债总计	13	40,301.04	40,301.04	-	-
净资产(所有者权益)	14	8,247.25	40,400.92	32,153.67	389.87

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

采用资产基础法确定的评估值主要增减值原因为：

1. 流动资产评估增值 19,590.12 万元，增值率 49.50%，主要增值原因为：

其他应收款中包含了赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目和昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目所产生的 2 笔账外收益权资产，故导致其他应收款增值；存货-开发产品开发时间较早，评估基准日其市场价格有一定幅度上涨，故导致本次评估增值。

2. 固定资产评估增值 11,656.14 万元，增值率 140.55%，主要增值的原因为：房屋的建造时间较早，评估基准日市场价格有一定上涨，故导致本次评估增值。

3. 无形资产评估增值 907.41 万元，增值率 544.09%，主要增值的原因为：土地取得时间较早，其土地取得成本较低，而近年来待估土地所在区域经济有一定发展，土地周边环境改善，使得土地市场的价格持续上涨。

（二）评估结论

委托评估的昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司股东全部权益价值采用资产基础法得出的评估结果为 40,400.92 万元，则昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司 40% 的股权价值为：40,400.92×40%=16,160.37 万元；本次评估以此评估结果作为昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司 40% 股权价值的最终评估结论。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 房屋建筑物中第 2 项一号别墅和第 5 项锅炉房及洗衣房的房屋所有权证分别为昆政房（官）房字第 9703114 号、昆明市房权证官字第 200000938 号，证载房屋所有权人均为昆明双龙野鸭湖旅游度假区，建筑面积共 3,315.00 平方米，上述房产为昆明市双龙野鸭湖旅游度假区转让给野鸭湖房地产公司，截止评估基准日尚未对其做产权变更手续。

2. 房屋建筑物中野鸭湖 26 套静园公寓和 2 套静园商铺均未办理房屋所有权证，建筑面积共 2,862.44 平方米，账面价值 4,927,003.89 元。其中 2 套静园商铺于 2017 年 12 月已销售给云南国鼎健康产业园区开发有限公司，建筑面积 1,281.80 平方米，合同价款 9,458,320.00 元，截止评估基准日房款尚未全部付清，未办理房屋移交手续及产权登记。本次评估以合同约定的金额为基础进行评估，企业预收的 228.00 万元仍以负债列示在预收账款中。

被评估单位承诺以上房屋建筑物归其所有，无权属纠纷；无权证房产的面积是根据测绘报告确定的，评估人员进行了核实，未发现明显差异。

3. 2015 年 5 月野鸭湖房地产开发公司与富滇银行昆明新城支行签订借款合同，合同编号：952031505801001，贷款总金额为人民币贰亿元整，贷款期限自 2015 年 6 月 1 日至 2020 年 5 月 26 日，野鸭湖房地产开发公司用其公司所拥有的呈贡百大新都会商业中心 679 间商铺及车位作为抵押物提供抵押担保。截止评估基准日，该笔借款本金还剩 12,300.00 万元，扣除解抵押商铺，仍有 257 间商铺和 307 个车位处于抵押状态，主要信息如下（详细情况见评估明细表）：

科目	账面原值（元）	账面净值（元）	建筑面积（m ² ）	数量	他项权证编号
开发产品		170,374,603.86	32,531.44	180 间商铺、307 个车位	昆房他证呈贡字第 CG201502085 号
房屋建筑物	69,535,543.62	61,186,092.23	12,050.07	77 间商铺	

（二）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

5. 本次企业申报评估2项账外资产，分别为赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目和昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目所产生的收益权，申报的收益金额分别为58,031,485.62元及185,528,803.58元。具体核实和估算过程如下：

(1) 赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目收益

根据《土地一级开发整理委托合同》、《云南大华工贸有限公司赛诺制药厂‘退二进三’土地一级开发整理项目合作协议》约定的收益分配原则及《云南大华工贸有限公司赛诺制药厂‘退二进三’土地一级开发整理项目土地储备支出评审报告》（昆审政报[2017]7号），评估单位确定项目收益金额为58,031,485.62元。本次评估对其进行了核实，在以上申报金额的基础上考虑扣除相应税费后确认为评估值。

(2) 昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目收益

根据《野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目融资协议》约定，由盘龙区国有资产经营投资公司（昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司曾用名，以下简称“盘国投”）作为项目开发主体，被评估单位负责项目融资。自2009年至2014年，被评估单位陆续支付了融资款合计323,922,807.00元，该金额已经双方书面确认，之后被评估单位未再支付任何款项。评估单位按照融资协议的约定估算了截止本次评估基准日的收益（资金占用费）合计185,528,803.58元。评估对其进行了核实，在以上申报收益金额

的基础上考虑扣除相应税费后确认为评估值。

按照相关文件规定一级开发收益需要在相应的土地使用权出让后才能给企业支付相应的收入，收益额以最终审定金额为准，本次昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目收益金额以合同约定估算得出，若日后审定金额确定，评估值应根据审定金额作相应调整。同时，本次交易双方华夏西部经济开发有限公司、云南百大房地产有限公司一致同意，待赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目和昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目全部完成后，昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司实际取得款项与评估报告中对应事项的评估值的差异，按照多退少补的原则在双方对事实认定后据实进行退还或补足。

以上两项收益权对应的债权，已在2014年9月转让。根据2014年9月被评估单位与昆明百货大楼（集团）股份有限公司（后更名为：我爱我家控股集团股份有限公司）签订的《债权转让协议》及2015年7月签订的《<债权转让协议>之补充协议》约定，双方转让的债权仅为赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目已投入的117,056,000.00元和野鸭湖旅游小镇土地一级开发整理项目已投入的323,922,807.00元土地一级开发资金的债权（该金额已经盘国投书面确认），不包含该债权金额之外的任何其他应收的财务费用、项目投资产生的收益及投资回报等。根据北京市竞天公诚律师事务所出具《关于我爱我家控股集团股份有限公司债权转让协议及其补充协议合法合规之法律意见书》确认上述债权转让协议及其补充协议内容合法，形式完备，对双方具有约束力；我爱我家将享有目标债权，但不包含目标债权之外的任何其他应收的财务费用、项目投资产生的收益及投资回报等。本次评估未考虑债权转让事项造成的可能对其收益权估值的影响。

6. 被评估单位对下属长投单位国鼎公司1,800.00万元增资扩股款项尚未出资到位，根据出资协议及增资款协议约定，本次评估以被评估单位的实缴出资比例（2.44%）确认为持股比例，同时本次评估以评估基准日被投资单位资产负债表中载明的净资产账面值乘以实际持股比例确认评估值。

7. 本次长期股权投资评估所依据的基准日财务报表未经审计。

8. 本次申报评估的房屋建筑中位于野鸭湖小区的静园公寓和一号别墅、三号别墅、会所及配套设施目前由被评估单位的关联企业昆明野鸭湖旅游服务有限公司使用，由于被评估单位与昆明野鸭湖旅游服务有限公司最终股权结构一致（均由上市公司我爱我家间接持股60%、华夏西部经济开发有限公司直接持股40%），故被评估单位未

向该关联单位收取租金。被评估单位出具说明，若本次交易达成，将自股权变更之日起按照市场价格向昆明野鸭湖旅游服务有限公司收取租金。本次未考虑上述事项对评估值的影响。

9. 本评估结论未考虑少数股权折价的影响。

10. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

(一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

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

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

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

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用；

(七) 本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2019年2月15日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师：文 剑



资产评估师：李建智



北京中同华资产评估有限公司

2019年2月15日



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

云南百大房地产有限公司拟收购华夏西部经济开发有限公司持有的昆明
百大集团野鸭湖房地产开发有限公司 40% 股权所涉及的昆明百大集团野
鸭湖房地产开发有限公司股东部分权益价值评估项目

资产评估说明

中同华评报字（2019）第 120082 号

共壹册 第壹册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2019 年 2 月 15 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077 电话：010-68090001 传真：010-68090099

目录

评估说明使用范围声明.....	1
企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
资产评估说明正文.....	3
第一部分 评估对象与评估范围说明.....	3
第二部分 资产核实情况总体说明.....	7
第三部分 被评估单位经营分析.....	12
第四部分 资产基础法评估技术说明.....	15
第一 流动资产评估技术说明.....	15
第二 非流动资产评估技术说明.....	35
第三 流动负债评估技术说明.....	85
第四 非流动负债评估技术说明.....	88
第五 资产基础法评估结果.....	89
第五部分 评估结论及分析.....	90
附件一：关于进行资产评估有关事项的说明.....	92

评估说明使用范围声明

本资产评估说明供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

(由委托方与被评估单位提供, 见附件一)

资产评估说明正文

第一部分 评估对象与评估范围说明

一、 评估对象与评估范围

评估对象是昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司（以下简称：“野鸭湖房地产公司”或被评估单位）的股东部分权益价值。

评估范围是野鸭湖房地产公司的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	395,770,898.07
1	货币资金	19,699,673.02
2	应收账款	845,500.00
3	预付款项	173,336.28
4	其他应收款	6,892,606.67
5	存货	357,617,069.30
6	其他流动资产	10,542,712.80
二	非流动资产合计	89,712,008.97
1	长期股权投资	1,927,918.70
2	固定资产	82,934,565.43
3	无形资产	1,667,744.46
4	长期待摊费用	38,144.55
5	递延所得税资产	3,143,635.83
三	资产总计	485,482,907.04
四	流动负债合计	359,010,368.67
1	应付账款	13,731,855.68
2	预收款项	36,328,629.11
3	应付职工薪酬	165,654.33
4	应交税费	432,036.69
5	其他应付款	199,352,192.86
6	一年内到期的非流动负债	109,000,000.00
五	非流动负债合计	44,000,000.00
1	长期借款	44,000,000.00
六	负债总计	403,010,368.67
七	净资产（所有者权益）	82,472,538.37

具体评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表内容为准。

委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众

环审字（2019）160003号无保留意见的审计报告。

委估资产的权属状况如下：

昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司已提供国有土地使用权、房屋所有权证书、车辆行驶证、重要设备购置发票、重要合同及其他相关替代资料等权属证明文件，资产权属基本清晰。

二、 实物资产分布情况及特点

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建（构）筑物、机器设备等。实物资产的类型及特点如下：

（一）存货

存货：包括开发产品和开发成本两类，开发产品为企业开发的“新都会”项目和“野鸭湖”项目未销售的房产，开发成本为野鸭湖后续项目前期支出的征地相关补偿款、前期的可研、设计费以及人事费等费用。

（二）房屋建（构）筑物

1、房屋建筑物：主要为野鸭湖静园公寓 26 套、野鸭湖静园商铺 2 套、作为野鸭湖度假区宾馆用途的一号别墅和三号别墅、林语厅会议室（原游泳池改造）、水悦品心会议室（一期售楼部）和附属的泵房电房、锅炉房及洗衣房、会所及新都会负一层商铺 77 套等。

2、构筑物：为野鸭湖度假区的内部道路和污水处理池。

（三）机器设备

1、机器设备包括 2 辆十一座高尔夫观光车，购建于 2010 年 7 月，位于公司野鸭湖项目别墅区内，为野鸭湖别墅区内的工作人员园内用车，至评估基准日均能正常使用。

2、车辆为 1 辆三菱欧蓝德，购置于 2007 年 11 月，为公司公务用车，配有专职驾驶人员，定期维护保养，至评估基准日上述车辆使用情况正常，能满足日常办公所需。

3、电子设备共 58 项，主要为电脑、打印机、复印机、会议电话、投影仪、服务器及空气净化器等，分别购置于 2007 年至 2014 年期间，分布在公司各办公区域内，截止评估基准日除 14 项设备处于闲置状态（因购置时间较早，已不能满足正常使用条件）外，其余的 44 项电子设备正常在用。

企业设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态较佳。

三、 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产包括：土地使用权和软件等其他无形资产。

1. 土地使用权

企业申报的纳入评估范围的土地使用权包括：昆百大野鸭湖房地产公司拥有的 3 宗国有出让建设用地使用权，土地使用权面积 18,751.53 平方米（约 28.13 亩），土地基本情况如下表所示：

序号	权证号	证载使用人	座落位置	用途	使用权类型	证载终止日期	土地等级	面积 (m ²)
宗地一	昆国用(2006)第00789号	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	盘龙区双龙乡乌龙村民委员会三十亩村野鸭湖片区	旅游服务用地	出让	2046-10-24	级外	16,855.83
宗地二	昆国用(2006)第00790号	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	盘龙区双龙乡乌龙村民委员会三十亩村野鸭湖片区	公园绿地	出让	2046-10-24	级外	1,180.40
宗地三	昆国用(2006)第00793号	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	盘龙区双龙乡乌龙村民委员会三十亩村野鸭湖片区	公园绿地	出让	2047-10-24	级外	715.30
合计								18,751.53

2. 其他无形资产

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产包括：广联达软件、积分软件、卡巴斯杀毒软件以及明源房地产 CRM-售楼管理软件。上述其他无形资产均为被评估单位外购获得。

本次评估过程中，评估人员已提示被评估方对其拥有的全部无形资产进行清查、申报，被评估单位野鸭湖房地产公司承诺，除上述土地使用权和软件等其他无形资产外，没有符合无形资产评估条件的资产纳入本次评估范围。

四、 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的表外资产包括：野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目及赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目所产生的收益权。项目简介如下：

1、野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目介绍

2009 年 11 月野鸭湖房地产公司与昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司(以下简称“盘国投”)签订的《野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目融资协议书》，由盘国投负责野鸭湖旅游小镇土地一级开发，同时引入野鸭湖房地产公司作为社会投资人，

该地块一级开发结束并经挂牌出让获得土地交易机构返还的出让收益以及开发成本后，野鸭湖房地产公司享有按照协议约定的收益。截止 2014 年 6 月野鸭湖房地产公司累计支付项目合作款 323,922,807.00 元，以后公司未支付任何款项。2014 年 9 月 23 日经我爱我家控股集团股份有限公司（以下简称“我爱我家公司”）第八届第三次董事会会议审议，我爱我家公司与野鸭湖房地产公司签署《债权转让协议》及 2015 年 7 月签订的补充协议，协议约定该项目合作形成的债权共计 323,922,807.00 元转让给我爱我家公司，但野鸭湖房地产公司作为社会投资人仍然享有该项目的投资收益权。根据协议约定，截止评估基准日，该项目累计收益权含税金额 185,528,803.58 元。

2、赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目介绍

2011 年 12 月，野鸭湖房地产公司与昆明市土地矿产储备中心（以下简称“土储中心”）、盘龙区人民政府、昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司（以下简称“盘国投”）签订《土地一级开发整理委托合同》，由土储中心委托盘国投实施云南大华工贸有限公司赛诺药厂“退二进三”土地一级整理项目，同时引入野鸭湖房地产公司作为社会投资人参与该项目，该地块一级开发结束并经出让获得土地交易机构返还的出让收益以及开发成本后，野鸭湖房地产公司享有按照协议约定的收益；截止 2013 年末公司累计支付项目合作款 117,056,000.00 元，以后公司未支付任何款项。2014 年 9 月 23 日经公司最终控制方我爱我家控股集团股份有限公司第八届第三次董事会会议审议，我爱我家公司与野鸭湖房地产公司签署《债权转让协议》及 2015 年 7 月签订的补充协议，该项目合作形成的债权共计 117,056,000.00 元转让给我爱我家公司，但野鸭湖房地产公司作为社会投资人仍然享有该项目的投资收益权。根据 2017 年 12 月昆明市审计局政府投资审计中心出具的《云南大华工贸有限公司赛诺制药厂‘退二进三’土地一级开发整理项目土地储备支出评审报告》（昆审政报[2017]7 号），截止评估基准日，该项目累计收益权含税金额 58,031,485.62 元。

五、 引用其他机构出具的报告结论的情况

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受评估委托后，评估人员首先向被评估单位提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，辅导企业进行资产的清查、申报，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

成立以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划，分实物资产小组、其他资产及负债小组分别进行核查。

评估组核实工作期间为2019年1月7日至1月15日。

核实过程分三个阶段进行。

第一阶段，前期准备资料交接；对评估申报明细表进行初步审核；进行“账”、“表”核对一致；了解委托评估资产的概况；

第二阶段，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

第三阶段，核实评估资料，尤其是产权权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托方和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托方和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

与相关当事方沟通，形成资产核实结论。

（一）流动资产核实情况

1. 实物性流动资产的核实

实物性流动资产主要为存货，包括开发产品和开发成本。

开发产品为企业开发的“新都会”项目和“野鸭湖”项目未销售的房产，开发成本为企业野鸭湖后续项目前期支出的征地相关补偿款、前期的可研及设计费以及人事费用。评估人员首先向企业调查项目的核算方法，通过抽查会计凭证对项目账面值的构成内容进行核实，了解开发项目的开工、竣工年月和用途，对项目整体规划及内容、建成后的各项技术经济指标进行核实。根据资产情况，收集相关权属证明资料，

以核实项目的合规性和权属。

2. 非实物性流动资产的核实

主要通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实，并重点对现金进行盘点、对银行存款和往来款进行函证、对应收款项进行账龄分析。

（二）长期股权投资核实情况

向被评估单位收集相关的投资协议，以及被投资单位的企业法人营业执照、公司章程、评估基准日财务报表等资料；调查企业对长期股权投资的核算方法；与评估申报表进行核对，核实其账面价值、投资比例是否相符。

（三）房屋建构物核实情况

根据企业提供的评估申报表，评估人员在被评估单位有关人员的配合下对纳入评估范围的房屋建（构）筑物进行了勘察。

1) 房屋建筑物的核实方法

对于房屋的座落位置、建筑面积、建成年月与企业提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；勘察并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及企业维护维修状况；查阅有关房屋所有权证，主要核对房屋所有权证中所载“所有权人”、“建筑面积”、“结构”及“示意图”，检查是否与评估申报表中所列内容一致，对于无房屋所有权证的房屋建筑面积，根据测绘报告等资料来确定。

2) 构筑物及管道沟槽的核实方法

主要根据企业提供的评估申报明细表，参照工程决算资料、财务决算和管网图等资料，就构筑物评估明细表中的相关技术数据进行核对，对于明细表中没有完善的部分要求企业逐项完善修改评估明细表。

（四）机器设备核实情况

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

车辆行驶证等进行权属核查，对产权权属存在瑕疵的，要求委托方和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”；对于申报表中所填列内容与实际不符的，按照现场核实的情况，在征求企业有关管理人员意见的前提下进行了相应的调整。通过这些步骤比较充分地了解了设备的物理特征、技术特征和经济特征。

（五）无形资产核实情况

对土地使用权，评估人员查阅并收集土地使用权证、出让合同，到现场进行实地勘查；

对其他无形资产，根据评估申报表所列项目内容，调查各项无形资产形成方式，并收集相关的购置合同、发票等资料，了解原始入账价值及包含的内容、企业摊销政策。

（六）长期待摊费用

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

（七）递延所得税资产核实情况

根据评估申报表所列项目内容，针对各项递延所得税资产形成的具体原因，检查相关资料，并核查账面余额的正确性。

（八）负债核实情况

负债科目包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款。清查中首先对大额负债进行函证，对未收到回函的负债和其他未进行函证的负债实行替代程序，主要是核对各科目总账、明细账、会计凭证是否一致，核实负债发生原因和负债的真实性及账面余额的正确性。

二、影响资产核实的事项及处理方法

在我们履行核实程序中，发现以下事项对资产勘查核实有一定影响：

1. 新都会项目和野鸭湖项目的开发产品大部分已销售，其土地使用权证原件均已交回国土管理部门，为业主办理不动产登记证，企业仅提供了《国有土地使用证》复印件。本次评估通过核实土地出让合同及土地出让金支付凭证来核实土地权属。

2. 房屋建筑物中第 2 项一号别墅和第 5 项锅炉房及洗衣房的房屋所有权证分别为

昆政房（官）房字第 9703114 号、昆明市房权证官字第 200000938 号，证载房屋所有权人均均为昆明双龙野鸭湖旅游度假区，建筑面积共 3,315.00 平方米，上述房产为昆明市双龙野鸭湖旅游度假区转让给野鸭湖房地产公司，截止评估基准日尚未对其做产权变更手续。

3. 房屋建筑物中野鸭湖 26 套静园公寓和 2 套静园商铺均未办理房屋所有权证，建筑面积共 2,862.44 平方米，账面价值 4,927,003.89 元。被评估单位提供了项目建设批文、施工合同、测绘报告等资料，以核实房屋的建设合法性、权属和建筑面积。其中 2 套静园商铺于 2017 年 12 月已销售给云南国鼎健康产业园区开发有限公司，建筑面积 1,281.80 平方米，合同价款 9,458,320.00 元，截止评估基准日房款尚未全部付清，未办理房屋移交手续及产权登记。

被评估单位承诺上述未办理权证或权证有瑕疵的资产取得来源合法，产权归其所有，不存在权属纠纷，申报评估的面积与实际相符。

4. 2015 年 5 月野鸭湖房地产公司与富滇银行昆明新城支行签订借款合同，合同编号：952031505801001，贷款总金额为人民币贰亿元整，贷款期限自 2015 年 6 月 1 日至 2020 年 5 月 26 日，野鸭湖房地产公司用其公司所拥有的呈贡百大新都会商业中心 679 间商铺及车位作为抵押物提供抵押担保。截止评估基准日，该笔借款本金剩余 12,300.00 万元，扣除解抵押的商铺后，仍有 257 间商铺和 307 个车位处于抵押状态，明细如下：

科目	账面原值（元）	账面净值（元）	建筑面积（m ² ）	数量	他项权证编号
开发产品		170,374,603.86	32,531.44	180 间商铺、307 个车位	昆房他证呈贡字第 CG201502085 号
房屋建筑物	69,535,543.62	61,186,092.23	12,050.07	77 间商铺	

本次评估结论未考虑委估资产可能承担的抵押、担保事宜对估价价值的影响。

除上述事项外，评估人员未发现其他影响资产核实的事项。

三、核实结论

核实情况表明：

1. 企业申报的 2 项账外资产包括赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目和昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目所产生的收益权，根据企业提供的相关协议、律师所事务所出具的法律意见书及公司的承诺函，本次土地一级开发收益权以企业及其关联企业不再参与土地二级开发为前提，野鸭湖房地产公司享有的收益金额按审计

报告及协议约定确定。

2. 在实物资产的核实过程中，评估人员发现纳入评估范围内的资产存在以下瑕疵：

(1)房屋建筑物中第 2 项一号别墅和第 5 项锅炉房及洗衣房的房屋所有权证分别为昆政房（官）房字第 9703114 号、昆明市房权证官字第 200000938 号，建筑面积共 3,315.00 平方米，上述房产为昆明市双龙野鸭湖旅游度假区转让给野鸭湖房地产公司，截止评估基准日尚未对其做产权变更手续。

(2)房屋建筑物中野鸭湖 26 套静园公寓和 2 套静园商铺均未办理房屋所有权证，建筑面积共 2,862.44 平方米，账面价值 4,927,003.89 元。被评估单位提供了项目建设批文、施工合同、测绘报告等资料，以核实房屋的建设合法性、权属和建筑面积。其中 2 套静园商铺于 2017 年 12 月已销售给云南国鼎健康产业园区开发有限公司，建筑面积 1,281.80 平方米，合同价款 9,458,320.00 元，截止评估基准日房款尚未全部付清，未办理房屋移交手续及产权登记。

被评估单位承诺这部分未办理权证或权证有瑕疵的资产取得来源合法，产权归其所有，不存在权属纠纷，申报评估的面积与实际相符。

3. 本次申报评估的房屋建筑中位于野鸭湖小区的静园公寓和一号别墅、三号别墅、会所及配套设施目前由被评估单位的关联企业昆明野鸭湖旅游服务有限公司使用，由于被评估单位与昆明野鸭湖旅游服务有限公司最终股权结构一致（均由上市公司我爱我家间接持股 60%、华夏西部经济开发有限公司直接持股 40%），故被评估单位未向该关联单位收取租金。被评估单位出具说明，若本次交易达成，将自股权变更之日起按照市场价格向昆明野鸭湖旅游服务有限公司收取租金。本次未考虑该无偿使用事项对评估值的影响。

除上述资产外，纳入评估范围内的其他资产及负债账、表、实相符，实物资产均可继续正常使用，未发现产权纠纷问题。

第三部分 被评估单位经营分析

一、被评估单位的业务分析

昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司主要从事房地产开发及经营；建筑材料、装饰材料、厨具、空调设备、卫生洁具、五金交电、矿产品、金属材料的销售；物业租赁。截止评估基准日，被评估单位已开发的项目为野鸭湖山水假日城项目和百大新都会项目。

1. 百大新都会项目

新都会项目为昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司开发的集购物、餐饮、娱乐等的商业综合体，位于昆明市呈贡新城吴家营中心片区公务员小区 A 地块内，新册路与龙潭路交汇处，该地块紧邻昆明市新火车南站，处于昆明市呈贡新城中心区域。

新都会项目总用地面积 3.06 万平米，总建筑面积 10.63 万平方米，容积率 1.799。其中地下 2 层，5.01 万平米，地上 5 层，5.62 万平米。项目已取得相关的证照及批文：《国有土地使用证》（呈国用（2009）第 0312 号）、《建设用地规划许可证》（呈新管建地规（2008）011 号）、《建设工程规划许可证》（建字第呈新管规建【2010】026 号）、《房屋建筑工程施工许可证》（建字 530112201012200101 号）、《商品房预售许可证明》（预许昆字（2013-110）号）。

经统计，该项目可售总面积为 100,310.57 平方米，项目于 2013 年开始销售，2015 年竣工。截止评估基准日累计已销售 38,368.26 平方米，累计销售收入 750,463,134.00 元。扣除列入固定资产-房屋建筑物中的自用部分 12,050.07 平方米，尚未销售面积即开发产品面积为 49,892.24 平方米，尚未销售面积占可售面积的 49.74%。

2. 野鸭湖山水假日城项目

野鸭湖项目为昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司开发的以别墅为主的居住小区，项目位于昆明市盘龙区双龙乡乌龙村民委员会野鸭湖片区。整个项目分 2 期开发，共 6 个组团，占地约 836 亩，已开发独栋、双拼和联排别墅共 948 套。其中，一期于 2005 年开盘，有烟树海、针叶河谷 2 个组团，分为 A、B、C、D 四个区，共 512 套物业，目前已基本售罄。二期含四个组团，分别为播摩岭、山阔、澜山墅、酪悦台，即分别为 E、F、G、H 区，开盘时间在 2007 年~2012 年间，其占地约 504 亩，共开发别墅 576 套。除别墅外，该项目还包含小户型公寓和公寓一层的底商。

该项目于 2015 年 12 月全部竣工，已取得相关证照及批文：《国有土地使用权证》

(昆国用[2006]第 00787 号、昆国用[2006]第 00788 号、昆国用[2006]第 00791 号、昆国用[2006]第 00792 号)、《建设用地规划许可证》(昆规盘龙地证[2006]0007 号)、《建设工程规划许可证》(昆规建证[2008]0036 号、昆规建证[2008]0037 号)、《建筑工程施工许可证》(建字 530100201012070101 号)、《商品房预售许可证明》(预许昆字(2011-093)号)、《昆明市盘龙区建设工程绿化竣工验收审查表》、《建设工程竣工验收备案表》。

截止评估基准日,该项目大部分房屋已经销售,土地使用权证原件已交回,为业主办妥不动产登记证,企业提供的复印件。开发产品包含 37 套别墅、1 套公寓、29 套底商和 8 个车位,其中 16 套别墅和 7 套商铺为已签订销售合同,但尚未达到结转收入条件。

二、被评估单位财务分析

1. 被评估单位财务状况及经营成果

近年及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表:

金额单位:万元

项 目		2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
母 公 司	资产总额	106,596.16	81,843.80	65,118.31	48,548.29
	负债总额	78,649.92	52,475.91	35,950.23	40,301.04
	净资产	27,946.24	29,367.90	29,168.08	8,247.25
项 目		2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
母 公 司	营业收入	10,536.01	20,400.59	12,747.24	7,972.65
	利润总额	-585.66	1,825.97	2,078.55	-1,210.27
	净利润	-464.98	1,421.66	1,532.21	-920.82

2015年~2017年财务数据已经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)云南亚太分所审定。

基准日财务数据已经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)专项审计,并出具了众环审字(2019)160003号无保留意见专项审计报告。

2. 公司税赋情况

野鸭湖房地产公司为在昆明市五华区注册的企业,主要税种及税率如下:

税种	税率	计税依据
增值税	5%、6%	销售收入、利息收入

税种	税率	计税依据
土地增值税	30%-60%	转让房地产所取得的增值额
城市维护建设税	7%	流转税的应纳税额
教育费附加	3%	流转税的应纳税额
地方教育费附加	2%	流转税的应纳税额
企业所得税	25%	应纳税所得额

根据《财政部 国家税务总局 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、附件2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，房地产开发企业销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。

本次评估，被评估单位为销售自行开发的房地产老项目，适用5%的增值税率。

第四部分 资产基础法评估技术说明

第一 流动资产评估技术说明

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

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	19,699,673.02
应收账款	845,500.00
预付款项	173,336.28
其他应收款	6,892,606.67
存货	357,617,069.30
其他流动资产	10,542,712.80
流动资产合计	395,770,898.07

一、货币资金的评估

（一）评估范围

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，账面价值共计 19,699,673.02 元。其中现金为人民币，银行存款人民币账户 25 个，其他货币资金系保证金，为 9 个人民币账户。

（二）评估程序及方法

现金存放于野鸭湖房地产公司财务部，评估人员核对了有关账册并采用监盘的方式进行现场盘点，根据评估基准日至盘点日现金出库数、入库数，倒推出评估基准日实有金额，编制库存现金盘点表，与评估基准日账面价值进行核对；

对银行存款，评估人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项；

对其他货币资金，评估人员向保证金存款银行进行了函证。

对各项货币资金以核实无误的账面值作为评估值。

（三）评估结果

货币资金的评估值为 19,699,673.02 元，评估无增减值。

二、应收款项的评估

（一）评估范围

应收款项包括应收账款、预付账款和其他应收款。

其中：应收账款是企业因销售房地产业务，应向购货单位或个人收取的款项，企业采用备抵法核算坏账损失，并采用账龄分析法计提坏账准备；

预付账款是企业按照合同规定预付的工程款、物业费、广告费等；

其他应收款是支付的押金及保证金、外部应收款、员工借款、代垫工本费和大修基金等款项，以及与关联单位之间的往来等。

应收账款账面余额 1,709,633.00 元，坏账准备 864,133.00 元，账面净值 845,500.00 元；

预付款项账面余额 294,962.28 元，坏账准备 121,626.00 元，账面净值 173,336.28 元；

其他应收款账面余额 13,537,024.25 元，坏账准备 6,644,417.58 元，账面净值 6,892,606.67 元。

（二）评估程序及方法

首先对各项应收款项进行逐笔核对，查看其是否账表相符。对账面余额较大的应收款项进行函证，核实账面余额的准确性；抽查相关业务合同，核实业务的真实性；其次，判断分析应收款项的可收回性确定评估值。

委估应收账款共 15 笔，其中账龄 4-5 年的共 11 笔，账面余额 1,691,000.00 元，占余额合计的 98.91%；账龄 5 年以上的共 4 笔，账面余额 18,633.00 元，占余额合计的 1.09%。对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值，具体计算公式为：评估值=账面余额×（1-预计风险损失率）。有关估计的应收账款的风险损失率明细如下：

序号	账龄时间	估计的风险损失率
1	1 年以内（含 1 年）及关联方	5%
2	1-2 年（含 2 年）	10%
3	2-3 年（含 3 年）	20%
4	3-4 年（含 4 年）	30%
5	4-5 年（含 5 年）	50%
6	5 年以上	100%

坏账准备按零确定评估值。

委估预付账款共 10 笔，其中账龄 1 年以内的共 1 笔，账面余额 3,826.52 元，占余

额合计的 1.30%；账龄 2-3 年的共 5 笔，账面余额 205,941.76 元，占余额合计的 69.82%；账龄 3-4 年的共 1 笔，账面余额 6,794.80 元，占余额合计的 2.30%；账龄 5 年以上的共 3 笔，账面余额 78,399.20 元，占余额合计的 26.58%。对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值，有关估计的预付账款的风险损失率明细如下：

序号	账龄时间	估计的风险损失率
1	1 年以内（含 1 年）及关联方	0%
2	1-2 年（含 2 年）	10%
3	2-3 年（含 3 年）	20%
4	3-4 年（含 4 年）	30%
5	4-5 年（含 5 年）	50%
6	5 年以上	100%

坏账准备按零确定评估值。

委估其他应收款共 25 笔，其中账龄 1 年以内的共 4 笔，其中包括与昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司 2 笔账外的土地一级开发项目收益权，其余 2 笔账面余额 33,000.00 元，占余额合计的 0.24%；账龄 1-2 年的共 2 笔，账面余额 322,113.98 元，占余额合计的 2.38%；账龄 2-3 年的共 2 笔，账面余额 75,887.22 元，占余额合计的 0.56%；账龄 3-4 年的共 4 笔，账面余额 6,042,618.34 元，占余额合计的 44.64%；账龄 4-5 年的共 1 笔，账面余额 252,294.30 元，占余额合计的 1.86%；账龄 5 年以上的共 12 笔，账面余额 6,811,110.41 元，占余额合计的 50.31%。

账外资产为赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目和昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目所产生的收益权，按收益权所对应的不含税金额减去附加税和所得税后的净值确认评估值。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{收益权评估值} &= \text{收益权原值} - \text{增值税} - \text{附加税} - \text{所得税} \\ &= \text{收益权原值} / (1 + \text{增值税税率}) \times (1 - \text{增值税税率} \times \text{附加税率合计}) \times \\ &\quad (1 - \text{所得税税率}) \end{aligned}$$

案例 1：赛诺制药厂土地一级开发收益[其他应收款评估明细表第 24 项]

该收益权为企业申报的账外资产，申报的收益金额为 58,031,485.62 元，本次核实及评估过程如下：

根据 2017 年 12 月昆明市审计局政府投资审计中心出具的《云南大华工贸有限公

司赛诺制药厂‘退二进三’土地一级开发整理项目土地储备支出评审报告》(昆审政报[2017]7号), 该项目土地一级开发成本合计 182,415,940.39 元, 具体明细如下:

序号	名称	金额(元)	备注
1	征地拆迁补偿费	112,056,000.00	野鸭湖地产公司支付
2	前期费用	68,410.26	野鸭湖地产公司支付
3	工作经费	2,241,120.00	按第 1 项的 2% 计提, 应支付给盘龙区政府, 野鸭湖地产公司垫付 200 万
4	资金利息	41,488,749.92	截止 2015 年 11 月 30 日
5	土地储备管理费	3,587,546.96	应支付给土储中心
6	受委托实施土地储备单位的管理费	4,675,628.41	按第 1-4 项的 3% 计取, 应支付给盘国投, 野鸭湖地产公司垫付 300 万
7	项目投资回报(16%)	18,298,484.84	按第 1-3 项的 16% 计取
8	土地一级开发成本合计	182,415,940.39	经审计一级开发成本

根据 2011 年 12 月被评估单位与昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司(以下简称“盘国投”)签订的《云南大华工贸有限公司赛诺制药厂‘退二进三’土地一级开发整理项目合作协议》约定, 盘国投按审计所确认的土地一级开发成本的 1% 计算投资回报。加上野鸭湖地产公司前期垫付的工作经费和管理费 500.00 万元, 被评估单位在项目上可收回的资金如下:

序号	名称	金额(元)	备注
1	征地拆迁补偿费	112,056,000.00	野鸭湖地产公司支付
2	前期费用	68,410.26	野鸭湖地产公司支付
3	垫付工作经费	2,000,000.00	垫付给盘龙区政府
4	资金利息	41,488,749.92	截止 2015 年 11 月 30 日
5	垫付管理费	3,000,000.00	垫付给盘国投
6	项目投资回报(16%)	18,298,484.84	
6-1	其中: 盘国投应享有的投资回报	1,824,159.40	土地一级开发成本的 1% 计算
6-2	野鸭湖地产应享有的投资回报	16,474,325.44	
7	可收回金额	175,087,485.62	

根据 2014 年 9 月被评估单位与昆明百货大楼(集团)股份有限公司(后更名为: 我爱我家控股集团股份有限公司)签订的《债权转让协议》及 2015 年 7 月签订的《<债权转让协议>之补充协议》约定, 双方转让的债权仅为已投入的土地一级开发资金的债权(即开发的本金 117,056,000.00 元, 该金额已经盘国投书面确认), 不包含该债权金额之外的任何其他应收的财务费用、项目投资产生的收益及投资回报等。根据北京市竞天公诚律师事务所出具《关于我爱我家控股集团股份有限公司债权转让协议及其补充协议合法合规之法律意见书》确认上述债权转让协议及其补充协议内容合法, 形式完备, 对双方具有约束力; 我爱我家将享有目标债权, 但不包含目前债权之外的任

何其他应收的财务费用、项目投资产生的收益及投资回报等。故野鸭湖地产公司在该项目上可享有的收益金额为：

$$175,087,485.62-117,056,000.00=58,031,485.62 \text{ (元)}$$

上述收益金额为含税价，在考虑税费扣减后该收益权的评估值为：

序号	名称	计算方式	税率	金额 (元)	备注
1	收益金额 (含税)			58,031,485.62	
2	增值税	(1)/(1+税率)*税率	6%	3,284,801.07	
3	附加税	(2)*税率	12%	394,176.13	
4	所得税	((1)-(2)-(3))*税率	25%	13,588,127.10	
5	评估值	(1)-(2)-(3)-(4)		40,764,381.31	

案例 2：昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发收益[其他应收款评估明细表第 25 项]

该收益权为企业申报的账外资产，申报的收益金额为 185,528,803.58 元，本次核实及评估过程如下：

根据 2009 年 11 月被评估单位与盘龙区国有资产经营投资公司（昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司曾用名，以下简称“盘国投”）签订的《野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目融资协议》约定，盘国投作为野鸭湖旅游小镇项目（以下简称“野鸭湖项目”）土地一级开发工作的主体，野鸭湖地产公司负责对盘国投承担的一级开发工作进行融资，野鸭湖地产公司在盘国投完成一级开发工作获得开发收益后收回投资并获得本协议约定的收益。协议约定的项目投资收益及其计算方法如下：

野鸭湖地产公司分阶段完成协议约定出资，待盘国投完成土地一级开发工作并经土地出让获得土地交易机构返还的出让收益及开发成本后，野鸭湖地产公司享有的收益为各期投入资金的同期人民银行贷款基准利率上浮 2.5 个百分点。其具体计算办法为：投资额按月核定和统计，不计复利，乙方收益为各期投入额（经审计确认后）乘以收益率的总和，具体收益计算为：

$$\sum \text{各期融资额} \times (\text{人民银行同期贷款基准利率} + 2.5\%) \times (\text{资金投入开始之日至开发成本和收益收回到账日之间的期间})$$

需要说明的是，协议同时约定：若最终被评估单位或其关联企业（存在投资或股权关系的企业）摘牌野鸭湖片区土地，则所摘牌地块的融资收益只能按同期贷款基准利率计算，没有上浮点的收益率。针对此，野鸭湖地产公司出具承诺公司及其关联企业对野鸭湖项目不再进行二级土地开发，故本次以第一种方式进行计算。

截止该债权转让日 2014 年 9 月，野鸭湖地产公司共支付给盘国投土地一级开发资金 323,922,807.00 元，资金支付时间及金额统计如下：

序号	账面支付日期	付款金额（元）	计息日	至基准日期限
1	2009.11	84,000,000.00	2009/12/1	5 年以上
2	2009.12	56,000,000.00	2010/1/1	5 年以上
3	2010.12	2,000,000.00	2011/1/1	5 年以上
4	2011.12	35,000,000.00	2012/1/1	5 年以上
5	2011.12	7,784,000.00	2012/1/1	5 年以上
6	2013.9	6,415,720.00	2013/10/1	5 年以上
7	2013.12	6,415,720.00	2014/1/1	3-5 年
8	2013.12	57,000,000.00	2014/1/1	3-5 年
9	2014.6	61,880,077.00	2014/7/1	3-5 年
10	2014.6	7,427,290.00	2014/7/1	3-5 年
11		323,922,807.00		

该金额已经双方书面确认，后续被评估单位未支付任何款项。

根据资金计息日、计息期限和人民银行同期贷款基准利率，按照上述计算方法求出截止本次评估基准日 2018 年 12 月 31 日野鸭湖地产公司应享有的收益额为 185,528,803.58 元。如第 9 项：2014 年 6 月支付 61,880,077.00 元，计息起始日为 2014 年 7 月 1 日，至基准日的年限为 3~5 年，其资产占用费计算过程如下：

序号	项目	金额/参数		
1	投资日期	2014 年 6 月		
2	利率年期	3~5 年		
3	投资金额（元）	61,880,077.00		
4	参数名称	利率	天数	金额（元）
5	2014 年 6 月至 2014 年 11 月	8.90%	152.00	2,325,315.78
6	2014 年 12 月至 2015 年 3 月	8.50%	121.00	1,767,879.42
7	2015 年 4 月至 2015 年 5 月	8.25%	61.00	865,031.91
8	2015 年 6 月	8.00%	30.00	412,533.85
9	2015 年 7 月至 2015 年 8 月	7.75%	62.00	825,927.14
10	2015 年 9 月至 2015 年 10 月	7.50%	61.00	786,392.65
11	2015 年 11 月至 2018 年 12 月	7.25%	1,157.00	14,418,487.66
12	合计			21,401,568.41

根据 2014 年 9 月被评估单位与昆明百货大楼（集团）股份有限公司（后更名为：我爱我家控股集团股份有限公司）签订的《债权转让协议》及 2015 年 7 月签订的《<债权转让协议>之补充协议》约定，双方转让的债权仅为已投入的土地一级开发资金的债权（即开发的本金 323,922,807.00 元，该金额已经盘国投书面确认），不包含该债

权金额之外的任何其他应收的财务费用、项目投资产生的收益及投资回报等。根据北京市竞天公诚律师事务所出具《关于我爱我家控股集团股份有限公司债权转让协议及其补充协议合法合规之法律意见书》确认上述债权转让协议及其补充协议内容合法，形式完备，对双方具有约束力；我爱我家将享有目标债权，但不包含目前债权之外的任何其他应收的财务费用、项目投资产生的收益及投资回报等。故野鸭湖地产公司在该项目上可享有的收益金额为：资金占用费 185,528,803.58 元。

上述收益金额为含税价，在考虑税费扣减后该收益权的评估值为：

序号	名称	计算方式	税率	金额（元）	备注
1	收益金额（含税）			185,528,803.58	
2	增值税	$(1)/(1+\text{税率}) * \text{税率}$	6%	10,501,630.39	
3	附加税	$(2) * \text{税率}$	12%	1,260,195.65	
4	所得税	$((1)-(2)-(3)) * \text{税率}$	25%	43,441,744.39	
5	评估值	$(1)-(2)-(3)-(4)$		130,325,233.16	

对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值，风险损失率参照应收账款的明细风险损失率，坏账准备按零确定评估值。

（三）评估结果

应收账款的评估值为 845,500.00 元，评估无增减值；

预付账款的评估值为 173,336.28 元，评估无增减值；

其他应收款的评估值为 177,982,221.14 元，评估增值额为 171,089,614.47 元，增值率为 2,482.22%。评估增值原因为：其他应收款中包含 2 笔账外资产，即赛诺制药厂土地一级开发收益和昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目收益，故造成评估增值。

三、 存货的评估

委估存货包括开发产品和开发成本，账面价值合计 357,617,069.30 元，未计提跌价准备，账面净值为 357,617,069.30 元。

开发产品为企业开发的“新都会”项目和“野鸭湖”项目未销售的房产，开发成本为企业野鸭湖后续项目前期支出的征地相关补偿款、前期的可研、设计费以及人事费用。评估人员首先向企业调查项目的核算方法，通过抽查会计凭证对项目账面值的构成内容进行核实，了解开发项目的开工、竣工年月和用途，对项目整体规划及内容、建成后的各项技术经济指标进行核实。根据资产情况，收集相关权属证明资料，以核

实项目的合规性和权属。

在核实的基础上，根据各存货项目的特点确定相应的评估方法对其评估值进行计算。

（一）开发产品的评估

1、评估范围

开发产品为企业自行开发的“新都会”商业综合体项目和“野鸭湖”项目，账面价值 349,641,380.91 元，未计提跌价准备，账面净值 349,641,380.91 元。账面记录的为企业未销售的商铺、车位和别墅等房屋。

2、项目概况

（1）新都会项目

新都会项目为昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司开发的集购物、餐饮、娱乐等的商业综合体，位于昆明市呈贡新城吴家营中心片区公务员小区 A 地块内，新册路与龙潭路交汇处，该地块紧邻昆明市新火车南站，处于昆明市呈贡新城中心区域。

新都会项目总用地面积 3.06 万平米，总建筑面积 10.63 万平方米，容积率 1.799。其中地下 2 层，5.01 万平米，地上 5 层，5.62 万平米。项目已取得相关的证照及批文：《国有土地使用证》（呈国用（2009）第 0312 号）、《建设用地规划许可证》（呈新管建地规（2008）011 号）、《建设工程规划许可证》（建字第呈新管规建【2010】026 号）、《房屋建筑工程施工许可证》（建字 530112201012200101 号）、《商品房预售许可证明》（预许昆字（2013-110）号）。因新都会项目已销售过半，土地使用权证原件已交回，为业主办理不动产登记证，《国有土地使用证》为企业提供的复印件。

项目实际总投资 57,105.20 万元（其中土地成本 1,377.69 万元）。项目于 2015 年 12 月全部竣工，项目经济技术指标如下：

类别		面积 (m ²)	套数/间数
地上	商业	46,434.53	1383
	电影院	7,399.62	1
	社区卫生服务中心	1,565.75	
	老年活动中心	485.75	
	派出所	304.55	
	小计	56,190.20	1384
地下	一层不计容商业	4,122.66	71
	地下一层商业	11,211.82	229
	地下车位等	14,537.31	307
	再生水处理站	341.71	
	人防区	1,314.50	
	超市	地下一层	9,236.17

类别		面积 (m ²)	套数/间数
	地下二层	7,368.46	1
	小计	16,604.63	
	自行车库	1,975.86	
	小计	50,108.49	
总建筑面积合计		106,298.69	2024

经统计，该项目可售总面积为 100,310.57 平方米，截止评估基准日累计已销售 38,368.26 平方米，累计销售收入 750,463,134.00 元。扣除列入固定资产-房屋建筑物中的自用部分 12,050.07 平方米，尚未销售面积即开发产品面积为 49,892.24 平方米，尚未销售面积占可售面积的 49.74%，目前绝大部分商铺和车位处于闲置状态。

截止评估基准日，新都会项目开发产品各楼层的基本情况如下：

楼层	物业形态	数量 (个)	面积(m ²)
负二层	商铺	1	7,368.46
	车位	307	14,537.31
负一层	商铺	143	7,286.62
第二层	商铺	92	2,402.99
第三层	商铺	77	2,992.02
第四层	商铺	33	507.33
第五层	商铺	80	14,797.51
合计		733	49,892.24

其中，除了未办理《房屋所有权证》的 131 个商铺外，其余商铺和车位均办理了《房屋所有权证》，但有 180 个商铺和 307 个车位处于抵押状态，被评估单位办理了《房屋他项权证》。

(2) 野鸭湖项目

野鸭湖项目为昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司开发的以别墅为主的居住小区，项目位于昆明市盘龙区双龙乡乌龙村民委员会野鸭湖片区。整个项目分 2 期开发，共 6 个组团，占地约 836 亩，已开发独栋、双拼和联排别墅共 948 套。其中，一期于 2005 年开盘，有烟树海、针叶河谷 2 个组团，分为 A、B、C、D 四个区，共 512 套物业，目前已基本售罄。二期含四个组团，分别为播摩岭、山阔、澜山墅、酩悦台，即分别为 E、F、G、H 区，开盘时间在 2007 年~2012 年间，其占地约 504 亩，共开发别墅 576 套。除别墅外，该项目还包含小户型公寓和公寓一层的底商。

该项目于 2015 年 12 月全部竣工，已取得相关证照及批文：《国有土地使用权证》（昆国用[2006]第 00787 号、昆国用[2006]第 00788 号、昆国用[2006]第 00791 号、昆国用[2006]第 00792 号）、《建设用地规划许可证》（昆规盘龙地证[2006]0007 号）、《建设工程规划许可证》（昆规建证[2008]0036 号、昆规建证[2008]0037 号）、《建筑工程施工许可证》（建字 530100201012070101 号）、《商品房预售许可证明》（预许昆字

(2011-093)号)、《昆明市盘龙区建设工程绿化竣工验收审查表》、《建设工程竣工验收备案表》。

截止评估基准日,该项目大部分房屋已经销售,土地使用权证原件已交回,为业主办不动产登记证,企业提供的复印件。开发产品包含 37 套别墅、1 套公寓、29 套底商和 8 个车位,其中 16 套别墅和 7 套商铺为已签订销售合同,但尚未达到结转收入条件。

3、评估程序及方法

(1) 评估工作主要分以下阶段进行:

①复核评估明细表

在评估过程中,评估人员对评估范围内存货在核对账、表一致的基础上,为确认存货所有权,依据被评估单位提供的存货项目构成情况,了解开发项目的开工、竣工年月和用途,对项目整体规划及内容、建成后的各项技术经济指标进行核实,在此基础上对评估表格完善补齐。审核账面价值,并确定其构成,做到账实相符。

②搜集资料

根据资产情况,收集核对了国有土地使用证、国有土地使用权出让合同、土地出让金缴纳凭证,建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、房屋建筑工程施工许可证、商品房预售许可证明、工程施工合同、发票及支出凭证、会计资料和其他相关文件。

③现场勘察

根据企业提供的评估申报表,在有关人员配合下,对项目的座落位置、项目进展情况、配套设施、投资情况、周边环境等进行了实地勘察,并作了勘察记录。

④评估测算

评估人员根据现场勘察结果,对开发成本进行勘察分析,确定各项评估要素,并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出各项委估资产评估值,并编写评估说明。

(2) 评估方法的说明

待估存货—开发产品为被评估单位自主开发的新都会项目和野鸭湖项目剩余未销售的商铺和房屋。经评估人员现场勘查了解,这些物业所在项目已取得土地使用权证、建设规划许可证等相关证书资料,两个项目都已经全部建设完成,并处于销售尾盘阶段,考虑到当地房地产市场发育程度,本次存货—开发产品选择市场比较法进行评估。

市场法比较法是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法,运用市

市场法评估一般采用以下步骤：

A. 搜集房产所在地的房地产实际交易实例；

B. 选取与待估房产同一性质、同一供需圈内、交易时间接近的三宗实际交易实例作为可比案例；

C. 对可比案例成交价格做适当处理，进行价格换算（既统一价格单位及内涵）、价格修正（既交易情况修正）和价格调整（包括交易日期和房地产状况调整）；

D. 求取比准价格；

E. 计算待估房产的评估单价和评估总价。

对于已签订销售合同但未结转收入的开发产品，计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{开发产品评估值} &= \text{不含税销售收入} - \text{销售费用} - \text{税金及附加} - \text{土地增值税} - \text{所得税} \\ &= \text{不含税销售单价} \times \text{面积} \times (1 - \text{销售费用率} - \text{税金及附加率} - \text{所得税率}) \end{aligned}$$

对于待销售的开发产品，计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{开发产品评估值} &= \text{不含税销售收入} - \text{销售费用} - \text{税金及附加} - \text{土地增值税} - \text{所得税} - \\ &\quad \text{部分利润} \\ &= \text{不含税销售单价} \times \text{面积} \times (1 - \text{销售费用率} - \text{税金及附加率} - \text{所得税率} - \\ &\quad \text{适当比率} \times \text{销售收入净利润率}) \end{aligned}$$

①开发产品销售收入

对于已签订销售合同但未结转收入的开发产品按合同约定金额扣除税金后确定；对于待售开发产品按市场法确定不含税销售单价，则

$$\text{销售收入} = \text{不含税销售单价} \times \text{面积}$$

②销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况进行预测。对于已签订销售合同但未结转收入的开发产品，本次评估不考虑销售费用。

$$\text{销售费用} = \text{预计销售金额} \times \text{销售费用率}$$

③销售税金及附加

$$\text{销售税金及附加} = \text{预计销售金额} \times \text{销售税金及附加率}$$

④土地增值税

根据当地税务部门对开发项目土增税缴纳的规定，在销售期间，住宅按收入的2%预征、商业按收入的3%预征；待项目物业销售完毕后，按照地块统一进行汇算清缴，

多退少补。

⑤企业所得税

所得税=应纳税所得额×所得税税率

⑥净利润率

根据项目预期全部销售收入和开发成本等预测项目利润总额，扣除所得税后计算净利润。净利润率=净利润÷销售收入，对于正常销售的开发产品，适当比率按50%计取；对于滞销的开发产品，适当比例按100%记取。

4、评估案例

案例：新都会项目

(1) 销售收入的确定

①根据房地产交易活动中的替代原理，评估人员在认真分析估价对象特点的基础上，遵循与其结构相同、建筑装饰标准相近、所在地区相同或相近的原则，选取类似估价对象的三个可比楼盘进行比较，详见下表：

比较因素条件说明表

比较因素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
楼盘名称		呈贡新都会	七彩云南第一城二期	新城吾悦广场商铺	置地银河广场
交易价格(元/M2)		待估	43,600	42,800	47,500
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2018年12月	2018年12月	2018年12月	2018年12月
房地产用途		商业综合体	商业综合体	商业综合体	商业综合体
区域因素	商业繁华程度	位于呈贡吴家营行政中心区，四周为公务员小区，商业氛围一般	位于位于呈贡区彩云南路市级行政中心对面，商业氛围高	位于位于呈贡区彩云南路市级行政中心对面，商业氛围高	位于位于呈贡区彩云南路市级行政中心旁，商业氛围较高
	交通便捷程度	位于祥和街与春融街交叉口，地理位置较好，有公交通过并有车站停靠，交通较方便	位于彩云南路与临锦绣大街交叉口，多条公交通过并有车站停靠，距离春融街地铁站600米，交通便捷	位于彩云中路与祥云街交汇处，紧临春融街地铁站，有多条公交通过并有车站停靠，交通便捷	位于呈贡彩云南路与春融街交汇处，紧临春融街地铁站，有多条公交通过并有车站停靠，交通便捷
	环境质量	优	优	优	优
	市政设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	公共服务设施	区域内分布有银行、医院、公园、学校及各种其他公共配套设施	区域内分布有银行、医院、公园、学校及各种其他公共配套设施	区域内分布有银行、医院、公园、学校及各种其他公共配套设施	区域内分布有银行、医院、公园、学校及各种其他公共配套设施
个别因素	装修情况	普装	普装	普装	普装
	配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	外观设计	好	好	好	好
	车位情况	充足	充足	充足	充足
	物业管理	好	好	好	好
	楼层	第1层	第1层	第1层	第1层

②根据评估对象的实际情况，对以上比较案例进行各项修正，包括交易情况、交易时间、区域因素和个别因素等修正。为在因素指标量化的基础上进行比较因素修正，将因素指标转化为因素条件指数，详见下表：

比较案例修正系数表

比较因素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
楼盘名称		呈贡新都会	七彩云南第壹城二期	新城吾悦广场商铺	置地银河广场
交易价格(元/M ²)		待估	43,600	42,800	47,500
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
房地产用途		100	100	100	100
区域因素	商业繁华程度	100	105	105	105
	交通便捷程度	100	102	102	102
	环境质量	100	100	100	100
	市政设施	100	100	100	100
	公共服务设施	100	100	100	100
个别因素	装修情况	100	100	100	100
	配套设施	100	100	100	100
	外观设计	100	100	100	100
	车位情况	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100

③在确定了各种因素修正指数的基础上，将评估对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得出各因素修正系数，详见下表：

比较案例修正指数表

比较因素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
楼盘名称		呈贡新都会	七彩云南第壹城二期	新城吾悦广场商铺	置地银河广场
交易价格(元/M ²)		待估	43,600	42,800	47,500
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100	100/100
房地产用途		100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素	商业繁华程度	100/100	100/105	100/105	100/105
	交通便捷程度	100/100	100/102	100/102	100/102
	环境质量	100/100	100/100	100/100	100/100
	市政设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	公共服务设施	100/100	100/100	100/100	100/100
个别因素	装修情况	100/100	100/100	100/100	100/100
	配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	外观设计	100/100	100/100	100/100	100/100
	车位情况	100/100	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/100	100/100
修正系数			0.9337	0.9337	0.9337
比准价格			40,709.32	39,962.36	44,350.75

④将各比较实例的市场含税价格，通过对上述各因素修正后，分别得到修正后的价格，三个比准价格差异很小，本次取其算术平均值作为新都会一层商铺的评估单价（含税），即：

$$\begin{aligned} \text{估价对象评估单价} &= (40,709.32 + 39,962.36 + 44,350.75) \div 3 \\ &= 41,674.14 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

新都会负二层车位采用与商铺类似的市场法，每个车位评估价格为 105,000.00 元（含税），每平米含税单价为 2,209.60 元/平方米，不含税单价为 2,104.38 元/平方米。

由于新都会各楼层均有商铺，我们通过对周边商业综合体各楼层商铺销售均价，对各楼层价格系数调整如下：

单位：元/平方米

楼盘名称	第一层均价	第二层均价	三层及以上均价	二层与一层价格比	三层及以上与一层价格比
七彩云南第壹城二期	43600	30000	13500	0.69	0.31
吾悦广场商业	42800	26800	12300	0.63	0.29
置地银河广场	47500	28500	11800	0.60	0.25
平均值	44,633.33	28,433.33	12,533.33	0.64	0.28

通过以上比较，并走访周边楼盘及相似物业销售均价及各楼层人流情况，结合新都会商业广场自身情况，本次评估新都会各楼层商铺价格调整系数按如下取值：

楼层	负一层	第二层	第三层	第四~五层	负二层
类型	商铺	商铺	商铺	商铺	商铺
楼层调整系数	0.35	1	0.65	0.3	0.15

通过系数调整，新都会各楼层评估单价如下表：

单位：元/平方米

楼层	负一层	第二层	第三层	第四~五层	负二层	
类型	商铺	商铺	商铺	商铺	车位	商铺
楼层调整系数	0.35	1	0.65	0.3		0.15
评估单价（含税）	14,585.95	41,674.14	27,088.19	12,502.24	2,209.60	6,251.12
评估单价（不含税）	13,891.38	39,689.66	25,798.28	11,906.90	2,104.38	5,953.45

由于新都会商业广场建于坡地，项目第二层位于坡顶，二层商场入口直接平着地面，因此本次评估将新都会第二层视作第一层，第二层评估单价即市场法修订后的第一层单价，依此类推。

⑤销售收入

根据各楼层各物业类型的销售单价，开发产品中新都会项目的销售收入如下：

楼层	类型	面积（平方米）	单价（不含税）（元/平米）	收入（元）
负二层	商铺	7,368.46	5,953.45	43,867,751.17

负二层	车位	14,537.31	2,104.38	30,591,982.32
负一层	商铺	7,286.62	13,891.38	101,221,215.43
第二层	商铺	2,402.99	39,689.66	95,373,856.85
第三层	商铺	2,992.02	25,798.28	77,188,967.35
第四~五层	商铺	15,304.84	11,906.90	182,233,170.24
合计		49,892.24		530,476,943.37

(2) 销售费用的确定

根据企业实际情况，并考虑房地产行业平均销售费用水平等方面，该合理销售费用以销售收入的 3% 计算取值。

(3) 管理费用的确定

评估人员根据该项目的特点、项目所处区域及项目的开发管理情况，本次该项目的管理费用以销售收入的 4% 计算取值。

(4) 税金及附加

本次评估增值税税率取 5%，城建税为增值税的 7%，教育费附加为增值税的 3%，地方教育费附加为增值税的 2%。

$$\text{全部税金率} = 5\% \times (7\% + 3\% + 2\%) = 0.6\%$$

(5) 土地增值税

根据当地税务部门对本项目规定，在销售期间，商业（含车位）按收入的 3% 预征；待项目物业销售完毕后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。新都会项目可售总面积为 100,310.57 平方米，截止评估基准日累计已销售 38,368.26 平方米，累计销售收入 750,463,134.00 元，预缴的土地增值税为 22,513,894.02 元。

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》及相关补充规定，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分，税率为 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分，税率为 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。

计算土地增值额时税法允许扣除的项目。主要包括：（1）取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定缴纳的有关费用。（2）开发土地和新建房及配套设施的成本，包括纳税人房地产开发项目实际发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费和开发间接费用。（3）开发土地和新建房及配套设施的费用，包括与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用和财务费用。

财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。其他房地产开发费用，按取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本之和的5%以内计算扣除。凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的，房地产开发费用按取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本之和的10%以内计算扣除。计算扣除的具体比例，由各省、自治区、直辖市人民政府规定。（5）与转让房地产有关的税金，包括纳税人在转让房地产时缴纳的营业税、城市维护建设税。纳税人转让房地产时缴纳的教育费附加可以视同税金扣除。（6）从事房地产开发的纳税人可以按照上第一、二项金额之和加计20%的扣除额。土地增值税预缴情况及汇算清缴如下：

土地增值税汇算清缴测算表

序号	项目	计算公式	费率	已售部分(元)	未售部分(元)	全楼盘(元)
一	转让房地产取得的收入总额			750,463,134.00	530,476,943.37	1,280,940,077.37
二	扣除项目金额	1+2+3+4+5		270,916,062.64	323,577,703.42	594,493,766.05
1	取得土地使用权所支付的金额			5,444,829.01	7,046,809.61	12,491,638.62
2	房地产开发成本			184,984,514.94	239,410,760.97	424,395,275.91
2-1	前期工程费			12,363,913.33	16,001,630.73	28,365,544.06
2-2	建筑安装工程费			168,461,037.50	218,025,736.88	386,486,774.38
2-3	基础设施建设费			879,173.77	1,137,844.76	2,017,018.53
2-4	开发间接费			3,280,390.34	4,245,548.60	7,525,938.94
3	开发费合计	(1+2) × 费率	10.00%	19,042,934.40	24,645,757.06	43,688,691.46
4	加计扣除项目	(1+2) × 费率	20.00%	38,085,868.79	49,291,514.12	87,377,382.91
5	与转让房地产有关的税金		0.6%	23,357,915.50	3,182,861.66	26,540,777.16
三	增值额	(一) - (二)		479,547,071.36		686,446,311.31
四	增值额与扣除项目金额的比率	(三) / (二)		177.01%		115.47%
五	应纳土地增税	(三) × 费率	50%	199,136,126.28		254,049,090.75
六	已预缴土地增值税税额		3%	22,513,894.02		22,513,894.02
七	应补(退)土地增值税税额	(六) - (七)		176,622,232.26		231,535,196.73

(9) 所得税

根据《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》(国税发〔2009〕31号)，以当期确认的收入减去应分摊的成本、期间费用计算应纳税所得额，同时考虑以前年度亏损的弥补，所得税税率为25%。则后续楼盘销售的所得税计算如下：

项目	序号	计算公式	费率	金额(元)	备注
房地产销售总价	1			530,476,943.37	未售楼盘
开发总成本	2			261,297,106.44	账面成本
税金及附加	3		0.60%	3,182,861.66	
销售费用	4		3%	15,914,308.30	

项目	序号	计算公式	费率	金额(元)	备注
管理费用	5		4%	21,219,077.73	
土地增值税金额	6			231,535,196.73	
利润总额	7	1-2-3-4-5-6		-2,671,607.50	
所得税	8	7×费率-8	25%	0.00	
净利润额	9	7-8		-2,671,607.50	

经以上计算，后续楼盘的利润为负数，无需再缴纳所得税。

(10) 后续楼盘的利润为负数，本次不再考虑利润的扣除，即合理利润为零。

(11) 评估值的计算

开发商品评估值=不含税销售收入-税金及附加-销售费用-土地增值税-所得税-部分利润

$$= 507,474,445.47 - 3,182,861.66 - 15,914,308.30 - 231,535,196.73 - 0 - 0$$

$$= 279,844,576.68 \text{ (元)}$$

5. 评估结果

存货—开发产品的账面价值 349,641,380.91 元，评估价值 380,331,766.61 元，评估增值 30,690,385.70 元，增值率 8.78%，增值原因：存货-开发产品开发时间较早，评估基准日市场价格有一定上涨，故造成本次评估增值。

(二) 存货—开发成本的评估

1. 评估范围

待估存货—开发成本主要为被评估单位对野鸭湖旅游小镇项目深度开发，提前对野鸭湖别墅GH区以外的地块（包含被评估单位参与土地一级整理的1826项目）做的大量前期工作，包括直接支付的征地相关补偿款、前期的可研及设计费以及人事费等费用，账面价值7,975,688.39元，费用明细如下：

项目分期	科目	供应商	说明	合计
野鸭湖后续项目	开发成本-土地费-征地补偿	昆明市盘龙区双龙乡乌龙村委会汉冲村民小组	支付林地补偿款	360,000.00
野鸭湖后续项目	开发成本-土地费-征地补偿	昆明市盘龙区双龙乡乌龙村委会大平地村民小组		203,200.00
野鸭湖后续项目	开发成本-土地费-征地补偿	昆明市盘龙区双龙乡乌龙村委会		5,000.00
野鸭湖后续项目	开发成本-土地费-其它费	昆明市盘龙区双龙乡乌龙村委会大平地村民小组		20,000.00
野鸭湖后续项目	开发成本-土地费-征地补偿	昆明市盘龙区双龙乡乌龙村委会大平地村民小组	支付林地 1270 亩补偿费 (2012.04.01-2013.03.30)	446,400.00
野鸭湖后续项目	开发成本-土地费-征地补偿	昆明市盘龙区双龙乡乌龙村委会汉冲村民小组	付汉冲修建汉冲至大平地道路款	800,000.00
野鸭湖后续项目	开发成本-土地费-征地补偿	昆明市盘龙区双龙乡乌龙村委会	无	50,000.00

项目分期	科目	供应商	说明	合计
野鸭湖后续项目	开发成本-土地费-征地补偿	昆明市盘龙区双龙乡庄房村委会歌乐子村民小组	林地管护费	180,780.80
野鸭湖后续项目	开发成本-土地费-征地补偿	昆明市盘龙区双龙乡乌龙村委会三十亩村民小组	林地管护费	31,512.00
	开发成本-土地费-征地补偿小计			2,096,892.80
野鸭湖后续项目	开发成本-前期费-可研费	上海和君投资咨询有限公司	野鸭湖后续 6000 余亩土地产品定位	800,000.00
野鸭湖后续项目	开发成本-前期费-可研费	上海和君投资咨询有限公司	野鸭湖景区功能定位调整顾问合同	500,000.00
野鸭湖后续项目	开发成本-前期费-设计费	汉嘉设计集团股份有限公司云南分公司	技术服务合同	1,108,000.00
野鸭湖后续项目	开发成本-前期费-设计费	广州市众成建筑设计有限公司	1826 项目（概念规划设计）	750,000.00
野鸭湖后续项目	开发成本-前期费-设计费	北京欧瑞中联城市规划设计院有限公司	概念规划设计咨询合同	500,000.00
野鸭湖后续项目	开发成本-前期费-设计费	广州市众成建筑设计有限公司		500,000.00
野鸭湖后续项目	开发成本-前期费-设计费	上海柏鸣多媒体信息科技有限公司	野鸭湖 1826 项目动画制作	148,000.00
野鸭湖后续项目	开发成本-前期费-其他费用	云南鑫德招标咨询有限公司	其他	50,000.00
野鸭湖后续项目	开发成本-前期费			4,356,000.00
野鸭湖后续项目	开发成本-开发间接费用-人事费			1,522,795.59
	总计			7,975,688.39

2. 评估程序及方法

(1) 评估工作主要分以下阶段进行：

1) 复核评估明细表

听取企业评估范围的情况介绍，了解并核实开发成本所对应项目的整体情况、开发成本账面价值构成，在此基础上对评估表格完善补齐。

2) 搜集资料

根据资产情况，收集与账面构成相关的合同、协议，以及大额付款凭证。

3) 现场勘察

根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对项目的座落位置、项目进展情况等进行了实地勘察，并作了勘察记录。

4) 评估测算

评估人员根据现场勘察结果，对开发成本进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出各项委估资产评估值，并编写评估说明。

(2) 评估方法的说明

纳入本次评估范围内的开发成本为野鸭湖后续项目前期支出的征地相关补偿款、前期的可研、设计费以及人事费等费用，被评估单位根据集团公司战略发展计划及对公司各业务板块的投资安排，承诺该公司及该公司的关联企业均不再参与野鸭湖旅游小镇项目的二级开发。因此，对于与二级开发相关前期费用和人事费用按零确认，企业支付的土地成本为垫付的土地补偿费用，该补偿费在土地使用权实现出让后可全额回收，故本次按照账面值确认为评估值。

3. 评估结果

存货-开发成本的评估值为 2,096,892.80 元，评估减值额为 5,878,795.59 元，减值率为 73.71 %。评估减值原因为被评估单位承诺不再参与野鸭湖后续项目的二级开发，因此与二级开发相关前期费用和人事费用按零确认，故造成评估减值。

四、其他流动资产的评估

(一) 评估范围

其他流动资产为房地产预售产生的预征企业所得税净额和预交税费，账面价值 10,542,712.80 元。

(二) 评估程序及方法

评估人员调查核实了企业相关的税收政策、计算基础、税率，以确认账面记录的合法性、真实性，经核实账面价值无误，无核实调整事项。以经核实无误的账面值作为评估值。

(三) 评估结果

其他流动资产的评估值为 10,542,712.80 元，评估无增减值。

五、流动资产评估结果汇总

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增减值	增值率%
货币资金	19,699,673.02	19,699,673.02		
应收账款	845,500.00	845,500.00		
预付款项	173,336.28	173,336.28		
其他应收款	6,892,606.67	177,982,221.14	171,089,614.47	2,482.22
存货	357,617,069.30	382,428,659.41	24,811,590.11	6.94
其他流动资产	10,542,712.80	10,542,712.80		
合计	395,770,898.07	591,672,102.65	195,901,204.58	49.50

流动资产评估值 591,672,102.65 元，评估增值 195,901,204.58 元，增值率 49.50%。

评估增值原因主要如下：

1. 其他应收款中包含了赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目和昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目所产生的 2 笔账外收益权资产，故导致其他应收款增值；

2. 存货-开发产品开发时间较早，评估基准日其市场价格有一定幅度上涨，故造成本次评估增值。

第二 非流动资产评估技术说明

一、 长期股权投资的评估

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的长期股权投资为参股的长期股权投资，账面价值 1,927,918.70 元。评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值（元）
1	云南国鼎健康产业园区开发有限公司	2017-06	2.44	1,927,918.70
合计				1,927,918.70

(二) 长期股权投资概况

1. 注册登记情况

企业名称：云南国鼎健康产业园区开发有限公司（以下简称“国鼎公司”）

统一社会信用代码：91530103MA6KT3EP64

住 所：云南省昆明市盘龙区白云路 366 号百金大厦 15 楼

法定代表人：范让金

注册资本：壹亿元整

企业类型：有限责任公司

经营期限：2017 年 6 月 30 日至 2020 年 6 月 29 日

主要经营范围：市政基础设施项目投资与管理、土地一级开发整理、健康信息咨询、房地产开发及经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 公司概况

国鼎公司成立于 2017 年 6 月 30 日，由云南国鼎健康产业投资有限公司和昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司共同出资设立，公司注册资本为 10,000,000.00 元。其中云南国鼎健康产业投资有限公司以货币形式出资 8,000,000.00 元，占注册资本的 80%；昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司以货币形式出资 2,000,000.00 元，占注册资本的 20%。

根据 2017 年 8 月 4 日《增资扩股协议书》，双方股东决定按照原持股比例对国鼎公司增资 80,000,000.00 元，其中云南国鼎健康产业投资有限公司以货币形式出资 72,000,000.00 元，昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司以货币形式出资 18,000,000.00 元，增资扩股后公司注册资本增加至 100,000,000.00 元。

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，国鼎公司实收资本 80,200,000.00 元，云南

国鼎健康产业投资有限公司出资 80,000,000.00 元，持股比例为 97.56%；昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司出资人民币 2,000,000.00 元，持股比例为 2.44%。股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
1	云南国鼎健康产业投资有限公司	8,000.00	8,000.00	97.56%
2	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	2,000.00	200.00	2.44%
合计			8,200.00	100%

目前国鼎公司尚未开展实际经营业务，只发生了一些费用性支出。

（三）评估程序及方法

依据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的企业法人营业执照、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，采用以下评估方法：

对投资时间距离评估基准日较短，截止评估基准日被投资单位尚未开展实际经营业务的，以评估基准日被投资单位资产负债表中载明的净资产账面值乘以实际持股比例确认评估值。

（四）评估结果

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表：

长期股权投资评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估值	增减值	增值率%
1	云南国鼎健康产业园区开发有限公司	1,927,918.70	1,927,918.70	-	-
合计		1,927,918.70	1,927,918.70	-	-

长期股权投资评估值 1,927,918.70 元，评估无增减值。

（五）评估案例

案例：长期股权投资—云南国鼎健康产业园区开发有限公司[长期股权投资评估明细表第 1 项]

云南国鼎健康产业园区开发有限公司是由云南国鼎健康产业投资有限公司与昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司共同出资组建，公司实收资本 82,000,000.00 元，其中：云南国鼎健康产业投资有限公司以货币形式出资人民币 80,000,000.00 元，持股比例为 97.56%；昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司以货币形式出资人民币

2,000,000.00 元，持股比例为 2.44%。公司于 2017 年 6 月 30 日在昆明市盘龙区市场监督管理局注册。主要经营范围包括：市政基础设施项目投资与管理、土地一级开发整理、健康信息咨询、房地产开发及经营。

野鸭湖房地产公司对云南国鼎健康产业园区开发有限公司无实质控制权，股权比例为 2.44%。通过与企业相关人员了解，国鼎公司成立时间距离评估基准日较短，截止评估基准日该公司尚未开展实际经营业务，只是发生了一些费用性支出。基于以上原因，本次未对国鼎公司展开评估，而以国鼎公司评估基准日资产负债表中载明的净资产账面值（未经审计）乘以实际持股比例确认评估值，即：

$$\begin{aligned} \text{此项长期股权投资评估值} &= 79,044,666.56 \times 2.44\% \\ &= 1,927,918.70 \text{（元）} \end{aligned}$$

二、长期待摊费用的评估

（一）评估范围

长期待摊费用包括 2 笔财产综合险，账面价值 38,144.55 元。

（二）评估程序及方法

评估人员查看了保险合同、明细账和凭证等，了解费用原始发生额、摊销期和尚存受益期限。对于财产保险费等预付性质长期待摊费用，尚有一定的受益期限，通过对其受益期限、摊销方法与应摊销金额进行核实，按经核实后的账面余额确定评估值。

（三）评估结果：长期待摊费用的评估值为 38,144.55 元，评估无增减值。

三、递延所得税资产的评估

（一）评估范围

递延所得税资产为野鸭湖房地产公司确认的暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的坏账准备，账面价值 3,143,635.83 元。

（二）评估程序及方法

评估人员查看了递延所得税资产明细账、凭证，并根据税法核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，余额正确，无核实调整事项，以经核实无误的账面价值确定为评估值。

（三）评估结果

递延所得税资产的评估值为 3,143,635.83 元，评估无增减值。

四、 固定资产—建（构）筑物评估技术说明

（一）评估范围

纳入本次评估范围的建构筑物类资产包括建筑物、构筑物根据其评估申报明细表，该类资产于评估基准日之具体类型和账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	项 目	项数	账面原值	账面净值	减值准备
合 计		117	106,393,252.43	82,901,424.56	
1	建筑物	115	104,940,428.15	82,575,991.66	
2	构筑物	2	1,452,824.28	325,432.90	

（二）房屋建筑物概况

纳入评估范围的房屋建筑物共 115 项，建筑面积 22,693.85 平方米，建成于 1996 年至 2015 年期间，分别坐落于野鸭湖别墅区、野鸭湖旅游度假区和呈贡新都会；构筑物共 2 项，建成于 1996 年，均坐落于野鸭湖旅游度假区内。房屋建筑物类资产基本概况如下：

1. 房屋建筑物用途分类

纳入本次评估范围的房屋建筑物主要为野鸭湖静园公寓 26 套、野鸭湖静园商铺 2 套、作为野鸭湖度假区宾馆用途的一号别墅和三号别墅、林语厅会议室（原游泳池改造）、水悦品心会议室（一期售楼部）和附属的泵房电房、锅炉房及洗衣房、会所及新都会负一层商铺 77 套；构筑物为野鸭湖度假区的内部道路和污水处理。

2. 房屋建筑物结构特征

野鸭湖静园公寓、商铺、C 区会所、一期会所和新都会商铺均为框架结构，野鸭湖度假区一号别墅和三号别墅为砖混结构，泵房电房、锅炉房及洗衣房、一期售楼部（水悦品心会议室）和游泳池（林语厅会议室）为混合结构。

构筑物中公路为砼路面，道路长 815 米、宽 4.5 米；污水处理池为砖混结构，池壁有腐蚀痕迹，边缘有缺口和裂纹。

3. 利用状况与日常维护

经过评估人员现场勘查，新都会商铺部分房屋墙体稍有风化，局部墙壁有瓷砖脱落现象，静园公寓发现基础有小范围不均匀沉降、墙壁局部发霉，宾馆少部分房屋门窗破旧、室内装饰装修陈旧，但房屋总体使用情况较好。其中静园公寓大部分处于闲置状态，其余小部分及作为野鸭湖度假区宾馆用途的一号别墅、三号别墅和配套设施由被评估单位关联企业昆明野鸭湖旅游服务有限公司无偿使用；新都会负一层商铺目

前出租给被评估单位关联企业（昆百大家电、昆百大超市）经营超市和家电，并由昆百大商业统一管理。

公路路基局部有不均匀沉降，路面有裂纹，但不影响正常使用。污水处理池池壁有腐蚀痕迹，边缘有缺口和裂纹，目前在正常使用。

以上房屋建构物均有专人维护保养。

4. 相关会计政策

(1) 账面原值构成

房屋建筑物类资产的账面原值主要由建筑安装工程费用、分摊的建设工程前期及其他费用、分摊的资金成本等构成。

(2) 折旧方法

被评估单位采用（年限平均法）计提折旧。按房屋建筑物资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定房屋建筑物资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	5	20-35 年	2.71-4.75

5. 房屋建筑物及占用土地权属状况

房屋建筑物共有 79 项已办理了房屋所有权证，建筑面积合计 15,365.07 平方米（详见评估明细表），其中明细表第 29 项一号别墅和第 32 项锅炉房及洗衣房的房屋所有权人为昆明双龙野鸭湖旅游度假区，建筑面积 3,315.00 平方米，截止评估基准日尚未进行变更。剩余的房屋未办理房屋所有权证，建筑面积合计 12,050.07 平方米。被评估单位出具说明，委估房屋建筑物均为昆百大野鸭湖房地产公司投资购建，昆百大野鸭湖房地产公司对委估房屋拥有完全产权，不存在其他处置、留存、收益的限制。被评估单位承诺这部分未办理权证资产取得来源合法，产权归其所有，不存在权属纠纷，申报评估的面积与实际相符。

所有房屋建（构）筑物所占用土地均已办理《土地使用权证》，其中，静园公寓和新都会商铺的土地证原件已交回，用于给各业主办不动产证，被评估单位未提供土地权证原件。

房屋建筑物中的新都会商铺 77 套已被用于被评估单位长期借款抵押担保，建筑面积 12,050.07 平方米。

（三）评估程序

1、核对申报资料

根据被评估单位提供的房屋建筑物核实申报明细表，通过查阅固定资产卡片帐及结算资料等，对账面原值、账面净值、建筑结构、竣工时间、建筑面积等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正。

2、现场勘查

在被评估单位基建技术人员及相关固定资产管理人员的配合下，对房屋建筑物的坐落位置、结构形式、建筑面积、内外装修、使用情况、维护及改造情况、完好状况及周边环境进行现场勘查，并填写现场勘查记录表，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

3、资料搜集

收集当地相关部门编制的建筑工程预算定额、取费标准和调整文件、工程造价指数、建筑工程技术经济分析资料；根据房地一体原则，弄清房屋建筑物所依托的土地所有权状况，为房屋建筑物的重置全价的计算提供依据。

4、评定估算

针对不同的资产类型和用途，采用不同方法进行评定估算。

（四）评估依据

1. 云南省住房和城乡建设厅《关于发布实施云南省 2013 版建设工程造价计价依据的通知》（云建标[2013]918 号）；

2. 《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额》（DBJ53/T-58-2013）；

3. 《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》（DBJ53/T-61-2013）；

4. 《云南省通用安装工程消耗量定额》（DBJ53/T-63-2013）；

5. 《云南省建设工程材料及设备价格信息》（2018 年 12 月）；

6. 云南省住房和城乡建设厅《关于建筑业营业税改征增值税后调整云南省建设工程造价计价依据的实施意见的通知》（云建标[2016]207 号）；

7. 云南省住房和城乡建设厅《关于云南省 2013 版建设工程造价计价依据调整定额人工费的通知》（云建标函[2018]47 号）；

8. 云南省住房和城乡建设厅《关于调整云南省建设工程造价计价依据中税金综合税率的通知》（2018 年 4 月 28 日）；

9. 国家及云南省规定的房建前期及其他费用收取标准；

10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
12. 《房屋所有权证》等权属证明；
13. 中国人民银行现行贷款利率；
14. 估价人员现场调查取得的与评估相关的资料；
15. 评估机构收集的相关价格信息。

（五）评估方法

根据本次评估的特定目的及被评估建筑物类资产的特点，采用市场比较法计算确定市场可比案例较多的建筑物资产的评估价值；采用重置资产成本法计算确定自用且无出租或出售市场的建筑物资产的评估价值。

1. 房屋建筑物的市场比较法

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

运用市场法评估应按下列步骤进行：

- 1) 搜集交易实例；
- 2) 选取可比实例；
- 3) 建立价格可比基础；
- 4) 进行交易情况修正；
- 5) 进行交易日期修正；
- 6) 进行区域因素修正；
- 7) 进行个别因素修正；
- 8) 求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值

2. 房屋建筑物的重置成本法

计算公式为：评估值 = 重置全价×综合成新率

（1）重置全价的确定

重置全价=建安工程造价（含税）+其他费用（含税）+资金成本-可抵扣增值税

1) 建安工程造价

对重要的建筑工程，重置全价的计算主要采用“预决算调整法”或“重编预算法”。即根据原概算或预决算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建安工程不含税造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定委估建筑的建安不含税造价。

2) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据行业标准和地方相关行政事业性收费规定计算。

工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	计费基础	费率(含税)	费率(不含税)	计算依据
1	可行性研究费	工程投资	0.31%	0.29%	计价格[1999]1283号
2	环境影响咨询费	工程投资	0.05%	0.05%	计价格[2002]125号,发改价格[2011]534号调整
3	招标代理服务费	工程投资	0.31%	0.29%	计价格[2002]1980号,发改价格[2011]534号调整
4	建设单位管理费	工程投资	1.12%	1.12%	财建[2016]504号
5	勘察设计费	工程投资	2.62%	2.47%	计价格[2002]10号文
6	工程监理费	工程投资	1.19%	1.12%	发改价格[2007]670号
7	施工图设计文件审查费	工程投资	0.14%	0.13%	云发改[2008]1176号,发改价格[2011]534号调整
8	预(结)算编审费	工程投资	0.40%	0.38%	云价综合[2012]66号
	合计		6.14%	5.85%	

3) 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=【建安工程造价(含税)+其他费用(含税)】×贷款利率×建设工期×1/2

至评估基准日2018年12月31日执行的银行贷款利率：

时间	年利率%
一年以内(含一年)	4.35
一至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.9

(2) 新率的确定

对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定。

综合成新率计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

1) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

2) 观察法成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

$$\text{观察法成新率} = \text{结构部分合计得分} \times \text{权重} + \text{装修部分合计得分} \times \text{权重} + \text{设备部分得分} \times \text{权重}$$

(六) 评估结果及分析

建构筑物评估结果汇总表

单位：人民币元

科目名称	账面净值	评估值	增值额	增值率%
房屋建筑物	82,575,991.66	198,957,366.00	116,381,374.34	140.94
构筑物及辅助设施	325,432.90	468,150.00	142,717.10	43.85
合计	82,901,424.56	199,425,516.00	116,524,091.44	140.56

建（构）物评估增值 116,524,091.44 元，增值率 140.56%，增值的原因主要是：

1. 房屋的建造时间较早，评估基准日市场价格有一定上涨，故导致本次评估增值；
2. 企业的房屋建构筑物折旧年限短于评估时确定的房屋建筑物的经济寿命年限，导致房屋建筑物评估净值增值。

(七) 评估案例

案例一：静园公寓 40 幢 206 [房屋建筑物评估明细表序号 1]

1. 房产概况

(1) 地理位置及周边环境

委估房屋位于昆明东北部风景名胜区金殿后十公里处双龙乡天生坝水库旁的野鸭湖度假区，距昆明主城 25 余公里，距昆明长水国际机场仅 10 余公里。区域内水、电、路、通讯等基础设施较完备，人口密集度一般，区域内交通较便利，居住环境较好。

(2) 委估房地产状况

静园公寓建成于 2010 年 12 月，98.23 平方米，框架结构，共 3 层，第一层为商铺，二三层为公寓。公寓内部地面为瓷砖、墙面刷乳胶漆、铝合金门窗，基础有小范围不均匀沉降、墙壁局部发霉。目前，静园公寓小部分均由被评估单位无偿提供给昆明双龙野鸭湖旅游度假区使用，大部分为闲置状态。

(3) 权属状况

该房屋未办理房屋所有权证，静园公寓和新都会商铺的土地证原件已交回，用于给各业主办办理不动产权证，被评估单位未提供土地权证原件。

2. 市场法计算过程

(1) 选择交易案例

根据房地产交易活动中的替代原理，评估人员在认真分析估价对象特点的基础上，遵循与其结构相同、建筑装饰标准相近、所在地区相同或相近的原则，选取类似估价对象的三个交易实例进行比较。

(2) 确定比较因素条件

比较因素条件说明表

比较因素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
		静园公寓 40 幢 206	清水木华	清水木华	清水木华
交易价格(元/M ²)			6,570.94	6,352.09	6,338.37
交易双方情况及交易目的		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易时间		2018 年 12 月	2018 年 10 月	2018 年 1 月	2018 年 5 月
交易房地产状况		正常	正常	正常	正常
交易方式、付款方式		一次付款	一次付款	一次付款	一次付款
土地使用年限		70 年	70 年	70 年	70 年
房地产用途		住宅	住宅	住宅	住宅
区域因素	聚集规模、商业繁华程度	聚集规模小，商业繁华程度低	聚集规模一般，商业繁华程度一般	聚集规模一般，商业繁华程度一般	聚集规模一般，商业繁华程度一般
	基础设施、公共设施完善程度	基础设施完善，位于别墅区内，公共配套设施相对欠缺。	基础设施完善，周边配套有商场，公共设施配套一般	基础设施完善，周边配套有商场，公共设施配套一般	基础设施完善，周边配套有商场，公共设施配套一般
	交通便捷程度	小区周边有 1 条公交线路，离昆曲高速公路较近，交通不便捷	小区周边有 3 条公交线路，紧邻昆曲高速，交通较便捷	小区周边有 4 条公交线路，紧邻昆曲高速，交通较便捷	小区周边有 5 条公交线路，紧邻昆曲高速，交通较便捷

比较因素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
		静园公寓 40 幢 206	清水木华	清水木华	清水木华
	自然条件状况	好	好	好	好
	环境质量、周围景观	位于野鸭湖别墅区，周边环境好	位于清水木华别墅区，周边环境好	位于清水木华别墅区，周边环境好	位于清水木华别墅区，周边环境好
	城市规划限制	住宅	住宅	住宅	住宅
个别因素	临街状况、地势	不临街、属于坡地	不临街、属于坡地	不临街、属于坡地	不临街、属于坡地
	建筑物新旧程度	2010 年	2009 年	2009 年	2009 年
	面积	98.23	41.09	44.08	41.02
	装修情况	精装修	精装修	精装修	精装修
	设施设备	较好	较好	较好	较好
	平面布局	较合理	合理	合理	合理
	工程质量	局部有不均匀沉降	无明显缺陷	无明显缺陷	无明显缺陷
	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	楼层	2 层/3 层	8 层/19 层	12 层/19 层	2 层/19 层
	朝向	东西朝向	东西朝向	东西朝向	东西朝向

(3) 确定比较因素条件指数

比较因素条件指数表

比较因素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格(元/M ²)			6,570.94	6,352.09	6,338.37
交易双方情况及交易目的		100	100	100	100
交易时间		100	98.57	90.06	94.44
交易房地产状况		100	100	100	100
交易方式、付款方式		100	100	100	100
土地使用年限		100	100	100	100
房地产用途		100	100	100	100
区域因素	聚集规模、商业繁华程度	100	105	105	105
	基础设施、公共设施完善程度	100	105	105	105
	交通便捷程度	100	105	105	105
	自然条件状况	100	100	100	100
	环境质量、周围景观	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
个别因素	临街状况、地势	100	100	100	100
	建筑物新旧程度	100	100	100	100
	面积	100	99	99	99
	装修情况	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	平面布置	100	102	102	102
	工程质量	100	105	105	105
	建筑结构	100	100	100	100
	楼层	100	99	99	98
朝向	100	100	100	100	

(4) 确定比较因素修正系数及比准价格

比较因素修正系数表

比较因素	待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
------	-------	------	------	------

比较因素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格(元/M2)			6,570.94	6,352.09	6,338.37
交易双方情况及交易目的		100/100	100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/98.57	100/90.06	100/94.44
交易房地产状况		100/100	100/100	100/100	100/100
交易方式、付款方式		100/100	100/100	100/100	100/100
土地使用年限		100/100	100/100	100/100	100/100
房地产用途		100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素	产业聚集规模、商业繁华程度	100/100	100/105	100/105	100/105
	基础设施、公共设施完善程度	100/100	100/105	100/105	100/105
	交通便捷程度	100/100	100/105	100/105	100/105
	自然条件状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	环境质量、周围景观	100/100	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制	100/100	100/100	100/100	100/100
个别因素	临街状况、地势	100/100	100/100	100/100	100/100
	建筑物新旧程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	面积	100/100	100/99	100/99	100/99
	装修情况	100/100	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100	100/100
	平面布局	100/100	100/102	100/102	100/102
	工程质量	100/100	100/105	100/105	100/105
	建筑结构	100/100	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/99	100/99	100/98
	朝向	100/100	100/100	100/100	100/100
修正系数			0.8349	0.9138	0.8803
比准价格			5,486.08	5,804.54	5,579.67

(5) 市场法评估值的确定

三个比准价格差异很小，本次取其算术平均值作为估价对象的评估单价（含税），即：

公寓评估单价=（5,486.08+5,804.54+ 5,579.67）/3= 5,623.43（元/平方米）

则不含税单价= 5,623.43/1.05= 5,355.65（元/平方米）

委估房地产评估值=5,355.65×98.23

=526,100.00（元）（取整至百位）

案例二：一号别墅 [房屋建筑物评估明细表-序号 29]

1、房产概况

(1) 工程概况

一号别墅于 1996 年 12 月完工并交付使用，目前由野鸭湖房地产公司无偿提供给关联企业昆明野鸭湖旅游服务有限公司用于酒店经营使用，建筑面积为 2,830.00 平方米，账面原值 6,628,048.00 元，账面净值 4,056,367.17 元。该建筑为砖混结构，共 3

层，1层为酒店大堂、餐厅、会议厅和客房。2-3层为酒店客房。经过评估人员现场勘查，建筑物内部装修装饰较旧，结构形态完整，水卫电照完好齐全。截止至评估基准日该房屋处于正常使用中。

(2) 权属状况：

该房屋建筑物已办理房屋所有权证，权证号为：昆政房（官）房字第 9703114 号，房屋座落：盘龙区双龙乡乌龙村民委员会三十亩村野鸭湖旅游度假区，证载权利人：昆明市双龙野鸭湖旅游度假区。该房产为昆明市双龙野鸭湖旅游度假区转让给昆百大野鸭湖房地产公司，截止评估基准日昆百大野鸭湖房地产公司尚未对其做产权变更手续。

2、重置全价的计算

(1) 建安工程造价的计算：

根据 2013 年《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》（DBJ53/T-61-2013）、《云南省通用安装工程消耗量定额》（DBJ53/T-63-2013）、《云南省机械仪器仪表台班费用定额》（DBJ53/T-58-2013）和《关于建筑业营业税改征增值税后调整云南省建设工程造价计价依据的实施意见》（云建标[2016]207 号）；同时考虑《关于调整云南省 2013 版建设工程造价计价依据中定额人工费的通知》（云建标[2016]208 号）、《云南省建设工程材料及设备价格信息》（2018 年 12 月）等反映的评估基准日人、材、机等价格调整，计算出该房屋于评估基准日的建安工程造价。

云南省建筑安装工程造价计算表

序号	费用名称	取费说明	费率(%)	费用金额(元)
一	建筑装饰工程			
1	直接工程费	1.1+1.2+1.3		5,697,405.84
1.1	人工费	∑定额人工费*工程量		1,186,640.96
1.2	材料费	∑定额材料费*工程量*0.912		4,209,738.88
1.3	机械费	∑定额机械费*工程量		301,026.00
2	措施项目	2.1+2.2		487,571.09
2.1	单价措施项目	2.1.1+2.1.2+2.1.3		213,762.71
2.1.1	人工费	∑定额人工费*单价措施项目工程量		55,968.14
2.1.2	材料费	∑定额材料费*单价措施项目工程量*0.912		146,041.91
2.1.3	机械费	∑定额机械费*单价措施项目工程量		11,752.66
2.2	总价措施项目费	[(1.1+2.1.1)+(1.3+2.1.3)*8%]*费率	21.6	273,808.38
3	管理费	[(1.1+2.1.1)+(1.3+2.1.3)*8%]*费率	33	418,318.36
4	利润	[(1.1+2.1.1)+(1.3+2.1.3)*8%]*费率	20	253,526.28
5	规费	5.1+5.2+5.3		335,504.46
5.1	社会保险费、住房公积金、残疾人保证金	(1.1+2.1.1)*费率	26	323,078.37
5.2	危险作业意外伤害险	(1.1+2.1.1)*费率	1	12,426.09
5.3	工程排污费	按工程所在地有关部门的规定计算		-
6	人工费调整	(1.1+2.1.1)*调整幅度	28	347,930.55
7	税金	(1+2+3+4+5+6)*费率	11.36	781,170.58

序号	费用名称	取费说明	费率(%)	费用金额(元)
8	建安工程造价	1+2+3+4+5+6+7		8,321,427.16
9	设备购置费	据实计取		-
10	工程总造价	8+9		8,321,427.16
二	安装工程			
1	直接工程费	1.1+1.2+1.3		941,925.85
1.1	人工费	∑定额人工费*工程量		222,441.12
1.2	材料费	∑定额材料费*工程量*0.912		688,792.25
1.3	机械费	∑定额机械费*工程量		30,692.48
2	措施项目	2.1+2.2		37,805.10
2.1	单价措施项目	2.1.1+2.1.2+2.1.3		-
2.1.1	人工费	∑定额人工费*单价措施项目工程量		
2.1.2	材料费	∑定额材料费*单价措施项目工程量*0.912		
2.1.3	机械费	∑定额机械费*单价措施项目工程量		
2.2	总价措施项目费	[(1.1+2.1.1)+(1.3+2.1.3)*8%]*费率	16.81	37,805.10
3	管理费	[(1.1+2.1.1)+(1.3+2.1.3)*8%]*费率	30	67,468.96
4	利润	[(1.1+2.1.1)+(1.3+2.1.3)*8%]*费率	20	44,979.30
5	规费	5.1+5.2+5.3		60,059.10
5.1	社会保险费、住房公积金、残疾人保证金	(1.1+2.1.1)*费率	26	57,834.69
5.2	危险作业意外伤害险	(1.1+2.1.1)*费率	1	2,224.41
5.3	工程排污费	按工程所在地有关部门的规定计算		-
6	人工费调整	(1.1+2.1.1)*调整幅度	28	62,283.51
7	税金	(1+2+3+4+5+6)*费率	11.36	125,824.46
8	建安工程造价	1+2+3+4+5+6+7		1,340,346.29
9	设备购置费	据实计取		
10	工程总造价	8+9		1,340,346.29
三	建安工程总造价	建筑装饰工程总造价+安装工程总造价		9,661,773.45

根据以上计算，含税建安工程造价=9,661,773.45（元）

(2) 工程建设前期费用及其他费用

序号	费用名称	计费基础	费率(含税)	费率(不含税)	计算依据
1	可行性研究费	工程投资	0.31%	0.29%	计价格[1999]1283号
2	环境影响咨询费	工程投资	0.05%	0.05%	计价格[2002]125号,发改价格[2011]534号调整
3	招标代理服务费	工程投资	0.31%	0.29%	计价格[2002]1980号,发改价格[2011]534号调整
4	建设单位管理费	工程投资	1.12%	1.12%	财建[2016]504号
5	勘察设计费	工程投资	2.62%	2.47%	计价格[2002]10号文
6	工程监理费	工程投资	1.19%	1.12%	发改价格[2007]670号
7	施工图设计文件审查费	工程投资	0.14%	0.13%	云发改[2008]1176号,发改价格[2011]534号调整
8	预(结)算编审费	工程投资	0.40%	0.38%	云价综合[2012]66号
	合计		6.14%	5.85%	

含税前期及其他费用=建安工程造价×前期费用及其他费用费率

$$=9,661,773.45 \times 6.14\%$$

$$=593,232.89 \text{ (元)}$$

不含税前期及其他费用=建筑工程合计(含税价)×费率(不含税)

$$=9,661,773.45 \times 5.85\%$$

$$=565,213.75 \text{ (元)}$$

(3) 资金成本

该工程总体建成投产的周期为 1 年，资金按年平均投入，取中国人民银行一年以内（含一年）贷款利率 4.35%，并假设资金均匀投入。则

资金成本=(建安工程造价(含税价)+前期费用及其他费用（含税价）)×贷款利率×1×1/2

$$= (9,661,773.45+593,232.89) \times 4.35\% \times 1 \times 1/2$$

$$= 223,046.39 \text{ (元)}$$

(4) 可抵扣增值税

可抵扣增值税=建安工程造价（含税）/1.10*10%+（前期及其他费用(含税)-前期及其他费用(不含税)）

$$=9,661,773.45/1.10*10\%+593,232.89-565,213.75$$

$$=906,362.18 \text{ (元)}$$

(5) 重置全价

重置全价=建安工程造价(含税)+前期及其他费用(含税)+资金成本-可抵扣增值税

$$=9,661,773.45+593,232.89+223,046.39-906,362.18$$

$$=9,571,700.00 \text{ (元) (取整到百位)}$$

3、成新率计算

(1) 年限法成新率

该房屋为砖混结构，相关评估规范规定，砖混结构的非生产房屋经济寿命年限为 50 年，该房屋于 1996 年 12 月投入使用，至此次评估基准日被评估房屋已使用 22 年，尚可使用年限为 28 年。该房屋所在土地证载终止日期为 2046 年 10 月 24 日，尚可使用年限为 27.75 年，根据孰低原则，故实际尚可使用年限为 27.75 年。据此估算该房屋的年限法成新率为：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$= 27.75 / (22 + 27.75) \times 100\%$$

$$= 56\% \text{ (取整)}$$

(2) 观察法成新率

对被评估房屋进行现场勘查后，依据房屋现场勘查评分标准，分别对被评估房屋的结构、装修、设备三部分进行打分，并依据权重系数计算出该房屋的现场勘查成新

率，详见下表：

房屋建筑物现场记录及分数评定表

部件名称	标准分	具体情况	评定分	
结构部分	基础	25	有足够承载力，大部分无不均匀沉降	13
	承重构件	25	有轻微裂缝，混凝土轻微剥落	13
	墙体	15	墙面稍有风化，局部面层脱落	7
	屋面	20	局部轻微渗漏，保温层、隔热层轻微损坏	10
	楼地面	15	整体面层稍有空鼓、裂缝剥落，起砂	7
	小计	综合求取时权重取为 0.8		50
装修部分	门窗	25	开关不灵活，部分变形，玻璃五金个别残缺油漆稍有起皮	12
	外粉饰	20	局部有裂缝、空鼓、剥落	10
	内粉饰	20	局部有裂缝、空鼓、剥落	10
	顶棚	20	无明显变形、下垂，翘角、松动、脱落，油漆失光	10
	其他装修	15	陈旧、稍有损坏	8
	小计	综合求取时权重取为 0.1		50
安装部分	水卫	40	基本完好，个别渗漏	20
	电照	30	基本完好，个别部件受损	15
	其他	30	基本完好，局部有损坏	15
	小计	综合求取时权重取为 0.1		50
合计（取整）	结构部分*0.8+装修部分*0.1+设备部分*0.1		50	

3.综合成新率

综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

$$=56\% \times 40\% + 50\% \times 60\%$$

$$=52\% \text{（取整）}$$

四、评估值

评估值=重置全价×成新率

$$=9,571,700.00 \times 52\%$$

$$=4,977,284.00 \text{（元）}$$

案例三：公路 [构筑物及其他附属设施评估明细表-序号 1]

1、工程概况

公路为砼结构，于 1996 年 12 月建成，长度 815 米、路面宽 4.5 米，总面积 3,667.5 平方米。人工挖土方、路床碾压，30cm 40 碎石垫层路基层，路面为 20cmC30 混凝土面层，草袋养护。

2、重置全价的计算

(1) 建安工程造价的计算

根据 2013 年《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》(DBJ53/T-61-2013)、《云南省通用安装工程消耗量定额》(DBJ53/T-63-2013)、《云南省机械仪器仪表台班费用定额》(DBJ53/T-58-2013) 和《关于建筑业营业税改征增值税后调整云南省建设工程造价计价依据的实施意见》(云建标[2016]207 号); 同时考虑《关于调整云南省 2013 版建设工程造价计价依据中定额人工费的通知》(云建标[2016]208 号)、《云南省建设工程材料及设备价格信息》(2018 年 12 月) 等反映的评估基准日人、材、机等价格调整, 计算出该房屋于评估基准日的建安工程造价。

云南省建筑安装工程造价计算表

序号	费用名称	取费说明	费率 (%)	费用金额 (元)
一	建筑装饰工程			
1	直接工程费	1.1+1.2+1.3		742,175.73
1.1	人工费	∑定额人工费*工程量		148,330.12
1.2	材料费	∑定额材料费*工程量*0.912		526,217.36
1.3	机械费	∑定额机械费*工程量		67,628.25
2	措施项目	2.1+2.2		61,464.79
2.1	单价措施项目	2.1.1+2.1.2+2.1.3		26,720.34
2.1.1	人工费	∑定额人工费*单价措施项目工程量		6,996.02
2.1.2	材料费	∑定额材料费*单价措施项目工程量*0.912		18,255.24
2.1.3	机械费	∑定额机械费*单价措施项目工程量		1,469.08
2.2	总价措施项目费	[(1.1+2.1.1)+(1.3+2.1.3)*8%]*费率	21.6	34,744.45
3	管理费	[(1.1+2.1.1)+(1.3+2.1.3)*8%]*费率	33	53,081.80
4	利润	[(1.1+2.1.1)+(1.3+2.1.3)*8%]*费率	20	32,170.79
5	规费	5.1+5.2+5.3		41,938.06
5.1	社会保险费、住房公积金、残疾人保证金	(1.1+2.1.1)*费率	26	40,384.80
5.2	危险作业意外伤害险	(1.1+2.1.1)*费率	1	1,553.26
5.3	工程排污费	按工程所在地有关部门的规定计算		-
6	人工费调整	(1.1+2.1.1)*调整幅度	28	43,491.32
7	税金	(1+2+3+4+5+6)*费率	11.36	100,939.81
8	建安工程造价	1+2+3+4+5+6+7		1,075,262.28
9	设备购置费	据实计取		-
10	工程总造价	8+9		1,075,262.28

根据以上计算, 含税建安工程造价=1,075,262.28 (元)

(2) 工程建设前期费用及其他费用

序号	费用名称	计费基础	费率(含税)	费率(不含税)	计算依据
1	可行性研究费	工程投资	0.31%	0.29%	计价格[1999]1283 号
2	环境影响咨询费	工程投资	0.05%	0.05%	计价格[2002]125 号, 发改价格[2011]534 号调整
3	招标代理服务	工程投资	0.31%	0.29%	计价格[2002]1980 号, 发改价格[2011]534 号调整
4	建设单位管理费	工程投资	1.12%	1.12%	财建[2016]504 号

序号	费用名称	计费基础	费率(含税)	费率(不含税)	计算依据
5	勘察设计费	工程投资	2.62%	2.47%	计价格[2002]10号文
6	工程监理费	工程投资	1.19%	1.12%	发改价格[2007]670号
7	施工图设计文件审查费	工程投资	0.14%	0.13%	云发改[2008]1176号, 发改价格[2011]534号调整
8	预(结)算编审费	工程投资	0.40%	0.38%	云价综合[2012]66号
	合计		6.14%	5.85%	

含税前期及其他费用=建筑工程合计(含税价)×费率(含税)

$$=1,075,262.28 \times 6.14\%$$

$$=66,021.10 \text{ (元)}$$

不含税前期及其他费用=建筑工程合计(含税价)×费率(不含税)

$$=1,075,262.28 \times 5.85\%$$

$$=62,902.84 \text{ (元)}$$

(3) 资金成本

该工程总体建成投产的周期为 1 年，资金按年平均投入，取中国人民银行一年以内（含一年）贷款利率 4.35%，并假设资金均匀投入。则

资金成本=(建安工程造价(含税价)+前期费用及其他费用(含税价))×贷款利率×1×1/2

$$= (1,075,262.28 + 66,021.10) \times 4.35\% \times 1 \times 1/2$$

$$= 24,822.91 \text{ (元)}$$

(4) 可抵扣增值税

可抵扣增值税=建安工程造价(含税)/1.10*10%+(前期及其他费用(含税)-前期及其他费用(不含税))

$$=1,075,262.28/1.10*10\%+66,021.10-62,902.84$$

$$=100,869.38 \text{ (元)}$$

(5) 重置全价

重置全价=建安工程造价(含税)+前期及其他费用(含税)+资金成本-可抵扣增值税

$$=1,075,262.28+66,021.10+24,822.91-100,869.38$$

$$=1,065,200.00 \text{ (元) (取整到百位)}$$

3、成新率计算

该道路为 1996 年 12 月建成并投入使用，至评估基准日时已经使用 22 年，规定使用年限为 20 年。通过现场勘察，该构筑物道路基础局部出现沉降、开裂现象，面层磨

损严重，因道路使用年限已超出规定使用年限，但目前尚可使用正常，则本次评估采用仍可使用最低成新率 30% 确认。

4、评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 1,065,200.00 \times 30\% \\ &= 319,560.00 \text{（元）} \end{aligned}$$

五、设备类评估技术说明

（一）评估范围

昆百大野鸭湖房地产公司本次申报纳入评估范围的的机器设备在评估基准日的数量和账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	项 目	项数	账面原值	账面净值	减值准备
合 计		61	833,221.00	33,140.87	
1	机器设备	2	94,000.00	2,820.26	
2	车辆	1	344,368.00	10,331.05	
3	电子设备	58	394,853.00	19,989.56	

（二）机器设备概况

昆百大野鸭湖房地产公司属于房地产行业，主要从事房地产开发及经营。

1. 基本概况

委估设备类资产为机器设备、车辆、电子设备。其中机器设备为两辆由东莞市绿通高尔夫观光车有限公司生产的十一座电动高尔夫观光车，购置于 2010 年 7 月，主要用作野鸭湖项目的接待及园区服务使用；车辆共 1 辆，为日本三菱株式会社生产的三菱欧蓝德，购置于 2007 年 11 月，配有专职人员驾驶，由办公室统一调配，根据车辆使用保养手册及公司管理制度对其进行定点维修和保养，至评估基准日上述车辆使用情况正常，尚能满足日常办公；电子设备共 58 项，主要为电脑、打印机、复印机、会议电话、投影仪、服务器及空气净化器等，分别购置于 2007 年至 2014 年期间，分布在公司各办公区域内，截止评估基准日除 14 项设备处于闲置状态（因购置时间较早，已不能满足正常使用条件）外，其余的 44 项电子设备正常在用。

2. 利用状况与日常维护

根据昆百大野鸭湖房地产公司的相关管理制度规定，设备类资产由使用部门负责管理及维修养护。

3. 账面价值构成和折旧方法

机器设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费等构成。

运输设备的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及其他费用构成。

电子设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费构成。

昆百大野鸭湖房地产公司的固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限	年折旧率(%)
运输设备	5	3-12年	7.92-31.67
机器设备	5	5-10年	9.5-19.00
办公及电子设备	5	3-10年	9.5-31.67

(三) 评估程序

1、现场清查核实

(1) 听取被评估单位相关人员对委估设备类资产的购建历史和现状使用情况的介绍，明确固定资产财务、设备管理、档案等相关配合人员；

(2) 审阅资产占有方填报的各类“申报明细表”，根据资产占有方的生产流程特点，检查所填内容是否漏项、重项和不规范的地方，发现问题及时修改更正；

(3) 核查固定资产财务账册，核实机器设备的数量、购置时间、账面原值和净值，了解账面价值的构成和折旧、净值计算情况，做到表、账相符；

(4) 根据“申报明细表”的内容进行现场逐一清查核实，实地观察并记录设备的实有数量、运行状况、技术状态、磨损和锈蚀程度并做出记录，做到不重，不漏，表、物相符；

(5) 与设备管理人员和操作人员就企业设备的购建情况、价值构成、历年大修技改情况、运行管理制度和现场勘查中发现的问题进行了解；

(6) 抽查并复印主要设备购置合同和发票、车辆行驶证，核实产权；

(7) 根据现场勘查结果进一步修正被评估单位提供的评估申报明细表，然后由被评估单位盖章，作为评估的依据。

2、评定估算

(1) 利用机器设备价格数据库、询价资料和网上查询的价格资料，确定设备购置价，按照行业和地区规定的运杂费、安装费等取费标准，计算重置全价，由于本次委估的机器设备为可移动设备或单台（套）可独立工作的小型设备，本次评估对其运输费、安装费、基础及其他费用等未予考虑；

(2) 根据对机器设备的现场勘察情况和了解到的使用情况确定其成新率；

(3) 汇总机器设备、运输设备和电子设备等评估明细表；

(4) 对特殊设备进行研讨，以便使评估结果正确反映设备的状况；

(5) 对评估结果进行排序检查，对增减值异常的进行合理性分析；

(6) 编制设备评估技术说明。

（四）评估依据

- 1、野鸭湖房地产公司提供的设备申报明细表；
- 2、野鸭湖房地产公司提供的各种设备相关资料
- 3、评估人员对评估对象进行勘察核实记录；
- 4、北京科学技术出版社，《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 5、《机电产品报价手册》（2018年）；
- 6、商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；
- 7、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院[2000]294号令）；
- 8、野鸭湖房地产公司提供的设备购建合同、发票、原始凭证；
- 9、评估人员通过网络查询的信息资料；
- 10、评估人员通过市场搜集的其他各种信息资料。

（五）评估方法

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

A. 机器设备

1、重置全价的确定

重置全价=购置价-可抵扣增值税

（1）购置价（含税价）

国产设备：主要通过电话向生产厂家或当地经销商咨询和查阅《2018 机电产品报价手册》比对分析后确定。

（2）可抵扣增值税

可抵扣增值税=设备购置价×16%÷（1+16%）

2、成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设

备成新率进行打分评定。

B. 车辆

1、重置全价

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，加上车辆购置税及其他费用，减去可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

车辆购置税=车辆不含税售价×税率 10%

可抵扣增值税=购置价×16%÷（1+16%）

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 300 元计算。

2、成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合车辆的制造质量、使用工况和现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(经济使用年限－已使用年限) / 经济使用年限×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程－已行驶里程) / 经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

综合成新率=理论成新率×调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量（制造系数）、使用工况（使用系数）和现场勘察状况（个别系数），将其与理论成新率计算所采用的标准比较分别确定调整系数，综合连乘后确定。

C. 电子设备

1、重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

2、成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

D. 对于闲置的设备，按可变现净值确定评估值。

F. 对逾龄电子设备，按二手市场价格确定。

（六）评估结果及分析

设备类资产的评估结果详见下表。

固定资产-设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

资 产	账面净值	评估值	增值额	增值率%
机器设备	2,820.26	15,192.00	12,371.74	438.67
车辆	10,331.05	34,254.00	23,922.95	231.56
电子设备	19,989.56	20,992.00	1,002.44	5.01
合计	33,140.87	70,438.00	37,297.13	112.54

本次评估增值 37,297.13 元，增值率 112.54%。增值的主要原因为企业采用的会计折旧年限小于评估中采用的设备经济寿命使用年限，故本次评估增值。

（七）案例

案例一：十一座高尔夫观光车[固定资产-机器设备评估明细表第 1 项]

1、设备概况

生产厂家：东莞市绿通高尔夫观光车有限公司

设备型号：LT-A8+3

启用日期：2010 年 7 月

账面原值：47,000.00 元

账面净值：1,410.13 元

数 量： 1 辆

该设备为东莞市绿通高尔夫观光车有限公司生产的 11 座高尔夫观光车(电动型)，主要用于昆百大野鸭湖房地产公司在野鸭湖项目的接待用车，启用时间为 2010 年 7 月，经评估人员对其现场实地查勘，该设备于评估基准日时尚可满足正常使用。

2、重置全价的确定

重置全价=购置价-可抵扣增值税

（1）设备购置价

通过向生产厂家东莞市绿通高尔夫观光车有限公司电话询价及查阅《2018 机电产品报价手册》对比分析后，最终确定该设备于基准日的含税市场购置价为 49,000.00 元/辆，此价格为到厂价。

（2）可抵扣增值税

$$\begin{aligned} \text{可抵扣增值税} &= \text{设备购置价} \times 16\% \div (1+16\%) \\ &= 6,758.62 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(3) 重置全价的计算

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{购置价（含税）} - \text{可抵扣增值税} \\ &= 49,000.00 - 6,758.62 \\ &= 42,200.00 \text{（元）（取整）} \end{aligned}$$

3、成新率的确定

该设备至评估基准日已使用 8.42 年，经济寿命年限为 10 年，通过现场勘察、查阅相关运行记录、检修记录等资料，并向设备管理及使用人员了解。经评估人员、企业设备管理及使用人员现场共同勘察评定该设备尚可使用 1.58 年：

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 1.58 / (8.42 + 1.58) \times 100\% \\ &= 16\% \text{（取整）} \end{aligned}$$

评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定，勘察成新率确定如下：

序号	设备部位	技术状态	标准分	评估分
1	整车	车壳中度老化，局部破损，作为磨损严重；	20	4
2	操控系统	个别零部件自然磨损严重；	25	5
3	动力系统	电动机动力衰减严重，电瓶损耗较重；	25	5
4	电路系统	原车线路有改动，绝缘皮有破损处；	20	3
5	制动系统	制动盘磨损较重，制动泵自然衰减。	10	3
合计			100	20

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\% \\ &= 16\% \times 40\% + 20\% \times 60\% \\ &= 18\% \text{（取整）} \end{aligned}$$

四、评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 42,200.00 \times 18\% \\ &= 7,596.00 \text{（元）} \end{aligned}$$

案例二：三菱欧蓝德 [固定资产-车辆评估明细表第 1 项]

1、车辆概况

厂牌型号： 欧蓝德 JE3AS29X37Z
 车牌号码： 云 A · PF701
 生产厂家： 日本三菱株式会社
 汽车排量： 3.0L

登记日期： 2007年11月06日
 发证日期： 2018年8月15日
 账面原值： 344,368.00元
 账面净值： 10,331.05元

该车辆的发动机号为AG99716B31，车架号为JE3AS29X372001458，至评估基准日行驶里程为20.97万公里，车况良好，整车车身漆面轻微褪色，发动机轻度漏油现象，车内装饰轻微磨损，仪表盘内各项仪表显示正常，车辆行驶、制动工作正常。整体车辆使用功能运行完好，整车状况良好，通过向该车辆使用管理人员了解，该车辆自运行以来未发生过重大交通事故。

2、重置全价的确定

通过对太平洋汽车网查询，并走访调查当地的汽车4S经销商，经过分析对比后最终确定用该车辆的现行购置价为200,400.00元。

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{购置价} + \text{车辆购置税} + \text{其他费用} - \text{可抵扣增值税} \\ &= 200,400.00 + (200,400.00 / 1.16) \times 10\% + 300 - 200,400.00 / 1.16 \times 16\% \\ &= 190,300.00 \text{元（取整）} \end{aligned}$$

3、成新率的确定

该车辆于2007年11月启用，至基准日已使用11.08年，已行驶里程约为20.97万公里，该车辆的经济行驶里程60万公里，经济使用年限15年，则：

$$\begin{aligned} \text{成新率(里程法)} &= (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程} \times 100\% \\ &= (60 - 11.08) / 60 \times 100\% = 65\% \text{（取整）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{成新率(年限法)} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (15 - 11.08) / 15 \times 100\% = 26\% \text{（取整）} \end{aligned}$$

根据孰低原则，车辆的理论成新率为26%。

调整系数：该车为日本原装进口车辆，属日系车，制造质量好，安全性能可靠，车辆的制造质量系数按1.0；该车为公务非营运车辆，固定人员驾驶，维护保养情况较好，但由于购买年限较长，行驶公里数达20万km，因此，从使用状况、修理维护保养方面，调整系数为0.85；评估人员通过对该车辆的现场勘察及向相关人员了解到，该车辆平时使用频率正常，从未发生过重大交通事故，但车辆左前杠有轻微的擦蹭，分析各部件磨损，更换过刹车盘、石硅链等小部件，发动机较轻的渗油，此外其它部件情况正常，无重大影响价值的特别调整事项，调整系数为0.82。因此综合调整系数

为 $1.0 \times 0.85 \times 0.82 = 0.70$ 。则：

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times \text{调整系数} \\ &= 26.00\% \times 0.70 = 18\% \quad (\text{取整}) \end{aligned}$$

4、评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 190,300.00 \times 18\% \\ &= 34,254.00 \quad (\text{元}) \end{aligned}$$

案例三：打印机 [固定资产--电子设备评估明细表 序号第 54 项]

1、设备概况

规格型号： HP M401DN
 生产厂家： 中国惠普有限公司
 数 量： 1 台
 购置日期： 2014 年 6 月
 启用日期： 2014 年 6 月
 账面原值： 3,630.00 元
 账面净值： 461.07 元
 主要技术参数：

主要技术参数	
基本参数	产品类型：黑白激光打印机
	产品定位：商用高效
	最大打印幅面：A4
	最高分辨率：1200×1200dpi
	黑白打印速度：33ppm
	处理器：800MHz
	内存：标配：256MB，最大：256MB
	双面打印：自动
	网络功能：支持有线网络打印
	无线功能：惠普 ePrint、惠普云打印、AirPrint 打印
打印性能	首页打印时间：8 秒
	打印语言：PCL5e, PCL6, PostScript3 仿真, PDF v1.7
	打印字体：84 种可扩展的 TrueType 字体
	月打印负荷：5 万页
	接口类型：USB2.0 主机 USB 端口 Walk-up USB 端口 10Base-T/100Base-TX/1000Base-T(RJ-45 网络接口)

2、评估值的确定

由于电子设备具有更新换代很快、价格变化快、功能性贬值较大等特点，打印机的经济寿命确定为 5 年（即 60 个月）。至评估基准日该台打印机已使用 54 个月，已经接近经济寿命年限。因此我们用二手市场价作为其评估价值，经电话咨询当地经销商，并经网络询价，最终确定该台打印机的二手市场价为 300.00 元。

即评估值=300.00（元）

六、无形资产评估技术说明

无形资产-土地使用权

(一) 评估范围

企业申报的纳入评估范围的土地使用权为野鸭湖房地产公司拥有的 3 宗国有出让建设用地使用权，土地使用权面积 18,751.53 平方米（28.13 亩），账面价值 1,554,076.42 元。具体明细如下：

序号	权证号	证载使用权人	用途	使用权类型	证载终止日期	准用年限	面积 (m ²)	账面价值(元)
1	昆国用(2006)第 00789 号	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	旅游服务用地	出让	2046-10-24	40	16,855.83	1,239,782.88
2	昆国用(2006)第 00790 号	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	公园绿地	出让	2046-10-24	40	1,180.40	252,593.34
3	昆国用(2006)第 00793 号	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	公园绿地	出让	2047-10-24	40	715.30	61,700.20
	合计						18,751.53	1,554,076.42

(二) 估价对象描述

1. 土地登记状况

待估宗地的土地使用权人、土地证书号、座落、土地等级、地号、图号、土地登记用途、使用权类型、终止日期、使用权面积等土地登记状况详见下表 1：

表 1 估价对象登记状况表

序号	权证号	证载使用权人	座落位置	用途	使用权类型	证载终止日期	土地等级	面积 (m ²)
宗地一	昆国用(2006)第 00789 号	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	盘龙区双龙乡乌龙村民委员会三十亩村野鸭湖片区	旅游服务用地	出让	2046-10-24	级外	16,855.83
宗地二	昆国用(2006)第 00790 号	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	盘龙区双龙乡乌龙村民委员会三十亩村野鸭湖片区	公园绿地	出让	2046-10-24	级外	1,180.40
宗地三	昆国用(2006)第 00793 号	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	盘龙区双龙乡乌龙村民委员会三十亩村野鸭湖片区	公园绿地	出让	2047-10-24	级外	715.30
	合计							18,751.53

2. 土地权利状况

待估宗地的土地所有权、土地使用权、终止日期、剩余使用年期、他项权利状况等见下表 2:

表 2 估价对象权利状况表

宗地编号	土地所有权	土地使用权人	土地使用权类型	终止日期	已经使用年期	剩余使用年期	他项权利
宗地一	国有	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	出让	2046-10-24	12.25	27.75	无
宗地二	国有	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	出让	2046-10-24	12.25	27.75	无
宗地三	国有	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	出让	2047-10-24	11.25	28.75	无

3. 土地利用状况

待估宗地均为昆明野鸭湖公园用地，均已开发利用。地上建筑物状况详见“固定资产-房屋建筑物评估申报明细表”。

(三) 土地价格影响因素分析

1. 一般因素

一般因素主要指影响城市地价总水平的社会、经济、税收及产业政策和自然因素，内容包括地理位置和自然条件、人口、行政区划、社会经济发展水平、城市发展及规划、投资环境、产业政策、土地利用规划与计划、社会及国民经济发展规划等。

(1) 地理位置和自然条件

昆明为云南省会，是首批国家级历史文化名城，中国内陆城市空气质量最好的城市。作为云南省唯一的特大城市和西部地区第四大城市（仅次于成都、重庆、西安），它是云南省政治、经济、文化、科技、交通中心枢纽，是我国西部地区重要的中心城市和旅游、商贸城市之一，是滇中城市群的核心圈。此外，它还是国家一级口岸城市，是亚洲 5 小时航空圈的中心，是中国面向东南亚、南亚乃至中东、南欧、非洲的前沿和门户枢纽。具有东连黔桂通沿海，北经川渝进中原，南下越老达泰柬，西接缅甸连印巴的独特区位优势，是中国唯一面向东盟的大都市。

① 地理位置

昆明市位于中国西南部、云南省中部，东经 102° 10' 至 103° 40'，北纬 24° 23' 至 26° 33'，南北长 237.5 公里，东西宽 152 公里，总面积 21473 平方公里。地域地处云贵高原，总体地势北部高，南部低，由北向南呈阶梯状逐渐降低。中部隆起，东西两侧较低。以湖盆岩溶高原地貌形态为主，红色山原地貌次之。大部分地区海拔在 1500~2800 米之间，拱王山马鬃岭为昆明境内最高点，海拔 4247.7 米，金沙江与普渡河汇合处为昆明境内最低点，海拔 746 米。城区坐落在滇池坝子，海拔 1891 米，

三面环山，南濒滇池，湖光山色交相辉映。

②行政区划及人口

昆明下辖五华区、盘龙区、官渡区、西山区、呈贡区、东川区 6 区及晋宁县、富民县、嵩明县、宜良县、寻甸回族彝族自治县、禄劝彝族苗族自治县、石林彝族自治县 7 县，以及昆明倘甸产业园区暨轿子山旅游开发区与阳宗海风景名胜区，代管安宁一市，另管辖 3 个国家级开发区：昆明高新技术产业开发区、昆明经济技术开发区、滇池旅游度假区。

2017 年全市常住人口 678.3 万人。其中，城镇常住人口 488.72 万人，占常住人口比重为 72.05%。人口自然增长率 6.68‰。年末全市户籍总人口 563.00 万人。其中，城镇人口 336.18 万人，占户籍人口比重为 59.7%。

③气候特点

昆明属北纬低纬度亚热带-高原山地季风气候，由于受印度洋西南暖湿气流的影响，日照长、霜期短、年平均气温 15℃。夏无酷暑，冬无严寒，四季如春，气候宜人。年均日照 2200 小时左右，无霜期 240 天以上，年均降水约 1000 毫米，具有典型的温带气候特点。由于温度、湿度适宜，日照长，霜期短，鲜花常年开放，草木四季常青，是著名的“春城”、“花城”，是休闲、旅游、度假、居住的理想之地。

④自然资源

昆明地区自然资源丰富。矿藏资源主要有磷、盐、铁、钛、煤、石英砂、粘土、硅石等，以磷、盐矿最为丰富，磷矿总储量约 46 亿吨，昆阳磷矿为全国三大磷矿之一；盐矿储量约 138 亿吨，储量居全国内陆盐矿第 2 位。

昆明属高原红壤地区，土壤主要有红壤土、紫色土和水稻土三种，适宜种植稻谷、小麦、蚕豆、玉米、马铃薯、油菜、烤烟、蔬菜、花卉等粮经作物和桃、梨、苹果、柑桔、葡萄、板栗等经济林木。

昆明地区自然分布着亚热带常绿阔叶林、针阔混交林、温带针叶林、高山灌丛和草甸等不同类型的植被。有 400 多个花卉品种，茶花、玉兰、杜鹃、报春、百合、兰花、绿绒蒿、龙胆是云南八大名花，其中，尤以茶花驰名。

区域内地热资源分布较广，出露的温泉有 50 多处，安宁温泉享有“天下第一汤”美誉。由于日照时间长，阳光充足，太阳能资源比较丰富。

水域面积 3.7 万多公顷，年平均径流量 49 亿立方米，属多水带和丰水地区。水源主要分布在滇池、嵩明、石林、宜良等地。全市水能资源 132.3 万千瓦，可开发量 39.7

万千瓦。

旅游资源十分丰富，全市有各级政府保护文物 200 多项，有石林世界地质公园、滇池、安宁温泉、九乡、阳宗海、轿子雪山等国家级和省级著名风景区，还有世界园艺博览园及包容地方民风、民俗、民居大观的云南民族村等 100 多处重点风景名胜。10 多条国家级旅游线路，形成以昆明为中心，辐射全省，连结东南亚，集旅游、观光、度假、娱乐为一体的旅游体系，旅游业继续呈增长态势。美丽的自然风光、灿烂的历史古迹、绚丽的民族风情，使昆明跻身为全国十大旅游热点城市，首批进入中国优秀旅游城市行列。

（2）基础设施建设和社会公用事业

昆明城市建设发展目标以滇池为中心，实施“环湖交通”、“环湖截污”、“环湖生态”、“环湖新城”工程，进一步优化城市发展环境，全面提升城乡形象，增强城市综合实力，把昆明建设成为经济繁荣、文化发达、环境优美、功能完善，“春城”、“历史文化名城”、山水园林生态城市特色突出，面向东南亚、南亚的现代化区域性国际城市。

昆明始终重视城市基础设施建设，城市功能不断完善。供水、供气、供电等市政配套设施日趋完善。目前，主城区面积达到 360 平方公里，人口达到 360 万，城市绿化覆盖率 30%，人均公共绿地面积 7.8 平方米，是国家级园林城市和云南省园林城市。

交通：昆明市是中国西部最重要的交通枢纽之一，是中国面向东南亚的国家一级口岸城市，中国面向西南开放的门户城市。

①航空

昆明长水国际机场年吞吐量计划 3800 万人次，远期达到 8000 万人次，已于 2012 年 6 月 28 日通航，属国家重点工程，机场投资 230 亿元，是国家“十一五”唯一开建的大型机场，是中国面向东南亚、南亚和连接欧亚的第四大国际门户枢纽机场，是云南省特大型城市基础设施建设工程、云南省二十项重点工程之一，单体建筑超过北京 T3 航站楼，为中国最大单体建筑。昆明长水国际机场场址位于官渡区长水村附近，在昆明市东北方向，距市中心直线距离约 24.5km。2017 年昆明机场全年运输起降 34.9 万架次，比上年增长 7.4%；旅客吞吐量 4473 万人，增长 6.5%，货邮吞吐量 41.9 万吨，增长 9.4%。全年共开通航线 359 条。其中，国际航线 76 条。

②铁路

昆明作为国家铁路网的重要节点和云南铁路动脉的重点，是 12 条铁路干支线组成的铁路枢纽站，主要线路有：沪昆铁路、成昆铁路、南昆铁路、内昆铁路、昆丽铁路、

昆玉铁路、昆河铁路等，沪昆客运专线、京昆客运专线、昆曼高速铁路、云桂快速铁路、成昆快速铁路、环滇池铁路在建，其中沪昆客运专线于 2016 年年底通车，云南开始迈入高铁时代。

2017 年全年铁路货物运输量 1876 万吨，比上年下降 0.9%；铁路旅客运输量 2348 万人次，增长 29.2%；铁路货物周转量 168.36 亿吨公里，增长 10.9%；铁路旅客周转量 51.74 亿人公里，增长 31.1%。

③公路

昆明作为云南的公路运输中心，昆明市内交通发达，2017 年年末全市机动车保有量 249.91 万辆，比上年增长 10.2%。其中，本年新注册机动车 28.19 万辆，增长 4.9%。汽车保有量 213.46 万辆，增长 10.2%。其中，本年新注册汽车 26.38 万辆。年末个人汽车保有量 193.83 万辆。

辖区内高速公路有 G5 京昆高速、G60 沪昆高速、G78 汕昆高速、G80 广昆高速、G85 渝昆高速、G56 杭瑞高速、G8501 昆明绕城高速、G5611 昆香高速、G8011 昆河高速、S 昆建高速、G8511 昆曼高速、S 滇中环线等高速公路过境。

2017 年全年公路货物运输量 26352 万吨，比上年增长 1.1%；公路旅客运输量 5461 万人次，下降 26.0%；公路货物周转量 180.94 亿吨公里，增长 12.8%；公路旅客周转量 57.69 亿人公里，下降 21.7%。水运货运量 32.94 万吨，下降 10.7%，水运客运量 147.78 万人次，下降 18.8%；水运货物周转量 65.87 万吨公里，下降 11.2%，水运旅客周转量 841.1 万人公里，增长 30.4%。

④公共交通

昆明公共交通处于全国领先水平。在全国第一个提出“公交优先 公交优惠”政策，1999 年在全国推出第一条公交专用道，昆明公交专用道线路总长全国第一，率先推出无人售票和公交 IC 卡刷卡乘车。目前昆明拥有西南最大的公交车场和立体公交车停车库，有四家公交公司承担昆明公交的运输。

主城五区公交运营线路 472 条，新增公交线路 35 条，新增公交车辆 351 辆，日均客运量 223.6 万人次，公共交通机动化出行分担率 57.09%。年末全市实有出租车 9157 辆。其中，主城区实有出租汽车 8037 辆。每万人拥有公共交通车辆 32.95 辆，行政村客运班车通达率 96.4%。

年末昆明地铁运营线路 4 条，包括 1、2 号线首期工程，1 号线支线，3 号线（一期、二期）和 6 号线（一期）。年末昆明地铁通车总里程 88.7 公里，开通车站 57 座。

全年全网累计运送乘客 1.25 亿人次，旅客周转量 14.42 亿人公里，日均客流量 47.2 万人次。

供排水：昆明现有处理能力达 156 万立方米/日的 10 个自来水厂，全长 2115 公里的配水管网，城市日平均供水量 80 万方，管网水质综合合格率 99.8%，管网供水压力合格率达 97% 以上。

排水实行雨水、污水分流制。全市有污水处理厂八座，“十二五”期间，昆明市主城区将陆续建设第九、第十、第十一污水处理厂，同时，昆明空港经济区、昆明经开区也在建设污水处理厂，呈贡新区污水处理厂将投入使用。随着昆明主城区雨污分流干管和支次管建设的推进，2017 年，昆明主城区公共排水管网长度达 3800 余公里，昆明市主城区污水处理能力将达到 110.5 万立方米/日，污水处理率达 95% 以上。昆明市排水主要依靠盘龙江及大小 30 多条河流。西园泄洪隧道出流量 120 立方米/秒，可基本满足百年一遇防洪标准。

2017 年主城五区取水总量 37679.81 万立方米。其中，工业取水量 5675.55 万立方米。万元地区生产总值取水量 10.33 立方米/万元，万元工业增加值取水量 6.88 立方米/万元。

供电：昆明市电为水电和火电混合供电，由与漫湾、鲁布革、西洱河、以礼河水电站和小龙潭、宣威电厂、昆明电厂和阳宗海电厂连接的云南大电网统一供电，以滇池为中心的 220 伏电网已形成。

供气：目前，昆明主城区使用的主要为煤气和天然气，2014 年昆明市开始天然气置换工作，于 2017 年全部完成。

邮电通讯：2017 年全年邮政业累计完成业务收入 30.35 亿元，比上年增长 18.4%。其中，快递业务收入 21.62 亿元，增长 17.0%。全市完成邮政函件业务 572.62 万件，包裹业务 14.47 万件，快递业务量 14543.94 万件。全年电信业务收入 102.98 亿元，比上年增长 3.2%。年末拥有固定电话用户 120.32 万户，比上年增加 2.16 万户。拥有移动电话用户 1050.77 万户，增加 88.1 万户。固定互联网宽带接入用户(5)211.9 万户，增加 25.04 万户。移动互联网用户 901 万户。其中，4G 网络用户 774.38 万户，3G 网络用户 65.31 万户。

社会公用事业：

①教育

2017 年年末全市共有普通高等院校 49 所，在校生 50.35 万人，专任教师 2.88 万

人；中等职业教育学校 77 所，在校生 17.76 万人，专任教师 5658 人；普通中学 314 所，在校生 32.72 万人，专任教师 2.57 万人；普通小学 755 所，在校生 48.57 万人，专任教师 2.85 万人；幼儿园 1247 所，在园幼儿 22.45 万人，专任教师 1.39 万人；特殊教育学校 6 所，在校学生 630 人，专任教师 212 人；工读学校 1 所，在校学生 78 人，专任教师 43 人。

高中阶段毛入学率 93.52%，普通初中毛入学率 114.14%，小学学龄儿童净入学率 99.77%，学前教育三年毛入园率 93.92%，残疾儿童入学率 98.3%。

②科技

2017 年全年实施科技计划项目 146 项（市本级），其中，重大科技计划项目 2 项。全年受理专利申请 16925 件，获专利授权 8217 件，有效发明专利拥有量 7557 件。全年登记技术合同 3158 项，技术合同成交额 70.15 亿元。全年共登记科技成果 373 项。其中，基础理论类 10 项，应用技术类 293 项，软科学类 70 项。

③文化

2017 年全市注册博物馆 34 个，公共图书馆 15 个，文化馆 15 个，文化站 135 个。专业文化艺术表演团体 2 个，登记在册的业余文化艺术表演团体 1863 个。年末全市有线电视实际用户 107.86 万户。全市电视综合覆盖率 99.89%，广播综合覆盖率 99.93%。

④卫生

2017 年全市共有卫生机构 4823 个。其中，医院 308 个，乡镇卫生院 100 个，社区卫生服务中心（站）389 个，诊所（卫生所、医务室）2488 个，村卫生室 1283 个。卫生技术人员 7.60 万人。其中，执业医师和执业助理医师 2.73 万人，注册护士 3.54 万人。医疗卫生机构实有病床 6.09 万张。

2017 年年末共有社区服务中心 134 个，社区服务站 738 个。基层民主参选率为 93.9%。

全市拥有农村养老院 41 个，床位 3514 张。公办城市养老机构 5 所，床位 1684 张；民办老年养老机构 65 所，床位 2.28 万张；居家养老床位 0.48 万张。

⑤体育

2017 年昆明运动员在国家级比赛中获金牌 18 枚，银牌 4 枚，铜牌 1 枚。

⑥社会保障和社会福利

2017 年全市参加城镇职工基本养老保险人数 157.23 万人，比上年末增加 5.19 万人。参加城乡居民基本养老保险人数 209.03 万人。参加原农村养老保险人数 24.97 万

人。参加城镇职工基本医疗保险人数 153.04 万人，增加 7.17 万人。参加城乡居民基本医疗保险人数 387.5 万人，增加 4.4 万人。参加城镇失业保险人数 99.3 万人，增加 2.48 万人。参加城镇职工工伤保险人数 108.67 万人，增加 1.4 万人。

年末享受城市居民最低生活保障人数 8.0 万人，农村居民最低生活保障人数 10.42 万人，城乡特困人员 8418 人。全年资助城乡困难群众 27.28 万人参加医疗保险。

环境保护：全年主城区空气质量优良天数达到 360 天，空气质量优良率达到 98.6%。主城区区域环境噪声昼间平均值 53.2 分贝。国家考核地表水达标率 82.6%。各污染物年平均浓度中，二氧化硫 15 微克/立方米、二氧化氮 32 微克/立方米、可吸入颗粒物（PM10）58 微克/立方米、细颗粒物（PM2.5）28 微克/立方米。

2017 年昆明地区年平均降雨量 1050 毫米，较历史平均值偏多 125 毫米；年平均气温 16℃，较历史平均值偏高 0.4℃；年平均日照时数 2024 小时，较历史平均值偏少 56 小时。

全市森林覆盖率 49.14%。2017 年完成营造林 3.80 万公顷。其中，人工造林 1.28 万公顷，封山育林及补植 0.61 万公顷。全年义务植树 1182 万株。年末建成区绿地总量 16011 公顷。

（3）土地市场状况

昆明市土地总面积为 21473 平方公里。主要用地类型包括农用地（耕地、菜地、园地等）、建设用地（包括城市建设用地和集体建设用地）及未利用地等。

根据国务院《关于加强土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）精神，昆明市成立了土地交易中心、土地储备中心，进一步加强土地资产管理，整顿土地市场秩序，垄断土地一级市场供应，并严格按照国土资源部《招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部 11 号令）要求，对经营性用地实行招标、拍卖和挂牌方式，保证了土地市场的公开、公平和公正。

（4）城市社会经济发展状况

昆明正在努力建设成为中国面向西南开放的区域性国际城市。昆明区位独特，地处“9+2”泛珠三角区域经济合作圈、“10+1”中国-东盟自由贸易区经济圈和大湄公河次区域经济合作圈的交汇点、“一带一路”战略的区域门户城市。随着昆明至曼谷国际公路的通车，泛亚铁路的规划建设，以及正在建设中的昆明国际空港等重大基础设施的实施，昆明面向东南亚、南亚开放的“桥头堡”作用日益凸现。

改革开放以来，昆明经济始终保持快速健康发展的良好态势，综合经济实力进入

西部地区先进行列。经过多年的发展，形成了卷烟、机电、生物资源、信息、商贸旅游等五大支柱产业。农业持续、稳定、协调发展，结构调整成效明显，特色突出，“斗南花卉”、“呈贡蔬菜”成为国内外知名品牌。工业形成了以机械、冶金、烟草加工等为主的体系，是云南省的工业基地和西南地区重要的工业城市。第三产业在国民经济中的比重日益增大，商贸、旅游、信息、现代服务业快速发展，对全市经济社会的发展起到了重要的带动作用 and 促进作用。

2017年地区生产总值（GDP）4857.64亿元，按可比价格计算，比上年增长9.7%。其中，第一产业增加值210.13亿元，增长6.0%；第二产业增加值1865.97亿元，增长9.0%；第三产业增加值2781.54亿元，增长10.5%。三次产业结构由上年的4.6:38.7:56.7调整为4.3:38.4:57.3，三次产业对GDP增长的贡献率分别为2.8%、36.9%和60.3%。全市常住人口人均生产总值71906元，增长8.9%，按年平均汇率折算为10650美元。

2017年一般公共预算收入560.86亿元，比上年增长8.2%。其中，税收收入410.95亿元，增长12.4%，占一般公共预算收入的比重为73.3%。一般公共预算支出775.90亿元，增长12.7%。用于教育、社保、医疗等民生方面的支出完成583.5亿元，占一般公共预算支出的比重为75.2%。

2017年全年居民消费价格比上年上涨0.5%。其中，衣着类上涨0.9%，交通和通信类上涨2.4%，医疗保健类上涨4.3%，其他用品和服务类上涨2.8%，食品烟酒类下降0.2%，居住类下降0.8%，生活用品及服务类下降0.5%，教育文化和娱乐类下降0.5%。全年商品零售价格比上年上涨1.3%。工业生产者出厂价格上涨7.8%，比上年末提高10.0个百分点；工业生产者购进价格上涨9.4%，比上年末提高11.8个百分点。

2017年城镇新增就业14.57万人，城镇失业人员再就业4.71万人，年末城镇登记失业率为3%。农村劳动力转移就业18.05万人次。

（6）城市规划与发展目标

昆明是基于铁路和公路交通枢纽位置发展起来的内陆城市，现状布局为单中心放射形态，城市形态发展模式为“一主四副，轴线组团型”即以一环内旧城为中心，辐射近郊片区。城市规划昆明主城区发展以南北向为主，兼向东、西向适当扩展。南北向是城市发展主轴线，以第三产业和居住为主，东西两翼以第二产业为主。

2003年5月，云南省政府提出了以滇池为中心，实施“一湖四环”工程，逐步形成“一湖四片”城市格局的发展思路。“一湖四环”指的是依湖向外依次建设环湖公路、环湖截污、环湖生态、环湖新城，其中，排污管道足可容纳汽车进入清除淤泥。“一湖

四片”，即在滇池东岸的呈贡，南岸的晋城、新街，西岸的昆阳、海口镇分别建立昆明新城，与北岸的昆明主城共同构成“山水在城中、城在山水中”的大昆明生态城市区。大昆明发展战略把滇池治理与城市建设有机统一起来，在培育滇池经济圈过程中根治污染。力争至 2020 年把昆明建成“东方日内瓦”。届时，昆明主城区将从现在的 180 平方公里发展到 460 平方公里，人口由 245 万发展到 450 万，建成区人口密度将由目前的每平方公里 13000 多人，降低到 9700 多人，人均绿地面积增加到 10 平方米以上。城市空间极大拓展，实现城乡一体化，成为山、水、城、林交相辉映的山水园林生态城市，形成独有的自然、文化风貌，使“春城”、山水园林城、历史文化名城与现代化城市相融合的特色得到充分体现。把昆明建成一个综合实力雄厚、特色鲜明、环境优美的湖滨生态城市和面向东南亚、南亚的现代开放城市。

（6）产业政策

为吸引投资，建设现代新昆明，昆明市确定了六个方面的投资鼓励和保障政策。

一是实行“五个放开”，即：放开投资领域、放开投资方式、放开设立企业的条件、放开经营范围和产品销售比例、放开人才引进。打破所有制限制，来昆投资的国内外企业一律享受国民待遇。对有收益的基础设施新建项目，鼓励采用 BOT 方式融资建设；对有收益的市政设施鼓励采用 TOT 方式通过竞争性招标选择投资者和经营者；对无收益的基础设施和社会公益性项目，允许采用 BT 融资模式；鼓励社会投资者参与优势产业、高新产业、新产品、新技术和国有企业改组、改造。

二是实行有较强吸引力的土地优惠政策。以科学规划、规划控制为前提，实施以项目内容、效果为中心的土地优惠政策，项目使用土地不搞“一刀切”，视项目的具体情况，分别采取划拨使用、协议出让、公开招标的办法。

三是实行有让利、扶持成份的税收、财政优惠政策。外来投资企业，不论国内国外，享受同样的税收和行业优惠政策；财政分级设立外来投资发展专项资金，对从事高新技术、出口创汇、重点扶持和支柱产业项目的外来投资企业进行银行贷款贴息，最近，昆明市人民政府制定了《国内招商引资代理制实施办法（试行）》，确定了对招商引资有功人员进行奖励的规定。

四是简化办事程序，改革行政审批制度，建立行政审批的“绿色通道”，广泛实施备案制度，把审批事项压缩到最低限度。

五是通过建立行政公示制和时限限制、主办部门责任制、外来投资管理和评议制度、外来投资企业投诉制度和外来投资工作协调联系制度，完善昆明市对外投资者

的服务体系。

六是强化五项服务，建立外来投资企业社会支撑配套体系。在项目审批上，实行“一站式”服务，大力提高办事效率，在经营管理上，严格限制各类检查，强化对外来投资者的法律服务，保障外来投资者的合法权益，强化咨询服务，最大限度地为外来投资者提供投资经营信息，强化日常工作服务，为外来投资者提供最便捷的办事服务。

2.区域因素

区域因素指土地所在地区的自然条件与社会、经济条件。这些条件相互结合所产生的地区特性，对地区内的地产价格水平有决定性的影响，主要包含的内容有地区的繁华程度、交通条件、基础和公用设施条件、环境质量、城市规划限制等。

(1) 区位条件

待估宗地均位于昆明东北部风景名胜区金殿后十公里处双龙乡天生坝水库旁，距昆明主城 25 余公里，距昆明长水国际机场仅 10 余公里。野鸭湖所处的双龙片区将世博园、阳光高尔夫球场、金殿公园以及野鸭湖旅游小镇等整合形成昆明北部生态山景旅游度假聚集区。区域内水、电、路、通讯等基础设施较完备，人口密集度一般，目前区域经济极具发展潜力，总之，区域内交通较便利，地理位置较好。

(2) 交通条件

区域内主要有杭瑞高速公路、东绕城高速、金浑路等交通路网，距离昆明长水机场约二十分钟车程。总体来说，区域内道路通达度高，交通条件比较便利，有利于片区内的生活、休闲度假。

(3) 基础设施条件

区域内基础设施条件达到“五通”，具体情况如下：

- ①通给水：接市政给水管网，自来水供应充足，保障率高。
- ②排水：接市政排水管网。
- ③通电：接市政电网，供电正常，保障率高。
- ④通讯：接市政电信网络、移动网络和宽带网络，通讯正常。
- ⑤通路：区域内有杭瑞高速公路、东绕城高速、金浑路等通过，交通条件较便利。

(4) 环境质量

该片区山青水秀、空气湿润，森林植被保护较好，全镇森林覆盖率达 83.2%，区域内无明显污染源，自然环境条件较优越，是比较适合于休闲、旅游、居住、商用的

地方。总体来说，环境状况有利区域内的土地利用。

(5) 城镇规划限制

区域规划为以商业服务、休闲旅游、教育及工业为主的区域，待估宗地作为旅游服务用地，符合城市规划用地类型。

3. 个别因素

待估宗地个别因素详见下表 3:

表 3 待估宗地个别因素条件说明表

宗地名称	宗地位置	土地面积 (m ²)	交通状况	形状	地形	基础设施情况	工程地质
宗地一	盘龙区双龙乡乌龙村民委员会三十亩村野鸭湖片区	16,855.83	临近昆曲高速，距离机场约 10 公里，对外交通较便捷	形状规则，形状利于土地使用	较平坦	宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地内场地平整	无不良地质现象
宗地二	盘龙区双龙乡乌龙村民委员会三十亩村野鸭湖片区	1,180.40	临近昆曲高速，距离机场约 10 公里，对外交通较便捷	形状规则，形状利于土地使用	较平坦	宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地内场地平整	无不良地质现象
宗地三	盘龙区双龙乡乌龙村民委员会三十亩村野鸭湖片区	715.30	临近昆曲高速，距离机场约 10 公里，对外交通较便捷	形状规则，形状利于土地使用	较平坦	宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地内场地平整	无不良地质现象

(四) 评估依据及评估原则

1. 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通过) 及其实施条例;

(2) 《云南省土地管理条例》(云南省第九届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过, 1999 年 9 月 24 日) 及其实施条例;

(3) 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号);

(4) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);

(5) 《城镇土地估价规程》(GB / T18508-2014);

(6) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

(7) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(8) 《昆明市关于进一步规范国有建设用地使用权出让和转让行为的决定》(昆明市人民政府公告第 34 号, 2008 年 9 月 28 日);

(9) 云南省国土资源厅《昆明市征地补偿标准(修订)》(2015 年 10 月);

(10) 《昆明市人民政府关于印发昆明市征地补偿标准的通知》(昆政发〔2015〕53 号);

- (11)《云南省耕地开垦费和土地复垦费征收使用办法》(云政办发〔2009〕34号);
- (12)《云南省耕地占用税实施办法》(云南省人民政府令2008年第149号);
- (13)《昆明市人民政府关于进一步规范和严格土地管理的通知》(昆政发〔2006〕51号);
- (14)委托方提供的《土地使用权证》及营业执照等资料;
- (15)中国人民银行现行贷款利率;
- (16)估价机构收集的相关价格信息。

2. 估价原则

本次估价,遵循下列原则:合法原则、替代原则、预期收益原则、供需原则、估价时点原则、多方法相比较原则。

(1)遵循合法原则,是指估价人员和估价机构在土地评估中,应遵循相关法律、法规和规定,所评估的对象应以合法使用和合法处分为前提。

(2)遵循替代原则,是指土地评估应以同类地区类似土地在同等利用条件下的价格为基准。估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

(3)遵循预期收益原则,是指土地评估应以估价对象在正常利用下的未来客观有效的预期收益为基准。

(4)遵循供需原则,是指土地评估要充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

(5)遵循估价时点原则,是指估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

(6)遵循多方法相比较原则,是指土地评估应以多种方法评估同一估价对象,相互比较,取得客观估价结果。

(五) 地价定义

本次评估的地价定义为:评估基准日2018年12月31日,现状利用条件下,土地使用权类型为出让,证载土地用途为旅游服务用地和公园绿地,实际用途为证载用途,设定用途与证载一致,设定开发程度宗地红线外达到“五通”(道路、通电、通讯、供水、排水),红线内土地平整。根据地价评估的技术规程和该项目的具体要求,本次评估待估宗地的地价定义如下表4所示:

表4 待估宗地地价定义表

宗地编号	登记用途	设定用途	土地开发程度	他项权利	利用状况	土地使用年期
------	------	------	--------	------	------	--------

宗地编号	登记用途	设定用途	土地开发程度	他项权利	利用状况	土地使用年期
宗地一	旅游服务用地	旅游服务用地	五通一平	无	现状利用条件下	27.75
宗地二	公园绿地	公园绿地	五通一平	无	现状利用条件下	27.75
宗地三	公园绿地	公园绿地	五通一平	无	现状利用条件下	28.75

（六）评估方法

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。一般情况下经常被使用的主要方法有：

1、成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发费等所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

成本逼近法地价=（土地取得费+土地开发费+税费+投资利息+投资利润+土地增值收益）×年期修正系数

2、基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法，就是指在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。

3、收益还原法

所谓收益还原法是利用预期收益原理，求取待估资产未来正常年净收益，选用适当的折现率计算净收益现值总和，以此估算待估资产的客观合理价格或价值的方法。采用收益还原法进行评估，首先确定估价项目的年总收益，再扣除年经营费用计算出年纯收益和年现金流量，并进一步求取待估资产的公允市场价值。

4、市场比较法

所谓市场比较法是指在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估期日地价的方法。

5、剩余法

剩余法又称假设开发法，是指在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，

扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

根据委托方提供的资料及评估人员现场勘查、调查、收集的有关资料，结合评估宗地的特点及评估目的分析，决定选用成本逼近法对待估宗地进行评估，其依据是：

(1) 待估宗地附近区域没有类似土地在近年来的市场成交案例，故不宜选取市场比较法进行评估；

(2) 待估宗地所处区域土地安置补助费资料相对齐全，容易测算区域的平均安置成本，因此可采用成本逼近法进行评估。

(3) 昆明市城区的基准地价最新更新日期为 2008 年，距评估基准日已超过 8 年，基准地价不能客观反映现实的地价水平，故不宜采用基准地价法；

(4) 待估宗地周边类似宗地的交易案例很少，难以准确估算土地收益，故不宜采用收益还原法。

(5) 待估宗地已经被开发利用，未来不会再进行开发，故不适宜采用剩余法。

(七) 评估计算过程

本次纳入评估范围共 3 宗土地使用权，我们以“昆国用（2006）第 00789 号”土地使用权为例，介绍评估计算过程。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。它把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用作为“基本成本”，运用经济学等量资金获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分，同时根据国家对于土地所有权在经济上得到实现需要，加上土地增值收益，并进行使用年期的修正，从而求得土地价格。

成本逼近法的基本公式：

土地价格 = (土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益) × 年期修正系数

1. 土地取得费及相关税费

土地取得费及相关税费是指待估宗地所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用。该项费用主要包括征地费（含土地补偿费、劳动力安置补助费、青苗补偿费及地上物补偿费）、征地管理费、耕地占用税、耕地开垦费或新菜地开发建设基金等。

(1) 土地取得费

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，“土地取得费按用地单位为取得土地使用权而支付的各项客观费用计算。征用农村集体土地的，土地取得费就是征地费用。”

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十七条，以及“国务院办公厅转发劳动保障部关于做好被征地农民就业培训和社会保障工作指导意见的通知”(国办发【2006】29号)和“国土资源部关于切实做好征地统一年产值标准和区片综合地价公布实施工作的通知”(国土资发【2008】135号)的相关规定，征地补偿由如下三部分内容构成：征地补偿费(包括土地补偿费和安置补助费)+青苗和地上附着物补偿费+被征地农民社会保障。

①根据昆明市人民政府文件《昆明市人民政府关于印发昆明市征地补偿标准的通知》(昆政发[2015]53号)，待估宗地属于盘龙区级外土地，区域内的征地补偿标准为85,061.00元/亩，即127.59元/平方米；

②根据《云南省土地管理条例》第二十六条规定，青苗和地上附着物按照当季一茬实际产值补偿。待估宗地位于昆明市盘龙区，根据盘龙区的实际情况，综合补偿标准取10,000元/亩，即15.00元/平方米；

③根据《昆明市人民政府关于进一步规范和严格土地管理的通知》(昆政发〔2006〕51号)，在征地工作中每亩增加不低于3万元的社会保障费用，即45.00元/平方米。

(2) 相关税费

① 耕地占用税

根据《云南省耕地占用税实施办法》(云南省人民政府令第149号)规定，盘龙区属一类地区，耕地占用税适用税额为30.00元/平方米。

② 耕地开垦费

根据《云南省土地管理条例》和《云南省耕地开垦费和土地复垦费征收使用办法》(云政办发〔2009〕34号)规定，云南省耕地开垦费征收标准为耕地所在区域平均综合年产值的6~8倍及被占耕地的质量状况等因素确定。待估宗地周边主要为菜地，耕地开垦费按平均综合年产值的7倍征收，待估宗地所在盘龙区平均综合年产值约为3402元/亩，因此耕地开垦费为23,814元/亩，即35.72元/平方米。

则土地取得费及相关税费合计如下：

土地取得费及相关税费=127.59+15.00+45.00+30.00+35.72=253.31(元/平方米)

2. 土地开发费

根据宗地外部基础设施状况和实地踏勘了解的情况，对宗地土地开发程度的界定是以宗地红线外区域水、电、路、通讯等市政基础设施配套的程度来进行的，在此基础上，再主要根据宗地邻近道路建设的标准（宽度、路面）和所在地点基础设施建设的强度进行综合确定。

本次估价设定待估宗地的土地开发程度为宗地红线外“五通”及宗地红线内场地平整，调查待估宗地周围建设用地达到宗地红线外“五通”及宗地红线内场地评估的土地开发平均费用，结合宗地实际情况，确定待估宗地土地开发平均费用为190.00元/平方米。

3. 投资利息

根据待估宗地的规模及土地利用状况等条件，调查附近区域相类似的土地开发周期一般为一年，以评估基准日中国人民银行公布的短期贷款一年期贷款利率4.35%作为资金利息率，计单利。土地取得费及有关税费为一次性投入，土地开发费则假定在整个开发期12个月内均匀投入计算，投资利息计算如下：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= \text{土地取得费及税费} \times \text{利息率} + \text{土地开发费} \times \text{利息率} \times 1/2 \\ &= 253.31 \times 4.35\% + 190.00 \times 4.35\% \times 1/2 \\ &= 15.15 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

4. 投资利润

投资利润指土地投资方投入的开发资金应获得的回报。根据世界银行对我国投资收益率的分析和昆明市土地一级开发的利润率情况，确定该区域内的土地开发综合资金利润率为10%，则投资利润：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费及相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{综合资金利润率} \\ &= (253.31 + 190.00) \times 10\% \\ &= 44.33 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

5. 土地增值收益

一般情况下，政府转让土地除收回成本外，同时要使国家土地所有权在经济上得到实现，即获取一定的土地增值收益。根据成本逼近法的计算公式，以前四项之和为成本价格，成本价格乘以土地增值收益率即为土地增值收益。土地增值收益率理论上应等于“增值地租”在总地价的比重，根据盘龙区整体旅游用地收益水平及待估宗地的具体情况，本次评估待估宗地一土地增值收益率取35%，待估宗地二、宗地三土地增值收益率取20%。土地增值收益计算如下：

$$\begin{aligned} \text{宗地一土地增值收益} &= (\text{土地取得费及相关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times \text{土地增值收益率} \\ &= (253.31 + 190.00 + 15.15 + 44.33) \times 35\% \\ &= 175.98 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{宗地二、宗地三土地增值收益} &= (253.31 + 190.00 + 15.15 + 44.33) \times 20\% \\ &= 100.56 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

6. 无限年期土地使用权价格

根据无限年期地价测算公式：

无限年期地价 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益

将上述数据代入以上公式，计算求出待估宗地一无限年期土地使用权价格为 678.77 元/平方米，待估宗地二、宗地三无限年期土地使用权价格为 603.35 元/平方米。

7. 待估宗地设定年期土地使用权价格

根据各待估宗地的评估设定土地使用年限，进行年期修正，有限年期地价测算公式：

$$V_n = V_N \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中： V_n 为待估宗地设定年期土地使用权价格（元/平方米）

V_N 为无限年期土地使用权价格（元/平方米）

r 为土地还原率 7%（参考《昆明市基准地价更新报告》进行调整，旅游服务用地土地还原率取为 7%，绿化用地土地还原率取为 6%）

n 为待估宗地设定年期

将数据代入公式，计算求出待估宗地一年期修正系数为 0.8470，待估宗地二年期修正系数为 0.8015，宗地三年期修正系数为 0.8127。

8. 计算土地价格

将相关数据代入，得各待估宗地的成本法评估结果，具体详见下表：

表 8 待估宗地成本逼近法技术要点表

宗地编号	土地取得费及相关税费 (元/平方米)	土地开发费 (元/平方米)	投资利息 (元/平方米)	投资利润 (元/平方米)	土地增值收益 (元/平方米)	无限年期土地价格 (元/平方米)	年期修正系数	单位地价 (元/平方米)
宗地一	256.59	190.00	15.15	44.33	175.98	678.77	0.8470	574.94
宗地二	256.59	190.00	15.15	44.33	100.56	603.35	0.8015	483.59
宗地三	256.59	190.00	15.15	44.33	100.56	603.35	0.8127	483.59

(八) 评估结果及分析

根据以上计算，待估宗地的估价结果如下：

金额单位：元

宗地编号	土地面积 (m ²)	账面价值	单位地价 (元/m ²)	评估价值 (取整)	评估增值	增值率%
宗地一	16,855.83	1,239,782.88	574.94	9,691,100.00	8,451,317.12	681.68
宗地二	1,180.40	252,593.34	483.59	570,800.00	318,206.66	125.98
宗地三	715.30	61,700.20	483.59	350,800.00	289,099.80	468.56
合计	18,751.53	1,554,076.42		10,612,700.00	9,058,623.58	582.89

土地使用权账面价值为 1,554,076.42 元，评估值为 10,612,700.00 元，评估增值 9,058,623.58 元，增值率 582.89%。评估增值原因为：土地取得时间较早，其土地取得成本较低，而近年来待估土地所在区域经济有一定发展，土地周边环境改善，使得土地市场的价格持续上涨。

无形资产-其他无形资产

（一）评估范围

野鸭湖房地产公司的其他无形资产为广联达软件、积分软件、卡巴斯基杀毒软件以及明源房地产 CRM-售楼管理软件，评估基准日其他无形资产账面价值 113,668.04 元。

（二）评估程序

1.核对账目：根据被评估单位提供的其他无形资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的其他无形资产明细账核对使明细金额及内容相符；最后对部分其他无形资产核对原始记账凭证等。

2.资料收集：收集部分其他无形资产的购置合同与发票等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解其他无形资产账面原值构成、使用情况、无形资产技术更新情况、摊销方法等相关会计政策与规定。

（三）评估方法

根据其他无形资产的特点、评估值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，具体如下：（1）对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；（2）对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值；（3）对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值；（4）对于已经停止使用，经向企业核实无使用价值的软件，评估值为零。

（四）评估结果

其他无形资产评估值 129,100.00 元，评估增值 15,431.96 元，增值率 13.58 %。增值的主要原因为：其他无形资产账面价值为软件摊余成本，本次对外购软件评估按照评估基准日市场价格评估，由于评估基准日市场价格高于其账面价值，故形成了评估增值。

第三 流动负债评估技术说明

纳入评估范围的流动负债包括：应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	13,731,855.68
预收账款	36,328,629.11
应付职工薪酬	165,654.33
应交税费	432,036.69
其他应付款	199,352,192.86
一年内到期的非流动负债	109,000,000.00
流动负债合计	359,010,368.67

一、应付款项的评估

（一）评估范围

纳入本次评估范围的应付款项包括应付账款、预收账款和其他应付款。

其中，应付账款是房地产开发所应支付的工程款，共 56 笔，账面价值 13,731,855.68 元；

预收账款，主要为房屋销售及商业租赁预先收到的款项，共 84 笔，账面价值 36,328,629.11 元；

其他应付款，主要为代扣的养老保险、医疗保险、公积金、保证金、外部代付款等，以及野鸭湖房地产公司与其他单位之间发生的主营业务之外的往来款项，账面价值 199,352,192.86 元。

（二）评估程序及方法

对应付账款，评估人员抽查了部分工程合同和会计凭证，审查核实了评估基准日未结算的工程合同款，以防止漏记或多记应付账款，同时评估人员关注了评估基准日后的付款情况；对预收账款，评估人员抽查了相关销售合同和会计凭证，审查核实了评估基准日开出但尚未处理的所有发票，向财务及销售人员了解已销出但未开发票的业务，评估人员按企业会计制度规定确定销售收入和预收账款，以防止漏记销售收入和销售税金；对其他应付款，评估人员通过向财务人员询问了解业务性质和内容，查阅合同、进账单、账簿，确认会计记录的事实可靠性。应付款项的评估，对于债权人确实存在的，以核实无误的调整后账面值确定评估值。

（三）评估结果

应付账款的评估值为 13,731,855.68 元，评估无增减值；

预收账款的评估值为 36,328,629.11 元，评估无增减值；

其他应付款的评估值为 199,352,192.86 元，评估无增减值。

二、应付职工薪酬的评估

（一）评估范围

纳入本次评估范围的应付职工薪酬为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬。包括按企业规定应支付给职工的工资、医疗保险、养老保险、失业保险、住房公积金、工会经费等，账面价值 165,654.33 元。

（二）评估程序及方法

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，合乎企业规定的各项相应政策，无核实调整事项，按核实无误的账面值确定评估值。

（三）评估结果

应付职工薪酬的评估值为 165,654.33 元，评估无增减值。

三、应交税费的评估

（一）评估范围

应交税费为企业按照税法等规定计算应交纳而未交的各种税费，包括房产税、土地使用税、印花税、契税，及企业代扣代交的个人所得税，账面价值 432,036.69 元。

（二）评估程序及方法

对应交税费评估人员首先了解野鸭湖房地产公司适用的税种及税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估人员查阅了明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证。经核查，账务记录属实，无核实调整事项，按核实无误的账面值确定评估值。

（三）评估结果

应交税费的评估值为 432,036.69 元，评估无增减值。

四、一年内到期的非流动负债的评估

（一）评估范围

纳入本次评估范围的一年内到期的非流动负债为向民生银行、富滇银行借入的长

期借款中一年内到期的部分，账面价值 109,000,000.00 元。

（二）评估程序及方法

评估人员查阅了所有借款合同，了解各项借款的种类、发生日期、还款期限和贷款利率，核实借款的真实性、完整性，确认是否所有一年内到期的长期借款已结转。对人民币借款以核实后的账面借款确定评估值。

（三）评估结果

一年内到期的非流动负债的评估值为 109,000,000.00 元，评估无增减值。

五、流动负债评估结果汇总

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增减值	增值率%
应付账款	13,731,855.68	13,731,855.68		
预收账款	36,328,629.11	36,328,629.11		
应付职工薪酬	165,654.33	165,654.33		
应交税费	432,036.69	432,036.69		
其他应付款	199,352,192.86	199,352,192.86		
一年内到期的非流动负债	109,000,000.00	109,000,000.00		
流动负债合计	359,010,368.67	359,010,368.67		

流动负债评估值 359,010,368.67 元，评估无增减值。

第四 非流动负债评估技术说明

纳入评估范围的非流动负债包括长期借款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

科目名称	账面价值
长期借款	44,000,000.00
非流动负债合计	44,000,000.00

一、长期借款的评估

（一）评估范围

系野鸭湖房地产公司向富滇银行借入的期限在 1 年以上的借款，共计 1 笔，账面价值 44,000,000.00 元，为人民币借款。

（二）评估程序及方法

评估人员查阅了所有借款合同，了解各项借款的种类、发生日期、还款期限和贷款利率，核实借款的真实性、完整性，同时向贷款银行进行函证，核实评估基准日尚欠的本金余额。经查以上借款属实并已按月付息，付息方式为账户直接划转，截止评估基准日利息已付清，无核实调整事项。对人民币借款以核实后的账面借款余额加应计未计利息计算评估值。

（三）评估结果

长期借款的评估值为 44,000,000.00 元，评估无增减值。

二、非流动负债评估结果汇总

非流动负债评估结果及增减值情况如下表：

非流动负债评估结果汇总表

科目名称	账面价值	评估值	增减值	增值率%
长期借款	44,000,000.00	44,000,000.00		
非流动负债合计	44,000,000.00	44,000,000.00		

非流动负债评估值 44,000,000.00 元，评估无增减值。

第五 资产基础法评估结果

根据以上评估工作得出资产基础法评估结果如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	395,770,898.07	591,672,102.65	195,901,204.58	49.50
货币资金	19,699,673.02	19,699,673.02		
应收账款	845,500.00	845,500.00		
预付款项	173,336.28	173,336.28		
其他应收款	6,892,606.67	177,982,221.14	171,089,614.47	2,482.22
存货	357,617,069.30	382,428,659.41	24,811,590.11	6.94
其他流动资产	10,542,712.80	10,542,712.80		
二、非流动资产合计	89,712,008.97	215,347,453.08	125,635,444.11	140.04
长期股权投资	1,927,918.70	1,927,918.70		
固定资产	82,934,565.43	199,495,954.00	116,561,388.57	140.55
其中：建筑物类	82,921,414.12	199,425,516.00	116,524,091.44	140.56
设备类	13,151.31	70,438.00	37,297.13	112.54
无形资产	1,667,744.46	10,741,800.00	9,074,055.54	544.09
其中：土地使用权	1,554,076.42	10,612,700.00	9,058,623.58	582.89
其他无形资产	113,668.04	129,100.00	15,431.96	13.58
长期待摊费用	38,144.55	38,144.55		
递延所得税资产	3,143,635.83	3,143,635.83		
三、资产总计	485,482,907.04	807,019,555.73	321,536,648.69	66.23
四、流动负债合计	359,010,368.67	359,010,368.67		
应付账款	13,731,855.68	13,731,855.68		
预收款项	36,328,629.11	36,328,629.11		
应付职工薪酬	165,654.33	165,654.33		
应交税费	432,036.69	432,036.69		
其他应付款	199,352,192.86	199,352,192.86		
一年内到期的非流动负债	109,000,000.00	109,000,000.00		
五、非流动负债合计	44,000,000.00	44,000,000.00		
长期借款	44,000,000.00	44,000,000.00		
六、负债合计	403,010,368.67	403,010,368.67		
七、净资产(所有者权益)	82,472,538.37	404,009,187.06	321,536,648.69	389.87

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

第五部分 评估结论及分析

本次评估采用资产基础法对昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司股东部分权益价值进行评估。昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日经专项审计后资产账面价值为 48,548.29 万元，负债为 40,301.04 万元，净资产为 8,247.25 万元。

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为48,548.29万元，评估值为80,701.96万元，增值率66.23%；负债账面价值为40,301.04万元，评估值为40,301.04万元，无评估增减值；净资产账面价值为8,247.25万元，评估值为40,400.92万元，增值率389.87%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	39,577.09	59,167.21	19,590.12	49.50
非流动资产	2	8,971.20	21,534.75	12,563.55	140.04
其中：长期股权投资	3	192.79	192.79	-	-
投资性房地产	4	-	-	-	-
固定资产	5	8,293.46	19,949.60	11,656.14	140.55
在建工程	6	-	-	-	-
无形资产	7	166.77	1,074.18	907.41	544.09
其中：土地使用权	8	155.41	1,061.27	905.86	582.89
其他非流动资产	9	318.18	318.18	-	-
资产总计	10	48,548.29	80,701.96	32,153.67	66.23
流动负债	11	35,901.04	35,901.04	-	-
非流动负债	12	4,400.00	4,400.00	-	-
负债总计	13	40,301.04	40,301.04	-	-
净资产(所有者权益)	14	8,247.25	40,400.92	32,153.67	389.87

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

采用资产基础法确定的评估值主要增减值原因为：

1. 流动资产评估增值 19,590.12 万元，增值率 49.50%，主要增值原因为：

其他应收款中包含了赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目和昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目所产生的 2 笔账外收益权资产，故导致其他应收款增值；

存货-开发产品开发时间较早，评估基准日其市场价格有一定幅度上涨，故导致本次评估增值。

2. 固定资产评估增值 11,656.14 万元，增值率 140.55%，主要增值的原因为：房屋的建造时间较早，评估基准日市场价格有一定上涨，故导致本次评估增值。

3. 无形资产评估增值 907.41 万元，增值率 544.09%，主要增值的原因为：土地取得时间较早，其土地取得成本较低，而近年来待估土地所在区域经济有一定发展，土地周边环境改善，使得土地市场的价格持续上涨。

（二）评估结论

委托评估的昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司股东全部权益价值采用资产基础法得出的评估结果为40,400.92万元，则昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司40%的股权价值为： $40,400.92 \times 40\% = 16,160.37$ 万元；本次评估以此评估结果作为昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司40%股权价值的最终评估结论。

本评估结论根据以上评估工作得出。

附件一：关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与被评估单位概况

(一) 委托人一概况

1. 注册登记情况

名称：华夏西部经济开发有限公司（以下简称“华夏西部公司”）

住所：北京市朝阳区北四环中路8号(运动员餐厅)二层

法定代表人：谢勇

注册资金：7800.00万人民币

类型：其他有限责任公司

成立日期：1995年06月19日

经营期限：1995年06月19日至2045年06月18日

统一社会信用代码：911101051017628802

经营范围：创业投资业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构；商业、生物医药、科技领域的投资；企业管理咨询；财务咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 公司概况

华夏西部经济开发有限公司（以下简称“华夏西部”）于1995年6月19日经北京市工商行政管理局批准注册成立，注册资金人民币7,800万元，华夏西部所属行业为投资咨询。

华夏西部公司由北京歌元投资咨询有限公司和太和先机资产管理有限公司共同投资组建，截止2018年12月31日，股权结构如下：

单位：万元

序号	投资者名称	注册资本	投资比例
1	西藏太和先机投资管理有限公司	7,020.00	90%
2	太和先机资产管理有限公司	780.00	10%
	合计	7,800.00	100%

(二) 委托人二概况

1. 注册登记情况

名称：云南百大房地产有限公司

住 所：云南省昆明市东风西路 1 号新纪元广场停车楼 11 楼

法定代表人：谢勇

注册资金：4000.00 万人民币

类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：1997 年 03 月 12 日

经营期限：1997 年 03 月 12 日至 2022 年 08 月 31 日

统一社会信用代码：915300007097096239

经营范围：房地产开发经营（对“百大世博小区”、“望湖雅筑”项目进行房地产开发经营）；房地产经纪业务；建筑材料，装饰材料，空调设备，厨具，洁具，五金交电，矿产品，金属材料，化工产品（不含管理商品），机电产品（含国产汽车，不含小轿车），工艺美术品（不含金银饰品）的批发、零售、代购代销。

2. 公司概况

云南百大房地产有限公司成立于 1997 年 03 月 12 日。公司成立至今股权经过多次变更，截止评估基准日，股权结构如下：

单位：万元

序号	投资者名称	注册资本	投资比例
1	昆明百货大楼投资控股有限公司	4,000.00	100%
	合计	4,000.00	100%

（三）被评估单位概况

1. 注册登记情况

统一社会信用代码：9153010078167439XK

名 称：昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司（以下简称“野鸭湖房地产公司”）

住 所：云南省昆明市五华区东风西路 1 号新纪元广场停车楼 11 楼

法定代表人：谢勇

注册资金：5000 万元

类 型：有限责任公司

成立日期：2005 年 11 月 29 日

经营期限：2005 年 11 月 29 日至长期

经营范围：房地产开发及经营；建筑材料、装饰材料、厨具、空调设备、卫生洁具、五金交电、矿产品、金属材料的销售；物业租赁（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）。

2. 公司概况

野鸭湖房地产的主营业务为房地产开发与经营，开发项目涵盖商业物业、住宅及社区配套等多业态开发。主要开发项目为野鸭湖山水假日城项目、白龙潭项目、百大新都会项目。此外，野鸭湖房地产公司配合昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司承担了野鸭湖旅游小镇土地一级开发任务并提供项目开发所需首期资金，并作为社会投资人参与昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司承担的云南大华工贸有限公司赛诺制药厂“退二进三”项目地块土地一级开发整理项目。

截止评估基准日，野鸭湖房地产公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	占注册资本比例
1	云南百大房地产有限公司	3,000	60%
2	华夏西部经济开发有限公司	2,000	40%
	合计	5,000	100%

3. 主营业务简介

野鸭湖房地产公司主要从事房地产开发，并取得了中国房地产开发企业二级资质证书，证书编号：云建房证开字 2016 第 155 号。

4. 财务状况及经营成果

历史年度及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项 目		2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
母 公 司	资产总额	106,596.16	81,843.80	65,118.31	48,548.29
	负债总额	78,649.92	52,475.91	35,950.23	40,301.04
	净资产	27,946.24	29,367.90	29,168.08	8,247.25
项 目		2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
母 公 司	营业收入	10,536.01	20,400.59	12,747.24	7,972.65
	利润总额	-585.66	1,825.97	2,078.55	-1,210.27
	净利润	-464.98	1,421.66	1,532.21	-920.82

2015年~2017年财务数据已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所审定。

基准日财务数据已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，并出具了众环审字（2019）160003号无保留意见专项审计报告。

野鸭湖房地产公司申报的已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计评估基准日各项资产及负债具体情况见下表：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产	395,770,898.07
非流动资产	89,712,008.97
长期股权投资	1,927,918.70
固定资产	82,934,565.43
无形资产	1,667,744.46
递延所得税资产	3,143,635.83
资产总计	485,482,907.04
流动负债	359,010,368.67
非流动负债	44,000,000.00
负债总计	403,010,368.67
净资产（所有者权益）	82,472,538.37

截至评估基准日，野鸭湖房地产公司拥有1家二级参投子公司，详情见下表：

序号	公司名称	拥有股权比例	备注
1	云南国鼎健康产业园区开发有限公司	2.44%	

5. 执行的主要税种及税率

野鸭湖房地产公司为在昆明市五华区注册的企业，主要税种及税率如下：

税种	税率	计税依据
增值税	5%	销售收入
土地增值税	30%-60%	转让房地产所取得的增值额
城市维护建设税	7%	增值税、营业税的应纳税额
教育费附加	3%	增值税、营业税的应纳税额
地方教育费附加	2%	增值税、营业税的应纳税额
企业所得税	25%	应纳税所得额

企业无税收优惠政策。

（三）其他评估报告使用者概况

除委托方、国家法律法规规定的评估报告使用者外，资产评估合同无约定的其他评估报告使用者。

（四）委托方和被评估单位的关系

本次评估的委托人一华夏西部经济开发有限公司持有被评估单位 40% 的股权，委托人二云南百大房地产有限公司持有被评估单位 60% 的股权。

二、关于经济行为的说明

云南百大房地产有限公司拟收购华夏西部经济开发有限公司持有的昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司40%股权，需对该事宜所涉及的昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

本次评估所涉及的经济行为已经我爱我家控股集团股份有限公司《第九届董事会第二十六次会议决议》审议通过。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象为野鸭湖房地产公司的股东部分权益价值。

评估范围为野鸭湖房地产公司申报的于评估基准日经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计后的资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	395,770,898.07
1	货币资金	19,699,673.02
2	应收账款	845,500.00
3	预付款项	173,336.28
4	其他应收款	6,892,606.67
5	存货	357,617,069.30
6	其他流动资产	10,542,712.80
二	非流动资产合计	89,712,008.97
1	长期股权投资	1,927,918.70
2	固定资产	82,934,565.43
3	无形资产	1,667,744.46
4	长期待摊费用	38,144.55
5	递延所得税资产	3,143,635.83
三	资产总计	485,482,907.04
四	流动负债	359,010,368.67
1	应付账款	13,731,855.68
2	预收款项	36,328,629.11
3	应付职工薪酬	165,654.33
4	应交税费	432,036.69

序号	科目名称	账面价值
5	其他应付款	199,352,192.86
6	一年内到期的非流动负债	109,000,000.00
五	非流动负债	44,000,000.00
1	长期借款	44,000,000.00
六	负债总计	403,010,368.67
七	净资产（所有者权益）	82,472,538.37

四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日是2018年12月31日。

在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为的计划实现时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1. 新都会项目和野鸭湖项目的房屋大部分已销售，其土地使用权证原件均已交回国土管理部门，为业主办理不动产登记证，我公司仅提供了《国有土地使用证》复印件。

2. 房屋建筑物中第2项一号别墅和第5项锅炉房及洗衣房的房屋所有权证分别为昆政房（官）房字第9703114号、昆明市房权证官字第200000938号，证载房屋所有权人均为昆明双龙野鸭湖旅游度假区，建筑面积共3,315.00平方米，截止评估基准日尚未进行变更。

3. 房屋建筑物中野鸭湖26套静园公寓和2套静园商铺均未办理房屋所有权证，建筑面积共2,862.44平方米，账面价值4,927,003.89元。其中2套静园商铺已销售给云南国鼎健康产业园区开发有限公司，建筑面积1,281.80平方米。

我公司承诺以上未办理权证或权证有瑕疵的资产取得来源合法，产权归我公司所有，不存在权属纠纷，申报评估的面积与实际相符。

4. 野鸭湖房地产公司与富滇银行昆明新城支行签订借款合同，合同编号：952031505801001，贷款总金额为人民币贰亿元整，贷款期限自2015年6月1日至2020年5月26日，野鸭湖房地产公司用其公司所拥有的呈贡百大新都会商业中心679间商铺及车位作为抵押物提供抵押担保。截止评估基准日，该笔借款本金还剩12,300.00万元，扣除解抵押商铺，仍有564间商铺和车位处于抵押状态，明细如下：

科目	账面原值(元)	账面净值(元)	建筑面积 (m ²)	数量	他项权证 编号
开发产品		170,374,603.86	32,531.44	180 间商铺、 307 个车位	昆房他证呈贡字 第 CG201502085
房屋建筑物	69,535,543.62	61,186,092.23	12,050.07	77 间商铺	号

5. 我公司申报的 2 项账外资产包括：“野鸭湖 1826 亩项目”及“黑龙潭赛诺药厂退二进三项目”一级土地开发所产生的收益权。

(1) 野鸭湖 1826 亩项目介绍

2009 年 11 月野鸭湖房地产公司与盘国投签订的《野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目融资协议书》，由盘国投负责野鸭湖旅游小镇土地一级开发，同时引入野鸭湖房地产公司作为社会投资人，该地块一级开发结束并经挂牌出让得土地交易机构返还的出让收益以及开发成本后，野鸭湖房地产公司享有按照协议约定的收益。截止 2013 年末野鸭湖房地产公司累计支付项目合作款 323,922,807.00 元，2013 年以后公司未支付任何款项。2014 年 9 月 23 日经我爱我家控股集团股份有限公司（以下简称“我爱我家公司”）第八届第三次董事会会议审议，我爱我家公司与野鸭湖房地产公司签署《债权转让协议》，协议约定该项目合作形成的债权共计 323,922,807.00 元转让给我爱我家公司，但野鸭湖房地产公司作为社会投资人仍然享有该项目的投资收益权。根据协议约定，截止评估基准日，该项目累计收益权含税金额 185,528,803.58 元。

(2) 黑龙潭赛诺药厂退二进三项目介绍

2011 年 12 月，野鸭湖房地产公司与昆明市土地矿产储备中心（以下简称“土储中心”）、盘龙区人民政府、昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司（以下简称“盘国投”）签订《土地一级开发整理委托合同》，由土储中心委托盘国投实施云南大华工贸有限公司赛诺药厂“退二进三”土地一级整理项目，同时引入野鸭湖房地产公司作为社会投资人参与该项目，该地块一级开发结束并经出让获得土地交易机构返还的出让收益以及开发成本后，野鸭湖房地产公司享有按照协议约定的收益；截止 2013 年末公司累计支付项目合作款 117,056,000.00 元，2013 年以后公司未支付任何款项。2014 年 9 月 23 日经公司最终控制方我爱我家控股集团股份有限公司第八届第三次董事会会议审议，我爱我家公司与野鸭湖房地产公司签署《债权转让协议》，该项目合作形成的债权共计 117,056,000.00 元转让给我爱我家公司，但野鸭湖房地产公司作为社会投资人仍然享有该项目的投资收

益权。根据协议约定,截止评估基准日,该项目累计收益权含税金额 58,031,485.62 元。

六、资产负债清查情况说明

资产和负债清查的范围与本次评估范围一致。清查范围为野鸭湖房地产公司的全部资产和负债。总资产账面价值 48,548.29 万元, 负债账面价值为 40,301.04 万元, 净资产账面价值为 8,247.25 万元。

为配合资产评估, 我公司组织有关部门和人员成立专门的资产清查工作组, 对列入评估范围内的资产及负债进行清查。评估人员详细说明有关清查明细表的填写规范和清查过程中的注意事项, 开列了应收集准备资料的清单, 强调落实产权归属、明确实物分布、提供充分的会计凭证。

资产清查明细表根据评估人员提供的统一格式按要求进行了认真填报; 有关资产的产权证明文件已按评估人员的要求提供; 会同评估人员赴现场落实实物资产的分布情况, 并提供有关使用、维修、检测记录等资料。

通过核实, 除了赛诺药厂和昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目为 2 笔账外收益权外, 我们认为申报评估的其余资产、负债与账面记录一致。

七、资料清单

- (一) 营业执照;
- (二) 相关经济行为的文件;
- (三) 资产评估申报表 (由资产评估机构出具样式);
- (四) 审计报告;
- (五) 资产权属证明文件、产权证明文件;
- (六) 重大合同、协议等;
- (七) 其他与评估资产相关的资料。