

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

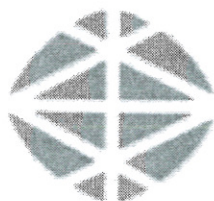
资产评估报告

(报告书)

共1册 第1册

项目名称： 内蒙古伊泰煤炭股份有限公司拟收购内蒙古伊泰置业集团有限责任公司部分资产价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2019】第1576号



上海东洲资产评估有限公司

2019年12月10日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020001201901025

资产评估报告名称： 内蒙古伊泰煤炭股份有限公司拟收购内蒙古伊泰
置业集团有限责任公司部分资产价值评估报告

资产评估报告文号： 东洲评报字【2019】第1576号

资产评估机构名称： 上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 赵澎 、 龚瑶

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同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专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、评估对象涉及的资产由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告

(目录)

项目名称 内蒙古伊泰煤炭股份有限公司拟收购内蒙古伊泰置业集团有限责
任公司部分资产价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2019】第 1576 号

目录	3
摘要	4
正文	7
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	7
(一) 委托人概况:	7
(二) 被评估单位概况:	8
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	8
(四) 其他资产评估报告使用人	8
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型及其定义	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	11
(一) 经济行为依据	11
(二) 法律法规依据	11
(三) 评估准则依据	11
(四) 资产权属依据	12
(五) 评估取价依据	12
(六) 其他参考资料	12
(七) 引用其他机构出具的评估报告	12
(八) 利用的其他专业报告	12
七、 评估方法	12
(一) 评估方法概述	12
(二) 评估方法的选择	13
八、 评估程序实施过程和情况	14
九、 评估假设	15
(一) 基本假设	15
(二) 一般假设	16
十、 评估结论	16
(一) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	16
(二) 评估结论有效期	17
(三) 有关评估结论的其他说明	18
十一、 特别事项说明	18
十二、 评估报告使用限制说明	21
十三、 评估报告日	22

**内蒙古伊泰煤炭股份有限公司拟收购内蒙古伊泰置业集团有限责任公司
部分资产价值评估报告**
东洲评报字【2019】第 1576 号
(摘要)

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：内蒙古伊泰煤炭股份有限公司

被评估单位：内蒙古伊泰置业集团有限责任公司

评估目的：资产转让

经济行为：根据《评估业务委托合同》中关于评估目的的约定，内蒙古伊泰煤炭股份有限公司拟收购内蒙古伊泰置业集团有限责任公司部分资产价值。本次评估即为该经济行为所涉及的部分资产的市场价值提供价值参考依据。

评估对象：部分资产价值

评估范围：被评估单位申报的部分资产，具体包括存货—开发成本、投资性房地产等。被评估单位申报的资产合计账面价值118,553,974.00元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2019年10月31日

评估方法：根据纳入评估范围的资产特点，分别采用市场比较法、收益法等评估方法进行评估。最终选择市场比较法作为评估结论。

评估结论：经评估，纳入评估范围的部分资产，评估值为人民币229,347,146.00元。大写人民币：贰亿贰仟玖佰叁拾肆万柒仟壹佰肆拾陆元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期截止 2020 年 10 月 30 日。

其他报告使用人：除本资产评估报告的委托人、被评估单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

特别事项：①根据被评估单位提供的《房屋租赁合同》，内蒙古伊泰置业集团有限责任公司作为出租人已将位于万博广场 3 层的面积为 1,082.50 平方米房屋出租给内蒙古伊泰煤炭股份有限公司，租赁期自 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止，租金为 25,900.00/年。

②根据被评估单位提供的《房屋租赁合同》，内蒙古伊泰置业集团有限责任公司作为出租人已将位于万博广场 3 层的面积为 824.20 平方米房屋出租给内蒙古伊泰信息技术有限公司，租赁期自 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止，租金为 19,700.00/年。

③根据被评估单位提供的《房屋租赁合同》，内蒙古伊泰置业集团有限责任公司作为出租人已将位于万博广场 3 层的面积为 2,218.13 平方米房屋出租给内蒙古伊泰石油化工有限公司，租赁期自 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止，租金为 53,200.00/年。

④根据被评估单位提供的《房屋租赁合同》，内蒙古伊泰置业集团有限责任公司作为出租人已将位于万博广场 3 层的面积为 252.38 平方米房屋出租给科领环保有限公司，租赁期自 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止，租金为 6,000.00/年。

⑤根据被评估单位提供的《房屋租赁合同》，内蒙古伊泰置业集团有限责任公司作为出租人已将位于万博广场 4 层的面积为 4,873.88 平方米房屋出租给内蒙古伊亨清洁能源有限责任公司，租赁期自 2018 年 7 月 1 日起至 2023 年 10 月 31 日止，租金为 60,000.00/年，递增条件为每年递增 5%。

⑥根据被评估单位提供的《房屋租赁合同》，内蒙古伊泰置业集团有限责任公司作为出租人已将位于万博广场 5 层的面积为 4,880.70 平方米房屋出租给乔静冰，租赁期自 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止，租金为 60,000.00/年。

根据企业介绍，所有出租房屋的租赁对象均为集团关联方或单位职工，租金的约定带有福利性质，经评估人员对现场情况进行了解结合当地同类型房屋的租金水平判断属实，该租金不能合理代表实际的租金水平，故本次评估未选择租约期内的租金而是以市场化的租金作为评估参数，以收益法进行测算。

本次评估目的为部分资产收购，截至评估基准日，委估对象的产权并没有转移，评估行为与产权转移是两个不同阶段的行为，没有纳税义务的存在，未考虑可能产生的

资产评估报告

【2019】第 1576 号

土地增值税、所得税及其他费用对评估价值的影响。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设、限制条件以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本资产评估报告。

除法律、法规以及另有规定外，未征得本评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

内蒙古伊泰煤炭股份有限公司拟收购内蒙古伊泰置业集团有限责任公司部分资产价值评估报告

东洲评报字【2019】第 1576 号

正文

内蒙古伊泰煤炭股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用市场比较法评估方法，按照必要的评估程序，对内蒙古伊泰煤炭股份有限公司拟收购内蒙古伊泰置业集团有限责任公司部分资产价值于 2019 年 10 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况：

企业名称：内蒙古伊泰煤炭股份有限公司（上市公司代码：900948）

统一社会信用代码：911506006264024904

公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

注册地址：内蒙古鄂尔多斯市东胜区天骄北路

法定代表人：张东海

注册资本：（人民币）384155.6 万元

成立日期：1997 年 9 月 23 日

营业期限：1997 年 9 月 23 日至永久

经营范围：许可经营项目：无 一般经营项目：原煤生产、运输、洗选、焦化、销售、矿山物资、农场种植、旅游开发、旅游商贸、公路建设与经营、加油服务（以上项目仅限分支机构凭许可证经营）、太阳能发电、煤炭进口、煤矿设备及煤化工设备进口、承装（修、试）电力设施、机电设备安装工程、丙级地质灾害治理工程施工、搬运、装卸、设备租赁、餐饮、客房、会议服务、洗浴、水疗服务、健身训练及户外运动、烟酒销售、副食品销售、矿山工程施工（不涉及国营贸易管理商品；涉及配额、许可证管理、专项规定管理的商品，应按国家有关规定办理申请）。

（二）被评估单位概况：

企业名称：内蒙古伊泰置业集团有限责任公司

统一社会信用代码：911506007870785648

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区伊煤南路14号街坊（伊泰万博广场B座6楼）

法定代表人：宁宇

注册资本：（人民币）玖拾亿元

成立日期：2006年5月9日

营业期限：2006年5月9日至2036年5月8日

经营范围：房地产开发；房屋销售、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）。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人是被评估单位的产权受让方。

（四）其他资产评估报告使用人

除本资产评估报告的委托人、被评估单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除非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均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据《评估业务委托合同》中关于评估目的的约定，内蒙古伊泰煤炭股份有限公司拟收购内蒙古伊泰置业集团有限责任公司部分资产价值。本次评估即为该经济行为所涉及的部分资产的市场价值提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

部分资产价值。

（二）评估范围

本次评估对象系截至2019年10月31日内蒙古伊泰置业集团有限责任公司的部分资产。评估范围为存货—开发成本以及投资性房地产，放置于存货—开发成本科目中的商业用途房地产，账面原值79,300,353.00元，账面净值79,300,353.00元。放置于投资性房地产科目中的办公用途房地产，账面原值67,630,072.74元，账面净值39,253,621.00元。

上述账面原值及账面净值数据均摘自于企业提供的未经审计的财务报表。

委托评估对象和评估范围与本资产评估报告提及的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

截止日期：2019 年 10 月 31 日

金额单位：人民币元

项目	金额	分布地点
存货—开发成本	79,300,353.00	呼和浩特市新城区如意和大街伊泰华府世家
投资性房地产	39,253,621.00	鄂尔多斯市东胜区伊煤南路 14 号街坊
资产总计	118,553,974.00	

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为存货—开发成本及投资性房地产：主要以企业填报的《资产申报表》、《不动产权证书》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及其他相关资料为依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场实际勘查的方法予以确定面积。

评估人员对委托单位所占有的建筑物的取得过程进行了详细的了解，查阅了各类原始文件、平面分布图。对各项建筑物的建造年代、结构类型、和相关的权源情况进行了清查核实。

核查建筑物的面积是否准确，是否按原设计用途使用，有无已废弃不用的功能。了解其设计标准、建造质量、装修质量、建筑物可视部分的主体结构及装修现状，

有无可能影响建筑物使用寿命的结构位移及不均匀性沉降等问题。通过查阅相关建筑物的平面图，取得必要的技术参数及数据。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

从评估目的分析：是为经济行为实施所涉及的各当事方提供交易价格的参考意见，交易各方均处于平等的市场地位，实施的是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易较能为交易各方所接受。

从市场条件分析：现阶段资产交易日趋频繁，产权交易市场日益成熟，按市场价值进行交易已为市场参与的投资者普遍接受。

从与评估假设的相关性分析：本次评估假设是将评估对象置身于一个模拟的完全公开和充分竞争的市场，即设定的评估假设条件目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响。

综上分析，资产评估的基本要素满足市场价值定义，故本次评估选取的价值类型为市场价值。

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

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 10 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利、被评估单位的资产规模、评估工作量及预计所需时间，以及评估基准日前后利率和汇

率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（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. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）。

（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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
11. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；

12. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）。

（四）资产权属依据

1. 《不动产权证书》及《房屋所有权证》。

（五）评估取价依据

1. 房地产交易网站公布的近期房地产成交及租赁结果；
2. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
3. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
2. 其他参考资料。

（七）引用其他机构出具的评估报告

无。

（八）利用的其他专业报告

无。

七、评估方法

（一）评估方法概述

资产评估有市场法、成本法、收益法三种基本方法以及衍生的基准地价系数修正法、成本逼近法和假设开发法等等。

市场法，也称市场比较法，是通过在现行市场上搜集与待估资产相近的参照物及其近期交易价格等数据为基础，经过类比对参照物进行差异分析与价格调整，从而确定待估资产的价值。

成本法，也称重置成本法，是指现时条件下重新购建一个全新状态的委估资产

并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类价值贬值，以确定委估资产价值的一种方法。

收益法，也称收益现值法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

本次评估目的是为资产转让提供价值参考依据。结合纳入评估范围的资产特点，对不同的资产分别采用相应的评估方法。

1. 存货—开发成本及投资性房地产

存货—开发成本为商业用途房地产，投资性房地产为办公用途房地产。对于其清查核实主要是收集权属文件，核对了产权证上的记载与相关资产是否相符，并判断产权是否明晰，调查被评估对象现状以及周边房屋建筑物交易情况等。对经营性商铺、办公楼等适合房地合一评估途径，采用收益法或市场比较法评估。

①委估房产为自建的商业用途房地产，本次评估采用市场比较法和收益法对该房地产价值进行评估。

a. 适合采用的评估方法理由：委估商业用途房地产所处区域同类型物业交易及出租案例较多，市场较活跃，有可比案例以供选择，收益法所需指标以及各项修正系数可以量化，宜采用市场比较法及收益法评估。

b. 不适采用的评估方法理由：委估商业用途房地产已建成多年，未来没有重新开发的计划，故不适合采用假设开发法。商业用房具有较大的收益性质，成本不能体现其价值，不适合采用成本法评估。

②委估房产为自建的办公用途房地产，本次评估采用市场比较法和收益法对该房地产价值进行评估。

a. 适合采用的评估方法理由：委估办公用途房地产所处区域同类型物业交易及出租案例较多，市场较活跃，有可比案例以供选择，收益法所需指标以及各项修正系数可以量化，宜采用市场比较法及收益法评估。

b. 不适采用的评估方法理由：委估办公用途房地产已建成多年，未来没有重新开发的计划，故不适合采用假设开发法。办公用房兼有收益性质，成本不能体现其价值，不适合采用成本法评估。

从2016年5月1日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估所涉及的房屋建筑物评估值均不含增值税。

八、评估程序实施过程 and 情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估工作程序。整个评估工作过程主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行进一步的了解并协商一致，制订了本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组成员对委估资产进行了必要的了解，安排布置资产评估现场工作。指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估工作阶段是2019年11月中旬至2019年11月下旬。结合本次评估适用的评估方法，主要进行了以下现场程序工作：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对于房地产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、规划文件等，调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息；

（三）评估汇总阶段

对现场评估工作阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择或调整适用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行计算、分析和判断，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部资产评估报告审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定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价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

本资产评估报告的评估结论是在以上假设和限制条件下得出。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到纳入评估范围的资产，于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

名称	账面净值（元）	评估净值（元）	增值额（元）	增值率（%）
存货—开发成本	79,300,353.00	127,985,000.00	48,684,647.00	61.39
投资性房地产	39,253,621.00	101,362,146.00	62,108,525.00	158.22
合计	118,553,974.00	229,347,146.00	110,793,172.00	93.45

经评估，纳入评估范围的部分资产，评估值为人民币229,347,146.00元。大写人民币：贰亿贰仟玖佰叁拾肆万柒仟壹佰肆拾陆元整。

本次评估目的为部分资产收购，截至评估基准日，委估对象的产权并没有转移，评估行为与产权转移是两个不同阶段的行为，没有纳税义务的存在，未考虑可能产生的土地增值税、所得税及其他费用对评估价值的影响。

评估结论根据以上评估工作得出。

（一）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

纳入评估范围的资产，评估主要增减值分析如下：

评估基准日：2019年10月31日

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率(%)
流动资产	7,930.04	12,798.50	4,868.46	61.39
非流动资产	3,925.36	10,136.21	6,210.85	158.22
可供出售金融资产净额	-	-	-	-
持有至到期投资净额	-	-	-	-
长期应收款净额	-	-	-	-
长期股权投资净额	-	-	-	-
投资性房地产净额	3,925.36	10,136.21	6,210.85	158.22
固定资产净额	-	-	-	-
在建工程净额	-	-	-	-
工程物资净额	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产净额	-	-	-	-
油气资产净额	-	-	-	-
无形资产净额	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉净额	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产合计	11,855.40	22,934.71	11,079.31	93.45
流动负债	-	-	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	-	-	-	-
资产净值	-	-	-	-

一、存货—开发成本

存货—开发成本账面值为79,300,353.00元，评估值为127,985,000.00元，评估增值48,684,647.00元，增值率61.39%。评估增值是因为自取得房地产以来，该地区房地产市场持续发育，房地产价格持续增长导致。

二、投资性房地产

投资性房地产账面值为39,253,621.00元，评估值为101,362,146.00元，评估增值62,108,525.00元，增值率158.22%。评估增值是因为自取得房地产以来，该地区房地产市场持续发育，房地产价格持续增长导致。

(二) 评估结论有效期

按照评估报告准则和其他现行规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，且通常只有当评估基准日与经济行为实施日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即自评估基准日2019年10月31日至2020年10月30日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告结论。

（三）有关评估结论的其他说明

1. 资产评估机构及其资产评估师的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，不涉及到资产评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

2. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他当事人提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。资产评估师已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，以此作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产权属有关的任何法律事宜。

3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

4. 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，可以按照以下原则处理：

（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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策、实施经济行为给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。
委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：

无。

（五）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无。

（七）委估资产涉及的租赁事项

①根据被评估单位提供的《房屋租赁合同》，内蒙古伊泰置业集团有限责任公司作为出租人已将位于万博广场 3 层的面积为 1,082.50 平方米房屋出租给内蒙古伊泰煤炭股份有限公司，租赁期自 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止，租金为 25,900.00/年。

②根据被评估单位提供的《房屋租赁合同》，内蒙古伊泰置业集团有限责任公司

作为出租人已将位于万博广场 3 层的面积为 824.20 平方米房屋出租给内蒙古伊泰信息技术有限公司，租赁期自 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止，租金为 19,700.00/年。

③根据被评估单位提供的《房屋租赁合同》，内蒙古伊泰置业集团有限责任公司作为出租人已将位于万博广场 3 层的面积为 2,218.13 平方米房屋出租给内蒙古伊泰石油化工有限公司，租赁期自 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止，租金为 53,200.00/年。

④根据被评估单位提供的《房屋租赁合同》，内蒙古伊泰置业集团有限责任公司作为出租人已将位于万博广场 3 层的面积为 252.38 平方米房屋出租给科领环保有限公司，租赁期自 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止，租金为 6,000.00/年。

⑤根据被评估单位提供的《房屋租赁合同》，内蒙古伊泰置业集团有限责任公司作为出租人已将位于万博广场 4 层的面积为 4,873.88 平方米房屋出租给内蒙古伊亨清洁能源有限责任公司，租赁期自 2018 年 7 月 1 日起至 2023 年 10 月 31 日止，租金为 60,000.00/年，递增条件为每年递增 5%。

⑥根据被评估单位提供的《房屋租赁合同》，内蒙古伊泰置业集团有限责任公司作为出租人已将位于万博广场 5 层的面积为 4,880.70 平方米房屋出租给乔静冰，租赁期自 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止，租金为 60,000.00/年。

根据企业介绍，所有出租房屋的租赁对象均为集团关联方或单位职工，租金的议定带有福利性质，经评估人员对现场情况进行了解结合当地同类型房屋的租金水平判断属实，该租金不能合理代表实际的租金水平，故本次评估未选择租约期内的租金而是以市场化的租金作为评估参数，以收益法进行测算。

（八）抵押担保、或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

企业未申报相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵

情形：

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(十) 其他需要说明的事项

1. 本报告中的评估结论未考虑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；未考虑资产评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2. 本次评估目的为部分资产收购，截至评估基准日，委估对象的产权并没有转移，评估行为与产权转移是两个不同阶段的行为，没有纳税义务的存在，未考虑可能产生的土地增值税、所得税及其他费用对评估价值的影响。

除以上所述之外，资产评估师没有发现其他可能影响评估结论，且非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。此外，评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和用途而服务。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及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本报告的的使用人。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明

细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对于使用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(六)如本评估项目涉及国有资产，本资产评估报告只有经过国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件后才能作为实施本报告所列明经济行为的依据。

(七)资产评估师在本次评估过程中对相关资产所做的评估，是为客观反映评估对象在评估基准日、所述评估目的下的评估价值，我们无意要求被评估单位按本资产评估报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门批准决定。

(八)本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构书面同意，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2019年12月10日。

(本页以下无正文)

资产评估报告

(报告附件)

项目名称 内蒙古伊泰煤炭股份有限公司拟收购内蒙古伊泰置业集团有限责任公司部分资产价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2019】第 1576 号

序号 附件名称

1. 《资产评估委托合同》
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 被评估单位评估基准日财务报表
4. 被评估单位《不动产权证书》及《房屋所有权证》
5. 评估委托人和相关当事方承诺函
6. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
7. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
8. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
9. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
10. 资产评估机构及资产评估师承诺函



内蒙古伊泰煤炭股份有限公司拟收购内蒙古伊泰置业集团有限责任公司 部分资产价值评估说明

目录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	2
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	3
第三部分 资产评估技术说明.....	4
产权持有人概况.....	4
一、 产权持有人概况.....	4
评估对象与评估范围说明.....	5
一、 评估对象与评估范围内容.....	5
二、 实物资产的分布情况及特点.....	5
资产核实情况总体说明.....	6
一、 核实工作的组织、实施时间和过程.....	6
二、 核实工作的过程及方法.....	6
三、 影响资产核实的事项及处理方式.....	7
四、 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和金额.....	8
五、 核实结论.....	9
资产基础法的评估.....	10
一、 存货—开发成本及投资性房地产.....	10
第四部分 评估结论及分析.....	39
一、 评估结论.....	39
二、 评估结论与账面值比较变动情况及原因.....	39



第一部分 关于评估说明使用范围的声明

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

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

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



第三部分 资产评估技术说明

产权持有者概况

一、产权持有者概况

企业名称：内蒙古伊泰置业集团有限责任公司

统一社会信用代码：911506007870785648

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区伊煤南路 14 号街坊（伊泰万博广场 B 座 6 楼）

法定代表人：宁宇

注册资本：（人民币）玖拾亿元

成立日期：2006 年 5 月 9 日

营业期限：2006 年 5 月 9 日至 2036 年 5 月 8 日

经营范围：房地产开发；房屋销售、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）。

评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

本次评估对象系截至 2019 年 10 月 31 日内蒙古伊泰置业集团有限责任公司的部分资产。评估范围为存货—开发成本以及投资性房地产，放置于存货—开发成本科目中的商业用途房地产，账面原值 79,300,353.00 元，账面净值 79,300,353.00 元。放置于投资性房地产科目中的办公用途房地产，账面原值 67,630,072.74 元，账面净值 39,253,621.00 元。

上述账面原值及账面净值数据均摘自于企业提供的未经审计的财务报表。

根据收集到的《不动产权证书》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》以及相关的入账凭证，本次纳入评估范围的评估对象为内蒙古伊泰置业集团有限责任公司所有，根据现场勘查，商业用途房地产为企业自用，办公用途房地产对外出租。

委托的评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

二、实物资产的分布情况及特点

公司委估资产中的实物资产分布呼和浩特市及鄂尔多斯市。实物资产的形态如下：

截止日期：2019 年 10 月 31 日

金额单位：人民币元

项目	金额	分布地点
存货—开发成本	79,300,353.00	呼和浩特市新城区如意和大街伊泰华府世家
投资性房地产	39,253,621.00	鄂尔多斯市东胜区伊煤南路 14 号街坊
资产总计	118,553,974.00	

资产核实情况总体说明

一、核实工作的组织、实施时间和过程

本项资产评估工作全面展开后，由内蒙古伊泰置业有限责任公司的财务部门负责，按评估基准日所涉及的内蒙古伊泰置业集团有限责任公司需委估的部分资产，填报规定式样的资产评估清查明细表。

核实工作的组织、时间计划、实施方案为：本次资产评估核实工作由产权持有单位的财务部门牵头，组成了清查小组于 2019 年 11 月 26 日协同财务人员及评估机构评估人员进行了资产的现场清查核实。经过现场实物查勘，账物核对后填写资产评估清查表。

二、核实工作的过程及方法

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

以产权持有人提供的评估基准日资产负债表为标准，以产权持有人填制的各类资产评估明细申报表为被验证的主要对象，逐一清查核对，不遗漏，不重复。

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

◆存货—开发成本及投资性房地产：主要以企业填报的《资产申报表》、《不动产权证书》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及其他相关资料为依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场实际勘查的方法予以确定面积。

评估人员对委托单位所占有的建筑物的取得过程进行了详细的了解，查阅了各类原始文件、平面分布图。对各项建筑物的建造年代、结构类型、和相关的权源情况进行了清查核实。

核查建筑物的面积是否准确，是否按原设计用途使用，有无已废弃不用的功能。了解其设计标准、建造质量、装修质量、建筑物可视部分的主体结构及装修现状，有无可能影响建筑物使用寿命的结构位移及不均匀性沉降等问题。通过查阅相关建筑物的平面图，取得必要的技术参数及数据。

三、影响资产核实的事项及处理方式

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

无。

（二）评估程序受到限制的情形；

无。

（三）评估资料不完整的情形；

无。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

未发现。

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

①根据产权持有人提供的《房屋租赁合同》，内蒙古伊泰置业集团有限责任公司作为出租人已将位于万博广场3层的面积为1,082.50平方米房屋出租给内蒙古伊泰煤炭股份有限公司，租赁期自2019年1月1日起至2021年12月31日止，租金为25,900.00/年。

②根据产权持有人提供的《房屋租赁合同》，内蒙古伊泰置业集团有限责任公司作为出租人已将位于万博广场3层的面积为824.20平方米房屋出租给内蒙古伊泰信息技术有限公司，租赁期自2019年1月1日起至2021年12月31日止，租金为19,700.00/年。

③根据被评估单位提供的《房屋租赁合同》，内蒙古伊泰置业集团有限责任公司作为出租人已将位于万博广场3层的面积为2,218.13平方米房屋出租给内蒙古伊泰石油化工有限公司，租赁期自2019年1月1日起至2021年12月31日止，租金为53,200.00/年。

④根据被评估单位提供的《房屋租赁合同》，内蒙古伊泰置业集团有限责任公司作为出租人已将位于万博广场3层的面积为252.38平方米房屋出租给科领环保有限公司，租赁期自2019年1月1日起至2021年12月31日止，租金为6,000.00/年。

⑤根据被评估单位提供的《房屋租赁合同》，内蒙古伊泰置业集团有限责任公司作为出租人已将位于万博广场4层的面积为4,873.88平方米房屋出租给内蒙古伊亨清洁能源有限责任公司，租赁期自2018年7月1日起至2023年10月31日止，租金为60,000.00/年，递增条件为每年递增5%。

⑥根据产权所有者提供的《房屋租赁合同》，内蒙古伊泰置业集团有限责任公司作为出租人已将位于万博广场5层的面积为4,880.70平方米房屋出租给乔静冰，租赁期自2019年1月1日起至2021年12月31日止，租金为60,000.00/年。

根据企业介绍，所有出租房屋的租赁对象均为集团关联方或单位职工，租金的议定带有福利性质，经评估人员对现场情况进行了解结合当地同类型房屋的租金水平判断属实，该租金不能合理代表实际的租金水平，故本次评估未选择租约期内的租金而是以市场化的租金作为评估参数，以收益法进行测算。

（六）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

未发现。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

未发现。

四、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和金额

无。

五、核实结论

委托评估的资产不存在抵押、担保、未决法律诉讼等对评估结果会产生重大影响的事项。

资产基础法的评估

一、存货—开发成本及投资性房地产

1. 资产评估过程

①评估范围为存货—开发成本，放置于存货—开发成本科目中的商业用途房地产，账面原值 79,300,353.00 元，账面净值 79,300,353.00 元。

本次评估涉及的实物资产概况如下：

存货—开发成本

序号	权证编号	坐落	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)
1	蒙(2019)呼和浩特市不动产权第 0084168 号	新城区如意和大街伊泰华府世家 A-1 号楼	钢筋混凝土	2014/12/1	平方米	6,993.72	79,300,353.00
合计						6,993.72	79,300,353.00

②评估范围为投资性房地产，放置于投资性房地产科目中的办公用途房地产，账面原值 67,630,072.74 元，账面净值 39,253,621.00 元。

投资性房地产

序号	权证编号	坐落	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)
1	鄂房权证东胜区字第 068129 号	东胜区伊煤南路 14 号街坊 1 号楼 11	钢筋混凝土	2008/7/16	平方米	4,377.30	13,556,947.04
2	鄂房权证东胜区字第 068187 号	东胜区伊煤南路 14 号街坊 1 号楼 12	钢筋混凝土	2008/7/16	平方米	4,873.88	12,158,670.74
3	鄂房权证东胜区字第 068140 号	东胜区伊煤南路 14 号街坊 1 号楼 13	钢筋混凝土	2008/7/16	平方米	4,880.70	13,538,003.22
合计						14,131.88	39,253,621.00

上述列入评估范围的资产账面值由产权持有单位提供，未经审计机构审计。

委托的评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

1.1 评估对象概况和现场勘查

①商业用途房地产位于呼和浩特市新城区如意和大街伊泰华府世家 A-1 号楼，已取得不动产权证书“蒙(2019)呼和浩特市不动产权第 0084168 号”，土地性质为出让/市场化商品房，权属性质为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）使用权，取得方式

为出让，用途分别为城镇混合住宅/仓储/商业服务，证载产权面积合计为 6,993.72 平方米。截至评估基准日，商业用途房地产为企业自用。

②办公用途房地产位于鄂尔多斯市东胜区伊煤南路 14 号街坊 1 号楼 11、1 号楼 12、1 号楼 13，已取得房屋所有权证“鄂房权证东胜区字第 068129 号”、“鄂房权证东胜区字第 068187 号”、“鄂房权证东胜区字第 068140 号”，证载产权面积分别为 4,377.30 平方米、4,873.88 平方米、4,880.70 平方米，证载用途为商业。截至评估基准日，办公用途房地产已对外出租。

勘察调查的情况说明：

1.1.1 权属情况：

①商业用途房地产为产权持有单位内蒙古伊泰置业集团有限责任公司自建取得，已取得了《不动产权证书》。

②办公用途房地产为产权持有单位内蒙古伊泰置业集团有限责任公司自建取得，已取得了《房屋所有权证》。

1.1.2 账面值情况：

①企业的存货—开发成本账面价值没有经过评估作价调整，为整个项目原始的开发成本。

②企业的投资性房地产账面价值没有经过评估作价调整，为整个项目原始的开发成本。

1.1.3 他项权利限制情况：

截至评估基准日，委估对象均未发现存在他项权利。

1.1.4 房地产出租情况：

①截至评估基准日，本次评估范围内商业用途房地产为企业自用。

②截至评估基准日，本次评估范围内办公用途房地产已对外出租。

1.1.5 房屋建筑物实物状况：

①根据《不动产权证书》登记内容，商业用途房地产共计 3 层，其中地上 2 层，地下 1 层，钢筋混凝土结构，外立面为石材装饰，层高约为 5 米，维护保养一般。

②根据《房屋所有权证》登记内容，办公用途房地产共计 28 层，所在 3—5 层，钢筋混凝土结构，外立面为装饰板加玻璃窗，层高约为 4 米，维护保养一般。

1.1.6 经现场清查，商业用途房地产与办公用途房地产均正常使用，未见结构及内部较大面积破损以及不合理利用的情况。

1.1.7 本次按照房地产合一的路径进行评估。

1.2 评估程序

1.2.1 评估准备阶段

在明确评估目的、确定评估范围的基础上，要求被评估企业全面清查并准备有关文件资料，填写评估明细表，同时组织小组人员座谈，制定评估方案，并多方搜集资料，为评估工作做准备。

1.2.2 评估现场实施阶段

评估人员进入企业，首先根据企业提供的建筑物评估明细表，进行账表、账实、账账核对，发现问题及时调整，避免重复、遗漏现象，减少评估工作失误，防止资产的流失。

同时，要求企业提供产权的证明性文件，认真核对产权归属，本次评估主要以企业填报的《资产申报表》、《不动产权证书》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及其他相关资料为主要依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场勘查的实际情况予以确定面积。

在做好上述工作基础上，与基建技术人员一起进行实地勘验鉴定、测量记录，现场勘察建筑物的面积是否准确，是否按原设计用途使用，有无已废弃不用的功能。了解其设计标准、建造质量、装修质量、建筑物可视部分的主体结构及装修现状，有无可能影响建筑物使用寿命的结构位移及不均匀性沉降等问题，并向有关人员详细了解建筑物的修缮维护及其他特殊情况。

1.2.3 后续评估测算阶段

在完成现场工作后，从多种渠道搜集资料，进行市场调查，选择适宜方法，确定市场售价，计算评估价值。

1.3 评估依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第二十九号）；
- 2、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 3、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
- 4、上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
- 5、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

1.4 评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定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价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

- 1、本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预

见因素造成的重大影响。

2、本次评估没有考虑产权持有单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3、假设产权持有单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

5、委估商业用途房地产假设按照整体出售进行测算。

1.5 房地产评估的基本方法

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

1、对同一评估对象宜选用两种以上的评估方法进行评估。

2、有条件选用市场比较法进行评估的，应以市场比较法为主要的评估方法。

3、收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。

4、具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，应选用假设开发法作为其中的一种评估方法。

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

1.6 评估技术思路及评估过程

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

①委估房产为自建的商业用途房地产，本次评估采用市场比较法和收益法对该房

地产价值进行评估。

a. 适合采用的评估方法理由：委估商业用途房地产所处区域同类型物业交易及出租案例较多，市场较活跃，有可比案例以供选择，收益法所需指标以及各项修正系数可以量化，宜采用市场比较法及收益法评估。

b. 不适采用的评估方法理由：委估商业用途房地产已建成多年，未来没有重新开发的计划，故不适合采用假设开发法。商业用房具有较大的收益性质，成本不能体现其价值，不适合采用成本法评估。

②委估房产为自建的办公用途房地产，本次评估采用市场比较法和收益法对该房地产价值进行评估。

a. 适合采用的评估方法理由：委估办公用途房地产所处区域同类型物业交易及出租案例较多，市场较活跃，有可比案例以供选择，收益法所需指标以及各项修正系数可以量化，宜采用市场比较法及收益法评估。

b. 不适采用的评估方法理由：委估办公用途房地产已建成多年，未来没有重新开发的计划，故不适合采用假设开发法。办公用房兼有收益性质，成本不能体现其价值，不适合采用成本法评估。

市场比较法：

市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、房地产状况等条件与委估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定委估对象价值的方法。

基本公式：

委估对象价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 房地产状况修正系数

市场比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，将其与委估对象进行比较，对交易价格进行适当的处理来求取委估对象价值的方法，其方法的本质是以类似房地产的交易价格为导向来求取房地产的价值。该方法适用于同种类型、数量较多且经常发生交易的房地产，例如：住宅、写字楼、商铺、标准厂房、建设用地使用权等；而类似特殊厂房、寺庙、古建筑、学校、医院等，数量很少或很少发生交易和可比性很差的房地产则不适用于该种评估方法。

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况和房地产状况。

a. 交易情况的修正应考虑交易价格的客观合理，对各类可能造成可比实例交易价格偏离正常市场价格的因素需进行相应的修正。一般而言有以下因素需进行考虑修正：

理想的房地产交易情况为正常交易，体现了交易对象的市场价值，而房地产挂牌出售时，其挂牌价均有一定的议价空间，可供双方商谈，根据大量房地产市场的相关实例经验和不同房地产总价大小，一般挂牌的议价范围在 1%~3% 左右。

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

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

b. 对于房地产的市场状况而言，由于委估对象需求取的是评估基准日时点的价格，而可比实例的交易日期往往不为基准日当天，期间的房地产市场行情可能出现了变化，比如房地产新政、银行利率、经济环境等改变造成的市场状况变动，一般根据房地产所在地的相应房地产价格指数或相关市场指数进行修正，具体修正公式为：

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

c. 房地产状况，分为三大类，为区位状况、实物状况和权益状况，应根据委估对象与可比案例的实际差异，分别进行分析比对，并打分计算。

办公、商业房产的房地产状况

1) 区位状况

聚集程度：办公、商业房产的聚集度包括房地产的坐落、具体在小区中的方位、距离标志性建筑或商圈的路程、人流量情况等，对于办公、商业房产而言，聚集程度取决于周边类似办公、商业区的成熟度，大中型的集中办公、商业区的生活便利、环境氛围等因素。

交通条件：对于房地产的交通条件，主要关注其出入的道路、周边公共交通可利用的状况，自驾车的停车便利度，距离火车站、码头、飞机场等交通枢纽的通达程度等，临靠城市交通主干道、具备多条公交线路或轨道交通、良好的停车场地和距离交通枢纽越近，可带来较高的房地产价值，一般以委估对象为标准进行修正。

市政配套：主要包括周边地块的给排水、电气、暖通管道接入和通信线缆铺设等

市政设施，以及中小学、医院医疗、金融服务、文化体育场所等公共配套，具备良好的市政配套能提升房地产的使用舒适度，其市场价值就越高，因此也以委估对象为标准进行修正。

环境景观：主要包括房地产周边有无噪声、垃圾或光污染，环境卫生、高层房屋周边有无高压输电线、垃圾房等，以及相邻房地产的利用状况，自然景观条件等。在市区内，噪音或重工业、化学污染会造成生活质量下降、影响人们日常工作、生活，社区内的其他房屋被恶意使用会造成小环境的破坏，造成房产的交易价格偏低。

楼层：针对不同楼层的房地产，因根据其房屋用途考虑其对价值的影响；对于办公楼而言，底层房屋的光线、安全、潮湿问题较为严重，其交易价值偏低，而楼层较高，造价较高，视野较好，价值相对较高。

2) 实物状况

建筑规模：房地产的建筑面积、实际可使用面积对房屋的单价也有影响，一般而言，办公、商业房屋的面积越大、会造成总价高，不适于市场交易流通，而面积越小则总价低便于成交，因此面积小的单价偏高、面积越大则单价偏低。

建筑结构：可以具体分为承重结构（钢结构、钢混、砖混、砖木等），建筑形式（剪力墙、框架、筒体、混合等），不同建筑结构会造成房屋承重性能、抗震性能、使用空间等方面的不同，对房地产的价值有较明显的影响，钢结构跨度大、承重好、砖木结构材质简单，承重有限、只适于层数或规模较小的房屋，剪力墙形式的房屋使用空间被切割、较为不便，筒体结构核心受力高，适于超高层的高档办公、商业大楼，价值较高；根据不同结构、形式，并以委估对象为标准做定基修正。

装饰装修：根据对委估对象和可比实例的勘查了解，分析其装修风格、所用材料、配件，施工质量，环境契合程度，评定区分毛坯、简装、精装，并以委估对象为标准进行比较，对于办公、商业用途的房地产而言，良好的装修可以提升房屋的使用价值，对房地价值有较大影响。

完损程度：需具体勘查委估对象的房屋已使用年限或年代，了解其设计使用年限、考虑其尚可使用年限，勘查其整体结构稳固性、有无明显沉降、房屋建成年份越老、其在使用过程中不可避免受到自然环境的侵蚀，外立面的完损程度越大，造成房地产价值越低。

房型：该因素包括房地产的房型，空间布局利用程度等。对于办公、商业来说，如果房型比较规则和正气，可以比较自由的进行的规划和布局，房地产价值也越高。

3) 权益状况

权利状况：需核实委估对象的权利归属状况，是否属于部分产权或共享分摊产权，有无租约情况、租约长短及相关约定等。对于房地产而言、非自有产权会使得权利人对该处房地产处置的权利受到制约，且若带有长期约并有相关协定，则影响今后房地产的自用条件限制，会造成房地产价值偏低。

物业管理：对于房地产而言、其大楼的物业管理也影响到房地产的价值，良好的物业会带来全面的安保、清洁、监控，对小区品质或写字楼、商铺带来品牌效应，但考虑到房地产的主要价值还是体现在其自身区位和实物状况内，物业配套的影响权重有限，因此以委估对象为标准进行修正。

其他特殊：当房地产存在拖欠欠款、法律限制、手续不全、临时搭建或违章建筑等其他特殊影响其价值的事项时，需根据实际情况造成的价值偏差进行相应的系数修正。

综上，委估对象价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。

$$= \text{可比实例交易价格} \times \frac{100}{\text{交易状况打分指数}} \times \frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}} \times \frac{100}{\text{各房地产状况打分指数}}$$

收益法：

收益法：调查同一区域、相同类型的物业的正常租金及出租率，结合委评对象的现状，调整确定一个客观的租金水平及出租率，扣除日常的管理、维修、保险、税收及支付给房产部门的租金等费用，得出委评对象每年的客观纯收益，选取合理的折现率，运用适当的公式计算得到委评对象的收益价值。

$$\text{计算公式：} P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；

Fi—未来收益期的预期年收益额

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金×（1—空置率及租金损失率）后获得。

年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、增值税及附加等。

根据上述公式，运用收益法估价应按下列步骤分别获取数据：

1) 租金的确定

测算客观租金水平时，一般应选取多个同地段、同类型房地产的租金交易案例，经综合分析案例房地产各因素与委评房地产对应因素的差异后确定首年租金水平（可参考市场比较法中考虑的相关因素）。

2) 租金增长率的确定

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关，一般通货膨胀水平越大、房地产需求量越大则租金越高，反之越低。根据评估人员掌握得数据，目前成熟地段出租型房地产房屋租约中签订的增长率一般为每年 2%-5%。

3) 空置率及租金损失率的确定

空置率是指某一时点空置房屋面积占房屋总面积的比率，它代表委评房地产的客观需求水平，一般可选取行业相关分析资料结合委评房地产自身特点经综合分析后得出。

租金损失率一般是由于出租方违约或者承租方恶意侵占房屋造成的，一般后者居多。考虑到目前出租方往往会要求承租方支付 1 个月甚至更多的押金，加之法律制度的健全，因此后者带来的租金损失影响也较小。

4) 管理费

管理费用是指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各项费用。收益法中涉及的管理费用主要包括相关出租管理人员的工资、社会保险、为洽谈出租业务而发生的交通费、餐费、管理人员工作场所的使用费或者委托具有资质的中介公司进行招租工作而应支付的中介费等。根据社会平均水平，管理费率为租赁收入的一定比例。

5) 维修费

维修费用主要指为维持被评估对象房地产正常使用而必须支付的维护、修缮费用，主要包括房屋主体结构、公共部位和公共设施设备的大中小修。维修费率一般为建筑物重置价的一定比例。

6) 保险费

保险费用是指房地产产权所有者为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险标的除了房屋重要结构（屋墙、屋顶、屋架）之外，还包括房屋的附属设备，比如固定装置的水暖、气暖、卫生、供水、管道煤气、供电设备及厨房配套的设备等。此外，还可以包括室内装修物。保险费率一般为建筑物重置价的一定比例。具体费率可参照社会主要保险公司的费率执行。

7) 房产税

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。根据相关税法规定，出租性房地产必须按照租金收入计征房产税，房产税率为租金收入的 12%。

8) 税金及附加

增值税，增值税是以商品（含应税劳务）在流转过程中产生的增值额作为计税依据而征收的一种流转税。目前出租不动产一般纳税人增值税率为 9%，简易征收税率为 5%。

城市维护建设税，简称：城建税，是我国为了加强城市的维护建设，扩大和稳定城市维护建设资金的来源，对有经营收入的单位和个人征收的一个税种。它是以纳税人实际缴纳的增值税、消费税税额为计税依据。税率按纳税人所在地分别规定为：市区 7%，县城和镇 5%，乡村 1%。大中型工矿企业所在地不在城市市区、县城、建制镇的，税率为 5%。

教育费附加，是对缴纳增值税、消费税的单位和个人征收的一种附加费，其作用是发展地方性教育事业，扩大地方教育经费的资金来源。税率为 3%。

地方教育费附加，为贯彻落实《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010—2020 年）》，财政部下发了《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98 号）。财综[2010]98 号要求，各地统一征收地方教育附加，地方教育附加征收标准为单位和个人实际缴纳的增值税、消费税税额的 2%。

9) 收益年限的确定

1. 对土地使用权剩余期限超过建筑物剩余经济寿命的房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加自收益期结束时起计算的剩余期限土地使用权在价值时点的价值。

2. 对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同约定土地使用

权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产，收益价值应为按收益期计算的价值。

3 对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加上建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

10) 折现率的确定

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。折现率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率）。折现率的测算一般可采用以下两种方法：

市场提取法：应搜集市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等资料，选用相应的收益法计算公式，求出折现率。

安全利率加风险调整值法：安全利率即无风险报酬率，可选用同一时期的国债年利率或中国人民银行公布的定期存款年利率；风险调整值即风险报酬率，应根据委评对象所在地区的经济现状及未来预测、委评对象的用途及新旧程度等确定。

11) 评估值的确定

根据计算公式： $P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$

将上述各指标对号代入确定评估值。

1.7 评估实例 1：存货—开发成本明细表序号 1

一、市场比较法测算过程

1. 委估对象简介

委评对象具体坐落于呼和浩特市新城区如意和大街伊泰华府世家 A-1 号楼，房地产用途为商业服务，对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：位于呼和浩特市新城区如意和大街，商业氛围一般，商业聚集度一般。有 22、53、97、206 路公交，交通条件一般。市政配套较齐全，绿化条件一般，周边污染控制一般，环境景观一般。

实物状况：一共 3 层，所在 1-3 层，建筑面积 6,993.72 平方米，钢筋混凝土结构

结构，有配套地下空间供使用，精装修，建成于 2012 年，维护及保养情况一般，临主干道，框架结构易于整层经营也利于分割。

权益状况：自有完整产权，物业采用专业管理，自有停车场。

2. 搜集和选取可比交易案例

根据上述市场背景分析，该地段相似交易房地产较多，市场较为活跃，本次评估人员对周边房地产市场进行走访调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等要求，搜集大量相同地段、相同用途的类似交易实例，并根据委评对象的各项特点分析选取可比案例如下：

比较案例	比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落	健康街商业	金隅时代城	东影南路商业
房地产单价	14,481.00	16,332.00	15,840.00
房地产用途	商业	商业	商业
交易情况	成交	成交	成交
市场状况	2019/10/31	2019/10/31	2019/10/31

①比较案例一，健康街，房地产用途为商业，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：位于呼和浩特市赛罕区健康街，商业氛围一般，商业聚集度一般。有 85、201 路公交，交通条件较差。市政配套较齐全，绿化条件一般，周边污染控制一般，环境景观一般。

实物状况：一共 2 层，所在 1-2 层，建筑面积 1060 平方米，钢筋混凝土结构，有配套地下空间供使用，一般装修，建成于 2006 年，维护及保养情况一般，临支路，框架结构易于整层经营也利于分割。

权益状况：自有完整产权，聘用管理人员管理物业，无其他特殊事项。

②比较案例二，金隅时代城，房地产用途为商业，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：位于呼和浩特市赛罕区鄂尔多斯东街，商业氛围一般，商业聚集度一般。有 4、18、29、33、60、63、72 路公交，交通条件好。市政配套较齐全，绿化条件一般，周边污染控制一般，环境景观一般。

实物状况：一共 6 层，所在 1 层，建筑面积 1404 平方米，钢筋混凝土结构，有配套地下空间供使用，普通装修，建成于 2010 年，维护及保养情况一般，临主干道，布局规则，标准层高。

权益状况：自有完整产权，聘用管理人员管理物业，无其他特殊事项。

③比较案例三，东影南路，房地产用途为商业，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：位于呼和浩特市赛罕区东影南路，商业氛围一般，商业聚集度一般。有 4、16、79、84、98、K6 路公交，交通条件好。市政配套较齐全，绿化条件一般，周边污染控制一般，环境景观一般。

实物状况：一共 4 层，所在 1-4 层，建筑面积 2440 平方米，钢筋混凝土结构，有配套地下空间供使用，普通装修，建成于 2010 年，维护及保养情况一般，临支路，框架结构易于整层经营也利于分割。

权益状况：自有完整产权，聘用管理人员管理物业，无其他特殊事项。

3. 对可比实例进行打分、修正和单价计算

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

因素条件比较和打分表

比较因素		委评对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		伊泰华府世家	健康街商业	金隅时代城	东影南路商业
房地产单价		待估	14,481.00	16,332.00	15,840.00
房地产用途		办公	商业	商业	商业
交易情况		待估	成交	成交	成交
打分系数		100	100	100	100
市场状况		2019/10/31	2019/10/31	2019/10/31	2019/10/31
市场指数		100	100	100	100
区位 状况	聚集程度	位于呼和浩特市新城区如意和大街，商业氛围一般，商业聚集度一般	位于呼和浩特市赛罕区健康街，商业氛围一般，商业聚集度一般	位于呼和浩特市赛罕区鄂尔多斯东街，商业氛围一般，商业聚集度一般	位于呼和浩特市赛罕区东影南路，商业氛围一般，商业聚集度一般
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	位于呼和浩特市新城区如意和大街，有 22、53、97、206 路公交，交通条件一般	位于呼和浩特市赛罕区健康街，有 85、201 路公交，交通条件较差	位于呼和浩特市赛罕区鄂尔多斯东街，有 4、18、29、33、60、63、72 路公交，交通条件好	位于呼和浩特市赛罕区东影南路，有 4、16、79、84、98、K6 路公交，交通条件好
	打分系数	100	99	102	102
	市政配套	位于呼和浩特市新城区	位于呼和浩特市赛罕区	位于呼和浩特市赛罕	位于呼和浩特市赛罕区

比较因素		委评对象	实例一	实例二	实例三
		如意和大街，市政配套较齐全	健康街，市政配套较齐全	区鄂尔多斯东街，市政配套较齐全	东影南路，市政配套较齐全
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	绿化条件一般，周边污染控制一般，环境景观一般	绿化条件一般，周边污染控制一般，环境景观一般	绿化条件一般，周边污染控制一般，环境景观一般	绿化条件一般，周边污染控制一般，环境景观一般
	打分系数	100	100	100	100
	楼层	共3层，所在1-3层	共2层，所在1-2层	共6层，所在1层	共4层，所在1-4层
	打分系数	100	101	102	99
实物状况	建筑规模	建筑面积约6993.72平方米	建筑面积1060平方米	建筑面积1404平方米	建筑面积2440平方米
	打分系数	100	96	97	98
	建筑结构	钢筋混凝土结构，有地下空间供使用	钢筋混凝土结构，有地下空间供使用	钢筋混凝土结构，有地下空间供使用	钢筋混凝土结构，有地下空间供使用
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	精装修	一般装修	普通装修	普通装修
	打分系数	100	94	96	96
	维修保养情况	建成于2012年，维护及保养情况一般	建成于2006年，维护及保养情况一般	建成于2010年，维护及保养情况一般	建成于2010年，维护及保养情况一般
	打分系数	100	96	98	98
	临街情况	临主干道	临支路	临主干道	临支路
	打分系数	100	96	100	96
	高层布局	框架结构易于整层经营也利于分割	框架结构易于整层经营也利于分割	布局规则，标准层高	框架结构易于整层经营也利于分割
	打分系数	100	100	98	100
权益状况	权利归属	自有完整产权	自有完整产权	自有完整产权	自有完整产权
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	物业采用专业管理	聘用管理人员	聘用管理人员	聘用管理人员
	打分系数	100	98	98	98
	其他特殊	自有停车场	无其他特殊事项	无其他特殊事项	无其他特殊事项
	打分系数	100	98	98	98

比准单价计算表

比较因素		实例一			实例二			实例三		
座落		健康街商业			金隅时代城			东影南路商业		
交易价格		14,481.00			16,332.00			15,840.00		
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
房地产状况	聚集程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通条件	100	/	99	100	/	102	100	/	102
	市政配套	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼层	100	/	101	100	/	102	100	/	99
	建筑规模	100	/	96	100	/	97	100	/	98
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100

比较因素		实例一			实例二			实例三		
	装饰装修	100	/	94	100	/	96	100	/	96
	维修保养情况	100	/	96	100	/	98	100	/	98
	临街情况	100	/	96	100	/	100	100	/	96
	高层布局	100	/	100	100	/	98	100	/	100
	权利归属	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	98	100	/	98	100	/	98
	其他特殊	100	/	98	100	/	98	100	/	98
修正后比准单价		18,100.00			18,300.00			18,500.00		
评估单价		18,300.00								

通过市场比较法的测算，委估商业用途房地产评估单价为 18,300.00 元/平方米。

则评估价值=评估单价×建筑面积

=18,300.00×6,993.72

=127,985,000.00 元（取整）

通过市场比较法的测算，委估商业用途房地产评估值为 127,985,000.00 元。

二、收益法测算过程

1、房地产状况

委评对象具体坐落于呼和浩特市新城区如意和大街伊泰华府世家 A-1 号楼，房地产用途为商业服务，对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：位于呼和浩特市新城区如意和大街，商业氛围一般，商业聚集度一般。有 22、53、97、206 路公交，交通条件一般。市政配套较齐全，绿化条件一般，周边污染控制一般，环境景观一般。

实物状况：一共 3 层，所在 1-3 层，建筑面积 6,993.72 平方米，钢筋混凝土结构，有配套地下空间供使用，精装修，建成于 2012 年，维护及保养情况一般，临主干道，框架结构易于整层经营也利于分割。

权益状况：自有完整产权，物业采用专业管理，自有停车场。

房地产状况表

序号	房地产坐落	呼和浩特市新城区如意和大街伊泰华府世家 A-1 号楼	备注
1	建筑物启用年月	2012/12/1	
2	评估基准日	2019/10/31	
3	建成年月	2012/12/1	

4	土地用途	商业	产证所示数据
5	土地使用权来源	出让	产证所示数据
6	土地使用期限	2047/12/25	按法定使用年限测算
7	建筑面积	6,993.72	产证所示数据
8	建筑物用途	商业	产证所示数据
9	建筑物结构	钢筋混凝土	
10	可收益房产建筑面积	6,993.72	
11	收益年限	28.20	按土地尚可使用年限确定收益年限

市场比较法测算过程

(1) 相关参数说明

序号	项目内容	取值	备注
1	不含税首年租金 (元/天·M ²)	1.65	附注 1
2	租金增长率	5.00%	附注 2
3	空置率	5.00%	附注 3
4	管理费用率	2.00%	一般为 1%-3%
5	维修费用率	2.00%	一般为 1%-3%
6	保险费率	0.20%	一般为 0.1%-0.3%
7	房产税税率	12.00%	房产出租按 12%
8	税金及附加率	1.08%	
9	所得税率	0.00%	
10	建筑成本单价	4,000.00	参考同类建筑物造价水平
11	收益年限	2047/12/25	附注 4
12	折现率	8.10%	附注 5

1) 附注 1, 租金的确定

评估人员调查周边同类型房地产的租金水平, 汇总如下:

租金状况调查表

序号	位置	类型	交易情况	出租面积	租金 (元/天/平方米)
1	秋实璟峯汇	商业	挂牌	1,880.00	1.25
2	颐和大厦	商业	挂牌	1,200.00	1.75
3	旺第嘉华	商业	挂牌	1,650.00	1.43

上述房地产都位于与委评对象相似区域内, 经过交易情况、区域因素、个别因素修正后确定基准日的客观租金为 1.63 元/天/平方米 (不含税)。

2) 附注 2, 租金增长率的确定

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关, 一般通货膨胀越大、房地产需求量越大则租金越高, 反之越低。根据评估人员掌握得数据, 目前成熟地段房屋租约中签订的增长率一般为每年 2%-5%。

参考上述数据并结合近年来的通货膨胀水平以及被评估对象实际情况，确定自基准日起每两年年租金上涨率为 5%。

3) 附注 3，空置率的确定

经现场勘查周边商业用房租赁情况结合产权持有者实际情况，本次评估空置率为 5%。

4) 年押金收入的估算

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

5) 维修费率

每年维修费用主要指为维持被评估对象房地产正常使用而必须支付的维护、修缮费用。根据调查每年维修费约为建筑物重置价的 2%，单位重置价格为 4,000.00 元/平方米，造价年增长率为 2%。

6) 税金及附加

本次评估取企业目前使用的税率，增值税税率 9%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为 7%、3%、2%。故本次税金及附加为租金收入的 1.08%。

7) 附注 4，收益年限

本次评估，根据该房地产的土地使用年限，建筑物的结构类型、使用类型予以综合确定该房地产的收益年限。

房屋为 2012 年 12 月 1 日建成的钢筋混凝土结构房屋，按有关部门关于建筑物规定使用年限标准，该结构该类用途用房规定使用年限为 60 年，即至 2072 年 11 月 30 日止。

土地为商业用途，按法定年限取 40 年，土地使用年限至 2047 年 12 月 25 日。

土地使用权到期后，房屋尚可使用 24.90 年，本次评估考虑房屋残值。

8) 本次评估类型为单项资产，故所得税税率为 0%。

9) 附注 5，折现率

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。折现率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率），包括无风险报酬率和风险报酬率。

本次评估中无风险报酬根据 10 年期国债利率取 3.10%；风险因素分析：委评资产为商业用房，出租经营风险较大，综合风险因素取 5.00%，则：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率=3.10%+5.00%=8.10%（取整）。

（2）收益年限的房地产价值

收益法结果汇总表

单位：元

收益年份	计算公式	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31	2023/12/31	以后年度合计
一、年总收益	年租金×（1-空置率及租金损失率）+日租金×出租率×押金计算天数×存款利率	113.00	565.00	593.00	593.00	624.00	20,093.00
二、年运营费用	[1]+[2]+[3]+[4]+[5]	34.80	173.10	179.60	180.70	187.20	5,929.40
1、管理费	年总收益×0.02	2.00	11.00	12.00	12.00	12.00	398.00
2、维修费	重置价格×0.02	16.00	80.00	82.00	83.00	85.00	2,636.00
3、保险费	重置价格×0.001	1.60	8.00	8.20	8.30	8.50	263.60
4、房产税	年总收益×0.12	14.00	68.00	71.00	71.00	75.00	2,415.00
5、税金及附加	年总收益×0.006	1.20	6.10	6.40	6.40	6.70	216.80
三、年净收益	年总收益-年运营费用	78.20	391.90	413.40	412.30	436.80	14,163.60
四、折现率	8.30%	8.10%	8.10%	8.10%	8.10%	8.10%	8.10%
五、折现值		78.00	363.00	354.00	326.00	320.00	4,149.00
收益法评估值	各年折现值合计	5,600.00（取整）					

通过收益法的测算，委估商业用途房地产评估单价为 5,600.00 元/平方米。

则评估价值=评估单价×建筑面积

=5,600.00×6,993.72

=39,164,800.00 元（取整）

（3）房屋建筑物残值

房屋为 2012 年 12 月 1 日建成的钢筋混凝土结构房屋，按有关部门关于建筑物规定使用年限标准，该结构该类用途用房规定使用年限为 60 年，即至 2072 年 11 月 30 日止。

土地为商业用途，按法定年限取 40 年，土地使用年限至 2047 年 12 月 25 日。

土地使用权到期后，房屋尚可使用 24.90 年，本次评估考虑房屋残值。

建筑物在收益期结束时的价值折现到基准日时点的价值测算表				
序号	名称	计算公式	数额（元）	
1	建筑物终止年限	/	2072/11/30	请根据房屋实际情况填写

2	土地终止年限	/	2047/12/25	
3	土地终止时建筑物尚可使用年限	/	24.90	
4	建筑物可使用年限	/	60.00	根据房屋实际情况填写
5	土地终止时建筑物成新率	$3 \div 4$	41.50%	
6	基准日建筑物重置单价		4,000.00	需与计算表一致
7	造价年增长率		2.00%	需与计算表一致
8	土地终止时建筑物重置全价		6,828.00	需与计算表一致
9	建筑面积		6,993.72	
10	土地终止时建筑物残值	$9 \times 8 \times 5$	19,817,545.00	
11	收益期		28.20	
12	建筑物折现率		8.10%	需与计算表一致
13	建筑物残值现值	$10 \div (1+12)^{28.20}$	2,203,765.00	

通过测算，委估商业用途房地产残值为 2,203,765.00 元。

（4）收益法评估值

评估价值 = 收益法评估值 + 房屋建筑物残值

= 39,164,800.00 + 2,203,765.00

= 41,368,600.00 元（取整）

三、评估结论选取

本次采用市场比较法得出商业用途房地产评估值为 127,985,000.00 元，采用收益法得出评估值为 41,368,600.00 元，由于房地产市场租售比长期不均衡，租金收益难以及时体现房价上涨因素，市场比较法是采用市场交易案例修正取得，测算的价格更能客观地反映出市场价值，因此本次经分析最终采用市场比较法结果，委估商业用途房地产评估值为 127,985,000.00 元。

1.8 评估实例 1：投资性房地产明细表序号 3

一、市场比较法测算过程

1. 委估对象简介

委评对象具体坐落于鄂尔多斯市东胜区伊煤南路 14 号街坊 1 号楼 13，房地产用途为商业，对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：位于鄂尔多斯市东胜区伊煤南路 14 号，办公氛围一般，办公聚集度一般。有 2、4、9、13、25 路公交，交通条件较好。市政配套较齐全，绿化条件一般，

周边污染控制一般，环境景观一般。

实物状况：一共 28 层，所在 5 层，建筑面积 4,880.70 平方米，钢筋混凝土结构，有配套地下空间供使用，中等装修，建成于 2008 年，维护及保养情况一般，临主干道，布局规则，标准层高。

权益状况：自有完整产权，物业采用专业管理，无其他特殊事项。

2. 搜集和选取可比交易案例

根据上述市场背景分析，该地段相似交易房地产较多，市场较为活跃，本次评估人员对周边房地产市场进行走访调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等要求，搜集大量相同地段、相同用途的类似交易实例，并根据委评对象的各项特点分析选取可比案例如下：

比较案例	比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落	万正商厦	鑫通 C 座	万正商厦
房地产单价	7,432.00	7,729.00	7,207.00
房地产用途	办公	办公	办公
交易情况	成交	成交	成交
市场状况	2019/10/31	2019/10/31	2019/10/31

①比较案例一，万正商厦，房地产用途为办公，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：位于鄂尔多斯市东胜区东环路 3 号，办公氛围一般，办公聚集度一般。有 5、8、10、11、13、、19、26、27、33、54 路公交，交通条件好。市政配套较齐全，绿化条件一般，周边污染控制一般，环境景观一般。

实物状况：一共 26 层，所在 16 层，建筑面积 222 平方米，钢筋混凝土结构，有配套地下空间供使用，简单装修，建成于 2008 年，维护及保养情况一般，临主干道，布局规则，标准层高。

权益状况：自有完整产权，物业采用专业管理，无其他特殊事项。

②比较案例二，鑫通 C 座，房地产用途为办公，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：鄂尔多斯市东胜区鄂托克西街 51 号，办公氛围一般，办公聚集度一般。有 4、5、8、9、11、27、K22、K29 路公交，交通条件好。市政配套较齐全，绿化条件一般，周边污染控制一般，环境景观一般。

实物状况：一共 24 层，所在 9 层，建筑面积 502 平方米，钢筋混凝土结构，有配套地下空间供使用，清水，建成于 2008 年，维护及保养情况一般，临主干道，布局规则，标准层高。

权益状况：自有完整产权，物业采用专业管理，无其他特殊事项。

③比较案例三，万正商厦，房地产用途为办公，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：位于鄂尔多斯市东胜区东环路 3 号，办公氛围一般，办公聚集度一般。有 5、8、10、11、13、19、26、27、33、54 路公交，交通条件好。市政配套较齐全，绿化条件一般，周边污染控制一般，环境景观一般。

实物状况：一共 20 层，所在 16 层，建筑面积 222 平方米，钢筋混凝土结构，有配套地下空间供使用，简单装修，建成于 2008 年，维护及保养情况一般，临主干道，布局规则，标准层高。

权益状况：自有完整产权，物业采用专业管理，无其他特殊事项。

3. 对可比实例进行打分、修正和单价计算

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

因素条件比较和打分表

比较因素		委评对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		万博广场	万正商厦	鑫通 C 座	万正商厦
房地产单价		待估	7,432	7,729	7,207
房地产用途		办公	办公	办公	办公
交易情况		待估	成交	成交	成交
打分系数		100	100	100	100
市场状况		2019/10/31	2019/10/31	2019/10/31	2019/10/31
市场指数		100	100	100	100
区位状况	聚集程度	位于鄂尔多斯市东胜区伊煤南路 14 号，办公氛围一般，办公聚集度一般	位于鄂尔多斯市东胜区东环路 3 号，办公氛围一般，办公聚集度一般	位于鄂尔多斯市东胜区鄂托克西街 51 号，办公氛围一般，办公聚集度一般	位于鄂尔多斯市东胜区东环路 3 号，办公氛围一般，办公聚集度一般
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	位于鄂尔多斯市东胜区	位于鄂尔多斯市东胜区	位于鄂尔多斯市东胜	位于鄂尔多斯市东胜区

比较因素		委评对象	实例一	实例二	实例三
		伊煤南路 14 号, 有 2、4、9、13、25 路公交, 交通条件较好	东环路 3 号, 有 5、8、10、11、13、19、26、27、33、54 路公交, 交通条件好	区鄂托克西街 51 号, 有 4、5、8、9、11、27、K22、K29 路公交, 交通条件好	东环路 3 号, 有 5、8、10、11、13、19、26、27、33、54 路公交, 交通条件好
	打分系数	100	101	101	101
	市政配套	位于鄂尔多斯市东胜区伊煤南路 14 号, 市政配套较齐全	位于鄂尔多斯市东胜区东环路 3 号, 市政配套较齐全	位于鄂尔多斯市东胜区鄂托克西街 51 号, 市政配套较齐全	位于鄂尔多斯市东胜区东环路 3 号, 市政配套较齐全
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	绿化条件一般, 周边污染控制一般, 环境景观一般	绿化条件一般, 周边污染控制一般, 环境景观一般	绿化条件一般, 周边污染控制一般, 环境景观一般	绿化条件一般, 周边污染控制一般, 环境景观一般
	打分系数	100	100	100	100
	楼层	共 28 层, 所在 5 层	共 26 层, 所在 16 层	共 24 层, 所在 9 层	共 20 层, 所在 16 层
	打分系数	100	103	101	103
实物状况	建筑规模	建筑面积约 4880.7 平方米	建筑面积 222 平方米	建筑面积 502 平方米	建筑面积 222 平方米
	打分系数	100	105	104	105
	建筑结构	钢筋混凝土结构, 有地下空间供使用	钢筋混凝土结构, 有地下空间供使用	钢筋混凝土结构, 有地下空间供使用	钢筋混凝土结构, 有地下空间供使用
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	中等装修	简单装修	清水	简单装修
	打分系数	100	96	94	96
	维修保养情况	建成于 2008 年, 维护及保养情况一般	建成于 2008 年, 维护及保养情况一般	建成于 2008 年, 维护及保养情况一般	建成于 2008 年, 维护及保养情况一般
	打分系数	100	100	100	100
	临街情况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	打分系数	100	100	100	100
	高层布局	布局规则, 标准层高	布局规则, 标准层高	布局规则, 标准层高	布局规则, 标准层高
	打分系数	100	100	100	100
权益状况	权利归属	自有完整产权	自有完整产权	自有完整产权	自有完整产权
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	物业采用专业管理	物业采用专业管理	物业采用专业管理	物业采用专业管理
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无其他特殊事项	无其他特殊事项	无其他特殊事项	无其他特殊事项
	打分系数	100	100	100	100

比准单价计算表

比较因素		实例一			实例二			实例三		
座落		方正商厦			鑫通 C 座			方正商厦		
交易价格		7,432.00			7,729.00			7,207.00		
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
房地产状况	聚集程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通条件	100	/	101	100	/	101	100	/	101
	市政配套	100	/	100	100	/	100	100	/	100

比较因素		实例一			实例二			实例三		
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼层	100	/	103	100	/	101	100	/	103
	建筑规模	100	/	105	100	/	104	100	/	105
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装饰装修	100	/	96	100	/	94	100	/	96
	维修保养情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	临街情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	高层布局	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	权利归属	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	其他特殊	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正后比准单价		7,100.00			7,800.00			6,900.00		
评估单价		7,300.00								

通过市场比较法的测算，委估办公用途房地产评估单价为 7,300.00 元/平方米。

参照物	参照物评估单价	估价对象	建筑面积	交易情况	区位因素	个别因素	楼层修正	面积修正	评估单价
5 楼	7,000.00	5 楼	4,880.70	100%	100%	100%	100%	100%	7,300.00
5 楼	7,000.00	4 楼	4,873.88	100%	100%	100%	98%	100%	7,200.00
5 楼	7,000.00	3 楼	4,377.30	100%	100%	100%	96%	100%	7,000.00

则评估价值=评估单价×建筑面积

东胜区伊煤南路 14 号街坊 1 号楼 11

$$=7,000.00 \times 4,377.30$$

$$=30,641,100.00 \text{ 元}$$

东胜区伊煤南路 14 号街坊 1 号楼 12

$$=7,200.00 \times 4,873.88$$

$$=35,091,936.00 \text{ 元}$$

东胜区伊煤南路 14 号街坊 1 号楼 13

$$=7,300.00 \times 4,880.70$$

$$=35,629,110.00 \text{ 元}$$

$$\text{合计评估值} = 30,641,100.00 + 35,091,936.00 + 35,629,110.00$$

$$=101,362,146.00 \text{ 元}$$

通过市场比较法的测算，委估办公用途房地产评估值为 101,362,146.00 元。

二、收益法测算过程

1、房地产状况

委评对象具体坐落于鄂尔多斯市东胜区伊煤南路 14 号街坊 1 号楼 13, 房地产用途为商业, 对其各项房地产状况勘查如下:

区位状况: 位于鄂尔多斯市东胜区伊煤南路 14 号, 办公氛围一般, 办公聚集度一般。有 2、4、9、13、25 路公交, 交通条件较好。市政配套较齐全, 绿化条件一般, 周边污染控制一般, 环境景观一般。

实物状况: 一共 28 层, 所在 5 层, 建筑面积 4,880.70 平方米, 钢筋混凝土结构, 有配套地下空间供使用, 中等装修, 建成于 2008 年, 维护及保养情况一般, 临主干道, 布局规则, 标准层高。

权益状况: 自有完整产权, 物业采用专业管理, 无其他特殊事项。

房地产状况表

序号	房地产坐落	东胜区伊煤南路 14 号街坊 1 号楼 13	备注
1	建筑物启用年月	2008/7/16	
2	评估基准日	2019/10/31	
3	建成年月	2008/7/16	
4	土地用途	商业	产证所示数据
5	土地使用权来源	出让	产证所示数据
6	土地使用期限	2045/1/28	按法定使用年限测算
7	建筑面积	4,880.70	产证所示数据
8	建筑物用途	办公	产证所示数据
9	建筑物结构	钢筋混凝土	
10	可收益房产建筑面积	4,880.70	
11	收益年限	25.20	按土地尚可使用年限确定收益年限

市场比较法测算过程

(3) 相关参数说明

序号	项目内容	取值	备注
1	不含税首年租金 (元/天·M ²)	0.76	附注 1
2	租金增长率	5.00%	附注 2
3	空置率	5.00%	附注 3
4	管理费用率	2.00%	一般为 1%-3%
5	维修费用率	2.00%	一般为 1%-3%
6	保险费率	0.20%	一般为 0.1%-0.3%
7	房产税率	12.00%	房产出租按 12%
8	税金及附加率	1.08%	简易征收
9	所得税率	0.00%	
10	建筑成本单价	3,000.00	参考同类建筑物造价水平

11	收益年限	2045/1/28	附注 4
12	折现率	7.60%	附注 5

1) 附注 1, 租金的确定

评估人员调查周边同类型房地产的租金水平, 汇总如下:

租金状况调查表

序号	位置	类型	交易情况	出租面积	租金 (元/天/平方米)
1	博源大厦	办公	挂牌	1,100.00	0.80
2	兴泰办公大楼	办公	挂牌	1,800.00	0.75
3	恒安办公大楼	办公	挂牌	857.00	0.65

上述房地产都位于与委评对象相似区域内, 经过交易情况、区域因素、个别因素修正后确定基准日的客观租金为 0.71 元/天/平方米 (不含税)。

2) 附注 2, 租金增长率的确定

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关, 一般通货膨胀越大、房地产需求量越大则租金越高, 反之越低。根据评估人员掌握得数据, 目前成熟地段房屋租约中签订的增长率一般为每年 2%-5%。

参考上述数据并结合近年来的通货膨胀水平以及被评估对象实际情况, 确定自基准日起每两年年租金上涨率为 5%。

3) 附注 3, 空置率的确定

经现场勘查周边商业用房租赁情况结合产权持有者实际情况, 本次评估空置率为 5%。

4) 年押金收入的估算

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

5) 维修费率

每年维修费用主要指为维持被评估对象房地产正常使用而必须支付的维护、修缮费用。根据调查每年维修费约为建筑物重置价的 2%, 单位重置价格为 3,000.00 元/平方米, 造价年增长率为 2%。

6) 税金及附加

本次评估取企业目前使用的税率, 增值税税率 9%, 城市维护建设税、教育费附加、

地方教育费附加税率分别为 7%、3%、2%。故本次税金及附加为租金收入的 1.08%。

7) 附注 4, 收益年限

本次评估, 根据该房地产的土地使用年限, 建筑物的结构类型、使用类型予以综合确定该房地产的收益年限。

房屋为 2008 年 7 月 16 日建成的钢筋混凝土结构房屋, 按有关部门关于建筑物规定使用年限标准, 该结构该类用途用房规定使用年限为 60 年, 即至 2068 年 7 月 15 日止。

土地为商业用途, 按法定年限取 40 年, 土地使用年限至 2045 年 1 月 28 日。

土地使用权到期后, 房屋尚可使用 25.20 年, 本次评估考虑房屋残值。

8) 本次评估类型为单项资产, 故所得税税率为 0%。

9) 附注 5, 折现率

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率, 一般用相对数来表示。

折现率是影响资产评估价值的一个重要因素, 其本质应该是一种投资回报率(投资收益率), 包括无风险报酬率和风险报酬率。

本次评估中无风险报酬根据 10 年期国债利率取 3.10%; 风险因素分析: 委评资产为办公用房, 出租经营风险较大, 综合风险因素取 4.50%, 则:

折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率 = 3.10% + 4.50% = 7.60% (取整)。

(4) 收益年限的房地产价值

收益法结果汇总表

单位: 元

收益年份	计算公式	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31	2023/12/31	以后年度合计
一、年总收益	年租金 × (1 - 空置率及租金损失率) + 日租金 × 出租率 × 押金计算天数 × 存款利率	49.00	246.00	260.00	260.00	274.00	7,563.00
二、年运营费用	[1] + [2] + [3] + [4] + [5]	20.70	103.70	105.90	107.00	111.40	2,996.50
1、管理费	年总收益 × 0.02	1.00	5.00	5.00	5.00	5.00	152.00
2、维修费	重置价格 × 0.02	12.00	60.00	61.00	62.00	64.00	1,686.00
3、保险费	重置价格 × 0.001	1.20	6.00	6.10	6.20	6.40	168.60
4、房产税	年总收益 × 0.12	6.00	30.00	31.00	31.00	33.00	908.00
5、税金及附加	年总收益 × 0.006	0.50	2.70	2.80	2.80	3.00	81.90
三、年净收益	年总收益 - 年运营费用	28.30	142.30	154.10	153.00	162.60	4,566.50

收益年份	计算公式	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31	2023/12/31	以后年度合计
四、折现率	8.30%	7.60%	7.60%	7.60%	7.60%	7.60%	7.60%
五、折现值		28.00	132.00	133.00	123.00	121.00	1,558.00
收益法评估值	各年折现值合计	2,100.00 (取整)					

则评估价值=评估单价×建筑面积

东胜区伊煤南路 14 号街坊 1 号楼 11

=2,100.00×4,377.30

=9,192,330.00 元

东胜区伊煤南路 14 号街坊 1 号楼 12

=2,100.00×4,873.88

=10,235,148.00 元

东胜区伊煤南路 14 号街坊 1 号楼 13

=2,300.00×4,880.70

=10,249,470.00 元

合计评估值=9,192,330.00+10,235,148.00+10,249,470.00

=29,676,900.00 元 (取整)

通过市场比较法的测算,委估办公用途房地产评估值为 29,676,900.00 元。

(3) 房屋建筑物残值

房屋为 2008 年 7 月 16 日建成的钢筋混凝土结构房屋,按有关部门关于建筑物规定使用年限标准,该结构该类用途用房规定使用年限为 60 年,即至 2068 年 7 月 15 日止。

土地为商业用途,按法定年限取 40 年,土地使用年限至 2045 年 1 月 28 日。

土地使用权到期后,房屋尚可使用 25.20 年,本次评估考虑房屋残值。

建筑物在收益期结束时的价值折现到基准日时点的价值测算表				
序号	名称	计算公式	数额(元)	
1	建筑物终止年限	/	2068/7/15	请根据房屋实际情况填写
2	土地终止年限	/	2045/1/28	
3	土地终止时建筑物尚可使用年限	/	23.50	
4	建筑物可使用年限	/	60.00	根据房屋实际情况填写
5	土地终止时建筑物成新率	3÷4	39.17%	
6	基准日建筑物重置单价		3,000.00	需与计算表一致
7	造价年增长率		2.00%	需与计算表一致

8	土地终止时建筑物重置全价		4,922.00	需与计算表一致
9	建筑面积		4,880.70	
10	土地终止时建筑物残值	$9 \times 8 \times 5$	9,409,733.00	
11	收益期		25.20	
12	建筑物折现率		7.60%	需与计算表一致
13	建筑物残值现值	$10 \div (1+12\%)^{25.20}$	1,485,621.00	
14	合计残值	13×3	4,456,863.00	

通过测算，委估办公用途房地产残值为 1,485,621.00 元，残值合计为 4,456,863.00 元。

(4) 收益法评估值

评估价值 = 收益法评估值 + 房屋建筑物残值

= 29,676,900.00 + 4,456,863.00

= 34,133,800.00 元（取整）

三、评估结论选取

本次采用市场比较法得出办公用途房地产评估值为 101,362,146.00 元，采用收益法得出评估值为 34,133,800.00 元，由于房地产市场租售比长期不均衡，租金收益难以及时体现房价上涨因素，市场比较法是采用市场交易案例修正取得，测算的价格更能客观地反映出市场价值，因此本次经分析最终采用市场比较法结果，委估办公用途房地产评估值为 101,362,146.00 元。

第四部分 评估结论及分析

一、评估结论

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场比较法评估，对委估对象在评估基准日 2019 年 10 月 31 日的市场价值进行评估，按照以上的评估程序，得出如下评估结论：

经评估，内蒙古伊泰置业集团有限责任公司拟转让的部分资产于评估基准日的市场价值为人民币 229,347,146.00 元（大写：人民币贰亿贰仟玖佰叁拾肆万柒仟壹佰肆拾陆元整）。

本次评估目的为部分资产收购，截至评估基准日，委估对象的产权并没有转移，评估行为与产权转移是两个不同阶段的行为，没有纳税义务的存在，未考虑可能产生的土地增值税、所得税及其他费用对评估价值的影响。

二、评估结论与账面值比较变动情况及原因

评估汇总表如下：

名称	账面净值（元）	评估净值（元）	增值额（元）	增值率（%）
存货—开发成本	79,300,353.00	127,985,000.00	48,684,647.00	61.39
投资性房地产	39,253,621.00	101,362,146.00	62,108,525.00	158.22
合计	118,553,974.00	229,347,146.00	110,793,172.00	93.45

一、存货—开发成本

存货—开发成本账面值为 79,300,353.00 元，评估值为 127,985,000.00 元，评估增值 48,684,647.00 元，增值率 61.39%。评估增值是因为自取得房地产以来，该地区房地产市场持续发育，房地产价格持续增长导致。

二、投资性房地产

投资性房地产账面值为 39,253,621.00 元，评估值为 101,362,146.00 元，评估增值 62,108,525.00 元，增值率 158.22%。评估增值是因为自取得房地产以来，该地区房地产市场持续发育，房地产价格持续增长导致。