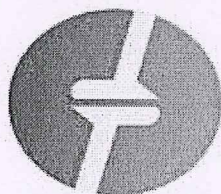


深圳美丽生态股份有限公司拟股权转让涉及的
江苏八达园林有限责任公司股东全部权益价值
评估说明

同致信德评报字（2020）第020070号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇二〇年九月二十九日

目录

第一部分 评估说明使用范围的声明.....	2
第二部分 资产评估说明.....	3
一、评估对象与评估范围的说明.....	3
二、资产核实情况总体说明.....	6
三、评估技术说明.....	8
（一）流动资产评估说明.....	8
（二）长期投资评估说明.....	12
（三）投资性房地产评估技术说明.....	14
（四）房屋建筑物及构筑物评估技术说明.....	27
（五）设备类资产评估技术说明.....	33
（六）无形资产评估技术说明.....	41
（七）长期待摊费用评估说明.....	54
（八）递延所得税资产评估说明.....	54
（九）其他非流动资产评估说明.....	54
（十）负债评估说明.....	55
四、评估结论.....	57

第一部分 评估说明使用范围的声明

本评估说明仅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。

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇二〇年九月二十九日



第二部分资产评估说明

一、评估对象与评估范围的说明

本次资产评估的对象为江苏八达园林有限责任公司（以下简称“被评估单位”或“八达园林”）申报的股东全部权益价值。

本次资产评估范围为截止 2020 年 6 月 30 日八达园林申报评估、经审计的全部资产和负债，包括：流动资产、非流动资产和流动负债、非流动负债。具体资产类型及账面金额如下表：

单位：万元

项	目	账面价值
1	流动资产	134,926.37
2	货币资金	670.29
3	应收票据	150.00
4	应收账款	17,027.30
5	预付款项	1,375.80
6	其他应收款	19,990.21
7	存货	209.98
8	合同资产	95,039.82
9	一年内到期的非流动资产	426.66
10	其他流动资产	36.31
11	非流动资产	12,162.46
12	长期股权投资	4,210.00
13	投资性房地产	387.75
14	固定资产	1,614.42
15	无形资产	268.32
16	长期待摊费用	53.12
17	递延所得税资产	2,328.85
18	其他非流动资产	3,300.00
19	资产总计	147,088.84
20	流动负债	141,919.94
21	非流动负债	5,000.00
22	负债合计	146,919.94
23	净资产（所有者权益）	168.89

（注：2020 年 6 月的账面价值经中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了勤信审字【2020】第 1975 号标准无保留意见审计报告。）

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同及经济行为文件所确定的范围一致。

（一）实物资产的分布情况及特点

1、存货

存货主要为消耗性生物资产、合同成本及库存商品，其中：

①消耗性生物资产：即苗木资产，分属天津武清苗圃、湖南苗圃、总公司办公场所以及部分寄存苗木。八达园林实行统一的管理模式，基地负责人和主要助手由八达园林配备，各类管理工具、养护物料由八达园林统一派发，苗木出入库统一由八达园林指令。各苗圃基地的苗木主要供八达园林各地工程施工项目使用，为工程项目的原料成本。

②合同资产：合同资产系已完工未结算工程施工项目：经抽查相关图纸、文件、凭证等资料，工程项目的账面值中包括已投入成本（主要为苗木、机械费用）、分摊毛利。

③库存商品：主要为八达园林从中国工商银行购买的贵金属纪念品及种植苗木所需的材料、农药等。

2、投资性房地产

评估范围内的投资性房地产系八达园林对外出租的房屋建筑物，纳入本次评估范围内的投资性房地产对外出租情况详见下表：

序号	建筑物名称	承租公司	开始使用日期	出租面积（平方米）	租赁期间
1	老综合楼	易保安服务有限公司	2005-12-21	1,000.00	2018.11.01-2023.10.30
2	老综合楼	精标工程机械	2005-12-21	130.00	2019.01.10-2024.01.09
3	老综合楼	悦悦汽车维修部	2005-12-21	260.00	2019.07.01-2024.06.30
4	老办公楼	老办公楼-朱文	2005-12-21	1,511.15	2019.07.05-2024.07.04
5	老综合楼	安能物流	2005-12-21	130.00	2019.10.01-2020.9.30
6	新综合楼1楼仓库	一乙物流仓库	2017-01-31	550.00	2019.03.01-2024.02.28
合计				3,581.15	

老综合楼面积总计为2890.43平方米，钢混结构，建成于2005年12月，共四层，一楼为食堂，二至四楼为员工宿舍，其中对外出租面积合计1520平方米；老办公楼面积为1511.15平方米，钢混结构，建成于2005年12月，共三层，现出租给朱文办公使用；新综合楼一楼仓库，钢混结构，建成于2017年1月31日。其中：老办公楼、老综合楼已取得苏2016常州市不动产权第0011105号不动产权证；新综合楼尚未办理不动产权证，房屋建筑面积经八达园林实际测量申报。

3、房屋建筑物

本次评估范围内的房屋建筑物具体内容见下表：

序号	建筑物名称	权益状况	物理状况	建成年月	计量单位	建筑 面积/容积	账面价值	
		权证编号	结构				原值	净值
1	老综合楼	苏 2016 常州市 不动产权第 0011105 号	钢混	2005/12/21	m ²	1,370.43	3,084,659.00	1,271,529.46
2	院内道路		水泥	2007/11/30			250,000.00	106,135.78
3	别墅楼	苏 2016 常州市	钢混	2011/11/30	m ²	299.14	373,617.00	229,603.18

		不动产权第 0011105 号						
4	新综合楼	未办理	钢混	2017/1/31	m ²	5,079.00	14,580,389.71	12,560,618.76

八达园林委托评估的房屋建筑物分别位于江苏省常州市新闸镇新庆路 558 号公司院内。老综合楼建筑面积（剔除在投资性房地产科目核算的房屋建筑物面积）共 1,370.43 平方米，为钢混结构，建成于 2005 年 12 月，共四层，部分对外出租（已在投资性房地产科目核算），部分自用；别墅楼建筑面积 299.14 平方米，钢混结构，建成于 2011 年 11 月，共二层，用于办公；新综合楼建筑面积（剔除在投资性房地产科目核算的房屋建筑物面积）为 5,079.00 平方米，钢混结构，建成于 2017 年 1 月 31 日，共五层，其中一楼仓库用于出租，其他用于办公。纳入评估范围内的房屋建筑物中，老综合楼、别墅楼已取得编号为苏 2016 常州市不动产权第 0011105 号不动产权证；新综合楼尚未办理不动产权证，房屋建筑面积经八达园林实际测量申报。

4、设备类资产

八达园林委托评估的设备类资产，主要为机器设备、电子设备及车辆。其中机器设备主要为绿篱打药机、内燃弧焊机、柴油机组等设备；运输设备主要为轿车、小型客车等办公用车，各类装载货车、洒水车等园林作业用车等。办公及电子设备主要是空调、电脑、打印机等办公用设备和办公桌、各类椅子、沙发等办公家具。

5、无形资产-土地使用权

八达园林纳入评估范围的无形资产为土地使用权，账面净值为 2,683,231.39 元。被评估单位已取得《不动产权证书》（苏 2016 常州市不动产权第 0011105 号），土地使用权人为八达园林，土地位于新闸镇新庆路 558 号，宗地代码：320404002001GB00309，用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期为 2053 年 6 月 29 日，至评估基准日，评估对象剩余年限为 33.02 年，使用权面积为 17,905.00 平方米。

资产评估人员进行了必要的核实，被评估单位承诺：八达园林不存在按照会计准则核算应入账而未入账、未申报的表外资产。纳入评估范围的资产及负债同资产评估委托合同所确定的范围一致。

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

本次评估是以勤信审字【2020】第 1975 号审计报告为基础进行的，除此外未引用其他机构出具的报告结论。

二、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

基于该次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，我们确定了相应的评估人员，组成资产评估现场工作小组到八达园林，对八达园林申报评估的资产进行了核实。

首先审核资产申报明细表，查看填报的内容是否完整，是否符合要求，对填报的数据加总、核对链接的准确性；其次采用抽查和普查相结合的方式，通过查点实物、复核记录、抽查凭证、收集资料等进行账账、账证、账表、账实的核对；最后对申报表与实际不符的内容及电脑汇总、链接的差错进行更正和调整。

核实过程中，我们对被评估单位提供的法律性文件进行了验证，并取得了相关的产权证明文件。

现将核实方法说明如下：

1、资产核实情况

主要对企业的实物性流动资产(主要指存货)、非实物性流动资产进行了核实。

（1）实物性流动资产的核实

实物性流动资产主要为存货，包括消耗性生物资产、建造合同形成的已完工未结算资产、劳务成本、库存商品。

依据被评估单位提供的存货清单，评估人员会同企业相关人员核实有关的购置发票和会计凭证，对消耗性生物资产进行抽查盘点，现场勘察消耗性生物资产的生长情况，对于存货-已完工未结算项目，评估人员查看与各工程项目相关的合同，检查各项工程合同总金额及工期进度，并对项目进行走访勘察，了解工程施工项目的进展情况。在此基础上，对委托评估的消耗性生物资产、已完工未结算资产、劳务成本、库存商品等分别进行评估。

（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。

2、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、股权转让文件，以及被投资单位的企业法人营业执照、公司章程、验资报告、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；对拥有控制权的长期股权投资，参照企业整体评估进行全面的资产核实。

3、投资性房地产核实情况

向被评估单位收集涉及的房屋租赁合同，进行全面核实。根据被评估单位提供的建筑物评估项目及申报表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、供电、照明、采暖通风等设备配备情况，对主要建筑物进行了现场核实，结合查阅相关图纸，对申报表与实物不符的部分进行纠正，除核对建筑物的数量及内容是否与申报表情况一致外，主要查看了建筑物结构、装修设施、配套使用状况。在核实过程中对主要建筑物的面积进行了核对。

4、设备核实情况

根据被评估单位提供的评估明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填和填报不实的部分，要求企业财务、设备部门共同核对、填齐改正。现场勘查的内容主要包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况以及维护保养情况，并通过与企业管理人员和操作人员的广泛交流较充分地了解设备的历史变更和运行状况；对重要设备，向设备管理人员了解该设备使用中存在的问题，作为设备评估成新率的参考依据。

5、房屋、建筑物核实情况

根据被评估单位提供的建筑物评估项目及申报表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、供电、照明、采暖通风等设备配备情况，对主要建筑物进行了现场核实，结合查阅相关图纸，对申报表与实物不符的部分进行纠正，除核对建筑物的数量及内容是否与申报表情况一致外，主要查看了建筑物结构、装修设施、配套使用状况。在核实过程中对主要建筑物的面积进行了核对。

6、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。

7、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。

8、其他非流动资产

根据评估申报表所列项目内容，针对各项其他非流动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。

9、负债核实情况

负债科目包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应

付款、其他流动负债、长期借款。核实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

经核实，八达园林截止评估基准日存在下列影响资产核实的事项：

在评估核实期间，房屋建筑物中的新综合楼尚未办理不动产权证，其房屋建筑面积经八达园林实际测量申报，如被评估单位在评估基准日后经营房屋建筑面积发生变化，则价值应根据相应情况做调整。

除上述事项外，本次评估未发现被评估单位存在其他影响资产核实的事项。

（三）核实结论

经过核实，八达园林纳入评估范围的资产、负债账表、账账、账实相符，除“影响资产核实的事项及处理方法”中披露的事项外，不存在其他权属资料不完善等权属不清晰的资产。

三、评估技术说明

（一）流动资产评估说明

1、评估范围

纳入本次评估范围的流动资产包括八达园林的货币资金、应收票据、应收账款、合同资产、预付款项、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产、其他流动资产。依据八达园林填报的资产评估申报表，该部分资产于评估基准日的账面值如下所示：

单位：元

科目名称	账面价值
货币资金	6,702,914.37
应收票据	1,500,000.00
应收账款	170,272,968.67
预付款项	13,758,045.59
其他应收款	199,902,126.24
存货	2,099,793.87
合同资产	950,398,232.25
一年内到期的非流动资产	4,266,581.81
其他流动资产	363,070.72
流动资产合计	1,349,263,733.52

2、评估过程和方法

(1) 货币资金

列入本次评估范围的货币资金账面值 6,702,914.37 元, 其中现金账面值为 7,721.34 元, 银行存款账面值 6,473,963.04 元, 其他货币资金账面值 221,229.99 元。

现金存放于八达园林财务部及北京分公司财务部, 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, 与评估基准日账面金额进行核对。

银行存款主要是存放在北京银行上地支行、珠海华润银行深圳福田支行、交通银行延陵支行等银行的存款, 其他货币资金主要为存放在浦发银行、浙商银行等银行的承兑保证金、保函保证金等, 评估人员查阅和获取了银行对账单、银行余额调节表并对银行存款进行了函证, 评估人员查阅和获取了银行对账单并对其他货币资金进行了函证, 以核实后的金额确定评估值。

经评估, 货币资金以核实后的金额确定评估价值, 即评估值 6,702,914.37 元, 其中现金评估值 7,721.34 元, 银行存款评估值 6,473,963.04 元, 其他货币资金评估值 221,229.99 元。

(2) 应收票据

列入本次评估范围的应收票据账面值为 1,500,000.00 元, 系恒力房地产南通有限公司、江苏德润鸿翔置业有限公司等公司签发的商业承兑汇票。本次评估根据核实后的金额确定评估值, 最后确定全部应收票据评估值为 1,500,000.00 元。

(3) 应收账款、预付账款、其他应收款

应收账款账面价值 170,272,968.67 元, 其中账面余额 304,291,471.75 元, 坏账准备 134,018,503.08 元, 主要为应收中铁(贵州)市政工程有限公司、天津滨海新区南港轻工城建设有限公司、察右中旗林业局等公司的工程款等; 预付账款账面值 13,758,045.59 元, 主要为预付徐立新、中建市政工程有限公司、长春市藤森园林绿化工程有限公司等公司的材料款, 预付常州绿盛苗木专业合作社、泗洪县柳鑫苗木种植专业合作社等单位的苗木款等; 其他应收款账面价值 199,902,126.24 元, 其中账面余额 217,891,506.47 元, 坏账准备 17,989,380.23 元, 业务内容主要是往来款项和保证金、备用金等。

对应收账款、预付账款、其他应收款, 评估人员分析其欠款时间、欠款性质及原因, 抽查原始记录, 同时进行了函证或替代程序, 核实各项债权的存在性和真实性, 应收账款按核实后账面值并适当考虑相关评估风险损失后确定评估值, 其他款项按核实后账面值并适当考虑相关评估风险损失后确定评估值, 预付账款按预计收回资产或权利的价值确定评估值。

对于应收账款,本次评估按账龄分析法对回收的可能性进行了评估风险损失额估计。经计算,评估风险损失额为134,018,503.08元,其中期末单项金额重大并单项计提评估风险损失额的应收账款为应收江苏骆游房地产开发有限公司款项,金额29,736,501.17元,计提原因为该公司管理层变更,预计无法收回。确定应收账款评估值为170,272,968.67元。对于其他应收款,本次评估按账龄分析法对外部往来款回收的可能性进行了评估风险损失额估计。经计算,评估风险损失额为17,989,380.23元,确定其他应收款评估值为199,902,126.24元。预付账款按预计可收回资产或权利的价值作为评估值,故本次评估未计提风险损失。

经评估,应收账款评估值170,272,968.67元,预付账款评估值为13,758,045.59元,其他应收款评估值为199,902,126.24元。

(4) 存货

存货主要为消耗性生物资产、库存商品。依据被评估单位提供的存货清单,评估人员会同企业相关人员核实有关的购置发票和会计凭证,对消耗性生物资产进行抽查盘点,现场勘察消耗性生物资产的生长情况,对于存货-已完工未结算项目,评估人员查看与各工程项目相关的合同,检查各项工程合同总金额及工期进度,并对项目进行走访勘察,了解工程施工项目的进展情况。在此基础上,对委托评估的消耗性生物资产、已完工未结算资产、劳务成本、库存商品等分别进行评估。

①消耗性生物资产:即苗木资产,分属天津武清苗圃、湖南苗圃、总公司办公场所以及部分寄存苗木。八达园林实行统一的管理模式,基地负责人和主要助手由八达园林配备,各类管理工具、养护物料由八达园林统一派发,苗木出入库统一由八达园林指令。各苗圃基地的苗木主要供八达园林各地工程施工项目使用,为工程项目的原料成本,按市场价结算。企业每年度进行一次全面盘点,由于各基地由于气候、位置等因素,苗木损耗率有一定波动,但均处于合理区间。本次采用市场法评估。

以明细表3#为例:天津武清苗圃,账面价值307,440.00元,应交税金及附加按企业历史年度相关税赋占销售收入的比例0.4451%确定,销售费率为0.2733%,企业所得税率为25%,利润扣除比例为50%。则评估值为:

评估单价=不含税售价-销售费用-税金及附加-所得税-该产品利润扣除

销售苗木免交增值税,结算价为278,688.52元。

销售费用=278,688.52元×0.2733%=761.59元。

税金及附加=278,688.52元×0.4451%=1240.49元。

利润=278,688.52-307,440.00-761.59-1240.49=-30,753.56元。

所得税=0（元）

利润扣除=0（元）（无利润）

评估值=不含税售价—销售费用—税金及附加—所得税—该产品利润扣除

=278,688.52—761.59—1240.49—0—0

=276,686.44（元）

②库存商品的评估：库存商品系公司2019年购入的纪念品以及苗圃用原材料、农药。由于购买的产品不对外销售，不存在滞销、残次冷背的情形，本次按照账面值确认评估值。

经评估，存货评估值为2,930,689.31元，其中：消耗性生物资产评估值为2,812,276.01元，库存商品的评估值118,413.30元。

（5）合同资产

合同资产账面值950,398,232.25元，主要为建造合同形成的已完工未结算工程项目。对于合同资产的评估：工程存货分为2019年以前签订的合同和2019年以后新签订的合同，部分项目采用个别认定单项计提减值准备，剩余项目按照库龄分析法计算减值准备。其中，对于2019年新签订的项目，系深圳美丽生态股份有限公司的第一大股东佳源创盛控股集团有限公司引进项目，多为商业及住宅配套的绿化景观工程，考虑到以下几方面：（1）新项目工期相比老项目较大缩短，工程结算及资金周转相应较快，款项收回可能性较大；（2）佳源创盛控股集团有限公司的规模较大，融资能力较强，作为关联方回款有保障，基于谨慎性，企业仅对工程施工-合同毛利部分依据库龄分析法计提减值准备。本次按核实后的账面值确定评估值为950,398,232.25元。

（6）一年内到期非流动资产

本次评估涉及的一年内到期非流动资产账面值4,266,581.81元，主要为商丘市商务中心区管理委员会、南通富通城市建设有限公司的BT融资建设工程款，按核实后的金额确定评估值为4,266,581.81元。

（7）其他流动资产

本次评估涉及的其他流动资产账面值363,070.72元，主要为预交所得税，按核实后的账面值确认评估值，评估值为363,070.72元。

3、评估结果

流动资产评估结果见下表：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值
------	------	------

科目名称	账面价值	评估价值
货币资金	6,702,914.37	6,702,914.37
应收票据	1,500,000.00	1,500,000.00
应收账款	170,272,968.67	170,272,968.67
预付款项	13,758,045.59	13,758,045.59
其他应收款	199,902,126.24	199,902,126.24
存货	2,099,793.87	2,930,689.31
合同资产	950,398,232.25	950,398,232.25
一年内到期的非流动资产	4,266,581.81	4,266,581.81
其他流动资产	363,070.72	363,070.72
流动资产合计	1,349,263,733.52	1,350,094,628.96

详细评估结果参见各相关科目的评估明细表。

（二）长期投资评估说明

八达园林的长期投资为对子公司桐乡醴泉泥河股权投资基金合伙企业（有限合伙）、贵州中达园林绿化建设有限公司、济宁八达置业有限公司的长期股权投资。评估基准日公司长期投资的账面价值如下：

序号	被投资公司名称	账面价值 (元)	认缴出资 占比	投资日期
1	贵州中达园林绿化建设有限公司	7,600,000.00	76.00%	2012/11/12
2	桐乡醴泉泥河股权投资基金合伙企业（有限合伙）	34,500,000.00	99.57%	2017/4/26
3	济宁八达置业有限公司		100.00%	2017/11/1

①贵州中达园林绿化建设有限公司

成立时间：2012年11月12日

注册资本：1000万元

注册地址：贵州省黔南布依苗族自治州龙里县谷脚镇谷远村（中铁生态城）

法定代表人：夏科明

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：园林绿化工程、园林古建筑工程、市政工程施工；园林绿化规划设计；山体造绿；假山、喷泉安装；苗圃建设；苗圃花卉培植销售。（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桐乡醴泉泥河股权投资基金合伙企业（有限合伙）

成立时间：2016年12月19日

主要经营场所：桐乡市梧桐街道振东新区和平路（西）95号3幢6楼604室

执行事务合伙人：常州森林投资有限公司

公司类型：有限合伙企业

经营范围：私募股权投资；私募股权投资管理；非证券业务的投资咨询；投资管理咨询；企业管理咨询。

资产评估人员在对各单位的全部资产及负债进行核实的基础上，采用资产基础法对各单位的全部资产及负债进行了评估，以评估后的净资产和八达园林持有的相应股权比例计算确定评估值。

八达园林及常州森林投资有限公司出资成立桐乡醴泉泥河股权投资基金合伙企业（有限合伙），截止评估基准日实际缴纳财产份额34,650,000.00元，其中：八达园林享有的财产份额为3,450万元；常州森林投资有限公司享有的财产份额为15万元，未全部实缴，且公司无经营业务，故采用成本法对长期股权投资进行评估。八达园林和常州森林投资有限公司对应的未分配利润-1,472,312.00元。

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 34500000 + 34500000 / (150000 + 34500000) \times (-1,472,312.00) \\ &= 33,034,061.65 \text{元} \end{aligned}$$

贵州中达园林绿化建设有限公司在基准日的净资产评估值为8,075,942.92元，八达园林占实际投入资本的比例为76.00%，则长期投资评估值为6,137,716.62元。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：贵州中达园林绿化建设有限公司

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	1,282.46	1,282.46	-	0.00
2 非流动资产	93.68	131.56	37.88	40.44
3 固定资产	24.01	61.89	37.88	157.77
4 递延所得税资产	69.67	69.67	-	0.00
其他非流动资产	-	-	-	
5 资产总计	1,376.14	1,414.02	37.88	2.75
6 流动负债	606.43	606.43	-	0.00
7 非流动负债	-	-	-	
8 负债合计	606.43	606.43	-	0.00
9 所有者权益	769.71	807.59	37.88	4.92

截止2020年6月30日，济宁八达置业有限公司尚未实缴出资，账面值为0，经评估，评估值为2,634.26元。

长期股权投资的评估结果如下：

序号	被投资单位名称	投资比例	账面价值	评估值
1	桐乡醴泉泥河股权投资基金合伙企业（有限合伙）	99.57%	34,500,000.00	33,034,061.65
2	贵州中达园林绿化建设有限公司	76.00%	7,600,000.00	6,137,716.62

3	济宁八达置业有限公司	100.00%	-	2,634.26
	合计	-	42,100,000.00	39,174,412.53

(三) 投资性房地产评估技术说明

1、评估范围

本次评估范围内的投资性房地产系被评估单位将部分长期闲置的房产出租的房屋建筑物，位于江苏省常州市新闻镇新庆路 558 号。具体内容详见委托人提供的投资性房地产清查评估明细表。至评估基准日八达园林的投资性房地产账面价值为 3,877,463.20 元。

纳入本次评估范围内的投资性房地产对外出租情况详见下表：

序号	建筑物名称	承租公司	开始使用日期	租赁面积（平方米）	租赁期间
1	老综合楼	易保安服务有限公司	2005-12-21	1,000.00	2018.11.01-2023.10.30
2	老综合楼	精标工程机械	2005-12-21	130.00	2019.01.10-2024.01.09
3	老综合楼	悦悦汽车维修部	2005-12-21	260.00	2019.07.01-2024.06.30
4	老办公楼	老办公楼-朱文	2005-12-21	1,511.15	2019.07.05-2024.07.04
5	老综合楼	安能物流	2005-12-21	130.00	2019.10.01-2024.10.01
6	新综合楼 1 楼仓库	一乙物流仓库	2017-01-31	550.00	2019.03.01-2024.02.28
合 计				3,581.15	

老综合楼面积总计为 2890.43 平方米，钢混结构，建成于 2005 年 12 月，共四层，一楼为食堂，二至四楼为员工宿舍，其中对外出租面积合计 1,520.00 平方米；老办公楼面积为 1511.15 平方米，钢混结构，建成于 2005 年 12 月，共三层，现出租给朱文办公使用；新综合楼一楼仓库，钢混结构，建成于 2017 年 1 月 31 日。其中：老办公楼、老综合楼已取得苏 2016 常州市不动产权第 0011105 号不动产权证；新综合楼尚未办理不动产权证，房屋建筑面积经八达园林实际测量申报，如被评估单位在评估基准日后经营房屋建筑面积发生变化，则价值应根据相应情况做调整。

3、评估依据

- (1) 《江苏省建设工程费用定额》（2014）；
- (2) 《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014）；
- (3) 《江苏省安装工程计价表》（2014）；
- (4) 江苏省物价局，财政厅和地方政府联合发布的有关建设工程收费文件；
- (5) 八达园林填报的房屋建筑物评估明细表；
- (6) 江苏省省造价信息网发布的市场价格信息；
- (7) 八达园林提供的《房屋所有权证》复印件；
- (8) 委托人提供的租赁合同和租赁合同统计表；

(9) 评估人员查询的当地发布的房地产市场调研报告；

(10) 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）；

(11) 《住房城乡建设部办公厅关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》建办标〔2016〕4号；

(12) 评估人员现场勘察记录；

(13) 其他依据。

4、评估过程和方法

(1) 评估过程

①核实原始资料

根据被评估单位提供的《房屋建筑物评估申报明细表》中所列的房屋建筑物进行权属界定，了解其数据来源，查询八达园林以前是否有评估和调账情况，会同企业基建部门、财务部门对账、表、物进行核查，对不符之处根据技术资料进行修正，力求做到账、表、物相符。

②现场调查与勘察

依据核实后的清查评估明细表，会同被评估单位的有关专业人员进行现场勘察。对标的物逐项核实其结构型式、装饰标准、建筑面积、层数、层高、跨度、水、暖、电设施状况，了解各建筑物施工质量以及维修等情况，并按现场调查情况作详细记录。

③资料收集

评估人员通过对建设单位和有关部门进行了调查咨询，了解当地编制预（决）算的依据、程序及各项取费标准等资料，了解有关建筑物的工程造价和房屋重置价格标准，其他各项税费的种类及费率，了解现行市场建材价格和造价指数，收集工程的竣工结算资料。

④评定估算

根据评估对象所在区域周边出租情况，将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，确定评估对象的客观租金水平，以此估算评估对象的租约到期后的客观合理的收益价格或价值；最终综合得到评估对象基准日的评估结果。

⑤报告阶段

根据评估资料、评估结果，按程序编写评估报告。

(2) 评估方法

收益法就是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估

基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{v}{(1+R)^i}$$

式中：V—房地产在评估基准日的收益价格，通常称为现值。

A_i—房地产的未来净运营收益，通常简称净收益。

v—建筑物的残余价值或剩余土地价值

R—房地产的报酬率

n—房地产的收益期限，是从评估基准日开始计算的未来可以获得收益的持续时间，通常称为收益年限。

1、确定资本化率（房地产的报酬率）：

参考《房地产估价规范》，求取资本化率可采用市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等。

结合估价对象的具体情况，本次估价采用安全利率加风险调整值法即将报酬率视为包含安全利率报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率的方法求取资本化率。

其细化公式为：

报酬率=安全利率报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

本次估价选取一年期的定期存款利率作为安全利率，根据估价对象所处地区现在和未来的经济状况、房地产市场发育状况、土地取得方式、物价指数状况以及估价对象的用途、区域商业发展状况、新旧程度等因素分别确定投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率、投资带来的优惠率。

A、安全利率的确定：本报告以近期一年期的定期存款利率 1.5%作为无风险报酬率。

B、风险报酬率的确定：风险报酬率等于投资风险、管理负担、缺乏流动性等三项补偿之和，并扣减除投资带来的优惠率。

a、投资风险补偿：是指当投资者投资于收益不确定、具有风险性的房地产时，要求对所承担的额外风险进行补偿，否则将不会投资。估价对象所在区域房地产的租售价格比率在 1: 150-1:300 之间，风险补偿率要求较高，可达 2%-4%，本报告取值 3.55%。

b、管理负担补偿，是指一项投资因所要求的管理活动越多，其吸引力就会越小，因此投资者必然会要求对所承担的额外管理进行补偿。估价对象为旅游类房地产，一旦对外出租，管理负担较小，其管理负担补偿一般在 0.9%左右，本报告取其管理负担补

偿率为 0.9%。

c、缺乏流动性补偿，是指投资者在投资资金后，对因此损失的资金流动性要求的补偿。房地产与存款、债券、黄金相比，买卖要困难，缺乏流动性补偿率较高本报告取中值 0.06%。

d、投资带来的优惠，是指由于投资房地产可能会使投资人获得某些额外的好处（如易于获得融资等），从而投资者会降低所要求的报酬率。

综合把握估价对象的具体情况测算后（见下表），故确定本次估价对象的资本化率为 6%。

报酬率求取计算表

项目	数值 (%)
安全利率	1.5
投资风险补偿率	3.55
管理负担补偿率	0.90
缺乏流动性补偿率	0.06
投资带来的优惠率	0.01
报酬率	6

2、确定房地产年净收益（以序号 1#为例）

计算公式：

年净收益 = 年有效毛收入 - 年运营费用

2.1 确定年有效毛收入：

计算公式：

年有效毛收入 = 单位月租金 × 建筑面积 × 有效出租面积比率 × 12 × (1 - 空置率) + 保证金利息收入 - 收租损失

(1) 确定单位月租金

①租约期内租金（含税）

根据委托人提供的评估对象租赁合同：乙方（承租方：易保保安服务有限公司）承租甲方（出租方：八达园林）合法依约取得的位于新闻镇新庆路 588 号的房屋，该房屋的租赁期限自 2018 年 11 月 30 日起至 2023 年 10 月 30 日止，租金为：2018 年 11 月 1 日至 2020 年 10 月 30 日，年租金 110000 元；2020 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 30 日，年租金 12 万元。2022 年 11 月 1 日至 2023 年 10 月 30 日，年租金 130000 元。

则自评估基准日起始，租约期限共计为 3.33 年。租约期内的租金折合单价为 9.17 元/平方米/月、10 元/平方米/月、10.83 元/平方米/月；租约期外租金参考市场租金。

②租约期外租金（含税）

采用市场租金。考虑评估对象具体状况，评估人员收集并选取与评估对象同一区域内类似房地产的三个可比实例，基本情况如下：

可比案例条件说明表

实例				新庆路 160 号	新闻路 55 号	新庆路 96 号	被评估对象	
项目				挂牌	挂牌	挂牌	正常	
交易情况				挂牌	挂牌	挂牌	正常	
交易日期				2019-3-4	2019-8-5	2019-12-5	2020/6/30	
房 地 产 状 况	区 位 状 况	位 置 状 况	地段等级	二级	二级	二级	二级	
			与重要场所（设施）距离	300 米	300 米	300 米	300 米	
			临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街	
			朝 向	南	南	南	南	
			楼 层	低层	高层	低层	低层	
		交 通 状 况	道路状况	4 车道	4 车道	4 车道	4 车道	
			出入交通便捷度	便捷	便捷	便捷	较便捷	
			交通管制情况	全天无限制	全天无限制	全天无限制	全天无限制	
			停车方便程度	充足	充足	充足	充足	
		环 境 状 况	自然环境	较优	较优	较优	较优	
			人文环境	较优	较优	较优	较优	
			景 观	较优	较优	较优	较优	
		外 部 配 套 设 施 状 况	基础设施	完备	完备	完备	完备	
			公共服务设施	齐全	齐全	齐全	齐全	
	权 益 状 况	土地使用权取得方式			出让	出让	出让	出让
	实 物 状 况	建筑面积(平方米)			70	100	140	111.11
		建筑结构			钢混二等	钢混二等	钢混二等	钢混二等
		设施设备状况			完善	完善	完善	完善
		装饰装修			简装	精装	精装	精装
		层 高			3.5 米	3.5 米	3.5 米	3.5 米
		空间布局			较合理	较合理	较合理	较合理
		物业管理状况			较好	较好	较好	较好
		完损程度			80%	90%	80%	80%
		其 它			较优	较优	较优	较优
租金交易价格（元/m ² ）				15.71	16.00	10.71		

2.因素选择及条件说明

根据《房地产估价规范》，参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素有：

1) 交易情况修正：排除交易行为中的一些特殊因素所造成的可比实例价格偏差；

2) 市场状况修正：确定价格变动率，进行市场状况修正。

3) 房地产状况修正：

①区位状况（包括位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况）；

②权益状况（包括土地使用权取得方式）；

③实物状况（包括建筑面积、建筑结构、设施设备状况、装饰装修、层高、空间布局、物业管理状况、完损程度、其它（包括外观、防水、保温、隔热、隔音）；

3.以评估对象为标准对各因素条件进行比较，确定比较因素条件指数，编制比较因素条件指数表和比较因素修正系数表。具体修正情况如下：

1) 交易情况修正

3个可比实例均为挂牌情况，根据市场实际交易情况，可以小幅议价，平均大约在2%左右，故3个可比实例交易情况修正系数均为102。

2) 交易期日修正

3个可比实例都为近期交易，故无需修正。

3) 房地产状况修正

分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

A、区位状况修正

a) 位置状况修正

①地段等级

根据《市政府关于公布常州市市区基准地价更新成果的通知》（常政发[2019]89号），对市区土地级别范围的划分，确定评估对象与可比实例所处地段等级。以评估对象地段等级指数为100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

②与重要场所（设施）的距离

将距重要场所（设施）的距离分为近、较近、一般、较远、远五个级别，其中距离 ≤ 500 米为近，商业繁华度优；（500，1000]米为较近，商业繁华度较优；（1000，3000]米为一般，商业繁华度一般；（3000，5000]米为较远，商业繁华度较劣； ≥ 5000 米为远，商业繁华度劣。以评估对象距重要场所（设施）的距离指数为100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小2。

③临街状况修正

将街道条件分为四面临街、三面临街、两面临街、一面临街、不临街五个级别，其四面临街为优，三面临街为较优，两面临街为一般，一面临街为较劣，中不临街为劣，

以评估对象街道条件指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

④朝向修正

办公用房的朝向对价值基本无影响，且 3 个可比实例与评估对象都为南，故无需修正，朝向修正系数均为 100/100。

⑤楼层

按照目前市场上的销售或成交情况，通常办公用房楼层越高，房屋价格也越高。将办公用房楼层分为超高层、高层、低层、底层五个级别，以评估对象楼层条件指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

b) 交通状况修正

①道路状况

将道路状况分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，其中双向六车道为优，双向四车道为较优，双向两车道为一般，单向两车道为较劣，单向一车道为劣，以评估对象周边路网道路状况指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

②出入交通便捷度。

将出入交通便捷度的状况分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以评估对象出入交通便捷度指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

③交通管制情况修正

将交通管制情况分为优、一般、劣三个级别，其中全天无交通管制为优，全天分时段限制为一般，全天候限制为劣，以评估对象周边路网交通管制情况指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 1。

④停车方便程度修正

将停车方便程度分为优、一般、劣三个级别，其中有专用停车场或停车位且数量充足为优，有专用停车场或停车位但数量有限为一般，无专用停车场或停车位为劣，以评估对象停车方便程度指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

c) 环境状况

①自然环境

将自然环境状况分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，以评估对象自然环境状

况指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 1。

②人文环境

将人文环境状况分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，以评估对象人文环境状况指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

③景观

将景观状况分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，以评估对象景观状况指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 1。

d) 外部配套设施状况

①基础设施

指道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等设施的保障程度。

将基础设施状况分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，其中保障率 $\geq 90\%$ 为优， $(80\%, 90\%]$ 为较优， $(70\%, 80\%]$ 为一般， $(60\%, 70\%]$ 为较劣， $< 60\%$ 为劣。以评估对象基础设施保障程度指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 1。

②公共服务设施

指教育设施、购物场所、医疗设施、金融网点、文体场所、邮局电讯设施等的完善程度。

将公共服务设施状况分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级。以评估对象公共服务设施完备度指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

B、权益状况修正

主要指土地使用权的取得方式。评估对象土地使用权的取得方式为划拨，3 个可比实例与评估对象的土地使用权性质均为出让，故在此无需修正，调整系数均为 100/100。

C、实物状况修正

a) 建筑面积修正

将建筑面积分为小户型、中户型、大户型、特大户型、超大户型、特超大户型六个级别，其中建筑面积 < 100 平方米为小户型， $[100, 250)$ 平方米为中户型， $[250, 500)$ 平方米为大户型， $[500, 1000)$ 平方米为特大户型， $[1000, 2000)$ 平方米为超大户型，

≥2000 平方米为特超大户型，具体修正系数详见下表：

建筑面积修正系数表

	小户型	中户型	大户型	特大家庭	超大家庭	特超大家庭
修正系数	103	102	101	100	99	98

b) 建筑结构修正

将建筑结构分为钢混一等结构、钢混二等结构、砖混一等结构、砖混二等结构、砖木结构五个等级。以评估对象建筑结构指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

c) 设施设备状况修正

主要指物业的配套设施设备，如消防系统、周界防范系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统、背景音乐系统等。

将设施设备状况分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级。以评估对象设施设备状况指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

d) 装饰装修修正

将装饰装修档次分为毛坯、简单、一般、中档、高档五个等级，以评估对象装饰装修档次指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

e) 层高修正

将层高分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，其中≥6.0 米为优，(4.5, 6.0] 米为较优，(3.5, 4.5] 米为一般，(2.8, 3.5] 米为较劣，≤2.8 米为劣，以估价对象层高指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

f) 空间布局修正

将空间布局状况分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，以评估对象空间布局指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

g) 物业管理状况修正

将评估对象所在的物业的物业管理状况分为优、劣两个级别，其中有专业物业管理公司管理为优，无专业物业管理公司管理为劣，以评估对象物业管理状况指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

h) 完损程度修正

以评估对象成新率为 100，将可比实例与评估对象相比，成新率每上升或下降 5%，

则指数增加或减小 1。

i) 其它

包括外观、防水、保温、隔热、隔音以及其他特殊类型情况。

将其它状况分为优、较优、一般、较差、劣五个级别。以评估对象状况指数为 100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 1。对其他特殊类型影响较大的情况，可以适当增加指数修正幅度。

4. 计算比准价格

将以上修正后的系数代入公式计算，详见下表：

比较因素条件指数表

实例				新庆路 160 号	新闸路 55 号	新庆路 96 号	被评估对象
项目							
交易情况				102	102	102	100
交易日期				100	100	100	100
房地产状况	区位状况	位置状况	地段等级	100	100	100	100
			与重要场所（设施）距离	100	100	100	100
			临街状况	100	100	100	100
			朝向	100	100	100	100
			楼层	100	102	100	100
		交通状况	道路状况	100	100	100	100
			出入交通便捷度	102	102	102	100
			交通管制情况	100	100	100	100
			停车方便程度	100	100	100	100
		环境状况	自然环境	100	100	100	100
			人文环境	100	100	100	100
			景观	100	100	100	100
		外部配套设施状况	基础设施	100	100	100	100
			公共服务设施	100	100	100	100
	权益状况	土地使用权取得方式		100	100	100	100
	实物状况	建筑面积(平方米)		103	100	100	100
		建筑结构		100	100	100	100
		设施设备状况		100	100	100	100
		装饰装修		98	100	100	100
		层高		100	100	100	100
		空间布局		100	100	100	100
		物业管理状况		100	100	100	100
		完损程度		100	102	100	100
		其它		100	100	100	100

比较因素修正系数表

(将以上修正后的系数代入公式计算)

项目			实例	新庆路 160 号	新闻路 55 号	新庆路 96 号	被评估对象	
交易情况				100/102	100/102	100/102	——	
交易日期				100/100	100/100	100/100	——	
房 地 产 状 况	区 位 状 况	位 置 状 况	地段等级	100/100	100/100	100/100	——	
			与重要场所（设施）距离	100/100	100/100	100/100	——	
			临街状况	100/100	100/100	100/100	——	
			朝 向	100/100	100/100	100/100	——	
			楼 层	100/100	100/102	100/100	——	
		交 通 状 况	道路状况	100/100	100/100	100/100	——	
			出入交通便捷度	100/102	100/102	100/102	——	
			交通管制情况	100/100	100/100	100/100	——	
			停车方便程度	100/100	100/100	100/100	——	
		环 境 状 况	自然环境	100/100	100/100	100/100	——	
			人文环境	100/100	100/100	100/100	——	
			景 观	100/100	100/100	100/100	——	
		外 部 配 套 设 施 状 况	基础设施	100/100	100/100	100/100	——	
			公共服务设施	100/100	100/100	100/100	——	
		权 益 状 况	土地使用权取得方式		100/100	100/100	100/100	——
		实 物 状 况	建筑面积(平方米)		100/103	100/100	100/100	——
			建筑结构		100/100	100/100	100/100	——
			设施设备状况		100/100	100/100	100/100	——
	装饰装修		100/98	100/100	100/100	——		
	层 高		100/100	100/100	100/100	——		
	空间布局		100/100	100/100	100/100	——		
	物业管理状况		100/100	100/100	100/100	——		
	完损程度		100/100	100/102	100/100	——		
	其 它		100/100	100/100	100/100	——		
出租价格（元/月.m²）				15.71	16.00	10.71		
出租比准价格（元/月.m²）				14.96	14.78	10.30	13.00	

根据以上计算评估对象的客观月租金水平为 13 元/平方米/月(含税价)。

该租金为评估基准日租金,设定租金年增长率为 0%,从评估基准日至租赁合约结束的年数 3.33 年,则估算在合约到期日后市场租金价格为:

租约期外起始租金为 12.38(元/平方米.月)(不含税价)

(2) 有效出租面积比率

一般情况下,要取得出租对象的建筑面积比较容易,而要取得使用面积就要进行查档或专业测量,所以出租方跟承租方在签订租赁合同时,为了操作方便,大多采用建筑面积计算租金,故本次评估有效出租面积比率按 100% 计算。

(3) 确定空置率

对于租约内,年有效毛收入不考虑空置率。对租约外考虑空置率和收租损失率。

(4) 房屋保证金收入

根据房屋租赁合同,未缴纳房屋保证金,本次不考虑。

(5) 收租损失

故本次评估收租损失取 0 元。

(6) 年有效毛收入

1) 租约期内年有效毛收入

年有效毛收入=月有效租金 $\times$ 12

2) 租约外年有效毛收入

根据对评估对象的实地勘察和调查情况,评估对象所处的地理位置和发展潜力,综合确定其空置率和租金损失率合计为 5%。则:

年有效毛收入=月有效租金 $\times$ 12 $\times$ (1-5%)

2.2 确定年运营费用

年运营费用包括维修费及保险费、管理费、房产税、税金及附加、印花税等费用。

(1) 维修费及保险费:主要为日常维修费,根据估价对象的实际情况,确定维修费为房屋重置成本的 2%,保险费为房屋重置成本的 0.2%;评估人员根据现场勘察及房地产的实际情况,确定待估房地产的建筑物重置造价为 2,195.00 元/m²,该建筑面积为 1000 m²(单间面积 111.11 平方米);经计算,年维修费及保险费分别为 43,900.00 元、3,379.00 元。

房屋重置成本计算过程如下:

①建安工程费估算表:

通过调查了解当地定额站及建筑工程造价管理等权威部门发布的建筑工程造价信息,选择近期与建筑物相类似建筑物进行类比分析,以其建安工程造价为基础,通过调整差异,推算出建筑物的建安工程费。根据江苏工程造价信息网公布的 2019 年综合办公楼造价信息,建安工程造价为 1,998.89 元/平方米。

②房屋重置价计算过程如下表:

项目名称	单价	备注
	(元/平方米)	
1. 房屋建设成本	建安工程造价	1998.89
	前期费用及其他费用	146
2. 投资利息	50	按建安工程造价的 7.31% 计取
3. 房屋重置成本单价	2195	开发建设期 1 年, 估价时点 1 年期银行贷款利率 4.35%
		房屋重置成本单价=1+2

其中前期费用及其他费用的收费明细如下表所示:

序号	名称	计算依据	取费%	文件标准
1	前期工程咨询费	工程造价指标	0.58%	市场价
2	工程勘察设计费	工程造价指标	2.78%	市场价
3	工程招标代理费	工程造价指标	0.41%	市场价
4	建设工程监理费	工程造价指标	1.93%	市场价
5	建设单位管理费	工程造价指标	1.60%	财建(2016)504号
合计			7.31%	

(2) 管理费: 主要为日常管理费, 根据待估对象的实际情况, 确定管理维护费为年租金收入的 2%。

(3) 房产税: 房产税按年租金收入的 12% 计。

(4) 税金及附加: 《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) 有关规定, 评估对象租赁税费有“城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%”。

(5) 印花税: 根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》, 印花税按年租金的印花税 0.05% 计算。

3、确定折现值

3.1 确定收益年限

估价对象建筑结构为钢混结构, 估价对象建成年代为 2005 年 12 月 21 日, 至评估基准日委估建筑物剩余经济耐用年限为 35.47 年, 估价对象土地性质为出让用地, 土地使用权剩余使用年限为 33.02 年, 故此次收益年限的确定, 根据孰短原则取土地使用权剩余使用年限为未来可收益年限。

3.2 确定估价对象租金增长率

对租约内的, 按租约测算。对租约外租金的, 无法准确预测, 基于谨慎性, 不预测

增长。

3.3 确定收益期内估价对象折现值

$$\begin{aligned} \text{收益期内房地产价值} &= \text{租约内收益折现值} + \text{租约外收益折现值} \\ &= 148,839.91 + 826,378 = 975,200.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

3.4 收益期外价值计算

由于建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，需将建筑物在收益期结束时的价值折现加回。

(1) 采用重置成本法测算建筑物的重置成本

根据收益期内测算过程，建筑物重置成本为 2,195,000.00 元。

(2) 收益期结束时成新率的确定

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (\text{建筑物剩余经济寿命} - \text{土地使用权剩余期限}) / \text{建筑物经济寿命} = \\ &= (35.47 - 33.02) \div 50 = 5\% \end{aligned}$$

$$(3) \text{收益期外价值} = 2,195,000.00 \times 5\% \div (1 + 6\%)^{33.02} = 15,695 \text{ 元}$$

4、确定房地产价值

$$\text{房地产价值} = \text{收益期内房地产价值} + \text{收益期外价值}$$

$$= 975,200 + 15,695 = 990,900 \text{ 元 (取整)}$$

本次评估范围内的投资性房地产账面值不包含建筑物所占用的土地使用权的价值，故本次采用收益法评估的房地产价值需相应扣减其占用的土地使用权的评估值。易保保安服务有限公司承租的房屋建筑物占用的土地使用权面积为 361.65 平方米，经评估，土地使用权每平方米 461 元，故该房产的评估值 $= 990,900 - 461 \times 361.65 = 824,200$ 元。

本次评估范围内的投资性房地产-新综合楼 1 楼仓库因未封墙体，租金较低，市场上难以查询到相似的交易案例，本次采用成本法评估，详见房屋建筑物评估方法。

(四) 房屋建筑物及构筑物评估技术说明

1、评估范围

本次评估的范围为八达园林所属位于江苏省常州市新闻镇新庆路 558 号的全部房屋建筑物，至评估基准日八达园林的房屋建筑物账面价值如下：

单位：元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物	18,428,665.71	13,836,179.34

构筑物	250,000.00	100,198.30
合计	18,678,665.71	13,936,377.64

2、资产概况

本次评估范围为八达园林位于江苏省常州市新闻镇新庆路 558 号的办公楼，共计 3 幢，总建筑面积 6,748.57 平方米，至评估基准日，评估对象中 2 幢建筑物办理了《房屋所有权证》，剩余 1 幢建筑物未办理权属证书。

纳入本次评估范围内房屋建筑物，其名称、建筑结构和建筑面积等具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	权益状况	物理状况	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	账面价值（元）	
		权证编号	结构				原值	净值
1	老综合楼	苏 2016 常州市不动产权第 0011105 号	钢混	2005.12.21	m ²	1,370.43	3,084,659.00	1,014,734.52
2	院内道路		水泥	2007.11.30			250,000.00	100,198.30
3	别墅楼	苏 2016 常州市不动产权第 0011105 号	钢混	2011.11.30	m ²	299.14	373,617.00	220,729.78
4	新综合楼	未办理	钢混	2017.1.31	m ²	5,079.00	14,970,389.71	12,600,715.04
	合计						18,678,665.71	13,936,377.64

老综合楼建筑面积（剔除在投资性房地产科目核算的房屋建筑物面积）共 1,370.43 平方米，为钢混结构，建成于 2005 年 12 月，共四层，部分对外出租（已在投资性房地产科目核算），部分自用；别墅楼建筑面积 299.14 平方米，钢混结构，建成于 2011 年 11 月，共二层，用于办公；新综合楼建筑面积（剔除在投资性房地产科目核算的房屋建筑物面积）为 5,079.00 平方米，钢混结构，建成于 2017 年 1 月 31 日，共五层，其中一楼仓库用于出租，其他用于办公。纳入评估范围内的房屋建筑物中，老综合楼、别墅楼已取得编号为苏 2016 常州市不动产权第 0011105 号不动产权证；新综合楼尚未办理不动产权证，房屋建筑面积经八达园林实际测量申报，如被评估单位在评估基准日后经营房屋建筑面积发生变化，则价值应根据相应情况做调整。

3、评估依据

- （1）《江苏省建设工程费用定额》（2014）；
- （2）《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014）；
- （3）《江苏省安装工程计价表》（2014）；
- （4）江苏省物价局，财政厅和地方政府联合发布的有关建设工程收费文件；
- （5）八达园林填报的房屋建筑物评估明细表；
- （6）江苏省省造价信息网发布的市场价格信息；
- （7）八达园林提供的《不动产权证书》复印件；

(8) 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)；

(9) 《住房和城乡建设部办公厅关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》建办标〔2016〕4号；

(10) 评估人员现场勘察记录；

(11) 其他依据。

4、评估过程和方法

(1) 评估过程

① 核实原始资料

根据被评估单位提供的《房屋建筑物评估申报明细表》中所列的房屋建筑物进行权属界定，了解其数据来源，查询八达园林以前是否有评估和调账情况，会同企业基建部门、财务部门对账、表、物进行核查，对不符之处根据技术资料进行修正，力求做到账、表、物相符。

② 现场调查与勘察

依据核实后的清查评估明细表，会同被评估单位的有关专业人员进行现场勘察。对标的物逐项核实其结构型式、装饰标准、建筑面积、层数、层高、跨度、水、暖、电设施状况，了解各建筑物施工质量以及维修等情况，并按现场调查情况作详细记录。

③ 资料收集

评估人员通过对建设单位和有关部门进行了调查咨询，了解当地编制预(决)算的依据、程序及各项取费标准等资料，了解有关建筑物的工程造价和房屋重置价格标准，其他各项税费的种类及费率，了解现行市场建材价格和造价指数，收集工程的竣工结算资料。

④ 确定重置全价、成新率、计算评估值

根据评估标的物的结构，修建标准等特点，依据所收集的相关资料，按《房屋建筑物评估测算表》测算确定其重置全价，成新率则按年限法和完损等级打分法分别计算，以确定标的物综合成新率，重置全价与成新率之积即评估值。

⑤ 报告阶段

根据评估资料、评估结果，按程序编写评估报告。

(2) 评估方法

对于八达园林的房屋建筑物，由于全部是被评估单位自用，至评估基准日，被评估单位不能提供完整的工程造价结算资料，但江苏省常州市公布了住宅、非住宅和工业及

仓储用房重置价格，因此采用重置成本法评估。计算公式为：

①重置全价的测算

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

A、建安工程造价的确定

对于八达园林的房屋建筑物，除对外出租的部分房屋建筑物，其余皆为被评估单位自用，本次评估建安工程费用依据常州市公布的住宅、非住宅及工业及仓储用房重置价并根据建筑结构等影响造价的因素进行调整后确定建安工程造价。

B、前期及其他费用的计取

根据发改价格〔2015〕299号文，建设项目专业服务价格，实行市场调节价，该文件之前约定相关建设项目专业服务价格的文件废止，本次评估计算相关前期费用时参照以下行业内长期使用的计价标准测算市场价格，具体如下：

序号	名称	计算依据	取费%	文件标准
1	前期工程咨询费	工程造价指标	0.58%	市场价
2	工程勘察设计费	工程造价指标	2.78%	市场价
3	工程招标代理费	工程造价指标	0.41%	市场价
4	建设工程监理费	工程造价指标	1.93%	市场价
5	建设单位管理费	工程造价指标	1.60%	财建〔2016〕504号
合计			7.31%	

综合以上5项，前期及其他费用分别按建筑工程造价计取为7.31%，其中可抵扣增值税前期费用率为5.71%。

C、建设期资金成本的计取

按评估基准日中国人民银行公布的贷款利率，计算公式如下：

建设期利息=（建安工程造价+其他费用）×贷款利率×1/2 正常工程建设期

D、可抵扣增值税的计算

可抵扣增值税=重置建安造价/1.09×9%+前期及其他费用（不含政府收费和建设单位管理费）/1.06×6%

②成新率的测算

成新率的测算，一般有两种方法，即年限法和完损等级打分法。

年限法仅考虑建（构）筑物的“经济使用年限”和“已使用年限”，对于建（构）筑物的具体现状未考虑，故此法计算出的成新率亦称“理论成新率”；完损等级打分法则结合建（构）筑物的具体情况，对建（构）筑物进行实地考察，分别打分，尽管在打分上有规定的标准，但评估人员往往难以准确的把握。综上所述，按平均综合法确定成新率。

现分别说明如下：

A、年限法得出理论成新率，公式为：

$$\text{理论成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

B、打分法

主要包括：标的物的结构承重、内外装修、设备状况三部分，按完损等级以百分制评分，求得实际完好率(即成新率)。

C、综合成新率

综合成新率为将年限法和打分法两种结果综合起来计算求平均值，即：

$$\text{综合成新率} = (\text{理论成新率} + \text{实际完好率}) / 2$$

③计算评估值

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

5、建筑物案例说明

案例一：新综合楼—（房屋建筑物明细表 3#）

（1）概述

该建筑物位于常州市新闻镇新庆路558号，房屋所有权人为八达园林。该建筑2017年1月投入使用，为钢混结构，建筑面积（剔除在投资性房地产科目核算的房屋建筑物面积）为5,079.00平方米。建筑采用桩基础，基础上部设钢筋混凝土圈梁，外墙为空心砖，外墙灰白涂料、部分用玻璃幕墙，内墙面部分水泥砂浆抹面外喷涂白色涂料、部分为装饰块料。室内地面均为瓷砖地面，楼道及室内四周内墙为白色涂料，玻璃门、铝合金门窗，双层玻璃；卫生间内地砖地面，中档手动冲水陶瓷卫生洁具。

结构：基础结构形式采用独立基础。抗震等级：框架为四级。顶棚为彩钢板。

建筑安装设施：铁质上下水管线，普通节能灯管和白炽灯，电力管线穿管暗敷；采用自然通风，消防设施采用干粉灭火器。

新综合楼尚未办理不动产权证，房屋建筑面积经八达园林实际测量申报，如被评估单位在评估基准日后经营房屋建筑面积发生变化，则价值应根据相应情况做调整。该建筑占地为工业用地，土地使用权面积 17,905.00 平方米。现在正常使用中，维护情况和现状良好。

（2）评估计算

①确定重置全价

A、建安工程造价的测算

建筑安装工程造价包括土建工程、通风、给排水、电气安装、装饰装修工程的总价。

建安工程造价采用工程单价类比法进行计算。

通过调查了解当地定额站及建筑工程造价管理等权威部门发布的建筑工程造价信息,选择近期与建筑物相类似建筑物进行类比分析,以其建安工程造价为基础,通过调整差异,推算出建筑物的建安工程费。根据江苏工程造价信息网公布的2019年综合办公楼造价信息,建安工程造价为1,998.89元/平方米。

$$\text{建安总价} = 1,998.89 \times 5,079.00 = 10,152,400.00 \text{ 元}$$

B、前期工程费及其他费用的计取

$$\text{前期工程费及其他费用} = 10,152,400.00 \times 7.31\% = 741,700.00 \text{ 元}$$

C、装修费用

根据八达园林提供的装修明细账,考虑价格指数调整,装修费约 $730 \times 102.3\% = 750$ 元/平方米,装修费 $= 750 \times 5,079.00 = 3,809,250.00$ 元

D、资金成本

根据实际情况,取建设期为一年。根据中国人民银行公布的金融机构人民币贷款基准利率,一年期贷款利率为4.35%。则:

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (10,152,400.00 + 741,700.00 + 3,809,250.00) \times 4.35\% \times 1/2 \\ &= 319,800.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

E、可抵扣增值税的计算

可抵扣增值税=可抵扣的建安总价中的增值税+可抵扣的前期费用及其他费用中的增值税

$$= 10,152,400.00 / 1.09 \times 9\% + 10,152,400.00 \times 5.71\% / 1.06 \times 6\% = 871,100.00 \text{ 元}$$

根据以上测算,委估房屋建筑物的重置全价为:

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= 10,152,400.00 + 741,700.00 + 3,809,250.00 + 319,800.00 - 871,100.00 \\ &= 14,152,100.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

②成新率的测算

A、年限法

标的物建成于2017年1月,投入使用的时间至评估基准日已有3.41年,结构为钢筋混凝土耐用结构,经济耐用年限取值50年,剩余使用年限为46.59年。按年限法计算成新率:

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 3.41 / 50) \times 100\% \\ &= 93\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

B、完损等级打分法

完损等级打分法的测算如下：

项目		标准分数	评定分数
结构部分(G)	1. 地基基础	25	24
	2. 承重结构	25	24
	3. 非承重墙	15	14
	4. 屋 盖	20	17
	5. 楼地面	15	14
	小计：（1+2+3+4+5）×权重[0.65]=60.45		
装饰部分(S)	6. 门 窗	30	25
	7. 外粉刷	25	22
	8. 内粉刷	25	22
	9. 顶 棚	20	16
	小计：（6+7+8+9+10）×权重[0.15]=12.75		
设备部分(B)	10. 给排水	40	36
	11. 电气照明	35	32
	12. 暖 通	25	23
	小计：（11+12+13）×权重[0.2]=18.2		
鉴定评定分数：G+S+B=91.4			

房屋勘察成新率=91%（取整）

C、综合成新法

成新率=（年限法成新率+完损等级打分法成新率）/2

=（93%+91%）/2

= 92%（取整）

③计算评估值

评估值= 14,152,100.00 × 92% = 13,019,930.00 元

6、评估结果

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	18,678,665.71	13,936,377.64	18,826,800.00	16,713,380.00	148,134.29	2,777,002.36	0.79	19.93
固定资产-房屋建筑物	18,428,665.71	13,836,179.34	18,565,300.00	16,561,710.00	136,634.29	2,725,530.66	0.74	19.70
固定资产-构筑物及其他辅助设施	250,000.00	100,198.30	261,500.00	151,670.00	11,500.00	51,471.70	4.60	51.37

7、房屋评估增值原因分析

被评估单位房屋入账价值为房屋建造时实际发生成本，本次评估房屋价值是评估基准日时的房屋价值，其房屋建造时间与评估基准日造价成本有一定上涨幅度。

（五）设备类资产评估技术说明

1、评估范围

本次设备评估说明涉及范围是八达园林申报评估、经审计的在评估基准日 2020 年 6 月 30 日拥有的全部设备类资产。以上资产分布在八达园林的办公室、会议室以及工程施工现场等场所。依据八达园林提供的机器设备评估申报明细表、电子设备评估申报明细表、车辆评估申报明细表，账面值如下所示：

单位：元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类合计	22,677,235.90	2,207,813.72
固定资产-机器设备	1,546,647.80	640,746.47
固定资产-车辆	15,896,039.78	958,873.95
固定资产-电子设备	5,234,548.32	608,193.30

2、设备类资产概况

纳入本次评估范围的设备类资产账面原值 22,677,235.90 元，账面净值 2,207,813.72 元，经过盘点，账实相符。

设备类资产主要为机器设备、办公电子设备及车辆。机器设备主要为绿篱打药机、内燃弧焊机、柴油机组等设备；运输设备主要为轿车、小型客车等办公用车，各类装载货车、洒水车等园林作业用车等。本次申报的小轿车，均办理了机动车行驶证；办公及电子设备主要是空调、电脑、打印机等办公用设备和办公桌、各类椅子、沙发等办公家具。

3、评估步骤

(1) 资产核实阶段

根据待评估资产的构成特点，按照我公司评估规范化的要求指导被评估单位填写《机器设备评估申报明细表》《办公及电子设备评估申报明细表》和《车辆评估申报明细表》并根据申报的明细内容进行账表核对，做到账表相符。

(2) 现场调查阶段

深入现场，根据提供的资产评估申报明细表所列示的内容进行现场勘察，认真清查核实，做到账物相符。在现场勘察中，评估人员对设备的型号规格，生产厂家，存放地点，数量等进行清查，同时查阅运行记录，技术档案，记账凭证等资料；并与被评估单位的设备管理人员和现场使用和维护人员就设备的使用维护、检修、技术改造及设备现实技术状况进行详细调查；对重点设备的历史与现状作更全面的了解，与主管设备的技术人员一起进行技术鉴定，填写设备技术鉴定表，综合评定设备的技术水平，为确定成新率作好基础准备。

(3) 评定估算

首先,利用我公司建立的价格信息库和市场价格查询,确定评估对象的购置价,并根据不同设备的类别,恰当的考虑运输费、安装调试费和其他费用,确定重置全价;其次,分析确定设备的经济使用年限,统一成新率的测算方法;随后,评估人员对主要设备进行认真研究,复核,审定重置全价与成新率,使其真实的反映客观实际。

(4) 评估汇总、撰写评估技术说明。

4、评估方法

评估方法为重置成本法。重置成本是指购置同类资产所必须付出的成本,包括购置价、运杂费、安装调试费、资金成本、项目建设分摊费和各种税费等,购置价以现行市场价为基础。

根据本次评估资产的特点,设定被评估的固定资产按现行用途继续使用,不考虑改变用途对资产价值所产生的影响和经济性贬值的影响。

5、重置全价的确定

重置全价由购置价、运杂费、安装调试费、资金成本和各种税费等内容构成。根据不同类型的设备和不同购置方式具体确定重置全价的构成。

(1) 国产设备重置全价的确定

向设备制造厂、经销商、代理商询价或在有关价格资料中查询现行购置价,根据分析选定的现行市场价格,合理考虑其运杂费,安装调试费,减去可抵扣的增值税确定。对大型、贵重设备,在上述基础上,考虑建设时期内资金成本和其他必需的中间合理费用等确定重置全价。

(2) 难以查询到现行市价的老旧设备,依据替代原则采用功能价值法和比较法确定重置成本,或根据合理的账面原值,参照国家有关部门公布的物价指数和有关信息资料,调整测算重置全价。

(3) 运输车辆重置全价的确定

运输车辆重置全价=现行购置价+车辆购置税+牌照费、检测费-可抵扣增值税

(4) 运杂费率、安装调试费率、资金成本的确定

运杂费率:综合考虑运输距离,装运难易程度和设备价值高低而选定;

安装调试费率:按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算;

资金成本:按合理的建设周期和评估基准日银行贷款利率计算。

6、成新率的确定

(1) 主要设备:采用使用年限法成新率(N1)和技术鉴定法成新率(N2)确定综

合成新率(N)。

$$N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times \text{成新率}$$

N2 的确定方法是经评估人员现场勘察,在充分了解设备的负荷、维修保养、修理、技术改造、使用环境条件、已完工工作量等情况的基础上,与设备使用单位的技术人员通过监测和分部鉴定的方法判断设备的各种损耗与技术经济指标,并与全新设备进行比较,用打分的方法确定技术鉴定成新率。

$$N = N1 \times 40\% + N2 \times 60\%$$

(2) 一般设备:采用年限法成新率,即根据设备的已使用年限和经济寿命年限,结合现场勘察情况,设备技术状况以及维修保养情况等综合确定成新率。其公式为:

$$\text{成新率}(N) = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

(3) 对接近经济寿命年限或超期服役的设备:

$$N = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

式中:经济使用寿命年限按行业的有关规定和设备制造厂的技术要求确定。设备的已使用年限不能完全以日历时间计算,应根据设备的利用率,使用负荷综合确定。尚可使用年限根据设备的维护保养、大修理、技术改造、使用环境条件或行业技术专家鉴定确定。

(4) 车辆,采用行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率,然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下:

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

理论成新率的确定:

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

勘察成新率根据委估车辆的制造质量(制造系数)、使用维护保养状况(使用系数)、现场勘察状况(个别系数,包括现场勘察过程中了解到的对价值产生影响的各种因素,如是否发生过事故等)因素等打分确定。

7、评估案例

案例一、挖掘机(机器设备明细表 40 号)

设备概况

设备名称:挖掘机

设备型号规格:12 吨轮式挖掘机

设备制造厂:LOONGSHEEN

购置日期：2013 年 11 月

启用日期：2013 年 11 月

账面原值：370,000.00 元

账面净值：138,817.69 元

主要技术指标：

传动方式：液压

铲斗容量：0.45 (m³)

发动机功率：92 (kw)

最大挖掘宽度：7577 (mm)

最大挖掘深度：4508 (mm)

回转速度：13-14 (rpm)

爬坡能力：70 (°)

整车重量：12000 (kg)

重置全价的确定

a、设备购置价：经网络询价，现行价与原购买价基本相同，每台 350,000.00 元（含税价）。

b、不含税价=350,000.00÷1.13=309,734.51 元

c、运杂费=309,734.51×1%=3,097.35 元

d、安装调试费=0 元（供方负担）

e、基础费=0 元

重置全价=Σ（b~e）=312,830.00 元（取整）

3) 成新率的确定

该设备的成新率（N）按使用年限法成新率（N1）和技术鉴定成新率（N2）综合确定。

$$N=N1\times 40\%+N2\times 60\%$$

$$N1=(1-\text{已使用年限}/\text{经济寿命年限})\times 100\%$$

式中：已使用年限为 6.59 年；

经济寿命年限为 15 年；

$$N1=(1-6.59/15)\times 100\%=56\%(\text{取整})$$

技术鉴定成新率 N2 的确定方式是经评估人员与设备使用单位的技术人员共同现场勘察，并对设备的主要组成部分和性能进行技术鉴定，用打分法评定。

技术鉴定内容如下表：

序号	部件名称	权重分	现时技术状况简述	评定分
1	挖机	20	挖机外观稍有变形，工作正常	10
2	履带	20	机件良好，外观有磨损，运转平稳	10
3	发动机	20	性能良好，驱动力足，工作正常。	10
4	液压系统	20	油箱、滤油器、油泵、液压阀、油管及接头良好，系统压力、流量达到要求、性能稳定，无泄漏。	11
5	传动系统	20	性能稳定可靠，操作方便、安全、电控原件良好。	10
6	合计	100		51

$$N=56\% \times 40\% + 51\% \times 60\% = 53\% \text{（取整）}$$

4) 评估值的计算

评估值=重置全价×成新率(N)

$$= 312,830.00 \times 53\%$$

$$= 165,800.00 \text{ 元}$$

案例二：GNSS 接收机（电子设备评估明细表序号 319#）

（1）设备概况

设备名称：GNSS 接收机

设备生产厂：中海达

购置日期：2016 年 12 月

投产日期：2016 年 12 月

账面原值：46,153.85 元

账面净值：2,307.69 元

（2）重置全价的确定

A、购置价：经网络询价，该设备现价为 42,000.00 元（含税价）。

B、不含税价=42,000.00/1.13=37,168.14 元

C、安装调试费=0 元（供方负担）

D、运输费=0 元

E、基础费=0 元

重置全价=Σ（B~D）=37,170 元（取整）

（3）成新率的确定

该设备的成新率（N）按使用年限法成新率（N1）和技术鉴定成新率（N2）综合确定。

$$N = N1 \times 40\% + N2 \times 60\%$$

$$N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

式中：已使用年限为 3.5 年

经济寿命为 6 年

$$N1 = (1 - 3.5/6) \times 100\% = 42\%$$

技术鉴定成新率 N2 的确定方式是经评估人员与设备使用单位的技术人员共同现场勘察，勘察成新率为 40%。

$$N = 42\% \times 40\% + 40\% \times 60\% = 41\% \text{ (取整)}$$

(4) 评估值的计算

评估值 = 重置全价 × 成新率 (N)

$$= 37,170 \times 41\%$$

$$= 15,240 \text{ 元}$$

案例三、奥迪 Q5 (车辆评估明细表序号 41#)

(1) 车辆概况

车辆型号：奥迪 Q5 越野车

车辆号码：苏 D 708E0

生产厂家：奥迪

购置日期：2012 年 10 月

启用日期：2012 年 10 月

已行驶公里：327563 公里

账面原值：642,381.00 元

账面净值：32,119.05 元

(2) 重置全价的确定

A、购置价：经网络查询，同类车现行购置价约为 608,000.00 元 (含税价)

B、不含税价 = $608,000.00 / 1.13 = 538,053.10$ 元

C、车辆购置税 = $538,053.10 \times 10\% = 53,805.31$ 元

D、办理牌照和车检费约 300 元

重置全价 = B + C + D = 592,160.00 元 (取整)

(3) 成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》，附件中《机动车使用年限及行驶里程参考值汇总表》，成新率 = $\text{Min}(\text{年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} \div \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{① 使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

该车已使用年限为7.67年，经济使用年限为15年，则：

$$\text{年限成新率} = (1 - 7.67 \div 15) \times 100\% \approx 49\%$$

②行驶里程成新率

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} \div \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

该车已行驶里程为327,563.00公里，规定行驶里程600000公里，则：

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - 327,563.00 \div 600,000) \times 100\% \approx 45\%$$

③勘察成新率

现场勘察法成新率：经评估人员会同专业工程师现场观察，该车辆为2012年购置使用，保养和维护较好。其具体勘测结果如下表：

勘测部位	检查项目	标准分值	勘察运行状态	实得分值
发动机及变速器总成	发动机无异响。(油水电气)四不漏。易起动。功率足，离合器分离彻底	30	发动机响动有噪音，有不易启动现象，总体基本正常，功率较发好	12
	发动机及变速器转动平稳，操纵机构灵活，自由行程正常		发动机及变速器转动有轻微异常，但基本平稳，操纵机构不太灵活，行程基本正常	
	不脱档跳档。无异响，手刹灵活有效		不脱档跳档，有响动，手刹基本有效	
前后桥总成	行驶中无摇头。直线性好，方向自动回位准确 制动可靠，制动系统无泄漏，悬挂机构符合规定，减震系统工作正常，螺栓无松动	25	行驶中有较为平顺 制动系统基本不渗漏，悬挂机构基本符合规定，减震系统较好，有个别螺栓松动	11
车身总成及内部设施	密封良好，灯具、仪表齐全工作良好，座椅牢固可靠，空调、音响、通讯工具正常工作良好，电子防盗设施功能正常	35	密封性一般，灯具有个别损坏、仪表基本齐全，空调、通讯、音响工具基本齐全，电子防盗设施正常	16
车架总成保险装置安全设施及随车工具配件	无变形及裂纹，主要对角线偏差符合规定，车架附件齐全，螺栓无松动锈蚀，前后保险杠无变形，保险消防设施齐全有效随车工具配件齐全有效	10	有变形及裂纹，车架附件基本齐全，螺栓松动锈蚀随车工具配件较全，保险杠有变形现象	3
合计		100		42

④综合成新率

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

$$= \text{Min}(49\%, 45\%) \times 40\% + 42\% \times 60\%$$

$$= 43\% \text{ (取整)}$$

(4) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率} = 592,160.00 \times 43\% = 254,630.00 \text{ (元)}$$

8、评估结果

评估结果详见下表：

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	22,677,235.90	2,207,813.72	19,722,050.00	6,748,990.00	-2,955,185.90	4,541,176.28	-13.03	205.69
固定资产-机器设备	1,546,647.80	640,746.47	1,317,150.00	705,810.00	-229,497.80	65,063.53	-14.84	10.15
固定资产-车辆	15,896,039.78	958,873.95	13,837,810.00	4,884,960.00	-2,058,229.78	3,926,086.05	-12.95	409.45
固定资产-电子设备	5,234,548.32	608,193.30	4,567,090.00	1,158,220.00	-667,458.32	550,026.70	-12.75	90.44

9、评估增减值原因分析

①机器设备评估增值，其原因是企业会计折旧年限与评估经济寿命年限存在一定差异。

②车辆评估增值，其原因一是企业转固时只记入裸车价，其购置税和必要费用未记入账面值，二是折旧年限与评估经济寿命年限存在一定差异。

③电子设备评估增值，其原因是折旧年限与评估经济寿命年限存在一定差异。

(六) 无形资产评估技术说明

A、无形资产—土地使用权评估

1、评估对象及范围

根据被评估单位提供的不动产权证书，八达园林所属的土地使用权面积共计 17,905.00 平方米，共 1 宗土地，账面净值为 2,683,231.39 元。至评估基准日，评估对象已办理了权属证书。

2、评估对象概况

(1) 土地权利状况

被评估单位已取得《不动产权证书》（苏 2016 常州市不动产权第 0011105 号），土地使用权人为八达园林，土地位于新闻镇新庆路 558 号，宗地代码：320404002001GB00309，用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期为 2053 年 6 月 29 日，至评估基准日，评估对象剩余年限为 33.02 年，使用权面积为 17,905.00 平方米，场地平整和周围基础设施五通一平（“通路、供电、通讯、通上水、通下水”及红线内“场地平整”）。).

(2) 地价影响因素分析

2.1 一般因素

2.1.1 地理位置

常州地处北纬 31° 09' -32° 04'、东经 119° 08' -120° 12'，位于长江下游南岸，太湖流域水网平原，位于江苏省南部，长江三角洲中心地带。

2.1.2 自然环境

①地势、地貌

常州地貌类型属高沙平原，山丘平圩兼有。南为天目山余脉，西为茅山山脉，北为宁镇山脉尾部，中部和东部为宽广的平原、圩区。境内地势西南略高，东北略低，高低相差 2 米左右。

②气候、水文

常州属于北亚热带海洋性气候，常年气候温和，雨量充沛，四季分明。常州春末夏初时多有梅雨发生，夏季炎热多雨，最高气温常达 36℃ 以上，冬季空气湿润，气候阴冷。

2.1.3 区位交通

航空：4E 级民航常州奔牛机场。

铁路：京沪高铁、沪宁城际高速铁路。

水运：常州位于京杭大运河航段，上通京口，下行姑苏，河川纵横，湖泊密布，北环长江，南抱太湖，东南占太湖一角，襟江带湖，还有芙蓉湖。

2.1.4 行政区划

常州市辖 5 个市辖区（金坛区、天宁区、钟楼区、新北区、武进区），代管 1 个县级市（溧阳市）。

2.1.5 社会经济状况

2018 年，常州市市地区生产总值（GDP）突破 7000 亿，达 7050.3 亿元，按可比价计算增长 7%。分三次产业看，第一产业实现增加值 156.3 亿元，下降 1%；第二产业实现增加值 3263.3 亿元，增长 6.2%；第三产业实现增加值 3630.7 亿元，增长 8.1%。2018 年全市按常住人口计算的人均生产总值达 14.9 万元，按平均汇率折算达 2.3 万美元。

2.2 区域因素

2.2.1 区域概况

评估对象位于新闻镇新庆路 558 号，北至龙城大道、东至新庆路、南至常州轧辊有限公司、西至常州市睿晟机械有限公司。新闻镇位于江苏省常州市钟楼区，该镇交通便利，京杭大运河、镇澄公路、新机场路穿境而过，有新闻工业园区、民营工业园区和农业丰产示范方，系江苏省文明乡镇和省教育现代化先进乡镇。

2.2.2 交通条件

评估对象临园区道路新庆路，交通便捷。

2.2.3 基础设施条件

通讯：中国电信，中国移动，中国联通等通讯营运商都已在区内开展服务业务，可提供便捷、高效的服务及宽带综合业务接入业务；

供水：区域内由新闻镇自来水厂供水；

排水：接市政污水管网，雨污分流；

供电：区内建有 220KV 变电站，110 KV 变电站，3.5KV 变电站，10KV 输电线路，可为区内企业稳定用电提供保障。

2.2.4 环境条件

位于新闻镇，自然环境较好，空气质量轻度工业污染。

2.2.5 产业聚集

位于新闻镇，周边多为工业厂区，产业聚集度较高。

2.3 个别因素

宗地位置：位于新闻镇新庆路。

宗地形状：根据《不动产权证书》附图及评估人员现场勘查，该宗地形状较规则。

地形：地块所在区域位于平原地区，地势平坦，宗地内地面排水通畅，遇大雨无渍水现象。

宗地开发条件：宗地实际开发程度为宗地红线内“五通一平”，设定开发程度为宗地红线外“五通”，红线内场地平整。

土地使用权年期：证载土地使用权终止日期为 2053 年 6 月 29 日，至评估基准日，土地剩余使用年限为 33.02 年。

3、评估依据

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

(3) 《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 1990 年第 55 号）；

(4) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

(5) 《城镇土地定级规程》（GB/T18507-2014）；

(6) 被评估单位提供的有关会计凭证、会计报表及其他相关资料；

(7) 被评估单位填报的资产评估申报明细表；

(8) 评估人员实地踏勘、调查、收集的资料。

4、评估原则

地价是由土地的效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的，而这些因素又经常处于变动之中。要做出正确的估价，必须要深入了解组成地价的各因素及各因素之间的相互作用与影响，并做出细致的分析、正确判断其变动趋势。因此，在确定估价方法，进行估价之前，首先要正确掌握土地估价的基本原则，在估价原则的指导下，认真分析影响地价的因素，灵活运用各种估价方法，对地价做出最准确的判断。本次评估过程中，遵循的主要原则：

（1）替代原则

在正常的土地市场中，地价水平由具有相同性质的替代性土地的价格所决定，地价水平由最了解市场行情的买卖者按市场的交易案例相互比较后所决定，另外，地价可通过比较地块的条件及使用价值确定。因此，在土地估价时，要综合考虑与待估宗地具有相替代性的土地的价格进行测算。

（2）供给与需求原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点。需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降，这就是供求均衡法则。土地也是一样，其价格也是由需求与供给的互相关系而定。但因为土地不同于一般商品，具有一些人文与自然特性，使得它除了遵循上述供求均衡以外，也遵循其特有的供求规律。由于土地具有地理位置的固定性、不增性、个别性等自然特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，竞争主要是在需求方面进行。即土地不能实行完全竞争，其价格的独占倾向性较强。尤其在在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制。因此，在进行土地估价时，应充分了解土地市场的上述特征，充分考虑土地的供求状况和可能导致供求关系变化的因素。在进行供求分析时，应考虑时间因素，作动态分析。

（3）变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形。它是各种地价形成因素相互作用的结果。而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及组合的变动过程中形成的。在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求，以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

（4）贡献原则

按经济学中的边际收益原则,衡量各生产要素的价值大小,可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地估价,这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。其中某一部分带来的收益,对总收益而言,是部分与整体之间的关系。就土地部分的贡献而言,由于地价是在生产经营活动之前优先支付的,故土地的贡献具有优先性和特殊性。

(5) 报酬递增递减原则

经济学中的边际效益递减原则,是指增加各生产要素的单位投入量时,纯收益随之增加;但达到某一数值以后,如继续追加投资,其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。

土地投资同样遵循这一原则。假设在某地段建设高层楼房,随着楼层的增加,纯收益相应增加,当超过某一层数之后,收益就很难成比例增加,这个收益达到最高的层数,在经济上是最有利的。为了确定这一点,必须就不同结构不同高度建筑物的必要成本、预计收入、经营支出等加以组合进行计算,以寻找总收益上升和下降的转折点。利用这一原则,就可找出土地的边际使用点,即最大收益点,也可称为最有效使用点。因此这一原则与最有效使用原则密切相关。实际上,在任何给定的条件下,土地、劳动力、资金、管理水平之间都存在着一定的最优组合,超过一定限度,每一要素的继续增加,其收益却不会相应成比例增加。这一原则说明成本的增加并不一定会使土地价格增加。

(6) 多种方法相结合原则

随着我国土地估价业的发展,目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差,因此进行地价评估时,就要根据宗地的实际情况,充分考虑用地类型及所掌握的资料,选择最适宜的方法进行评估,同时为了使评估结果更为客观,更接近于准确,评估中选择两种较为适宜的方法进行评估,以便互相验证,减小误差,确定出合理的价格。

5、评估方法

根据《城镇土地估价规程》,通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照《城镇土地估价规程》,根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等,选择适当的估价方法。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合评估对象的区域条件,确定对评估对象采用市场比较法和基准地价系数修正法,最后综合确定评估对象的评估单价和总价。方法

选择的主要依据如下：

(1)近年来常州市房地产交易市场发达，评估对象周边类似用地交易案例较多，故适宜采用市场比较法。

(2)评估对象位于常州市城区范围，土地市场发育成熟，故不适宜采用成本逼近法。

(3)常州市公布有基准地价，且待估宗地位于基准地价覆盖范围内，具有完整的宗地因素说明表和宗地因素修正系数表，故本次评估适宜对土地使用权采用基准地价系数修正法进行地价测算。

(4)评估对象现状为工业土地，地上附着物为办公楼及配套设施，归属于土地的收益相关数据不能准确测算，故不适宜选用收益还原法。

(5)评估对象现状为自用的工业用地，故不宜采用假设开发法（剩余法）评估。

a、市场比较法

市场比较法定义：市场比较法是根据替代原理，将评估对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，并根据后者的成交价格，以及两者在交易情况、交易时间、所在区域条件以及评估对象个别因素等方面存在的差异大小，进行价格修正，以最终得到评估对象在评估基准日的正常市场价格的一种估价方法。

其基本公式如下： $V=VB\times A\times B\times D\times E$

式中：V：待估宗地价格； VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

b、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是指在求取某评估对象时，根据当地基准地价水平、参照与评估对象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，根据两者在区域因素、个别因素、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地价的评估方法。

其计算公式为：

$$P_i = P \times (1 \pm K) \times IIS$$

式中： P_i —待估宗地地价

P—待估宗地对应的基准地价

K—待估宗地所有地价区位影响因素总修正值

ΠS —待估宗地个别因素修正系数的乘积

$$\text{其中: } K = \sum_{i=1}^n K_i$$

K_i —第 i 个待估宗地区位因素修正系数

6、评估过程

本次评估分为三个阶段进行：

第一阶段：清查核实阶段

评估人员根据被评估单位提供的资产清查评估申报明细表，在被评估单位相关人员配合下，对土地进行了现场勘察，了解土地的面积、用途、法定使用年限、剩余使用年限，并收集有关资料，对周边房地产开发项目进行调查，了解土地的有关情况，实地勘察，收集第一手资料。

第二阶段：资料搜集阶段

根据土地的特点，搜集有关资料。进行市场调查，确定评估方法，对土地使用权进行评定估算。

第三阶段：评估估算阶段

采用合理的评估方法，评估土地在评估基准日的现行价值。初稿完成后，征求被评估单位意见，核查并分析评估结果测算的准确性，并撰写评估报告。

7、评定估算例证

本次评估以证号为苏 2016 常州市不动产权第 0011105 号的土地（无形资产—土地使用权清查评估明细表序号 1#）为例进行评定估算的相关说明：

（1）评估对象描述

待估宗地位于江苏省常州市新闻镇新庆路，评估对象北至龙城大道、东至新庆路、南至常州轧辊有限公司、西至常州市睿晟机械有限公司。

宗地概况为：场地平整和周围基础设施五通一平（“通路、供电、通讯、通上水、通下水”及红线内“场地平整”。）

（2）评定估算过程

市场法测算过程

市场比较法是指在求取委估地块土地价格时，将委估地块与近期内发生交易的类似土地进行比较，并根据其土地价格，经过各种因素修正后，得到委估地块土地价格的一种方法。其计算公式为：

$$V = VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V—待估宗地地价

VB—比较实例价格

A—待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

B—待估宗地估价基准日地价指数/比较实例宗地交易日期指数

D—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

比较案例的选择

根据该委估地块的情况，选择的比较交易实例应符合以下要求：

- a、与待估宗地属同一供需圈
- b、用途相同
- c、交易类型相同
- d、与待估宗地的估价基准日接近
- e、属于正常交易
- f、统一价格基础

通过调查分析，我们选择了与该委估地块条件类似的三宗地作为比较实例。各比较实例的基本情况如下：

案例一：位于邹区镇工业集中区工业路西侧、振中路北侧，用途为工业用地，宗地面积 60,911.83 平方米，交易单价 480.00 元/平方米，交易时间 2019 年 5 月 24 日，土地使用权人为盛德鑫泰新材料股份有限公司，土地级别为工业四级，土地使用权性质为出让，土地使用年限为 50 年，宗地开发程度为“五通一平”；

案例二：位于新龙路南侧、棟树坝路西侧，用途为工业用地，宗地面积 25,547.00 平方米，交易单价 485.00 元/平方米，交易时间 2019 年 9 月 10 日，土地使用权人为江苏丽岛新材料股份有限公司，土地用途为工业，土地级别为工业二级，土地使用权性质为出让，土地使用年限为 50 年，宗地开发程度为“五通一平”；

案例三：位于梅西路西侧、广源路北侧，用途为工业用地，宗地面积 85,644.00 平方米，交易单价 480 元/平方米，交易时间 2020 年 6 月 8 日，土地使用权人为常州雅创实业投资有限公司，土地用途为工业，土地级别为工业二级，土地使用权性质为出让，土地使用年限为 50 年，宗地开发程度为“五通一平”。

比较因素的选择

在工业用地的市场比较法中，影响估价对象价格的主要因素有：

交易时间：用于确定交易日期比较因素条件指数。

交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。

区位因素：主要指交通条件、基础公用设施状况、环境状况、产业规模等。

个别因素：主要指土地使用年限、宗地面积状况、宗地形状状况、目前规划限制条件等。

③编制比较因素条件说明表

比较因素条件说明详见下表：

④编制比较因素条件指数表

比较因素			邹区镇工业集中区工业路西侧、振中路北侧	新龙路南侧、棟树坝路西侧	梅西路西侧、广源路北侧	估价对象
交易日期			2019-5-24	2019-9-10	2020-6-8	2020-6-30
交易情况			正常	正常	正常	正常
土地使用年期			50	50	50	50
价格类型			出让	出让	出让	出让
土地用途			工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
区域因素	交通条件	临街道路类型	交通型主干道	交通型主干道	交通型主干道	交通型主干道
		临公交站点状况(条)	[9, 12)	[9, 12)	[9, 12)	[9, 12)
		距火车站距离(米)	≤10000	≤10000	(10000, 30000]	≤10000
		距长途汽车站距离(米)	≤10000	≤10000	≤10000	≤10000
		距港口距离(米)	>30000	>30000	>30000	>30000
	基本设施状况	供电状况(%)	≥90	≥90	≥90	≥90
		供水状况(%)	≥90	≥90	≥90	≥90
		排水状况(%)	≥90	≥90	≥90	≥90
	环境状况	地形状况	抗震能力一般	抗震能力一般	抗震能力一般	抗震能力一般
产业集聚度	产业积聚影响度	一般产业联系紧密区	一般产业联系紧密区	一般产业联系紧密区	一般产业联系紧密区	
个别因素	宗地面积（m²）		60,911.83	25,547.00	85,644.00	17,905.00
	宗地形状		形状规则	形状规则	形状规则	形状规则
	宗地开发程度		五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	目前规划限制条件		无规划限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制
交易价格（万元）			2923.77	1239.03	4110.912	待估

比较因素指数确定如下：

A、待估宗地与三个实例的土地用途、交易情况、价格类型等条件均一致,故对于上述这些影响地价的因素均不作修正。

B、交易日期的修正

测算选取的交易实例的交易日期分别在 2019 年的 5 月 24 日、2019 年的 9 月 10 日、2020 年的 6 月 8 日,委估地块的评估基准日是 2020 年 6 月 30 日,根据评估人员查询《中

国城市地价动态监测网》公布的常州市 2018 年第一季度、2019 年第三季度、2020 年第二季度的工业用地地价水平分别为 386、387、389，2018 年第一季度至评估基准日，所在地区低价水平较为平稳，交易日期指数分别确定为 99.23、99.49、100。

C、土地使用年限修正系数公式为：

根据委托人提供的《国有土地使用证》，评估对象土地使用权终止日期为 2053 年 6 月 29 日，即至评估基准日 2020 年 6 月 30 日，评估对象的剩余使用年限为 33.02 年。由于三个比较案例出让年限都为 50 年，截止 2053 年 6 月 29 日，交易比较案例的剩余使用年限分别为 48.9 年、49.19 年、49.94 年。

根据年期修正系数 $= [1 - 1/(1+r)^n] / [1 - 1/(1+r)^m]$

其中，r：土地还原利率

n：宗地剩余使用年限

m：法定最高使用年限

本次评估土地还原利率取 $r=6\%$ ，则三个比较案例的修正系数为 110.32、110.74、110.74。

D、区域及个别因素修正系数

区域因素：（分为优、较优、一般、劣、较劣五个等级）

a.临街道路状况，考虑到临街道路状况对工业用地地价影响较大，以该委估地块为 100，每相差一个等级修正 2%；

b.临公交站点状况，以该委估地块为 100，每相差一个等级修正 2%；

c.距火车站距离，以该委估地块为 100，每相差一个等级修正 2%；

d.距长途汽车站距离，以该委估地块为 100，每相差一个等级修正 2%；

e.距港口距离(米)，以该委估地块为 100，每相差一个等级修正 2%；

f. 排水状况，以该委估地块为 100，每相差一个等级修正 2%；

g.供电状况，以该委估地块为 100，每相差一个等级修正 2%；

h.供水状况，以该委估地块为 100，每相差一个等级修正 2%；

i.地形状况，以该委估地块为 100，每相差一个等级修正 2%；

j.产业聚集度，以该委估地块为 100，每相差一个等级修正 2%。

个别因素：

k. 宗地面积，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以该委估地块为 100，每相差一个等级修正 2%；

l.宗地形状，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以该委估地块为 100，每相

差一个等级修正 2%;

m.宗地开发程度,分为“五通一平”、“三通一平”和毛地三个等级,以该委估地块为 100,每相差一个等级修正 2%;

n. 目前规划限制,分为无限制、有一定限制、有较大限制,以该委估地块为 100,每相差一个等级修正 2%。

根据以上比较因素指数的说明,修正因素得分表:

委估地块及比较实例 比较因素			案例一	案例二	案例三	估价对象
宗地位置			100	100	100	100
交易情况			100	100	100	100
交易期日			99.23	99.49	100	100
土地级别			100.00	100.00	100.00	100
区域 因素	交通条件	临街道路状况	100	100	100	100
		临公交站点状况(条)	100	100	100	100
		距火车站距离(米)	100	100	98	100
		距长途汽车站距离(米)	100	100	100	100
		距港口距离(米)	100	100	100	100
	基础设施 状况	供水状况	100	100	100	100
		排水状况	100	100	100	100
		供电状况	100	100	100	100
	环境条件	地质状况	100	100	100	100
	产业规模	产业聚集度	100	100	100	100
个别 因素	土地使用年期		110.32	110.74	110.74	100
	宗地面积		100.00	100.00	100.00	100
	宗地形状		100.00	100.00	100.00	100
	宗地开发程度		100.00	100.00	100.00	100
	目前规划限制		100.00	100.00	100.00	100.00
	交易价格		480.00	485.00	480.00	
	比准价格		438.47	440.21	442.29	440.00

⑤实例修正后的地价计算

经过以上测算,通过比较后取三个实例的算术平均值为市场比较法结果,得到该委估地块的土地价格单价为 440.00 元/平方米。

基准地价系数修正法测算过程

1.确定评估对象的土地级别及基准地价 V_{1b}

根据《市政府关于公布常州市市区基准地价更新成果的通知》(常政发[2019]89号),评估对象处于常州市工业用地四级地段,对应基准地价为 500.00 元/平方米。

2. 确定评估对象所在地价区位影响因素总修正系数 $\sum K_i$

按照《城镇土地估价规程》,根据《常州市基准地价更新报告》中确定了常州市城区工业地价影响因素有道路通达度、对外交通便利度、产业集聚影响度、城市规划影响度,在此基础上编制了《工业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表和修正系数表》,则由此测算出评估对象地价影响因素总修正系数 $\sum K_i = 0.0523$ 。

工业用地宗地地价区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	土地价格影响因子	权重	修正幅度	条件	修正系数	修正值
道路通达度	高速路匝扣便捷度	据最近快速路/高速路出入口距离	0.278	10.00%	较优	0.5	0.0139
对外交通便利度	长途汽车站	距长途汽车/货运站距离	0.222	10.00%	一般	0	0
产业集聚影响度	产业集聚度	产业集聚程度	0.267	10.00%	优	1	0.0267
城市规划影响度	规划潜力分区	地价潜力分区	0.233	10.00%	较优	0.5	0.0117
合计			1				0.0523

3. 确定评估对象宗地个别因素修正系数的乘积 K_j

宗地个别因素修正包括使用年期修正、交易期日修正、宗地面积状况修正、宗地形状修正以及宗地开发程度修正,根据评估对象的实际情况分别进行上述个别因素的修正,从而确定出评估对象的个别因素修正系数,确定过程如下:

① 确定使用年期修正系数 K_1

根据委托人提供的《不动产权证书》,评估对象土地使用权终止日期为 2053 年 6 月 29 日,即至评估基准日 2020 年 6 月 30 日,评估对象的剩余使用年限为 33.02 年。则评估对象使用年期修正系数 K_2 为 0.9074。

$$\text{年期修正系数} = \frac{1 - 1/(1+r)^n}{1 - 1/(1+r)^m}$$

其中, r : 土地还原利率

n : 宗地剩余使用年限

m : 法定最高出让年限

本次评估土地还原利率取 $r=6\%$ 。

② 确定交易期日修正系数 K_2

由于评估对象评估基准日为 2020 年 6 月 30 日,对应的地价指数为 389;而基准地

价的内涵中设定的基准期日为 2019 年 1 月 1 日，对应的地价指数为 384，故期日修正系数 K_2 为 1.0130。

③确定宗地面积状况修正系数 K_3

根据委托人提供的相关资料和评估人员的现场勘察，所在地块对土地利用无不良影响。根据《宗地面积状况修正系数表》，确定评估对象宗地面积状况修正系数 K_3 为 1。

宗地面积状况修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.070	1.035	1	0.97	0.935

④确定宗地形状修正系数 K_4

根据委托人提供的相关资料和评估人员的现场勘察评估对象所在地块宗地土地利用无不良影响。根据《工业用地宗地形状修正系数表》，确定评估对象的宗地形状修正系数 K_4 为 1。

宗地形状修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用合理	土地利用较为合理	土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.070	1.035	1	0.97	0.935

⑤确定宗地开发程度修正系数 K_5

根据评估人员现场勘察的情况，本次评估对象的实际开发程度为宗地红线外“五通”，与基准地价设定的开发程度相同，故确定宗地开发程度修正系数 K_5 为 1。

4.确定评估对象在出让条件下的宗地价格

将以上计算出的各因素修正系数代入基准地价计算公式，则得出评估对象在出让条件下的单位面积土地价格为：

$$\begin{aligned}
 V \text{ 单价} &= V_b \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \\
 &= 500 \times (1 + 0.0523) \times 0.9030 \times 1.0130 \times 1 \times 1 \times 1 \\
 &= 481.00 \text{ (元/平方米) (取整)}
 \end{aligned}$$

III 地价的综合确定

本次评估中采用市场比较法求得的结果为 440.00 元/平方米，采用基准地价系数修正法的结果为 481.00 元/平方米，两种方法求得的结果相差不大，从不同角度反映了土地价格的形成过程，土地价格均有依据且合理，故本次评估取两种方法的简单算术平均数作为最后的估价结果，则：

$$\text{土地单价} = (440.00 + 481.00) \div 2$$
$$= 461.00 \text{ (元/平方米)}$$
$$\text{土地总价} = 461.00 \times 17,905.00$$
$$= 8,254,200.00 \text{ (元)}$$

8、评估结果

本次委估的共1宗土地在评估基准日2020年6月30日、现状利用条件下、设定土地开发程度与用途、证载剩余使用年限的出让土地使用权价格,评估价值为8,254,200.00元。

评估增值的主要原因:由于八达园林出让取得土地的时间较早,土地取得成本较低。由于近几年国家对土地市场进行宏观调控,以及常州市房地产市场发展和配套设施的逐步完善,地价逐年都有一定的提高,评估价值较企业取得土地成本有所增值。

9、特别说明的事项

(1) 本次评估设定宗地红线外的基础设施水平作为待估宗地的土地开发程度,即宗地设定用途为工业,设定土地开发程度为“五通一平”,即宗地红线外“五通”及宗地红线内“场地平整”。

(2) 评估结果是在满足报告中地价定义所设定条件下的土地价格,若评估基准日、土地设定用途、土地设定面积、土地开发程度等影响土地价格的因素发生变化,评估结果应作相应调整。

(3) 本次评估设定在评估基准日评估对象上未设立抵押权、担保权、租赁权等其他权利,评估结果以此为前提作出的。

(七) 长期待摊费用评估说明

长期待摊费用账面价值531,249.77元,系八达园林苗圃基建及租金产生的长期待摊费用,本次按核实后的账面值确认评估值,故长期待摊费用评估值为531,249.77元。

(八) 递延所得税资产评估说明

递延所得税资产账面价值为23,288,496.29元,系计提相关资产类科目的减值准备确认的递延所得税资产,评估人员查阅了相关凭证、文件,核查了企业所得税税率,本次按核实后的账面值确认评估值,故递延所得税资产的评估值为23,288,496.29元。

(九) 其他非流动资产评估说明

其他非流动资产账面值为33,000,000.00元,为金乡县金沙湖公园项目垫付土地款,

本次按核实后的账面值确认评估值，其他非流动资产评估值为33,000,000.00元。

(十) 负债评估说明

1、评估范围

该说明涉及范围为八达园林申报评估的负债部分，具体包括流动负债中的短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、合同负债、非流动负债以及非流动负债的长期借款。根据八达园林提供的负债评估申报表，该部分负债于评估基准日之账面价值如下所示：

单位：元

科目名称	账面价值
短期借款	114,490,000.00
应付账款	592,966,287.55
应付职工薪酬	4,246,912.61
应交税费	3,249,962.81
其他应付款	586,110,209.71
合同负债	54,446,374.70
其他流动负债	63,689,681.05
流动负债总计	1,419,199,428.43
长期借款	50,000,000.00
非流动负债总计	50,000,000.00
负债总计	1,469,199,428.43

2、评估过程及方法

(1) 短期借款账面值 114,490,000.00 元，主要为系八达园林向江南银行天宁支行、广发银行常州分行、浦发银行武进支行等银行的借款。对短期借款评估人员首先核对了账、表、证的一致性，然后逐笔核对了短期借款合同、协议、还款期限、借款条件以及利息支付等相关情况，并进行了函证。

经核实，短期借款清楚、真实、利息支出正常、规范，均设定了抵押或担保。

故评估人员以其核实后账面值作为评估值，评估值为 114,490,000.00 元。

(2) 应付账款、其他应付账款

应付账款账面值 592,966,287.55 元，主要为大连盛源达装饰工程有限公司、常州市艾尼赛恩新能源有限公司等公司的材料款及无锡市泽明花卉苗木有限公司、枞阳县怡景园林绿化有限公司等公司的苗木款；其他应付款账面值 586,110,209.71 元，主要是为应付深圳市华新润达创业投资有限公司、龙里八达置业有限公司等公司及个人的备用金，应付济宁八达置业有限公司、大连富荣达建筑劳务有限公司等公司及个人的往来款等。

对应付账款，评估人员分析其形成负债的时间、负债性质及原因，抽查原始记录，核实有关账证、购销合同，同时进行了函证或替代程序，核实各项负债的存在性和真实性。

对以上负债的评估以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及核实后账面值确定其评估值。即应付账款评估值为 592,966,287.55 元，其他应付款评估值 586,110,209.71 元。

（3）应付职工薪酬

应付职工薪酬为应付的工资、奖金、津贴和补贴等，账面值为 4,246,912.61 元。评估人员对应付职工薪酬的发生时间、原始金额及相关资料进行了核实，确认了该款项的真实性，故评估人员以其核实后账面值作为评估值。评估值为 4,246,912.61 元。

（4）合同负债

合同负债账面值 54,446,374.70 元，主要是为预收潍坊市三河投资经营公司、江苏梓盛发欢乐水城旅游有限公司等公司的工程款，预收合肥市蜀山区南岗镇鸡鸣村民委员会、张健庭的苗木款等。

（5）应交税费

应交税费账面值 3,249,962.81 元，为应交增值税、应交房产税、应交土地使用税和企业所得税。

评估人员核对了相关账簿记录及计算过程，以核实后账面值确定评估值，应交税费评估值 3,249,962.81 元。

（6）其他流动负债

其他流动负债账面值 63,689,681.05 元，为待转销项税额，以核实后账面值确定评估值，其他流动负债评估值 63,689,681.05 元。

（7）长期借款

长期借款账面值 50,000,000.00 元，系中国银行武进支行的借款。对长期借款评估人员首先核对了账、表、证的一致性，然后逐笔核对了相关的合同、协议、还款期限、借款条件以及利息支付等相关情况。评估人员以其核实后账面值作为评估值，评估值为 50,000,000.00 元。

3、评估结果

评估结果见下表：

单位：元

科目名称	账面价值	评估值
短期借款	114,490,000.00	114,490,000.00
应付账款	592,966,287.55	592,966,287.55
应付职工薪酬	4,246,912.61	4,246,912.61
应交税费	3,249,962.81	3,249,962.81
其他应付款	586,110,209.71	586,110,209.71
合同负债	54,446,374.70	54,446,374.70
其他流动负债	63,689,681.05	63,689,681.05
流动负债总计	1,419,199,428.43	1,419,199,428.43
长期借款	50,000,000.00	50,000,000.00
非流动负债总计	50,000,000.00	50,000,000.00
负债总计	1,469,199,428.43	1,469,199,428.43

具体评估情况参见各相关科目的评估明细表。

四、评估结论

1、评估结果

采用资产基础法评估，截止评估基准日，八达园林资产账面值为 147,088.83 万元，评估值为 148,531.30 万元，增值 1,442.47 万元，增值率为 0.98%；负债账面值为 146,919.94 万元，评估值为 146,919.94 万元，无增减值；股东全部权益账面值为 168.89 万元，评估值为 1,611.36 万元（大写：人民币壹仟陆佰壹拾壹万叁仟陆佰元），评估增值 1,442.47 万元，增值率为 854.09%。具体评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 6 月 30 日

被评估单位：江苏八达园林有限责任公司

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
1 流动资产	134,926.37	135,009.46	83.09	0.06
2 非流动资产	12,162.46	13,521.84	1,359.38	11.18
3 长期股权投资	4,210.00	3,917.44	-292.56	-6.95
4 投资性房地产	387.75	750.77	363.02	93.62
5 固定资产	1,614.42	2,346.24	731.82	45.33
6 无形资产	268.32	825.42	557.10	207.63
7 长期待摊费用	53.12	53.12	-	0.00
8 递延所得税资产	2,328.85	2,328.85	-	0.00
9 其他非流动资产	3,300.00	3,300.00	-	0.00
10 资产总计	147,088.83	148,531.30	1,442.47	0.98
11 流动负债	141,919.94	141,919.94	-	0.00
12 非流动负债	5,000.00	5,000.00	-	0.00

13	负债合计	146,919.94	146,919.94	-	0.00
14	所有者权益（或股东权益）	168.89	1,611.36	1,442.47	854.09

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估总资产评估变动增加额 1,442.47 万元，增值率 0.98%。主要原因如下：

（1）投资性房地产增值的原因是常州市近年经济增长和基础设施不断完善带动物业租金水平的上涨，使物业收益水平提高，造成评估增值。

（2）土地使用权增值是因为常州市政府加大基础设施投入和招商力度，近几年土地市场上涨较大，使得区域因素大为改观，从而提高了土地价值。

（3）固定资产中房屋评估增加的原因主要为：八达园林评估经济使用年限要长于会计折旧年限；建筑成本上涨，故房屋建筑物评估增值。

（4）固定资产中设备类评估增值的原因主要为：八达园林主要设备经济使用年限长于会计折旧年限。

评估结论根据以上评估工作得出。