



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京荣丰房地产开发有限公司拟股权转让  
所涉及的重庆荣丰吉联房地产开发有限公司  
股东全部权益价值评估项目

# 资产评估说明

众联评报字[2020]第 1286 号

(共 1 册, 第 1 册)

湖北众联资产评估有限公司

2020 年 11 月 9 日

## 目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	1
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 评估说明.....	4
一、评估对象与评估范围的说明.....	5
二、资产核实情况总体说明.....	8
三、评估方法的选择说明.....	11
四、评估技术说明.....	12
（一）流动资产评估说明.....	12
（二）机器设备评估技术说明.....	31
（三）负债评估说明.....	36
五、评估结论及其分析.....	37

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

## 关于本资产评估说明 使用范围的声明

本资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、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。

湖北众联资产评估有限公司

2020年11月9日

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的 说明

## 第三部分 评估说明

## 一、评估对象与评估范围的说明

### （一）评估对象与评估范围说明

本次评估对象为重庆荣丰吉联房地产开发有限公司股东全部权益，评估范围为重庆荣丰吉联房地产开发有限公司评估基准日经审计后纳入评估的全部资产及相关负债，具体资产类型及金额为：

单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>490,788,564.37</b>	<b>四、流动负债合计</b>	<b>742,720,070.45</b>
货币资金	203,617.47	应付账款	162,177,164.00
其他应收款	21,000.00	应付职工薪酬	131,000.00
存货	490,449,906.57	其他应付款	580,411,906.45
其他流动资产	114,040.33		
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>481.00</b>	<b>五、非流动负债合计</b>	<b>0.00</b>
固定资产	481.00	<b>六、负债总计</b>	<b>742,720,070.45</b>
<b>三、资产总计</b>	<b>490,789,045.37</b>	<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>-251,931,025.08</b>

委托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。评估基准日账面值经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字[2020]012870号《审计报告》，审计意见为标准无保留意见。

### （二）实物资产的分布情况及特点

本次重庆荣丰吉联房地产开发有限公司股申报的纳入评估的实物资产主要为存货和设备资产等。具体情况如下：

#### （1）存货

本次评估的存货—在产品（开发成本）为重庆荣丰吉联房地产开发有限公司位于重庆市南岸区弹子石组团F分区的土地使用权，该土地使用权共分为11个区域进行规划，实则为一宗土地。根据建设用地规划许可证，土地使用者为重庆荣丰吉联房地产开发有限公司。宗地的规划证编号、位置、土地用途、面积、土地登记证号等土地登记状况详见下表：

估价对象规划状况表

宗地编号	规划证编号	土地分区号	土地用途	规划面积 (m <sup>2</sup> )
1	地字第 500108202000009 号	F 分区 F8-1/06	住宅	32,686.00
2		F 分区 F9-2/05	住宅	16,261.00
3		F 分区 F10-2-2/04	住宅	4,809.00
4		F 分区 F10-4-1/05	住宅	9,515.00
5		F 分区 F10-5/04	住宅	27,240.00
6		F 分区 F10-7/04	商住	7,748.00
7		F 分区 F13-1/04	住宅	29,509.00
8		F 分区 F13-4/05	住宅	13,061.00
9		F 分区 F13-6/04	商业	5,478.00
10		F 分区 F14-2/04	住宅	24,410.00
11		F 分区 F15-7/04	商住	16,430.00
合 计				187,147.00

评估对象宗地土地所有权均为国家所有，根据建设用地规划许可证，产权持有单位和土地使用权人均为重庆荣丰吉联房地产开发有限公司。

根据被评估单位提供的资料，被评估单位于 2006 年 11 月 9 日与重庆国土资源和房屋管理局签署《重庆市国有土地使用权出让合同》（渝地【2006】合字【南区】第 366 号），以 50,770 万元受让重庆慈母山土地，出让土地面积 317,506.00 平方米，建设面积不超过 390,000 平方米；2009 年受拆迁影响，重庆荣丰原价退还 56,807 平方米的土地（建设规模不超过 56,329.5 平方米）后因土地置换、控规调整等原因，实际出让土地使用证的面积为 276,962.00 平方米。公司于 2020 年 3 月取得新的建设用地规划许可证，建设用地规划许可证编号为地字第 500108202000009 号，土地规划面积为 187147 平方米，建设规模不超过 28 万平方米。

截止至评估基准日，有部分土地已设定抵押权利，即原土地证“106D 房地证 2012 字第 00057 号”，抵押银行为安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司，抵押日期为 2019 年 12 月 2 日至 2024 年 12 月 2 日，至评估基准日未解除抵押。

## （2）设备类资产

被评估单位申报评估的设备类资产为 1 台联想台式电脑，放置于重庆项目现场。至评估基准日，已无法正常使用。

## （三）单位申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

无此申报。

## （四）单位申报的表外资产的类型、数量。

被评估单位未申报表外资产项目，评估机构亦未发现存在表外资产项目。

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

本次评估未引用其他评估中介机构的结果。

以上纳入评估范围的具体资产及负债，以被评估单位提供的“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同书中确定的范围一致。

## 二、资产核实情况总体说明

### （一）清查的过程与方法

#### 1、组织清查工作

本机构评估人员的资产清查是在被评估单位提供的资产清查明细表的基础上进行的。具体操作由项目负责人牵头，组成包括房产、机器设备、财务、综合等专业评估人员的资产评估专业小组，依据评估工作计划，按照资产类别分项核实，在企业相关人员的配合下分别对各类资产进行了清查。

清查时间为 2020 年 11 月 2 日至 2020 年 11 月 5 日。

#### 2、清查主要步骤

（1）指导企业相关人员填写资产评估申报表并收集准备应向评估机构提供的资料。

先期由评估人员指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对委估资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

（2）初步审查被评估企业提供的资产评估明细表

评估人员通过核实有关资料及图纸，了解评估范围内涉及的具体对象的详细状况。然后仔细阅读各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，检查资产评估明细表有无漏报、错报项等。

（3）现场实地勘察

评估组先行对被评估单位相关实物资产进行了试点勘察，了解资产特点及分布状况，考虑资产分布特点，分专业组别进行了实物资产的全面核查。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

（5）核实产权证明文件

对评估范围的资产的产权进行调查，以核实委估资产的产权状况。

#### 3、清查的主要方法

在清查工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方

法。具体方法是：

对货币资金，评估人员采取盘点、核对银行存款余额对账单和调节表以及发询证函等方式确定真实性。

对货币性项目的债权和债务，评估人员主要通过审查财务账目等会计资料，同时通过单位进行发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对存货-开发成本，了解工程获批情况及工程建设概况、核算方法；查看工程现场，掌握工程形象进度；根据有关工程概预算资料，结合工程形象进度，对工程款应支付额与实际支付额进行详细比对；在应支付额与实际支付额存在较大差异时，调查分析造成差异的原因。还要调查其法律文件批件，并对存货账面的数量、金额以及往来账中反映的与存货工程相关的支付款项进行查实。

对设备类资产，评估人员根据被评估单位提供的设备评估明细表，查明有无实物，并作相应记录，对固定资产账簿进行核对，并对原值的组成进行调查，复印了部分重要设备的购置发票、付款凭证及合同等有关资料。对于规格型号、生产厂家等填写不符或未填写的项目，凡能发现的均按实物资产予以改正或补填；同时对设备的一般技术状态、运行情况、新旧成色做出初步判断。设备类资产产权权属的确认完全以企业申报的评估明细表确定的明细项目和会计数据为准。对设备的技术状况、大修理及改造情况进行详细调查了解，请企业的技术人员介绍设备的技术特征、工艺特点、负荷大小、维护保养情况。

各类负债的清查主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对各类负债进行清查。

## （二）影响资产核实的事项及处理方法

无。

## （三）核实结论

### 1、资产核实结论

被评估单位具有完整的财产管理和财务核算制度。各相关资产管理部门及管理人员基本上能遵守管理制度，对各项财产的收、发、领、退能做到手续齐全，计量准确、核算及时。

固定资产管理部门对固定资产的增加、减少、修理、更新基本能遵守管理制度，

企业内部的固定资产调拨须经设备管理部门批准，购入、更新固定资产需由计划部门下达计划，出售固定资产须经主管负责人审核，报废固定资产需履行相应手续。对固定资产每年均组织进行清查盘点。

被评估单位对资产的核算能够严格执行相关财务制度，核算手续完备，账证、账表基本相符。

## 2、资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度

本次评估清查，其清查结果与账面记录一致，未发现差异。

## 3、权属资料不完善等权属不清晰的资产

被评估单位于 2006 年 11 月 9 日与重庆国土资源和房屋管理局签署《重庆市国有土地使用权出让合同》（渝地【2006】合字【南区】第 366 号），以 50770 万元受让重庆慈母山土地，土地面积 519431.00 平方米（其中出让面积约 317506 平方米，划拨面积约 201925 平方米），建设面积不超过 390000 平方米；2009 年受拆迁影响，重庆荣丰原价退还 56807 平方米的土地（建设规模不超过 56329.5 平方米）后因土地置换、控规调整等原因，实际核发土地使用证的总面积为 458690 平方米（其中出让面积 276962 平方米，划拨面积 181728 平方米）。公司于 2020 年 3 月取得新的建设用地规划许可证，用地面积为 187147 平方米，建设规模不超过 28 万平方米。公司新取得的用地规划许可证证载用地面积较核发的土地使用权证证载用地面积少 89815 平方米，经向公司相关人员核实，系政府“四山管控”等原因，导致公司的建设用地和建设规模减少。截止评估基准日，公司未与重庆市国土资源管理局签订补充合同，也未重新办理不动产权证书。

本次评估以 2020 年 3 月取得《建设用地规划许可证》，以该证载面积（187147 平方米）计算土地使用权价值，若公司后期取得的土地证面积与该规划许可证面积存在差异，报告使用人应注意面积的变化对估值结论的影响及调整。

## 4、被评估单位申报的账外资产的核实结论

本次评估被评估单位未申报账外资产，评估机构亦未发现账外资产。

### 三、评估方法的选择说明

根据《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

企业价值评估中的收益法，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。由于企业近几年无实质经营，目前项目未开工，无详细开发的规划资料，其收益无法作出预测。因此不具备使用收益法的必要前提，本次评估不适宜采用收益法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目采用资产基础法进行评估。

## 四、评估技术说明

### （一）流动资产评估说明

重庆荣丰吉联房地产开发有限公司纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、其他应收款、存货、其他流动资产等科目。上述资产在评估基准日账面值如下所示（单位：人民币元）：

编号	科目名称	账面价值
1	货币资金	203,617.47
2	其他应收款	21,000.00
3	存货	490,449,906.57
4	其他流动资产	114,040.33
流动资产合计		490,788,564.37

各资产具体评估过程及方法如下：

#### 1、货币资金

本次申报评估的货币资金包括现金、银行存款，评估基准日账面余额为 203,617.47 元。

##### （1）现金

重庆荣丰纳入评估范围的现金余额为 7,911.60 元，现金为人民币，存放于公司财务室。公司财务部门负责人、出纳共同清点了现金，评估人员参与监盘，实地盘点后倒推出评估基准日的现金库存数。按核实无误后的数额确认现金评估值，现金评估值为 7,911.60 元。

##### （2）银行存款

重庆荣丰纳入评估范围的银行存款账面值为人民币 195,705.87 元，均为人民币账户。评估人员收集了上述账户的对账单、调节表和银行询证函，根据银行询证函回函结果和企业的账务资料，以核实后的价值作为评估值，银行存款评估值为 195,705.87 元。

综上，货币资金的评估值为 203,617.47 元。

#### 2、其他应收款

其他应收款账面价值为 21,000.00 元，未计提坏账准备，账面净值为 21,000.00 元。评估人员对欠款单位的欠款原因、资信状况、经营现状以及回收的可能性进行了

询查、了解，并对其账龄情况进行了分析汇总，确定其能否收回。

申报评估的其他应收款共计 1 项，主要为员工借用的备用金。评估人员查阅了上述债权的入账凭证，对其他应收账款收回的可能性进行了适当的分析和判断，对于员工借款，有充分理由相信全部能收回的，按全部应收款额计算评估值。故确定其他应收账款的评估值为 21,000.00 元。

### 3、存货

申报评估的存货账面值为 490,449,906.57 元，未计提减值准备，为企业的开发成本。其评估值的估算如下：

#### (1) 估价对象描述

##### 1) 存货位置状况

本次评估的存货—在产品（开发成本）为重庆荣丰吉联房地产开发有限公司位于重庆市南岸区弹子石组团 F 分区的土地使用权，该土地使用权共分为 11 个区域进行规划，实则为一宗土地。根据建设用地规划许可证，土地使用者为重庆荣丰吉联房地产开发有限公司。宗地的规划证编号、位置、土地用途、面积、土地登记证号等土地登记状况详见下表：

估价对象规划状况表

宗地编号	规划证编号	土地分区号	土地用途	规划面积(m <sup>2</sup> )
1	地字第 500108202000009 号	F 分区 F8-1/06	住宅	32,686.00
2		F 分区 F9-2/05	住宅	16,261.00
3		F 分区 F10-2-2/04	住宅	4,809.00
4		F 分区 F10-4-1/05	住宅	9,515.00
5		F 分区 F10-5/04	住宅	27,240.00
6		F 分区 F10-7/04	商住	7,748.00
7		F 分区 F13-1/04	住宅	29,509.00
8		F 分区 F13-4/05	住宅	13,061.00
9		F 分区 F13-6/04	商业	5,478.00
10		F 分区 F14-2/04	住宅	24,410.00
11		F 分区 F15-7/04	商住	16,430.00
合 计				187,147.00

##### 2) 权利状况

评估对象宗地土地所有权均为国家所有，根据建设用地规划许可证，产权持有单位和土地使用权人均均为重庆荣丰吉联房地产开发有限公司。

根据被评估单位提供的资料，被评估单位于 2006 年 11 月 9 日与重庆国土资源和房屋管理局签署《重庆市国有土地使用权出让合同》（渝地【2006】合字【南区】第 366 号），以 50,770 万元受让重庆慈母山土地，出让土地面积 317,506.00 平方米，建设面积不超过 390,000 平方米；2009 年受拆迁影响，重庆荣丰原价退还 56,807 平方米的土地（建设规模不超过 56,329.5 平方米）后因土地置换、控规调整等原因，实际出让土地使用证的面积为 276,962.00 平方米。公司于 2020 年 3 月取得新的建设用地规划许可证，建设用地规划许可证编号为地字第 500108202000009 号，土地规划面积为 187147 平方米，建设规模不超过 28 万平方米。

截止至评估基准日，有部分土地已设定抵押权利，即原土地证“106D 房地证 2012 字第 00057 号”，抵押银行为安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司，抵押日期为 2019 年 12 月 2 日至 2024 年 12 月 2 日，至评估基准日未解除抵押。

### 3) 地上房屋建筑物状况

根据委托方提供的资料和估价人员实地调查得知：由于委估宗地为毛地，范围内地上有部分房屋未拆迁，地上林木未砍伐。

## (2) 地价影响因素分析

### 1) 一般因素

#### ①地理位置

重庆位于中国西南部、长江上游地区，地跨东经 105° 11'~110° 11'、北纬 28° 10'~32° 13'之间的青藏高原与长江中下游平原的过渡地带。东邻湖北、湖南，南靠贵州，西接四川，北连陕西；辖区东西长 470 千米，南北宽 450 千米，幅员面积 8.24 万平方千米。

#### ②自然环境

重庆地貌以丘陵、山地为主，其中山地占 76%，有“山城”之称。属亚热带季风性湿润气候。长江横贯全境，流程 691 公里，与嘉陵江、乌江等河流交汇。旅游资源丰富，有长江三峡、世界文化遗产大足石刻、世界自然遗产武隆喀斯特和南川金佛山等壮丽景观。

重庆地势由南北向长江河谷逐级降低，西北部和中部以丘陵、低山为主，东南部靠大巴山和武陵山两座大山脉，坡地较多，有“山城”之称。总的地势是东南部、东北部高，中部和西部低，由南北向长江河谷逐级降低。

重庆在地形和气候双重作用下，多雾，素有“雾重庆”“雾都”之称。年平均雾日是 104 天，有世界雾都之称的英国伦敦年平均雾日只有 94 天，远东雾都的日本东京也只有 55 天。璧山区的云雾山全年雾日多达 204 天，堪称“世界之最”。

重庆的主要河流有长江、嘉陵江、乌江、涪江、綦江、大宁河、阿蓬江、酉水河等。长江干流自西向东横贯全境，流程长达 665 千米，横穿巫山三个背斜，形成著名的瞿塘峡、巫峡和湖北的西陵峡，即举世闻名的长江三峡；嘉陵江自西北而来，三折于渝中区入长江，乌江于涪陵区汇入长江，有沥鼻峡、温塘峡、观音峡，即嘉陵江小三峡。

### ③城市性质

重庆是中国著名历史文化名城。有文字记载的历史达 3000 多年，是巴渝文化的发祥地。因嘉陵江古称“渝水”，故重庆又简称“渝”。北宋崇宁元年(1102 年)，改渝州为恭州。南宋淳熙 16 年(1189 年)，宋光宗赵惇先封恭王再即帝位，称为“双重喜庆”，遂升恭州为重庆府，重庆由此而得名。1891 年，成为中国最早对外开埠的内陆通商口岸。1929 年，正式建市。抗日战争时期，重庆是国民政府陪都和世界反法西斯战争远东指挥中心。抗日战争时期和解放战争初期，以周恩来同志为代表的中共中央南方局在重庆负责领导国统区、港澳及海外地区的党组织和统一战线工作，形成的“红岩精神”，是我们国家和民族的宝贵精神财富。民盟、民建、九三学社和民革前身之一的“三民主义同志联合会”均在重庆成立。

重庆是中国中西部地区唯一的直辖市。新中国建立初期，重庆为中央直辖市，是中共中央西南局、西南军政委员会驻地和西南地区政治、经济、文化中心。1954 年，西南大区撤销后改为四川省辖市。1983 年，成为全国第一个经济体制综合改革试点城市，实行计划单列。为带动西部地区及长江上游地区经济社会发展、统一规划实施百万三峡移民，1997 年 3 月八届全国人大五次会议批准设立重庆直辖市。

### ④行政区划

重庆市幅员面积 8.24 万平方公里，下辖 38 个行政区县(自治县)，有 26 个区(万州区、黔江区、涪陵区、渝中区、大渡口区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区、南岸区、北碚区、渝北区、巴南区、长寿区、江津区、合川区、永川区、南川区、綦江区、大足区、璧山区、铜梁区、潼南区、荣昌区、开州区、梁平区、武隆区);12 个县(自治县)(城口县、丰都县、垫江县、忠县、云阳县、奉节县、巫山县、巫溪县、石柱土家族自治县)

县、秀山土家族苗族自治县、酉阳土家族苗族自治县、彭水苗族土家族自治县),重庆以主城区为依托,各区县(自治县)形如众星拱月,构成了大、中、小城市有机结合的组团式、网络化的现代城市群,是中国目前行政辖区最大、人口最多、管理行政单元最多的特大型城市。

### ⑤社会经济状况

根据地区生产总值统一核算结果,重庆2020年前三季度,全市实现地区生产总值17707.10亿元,同比增长2.6%。其中,第一产业实现增加值1216.91亿元,同比增长3.9%;第二产业实现增加值7008.62亿元,增长3.9%;第三产业实现增加值9481.57亿元,增长1.2%。

前三季度,全市规模以上工业增加值同比增长4.4%,较上半年回升3.4个百分点。其中,9月份增加值同比增长10.5%,高于去年同期3.9个百分点。分三大门类看,采矿业增加值同比增长0.4%,制造业增长4.9%,电力、热力、燃气及水生产和供应业增长1.0%。八大支柱产业持续复苏,汽车、电子和材料产业分别增长8.2%、12.2%和4.9%,对全市工业增长的拉动较大。其中,9月当月汽车、电子和材料产业分别增长21.3%、15.6%和9.4%。

全市高技术制造业和战略性新兴产业增加值同比分别增长11.3%和11.0%,高于全市规上工业增速6.9和6.6个百分点,较上半年均提高3.3个百分点,占规上工业增加值的比重为19.0%和27.5%。智能手表、3D打印设备等电子产品产量同比增长1.3倍和28.4%,集成电路、液晶显示屏等上游高技术产品分别增长36.9%和29.6%。

前三季度,全市固定资产投资同比增长2.5%,连续7个月保持回升,增速较上半年提高2.3个百分点。分领域看,基础设施、工业投资同比分别增长8.1%和2.9%,较上半年分别提高4.0和7.3个百分点;房地产开发投资下降1.1%,较上半年回落1.8个百分点。分产业看,第一、二产业投资回升较快,前三季度同比分别增长18.1%、3.2%,分别较上半年提高13.9、7.4个百分点;第三产业投资保持平稳,增长1.9%,较上半年提高0.2个百分点。

### 2) 区域因素

影响土地地价的区域因素包括区域概况、交通条件、基础设施条件、产业聚集度等。

#### ①区域概况

南岸区地处长江、嘉陵江交汇处的长江南岸，幅员面积 262.43 平方千米。西部、北部临长江，与九龙坡区、渝中区、江北区隔江相望，东部、南部与巴南区接壤。陆地占 90.33%，河流占 9.67%。南岸区是全国文明城区、全国卫生城区，属重庆市主城区核心区，是以城市为主的都市工业区、中央商务区、国际会展区、服务贸易示范区、风景旅游区。南岸依山傍水，仰拥“山城花冠”南山，俯临长江、嘉陵两江，山水园林特色显著，风景秀丽优美宜人。

#### ②交通条件

南岸区公路总里程达到 537 公里，其中国道 20 公里，省道 44 公里，县道 96 公里，乡道 51 公里，村道 326 公里。

南岸区主要道路、桥梁（含长江大桥）有重庆长江大桥、鹅公岩长江大桥、大佛寺长江大桥、菜园坝长江大桥、朝天门长江大桥、慈母山隧道等。

#### ③基础设施条件

南岸生态文化旅游资源丰富，毗邻 50 公里长江沿线，背靠 50 平方公里南山，20 公里南滨路沿线商务商业资源聚集，并延伸至长江内河第二大岛广阳岛，拥有弹子石老街、法国水师兵营、龙门浩历史文化街区、国际马戏城、施光南大剧院，是国家级文化产业示范园区，商旅文体联动成效显著，同时南岸也是全国文明城区、国家卫生城区。

#### ④产业集聚状况

南岸开放平台聚集，重庆经开区位于南岸辖区范围内，中国（重庆）自由贸易试验区南岸板块位于中国（重庆）自由贸易试验区两江片区，中新示范合作项目、国家服务业综合改革试点融合互动。

南岸创新要素富集，依托在区的重庆邮电大学、重庆工商大学、重庆交通大学等 6 所高校和国家高新技术产业基地、国家移动通信高新技术产业化基地、国家物联网产业示范基地，为创新驱动发展提供有力支撑。

### 3) 个别因素

委估宗地位于重庆南岸区弹子石组团 F 分区，其中规划共分为 11 个区域进行规划，实则为一宗土地，其东、南、西临慈母山，北临弹广路。

委估宗地为毛地，形状不规则。宗地实际开发程度为红线外“三通”（通路、通水、通电）及红线内场地不平整。

基础设施状况：

通路：北临弹广路；

通电：与市政电网相连，供电有保障；

通水：与市政供水网相连，供水能满足生产要求；

场地不平整：宗地目前为山地，未进行场地平整。

### （3）地价定义

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），并结合本项目的实际情况和具体要求，本次评估的国有土地使用权，其价格是指估价对象在评估基准日 2020 年 8 月 31 日，土地规划用途为住宅、商业用地，评估设定用途均为住宅、商业用地；土地实际开发程度均为红线外“三通”（通路、通水、通电）和红线内“场地不平整”，评估设定土地开发程度均为红线外“三通”（通路、通水、通电）和红线内“场地不平整”，由于建设用地规划许可证上未对土地使用年限进行叙述，此次土地终止年限按照原土地使用权证上所约定的终止年限为准，即住宅剩余 36.19 年、商业 26.19 年的国有出让土地使用权价格。

### （4）估价原则

本次估价中，遵循的主要原则有：

#### 1) 供需原则

土地的价格受市场供需状况的影响，在进行土地估价时要充分考虑市场供需的特殊性，同时也要考虑土地市场的地域性，充分分析土地所在地域的市场供求状况，以便对土地的价格作出较准确的市场预测。

#### 2) 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

#### 3) 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和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，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，评估时应特别考虑。

#### 4) 变动原则

地价受自然、经济、社会及政治等诸多因素的影响，这些因素经常处于变动之中，土地价格正是在这些影响因素相互作用及变化过程中形成的。因此在进行估价时，应综合分析各种因素的因果关系及其变化规律，把握对地价影响较大的主导因素，从而准确合理地估算土地价格。

### (5) 估价方法

#### 1) 土地估价方法的选择

本次评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育情况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件适当选择的。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的区域条件，确定对委估宗地采用市场法和基准地价系数修正法两种方法分别测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定估价对象的评估价格。方法选择的主要依据如下：

- ①由于委估宗地位于重庆市基准地价覆盖范围内，故可用基准地价法进行评估；
- ②由于从土地市场可获得与委估宗地具有可比性的交易案例，故可选用市场法；
- ③由于委估宗地当地的征地成本统计资料公布时间较早，其结果不能真实反映地价水平，故不适宜选用成本逼近法进行评估；
- ④由于委估宗地土地收益难以准确剥离确定，故不适于选用收益还原法和剩余法。

#### 2) 估价的技术路线

##### ①市场法

市场法又称市场比较法、比较法，是将估价对象与在评估基准日的近期发生过交易的类似土地进行比较，对这些类似土地的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

首先选取三个与评估标的物同区域、同类型土地的近期交易案例 A、B、C，与评估标的物在交易情况、交易日期、所处区域、个别因素各方面进行比较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价。

修正后的单价 (A、B、C) = 比较实例的价格 (A、B、C) × 交易情况修正系数 ×

交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

然后再取三者的平均价格，即得到评估标的物评估单价。

评估标的物评估单价=[修正后单价(A)+修正后单价(B)+修正后单价(C)]/3

评估标的物评估值=评估单价×土地面积

## ②基准地价修正法

所谓基准地价系数修正法，就是指在求取一宗委估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与委估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在住宅区位条件、繁华程度、基础设施、公用设施、人口状况、城市规划、公共交通距离、江景、温泉等资源、噪声、大气污染等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法，其基本公式为：

$$P_i = P \times (1+K) \times JIS$$

其中：P<sub>i</sub>—委估宗地价格

P—委估宗地对应的基准地价

K—委估宗地全部地价区位、个别影响因素总修正值

JIS—委估宗地其他因素修正系数的乘积

$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

k<sub>i</sub>—第 i 个委估宗地区位因素的修正系数

## (6) 土地估价过程

本次评估范围为重庆荣丰吉联房地产开发有限公司位于重庆市南岸区弹子石组团 F 分区的土地使用权，其中规划共分为 11 个区域进行规划，实则为一宗土地，此次规划的土地以住宅为主，故此次案例用住宅用地来进行分析，具体如下：

### 1) 运用市场法测算

#### ①选取可比实例

选择实例与估价对象处于同一土地供需圈，区域及个别条件相似，交易时间接近。对待选实例进行剔除后，评估人员选择了以下三个交易案例作为比较实例，见下表：

比较实例基本情况表

可比案例	A	B	C
土地购买方	重庆广阳岛生态城投资发展有限公司	保亿置业（重庆）有限公司	珠海华发实业股份有限公司

地 块 位 置	南岸区茶园组团 L 分区	南岸区弹子石组团 A 分区	南岸区弹子石组团 A 分区
土地用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地
交 易 情 况	正常	正常	正常
交 易 时 间	2020/5/28	2019/12/18	2019/12/18
楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	9,030	7,528	8,110
土地开发程度	三通	三通	三通
容 积 率	2.00	2.5	2.00
交 易 类 型	挂牌	挂牌	挂牌
土地交易面积 (m <sup>2</sup> )	48,922.00	60,838.40	60,112.90

### ②进行交易情况修正

根据所掌握资料，可比实例 A、B、C 均为正常交易，故无需进行修正。

### ③进行交易日期修正

委估宗地的评估基准日为 2020 年 8 月 31 日，可比实例的交易日期分别为 2020 年 5 月、2019 年 12 月、2019 年 12 月，根据评估人员调查收集的资料及中国城市地价动态监测系统最新监测报告，2020 年 5 月同类住宅用地地价指数基本持平，无需进行修正，即可比实例 A 交易期日修正系数 1.0，2019 年 12 月同类住宅用地地价指数有所变化，需进行修正，即可比实例 B、C 交易期日修正系数为 97.65。

### ④土地使用年期修正

当可比实例与委估宗地的土地使用年期不一致时，需要进行年期修正，年期修正公式如下：

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中：K---剩余使用年期系数

r---土地还原率(6.26%)

m---土地剩余使用年期

n---法定最高出让年限(50 年)

可比案例 A、B、C：：KA=100，KB=100， KC=100。

委估宗地剩余使用年期 36.19 年，则 K=93.37

### ⑤容积率修正

比较案例 A、B、C 容积率分别为 2.00、2.50、2.00，估价对象设定容积率均为 1.50，故需进行交易日期修正，根据容积率修正系数表测算，比较案例 A、B、C 的修正系数分别为 75.95、63.29、75.95。

### ⑥进行区域因素修正

估价人员根据实地查看和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的区域因素进行修正。

区域因素包括距商业中心距离、交通便捷程度、配套设施完备度、环境状况、人口密集程度，以委估宗地的区域情况确定指数为 100，其他三宗可比案例与之比较，若可比实例的状况优于此标准，则可比实例的指数高于 100，若可比实例的状况劣于此标准，则可比实例的指数低于 100。

### ⑦进行个别因素修正

估价人员根据实地查看和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的个别因素进行修正。

个别因素包括宗地面积、宗地形状、水文地质、临街道路状况，以委估宗地的区域情况确定指数为 100，其他三宗可比案例与之比较，若可比实例的状况优于此标准，则可比实例的指数高于 100，若可比实例的状况劣于此标准，则可比实例的指数低于 100。

### ⑧确定委估宗地最终比准价格

计算可比实例的比准价格，并确定委估宗地的最终比准价格，测算过程见下表：

委估宗地比较因素条件说明表

地 块		A	B	C	委估宗地
修正项目					
	交易情况	正常	正常	正常	正常
	交易日期	2020/5/28	2019/12/18	2019/12/18	2020/8/31
	土地使用期限	50 年	50 年	50 年	36.19 年
	容积率	2	2.5	2	1.50
区域因素	距商业中心距离	较远	较近	较近	较近
	交通便捷程度	一般	一般	一般	一般
	配套设施完备度	一般	一般	一般	一般
	环境状况	较好	较好	较好	好
	人口密度	一般	一般	一般	一般
个别因素	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	48,922.00	60,838.40	60,112.90	173,911.40
	宗地形状	不规则	不规则	不规则	不规则
	水文地质	较好	较好	较好	较好
	临街道路类型	支路	次干道	次干道	次干道
	宗地基础设施	三通	三通	三通	三通

宗地比较因素条件指数表

地 块		A	B	C	委估宗地
修正项目					
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100.00	97.65	97.65	100
土地使用期限		100	100	100	93.37
容积率		75.95	63.29	75.95	100
区域因素	距商业中心距离	97	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	配套设施完备度	100	100	100	100
	环境状况	97	97	97	100
	人口密度	100	100	100	100
区域因素修正小计		<b>1.0628</b>	<b>1.0309</b>	<b>1.0309</b>	<b>1.0000</b>
个别因素	宗地面积	97	97	97	100
	宗地形状	100	100	100	100
	水文地质	100	100	100	100
	临街道路类型	97	100	100	100
	宗地基础设施	100	100	100	100
个别因素修正小计		<b>1.0628</b>	<b>1.0309</b>	<b>1.0309</b>	<b>1.0000</b>

宗地比较因素修正系数表

地 块	A	B	C
修正项目			
实例价格(元/M2)	9,030	7,528	8,110
交易情况	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期	1.0000	1.0241	1.0241
土地使用期限	0.9337	0.9337	0.9337
容积率	1.3167	1.5800	1.3167
区域因素	1.0628	1.0309	1.0309
个别因素	1.0628	1.0309	1.0309
比准价格(元/M2)	12,540	12,087	10,852
权重	1/3	1/3	1/3
委估宗地楼面地价(元/M2)	11,826		
委估宗地单价(元/M2)	17,739		

## 2) 运用基准地价系数修正法测算

### ①基准地价的成果介绍及内涵

根据《重庆市人民政府关于公布主城区国有建设用地使用权基准地价的通知》（渝府〔2016〕22号），其内涵为为城镇国有建设用地使用权不同级别、不同用途、设定

容积率和土地开发程度下，法定最高出让年限的区域平均价格。基准地价的价格表现形式为楼面地价，是指单位建筑分摊的完整的国有建设用地使用权的平均价格；估价期日为2016年1月1日，容积率：商业、办公为3.0；住宅为2.5；工业为1.0；设定的开发程度为：商业、办公、住宅为“六通一平”，指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及宗地内场地平整；工业为“五通一平”，指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内场地平整。土地使用年限为各用途土地国家法定最高出让年限，即：商业、办公40年，住宅70年，工业50年。

### ②确定委估宗地所处区域土地级别和基准地价

委估宗地位于重庆南岸区，规划用途为住宅用地，重庆市主城区基准地价估价基准日为2016年1月1日，住宅用地基准地价内涵是指土地开发程度为“六通一平”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气和宗地内场地平整），参照《重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价》，委估宗地位于住宅用地VI级区域，基准地价为1,170元/平方米。

### ③编制委估宗地区位条件说明表和修正系数表

按照《重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价》，对宗地地价有较大影响因素有：繁华程度、基础设施、公用设施、人口状况、城市规划、公共交通距离、江景、温泉等资源、噪声、大气污染等。在估价过程中，按照基准地价标准，委估宗地地价修正因素说明表和修正系数表，详见下表：

住宅用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

宗地修正因素		优	较优	一般	较差	差	
区域因素	繁华程度	距商业中心距离(m)	500-1000	<500 或 1000-1500	1500-2500	2500-4000	>4000
		商服网点密度	较密集	密集	一般	较不密集	不密集
		公交线路数(条)	≥10	7-9	3-6	2-3	≤1
		道路级别(宽度m)	≥20	15-20	9-15	5-9	<5
		停车场地(m <sup>2</sup> )	自备且 >1000	自备, 600-1000	自备, <600	附近有停车场	无
		对外交通便利度(km)	<3	3-5	5-10	10-15	>15
	基础设施	水保有度	全年>98	95-98	90-95	85-89	<85
		电力保有度	全年>97	94-97	90-93	80-89	<80
		天然气保有度	全年>96	94-96	90-93	80-89	<80
		通讯保有度	>99	98-99	95-98	90-95	<90
	公用设施	与学校、幼儿园的距离(m)	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		与超市、农贸市场的距离(m)	<500	500-1000	1000-2000	2000-3000	>3000

		与医院、公园、体育场馆距离 (m)	<500	500-1000	1000-2000	2000-3000	>3000
	人口状况	人口密度 (万人/km <sup>2</sup> )	2-2.5	>2.5 或 1.5-2	0.8-1.5	0.5-0.8	<0.5
	城市规划	城市规划	低密度高档住宅区	教学、科研、机关宿舍区及住宅小区	普通住宅区	工矿区配套住宅	尚未开发
个别因素		至公交、轻轨站点的距离 (m)	<300	300-600	601-1000	1000-1500	>1500
		江景、温泉资源 (m)	<300	300-500	500-1000	1000-3000	>3000
		噪声、大气污染	无	轻微污染	一般	较重污染	严重污染
		宗地坡度	≤5°	5-10	10-15	15-25	>25°
		工程地质	无	不易发区	低易发区	中易发区	高易发区

住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

宗地修正因素		优	较优	一般	较差	差	
区域因素	繁华程度	距商业中心距离	1.5	1	0	-0.8	-1.5
		商服网点密度	1	0.5	0	-0.5	-1
		公交线路数 (条)	1	0.5	0	-0.5	-1
		道路级别	1	1.5	0	-0.5	-1
		停车场地	1	0.5	0	-0.5	-1
		对外交通便利度	1	0.5	0	-0.5	-1
	基础设施	水保有度	0.5	0.3	0	-0.3	-0.5
		电力保有度	0.7	0.3	0	-0.3	-1
		天然气保有度	1	0.5	0	-0.5	-1.5
		通讯保有度	0.5	0.3	0	-0.3	-0.5
	公用设施	学校、幼儿园	1.5	1	0	-1	-1.5
		超市、农贸市场	1	0.5	0	-0.5	-1
		医院、公园、体育场馆	1	0.5	0	-0.5	-1
	人口状况	人口密度	1	0.5	0	-0.5	-1
	城市规划	城市规划	2	1	0	-1	-2
个别因素		至公交、轻轨站点的距离	1.5	1	0	-1	-1.5
		江景、温泉资源	1	0.5	0	0	0
		噪声、大气污染	1.3	0.6	0	-0.6	-1.5
		宗地坡度	1	0.5	0	-0.5	-1
		工程地质	1	1	0	-0.5	-1
调整幅度		21.5	13	0	-10.8	-21.5	

## ④委估宗地区位因素修正

根据区位条件说明表和修正系数表结合估价对象具体情况对宗地区位因素进行修正，具体修正情况见下表：

宗地修正因素		修正因素	取值
区域因素	繁华程度	距商业中心距离	>4000
		商服网点密度	一般
			-1.5
			0

		公交线路数（条）	3—6	0
		道路级别	5—9	-0.5
		停车场地	自备, <600	0
		对外交通便利度	5—10	0
	基础设施	水保有度	全年>98	0.5
		电力保有度	全年>97	0.7
		天然气保有度	全年>96	1
		通讯保有度	>99	0.5
	公用设施	学校、幼儿园	500-1000	1
		超市、农贸市场	>3000	-1
		医院、公园、体育场馆	>3000	-1
	人口状况	人口密度	0.8-1.5	0
	城市规划	城市规划	低密度高档住宅区	2
个别因素	至公交、轻轨站点的距离		<300	1.5
	江景、温泉资源		<300	1
	噪声、大气污染		一般	0
	宗地坡度		>25°	-1
	工程地质		低易发区	0
合计				3.2

#### ⑤委估宗地个别因素修正

根据基准地价更新成果，住宅用地宗地地价个别因素修正体系对估价对象的个别因素进行修正。

##### a、使用年期修正

$$Y = \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+R} \right)^N \right] / \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+R} \right)^M \right]$$

式中：R —— 土地还原利率（6.26%）

M —— 土地使用权法定最高出让年限(此处为 50 年)

N —— 剩余使用年限

Y —— 使用年期修正系数

委估宗地的剩余年限为 36.19 年，年期修正系数为 0.9337

##### b、交易日期修正

由于《重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价》估价基准日为 2016 年 1 月 1 日。估价基准日至评估基准日 2020 年 8 月 31 日，该地区住宅用地的土地使用权价格有一定变化，根据前几年地价上涨幅度的分析和查询中国城市地价监测资料，本次估价取估价期日修正系数为 1.3234。

##### c、容积率修正

根据重庆市基准地价，当委估宗地容积率与基准地价的平均容积率不一致时，需要对委估宗地进行容积率修正，故容积率修正系数为 1.5800。

#### d、开发程度修正

根据《重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价》，商业、办公、住宅为“六通一平”，指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及宗地内场地平整；工业为“五通一平”，指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内场地平整，而委估宗地的土地开发程度为“三通”（通路、通水、通电）及红线内场地不平整，需要对委估宗地进行开发程度修正，故土地开发程度修正为 65 元/平方米

#### e、估价对象价格的确定

$$P_i = P \times (1+K) \times \text{修正系数}$$

$$\text{宗地} = 1,170 \times (1 + 3.2\%) \times 1.5800 \times 1.3234 \times 0.9337 - 65 = 2,292 \text{ 元/平方米}$$

由于《重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价》的价格表现形式为楼面地价，该土地的容积率为 1.5，故委估宗地的土地价格为：

$$2,292 \times 1.5 = 3,438 \text{ 元/平方米}$$

### 3) 存货估价结果

根据《城镇土地估价规程》及估价对象的具体情况，经过现场勘查和资料分析论证，本次评估分别采取市场法和基准地价系数修正法对估价对象土地价格进行测算，采用市场法测算宗地的土地使用权价值 17,739 元/平方米，采用基准地价系数修正法测算宗地土地使用权价值 3,438 元/平方米，上述两种估价方法测算结果相差较大，评估人员结合重庆市同类用地的地价水平以及评估人员的估价经验认为，采用市场法价值能够较为客观地反映当地的地价水平，故待估宗地在出让状态下的土地使用权价格为 17,739 元/平方米。

根据上述方法测算，对于委估宗地商业部分采用同样的方法进行评估，得出委估宗地土地使用权价值为 3,132,267,135 元。

#### ① 增值税的测算

根据财政部、国家税务总局《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税[2016]36号）。房地产开发企业 2016 年 4 月 30 日前的老项目，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额。则：

$$\text{不含税土地价值} = \text{土地使用权价值} - \text{土地使用权价值} / (1 + 5\%) \times 5\%$$

$$= 3,132,267,135 - 3,132,267,135 / (1 + 5\%) \times 5\%$$

$$= 2,983,111,557 \text{ 元}$$

## ②销售税费的测算

## a、附加及印花税

序号	项目名称	计算基数	税收标准	金额（元）
一	增值税（附加税计算基数）	—	—	149,155,578
二	城市维护建设税	增值税	7%	10,440,890
三	教育费附加	增值税	3%	4,474,667
四	地方教育费附加	增值税	2%	2,983,112
五	印花税	土地价值	0.05%	1,566,134
合 计				<b>19,464,803</b>

则，附加及印花税合计为 19,464,803 元。

## b、土地增值税

土地增值税是对有偿转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物的单位和个人，就其转让房地产所取得的增值额所征收的一种税。按税法规定计算如下：

依据国税发[2006]187号《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》和《中华人民共和国土地增值税暂行条例》：

土地增值税实行四级超率累进税率：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%；

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

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。

计算增值额的扣除项目包括取得土地使用权所支付的金额；开发土地的成本、费用；新建房及配套设施的成本、费用，或者旧房及建筑物的评估价格；与转让房地产有关的税金；财政部规定的其他扣除项目。

土地增值税的测算过程表如下：

序号	项目	金额（元）
一	总销售收入（不含税）	2,983,111,557
二	可扣除项目金额	495,941,025
1	取得土地使用权所支付的金额	476,476,222
2	与转让房地产有关的税金	19,464,803
三	土地增值额	2,487,170,532
四	增值额与扣除项目金额的比例	502%
五	土地增值税税额比例	60%
六	速算扣除系数	35%
七	土地增值税	<b>1,318,722,960</b>

经测算应缴土地增值税的估计数为 1,318,722,960 元。

c、销售税费=附加及印花税+土地增值税

$$= 19,464,803 + 1,318,722,960$$

$$= 1,338,187,763 \text{ 元}$$

③企业所得税的测算

根据相关规定，房地产开发企业所得税率为 25%，则：

序号	项目名称	费率及公式	金额（元）
一	总销售收入（不含税）		2,983,111,557
二	土地取得及房地产开发成本		476,476,222
三	附加税		19,464,803
四	土地增值税		1,318,722,960
五	利润总额	一—二—三—四	1,168,447,572
六	所得税	五×25%	292,111,893

经测算，应缴企业所得税为 292,111,893 元。

④采用市场法开发成本土地的评估结果

开发成本价值=土地使用权价值—增值税—销售税费—企业所得税

$$= 2,983,111,557 - 19,464,803 - 1,318,722,960 - 292,111,893$$

$$= 1,352,811,901 \text{（取整）}$$

则开发成本的评估价值为 1,352,811,901 元。

**(7) 估价结果**

重庆荣丰吉联房地产开发有限公司纳入评估范围的存货—在产品（开发成本）于评估基准日 2020 年 8 月 31 日，在评估设定条件下的国有土地使用权价格为：

项目名称	账面价值	评估值	评估增值	增值率%
开发成本	490,449,906.57	1,352,811,901	862,361,994.43	175.83

**(8) 需要特别说明的事项**

1) 被评估单位于 2006 年 11 月 9 日与重庆国土资源和房屋管理局签署《重庆市国有土地使用权出让合同》（渝地【2006】合字【南区】第 366 号），以 50,770 万元受让重庆慈母山土地，土地面积 519,431.00 平方米（其中出让面积约 317,506 平方米，划拨面积约 201,925 平方米），建设面积不超过 390,000 平方米；2009 年受拆迁影响，重庆荣丰原价退还 56,807 平方米的土地（建设规模不超过 56,329.5 平方米）后因土地置换、控规调整等原因，实际核发土地使用证的总面积为 458,690 平方米（其中出让面积 276,962 平方米，划拨面积 181,728 平方米）。被评估单位于 2020 年 3 月取得新的建设用地规划许可证，用地面积为 187,147 平方米，建设规模不超过 28 万平方米。

被评估单位新取得的用地规划许可证证载用地面积较核发的土地使用权证证载用地面积少 89,815 平方米，经向公司相关人员核实，系政府“四山管控”等原因，导致公司的建设用地和建设规模减少。截止评估基准日，被评估单位未与重庆市国土资源管理局签订补充合同，也未重新办理不动产权证书，提请报告使用人关注。

2) 由于规划变更，被评估单位未重新办理土地使用证，本次评估以 2020 年 3 月取得《建设用地规划许可证》证载面积（187,147 平方米）计算土地使用权价值，若公司后期取得的土地使用证面积与该规划许可证面积存在差异的，报告结论需进行调整，提请报告使用人关注。

3) 由于规划变更，被评估单位未重新办理土地使用证，土地终止年限在变更规划后的资料中未明确时间，此次评估依据原土地使用证上的终止日期进行测算，若公司后期取得的土地使用证，记载的土地终止日期与此次评估测算的终止日期有差异的，报告结论需进行调整，提请报告使用人关注。

4) 截止至评估基准日，有部分土地已设定抵押权利，即原土地证“106D 房地证 2012 字第 00057 号”，抵押银行为安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司，抵押日期为 2019 年 12 月 2 日至 2024 年 12 月 2 日，至评估基准日未解除抵押，提请报告使用人关注。

5) 本次土地价值评估未考虑交纳土地转让契税、办理土地转让所需的其他费用对资产价值的影响

#### 4、其他流动资产

被评估单位申报的其他流动资产账面值为 114,040.33 元，系待抵扣的进项税，经核实，其账务处理无误，评估时以审计核实无误的账面值为其评估值，评估价值为 114,040.33 元。

## （二）机器设备评估技术说明

### 1、评估对象和范围

#### （1）评估对象

设备类资产评估对象为重庆荣丰吉联房地产开发有限公司申报评估的设备类资产。

#### （2）评估范围

本次申报的设备类资产为 1 台联想台式电脑，基准日账面原值 4,810.00 元，账面净值 481.00 元。

对设备类资产的产权权属的确认，完全以“评估明细表”所列示的明细项目和相应会计数据为准，不对表列资产的法律权属作界定。

### 2、设备概况

重庆荣丰吉联房地产开发有限公司申报评估的设备类资产为 1 台联想台式电脑，放置于重庆项目现场。至评估基准日，已无法正常使用。

### 3、评估程序

#### （1）评估准备工作阶段

①听取该单位有关人员关于评估范围、评估目的及与设备类资产相关的情况介绍，作好相应的记录；

②根据委估资产的构成特点，按照规定格式指导该单位填写资产清查评估明细表；

③根据评估目的，确定设备的评估标准、评估方法；

④认真查阅资产评估申报明细表，拟定现场考察和调研计划，确定评估重点。

#### （2）现场考察阶段

①深入现场勘察，以被评估单位提供的资产清查评估明细表为基础，逐台核实资产，查看设备外观，完好情况及运行情况。通过询问该单位设备管理人员，了解设备管理、使用、维护、检修状况、现实性能、使用率、完好率、技术改造状况等情况，现场勘察中补充完善清查评估明细表的内容，作好相关、必要的记录。

②进行固定资产账簿与明细表的核对工作，了解账面值的构成。

#### （3）评估计算阶段

①利用询价资料和有关的报价手册、掌握的价格变化趋势资料，根据资产类别的

不同，确定适用的计算参数，进行分析测算，计算确定重置成本；

②根据现场考查记录和鉴定记录及有关的参数手册，考虑技术性和经济性贬值因素，分析对比，计算确定成新率；

③根据重置成本和成新率，计算各设备的评估值；

④分析、复核、修正、审定评估值，汇总并确定资产评估结果；

⑤撰写设备清查核实说明和评估技术说明。

#### 4、评估方法

本次评估以持续使用和公开市场为前提，根据本次评估目的，委估资产将在原地按现行用途继续使用，因此采用重置成本法进行评估。

重置成本法：也称成本法，对资产而言，即是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

公式：评估值 = 重置全价 × 综合成新率

##### (1) 重置全价的确定

设备重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费

上述价格中均为不含税价。

##### A、设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅 2020 年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

##### B、运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

##### C、安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难

易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

## （2）确定成新率

办公及其他设备成新率的确定采用综合成新率

### A：年限法成新率

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术资料、现场考察，从设备的实际技术状况、利用率、维护保养等方面综合考虑其损耗。

使用年限法的成新率= $[\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

### B：现场勘查法成新率

评估人员通过现场勘查，与设备管理人员和使用人员交谈，查阅设备运行、维修的有关资料，现场了解设备的实际状况，通过打分，得到勘查成新率。

### C：综合成新率

将年限成新率和勘查成新率按相应的权重测算出综合成新率

综合成新率= $\text{使用年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$

## （3）确定评估值

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

## 5、设备核实情况说明

### （1）资产核实、人员组织、实施时间和过程

设备类资产的核实工作是在该单位财务和有关管理人员的陪同下完成，核实的时间为2020年11月5日。首先由有关人员介绍设备的基本情况，然后审查并完善各类设备明细表，对账面原值的组成进行分析，了解设备的分布情况，最后在被评估单位有关人员陪同下，进行现场核实，逐台核实实物。具体做法如下：

#### ①指导企业相关人员填写资产评估申报表并收集准备应向评估机构提供的资料。

先期由评估人员指导企业相关的财务与资产管理在企业资产自查的基础上，按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对委估资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

#### ②初步审查被评估企业提供的资产清查评估明细表

评估人员通过核实有关资料，了解评估范围内涉及的具体对象的详细状况。然后

仔细阅读资产清查评估明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等。

### ③现场实地勘察

评估小组在了解委估资产特点及分布状况，考虑资产分布特点的基础上，进行了实物资产的全面核查。

### ④补充、修改和完善资产清查评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产清查评估明细表，以做到“表”“实”相符。

### ⑤核实产权证明文件

对评估范围的设备的产权进行核实，关注委估资产的产权状况。

#### (2) 影响资产核实的事项及处理方法

无影响资产核实的事项。

通过实施对重庆荣丰吉联房地产开发有限公司委估设备资产清查核实的程序后，我们对委估设备类资产的质量和数量有了较全面的了解。上述清查核实情况已和重庆荣丰吉联房地产开发有限公司达成一致，具体明细详见设备类资产清查评估明细表。

#### (3) 核实结论

被委估的设备类资产共 1 台，评估基准日账面原值 4,810.00 元，账面净值 481.00 元。至评估基准日，已无法正常使用。

## 6、评估结果

本次委托评估的重庆荣丰吉联房地产开发有限公司设备类资产在评估基准日 2020 年 8 月 31 日的评估结果如下表（金额单位：人民币元）：

设备类别	账面价值	评估值	增值额	增值率%
合计	481.00	100.00	-381.00	-79.21
办公及其他设备	481.00	100.00	-381.00	-79.21

评估结论详见办公及其他设备评估明细表。

## 7、评估结果分析

经评定估算，设备类资产评估值为 100.00 元，较账面值为 481.00 元，减值 381.00 元，减值率为 79.21%，减值原因为：被评估单位的电脑已无法正常使用，评估时仅按回收价考虑。

以上分析说明本次评估方法的选用、评估取价合理，评估结论正常。

## 8、评估案例

### 案例一：电子设备——联想电脑（办公设备评估明细表序号 1#）

被评估单位的联想电脑购置于 2006 年 8 月，现放置于被评估单位重庆项目现场，目前已无法正常使用。

评估时，经向废品回收站询价，该电脑的回收价约为 100 元。故本次评估确认其评估值为 100 元。

### （三）负债说明

本评估范围为重庆荣丰吉联房地产开发有限公司申报的流动负债，包括：应付账款应付职工薪酬、其他应付款。上述负债在评估基准日账面值如下所示（金额单位：人民币元）：

序号	科目名称	账面价值
1	应付账款	162,177,164.00
2	应付职工薪酬	131,000.00
3	其他应付款	580,411,906.45
4	负债总计	742,720,070.45

具体评估方法分述如下：

#### 1、应付账款

应付账款账面值 162,177,164.00 元，共计 1 项，主要为应补缴给重庆市国地资产经营管理有限公司的土地款。评估人员在会计师审计结论的基础上，根据企业提供的申报明细表，检查了明细账和有关凭证。本次评估以审定后的账面值作为评估值。应付账款评估值为 162,177,164.00 元。

应补缴的土地款项最终以国土或相关部门核查结果为准，如果核查结果存在差异，则评估结果应根据核查结论作出相应调整。

#### 2、应付职工薪酬

委估应付职工薪酬账面值为 131,000.00 元，为公司计提的应付临时工工资等。评估人员在会计师审计结论的基础上，核实了应付职工薪酬的提取依据、账簿记录等会计资料。确定应付职工薪酬的评估值为 131,000.00 元。

#### 3、其他应付款

其他应付款账面值为 580,411,906.45 元，共计 2 项，主要为应付给股东的借款和利息等。

评估人员在会计师审计结论的基础上，向财务人员询问了解业务性质和内容，查阅合同、凭证，确认会计记录的事实可靠性，复核了相关负债的形成依据，并对其进行发函询证，以核实后的账面值作为评估值。确定其他应付款评估值为 580,411,906.45 元。

## 五、评估结论及其分析

### （一）评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对重庆荣丰吉联房地产开发有限公司股东全部权益进行了评估，得出重庆荣丰吉联房地产开发有限公司的股东全部权益价值在评估基准日 2020 年 8 月 31 日的评估结论：

重庆荣丰吉联房地产开发有限公司评估基准日经审计后账面总资产为 49,078.90 万元，总负债为 74,272.01 万元，净资产为-25,193.10 万元，采用资产基础法评估后的总资产评估值 135,315.07 万元，评估增值 86,236.16 万元，增值率 175.71%；总负债评估值 74,272.01 万元，无评估增减值；净资产评估值 61,043.06 万元，评估增值 86,236.16 万元。具体评估汇总情况详见下表：

**资产评估结果汇总表**

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	49,078.90	135,315.06	86,236.20	175.71
2 非流动资产	0.05	0.01	-0.04	-80.00
3 其中：固定资产	0.05	0.01	-0.04	-80.00
4 资产总计	<b>49,078.90</b>	<b>135,315.07</b>	<b>86,236.16</b>	<b>175.71</b>
5 流动负债	74,272.01	74,272.01	-	-
6 非流动负债	-	-	-	-
7 负债合计	74,272.01	74,272.01	-	-
8 净资产（所有者权益）	<b>-25,193.10</b>	<b>61,043.06</b>	<b>86,236.16</b>	-

评估结论详细情况见评估明细表。

### （二）资产基础法评估结果与账面价值比较变动情况及原因分析

资产基础法净资产评估值 61,043.06 万元，评估增值 86,236.16 万元。其主要是由下述各项资产增减值的共同作用下形成的。具体情况及原因为：

1、存货评估增值 862,361,994.43 元，增值率 175.83%，增值原因为被评估单位的土地取得时间较早，近些年土地市场较为活跃，因而导致增值。

2、固定资产评估减值 381.00 元，减值率 79.21%，减值原因为被评估单位的电脑

已无法正常使用，评估时仅按回收价考虑。

(此页无正文)

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉市武昌区东湖路 169 号 1 栋 4 层

法定代表人：胡家望

联系人：胡传清

联系电话：(027)85856921 85834816

邮政编码：430077