

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司

对《关于对人人乐连锁商业集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易的问询函》（并购重组问询函（2024）第 15 号） 涉及评估机构问询的回复

深圳证券交易所上市公司管理一部：

2024 年 12 月 20 日，深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司收到贵交易所下发的《关于对人人乐连锁商业集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易的问询函》（并购重组问询函（2024）第 15 号）（以下简称“问询函”）的相关要求，我评估机构就问询函所涉及的有关问题进行了认真核查，现就问询函中涉及事项 1“关于资产评估”问询意见进行了认真分析，具体回复如下：

意见 1、关于资产评估情况。草案显示，交易标的包括西安高隆盛商业运营管理有限公司（以下简称“西安高隆盛”）100%股权、西安市人人乐商品配销有限公司（以下简称“西安配销”）100%股权。财务数据显示，截至 2024 年 6 月 30 日，西安高隆盛、西安配销归属于母公司所有者权益分别为 33,465.18 万元、15,758.24 万元。采用资产基础法评估，西安高隆盛、西安配销的评估值分别为 60,544.44 万元和 27,909 万元，增值率分别为 80.92%、77.11%。西安高隆盛、西安配销评估增值的主要原因均为其拥有的房屋建筑物受益于近年来西安市房地产市场发展而增值。请你公司：

一、补充披露相关房屋建筑物的具体评估过程，包括评估假设、关键指标、关键参数选取和来源、具体的测算过程。

【评估机构回复】

相关房屋建筑物的具体评估过程，包括评估假设、关键指标、关键参数选取和来源、具体的测算过程，具体如下：

1、相关房屋建筑物的基本情况

根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：23274）、《国有建设用地使用权证》（西阎国用（2010）第 26 号）、《房屋所有权证》《不动产权证》（西安房权证阎良区字第 011098 号、陕（2018）阎良区不动产权第 1211728 号等共 9

项), 本次评估涉及的房屋建筑物包括一栋工业配套用办公楼、一栋工业配套用宿舍楼、三幢仓库及修理厂、配电房、锅炉房、水泵房各一套, 证载建筑面积合计为 75,956.41 平方米, 土地使用权面积合计为 194,810.7 平方米。以上房屋建筑物均位于上述宗地上, 位于西安市阎良区航空城大道西段 189 号人人乐阎良物流配送中心厂区内全部房屋建(构)筑物。

其中固定资产-房屋建筑物包括人人乐阎良物流配送中心厂区内宿舍楼、办公楼、修理厂、配电房、锅炉房和水泵房; 在建工程-土建工程为厂区内 3#生鲜库; 无形资产-土地使用权为以上房屋建筑物所占用的土地; 投资性房地产-房屋建筑物和投资性房地产-土地使用权为厂区内 1#仓、2#仓及其所占用的土地。

2、关于评估假设

本次评估关于房屋建筑物的评估假设与评估报告正文中的“评估假设”一致, 具体如下:

(1)公开市场假设: 公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设, 是假定在市场上交易的资产, 或拟在市场上交易的资产, 资产交易双方彼此地位平等, 彼此都有获取足够市场信息的机会和时间, 以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

(2)继续使用假设: 是指处于使用中的被评估单位资产将按其现行用途及方式继续使用下去。

(3)企业持续经营假设: 是指被评估单位的生产经营业务可以持续经营下去, 并在可预见的未来, 不会发生重大改变, 不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

(4)外部环境假设: 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化; 本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化; 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(5)假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务, 并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

(6)没有考虑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评估结论的影响。

3、相关房屋建筑物的关键指标、关键参数选取和来源、具体的测算过程

(1) 评估方法

本次评估中相关房屋建筑物，即“不动产”（分别在投资性房地产、固定资产和无形资产科目核算）的评估，本次评估中按照评估准则要求分别采用了两种评估方法，分别是收益法和成本法（成本法采用了房地分估的技术路径，即土地部分采用了市场法，建筑物部分采用了重置成本法，加和为评估结果），最终经过取值分析，采用了成本法测算结果作为不动产的评估结果。

(2) 关键指标、关键参数选取和来源、具体的测算过程

①收益法的关键指标、关键参数选取和来源、具体的测算过程

本次评估中以委估不动产（投资性房地产—房屋建筑物序号1）“西北物流园-1#仓”为例，说明收益法的相应评估关键参数的确定方法及依据。

参数一：收益期的选取、来源、具体的测算过程

比较委估不动产的地上建筑物和土地的剩余经济适用年限，以其中较短者作为收益期，经比较建筑物的剩余经济使用年限（40.4年）长于上述土地使用权剩余使用年限35.8年，故采用剩余土地使用年期确定收益期，取35.8年。

参数二：潜在毛收入的选取、来源、具体的测算过程

根据市场比较法测算确定的委估不动产在评估基准日客观月租金为12.13元/平方米（有市场比较法具体评估测算过程，此处略），按照5%的增值税征收率（根据税收法规，2016年4月30日之前取得不动产适用5%税率，简易计征办法）计算不含税的月租金收益为11.55元/平方米。

参数三：租金增长率的选取、来源、具体的测算过程

参考对西安市公共资源交易平台发布的“公有物业招租公告”等市场租赁交易案例的租金增长率信息的统计分析，综合分析确定委估不动产的租金增长为2%。

参数四：空置率的选取、来源、具体的测算过程

根据资产评估专业人员对西安市阎良区的工业物业平均空置率的市场调查数据，（一般工业物业预计在一个三年的租赁周期内有3个月的空档期，则空置率一般水平约为8%），综合分析确定委估不动产的空置率为8%。

有效年租金收入（不含税）=月租金（不含税）×（1-空置率）×12个月

参数五：押金收入的选取、来源、具体的测算过程

押金根据委估不动产所在地同类型物业租赁交易惯例（2个月的租金），押

金利息收入按基准日 1 年期银行存款利率 1.50%（中国人民银行发布金融机构人民币贷款和存款基准利率）计算

押金收入（元/平方米/天）=押金×利率×收益期限/建筑面积

参数六：有效毛收入的测算公式

有效毛收入=租金收入+押金收入。

参数七：营运费用的选取、来源、具体的测算过程

A 房产税

房产税=租金收入×12%

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》的规定，适用 12%的税率计算确定。

B 增值税（价外税）、城建税及教育费附加

根据税收法规，2016 年 4 月 30 日之前取得不动产适用 5%税率，简易计征办法计算确定；

根据税收法规，城市维护建设税按照增值税税额使用 7%的税率计算；教育费附加按照增值税税额使用 3%的税率计算；地方教育费附加按照增值税税额使用 2%的税率计算。

C 印花税

根据税收法规，根据租赁合同金额即有效毛租金（含税）使用千分之一税率计算。

D 维修管理费

维修管理费用一般为建筑物重置价值的 1%~3%，委估房地产属于自建物业，房屋设施维护较好，支付的维护费用相对较高，本次以建筑物重置价值（根据西安市同类型工业物业的建筑经济技术指标（工程造价指数）并考虑其建筑结构、建筑材料等价格影响因素后，确定委估不动产的重置价值为 1,934 元/平方米，即保险费和维修管理费的计费依据）分别取费率 1.0%（参考行业技术标准）。

计算公式如下：

维修管理费=建筑物重置价值×费率

E 保险费

通常按建筑物重置价值的 1-3%计，结合当前社会保险一般情况，经综合考虑后本次以建筑物重置价值（根据西安市同类型工业物业的建筑经济技术指标

(工程造价指数)并考虑其建筑结构、建筑材料等价格影响因素后,确定委估不动产的重置价值为 1,934 元/平方米,即保险费和维修管理费的计费依据)取费率取 0.1% (参考财产保险行业的平均费率), 计算公式如下:

保险费=建筑物重置价值×费率

F 城镇土地使用税

委估不动产占地面积为 194,810.70 平方米,年度应纳税额为 4.0 元每平方米(根据被评估单位提供的委估不动产之城镇土地使用税的纳税申报表),则每平方米建筑面积年度分摊的土地使用税为 10.26 元/平方米。

参数九:净收益的计算公式

年租金净收益=年有效毛收入(有效年租金+租赁保证金利息收入)-一年营运费用

参数十:房地产资本化率的选取、来源、具体的测算过程

本次评估中采用安全利率加风险调整值法确定房地产资本化率,其基本公式:
房地产还原率=无风险报酬率+投资风险报酬率

根据评估基准日委估不动产所在城市(西安市)的经济发展状况、房地产市场发展状况、委估不动产用途及经营现状等因素,经综合分析确定委估不动产的报酬率,其中无风险报酬率一般采用价值时点时的一年期存款利率进行确定(无风险报酬率采用选取价值时点时人民银行公布的一年期银行存款利率 1.50%),取投资风险报酬率取值 4.0%(房地产投机形成的投资风险处于较高水平),则委估不动产的报酬率为 5.5%(1.50%+4.0%=5.5%)。

参数十一:建筑物在土地使用权到期日后残余价值折现(建筑物使用期限长于土地使用权剩余年起,则需要考虑土地使用权到期后建筑物残值的折现值)

建筑物在土地使用权到期日后残余价值折现=建筑物重置全价 1,934 元/平方米×(土地使用权到期后建筑物剩余使用年期 4.6 年/建筑物总经济耐用年限 50 年)÷(1+资本化率 5.5%)^{土地剩余使用年期 35.8 年}

评估案例收益法具体测算过程表

评估人员假设上述成本费用保持不变,房地产市场稳定,还原利率每年保持不变,将上述参数代入收益法公式测算得出评估单价(元/平方米),评估价值的具体测算过程如下:

委估不动产名称		西安市人人乐商品配销有限公司阎良厂区 1#仓库	
序号	项目基本情况及相关参数	建筑面积 (m ²) --根据产权证记载	19,500.00
		建筑物重置单价 (元/m ²) (参考深圳市造价工程信息及指数和建筑物的成新率确定)	1934
		收益年限 (n) (参考土地使用年期、建筑物经济耐用年限确定、开发周期进行确定)	35.8
		资本化率 (r) (即房地产还原率)	5.5%
		可出租面积比率	100.0%
		月租金 (元/m ²) [根据市场调查确定的含税价格]	12.13
		月租金 (元/m ²) [根据市场调查确定的不含税价格]	11.55
		年递增率 (g) [参考可比租赁案例分析确定]	2.0%
		空置率[参考可比租赁案例分析确定]	8.0%
			年存款利率
测算过程及说明		无长期租约	
		2024.6.30-2060.4.20	
项目	测算说明		金额
1	(不含税)有效年租金	(不含税)月租金×(1-空置率)×12	127.51
2	年营运费用 (元)	①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧	49.01
①	房产税 (元)	租金收入×12%	15.30
	增值税 (元)	有效年租金 (不含税) ×5%	6.38
②	城市建设维护税 (元)	增值税×7%	0.45
③	教育费附加 (元)	增值税×3%	0.19
④	地方教育费附加 (元)	增值税×2%	0.13
⑤	印花税 (元)	有效年租金 (含税) ×0.1%印花税率	0.13
⑥	维修管理费 (元)	建筑物重置单价×1%	20.50
⑦	保险费 (元)	建筑物重置单价×1‰	2.05
⑧	城镇土地使用税 (元)	根据企业上一年度实际缴纳情况测算	10.26
3	租赁保证金的利息收入 (元)	租赁保证金额×年利率; 本次租赁保证金按 2 月租金水平计算	0.36
4	年租金纯收益 (元)	年租金收益-年相关费用与税费+租赁保证金的利息收入	78.86

5	评估单价 1 (元/m ²)	$\frac{A}{(r-s)} \left[1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$	1,579.80
6	现值系数	$1 / (1+5.5\%)^N$	1.0000
7	折算现值	各年收益×复利现值系数	1,579.80
8	评估单价 2 (元/m ²)	各年收益折算至评估基准日的现值合计 (不含税)	1,580
9	建筑物残值折现收益 (元/m ²)	建筑物残值折现收益=重置价值×(土地到期后建筑物剩余使用年限/建筑物总经济耐用年限) / (1+资本化率) <small>土地剩余使用年期</small>	28.0
		建筑物经济耐用年限——钢混结构生产厂房	50
		土地到期后建筑物剩余使用年限	4.6
10	评估单价 2 (元/m ²)	考虑建筑物残值折现值	1,608
11	评估总值 (元)	建筑面积×评估单价 (不含税)	31,356,000.00

通过相同的评估方法及过程,可计算得出其他委估不动产的收益法测算结果。

科目名称	委估不动产 (房屋建筑物及土地)	收益法测算结果 (元)
投资性房地产-房屋建筑物	西北物流园-1#仓	31,356,000.00
	西北物流园-2#仓	36,180,000.00
投资性房地产-土地使用权	西安市阎良区航空城大道西段 189 号人人乐阎良物流配送中心用地	土地使用权收益法结果体现在房屋建筑物中
小计		67,536,000.00
固定资产-房屋建筑物	西北物流园-宿舍楼	10,787,356.66
	西北物流园-办公楼	10,047,091.00
	修理厂	945,402.12
	配电房	739,235.64
	锅炉房	124,790.64
	水泵房	24,811.02
	公共工程	公共工程收益法结果体现在房屋建筑物中
小计		22,668,687.08
在建工程-土建工程	3#生鲜库	30,873,600.00
无形资产-土地使用权	西安市阎良区航空城大道西段 189 号人人乐阎良物流配送中心用地	土地使用权收益法结果体现在房屋建筑物中
合计		121,078,287.08

②成本法（房地分估）关键指标、关键参数选取和来源、具体的测算过程

本次评估中以委估不动产（投资性房地产-房屋建筑物序号1）“西北物流园-1#仓”为例，说明成本法（房地分估）关键指标、关键参数选取和来源、具体的测算过程

成本法（房地分估）评估测算结果的基本公式如下：

委估不动产评估价值=已建成地上建筑物评估值（建筑物重置全价×成新率）+已经建成地上建筑物占地部分评估值（通过市场法测算土地取得成本+土地开发税费等）

1) 已建成地上建筑物评估值

A、建筑物重置全价的求取

因西安市未公布建筑物重新构建价格标准，因此根据委估不动产的实际开发程度计算，委估不动产地上建筑物的开发成本构成包括建筑安装工程费、勘察设计和前期工程费用、基础设施配套费、管理费用、建筑物投资利息、建筑物投资利润、税费。

参数一：建设成本

a.建筑安装工程费：参照“广联达指标网”发布的西安市同类型建筑工程造价信息予以准确计算，结合项目具体情况确定该钢结构的工业建筑物的建筑安装工程费为 1,600 元/m²。

分项工程	桩基础	建筑主体	建筑装饰	水电安装	合计
单方造价	96	964	331	209	1600

b.勘察设计和前期工程费：一般以建安工程费为基数，按一定比率求取，依据估价对象的规模、复杂程度不同“一定比率”取值不同。结合项目具体情况确定费率为 7.23%，则勘察设计和前期工程费=1,600 元/m²×7.23%=115.68 元/m²，具体取费标准如下表：

序号	费用名称	费率 (含税)	费率 (不含税)	计算公式	取费依据
1	勘察设计费	2.55%	2.41%	建安工程 费×费率	《关于印发(建设工程监理与相关服务收费管理规定)的通知》(发改价格(2007)670号) 国家发改委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格(2011)534号)。
2	工程建设监理费	3.13%	2.95%		
3	工程招投标代理服务 费	0.44%	0.42%		
4	环境影响评价费	0.11%	0.10%		

5	可行性研究报告编制及评估费用	1.00%	0.94%		《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格(1999)1283号)。
	合计	7.23%	6.82%	-	-

c.基础设施建设费：根据《西安市人民政府办公厅转发财政局等三部门关于调整城市基础设施配套费征收标准有关问题的意见的通知》（市政办发〔2016〕47号），西安市阎良区新建的工程项目，其建设单位按建筑面积缴纳城市配套费，按每平方米150元计征。

d.开发期间税费：建筑安装工程费采用单位面积市场法测算，相应比较案例的报价为含税价格，故不再单独计取。

参数二：管理费用：通常按照建设成本的一定比例测算，取值应视项目规模、建设标准、复杂程度而综合确定，委估不动产为自建普通工业物业，取值标准可略低。结合项目具体情况确定费率为1%，则管理费用=（建筑安装工程费1,600元/m²+勘察设计和前期工程费115.68元/m²+基础设施建设费150.00元/m²+开发期间税费0）×1%=18.66元/m²。

参数三：销售费用：销售费用通常按照开发完成后的房地产价值的一定比例（0.5%~2%）计取，自建自用的工业用房，没有发生销售，故销售费用一般不计取。

参数四：投资利息、建设期：类似项目的正常建设期为1.5年，根据评估基准日中国人民银行公布贷款利率市场报价1年期利率（3.45%）和5年期利率（3.95%），采用内插法求得1.5年利息率为3.51%。假设类似项目的正常建设期为1.5年，项目在整个建设期间的资金为均匀投入，则计息周期为建设期的1/2，投资利息以上述工程建安成本、管理费用之和为计息基数，按单利计算，则：

委估不动产（建筑物部分）投资利息=（建筑安装工程费1,600元/m²+勘察设计和前期工程费115.68元/m²+基础设施建设费150.00元/m²+开发期间税费0+管理费用18.66元/m²）×贷款利率3.51%×1.5年÷2=49.61元/m²。

参数五：建筑物开发利润：本次评估对象为自建、自用的仓储用房，故本次评估不计取开发利润。

参数六：委估不动产建筑物重置单价的测算

重置单价=建筑安装工程费1,600元/m²+勘察设计和前期工程费115.68元/

m^2 +基础设施建设费 150.00 元/ m^2 +开发期间税费 0+管理费用 18.66 元/ m^2 +销售费用 0+投资利息 49.61 元/ m^2 +开发利润 0=1,933.94 元/ m^2

参数七：建筑物折旧的确定

评估人员根据委托人提供的相关资料，结合现场查勘，确定委估不动产成新率。

a.年限法成新率的测算

参照《民用建筑设计通则》、《建筑结构可靠度设计统一标准》(国标 GB50068)“普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年”的规定标准，确定委估不动产的经济耐用年限约为 50 年。委估不动产建成于 2014 年 10 月，则委估不动产截至评估基准日已经使用 9.7 年，则剩余经济耐用年限为 40.3 年。

年限成新率= $40.3 \div 50 \times 100\% = 81\%$

b.现场观察法成新率的测算

评估对象现场观察法成新率计算表							
类别	名称	评定标准	标准分值	现场勘察情况	评估人评分	修正系数	分项评分
结构部分	1.基础	承载能力充分、无不均匀下沉	25	基本完好	20		
	2.承重构件	完好无损、无变形	25	基本完好	20		
	3.非承重构件	平直完好、无倾斜、弓凹	15	基本完好	12		
	4.屋面、屋架	完好平整、无渗漏	20	基本完好	16		
	5.楼地面	平整牢固、无裂缝	15	基本完好	12		
	结构得分合计			100		80	0.5
装饰部分	1.门窗工程	完好无损、开关灵活	28	基本完好	21		
	2.外墙装饰	完整、无空鼓裂缝	24	基本完好	18		
	3.内墙、地面装饰	完整、无破损	24	基本完好	20		
	4.天花装饰	完整、无变形、下垂	24	基本完好	20		
	装饰得分合计			100		79	0.3
设备部分	1.水卫	通畅、无锈蚀、器具完好	35	使用状况较好	28		
	2.电照(力)	线路、装置完好	35	使用状况较好	28		
	3.冷暖设备	设备管道完好、无堵塞滴漏	30	使用状况较好	22		
	设备得分合计			100		78	0.2
现场观察法成新率%					80		

c.综合成新率的测算

由于委估不动产采用年限法确定的成新率为 81%，与评估人员采用现场观察评分法确定的成新率 80%基本一致，故本次评估采用加权平均法计算得到综合成新率为 $(81\% \times 0.4 + 80\% \times 0.6) = 80\%$ 。

B、评估案例建筑物（构筑物）成本法测算结果的确定

房屋建筑物（构筑物）重置总价=重置单价×建筑面积

房屋建筑物（构筑物）折旧额=房屋建筑物（构筑物）重置总价×（1-成新率）

评估对象			西北物流园-1#仓	
建筑物重置价格	①建设成本	A 建安工程费用		1,600
		B 勘察设计和前期工程费用 (A×7.23%)	7.23%	115.68
		C 基础设施配套费用	-	150.00
		D 开发期间税费	0.00%	-
		合计 (A+B+C+D)		1,865.68
	②管理费用	1.00%	18.66	
	③销售费用	0.00%	-	
	④投资利息	3.51%	49.61	
	建设期	年	1.50	
	⑤开发利润	0.00%	-	
⑥建筑物重置单价 (元/平方米) (①+②+③+④-⑤)		1,933.94		
建筑物重置全价 (元)		37,711,868.34		
建筑物面积 (平方米)			19,500.00	
评估基准日			2024/6/30	
建成时间			2014/10/31	
已经使用年限			9.7	
经济耐用年限			50	
年限法成新率			81%	
现场观察评分法成新率			80%	
综合成新率			80%	
折旧额 (元)			7,542,373.67	
建筑物总价 (元)			30,169,494.67	
建筑物单价 (元/平方米)			1,547	

建筑物（构筑物）重新购建成本=建筑物重新购建成本（建筑物重置成本）

—建筑物折旧=37,711,868.34-7,542,373.67=30,169,494.67（元）

同理，采用相同的估价方法与技术思路，通过测算，可得其他建筑物（构筑物）的成本法测算结果（见本文第 18 页表格）。

2）土地部分评估测算过程（市场法）及测算结果的确定

A 土地使用权取得成本

①土地出让可比成交实例的选择

选择比较交易案例时，根据待估宗地情况，应符合以下要求：

- A. 与待估宗地的用途相同
- B. 与待估宗地的交易类型相同
- C. 交易案例必须属于正常交易
- D. 与待估宗地所处的区域及个别条件相近
- E. 与待估宗地的估价期日接近或可进行比较修正

F. 统一价格基础

根据委估不动产所在园区的地块情况和委托人、被评估单位提供的资料，本次评估中选择了与委估不动产条件相类似的三个实例作为比较案例，其基本情况介绍如下：

比较因素		待估宗地	可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
宗地名称		西安市阎良区航空城大道西段 189 号人人乐阎良物流配送中心地块	西安市阎良区航空基地宏腰路以南、试飞大道以北、保税三路以东、综保大道以西地块	西安市阎良区航空基地综保二路以南、巡逻道以东、兴业大道以北、综保大道以西	西安市阎良区航空基地长空路以南、凌飞路以北、云光路以西、云汉路以东地块
土地位置		西安市阎良区	西安市阎良区	西安市阎良区	西安市阎良区
土地用途		仓储用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易日期		2024/6/30	2024/6/11	2024/3/27	2024/1/10
交易价格	总价 (万元)	-	4,020	1,600	922
	地面地价 (元/m ²)	-	524	514	524
宗地面积 (m ²)		194,810.70	76,670.66	31,152.92	17,585.68
交易情况		设定正常	正常	正常	正常
价格类型		出让	出让	出让	出让
土地使用年限	(年)	50	30	30	30
	终止日期	2064 年 10 月	2054 年 06 月	2054 年 2 月	2054 年 1 月

②因素选择

根据委估不动产交易案例实际情况，选用影响地价的比较因素，主要包括：土地用途、交易时间、交易情况、区域因素和个别因素等。

③比较因素条件说明

修正因素	表 1：因素条件说明表			
	委估对象	案例一	案例二	案例三
宗地位置	西安市阎良区航空城大道西段 189 号人人乐阎良物流配送中心地块	西安市阎良区航空基地宏腰路以南、试飞大道以北、保税三路以东、综保大道以西地块	西安市阎良区航空基地综保二路以南、巡逻道以东、兴业大道以北、综保大道以西	西安市阎良区航空基地长空路以南、凌飞路以北、云光路以西、云汉路以东地块
所属行政区、镇	西安市阎良区	西安市阎良区	西安市阎良区	西安市阎良区
交易总价 (万元)	-	4,020	1,600	922
交易单价 (地面地价)	-	524	514	524
交易时间	2024/6/30	2024/6/11	2024/3/27	2024/1/10
交易情况	-	已成交	已成交	已成交
交易方式	-	招拍挂	招拍挂	招拍挂

土地使用年限		50	30	30	30
土地用途		仓储用地	工业用地	工业用地	工业用地
区域因素	工业区用地类型	较好	较好	较好	较好
	区域道路级别	较好	较好	较好	较好
	城市内部交通便捷度	较好	较好	较好	较好
	聚集效益	较好	较好	较好	较好
	工厂与原料地、市场配合	较好	较好	较好	较好
	距高速公路距离	距高速公路近	距高速公路近	距高速公路近	距高速公路近
	环境质量优劣状况	较好	较好	较好	较好
	区域土地利用限制	较好	较好	较好	较好
个别因素	容积率	>1.1	≥2	≥2	≥1.2
	宗地临路条件	较近	较近	较近	较近
	宗地形状	规则	规则	规则	规则
	宗地面积	194,810.70	76,670.66	31,152.92	17,585.68
	供水保证度	较好	较好	较好	较好
	供电保证度	较好	较好	较好	较好
	供热、供气及排水状况	仓储用地	工业用地	工业用地	工业用地

④编制比较因素指数表

除交易时间及交易情况采用实际的指数或系数外，区域因素、个别因素修正指数的确定，是以委估不动产的状况为基准，其条件指数确定为 100，然后把各可比实例与其逐项比较。当比较实例因素优于委估不动产因素时，指数大于 100；当可比实例因素劣于委估不动产因素时，指数小于 100。

修正因素	表 2：比较因素条件指数表			
	委估对象	案例一	案例二	案例三
宗地位置	西安市阎良区航空城大道西段 189 号人人乐阎良物流配送中心地块	西安市阎良区航空基地宏腰路以南、试飞大道以北、保税三路以东、综保大道以西地块	西安市阎良区航空基地综保二路以南、巡逻道以东、兴业大道以北、综保大道以西	西安市阎良区航空基地长空路以南、凌飞路以北、云光路以西、云汉路以东地块
所属行政区、镇	西安市阎良区	西安市阎良区	西安市阎良区	西安市阎良区
交易总价（万元）	-	4,020	1,600	922
交易单价（地面地价）	-	524	514	524
交易时间	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
交易方式	100	100	100	100
土地使用年限	50	30	30	30
土地用途	仓储用地	工业用地	工业用地	工业用地
区域因素	工业区用地类型	100	100	100
	区域道路级别	100	100	100
	城市内部交通便捷度	100	100	100

	聚集效益	100	100	100	100
	工厂与原料地、市场配合	100	100	100	100
	距高速公路距离	100	100	100	100
	环境质量优劣状况	100	100	100	100
	区域土地利用限制	100	100	100	100
个别因素	容积率	100	100	100	100
	宗地临路条件	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	宗地面积	100	102	102	102
	供水保证度	100	100	100	100
	供电保证度	100	100	100	100

⑤修正价格分析计算

A. 交易情况修正

本次评估所选择的 3 个交易案例全部为公开市场上挂牌成交案例，土地价款的付款方式全部为交易后一次性付清，因此交易情况修正系数为 1。

B. 交易期日修正：

本次评估中所选取的交易案例成交时间均为 2024 年度，评估人员通过对西安市阎良区工业用地出让的工业用地成交价格的统计分析，该区域工业用地出让单价（地面地价）没有变化，因此交易期日修正系数为 1。

C. 区域因素修正：

根据评估人员的现场调查，影响评估宗地所在区域土地价格的区域因素主要有：工业区用地类型、区域道路级别、城市内部交通便捷度、聚集效益等，根据待估宗地及 3 个交易案例的实际情况选取了适合本次评估的修正系数取值原则，并根据该取值原则确定 3 个交易案例的各修正因素与待估宗地的差异，将交易案例与评估宗地的区域状况因素进行比较，对交易案例的区域状况因素进行相应的调整：以评估宗地的区域状况因素值为 100，采用直接市场法确定区域状况修正系数。计算公式为：

宗地比较区域因素修正系数=100/交易案例宗地区域状况相对于评估宗地区域状况的得分

D. 个别因素修正：根据评估人员的现场调查，影响评估宗地所在区域土地价格的个别因素主要有宗地基础设施条件、宗地实际状况（包括宗地临路条件、宗

地形状、宗地面积等)、容积率等。根据待估宗地及 3 个交易案例的实际情况选取了适合本次评估的修正系数取值原则,并根据该取值原则确定 3 个交易案例的各修正因素与待估宗地的差异,将交易案例与评估宗地的区域状况因素进行比较,对交易案例的个别因素进行相应的修正:以评估宗地的个别因素值为 100,采用直接市场法确定个别因素修正系数。计算公式为:

宗地比较个别因素修正系数=100/交易案例宗地个别因素状况相对于评估宗地个别因素状况的得分

修正因素		表 3: 比较因素条件修正计算表		
		案例一	案例二	案例三
宗地位置		西安市阎良区航空基地宏腰路以南、试飞大道以北、保税三路以东、综保大道以西地块	西安市阎良区航空基地综保二路以南、巡逻道以东、兴业大道以北、综保大道以西	西安市阎良区航空基地长空路以南、凌飞路以北、云光路以西、云汉路以东地块
所属行政区、镇		西安市阎良区	西安市阎良区	西安市阎良区
交易总价(万元)		4,020	1,600	922
交易单价(地面地价)		524.00	514	524
交易时间		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地使用年限		-/-	-/-	-/-
土地用途		-/-	-/-	-/-
区域因素	工业区用地类型	100/100	100/100	100/100
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
	城市内部交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	聚集效益	100/100	100/100	100/100
	工厂与原料地、市场配合	100/100	100/100	100/100
	距高速公路距离	100/100	100/100	100/100
	环境质量优劣状况	100/100	100/100	100/100
区域土地利用限制		100/100	100/100	100/100
个别因素	容积率	100/100	100/100	100/100
	宗地临路条件	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/102	100/102	100/102
	供水保证度	100/100	100/100	100/100

供电保证度	100/100	100/100	100/100
供热、供气及排水状况	100/100	100/100	100/100

经过上述比较分析，采用简单平均法确定比准价格（使用年期为 50 年）如下表：

比较案例	案例一	案例二	案例三
比准价格	514	504	514
土地使用权 (地面地价)	510 元/平方米（取整至个位）		

⑥宗地用途修正

委估宗地用地为仓储，近些年委估宗地所在区域没有同类型用途土地出让，因此本次市场法所选交易案例均为工业用地。根据《西安市城区基准地价修正体系》，西安市基准地价用途修正体系表，工业用地用途修正系数为 1，仓储用地用途修正系数为 1.2，以委估宗地用途指数为 100，交易案例宗地用途指数为 83。即宗地用途修正系数=100 委估宗地用途指数/83 交易案例宗地用途指数=1.2

则经过宗地用途修正后的地面地价=510 元/m²×1.2=613 元/m²

⑦剩余使用年限修正

根据委估宗地的产权证记载，其土地使用权终止日期：至 2060 年 4 月 20 日，剩余使用年限为 35.83 年，而可比案例剩余使用年限均为 30 年，两者不一致，故需对上述可比案例确定的比准价格（使用年期为 30 年）进行相应的年期修正，使用年期修正系数公式如下：

$$k=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$$

式中：

k—将可比实例年期修正到待估宗地使用年期的年期修正系数

r—土地还原利率，r 取 5%

m—可比实例使用年期

n—委估不动产使用年期

公式取值如下：

可比实例使用年期 m：三个可比实例均为挂牌出让用地，其使用年期均为法定使用年期 30 年。

委估不动产使用年期 n：根据委估不动产权属记载的土地使用权终止日期：至 2060 年 4 月 20 日，委估不动产土地使用权的剩余使用年限为 35.83 年。

土地还原率 r ：根据西安市土地市场的实际情况及我们估价工作的经验，并参考《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则》，工业用途的土地还原率为 5.0%~6.0%，本次评估确定为 5.0%

综上所述，根据上述公式和参数计算确定宗地的使用年期修正系数 k 为 1.0745，则相应的使用年期修正后的结果为 659 元/ m^2 （地面单价，取整至个位），即土地使用权地面地价为 659 元/ m^2 。

B 土地重置成本的关键指标、关键参数选取和来源、具体的测算过程

a.取得税费：根据国家和陕西省及西安市相关法律法规，出让取得土地使用权，需缴纳契税和印花税，其中契税税率为 3%，印花税税率为 0.05%，则评估对象（土地部分）取得税费=土地重新购置价格 659 元/ m^2 ×税率 3.05%=20.10 元/ m^2 （保留小数点后两位）；

b.土地开发费用：土地重新购置价格标准为“七通一平”，与评估对象（土地部分）一致，不再重复取值，则评估对象（土地部分）土地开发费用为 0。

c.管理费用：以“土地重新购置的必要支出”为基数，一般取值费率为 0.5%~3%，考虑评估对象（土地部分）具体情况，取值为 1.0%，则评估对象（土地部分）管理费用=土地重新购置价格 659 元/ m^2 ×管理费率 1.0%=6.79 元/ m^2 （保留小数点后两位）。

d.销售费用：评估对象（土地部分）作为自用开发的工业用地，没能发生销售，可以不计取。

e.投资利息：无论是借贷资金还是自有资金都应计算利息；计息周期应采取工程合理、正常的建设期；利率参照全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）确定，土地开发周期≤1 年者，土地开发利息按照单利测算。则评估对象（土地部分）投资利息=(土地重新购置价格 659 元/ m^2 +取得税费 20.10 元/ m^2 +管理费用 6.79 元/ m^2)×一年期贷款利率 3.45%=23.55 元/ m^2 （保留小数点后两位）。

f.销售税费：评估对象（土地部分）作为自用开发的工业用地，没能发生销售，可以不计取。

g.开发利润：以土地开发成本为基数计算，计算公式如下：

开发利润=(土地取得成本+土地取得税费+土地开发费)×直接成本利润率

评估对象（土地部分）作为自用开发的工业用地，可以不计取。

根据上述测算程序和参数，计算土地重置成本如下：

土地重置成本（单价）=土地重新购置的必要支出（“土地重新购置价格”659元/m²+土地取得税费 20.10 元/m²）+管理费用 6.79 元/m²+销售费用 0+投资利息 23.55 元/m²+销售税费 0+开发利润 0=709 元/m²（取整至元）

则无形资产-土地使用权评估价值=709 元/m²×152,810.70 m²=108,342,786.30 元

投资性房地产-土地使用权评估价值=709 元/m²×42,000 m²=29,778,000.00 元

通过上述房地分估，则加和汇总为成本法评估测算结果，具体如下表：

科目名称	委估不动产 (房屋建筑物及土地)	成本法测算结果 (元)
投资性房地产-房屋建筑物	西北物流园-1#仓	30,169,494.67
	西北物流园-2#仓	34,810,955.39
投资性房地产-土地使用权	西安市阎良区航空城大道西段 189 号 人人乐阎良物流配送中心用地	29,778,000.00
小计		94,758,450.06
固定资产-房屋建筑物	西北物流园-宿舍楼	11,634,105.56
	西北物流园-办公楼	10,835,733.07
	修理厂	482,986.87
	配电房	377,660.57
	锅炉房	63,753.02
	水泵房	12,675.45
	公共工程	公共工程成本法结果体现在房屋建筑中
小计		23,406,914.54
在建工程-土建工程	3#生鲜库	24,583,401.86
无形资产-土地使用权	西安市阎良区航空城大道西段 189 号 人人乐阎良物流配送中心用地	108,342,786.30
合计		251,091,552.76

3、收益法和成本法测算结果的取值分析

(1) 未选用收益法测算结果的合理性分析

①委估不动产的自身现状限制其未来收益的测算

委估不动产所在宗地现状容积率约为 0.7(其中土地面积为 194,810.7 平方米,建筑物为 75,956.41 万平方米),仍有较大面积空地未得到有效利用,而委估不动产为特大型工业仓储物业,经评估人员的市场调查,其所在区域对独立空地租赁的市场需求较低,现状为结合仓储用房一起租赁(即委估不动产现状土地上所建筑的仓储用房较少,现状利用方式并非其最高最佳利用方式),使得收益法中对于委估不动产测算中土地部分的价值没有充分体现,进而导致收益法评估测算结果的客观性受到影响。

②收益法应用中相关参数的确定存在一定的主观性,客观性较低

因为受疫情后整体经济发展低迷,特别是委估不动产所在地工业经济发展的影响,在评估基准日阶段,特大面积工业仓储物业的租赁市场需求较小,导致评估基准日阶段租金处于历史较低水平,因此对未来收益的预测存在一定的不确定性影响,进而导致收益法评估测算结果的客观性受到影响,与市场客观实际情况不符,与评估目的(转让交易)的结合度较差。

综上所述,本次评估中对委估不动产没有采用收益法测算结果作为评估结论。

(2) 选用成本法测算结果的合理性分析

成本法是以建造该类房地产需耗费的各项费用之和为基础,再加上正常的税金和利润确定房地产价值。结合采用成本法评估的前提条件具体分析本次评估中应用成本法评估结果作为评估结论的合理性:

①评估对象能正常使用或者在用。

根据评估人员的现场调查,委估不动产实际处于持续使用状态,即评估对象处于持续使用状态。

② 评估对象能够通过重置途径获得。

根据评估人员的市场调查:委估不动产(工业仓储物业)所在陕西省西安市工业经济发展形势良好,政府鼓励发展第二产业,(陕西省西安市阎良区航空城大道片区)近三年均有大量工业仓储用地依法对外出让(可见评估说明第 3-47 页的土地市场交易相关案例),用地企业自建后多为自用,故有合理理由判断委估不动产(工业仓储物业)可以通过重置途径获得。

③ 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算

a、根据资产评估专业人员的调查，委估不动产（工业仓储物业）所在区域（陕西省西安市阎良区航空城大道片区）的工业用地（出让性质的国有建设用地）出让案例较多，在同一区域内（同一供需圈内）可获取到同类型工业用地的近期可比案例（在区位、土地用途、土地面积、规划容积率、权属来源、权利性质等方面与委估对象类似的交易实例）进行比较分析，可采用市场法求取土地取得成本；

b、委估不动产（工业仓储物业）地上建筑物也可通过所在地同类型建筑物经济技术指标及相关建造案例的比较（同类型工业仓储物业建造案例较多），对地面建筑物的建成成本进行客观计量，即重置成本及其贬值均可以合理估算。

（3）取值分析总结

综上所述，委估不动产所在片区的土地可以依法招拍挂（即委估不动产具有重置途径），且建筑物建筑成本可以合理、客观计量的情况下，采用成本法的应用符合资产评估准则的规定、评估结果相比较收益法更加贴近于市场客观情况（见上述对不动产资产不取值收益法的分析），故本次评估中对委估不动产评估结论采用了成本法评估结果。

科目名称	委估不动产	收益法测算结果 (元)	成本法测算结果 (元)
投资性房地产-房屋建筑物	西北物流园-1#仓	31,356,000.00	30,169,494.67
	西北物流园-2#仓	36,180,000.00	34,810,955.39
投资性房地产-土地使用权	西安市阎良区航空城大道西段189号人人乐阎良物流配送中心用地	土地使用权收益法结果体现在房屋建筑物中	29,778,000.00
小计		67,536,000.00	94,758,450.06
固定资产-房屋建筑物	西北物流园-宿舍楼	10,787,356.66	11,634,105.56
	西北物流园-办公楼	10,047,091.00	10,835,733.07
	修理厂	945,402.12	482,986.87
	配电房	739,235.64	377,660.57
	锅炉房	124,790.64	63,753.02
	水泵房	24,811.02	12,675.45

	公共工程	公共工程收益法结果体现在房屋建筑物中	公共工程成本法结果体现在房屋建筑物中
	小计	22,668,687.08	23,406,914.54
在建工程-土建工程	3#生鲜库	30,873,600.00	24,583,401.86
无形资产-土地使用权	西安市阎良区航空城大道西段189号人人乐阎良物流配送中心用地	土地使用权收益法结果体现在房屋建筑物中	108,342,786.30
	合计	121,078,287.08	251,091,552.76

二、结合相关资产的原始取得成本、后续计量情况、主要房屋建筑物所处位置及周边市场行情走势、同地段同类型土地或房地产市场价格水平、可比交易案例、区域内供求情况等，说明对其在资产基础法下产生较高增值率的原因及合理性，进一步说明本次交易作价的公允性。

【评估机构回复】

1、相关资产的原始取得成本

会计科目	原始取得成本	原始取得方式
投资性房地产-房屋	77,832,666.46	被评估单位2014年自建取得
投资性房地产-土地使用权	21,357,251.57	被评估单位2010年通过土地出让的“招拍挂”取得
固定资产--房屋建筑物	82,451,718.62	被评估单位2014年自建取得
无形资产-土地使用权	15,683,978.43	被评估单位2010年通过土地出让的“招拍挂”取得
合计：	197,325,615.08	

2、后续计量情况

会计科目	原值	累计折旧年限	会计政策	累计折旧金额	账面价值
投资性房地产-房屋	77,832,666.46	9.7	20年年限平均法	35,745,021.83	42,087,644.63
投资性房地产-土地使用权	21,357,251.57	14	50年年限平均法	3,638,830.55	17,718,421.02
固定资产-房屋建筑物	82,451,718.62	9.7	20年年限平均法	35,644,690.91	46,807,027.71
无形资产-土地使用权	15,683,978.43	14	50年年限平均法	6,917,919.43	8,766,059.00
合计：	197,325,615.08	-	-	1,946,462.72	115,379,152.36

3、房屋建筑物所处位置

委估不动产位于陕西省西安市阎良区航空城大道西段 189 号，整个厂区东至振兴路，南至郑家村村委会、西至张行村村民委员会，北至特来电人人乐物流园充电站。委估不动产所处区域交通较好，公共交通便捷度一般、公共配套距离较远、配套设施完备度一般，工业企业众多，产业聚集度较高。



4、周边市场行情走势

(1) 委估不动产所在地工业经济发展情况

2024 年上半年，西安市规模以上工业增加值同比增长 2.9%。支柱产业稳中有增。汽车、电子信息、高端装备、航空航天、新材料新能源、食品和生物医药六大支柱产业工业总产值增长 1.6%，高于规模以上工业总产值增速 2.4 个百分点。主要工业产品生产平稳。汽车产量同比增长 15.7%，其中新能源汽车产量增长 13.5%；集成电路产量增长 56.1%；太阳能电池产量增长 67.9%；充电桩产量增长 36.5%；城市轨道交通车辆产量增长 38.0%。企业培育取得积极成效。截至 6 月末，西安市新增规模以上工业企业 308 个，新增企业工业总产值合计同比增长 40.2%。中型企业延续较好增长态势。中型企业工业总产值增长 17.3%，分别快

于大型企业和小型企业增速 23.3 和 15.7 个百分点。新动能成长速度加快。增材制造、无人机领域工业总产值分别增长 45.9%、28.0%，3D 打印设备、民用无人机产量分别增长 8.2%、1.96 倍。

（2）委估不动产所在地工业房地产市场状况分析

2024 年上半年西安市土地招拍挂市场成交缩量态势明显，同环比降幅进一步扩大。全市成交各类建设用地 111 宗，合计 8660.19 亩，同环比分别下降 44.87%、39.18%。可实现土地出让收入 366.78 亿元，同环比分别下滑 26.73%、36.5%。

分用途看，2024 年上半年西安市土地成交以工业用地为主，除商业用地成交量上涨外，其余用途均为下滑态势。其中，工业用地 54 宗，4478.83 亩，居住用地 39 宗，2827.13 亩，商业用地 16 宗，1286.74 亩，其他用地 2 宗，67.50 亩。

分区域看，西安市三大区域上半年土地成交以中心城区为主，西咸新区及远郊区县成交萎缩。中心城区 4840.45 亩，占比 55.89%，经开区 1452.73 亩排位第一，浐灞国际港 1324.56 亩紧随其后，高新区 820.01 亩位列第三，其余区域均在 300 亩以下；西咸新区成交总面积 2415.09 亩，占比 27.89%，以秦汉新城居首，成交土地 1684.51 亩；远郊区县成交土地 1404.66 亩，占比 16.22%，以鄠邑区为最多，309.73 亩。

5、同地段同类型土地或房产市场价格水平、区域内供求情况

本次评估对象工业用地土地使用权位于西安市阎良区，在同地段于 2024 年 1 月至 6 月通过出让方式成交 3 宗同类型土地，平均成交地面地价为 520 元/m²。在同地段于 2022 年 7 月至 2023 年 12 月通过出让方式成交 20 宗同类型土地，平均成交地面地价为 537 元/m²。本次土地使用权评估选取 2024 年通过出让方式成交的 3 宗同类型土地作为比较案例，采用市场法测算，得出评估对象工业用地比准价格为 510 元/m²，与同地段同类型土地市场价格处于同一水平。

成交时间	地块名称	规划用途	建设用地面积 (m ²)	规划建设面积 (m ²)	容积率	出让方式	成交价 (万元)	地面地价 (元/m ²)	受让单位
2024-06-11	HK3-1-42	工业用地	76670.66	76670.66	1.000≤	挂牌	4020	524	西安福赛尔能源科技有限公司
2024-03-27	HK3-1-31	工业用地	31152.92	77882.3	≤2.500	挂牌	1600	514	西安基石透平机械有限公司
2024-01-10	HK2-1-65-2	工业用地	17585.68	43964.2	1.100≤ 并且 <2.500	挂牌	922	524	西安沃祥航空科技有限公司
2023-03-17	西安阎良国家航空高技术产业基地试飞大道以南、综保四路以东、和谐大道以北、迎宾大道以西	工业用地	56803	142008	不大于 2.5	挂牌	3400	599	西安市航空基地航清环保产业有限公司
2023-03-17	西安阎良国家航空高技术产业基地和谐大道以南、综保四路以东、综保一路以北、迎宾大道以西	工业用地	33774	84438	不大于 2.5	挂牌	2015	597	西安市航空基地航清环保产业有限公司
2023-03-17	西安阎良国家航空高技术产业基地迎宾大道以西、综保大道以东、综保一路以南、综保二路以北	工业用地	25959	64898	不大于 2.5	挂牌	1545	595	西安市航空基地航清环保产业有限公司
2023-03-17	阎良区新型工业园区范围	工业用地	12966	12966	不小于 1.0	挂牌	680	524	西安市阎良经济开发区展腾建设发展有限公司
2023-01-12	航天基地天和一路以东、长征二路以北、天和二路以西	工业用地	62995	220483	不大于 3.5	挂牌	4000	635	美畅科技有限公司
2022-12-29	西安阎良国家航空高技术产业基地和谐大道以南、综保三路以西、综保一路以北、综保二路以东	工业用地	29520	59040	不大于 2	挂牌	1765	598	西安市航空基地越航产业园区运营管理有限公司
2022-12-29	西安阎良国家航空高技术产业基地保税一路以西、规划路以东、巡邏道以南、综保一路以北	工业用地	24632	49264	不大于 2	挂牌	1470	597	西安市航空基地越航产业园区运营管理有限公司
2022-12-29	西安阎良国家航空高技术产业基地和谐大道以南、综保一路以东、综保一路以北、综保二路以西	工业用地	21673	43346	不大于 2	挂牌	1290	595	西安市航空基地越航产业园区运营管理有限公司
2022-12-29	西安阎良国家航空高技术产业基地云光路以西、长空路以南	工业用地	26667	66666	不大于 2.5	挂牌	1585	594	西安泰格爾先进复合材料有限公司

成交时间	地块名称	规划用途	建设用地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	容积率	出让方式	成交价 (万元)	地面地价 (元/m ²)	受让单位
2022-12-29	西安阎良国家航空高技术产业基地凌云路以南、云光路以西	工业用地	32544	81359	不大于 2.5	挂牌	1940	596	西安钢研功能材料股份有限公司
2022-09-07	阎良区经发二路以西、外环西路以东、陕西鹏玉机械制造有限公司以北、发展路以南	工业用地	15080	15080	不小于 1.0	挂牌	680	451	西安市阎良经济开发区展腾建设有限公司
2022-09-07	阎良区航博大道以北、迎宾大道以西	工业用地	99817	199634	不大于 2	挂牌	5310	532	西安富阎航天产业发展有限公司
2022-09-07	阎良区新型工业园翠林路以南、经发路以东	工业用地	9119	9119	不小于 1.0	挂牌	410	450	西安市阎良经济开发区展腾建设有限公司
2022-09-07	阎良区迎宾北路以西、航空城大道以北	工业用地	20427	40855	不大于 2	挂牌	1080	529	西安富阎航天产业发展有限公司
2022-09-07	阎良区迎宾北路以西、航空城大道以北	工业用地	26914	53827	不大于 2	挂牌	1430	531	西安富阎航天产业发展有限公司
2022-08-03	阎良区迎宾北路以西、航空城大道以北	工业用地	21256	42512	不大于 2	挂牌	990	466	西安富阎航天产业发展有限公司
2022-08-03	阎良区迎宾北路以西、航空城大道以北	工业用地	17128	34253	不大于 2	挂牌	790	461	西安富阎航天产业发展有限公司
2022-08-03	阎良区迎宾北路以西、航空城大道以北	工业用地	32633	65265	不大于 2	挂牌	1500	460	西安富阎航天产业发展有限公司
2022-08-03	阎良区迎宾北路以西、航空城大道以北	工业用地	26890	53780	不大于 2	挂牌	1250	465	西安富阎航天产业发展有限公司
2022-07-21	航空基地蓝天三路以南、规划路以东	工业用地	133333	266666	不大于 2	挂牌	6200	465	西安市阎良区航城融创园区建设管理有限责任公司

数据来源：同花顺 iFind

6、近期可比交易案例

比较因素		可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
宗地名称		西安市阎良区航空基地宏腰路以南、试飞大道以北、保税三路以东、综保大道以西地块	西安市阎良区航空基地综保二路以南、巡逻道以东、兴业大道以北、综保大道以西	西安市阎良区航空基地长空路以南、凌飞路以北、云光路以西、云汉路以东地块
土地位置		西安市阎良区	西安市阎良区	西安市阎良区
土地用途		工业用地	工业用地	工业用地
交易日期		2024/6/11	2024/3/27	2024/1/10
交易价格	总价 (万元)	4,020	1,600	922
	地面地价 (元/m ²)	524	514	524
宗地面积 (m ²)		76,670.66	31,152.92	17,585.68
交易情况		正常	正常	正常
价格类型		出让	出让	出让
土地使用年限	(年)	30	30	30
	终止日期	2054年06月	2054年03月	2054年01月

7、在资产基础法下产生较高增值率的原因及合理性

被评估单位经营模式存在一定的特殊性（作为集团内部的自有物流仓储中心），取得土地（2010年）建成仓储中心后（2014年）在内部单位经营使用效率较低的情况下，也由于资金短缺等原因一直没有进行充分的建设和使用，导致其核心资产“不动产”（仓储物业）低效率使用（经营上近三年连续亏损），经营收益不佳。

在本次评估中，采用资产基础法进行评估，其中对于其核心资产“不动产”根据评估目的、评估对象所在区域房地产市场发展情况，采用了收益法和成本法（房地分估，建筑物采用重置成本法和土地采用市场法，加总为评估结果）进行评估，并取成本法评估结果确定其“不动产”的市场价值（由于不动产所在地的西安市阎良区航空城片区在现阶段，一般企业均可以直接通过招拍挂模式取得建设用地，均可通过重置途径建设仓储设施，故成本法测算结果更加符合市场客观实际价值），相比较于“不动产”（在无形资产和投资性房地产会计科目分别核算土地使用权）的会计核算，其账面价值均只反映其评估基准日的历史成本价值，结

合上述核心资产“不动产”中的土地取得时间较早（2010年取得，距离评估基准日已经过去14年），其取得历史成本较低的情况，采用市场法评估土地使用权，必然导致土地部分形成较大的增值（其中投资性房地产中核算的4.2万平方米仓储用地，原始取得成本2,135.72万元，会计账面价值1,771.84万元，采用市场法形成评估增值1,205.95万元，增值率68.06%；其中无形资产核算的15.28万平方米仓储用地，原始取得成本1,568.39万元，账面价值876.60万元，采用市场法形成评估增值9,957.67万元），二块土地（均在一个园区内）形成的评估增值为11163万元（成为股东权益增值12150万元的主要构成），因此在资产基础法下，相对于会计核算的土地使用权账面价值（没有在取得后进行过公允价值计量，没有反映西安市主要工业区块内仓储用地资源在14年经济腾飞中形成的巨大增值），资产基础法下形成了较高的土地使用权评估增值（土地评估结果采用市场价值），因此而形成股东权益评估增值12150万元（增值率77.11%），即土地增值部分就占到总增值额的92%，故资产基础法评估结果产生较大增值具有充分的合理性（具体土地评估参考比较案例可见上述土地评估测算重要参数中）。

三、本次交易对标的公司仅采用资产基础法进行评估，请说明仅采用一种评估方法的具体原因及合理性，上述做法是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第二十条关于“评估机构、估值机构原则上应当采取两种以上的方法进行评估或估值”的规定。

【评估机构回复】

1、本次交易对标的公司仅采用资产基础法进行评估，对仅采用一种评估方法的具体原因及合理性的具体分析如下：

（1）仅采用一种评估方法（资产基础法）的具体原因

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，资产评估师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，分析三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

由于目前无足够的与被评估企业在行业、规模等方面相似的参考企业，同时，同类企业整体交易案例极少，难以获得足够的可比上市公司或可比交易案例，因此本次评估不适用市场法评估；

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价

值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

评估人员在对被评估单位总体情况和历史经营情况进行了解和分析后，由于被评估单位经营情况不稳定（近三年一直处于亏损状态），评估人员在执行评估程序过程中也充分考虑被评估单位经营模式存在一定的特殊性（作为集团内部的自有物流仓储中心），取得土地（2010年）建成仓储中心后（2014年）在内部单位经营使用效率较低的情况下，也由于资金短缺等原因一直没有进行充分的建设和使用，导致其核心资产“不动产”（仓储物业）低效率使用（经营上近三年连续亏损），经营收益不佳，企业现有经营管理团队无法提供未来可预测期限内的经营模式和经营预测（本次评估目的也是通过股权交易形式转移仓储中心所有权），且本次评估目的对应经济行为实现后，其经营风险及其成本不可有效客观预测，不具备对企业整体资产（全部股东权益）进行收益法评估的条件，故没有采用收益法评估。

结合本次评估目的和评估对象的特点，通过上述分析，本次评估采用资产基础法进行评估。（见评估报告第26-27页）

2、评估方法合规性、合理性分析：

现行的《中华人民共和国资产评估法》第二十六条规定“评估专业人员应当恰当选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法的外，应当选择两种以上评估方法，经综合分析，形成评估结论，编制评估报告”，**2022年11月30日**财政部发布《中华人民共和国资产评估法（修订征求意见稿）》，删除“应当选择两种以上评估方法”内容，修订草案说明中国财政部已经考虑到评估方法的选择属于专业技术范畴，应通过评估准则予以规范，无需在法律中规定，根据《中华人民共和国资产评估法》修订案删除了第二十六条中“应当选择两种以上评估方法”内容。

本次评估中根据《资产评估基本准则》第十六条“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方

法的适用性，依法选择评估方法。”和《资产评估执业准则——资产评估方法》第二十三条的规定“当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：(二)由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法”的要求，进行了评估方法的适用性分析（见评估报告第 25 页）和资产基础法下企业价值评估法的充分合理性（可见前文所述，对于被评估单位核心资产“不动产”采用房地分估结果能充分体现被评估单位的资产价值），故评估对象仅满足资产基础法评估方法的使用条件而仅采用资产基础法一种方法，并根据《资产评估执业准则——资产评估方法》第二十四条“资产评估报告应当对评估方法的选择及其理由进行披露评估”的规定，进行详细的分析和披露，故本次评估中对于评估方法的分析、选用、披露都严格符合法律和准则的规定。

四、核查程序及核查意见

1、核查程序

针对《关于对人人乐连锁商业集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易的问询函》（并购重组问询函〔2024〕第 15 号），我评估机构组织评估人员对评估资料清单、获取并查阅西安配销审计报告、委托人提供的评估资料、工作底稿、询价资料和评定估算过程等进行详细的复核。

2、核查意见

经核查，评估机构认为：

(1) 本次交易采用资产基础法进行评估，西安配销在资产基础法下产生较高增值率的原因主要系其核心资产“不动产”中的土地取得时间较早（2010 年取得，距离评估基准日已经过去 14 年），其取得历史成本较低，相对于会计核算的土地使用权账面价值（没有在取得后进行过公允价值计量，没有反映西安市主要工业区块内仓储用地资源在 14 年经济腾飞中形成的巨大增值），资产基础法下形成了较高的土地使用权评估增值，评估增值率较高具有合理性，本次交易作价公允。

(2) 《上市公司重大资产重组管理办法》第二十条关于“评估机构、估值机构原则上应当采取两种以上的方法进行评估或估值”的规定，并未限制评估机构仅采用一种方法进行评估，本次评估根据被评估单位评估目的、经营模式、所持有资产的特点（核心资产为不动产-仓储中心）的情况，针对其核心资产采用了收

益法和成本法（房地分估路径），整体企业价值评估采用了资产基础法，故评估机构认为本次评估中评估方法的应用符合《上市公司重大资产重组管理办法》第二十条关于“评估机构、估值机构原则上应当采取两种以上的方法进行评估或估值”的规定。

（本文仅用于回复深圳证券交易所《关于对人人乐连锁商业集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易的问询函》并购重组问询函（2024）第 15 号）

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司

2024 年 12 月 23 日

