

沈阳惠天房地产开发有限公司拟股权转让所涉及的  
沈阳时代金科置业有限公司股东全部权益价值评估项目

# 资产评估报告

*REPORT OF ASSETS APPRAISAL*

中天和资产（辽宁）[2012]评字第 90002 号

北京中天和资产评估有限公司

BEIJINGZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

报告日期：2012年11月5日

cninf 

巨潮资讯

www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站

## 目 录

评估报告声明.....	1
评估报告书正文.....	5
1.委托方、被评估企业和委托方以外的其他评估报告使用者.....	5
2.评估目的.....	7
3.评估对象和评估范围.....	8
4.价值类型和定义.....	9
5.评估基准日.....	9
6.评估依据.....	9
7.评估方法.....	11
8.评估程序实施过程和情况.....	15
9.评估假设.....	16
10.评估结论.....	17
11.特别事项说明.....	18
12.评估报告使用限制说明.....	19
13.评估报告日.....	19
附    件.....	21

北京中天和资产评估有限公司  
BEIJINGZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业(或者产权持有单位)申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性由被评估企业负责，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 北京中天和资产评估有限公司

BEIJINGZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

沈阳惠天房地产开发有限公司拟股权转让所涉及的  
沈阳时代金科置业有限公司股东全部权益价值评估项目

## 评估报告（摘要）

中天和资产（辽宁）[2012]评字第 90002 号

北京中天和资产评估有限公司接受沈阳惠天房地产开发有限公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对沈阳惠天房地产开发有限公司拟股权转让所涉及的沈阳时代金科置业有限公司股东全部权益在 2012 年 08 月 31 日（评估基准日）的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

### 一、评估目的：

本次评估为沈阳惠天房地产开发有限公司拟股权转让所涉及的沈阳时代金科置业有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

### 二、评估对象和评估范围：

根据本次评估的经济行为和本次的评估目的，委托方确定评估对象是沈阳时代金科置业有限公司的股东全部权益。具体评估范围包括沈阳时代金科置业有限公司的全部资产和负债，其中资产账面价值合计 26,489.47 万元，负债账面价值合计 25,744.85 万元。本次评估中的账面价值依据审定后的账面值确定。

### 三、价值类型

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使

用状态，本次评估选择市场价值作为评估价值类型。

四、评估基准日：2012年08月31日。

五、评估方法：成本法。

六、评估结论：

委估的股东全部权益价值账面价值 744.62 万元，评估价值 9,408.64 万元。评估值与账面值相比，绝对增值额 8,664.02 万元，相对增值率 1,163.55%。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日 2012 年 08 月 31 日 金额单位：人民币万元

项目	序号	账面价值	评估价值	增减值	增减率
流动资产	1	26,310.50	34,971.59	8,661.09	32.92
非流动资产	2	178.96	181.91	2.95	1.65
固定资产	8	59.72	61.83	2.11	3.53
资产总计	21	26,489.47	35,153.49	8,664.02	32.71
流动负债	22	25,744.85	25,744.85	0.00	0.00
非流动负债	23			0.00	0.00
负债合计	24	25,744.85	25,744.85	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	25	744.62	9,408.64	8,664.02	1,163.55

七、评估有效期：本评估结论的有效使用期限为一年，即评估目的在评估基准日后的一年内(即从 2012 年 08 月 31 日开始生效至 2013 年 08 月 31 日止失效)实现时，并无重大期后事项的，可以使用评估结论。超过一年，需重新进行资产评估。

八、特别事项：

本报告所称特别事项，是指在已确定评估结果的前提下，评估人员在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业范围、执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座

(一)本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

(二)由被评估企业管理层及其有关人员提供的所有资料，是编制本报告的基础。委托方及被评估企业应对其提供资料的真实性、全面性负责。

(三)被评估企业现用的办公楼为租用办公楼。

(四)被评估企业在评估基准日有 1 宗土地（沈北交字（2011）86 号确认书）未办理土地使用权证，被评估企业承诺无产权瑕疵，并承担因产权瑕疵可能产生的一切后果。该宗土地所采用的相关数据依据被评估企业提供的拍卖成交确认书和国有建设用地使用权出让合同确定，如与将来办理的国有土地使用证土地不符，其评估值应做相应调整，且本次评估没有考虑办理土地使用权证书所发生的相关费用。

(五)被评估企业在评估基准日的长期股权投资科目账面价值为 900000 元，本次评估是依据被评估企业提供的被投资企业评估基准日未审会计报表确定的，会计报表的真实性、完整性由被评估企业负责。

(六)被评估企业的原材料科目账面价值为 80,760 元，现场勘查中未见实物，本次评估按账面值列示。

(七)中证天通会计师事务所有限公司辽宁分公司因本次经济行为对拟转让的资产和负债进行了审计，并出具了中证天通特审 [2012]90016 号《审计报告》，提请本评估报告使用者在阅读本报告时应参考上述《审计报告》一并阅读。

九、评估报告提出日期：2012 年 11 月 5 日。

北京中天和资产评估有限公司  
BEIJINGZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

沈阳惠天房地产开发有限公司拟股权转让所涉及的  
沈阳时代金科置业有限公司股东全部权益价值评估项目

## 资产评估报告

中天和资产（辽宁）[2012]评字第 90002 号

沈阳惠天房地产开发有限公司：

北京中天和资产评估有限公司接受贵方委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对沈阳惠天房地产开发有限公司拟转让股权所涉及的沈阳时代金科置业有限公司股东全部权益在 2012 年 08 月 31 日（评估基准日）的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估企业和委托方以外的其他评估报告使用者

(一)委托方基本情况：

委托方名称：沈阳惠天房地产开发有限公司

住所：和平区嘉兴街 104 号

法定代表人：杨文刚

注册资金：人民币壹仟万元

公司类型：有限责任

成立日期：1998 年 10 月

经营范围：房地产开发、集中供热工程开发、商品房销售。

(二)被评估企业简介：

1. 基本情况

被评估企业名称：沈阳时代金科置业有限公司

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座

评估报告第 5 页

住所：沈阳市沈北新区兴明街 34 号

法定代表人：孙连政

注册资金：人民币壹仟万元

公司类型：有限责任

成立日期：2009 年 10 月 15 日

注册号：210137000008552

经营范围：房地产开发，商品房销售。

## 2. 历史沿革及其他

沈阳时代金科置业有限公司是 2009 年 10 月 15 日系经沈阳市工商行政管理局核准登记的企业法人，注册资本 1,000 万元，公司类型为有限责任公司。2009 年时代金科置业有限公司出资 5,100,000.00 元，持有 51% 股权；浙江龙柏集团有限公司出资 2,500,000.00 元，持有 25% 股权；绍兴三峰水泥有限公司出资 2,400,000.00 元，持有 24% 股权。2011 年 5 月 25 日沈阳时代金科置业有限公司三方所有者与沈阳惠天房地产开发有限公司、沈阳城市公用集团有限公司、自然人张立平共同签定股权转让协议。以沈阳时代金科置业有限公司 2011 年 4 月 30 日为基准日的经审计评估后的净资产为依据，确定股权转让价格为 4,786 万元，沈阳惠天房地产开发有限公司以 2,440.86 万元股权转让价格受让沈阳时代金科置业有限公司 51% 股权；沈阳城市公用集团有限公司以 2,249.42 万元股权转让价格受让沈阳时代金科置业有限公司 47% 股权；自然人张立平以 95.72 万元股权转让价格受让沈阳时代金科置业有限公司 2% 股权。2011 年 11 月 18 日，辽宁慧博欣和会计师事务所有限公司出具了辽宁慧博欣会验字[2011]040 号验资报告。

## 3. 委托方的出资额、出资比例如下：

截止评估基准日，股权结构如下：

---

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座

股东名称	投资金额	百分比
沈阳惠天房地产开发有限公司	5,100,000.00	51%
沈阳城市公用集团有限公司	4,700,000.00	47%
张立平	200,000.00	2%
合 计	10,000,000.00	100%

#### 4. 被评估企业的经营情况介绍

被评估企业近年财务状况 (万元)

项 目	2010 年	2011 年	2012 年 8 月
总资产	6,081.13	24,873.88	26,526.41
净资产	994.81	930.33	781.56
主营业务收入	0.00	0.00	0.00
本年利润总额	-3.61	-134.48	-149.00
本年净利润	-3.61	-134.48	-149.00

企业 2010 年度财务报表由辽宁慧博欣和会计师事务所有限公司出具辽慧博欣和会师内审字[2011]第 020 号无保留意见审计报告, 企业 2011 年度财务报表由利安达会计师事务所有限责任公司出具利安达审字[2012]1237-3-1 号无保留意见审计报告, 2012 年度财务报表由中证天通会计师事务所有限公司辽宁分公司出具中证天通特审 [2012]90016 号, 本次评估所引用的账面价值均为审计后的账面值。

#### (三)委托方和被评估企业之间的关系

委托方是被评估企业的股东, 持有被评估企业 51% 的股权。

#### (四)其他评估报告使用者

根据委托方和评估机构在资产评估业务约定书中的约定, 除委托方外本次评估报告的其他使用者为国有资产管理部门等国家法律、法规明确的评估报告使用者。

## 二、评估目的

评估机构: 北京中天和资产评估有限公司

地址: 北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座

根据本次评估所涉及的经济行为，本次评估目的是为沈阳惠天房地产开发有限公司拟股权转让所涉及的沈阳时代金科置业有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一)评估对象：

根据本次评估的经济行为和本次的评估目的，委托方确定评估对象是沈阳时代金科置业有限公司的股东全部权益价值。

#### (二)评估范围：

评估范围是沈阳时代金科置业有限公司的全部资产和负债；中证天通会计师事务所有限公司辽宁分公司对被评估企业截止评估基准日的资产、负债情况进行了审计，并出具了中证天通特审 [2012]90016 号《审计报告》。本次评估中的账面价值依据审定后的账面值确定。

评估范围所包括的具体账面价值如下表：（金额单位人民币万元）

项目	序号	账面价值
流动资产	1.	26,310.50
非流动资产	2.	178.96
其中：可供出售金融资产	3.	
持有至到期投资	4.	
长期应收款	5.	
长期股权投资	6.	90.00
投资性房地产	7.	
固定资产	8.	59.72
在建工程	9.	
工程物资	10.	

项目	序号	账面价值
固定资产清理	11.	
生产性生物资产	12.	
油气资产	13.	
无形资产	14.	
开发支出	15.	
商誉	16.	
长期待摊费用	17.	29.25
递延所得税资产	18.	
其他非流动资产	19.	
资产总计	20.	26,489.47

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座

项目	序号	账面价值
流动负债	21.	25,744.85
非流动负债	22.	

项目	序号	账面价值
负债合计	23.	25,744.85
净资产	24.	744.62

具体评估对象和评估范围详见被评估企业填写的评估明细表。

经评估人员核对,被评估企业填写的评估明细表内容与审计调整后资产负债表内容相一致。

委托方和被评估企业已承诺无应纳入而未纳入本次评估范围的资产和负债,纳入评估范围的资产与委托评估时确定的范围是一致的。

#### 四、价值类型和定义

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态,本次评估选择市场价值作为评估价值类型。

资产评估的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

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

#### 五、评估基准日

(一)本项目资产评估基准日是 2012 年 08 月 31 日。

(二)该基准日与业务约定书明确的基准日一致。

(三)评估中所采用的价格标准是评估基准日 2012 年 08 月 31 日当地货币购买力的标准。

(四)该基准日离经济行为实际开始运行日较近,能良好地反映资产状况,符合本次评估目的。经与委托方及资产占有方协商,共同确定该日期为评估基准日。

#### 六、评估依据

评估机构:北京中天和资产评估有限公司

地址:北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座

(一)经济行为依据

- 1.关于转让沈阳时代金科置业有限公司 51%股权的有关意见(沈国资发[2012]88号)；
- 2.委托方与评估机构签定的资产评估业务约定书。

(二)法律法规依据

- 1.《中华人民共和国企业国有资产法》(2005年10月27日修订)；
- 2.《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日修订)；
- 3.国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 4.中华人民共和国财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 5.国资委、财政部3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 6.国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 7.原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 8.财政部财企[2004]20号《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》；
- 9.财政部财企[2008]343号《关于实行资产评估准则有关制度衔接问题的通知》；
- 10.其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三)评估准则依据

- 1.《资产评估准则—基本准则》；
- 2.《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 3.《资产评估准则—企业价值》；

- 4.《资产评估准则——评估程序》；
- 5.《资产评估准则——评估报告》；
- 6.《资产评估准则——机器设备准则》；
- 7.《资产评估准则——业务约定书》；
- 8.《资产评估价值类型指导意见》；
- 9.《关注评估对象法律权属指导意见》；
- 10.《企业国有资产评估报告指南》；
- 11.《资产评估准则——不动产》。

#### (四)权属依据

- 1.被评估企业提供的机动车行驶证；
- 2.被评估企业提供的土地使用权证；
- 3.被评估提供的其他有关权属方面的说明。

#### (五)取价依据

- 1.被评估企业提供的会计原始凭证和资料；
- 2.被评估企业提供的相关合同或协议文本资料；
- 3.被评估企业提供的其他有关资料；
- 4.评估机构收集的有关询价资料、参数资料。
- 5.《2012 全国机电产品报价手册》
- 6.2012 汽贸信息（中国汽车贸易信息网）；
- 7.2002 年《最新资产评估数据与参数手册》；

### 七、评估方法

#### (一)评估方法的选择

企业价值评估的主要评估方法有三种，即收益法、市场法、成本法。根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法。

被评估企业的 3 个房地产开发项目中，只有 1 个项目开工且正处于前期的投入阶段，企业成立至今的营业收入为零，按照目前的状况无法预测企业未来收益。因此，我们认为对该公司的评估不具备采用收益法的条件。

所以本次评估采用成本法进行评估。成本法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。是从资产的成本角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产及负债，用市场价值代替历史成本。

## (二)具体采用的评估方法

评估人员根据评估目的、价值类型和资料收集情况等条件，在本次评估中采用成本法对委估的资产及负债进行评估。

评估人员对各资产和负债采用的具体评估方法如下：

### 1.货币资金

对银行存款和其他货币资金在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以经核实后的数额确认评估值。

### 2.预付账款及其他应收款

通过核查原始凭证核实账面金额，对票据进行了清查盘点，对其他应收、预付款项的业务内容、发生时间、形成原因了解核实，在核实账面内容真实、完整的基础上，评估人员分析各款项的收回可能性，以预计能收回的款项金额为评估值。

### 3.存货

存货是指在日常生产经营过程中持有以备出售，或者仍然处在生产过程中或提供劳务过程中将消耗的材料或物料。被评估企业的存货主要是处于筹

建期的房地产开发项目以及日常办公用的周转材料。评估人员根据各类存货的特点及企业经营现状，采用市场法和剩余法进行评估。

#### 4. 固定资产—设备类

##### (1) 评估方法

根据评估目的，本次设备评估主要采用成本法。

(2) 计算公式：评估价值 = 重置成本 × 成新率

##### (3) 重置成本的构成及取价

根据设备类别和自身特点，总体设备重置成本的构成分为两种情况。

##### ① 车辆重置成本的确定

A. 购置价：根据网上查询的信息，查询该型或类似型号汽车报价，同时对委估轿车与现行销售轿车的功能差异、实际成交价与报价的差异进行调整后，确定委估轿车的购置价格。

B. 车辆购置税的确定：为车辆不含增值税售价的 10%。

C. 车辆购置其它费用：如：牌照费、验车费、交易费、过户费等，按 500 元计算。

重置成本 = 车辆购置价 + 购置税 + 其它费用

##### ② 电子设备重置成本的确定

重置成本 = 购置价

因电子设备多为就地采购，不需安装或安装由售货方负责，故购置价即作为重置成本，不计其它项费用。

##### (4) 成新率的确定

在成新率评定中，主要采用如下三种方法。

##### ① 使用年限法

A. 对于在经济使用寿命周期内的设备，采用如下公式：

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

B.对于超期使用的设备或不适用上述年限法公式的设备，采用如下公式：

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

式中已使用年限是指设备实际使用年限，规定使用年限采用设备的经济寿命年限，尚可使用年限一般适用于超期服役设备。

### ②观察鉴定法

车辆用观察分析法确定成新率，经过现场调查和有关人员对于车辆的主要组成部分和主要性能进行观察，并按百分比的方法与全新车辆进行比较，评定其成新率如下：

部位	状况	标准分	备注
发动机	声音是否正常，尾气排放是否异常，有无异响	30	发动试车
变速器	变速使用是否灵活，挂档是否方便。	10	发动试车
门窗、座椅	是否齐全，状况如何，座椅是否整洁。	15	观察、实际操作
内饰、仪表	仪表是否齐全，显示是否准确，其余设备是否可以正常使用。	20	观察、实际操作
外观（漆面、后视镜等）	漆面状况，是否有划痕，观察视野是否良好。	10	观察
点火、润滑、冷却系统	性能是否正常，有无漏油现象。	10	发动试车
轮胎	有轻微磨损	5	观察
合计		100	

### ③权重系数法

即在求出年限法成新率和观察法成新率的基础上，综合测算成新率。计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{权重系数} + \text{观察法成新率} \times \text{权重系数}$$

年限法权重系数一般取 40%，观察法权重系数一般取 60%。

## 5.长期股权投资

取得被投资单位评估基准日的财务报表,以被投资单位账面的净资产与投资比例的乘积确定长期投资评估值。

## 6.流动负债和非流动负债

负债包括流动负债和非流动负债,具体包括短期借款、应付账款、其他应付款等,以审定后的金额为基础,对各项负债进行核实,判断各笔债务是否是评估单位基准日实际承担的,债权人是否存在,以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

我们接受资产评估委托后,选派资产评估人员,组成评估项目组。项目组于2012年10月29日进入现场开始评估工作。整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等,具体过程如下:

### (一)评估前期准备工作阶段

- 1.了解资产占有方及评估对象的基本情况,分析评估风险,签署资产评估业务委托协议;
- 2.明确评估目的、评估对象及范围;
- 3.选定评估基准日,确定评估重点,拟定评估方案和基本评估思路;
- 4.指导资产占有方搜集、准备有关评估资料;

### (二)现场评估阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定,对评估范围内的资产进行了评估和查验其产权归属,具体步骤如下:

- 1.听取有关人员对企业情况以及评估资产历史和现状的介绍;
- 2.对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别,并与企业有关财务记录数据进行核实;

3.根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；通过与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况，为确定固定资产的成新率搜集资料；

4.根据评估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

5.对企业实物资产及债权债务进行评估，测算其评估价值。

### (三)评估汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

### (四)提交报告阶段

1.编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；

2.评估机构内部复核检验评估结果；

3.提交资产评估报告书，并按规定报送有关材料。

## 九、评估假设

### (一)一般性假设

1.本公司和评估人员对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；

2.假设被评估企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

3.假设无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

4.假设纳入评估范围的资产在评估基准日后不改变用途仍持续使用。

### (二)特殊性假设

1.假设被评估企业未来可以合法地拥有纳入本次评估范围内的未能提供产权证明的土地；

2.假设被评估企业的资产不存在抵押、担保等任何形式的产权瑕疵。

## 十、评估结论

### (一)评估结论

沈阳惠天房地产开发有限公司委托评估的纳入评估范围的沈阳时代金科置业有限公司股东全部权益评估值为 9,408.64 万元,金额大写为玖仟肆佰零捌点陆肆万元。评估结论具体如下:

委估资产总计账面价值 26,489.47 万元,评估价值 35,153.49 万元,评估价值与账面价值比较,绝对变动额为 8,664.02 万元,相对变动率为 32.71%;委估负债总计账面价值 25,744.85 万元,评估价值与账面价值一致;净资产账面价值 744.62 万元,评估价值 9,408.64 万元,评估价值与账面价值比较,绝对变动额为 8,664.02 万元,相对变动率为 1,163.55%。

### (二)评估增减值原因分析

1.流动资产评估增值 8,661.09 万元,主要为存货一在产品中的土地评估增值,其原因是地价的逐年上涨。

2.固定资产评估绝对变动额 2.11 万元,主要为电子设备和车辆的评估增值。增值的主要原因是账面资产的折旧年限短于资产的经济适用寿命,因而出现评估增值。

评估结论详细情况见评估明细表,评估结论根据以上评估工作得出。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日 2012 年 08 月 31 日 金额单位:人民币万元

项目	序号	账面价值	评估价值	增减值	增减率
流动资产	1	26,310.50	34,971.59	8,661.09	32.92
非流动资产	2	178.96	181.91	2.95	1.65
固定资产	8	59.72	61.83	2.11	3.53
资产总计	21	26,489.47	35,153.49	8,664.02	32.71
流动负债	22	25,744.85	25,744.85	0.00	0.00

评估机构:北京中天和资产评估有限公司

地址:北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座

项目	序号	账面价值	评估价值	增减值	增减率
非流动负债	23			0.00	0.00
负债合计	24	25,744.85	25,744.85	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	25	744.62	9,408.64	8,664.02	1,163.55

## 十一、特别事项说明

本报告所称特别事项，是指在已确定评估结果的前提下，评估人员在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业范围、执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

(一)本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

(二)由被评估企业管理层及其有关人员提供的资料，是编制本报告的基础。委托方及被评估企业应对其提供资料的真实性、全面性负责。

(三)被评估企业现用的办公楼为租用办公楼。

(四)被评估企业在评估基准日有 1 宗土地（沈北交字（2011）86 号确认书）未办理土地使用权证，被评估企业承诺无产权瑕疵，并承担因产权瑕疵可能产生的一切后果。该宗土地所采用的相关数据依据被评估企业提供的拍卖成交确认书和国有建设用地使用权出让合同确定，如与将来办理的国有土地使用证土地不符，其评估值应做相应调整，且本次评估没有考虑办理土地使用权证书所发生的相关费用。

(五)被评估企业在评估基准日的长期股权投资科目账面价值为 900000 元，本次评估是依据被评估企业提供的被投资企业评估基准日未审会计报表

确定的，会计报表的真实性、完整性由被评估企业负责。

(六)被评估企业的原材料科目账面价值为 80,760 元，现场勘查中未见实物，本次评估按账面值列示。

(七)中证天通会计师事务所有限公司辽宁分公司因本次经济行为对拟转让的资产和负债进行了审计，并出具了中证天通特审 [2012]90016 号《审计报告》，提请本评估报告使用者在阅读本报告时应参考上述《审计报告》一并阅读。

**评估报告使用者应注意以上事项对评估结论的影响。**

## 十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告是根据所设定的评估目的而出具的，它不得应用于其他用途；

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

(三)根据现行有关规定，本次评估结论的有效使用期限为 1 年，即自 2012 年 08 月 31 日起，至 2013 年 08 月 31 日止。当评估目的在评估基准日起 1 年内实现时，要以评估结果作为底价或依据，还需结合基准日后的期后事项的调整。超过 1 年，需要重新评估；

## 十三、评估报告日

本评估报告日为 2012 年 11 月 5 日。

(本页无正文)

被授权签字人：副总经理 丁战

项目负责人：注册评估师 金玉

复 核 人：注册评估师 武丽萍

北京中天和资产评估有限公司

2012年11月5日

附件:

- 一、关于转让沈阳时代金科置业有限公司 51%股权的有关意见（沈国资发[2012]88号）；
- 二、评估基准日审计报告；
- 三、委托方营业执照复印件；
- 四、资产占有方法人营业执照复印件；
- 五、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 六、委托方、资产占有方的承诺函；
- 七、签字注册资产评估师的承诺函；
- 八、资产评估机构资格证书复印件；
- 九、评估机构法人营业执照副本复印件；
- 十、签字注册资产评估师资格证书复印件；
- 十一、参与项目人员名单；
- 十二、资产评估业务约定书；
- 十三、资产评估明细表；
- 十四、评估说明(仅供备案)。

沈阳惠天房地产开发有限公司拟股权转让所涉及的  
沈阳时代金科置业有限公司股东全部权益价值评估项目

# 资产评估说明

中天和资产（辽宁）[2012]评字第 90002 号

北京中天和资产评估有限公司

BEIJINGZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

报告日期：2012年11月5日

## 评估说明目录

关于评估说明使用范围的声明.....	1
关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
一、委托方和被评估企业概况.....	2
二、关于经济行为的说明.....	4
三、关于评估对象和评估范围的说明.....	4
四、评估基准日的说明.....	5
五、可能影响评估工作的重大事项说明.....	6
六、资产负债清查情况.....	6
七、委托方及被评估企业提供的资产评估资料清单.....	6
资产评估说明一评估对象与评估范围.....	8
一、评估对象与评估范围内容.....	8
二、实物资产的分布情况及特点.....	8
资产评估说明一资产核实情况总体说明.....	10
一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....	10
二、影响资产核实的事项及处理方法.....	10
资产评估说明一评估技术说明.....	12
一、流动资产评估说明.....	12
二、非流动资产—设备类评估说明.....	15
三、非流动资产—递延所得税资产评估说明.....	21
四、非流动资产—长期股权投资评估说明.....	21
五、负债的评估说明.....	38
评估结论及其分析.....	40
一、评估结论.....	40
二、评估结论与账面值比较变动情况及原因.....	40

## 关于评估说明使用范围的声明

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

北京中天和资产评估有限公司

2012年11月5日

## 关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托方和被评估企业概况

#### (一)委托方基本情况:

委托方名称: 沈阳惠天房地产开发有限公司

住所: 和平区嘉兴街 104 号

法定代表人: 杨文刚

注册资金: 人民币壹仟万元

公司类型: 有限责任

成立日期: 1998 年 10 月

经营范围: 房地产开发、集中供热工程开发、商品房销售。

#### (二)被评估企业简介:

##### 1. 基本情况

被评估企业名称: 沈阳时代金科置业有限公司

住所: 沈阳市沈北新区兴明街 34 号

法定代表人: 孙连政

注册资金: 人民币壹仟万元

公司类型: 有限责任

成立日期: 2009 年 10 月 15 日

注册号: 210137000008552

经营范围: 房地产开发, 商品房销售。

##### 2. 历史沿革及其他

沈阳时代金科置业有限公司是 2009 年 10 月 15 日系经沈阳市工商行政管理局核准登记的企业法人, 注册资本 1,000 万元, 公司类型为有限责任公

---

评估机构: 北京中天和资产评估有限公司

地址: 北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座

评估说明第 2 页

司。2009年时代金科置业有限公司出资 5,100,000.00 元，持有 51% 股权；浙江龙柏集团有限公司出资 2,500,000.00 元，持有 25% 股权；绍兴三峰水泥有限公司出资 2,400,000.00 元，持有 24% 股权。2011年5月25日沈阳时代金科置业有限公司三方所有者与沈阳惠天房地产开发有限公司、沈阳城市公用集团有限公司、自然人张立平共同签定股权转让协议。以沈阳时代金科置业有限公司 2011年4月30日为基准日的经审计评估后的净资产为依据，确定股权转让价格为 4,786 万元，沈阳惠天房地产开发有限公司以 2,440.86 万元股权转让价格受让沈阳时代金科置业有限公司 51% 股权；沈阳城市公用集团有限公司以 2,249.42 万元股权转让价格受让沈阳时代金科置业有限公司 47% 股权；自然人张立平以 95.72 万元股权转让价格受让沈阳时代金科置业有限公司 2% 股权。2011年11月18日，辽宁慧博欣和会计师事务所有限公司出具了辽宁慧博欣会验字[2011]040号验资报告。

### 3. 委托方的出资额、出资比例如下：

截止评估基准日，股权结构如下：

股东名称	投资金额	百分比
沈阳惠天房地产开发有限公司	5,100,000.00	51%
沈阳城市公用集团有限公司	4,700,000.00	47%
张立平	200,000.00	2%
合计	10,000,000.00	100%

### 4. 被评估企业的经营情况介绍

被评估企业近年财务状况 (万元)

项目	2010年	2011年	2012年8月
总资产	6,081.13	24,873.88	26,526.41
净资产	994.81	930.33	781.56
主营业务收入	0.00	0.00	0.00
本年利润总额	-3.61	-134.48	-149.00

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座

项 目	2010 年	2011 年	2012 年 8 月
本年净利润	-3.61	-134.48	-149.00

企业 2010 年度财务报表由辽宁慧博欣和会计师事务所有限公司出具辽慧博欣和会师内审字[2011]第 020 号无保留意见审计报告，企业 2011 年度财务报表由利安达会计师事务所有限责任公司出具利安达审字[2012]1237-3-1 号无保留意见审计报告，2012 年度财务报表由中证天通会计师事务所有限公司辽宁分公司出具中证天通特审 [2012]90016 号，本次评估所引用的账面价值均为审计后的账面值。

### (三)委托方和被评估企业之间的关系

委托方是被评估企业的股东，持有被评估企业 51% 的股权。

### (四)其他评估报告使用者

根据委托方和评估机构在资产评估业务约定书中的约定，除委托方外本次评估报告的其他使用者为国有资产管理部门等国家法律、法规明确的评估报告使用者。

## 二、关于经济行为的说明

(一)我公司已提供关于转让沈阳时代金科置业有限公司 51% 股权的有关意见（沈国资发[2012]88 号）；

(二)本次资产评估为满足我公司拟转让所涉及的沈阳时代金科置业有限公司股东全部权益价值评估需要，我公司已与评估机构签定资产评估业务约定书。

## 三、关于评估对象和评估范围的说明

### (一)评估对象及评估范围：

根据拟股权转让的经济行为和本次的评估目的，我公司确定本次评估对

象是沈阳时代金科置业有限公司经审计后的股东全部权益。

评估范围是沈阳时代金科置业有限公司的全部资产和负债；中证天通会计师事务所有限公司辽宁分公司对被评估企业截止评估基准日的资产、负债情况进行了审计，并出具了中证天通特审 [2012]90016 号《审计报告》。

本次评估中的账面价值依据审定后的账面值确定。

评估范围所包括的具体账面价值如下表：

项目	序号	账面价值	项目	序号	账面价值
流动资产	1.	26,310.50	油气资产	13.	
非流动资产	2.	178.96	无形资产	14.	
其中：可供出售金融资产	3.		开发支出	15.	
持有至到期投资	4.		商誉	16.	
长期应收款	5.		长期待摊费用	17.	29.25
长期股权投资	6.	90.00	递延所得税资产	18.	
投资性房地产	7.		其他非流动资产	19.	
固定资产	8.	59.72	资产总计	20.	26,489.47
在建工程	9.		流动负债	21.	25,744.85
工程物资	10.		非流动负债	22.	
固定资产清理	11.		负债合计	23.	25,744.85
生产性生物资产	12.		净资产	24.	744.62

具体评估对象和评估范围详见我公司填写的评估明细表。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的范围是一致的。

#### 四、评估基准日的说明

(一)本项目资产评估基准日是 2012 年 08 月 31 日。

(二)该基准日与业务约定书明确的基准日一致，离经济行为实际开始运行日较近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为我公司

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座

会计结算日，有利于资产的清查。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

我公司在评估基准日有 1 宗土地未提供土地使用权证，我公司承诺无产权瑕疵，并承担因产权瑕疵可能产生的一切后果。

#### 六、资产负债清查情况

##### (一)资产负债清查情况的内容

列入清查范围的资产总额账面值 264,894,686.93 元，负债账面值 257,448,464.41 元，净资产账面值 7,446,222.52 元。实物资产包括设备类、存货类等，主要分布在我公司房产开发项目所在地和办公楼内。

我公司由主管领导牵头，并组织相关人员到现场分别对设备、存货清点资产的数量以及了解使用状况，对非实物资产检查记录账簿情况。预计工作时间为 2012 年 10 月 29 日至 2012 年 11 月 5 日。

#### 七、委托方及被评估企业提供的资产评估资料清单

(一)资产评估申报表；

(二)关于转让沈阳时代金科置业有限公司 51% 股权的有关意见（沈国资发[2012]88 号）；

(三)评估基准日审计报告；

(四)资产权属证明文件、产权证明文件；

(五)重大合同、协议等；

(六)生产经营统计资料；

(七)其它资料。

(此页无正文)

委托方名称：（公章）

资产占有方名称：（公章）

法定代表人签章：

法定代表人签章：

日期：

日期：

## 资产评估说明一评估对象与评估范围

### 一、评估对象与评估范围内容

根据委托方拟股权转让的经济行为和本次的评估目的,委托方确定本评估对象是沈阳时代金科置业有限公司经审计后的股东全部权益。

评估范围是沈阳时代金科置业有限公司的全部资产和负债;中证天通会计师事务所有限公司辽宁分公司对委托方截止评估基准日的资产、负债情况进行了审计,并出具了中证天通特审[2012]90016号《审计报告》。本次评估中的账面价值依据审定后的账面值确定。

评估范围所包括的具体账面价值如下表:

项目	序号	账面价值	项目	序号	账面价值
流动资产	1.	26,310.50	油气资产	13.	
非流动资产	2.	178.96	无形资产	14.	
其中:可供出售金融资产	3.		开发支出	15.	
持有至到期投资	4.		商誉	16.	
长期应收款	5.		长期待摊费用	17.	29.25
长期股权投资	6.	90.00	递延所得税资产	18.	
投资性房地产	7.		其他非流动资产	19.	
固定资产	8.	59.72	资产总计	20.	26,489.47
在建工程	9.		流动负债	21.	25,744.85
工程物资	10.		非流动负债	22.	
固定资产清理	11.		负债合计	23.	25,744.85
生产性生物资产	12.		净资产	24.	744.62

上述资产及负债的权属归被评估企业所有。

### 二、实物资产的分布情况及特点

经清查,实物包括设备类、存货类等,实物资产主要分布在被评估企业

房地产开发项目所在地和办公楼内。

(一)存货类资产主要是房地产开发项目的开发成本(主要包括:土地出让费和契税费、前期综合费用、开发间接费用)和周转材料(办公用器材)。

(二)设备类实物资产主要为办公用电子设备(如电脑、空调、打印机等)存放于各办公室;车辆用于日常的交通运输。

## 资产评估说明—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

在企业清查的基础上，评估人员于 2012 年 10 月 29 日进入现场，对委托方纳入评估范围资产进行清查核实。本次评估的清查核实工作是在委托方专门人员协助下，由评估人员现场清点资产的数量以及了解使用状况。

委估的存货类实物资产主要是房产开发项目的开发成本（主要包括：土地出让费和契税费、前期综合费用、开发间接费用）、在用周转材料（办公用器材）评估人员在确定基准日存货结存数量、类型的基础上，对存货采用逐一盘点的方式进行清查核实，并编制存货盘点表。

设备类实物资产主要为办公用电子设备（如电脑、空调、打印机等）存放于各办公室；车辆用于日常的交通运输。根据企业提供的设备明细清单和设备的分布特点，评估人员采用逐一盘点的方式进行清查核实，对全部设备进行清点核实。在清查核实过程中，通过与设备管理人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，和运行中的使用维护、修理情况，填写设备现场勘察表等，并取得车辆行驶证等。

### 二、影响资产核实的事项及处理方法

(一)被评估企业在评估基准日有 1 宗土地未办理土地使用权证，被评估企业承诺无产权瑕疵，并承担因产权瑕疵可能产生的一切后果。该宗土地所采用的相关数据依据被评估企业提供的拍卖成交确认书和国有建设用地使用权出让合同确定，如与将来的国有土地使用证土地不符，其评估值应做相应调整。

(二)被评估企业在评估基准日的长期股权投资账面价值为 900000 元，本次评估是依据被评估企业提供的被投资企业评估基准日未审会计报表确定

的，会计报表的真实性、完整性由被评估企业负责。

(三)被评估企业的原材料科目账面价值为 80,760 元，现场勘查中未见实物，本次评估按账面值列示。

### 三、核实结论

资产核实结果：资产总额 264,894,686.93 元，负债总额 257,448,464.41 元。其中流动资产 263,105,041.90 元，非流动资产 1,789,645.03 元，其中：固定资产 597,180.49 元，流动负债 257,448,464.41 元。

经现场勘察实物数量、型号与被评估企业申报的相符。

## 资产评估说明一评估技术说明

### 一、流动资产评估说明

流动资产分类及账面值见下表：

编号	科目名称	账面价值	评估价值
3-1	货币资金	1,659,984.63	1,659,984.63
3-2	应收账款（净额）	236,339,277.89	236,339,277.89
3-3	预付账款	452,900.00	452,900.00
3-4	其它应收款	204,902.28	204,902.28
3-5	存货	260,787,254.99	347,398,068.49
3	流动资产合计	263,105,041.90	349,715,855.40

#### （一）货币资金的评估

截至评估基准日，货币资金账面余额 1,659,984.63 元，评估值 1,659,984.63 元。

1. 现金的评估：评估人员在企业出纳人员配合下，对库存现金进行了清查盘点，查看了基准日至盘点日之间的现金日记账，分别累加了这一期间的借贷方发生额，倒轧出基准日的现金实有数，证实了倒轧结果与现金清查评估明细表、基准日总账、现金日记账的账面余额相符后，确定评估值为 145.19 元。

2. 银行存款的评估：评估人员首先核对了基准日银行总账、日记账是否相符；核对了银行存款清查评估明细表列示的各账户余额与明细账余额是否一致，核对企业编制的银行余额调节表及评估基准日的银行对账单，调整后企业银行存款余额与银行对账单相符，对部分主要银行存款账户进行了函证。在核实无误的基础上确定银行存款的评估值为 1,659,839.44 元。

综上，货币资金评估价值确定为 1,659,984.63 元。

#### (二)预付账款的评估

截至评估基准日，预付账款账面余额 452,900.00 元，主要为预付的运费、咨询费等。评估人员对预付账款发生的时间、业务内容、账面金额进行核查，在核实账面内容真实、完整的基础上，评估人员分析各款项的收回可能性，以预计能收回的款项金额为评估值。核实后预付账款按审定后的账面值 452,900.00 元确定评估值。

#### (三)其他应收款的评估

截至评估基准日，其他应收账款账面净值为 204,902.28 元，核算内容主要为单位备用金、保证金等。评估人员会同该企业有关人员对应收账款发生的时间、业务内容、账面金额及形成原因进行了核查，通过账龄分析法结合函证回函情况，对所能形成相应资产的权益及回收的可行性进行分析判断，综合分析确定应收帐款的可收回金额及预计可收回金额的风险损失。上述事项判断过程中委托方、会计师事务所与评估机构在账龄分析时进行了充分的沟通，在三方认识取得一致后，才形成相应的审计结果和评估结果，因此，审计后账面值中已反映了评估师的判断意见，评估师预计的资产风险损失与审计后账面计提的坏账准备一致。按帐龄计提坏帐准备，计提标准为 1 年以内 1%，1-2 年 3%，2-3 年 7%，3 年以上 10%。其他应收款评估值合计为 204,902.28 元。

#### (四)存货的评估

截至评估基准日，存货账面余额 260,787,254.99 元，评估值 347,398,068.49 元。明细核算如下：

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
原材料	80,760.00	80,760.00	0.00	0.00%
在产品	260,680,890.49	347,269,553.49	86,588,663.00	33.22

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
在用周转材料	25,604.50	47,755.00	22,150.50	86.51
存货净额	260,787,254.99	347,398,068.49	86,610,813.50	33.21

### (1)原材料的评估:

截至评估基准日,委估原材料账面价值 80,760.00 元,在现场勘查中未见实物,本次评估按账面值列示。

### (2)在产品的评估:

截至评估基准日,委估在产品的账面价值为 260,787,254.99,主要包括土地出让费、前期综合费用、开发间接费用三大类。

#### ①土地出让费

对于在产品—土地出让费和契税费的评估过程,在评估说明序号五(土地使用权的评估)中说明。

#### ②前期综合费、开发间接费用的评估

前期费用主要包括:咨询费、勘察费、围挡费、场地平整费、设计费等费用,开发间接费主要包括:借款利息、折旧费、人员工资等费用。其中,场地平整费并入土地中评估。五库前期综合费为已废止的项目,已无价值,本次评估为 0。对于其他各项费用,评估人员对费用发生的时间、费用内容、账面金额进行核查,并取得了相应的合同,在核实账面内容真实、完整的基础上,按各项费用的账面值确定评估值。

### (3)在用周转材料的评估:

委估在用周转材料的账面价值为 25,604.50 元,主要是被评估企业日常办公用的打印机、交换机、路由器等单价低于 2,000 元的电子设备,具体评估方法同序号二非流动资产—设备类评估。

### (五)流动资产评估结论:

评估机构:北京中天和资产评估有限公司

地址:北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座

经评估，流动资产账面价值合计 263,105,041.90 元，评估值合计 349,715,855.40 元。评估值与账面价值，绝对增值额 86,610,813.50 元，相对增值率 32.92%。

## 二、非流动资产—设备类评估说明

### (一)概况:

#### 1.设备账面价值构成简介

委估设备账面原值合计 644,833.00 元，账面净值合计 597,180.49 元。其中车辆账面原值合计 446,421.00 元，账面净值合计 409,234.38 元；电子设备账面原值合计 198,412.00 元，账面净值 187,946.11 元。

#### 2.设备分布及特点简介

运输设备主要是日常办公使用的尼桑轿车和江铃全顺中巴车等，购置时间分别为 2011 年 12 月和 2012 年 5 月，无重大交通事故，使用正常，维护保养正常。

电子设备为被评估企业所使用的电脑、打印机、空调、班台、沙发、茶几和衣柜等。上述设备均为 2012 年 6 月份以后购置，使用正常，维护保养良好，上述设备均分布在被评估企业办公室内。

### (二)评估方法

根据评估目的，本次设备评估主要采用成本法，并与重置价值类型相匹配。

计算公式：评估价值 = 重置成本 × 成新率

### (三)重置成本的构成及来源依据

#### 1.重置成本的构成

根据设备类别和自身特点，总体设备重置成本的构成分为两种情况。

#### (1)车辆重置成本的确定

①购置价：根据网上查询的信息，查询相同类型的车辆作为委估车辆的购置价格。

②车辆购置税的确定：车辆为不含增值税售价的 10%。

③车辆购置其它费用：如：牌照费、验车费、交易费、过户费等，按 500 元计算。

重置成本 = 车辆购置价+购置税+其它费用

(2)电子设备重置成本的确定

重置成本 = 购置价

因电子设备多为就地采购，不需安装或安装由售货方负责，故购置价即作为重置成本，不计其它项费用。

2.取价依据

(1) 被评估企业提供的设备台账；

(2) 《2012 年机电产品报价手册》；

(3) 《2012 年汽贸信息》；

(4) 太平洋汽车网；

(5) 《最新资产评估常用数据与参数手册》；

(6)评估人员现场勘察、询价记录及评估经验数据。

(四)设备成新状况及量化方法和依据

1.设备成新状况：

委估设备均为 2012 年 6 月份以后购入的设备，被评估企业对设备保养和维护良好，实现了及时发现问题，及时解决问题。

2.成新率的量化方法

在成新率评定中，主要采用如下三种方法。

(1)使用年限法

对于在经济使用寿命周期内的设备，采用如下公式：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{规定使用年限}) \times 100\%。$$

### ①观察鉴定法

车辆用观察分析法确定成新率，经过现场调查和有关人员<sup>对</sup>车辆的主要组成部分和主要性能进行观察，并按百分比的方法与全新车辆进行比较，评定其成新率如下：

部位	状况	标准分	备注
发动机	声音是否正常，尾气排放是否异常，有无异响	30	发动试车
变速器	变速使用是否灵活，挂档是否方便。	10	发动试车
门窗、座椅	是否齐全，状况如何，座椅是否整洁。	15	观察、实际操作
内饰、仪表	仪表是否齐全，显示是否准确，其余设备是否可以正常使用。	20	观察、实际操作
外观（漆面、后视镜等）	漆面状况，是否有划痕，观察视野是否良好。	10	观察
点火、润滑、冷却系统	性能是否正常，有无漏油现象。	10	发动试车
轮胎	有轻微磨损	5	观察
合计		100	

### (2)权重系数法

即在求出年限法成新率和观察法成新率的基础上，综合测算成新率。计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{权重系数} + \text{观察法成新率} \times \text{权重系数}$$

年限法权重系数一般取 40%，观察法权重系数一般取 60%。

### (3)量化方法的依据

上述成新率的量化方法，依据《最新资产评估常用数据与参数手册》、《机电设备评估基础》、《资产评估学》、《资产评估操作规范意见（试行）》和评估人员在执业中累积的经验。

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座

## (五)案例:

### 案例一: 尼桑轿车 (车辆序号: 1)

#### (1)概况

委估车辆车牌号为辽 A451S9, 登记日期是 2011 年 12 月。该车为东风日产, 型号为 EQ7204AC。该车于 2011 年 12 月购置并投入使用, 至评估基准日已累计使用 8 个月。经现场勘察, 发动机噪声较小、发动机正常、变速器正常; 车架总成装置完好, 未见变形, 主要对角线符合规定, 前后保险杠无变形; 制动功能可靠; 空调制冷效果较好; 音响效果较好; 车内装饰较好; 灯具、仪表齐全, 工作正常; 门窗关闭较好, 密封性能较好。

#### (2)重置成本的确定

经网上查询该型号车报价为 186,800.00 元, 经了解该车报价与实际成交价差异较小, 因此本次评估以 186,800.00 元作为该车的购置价。根据 2000 年国务院 294 号文《机动车购置税暂行条例》机动车购置税为不含增值税价的 10%, 车辆过户等其他杂费约为 500 元, 因此:

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{含税售价} + \text{含税售价} / 1.17 \times 10\% + 500 \\ &= 186,800.00 + 186,800.00 / 1.17 \times 10\% + 500 \\ &= 203,266.00 \quad (\text{元}) \end{aligned}$$

#### (3)成新率的确定

采用年限法和观察法分别计算委估车辆的成新率后, 采用加权平均的方法最终确定委估车辆的综合成新率。

##### ①年限法成新率的确定

该车为被评估企业于 2011 年 12 月购入的汽车, 至评估基准日实际已使用 8 个月。根据国家经贸委、公安部、国家环保局等部委于 1997 年联合发布的《汽车报废标准》以及国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保

局 2001 年联合发布的《关于调整汽车报废标准若干问题的通知》，该类车辆的总使用年限为 15 年。

按年限法确定成新率如下：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (1 - \text{已使用年限} \div \text{规定使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 8/180) = 96\% \end{aligned}$$

### ②观察法成新率的确定：

该车辆用观察分析法确定成新率，经过现场调查和有关人员对该车的主要组成部分和主要性能进行观察，并按百分比的方法与全新车辆进行比较，评定其成新率如下：

部位	状况	标准分	得分	备注
发动机	声音基本正常,有烧机油现象,无明显异响	30	27	发动试车
变速器	变速使用较灵活,挂档方便。	10	8	发动试车
门窗、座椅	齐全,状况一般,座椅较整洁。	15	13	观察、实际操作
内饰、仪表	仪表齐全,显示准确,其余设备基本正常。	20	17	观察、实际操作
外观(漆面、后视镜等)	漆面有划痕,观察视野良好,有脱落现象。	10	8	观察
点火、润滑、冷却系统	性能良好,无漏油现象。	10	8	发动试车
轮胎	有轻微磨损	5	4	观察
合计			85	

观察法确定成新率为 40%。

### ③综合成新率的确定

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{年限成新率} \times 40\% + \text{鉴定成新率} \times 60\% \\ &= 96\% \times 40\% + 85\% \times 60\% \\ &= 89\% \end{aligned}$$

### (4)评估值的测算：

根据重置成本法的基本公式：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座

$$=203,266.00 \times 89\%=180,907.00 \text{ 元}$$

## 案例二：戴尔电脑（电子设备评估明细表序号 18）

### 1.概况

该设备资产占有方于 2012 年 6 月 1 日购入并投入使用，主要技术指标如下：

型号：390D T(i3 2100/2G/500G)	类型：商用台式机
处理器：Intel Core i3 2100 3.1GHz	处理器类型：第二代酷睿 i3
处理器频率：3.1GHz	主板/芯片组：Intel Q67
总线频率：DMI(2.5GT/s)	内存类型：DDR3 1333
硬盘类型：SATA 硬盘	硬盘参数：7200 转
硬盘容量：500GB	光驱：DVD±RW
内存大小：2GB	显示器：液晶,宽屏液晶,CCFL
尺寸：20 寸	显卡类型：独立显卡
显存容量：共享系统内存	声卡：板载声卡
显卡性能：PCI-E X16 接口标准,支持 DirectX 9	
网卡：板载 10-100M 网卡	键盘/鼠标：USB 键盘/USB 光电鼠标
主板参数：1×半高 PCIe X16 插槽,3×半高 PCIe X1 插槽,2×内存插槽(其一在用),1×HDMI 接口	

### 2. 重置成本的确定

评估人员查询《太平洋电脑》网，委估设备在基准日报价为 3390 元，因为类电子产品价格透明度较高，该报价可以作为实际购置价，不计其它项费用，重置成本确定如下：

$$\text{重置成本}=\text{购置价}=3390 \text{ 元}$$

### 3.成新率的确定

委托评估的设备于 2012 年 6 月购入并投入使用。至评估基准日已经使用 2 个月，经查询《最新资产评估常用数据与参数手册》并结合设备的实

际情况，确定其经济使用年限为 6 年，成新率确定如下：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (1 - \text{已使用年限} \div \text{规定使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 2/6 \times 12) \times 100\% \\ &= 97\% \end{aligned}$$

#### 4. 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 3390 \times 97\% = 3288 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### (六) 评估结果及增减值分析

经评估计算，沈阳时代金科置业有限公司设备类资产于评估基准日 2012 年 8 月 31 日的评估结果为 618,320.00 元，增值率为 3.54%。

#### 三、非流动资产—长期待摊费用评估说明

长期待摊费用经审计后的账面价值为 292,464.54 元，主要包括物业费和办公楼改造的装修费

物业费的形成日期为 2012 年 7 月，到期日为 2012 年 12 月，本次评估是按尚存受益期的物业费原始发生额摊余价值确定评估值；

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{原始发生额} \div \text{预计摊销月数} \times \text{尚存受益月数} \\ &= 2,434.00 \div 4 \times 3 \\ &= 1,825.51 \end{aligned}$$

办公楼的改造的装修费的形成日期为 2012 年 8 月，预计摊销月数等于尚存受益月数，本次评估按装修费的原始发生额确定评估值，即 298,943.00 元。

综上，长期待摊费用的评估值为 300,768.50 元。

#### 四、非流动资产—长期股权投资评估说明

纳入评估范围内的长期股权投资经审计后的账面值为 900000 元，为被

评估企业持有的沈阳公用国际酒店管理有限公司 30%的股权，本次评估是依据被评估企业提供的评估基准日未审会计报表确定的，经计算与长期股权投资经审计后的账面值 900000 元一致。

## 五、土地使用权的评估

### (一)概述

本次评估范围内的在存货—在产品中核算的 3 宗土地使用权，账面价值为 229,295,113.80 元。位于沈阳市沈北新区沈北新区蒲河大道 22 号，宗地面积共计 107,511.00 平方米，土地性质为出让，用途为商住或商业。土地开发程度为：宗地外达“六通一平”。委估宗地其中 2 宗已取得国有土地使用权证，1 宗取得拍卖成交确认书，确认书号为沈北交字【2011】86 号，分别为：

(1) 国有土地使用证沈北国用(2011)字第 015 号，使用权面积 61333 平方米，其中商业用地 21466.55 平方米，出让年限 40 年，住宅用地 39866.45 平方米，出让年限 50 年，容积率  $\leq 2.5$ ；

(2) 国有土地使用证沈北国用(2012)字第 130 号，使用权面积 18578 平方米，商业用地，出让年限 40 年，容积率  $\leq 4.3$ ；

(3) 沈北交字【2011】86 号确认书，规划用地面积 27600 平方米，商业比例  $\leq 15\%$ ，出让年限为商业 40 年，住宅 70 年，容积率  $\leq 3.4$ 。

### (二)估价依据

#### 1. 有关法律法规、政策文件和技术规范

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权转让和转让暂行条例》；
- (4) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）；

(5) 《土地估价报告规范格式》（GB/T 18508-2001）；

(6) 沈阳市基准地价文件。

## 2. 资产占有方提供的有关评估对象的资料

(1) 沈北国用（2012）字第130号《国有土地使用证》复印件及该宗地《建设用地规划许可证》；

(2) 沈北国用（2011）字第015号《国有土地使用证》复印件及该宗地《建设用地规划许可证》；

(3) 沈北2011-017号浦河大道北侧-96地块拍卖成交确认书及该宗地《国有建设用地使用权出让合同》；

## 3. 评估单位掌握的有关资料；

近期沈阳市房地产市场的有关资料。

## 4. 评估人员实地调查资料

(1) 评估对象权利状况调查资料；

(2) 评估对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；

(3) 评估对象位置、基础设施调查资料；

(4) 评估对象土地现状及周边环境照片；

受托方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获得的资料等。

## (三) 地价定义

本次估价对象的评估价格是指在上述设定的用途和开发程度条件下，于评估基准日 2012 年 8 月 31 日时点上述宗地的土地使用权价格。

## (四) 地价影响因素分析

### 1. 一般因素

#### (1) 自然因素：

沈阳位于中国东北地区的南部，辽宁省的中部，在东经 122°25'9" ~

123°48'24"；北纬 41°11'51"~43°2'13"之间。东西长 115 公里，南北长 205 公里。沈阳地区以平原为主，地势平坦，平均海拔高度 50 米左右，山地丘陵集中在东北、东南部，属辽东丘陵的延伸部分，西部是辽河、浑河冲积平原，地势由东向西南缓缓倾斜。

沈阳属于北温带受季风影响的半湿润大陆性气候。一年四季分明，1 月份为最冷天气，全年平均气温为 8.1℃

距市中心 18 公里的沈阳桃仙国际机场与北京、上海、长沙、成都、南京、杭州、武汉、西安、厦门、海口、深圳、乌鲁木齐、昆明、大连、哈尔滨等 40 多个城市有定期航班往来。还开辟了沈阳至香港、沈阳至汉城、沈阳至平壤、沈阳至伊尔库茨克等国际航班或地区航班。

沈阳是东北地区最大的交通枢纽，沈山线、沈吉线、长大线等铁路干线交汇在沈阳。沈阳公路四通八达。沈阳至大连、至本溪、至抚顺、至铁岭等高速公路均已建成，形成了高速公路网络。

## (2) 经济因素

2008 年全市实现地区生产总值(GDP)3860.5 亿元，比上年增长 16.5%。规模以上工业增加值 1714.2 亿元，比上年增长 23.5%。社会消费品零售总额 1505.5 亿元，比上年增长 22.2%。全社会固定资产投资 3008.7 亿元，比上年增长 27.4%。房地产开发投资 1010.9 亿元，比上年增长 38.4%。

2009 年全市实现地区生产总值(GDP)4359.2 亿元，比上年增长 14.1%。其中，第一产业增加值 197 亿元，增长 7.3%；第二产业增加值 2214.7 亿元，增长 16.1%；第三产业增加值 1947.6 亿元，增长 12.6%。三次产业结构为 4.5:50.8:44.7。三次产业对经济增长的贡献率分别为 2.2%、56.8%和 41.0%。按常住人口计算，人均 GDP 为 55816 元，增长 12.3%。

2010年，国家多次对房地产市场进行了调控，各地市场都经受了不同程度的考验。但沈阳的商品房市场受政策影响不大，调控主要将矛头指向投机性购房和多套房购买。沈阳市场相对健康稳定，并非重点调控对象，当然，一些非刚性购房者不可避免地因政策调整而暂缓了购房步伐。

### (3) 社会行政因素

沈阳市辖和平、沈河、皇姑、大东、铁西、东陵、于洪、沈北、苏家屯、浑南10个市区。以及新民（市）、辽中、法库、康平4个县。

沈阳市委、市政府以振兴东北大环境为背景，以振兴沈阳老工业基地为主线，提出“东北大振兴，沈阳要先行”的口号，城市发展空间和产业布局得到优化和拓展，城市基础设施建设明显加快，软环境建设得到了进一步改善。沈阳经济建设和社会环境得到长足发展，人民生活水平迅速提升，沈阳经济和社会步入了快速发展的崭新时期。

随着社会主义市场经济的发展和国有土地有偿使用制度改革的日益深化，沈阳市的土地市场已逐步发育并趋于完善，土地使用权出让、转让、出租、抵押等交易行为日趋活跃。

根据辽宁省及沈阳市规划，到2020年将沈阳市区常住人口控制在700万人之内（不含流动），地区生产总值达到或接近中等发达国家经济发展水平，将沈阳建设成为东北亚地区国际性金融中心城市。

## 2. 区域因素分析

委估宗地地处沈阳市沈北新区道义大学城附近。

2006年10月10日，沈阳市新城子区更名为沈北新区。（民函[2006]300号）这次改名与铁西新区有所不同，是一次正式的行政区划名称变更，有民函批准文号。

继上海浦东新区、天津滨海新区、郑州郑东新区之后，国务院正式批

准的中国第四个新区——沈阳沈北新区。

沈阳官方明确表示，沈北新区的发展目标是城市化，也就是在沈北地区再造一座“生态沈阳城”。

沈北新区位于沈阳北部，由沈阳郊区的新城子区和沈阳辉山农业高新技术开发区、沈阳虎石台经济技术开发区、沈阳道义国家级星火技术密集区三个省级以上开发区为主体共同组成，区域面积一千零九十八平方公里。

将沈北新区建设成经济发达、环境优美、文化繁荣、社会和谐的创新型城市，建设成环境优美、自然生态，既适合创业、又宜于人居，超百万人口的绿色生态城市，建设成为东北老工业基地改革开放的试验区、产业创新的先导区、新农村建设的示范区、和谐社会共建的先行区和全面振兴的重要增长区。

沈北新区共有国省干线公路三条总长度 84 公里，县级公路九条、27 公里，乡级公路 15 条、155 公里；沈大、沈哈高速公路连结成网，国、省、市、区、乡五级公路四通八达；并在境内设有 4 个出口；沈北新区的基础设施完备，水、电、气供应充足。辽河、蒲河流经境内，黄家自来水厂日供水能力达 10 万吨；是沈阳五大水源地之一。东北电网最大的输变电所坐落在境内，电力设施齐全。沈北新煤气储罐储气能力达 20 万立方米。邮电通讯与各大城市联网，可办理国际国内邮政业务，程控电话可直接拨通国际国内各大城市。四家专业银行和三家保险公司可为国内外客商提供热情高效的金融、保险服务

沈北新区还将对区域内环境进行改善，包括对 30 公里蒲河水系进行全线景观改造、修建七星湖，建设带状生态亲水公园等，打造区域内“三河”景观水系，以及“三山”的山体绿化。

沈北新区将建设东北地区“旅游休闲之都”。此外，“三山、三水”的生态

环境，“四纵四横”的景观路网体系及地铁 2、3 号线的未来通车，沈北新区将成为中国北方最具魅力的生态宜居城市。

### 3.个别因素

委估宗地位于沈北新区蒲河路 22 号，位于蒲河的北侧，土地形状较规则，地势较平坦。估价期日时宗地外实际开发程度为“六通一平”。委估宗地以出让方式取得。

#### (五) 估价原则

##### 1. 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，价格最低者吸引最大需求，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决定的，土地价格也同样遵循替代规律。某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型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、有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。

##### 2. 需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地交易时既要考虑到年限假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

##### 3. 变动原则

一般新商品的价格，是伴随着构成价格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其组

合的变动过程中形成的。因此，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. 协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

#### 5. 多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的土地价方法有收益还原法、市场比较法、成本法、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，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑土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，减少误差，确定出合理的价格。

### (六) 估价方法与估价过程

#### 1、估价方法选择

根据《城镇土地估价规程》以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择适当的评估方法。

在遵循上述估价原则的基础上，根据委托估价方提供的资料和估价人

员现场勘察，调查收集的有关部门资料，本次评估中对于待估宗地采用“市场法”和“剩余法”进行评估，按照两种方法评估结果的平均值确定评估值理由为：首先该委估宗地所在区域出让宗地地价资料较丰富，可以应用市场法，待估宗地有明确的规划利用条件，可以应用剩余法。

## 2、估价方法及计算公式

### (1) 市场法

“市场法”是将估价对象的交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等进行修正后得出估价对象国有建设用地使用权评估价格。

比准价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

剩余法是在估算开发完成后房地产正常交易价格基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的方法，计算公式如下：

土地价值 = (楼价 - 建造成本 - 配套费 - 管理费 - 利息 - 销售税费 - 开发利润) / (1 + 贷款利率) 2

## (七)、估价结果

### 1、地价确定方法

本次评估对待估宗地采用了市场法和剩余法两种方法，计算结果较为接近，依据《城镇土地估价规程》的规定，对市场法和剩余法评估的地价结果进行客观分析和比较及对当地市场调查分析认为应取市场法和剩余法结果的算术平均值作为最终估价结论。

## 2、估价结果

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	取得方式	最高出让年限	开发程度	容积率	面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值
1	沈北国用(2011)字第015号	沈北新区蒲河大道22号	商住	出让	50	六通一平	2.50	61,333.00	2,424.00	148,671,192.00
2	沈北国用(2012)字第130号	沈北新区蒲河大道22号	商业	出让	40	六通一平	4.30	18,578.00	4,184.00	77,730,352.00

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座

3	沈北交字【2011】86号确认书	沈北新区道义开发区	商住	出让	70	六通一平	3.40	27,600.00	3,401.50	93,881,400.00
								107,511.00		320,282,944.00

评估案例：沈北新区蒲河大道 22 号商住用途宗地（存货—土地使用权评估表 序号 3）

## 1. 估价对象描述

### ①土地登记状况

该宗地未取得中华人民共和国国有土地使用证，取得了拍卖确认书（沈北交字【2011】86号确认书）和出让合同，记载内容如下：

土地竞得人：沈阳时代金科置业有限公司

坐落：沈北新区道义开发区

用途：居住、商业

使用权面积：27600 平方米

商业比例：≤15%

出让年限：居住 70 年，商业 40 年

宗地四至

东：用地界

南：规划路

西：规划路

北：规划路

### ②土地权利状况

待估宗地是出让商住用地，国有土地使用者是时代金科置业有限公司。

### ③土地利用状况

待估宗地目前为空地。

## 2. 土地使用权价值的确定

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座

评估说明第 30 页

## (1) 市场法

### A. 交易实例的选取:

根据替代原则，我们选取与估价对象在同一供需圈内类似的商业建设用地使用权交易案例的交易价格作为实例进行市场比较。分别为：

案例 1：浦河大道南侧-70 地块，北临浦河大道，面积 154,822.00 m<sup>2</sup> 出让，住宅（商业 15%），出让年限居住 70 年，商业 40 年，楼面地价 977 元。

案例 2：浦河大道北侧-116 地块，东临陵园北街，面积 135,563.00 m<sup>2</sup> 米出让，住宅（商业 15%），出让年限居住 70 年，商业 40 年，楼面地价 965 元。

案例 3：沈北开发大道南侧-140 地块，北临沈北大道，面积 72,848.00 m<sup>2</sup>，出让，住宅（商业 15%），出让年限居住 70 年，商业 40 年，楼面地价 967 元。

### B. 比较因素的选取

交易日期：以评估基准日为基准进行交易日期修正；

交易情况：以正常交易为基准，对各种急于变现因素予以调整；

区域因素：包括交通通达度、商服繁华度、环境条件、基础设施、公共配套设施等。

个别因素：包括容积率、朝向、宗地形状等。

### C. 比较因素条件说明

比较因素	待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
位置	浦河大道北侧-96 地块	浦河大道南侧-70 地块	浦河大道北侧-116 地块	沈北开发大道南侧-140 地块
交易价格(楼面地价)	****	977	965	967
交易时间	****	2012.12.6	2012.1.19	2012.6.5
交易方式		出让(挂牌)	出让(挂牌)	出让(挂牌)
土地使用年限	居住 70 年，商业 40 年			
土地用途	商业比例 15%，住宅 85%	商业比例 15%，住宅 85%	商业比例 15%，住宅 85%	商业比例 15%，住宅 85%
基础设施	六通	六通	六通	六通
中小学	一般	一般	较远	一般

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座

评估说明第 31 页

医院	临近建设中的医大沈北医院	临近建设中的医大沈北医院	距建设中的医大沈北医院略远	距建设中的医大沈北医院略远
农贸市场	一般	一般	较差	一般
对外交通—火车	较远	较远	较远	较远
对外交通—客车	一般	一般	一般	一般
距公交站点距离	一般	一般	较远	一般
公交线路数量	一般	较少	较少	较少
噪音	较小	较小	较小	较小
大气污染	较轻	较轻	较轻	较轻
地质条件	一般	一般	一般	一般
文体设施	一般	一般	一般	一般
旅游景点	沈北蒲河	沈北蒲河	沈北蒲河	沈北蒲河
居住区状况	一般	一般	较少	一般
土地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
土地面积(平方米)	27,600.00	154,822.00	135,563.00	72,848.00
临路状况	一面临路,	北临蒲河大道	东临陵园北街,南临蒲田路	南临蒲昌路,北临沈北大道
路网状况	一般	一般	一般	一般
居住社区成熟度	较好	一般	一般	较好
水系	较近	较近	较近	一般
商业繁华程度	一般	一般	一般	一般
道路级别	一般	较高	较高	较高
离区域中心距离	一般	一般	较远	一般
公园、绿地	较好	较好	较好	较好
朝向	基本可朝南	基本可朝南	基本可朝南	基本可朝南
周围用地性质的一致性	较好	较好	较好	较好

#### D.比较因素条件指数的确定

以估价对象为基准确定调整指数。比较实例交易期日按照地价指数修正；交易情况均为正常，不做修正；区域因素与个别因素中每个因素赋值100分（其中容积率分值的确定依据了沈阳市基准地价修正体系中商业（加油站）用地容积率的修正系数而确定），详见下表：

比较因素	待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格	****	977	965	967
交易时间	****	1	1	1
交易方式	100	100	100	100
土地使用年限	1	1	1	1

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座

评估说明第 32 页

土地用途	100	100	100	100
基础设施	100	100	100	100
中小学	100	100	99	100
医院	100	100	99	99
农贸市场	100	100	99	100
对外交通--火车	100	100	100	100
对外交通--客车	100	100	100	100
距公交站点距离	100	100	99	100
公交线路数量	100	99	99	99
噪音	100	100	100	100
大气污染	100	100	100	100
地质条件	100	100	100	100
文体设施	100	100	100	100
旅游景点	100	100	100	100
居住区状况	100	100	99	100
土地形状	100	100	100	100
土地面积	100	98	98	99
临路状况	100	101	102	102
路网状况	100	100	100	100
居住社区成熟度	100	99	99	100
水系	100	100	100	99
商业繁华程度	100	100	100	100
道路级别	100	101	101	101

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座

离区域中心距离	100	100	99	100
公园、绿地	100	100	100	100
朝向	100	100	100	100
周围用地性质的一致性	100	100	100	100

### E. 比较因素系数修正表及确定基准价格

比准价格 = 比准价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正 × 交易日期  
 修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

比较因素	待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
修正后交易价格	****	977	965	967
基础设施	100/ ( 100 )	100/100	100/100	100/100
中小学	100/ ( 100 )	100/100	100/99	100/100
医院	100/ ( 100 )	100/100	100/99	100/99
农贸市场	100/ ( 100 )	100/100	100/99	100/100
对外交通--火车	100/ ( 100 )	100/100	100/100	100/100
对外交通--客车	100/ ( 100 )	100/100	100/100	100/100
公交站点	100/ ( 100 )	100/100	100/99	100/100
公交线路数量	100/ ( 100 )	100/99	100/99	100/99
噪音	100/ ( 100 )	100/100	100/100	100/100
大气污染	100/ ( 100 )	100/100	100/100	100/100
地质条件	100/ ( 100 )	100/100	100/100	100/100
文体设施	100/ ( 100 )	100/100	100/100	100/100

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座

评估说明第 34 页

旅游景点	100/ ( 100 )	100/100	100/100	100/100
居住区状况	100/ ( 100 )	100/100	100/99	100/100
土地形状	100/ ( 100 )	100/100	100/100	100/100
土地面积	100/ ( 100 )	100/98	100/98	100/99
临路状况	100/ ( 100 )	100/101	100/102	100/102
路网状况	100/ ( 100 )	100/100	100/100	100/100
居住社区成熟度	100/ ( 100 )	100/99	100/99	100/100
水系	100/ ( 100 )	100/100	100/100	100/99
商业繁华程度	100/ ( 100 )	100/100	100/100	100/100
道路级别	100/ ( 100 )	100/101	100/101	100/101
离区域中心距离	100/ ( 100 )	100/100	100/99	100/100
公园、绿地	100/ ( 100 )	100/100	100/100	100/100
朝向	100/ ( 100 )	100/100	100/100	100/100
周围用地性质的一致性	100/ ( 100 )	100/100	100/100	100/100
比准价格	****	997.14	1035.85	977.16
楼面地价	1003			
土地单价	3410			

## F. 估价对象价格的确定

取三个交易案例的算术平均值为估价对象评估价值即：  
楼面地价=1003 元/平方米

估价对象评估单价=楼面地价×容积率=1003×3.4=3410 元/平方米

### (2) 剩余法

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座

评估说明第 35 页

### A 评估对象规划条件

用地面积： 27,600.00 平方米

用地性质：住宅、商业（ $\leq 15\%$ ）

容积率： $\leq 3.4$

建筑密度： $\leq 30\%$

绿地率 $\geq 30\%$

### B 估算楼价

估价对象所在位置为沈北新区道义大学城，靠近辽宁大学，周围新建楼盘比较多，主要有 华强城、康城春天里、明发锦绣华城、府梓新居、江南甲地等，评估人员经过市场比较，确定开发完成后的售价为 5100 元/m<sup>2</sup>。

### C 估算建造成本

建造成本包括建安工程造价、红线内基础设施费用、不可预见费等。

建安费：根据估价对象待开发房地产的规划条件，参照本地区同类房地产的项目的一般造价水平，确定估价对象的平均建筑安装工程单位造价为 1,450 元/m<sup>2</sup>。

前期费：为建安费的 10% 为 145 元/m<sup>2</sup>

园区配套费：根据待开发房地产的规模、档次、以及该地区类似项目的配套投资水平，估价对象小区设施配套费为 400 元/m<sup>2</sup>

建造成本为  $1,450 \text{ 元/m}^2 + 145 \text{ 元/m}^2 + 400 \text{ 元/m}^2 = 1995 \text{ 元/m}^2$

### D 市政配套费

根据相关文件，沈阳市收取市政配套费为住宅 185 元/m<sup>2</sup>，商业 190 元/m<sup>2</sup>，本项目的商业比例为 15%，故配套费为 186 元/m<sup>2</sup>。

### E 管理费

按建造成本的 5% 计取，为 100 元/m<sup>2</sup>。

**F 利息**

根据估价对象待开发房地产项目的整体规模、开发建设要求，开发建设周期按两年计算，利率取估价期日中国人民银行公布的同期贷款年利率 6.15%，投资资金在开发期均匀投入。

$$\begin{aligned} \text{利息} &= (\text{建造成本} + \text{市政配套费} + \text{管理费}) \times \text{建设开发周期} \times \text{贷款年利率} / 2 \\ &= 140/\text{m}^2 \end{aligned}$$

**G 利润**

根据评估基准日同类房地产项目的平均利润率，取待开发项目开发价值的 21%，

$$\text{开发利润} = 5,100 \times 21\% = 1071 \text{ 元}/\text{m}^2$$

**H 销售税费**

销售税费	营业税、城建税、教育费附加	286.00	售价 × 5.60%
	土地增值税	-	售价 ×
	销售费用	153.00	售价 × 3.00%
	土地契税	45.00	楼面地价 × 4.00%
	小计	484.00	****

**I 楼面地价**

$$\begin{aligned} \text{楼面地价} &= (\text{楼价} - \text{建造成本} - \text{配套费} - \text{管理费} - \text{利息} - \text{销售税费} - \text{开发利润}) / (1 + \text{贷款利率})^2 \\ &= 998 \text{ 元}/\text{m}^2 \end{aligned}$$

**J 土地单价**

$$\text{土地单价} = \text{楼面地价} \times \text{容积率} = 998 \times 3.4 = 3393 \text{ 元}/\text{m}^2$$

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座

评估说明第 37 页

### 3.估价结果:

两种方法的结果分别为 3410 元/m<sup>2</sup> 和 3393 元/m<sup>2</sup>，结果相近，取算术平均值 3402 元/m<sup>2</sup> 做为评估单价。

$$\begin{aligned} \text{土地使用权价值} &= \text{修正地价} \times \text{土地使用权面积} \\ &= 3402 \text{ 元/平方米} \times 27,600.00 \text{ 平方米} = 93,881,400 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

### 五、负债的评估说明

委估负债主要包括短期借款、应付账款、其他应付款。

(一)评估人员对负债评估采用的方法主要是查证核实。工作程序如下:

- 1.核对清查评估明细表与报表、总账、明细账是否一致。
- 2.逐项确认债权人或债权是否客观存在。
- 3.抽查业务内容较特殊的项目在年度内增减记账凭证及附件，以推断其余额的可靠性。
- 4.调整不应在本科目核算的业务，将其余额转至相关账户。

(二)经核实，各项负债调整后账面价值及评估值如下:

#### 1.短期借款的评估

截至评估基准日，短期借款账面值为 203,000,000.00 元，委估短期借款共 1 项，为被评估企业从沈阳城市公用集团有限公司取得的借款，评估人员查阅了借款合同及相关凭证，在账账、账表相符的基础上，以审计审定后的账面值确认评估值。短期借款评估值为 203,000,000.00 元。

#### 2.应付账款的评估

截至评估基准日，应付账款账面值为 12,713.00 元，主要为被评估企业正常经营形成购货款，评估人员核对了各往来账款发生时间、内容并逐项进行审核了解，在账账、账表相符基础上，以其账面值确定评估值为 12,713.00 元。

### 3.其他应付款的评估

截至评估基准日，其他应付款账面值为 54,435,751.41 元，评估中评估人员核实了各往来账款发生时间、内容并逐项进行审核了解，在账账、账表相符基础上，以其账面值确定评估值为 54,435,751.41 元。

## 评估结论及其分析

### 一、评估结论

经评估,沈阳时代金科置业有限公司股东全部权益评估值 94,086,479.49 元,金额大写为玖仟肆佰零捌万陆仟肆佰柒拾玖元肆角玖分。

评估结论详细情况见评估明细表,评估结论根据以上评估工作得出。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日 2012 年 08 月 31 日 金额单位:人民币万元

项目	序号	账面价值	评估价值	增减值	增减率
流动资产	1	26,310.50	34,971.59	8,661.09	32.92
非流动资产	2	178.96	181.91	2.95	1.65
固定资产	8	59.72	61.83	2.11	3.53
资产总计	21	26,489.47	35,153.49	8,664.02	32.71
流动负债	22	25,744.85	25,744.85	0.00	0.00
非流动负债	23			0.00	0.00
负债合计	24	25,744.85	25,744.85	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	25	744.62	9,408.64	8,664.02	1,163.55

### 二、评估结论与账面值比较变动情况及原因

(一)委估资产总计账面价值 26,489.47 万元,评估价值 35,153.49 万元,评估价值与账面价值比较,绝对变动额为 8,664.02 万元,相对变动率为 32.71%;委估负债总计账面价值 25,744.85 万元,评估价值与账面价值一致;净资产账面价值 744.62 万元,评估价值 9,408.64 万元,评估价值与账面价值比较,绝对变动额为 8,664.02 万元,相对变动率为 1,163.55%。

#### (二)评估结论与账面值比较变动原因:

评估机构:北京中天和资产评估有限公司

地址:北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座

1.流动资产评估增值 8,661.09 万元，主要为存货—在产品中的土地评估增值，其原因是地价的逐年上涨。

2.固定资产评估绝对变动额 2.11 万元，主要为电子设备和车辆的评估增值。增值的主要原因是账面资产的折旧年限短于资产的经济适用寿命，因而出现评估增值。

北京中天和资产评估有限公司

2012 年 11 月 5 日

## 注册资产评估师承诺函

沈阳惠天房地产开发有限公司：

受你单位委托，我们对你单位因拟股权转让事宜所涉及的沈阳时代金科置业有限公司的股东全部权益价值，以 2012 年 8 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的执业资格；
- 2.评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4.根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6.评估结论合理；
- 7.评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师（签章）金玉

注册资产评估师（签章）武丽萍

北京中天和资产评估有限公司

2012 年 11 月 5 日

## 参加本项目的评估人员名单

项目负责人：注册评估师 金 玉

项目参与人：工 程 师 程 弢

项目参与人：工 程 师 杨明雨

项目参与人：工 程 师 信丽娟

项目复核人：注册评估师 武丽萍