

北京中企华资产评估有限责任公司

关于深圳市深宝实业股份有限公司的重组问询函的回复

深圳证券交易所公司管理部：

根据深圳证券交易所《关于对深圳市深宝实业股份有限公司的重组问询函》（许可类重组问询函【2018】第 18 号）（以下简称“《问询函》”）的要求，北京中企华资产评估有限责任公司对有关问题进行了认真研究、分析、落实，现对《问询函》中的问题回复如下：

如无特别说明，本回复中所涉及到的简称与《深圳市深宝实业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（修订稿）》（以下简称《报告书》）中“释义”所定义的简称具有相同含义。除特别说明外，若出现各分项数值之和与合计数尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

问题 1 关于评估假设

报告书“交易标的资产评估情况”项下“特殊假设”显示，特殊假设之一为“假设企业拟实施的 2018-2020 年长效激励方案可以得到批准并按预计方案执行”。请你公司说明是否曾披露过该长效激励方案，如否，请补充披露该长效激励方案的具体内容、该假设合理性、可实现性以及该假设对评估过程及结果的影响。请评估师说明该长效激励方案对评估过程及结果影响的具体推演过程。

【回复】

1、长效激励方案的设置依据

2017 年 6 月 16 日，中共深圳市委、深圳市人民政府印发《关于深化市属国有企业改革促进发展的实施方案》（深发【2017】11 号），文件指出“...健全薪酬考核体系，建立更具持续性、长效性的激励约束机制...；...直管企业、国有控股上市公司的长效激励计划由市国资委负责审批，二级及以下企业的长效激励计划由直管企业负责审批”

2017 年 7 月 10 日深圳市国资委发布《深圳市国资委关于推动直管企业全面建立长效激励约束机制的通知》（深国资委函【2017】593 号），通知指出“...优先考虑市场化程度高、公司治理规范、市场化选聘高管人员或已上市的企业实施长效激励，力争 2017 年完成 7-8 家直管企业的长效激励约束机制...；2018 年...累积实施长效激励约束机制企业不少于 21 家，覆盖面超过 80%；2019 年上半年实现直管企业长效激励约束机制全覆盖”。

标的公司 2017 年第 13 次领导班子会议研究通过“该长效激励方案采取的激励方式，是以实施周期内每一年度净利润较实施周期前三年净利润平均值的增加额为基数，依据公司业绩目标的完成情况，按照一定比例计提超额利润，并在激励基金额度内结合激励对象个人的绩效考核结果，向激励对象发放激励基金；...人力资源部尽快上报市国资委，待国资委审批后提交集团董事会”。

2、长效激励方案的具体内容如下：

长效激励的计提期间为 2018 年至 2020 年，标的公司在满足当年度实现净资产收益率达到行业净资产收益率优秀值（含）以上（行业收益率优秀值的依据为国务院国资委考核分配局编撰的《企业绩效评价标准值》“粮食业”的评价标准）以及当年度实现净利润不低于对应年份年初净利润预算值等核心条款的基础上，可以在实施周期内每一年度净利润较实施周期前三年净利润平均值的增加额的基数上，按照一定比例计提超额利润，作为员工的长效激励。

3、假设的合理性与可实现性

根据国务院国资委考核分配局编撰的《企业绩效评价标准值 2017 年版》，粮食行业净资产收益率优秀值为 9.6%；根据中天运【2018】审字第 91082 号《模拟审计报告》，标的公司 2016 年、2017 年净资产收益率分别为 11.22%与 13.79%，同时 2018 年 1-3 月的净资产收益率也达到了 4.6%，因此，预计标的公司可实现净资产收益率的指标条件；

标的公司 2014 年至 2017 年全部完成了对应年份的净利润预算。

因此，长效激励方案预计计提条件可实现。由于最终实施方案需国资委批准后方可实施，故评估时作出假设长效激励计划可以批准并按预计方案执行的假设，假设事项合理，并已在评估结果中考虑其对估值的影响。

4、长效激励对评估过程及结果的影响

本次评估已在预测中考虑了 2018~2020 年拟实施的长效激励计划，该长效激励金额与工资薪金一并作为未来预计支付的薪酬在评估过程中进行了测算。

若不考虑前述长效激励计划的影响，则标的公司的评估值将提高至 593,775.68 万元，较原评估值 587,554.64 万元增长 6,221.03 万元。

评估师核查后认为：

标的公司长效激励计划的设置依据充分，方案具有可实现性，评估假设具有合理性和可实现性，评估结论中也已考虑该长效激励计划的影响。

问题 2 关于收益法

(1) 报告书显示, 收益法评估下, 贸易板块大米的 2018 年预测销售收入为 10.21 亿元, 增长率为 24%, 未披露相关数据的具体测算过程。请你公司结合大米、食用油、玉米等各产品销售价格、销量以及历史销售情况, 说明大米及其他产品 2018-2022 年销售收入预测数额的具体来源及相关测算依据。

【回复】

标的公司历史年度各贸易产品销量、单价及收入情况如下表:

品种	项目	单位	历史年度	
			2016 年	2017 年
小麦	销量	吨	907,245.65	1,185,264.05
	单价	元/吨	2,649.63	2,628.49
	收入	万元	240,386.24	311,546.01
玉米	销量	吨	1,059,698.09	2,234,071.51
	单价	元/吨	1,889.48	1,675.05
	收入	万元	200,228.32	374,217.79
大米	销量	吨	209,469.79	176,813.87
	单价	元/吨	4,389.13	4,658.95
	收入	万元	91,939.07	82,376.70
高粱	销量	吨	257,566.24	386,258.82
	单价	元/吨	1,770.31	1,702.56
	收入	万元	45,597.26	65,762.70
大麦	销量	吨	120,007.29	345,983.80
	单价	元/吨	1,675.46	1,574.71
	收入	万元	20,106.76	54,482.45
食用油	销量	吨	44,671.90	52,224.19
	单价	元/吨	7,964.64	8,605.33
	收入	万元	35,579.55	44,940.65
其他	销量	吨	20,724.71	48,074.30
	单价	元/吨	2,347.00	2,892.90
	收入	万元	4,864.10	13,907.40
合计	收入	万元	638,701.32	947,233.69

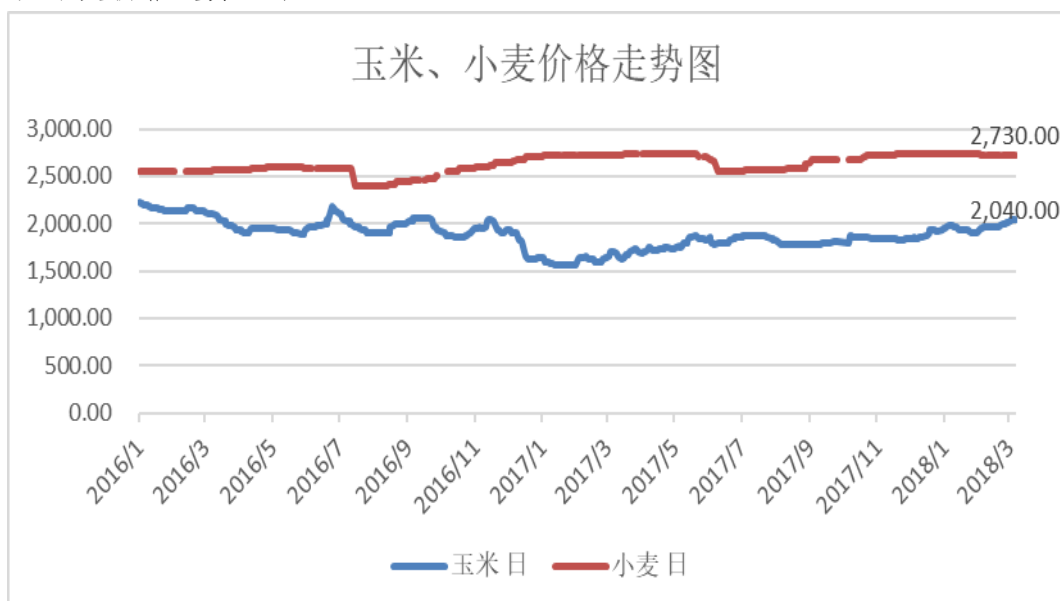
标的公司预测期间各产品销量系根据储备量及轮换次数, 参照企业发展规划所得出的。其中, 大米销量的提高主要系由于标的公司增加轮换量所导致的, 2018 年起标的公司增加大米品种的储备任务量, 同时标的公司规划加大大米轮换量, 导致大米的销量有所提高。高粱销量提高、大麦和小麦降低系由于同品种之间替换引起, 之后在储备量保持稳定情况下, 企业通过扩大销售规模实现销量的增长。

预测期间各产品销量变化情况如下:

品种	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
小麦	-6%	4%	2%	3%	3%
玉米	0%	10%	11%	14%	1%
大米	22%	6%	6%	7%	6%
高粱	35%	6%	3%	-3%	-2%
大麦	-2%	11%	8%	-1%	0%
食用油	-1%	1%	3%	1%	1%
其他	69%	-37%	1%	0%	1%

品种	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
合计	3%	7%	7%	8%	1%

销售价格主要参照预测时市场价格，预测年度销售价格保持稳定。近年来玉米及小麦价格走势如下：



数据来源：Wind

预测期间各产品售价变化情况如下：

品种	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
小麦	4%	0%	0%	0%	0%
玉米	21%	0%	0%	0%	0%
大米	2%	0%	0%	1%	1%
高粱	11%	0%	0%	0%	0%
大麦	16%	0%	0%	0%	0%
食用油	-1%	1%	1%	1%	1%
其他	13%	7%	4%	5%	5%

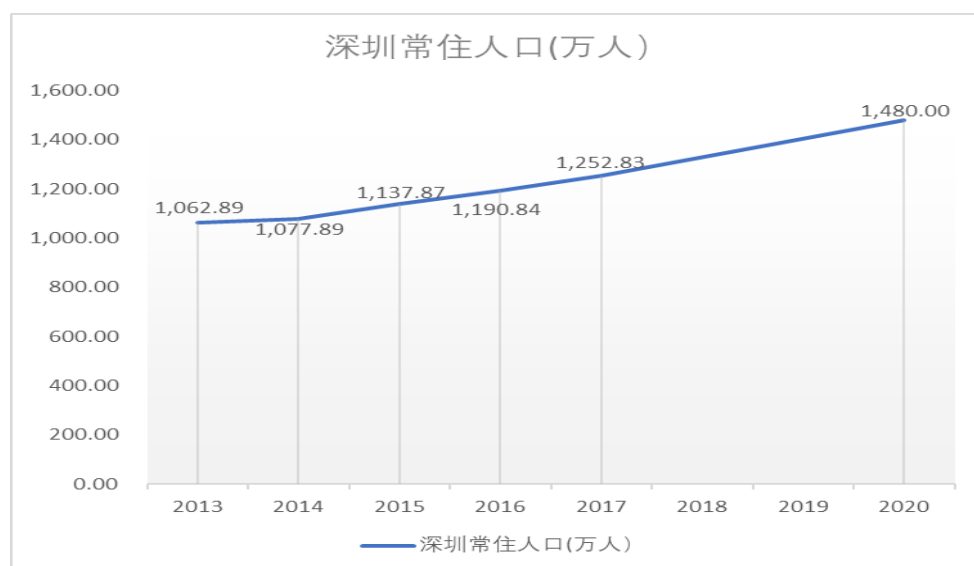
销售单价预测年度基本稳定，个别如食用油单价变化主要系由于产品构成类别变化所致，品种好单价较高的产品销量占比提高，从而平均售价提升。

据此，预测年度标的公司销售量、单价、收入预测年度情况如下：

品种	项目	单位	预测年度				
			2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
小麦	销量	吨	1,109,733.15	1,154,319.81	1,180,135.80	1,217,242.59	1,255,704.72
	单价	元/吨	2,722.36	2,720.10	2,714.59	2,710.66	2,706.71
	收入	万元	302,108.83	313,986.37	320,358.27	329,953.29	339,882.81
玉米	销量	吨	2,242,172.16	2,464,586.73	2,734,646.14	3,107,057.76	3,134,477.03
	单价	元/吨	2,024.25	2,024.63	2,025.30	2,026.56	2,025.00
	收入	万元	453,872.34	498,988.80	553,848.57	629,665.41	634,732.39
大米	销量	吨	215,871.18	229,613.03	242,616.93	258,683.80	275,130.36
	单价	元/吨	4,729.66	4,749.75	4,769.77	4,797.48	4,828.60
	收入	万元	102,099.64	109,060.44	115,722.63	124,103.01	132,849.36
高粱	销量	吨	519,680.01	550,731.18	569,667.11	552,610.28	544,042.77
	单价	元/吨	1,889.36	1,889.92	1,889.02	1,883.99	1,879.60

品种	项目	单位	预测年度				
			2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
	收入	万元	98,186.49	104,083.90	107,610.99	104,111.21	102,258.14
大麦	销量	吨	340,640.48	379,409.78	410,972.26	407,285.33	409,287.29
	单价	元/吨	1,829.11	1,833.17	1,835.22	1,831.37	1,828.29
	收入	万元	62,307.02	69,552.45	75,422.56	74,588.94	74,829.54
食用油	销量	吨	51,484.47	52,017.99	53,597.38	54,028.30	54,796.33
	单价	元/吨	8,514.37	8,586.47	8,703.68	8,789.52	8,901.31
	收入	万元	43,835.81	44,665.09	46,649.42	47,488.31	48,775.90
其他	销量	吨	81,443.85	51,587.34	51,860.47	52,116.52	52,422.70
	单价	元/吨	3,272.61	3,511.11	3,652.07	3,818.01	4,017.11
	收入	万元	26,653.42	18,112.91	18,939.79	19,898.12	21,058.79
合计	收入	万元	1,089,063.56	1,158,449.97	1,238,552.24	1,329,808.30	1,354,386.93

预测期，粮油整体销量的复合增长率为 5.27%，就深圳地区而言，根据深圳市规划，到 2020 年，深圳市常住人口量将增加至 1480 万人，较 2017 年 1253 万人提高 227 万人，人口三年复合增长率为 5.71%。在储备量不变的情况下，预测期粮油销量自然增长量与人口规模增长量基本匹配，深圳人口历史及预计未来人口数量：



数据来源：wind、深圳市人口与社会事业发展“十三五”规划

(2) 报告书显示, 收益法评估下, 面粉生产加工业务中面粉、麸皮 2018 年预测销量分别为 61,046 吨和 20,000 吨。请你公司结合面粉、麸皮的历史售价、历史销量、历史产销率、东莞新建厂房和 2 条生产线预计产能利用率、预计产销率以及原有生产线搬迁对生产经营的影响情况, 说明面粉、麸皮 2018-2022 年销量、销售价格等预测数据的具体来源及相关测算依据。

【回复】

根据标的公司规划, 面粉公司拟在东莞新建厂房和 3 条生产线 (1 条日加工小麦 600T、2 条日加工小麦 300T, 其中 1 条日加工 300T 的生产线系为接替面粉公司原有产能), 其中, 日加工 600T 生产线计划 2020 年年初开始试产; 1 条日加工 300T 生产线 2021 年年初开始试产, 同时, 于 2022 年面粉公司原有生产线搬迁到东莞深粮物流基地。面粉、麸皮根据面粉公司新生产线投产计划及原有生产搬迁计划进行预测, 销售单价参照评估基准日面粉、麸皮的平均单价进行预测。

面粉厂历史年度产销率在 96~99% 之间, 基本在当年实现销售, 预测时均按全部产出在当期实现销售。历史及预测数据如下:

品种	项目	单位	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
面粉	理论产能	吨	67,500.00	67,500.00	67,500.00	67,500.00	202,500.00	270,000.00	270,000.00
	销量	吨	63,807.51	66,481.08	61,046.19	61,046.19	181,046.19	211,046.19	221,046.19
	单价	元/吨	4,028.24	4,114.85	4,098.00	4,098.00	4,103.00	4,103.00	4,103.00
	收入	万元	25,703.19	27,355.97	25,018.71	25,018.71	74,278.81	86,593.83	90,698.84
麸皮	理论产能	吨	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	67,500.00	90,000.00	90,000.00
	销量	吨	18,963.60	21,689.44	20,000.00	20,000.00	60,000.00	70,000.00	74,000.00
	单价	元/吨	1,415.40	1,627.69	1,627.69	1,627.69	1,627.69	1,627.69	1,627.69
	收入	万元	2,684.10	3,530.36	3,255.38	3,255.38	9,766.13	11,393.82	12,044.89
合计	收入	万元	28,387.29	30,886.34	28,274.09	28,274.09	84,044.94	97,987.65	102,743.73
-	产能利用率	%	95	98	90	90	89	78	82

由于面粉公司搬迁较为简单、搬迁周期较短, 且建成后的产能尚有富余, 原面粉厂搬迁期间不会对面粉生产造成影响。

(3) 报告书显示，收益法评估下，深粮集团贸易板块 2018-2022 年预测毛利率分别为 3.4%、3.7%、4.0%、4.3%和 4.9%，持续上升。深粮集团主要财务数据显示，其贸易板块 2016-2017 年历史毛利率分别为 3.12%和 2.96%。请你公司结合深粮集团贸易板块历史毛利率下滑事实，说明深粮集团贸易板块毛利率测算过程及相关依据，是否存在相关预测参数估计过于乐观的情形。

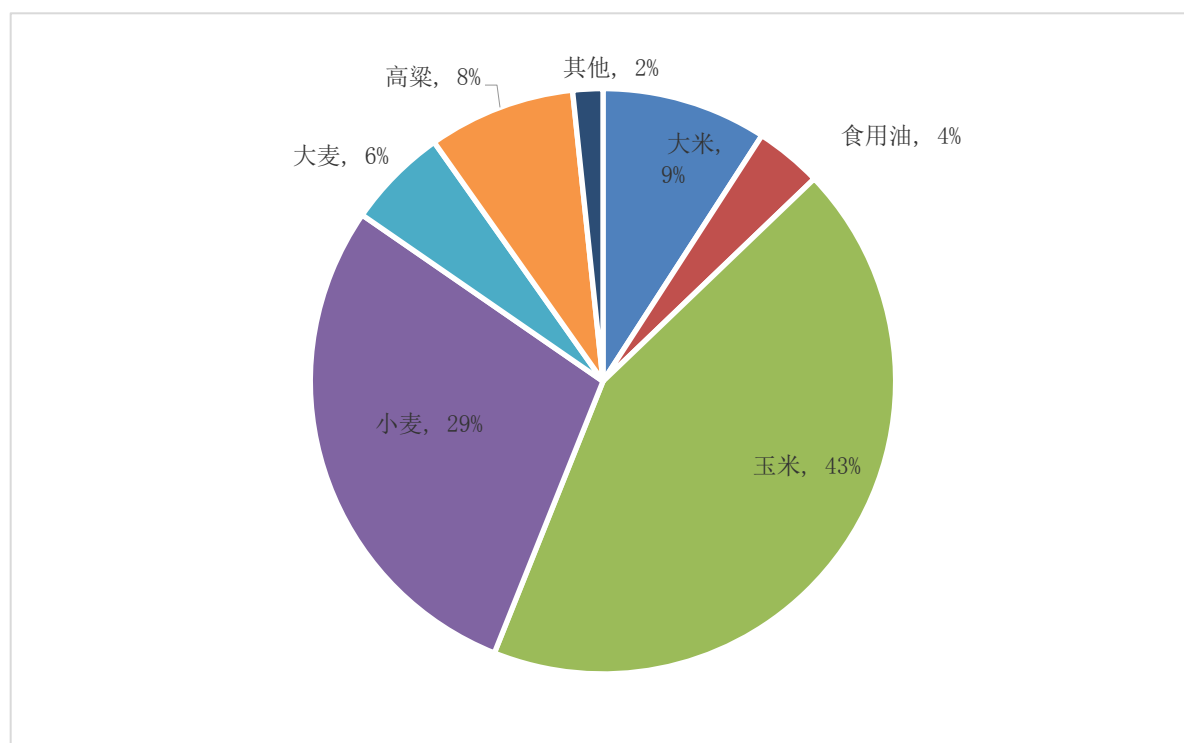
【回复】

预测年度毛利变化主要系由于标的公司经营采购模式变化所致。

预测其各贸易产品毛利如下：

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
1	大米	5.7%	5.9%	6.0%	6.3%	6.6%
3	食用油	3.7%	3.9%	4.5%	4.8%	5.2%
4	玉米	4.9%	5.0%	5.2%	5.4%	6.2%
5	小麦	1.9%	2.0%	2.0%	2.2%	2.3%
6	大麦	0.7%	1.1%	1.7%	2.0%	2.3%
7	高粱	0.3%	0.6%	1.1%	1.4%	1.6%
8	其他	3.1%	5.9%	6.9%	7.8%	9.0%
9	贸易板块合计毛利	3.4%	3.7%	4.0%	4.3%	4.9%

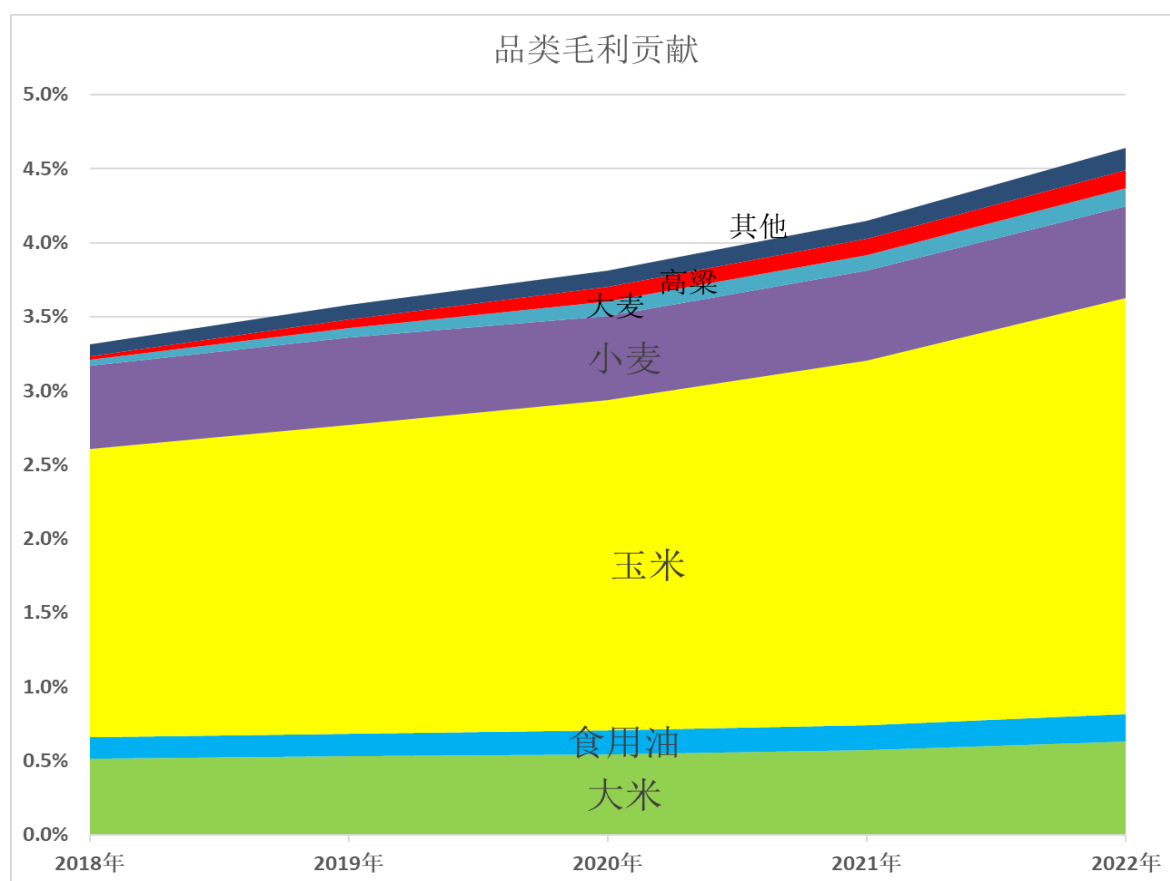
预测年度贸易产品平均收入占比情况如下图：其中玉米占比 43%，且其预测期毛利呈上升趋势，玉米毛利变动对整体贸易板块影响最为明显。



在不考虑内部交易抵消的前提下，按照全口径计算各类产品毛利贡献情况如下：

品类	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
大米	0.5%	0.5%	0.5%	0.6%	0.6%
食用油	0.1%	0.1%	0.2%	0.2%	0.2%
玉米	1.9%	2.1%	2.2%	2.5%	2.8%
小麦	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%
大麦	0.0%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
高粱	0.0%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
其他	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
合计	3.3%	3.6%	3.8%	4.2%	4.6%

毛利贡献示意图如下：



玉米毛利的变化主要是华联粮油采购模式转变引起，2016年末华联粮油在营口成立了玉米采购部，主要负责东北玉米采购，东北玉米采购价低于南方玉米采购价，北方采购增加从而使得玉米整体毛利提高，根据企业管理层的经营规划，未来年度，华联粮油将逐渐增大玉米北方采购的比例，则玉米毛利将逐年上升。

面粉公司主要负责小麦的储备及轮换业务，预测年度，标的公司将提高小麦海外采购业务的占比，海外采购业务的采购价格较低，导致小麦毛利呈上升趋势。

大麦、高粱作为玉米储备的补充，采购模式主要有两种：南方采购和进口采

购。南方采购主要是在企业储备量不足时，直接从南方供应商处采购大麦、高粱以补充储备；进口采购主要是企业根据市场行情判断进口大麦、高粱能获得较高毛利时而发生的采购业务。根据企业管理层的经营规划，未来年度，华联粮油将适当增加大麦、高粱进口采购的比例，从而使得大麦、高粱毛利有所上升。

食用油及大米毛利变化主要系由于不同毛利产品占比变化，高毛利产品销量占比上升而引起食用油及大米平均毛利率有所上升。

综上，预测年度毛利提高主要系由于采购方式的变化引起，而非产品自身毛利提升所致。

从净利润率看，预测期净利润率同历史年度相当。

净利润与收入匹配占比表：

项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
营业收入	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
营业成本	91.6%	91.7%	92.3%	91.8%	91.5%	91.3%	90.8%
净利润率	3.66%	3.57%	3.4%	3.3%	3.2%	3.5%	3.7%

标的公司由于收入构成、采购模式变化等因素对毛利产生一定影响，预测年度毛利呈上升趋势是合理的。从净利润率看，预测期净利润率平均水平为 3.40%，略低于历史平均水平 3.49%，预测数据谨慎合理。

综上所述，预测期毛利上升主要由于标的公司采购方式变化及产品结构变化所引起，非乐观预计其本身毛利提升，故预测毛利的增长是合理的。

(4) 报告书显示，收益法评估下，非经营性投资性房地产评估值为 10.66 亿元。请你公司补充说明该部分非经营性投资性房地产的账面价值、评估方法、评估过程以及具体评估参数的测算方法及确定依据。

【回复】

对于已公示纳入城市更新范围或旧改预期较大的房屋建筑物，由于其未来收益预测具有较大的不确定性，本次评估将该类房屋作为非经营性资产考虑，明细如下：

序号	物业名称	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (万元)	现状
1	湖贝路 12 号办公楼	商业、办公	2,003.19	109.33	已纳入城市更新范围
2	布心工业区厂房加工车间	厂房	1,599.03	32.99	已纳入城市更新范围
3	观澜厂房	厂房、宿舍	133,642.52	11,866.41	周边已启动城市更新
合计			137,244.74	12,008.73	

由于上述投资性房地产市场交易案例较多，市场交易较为活跃，宜采用市场法对其进行评估。

市场法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区域因素修正；
- ⑦进行个别因素修正；
- ⑧求出比准价格；
- ⑨扣减应补地价（非市场商品房）。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产价格=可比实例交易价格×正常交易情况/可比实例交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/可比实例房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/可比实例房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/可比实例房地产个别因素值-应补地价

评估案例：

龙华新区观澜街道松元厂房一、二、三栋，宿舍四、五栋

权利人名称：深圳市粮食集团有限公司

土地用途：工业用地

建筑面积：13977.6 m²

账面净值：11,676,634.40

竣工日期：1994年11月

房屋性质：非市场商品房

评估人员参考掌握的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同或相似的房地产作为比较对象。本次选择了与评估对象类似的三个交易案例作为比较对象，详见下表：

案例情况说明表

项目名称	观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
项目位置	观澜新田社区	观澜茜坑社区	观澜新田社区
交易时间	2017/9/30	2017/9/5	2017/9/11
交易类型	转让	转让	转让
交易面积	6500	16000	6300
用途	工业	工业	工业
交易价格(元/m ²)	7,692	7,813	7,460
产权状况	独立产权	独立产权	独立产权

将评估对象与比较实例的各项因素进行比较，根据各因素条件的具体差距以及房地产价格对不同影响因素的敏感性，确定不同的指数水平，编制“评估对象及案例比较因素条件指数表”，如下表：

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

评估对象及案例比较因素条件指数表

项目		待估房产	观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
交易单价(元/平方米)		/	7,692	7,813	7,460
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2017/9/30	2017/9/30	2017/9/5	2017/9/11
区位状况因素	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	一般
	环境状况	周边环境较好	周边环境较好	周边环境较好	周边环境一般
	产业聚焦度	一般企业聚集区	一般企业聚集区	一般企业聚集区	一般企业聚集区
	公共配套设施	配套较齐全	配套较齐全	配套较齐全	配套一般
实物状况因素	土地红线内基础设施	五通	五通	五通	五通
	总层/楼层	多层	多层	多层	多层
	面积大小	13,977.60	6,500.00	16,000.00	6,300.00
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	层高	3	3	3	3
	装修状况	旧，一般装修	旧，一般装修	旧，一般装修	旧，一般装修
权益状况	土地剩余年期修正	24.15	23	25	30
	城市更新因素	城市更新预期	城市更新预期	城市更新预期	城市更新预期

因素	产权人状况	独立产权	独立产权	独立产权	独立产权
----	-------	------	------	------	------

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

比较因素条件指数表

项目		待估房产	观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
交易单价（元/平方米）		/	7692.31	7812.5	7460.32
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2017/9/30	2017/9/30	2017/9/5	2017/9/11
区位 状况 因素	交通便捷度	100	100	100	97
	环境状况	100	100	100	98
	产业聚焦度	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	95
实物 状况 因素	土地红线内基础设施	100	100	100	100
	总层/楼层	100	100	100	100
	面积大小	100	104	100	104
	建筑结构	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100
权益 状况 因素	土地剩余年期修正	100	98	102	109
	城市更新因素	100	100	100	100
	产权人状况	100	100	100	100

因素比较修正系数表

项目		观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
交易单价（元/平方米）		7,692	7,813	7,460
交易情况		正常	正常	正常
交易时间		100/100	100/100	100/100
区位 状况 因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/97
	环境状况	100/100	100/100	100/98
	产业聚焦度	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/95
实物 状况 因素	土地红线内基础设施	100/100	100/100	100/100
	总层/楼层	100/100	100/100	100/100
	面积大小	100/104	100/100	100/104
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/100	100/100	100/100
权益 状况 因素	土地剩余年期修正	100/98	100/102	100/109
	城市更新因素	100/100	100/100	100/100
	产权人状况	100/100	100/100	100/100
修正系数积		0.98	0.98	0.98
比准价格		7538	7656	7311
权重		1/3	1/3	1/3
市场法评估结果		7,500		

比较修正后，并结合评估对象的地理位置、区段和实际情况，以三个比准价格的算术平均值作为市场法的评估市场平均价结果，即单价为 7,500 元/平方米。

应补地价的测算：由于评估对象为非市场商品房，根据深圳市规划与国地资

源委员会《关于深圳市粮食集团有限公司重组改制土地资产处置方案的批复》，该物业需补交地价，转为商品性质。根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）》协议出让的非商品性质房地产，经批准进入市场的，按照土地使用权剩余期限以基准地价标准测算应缴纳的地价，扣减原已缴纳地价的剩余期限地价。

根据国土部门测定的金额，应补地价款为 5,330,217.98 元。

则龙华新区观澜街道松元厂房一、二、三栋，宿舍四、五栋的评估总值=市场法评估单价×面积-应补地价
= 99,501,780.00 元（取整）

同理可得其他投资性房地产的评估价值如下：

序号	物业名称	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (万元)	评估值 (万元)	评估单价 (元/m ²)
1	湖贝路 12 号办公楼	商业、办公	2,003.19	109.33	8,149.46	40,682.41
2	布心工业区厂房加工车间	厂房	1,599.03	32.99	3,118.11	19,500.01
3	观澜厂房	厂房、宿舍	133,642.52	11,866.41	95,328.79	7,133.12
-	合计		137,244.74	12,008.73	106,596.36	

经查询，深圳地区 2004 年至 2017 年综合地价水平如下：



数据来源：中国地价监测网

评估对象较账面原值增值 424%，较净值增值 788%，两者平均增值率为 606%，房地产多竣工于 2004 年之前，2004 年至 2017 年间，深圳地价水平增长率为 666%，上述物业平均增值率与市场趋势基本一致，评估结果合理。

评估师核查后认为：

标的公司收益法评估过程中，贸易业务 2018-2022 年销售量依据其粮食储备量、未来市场增量匹配，销售单价根据预测时市场单价并保持稳定，毛利率的变化系企业采购政策及产品结构影响，非乐观预测其本身毛利提升，贸易板块收入、毛利预测合理。

面粉及麸皮加工业务预计产能利用率、预计产销率与企业历史年度及投资计划匹配，销售价格与基准日价格基本保持一致，测算依据合理。

非经营性投资性房地产评估方法均为市场法，市场法能较好的反映房地产的市场价值，案例选取、测算过程依据充分，评估结果与市场状况匹配。

问题 3 关于资产基础法:

(1) 报告书显示, 资产基础法评估下, 深粮集团母公司财务报表长期股权投资中深圳市深粮置地开发有限公司账面价值为 1.18 亿元, 评估值为 21.10 亿元, 占资产基础法下总估值 58.39 亿元的 36.14%。请你公司补充披露深圳市深粮置地开发有限公司最近两年一期的主要经营及财务状况, 包括但不限于利润表、资产负债表和现金流量表; 补充说明资产基础法评估下, 深圳市深粮置地开发有限公司、海南海田水产饲料有限公司的评估范围、评估假设、评估过程、评估参数测算过程及依据、相关资产负债增减值情况及原因, 并说明深圳市深粮置地开发有限公司和海南海田水产饲料有限公司长期股权投资评估值较账面价值分别增值 1,683%和 327%的原因及合理性。

【回复】

一、深圳市深粮置地开发有限公司最近两年一期的主要经营及财务状况, 包括但不限于利润表、资产负债表和现金流量表的补充披露情况

深圳市深粮置地开发有限公司最近两年一期的主要经营及财务状况如下:

深圳市深粮置地开发有限公司评估值为 21.10 亿元, 占资产基础法下总估值 58.39 亿元的 36.14%, 其主营及财务状况如下:

1、主营业务情况

深圳市深粮置地开发有限公司是于 2005 年 11 月设立的全资子公司, 其下设深粮物业子公司, 是专门进行资产管理及物业管理的平台, 深粮置地现以物业租赁、物业管理和资产开发为主营业务。

2、主要财务数据

(1) 主要财务指标

单位: 万元

主要财务指标	2018 年 3 月 31 日/2018 年 1-3 月	2017 年 12 月 31 日/2017 年度	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
资产总额	26,890.56	26,789.37	28,695.23
负债总额	8,804.98	9,598.84	3,936.74
所有者权益合计	18,085.58	17,190.53	24,758.49
营业收入	1,592.41	6,107.61	5,509.01
净利润	392.99	555.16	148.43
非经常性损益	5.22	9.16	0.52
扣除非经常性损益后的净利润	387.77	546.01	147.91

(2) 主要资产情况

单位：万元

项目	2018年3月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	2.94	0.01%	1.09	0.00%	1.38	0.00%
其他应收款	12.13	0.05%	6.64	0.02%	833.96	2.91%
流动资产	94.47	0.35%	52.48	0.20%	835.34	2.91%
投资性房地产	16,807.93	62.50%	16,706.12	62.36%	17,647.85	61.50%
固定资产	8,906.66	33.12%	8,930.37	33.34%	9,012.58	31.41%
无形资产	801.04	2.98%	806.01	3.01%	825.89	2.88%
长期待摊费用	280.46	1.04%	294.39	1.10%	340.51	1.19%
非流动资产	26,796.09	99.65%	26,736.89	99.80%	27,859.89	97.09%
资产总额	26,890.56	100.00%	26,789.37	100.00%	28,695.23	100.00%

(3) 主要负债状况

单位：万元

项目	2018年3月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预收款项	21.97	0.25%	21.31	0.22%	1.99	0.05%
应付职工薪酬	676.45	7.68%	1,043.74	10.87%	926.65	23.54%
应交税费	433.86	4.93%	244.34	2.55%	119.85	3.04%
其他应付款	7,672.71	87.14%	8,289.45	86.36%	2,888.24	73.37%
流动负债	8,804.98	100.00%	9,598.84	100.00%	3,936.74	100.00%
负债总额	8,804.98	100.00%	9,598.84	100.00%	3,936.74	100.00%

(4) 现金流量状况

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
经营活动现金流量净额	339.40	-80.01	129.41
投资活动现金流量净额	-337.55	79.72	-130.25
筹资活动现金流量净额	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	1.85	-0.29	-0.84

二、资产基础法下，深圳市深粮置地开发有限公司、海南海田水产饲料有限公司的评估范围、评估假设、评估过程、评估参数测算过程及依据、相关资产负债增减值情况及原因的补充披露情况

在资产基础法下，深圳市深粮置地开发有限公司、海南海田水产饲料有限公司的评估范围、评估假设、评估过程、评估参数测算过程及依据、相关资产负债增减值情况及原因如下：

(1) 深粮置地评估情况

① 评估范围

深粮置地的评估范围是深圳市深粮置地开发有限公司的全部资产及负债。

标的公司申报的纳入评估范围的实物资产包括投资性房地产、房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备等，分布地点分别位于置地公司及深圳各区。具体范围参见本报告书本章“三、选用的评估或估值方法和重要评估或估值参数以及相关依据”之“(二) 资产基础法”之“2、长期股权投资评估技术说明”之“(4) 深粮置

地评估情况”之“③ 评估过程”。

② 评估假设

深粮置地的评估假设参见本报告书本章“二、对评估结论有重要影响的评估假设”。

③ 评估过程

I 流动资产

i 评估范围

纳入评估范围的流动资产为货币资金、应收账款和其他应收款。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
货币资金	2.08
应收账款	17.22
其他应收款	63.94
合计	83.24

ii 评估方法

A 货币资金

a 库存现金

评估基准日库存现金账面价值为 3,082.30 元。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。外币现金以按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币的价值作为评估值。

库存现金评估值为 3,082.30 元。

b 银行存款

评估基准日，银行存款账面价值为 17,672.26 元，均为人民币存款。核算内容为企业在工商银行高新园南区支行的人民币存款。

评估人员取得了银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，经核对被评估单位申报的存款的开户行名称、账号等内容均属实，银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 17,672.26 元，评估无增减值。

货币资金评估值为 20,754.56 元，评估无增减值。

B 应收账款

评估基准日应收账款账面余额为 173,973.00 元，核算内容为应收租金。评估

基准日应收账款计提坏账准备 1,739.73 元，应收账款账面净额为 172,233.27 元。

评估人员向被评估单位调查了解了重要的客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，账面已计提的坏账准备评估为零元。

根据债务人的经营状况、历史催款情况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断，无充分证据表明无法收回，企业也未销账，故本次评估确定预计风险损失为零。

应收帐款净额评估值为 173,973.00 元，评估增值 1,739.73 元，增值率 1.01%。

C 其他应收款

评估基准日其他应收款账面价值 639,399.97 元，核算内容为被评估单位其他各种应收及暂付款项，主要为保证金。评估基准日其他应收款未计提坏账准备，其他应收款账面净额 639,399.97 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对相应的合同进行了抽查。其他应收款采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值。账面已计提的坏账准备评估为零。

预计风险损失根据债务人的经营状况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断，评估师确认的预计风险损失为 0.00 元。

其他应收款净额评估值为 639,399.97 元，评估无增减值。

iii 评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	2.08	2.08	-	-
应收账款	17.22	17.40	0.17	1.01
其他应收款	63.94	63.94	-	-
流动资产合计	83.24	83.41	0.17	0.21

流动资产评估值为 834,127.53 元，评估增值 1,739.73 元，增值率 0.21%。增值原因是由于应收账款不计提坏账准备，评估值等于账面原值，导致评估增值。

II 长期股权投资

i 评估范围

评估基准日置地公司有 1 家长期股权投资，长期股权投资概况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资比例	认缴额(万元)	实缴额(万元)	备注
1	深圳市深粮物业管理有限公司	100%	500.00	500.00	
	合计	100%	500.00	500.00	

ii 评估方法

评估人员首先对长期股权投资的经营状况进行了核实，并查阅了资产负债表、

利润表、章程等，并选择合理的评估结果。

市场法需要在选择交易案例的基础上，对比分析被评估单位与交易标的企业的财务数据，并进行必要的调整，与收益法、资产基础法所采用的被评估单位自身信息相比，市场法采用的交易案例的交易背景、业务信息、财务资料等相对有限，且受交易实例限制，由于影响股权交易的隐性因素较多，对价值比率的调整和修正难以涵盖所有影响交易价格的因素。鉴于本次评估的目的，投资者更看重的是被评估企业未来的经营状况和获利能力，故不选取市场法进行评估。

被评估单位提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料、历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，评估人员通过分析被评估单位提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被评估单位所处行业的发展前景以及考虑到被评估单位可以合理预测未来年度的经营收益，被评估单位可持续经营且运用收益法评估的前提和条件均具备，本次收益法采用合并口径的经营数据来计算股东全部权益价值。

资产基础法能够反映被评估企业在评估基准日的重置成本，且被评估企业各项资产、负债等相关资料易于搜集，具备资产基础法评估的条件。本次采用资产基础法对上述全部长期股权投资的资产进行整体评估，以被投资单位整体评估后的股东全部权益乘以持股比例确定该项长期投资的评估值，计算公式为：长期股权投资评估价值=被投资单位评估后的股东权益×股权比例。

iii 评估结果

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表：

长期股权投资评估结果汇总表

单位：万元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估价值	增减值(%)
1	深圳市深粮物业管理有限公司	500.00	567.07	13.41
合计		500.00	567.07	13.41

由于深粮物业自成立以来，经营情况良好，故评估增值。

III 投资性房地产

i 评估范围

深粮置地申报的投资性房产共 55 项，总面积共 196,892.05 平方米，截至评估基准日已办理市场商品房房产证房产 13 项，已办理非市场商品房房产证房产 42 项，已办理房产证房产其中 2 项房产证载权利人为深圳市粮食总公司，53 项房产证载权利人为深圳市粮食集团有限公司。具体情况如下：

序号	房地产名称	房产证载权利人	土地用途	产权类型	建筑面积 (m ²)
1	龙华新区观澜镇松元村第二栋(厂房A)一层-五层	深圳市粮食集团有限公司	工业用地	非市场商品房	5,870.88
2	龙华新区观澜镇松元村第二栋(厂房B)一层-五层	深圳市粮食集团有限公司	工业用地	非市场商品房	5,088.04
3	龙华新区观澜镇松元村第四栋(食堂)一层至二层	深圳市粮食集团有限公司	工业用地	非市场商品房	2,283.72
4	龙华新区观澜镇松元村宿舍一栋1-7层	深圳市粮食集团有限公司	工业用地	非市场商品房	3,627.38
5	观澜工业园(荔城厂房)厂房一、二栋,宿舍三栋	深圳市粮食集团有限公司	一类工业用地	非市场商品房	7,788.98
6	龙华新区观澜街道松元厂房一、二、三栋,宿舍四、五栋	深圳市粮食集团有限公司	一类工业用地	非市场商品房	13,977.60
7	龙华新区观澜镇松元村厂房3-12栋,办公楼,宿舍2-7栋	深圳市粮食集团有限公司	一类工业用地	非市场商品房	73,071.42
8	龙华新区观澜镇松元村厂房3-12栋,办公楼,宿舍2-7栋	深圳市粮食集团有限公司	一类工业用地	非市场商品房	
9	龙华新区观澜街道松元路1#、2#厂房、宿舍楼	深圳市粮食集团有限公司	工业用地	非市场商品房	18,070.00
10	龙岗区布吉镇杓妈岭轻工厂房1-4栋1-3层	深圳市粮食总公司	工业仓储	市场商品房	10,450.30
11	龙岗区布吉镇杓妈岭轻工厂房5-6栋1-3层	深圳市粮食总公司	工业仓储	市场商品房	5,224.40
12	龙岗区布吉镇杓妈岭宿舍1	深圳市粮食集团有限公司	工业用地	市场商品房	2,767.11
13	龙岗区布吉镇杓妈岭宿舍2	深圳市粮食集团有限公司	工业用地	市场商品房	2,052.14
14	罗湖区黄贝路景贝南25栋1号	深圳市粮食集团有限公司	住宅用地	市场商品房	1,112.21
15	罗湖区南极路南华大厦主楼一层-三层(C座)	深圳市粮食集团有限公司	商业、办公、住宅	非市场商品房	1,185.84
16	布心工业区厂房加工车间	深圳市粮食集团有限公司	工业仓储	市场商品房	1,599.03
17	罗湖区贝丽路西、水贝二路南贝丽花园21栋底层南1-7轴	深圳市粮食集团有限公司	住宅用地	市场商品房	159.44
18	福田区八卦路八卦岭商场宿舍11栋1楼南边东	深圳市粮食集团有限公司	商业、单身宿舍	市场商品房	170.21
19	罗湖区新秀村22栋106	深圳市粮食集团有限公司	住宅用地	市场商品房	97.40
20	罗湖区东湖路鹏城花园16栋108,112	深圳市粮食集团有限公司	住宅、商业、办公	市场商品房	83.23
21	罗湖区布心路布心单身宿舍楼10栋410-424、113	深圳市粮食集团有限公司	住宅用地	市场商品房	650.68
22	罗湖区布心路布心花园14栋116-117	深圳市粮食集团有限公司	住宅用地	市场商品房	168.60
23	罗湖区贝丽路西、水贝二路南贝丽花园21栋701	深圳市粮食集团有限公司	住宅用地	市场商品房	80.70
24	罗湖区宝安路日豪名园8B3	深圳市粮食集团有限公司	商业性办公用地	非市场商品房	61.44
25	罗湖区宝安路日豪名园8B4	深圳市粮食集团有限公司	商业性办公用地	非市场商品房	62.80

26	罗湖区宝安路日豪名园 8C1	深圳市粮食集团有限公司	商业性办公用地	非市场商品房	71.59
27	南山区北环路以北直升机场南福粮仓库	深圳市粮食集团有限公司	仓库、办公、宿舍、配电房	非市场商品房	9,353.64
28	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋一层	深圳市粮食集团有限公司	居住用地	非市场商品房	810.30
29	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 201	深圳市粮食集团有限公司	居住用地	非市场商品房	116.60
30	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 202	深圳市粮食集团有限公司	居住用地	非市场商品房	116.60
31	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 203	深圳市粮食集团有限公司	居住用地	非市场商品房	116.60
32	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 204	深圳市粮食集团有限公司	居住用地	非市场商品房	116.60
33	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 703	深圳市粮食集团有限公司	居住用地	非市场商品房	65.90
34	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 706	深圳市粮食集团有限公司	居住用地	非市场商品房	65.90
35	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 803	深圳市粮食集团有限公司	居住用地	非市场商品房	65.90
36	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 806	深圳市粮食集团有限公司	居住用地	非市场商品房	65.90
37	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号住宅楼 9 栋 101	深圳市粮食集团有限公司	居住用地	非市场商品房	77.10
38	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 1-701	深圳市粮食集团有限公司	商住混合用地	非市场商品房	73.50
39	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-202	深圳市粮食集团有限公司	商住混合用地	非市场商品房	72.70
40	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-302	深圳市粮食集团有限公司	商住混合用地	非市场商品房	72.70
41	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-402	深圳市粮食集团有限公司	商住混合用地	非市场商品房	72.70
42	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-502	深圳市粮食集团有限公司	商住混合用地	非市场商品房	72.70
43	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-602	深圳市粮食集团有限公司	商住混合用地	非市场商品房	72.70
44	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-702	深圳市粮食集团有限公司	商住混合用地	非市场商品房	72.70
45	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-201	深圳市粮食集团有限公司	商住混合用地	非市场商品房	73.50
46	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-301	深圳市粮食集团有限公司	商住混合用地	非市场商品房	73.50
47	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-401	深圳市粮食集团有限公司	商住混合用地	非市场商品房	73.50
48	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-501	深圳市粮食集团有限公司	商住混合用地	非市场商品房	73.50
49	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-601	深圳市粮食集团有限公司	商住混合用地	非市场商品房	73.50
50	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-701	深圳市粮食集团有限公司	商住混合用地	非市场商品房	73.50
51	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋	深圳市粮食集团有	商住混合用	非市场商	557.10

	底层	限公司	地	品房	
52	光明新区公明街道深粮公明厂区厂房一至四,宿舍	深圳市粮食集团有限公司	工业用地	非市场商品房	20,211.56
53	南山区北环路北侧嘉丽米厂仓库、宿舍、加工厂	深圳市粮食集团有限公司	仓储用地	非市场商品房	1,249.00
54	南山区北环路北侧嘉丽米厂仓库、宿舍、加工厂	深圳市粮食集团有限公司	仓储用地	非市场商品房	6,708.73
55	南山区北环路北侧嘉丽米厂仓库、宿舍、加工厂	深圳市粮食集团有限公司	仓储用地	非市场商品房	468.78
合计					196,892.05

ii 评估方法

根据资产评估准则规定，投资性房地产的评估方法有成本法、市场法、收益法等，资产评估师应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析各种方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

A 对于类似物业市场交易案例较少，市场法使用受限，但租赁市场较为活跃，租赁收益具备可预测性及一定的稳定性，应采用收益法对其进行评估。

收益法评估的角度是预期获利能力。通过预测评估对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法适用的条件是资产和经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以计算。同时未来收益可以正确预测。

a 无长期租约的收益法计算公式：

$$V = \frac{A}{r - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right]$$

公式中：

V—市场价值

A—年纯收益

r—折现率

g—纯收益每年递增比率

n—获取纯收益的持续年限

b 有长期租约的收益法计算公式：

$$V = \frac{A_1}{r - g_1} \left[1 - \left(\frac{1 + g_1}{1 + r} \right)^n \right] + \frac{\frac{A_2}{r - g_2} \left[1 - \left(\frac{1 + g_2}{1 + r} \right)^{t-n} \right]}{(1 + r)^n}$$

公式中：

V—市场价值

A1—租期内年纯收益

A2—租期外年纯收益

r—折现率

g1—租期内纯收益每年递增比率

g2—租期外纯收益每年递增比率

t—获取纯收益的持续年限

n—租期内获取纯收益的持续年限

具体测算步骤:

搜集并验证与评估对象未来预期有关的数据资料,如评估对象及类似房地产收入、费用的数据资料;

预测评估对象的未来收益;

求取折现率;

选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

B 对于类似物业市场交易案例较多,市场交易较为活跃,采用市场法对其进行评估。

市场法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行:

1)搜集交易实例;

2)选取可比实例;

3)建立价格可比基础;

4)进行交易情况修正;

5)进行交易日期修正;

6)进行区域因素修正;

7)进行个别因素修正;

8)求出比准价格;

9)扣减应补地价(非市场商品房)。

市场法评估计算公式如下:

待估房地产价格=可比实例交易价格×正常交易情况/可比实例交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/可比实例房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/可比实例房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/可比实例房地产个别因素值。

iii 评估案例

案例一: 罗湖区布心路布心花园 14 栋 116-117

房地产权证号: 深房地字 2000224182-183 号

权利人名称: 深圳市粮食集团有限公司

土地用途: 住宅用地

建筑面积：168.60 m²

账面净值：16,974.48

竣工日期：1998年7月

房屋性质：市场商品房

评估人员参考掌握的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同或相似的房地产作为比较对象。本次选择了与评估对象类似的三个交易案例作为比较对象，详见下表：

表一：案例情况说明表

项目名称	布心花园	布心花园	布心花园
项目位置	深圳市罗湖区布心路	深圳市罗湖区布心路	深圳市罗湖区布心路
交易时间	2017年10月	2017年10月	2017年9月
交易类型	转让	转让	转让
交易面积	84	85	84
用途	住宅	住宅	住宅
竣工时间	1998年7月	1998年7月	1998年7月
交易价格(元/m ²)	51,190.00	52,352.00	51,785.00
产权状况	市场商品房	市场商品房	市场商品房

将评估对象与比较实例的各项因素进行比较，根据各因素条件的具体差距以及房地产价格对不同影响因素的敏感性，确定不同的指数水平，编制“评估对象及案例比较因素条件指数表”，如下表：

表二：评估对象及案例比较因素条件指数表

设定评估对象的各项影响因素比较系数为100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

项目		待估房产 116-117	布心花园	布心花园	布心花园
交易单价(元/平方米)		/	51,190	52,352	51,785
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2017/9/30	2017/10	2017/10	2017/9
区位状况因素	交通便捷度	距离公交站、地铁口 300-600米	距离公交站、地铁口 300-600米	距离公交站、地铁口 300-600米	距离公交站、地铁口 300-600米
	环境状况	周边环境较好	周边环境较好	周边环境较好	周边环境较好
	教育配套设施	小学、中学	小学、中学	小学、中学	小学、中学
	公共配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
实物状况因素	土地红线内基础设施	五通	五通	五通	五通
	房屋朝向	南北	南	南北	西南
	总层/楼层	8/1	8/4	8/2	8/7
	面积大小	168.6	84	85	84
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	层高	3	3	3	3
装修状况	简装修	精装修	精装修	精装修	
权益状况因素	他项权利状况	无	无	无	无
	产权人状况	独立产权	独立产权	独立产权	独立产权

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

表三：比较因素条件指数表

项目		待估房产 116-117	布心花园	布心花园	布心花园
交易单价（元/平方米）			51,190	52,352	51,785
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区位状况因素	交通便捷度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	教育配套设施	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
实物状况因素	土地红线内基础设施	100	100	100	100
	房屋朝向	100	98.5	100	97
	总层/楼层	100	102	101	104
	面积大小	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	装修状况	100	102	102	102
权益状况因素	他项权利状况	100	100	100	100
	产权人状况	100	100	100	100

表四：因素比较修正系数表

项目		布心花园	布心花园	布心花园
交易单价（元/平方米）		51,190	52,352	51,785
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100
区位状况因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	教育配套设施	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
实物状况因素	土地红线内基础设施	100/100	100/100	100/100
	房屋朝向	100/98.5	100/100	100/97
	总层/楼层	100/102	100/101	100/104
	面积大小	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/102	100/102	100/102
权益状况因素	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
	产权人状况	100/100	100/100	100/100
修正系数积		0.98	0.97	0.97
比准价格		50166	50781	50231
权重		1/3	1/3	1/3
市场法评估结果		50393		

比较修正后，并结合评估对象的地理位置、区段和实际情况，以三个比准价格的算术平均值作为市场法的评估市场平均价结果，即单价为 50393 元/平方米，则罗湖区布心路布心花园 14 栋 116-117 的评估总值为人民币 8,496,260.00 元。

案例二：龙华新区观澜街道松元厂房一、二、三栋，宿舍四、五栋

权利人名称：深圳市粮食集团有限公司

土地用途：工业用地

建筑面积：13977.6 m²

账面净值：11,676,634.40

竣工日期：1994年11月

房屋性质：非市场商品房

评估人员参考掌握的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同或相似的房地产作为比较对象。本次选择了与评估对象类似的三个交易案例作为比较对象，详见下表：

表一：案例情况说明表

项目名称	观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
项目位置	观澜新田社区	观澜茜坑社区	观澜新田社区
交易时间	2017/9/30	2017/9/5	2017/9/11
交易类型	转让	转让	转让
交易面积	6500	16000	6300
用途	工业	工业	工业
交易价格(元/m ²)	7,692	7,813	7,460
产权状况	独立产权	独立产权	独立产权

将评估对象与比较实例的各项因素进行比较，根据各因素条件的具体差距以及房地产价格对不同影响因素的敏感性，确定不同的指数水平，编制“评估对象及案例比较因素条件指数表”，如下表：

表二：评估对象及案例比较因素条件指数表

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

项目	待估房产	观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
交易单价（元/平方米）	/	7,692	7,813	7,460
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2017年9月30日	2017年9月30日	2017年9月5日	2017年9月11日
区位状况因素	交通便捷度	便捷	便捷	便捷
	环境状况	周边环境较好	周边环境较好	周边环境较好
	产业聚焦度	一般企业聚集区	一般企业聚集区	一般企业聚集区
	公共配套设施	配套较齐全	配套较齐全	配套较齐全
实物状况因素	土地红线内基础设施	五通	五通	五通
	总层/楼层	多层	多层	多层
	面积大小	13,977.60	6,500.00	16,000.00
	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	层高	3	3	3
装修状况	旧，一般装修	旧，一般装修	旧，一般装修	旧，一般装修

权益状况因素	土地剩余年期修正	24.15	23	25	30
	城市更新因素	城市更新预期	城市更新预期	城市更新预期	城市更新预期
	产权人状况	独立产权	独立产权	独立产权	独立产权

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

表三：比较因素条件指数表

项目		待估房产	观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
交易单价（元/平方米）		/	7692.31	7812.5	7460.32
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2017/9/30	2017/9/30	2017/9/5	2017/9/11
区位状况因素	交通便捷度	100	100	100	97
	环境状况	100	100	100	98
	产业聚焦度	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	95
实物状况因素	土地红线内基础设施	100	100	100	100
	总层/楼层	100	100	100	100
	面积大小	100	104	100	104
	建筑结构	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100
	权益状况因素	土地剩余年期修正	100	98	102
城市更新因素		100	100	100	100
产权人状况		100	100	100	100

表四：因素比较修正系数表

项目		观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
交易单价（元/平方米）		7,692	7,813	7,460
交易情况		正常	正常	正常
交易时间		100/100	100/100	100/100
区位状况因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/97
	环境状况	100/100	100/100	100/98
	产业聚焦度	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/95
实物状况因素	土地红线内基础设施	100/100	100/100	100/100
	总层/楼层	100/100	100/100	100/100
	面积大小	100/104	100/100	100/104
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/100	100/100	100/100
	权益状况因素	土地剩余年期修正	100/98	100/102
城市更新因素		100/100	100/100	100/100
产权人状况		100/100	100/100	100/100
修正系数积		0.98	0.98	0.98
比准价格		7538	7656	7311
权重		1/3	1/3	1/3
市场法评估结果		7,500		

比较修正后，并结合评估对象的地理位置、区段和实际情况，以三个比准价

格的算术平均值作为市场法的评估市场平均价结果，即单价为 7,500 元/平方米。

应补地价的测算：由于评估对象为非市场商品房，根据深圳市规划与国地资源委员会《关于深圳市粮食集团有限公司重组改制土地资产处置方案的批复》，该物业需补交地价，转为商品性质。根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）》协议出让的非商品性质房地产，经批准进入市场的，按照土地使用权剩余期限以基准地价标准测算应缴纳的地价，扣减原已缴纳地价的剩余期限地价。

根据国土部门测定的金额，应补地价款为 5,330,217.98 元。

则龙华新区观澜街道松元厂房一、二、三栋，宿舍四、五栋的评估总值=市场法评估单价×面积-应补地价

= 99,501,780.00 元（取整）

iv 评估结果

评估对象房产评估结果及增减值情况如下表：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	投资性房地产	16,941.55	162,018.50	145,076.95	856.34
	合计	16,941.55	162,018.50	145,076.95	856.34

投资性房地产账面值为 169,415,502.96 元，评估值为 1,620,185,040.00 元，评估增值 1,450,769,537.04 元，增值率为 856.34%。评估增值主要是由于房产购入时间较早，取得成本较低，受整体市场以及深圳房地产市场的影响，房产市场价格及租金价格快速上涨。

案例三：南山区北环路以北直升机场南福粮仓库

房地产权证号：深房地字第 4000468529 号

土地用途：仓库、办公、宿舍、配电房

房屋用途：仓库楼、办公楼、宿舍楼

建筑面积：9,353.64 m²

竣工日期：2002 年 8 月 27 日

账面净值：15,462,688.64 元

估算有效毛收益：

委估房地产的收益主要是租金的收入，租赁期内按合同约定的租金确定租金收入，租赁期外按客观租金确定租金收入，根据被评估单位提供的租赁合同，委估房地产租赁期内情况如下：

建筑名称	建筑面积 (m ²)	租赁期限	评估基准日平均租金(元/m ²)	租金增长率
福粮仓库仓库楼、办公楼、宿舍楼	9,353.64	2016/1/31-2021/1/31	63.00	3%

根据调查评估对象及其附近类似物业租金水平，基准日市场客观租金与企业实际租金接近，年租金增长率一般在 2~5%，根据上述情况，确定租期外房地产租金情况如下：

建筑名称	建筑面积(m ²)	租赁期限外	起始租金 元/m ²	年增长率	空置率
福粮仓库仓库楼、办公楼、宿舍楼	9,353.64	2017/10/1-2069/9/12	70	2.5%	5%

a 确定收益年限

评估对象房屋竣工于2002年8月，土地年限为70年，到期日为2069年9月12日，土地剩余年限与房屋经济寿命年限相当，于评估基准日2017年9月30日，评估对象土地剩余使用年限为51.95年，则评估对象的收益年限按土地剩余年限51.95年确定收益年限。

建筑名称	建筑面积(m ²)	租赁期内租赁年限	租赁期外租赁年限	合计
福粮仓库仓库楼、办公楼、宿舍楼	9,353.64	3.3	48.6	51.95

b 确定折现率

折现率=无风险报酬率+风险调整值

无风险报酬率取中国人民银行1年期存款利率1.50%，

根据投资风险及管理负担、流动性等方面的风险因素，可将风险分为以下几个等级：

风险等级	低风险	中风险	高风险
风险值	2-4%	5-7%	8-10%

租期内风险调整值取4%，确定租期内项目报酬率5.5%，由于评估对象处于南山，邻近科技园，随着片区区域的发展，出租收益保障度较高，整体风险等级为中风险，因此租期外取中风险调整值为5.5%，确定租期外项目报酬率为7.00%。

c 收益法计算过程

金额单位：人民币元

项		目	租期内	租期外
基本信息和计算参数		建筑面积(m ²)	9,353.64	
		分摊土地面积(m ²)	5,007.30	
		原建购价(元)	26,758,712.27	
		收益年限(n)	3.3	48.6
		折现率(Y)	5.50%	7.00%
		月租金(元/m ²) [含税口径]	63	70
		年递增率(g)	3%	2.5%
		空置率 [根据市场调查确定]	0%	5%
1	月租金收益	月租金×建筑面积(不含税)	558,991	623,576
2	空置损失收益	空置率×月租金收益	0	31,179
3	年租金收益	(月租金收益-空置损失收益)×12	6,707,897	7,108,766
4	扣减项目	A+B+D+E+F+G+H+I	626,681	664,363
	A.房产税	原建购价×70%×1.2%	224,773	224,773
	B.土地使用税	分摊土地面积×税额	25,037	25,037
	C.增值税	年租金×5%	335,395	355,438
	D.教育费附加	流转税×5%	16,770	17,772
	E.城市建设维护税	流转税×7%	23,478	24,881
	F.印花税	年租金×0.1%	6,708	7,109
	G.管理费	年租金×2.5%	167,697	187,073

项 目		租期内	租期外
H.维修费	年租金×2%	134,158	149,658
I.保险费	房屋重置成本×0.1%	28,061	28,061
5	年租金纯收益	6,081,215.89	6,444,403.39
6	收益现值	18,688,344	100,141,450
7	收益单价	收益总值÷建筑面积	
8	评估单价	根据经验综合确定	
9	评估总值	评估单价×建筑面积	
10	应补地价	根据国土部门核定金额	
11	评估结果	9-10 (取整)	
		106,032,060.00	

经以上评估过程，福粮仓库评估总值为 106,032,060.00 元。

投资性房地产评估结果明细如下表：

单位：元

序号	房地产名称	土地用途	产权类型	建筑面积 (m ²)	评估值	评估方法
1	龙华新区观澜镇松元村第二栋(厂房A)一层-五层	工业用地	非市场商品房	5,870.88	41,792,800.00	市场法
2	龙华新区观澜镇松元村第二栋(厂房B)一层-五层	工业用地	非市场商品房	5,088.04	36,220,030.00	市场法
3	龙华新区观澜镇松元村第四栋(食堂)一层至二层	工业用地	非市场商品房	2,283.72	16,257,030.00	市场法
4	龙华新区观澜镇松元村宿舍一栋1-7层	工业用地	非市场商品房	3,627.38	25,822,080.00	市场法
5	观澜工业园(荔城厂房)厂房一、二栋,宿舍三栋	一类工业用地	非市场商品房	7,788.98	55,447,100.00	市场法
6	龙华新区观澜街道松元厂房一、二、三栋,宿舍四、五栋	一类工业用地	非市场商品房	13,977.60	99,501,780.00	市场法
7	龙华新区观澜镇松元村厂房3-12栋,办公楼,宿舍2-7栋	一类工业用地	非市场商品房	73,071.42	520,170,590.00	市场法
8	龙华新区观澜镇松元村厂房3-12栋,办公楼,宿舍2-7栋	一类工业用地	非市场商品房			
9	龙华新区观澜街道松元路1#、2#厂房、宿舍楼	工业用地	非市场商品房	18,070.00	128,634,190.00	市场法
10	龙岗区布吉镇杓妈岭轻工厂房1-4栋1-3层	工业仓储	市场商品房	10,450.30	48,071,400.00	收益法
11	龙岗区布吉镇杓妈岭轻工厂房5-6栋1-3层	工业仓储	市场商品房	5,224.40	24,032,200.00	收益法
12	龙岗区布吉镇杓妈岭宿舍1	工业用地	市场商品房	2,767.11	12,728,700.00	收益法
13	龙岗区布吉镇杓妈岭宿舍2	工业用地	市场商品房	2,052.14	9,439,800.00	收益法
14	罗湖区黄贝路景贝南25栋1号	住宅用地	市场商品房	1,112.21	48,714,800.00	市场法
15	罗湖区南极路南华大厦主楼一层-三层(C座)	商业、办公、住宅	非市场商品房	1,185.84	45,984,650.00	市场法
16	布心工业区厂房加工车间	工业仓储	市场商品房	1,599.03	31,181,090.00	市场法
17	罗湖区贝丽路西、水贝二路南贝丽花园21栋底层南1-7轴	住宅用地	市场商品房	159.44	5,692,010.00	市场法
18	福田区八卦路八卦岭商场宿舍11栋1楼南边东	商业、单身宿舍	市场商品房	170.21	8,306,250.00	市场法
19	罗湖区新秀村22栋106	住宅用地	市场商品房	97.40	3,759,640.00	市场法
20	罗湖区东湖路鹏城花园16栋108,112	住宅、商业、办公	市场商品房	83.23	3,237,650.00	市场法
21	罗湖区布心路布心单身宿舍楼10栋410-424、113	住宅用地	市场商品房	650.68	27,588,830.00	市场法
22	罗湖区布心路布心花园14栋116-117	住宅用地	市场商品房	168.60	8,496,260.00	市场法
23	罗湖区贝丽路西、水贝二路南贝丽花园21栋701	住宅用地	市场商品房	80.70	4,260,960.00	市场法
24	罗湖区宝安路日豪名园8B3	商业性办公用地	非市场商品房	61.44	2,423,090.00	市场法
25	罗湖区宝安路日豪名园8B4	商业性办公用地	非市场商品房	62.80	2,476,740.00	市场法
26	罗湖区宝安路日豪名园8C1	商业性办公用地	非市场商品房	71.59	2,823,420.00	市场法

序号	房地产名称	土地用途	产权类型	建筑面积 (m ²)	评估值	评估方法
27	南山区北环路以北直升机场南福粮仓库	仓库、办公、宿舍、配电房	非市场商品房	9,353.64	106,032,060.00	收益法
28	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋一层	居住用地	非市场商品房	810.30	37,059,510.00	市场法
29	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 201	居住用地	非市场商品房	116.60	6,125,640.00	市场法
30	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 202	居住用地	非市场商品房	116.60	6,125,640.00	市场法
31	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 203	居住用地	非市场商品房	116.60	6,125,640.00	市场法
32	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 204	居住用地	非市场商品房	116.60	6,125,640.00	市场法
33	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 703	居住用地	非市场商品房	65.90	3,462,090.00	市场法
34	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 706	居住用地	非市场商品房	65.90	3,462,090.00	市场法
35	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 803	居住用地	非市场商品房	65.90	3,462,090.00	市场法
36	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 806	居住用地	非市场商品房	65.90	3,462,090.00	市场法
37	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号住宅楼 9 栋 101	居住用地	非市场商品房	77.10	4,050,490.00	市场法
38	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 1-701	商住混合用地	非市场商品房	73.50	4,057,910.00	市场法
39	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-202	商住混合用地	非市场商品房	72.70	4,013,740.00	市场法
40	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-302	商住混合用地	非市场商品房	72.70	4,013,740.00	市场法
41	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-402	商住混合用地	非市场商品房	72.70	4,013,740.00	市场法
42	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-502	商住混合用地	非市场商品房	72.70	4,013,740.00	市场法
43	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-602	商住混合用地	非市场商品房	72.70	4,013,740.00	市场法
44	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-702	商住混合用地	非市场商品房	72.70	4,013,740.00	市场法
45	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-201	商住混合用地	非市场商品房	73.50	4,057,910.00	市场法
46	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-301	商住混合用地	非市场商品房	73.50	4,057,910.00	市场法
47	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-401	商住混合用地	非市场商品房	73.50	4,057,910.00	市场法
48	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-501	商住混合用地	非市场商品房	73.50	4,057,910.00	市场法
49	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-601	商住混合用地	非市场商品房	73.50	4,057,910.00	市场法
50	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-701	商住混合用地	非市场商品房	73.50	4,057,910.00	市场法
51	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋底层	商住混合用地	非市场商品房	557.10	32,365,070.00	市场法
52	光明新区公明街道深粮公明厂区厂房一至四,宿舍	工业用地	非市场商品房	20,211.56	61,688,660.00	收益法
53	南山区北环路北侧嘉丽米厂仓库、宿舍、加工厂	仓储用地	非市场商品房	1,249.00	11,129,700.00	收益法
54	南山区北环路北侧嘉丽米厂仓库、宿舍、加工厂	仓储用地	非市场商品房	6,708.73	59,780,490.00	收益法
55	南山区北环路北侧嘉丽米厂仓库、宿舍、加工厂	仓储用地	非市场商品房	468.78	4,177,240.00	收益法

IV 房屋建筑物

i 评估范围

深粮置地纳入评估范围的房屋建筑物类资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面值
固定资产-房屋建筑物	8,732.88
房屋建筑物类合计	8,732.88

深粮置地申报的房屋建筑物共 12 项，总面积为 57,238.94 平方米，截至评估基准日全部为非市场商品房，其中 8 项房产无证，4 项办理了非市场商品房权证，分别位于南山松坪山曙光库和罗湖宝安北路笋岗仓库。具体情况如下：

序号	房地产名称	房产证号	用途	产权类型	建筑面积 (m ²)
1	储备库 2 号库	无证	仓库	非市场商品房	6,066.52
2	储备库 3 号库	无证	仓库	非市场商品房	6,066.52
3	储备库 4 号库	无证	仓库	非市场商品房	6,070.28
4	储备库 5 号库	无证	仓库	非市场商品房	6,070.28
5	储备库 6 号库	无证	仓库	非市场商品房	6,070.28
6	储备库综合楼	无证	综合楼	非市场商品房	3,681.54
7	储备库单身宿舍	无证	单身宿舍	非市场商品房	2,123.23
8	储备库食堂及其他	无证	食堂、其他	非市场商品房	1,610.68
9	笋岗仓库	深房地字第 2000394501 号	仓储	非市场商品房	5,963.87
10	笋岗仓库 823 仓	深房地字第 2000394501 号	仓储	非市场商品房	11,655.00
11	笋岗仓库 819 第一层	深房地字第 2000394483 号	仓储	非市场商品房	962.86
12	笋岗油库	深房地字第 2000394502 号	仓储	非市场商品房	897.88

ii 评估方法

根据资产评估准则规定，房屋建筑物的评估方法有成本法、市场法、收益法等，资产评估师应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析各种方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

对于类似物业市场交易案例较少，市场法使用受限，但租赁市场较为活跃，租赁收益具备可预测性及一定的稳定性，应采用收益法对其进行评估。

收益法评估的角度是预期获利能力。通过预测评估对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法适用的条件是资产和经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以计算。同时未来收益可以正确预测。

A 无长期租约的收益法计算公式：

$$V = \frac{A}{r - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right]$$

公式中：

V—市场价值

A—年纯收益

r—折现率

g—纯收益每年递增比率

n—获取纯收益的持续年限

B 有长期租约的收益法计算公式：

$$V = \frac{A_1}{r - g_1} \left[1 - \left(\frac{1 + g_1}{1 + r} \right)^n \right] + \frac{A_2}{r - g_2} \left[1 - \left(\frac{1 + g_2}{1 + r} \right)^{t-n} \right] \frac{1}{(1 + r)^n}$$

公式中：

V—市场价值

A₁—租期内年纯收益

A₂—租期外年纯收益

r—折现率

g₁—租期内纯收益每年递增比率

g₂—租期外纯收益每年递增比率

t—获取纯收益的持续年限

n—租期内获取纯收益的持续年限

具体测算步骤：

搜集并验证与评估对象未来预期有关的数据资料，如评估对象及类似房地产收入、费用的数据资料；

预测评估对象的未来收益；

求取折现率；

选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

iii 评估案例

案例：曙光仓库 2 号冷库

房地产权证号：未办证

土地用途：仓库

建筑面积：6,066.52 m²（依据测绘报告）

竣工日期：1998 年 6 月

账面净值：12,893,534.76 元

估算有效毛收益：

委估房地产的收益主要是租金的收入，根据市场租金情况，委估房地产租赁期内情况如下：

建筑名称	建筑面积(m ²)	收益期限	起始租金	年增长率	空置率
曙光仓库 2 号库	6,066.52	2017/10/1-2045/11/30	45.00	5%	5%

A 确定收益年限

评估对象房屋竣工于 1998 年 6 月，土地到期日为 2045 年 11 月 30 日，土地剩余年限短于房屋经济耐用年限，根据孰短原则，于评估基准日 2017 年 9 月 30 日，评估对象土地剩余使用年限为 28.17 年，则评估对象的收益年限按土地剩余年限 28.17 年确定收益年限。

B 确定折现率

折现率=无风险报酬率+风险调整值

无风险报酬率取中国人民银行 1 年期存款利率 1.50%，

根据投资风险及管理负担、流动性等方面的风险因素，可将风险分为以下几

个等级:

风险等级	低风险	中风险	高风险
风险值	2-4%	5-7%	8-10%

评估对象处于南山区，随着片区城区的发展，仓储用房日趋稀缺，出租收益保障度较高，整体风险等级为中风险，因此取中风险调整值为 5.5%，确定项目折现率为 7.00%。

C 收益法计算过程

单位: 元

项		目	数值
基本信息和计算参数		建筑面积 (m ²)	6,066.52
		分摊土地面积 (m ²)	4,319.27
		原建购价 (元)	19,373,599.78
		收益年限 (n)	28.2
		折现率 (r)	7.00%
		月租金(元/m ²) [含税口径]	45
		年递增率(g) [根据市场调查确定]	5%
		空置率 [根据市场调查确定]	5%
1	月租金收益	月租金×建筑面积 (不含税)	259,994
2	空置损失收益	空置率×月租金收益	13,000
3	年租金收益	(月租金收益-空置损失收益)×12	2,963,928
4	扣减项目	A+B+D+E+F+G+H+I	703,403
	A.房产税	原建购价×70%×1.2%	162,738
	B.土地使用税	分摊土地面积×税额	21,596
	C.增值税	年租金×5%	148,196
	D.教育费附加	流转税×5%	7,410
	E.城市建设维护税	流转税×7%	10,374
	F.印花税	年租金×0.1%	2,964
	G.管理费	年租金×3%	311,992
	H.维修费	年租金×10%	155,996
	I.保险费	房屋重置成本×0.1%	30,333
5	年租金纯收益	年租金收益-扣减项目	2,260,525
6	收益现值	年租金纯收益/(Y-g)×(1-((1+g)/(1+Y)) ⁿ)	46,595,649
7	收益单价	收益总值÷建筑面积	7,680.79
8	评估单价	根据经验综合确定	7,700
9	评估总值	评估单价×建筑面积	46,712,200.00
10	应补地价	根据基准地价相关标准计算	3,408,410.78
11	评估总值 (取整)	总值-需补地价	43,303,790.00

经以上评估过程，曙光仓库 2 号冷库评估总值为 43,303,790.00 元。

iv 评估结果

房屋建(构)筑物评估结果汇总表

单位: 万元

科目名称	账面值	评估净值	评估增减值	增减值率%
固定资产-房屋建筑物	8,732.88	58,543.63	49,810.75	570.38
房屋建筑物类合计	8,732.88	58,543.63	49,810.75	570.38

房屋建筑物账面价值为 87,328,777.94 元，评估价值为 585,436,310.00 元，评估增值 498,107,532.06 元，增值率为 570.38%。评估增值主要是由于房产建构时间较

早，成本较低，受整体市场以及深圳房地产市场的影响，房产市场租金价格快速上涨。

V 机器设备

i 评估范围

纳入本次评估范围的机器设备包括电子设备，账面原值为 10,511,121.02 元，未计提减值准备，账面净值为 2,013,210.37 元，具体情况如下表：

单位：万元

科目名称	账面价值	净值
机器设备	918.24	178.83
车辆	85.51	8.55
电子设备	47.37	13.94
设备类合计	1,051.11	201.32

机器设备共 22 项，主要为电梯、变压器、发动机等企业租赁房产内使用的设备及罐装机、喷码机、油罐等深圳市粮食集团有限公司油脂分公司生产使用的设备，截至评估基准日，上述设备存放于深粮置地各租赁房产内以及深圳市粮食集团有限公司油脂分公司内。

车辆共 4 项，包括尼桑轻型客车、捷达轿车、别克商务车、商务轿车，车辆维护较好，可以满足日常运输需要。

电子设备共 81 项，主要为企业经营所必需的办公类和电子类设备，主要包括电脑、打印机、空调等，目前使用状态正常。

ii 评估方法

机器设备评估主要采用成本法。公式为：

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

A 重置全价的确定

本次评估范围中的机器设备，重置全价一般包括设备购置价、运杂费。置地公司为一般纳税人，置地公司当前唯收入租赁收入，增值税采用简易征收政策，不可抵扣增值税，因此本次评估的机器类设备重置价为含税价。设备重置全价计算公式如下：

设备重置全价=设备购置价+运杂费

购置价。主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价。

运杂费。运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关各项杂费。若设备购置价中包含运杂费，则不在单独考虑；否则参考国内运杂费计算，公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

车辆重置全价=车辆购置价(含税)+车辆购置税+牌照费

B 综合成新率的确定

对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

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

对于电子设备、办公设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

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

对于车辆依据最新颁布的机动车强制报废标准规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则来确定理论成新率。理论成新率取两种方法计算成新率的较低值。其中，经济寿命年限以规定中的“强制报废年限”为准，对没有强制报废年限的车辆，采用尚可使用年限法，总使用年限一般按 15 年考虑，接近或超过 15 年的根据实际尚可使用年限与已使用年限之和考虑；经济行驶里程以规定中的“引导报废里程”为准。确定理论成新率后，再结合现场勘察情况进行调整。若勘查结果与理论成新率一致，不做调整。公式为：

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

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

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

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

C 评估值的确定

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

iii 评估结果

设备类的评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面值		评估价值		增值额		增减率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	减值	原值	净值
机器设备	918.24	178.83	207.06	35.04	-711.18	-143.80	-77.45	-80.41
车辆	85.51	8.55	42.84	33.48	-42.67	24.93	-49.90	291.52
电子设备	47.37	13.94	21.70	11.80	-25.67	-2.13	-54.20	-15.30
设备类合计	1,051.11	201.32	271.60	80.32	-779.52	-121.00	-74.16	-60.11

机器设备评估减值，主要是由于有大量设备并入房产评估且设备购置时间距评估基准日较远，随着技术进步，机器设备的产品价格处于下降趋势，重置价较低，导致评估减值。

车辆评估增值，主要是评估时所采用的设备经济寿命年限高于企业设备折旧年限，导致评估采用的成新率较高。

电子设备评估减值，主要是由于电子产品更新较快，重置价较低，导致评估减值。

VI 其他无形资产

i 评估范围

其他无形资产为 8 项商铺使用权，商铺分别位于深圳市福田区农批市场、梅林农批市场、布吉农批市场，具体情况如下：

无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	尚可使用年限	账面价值(元)	商铺面积m ²
福田农批市场	1997-6	50.00	29	620,040.20	39.24
农批市场 207 F	1997-6	50.00	29	238,203.13	39.24
粮丰公司梅林铺位	1997-6	50.00	29	182,367.20	39.24
罗湖公司梅林铺位	1997-6	50.00	29	178,665.44	39.24
荔城公司梅林铺位	1997-6	50.00	29	201,166.02	39.24
储运公司梅林铺位	1997-6	50.00	29	194,095.02	39.24
储运公司布吉铺位	1997-6	50.00	29	200,688.60	39.24
福田公司福田农批市场	1997-6	50.00	29	139,284.94	39.24

委估商铺使用权是深粮置地通过长期租赁取得，租金一次性支付。目前委估商铺置地公司对外出租。

ii 评估方法

对商铺使用权采用收益法进行评估。

收益法评估的角度是预期获利能力。通过预测评估对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法适用的条件是资产和经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以计算。同时未来收益可以正确预测。

收益法计算公式：

$$V = \frac{A}{r - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right]$$

式中：

V 一市场价值

A 一年纯收益

r 一折现率

g 一租期内、外纯收益每年递增比率

n 一获取纯收益的持续年限

具体测步骤：

搜集并验证与评估对象未来预期有关的数据资料，如评估对象及类似房地产收入、费用的数据资料；

预测评估对象的未来收益；

求取报酬率或资本化率等；
 选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

iii 评估案例

案例：福田农批市场

A 估算有效毛收益

委估商铺使用权的收益主要是租金的收入，通过查阅租赁合同及调查评估对象及其附近类似物业租金水平，租金为 5000 元/铺位，年增长率一般为每年递增 2%，则商铺使用权租金情况如下：

建筑名称	建筑面积	平均租金	年增长率	空置率
商铺	39.24	5000 元/铺位	2%	5%

B 确定收益年限

评估对象租赁期限为 50 年，于评估基准日 2017 年 9 月 30 日，评估对象剩余使用年限为 29 年，则评估对象的收益年限按剩余年限 29 年确定。

C 确定折现率

报酬率=无风险报酬率+风险调整值

无风险报酬率取中国人民银行 1 年期存款利率 1.50%，

根据投资风险及管理负担、流动性等方面的风险因素，可将风险分为以下几个等级：

风险等级	低风险	中风险	高风险
风险值	3-4%	5-7%	8-10%

评估对象处于福田区下梅林农批市场，随着片区城区的发展，出租收益保障度较高，但由于商铺是通过租赁取得使用权，存在一定的风险，确定风险调整值为 5.5%，则报酬率为 7%。

D 收益法计算过程

单位：元

序号	基本信息和计算参数	建筑面积 (m ²)	39.24
		收益年限 (n)	29.00
		报酬率 (r)	7.00%
		月租金(元/个)[不含税租金]	4,761.90
		年递增率(g)[根据市场调查确定]	2.0%
		空置率[根据市场调查确定]	5.0%
1	月租金收益	月租金	4,761.90
2	空置损失收益	空置率×月租金收益	238.10
3	年租金收益	(月租金收益-空置损失收益)×12	54,285.71
4	扣减项目	A+B+C+D	4,897.14
	A.城市建设维护税	增值税×7%	190.00
	B.教育费附加	增值税×5%	135.71
	C.管理费	年租金×3%	1,714.29
	D.维修管理费	年租金×5%	2,857.14
5	年租金纯收益	年租金收益-扣减项目	49,388.57
6	收益总值	年租金纯收益/(Y-g)×(1-((1+g)/(1+Y)) ⁿ⁺⁶)	767,300.00

经以上评估过程，该商铺使用权的评估值为 767,300.00 元。

iv 评估结果

其他无形资产账面值 1,954,510.55 元，评估增值 4,183,889.45 元，增值率 214.06%。增值原因为商铺使用权取得成本较低，其收益按目前的租金水平计算远高于其取得成本，从而导致无形资产-商铺使用权评估增值。

VII 长期待摊费用

评估基准日长期待摊费用账面价值为 2,879,548.38 元。核算内容为置地公司的各房产装修、维修工程费用。

对于工程费用，评估人员查阅相关凭证、支付发票及其他相关资料，复核其真实性、账面价值的准确性及摊销是否正确。经核实，被评估单位长期待摊费用账面值真实、准确，摊销正确、合理，评估以核实无误后的账面值确认评估值。

长期待摊费用的评估值为 0 元，评估减值 2,879,548.38 元，减值率 100%，原因是由于长期待摊费用均为投资性房地产和房屋建筑物中房产维修装修改造费用等，与房屋一同评估，故评估为零，导致评估减值。

VIII 流动负债

i 评估范围

纳入评估范围的流动负债包括预收账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
预收账款	1.44
应付职工薪酬	547.58
应交税费	368.01
其他应付款	9,978.50
流动负债合计	10,895.53

ii 评估方法

A 预收账款

评估基准日预收账款账面价值为 14,404.00 元。主要为预收的租金。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款进行函证，并对相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收账款评估值为 14,404.00 元。

B 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 5,475,831.32 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括职工工资、年金缴费、职工教育经费等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值 5,475,831.32 元，评估无增减值。

C 应交税费

评估基准日应交税费账面价值 3,680,124.87 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各增值税、所得税、城建税及教育费附加等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值 3,680,124.87 元，评估无增减值。

D 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 99,784,988.92 元，核算内容为被评估单位发生业务收取的押金、工程保修金、应付的水电费、代收租金和与关联单位的往来款。

评估人员向被评估单位了解了其他应付款形成的原因，对明细账与总账进行了核对，查阅了相关入账凭证并进行了核对。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值 99,784,988.92 元，评估无增减值。

iii 评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
预收账款	1.44	1.44	-	-
应付职工薪酬	547.58	547.58	-	-
应交税费	368.01	368.01	-	-
其他应付款	9,978.50	9,978.50	-	-
流动负债合计	10,895.53	10,895.53	-	-

流动负债账面值 108,955,349.11 元，评估值 108,955,349.11 元，评估无增减值。

④ 资产基础法评估结论

深圳市深粮置地开发有限公司评估基准日总资产账面值为 27,557.92 万元，评估值为 221,908.02 万元，评估增值 194,350.10 万元，增值率 705.24%；总负债账面值为 10,895.53 万元，评估值为 10,895.53 万元，无增减值；净资产账面值为 16,662.39 万元，评估值为 211,012.49 万元，评估增值 194,350.10 万元，增值率 1,166.40%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	83.24	83.41	0.17	0.20
二、非流动资产	2	27,474.68	221,824.61	194,349.93	707.38
其中：长期股权投资	3	500.00	568.32	68.32	13.66
投资性房地产	4	16,941.55	162,018.50	145,076.95	856.34
固定资产	5	8,934.20	58,623.95	49,689.75	556.17

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%
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	810.98	613.84	-197.14	-24.31
其中：土地使用权	9	615.53	0.00	-615.53	-100.00
其他非流动资产	10	287.95	0.00	-287.95	-100.00
资产总计	11	27,557.92	221,908.02	194,350.10	705.24
三、流动负债	12	10,895.53	10,895.53	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	10,895.53	10,895.53	0.00	0.00
净资产	15	16,662.39	211,012.49	194,350.10	1,166.40

(2) 海南海田评估情况

① 评估范围

海南海田的评估范围是海南海田水产饲料有限公司的全部资产及负债。

标的公司申报的纳入评估范围的实物资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆、土地使用权等。具体范围参见本报告书本章“三、选用的评估或估值方法和重要评估或估值参数以及相关依据”之“(二) 资产基础法”之“2、长期股权投资评估技术说明”之“(5) 海南海田评估情况”之“③ 评估过程”。

② 评估假设

海南海田的评估假设参见本报告书本章“二、对评估结论有重要影响的评估假设”。

③ 评估过程

I 流动资产

i 评估范围

本次评估涉及的流动资产具体包括货币资金、应收账款、预付账款和其他应收款。上述资产在评估基准日的账面值如下所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
货币资金	0.12
应收账款原值	2,516.32
应收账款坏账准备	2,516.32
应收账款净值	-
预付账款	1.02
其他应收款原值	432.40
其他应收款坏账准备	-
其他应收款净值	432.40
合计	433.54

ii 评估方法

A 货币资金

评估基准日货币资金为人民币现金，库存现金账面价值为 1,231.65 元。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算

公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

经上述评估，库存现金评估值为 1,231.65 元，无增减值。

货币资金评估值为 1,231.65 元，无增减值。

B 应收账款

评估基准日应收账款账面余额为 25,163,229.09 元，核算内容为应收饲料款。评估基准日应收账款计提坏账准备为 25,163,229.09 元，应收账款账面净额为 0.00 元。

评估人员向被评估单位调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。具体评估方法如下：

(1)对有充分证据表明全额损失的应收账款评估为零；

(2)对有充分证据表明可以全额回收的应收账款以账面余额作为评估值；

(3)对可能有部分不能回收或有回收风险的应收账款，采用应收账款账龄分析法确定坏账损失比例，从而预计应收账款可收回金额。

预计风险损失根据债务人的经营状况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断。在预计风险损失的判断过程中，评估师与被评估单位进行了充分的沟通交流，没有充分证据表明相关坏账准备无法收回，本次评估预计风险损失为零元。

应收账款评估值为 25,163,229.09 元，评估增值 25,163,229.09 元。

C 预付账款

评估基准日预付账款账面价值为 10,166.90 元，核算内容为企业预付的设备款、运输费、加油卡预充值。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

预付账款评估值为 10,166.90 元，无增减值。

D 其他应收款

评估基准日其他应收款账面价值 4,323,964.73 元，核算内容为企业与母公司深圳市粮食集团有限公司之间的往来款。评估基准日其他应收款计提坏账准备 0.00 元，其他应收款账面净额为 4,323,964.73 元。

评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，

了解了其发生时间、欠款形成原因及单位清欠等情况。

其他应收款项的评估，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为预计风险损失扣除后计算评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。根据债务人的经营状况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断，确定预计风险损失零元。

其他应收款评估值为 4,323,964.73 元，无增减值。

iii 评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	0.12	0.12	-	-
应收账款	-	2,516.32	2,516.32	-
预付账款	1.02	1.02	-	-
其他应收款	432.40	432.40	-	-
合计	433.54	2,949.86	2,516.32	580.42

流动资产账面值为 4,335,363.28 元，流动资产评估值为 29,498,592.37 元，评估增值 25,163,229.09 元，增值率 580.42%；评估增值原因为对于企业因账龄所计提的应收账款坏账准备评估为零元，导致评估增值。

II 房屋建筑物

i 评估范围

纳入评估范围的房屋建(构)筑物类资产为房屋建筑物和构筑物。房屋建(构)筑物类资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目	账面原值	账面净值
房屋建筑物	241.06	155.64
构筑物	147.71	65.32
合计	388.77	220.96

房屋建(构)筑物主要包括房屋建筑物、构筑物。

本次纳入评估范围的房屋建筑物包括办公楼、生产车间、仓库、员工宿舍等，共 7 项，房屋建筑物主要以砖混结构为主，部分为混合、钢混结构。截止至评估基准日，均能正常使用。

企业位于海口市桂林洋农场工业开发区的 7 项房屋建筑物均已取得房地产权证，共计面积 7,143.13 平方米，具体情况如下表：

序号	名称	用途	结构	层数	面积m ²	建成日期	他项 债权	房地产权证编号
1	办公楼	办公	砖混	三层	775.47	2003/8/20	无	海房字第 HK049433 号
2	生产车间	生产	钢混	六层	1631.26	2003/8/20	无	海房字第 HK049431 号
3	成品仓	生产	混合	一层	1787.19	2003/8/20	无	海房字第 HK049434 号
4	原料仓	生产	混合	一层	1787.19	2003/8/20	无	海房字第 HK049435 号
5	包装物仓库	生产	混合	一层		2004/10/22	无	
6	员工宿舍	住宅	砖混	三层	1162.02	2004/10/22	无	海房字第 HK049432 号
7	宿舍楼	住宅	砖混	三层		2003/8/20	无	

本次纳入评估范围的构筑物包括围墙、大门、食堂、门卫室等，共 9 项，均位于海口市桂林洋农场工业开发区内。截止至评估基准日，均能正常使用。

纳入评估范围内的房屋建(构)筑物有 7 项已办理房产证，房产证载权利人均均为海南海田水产饲料有限公司，全部位于海口市桂林洋农场工业开发区内。

房屋建(构)筑物所占用的土地为海南海田公司经营和生产用地，土地使用权性质为出让，并已办理了土地使用权证，土地使用权证编号分别为琼山籍国用(2002)第 25-0198 号、琼山籍国用(2002)第 25-0100 号、琼山籍国用(2002)第 25-02234 号。

ii 评估方法

根据评估准则规定，房屋建(构)筑物评估方法有成本法、市场法、收益法等，评估师应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析各种方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

对于类似物业市场交易案例较少，市场法使用受限，但租赁市场较为活跃，租赁收益具备可预测性及一定的稳定性的物业，采用收益法对其进行评估。

收益法评估的角度是预期获利能力。通过预测评估对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法适用的条件是资产和经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以计算。同时未来收益可以正确预测。

对于有长期租约的收益法计算公式：

$$V = \frac{A_1}{r_1 - g_1} \left[1 - \left(\frac{1 + g_1}{1 + r_1} \right)^n \right] + \frac{\frac{A_2}{r_2 - g_2} \left[1 - \left(\frac{1 + g_2}{1 + r_2} \right)^{t-n} \right]}{(1 + r_2)^n}$$

公式中：

V — 市场价值

A₁ — 租期内年税后净收益

A₂ — 租期外年税后净收益

r₁—租期内折现率

r₂—租期外折现率

g₁—租期内纯收益每年递增比率

g_2 —租期外纯收益每年递增比率

t—获取纯收益的持续年限

n—租期内获取纯收益的持续年限

具体测算步骤:

搜集并验证与评估对象未来预期有关的数据资料,如评估对象及类似房地产收入、费用的数据资料;

预测评估对象的未来收益;

求取折现率;

选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

iii 评估案例

案例: 房屋建筑物

权利人名称: 海南海田水产饲料有限公司

土地用途: 工业用地

建筑面积: 7,143.13 m²

房产证号: 海房字第 HK049433 号、海房字第 HK049431 号、海房字第 HK049434 号、海房字第 HK049435 号、海房字第 HK049432 号

竣工日期: 2003 年 8 月 20 日

A 估算有效毛收益

委估房地产的收益主要是租金的收入,租赁期内按合同约定的租金确定租金收入,租赁期外按客观租金确定租金收入,根据委托方提供的租赁合同,委估房地产租赁期内情况如下:

建筑名称	建筑面积	租赁期限	评估基准日 平均租金	租金增长率	年增长率
海南海田房屋建筑物	7,143.13	2013/8/1-2018/9/30	9.52 元/平方米 (含税)	2 个合同, 平均 年递增率为 4.65%	4.65%

根据调查估价对象及其附近类似物业租金水平,基准日市场客观租金与企业实际租金接近,年增长率一般为每年递增 3~5%,根据上述情况,确定租期外房地产租金情况如下:

建筑名称	建筑面积	租赁期限外	起始租金	年增长率	空置率
海南海田房屋建筑物	7,143.13	2018/9/30-2052/12/31	10.5 元/平方米(含税)	4.65%	5%

B 确定收益年限

评估对象房屋竣工于 2003 年,土地到期日为 2052 年 12 月 31 日,土地剩余年限短于房屋经济耐用年限,根据孰短原则,于评估基准日 2017 年 9 月 30 日,评估对象土地剩余使用年限为 35.25 年,则评估对象的收益年限按土地剩余年限 35.25 年确定收益年限。

建筑名称	建筑面积	租赁期内租赁年限	租赁期外收益年限	合计
海南海田房屋建筑物	7,143.13	1.00	34.25	35.25

C 确定报酬率

报酬率=无风险报酬率+风险调整值

无风险报酬率取中国人民银行 1 年期存款利率 1.50%。

根据投资风险及管理负担、流动性等方面的风险因素，可将风险分为以下几个等级：

风险等级	低风险	中风险	高风险
风险值	2-5%	6-7%	8-10%

评估对象位于海口市桂林洋经济开发区，海南省“五大”省级开发区之一，是海口市“东进”战略的重点发展区域；评估对象位于桂林洋大道和白驹大道交汇处附近，地理位置优势显著，未来出租收益保障度较高，整体风险等级为低风险，因此取低风险调整值租期内为 2.5%，租期外为 4.5%，即租期内折现率为 4%，租期外为 6%。

收益法计算过程如下：

单位：元

项目			租期内	租期外
基本信息和计算参数				
建筑面积 (m ²)			7,143.13	
分摊土地面积 (m ²)			22,511.67	
原建购价 (元)			4,901,977.50	
收益年限 (n)			1.00	34.25
折现率 (r)			4.00%	6.00%
月租金(元/m ²) (含税)			9.52	10.50
年递增率(g)[根据市场调查确定]			4.65%	4.65%
空置率[根据市场调查确定]			0%	5%
1	月租金收益	月租金×建筑面积 (不含税)	64,761.90	71,431.30
2	空置损失收益	空置率×月租金收益	0.00	3,571.57
3	年租金收益	(月租金收益-空置损失收益)×12	777,142.86	814,316.82
4	扣减项目	A+B+D+E+F+G+H+I	247,603.94	253,724.49
	A.房产税	原建购价×70%×1.2%	41,176.61	41,176.61
	B.土地使用税	分摊土地面积×税额	112,558.35	112,558.35
	C.增值税	年租金×5%	38,857.14	40,715.84
	D.教育费附加	流转税×5%	1,942.86	2,035.79
	E.城市建设维护税	流转税×7%	2,720.00	2,850.11
	F.印花税	年租金×0.1%	777.14	814.32
	G.管理费	年租金×3%	23,314.29	25,715.27
	H.维修费	年租金×2%	15,542.86	17,143.51
	I.保险费	房屋重置成本×0.1%	10,714.70	10,714.70
6	年租金纯收益	年租金收益-扣减项目	529,538.92	560,592.33
7	收益现值	年租金纯收益/(r-g)×(1-((1+g)/(1+r))^n)	509,172.03	13,919,692.50
8	收益单价	收益总值÷建筑面积		2,019.96
9	评估单价	根据经验综合确定		2,020.00
10	评估总值	评估单价×建筑面积		14,429,123.00

经以上评估过程，海南海田房屋建筑物评估总值为 14,429,123.00 元。

iv 评估结果

房屋建筑物评估结果及增减值情况如下表：

房屋建筑物评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	241.06	155.64	1,442.91	1,442.91	1,201.85	1,287.27	498.57	827.07
构筑物	147.71	65.32	-	-	-147.71	-65.32	-100.00	-100.00
合计	388.77	220.96	1,442.91	1,442.91	1,054.14	1,221.95	271.15	553.02

房屋建(构)筑物账面原值 3,887,674.70 元，评估原值 14,429,100.00 元，评估增值 10,541,425.30 元，增值率为 271.15 %；账面净值 2,209,599.40 元，评估净值 14,429,100.00 元，评估增值 12,219,500.60 元，增值率为 553.02 %。评估增值原因主要如下：

本次评估采用房地合一方式，评估值中包含了房屋建筑物、构筑物及土地的价值，其次由于土地取得时间及房屋建成时间较早，随着当地经济的发展和经济环境的改善，房地产增值。

III 机器设备

i 评估范围

设备类资产包括：机器设备、车辆、电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面原值	账面净值
机器设备	61.08	1.83
车辆	38.00	19.63
电子设备	24.09	0.66
设备类合计	123.17	22.12

设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备。

机器设备主要为变压器、配电柜、砂浆机、环模钻等，共 25 项，截止至评估基准日，均能正常使用。

车辆包括起亚多用途乘用车和丰田越野车，共 2 辆，均非营运车辆，车辆维护较好，截止至评估基准日，均能正常使用。

电子设备主要为企业经营所必需的电子类设备，主要包括电脑、打印机、空调等，共 69 项，截止至评估基准日，均能正常使用。

ii 评估方法

机器设备类资产主要包括机器设备、车辆及电子设备，主要采用成本法进行评估，对于部分电子设备，按照评估基准日的二手市场价格进行评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

A 重置全价的确定

经了解，海南海田属于一般纳税人企业，但企业按简易计税方法缴纳增值税，

根据《营业税改征增值税试点实施办法》第二十七条规定，按简易计税方法计税项目的进项税额不得从销项税额中抵扣，因此本次评估的机器类设备重置价为含税价。

a 机器设备重置全价的确定

由于运输费与安装费已包含在合同价款内，故本次重置全价不考虑运输与安装费用。

对与机器设备主要依靠向生产厂家询价或从有关报价资料上查找现行市场价格，对于没有查询到设备出厂价的参考最近购置的同类设备合同价格确定。

b 运输车辆重置全价确定

车辆重置全价由含税购置价、购置附加税、牌照费等三部分构成，计算公式如下：

车辆重置全价=车辆含税购置价+车辆购置税+牌照费

(车辆购置税=车辆不含税售价×10%)

c 电子设备重置全价确定

对电子设备，查询市场的售价来确定重置全价。对于购置时间长，难以查询新购置价格的电子类设备，按市场法评估，主要以二手价确定评估值。

B 综合成新率的确定

a 对于机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

b 对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限 - 已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

c 对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=尚可使用年限 / (尚可使用年限+已使用年限)×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程×100%

理论成新率 = Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)

综合成新率=理论成新率×调整系数

C 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

iii 评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

机器设备评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	61.08	1.83	37.12	8.35	-23.96	6.51	-39.23	355.51
车辆	38.00	19.63	36.83	22.52	-1.17	2.88	-3.08	14.69
电子设备	24.09	0.66	1.19	1.19	-22.90	0.53	-95.06	80.89
设备类合计	123.17	22.12	75.14	32.05	-48.03	9.93	-39.00	44.89

机器设备账面原值 1,231,706.61 元，评估原值 751,400.00 元，减值 480,306.61 元，减值率为 39.00 %；账面净值 221,237.26 元，评估净值 320,546.00 元，增值 99,308.74 元，增值率为 44.89 %；评估增减值主要原因如下：

原值评估减值原因为技术进步导致设备功能不断更新，使得相同型号机器设备的市场价格处于不断下降的趋势，从而导致机器设备原值评估减值；造成净值评估增值原因主要是评估采用的经济寿命使用年限长于企业采用的折旧年限导致评估净值增值。

运输设备原值评估减值原因是相同型号车辆的市场价格呈不断下降趋势导致车辆评估减值；评估净值增值的原因企业采用的折旧年限短于评估采用的经济寿命使用年限导致评估净值增值。

电子设备由于技术进步，电子产品的更新换代速度越来越快，相同配置的电子设备市场价格也处于不断下降的趋势，因此，电子设备评估原值减值；净值评估增值原因主要是企业采用的折旧年限短于评估采用的经济寿命使用年限导致评估净值增值。

IV 土地使用权

i 评估范围

纳入评估范围的无形资产-土地使用权共 3 宗，具体情况见下表：

单位：万元

土地权证编号	土地位置	取得日期	证载土地面积 m ²	原始入账价值	账面价值
琼山籍国用(2002)第 25-0198 号	桂林洋开发区	2002 年 12 月 3 日	6,229.00	249.14	176.40
琼山籍国用(2002)第 25-0100 号	桂林洋开发区	2002 年 11 月 18 日	7,426.00		
琼山籍国用(2002)第 25-02234 号	桂林洋开发区	2002 年 12 月 30 日	8,856.67		

根据琼山籍国用(2002)第 25-0198 号、琼山籍国用(2002)第 25-0100 号、琼山籍国用(2002)第 25-02234 号土地证的有关内容，三个地块土地证载权利人均均为海南海田水产饲料有限公司，土地性质均为国有出让用地，土地用途均为工业土地。

ii 评估方法

由于企业现在的主要经营活动为出租其名下的固定资产与土地使用权，故本次评估对房屋建筑物与土地使用权采用收益法进行整体评估，上述房屋建筑物评估值中已包含土地使用权评估值，为避免重复评估，确定土地使用权评估值为零。

iii 评估结果

土地评估结果汇总表

单位：万元

土地权证编号	土地位置	取得日期	证载土地面积m ²	账面价值	评估价值
琼山籍国用(2002)第 25-0198 号	桂林洋开发区	2002 年 12 月 3 日	6,229.00	176.40	0.00
琼山籍国用(2002)第 25-0100 号	桂林洋开发区	2002 年 11 月 18 日	7,426.00		
琼山籍国用(2002)第 25-02234 号	桂林洋开发区	2002 年 12 月 30 日	8,856.67		

纳入本次评估范围的土地使用权账面值为 1,763,972.12 元，评估值为 0.00 元，评估减值 1,763,972.12 元，减值率 100.00%；减值原因为土地使用权评估减值原因为本次评估对房屋建筑物与土地使用权采用收益法进行房地合一评估，其价值中房屋中已体现。故将对应土地使用权评估为零。

V 其他无形资产

i 评估范围

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产为企业表外的商标，商标在取得过程中发生的成本、费用在历史年度已经直接费用化，未进行资本化，因此账面值为零。商标具体情况如下：

序号	商标名称	国别	类号	注册号	注册日	专用权期限
1		中国	31	3312873	2003 年 09 月 07 日	2013 年 09 月 07 日至 2023 年 09 月 06 日

ii 评估方法

对企业账面未记录的商标，本次采用成本法进行评估。成本法是通过估算商标重置成本和贬值率来评估商标价值的方法。商标的成本包括研制或取得、持有期间的全部物化劳动和活劳动的费用支出。根据调查了解，纳入本次评估范围的商标在研发及申请注册过程中发生的成本费用归集完整，故适用成本法评估。

A 基本公式

本次评估采用成本法，成本法基本公式如下：

评估值=重置成本×(1-贬值率)

B 评估参数的确定

a 重置成本确定

重置成本=人工成本+材料成本+其他费用+创作环境配套成本+利润

人工成本包括与专利技术相关人员的工资薪酬等成本。根据评估基准日该研发专利技术所需要的人员数量、企业工资薪酬水平以及研发所耗时长综合所得。

材料成本包括原材料、设备费及制作费等，评估按照实际发生费用评估。

其他费用包括差旅费、调研费、代理费、审查费、申请费及登记费等，评估按照实际发生费用评估。

创作环境配套成本是指与无形资产研发有关，应摊入无形资产成本的费用，包括后勤人员工资、管理费用、非专业设备折旧费、能源费用等。

创作环境配套成本=(人工成本+材料成本+其他费用)×管理费率

利润是指以无形资产的人工成本、材料成本及其他费用为基础，按同类型企业平均成本利润率计算的利润。

利润=(人工成本+材料成本+其他费用+创作环境配套成本)×成本利润率

b 贬值率的确定

无形资产的贬值体现在功能性和经济型方面的贬值，且贬值通过其经济寿命的减少和缩短体现。评估时，把无形资产的贬值以其剩余经济寿命的减少来体现。无形资产的贬值率计算如下：

贬值率 = 已使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

C 评估值的确定

评估值=重置成本×(1 - 贬值率)

商标不考虑贬值率影响。

iii 评估结果

其他无形资产评估值为 13,800.00 元，评估增值 13,800.00 元。增值原因是企业将表外无形资产在取得过程中发生的成本、费用在历史年度已经直接费用化，未进行资本化，本次按照成本法进行评估，导致评估增值。

VI 流动负债

i 评估范围

纳入评估范围的流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
应付账款	13.32
预付账款	78.50
应付职工薪酬	39.25
应交税费	3.43
其他应付款	26.15
合计	160.65

ii 评估方法

A 应付账款

评估基准日应付账款账面价值为 133,174.26 元。核算内容为被评估单位因购买原料、设备、零件等应支付的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了应付账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 133,174.26 元，无增减值。

B 预收账款

评估基准日预收账款账面价值为 785,035.00 元。主要为预收的饲料款与租金。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收款项评估值为 785,035.00 元，无增减值。

C 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值为 392,497.83 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括工资、奖金、津贴、补贴、职工教育福利、工会经费等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 392,497.83 元，无增减值。

D 应交税费

评估基准日应交税费账面价值为 34,287.58 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括增值税、所得税、土地使用税、房产税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 261,528.18 元，无增减值。

E 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值为 261,528.18 元，核算内容为被评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应付股利、应交税费、长期应付款等以外的其他各项应付、暂收的款项。主要包括代扣税金、租金保证金、收账佣金等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 261,528.18 元，无增减值。

iii 评估结果

流动负债评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
应付账款	13.32	13.32	-	-
预付账款	78.50	78.50	-	-
应付职工薪酬	39.25	39.25	-	-
应交税费	3.43	3.43	-	-

其他应付款	26.15	26.15	-	-
合计	160.65	160.65	-	-

流动负债账面值为 1,606,522.85 元，评估值为 1,606,522.85 元，无增减值。

④ 资产基础法评估结论

海南海田水产饲料有限公司评估基准日总资产账面价值为 853.02 万元，评估价值为 4,426.20 万元，增值额为 3,573.18 万元，增值率为 418.89%；总负债账面价值为 160.65 万元，评估值为 160.65 万元，无增减值；净资产账面价值为 692.37 万元，评估价值为 4,265.55 万元，增值额为 3,573.18 万元，增值率为 516.08%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	433.54	2,949.86	2,516.32	580.41
二、非流动资产	2	419.48	1,476.34	1,056.86	251.95
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00		
固定资产	5	243.08	1,474.96	1,231.88	506.78
在建工程	6	0.00	0.00		
油气资产	7	0.00	0.00		
无形资产	8	176.40	1.38	-175.02	-99.22
其中：土地使用权	9	176.40	0.00		0.00
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	853.02	4,426.20	3,573.18	418.89
三、流动负债	12	160.65	160.65	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00		
负债总计	14	160.65	160.65	0.00	0.00
净资产	15	692.37	4,265.55	3,573.18	516.08

三、深圳市深粮置地开发有限公司和海南海田水产饲料有限公司长期股权投资评估增值较账面价值分别增值 1,683%和 327%的原因及合理性。

按照资产基础法评估的长期股权投资中，标的公司长期股权投资-深粮置地的账面价值为 11,834.16 万元，深粮置地 100%股权按照资产基础法的评估结果为 211,021.49 万元，评估增值 199,187.33 万元，增值率 1683.16%；标的公司长期股权投资-海南海田账面价值为 510 万元，海南海田 100%股权按照资产基础法的评估结果为 4,265.55 万元，按照标的公司直接持有其 51%股权的比例计算，标的公司长期股权投资-海南海田的评估值为 2,175.43 万元，评估增值 1,665.43 万元，增值率 326.55%。

其中，深粮置地评估增值 199,187.33 万元，增值率 1683.16%，其评估增值主要是由投资性房地产与固定资产评估增值所引起的。深粮置地投资性房地产与固定资产的评估价值分别为 162,018.50 万元与 58,623.95 万元，两类资产的评估价值占深粮置地总评估值的 104.56%，其评估增值的原因主要是由于深粮置地评估范

围内的房产购入时间较早，取得成本较低，受整体市场以及深圳房地产市场的影响，房产市场价格及租金价格快速上涨所引起的，具有合理性。

海南海田 51%的股权评估增值 1,665.43 万元，增值率 326.55%，其评估增值主要来自于两点，一是根据《深圳市属国有企业资产评估报告审核评价工作指引》的要求对应收账款坏账评估为零，导致应收账款评估值较账面价值有所增长，评估增值 2,516.32 万元；另一方面海南海田持有的房屋建筑物采用房地合一方式进行评估，由于土地取得时间及房屋建成时间较早，随着当地经济的发展和环境的改善，房地产增值，导致房屋建筑物与土地整体评估增值 1,045.55 万元，评估增值具有合理性。

(2) 报告书显示，资产基础法下，深粮集团固定资产—房屋建筑物的评估值为 1.66 亿元。请你公司结合房屋建筑物明细情况，详细说明采用的具体评估方法、评估过程、评估参数的确定过程及依据、评估结果。

【回复】

一、结合房屋建筑物明细情况补充披露评估明细情况如下：

单位：元

序号	建筑物名称	用途	建筑面积(m ²)	账面价值		评估价值		评估单价(元/m ²)	评估方法
				原值	净值	原值	净值		
1	笋岗仓库单身宿舍	宿舍	108.33	337,445.00	44,141.05	4,279,035.00	4,279,035.00	39,500.00	市场法
2	东部集团松坪山住宅 4 栋 105、505、705	住宅	263.82	661,918.92	176,070.84	5,698,512.00	5,698,512.00	21,600.00	收益法
3	松坪山住宅 4 栋 501 等共 12 套	住宅	497.20	1,312,003.00	274,047.88	10,043,440.00	10,043,440.00	20,200.00	收益法
4	罗湖区翠竹路翠拥华庭(二期)君悦阁 5E	住宅	96.19	560,864.00	161,248.25	5,434,735.00	5,434,735.00	56,500.00	市场法
5	怡泰大厦 A、B 座 3 套商业及 1 套住宅	商业	480.17	1,200,000.00	293,555.01	12,770,100.00	12,770,100.00	26,594.96	市场法、收益法
6	世贸广场(A1304—1308)	公寓式办公	794.02	8,970,542.57	5,611,712.60	23,026,580.00	23,026,580.00	29,000.00	市场法
7	世贸广场(C1501—1507、C1401—1404、1407)	公寓式办公	1,547.11	17,843,981.22	11,208,477.74	44,866,190.00	44,866,190.00	29,000.00	市场法
8	田贝四路 12 号 13 栋 801	宿舍	96.21	94,253.08	36,994.18	5,295,000.00	5,295,000.00	55,035.86	市场法
9	田贝四路 12 号 13 栋 803	宿舍	69.46	68,047.18	26,708.50	3,822,800.00	3,822,800.00	55,035.99	市场法
10	世贸广场 C-907	公寓式办公	75.04	559,559.00	389,592.65	2,176,160.00	2,176,160.00	29,000.00	市场法
11	世贸广场 C-1007	公寓式办公	75.04	559,559.00	389,592.65	2,176,160.00	2,176,160.00	29,000.00	市场法
12	办公楼	工业	760.52	771,933.99	262,457.55	1,255,000.00	953,800.00	1,254.14	成本法
13	宿舍楼	工业	473.62	627,114.50	213,219.26	1,017,100.00	772,996.00	1,632.10	成本法
14	1#库房	工业	956.35	663,769.92	225,681.72	1,080,900.00	821,484.00	858.98	成本法
15	2#库房	工业	956.35	663,769.92	225,681.72	1,080,900.00	821,484.00	858.98	成本法
16	3#库房	工业	844.75	649,098.82	220,694.14	1,050,200.00	798,152.00	944.84	成本法
17	4#库房	工业	565.75	208,677.52	70,950.04	338,800.00	257,488.00	455.13	成本法
18	综合营业厅	工业	647.10	339,987.60	115,595.52	804,500.00	611,420.00	944.86	成本法
19	营业厅			155,574.50	52,895.66				成本法
20	变电所	工业	159.25	210,284.23	106,192.99	340,200.00	204,120.00	1,281.76	成本法
21	地磅房	工业	34.53	54,985.71	27,767.31	89,000.00	53,400.00	1,546.48	成本法
22	食堂	工业	66.12	38,596.64	13,123.28	62,700.00	37,620.00	568.97	成本法
23	7 号简易库房	工业	997.00	421,853.28	277,134.03	563,400.00	445,086.00	446.43	成本法

序号	建筑物名称	用途	建筑面积(m ²)	账面价值		评估价值		评估单价(元/m ²)	评估方法
				原值	净值	原值	净值		
24	6号简易库房	工业	336.00	135,210.21	89,539.17	182,300.00	145,840.00	434.05	成本法
25	西一号简易仓库	工业	872.00	400,303.53	292,555.32	522,400.00	433,592.00	497.24	成本法
26	西二号简易仓库	工业	914.00	412,046.39	301,137.20	537,200.00	445,876.00	487.83	成本法
27	西三号简易库房	工业	939.00	424,190.69	310,012.91	551,900.00	458,077.00	487.83	成本法
28	东一简易库房	工业	400.00	150,000.00	116,749.86	180,800.00	155,488.00	388.72	成本法
29	西四简易库	工业	1,505.00	675,180.00	536,205.45	816,500.00	710,355.00	472.00	成本法
30	世贸广场 C1405、1406房	公寓式办公	230.99	2,511,046.09	1,411,068.67	6,698,700.00	6,698,700.00	29,000.00	市场法
31	世贸广场(1704B、C1601—1607)	公寓式办公	939.05	13,059,902.88	8,166,823.85	27,232,450.00	27,232,450.00	29,000.00	市场法
房屋建筑物小计			16,699.97	54,741,699.39	31,647,627.00	163,993,662.00	161,646,140.00		

除上述房屋建筑物外，标的公司账面尚有下列房屋建筑物：

单位：元

序号	建筑物名称	用途	账面价值		评估价值		评估方法	备注
			原值	净值	原值	净值		
1	面粉厂厂房	宿舍	9,408,145.85	2,435,225.43				在面粉公司评估
2	平湖设备棚	费用	1,798,613.19	816,120.81	-	816,120.81		平湖库改造支出，按账面列示
3	平湖粮库改造	费用	45,575.89	21,762.43	-	21,762.43		平湖库改造支出，按账面列示
4	平湖粮库多功能厅	费用	102,788.00	52,336.23	102,788.00	52,336.23		平湖库改造支出，按账面列示
5	笋岗 822、823 栋外墙环境提升工程装修	费用	1,342,235.05	-				此为改造费，包含在物业中，此处评估为零
6	冷库二期项目(冷库分公司移交)	仓库	7,680,710.52	6,130,167.08				在深粮置地评估
7	雨塔	配套	3,069,123.09	1,020,502.65	4,992,200.00	2,995,320.00	成本法	
8	围墙	工业	40,998.00	4,099.80	66,500.00	26,600.00	成本法	
9	地坪	工业	227,116.00	22,711.60	368,100.00	147,240.00	成本法	
10	世贸 15 楼维修	费用	385,466.14	311,125.96				在物业中评估
11	世贸 15 楼维修(铺木地板)	费用	27,000.70	21,600.46				在物业中评估
房屋建筑物小计			24,127,772.43	10,835,652.45	5,529,588.00	4,059,379.47		

上述表格中，第 1 项房产已在面粉公司评估，第 6 项房产在深粮置地评估，第 2、3、4 项为平湖粮库改造支出，按照账面进行评估，第 5、10、11 项为房屋建筑物改造支出，其价值已包含在物业中，评估值为 0。第 7、8、9 项为配套构筑物，按照成本法进行评估。

二、房屋建筑物具体评估方法、评估过程、评估参数的确定过程

房屋建筑物评估的方法主要有收益法、市场法和成本法。资产评估师应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法评估。

① 收益法

对于类似物业市场交易案例较少，市场法使用受限，但租赁市场较为活跃，租赁收益具备可预测性及一定的稳定性的物业，采用收益法对其进行评估。

对于不能补交地价转为市场商品房的投资性房地产，市场无类似交易案例，不具备市场法评估条件，由于企业可以通过租赁方式获得收益，可用收益法对现状条件下的市场价值进行评估。

收益法评估的角度是预期获利能力。通过预测评估对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法适用的条件是资产和经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以计算。同时未来收益可以正确预测。

A. 无长期租约的收益法计算公式：

$$V = \frac{A}{r - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right]$$

公式中：

V — 市场价值

A — 一年纯收益

r — 折现率

g — 纯收益每年递增比率

n — 获取纯收益的持续年限

B. 有长期租约的收益法计算公式：

$$V = \frac{A_1}{r_1 - g_1} \left[1 - \left(\frac{1 + g_1}{1 + r_1} \right)^n \right] + \frac{\frac{A_2}{r_2 - g_2} \left[1 - \left(\frac{1 + g_2}{1 + r_2} \right)^{t-n} \right]}{(1 + r_2)^n}$$

公式中：

V — 市场价值

A₁ — 租期内年税后租金净收益

A₂ — 租期外年税后租金净收益

r₁—租期内折现率

r₂—租期外折现率

g₁ — 租期内纯收益每年递增比率

g₂ — 租期外纯收益每年递增比率

t—获取纯收益的持续年限

n—租期内获取纯收益的持续年限

具体测算步骤：

搜集并验证与评估对象未来预期有关的数据资料，如评估对象及类似房地产

收入、费用的数据资料；

预测评估对象的未来收益；

求取折现率；

选用适宜的收益法公式计算出收益价格；

扣减应补地价（处置方案明确需补交地价的非市场商品房）。

② 市场法

对于类似物业市场交易案例较多，市场交易较为活跃，具备市场法条件的采用市场法对其进行评估。

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

对于已签订拆迁补偿协议的房屋建筑物，根据协议约定的回迁面积和用途，按新建后的房地产进行评估；

对于未签订协议或未签订正式协议但已明确纳入城市更新范围的房屋建筑物，按现状用途和现状面积，考虑城市更新因素对物业价值的影响，参照类似性质房地产进行评估。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

搜集交易实例；

选取可比实例；

建立价格可比基础；

进行交易情况修正；

进行交易日期修正；

进行区域因素修正；

进行个别因素修正；

求出比准价格；

扣减应补地价（处置方案明确需补交地价的非市场商品房）。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值。

③ 成本法

对市场交易及租赁不活跃的物业，采用成本法进行评估，房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价（含税）+前期及其他费用+资金成本

A. 建安综合造价

a. 对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预(决)算调整法确定其建安综合造价,即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量,按现行工程预算定额、综合费率,分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

b. 对于一般性建(构)筑物,按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价,该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况,对单方造价进行相应的调整,从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

c. 前期及其他费用的确定,依据国家(行业)相关的各项取费规定,结合评估基准日建设工程所在地的实际情况,将被评估单位视为一个独立的建设项目,根据企业固定资产的投资规模确定。

d. 资金成本按照被评估单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

资金成本=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建设工期
/2

B. 综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定:

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

公式中尚可使用年限的确定:

根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限,结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中,以被估对象能否有继续使用功能为前提,以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件,而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度,并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

C. 评估值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

三、“世贸广场 C-1007”与“营口办公楼”两个评估案例具体情况如下:

典型案例

案例一：世贸广场 C-1007

权利人名称：深圳市粮食集团有限公司

房地产证编号：深房地字第 3000630427 号

房屋来源：合作建房

房屋性质：市场商品房

土地用途：商业、办公、住宅

土地使用年限：70年，从1993年10月23日至2063年10月22日

房屋用途：公寓式办公

建筑面积：75.04 m²

竣工日期：1999年5月27日

评估人员参考掌握的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同或相似的房地产作为比较对象。本次选择了与估价对象类似的三个交易案例作为比较对象，详见下表：

表一：案例情况说明表

项目名称	世界贸易广场	航都大厦	赛格广场
项目位置	深圳市福田区福虹路	深圳市福田区华富路	深圳市福田区深南中路
交易时间	2017年7月	2017年11月	2017年10月
交易类型	转让	转让	转让
交易面积	500	101	86
用途	写字楼	写字楼	写字楼
竣工时间	1999年竣工	2001年竣工	1999年竣工
交易价格(元/m ²)	30,000.00	31,000.00	30,800.00
土地剩余使用年限	70年产权至2063年	50年产权至2050年	50年产权至2048年
产权状况	市场商品房	市场商品房	市场商品房

将估价对象与比较实例的各项因素进行比较，根据各因素条件的具体差距以及房地产价格对不同影响因素的敏感性，确定不同的指数水平，编制“估价对象及案例比较因素条件指数表”，如下表：

表二：估价对象及案例比较因素条件指数表

项目		估价对象	世界贸易广场	航都大厦	赛格广场
交易单价(元/平方米)		待估	30,000.00	31,000.00	30,800.00
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		评估基准日	2017年8月	2017年8月	2017年8月
区位状况因素	距商务中心区距离	办公程度集中	办公程度集中	办公程度集中	办公程度集中
	交通便捷度	附近有多条 公交地铁线 路通过	附近有多条公 交地铁线路通 过	附近有多条公 交地铁线路通 过	附近有多条 公交地铁线 路通过
	环境状况	一般	一般	优	一般
	公共配套设施	较齐全	较齐全	齐全	较齐全
	大厦知名度	普通写字楼	普通写字楼	普通写字楼	地标式写字 楼
实物状况因素	建筑外观	普通	普通	普通	现代时尚
	总层/楼层	26/14	23/23	29/29	69/35
	建筑面积	75.04	500	101	86
	物业管理水平	管理水平优	管理水平优	管理水平优	管理水平优
	设备设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	装修状况	精装修	精装修	简装修	精装修
	租户类型	内资民企	内资民企	内资民企	内资民企
权益状况因素	土地使用期限	46	46	33	33
	土地用途	公寓式办公	公寓式办公	办公	办公

	他项权利状况	无	无	无	无
	产权人状况	独立产权	独立产权	独立产权	独立产权

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

表三：比较因素条件指数表

项目		估价对象	世界贸易广场	航都大厦	赛格广场
交易单价（元/平方米）		待估	30000	31000	30800
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区位 状况 因素	距商务中心区距离	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	104	100
	公共配套设施	100	100	102	100
	大厦知名度	100	100	100	103
实物 状况 因素	建筑外观	100	100	100	102
	总层/楼层	100	103	105	106
	建筑面积	100	99	103	103
	物业管理水平	100	100	100	100
	设备设施	100	100	100	100
	装修状况	100	102	102	102
	租户类型	100	100	100	100
权益 状况 因素	土地使用期限	100	100	92	92
	土地用途	100	100	102	102
	他项权利状况	100	100	100	100
	产权人状况	100	100	100	100

表四：因素比较修正系数表

项目		世界贸易广场	航都大厦	赛格广场
交易单价（元/平方米）		30000	31000	30800
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100
区位 状况 因素	距商务中心区距离	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/104	100/100
	公共配套设施	100/100	100/102	100/100
	大厦知名度	100/100	100/100	100/103
实物 状况 因素	建筑外观	100/100	100/100	100/102
	总层/楼层	100/103	100/105	100/106
	建筑面积	100/99	100/100	100/100
	物业管理水平	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/102	100/102	100/102
	租户类型	100/100	100/100	100/100
权益 状况 因素	土地使用期限	100/100	100/92	100/92
	土地用途	100/100	100/102	100/102
	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
	产权人状况	100/100	100/100	100/100
修正系数积		0.96	0.940	0.94
比准价格		28,800	29,140	28,952

权重	1/3	1/3	1/3
市场法评估结果	29,000		

比较修正后，并结合评估对象的地理位置、区段和实际情况，以三个比准价格的算术平均值作为市场法的评估市场平均价结果，即评估对象的评估值单价为29,000元/平方米。则评估总值为人民币2,176,160元。

案例二：营口办公楼

资产名称：办公楼

产权持有单位：深圳市粮食集团有限公司营口分公司

建成年代：2005年12月

建筑面积：760.52平方米

① 办公楼概况

办公楼建筑面积760.52平方米，房屋建筑物为自建所得，建筑结构为钢筋混凝土结构；办公楼内部进行了简单装修，涂乳胶漆，吊天花，地面为瓷砖，铝合金窗，电路为明线，有齐全的消防设施及监控设施，房屋内上下水、采暖、通风、除尘、电器照明设施齐全。

② 重置全价的确定

重置全价 = 建安综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

A 建安综合造价

通过实地勘察所掌握的房屋工程特征、技术数据，将房屋分解为若干分部分项工程，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物的造价信息，采用单方造价法测算出各分部分项工程的单方造价并加以汇总，计算得出房屋建筑物的建安综合单方造价，然后根据建筑面积，得出房屋建安综合造价。该单价反映了同类房屋在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和同等装修标准下的平均造价水平。测算过程如下：

工程单方造价取费表

单位：元

序号	项目	工程特征	单方造价
1	基础工程	土石方、钢筋砼独立桩承台、预制钢筋砼管桩	174.00
2	砌筑工程	多孔砖、钢结构	69.00
3	钢筋砼及钢筋工程	现浇柱、梁、板	247.00
4	门窗工程	塑钢平开门、推拉窗；钢质防火门	9.00
5	水、电气及消防工程	电气照明、防雷接地、钢塑给水管、UPVC排水管、消防栓等	78.00
6	内外装饰工程	地面混凝土、水磨石；内墙面乳胶漆、天棚乳胶漆、吊顶；外墙钢板涂漆	652.00
7	其他工程	屋面防水、保温、隔热及其他	117.00
8	措施项目费	模板、垂直运输、脚手架	67.00
9	规费	关于印发《辽宁省施工企业规费计取管理办法》的通知—辽建发30号	47.00
10	含税工程造价	1+2+3+4+5+6+7+8+9	1460

建安综合造价=1,460.00×760.52

= 1,110,400.00(百位取整)

B 前期及其他费用

前期及其他费用按照国家的有关规定和地方规定计取:

前期费用及其他费用取费表

序号	费用名称	计算依据	计算方法	含税金额(元)
1	建安综合造价			1,110,400.00
2	建设单位管理费	财建[2002]394号	1.05%	11,659.20
3	勘察设计费	计价格[2002]10号	4.13%	45,859.52
4	工程监理费	发改价格[2007]670号	2.08%	23,096.32
5	招标代理服务费等	计价格[2002]1980号	0.55%	6,107.20
6	可行性研究费	计价格[1999]1283号	0.41%	4,552.64
7	环境评价费	计价格[2002]125号	0.09%	999.36
8	前期其他费用总和	以上各项之和	$\Sigma(2-7)$	92,274.24

C 资金成本

该厂区工程的建设期为2年,建设工期内假设资金均匀投入,贷款利率按1年期贷款利率4.35%计算,则:

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times 4.35\% \times 2 \times 1/2 \\ &= (1,110,400.00 + 92,274.24) \times 4.35\% \times 2 \times 1/2 \\ &= 52,316.33 \text{ 元} \end{aligned}$$

D 重置全价

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 1,110,400.00 + 92,274.24 + 52,316.33 \\ &= 1,254,990.00 \text{ 元(十位取整)} \end{aligned}$$

③ 成新率测算

综合成新率按照以下公式确定:

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$$

式中尚可使用年限的确定:

根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限,结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中,以被估对象能否有继续使用功能为前提,以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件,而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度,并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

经现场勘察,该建筑物使用及维护状况正常,具体情况如下:

该建筑物为2005年12月建成投入使用,该房屋为钢结构生产性用房,经济寿命年限50年,至评估基准日已使用11.77年,评估人员通过对该房屋进行现场勘查,对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断。考虑房屋保养情况较好,综合确定其尚可使用年限为38年;由于该房屋所在的土地年限到期日为2054年6月1日,基准日剩余使用年限为36.69年,根据孰低原则,房屋

剩余使用年限为 36.69 年。

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{剩余使用年限} / (\text{剩余使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 36.69 / (36.69 + 11.77) \times 100\% \\ &= 76\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

④ 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 1,254,990.00 \times 76\% \\ &= 953,790.00 \text{ 元} (\text{十位取整}) \end{aligned}$$

(3) 报告书显示，资产基础法评估下，深粮集团投资性房地产评估值为 6.33 亿元，增值率为 424.52%，评估方法包括收益法、市场法等。请你公司结合投资性房地产资产明细表，详细说明采用的具体评估方法、评估过程、评估参数的确定过程及依据、评估结果。

【回复】

一、结合投资性房地产明细情况补充披露评估明细情况如下：

单位：元

序号	房屋名称	建筑面积	账面价值		评估价值	评估单价 (元/m ²)	评估方法
			原值	净值			
1	曙光冷库库房 1 栋	7,578.55	24,229,664.18	10,055,259.82	48,398,300.00	6,386.22	收益法
2	湖贝路 12 号办公楼	2,003.19	11,040,277.30	1,093,305.81	81,494,600.00	40,682.41	市场法
3	世贸广场三楼	4,248.99	68,293,521.00	27,452,007.67	76,568,700.00	18,020.45	市场法
4	世贸广场 C 座 20 楼 01-06 套、 22 楼 01-05 套	1,448.83	17,470,528.16	10,476,077.57	42,016,100.00	29,000.02	市场法
5	世贸广场 C 座 23 楼 01-05 套、 24 楼 01-05 套	1,254.29	15,456,300.73	9,268,260.37	36,374,400.00	29,000.00	市场法
6	世贸广场 C 座 25 楼 01-05 套、 26 楼 01-05 套	1,151.42	14,433,383.54	8,654,875.16	33,391,200.00	29,000.00	市场法
7	世贸广场(C1801-1807、 C1901-1907)	1,778.10	21,066,267.30	12,852,070.96	51,564,900.00	29,000.00	市场法
8	世贸广场 (C1701—1707)	839.05	7,650,744.42	4,784,283.82	24,332,450.00	29,000.00	市场法
9	国企大厦永富楼 27 楼 E	83.55	476,235.00	299,215.26	2,130,500.00	25,500.00	市场法
10	世贸广场停车场车位 (49 个)	49 个	7,350,000.00	4,606,875.00	8,579,900.00	175,100.00	收益法
12	南山统建商住楼 8 套	1,506.77	1,970,767.30	197,076.73	38,991,500.00	25,877.54	市场法
13	华府花园商铺 (华府花园 6 栋 145、146)	142.12	511,632.00	221,920.86	6,935,500.00	48,800.00	收益法
14	进出口综合楼后座	923.97	969,275.36	48,463.77	54,593,100.00	15,634.70	收益法
15	进出口综合楼前座	2,567.82	4,185,875.71	834,820.27			
16	中英街进出口商住楼	2,342.72	30,073,540.97	13,976,200.17	46,694,200.00	19,931.62	收益法
17	沙头角海傍街 12 号仓库	864.22	352,847.10	17,642.36	6,913,800.00	8,000.00	收益法
18	沙头角镇内海傍街 6 号仓库	905.20	1,573,069.81	582,276.46	4,707,000.00	5,200.00	收益法
19	沙头角镇内碧海花苑 B 座 402	83.25	48,512.96	2,425.65	2,947,100.00	35,400.00	市场法
20	国企大厦永辉楼 25 楼 A	83.55	476,235.00	299,215.26	2,130,500.00	25,500.00	市场法
21	国企大厦永辉楼 26 楼 G	99.64	567,948.00	356,838.70	2,540,800.00	25,500.00	市场法
22	国企大厦永辉楼 26 楼 H	83.55	476,235.00	299,215.26	2,130,500.00	25,500.00	市场法

序号	房屋名称	建筑面积	账面价值		评估价值	评估单价 (元/m ²)	评估方法
			原值	净值			
23	国企大厦永辉楼 29 楼 A	86.26	491,682.00	308,920.58	2,199,600.00	25,500.00	市场法
24	国企大厦永辉楼 29 楼 D	86.26	491,682.00	308,920.58	2,199,600.00	25,500.00	市场法
25	国企大厦永辉楼 29 楼 E	86.26	491,682.00	308,920.58	2,199,600.00	25,500.00	市场法
26	国企大厦永辉楼 29 楼 H	86.26	491,682.00	308,920.58	2,199,600.00	25,500.00	市场法
27	国企大厦永富楼 29 楼 D	86.26	491,682.00	308,920.58	2,199,600.00	25,500.00	市场法
28	观澜厂工业园厂房及宿舍	3,864.50	11,788,544.20	11,751,213.81	29,442,300.00	7,618.66	市场法
29	榕源商场 (1-2 层)	173.38	593,065.01	172,781.72	1,859,100.00	10,722.69	收益法
30	深圳市解放路文山楼三栋 302	75.43	514,180.00	137,829.43	2,330,800.00	30,900.00	市场法
31	广州市商务处办公室	117.53	376,715.22	18,835.76	1,774,700.00	15,100.00	市场法
32	沙头角田心东路综合楼 1 栋 603	90.04	69,299.34	6,929.93	3,061,800.00	34,000.00	市场法
33	鸿隆世纪广场 110、111、113、114	132.93	917,217.00	719,045.82	6,154,700.00	46,300.00	市场法
34	进出口职工住宅楼 B 单元 702	61.42	89,109.00	37,140.85	2,114,200.00	34,420.00	市场法
35	三家店住宅楼 7D1	66.89	29,249.00	1,772.92	2,288,700.00	34,220.00	市场法
			245,508,649.61	120,768,480.07	633,459,350.00		

二、投资性房地产具体评估方法、评估过程、评估参数的确定过程

根据评估准则规定，投资性房地产有成本法、市场法、收益法等，评估师应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析各种方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

① 对于类似物业市场交易案例较少，市场法使用受限，但租赁市场较为活跃，租赁收益具备可预测性及一定的稳定性的物业，采用收益法对其进行评估。

对于不能补交地价转为市场商品房的投资性房地产，市场无类似交易案例，不具备市场法评估条件，由于企业可以通过租赁方式获得收益，可用收益法对现状条件下的市场价值进行评估。

收益法评估的角度是预期获利能力。通过预测评估对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法适用的条件是资产和经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以计算。同时未来收益可以正确预测。

A. 无长期租约的收益法计算公式：

$$V = \frac{A}{r - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right]$$

公式中：

V — 市场价值

A — 一年税后净收益

r — 折现率

g — 纯收益每年递增比率

n —获取纯收益的持续年限

B. 有长期租约的收益法计算公式:

$$V = \frac{A_1}{r_1 - g_1} \left[1 - \left(\frac{1 + g_1}{1 + r_1} \right)^n \right] + \frac{\frac{A_2}{r_2 - g_2} \left[1 - \left(\frac{1 + g_2}{1 + r_2} \right)^{t-n} \right]}{(1 + r_2)^n}$$

公式中:

V —市场价值

A₁ —租期内年税后净收益

A₂ —租期外年税后净收益

r₁—租期内折现率

r₂—租期外折现率

g₁ —租期内纯收益每年递增比率

g₂ —租期外纯收益每年递增比率

t—获取纯收益的持续年限

n—租期内获取纯收益的持续年限

具体测算步骤:

搜集并验证与评估对象未来预期有关的数据资料,如评估对象及类似房地产收入、费用的数据资料;

预测评估对象的未来收益;

求取折现率;

选用适宜的收益法公式计算出收益价格;

扣减应补地价(处置方案明确需补交地价的非市场商品房)。

② 对于类似物业市场交易案例较多,市场交易较为活跃,具备市场法条件的采用市场法对其进行评估。

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

对于已签订拆迁补偿协议的投资性房地产,根据协议约定的回迁面积和用途,按新建后的房地产进行评估;

对于未签订协议或未签订正式协议但已明确纳入城市更新范围的房地产,按现状用途和现状面积,考虑城市更新因素对物业价值的影响,用市场法估价应按下列步骤进行:

搜集交易实例;

选取可比实例;

建立价格可比基础；
 进行交易情况修正；
 进行交易日期修正；
 进行区域因素修正；
 进行个别因素修正；
 求出比准价格；
 扣减应补地价(需补交地价的非市场商品房或延期商品房)。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值。

三、“中英街广场（中英街进出口商住楼）”与“观澜厂工业园厂房”两个评估案例具体情况如下：

典型案例

案例一：中英街广场（中英街进出口商住楼）

权利人名称：深圳市粮食集团有限公司

房屋来源：自建

土地用途：商业、住宅

房屋用途：商业

房屋性质：非市场商品房

建筑面积：共 2,342.72 m²，其中一层 1011.33； 二层：1331.39 m²

房产证号：深房地字第 7000052334、深房地字第 7000052333、深房地字第 7000052332。

竣工日期：1998 年 01 月 01 日

①估算有效毛收益

委估房地产的收益主要是租金的收入，租赁期内按合同约定的租金确定租金收入，租赁期外按客观租金确定租金收入，根据委托方提供的租赁合同，委估房地产租赁期内情况如下：

建筑名称	建筑面积	租赁期限	评估基准日 平均租金	租金增长率	年增长率
中英街进出口 商住楼	2,342.72	2016/6/1-2021/5/30	77.95 元/平方米 (含税)	3 个合同，平均年递增 率为 4.4%	4.4%

根据调查估价对象及其附近类似物业租金水平，基准日市场客观租金与企业实际租金接近，年增长率一般为每年递增 3~5%，根据上述情况，确定租期外房地产租金情况如下：

建筑名称	建筑面积	租赁期限外	起始租金	年增	空置
------	------	-------	------	----	----

				长率	率
中英街进出口商住楼	2,342.72	2021/6/1-2067/9/23	101元/平方米(含税)	5%	5%

②确定收益年限

评估对象房屋竣工于1998年，土地到期日为2067年9月23日，土地剩余年限与房屋经济耐用年限相当，根据孰短原则，于评估基准日2017年9月30日，评估对象土地剩余使用年限为49.98年，则评估对象的收益年限按土地剩余年限49.98年确定收益年限。

建筑名称	建筑面积	租赁期内租赁年限	租赁期外收益年限	合计
中英街进出口商住楼	2,342.72	3.67	46.31	49.98

③确定报酬率

报酬率=无风险报酬率+风险调整值

无风险报酬率取中国人民银行1年期存款利率1.50%，

根据投资风险及管理负担、流动性等方面的风险因素，可将风险分为以下几个等级：

风险等级	低风险	中风险	高风险
风险值	2-5%	6-7%	8-10%

评估对象处于沙头角中英街，随着片区城区的发展，中英街为深圳八景之一，2018年起，进出中英街《边境特别管理通行证》将取消办证费，将更有利于游客进入中英街，未来出租收益保障度较高，整体风险等级为低风险，因此取低风险调整值租期内为3.5%，租期外为5.5%，即租期内折现率为5%，租期外为7%。

④应补地价

由于评估对象为非市场商品房，根据深圳市规划与国地资源委员会《关于深圳市粮食集团有限公司重组改制土地资产处置方案的批复》，该物业需补交地价，转为商品性质。根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）》协议出让的非商品性质房地产，经批准进入市场的，按照土地使用权剩余期限以基准地价标准测算应缴纳的地价，扣减原已缴纳地价的剩余期限地价。

经国土部门核算，评估对象剩余土地年限及用途下应补地价款为7,891,211.00元。

⑤收益法计算过程

单位：元

项目		租期内	租期外	
基本信息和计算参数	建筑面积 (m ²)		2,342.72	
	分摊土地面积 (m ²)		1,274.00	
	原建购价 (元)		30,073,541	
	收益年限 (n)	3.7	46.3	
	折现率 (r)	5.00%	7.00%	
	月租金(元/m ²) (含税)	78	101	
	年递增率(g)	4.40%	5.00%	
	空置率	0%	5%	
1	月租金收益	月租金×建筑面积 (不含税)	173,914.01	225,347.35

项目		租期内	租期外
2	空置损失收益	空置率×月租金收益	- 11,267.37
3	年租金收益	(月租金收益-空置损失收益)×12	2,086,968.09 2,568,959.82
4	扣减项目	A+B+D+E+F+G+H+I	395,515.33 429,749.27
	A.房产税	原建购价×70%×1.2%	252,617.74 252,617.74
	B.土地使用税	分摊土地面积×税额	6,370.00 6,370.00
	C.增值税	年租金×5%	104,348.40 128,447.99
	D.教育费附加	流转税×5%	5,217.42 6,422.40
	E.城市建设维护税	流转税×7%	7,304.39 8,991.36
	F.印花税	年租金×0.1%	2,086.97 2,568.96
	G.管理费	年租金×3%	62,609.04 81,125.05
	H.维修费	年租金×2%	41,739.36 54,083.36
I.保险费	房屋重置成本×0.1%	17,570.40 17,570.40	
5	年租金纯收益	(年租金收益-扣减项目)	1,691,452.77 2,139,210.54
6	收益现值	年租金纯收益/(r-g)×(1-((1+g)/(1+r))^n)	5,861,800.06 48,629,979.07
7	收益总值	百位取整	54,585,376.00
8	减：应补地价	根据国土部门测定或按相关规则计算	7,891,211.00
9	评估值	收益总值-应补地价(百位取整)	46,694,200.00

经以上评估过程，中英街进出口商住楼非市场商品房条件下的评估值为人民币 46,694,200.00 元。

案例二：观澜厂工业园厂房

权利人名称：深圳市粮食集团有限公司

房屋来源：自建

土地用途：工业用地

房屋用途：厂房

房屋性质：非市场商品房

建筑面积：3021.71m²

房产证号：粤(2017)深圳市不动产权第 0112986 号

竣工日期：2016 年 10 月 21 日

评估人员参考掌握的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同或相似的房地产作为比较对象。本次选择了与估价对象类似的三个交易案例作为比较对象，详见下表：

表一：案例情况说明表

案例名称	观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
项目位置	观澜新田社区	观澜茜坑社区	观澜桂花社区
交易时间	2017 年 9 月	2017 年 9 月	2017 年 9 月
交易类型	转让	转让	转让
交易面积	6500	16000	6300
用途	厂房	厂房	厂房
交易价格(元/m ²)	7,692	7,813	7,460
产权状况	独立产权	独立产权	独立产权

将估价对象与比较实例的各项因素进行比较，根据各因素条件的具体差距以及房地产价格对不同影响因素的敏感性，确定不同的指数水平，编制“估价对象

及案例比较因素条件指数表”，如下表：

表二：估价对象及案例比较因素条件指数表

项目		待估房产	观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
交易单价（元/平方米）		/	7,692	7,813	7,460
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2017/9/30	2017年9月	2017年9月	2017年9月
区位状况因素	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	一般
	环境状况	周边环境较好	周边环境较好	周边环境较好	周边环境一般
	产业聚焦度	一般企业聚集区	一般企业聚集区	一般企业聚集区	一般企业聚集区
	公共配套设施	配套较齐全	配套较齐全	配套较齐全	配套一般
实物状况因素	土地红线内基础设施	五通	五通	五通	五通
	建筑类型	多层	多层	多层	多层
	面积大小	3021.71	6500	16000	6300
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装修状况	新，一般装修	旧，一般装修	旧，一般装修	旧，一般装修
权益状况因素	土地剩余年期修正	24.61	23	25	30
	城市更新因素	城市更新预期	城市更新预期	城市更新预期	城市更新预期
	产权人状况	独立产权	独立产权	独立产权	独立产权

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

表三：比较因素条件指数表

项目		待估房产	观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
交易单价（元/平方米）		/	7692.31	7812.5	7460.32
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2017/9/30	2017/9/30	2017/9/5	2017/9/11
区位状况因素	交通便捷度	100	100	100	97
	环境状况	100	100	100	98
	产业聚焦度	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	95
实物状况因素	土地红线内基础设施	100	100	100	100
	建筑类型	100	100	100	100
	面积大小	100	99	98	99
	建筑结构	100	100	100	100
	装修状况	100	98	98	98
权益状况因素	土地剩余年期修正	100	97	101	108
	城市更新因素	100	100	100	100
	产权人状况	100	100	100	100

表四：因素比较修正系数表

项目		观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
交易单价（元/平方米）		7,692	7,813	7,460
交易情况		正常	正常	正常
交易时间		100/100	100/100	100/100
区位状况因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/97
	环境状况	100/100	100/100	100/98
	教育配套设施	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/95

项目		观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
实物 状况 因素	土地红线内基础设施	100/100	100/100	100/100
	建筑类型	100/100	100/100	100/100
	面积大小	100/99	100/98	100/99
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/98	100/98	100/98
权益 状况 因素	土地剩余年期修正	100/97	100/101	100/108
	城市更新因素	100/100	100/100	100/100
	产权人状况	100/100	100/100	100/100
修正系数积		1.06	1.03	1.06
比准价格		8154	8047	7908
权重		1/3	1/3	1/3
市场法评估结果		8,000		

比较修正后，并结合评估对象的地理位置、区段和实际情况，以三个比准价格的算术平均值作为市场法的评估市场平均价结果，即评估对象的评估值单价为 8,000 元/平方米。即评估对象在市场商品房条件下的评估总值为人民币 24,173,680.00 元。

应补地价的测算：由于评估对象为非市场商品房，根据深圳市规划与国地资源委员会《关于深圳市粮食集团有限公司重组改制土地资产处置方案的批复》，该物业需补交地价，转为商品性质。根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）》协议出让的非商品性质房地产，经批准进入市场的，按照土地使用权剩余期限以基准地价标准测算应缴纳的地价，扣减原已缴纳地价的剩余期限地价。

经国土部门初步核定应补地价为 381.34 元/平方米。

$$\begin{aligned}
 \text{现状条件下评估价值} &= \text{市场商品房价值} - \text{应补地价} \\
 &= 24,173,680.00 - 1,152,298.89 \\
 &= 23,021,400.00 \text{（元，百位取整）}
 \end{aligned}$$

（4）报告书显示，资产基础法评估下，深粮集团土地使用权评估值为 1,700 万元，增值率为 63.98%。请你公司详细说明采用基准地价系数修正法对站前区跃进办货场里 71 号土地进行评估时，所在片区的基准地价、宗地区域修正因素等具体评估参数的确定过程及依据。

【回复】

“营口国用(2004)字第 210098 号”评估案例具体情况如下：

典型案例

案例：营口国用(2004)字第 210098 号

土地位置：站前区跃进路办货场里 71 号

土地权证编号：营口国用(2004)字第 210098 号

取得日期：2004 年 06 月 29 日

准用年限：50 年

土地用途：仓储用地

土地面积：35,537.00 m²

土地性质：出让用地

基准地价的确定

估价对象位于营口市站前区，根据营口市土地级别划分，估价对象位于营口市二级工业用地区域，基准地价为 475.00 元/平方米。

基准地价的内涵：

a 基准日：2017 年 1 月 1 日

b 土地使用年限：仓储 50 年

c 土地开发程度：“五通一平”

d 使用权类型：出让国有土地使用权

e 平均容积率：1.0

宗地地价计算公式

估价对象为出让土地使用权，宗地地价计算公式：

$$P=P_0 \times (1 + \sum K_1) \times K_2$$

其中：P-土地价格

P₀-仓储用地二级基准地价 475.00 元/平方米

$\sum K_1$ -宗地区域修正因素

K₂-估价期日、剩余使用年限、容积率等修正系数

① 区域因素修正

修正因素	修正系数	状况	待估土地情况
临路状况	2.5000	优	临交通型主干道
距火车站距离(米)	2.2000	优	< 800 米
宗地形状	1.5000	优	形状规则，土地利用充分
产业聚集状况	0.9000	较优	大型企业周边区域
环境质量	0.8000	优	无大气污染
合计	7.90%		

② 交易期日修正

交易日期修正系数由基准地价基准日至评估基准日地价增长系数相乘计算所得：

由于评估基准日距基准地价基准日较近（9 个月），本次交易期日修正系数为 1。

③ 年期修正系数

估价对象土地设定用途为仓储用地，准用年限为 50 年，2056 年 6 月 27 日到期。截止至评估基准日，估价对象土地剩余使用年限为 36.76 年。按照土地还原利率 6% 来计算，估计对象土地年期修正系数为 0.9333。

④ 容积率修正

由于该地块为工业用地，根据营口市基准地价修正体系，工业用地对容积率不做修正，因此修正系数为 1.0000。

土地估价结果

$$P = P_0 \times (1 + \sum K_1) \times K_2$$

$$= 475.00 \times (1 + 7.90\%) \times 0.9333 \times 1.000 \times 1.0000$$

$$= 478.34 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{土地评估值} = \text{土地评估单价} \times \text{土地面积}$$

$$= 478.34 \times 35,537.00$$

$$= 16,998,800.00 \text{ (元)}$$

(5) 报告书显示, 资产基础法评估下, 深粮集团其他无形资产评估值为 1,505 万元, 增值率为 420.54%。请你公司结合其他无形资产明细情况, 详细说明采用的具体评估方法、评估过程、评估参数的确定过程及依据、评估结果。

【回复】

一、结合其他无形资产明细补充披露评估明细情况如下:

单位: 元

序号	无形资产名称和内容	账面价值	评估价值	评估方法
1	布吉市场商铺	140,033.48	584,600.00	收益法
2	金蝶 Apusic 应用服务器软件 V.50(企业版)	-	96,000.00	成本法
3	金蝶 SQL 数据库软件	-	156,800.00	成本法
4	布吉农产品中心批发市场 F105 (嘉丽关闭分配)	143,449.86	584,600.00	收益法
5	布吉农产品中心批发市场 F205 (嘉丽关闭分配)	141,343.82	584,600.00	收益法
6	深圳粮食网	-	386,400.00	成本法
7	深粮储运监管系统开发费	776,250.00	1,319,625.00	成本法
8	粮油购销执行情况报表系统	65,600.00	86,400.00	成本法
9	RFID 系统在粮库预约及散粮管理中的应用	1,273,893.38	1,495,440.00	成本法
10	深粮移动 APP	120,826.76	141,840.00	成本法
11	深粮厨房菜品管理系统	139,999.96	157,500.00	成本法
12	紫光电子档案管理系统软件	89,833.37	99,000.00	成本法
13	物料输送设备		403,300.00	成本法
14	一种基于 RFID 的塑料滑托板及其取放和信息读取方法		587,300.00	成本法
15	一种用于采集粮食温度的温度采集系统及方法		346,300.00	成本法
16	一种基于检测粮食堆积高度的装货控制方法及系统		346,300.00	成本法
17	粮食存储的异常监控系统及方法		320,000.00	成本法
18	一种用于实时监控货物卸货的方法和系统		320,000.00	成本法
19	一种结合电子地图的粮食信息处理方法及管理系统		320,000.00	成本法
20	单元化流转的粮食存储方法和系统		320,000.00	成本法
21	码垛输送设备		365,500.00	成本法
22	物料输送设备		365,500.00	成本法
23	防滑托板		304,600.00	成本法
24	托板 (带芯片滑动)		304,600.00	成本法
25	托板 (滑动)		304,600.00	成本法
26	125 项商标权		1,725,000.00	成本法
27	粮食仓储可视物流系统		150,400.00	成本法

序号	无形资产名称和内容	账面价值	评估价值	评估方法
28	RFID 粮食仓储物流管理系统		150,400.00	成本法
29	深圳粮食集团风险管理预警系统		160,200.00	成本法
30	粮食物流 BI 系统		160,200.00	成本法
31	深粮质检管理系统		163,500.00	成本法
32	深粮竞价交易系统		163,500.00	成本法
33	深粮饲养管理系统		163,500.00	成本法
34	深圳粮食网软件		166,700.00	成本法
35	线上竞价管理系统		199,400.00	成本法
36	食品物流信息追溯系统		202,700.00	成本法
37	消息推送系统		202,700.00	成本法
38	粮食仓储 BI 系统		202,700.00	成本法
39	移动终端交易系统		202,700.00	成本法
40	深圳军供网软件		205,900.00	成本法
41	粮食供应链管理信息系统		264,800.00	成本法
42	深粮集团储备粮管理平台		264,800.00	成本法
	合计	2,891,230.63	15,049,905.00	

二、其他无形资产具体评估方法、评估过程、评估参数的确定过程

对企业外购软件根据其特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，评估人员采用市场法进行评估，具体如下：通过向软件供应商进行询价，对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。

对于表外无形资产，本次比较了收益法、市场法和成本法的适用性，最终选取成本法作为表外无形资产的评估方法。

① 评估方法的选择

依据无形资产评估准则，专利技术评估按其使用前提条件、评估的具体情况，可采用收益法、市场法或成本法。

② 基本公式

本次评估采用成本法，成本法基本公式如下：

评估值=重置成本×(1-贬值率)

③ 评估参数的确定

A. 重置成本确定

重置成本=人工成本+材料成本+其他费用+创作环境配套成本+利润

a 人工成本

人工成本包括与专利技术相关人员的工资薪酬等成本。根据评估基准日该研发专利技术所需要的人员数量、企业工资薪酬水平以及研发所耗时长综合所得。

b 材料成本

材料成本包括原材料、设备费及制作费等，评估按照实际发生费用评估。

c 其他费用

其他费用包括差旅费、调研费、代理费、审查费、申请费及登记费等，评估按照实际发生费用评估。

d 创作环境配套成本

创作环境配套成本是指与无形资产研发有关，应摊入无形资产成本的费用，包括后勤人员工资、管理费用、非专业设备折旧费、能源费用等。

创作环境配套成本=(人工成本+材料成本+其他费用)×管理费率

e 利润

利润是指以无形资产的人工成本、材料成本及其他费用为基础，按同类型企业平均成本利润率计算的利润。

利润=(人工成本+材料成本+其他费用+创作环境配套成本)×成本利润率

B. 贬值率的确定

无形资产的贬值体现在功能性和经济型方面的贬值，且贬值通过其经济寿命的减少和缩短体现。评估时，把无形资产的贬值以其剩余经济寿命的减少来体现。无形资产的贬值率计算如下：

贬值率 = 已使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

C. 评估值的确定

评估值=重置成本×(1 - 贬值率)

对商铺使用权采用收益法进行评估。收益法评估的角度是预期获利能力。通过预测评估对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法适用的条件是资产和经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以计算。同时未来收益可以正确预测。

收益法计算公式：

$$V = \frac{A}{r - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right]$$

式中：

V - 市场价值

A - 年纯收益

r - 折现率

g - 租期内、外纯收益每年递增比率

n - 获取纯收益的持续年限

具体测步骤：

搜集并验证与评估对象未来预期有关的数据资料，如评估对象及类似房地产收入、费用的数据资料；

预测评估对象的未来收益；

求取报酬率或资本化率等；
选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

三、“一种基于 RFID 的塑料滑托板及其取放和信息读取方法”与“布吉农批市场 F205”评估案例具体情况如下：

典型案例

案例一：一种基于 RFID 的塑料滑托板及其取放和信息读取方法

无形资产类型：发明专利

专利号：ZL201410329415.3

证书号：第 2119226 号

申请日期：2014 年 7 月 10 日

授权公告日：2016 年 6 月 22 日

权利人：深圳市粮食集团有限公司

① 重置成本的确定

重置成本=人工成本+材料成本+其他费用+创作环境配套成本+利润

a 人工成本

人工成本包括与专利技术相关人员的工资薪酬等成本。根据评估基准日该研发专利技术所需要的人员数量、企业工资薪酬水平以及研发所耗时长综合所得。

人工成本合计 510,000.00 元。

b 材料成本

材料成本包括专利技术在研发过程中消耗的物料及低值易耗品的成本。本次评估参考该专利技术在历史年度研发过程中实际消耗的材料成本确定评估基准日的材料成本金额。

材料成本合计 102,000.00 元。

c 其他费用

其他费用包括专利应缴年费、与研发相关的差旅费、办公费、保险费、培训费、通讯费等其他费用。本次评估参考该专利技术在历史年度研发过程中实际发生的其他费用确定评估基准日的其他费用金额。

其他费用合计 20,705.00 元。

d 创作环境配套成本

评估人员通过查询 WIND 资讯数据，以 4 家同类型可比上市公司 2016 年度财务数据，测算出行业平均管理费用率为 5.36%，行业平均成本净利润率为 4.88%。

具体财务数据见下表：

单位：万元

序号	证券代码	证券简称	营业成本	管理费用	净利润	管理费/ 营业成本	成本净 利润率
1	600127.SH	金健米业	180,907.86	6,296.92	901.97	3.48%	0.50%
2	000893.SZ	东凌国际	228,830.29	6,981.25	1,356.36	3.05%	0.59%

3	000639.SZ	西王食品	238,718.53	21,899.10	15,968.17	9.17%	6.69%
4	600811.SH	东方集团	612,944.15	35,250.98	72,048.01	5.75%	11.75%
平均数						5.36%	4.88%

本次评估以行业平均管理费率作为该专利技术的管理费率来计算创作环境配套成本。

$$\begin{aligned} \text{创作环境配套成本} &= (\text{人工成本} + \text{材料成本} + \text{其他费用}) \times \text{管理费率} \\ &= (510,000.00 + 102,000.00 + 20,705.00) \times 5.36\% \\ &= 33,938.73(\text{元}) \end{aligned}$$

e 利润

本次评估以行业平均成本净利润率 4.88% 作为该项专利技术的成本净利润率来计算合理利润。

$$\begin{aligned} \text{利润} &= (\text{人工成本} + \text{材料成本} + \text{其他费用} + \text{创作环境配套成本}) \times \text{利润率} \\ &= (510,000.00 + 102,000.00 + 20,705.00 + 33,938.73) \times 4.88\% \\ &= 32,556.97(\text{元}) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{人工成本} + \text{材料成本} + \text{其他费用} + \text{创作环境配套成本} + \text{利润} \\ &= 699,200.00(\text{元}) \end{aligned}$$

② 贬值率的确定

无形资产的贬值体现在功能性和经济型方面的贬值，且贬值通过其经济寿命的减少和缩短体现，评估时，把无形资产的贬值以其剩余经济寿命的减少来体现。专利技术的法律保护年限为自专利申请之日起算 20 年，该项专利技术的申请日为 2014 年 7 月 10 日。至评估基准日，该专利已使用 3.23 年。一般来说，受到技术更新周期的影响，专利技术的经济寿命年限会低于其法律保护年限，但由于自专利申请日至评估基准日，产权持有单位不断投入人员、资金及材料进行后续研发，以保持专利技术的先进性和经济效益，能够有效延长其经济寿命，因此本次评估中该专利的尚可使用年限取法律剩余保护年限 16.77 年。该专利技术的贬值率为：

$$\begin{aligned} \text{贬值率} &= \text{已使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 3.23 / (3.23 + 16.77) \times 100\% \\ &= 16\% \end{aligned}$$

③ 评估价值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率}) \\ &= 699,200.00 \times (1 - 16\%) \\ &= 587,300.00(\text{元}) \end{aligned}$$

案例二：布吉农批市场 F205

① 估算有效毛收益

委估商铺使用权的收益主要是租金的收入，通过查阅租赁合同及调查评估对象及其附近类似物业租金水平，不含税租金为 3,575.24 元/铺位，年增长率一般为

每年递增 2%，则商铺使用权租金情况如下：

建筑名称	建筑面积	平均租金	年增长率	空置率
商铺使用权	39.24	3,575.24 元/铺位	2%	5%

② 确定收益年限

评估对象租赁期限为 50 年，于评估基准日 2017 年 9 月 30 日，评估对象剩余使用年限为 28.94 年，则评估对象的收益年限按剩余年限 28.94 年确定。

③ 确定折现率

报酬率=无风险报酬率+风险调整值

无风险报酬率取中国人民银行 1 年期存款利率 1.50%，

根据投资风险及管理负担、流动性等方面的风险因素，可将风险分为以下几个等级：

风险等级	低风险	中风险	高风险
风险值	3-4%	5-7%	8-10%

评估对象处于龙岗区布吉农批市场，随着片区城区的发展，出租收益保障度较高，但由于商铺是通过租赁取得使用权，存在一定的风险，确定风险调整值为 5.5%，则报酬率为 7%。

④ 收益法计算过程

单位：元

序号	基本信息和计算参数	建筑面积 (m ²)	41.22
		收益年限 (n)	28.94
		报酬率 (Y)	7.0%
		月租金(元/个) [不含税租金]	3,575.24
		年递增率(g) [根据市场调查确定]	2.0%
		空置率 [根据市场调查确定]	5%
1	月租金收益	月租金	3,575.24
2	空置损失收益	空置率×月租金收益	178.57
3	年租金收益	(月租金收益-空置损失收益)×12	40,714.29
4	扣减项目	A+B+C+D	3,501.43
	A.城市建设维护税	增值税×7%	142.50
	B.教育费附加	增值税×5%	101.79
	C.管理费	年租金×3%	1,221.43
	D.维修管理费	年租金×5%	2,035.71
5	年租金纯收益	年租金收益-扣减项目	37,212.86
6	收益总值	年租金纯收益/(Y-g)×(1-((1+g)/(1+Y)) ⁿ⁺⁶)	584,600.00

经以上评估过程，该商铺使用权的评估值为 584,600.00 元。

评估师核查后认为：

深圳市深粮置地开发有限公司评估增值的原因主要由于其评估增值主要是由投资性房地产与固定资产评估增值所引起的。评估增值的原因主要是由于深粮置地评估范围内的房产购入时间较早，取得成本较低，受整体市场以及深圳

房地产市场的影响，房产市场价格及租金价格快速上涨所引起的，具有合理性。

海南海田水产饲料有限公司长期股权投资评估值较账面价值分别增值其评估增值主要来自于两点，一是根据《深圳市属国有企业资产评估报告审核评价工作指引》的要求对应收账款坏账评估为零，导致应收账款评估值较账面价值有所增长；另一方面海南海田持有的房地产由于土地取得时间及房屋建成时间较早，随着当地经济的发展和经济环境的改善，房地产增值，导致房屋建筑物与土地整体评估增值，评估增值具有合理性。

深粮集团投资性房地产和固定资产房屋建筑物根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析各种方法的适用性，选用市场法、收益法和成本法对各类房地产进行了评估，评估案例选择可比、因素修正合理，评估结果与市场状况基本匹配。

深粮集团土地使用权评估中，对于已在房屋建筑物或投资性房地产中评估的，在无形资产-土地使用权中则评估为零，对于营口分公司资产采用房地分估方式，对土地使用权采用基准地价系数修正法，按照当地基准地价标准及修正体系及相关准则进行评估，评估过程及依据充分合理。

深粮集团无形资产中商铺使用权选用收益法评估，收益法评估结果能较好地反映租赁权益的市场价值；账外无形资产主要采用成本法评估，评估参数选取客观，评估结果合理。

（本页无正文，为《北京中企华资产评估有限责任公司关于深圳市深宝实业股份有限公司的重组问询函的回复》之盖章页）

北京中企华资产评估有限责任公司

2018年6月22日