

**福建闽东电力股份有限公司拟股权转让  
涉及的武汉楚都房地产有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估说明**

万隆评报字（2018）第 10246 号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一八年十月二十六日

# 目录

第一部分关于资产评估说明使用范围的声明 .....	1-1
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	2-1
第三部分资产评估说明 .....	3-1
一、评估对象与评估范围说明 .....	3-1
二、资产核实情况总体说明 .....	3-4
三、资产基础法评估技术说明 .....	3-5
附件企业关于进行资产评估有关事项的说明	

## 第一部分关于资产评估说明使用范围的声明

资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一八年十月二十六日

---

## 第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

该说明由委托人与被评估单位共同撰写，附后。

## 第三部分资产评估说明

### 一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象: 武汉楚都房地产有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

(二) 评估范围: 武汉楚都房地产有限公司于评估基准日全部资产及负债, 具体内容如下:

单位: 人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>178,538,943.80</b>	<b>四、流动负债合计</b>	<b>23,684,077.77</b>
货币资金	2,593,969.22	短期借款	
应收账款净额	380,109.67	应付账款	589,621.31
预付账款净额		应付职工薪酬	1,361,060.06
其他应收款净额	165,880,745.13	应交税费	4,044,652.25
存货净额	9,634,087.29	其他流动负债	17,688,744.15
其他流动资产	309,010.34		
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>178,797,860.92</b>		
长期股权投资		<b>五、非流动负债合计</b>	<b>766,781.00</b>
投资性房产	17,809,147.53	预计负债	766,781.00
固定资产净额	16,339.13		
长期待摊费用			
递延所得税资产	580,849.62	<b>六、负债总计</b>	<b>24,450,858.77</b>
<b>三、资产总计</b>	<b>197,204,197.20</b>	<b>七、净资产</b>	<b>172,753,338.43</b>

本次纳入评估范围的全部资产、负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致, 评估基准日的会计报表已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)有限公司审计, 并出具致同专字(2018)第350ZB0287号标准无保留意见审计报告。

(1) 涉及抵押的资产;

无

(2) 权属存在限制(如涉诉、查封、冻结)的资产;

无

(3) 没有权属证明或权属来源文件的资产;

无

(4) 权利人与被评估企业名称不符的情况;

无

(5) 不属于被评估企业应当承担义务的负债项目及形成原因;

无

除以上事项外, 清查中未发现评估范围内的资产存在权属方面的瑕疵事项和评估范围内的负债不需要由被评估企业承担的事项。

## (二) 实物资产的分布情况及特点

1. 实物资产主要包括存货、投资性房地产、设备类资产, 具体资产情况如下:

### (1) 存货

存货-开发产品账面值 9,634,087.29 元, 共计 25 项, 包含地上商业面积 2215.90 m<sup>2</sup>, 地下二层其他建筑面积 1302.29 m<sup>2</sup>, 以及地下车位 257 个车位 (其中 117 个为人防车位) 价值。房地产均位于汉阳区汉阳大道 140 号闽东国际城, 于 2008 年建成。具体情况见下表:

序号	房产证号	名称	计量单位	数量	用途
1	武房初证阳字第 2015024538 号	商业房产 1-33 室	m <sup>2</sup>	119.69	商业
2	武房商证阳字第 2013014000 号	商业房产 1-37 室	m <sup>2</sup>	14.55	商业
3	武房商证阳字第 2013014023 号	商业房产 1-72 室	m <sup>2</sup>	21.55	商业
4	武房商证阳字第 2013014037 号	商业房产 1-74 室	m <sup>2</sup>	21.33	商业
5	武房商证阳字第 2013014040 号	商业房产 1-77 室	m <sup>2</sup>	27.20	商业
6	武房商证阳字第 2013014048 号	商业房产 1-85 室	m <sup>2</sup>	15.70	商业
7	武房商证阳字第 2013014221 号	商业房产 1-258 室	m <sup>2</sup>	16.63	配套用房
8	武房商证阳字第 2013014222 号	商业房产 1-259 室	m <sup>2</sup>	16.05	配套用房
9	武房商证阳字第 2013014224 号	商业房产 1-261 室	m <sup>2</sup>	11.77	配套用房
10	武房商证阳字第 2013014225 号	商业房产 1-262 室	m <sup>2</sup>	11.37	配套用房
11	武房初证阳字第 2016010654 号	商业房产 2-1 号	m <sup>2</sup>	31.04	商业
12	武房初证阳字第 2016010655 号	商业房产 2-2 号	m <sup>2</sup>	399.64	商业
13	武房初证阳字第 2016010652 号	商业房产 2-3 号	m <sup>2</sup>	409.99	商业
14	武房商证阳字第 2009003149 号	商业房产 1803	m <sup>2</sup>	47.36	商业
15	武房商证阳字第 2009002195 号	地下一层 60 车位	个	60.00	车位
16	武房商证阳字第 2009002230 号	地下二层 80 车位	个	80.00	车位
17	武房商证阳字第 2009002264 号	商业东区 4 层 02 号	m <sup>2</sup>	467.7	配套用房
18	武房商证阳字第 2009002207 号	商业西区 1 层 11 号	m <sup>2</sup>	85.85	配套用房
19	武房商证阳字第 2009002231 号	商业东区地下二层 02 号	m <sup>2</sup>	165.72	其它
20	武房商证阳字第 2009002232 号	商业东区地下二层 03 号	m <sup>2</sup>	213.62	其它
21	武房商证阳字第 2009002235 号	商业东区地下二层 06 号	m <sup>2</sup>	55.03	其它
22	武房商证阳字第 2009002236 号	商业东区地下二层 07 号	m <sup>2</sup>	867.92	其它
23	武房商证阳字第 2009002206 号	商业西区夹层 02	m <sup>2</sup>	143.68	其它
24	武房商证阳字第 2009002265 号	商业东区 4-03	m <sup>2</sup>	354.80	其它

25	人防工程车位 117 车位	个	117
合 计			3,658.19

### (2) 投资性房地产

投资性房地产账面原值 18,319,751.86 元，账面净值 16,871,475.93 元，共计 23 项，所有权登记均为商业性质，面积总额 2892.57 m<sup>2</sup>。位于汉阳区汉阳大道 140 号闽东国际城，于 2008 年建成。具体情况见下表：

序号	房产所有权证号	房号	面积/m <sup>2</sup>
1	武房商证阳字第 2009002225 号	3-6#	123.08
2	武房初证阳字第 2016010656 号 武房初证阳字第 2016010653 号	3-2#、3#	809.55
3	武房初证阳字第 2015024537 号	1-10#	234.67
4	武房商证阳字第 2013013981 号	1-17#	135.93
5	武房商证阳字第 2013013989 号	1-26#	84.95
6	武房商证阳字第 2013013990 号	1-27#	98.14
7	武房商证阳字第 2013013991 号	1-28#	66.58
8	武房商证阳字第 2013013995 号	1-32#	273.15
9	武房商证阳字第 2013014009 号	1-46#	67.39
10	武房商证阳字第 2013014022 号	1-59#	18.47
11	武房商证阳字第 2013014023 号	1-60#	23.21
12	武房商证阳字第 2013014157 号	1-194#	49.33
13	武房商证阳字第 2013014159 号	1-196#	13.24
14	武房商证阳字第 2013014161 号	1-198#	13.24
15	武房商证阳字第 2013014213 号	1-250#	24.65
16	武房商证阳字第 2013014214 号	1-251#	15.22
17	武房商证阳字第 2013014215 号	1-252#	20.3
18	武房商证阳字第 2013014220 号	1-257#	5.53
19	武房商证阳字第 2013013994 号	1-31#	373.86
20	武房商证阳字第 2013013992 号	1-29#	382.56
21	武房商证阳字第 2013014223 号	1-260#	16.63
22	武房商证阳字第 2013014226 号	1-263#	11.77
23	武房初证阳字第 2016010657 号	2-1#	31.12
合计			2892.57

上述房屋所有权人及国有土地使用权人均均为武汉楚都房地产有限公司。土地使用权类型为出让，土地使用权年限至 2043 年 7 月 28 日止。

### (3) 固定资产

车辆账面原值 1,555,700.00 元,账面净值 0.00 元，共计 3 项，分别为宝马 730LI 轿车、丰田汉兰达越野车、别克轿车。截止评估基准日，车辆均可正常使用。

电子设备账面原值 758,629.00 元,账面净值 16,339.13 元，主要包括电脑、

---

空调、打印机、考勤机等办公设备；截止评估基准日，电子设备均可正常使用。

（三）企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量。

评估单位申报的开发产品包含四项表外资产，为 117 个人防工程车位、地下二层 4 个房屋建筑物、商业东区 4-03、商业西区夹层 02，系企业因相关会计政策，未能分摊工程成本所致。

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

本次评估在往来款等流动资产和流动负债方面部分利用了致同会计师事务所（特殊普通合伙）有限公司所出具的“致同专字(2018)第 350ZB0287 号”无保留意见审计报告。除此之外，未利用其他机构报告内容。

## 二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间

由资产评估师为项目负责人，组织评估专业人员根据评估计划的安排，明确各专业负责人及清查工作分工，开展对被评估企业的现场清查工作。现场清查工作自 2018 年 8 月 2 日至 2018 年 8 月 8 日结束。

（二）主要清查过程

1. 被评估企业自查：评估机构派出专人指导被评估企业自查，通过对企业人员培训，提出自查及评估填表要求，由被评估企业按评估规范的要求，填制各类资产、负债清查评估明细申报表和收入、成本预测表，撰写《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

2. 清查核实：评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式进行调查，获取评估业务所需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

3. 汇总分析：汇总清查结果，分析资产清查的范围和深度是否符合评估的要求，是否与本次经济行为涉及的资产范围一致，能否满足评估阶段工作的要求。

（三）影响资产核实的事项及处理方法。

不存在影响资产清查核实的事项。

#### （四）核实结论

根据被评估企业申报的资产评估明细表，评估专业人员在被评估企业相关部门人员的配合下，按评估规范的要求进行清查，清查结果与申报的资产评估明细表基本相符，未发现与账面记录存在差异的事项，评估范围内的资产产权清晰。

### 三、资产基础法评估技术说明

#### （一）流动资产

##### 1、货币资金

货币资金为银行存款。

##### （1）评估过程

评估人员通过对银行存款清查采取同银行对账单余额核对的方法。如有未达账项则编制银行存款余额调节表，金额平衡相符后，必要时抽查日后发生的凭证或检查基准日后对账单，验证未达账项的真实性，确定未达账项的性质，没有发现影响净资产事宜。

银行存款账面金额 2,593,969.22 元，企业共有 3 个银行存款账户，为人民币存款账户，如下表所示：

开户银行	帐号	币种	期末金额
中国建银行股份有限公司武汉汉阳支行	42001218041050000520	RMB	1,882,946.73
中国工商银行有限公司武汉徐家棚支行	3202006129200050291	RMB	652.16
上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行	70160155000000388	RMB	710,370.33

评估人员通过核实被评估单位银行存款对账单，按核实后的账面价值做为评估值，评估值为 2,593,969.22 元。

##### 2、应收款项

应收款项为应收账款、其他应收款。

评估人员通过对企业提供的应收款项明细表上应收款项的户名、发生时间、金额、业务内容，对照总账、明细账、会计凭证、经营合同和有关文件资料进行清查核实，了解企业对应收款项的管理制度和执行情况，确定其真实性和可靠性，对金额较大或时间较长款项进行逐项核验或发函询证。

(1) 应收账款

应收账款账面价值 426,345.09 元，应收账款坏账准备 46,235.42 元，账面余额 380,109.67 元，共计 8 户，主要为企业因对外出租自有房产应收的租赁款及应收售房款。经清查，企业应收账款户数及账龄分布情况如下表所示：

账龄	户数	金额	比例
一年以内	7	422,344.09	99.06%
一至二年			
二至三年			
三至四年			
四至五年			
五年以上	1	4,001.00	0.94%
合计	8	426,345.09	100%

①对于能够收回，没有坏账风险的欠款按账面值确定评估值。

一年以内的应收账款占比为 99.06%，为按照合同计提应收租户租金，经分析应收账款，没有坏账风险，按照账面值确定评估值；5 年以上的应收账款占比为 0.94%，为应收购房尾款，经向企业人员了解，该笔应收购房款因无法联系相关人员而无法收回，评估人员进行进一步核实，确定该笔应收账款本次评估为 0。

②坏账准备 46,235.42 元，评估为零。

经评估人员评估确定应收账款评估值为：422,344.09 元。

(2) 其他应收款

其他应收款账面价值 167,391,066.44 元，其他应收账款坏账准备 1,510,382.04 元，账面余额 165,880,684.40 元。其他应收款共有明细户 19 笔。为员工备用金、与关联方往来款、存出保证金、代垫职工社会保险。评估人员通过对企业提供的其他应收款明细表上的户名、发生时间、金额、业务内容对照记账凭证、有关文件资料进行清查。

其他应收款账龄情况如下表所示：

账龄	户数	金额	比例
一年以内	9	165,792,567.10	99.05%
一至二年			
二至三年	1	1,453,388.76	0.87%

三至四年			
四至五年			
五年以上	9	145,110.58	0.09%
合计	19	167,391,066.44	100%

①对于能够收回，没有坏账风险的欠款按账面值确定评估值。

一年以内的其他应收款占比 99.05%，主要为根据《福建闽东电力股份有限公司子公司资金管理办法》闽东电力对其下属子公司的银行账户资金采用核定日最高存款余额的方式进行管理和控制，原则上下属各子公司日最高存款余额不得高于人民币 20 万元，超过部分将自动划转入母公司—闽东电力的账户。因此，该款项基本上不存在回收风险。2-3 年为 1 笔，具体为应收武汉天源物业管理有限公司的前期由武汉楚都房地产有限公司代垫水电费及其他费用，因与武汉天源物业管理有限公司在物业责任划分及其他事项的纠纷，已进入法律诉讼阶段，尚未判决，本次评估基于谨慎性原则，按照账面值确认。五年以上为 9 笔，其中 6 笔为被评估单位单位职工备用金，该批员工已全部离职，向企业管理人员了解，全部无法联系，涉及金额 121,753.28 元，本次评估为 0 元。其余款项为发现坏账风险，故按账面值确定评估值。

### (3) 应收款项评估结果

项 目	账面值	评估值	差异
应收账款	380,109.67	422,344.09	42,234.42
应收账款坏账准备	46,235.42		-46,235.42
其他应收款	165,880,684.40	167,269,313.16	1,388,628.76
其他应收款坏账准备	1,510,382.04	-	-1,510,382.04
合 计	166,260,794.07	167,691,657.25	1,430,863.18

### 3、存货

#### 3.1 存货的具体情况：

截至基准日，被评估企业的存货共计 25 项，分别是商铺、车位、配套用房等资产。明细如下：

序号	房产证号	名称	计量单位	数量	用途
1	武房初证阳字第 2015024538 号	商业房产 1-33 室	m <sup>2</sup>	119.69	商业
2	武房商证阳字第 2013014000 号	商业房产 1-37 室	m <sup>2</sup>	14.55	商业
3	武房商证阳字第 2013014023 号	商业房产 1-72 室	m <sup>2</sup>	21.55	商业

4	武房商证阳字第 2013014037 号	商业房产 1-74 室	m <sup>2</sup>	21.33	商业
5	武房商证阳字第 2013014040 号	商业房产 1-77 室	m <sup>2</sup>	27.20	商业
6	武房商证阳字第 2013014048 号	商业房产 1-85 室	m <sup>2</sup>	15.70	商业
7	武房商证阳字第 2013014221 号	商业房产 1-258 室	m <sup>2</sup>	16.63	配套用房
8	武房商证阳字第 2013014222 号	商业房产 1-259 室	m <sup>2</sup>	16.05	配套用房
9	武房商证阳字第 2013014224 号	商业房产 1-261 室	m <sup>2</sup>	11.77	配套用房
10	武房商证阳字第 2013014225 号	商业房产 1-262 室	m <sup>2</sup>	11.37	配套用房
11	武房初证阳字第 2016010654 号	商业房产 2-1 号	m <sup>2</sup>	31.04	商业
12	武房初证阳字第 2016010655 号	商业房产 2-2 号	m <sup>2</sup>	399.64	商业
13	武房初证阳字第 2016010652 号	商业房产 2-3 号	m <sup>2</sup>	409.99	商业
14	武房商证阳字第 2009003149 号	商业房产 1803	m <sup>2</sup>	47.36	商业
15	武房商证阳字第 2009002195 号	地下一层 60 车位	个	60.00	车位
16	武房商证阳字第 2009002230 号	地下二层 80 车位	个	80.00	车位
17	武房商证阳字第 2009002264 号	商业东区 4 层 02 号	m <sup>2</sup>	467.7	配套用房
18	武房商证阳字第 2009002207 号	商业西区 1 层 11 号	m <sup>2</sup>	85.85	配套用房
19	武房商证阳字第 2009002231 号	商业东区地下二层 02 号	m <sup>2</sup>	165.72	其它
20	武房商证阳字第 2009002232 号	商业东区地下二层 03 号	m <sup>2</sup>	213.62	其它
21	武房商证阳字第 2009002235 号	商业东区地下二层 06 号	m <sup>2</sup>	55.03	其它
22	武房商证阳字第 2009002236 号	商业东区地下二层 07 号	m <sup>2</sup>	867.92	其它
23	武房商证阳字第 2009002206 号	商业西区夹层 02	m <sup>2</sup>	143.68	其它
24	武房商证阳字第 2009002265 号	商业东区 4-03	m <sup>2</sup>	354.80	其它
25		人防工程车位 117 车位	m <sup>2</sup>	4,870.00	
合 计				3,658.19	

具体实物状况如下：

(1) 位置状况

a、坐落：湖北省武汉市汉阳区汉阳大道 140 号闽东·国际城。

b、方位：位于武汉市的中部；位于汉阳区的东北部；汉阳区属于武汉市中心城区；评估对象位于京广线铁路以南、汉阳大道以北、琴台社区以东、鹦鹉大道以西。

c、与重要场所的距离：距离武汉火车站约 21.1 公里，距离汉口火车站约 8.7 公里，距离武昌火车站约 7.3 公里，距离武汉市政府约 8.3 公里，距离汉阳区政府约 5.6 公里。

d、临街（路）状况：评估对象所在楼幢位于鹦鹉大道与汉阳大道交汇处；单面临街；无拐角；店面标高比道路标高略高。

e、所临街道性质：鹦鹉大道与汉阳大道均为交通主干道。

f、楼层：评估对象商业房地产位于楼幢的第 1、2、18 层，车位位于地下一、二层。

g、商业繁华度：评估对象位于汉阳区钟家村商业圈，与新世界百货、汉商

---

银座购物中心仅一路之隔，但其商业聚集度比新世界百货、汉商银座购物中心略差，整体商业繁华度较好。

## （2）交通状况

a、道路状况：周边有鹦鹉大道、汉阳大道、琴台大道，路网密集度较高，道路通达度好。

b、出入可利用交通工具：出入可利用公交车、的士等；评估对象紧邻“鹦鹉大道铜锣湾广场”公交站点及“钟家村”地铁站；公交线路及班次较多，辐射范围较广；乘坐的士方便度较好；交通便捷度高。

c、交通管制情况：无交通管制。

d、停车方便程度：附近停车位供不应求，停车方便度一般。

## （3）外部配套设施状况

a、基础设施：基础设施已达“五通”（上水、下水、路、电、通讯）水电供应保证率高，基础设施完善。

b、公共服务设施：该区域已形成集居住、商业、办公于一体的成熟综合区域，各项公共服务设施齐全。

## （4）周围环境状况

a、自然环境：武汉属亚热带季风性湿润气候区，具有雨量充沛、日照充足、四季分明，夏高温、降水集中，冬季稍凉湿润等特点。

一年中，1月平均气温最低，为3.0℃；7月平均气温最高，为29.3℃，夏季长达135天；春秋两季各约60天。初夏梅雨季节雨量较集中，年降水量为1205毫米。武汉活动积温在5000℃~5300℃之间，年无霜期达240天。

周围环境优美、整洁，无空气、噪声、水等污染；道路清洁，环境卫生状况良好；乱扔垃圾现象较少。

b、人文环境：周边居住的居民素质较好，治安状况较好，人文环境较好。

c、景观：区域内有汉阳公园、龟山公园、月湖风景区、汉阳江滩公园等绿化效果较好的城市公园，周边整体环境条件较好。

## （5）区位优势度

经综合分析评估对象的位置、交通、外部配套、环境状况，评估对象的区位整体较优，对评估对象的价值产生有利影响。

### 3.2 评估方法

评估人员对通过对开发项目的现场勘察，了解开发项目所处的地理位置、开发项目类型、开发程度等以及周边房地产市场情况，同时核查了与开发项目权属资料、开发成本明细项目及相关合同和结算资料、预（销）售合同等及相关资料，并抽查了相关原始凭证。

正常销售的商铺，根据市场销售情况，采用市场法计算开发产品的销售价格，按其销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后利润确定评估值，其中：

畅销产品的评估值=不含税销售价-销售费用-全部税金=[不含税销售单价×(1-销售费用率-销售税金及附加费率-销售利润率×所得税率)]×面积

一般销售产品的评估值=不含税出厂销售价-销售费用-全部税金-适当税后净利润=不含税出厂销售单价×[1-销售费用率-销售税金及附加费率-(销售利润率×所得税率)-销售利润率×(1-所得税率)×净利润折减率]×面积

滞销销售产品的评估值=不含税出厂销售价-销售费用-全部税金-税后净利润=不含税出厂销售单价×[1-销售费用率-销售税金及附加费率-(销售利润率×所得税率)-销售利润率×(1-所得税率)]×面积

本次评估范围内的存货涉及商铺、普通车位、人防车位、地下室建筑等多种用途。评估人员经分析，对商铺分别采用收益法和市场法进行评估，并经分析选取其中的一种方法作为评估结论；对车位采用市场法；对地下建筑等难以出租或成交的采用成本法；对人防车位等仅能出租的采用收益法进行评估。

### 3.3 具体计算过程

#### (1) 商铺评估

本次评估范围内的商铺共计 10 项，分别位于 1 层、2 层和 18 层；其中位于 1 层的商业房产 1-33 室为外铺，其余均为内铺。评估人员考虑到外围商铺和内部商铺的价格差异较大，因此将其分别计算，具体为：

#### A、内铺

采用市场法求取评估对象内铺第 1 层平均价值，并根据楼层差异情况对第 2、18 层进行修正。具体过程如下：

#### ① 选取可比案例

可比实例调查表

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房屋坐落	武汉市汉阳区汇福苑小区 31 栋 1 层 1-8 室	武汉市硚口区学堂墩子 17 号 1 栋 1 单元 1 层 5 室	武汉市硚口区古田路 41 号第 35 栋商网 1 层 12 号 商铺
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	商业	商业	商业
建筑结构	钢混	钢混	钢混
所处楼层	第 1 层	第 1 层	第 1 层
建成年份（年）	2000	2013	2004
成交总价（元）	6205951	460000	1100000
建筑面积（平方米）	388.48	27.85	70.95
成交单价（元/平方米）	15975	16517	15504
成交日期	2018 年 1 月 18 日	2018 年 4 月 10 日	2018 年 7 月 12 日
成交价格内涵	成交价中不含室内装修 （承租方负责），交易税 费由买方负担	成交价中不含室内装修 （承租方负责），交易税 费由买方负担	成交价中不含室内装修 （承租方负责），交易税 费由买方负担

## ②建立比较基础

a、统一税费负担：是将成交价格调整为买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的价格。正常负担下的价格=卖方实收金额/[1-应由卖方缴纳的税费（不含增值税）比率]\*（1+应由卖方缴纳的增值税比率）=买方实付金额/（1+应由买方缴纳的税费比率+应由卖方缴纳的增值税及附加比率）\*（1+应由卖方缴纳的增值税比率）。

武汉市二手商业房地产交易税费表

税费类型	税费值	备注
增值税及附加	5.575%	增值税按差额征收 5%，地方教育附加 1.5%，教育费附加 3%，城市维护建设税 7%
个人所得税	3%	转让收入减除房屋原值、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用的 20%，或者按照不含税价格的 3%核定征收
印花税	0.05%	合同价格 0.05%
土地增值税	9%	个人转让非住宅类旧房及建筑物，既没有计算增值额的扣除项目的评估价格，又不能提供购房发票的，地方税务机关可以实行核定征收，核定征收率为 9%

可比实例 D、E、F 统一税费负担计算表

可比实例	房屋类型	税费承担	计算公式	统一税费负担后的 单价（元/m <sup>2</sup> ）
可比实例 D	商业	卖方实收	卖方实收金额*（1+5%）/（1-0.575%-	19197
可比实例 E	商业	卖方实收	3%-0.05%-9%）	19849

可比实例F	商业	卖方实收		18631
-------	----	------	--	-------

b、统一财产范围：主要指含有非房地产成分的房地产。可比实例 A、B、C 室与评估对象室内装修均为承租人负担，故已统一。

c、他项权利差异调整：评估对象及可比实例 A 均有租约限制，但其租期较短，且合同租金与市场租金相当，即租约限制对其价值影响极小，另可比实例 B、C 无租约限制，故无需进行租约限制修正，已统一。

d、土地出让金等其他方面财产范围，已满足建立比较基础条件。

e、统一付款方式：可比实例付款方式与评估对象已一致。

f、统一计价单位：可比实例计价单位均为人民币、建筑面积，与评估对象已一致。

g、统一融资条件：可比实例融资条件均为常规融资，与评估对象已一致。

h、建立比较基础后的各可比实例单价 A=19197 元/平方米，B=19849 元/平方米，C=18631 元/平方米。

### ③各可比实例与评估对象因素比较分析

各可比实例分别与评估对象进行比较，得出下表中的“比较结果”。

可比实例比评估对象好的，“比较结果”中依程度不同表述为：好、较好、略好；可比实例比评估对象差的，“比较结果”中依程度不同表述为：差、较差、略差；可比实例与评估对象相同或相当的，“比较结果”中表述为：相似。

区位、实物及权益状况因素比照表

因素名称		评估对象	可比实例 D	可比实例 E	可比实例 F
		子项因素	子项因素	子项因素	子项因素
区 位 状 况	临街状况	基准（单面、直接临街）	单面、直接临街	单面、直接临街	单面、直接临街
	拐角状况	基准（无拐角）	无拐角	无拐角	无拐角
	街道性质	基准（内街）	综合性道路	综合性道路	综合性道路
	层次	基准（第 1 层）	第 1 层	第 1 层	第 1 层
	商业繁华度	基准（评估对象位于闽东国际城内部，整体商业繁华度一般）	该区域聚集众多小区，沿街商铺较多，但评估对象所处位置人流量一般，商业繁华度与评估对象相当	该区域聚集众多小区，沿街商铺较多，但评估对象所处位置人流量一般，商业繁华度与评估对象相当	该区域聚集众多小区，沿街商铺较多，但评估对象所处位置人流量一般，商业繁华度与评估对象相当
	交通状况	基准（评估对象道路通达度好，交通便捷度高）	该店面道路通达度好，距离地铁站有一定距离，交通便捷度比评估对象略差	该店面道路通达度好，距离地铁站有一定距离，交通便捷度比评估对象略差	该店面道路通达度好，距离地铁站有一定距离，交通便捷度比评估对象略差

	外部配套设施	基准（区域内各项基础设施和公共配套完善）	区域内各项基础设施和公共配套完善	区域内各项基础设施和公共配套完善	区域内各项基础设施和公共配套完善
实物状况	建筑规模	基准（微型店面）	店面规模较大	微型店面	小型店面
	建筑结构	基准（钢混）	钢混	钢混	钢混
	店内设施	基准（店内照明、通讯、水电等配套设施较齐全，能满足日常经营需要）	店内照明、通讯、水电等配套设施较齐全，能满足日常经营需要	店内照明、通讯、水电等配套设施较齐全，能满足日常经营需要	店内照明、通讯、水电等配套设施较齐全，能满足日常经营需要
	层高	基准（仅做一层使用）	仅做一层使用	仅做一层使用	仅做一层使用
	新旧程度	基准（2008）	2000	2013	2004
	形状	基准（规则）	规则	规则	规则
	宽深比	基准（宽深比例较好，使用功能较好）	宽深比例较好，使用功能较好	宽深比例较好，使用功能较好	宽深比例较好，使用功能较好
	物业管理	基准（物业管理较好）	物业管理较好	物业管理较好	物业管理较好
权益状况	规划条件	基准（较好）	较好	较好	较好
	土地使用权剩余年限	基准（25.44）	比评估对象略差	与评估对象相当	与评估对象相当
	其他	基准（无）	无	无	无

#### ④各种因素的修正或调整

##### a、交易情况修正

交易情况修正采用百分比修正法。

可比实例 A、B、C 均属正常交易，不必进行修正，交易情况修正系数均取 100/100。

##### b、市场状况调整

由于缺少权威部门公布的商业房地产价格指数，根据评估人员的市场调查，近期商业房地产价格整体保持平稳，故市场状况调整系数均取 100/100。

##### c、区位、实物及权益状况调整

以评估对象条件为基准 100，各可比实例分别与评估对象的区位、实物及权益状况中的每个子项因素进行比较，比评估对象好的，调整值为“+”，反之为“-”，相似（相同）为“0”。得出各可比实例的区位、实物、权益状况的调整系数。

区位、实物及权益状况的调整方法均采用直接比较法,并采用百分比调整。

区位、实物及权益状况因素调整系数表

项目名称		可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
区位	临街状况	相似	0	相似	0	相似	0

状况	拐角状况	相似	0	相似	0	相似	0
	街道性质	较好	10	较好	10	较好	10
	层次	相似	0	相似	0	相似	0
	商业繁华度	相似	0	相似	0	相似	0
	交通状况	略差	-3	略差	-3	略差	-3
	外部配套设施	相似	0	相似	0	相似	0
	区位状况调整值小计	7		7		7	
	区位状况调整系数	100/107		100/107		100/107	
实物状况	建筑规模	较差	-5	相似	0	略差	-2
	建筑结构	相似	0	相似	0	相似	0
	店内设施	相似	0	相似	0	相似	0
	层高	相似	0	相似	0	相似	0
	新旧程度	较差	-2	略好	1	略差	-1
	形状	相似	0	相似	0	相似	0
	宽深比	相似	0	相似	0	相似	0
	物业管理	相似	0	相似	0	相似	0
	实物状况调整值小计	-7		1		-3	
	实物状况调整系数	100/93		100/101		100/97	
权益状况	规划条件	相似	0	相似	0	相似	0
	土地使用权剩余年限	略差	-2	相似	0	相似	0
	其他	相似	0	相似	0	相似	0
	权益状况调整值小计	-2		0		0	
	权益状况调整系数	100/98		100/100		100/100	

#### d、测算结果公式选用和计算过程

由于评估对象为常见且单一的房地产，而且有较多的与之相类似的房地产可比实例，不必要通过设定一种“标准房地产”来进行比较与调整，可以直接以评估对象状况为基准，将各可比实例状况与评估对象状况的逐个因素进行直

接比较与调整，这种路径也比较便捷与准确，所以选择直接比较调整路径。

比较单价 = 可比实例建立比较基准后的单价 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数。测算过程见下表。

比较单价计算表

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基础后的单价 (元/m <sup>2</sup> )	19197	19849	18631
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/112	100/112	100/112
实物状况调整系数	100/93	100/101	100/97
权益状况调整系数	100/98	100/100	100/100
比较单价 (元/平方米)	18806	17547	17149

采用简单算术平均数求取评估对象的比较单价。则：

评估对象第 1 层内铺含税单价 =  $(18806+17547+17149)/3 \approx 17,834$  (元/m<sup>2</sup>)。

则评估对象第 1 层内铺不含税单价 =  $17834 / (1+5\%) = 16984.76$  (元/m<sup>2</sup>)。

### ⑤ 分析楼层差异

通过市场调查，评估人员获取三个租金案例如下所示：

地址	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	月租金 (元)	租金单价 (元/M <sup>2</sup> )
汉阳区汉阳大道 140 号闽东国际城商业东区 1415 单元	37	1500	41
汉阳区汉阳大道 140 号闽东国际城商业东区 1804 单元	36.68	1600	44
汉阳区汉阳大道 140 号闽东国际城商业东区 1314 单元	36.37	1400	38
平均			41

因而，可推算，汉阳区汉阳大道 140 号闽东国际城商业东区第 18 层月租金约为 41 元/m<sup>2</sup>。

据评估人员现场勘察，第 2 层与第 3 层入口均为相同的垂直升降电梯，人流量与商业繁华度基本相似，因而，可推算其第 2 层与第 3 层租金水平相当，根据委托人提供租赁合同，第 3 层 2018 年 7 月-2019 年 3 月月租金单价为 40 元/m<sup>2</sup>，2019 年 4 月-2020 年 3 月月租金单价为 42 元/m<sup>2</sup>，2020 年 4 月-2021 年 1 月

22日月租金单价为 47 元/m<sup>2</sup>，平均月租金约为 43 元/m<sup>2</sup>。由此得出第 2、18 层市场租金水平相当。

汉阳区汉阳大道 140 号闽东国际城商业东区第 1 层内铺月租金约为 56~80 元/m<sup>2</sup>，平均月租金约为 65 元/m<sup>2</sup>，即第 2、18 层市场租金约为第 1 层内铺市场租金的 60%，根据收益法测算原理，评估对象价值即为收益期内的收益价值折现到评估基准日，因此推算评估对象第 2、18 层含税单价 = 17,834 \* 60% ≈ 10700.00 (元/m<sup>2</sup>)。

评估对象第 2、18 层不含税单价 = 10700.00 / (1 + 5%) = 10190.48 (元/m<sup>2</sup>)。

#### ⑥ 扣除销售税费及未实现的利润

因为企业近 3 年实际销售开发产品较少，使用企业财务数据计算各项财务比率与真实情况相差较大，固本次根据 wind 数据查询 2017 年上市公司房地产开发行业财务指标作为企业销售利润率、销售费用率、销售税金及附加费率。

2017 年行业销售利润率：17.25%；

2017 年行业销售费用率：2.94%；

2017 年销售税金及附加率：6.15%

企业所得税税率：25%

因该产品为正常销售的产品，利润扣除率 r 取 50%，则

1 层开发产品评估单价 = 可实现不含税销售单价 × (1 - 销售费率 - 销售税金及附加费率 - 销售利润率 × 所得税率 - 销售利润率 × (1 - 所得税率) × 净利润折减率) ]

$$= 16984.76 \times [1 - 2.94\% - 6.15\% - 17.25\% \times 25\% - 17.25\% \times (1 - 25\%) \times 50\%]$$

$$= 13,609.89 \text{ 元}$$

2 层、18 层开发产品评估单价 = 可实现不含税销售单价 × (1 - 销售费率 - 销售税金及附加费率 - 销售利润率 × 所得税率 - 销售利润率 × (1 - 所得税率) × 净利润折减率) ]

$$= 10190.48 \times [1 - 2.94\% - 6.15\% - 17.25\% \times 25\% - 17.25\% \times (1 - 25\%) \times 50\%]$$

= 8,165.63 元(取整)

⑦个体差异调整

根据得出的各楼层均价，再对每个商铺的个别差异对均价标的房地产的差异，做相关调整，调整的内容包括人流量、临街状况、建筑面积三项对商铺价值有明显影响的参数进行个别修正。调整评估过程见下表：

房屋名称	面积	基准单价	人流量	临街状况	建筑面积	评估单价	评估值
37室	14.55	13,609.89	0.95	1	1	12,929.17	188,119.37
72室	21.55	13,609.89	0.95	1	1	12,929.17	278,623.53
74室	21.33	13,609.89	0.95	1	1	12,929.17	275,779.12
77室	27.2	13,609.89	0.95	1	1	12,929.17	351,673.32
85室	15.7	13,609.89	0.95	1	1	12,929.17	202,987.91
2-1号	31.04	8,165.63	1	1	1	8,165.63	253,461.11
2-2号	399.64	8,165.63	1	1	0.85	6,940.78	2,773,815.03
2-3号	409.99	8,165.63	1	1	0.85	6,940.78	2,845,652.15
1803	47.36	8,165.63	1	1	1	8,165.63	386,724.17
合计	988.36						7,556,835.71

⑧评估结果

经上述分析，被评估存货的内铺评估值为 7,556,835.71 元。

B、外铺

存货中的外铺仅为商业房产 1-33 室套，面积为 119.69 平方米，经评估人员分析计算评估值为 2,577,630.85 元（具体计算过程见投资性房地产）。

(2) 普通车位

该部分资产为企业拥有产权可对外销售部分，采用市场法进行评估。具体过程如下：

①选取可比实例

评估人员选取近期买卖的以下三个可比实例。

可比实例调查表

项 目	可比实例 D	可比实例 E	可比实例 F
房屋坐落	武汉市汉阳区中海琴台华府车位	武汉市汉阳区琴台大道 388 号中央公园车位	武汉市汉阳区南国明珠二期车位
土地使用权类型	出让	出让	出让

用途	车位	车位	车位
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
层次	地下一层	地下二层	地下一层
建成年份（年）	2016	2009	2008
成交总价（万元）	20	20	21.6
成交日期	2017-8-15	2017-5-23	2017-3-27
成交价格内涵	产权建筑面积计价；交易 税费各付	产权建筑面积计价；交易 税费各付	产权建筑面积计价；交易 税费各付

## ②建立比较基础

a、统一税费负担：是将成交价格调整为买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的价格。可比实例 D、E、F 成交价格均为税费各付，与评估对象车位房地产税费负担一致，故不需进行调整。

b、统一财产范围：主要指含有非房地产成分，带有债权债务的房地产。可比实例 D、E、F 室内装修价值，与评估对象一致，故不需进行调整。

土地出让金等其他方面财产范围，已满足建立比较基础条件。

c、统一付款方式：可比实例均为一次性付款与评估对象付款方式已一致。

d、统一计价单位：可比实例计价单位均为人民币、建筑面积与评估对象已一致。

e、统一融资条件：可比实例融资条件均为常规融资，与评估对象已一致。

## ③各可比实例与评估对象因素比较分析

各可比实例分别与评估对象进行比较，得出下表中的“比较结果”。

可比实例比评估对象好的，“比较结果”中依程度不同表述为：好、较好、略好；可比实例比评估对象差的，“比较结果”中依程度不同表述为：差、较差、略差；可比实例与评估对象相同或相当的，“比较结果”中表述为：相似。

区位、实物及权益状况因素比照表

因素名称		评估对象	可比实例 D	可比实例 E	可比实例 F
		子项因素	子项因素	子项因素	子项因素
区 位 状 况	车位配比（供需关系）	基准（供不应求）	供不应求，与评估对象相似	供不应求，与评估对象相似	供不应求，与评估对象相似
	楼层	基准（地下一、二层）	地下一层，与评估对象相似	地下二层，比评估对象略差	地下一层，与评估对象相似
实 物	建筑结构	基准（钢混）	钢混，与评估对象相似	钢混，与评估对象相似	钢混，与评估对象相似

状况	新旧程度	基准（2008 年建成，维护状况较好，功能折旧不明显，无外部性折旧）	2016 年建成，维护状况较好，功能折旧不明显，无外部性折旧，比评估对象略好	2009 年建成，维护状况较好，功能折旧不明显，无外部性折旧，与评估对象相似	2008 年建成，维护状况较好，功能折旧不明显，无外部性折旧，与评估对象相似
	楼宇档次	基准（普通）	中档，比评估对象较好	中档，比评估对象较好	中档，比评估对象较好
	出入便捷度	基准（较好）	较好，与评估对象相似	较好，与评估对象相似	较好，与评估对象相似
	物业管理	基准（物业管理较好）	物业管理较好，与评估对象相似	物业管理较好，与评估对象相似	物业管理较好，与评估对象相似
权益状况	规划条件	基准（较好）	较好，与评估对象相似	较好，与评估对象相似	较好，与评估对象相似
	土地使用权剩余年限	基准（55.44 年）	与评估对象相似	与评估对象相似	与评估对象相似
	其他	基准（无）	无，与评估对象相似	无，与评估对象相似	无，与评估对象相似

#### ④各种因素的修正或调整

##### a、交易情况修正

交易情况修正采用百分比修正法。

可比实例 D、E、F 均属正常交易，不必进行修正，交易情况修正系数均取 100/100。

##### b、市场状况调整

由于缺少权威部门公布的车位房地产价格指数，根据注册房地产估价师的市场调查，近期车位房地产价格整体保持平稳，故市场状况调整系数均取 100/100。

##### c、区位、实物及权益状况调整

以评估对象条件为基准 100，各可比实例分别与评估对象的区位、实物及权益状况中的每个子项因素进行比较，比评估对象好的，调整值为“+”，反之为“-”，相似（相同）为“0”。得出各可比实例的区位、实物、权益状况的调整系数。

区位、实物及权益状况的调整方法均采用直接比较法，并采用百分比调整法。

区位、实物及权益状况因素调整系数表

项目名称		可比实例 D	可比实例 E	可比实例 F
区位状况	车位配比（供需关系）	0	0	0
	楼层	0	-5	0
	区位状况调整值小计	0	-5	0
	区位状况调整系数	100/100	100/95	100/100
实物	建筑结构	0	0	0

物 状 况	新旧程度	2	0	0
	楼宇档次	10	10	10
	出入便捷度	0	0	0
	物业管理	0	0	0
	实物状况调整值小计	12	10	10
	实物状况调整系数	100/112	100/110	100/110
权 益 状 况	规划条件	0	0	0
	土地使用权状况	0	0	0
	其他	0	0	0
	权益状况调整值小计	0	0	0
	权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100

### ⑤ 测算结果公式选用和计算过程

由于评估对象为常见且单一的房地产，而且有较多的与之相类似的房地产可比实例，不必要通过设定一种“标准房地产”来进行比较与调整，可以直接以评估对象状况为基准，将各可比实例状况与评估对象状况的逐个因素进行直接比较与调整，这种路径也比较便捷与准确，所以选择直接比较调整路径。

比较单价 = 可比实例建立比较基准后的单价 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数。测算过程见下表。

比较单价计算表

项目	可比实例 D	可比实例 E	可比实例 F
建立比较基础后的单价	20	20	21.6
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	100/95	100/100
实物状况调整系数	100/112	100/110	100/110
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较单价（万元/个）	<b>17.86</b>	<b>19.14</b>	<b>19.64</b>

采用简单算术平均数求取评估对象车位的比较单价。则：评估对象一层车位含税单价 =  $(17.86+19.14+19.64)/3 \approx 18.88$ （万元/个）。

评估对象车位不含税单价 =  $188,800.00 / (1+5\%) = 179,809.52$ （元/个）。

### ⑥ 扣除销售税费及未实现的利润

因为企业近 3 年实际销售车位较少，使用企业财务数据计算各项财务比率与真实情况相差较大，固本次根据 wind 数据查询 2017 年上市公司房地产开发行业财务指标作为企业销售利润率、销售费用率、销售税金及附加费率。

2017 年行业销售利润率：17.25%；

2017 年行业销售费用率：2.94%；

2017 年销售税金及附加率：6.15%

企业所得税税率：25%

因该产品为正常销售的产品，利润扣除率 r 取 50%，则

车位评估单价 = 可实现不含税销售单价 × (1 - 销售费率 - 销售税金及附加费率 - 销售利润率 × 所得税率 - 销售利润率 × (1 - 所得税率) × 净利润折减率) ]

$$= 179,809.52 \times [1 - 2.94\% - 6.15\% - 17.25\% \times 25\% - 17.25\% \times (1 - 25\%) \times 50\%]$$

$$= 144,081.37 \text{ 元}$$

### ⑦ 楼层差异分析

车位位于地下一、二层，除楼层外车位其他价格影响因素基本相似，故本次评估，根据已求取的地下一层车位价格进行楼层修正，进而求取地下二层车位价格，楼层调整系数向下调整 2%。

$$\text{评估对象二层车位含税单价} = 144,081.37 \times (1 - 2\%) = 141,199.74 \text{ (元/个)}$$

### (3) 负二层其他建筑评估

委估资产包括地下二层 4 处房屋，总建筑面积 1,302.29 m<sup>2</sup>，证载设计用途为其它。根据委托方提供的说明，该部分目前现状为空置，面积区域位置大部分是剪力墙结构，无法划分为车位或其他用途使用。

经分析，委估生产性或辅助生产无收益房屋建筑物，在持续经营的前提下，遵循资产评估一致性、适用性、相关性、替代性和重要性原则，对这些建筑物的评估采用重置成本法。计算表达式：

$$P = (A + B + C) \times D \times E$$

式中：P——建筑物评估价值；

A——建筑物单位工程造价；

B——其他费用；

C——资金成本；

D——建筑物面积或工程量；

E——成新率(%)。

序号	内容	单价	备注
----	----	----	----

		(元/平方米)	
(一)	土地取得成本 (楼面地价)	0.00	评估对象位于地下二层，不计容积率，不分摊土地价值
(二)	建筑物建设成本	2439	1~5 累和,即(建筑安装工程费+前期费用+红线内基础设施建设费+市政公用配套设施建设费+开发期间费用)
1	建筑安装工程费	2100	评估对象所在建筑物总层数为 30 层，地下室为两层，根据《湖北省房屋建筑及装饰工程消耗量定额及基价表》（2017 年版），本次评估其建筑安装工程造价约为 2100 元/平方米
2	前期费用	126	包括市场调研、可行性研究、项目策划、规划及建筑设计、建设工程招标、施工临时设施建设费等费用。前期费用一般为 5%~6%，考虑到评估对象的规模及难易程度，按建筑安装工程费的 6% 计取。即建筑安装工程费*6%
3	红线内基础设施建设费	150	包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、燃气、电信、有线电视等以及工业园区内分摊的围墙、绿化、护坡等设施的建设费。
4	市政公用配套设施建设费	0	包括城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用。
5	开发期间费用	63	包括税收和地方政府收取的费用，如绿化建设费、人防工程费等。开发期间费用一般为 4%~6%，依当地标准，按建筑安装工程费的 6% 计取。即建筑安装工程费*3%
(三)	管理费用	73.17	包括开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。管理费一般为建设成本的 3%~5%，结合评估对象的具体情况，本次评估按 3% 计取。即建筑物建设成本*3%
(四)	销售费用	0	是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、销售人员费用等。由于评估对象不可对外销售，则其分摊销售费用为 0 元
(五)	投资利息	119.33	是指在房地产开发完成或实现销售之前发生的必要费用应计算的利息。评估对象开发期为 2 年，2 年期银行贷款的基准利率为 4.75%，土地计息期为 2 年，建筑费、专业费等计息期为 1 年。即(建筑物建设成本+管理费用+销售费用)*[(1+4.75%)-1]
(六)	销售税费	0	是指预售或销售房地产应由卖方缴纳的税费。由于评估对象不可对外销售，则其不产生销售税费
(七)	开发利润	0	是指开发企业(或建设单位)的利润。本次评估按当地同类的开发利润水平，销售利润率为 8%~10%，经分析，评估对象不能对外销售，即评估对象不能产生销售利润
(八)	房地产重新购建价格	2632	(一)~(七)累和，即(土地取得成本+建筑物建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润)
(九)	建筑物折旧	579	物质折旧+功能折旧+外部折旧
1	物质折旧	316	评估对象建成于 2008 年，按照直线法结合现场勘察，综合确定其成新率为 88%，建筑物折旧=建筑物重置价格*折旧率
2	功能折旧	263	评估对象位于地下室，但无法作为车位使用，其作为其他用途使用亦受限，因而评估人员判断评估对象于评估基准日存在功能折旧，约 10%

3	经济性折旧	0	评估对象于评估基准日不存在由于经济因素、区位因素等造成的经济性折旧
(十)	评估单价	2053	房地产重新购建价格(V)-建筑物折旧

则：地下4个房屋建筑物评估值： $2053 \times 1302.29 = 2,673,601.37$ （元）

#### （4）人防车位评估

根据委托人提供的相关资料及介绍，评估对象土地使用期限至2043年12月止，评估基准日土地使用期限剩余26.27年。评估对象建筑物建成于2013年5月31日，。评估对象建筑物建成于2008年，钢混非生产用房的经济耐用年限为60年，评估基准日建筑物剩余经济寿命为50年。

根据孰短原则，评估对象收益期尚余26.27年。则收益期t确定为26.27年。

##### ①有效毛收入

按出租型求取有效毛收入。

##### a、市场租金水平

由于位于人防区域的地下车位租金案例较少，经评估人员走访调查周边楼盘类似车位租金水平，确定其评估基准日的市场租金为320（元/个.月）。

##### b、租约限制

由于评估基准日评估对象无租约限制，故无需考虑租约对价值产生的影响。

##### c、租赁面积确定

租金内涵为建筑面积，根据委托方提供资料其地下停车位建筑面积为4870平方米，则评估对象租赁面积确定为建筑面积4870平方米。

##### d、空置和租金损失

根据对同类规模住宅物业的调查，年空置率一般为10%。由于有押金，故租金损失基本不会发生，本次评估年空置率与租金损失取10%。

##### e、其他收入

车位不涉及押金等其他收入，本次评估不考虑。

##### ②运营费用

a、年维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用。以房屋重置价为基数乘以年维修费率。根据武汉市评估基准日工程造价指标，评估对象类

似房屋的重置价为 3000 元/平方米，根据评估对象建筑物特征，本次评估房屋重置价取 3000 元/平方米。年维修费率依当地正常水平及惯例取 1.5%。

b、年管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。以房地产年有效毛收入为基数乘以年管理费率。年管理费率依当地正常水平及惯例取 1.5%。

c、年房产税：根据武汉汉阳当地税务政策，人防车位暂不缴纳房产税，本次评估不考虑房产税。

d、年保险费：指房产所有权人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。以房屋重置价格为基数乘以年保险费率。根据当地规定保险费率为 0.2%，房屋重置价格同上(维修费中已说明)取 3000 元/平方米。

e、年增值税：指房产出租人按有关规定向税务机关缴纳的增值税等。根据税务部门规定，单位和个体工商户出租不动产（不含个体工商户出租住房），按照 5%的征收率计算应纳税额。

f、年运营费用合计：为以上各项之和。

#### ⑤报酬率确定

采用累加法求取报酬率。测算过程见下表。

报酬率求取表

序号	项目	评估对象取值
1	无风险报酬率	1.5%
2	投资风险补偿率	2.0%
3	管理负担补偿率	0.5%
4	缺乏流动性补偿率	0.5%
5	易于获得融资的优惠率	-0.05%
6	所得税抵扣的优惠率	0.00%
7	合计	4%

#### ③测算结果公式选用和计算过程

直接资本化法要求有较多与评估对象的净收益流模式相同的房地产来求取资本化率，而市场上缺少与评估对象净收益流模式相同的房地产可比实例，不适合采用直接资本化法；由于可以调查到与评估对象具有同等风险的投资的收益率为求取报酬率，所以选用报酬资本化法。

由于较容易预测到评估对象在收益期限内各年净收益，所以可选用全剩余寿命模式。公式如下：

$$V=A/(Y-G) * \{1 - [(1+G)/(1+Y)]^n\}$$

其中：V—收益法评评估值      A—房地产未来第一年年净收益  
Y—房地产报酬率              G—未来年净收益的逐年递增率  
n—房地产未来收益期

因地下车位由天源物业公司进行经营管理，天源物业公司与楚都公司签订的物业合同约定，地下车位收入净收益的 20%归楚都公司所有，本次收益法评估考虑在人防车位净收益的 20%为楚都公司人防车位的评估值。

项目	参数取值	数值
一、房地产年有效毛收入（元/平方米）		416145.6
1、月租金(元/平方米)		38532
2、空置和租金损失（元/平方米·月）	10%	3853.2
3、其他收入（元/平方米）		0
二、年运营费用（元/平方米）		130627.35
1、维修费（元/平方米）	1.50%	73050
2、管理费（元/平方米）	1.50%	6242.18
3、房产税（元/平方米）		
4、保险费（元/平方米）	0.20%	29220
5、增值税及附加（元/平方米）	5.58%	22115.17
三、房地产年纯收入		285518.25
四、房地产报酬率 Y	4.0%	4.00%
五、收益期		26.27
六、折现系数		16.0778
七、房地产价值		4,590,310.32
八、评估价值	20%	918,062.00

经收益法评估，人防车位评估值为 918,062.00 元

#### （5）配套用房价值分析

根据委托方提供的材料及说明，商业房产 1-258 室、商业房产 1-259 室、商业房产 1-261 室、商业房产 1-262 室、商业东区 4 层 02 号及商业西区 1 层 11 号为公共配用房。评估人员分析，该部分资作为物业配套使用，其价值已经包含在其他的资产价值中，因此不再单独作价，即评估值为 0。

### 3.4 评估结论

综上所述得出存货-开发产品的评估值，存货-库存商品账面价值 9,634,087.29 元，评估价值 36,716,691.74 元，评估增值 27,082,604.45 元，增值率 281.11%。

#### 4.其他流动资产

其他流动资产账面值 309,010.34 元，主要为多缴纳的城建税、教育费附加、印花税、房产税、企业所得税、土地使用税。

评估人员核对了明细账与总账的一致性，查阅了原始发生记录。抽查了相关凭证，对资产的真实性和完整性进行了验证。

其他流动资产评估值为 309,010.34 元。

### (二) 非流动资产

#### 1、投资性房地产

投资性房地产账面原值 19,755,431.91 元，账面净值 17,809,147.53 元。共计 23 项。为闽东国际城自有商业房产、建筑面积为 2,892.57 m<sup>2</sup>。

##### 1.1 评估对象具体情况如下：

名称：湖北省武汉市汉阳区汉阳大道 140 号闽东·国际城。

规模：评估对象建筑面积共 2,892.57 平方米，其中第 2 层建筑面积共 840.67 平方米，第 3 层建筑面积共 840.67 平方米，第 18 层建筑面积为 47.36 平方米，第 1 层建筑面积共 928.81 平方米。

建筑结构：钢混结构，结构等级较高，抗震性能较好，对评估对象的价值产生有利的影响。

设施设备：评估对象室内照明、通讯、水电、消防等配套设施较齐全，配套设施较好，对评估对象的价值产生有利的影响。

装饰装修：建筑物外墙面条砖贴面、窗为铝合金窗；室内为承租方装修。

层高：评估对象第 1 层高为 6 米，可分隔成 2 层使用，第 2、3 层层高约为 5.2 米，对评估对象的价值产生有利的影响。

空间布局：空间布局较好，对评估对象的价值产生有利的影响。

建筑功能：商业店面，平面利用率较高，空间利用率高；防水、保温、隔热、隔声等较好；对评估对象的价值产生有利的影响。

工程质量：工程质量较好，对评估对象的价值产生有利的影响。

---

外观：楼宇外观较好，对评估对象的价值产生有利的影响。

新旧程度：建成年份为 2008 年，综合成新率为 80%，基本无功能折旧及外部性折旧，对评估对象的价值不产生明显的影响。

物业管理：物业管理较好，对评估对象的价值产生有利的影响。

使用及维护状况：使用正常，维护状况较好，对评估对象的价值产生有利的影响。经实地查勘，评估对象房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及非承重墙体基本完好，室内外装饰工程无明显裂缝及脱落，门窗及五金配件基本完好，为完好房；楼幢设备管道运行基本正常；未见有明显影响质量安全的问题。

## 1.2 评估方法的选择

经过市场调查，可获取与评估对象位于同一供求圈内的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法。另外考虑到评估对象为收益性房地产，且区域内有与评估对象类似房地产租赁可比实例，故选用收益法。

## 1.3 具体计算过程

### (1) 收益法评估过程

评估案例：闽东国际城 1-260#

#### ① 收益期

根据委托人提供的《房屋租赁合同》，租赁期自 2018 年 5 月 1 日至 2019 年 5 月 1 日。租金按每 3 个月结算一次。

根据评估对象产权资料记载，评估对象土地使用期限至 2043 年 12 月 10 日止，至评估基准日土地使用期限剩余 26.27 年。评估对象建筑物建成于 2008 年，钢混非生产用房的经济耐用年限为 60 年，评估基准日建筑物剩余经济寿命为 50 年。

根据孰短原则，评估对象收益期尚余 26.27 年。则收益期  $t$  确定为 26.27 年。

#### ② 有效毛收入

##### a、租金水平

租赁期内按租赁合同约定计算，该合同期内年租金 90.2 元/m<sup>2</sup>·月。

##### b、租约限制

---

评估对象已出租部分需考虑租约的限制，即已出租部分按租赁合同的相关约定测算其收益价值。

c、租赁面积确定

评估对象权属证书记载的建筑面积为 16.63 平方米，租金内涵的租赁面积为建筑面积，即租赁面积取评估对象权属证书记载的建筑面积 16.63 平方米。

d、空置和租金损失

租约期内的不考虑空置；根据对同类规模物业的调查，年空置率一般为 5%。由于有押金，故租金损失基本不会发生，本次评估年空置率与租金损失取 5%。

e、其他收入

其他收入为租赁保证金(押金)的利息收入。保证金（押金）为 1 个月的租金，至租赁期满返还，返还时不计利息。单位面积保证金=1 个月的租金。

保证金的存款利息，取评估基准日银行 1 年期定期基准利率 1.5%，则：保证金产生年利息=保证金\*1 年期定期基准利率。

③运营费用

a、年维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用。以房屋重置价为基数乘以年维修费率。根据武汉市评估基准日工程造价指标，评估对象类似房屋的重置价为 3000 元/平方米，根据评估对象建筑物特征，本次评估房屋重置价取 3000 元/平方米。年维修费率依当地正常水平及惯例取 1.5%。

b、年管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。以房地产年有效毛收入为基数乘以年管理费率。年管理费率依当地正常水平及惯例取 1.5%。

c、年房产税：指房屋所有权人需缴纳的相关税费。以房地产年有效毛收入（不含增值税）为基数乘以年房产税税率。根据当地税收规定房产税率为 12%。

d、年保险费：指房产所有权人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。以房屋重置价格为基数乘以年保险费率。根据当地规定保险费率为 0.2%，房屋重置价格同上(维修费中已说明)取 3000 元/平方米。

e、年增值税：指房产出租人按有关规定向税务机关缴纳的增值税等。根据税务部门规定，单位和个体工商户出租不动产（不含个体工商户出租住房），按照 5%的征收率计算应纳税额。个体工商户出租住房，按照 5%的征收率减按

1.5%计算应纳税额。

f、年运营费用合计：为以上各项之和。

#### ④房地产期间收益

租赁期内收益根据租赁合同约定确定；

租赁期外未来第一年的期间收益（ $A_{t-n}$ ）求取公式：

$$\begin{aligned} \text{期间收益} (A_{t-n}) &= \text{年有效毛收入} - \text{年运营费用} \\ &= \text{年潜在毛收入} - \text{年空置和收租损失} + \text{年其他收入} - \text{年运营费用} \end{aligned}$$

#### ⑤变化趋势分析

租约期内的依照租赁合同约定的状况；根据评估对象实际情况及现有租赁合同与产权持有人介绍，本次评估参照评估对象现有租赁合同约定采用长期趋势法预期未来，确定未来年净收益递增率取 2%。

#### ⑥报酬率确定

采用累加法求取报酬率。测算过程见下表。

报酬率求取表

序号	项目	评估对象取值
1	无风险报酬率	1.5%（评估基准日银行一年期存款基准利率）
2	投资风险补偿率	2.0%
3	管理负担补偿率	0.5%
4	缺乏流动性补偿率	0.5%
5	易于获得融资的优惠率	-0.05%
6	所得税抵扣的优惠率	0.00%
7	合计	4.0%

#### ⑦测算结果公式选用和计算过程

直接资本化法要求有较多与评估对象的净收益流模式相同的房地产来求取资本化率，而市场上缺少与评估对象净收益流模式相同的房地产可比实例，不适合采用直接资本化法；由于可以调查到与评估对象具有同等风险的投资的收益率来求取报酬率，所以选用报酬资本化法。

由于较容易预测到评估对象在收益期限内各年净收益，所以可选用全剩余寿命模式。公式如下：

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+Y)^t} - \frac{G}{(1+Y)^n} \times \left\{ 1 - \left[ \frac{1+G}{1+Y} \right]^n \right\} / (1+Y)^n$$

其中：V—收益法评评估值；

At-n—租约外房地产未来第一年期间收益；

Y—房地产报酬率；

G—期间收益的年递增率；

t—房地产收益期

Ai-带租约租赁期内各期净收益；

n-租约租赁收益期

注：因租金为月初收取，故非年初租金考虑资金的时间价值收益变异公式为

$$Ai * (1+Y)^i$$

#### 租赁期内的收益法测算

项目	参数取值	合同期内	合同期外
		2018年7月-2019年4月	2019年5月1日-2043年12月10日
一、房地产年有效毛收入（元/平方米）		903.13	913.2
月租金		1500	
建筑面积		16.63	
1、月租金（元/平方米）		90.2	80
2、空置和租金损失（元/平方米·月）	5%		4
3、其他收入（元/平方米）	1.50%	1.13	1.2
二、年运营费用（元/平方米）		207.21	217.56
1、维修费（元/平方米）	1.50%	37.5	45
2、管理费（元/平方米）	1.50%	13.55	13.7
3、房产税（元/平方米）	12%	103.21	104.37
4、保险费（元/平方米）	0.20%	5	6
5、增值税及附加（元/平方米）	5.58%	47.95	48.49
三、房地产年纯收入		695.92	695.64
四、房地产报酬率 Y	4.0%	4.00%	4.00%
五、收益期		0.83	25.44
六、折现系数		0.9680	14.9818
七、房地产单价（元/平方米）		673.65	10421.94

八、评估单价	11096
九、评估价值	184526.00

如上测算，经收益法评估，投资性房地产评估值为 36,625,937.00 元。

## (2) 市场法评估过程

### A、外铺

投资性房地产外铺包括湖北省武汉市汉阳区汉阳大道 140 号闽东·国际城商业东区栋 1 层 26 室、27 室、28 室、29 室、31 室、32 室。

#### ① 选取可比实例

评估人员选取近期买卖的以下三个可比实例。

可比实例调查表

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房屋坐落	武汉市汉阳区江城大道 388 号金地城 E-3 栋 1 层 4 室	武汉市汉阳区赫山新村 46 号（碧水晴天）202 栋 1 单元 1-1-3 室、1-1- 4 室	武汉市汉阳区鹦鹉小道 17 号东方江景园 3 栋 1 层 101-2 室
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	商业	商业	商业
建筑结构	钢混	钢混	钢混
所处楼层	第 1 层	第 1 层	第 1 层
建成年份（年）	2016	2002	2002
成交总价（元）	458000	1505180	1850000
建筑面积（平方米）	19.88	72.7	111.31
成交单价（元/平方米）	23038	20704	16620
成交日期	2018 年 7 月 31 日	2018 年 6 月 30 日	2018 年 6 月 16 日
成交价格内涵	成交价中不含室内装修 （承租方负责），交易税 费由买方负担	成交价中不含室内装修 （承租方负责），交易税 费由买方负担	成交价中不含室内装修 （承租方负责），交易税 费由买方负担

#### ② 建立比较基础

a、统一税费负担：是将成交价格调整为买卖双方各自缴纳自己应缴纳的税费下的价格。正常负担下的价格=卖方实收金额/[1-应由卖方缴纳的税费（不含增值税）比率]\*（1+应由卖方缴纳的增值税比率）=买方实付金额/（1+应由买方缴纳的税费比率+应由卖方缴纳的增值税及附加比率）\*（1+应由卖方缴纳的增值税比率）。

武汉市二手商业房地产交易税费表

税费类型	税费值	备注
增值税及附加	5.575%	增值税按差额征收 5%，地方教育附加 1.5%，教育费附加 3%，城市维护建设税 7%
个人所得税	3%	转让收入减除房屋原值、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用的 20%，或者按照不含税价格的 3%核定征收
印花税	0.05%	合同价格 0.05%
土地增值税	9%	个人转让非住宅类旧房及建筑物，既没有计算增值额的扣除项目的评估价格，又不能提供购房发票的，地方税务机关可以实行核定征收，核定征收率为 9%

可比实例 A、B、C 统一税费负担计算表

可比实例	房屋类型	税费承担	计算公式	统一税费负担后的 单价 (元/m <sup>2</sup> )
可比实例A	商业	卖方实收	卖方实收金额* (1+5%) / (1- 0.575%-3%-0.05%-9%)	27685
可比实例B	商业	卖方实收		24880
可比实例C	商业	卖方实收		19973

b、统一财产范围：主要指含有非房地产成分的房地产。可比实例 A、B、C 室与评估对象室内装修均为承租人负担，故已统一。

c、他项权利差异调整：评估对象及可比实例 A 均有租约限制，但二者租期较短，且合同租金与市场租金相当，即租约限制对二者价值影响极小，另可比实例 B、C 无租约限制，故无需进行租约限制修正，已统一。

d、土地出让金等其他方面财产范围，已满足建立比较基础条件。

e、统一付款方式：可比实例付款方式与评估对象已一致。

f、统一计价单位：可比实例计价单位均为人民币、建筑面积，与评估对象已一致。

g、统一融资条件：可比实例融资条件均为常规融资，与评估对象已一致。

h、建立比较基础后的各可比实例单价:A=27685 元/平方米，B=24880 元/平方米，C=19973 元/平方米。

③各可比实例与评估对象因素比较分析

各可比实例分别与评估对象进行比较，得出下表中的“比较结果”。

可比实例比评估对象好的，“比较结果”中依程度不同表述为：好、较好、略好；可比实例比评估对象差的，“比较结果”中依程度不同表述为：差、较差、略差；可比实例与评估对象相同或相当的，“比较结果”中表述为：相似。

区位、实物及权益状况因素比照表

因素名称		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		子项因素	子项因素	子项因素	子项因素
区位状况	临街状况	基准（单面、直接临街）	单面、直接临街	单面、直接临街	单面、直接临街
	拐角状况	基准（无拐角）	无拐角	无拐角	无拐角
	街道性质	基准（交通主干道）	综合性道路	综合型道路	生活型道路
	层次	基准（第 1 层）	第 1 层	第 1 层	第 1 层
	商业繁华度	基准（评估对象位于汉阳区钟家村商业圈，与新世界百货、汉商银座购物中心仅一路之隔，但其商业聚集度比新世界百货、汉商银座购物中心略差，整体商业繁华度较好）	该区域聚集众多小区，人流量较大，沿街商铺较多，但附近无大型商业中心，商业繁华度比评估对象较差	该区域聚集众多小区，人流量较大，沿街商铺较多，但附近无大型商业中心，商业繁华度比评估对象较差	该区域聚集众多小区，但该店面所在位置人流量较少，且附近无大型商业中心，商业繁华度比评估对象差
	交通状况	基准（评估对象道路通达度好，交通便捷度高）	该店面道路通达度好，但交通便捷度比评估对象较差	该店面道路通达度好，但交通便捷度比评估对象较差	该店面道路通达度好，但交通便捷度比评估对象较差
	外部配套设施	基准（区域内各项基础设施和公共配套完善）	区域内各项基础设施和公共配套完善	区域内各项基础设施和公共配套完善	区域内各项基础设施和公共配套完善
实物状况	建筑规模	基准（店面规模略大）	微型店面	店面适中	店面适中
	建筑结构	基准（钢混）	钢混	钢混	钢混
	店内设施	基准（店内照明、通讯、水电等配套设施较齐全，能满足日常经营需要）	店内照明、通讯、水电等配套设施较齐全，能满足日常经营需要	店内照明、通讯、水电等配套设施较齐全，能满足日常经营需要	店内照明、通讯、水电等配套设施较齐全，能满足日常经营需要
	层高	基准（可做两层使用）	可做两层使用	仅做一层使用	可做两层使用
	新旧程度	基准（2008）	2016	2002	2002
	形状	基准（规则）	规则	规则	规则
	宽深比	基准（宽深比例较好，使用功能较好）	宽深比例较好，使用功能较好	宽深比例较好，使用功能较好	宽深比例较好，使用功能较好
	物业管理	基准（物业管理较好）	物业管理较好	物业管理较好	物业管理较好
权益状况	规划条件	基准（较好）	较好	较好	较好
	土地使用权剩余年限	基准（25.44）	比评估对象好	比评估对象略差	比评估对象略差
	其他	基准（无）	无	无	无

④各种因素的修正或调整

a、交易情况修正

交易情况修正采用百分比修正法。

可比实例 A、B、C 均属正常交易，不必进行修正，交易情况修正系数均取 100/100。

b、市场状况调整

由于缺少权威部门公布的商业房地产价格指数，根据评估人员的市场调查，近期商业房地产价格整体保持平稳，故市场状况调整系数均取 100/100。

c、区位、实物及权益状况调整

以评估对象条件为基准 100，各可比实例分别与评估对象的区位、实物及权益状况中的每个子项因素进行比较，比评估对象好的，调整值为“+”，反之为“-”，相似（相同）为“0”。得出各可比实例的区位、实物、权益状况的调整系数。

区位、实物及权益状况的调整方法均采用直接比较法,并采用百分比调整。

区位、实物及权益状况因素调整系数表

项目名称		可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
区位 状况	临街状况	相似	0	相似	0	相似	0
	拐角状况	相似	0	相似	0	相似	0
	街道性质	较差	-2	较差	-2	差	-4
	层次	相似	0	相似	0	相似	0
	商业繁华度	较差	-5	较差	-5	差	-10
	交通状况	略差	-1	略差	-1	略差	-1
	外部配套设施	相似	0	相似	0	相似	0
	区位状况调整值小计	-8		-8		-15	
	区位状况调整系数	100/92		100/92		100/85	
实物 状况	建筑规模	较好	8	略好	5	略好	5
	建筑结构	相似	0	相似	0	相似	0
	店内设施	相似	0	相似	0	相似	0

	层高	相似	0	较差	-5	相似	0
	新旧程度	较好	2	较差	-2	较差	-2
	形状	相似	0	相似	0	相似	0
	宽深比	相似	0	相似	0	相似	0
	物业管理	相似	0	相似	0	相似	0
	实物状况调整值小计	10		-2		3	
	实物状况调整系数	100/110		100/98		100/103	
权益状况	规划条件	相似	0	相似	0	相似	0
	土地使用权剩余年限	相似	5	略好	-2	较好	-2
	其他	相似	0	相似	0	相似	0
	权益状况调整值小计	5		-2		-2	
	权益状况调整系数	100/105		100/98		100/98	

#### ⑤ 测算结果公式选用和计算过程

由于评估对象为常见且单一的房地产，而且有较多的与之相类似的房地产可比实例，不必要通过设定一种“标准房地产”来进行比较与调整，可以直接以评估对象状况为基准，将各可比实例状况与评估对象状况的逐个因素进行直接比较与调整，这种路径也比较便捷与准确，所以选择直接比较调整路径。

比较单价 = 可比实例建立比较基准后的单价 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数。测算过程见下表。

比较单价计算表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基础后的单价（元/	27685	24880	19973
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/92	100/92	100/85
实物状况调整系数	100/110	100/98	100/103
权益状况调整系数	100/105	100/98	100/98
比较单价（含税）（元/m <sup>2</sup> ）	26054	28159	23279

采用简单算术平均数求取评估对象的比较单价。则：

评估对象含税单价 = (26054+28159+23279)/3 ≈ 25831 (元/平方米)。

评估对象不含税单价 = 28921 ÷ (1+5%) = 24601 (元/平方米)。

#### ⑥个体差异分析

根据得出的楼层均价，再对每个商铺的个别情况对均价标的房地产的差异，做相应调整，调整的内容包括人流量、临街状况、建筑面积、有无拐角四项对商铺价值有明显影响的参数进行个别修正。调整评估过程见下表：

房屋名称	面积	基准单价	人流量	临街状况	有无拐角	建筑面积	评估单价	评估值
28室	66.58	24,601.00	1.20	1.00	1.00	1.05	30,997.14	2,063,785.00
26室	84.95	24,601.00	1.20	1.00	1.00	1.05	30,997.14	2,633,200.00
27室	98.14	24,601.00	1.20	1.00	1.00	1.05	30,997.14	3,042,053.00
32室	273.15	24,601.00	0.95	1.00	1.00	1.00	23,370.48	6,383,626.00
31室	373.86	24,601.00	0.95	1.00	1.00	0.95	22,201.90	8,300,377.00
29室	382.56	24,601.00	0.95	1.00	1.00	0.95	22,201.90	8,493,533.00
合计	1,279.24							30,916,574.00

#### (2) 内铺比较法测算过程

投资性房地产内铺法定用途均为商业，包括 3-6#、3-2#、3-3#、1-10#、1-17#、1-46#、1-59#、1-60#、1-194#、1-196#、1-198#、1-250#、1-251#、1-252#、1-257#、1-260#、1-263#、2-1#。建筑面积共 1613.33 平方米，其中第 1 层建筑面积共 649.58 平方米，第 2 层建筑面积共 31.12 平方米，第 3 层建筑面积共 923.63 平方米

第 2、3 层市场租金水平相当；基于评估对象内铺状况，本次评估采用比较法求取评估对象内铺第 1 层平均价值，根据第 1 层评估结果，进行楼层修正，进而求取评估对象第 2、3 层价值。

#### ①选取可比实例

评估人员选取近期买卖的以下三个可比实例。

#### 可比实例调查表

项目	可比实例 D	可比实例 E	可比实例 F
房屋坐落	武汉市汉阳区汇福苑小区 31 栋 1 层 1-8 室	武汉市硚口区学堂墩子 17 号 1 栋 1 单元 1 层 5 室	武汉市硚口区古田路 41 号第 35 栋商网 1 层 12 号商铺
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	商业	商业	商业

建筑结构	钢混	钢混	钢混
所处楼层	第 1 层	第 1 层	第 1 层
建成年份 (年)	2000	2013	2004
成交总价 (元)	6205951	460000	1100000
建筑面积 (平方米)	388.48	27.85	70.95
成交单价 (元/平方米)	15975	16517	15504
成交日期	2018 年 1 月 18 日	2018 年 4 月 10 日	2018 年 7 月 12 日
成交价格内涵	成交价中不含室内装修 (承租方负责), 交易税费由买方负担	成交价中不含室内装修 (承租方负责), 交易税费由买方负担	成交价中不含室内装修 (承租方负责), 交易税费由买方负担

## ② 建立比较基础

a、统一税费负担: 是将成交价格调整为买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的价格。正常负担下的价格=卖方实收金额/[1-应由卖方缴纳的税费 (不含增值税) 比率]\* (1+应由卖方缴纳的增值税比率)=买方实付金额/(1+应由买方缴纳的税费比率+应由卖方缴纳的增值税及附加比率)\* (1+应由卖方缴纳的增值税比率)。

武汉市二手商业房地产交易税费表

税费类型	税费值	备注
增值税及附加	5.575%	增值税按差额征收 5%, 地方教育附加 1.5%, 教育费附加 3%, 城市维护建设税 7%
个人所得税	3%	转让收入减除房屋原值、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用的 20%, 或者按照不含税价格的 3%核定征收
印花税	0.05%	合同价格 0.05%
土地增值税	9%	个人转让非住宅类旧房及建筑物, 既没有计算增值额的扣除项目的评估价格, 又不能提供购房发票的, 地方税务机关可以实行核定征收, 核定征收率为 9%

可比实例 D、E、F 统一税费负担计算表

可比实例	房屋类型	税费承担	计算公式	统一税费负担后的单价 (元/m <sup>2</sup> )
可比实例D	商业	卖方实收	卖方实收金额* (1+5%) / (1-0.575%-3%-0.05%-9%)	19197
可比实例E	商业	卖方实收		19849
可比实例F	商业	卖方实收		18631

b、统一财产范围: 主要指含有非房地产成分的房地产。可比实例 D、E、F 室与评估对象室内装修均为承租人负担, 故已统一。

c、他项权利差异调整：评估对象及可比实例 D 均有租约限制，但其租期较短，且合同租金与市场租金相当，即租约限制对其价值影响极小，另可比实例 E、F 无租约限制，故无需进行租约限制修正，已统一。

d、土地出让金等其他方面财产范围，已满足建立比较基础条件。

e、统一付款方式：可比实例付款方式与评估对象已一致。

f、统一计价单位：可比实例计价单位均为人民币、建筑面积，与评估对象已一致。

g、统一融资条件：可比实例融资条件均为常规融资，与评估对象已一致。

h、建立比较基础后的各可比实例单价：D=19197 元/平方米，E=19849 元/平方米，F=18631 元/平方米。

### ③各可比实例与评估对象因素比较分析

各可比实例分别与评估对象进行比较，得出下表中的“比较结果”。

可比实例比评估对象好的，“比较结果”中依程度不同表述为：好、较好、略好；可比实例比评估对象差的，“比较结果”中依程度不同表述为：差、较差、略差；可比实例与评估对象相同或相当的，“比较结果”中表述为：相似。

区位、实物及权益状况因素比照表

因素名称		评估对象	可比实例 D	可比实例 E	可比实例 F
		子项因素	子项因素	子项因素	子项因素
区位状况	临街状况	基准（单面、直接临街）	单面、直接临街	单面、直接临街	单面、直接临街
	拐角状况	基准（无拐角）	无拐角	无拐角	无拐角
	街道性质	基准（内街）	综合性道路	综合性道路	综合性道路
	层次	基准（第 1 层）	第 1 层	第 1 层	第 1 层
	商业繁华度	基准（评估对象位于闽东国际城内部，整体商业繁华度一般）	该区域聚集众多小区，沿街商铺较多，但评估对象所处位置人流量一般，商业繁华度与评估对象相当	该区域聚集众多小区，沿街商铺较多，但评估对象所处位置人流量一般，商业繁华度与评估对象相当	该区域聚集众多小区，沿街商铺较多，但评估对象所处位置人流量一般，商业繁华度与评估对象相当
	交通状况	基准（评估对象道路通达度好，交通便捷度高）	该店面道路通达度好，距离地铁站有一定距离，交通便捷度比评估对象略差	该店面道路通达度好，距离地铁站有一定距离，交通便捷度比评估对象略差	该店面道路通达度好，距离地铁站有一定距离，交通便捷度比评估对象略差
外部配套设施	基准（区域内各项基础设施和公共配套完善）	区域内各项基础设施和公共配套完善	区域内各项基础设施和公共配套完善	区域内各项基础设施和公共配套完善	
实物状况	建筑规模	基准（微型店面）	店面规模较大	微型店面	小型店面
	建筑结构	基准（钢混）	钢混	钢混	钢混
	店内设施	基准（店内照明、通讯、水电等配套设施较齐全，能满足日常经营需要）	店内照明、通讯、水电等配套设施较齐全，能满足日常经营需要	店内照明、通讯、水电等配套设施较齐全，能满足日常经营需要	店内照明、通讯、水电等配套设施较齐全，能满足日常经营需要

	层高	基准（仅做一层使用）	仅做一层使用	仅做一层使用	仅做一层使用
	新旧程度	基准（2008）	2000	2013	2004
	形状	基准（规则）	规则	规则	规则
	宽深比	基准（宽深比例较好，使用功能较好）	宽深比例较好，使用功能较好	宽深比例较好，使用功能较好	宽深比例较好，使用功能较好
	物业管理	基准（物业管理较好）	物业管理较好	物业管理较好	物业管理较好
权益状况	规划条件	基准（较好）	较好	较好	较好
	土地使用权剩余年限	基准（25.44）	比评估对象略差	与评估对象相当	与评估对象相当
	其他	基准（无）	无	无	无

#### ④各种因素的修正或调整

##### a、交易情况修正

交易情况修正采用百分比修正法。

可比实例 D、E、F 均属正常交易，不必进行修正，交易情况修正系数均取 100/100。

##### b、市场状况调整

由于缺少权威部门公布的商业房地产价格指数，根据评估人员的市场调查，近期商业房地产价格整体保持平稳，故市场状况调整系数均取 100/100。

##### c、区位、实物及权益状况调整

以评估对象条件为基准 100，各可比实例分别与评估对象的区位、实物及权益状况中的每个子项因素进行比较，比评估对象好的，调整值为“+”，反之为“-”，相似（相同）为“0”。得出各可比实例的区位、实物、权益状况的调整系数。

区位、实物及权益状况的调整方法均采用直接比较法,并采用百分比调整。

区位、实物及权益状况因素调整系数表

项目名称		可比实例 D		可比实例 E		可比实例 F	
区位状况	临街状况	相似	0	相似	0	相似	0
	拐角状况	相似	0	相似	0	相似	0
	街道性质	较好	15	较好	15	较好	15
	层次	相似	0	相似	0	相似	0
	商业繁华度	相似	0	相似	0	相似	0
	交通状况	略差	-3	略差	-3	略差	-3

	外部配套设施	相似	0	相似	0	相似	0
	区位状况调整值小计	12		12		12	
	区位状况调整系数	100/112		100/112		100/112	
实物状况	建筑规模	较差	-5	相似	0	略差	-2
	建筑结构	相似	0	相似	0	相似	0
	店内设施	相似	0	相似	0	相似	0
	层高	相似	0	相似	0	相似	0
	新旧程度	较差	-2	略好	1	略差	-1
	形状	相似	0	相似	0	相似	0
	宽深比	相似	0	相似	0	相似	0
	物业管理	相似	0	相似	0	相似	0
	实物状况调整值小计	-7		1		-3	
	实物状况调整系数	100/93		100/101		100/97	
权益状况	规划条件	相似	0	相似	0	相似	0
	土地使用权剩余年限	略差	-2	相似	0	相似	0
	其他	相似	0	相似	0	相似	0
	权益状况调整值小计	-2		0		0	
	权益状况调整系数	100/98		100/100		100/100	

### ⑤ 测算结果公式选用和计算过程

由于评估对象为常见且单一的房地产，而且有较多的与之相类似的房地产可比实例，不必要通过设定一种“标准房地产”来进行比较与调整，可以直接以评估对象状况为基准，将各可比实例状况与评估对象状况的逐个因素进行直接比较与调整，这种路径也比较便捷与准确，所以选择直接比较调整路径。

比较单价 = 可比实例建立比较基准后的单价 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数。测算过程见下表。

比较单价计算表

项目	可比实例 D	可比实例 E	可比实例 F
----	--------	--------	--------

建立比较基础后的单价	19197	19849	18631
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/112	100/112	100/112
实物状况调整系数	100/93	100/101	100/97
权益状况调整系数	100/98	100/100	100/100
比较单价（元/平方米）	18806	17547	17149

采用简单算术平均数求取评估对象的比较单价。则：

评估对象第 1 层内铺含税单价 =  $(18806+17547+17149)/3 \approx 17834$ （元/平方米）。

评估对象第 1 层内铺不含税单价 =  $17834/1.05=16984.76$ （元/平方米）。

#### ⑥个体差异调整

根据上述测算，第 2、3 层市场租金水平相当，为第 1 层市场租金的 60%，则第 2、3 层含税单价 =  $17834*60\% \approx 10700$ （元/平方米）。

评估对象第 2、3 层内铺不含税单价 =  $10700/1.05=10190.48$ （元/平方米）。

根据得出各楼层均价，再对每个商铺的个别情况对均价标的房地产的差异，做相应调整，调整的内容包括人流量、临街状况、建筑面积、有无拐角四项对商铺价值有明显影响的参数进行个别修正。调整评估过程见下表：

内铺市场法评估结果表

单位：人民币元

房屋名称	建筑面积	基准单价	人流量	临街状况	有无拐角	建筑面积	评估单价	评估值
257 室	5.53	16984.76	1.1	1	1	1	18,683.00	103,317.00
196 室	13.24	16984.76	1.1	1	1	1	18,683.00	247,363.00
198 室	13.24	16984.76	1.1	1	1	1	18,683.00	247,363.00
251 室	15.22	16984.76	1.1	1	1	1	18,683.00	284,355.00
59 室	18.47	16984.76	0.95	1	1	1	16,135.00	298,013.00
252 室	20.3	16984.76	1.1	1	1	1	18,683.00	379,265.00
60 室	23.21	16984.76	0.95	1	1	1	16,135.00	374,493.00
250 室	24.65	16984.76	1.1	1	1	1	18,683.00	460,536.00
2-1 号	31.12	10190.48	1	1	1	1	10,190.00	317,113.00
194 室	49.33	16984.76	1.1	1.1	1.15	1	23,634.00	1,165,865.00
46 室	67.39	16984.76	0.95	1	1	1	16,135.00	1,087,338.00
306 室	123.08	10190.48	1	1	1	0.95	9,680.00	1,191,537.00
17 室	135.93	16984.76	1.1	1.2	1	0.95	21,298.00	2,895,173.00
10 室	234.67	16984.76	0.95	1.2	1.1	0.9	19,169.00	4,498,389.00
2-2 号	400.66	10190.48	1	1	1	0.85	8,661.00	3,470,477.00

2-3号	408.89	10190.48	1	1	1	0.85	8,661.00	3,541,764.00
260室	16.63	配套用房						-
263室	11.77							-
合计	1613.33							20,562,361.00

### C、市场法评估结论

经市场法评估，投资性房地产外铺的评估值为 30,916,574.00 元，内铺的评估值为 20,562,361.00 元，评估总值为 51,478,935.00 元。

#### 1.4 评估结果及分析

纳入本次评估的投资性房地产为已出租商业房地产，根据评估对象的特点，评估人员选取收益法及市场法进行评估。投资性房地产账面净值为 17,809,147.53，被评估单位会计后续计量为成本模式。收益法评估结果为 36,625,937.00 元，市场法评估结果为 51,478,935.00 元。最终选取市场法结果作为评估结论，即 51,478,935.00 元，选取的理由为：本次评估目的为拟股权转让，基于此评估目的，市场法系评估对象实现交换价值的体现，而收益法以能够为企业带来的现实收益或潜在收益来体现。结合评估目的，市场法更能符合本次评估要求。

### 2、固定资产—设备类

评估人员在委估单位设备管理人员的陪同下，根据所填报的固定资产清查明细表对各项设备的原值构成、购置年代、数量、型号规格、使用状况以及各种增贬值因素进行了逐项清查核实，到现场对设备的使用、运行、维护、保养情况进行了实地勘察。清查情况如下：

#### 2.1 设备概况：

##### (1) 车辆

账面原值 1,555,700.00 元，净值 0.00 元。企业申报车辆共 3 项，分别系一台宝马 730LI 轿车、一台丰田汉兰达越野车、一台别克轿车 AGM7217ATA。截止评估基准日，车辆均可正常使用。

##### (2) 电子设备

账面原值 162,477.00 元，账面净值 12,141.75 元，共计 29 项，主要有电脑、打印机、空调等办公设备。现场勘察日，电子设备均可正常使用。

#### 2.2 评估方法

设备的评估一般采用重置成本法评估，对于同类二手市场较为活跃的设

---

备，则采用市场法评估。

### (1) 重置成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

计算公式：

评估值=重置全价×成新率

#### ①重置全价的确定：

A.运输设备重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费

(车辆购置税=车辆不含税售价×10%)

B.电子类、办公类设备经查阅《全国办公设备及家用电器报价》等资料及市场调查询价，得到同类产品的市场价格，确定重置价值。

根据“财税[2008]170号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税

#### ②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、已使用年限确定使用年限成新率，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解确定观察法成新率，最后用加权方式确定综合成新率。

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%

对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以使用年限法、现场勘察法两种方法根据孰低原则确定理论成新率，最后用加权方式确定综合成新率，其公式为：

使用年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%

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。

#### ③评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

### (2) 市场法

对于部分电子设备，按照评估基准日的二手市场价格价格，采用市场法进行评估。

### 2.3 具体计算过程

#### (1) 评估实例 1:

鄂 AD0069 丰田汉兰达（固定资产—车辆评估明细表序号 2）

##### ① 车辆概况

型号：GTM6480GDL

牌照号：鄂 AD0069

车辆类型：小型普通客车

所有人：武汉楚都房地产有限公司

注册日期：2010 年 12 月 30 日

账面原值：324,800.00 元

账面净值：0.00 元

##### ② 车辆主要参数

发动机型号：2GR

发动机排量：3456ml/201kw

燃料种类：汽油

额定载客：7 人

总质量：2720kg

外廓尺寸：4795 × 1730 × 1910mm

制造公司：广汽丰田汽车有限公司

##### ③ 重置全价的确定

经评估人员向经销商咨询，该型号车辆目前市场上已停止销售，目前该车型的替代款为 2017 款汉兰达经营版代替，汽车市场售价为人民币 301,800.00 元（含增值税）。与老款相比，新款车型的发动机及变速箱的技术更新，整车动力性获得提升；外观设计更加时尚，整体空间获得提升；内饰设计更加舒适，安全装置更加完善。

影响因素	因素分级	调整系数	权重(%)
技术状况 K1	好	1.0	30
	较好	0.9	

	一般	0.8	
	较差	0.7	
	差	0.6	
车辆维护 K2	好	1.0	25
	较好	0.9	
	一般	0.8	
	差	0.7	
制造质量 K3	进口	1.0	20
	国产名牌	0.9	
	国产非名牌	0.8	
车辆用途 K4	私用	1.0	15
	公务、商务	0.9	
	营运	0.7	
工作条件 K5	较好	1	10
	一般	0.9	
	较差	0.8	

根据该车的具体情况，技术状况 K1 的调整系数为 0.27，车辆维护 K2 的调整系数为 0.225，制造质量 K3 的调整系数为 0.18，车辆用途 K4 的调整系数为 0.135，工作条件 K5 的调整系数为 0.09。功能性调整系数为  $0.27+0.225+0.18+0.135+0.09=0.9$ 。

考虑上述因素本次评估购置价在丰田汉兰达 GTM6480GDL 价格基础上考虑 0.9 的功能性调整系数，即购置价 =  $301,800.00 \times 0.9 = 271,620.00$  元；另考虑办 500.00 元办证费，车辆购置税（税值为不含税购置价的 10%）。

重置成本 = 购置价 + 购置税 + 办证费

$$= 271,620.00 / 1.16 + 271,620.00 / 1.16 \times 10\% + 500.00$$

$$= 234,155.17 + 23,415.52 + 500.00$$

$$= 258,070.69 \text{ (元)}$$

#### ④成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》（2012 年第 12 号）及最新《资产评估常用方法与参数手册》记载，该车经济使用寿命年限为 15 年，行驶里程上限为 60 万公里。

##### a、年限成新率

至评估基准日，该车已使用近 7.38 年。

使用年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限) × 100%

$$=(15-7.38)/15 \times 100\%$$

$$=26.20\%$$

b、行驶里程成新率

因评估基准日至评估勘查日期时间较长，期间车辆仍在正常使用，故基准日的公里数无法确认，本次评估不采用公里数成新率测算。

c、现场勘察成新率

现场勘查状况：该车车身为银灰色；车辆外观维护较好，内饰维护较好，车辆可正常使用。详见下表：

技术 鉴定 法	项目名称	达标程度	参考 标准分	评分	
	整 车 (20 分)	全新		25	
		良好		10	10
		较差		5	
	车 架 (15 分)	全新		15	
		一般		7	7
	前后桥 (15 分)	全新		15	
		一般		7	7
	发 动 机 (30 分)	全新		30	
		轻度磨损		25	
		中度磨损		15	15
		重度磨损		7	
	变 速 箱 (10 分)	全新		10	
		轻度磨损		8	
		中度磨损		6	6
		重度磨损		2	
	转 向 及 制 动 系 统 (10 分)	全新		10	
		轻度磨损		8	
		中度磨损		5	5
		重度磨损		2	
总 分			100	50	

考虑上述情况现场勘察成新率取 50%。

d、综合成新率确定

结合上述情况，评估人员认为采用加权平均算法，更能体现车辆价值，因现场状况更能贴近车辆实际状况，故现场勘查成新率权重取 60%；理论成新率权重取 40%，故综合成新率为  $26\% \times 40\% + 50\% \times 60\% = 40\%$ （取整）

⑤评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 258,070.69 \times 40\% \\ &= 103,200.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(2) 评估实例 2:

空调（固定资产—电子设备清查明细表序号 13）

数量：2 台；

购置日期：2011 年 3 月

产品类型：格力 KFR-72LW/E1

制冷量：7350W

制冷功率：2170W

产品尺寸：520 × 1800 × 349+980 × 790 × 427mm

适用面积：34-50 m<sup>2</sup>

账面原值：10400.00 元

账面净值：207.69 元

放置位置：武汉闽东国际城办公场所内

①确定重置价

经估价人员通过网络询价，目前市场上同款设备的价值为 9,099.00 元/台（含税、含安装、调试费）。因此确定其不含税重置价为 7,843.97 元。

②成新率

经评估人员了解该设备启用日期为 2011 年 3 月，截至评估基准日该设备已使用 7.38 年，经评估人员了解空调的经济使用年限为 8-10 年，依据谨慎性原则，本次空调经济耐用年限为 9 年。

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (9 - 7.38) / 9 \times 100\% \end{aligned}$$

=18%。

经评估人员现场勘察，该设备正常使用，保养情况良好，工作环境良好。

### ③确定评估值

评估值=重置价×数量×成新率

=7,843.97×2×18%

=2,818.02（元）

## 2.4 评估结果

### 固定资产评估汇总表

金额单位：万元

项目名称	账面值		评估值		增值额	增值率
	原值	净值	原值	净值		
车辆	1,555,700.00		1,143,243.10	291,600.00	291,600.00	100.00
电子设备	119,862.00	12,141.75	81,160.34	20,471.16	8,329.41	68.60
固定资产 类合计	1,718,177.00	16,339.13	1,224,403.45	312,071.16	295,732.03	1,809.96

## 3、递延所得税资产

递延所得税资产账面值 580,849.62 元，核算内容为被评估单位根据企业会计准则确认的可以在以后年度应纳税所得额中抵扣的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。

评估人员了解了有关递延所得税资产的形成原因、预计转回期限等情况，查阅了原始入帐凭证，了解其计算过程，确认其入账价值是否有误。经核实，递延所得税资产系企业计提坏账准备及预计负债。因本次评估资产减值准备经评估为 0，不存在因坏账准备产生的所得税资产，其余资金预计以后期间能转回，故本次评估以扣除资产减值准备后产生的递延所得税资产账面值确认评估值，即经考虑因计提预计负债所产生的递延所得税资产确认评估值。

评估时，评估人员按照应收账款、其他应收款、计提的预计负债根据企业所得税法的有关规定允许以后年度实际发生时扣除的金额乘以企业所得税率来确定递延所得税资产的评估值，即因应收账款产生的税会差异为 4,001.00 元；因其他应收款产生的税会差异为 121,753.28 元，因预计负债产生的税会差异为 766,781.00 元。合计税会差异：4,001+121,753.28+766,781.00=892,535.28 元，因此产生的递延所得税资产为 892,535.28\*25%=223,133.82 元

---

递延所得税资产评估值为 223,133.82 元。

### （三）负债

#### 1、应付账款

应付账款账面金额 589,621.31 元，主要为应付工程质保金等款项。本次评估主要采用核对明细账与总账的一致性，同时采用查验合同条款、发票等相关资料的债务确认替代程序，以确认该类债务的真实性和完整性。

应付账款按核实后的账面值确定评估值 589,621.31 元。

#### 2、其他应付款

其他应付款账面值为 17,688,744.15 元，为应付质保金、履约保证金、押金、地铁拆迁补偿款。该笔地拆迁补偿款账面金额 14,889,741.73 元，系企业于 2015 年 4 月 14 日与汉阳区城建重点工程征地拆迁指挥部武汉晴川拆迁有限公司签订的征地拆迁补偿协议书所获得拆迁补偿款，并于 2015 年 5 月收到补偿款。此笔负债对应的债权人为因地铁建设永久占用闽东国际城部分土地的土地使用权人（包括武汉楚都房地产有限公司及部分商住业主），占用土地使用权面积 480 m<sup>2</sup>。根据协议约定，补偿金分为土地补偿金、临时占用地补偿金及地面修复及附着物补偿。据了解，此补偿款因再分配事项，武汉楚都房地产有限公司与闽东国际城业主委员会可能产生纠纷，又因此事项各方所涉及的利益诉求比较复杂，尚未有协定补偿款再分配方案，本次评估据谨慎性原则按照账面值确认。

通过核对明细账与总账的一致性、通过抽查部分凭证、发票、协议或对函证、电询回复情况，对债务的真实性进行了验证。

其他应付款按核实的账面值确定评估值 17,688,744.15 元。

#### 3、应付职工薪酬

应付工资账面值为 1,361,060.06 元，为企业提取的职工工资，系未实际发放或使用的数额。经核对有关账册及凭证，了解企业的工资政策及使用是否符合国家的有关规定。

应付职工薪酬按核实后账面值确定评估值 1,361,060.06 元。

#### 4、应交税费

应交税金账面值为 4,044,652.25 元，系应交增值税，评估人员通过查阅会

计资料、税金申报表及完税凭证，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务。经核实，账面值无误。

应交税费按核实后的账面值确定评估值 4,044,652.25 元。

#### 5、预计负债

预计负债账面值为 766,781.00 元，系企业与 2008 年 12 月未按照销售合同如期交房应支付给业主的延迟交房违约金，约定 2、4 号楼延迟交房共计 375 天，扣除雪灾 47 天，标准天数 327 天计算。约定赔付方式为：销售合同总价 × 0.021% × 327 天 × 0.9；评估人员通过查阅相关法律文书，购房合同条款。对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务。经核实，账面值无误。

应交税费按核实后的账面值确定评估值 766,781.00 元。

#### (四) 资产基础法评估结果

1、资产账面值为 197,204,197.20 元，评估值 259,325,468.53 元，增值 62,121,271.33 元，增值率为 31.50%。

2、负债账面价值为 24,450,858.77 元，评估值 24,450,858.77 元，增值 0.00 元，增值率为 0.00%。

3、净资产账面值为 172,753,338.43 元，评估值为 234,874,609.76 元，增值 62,121,271.33 元，增值率为 35.96%。

经资产基础法评估，武汉楚都房地产有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币贰亿叁仟肆佰捌拾柒万肆仟伍佰元整（RMB23,487.45 万元）。

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018年6月30日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	17,879.79	20,731.13	2,851.34	15.95
二、非流动资产	2	1,840.62	5,201.41	3,360.79	182.59
其中：投资性房地产	4	1,780.91	5,147.89	3,366.98	189.06
固定资产	5	1.63	31.21	29.58	1,814.72
递延所得税资产	6	58.08	22.31	-35.77	-61.59
<b>资产总计</b>	<b>7</b>	<b>19,720.41</b>	<b>25,932.54</b>	<b>6,212.13</b>	<b>31.50</b>

三、流动负债	8	2,368.41	2,368.41		
四、非流动负债	9	76.68	76.68		
负债总计	10	2,445.09	2,445.09		
净资产（股东全部权益）	11	17,275.32	23,487.45	6,212.13	35.96

#### 4、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

(1) 流动资产账面值为 178,797,860.92 元，评估增为 207,311,328.55 元，评估增值 28,513,467.63，增值率为 15.95%。

##### 流动资产评估增减值分析：

① 应收账款、其他应收款增值系是应收账款、其他应收款企业按比例计提了坏账准备，经评估分析大部分应收款项不存在坏账损失，故形成评估增值。

##### ② 存货评估增值，原因主要为：

存货-开发产品中住宅及地下车位均以成本价入账，而本次评估是以评估基准日的市场价确定其价值，造成评估增值。

(2) 投资性房地产账面净值 17,809,147.53 元，评估净值 51,478,935.00 元，评估增值额 33,669,787.47 元，增值率为 189.06%。增值原因系投资性房地产为企业自建物业，以建造成本入账，而本次评估是以市场收益的角度确认其价值，故形成评估增值。

(3) 固定资产账面净值 16,339.13 元，评估净值 312,071.16 元，评估增值额 295,732.03 元，增值率为 1,809.96 %。

##### 固定资产评估增值的主要原因分析为：

① 电子设备账面净值为 16,339.13 元，评估净值 20,471.16 元，评估增值额 4,132.03 元，增值率为 25.29%，电子设备评估增值主要是由于评估基准日与企业购买日之间的物价波动导致设备重置价值相应变动，且企业采用的折旧年限与评估采用的经济耐用年限不同，造成评估增值。

② 车辆账面净值为 0.00 元，评估净值 291,600.00 元，评估增值额 291,600.00 元，增值率为 100%，评估原值减值的主要原因是车辆的市场价格为降价趋势导致评估原值减值；评估净值增值的主要原因应为会计折旧方法与评估的经济寿命年限不同，故导致评估净值增值。

(4) 递延所得税资产账面值 580,834.44 元，评估值 223,133.82 元，评估减值额 357,715.80 元，减值率为 61.58%，减值原因本次评估资产减值准备经评估

---

为 0，不存在因减值准备产生的所得税资产，故本次评估以扣除资产减值准备后产生的递延所得税资产账面值确认评估值，导致的评估减值。

（四）本次评估结论没有考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

---

## 附件企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托人与被评估单位概况

#### (一) 委托人概况

名称：福建闽东电力股份有限公司（以下简称“闽东电力”）

证券代码：000993.SH

统一信用代码：91350000705100343U

类型：股份有限公司(上市、国有控股)

法定住所：福建省宁德市蕉城区蕉城南路 68 号东晟泰丽园 1 号楼 3 层

法定代表人：张斌

注册资本：45795.1455 万人民币

成立日期：1998 年 12 月 30 日

经营期限：1998 年 12 月 30 日至 2048 年 12 月 30 日

主要经营范围：电力生产、开发；电力电器设备的销售；对房地产业的投资；水库经营；建筑材料，金属材料，水暖器材，办公设备及家用电器的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

#### (二) 被评估单位

##### 1、概况

企业名称：武汉楚都房地产有限公司（以下简称“楚都房地产”）

统一信用代码：91420105737549903E

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：武汉市江汉区新华路 129 号远东花苑商铺 A308 号

法定代表人：李锦秋

注册资本：14700.00 万元人民币

成立日期：2002 年 04 月 05 日

经营期限：2002 年 04 月 05 日至 2022 年 04 月 04 日

主要经营范围：房地产开发、商品房销售；房屋租赁；建筑材料、装饰材料批发、零售（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证方可经营）。

##### 2、企业历史沿革，股东及持股比例、经营管理架构

(1) 武汉楚都房地产有限公司由福建闽东电力股份有限公司、福建省福鼎市中立房地产开发有限公司、福州保税区中源商贸有限公司于 2002 年 4 月 5 日共同出资组建，原注册资本为人民币 32,000,000.00 元整。

设立时，公司股权结构为：

序号	股东	认缴注册资本 (人民币元)	出资比例	实缴资本 (人民币元)	占注册资 本总额比 例
1	福建闽东电力股份有限公司	30,000,000.00	93.75%	0	0
2	福建省福鼎市中立房地产开发有限公司	1,000,000.00	3.13%	0	0
3	福州保税区中源商贸有限公司	1,000,000.00	3.13%	0	0
合计		32,000,000.00	100%	0	0

(2) 2003年4月25日，武汉楚都房地产有限公司新增注册资本8,000,000.00元，其中福建闽东电力股份有限公司新增注册资本6,000,000.00；福建省福鼎市中立房地产开发有限公司新增注册资本2,000,000.00元。福州保税区中源商贸有限公司的3.13%股权变更为福建省福鼎市中立房地产开发有限公司持有。

此次变更后，公司股权结构为：

序号	股东	认缴注册资本 (人民币元)	出资比例	实缴资本 (人民币元)	占注册 资本总 额比例
1	福建闽东电力股份有限公司	36,000,000.00	90.0%	0	0
2	福建省福鼎市中立房地产开发有限公 司	4,000,000.00	10%	0	0
合计		40,000,000.00	100%	0	0

(3) 2004年4月14日，武汉楚都房地产有限公司新增注册资本80,000,000.00元，其中福建闽东电力股份有限公司新增注册资本72,000,000.00元；福建省福鼎市中立房地产开发有限公司新增注册资本8,000,000.00元。

此次变更后，公司股权结构为：

序号	股东	认缴注册资本 (元)	出资比 例	实缴资本 (人民币元)	占注册资 本总额比 例
----	----	---------------	----------	----------------	-------------------

1	福建闽东电力股份有限公司	108,000,000.00	90.0%	0	0
2	福建省福鼎市中立房地产开发有限公司	12,000,000.00	10%	0	0
合计		120,000,000.00	100%	0	0

(4) 2006年1月11日, 湖北杰之行服饰有限公司新增实收资本27,000,000.00元, 为福建闽东电力股份有限公司新增注册资本27,000,000.00元; 福建闽东电力股份有限公司以货币实缴135,000,000.00元; 福建省福鼎市中立房地产开发有限公司以货币实缴12,000,000.00元。

此次变更后, 公司股权结构为:

序号	股东	认缴注册资本 (人民币元)	出资比例	实缴资本 (人民币元)	占注册资本 总额比 例
1	福建闽东电力股份有限公司	135,000,000.00	91.84%	135,000,000.00	91.84%
2	福建省福鼎市中立房地产开发有限公司	12,000,000.00	8.16%	12,000,000.00	8.16%
合计		147,000,000.00	100%	147,000,000.00	100%

(5) 2006年2月16日, 法人股东福建省福鼎市中立房地产开发有限公司将其持有的8.16%股权全部转让给自然人股东宋美才。

此次变更后, 公司股权结构为:

序号	股东	认缴注册资本 (人民币元)	出资比例	实缴资本 (人民币元)	占注册资本 总额比 例
1	福建闽东电力股份有限公司	135,000,000.00	91.84%	135,000,000.00	91.84%
2	宋美才	12,000,000.00	8.16%	12,000,000.00	8.16%
合计		147,000,000.00	100%	147,000,000.00	100%

(6) 2007年2月15日, 自然人股东宋美才将其持有的2.58%股权转让给自然人股东丁思奇。

此次变更后, 公司股权结构为:

序号	股东	认缴注册资本 (人民币元)	出资比例	实缴资本 (人民币元)	占注册资本总额比例
1	福建闽东电力股份有限公司	135,000,000.00	91.84%	135,000,000.00	91.84%
2	宋美才	8,205,900.00	5.58%	8,205,900.00	5.58%
3	丁思奇	3,794,100.00	2.58%	3,794,100.00	2.58%
	合计	147,000,000.00	100%	147,000,000.00	100%

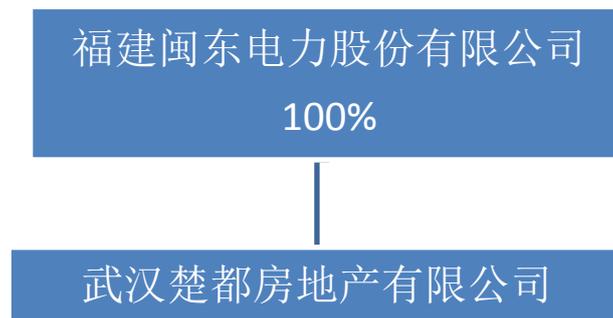
(7) 2009年8月3日, 自然人股东宋美才、丁思奇将其持有合计8.16%的股权转让给法人股东福建闽东电力股份有限公司。

此次变更后, 公司股权结构为:

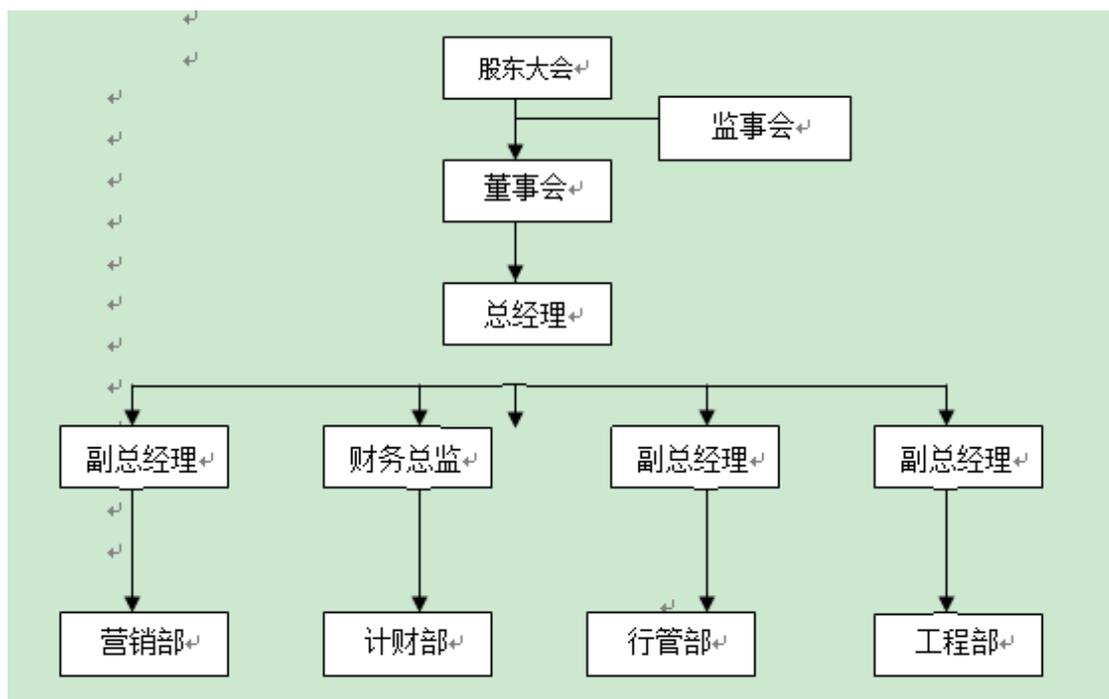
序号	股东	认缴注册资本 (人民币元)	出资比例	实缴资本 (人民币元)	占注册资本总额比例
1	福建闽东电力股份有限公司	147,000,000.00	100%	147,000,000.00	100%
	合计	147,000,000.00	100%	147,000,000.00	100%

截止评估基准日, 上述出资情况未发生变动。

3、截止评估基准日被评估单位的投资架构图:



4、组织机构图:



### 3、近三年资产、财务、经营状况

#### (1) 经营状况:

公司从2002年4月5日成立以来，在武汉市有关部门和汉阳区委、区政府的大力支持和帮助下，积极开展房地产项目运作经营。目前公司在汉阳钟家村开发的“闽东国际城”项目集商业、办公、住宅为一体。项目占地36.27亩，总建筑面积约168000 m<sup>2</sup>，1期于2009年完工并在同年开始销售。截止评估基准日办公、住宅已全部销售，商铺销售了一部分，剩余待销售商铺面积3872.2 m<sup>2</sup>，共计35个商铺，其中2711.33 m<sup>2</sup>已对外出租，1160.87 m<sup>2</sup>处于空置状态，地下一层、地下二层为车位，共计257个，其中地下二层有117个车位属于人防工程。

#### (2) 三年一期的财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年6月30日
货币资金	2,101.52	1,957.35	205.11	259.39
应收账款			40.50	38.01
预付账款	21.59	11.59		
其他应收款	11,598.70	14,974.08	16,543.34	16,588.07
存货	2,911.90	2,398.16	1,082.37	963.40
其他流动资产		60.04		30.90
<b>流动资产</b>	<b>18,970.31</b>	<b>19,401.21</b>	<b>17,871.33</b>	<b>17,879.79</b>

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年6月30日
投资性房地产	981.45	948.15	1,720.23	1,780.91
固定资产	15.62	8.78	2.63	1.63
递延所得税资产	93.54	73.45	55.78	580.8
<b>非流动资产</b>	<b>1,090.60</b>	<b>1030.18</b>	<b>1,788.64</b>	1,840.63
<b>资产总计</b>	<b>20,060.92</b>	<b>20,431.39</b>	<b>19,649.97</b>	<b>19,720.42</b>
<b>流动负债</b>	<b>3,110.33</b>	<b>3,316.58</b>	<b>2,339.15</b>	<b>2,368.41</b>
<b>非流动负债</b>	<b>76.68</b>	<b>76.68</b>	<b>76.68</b>	<b>76.68</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,187.01</b>	<b>3,393.26</b>	<b>2,415.82</b>	<b>2,445.09</b>
<b>所有者权益</b>	<b>16,873.91</b>	<b>17,038.13</b>	<b>17,234.15</b>	<b>17,275.33</b>

(3) 三年一期的经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年1-6月
一、营业收入	3,286.99	1,798.45	1,089.50	168.71
减：营业成本	1,609.23	599.93	579.61	57.31
营业税金及附加	523.44	705.91	175.35	22.85
销售费用	124.49	44.72	11.07	0.62
管理费用	630.17	532.34	295.69	183.93
财务费用	-50.72	-305.47	-277.94	-151.85
资产减值损失	-63.62	-11.99	27.06	9.23
加：其他收益				
二、营业利润	514.01	233.01	278.67	46.73
加：营业外收入	16.78	8.40		
减：营业外支出	231.91	1.00	2.00	3.2
三、利润总额	298.88	240.41	276.66	43.53
减：所得税费用	170.15	76.19	80.65	2.34
四、净利润	128.72	164.22	196.01	41.19

上述2015年度、2017年、2018年6月30日度财务数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计并出具审计并出具标准无保留意见审计报告：致同审字（2016）350FC1640号、厦门分所审计并出具致同审字（2018）

第 350FC1455 号、致同专字(2018)第 350ZB0287 号，2016 年度的会计报表未经审计。

4、执行的主要会计政策、适用主要税种和税率及税收优惠政策：

执行的准则：企业会计准则及相关财务规范

会计期间：会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

记账本位币：人民币为经营所处的主要经济环境中的货币，东晟房产以人民币为记账本位币。编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

税种	计税依据	税率
增值税	营改增后老项目选择简易征收方法适用 5%征收率，新项目应税收入按 10% 的税率计算销项税	5%
城市维护建设税	实际缴纳流转税额	7%
教育费附加	实际缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，土地增值税实行四级超率累进税率（30%至 60%）。其中，房地产开发企业建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额之和 20%的，免缴土地增值税；增值额超过 20%的，按税法规定的四级超率累进税率（30%至 60%）计缴。

（三）委托人、其他评估报告使用者与被评估单位关系

委托人为被评估单位的股东，即是股权转让方。

二、关于经济行为的说明

为满足委托人福建闽东电力股份有限公司拟进行股权转让的需要，提供武汉楚都房地产有限公司股东全部权益价值的专业意见。

涉及经济行为文件：《宁德市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意闽东电力公开出让武汉楚都房地产有限公司 100% 股权事宜的批复》（宁国资产权【2018】11 号）

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象为武汉楚都房地产有限公司于评估基准日的股东全部权益。

(二) 评估范围为武汉楚都房地产有限公司于评估基准日的全部资产及负债, 具体内容如下: 单位: 人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>178,797,860.91</b>	<b>四、流动负债合计</b>	<b>23,684,077.77</b>
货币资金	2,593,969.22	应付票据及应付账款	589,621.31
应收账款净额	380,109.67	应付职工薪酬	1,361,060.06
其他应收款净额	165,880,684.40	应交税费	4,044,652.25
存货净额	9,634,087.29	其他应付款	17,688,744.15
其他流动资产	309,010.34		
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>18,406,336.28</b>		
投资性房地产	17,809,147.53	<b>五、非流动负债合计</b>	<b>766,781.00</b>
固定资产净额	16,339.13	预计负债	766,781.00
递延所得税资产	580,849.62	<b>六、负债总计</b>	<b>24,450,858.77</b>
<b>三、资产总计</b>	<b>197,204,197.20</b>	<b>七、净资产</b>	<b>172,753,338.42</b>

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致, 评估基准日财务报表经致同会计师事务所(特殊普通合伙)厦门分所审计并出具标准无保留意见审计报告, 报告号为致同审字(2018)第350FC1075号。

#### 四、关于评估基准日的说明

评估基准日 2018 年 6 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是:

1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近, 使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日, 能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况, 便于资产清查核实等工作的开展。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

#### 六、资产负债清查情况

##### (一) 资产负债清查情况

1. 列入清查范围的武汉楚都房地产有限公司资产负债的种类、账面金额, 产权状况, 实物资产分布地点及特点。

(1) 列入清查范围的武汉楚都房地产有限公司资产负债的种类、账面金额如下:

单位：人民币元

流动资产：	<b>178,797,860.92</b>
其中：货币资金	2,593,969.22
应收账款	380,109.67
其他应收款	165,880,684.40
存货	9,634,087.29
其他流动资产	309,010.34
非流动资产：	18,406,336.28
投资性房地产	17,809,147.53
固定资产	16,339.13
递延所得税资产	17,553,583.64
资产总额	<b>197,204,197.20</b>
流动负债：	<b>23,684,077.77</b>
应付账款	589,621.31
应付职工薪酬	1,361,060.06
应交税费	4,044,652.25
其他应付款	17,688,744.15
非流动负债：	766,781.00
预计负债	766,781.00
负债总额	<b>24,450,858.77</b>
净资产	<b>172,753,338.43</b>

## (2) 评估范围内主要资产

资产主要包括存货、投资性房地产、设备类资产，具体资产情况如下：

### ① 存货

存货-开发产品账面值 9,634,087.29 元，共计 25 项，包含地上商业面积 2215.90 m<sup>2</sup>，地下二层其他建筑面积 1302.29 m<sup>2</sup>，以及地下车位 257 个车位（其中 117 个为人防车位）价值。房地产均位于汉阳区汉阳大道 140 号闽东国际城，于 2008 年建成。具体情况见下表：

序号	房产证号	名称	计量单位	数量	用途
1	武房初证阳字第 2015024538 号	商业房产 1-33 室	m <sup>2</sup>	119.69	商业
2	武房商证阳字第 2013014000 号	商业房产 1-37 室	m <sup>2</sup>	14.55	商业
3	武房商证阳字第 2013014023 号	商业房产 1-72 室	m <sup>2</sup>	21.55	商业
4	武房商证阳字第 2013014037 号	商业房产 1-74 室	m <sup>2</sup>	21.33	商业
5	武房商证阳字第 2013014040 号	商业房产 1-77 室	m <sup>2</sup>	27.20	商业
6	武房商证阳字第 2013014048 号	商业房产 1-85 室	m <sup>2</sup>	15.70	商业
7	武房商证阳字第 2013014221 号	商业房产 1-258 室	m <sup>2</sup>	16.63	配套用房
8	武房商证阳字第 2013014222 号	商业房产 1-259 室	m <sup>2</sup>	16.05	配套用房
9	武房商证阳字第 2013014224 号	商业房产 1-261 室	m <sup>2</sup>	11.77	配套用房
10	武房商证阳字第 2013014225 号	商业房产 1-262 室	m <sup>2</sup>	11.37	配套用房
11	武房初证阳字第 2016010654 号	商业房产 2-1 号	m <sup>2</sup>	31.04	商业
12	武房初证阳字第 2016010655 号	商业房产 2-2 号	m <sup>2</sup>	399.64	商业
13	武房初证阳字第 2016010652 号	商业房产 2-3 号	m <sup>2</sup>	409.99	商业

14	武房商证阳字第 2009003149 号	商业房产 1803	m <sup>2</sup>	47.36	商业
15	武房商证阳字第 2009002195 号	地下一层 60 车位	个	60.00	车位
16	武房商证阳字第 2009002230 号	地下二层 80 车位	个	80.00	车位
17	武房商证阳字第 2009002264 号	商业东区 4 层 02 号	m <sup>2</sup>	467.7	配套用房
18	武房商证阳字第 2009002207 号	商业西区 1 层 11 号	m <sup>2</sup>	85.85	配套用房
19	武房商证阳字第 2009002231 号	商业东区地下二层 02 号	m <sup>2</sup>	165.72	其它
20	武房商证阳字第 2009002232 号	商业东区地下二层 03 号	m <sup>2</sup>	213.62	其它
21	武房商证阳字第 2009002235 号	商业东区地下二层 06 号	m <sup>2</sup>	55.03	其它
22	武房商证阳字第 2009002236 号	商业东区地下二层 07 号	m <sup>2</sup>	867.92	其它
23	武房商证阳字第 2009002206 号	商业西区夹层 02	m <sup>2</sup>	143.68	其它
24	武房商证阳字第 2009002265 号	商业东区 4-03	m <sup>2</sup>	354.80	其它
25		人防工程车位 117 车位	个	117	
合 计				3,658.19	

### ②投资性房地产

投资性房地产账面原值 18,319,751.86 元，账面净值 16,871,475.93 元，共计 23 项，所有权登记均为商业性质，面积总额 2892.57 m<sup>2</sup>。位于汉阳区汉阳大道 140 号闽东国际城，于 2008 年建成。具体情况见下表：

序号	房产所有权证号	房号	面积/m <sup>2</sup>
1	武房商证阳字第 2009002225 号	3-6#	123.08
2	武房初证阳字第 2016010656 号 武房初证阳字第 2016010653 号	3-2#、3#	809.55
3	武房初证阳字第 2015024537 号	1-10#	234.67
4	武房商证阳字第 2013013981 号	1-17#	135.93
5	武房商证阳字第 2013013989 号	1-26#	84.95
6	武房商证阳字第 2013013990 号	1-27#	98.14
7	武房商证阳字第 2013013991 号	1-28#	66.58
8	武房商证阳字第 2013013995 号	1-32#	273.15
9	武房商证阳字第 2013014009 号	1-46#	67.39
10	武房商证阳字第 2013014022 号	1-59#	18.47
11	武房商证阳字第 2013014023 号	1-60#	23.21
12	武房商证阳字第 2013014157 号	1-194#	49.33
13	武房商证阳字第 2013014159 号	1-196#	13.24
14	武房商证阳字第 2013014161 号	1-198#	13.24
15	武房商证阳字第 2013014213 号	1-250#	24.65
16	武房商证阳字第 2013014214 号	1-251#	15.22
17	武房商证阳字第 2013014215 号	1-252#	20.3
18	武房商证阳字第 2013014220 号	1-257#	5.53
19	武房商证阳字第 2013013994 号	1-31#	373.86
20	武房商证阳字第 2013013992 号	1-29#	382.56
21	武房商证阳字第 2013014223 号	1-260#	16.63
22	武房商证阳字第 2013014226 号	1-263#	11.77
23	武房初证阳字第 2016010657 号	2-1#	31.12
合 计			2892.57

---

上述房屋所有权人及国有土地使用权人均为武汉楚都房地产有限公司。土地使用权类型为出让，土地使用权年限至 2043 年 7 月 28 日止。

### ③固定资产

车辆账面原值 1,555,700.00 元,账面净值 0.00 元,共计 3 项,分别为宝马 730LI 轿车、丰田汉兰达越野车、别克轿车。截止评估基准日,车辆均可正常使用。

电子设备账面原值 758,629.00 元,账面净值 16,339.13 元,主要包括电脑、空调、打印机、考勤机等办公设备;截止评估基准日,电子设备均可正常使用。

## 2. 清查工作的组织与实施

为使评估工作顺利进行,公司专门成立了清查工作小组,负责制定清查工作计划,确定清查内容和清查时点,并负责与评估机构的协调。本次评估前公司已以公司财务报表的数据为基础,通过对列入评估范围的资产、负债的全面清理,核实了委估资产与负债的实际状况,填写评估明细申报表。

## 七、资料清单

- 1、资产评估申报表;
- 2、委托人与产权持有单位营业执照;
- 3、审计报告;
- 4、资产权属证明文件、产权证明文件;
- 5、重大合同、协议等;
- 6、与评估工作相关的说明等;
- 7、其他资料。

---

以上说明和资料是我公司为配合万隆（上海）资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我公司对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

委托人：（盖章）

法定代表人：（签字）

日期：

产权持有单位：（盖章）

法定代表人：（签字）

日期：