

厦门信达房地产开发有限公司拟股权转让  
所涉及的丹阳信达房地产开发有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估说明



闽中兴评字（2018）第 2026 号

福建中兴资产评估房地产土地评估有限责任公司

中国·福州

二〇一八年九月十七日

# 评估说明目录

<b>第一部分.关于资产评估说明使用范围的声明</b> .....	<b>3</b>
<b>第二部分.关于进行资产评估有关事项的说明</b> .....	<b>4</b>
<b>第三部分.资产清查核实情况说明</b> .....	<b>5</b>
一、评估对象与评估范围说明 .....	5
二、资产核实总体情况说明 .....	6
(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程说明 .....	6
(二) 影响资产核实的事项及处理方法 .....	6
(三) 核实结论 .....	7
<b>第四部分.资产评估技术说明</b> .....	<b>8</b>
一、流动资产评估技术说明 .....	8
(一) 货币资金的评估说明 .....	8
(二) 各种应收款项的评估说明 .....	8
(三) 存货的评估说明 .....	9
(四) 其他流动资产的评估说明 .....	34
二、固定资产的评估技术说明 .....	34
三、长期待摊费用评估技术说明 .....	39
四、负债评估技术说明 .....	40
<b>第五部分.评估结论与分析</b> .....	<b>42</b>
一、评估结论 .....	42
二、特别事项说明 .....	43

## 第一部分.关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供委托人本次资产评估目的使用。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。



## 第二部分.企业关于进行资产评估有关事项的说明

(该内容委托人和被评估单位共同撰写并盖章,详见附件)



## 第三部分.资产清查核实情况说明

### 一、评估对象与评估范围说明

#### (一) 评估对象

本次资产评估的评估对象为厦门信达房地产开发有限公司拟股权转让所涉及的丹阳信达房地产开发有限公司股东全部权益价值。

#### (二) 评估范围

本次资产评估的评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。评估范围具体包括：

1、丹阳信达房地产开发有限公司截止评估基准日 2018 年 07 月 31 日经审计后《资产负债表》列示的资产及负债。具体包括流动资产 86,028.92 万元；非流动资产 113.13 万元；流动负债 49,854.26 万元。

#### 2、企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

被评估企业未申报无形资产。

#### 3、企业申报的表外资产的类型、数量

被评估企业未申报表外资产。

#### (三) 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致

(四) 上述资产与负债数据经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计并出具[2018]京会兴闽分审字第 62000654 号审计报告，本次资产评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

#### (五) 主要资产概况

##### 1. 银行存款

银行存款为企业存放银行款项。

##### 2. 存货

纳入评估范围的存货主要包括开发产品和开发成本，账面值为 839,350,109.59 元。开发产品主要为信达香堤国际一期未售建筑面积合计 44,621.19 平方米，其中住宅面积 34,944.03 平方米，商铺 5,639.30 平方米，21#(会所)3,293.87 平方米，22#办公 743.99 平方米，地下车位 1170 个。开发成本主要为二期待开发住宅用地，土地面积 62,588.14 平方米。

### 3. 设备类资产

办公电子办公设备主要有台式电脑、笔记本电脑、办公桌椅、空调等。

车辆主要为小轿车等。

(六) 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):

无。

## 二、资产核实总体情况说明

### (一) 资产核实人员组织、实施时间和过程说明

#### 1. 资产核实人员组织

接受资产评估委托后, 资产评估专业人员首先向被评估企业提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档, 要求被评估企业进行资产申报和资料准备; 然后成立了以现场项目负责人为主的清查小组, 根据制定的现场清查实施计划进行核查。

#### 2. 资产核实实施时间

评估组清查核实工作期间为 2018 年 8 月 15 日至 2018 年 8 月 20 日。

#### 3. 资产核实过程

清查过程分三个阶段进行, 第一阶段对评估申报明细表进行初步审核, 了解被评估资产的概况; 第二阶段进行现场清查盘点工作, 对申报表中与实际不符项目经被评估企业确认后修正完善; 第三阶段编写清查核实情况说明。

#### 4. 资产核实方法

列入评估范围的资产包括流动资产、非流动资产、负债。

主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证, 对非实物性流动资产进行清查。资产评估专业人员对货币资金、存货、其他应付款等科目的重要记账凭证进行了重点核验, 发现企业财务管理比较严格, 账目清楚, 未发现有重大异常情况。

### (二) 影响资产核实的事项及处理方法

1、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明、与资产评估有关的重要资料均由委托人和相关当事方申报并经其签章确认。

2、本次资产评估师限于客观条件对被评估资产的权属及与其它与本次资产评估相关证明材料是基于专业判断并采用一般性调查, 未进行实质性核查和验证, 但资产评估师的专业判断和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事方提供真实权属

及其它与资产评估相关证明资料的责任。

3、被评估单位按经营惯例为商品房的承购人抵押贷款提供阶段性连带责任担保，与各按揭银行签订房产抵押贷款合作协议书并约定期限为自楼宇按揭借款合同签订之日起至按揭银行取得该房产产权证和办妥抵押登记时。

截止 2017 年 7 月 31 日，丹阳信达房地产开发有限公司为信达香堤国际的商品房承购人累计向银行办理了 63 户的按揭担保，担保金额 2,049.10 万元，购房合同金额 5,272.66 万元，存入银行保证金 721,950.00 元，上述土地房屋权证尚未办理完毕。

4、本次评估采用假设开发法对存货——开发成本进行评估，该类项目可以根据现有资料和当地房地产市场的成熟度进行合理假设，推测最可能的城市规划设计条件来评估，但假设不能违背政府规划、用途管制等限制条件，截止评估基准日项目为高层住宅及商铺、地下车库等，本次评估以开发项目现有的规划文件结合被评估单位的项目拟报建方案进行合理假设，本次评估结论成立的前提是根据上述情况做出假设的开发方案得以实施。如未来方案在报批中出现调整，应及时根据批复情况对本次评估中涉及的相关数据、指标以及评估值进行调整。提请报告使用者注意。

5、本次评估对于开发产品、开发成本涉及土地增值税的计算，采用了模拟汇算清缴的方式，对于土地增值税的计算仅供本次评估使用，不能以此作为汇算清缴的依据。具体税收清缴应以税务机关核定为准。

### （三）核实结论

除上述第（二）点所述情况外，未发现异常情况及其它可能影响本次资产评估的事项。



## 第四部分.资产评估技术说明

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对丹阳信达房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行了资产评估，具体评估说明如下：

### 一、流动资产评估技术说明

纳入本次资产评估范围的流动资产包括货币资金、预付账款、存货、其他应收款以及其他流动资产，账面价值 860,289,152.49 元，各科目评估结果及说明如下：

#### （一）货币资金的评估说明

本次申报评估的货币资金银行存款以及其他货币资金组成。货币资金账面值为 16,117,219.85 元，评估值为 16,117,219.85 元，评估没有增减值。

##### 1. 银行存款

银行存款账面值为 15,395,269.85 元。资产评估专业人员对所有银行存款账户进行了查证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。基准日银行未达账项均已由审计进行了调整。银行存款以核实后账面值确定评估值，其评估值为 15,395,269.85 元。

##### 2. 其他货币资金

其他货币资金账面值为 721,950.00 元。其他货币资金的用途为按揭贷款保证金，评估人员对其他货币资金账户进行了查证，以证明其他货币资金的真实存在。经核实后其他货币资金的评估值为 721,950.00 元。

#### （二）各种应收款项的评估说明

纳入本次资产评估范围的应收款项包括预付账款、其他应收款。

应收款项在查阅会计凭证后，借助历史资料和现在的调查情况，具体分析数额，账龄和原因，款项回收情况，欠款人资金、信用、经营管理现状等。对于有充分理由相信全部能收回以及有经常性业务往来且信誉好的客户按全部应收额计算评估值；对于符合有关管理制度规定应予以核销或有确凿证据表明无法收回的，收集相



关的文件或证明材料，并作出相应的记录或进行适当调整；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且没有明显证据时，按全部应收款扣除预计的评估风险准备金计算评估值。

#### 1. 预付账款

预付账款主要是预付房租、电费等，账面值为 272,899.55 元，经核实后以审计后账面值确定评估值。预付账款评估值为 272,899.55 元。

#### 2. 其他应收款

其他应收款主要核算代付社保水电费、押金等，账面原值为 4,813,065.67 元，坏账准备为 856,744.68 元，账面净值为 3,956,320.99 元，具体评估过程如下：

对关联方往来、保证金等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0。

对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。

对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据资产评估专业人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，经核实其他应收款主要为代垫水电费社保费、押金等，其评估值为 4,813,065.67 元。

### （三）存货的评估说明

纳入本次评估范围的存货账面价值为 839,350,109.59 元，主要为开发产品信达香堤国际一期，账面价值为 484,284,070.13 元；信达香堤国际二期开发成本，主要为土地出让金及前期费用，开发成本账面价值为 355,066,039.46 元。账面成本构成如下表：

序号	成本项目	金额（元）	
		一期	二期
1	土地成本	88,977,002.69	339,347,263.98
2	期前期工程	6,791,177.23	15,718,775.48
3	建安成本	327,332,156.01	
4	开发间接费用	13,613,817.63	
5	财务费用	47,569,916.57	
	合计	484,284,070.13	355,066,039.46

#### 1、丹阳“信达香堤国际”项目概况

被评估公司于 2010 年 12 月 24 日通过丹阳市国土资源局国有土地使用权挂牌出让的方式，以人民币 64,906 万元的价格竞得编号为 G1022 地块，土地面积 130830 平

方米，容积率 3.0，2011 年 9 月 8 日取得丹阳市人民政府颁发的国有土地使用权证。

土地使用权出让合同相关内容如下表：

序号	土地权证编号	土地位置	用途	使用权类型	终止日期	面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	丹国用(2011)第 07647 号	开发区八纬路北侧	城镇混合住宅用地	出让	至 2051 年 06 月 22 日止， 至 2081 年 06 月 22 日止	65834.8	一期
2	丹国用(2011)第 07648 号	开发区八纬路北侧	城镇混合住宅用地	出让	至 2051 年 06 月 22 日止， 至 2081 年 06 月 22 日止	64995.2	二期

丹阳“信达香堤国际”项目位于丹阳市新城核心位置——开发区北部，紧邻新市政府，悠享新城市中心 CBD、CLD 双重繁华。迎宾大道、丹桂路、玉泉路等主次干道环伺四周，地理位置优越，交通便捷。项目定位为低密度高端欧式居住社区。

丹阳“信达香堤国际”分二期开发，根据被评估企业提供的地字第丹地规(开)2011038 号《建设用地规划许可证》，一期、二期地块的主要规划条件如下：

用地项目名称	信达香堤国际楼盘
用地位置	八纬路北侧
用地性质	城镇混合住宅用地
用地面积	壹佰玖拾陆亩贰分肆厘

序号	项目	指标	单位	
1	用地面积	130828.30	m <sup>2</sup>	
2	建筑占地面积	25511.52	m <sup>2</sup>	
3	总建筑面积	491283.71	m <sup>2</sup>	
4	地上建筑面积	392481.30	m <sup>2</sup>	
	其中	住宅面积	371257.20	m <sup>2</sup>
		商业面积	19624.10	m <sup>2</sup>
		物业管理用房	800.00	m <sup>2</sup>
社区用房		800.00	m <sup>2</sup>	
5	地下建筑面积	98802.41	m <sup>2</sup>	
6	幼托面积	1500.00	m <sup>2</sup>	
7	容积率	3.00		
8	建筑密度	19.50	%	
9	绿化率	42.00	%	
10	停车位(含商业 190 辆)	<b>2822</b>	<b>个</b>	
	其中	地上停车位	223	个
		地下停车位	2599	个
11	自行车位	4212	辆	
12	居住户数	2632	户	

#### A. 信达香堤国际一期：

丹阳“信达香堤国际一期”位于江苏省丹阳市玉泉路与银杏路交汇处，占地面积 65,834.8 m<sup>2</sup>，一期总建筑面积 246,345.49 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 192,573.69 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 53,771.80 m<sup>2</sup>。包含 1#-10#住宅楼共 1272 套，主要户型为两房两厅及三房两厅，其中 8、9 号主要户型为五房两厅，面积主要为 266 平方米，商铺 42 间共 5,639.30 平方米，21#（会所）3,293.87 平方米，22#办公 743.99 平方米，地下车位 1170 个。一期建筑为剪力墙框架高层建筑。

截止评估基准日丹阳“信达香堤国际一期”已取得权属及批建资料如下：

- 1、2011 年 9 月 8 日取得丹阳市人民政府颁发的丹国用（2011）第 07647 号、丹国用（2011）第 07648 号国有土地使用权证；
- 2、2011 年 8 月取得地字第丹地规（开）2011038 号《建设用地规划许可证》；
- 3、取得《建设工程规划许可证》的详细情况如下表：

序号	证号	取得时间	项目名称	建设规模m <sup>2</sup>
1	建字第丹建规(开)2011-84 号	2013. 11. 27	2#、5#	43,724.55
2	建字第丹建规(开)2011-84-2 号	2016. 03. 28	地下室	53,771.80
3	建字第丹建规(开)2011-84-3 号	2015. 02. 10	1#、9#	44,119.25
4	建字第丹建规(开)201233 号	2015. 02. 10	3#、4#	30,462.66
5	建字第丹建规(开)2011-84-1 号	2016. 07. 05	6#-10#、21#、22#	74,267.23

- 4、取得《建筑工程施工许可证》的详细情况如下表：

序号	证号	取得时间	工程名称
1	编号 321181020120118	2012. 08. 03	一期桩基工程
2	编号 321181020120171	2012. 09. 28	1、9、10#建安工程
3	编号 321181020120137	2012. 08. 23	2#、5#建安工程
4	编号 321181020120097	2012. 07. 09	21#建安工程
5	编号 321181020120170	2012. 09. 28	一期一标段建安工程之地下室
6	编号 321181020130119	2013. 06. 19	一期二标段建安工程

- 5、取得《商品房预（销）售许可证》的详细情况如下表：

序号	证号	取得时间	项目名称	建设规模m <sup>2</sup>
1	丹房销第丹 201230	2012. 11. 01	2#、5#	40,376.33
2	丹房销第丹 201319	2012. 09. 28	1#、3#、4#	54,120.11

3	丹房销第丹 201338	2012. 08. 23	8#、9#	30,844.56
4	丹房销第丹 201453	2012. 07. 09	6#、7#、10#	54,517.55
5	丹房销第丹 201749	2017. 11. 7	一期地下室	车位 1170 个

项目于 2012 年 9 月开工建设，至评估基准日已完成竣工验收及工程竣工决算，经被评估企业声明，该项目不存应付未付工程款，不存在抵押担保、涉及法律诉讼等他项权利受限制情况。

截止评估基准日，丹阳“信达香堤国际一期”已销售总建筑面积 137,220.54 平方米，已结转营业收入 747,201,766.64 元。历年收入成本如下表：

项 目	合 计	2018.07	2017	2016	2015	2014
营业收入	747,201,766.64	83,808,324.78	274,673,841.76	132,625,109.42	113,189,014.68	142,905,476.00
销售面积	137,220.54	13,208.40	52,483.08	27,770.94	20,231.95	23,526.17
销售均价	5,445.26	6,345.08	5,233.57	4,775.68	5,594.57	6,074.32
营业成本	679,101,832.11	65,368,371.61	259,736,287.29	141,583,823.44	98,211,184.00	114,202,165.77
单位成本	4,948.98	4,949.00	4,948.95	5,098.27	4,854.26	4,854.26
营业税金及附加	38,143,480.21	2,244,131.84	8,296,265.50	7,984,769.34	8,663,444.58	10,954,868.95
其中：土增税	14,978,986.49	1,676,166.50	5,473,803.36	2,607,074.05	2,269,780.29	2,952,162.29
销售费用	48,040,887.49	5,125,543.08	13,644,960.14	11,289,935.10	11,378,518.75	6,601,930.42
管理费用	21,712,696.87	1,683,883.99	4,733,362.62	4,759,198.45	4,957,108.57	5,579,143.24

丹阳“信达香堤国际一期”开发产品账面价值为 484,284,070.13 元，其对应的尚未销售建筑面积合计 44,621.19 平方米，其中住宅面积 34,944.03 平方米，商铺 5,639.30 平方米，21#（会所）3,293.87 平方米，22#办公 743.99 平方米，地下车位 1170 个。具体明细情况如下：

楼号	未销售套数	未销售面积
1#住宅	6.00	1,010.08
1#商铺	13.00	1,101.39
2#住宅	3.00	309.59
2#商铺	10.00	1,695.77
3#住宅	4.00	608.46
3#商铺	10.00	1,629.77
4#住宅	2.00	331.94
4#商铺	9.00	1,212.37
5#住宅	14.00	1,486.34

6#住宅	4.00	478.44
7#住宅	3.00	456.98
8#住宅	58.00	15,422.28
9#住宅	53.00	14,094.48
10#住宅	5.00	745.44
21#办公		3,293.87
22#办公		743.99
地下车库	1170个	

#### B. 丹阳信达香堤国际二期:

账面价值为 355,066,039.46 元，主要为分摊的二期土地出让金及前期费用。预计于 2019 年开工，2020 年竣工。

丹阳信达·香堤国际二期目前已完成二期工程的“节能报告”、“绿建设计”、“交通影响评价”政府主管部门的批复，已完成规划批前公示，并完成日照调整计算。

二期工程社区用房面积、二期综合管网设计等细部调整在沟通中，上会资料在整理完善中，目前“上会”各项准备工作基本完成，正在积极与规划局沟通确定本项目二期工程的“上会”时间。

二期目前已取得土地使用权证、建设用地规划许可证。根据规划，二期共有 9 幢建筑物，其中 11#-19#共 9 幢高层住宅楼，13--15 幢 1-2 层裙房商业楼，住宅面积 195,979.89 平方米，商业面积 3172.86 平方米，地下车位 1357 个（其中非人防 629 个为可售，其余为人防车位，不可售）。二期工程经济技术指标如下表所示：



调整后二期经济技术指标				
项目	数值	单位	备注	
总用地面积	62588.14	m <sup>2</sup>		
建筑占地面积	10731.49	m <sup>2</sup>		
总建筑面积	253206.97	m <sup>2</sup>		
地上建筑面积 (计容)	203617.97	m <sup>2</sup>		
其中	住宅建筑面积	195979.89	m <sup>2</sup>	
	商业	3172.86	m <sup>2</sup>	
	幼托	1514.06	m <sup>2</sup>	
	变电站及开关站	1195.76	m <sup>2</sup>	
	物业管理用房	347.35	m <sup>2</sup>	
	社区用房	1408.05	m <sup>2</sup>	
容积率	3.25			
建筑密度	17.15	%		
绿地率	42	%		
地下室建筑面积	49589.00	m <sup>2</sup>	含人防27570平方米	
机动车停车位	1457	个		
其中	地上停车位	100	辆	机动车车辆配建标准 住宅: 1辆/户 商业: 50/万平方米
	地下停车位	1357	辆	
	自行车位	4131	辆	
居住户数	1496	户		
居住人数	4787	人	每户按3.2人	

二期规划方案现已通过当地规划部门专家论证并已完成公示，正待上规委会审核后规划局批准。

## 2. 评估程序

### (1) 前期准备

由被评估单位按评估要求填写资产评估申报表，提供存货的产权证书及其他相关证明文件。

收集的产权资料主要包括国有土地出让合同、国有土地使用权证、有关合同等。

收集的技术资料主要包括项目总平面图、施工合同、工程结算资料等。

### (2) 核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，对开发项目的账面值构成、项目四至、开发程度、产权证明文件等进行核对。核对开发产品的预售合同及销售面积、



销售单价等信息。抽查工程款付款发票及土地出让金支付情况，核实存货账面值的真实性、完整性。

### (3) 现场勘察

评估人员按存货清单，由被评估企业管理人员及现场有关人员陪同，进行现场实地勘察。评估人员在现场对土地面积、开发程度、建筑物的结构类型、层高、层数、内外装修等情况进行逐项记录。

针对房地产存货的特性，评估人员对当地类似的房地产项目进行现场调查，收集价格信息，同时收集当地房地产市场的发展和现状情况的资料。

### (4) 评估测算

评估人员根据现场勘察结果，对开发产品进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出各项存货的评估值，并编写评估说明。

## 3. 评估方法

根据《资产评估准则——不动产》及《城镇土地估价规程》、《房地产估价规范》，常用的土地估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照土地评估技术规程，根据当地地产市发育状况，并结合项目的具体特点（用地性质）及评估目的，选择适当的评估方法。

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，分析各种评估方法的可行性：

#### ①开发产品

对于已开发完成的存货，本次评估采用市场法评估。首先确定开发完成产品的销售总价，再扣除适当的销售费用、土地增值税、销售税费、企业所得税，并根据产品销售情况适当考虑净利润的折减，最终得出评估值。计算公式如下：

评估值=销售总价-销售费用-税金及附加-土地增值税-所得税-适当的利润折减

##### 1) 销售总价的确定

对于已实现预售的房地产，按已签订的商品房销售合同中的实际签约售价确定销售总价；

未售的开发产品，通过获取评估对象所在项目前期销售信息及评估基准日后销售信息，对该项目已实现销售的产品价格进行分析，得出各类房产的平均价格，同时结

合评估对象所在区域的房地产市场情况，采用市场比较法确定评估对象的销售单价，最终得出未售部分的销售总价。

则销售总价=已签约合同金额+预计销售金额

2) 销售费用的确定

销售费用主要包括销售人员的薪酬、项目策划费用、项目营销费用等。

3) 销售税金及附加

被评估企业的销售税金及附加主要为城市维护建设税及教育费附加。

4) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，税率表如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30% ；

增值额超过扣除项目金额 50% 、未超过 100% 的部分 40% ；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50% ；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60% 。

5) 销售利润率的确定

销售利润率根据被评估企业财务资料及本次评估估算数据按完整项目进行测算。

6) 所得税的确定

被评估企业适用的所得税税率为 25%。

所得税=销售总价×销售利润率×所得税税率

7) 开发产品评估值

评估值=销售总价-销售费用-税金及附加-土地增值税-所得税-适当利润折减

②开发成本

对于尚未开发的土地，由于待估宗地属于拟开发利用地，开发意图明确，土地潜在开发价值明显，符合假设开发法估算原则的要求，故可采用假设开发法进行评估。

**本次未采用市场比较法的原因：**

丹阳市 2017 年土地出让成交信息如下：

序号	地块编号	位置	用地性质	土地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
----	------	----	------	------------------------	------------------------	-----	-----------	---------------------------

1	G1701	开发区九纬路北侧	商住	32327	96981	3.00	14540	1499
2	G1702	银杏路北侧	商住	9271	27813	3.00	4440	1596
3	G1703	银杏路北侧	商住	66123	198369	3.00	31810	1604
4	G1704	北苑路南侧	商住	7460	22380	3.00	3140	1403
5	G1705	曲阿路东侧	商住	19135	57405	3.00	8690	1514
6	G1706	南三环路南侧,丹金 路西侧	商住	21371	53428	2.50	4810	900
7	G1707	通港路北侧	商业	67288	201864	3.00	12120	600
8	G1708	通港路北侧	商业	68012	204036	3.00	12250	600
9	G1709	西环路东侧	商住	10538	26345	2.50	4110	1560
10	G1710	陵口镇新民路西侧	商业	15434	46302	3.00	2320	501
11	G1711	丹金公路东侧	商业	8325	24975	3.00	1500	601
12	G1712	健民路南侧	商住	17218	27549	1.60	5170	1877
13	G1713	葛丹公路东侧	商住	15590	46770	3.00	3510	750
14	G1714	黄金塘路北侧	商住	41871	125613	3.00	3770	300
15	G1715	黄金塘路北侧	商住	58122	174366	3.00	5240	301
16	G1716	黄金塘路北侧	商住	61337	184011	3.00	5530	301
17	G1717	黄金塘路北侧	商住	53544	160632	3.00	4820	300
18	G1718	黄金塘路北侧	商住	42448	127344	3.00	3830	301
19	G1719	华南路西侧	商住	33491	83728	2.50	42960	5131
20	G1720	华南路西侧	商住	58070	145175	2.50	51810	3569
21	G1721	华南路西侧	商住	62381	155953	2.50	52640	3375
22	G1722	华南路东侧	商业	7081	17703	2.50	4290	2423
23	G1723	华南路东侧	商住	37399	93498	2.50	33770	3612
24	G1724	华南路东侧	商住	44718	111795	2.50	36400	3256
25	G1725	北二环路北侧,S241 东侧	商业	11606	29015	2.50	1710	589
26	G1726	南三环路南侧	商住	69062	151936	2.20	36860	2426
27	G1727	南三环路南侧	商住	58092	127802	2.20	31300	2449
28	G1728	振兴路南侧	商住	88498	221245	2.50	54700	2472
29	G1729	金陵西路南侧	商住	10590	37065	3.50	6070	1638
30	G1730	S241 南侧	商住	35530	81719	2.30	20260	2479

31	G1731	南三环路南侧	商住	9505	23763	2.50	2140	901
32	G1732	西环路东侧	商住	2904	7260	2.50	1530	2107
33	G1733	锦湖路南侧	商业	2793	5586	2.00	1260	2256
34	G1734	S241 西侧, 水关西路北侧	商住	2615	6538	2.50	1180	1805
35	G1735	北二环路北侧	商住	29970	89910	3.00	11240	1250
36	G1736	司徒镇毛甲村	商业	3006	9018	3.00	410	455
37	G1738	通港路南侧, 丹东公路西侧	商业	3333	—		7650	—
38	G1739	导墅镇金溪路东侧	商业	5714	17142	3.00	540	315
39	G1740	齐梁路西侧	办公	15944	39860	2.50	1200	301
40	G1741	胡高路北侧	住宅	30365	39474.5	1.30	2280	578
41	G1742	胡高路北侧	住宅	29560	38428	1.30	2220	578
42	G1743	陵口镇货场路北侧	商住	44892	80805.6	1.80	5390	667

丹阳市 2018 年土地出让成交信息如下:

序号	编号	土地位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	总建面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	规划指标要求			出让年限 (年)	成交价 (万元)	成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
						容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)			
1	G1801	丹句路北侧	13765	27530	住宅	1<容积率≤2	建筑密度≤20	30≤绿化率	70	2477.7	900
2	G1802	丝绸路北 侧、运河西 路西侧	24054	36081	住宅	1<容积率≤ 1.50	建筑密 度≤30	30≤绿 化率	70	13920	3858
3	G1803	丝绸路南侧	10799	26998	商住	1<容积 率≤ 2.50	建筑密 度≤28	30≤绿 化率	70	90792.6	3363
4	G1804	丝绸路南侧	793	1983	商住	1<容积 率≤ 2.50	建筑密 度≤28	30≤绿 化率	70	670.1	3380
5	G1805	水关路西侧	2524	8834	商住	1<容积 率≤ 3.50	建筑密 度≤30	30≤绿 化率	70	3030.1	3430
6	G1806	银杏路北侧	69847	153663	商住	1<容积 率≤ 2.20	建筑密 度≤30	30≤绿 化率	70	41904	2727
7	G1807	丹桂路延伸	3332	1999	商	容积率	建筑密	45≤绿	40	1750	8754

		段北侧			业	≤0.60	度≤20	化率			
8	G1808	宝塔路南侧	18378	18378	商业	容积率 <1	建筑密 度<45	绿化率	40	9650	5251
9	G1809	九曲路南侧	22487	49471	住宅	1<容积 率≤ 2.20	建筑密 度≤30	30≤绿 化率	70	23597.9	4770
10	G1810	曲阿路西 侧, 兰陵路 北侧	41505	83010	住宅	1<容积 率≤2	建筑密 度≤30	30≤绿 化率	70	47631.1	5738
11	G1811	创业路西侧	4857	10685	商住	1<容积 率≤ 2.20	建筑密 度≤30	30≤绿 化率	70	2620.1	2452
12	G1812	锦绣路东侧 庆丰路北侧	81071	194570	商住	1<容积 率≤2.4	建筑密 度≤30	30≤绿 化率	70	61310	3151

成交案例中纯住宅用地仅 6 宗，具体内容如下表：

2017 年：

序号	地块编号	位置	用地性质	土地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
40	G1741	胡高路北侧	住宅	30365	39474.5	1.30	2280	578
41	G1742	胡高路北侧	住宅	29560	38428	1.30	2220	578

2018 年：

序号	编号	土地位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	总建面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	规划指标要求			出让年限 (年)	成交价 (万元)	成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
						容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)			
1	G1801	丹甸路北侧	13765	27530	住宅	1<容积 率≤2	建筑密 度≤20	30≤绿 化率	70	2477.7	900
2	G1802	丝绸路北 侧、运河西 路西侧	24054	36081	住宅	1<容积 率≤ 1.50	建筑密 度≤30	30≤绿 化率	70	13920	3858
9	G1809	九曲路南侧	22487	49471	住宅	1<容积 率≤ 2.20	建筑密 度≤30	30≤绿 化率	70	23597.9	4770
10	G1810	曲阿路西 侧, 兰陵路 北侧	41505	83010	住宅	1<容积 率≤2	建筑密 度≤30	30≤绿 化率	70	47631.1	5738

已成交的 6 宗住宅用地在容积率、建筑密度、绿地率等规划指标均相同或相类，但成交的楼面价差异较大，G1802 与 G1810 差异达 48.73%，以上案例地价受区位因素



影响比较明显，各项因素与估价对象的可比性差异较大，不适合采用市场比较法进行评估。

假设开发法的基本原理是以土地按规定用途、规划条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除正常开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加、投资利息、开发利润，从而求取项目价值。

具体测算步骤：

①调查开发项目的基本情况；

②选择最佳的开发利用方式；

③估计开发建设周期；

④预测开发完成后的房地产价值

⑤估算开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加、投资利息、开发利润；

评估公式如下：

税前评估值（项目价值）=开发完成后的房地产价值-开发成本-管理费用-投资利息-销售费用-销售税金及附加-开发利润

开发成本评估值=税前评估值-土地增值税-所得税

开发完成后的房地产价值的确定

本次评估根据开发项目的产品类型、规模、档次等信息，参照市场同类产品的价格，预测项目开发完成后的市场价值。

②开发成本的确定

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费等。本次评估参考同类地区造价指标，并结合一期实际情况综合确定开发成本。

③管理费用

管理费包括基本建设工作人员工资、办公费、差旅费、基建用固定资产折旧费、工器具使用费、印花税及与工程有关的其他管理性质的支出，根据被评估单位成本预算，本次评估管理费的取值按开发成本的 2%确定。

④销售费用

销售费用主要包括销售人员的薪酬、项目策划费用、项目营销费用等。通过对相关市场资料的调查分析，房地产开发行业的销售费用一般为销售额的 1%-5%，结合评估



对象所在项目前期销售实际支出的销售费用情况，本次评估取 4%为销售费用率。

⑤销售税金及附加

被评估企业的销售税金及附加主要为城市维护建设税及教育费附加，目前执行的税率如下：城市维护建设税为应交增值税的 7%，教育费附加为应交增值税的 5%。

⑥土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率。

⑦投资利息

投资利息= 税前评估价值×[ (1+利率)<sup>开发期</sup>-1]+(后续开发成本+ 管理费用+销售费用)×[ (1+利率)<sup>开发期/2</sup>-1 ]

⑧投资利润

投资利润=税前评估价值×投资利润率×开发期+( 后续开发成本+管理费用+销售费用)×投资利润率×开发期/2

4. 评估测算过程

A、房地产开发产品评估测算过程

(1) 销售总价

1) 已预售部分

开发产品中已预售面积合计 7,037.98 平方米，统计后的合同总价为 47,303,994.00 元。具体明细内容如下：

序号	可销售项目	已预售	
		面积m <sup>2</sup>	金额(元)
1	1#(住宅)	141.07	725,953.00
2	2#(住宅)	266.45	1,546,548.00
3	3#(住宅)	121.96	763,714.00
4	4#(住宅)	94.38	458,000.00
5	5#(住宅)	576.02	3,733,339.00
6	6#(住宅)	404.48	2,430,357.00
7	7#(住宅)	516.62	3,261,317.00
8	8#(住宅)		
9	9#(住宅)	1062.24	7,644,136.00
10	10#(住宅)	3854.76	26,740,630.00

11	21#(会所)		
12	22#(办公)		
13	商业店面		
14	地下车库		
15	地下车库(子母车位)		
	<b>合计</b>	<b>7,037.98</b>	<b>47,303,994.00</b>

扣除 9#楼王后住宅预售均价为 6,636.81 元/平方米。

### 2) 未售部分数量情况

丹阳信达香堤国际一期截止评估基准日未销售建筑面积合计 44,621.19 平方米，其中住宅面积 34,944.03 平方米，商铺 5,639.30 平方米，21#(会所) 3,293.87 平方米，22#办公 743.99 平方米，地下车位 1170 个。具体明细内容如下：

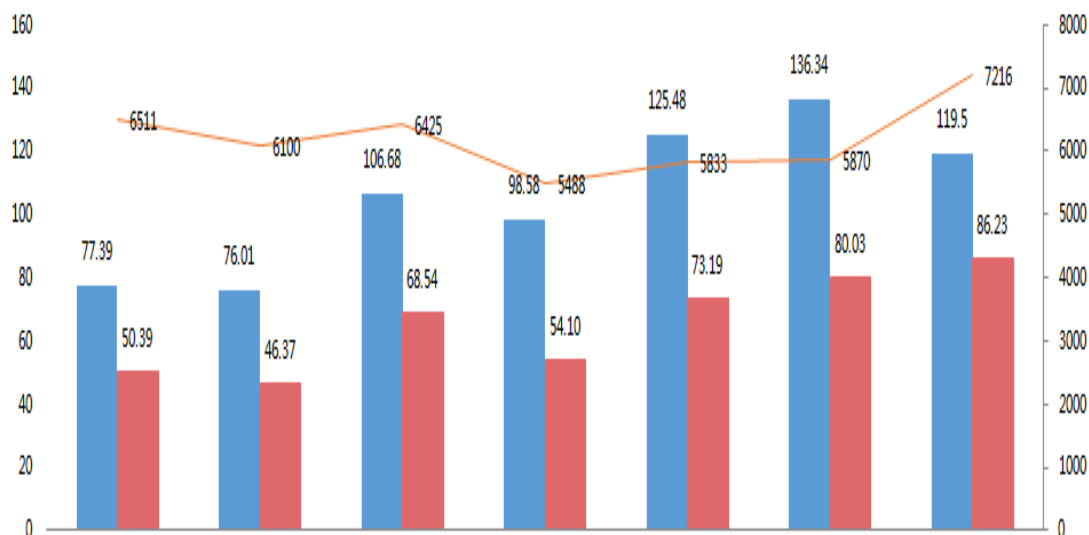
序号	未销售项目	面积m <sup>2</sup>
1	1#(住宅)	1,010.08
2	2#(住宅)	309.59
3	3#(住宅)	608.46
4	4#(住宅)	331.94
5	5#(住宅)	1,486.34
6	6#(住宅)	478.44
7	7#(住宅)	456.98
8	8#(住宅)	15,422.28
9	9#(住宅)	14,094.48
10	10#(住宅)	745.44
11	21#(会所)	3,293.87
12	22#(办公)	743.99
13	商业店面	5,639.30
14	地下车库	1,094.00(个)
15	地下车库(子母车位)	76.00(个)
	<b>合计</b>	<b>44,621.19</b>

### 3) 未售部分售价测算

丹阳近几年的房地产市场走势如下图

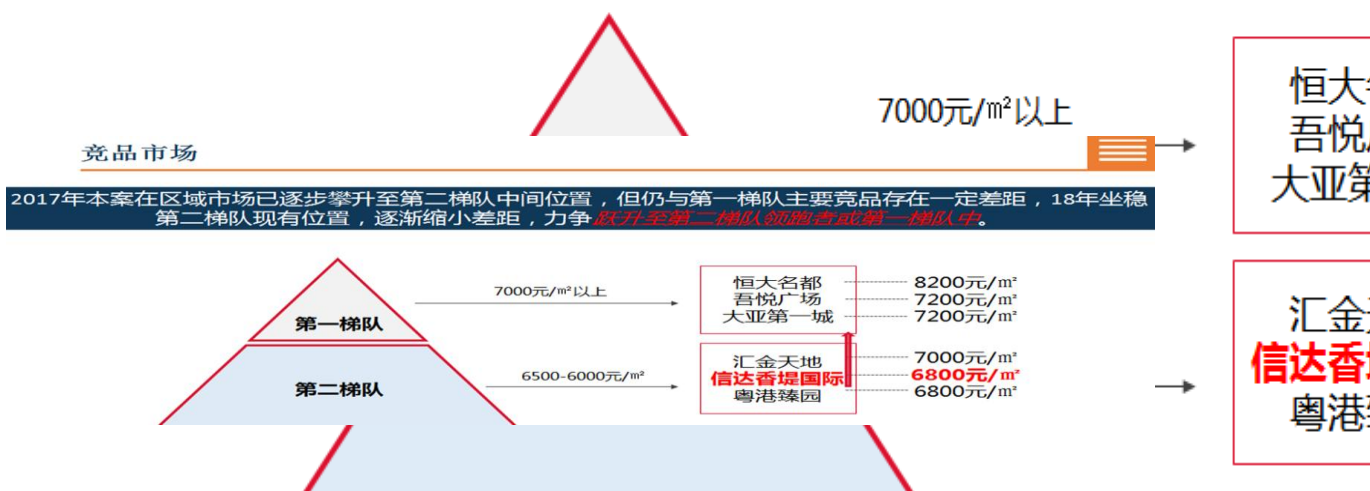
供求情况：近几年丹阳房地产市场呈现量价齐升趋势，销售面积、均价等均有所增加，根据17年土拍情况  
**预计18年整个丹阳市场仍将保持量价齐升趋势。**

丹阳市2011-2017年量价走势



竞品市场

2017年本案在区域市场已逐步攀升至第二梯队中间位置，但仍与第一梯队  
 第二梯队现有位置，逐渐缩小差距，力争**跃升至第二梯队**



## 重点个案——天波城

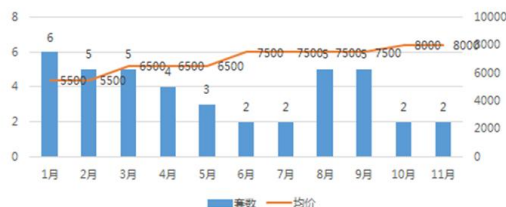
综合大盘深耕10余载，打造山水生态景观，现房销售，开发区优质学区配套。

天波城	
国骅·天波位于丹阳开发区，坐拥70万㎡湖畔尊邸，倾心雕琢占地20万㎡的大型山水湖景公园，缔造和谐生态景观型人文住宅社区。国骅·天波目前在售三期『观天下』为纯高层高尚人居综合体，总建约30万㎡，由53栋高层、小高层及1栋酒店式公寓组成。	
地址	丹阳市开发区迎宾大道9号
开发商	丹阳市天波房地产开发有限公司
建筑面积	70万㎡
销售动态	项目当前三期剩余产品均为260㎡以上大平层房源，去化较慢，预计18年上半年加推3期剩余高层，共计约400套，主力面积140㎡、部分90㎡。



- 项目优势：**
- ① 区域豪宅圈，口碑好
  - ② 优质学区生活配套
  - ③ 大型山水湖景公园，生态景观好

天波城月度成交



**量价走势：**2017年整体均价逐渐上升，5月份之后仅剩大平层产品，均价7500-8000元/㎡，由于面积大总价较高，成交量较少。

**推广主题：**现房珍藏 恭迎品鉴

**优惠方案：**按揭94折，全款92折，老带新老客户奖励3000元物业费，购买大平层产品赠送车位。



由于开发区北板块（丹阳项目所在区域）受区位认可度低、商业交通等配套不足、周边配套缺乏、工厂居多的影响，市场认可度较低，导致其售价难于提高。

除8#、9#楼王外，评估基准日近期已预售的住宅均价为6,636.81元/平方米，由于委估对象均为尾盘顶层，其销售具有一定的困难，预计售价为6700元/平方米。

8#、9#楼王评估基准日前仅预售4套，平均售价7200元/平方米，基准日前已正式签约1套，售价8026元/平方米，由于楼王尚在推售优惠阶段，定价略有偏低，根据丹阳市房地产市场及委估项目的实际情况，预计售价为8500元/平方米。

### 丹阳目前商业店面售价情况：

#### 周边市场情况

项目名称	均价		规模（万平米）	
	售价（万元/m <sup>2</sup> ）	出租（元/m <sup>2</sup> /月）	商铺	集中商业
金鼎城市花园	1.2	20-70	0.9	——
天波城	1.2	30-80	0.5	——
美亚华悦	1.0	——	1.3	1.2

考虑到区域周边竞争较少，评估对象商铺将服务于小区内 3000 余户业主以及周边的居民，强大而又稳定的客群，为商铺的持续经营、盈利升值等投资提供有力保障。综合周边竞品目前售价及年 10%左右的价格提升预期，预计商铺销售均价为 1.5 万元。

### 丹阳目前车位售价情况：

#### 周边市场情况

项目名称	车位产权情况	售价/个
恒大名都	有产权	10 万
美域湾	无产权	10 万
大亚第一城	无产权	9 万
吾悦华府	无产权	负一层 7 万，负二层 5 万
东方嘉园	有产权	16-17 万
领秀花都	有产权	约 11.8 万
南方一品	有产权	约 11 万
御珑湾	有产权	约 13 万
世纪豪都	有产权	16-20 万

当前评估对象一期地下 1170 个停车位已取得销售许可证，且具备产权。考虑到随着生活水平的提高，未来停车需求及价值将不断增加，以及评估对象车位具备产权，可抵押、可转让等有利因素，综合确定标准车位预计售价为 15 万/个，子母车位均价为 17 万/个。

综上所述，预测售价结果如下表：

序号	未销售项目	平均售价(元/平方米)	备注
1	一期住宅	6700	尾盘顶楼
2	8#、9#（楼王）	8500	含一、二期
3	21#(会所)	19000	
4	22#（办公）	6700	
5	商业店面	15000	含一、二期
6	地下车库	150000（元/个）	含一、二期
7	地下车库（子母车位）	170000（元/个）	含一、二期



8	二期住宅	7000	
---	------	------	--

### 3) 未售部份销售总价

根据上述未售数量结果测预测售价计算未售部份销售总价，计算过程如下：

序号	可销售项目	未销售部分		
		面积m <sup>2</sup>	预计单价	预计总价
1	1#(住宅)	1,010.08	6,700.00	6,767,536.00
2	2#(住宅)	309.59	6,700.00	2,074,253.00
3	3#(住宅)	608.46	6,700.00	4,076,682.00
4	4#(住宅)	331.94	6,700.00	2,223,998.00
5	5#(住宅)	1,486.34	6,700.00	9,958,478.00
6	6#(住宅)	478.44	6,700.00	3,205,548.00
7	7#(住宅)	456.98	6,700.00	3,061,766.00
8	8#(住宅)	15,422.28	8,500.00	131,089,380.00
9	9#(住宅)	14,094.48	8,500.00	119,803,080.00
10	10#(住宅)	745.44	6,700.00	4,994,448.00
11	21#(会所)	3,293.87	19,000.00	62,583,530.00
12	22#(办公)	743.99	6,700.00	4,984,733.00
13	商业店面	5,639.30	15,000.00	84,589,500.00
14	地下车库	1,094.00	150,000.00	164,100,000.00
15	地下车库(子母车位)	76.00	170,000.00	12,920,000.00
	合计			616,432,932.00

### 4) 销售总价

销售总价(不含税) = (已签约合同金额+预计销售金额) / 1.05

$$= (47,303,994.00 + 616,432,932.00) / 1.05$$

$$= 632,130,405.71 \text{ (元)}$$

### (2) 销售费用

销售费用主要包括销售人员的薪酬、项目策划费用、项目营销费用等。通过对相关市场资料的调查分析，结合评估对象所在项目前期销售实际支出的销售费用情况，本次评估取开发完成后房地产价值的4%为销售费用率。则：

$$\text{销售费用} = 632,130,405.71 \times 4\% = 25,285,216.23 \text{ 元。}$$

### (3) 管理费用

管理费包括基本建设工作人工工资、办公费、差旅费、基建用固定资产折旧费、工器具使用费、印花税及与工程有关的其他管理性质的支出，根据被评估单位成本预算，本次评估管理费的取值按开发完成后房地产价值的2%确定。则：

$$\text{管理费用} = 632,130,405.71 \times 2\% = 12,642,608.11 \text{ 元。}$$



#### (4) 销售税金及附加

被评估企业的销售税金及附加主要为城市维护建设税及教育费附加，目前执行的税率如下：城市维护建设税为应交增值税的 7%，教育费附加为应交增值税的 5%。

应交增值税=销售不动产总价÷1.05×0.05= 31,606,520.29 元；

城市维护建设税= 31,606,520.29×7%= 2,212,456.42 元；

教育费附加= 31,606,520.29×5%= 1,580,326.01 元；

则销售税金及附加合计为 3,792,782.43 元。

#### (5) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，税率表如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30% ；

增值额超过扣除项目金额 50% 、未超过 100% 的部分 40% ；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50% ；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60% 。

本次评估对于开发产品涉及土地增值税的计算，采用完整项目模拟汇算清缴方式进行，具体测算过程如下：

项目	已结转数据	本次评估数据	完整项目数据	备注
一、转让土地取得的收入	747,396,969.07	632,130,405.71	1,379,527,374.78	包括转让房地产取得的全部价款及有关的经济收益。
二、增值额的扣除项目			1,481,189,653.84	
1、取得土地使用权所支付的金额		0.00	0.00	
2、房地产开发成本	679,101,832.11	484,284,070.13	1,163,385,902.24	账面成本
3、房地产开发费用			58,169,295.00	指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用。
4、与转让房地产有关的税金	23,164,493.72	3,792,782.43	26,957,276.15	
5、其他扣除费用（加计扣除费用）			232,677,180.45	（取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本）*20%

三、土地增值额			-101,662,279.06	
应缴土地增值税			0	
已预缴土地增值税			14,978,986.49	
应退(抵)土地增值税			14,978,986.49	

### (6) 企业所得税

开发产品在开发期内售出，所得税税率为 25%，经测算，该项目的销售利润率为 5.91%，则企业应缴纳所得税=预计总销售收入×5.91%×25%=20,375,696.92 元。

销售利润率根据被评估企业财务资料及本次评估估算数据按完整项目进行测算。

销售利润率测算过程如下：

项目	已结转数据	本次评估数据	完整项目数据
总收入	747,396,969.07	632,130,405.71	1,379,527,374.78
总成本	679,101,832.11	484,284,070.13	1,163,385,902.24
销售费用	48,040,887.49	25,285,216.23	73,326,103.72
管理费用	21,712,696.87	12,642,608.11	34,355,304.98
营业税金及附加	23,164,493.72	3,792,782.43	26,957,276.15
土地增值税	14,978,986.49	-14,978,986.49	-
利润总额	-39,601,927.61	121,104,715.30	81,502,787.69
所得税	-9,900,481.90	30,276,178.82	20,375,696.92
净利润	-29,701,445.71	90,828,536.47	61,127,090.77
销售利润率	-0.05	0.19	0.06
销售净利润率	-0.04	0.14	0.04

### (7) 适当净利润折减

受宏观政策调控的影响，目前丹阳房地产市场交易情况不是太活跃，且委估对象除 8#、9#楼王、商业店面、地下车位外其余均为住宅顶层，短期内全部出售具有一定的困难，故应考虑适当净利润的折减。本着新老股东平等原则，适当净利润折减率取值 50%。

适当净利润折减=净利润×净利润折减率

$$=61,127,090.77 \times 50\%$$

$$= 30,563,545.38 \text{ 元。}$$

### (8) 开发产品评估值

综上，开发产品评估值为 554,449,543.12 元，计算过程如下表：

序号	项目	计算公式	金额(元)	备注
1	销售总收入	详见销售总价表	632,130,405.71	预计销售金额(不含税)
2	减：管理费用、销售费用	销售收入*费率	37,927,824.34	管理费用 2%，销售费用 4%

3	减：销售税金及附加	销售收入*费率	3,792,782.43	城建7%，教育费附加5%。
4	减：土地增值税	详见土地增值税测算表	-14,978,986.49	
5	减：所得税	详见销售利润率表	20,375,696.92	销售总价*销售利率*所得税率25%
6	减：净利润折减	折减率50%	30,563,545.38	
	评估值	销售总价-管理费用-销售费用-税金及附加-土地增值税-所得税	554,449,543.12	

## B、房地产开发成本评估测算过程

信达香堤国际二期：账面价值为 355,066,039.46 元，主要为分摊的二期土地出让金及前期费用。预计于 2019 年开工，2020 年竣工，截止评估基准日尚未开始动工。

根据规划，二期共有 9 幢建筑物，其中 11#-19#共 9 幢高层住宅楼，13--15 幢 1-2 层裙房商业楼，住宅面积 195,979.89 平方米，商业面积 3172.86 平方米，地下车位 1357 个（其中非人防 629 个为可售，其余为人防车位，不可售）。本次评估对待估宗地的假设开发方案及各项指标如下：

项目概况		指标	面积m <sup>2</sup>
土地面积		62,588.14	62,588.14
总建筑面积		253,206.97	
地上建筑面积		203,617.97	
其中：	联排别墅		-
	高层住宅	195,979.89	195,979.89
	商业店铺	3,172.86	3,172.86
	车位(个)	1,357.00	1,357.00
	人防面积	27,570.00	27,570.00
容积率		3.25	3.25
建筑密度		17.15%	17.15%
绿化率		42%	26,287.02

### 1、预测开发完成后房地产价值

项目开发完成后为高层住宅，参照项目一期及周边类似楼盘的售价，结合项目开发期间房地产价值的变动趋势，本次评估对待估宗地开发完成后的销售总价预测如下：

序号	可销售项目	建筑面积m <sup>2</sup>	预计销售单价	预计销售总价
1	高层住宅	195,979.89	7,000.00	1,371,859,230.00
2	商业店铺	3,172.86	15,000.00	47,592,900.00

3	车位(个)	629.00	150,000.00	94,350,000.00
	合计	199,152.75		1,513,802,130.00

则预计销售收入(不含税)=销售总价-销项税额

$$= (1,513,802,130.00 - (1,513,802,130.00 - 339,347,263.98) / 1.1 \times 0.1)$$

$$= 1,407,033,505.82 \text{ 元。}$$

## 2、预测开发成本

开发成本由专业及前期费用、建安工程费用、公共及市政配套费用、其他开发成本组成,具体包括:前期费用(包括勘察设计费、七通一平费、市政规费、土石方等)、建筑成本(包括土建工程费、安装工程费、装饰工程费、房屋基础、工程监理费等)、外部工程费(包括道路工程费、电力工程费、给排水工程费、煤气工程费、通讯光纤工程费、照明工程费、绿化工程费、安防工程费、室外工程费等)、公共配套费(包括停车场、社区服务中心、物管房、广场、保安房等)、开发间接费用、顾问费、规费/保险、管理费用及员工工资、不可预见费等。

本次评估参照项目所在区域同类项目的必要、合理成本,结合人工、材料价格变动因素,预测项目建设需投入的开发成本,具体见下表:

序号	内容	计量单位	单价	合计(不含税)	计费基础	文件依据
一	专业及前期工程费	253,206.97	198	50,171,381.94		
1	前期规划及可行性研究费、环保评估	253,206.97	7.00	1,646,280.00	按建安造价的0.38%计算	计价格(1999)1283号、计价格[2002]125号
2	勘察设计费	203,617.97	73.00	14,859,840.00	按建安造价的3.43%计算	计价格[2002]10号
3	监理费	203,617.97	38.00	7,798,167.00	按建安造价的1.8%计算	发改价格[2007]670号
4	检测费(含招标代理费、桩基、建筑节能、防雷、消防、室内空气及铝合金门窗)	253,206.97	11.00	2,686,035.00	按建安造价的0.62%计算	计价格[2002]1980号
5	造价咨询费	203,617.97	1.00	129,969.00	按建安造价的0.03%计算	苏价服(2014)383号
6	前期三通一平费	203,617.97	120.00	23,051,090.94	按当地水平结合一期估算	
二	建筑安装工程费	253,206.97	1995	459,225,368.32	按当地水平结合一期估算	
三	公共、市政配套费	253,206.97	285	72,247,471.91	按当地水平结合一期估算	
1	城市建设配套费	253,206.97	150	34,528,223.00	按建筑面积计算	
2	小区道路	62,588.14	150	8,534,746.00	按占地面积计算	
3	小区综合管网工程	62,588.14	150	8,534,746.00	按占地面积计算	
4	绿化及景观工程费	26,287.02	500	11,948,644.91	按绿化面积计算	
6	人防异地建设费	5,064.14	1890	8,701,112.00	按当地政策结合一期估算	

四	其他费用	253,206.97	132	33,398,209.00	按建安造价的8%计算	预留金
	总计	253,206.97	2429	615,042,431.17		

### ③管理费用

管理费包括基本建设工作人员工资、办公费、差旅费、基建用固定资产折旧费、工器具使用费、印花税及与工程有关的其他管理性质的支出，根据被评估单位成本预算，本次评估管理费的取值按续建开发成本的2%确定。则：

$$\text{管理费用} = (615,042,431.17 - 15,718,775.48) \times 2\% = 11,986,473.11 \text{ 元。}$$

### ④销售费用

销售费用主要包括销售人员的薪酬、项目策划费用、项目营销费用等。通过对相关市场资料的调查分析，结合评估对象所在项目前期销售实际支出的销售费用情况，本次评估取发完成后房地产价值（销售收入）的4%为销售费用率。则：

$$\text{销售费用} = 1,407,033,505.82 \times 4\% = 56,281,340.23 \text{ 元。}$$

### ⑤销售税费

被评估企业的销售税金及附加主要为城市维护建设税及教育费附加，目前执行的税率如下：城市维护建设税为应交增值税额的7%，教育费附加为应交增值税额的5%。则：

$$\begin{aligned} \text{应交增值税} &= (\text{不动产销售收入} - \text{土地取得成本}) \times 0.1 - (\text{开发成本} + \text{不可预见费}) \\ &\times 0.1 - (\text{专业费用} + \text{销售费用}) \times 0.06 = 43,894,355.93 \text{ 元;} \end{aligned}$$

$$\text{城市维护建设税} = 43,894,355.93 \times 7\% = 3,072,604.92 \text{ 元;}$$

$$\text{教育费附加} = 43,894,355.93 \times 5\% = 2,194,717.80 \text{ 元;}$$

### ⑥土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，税率表如下：

增值额未超过扣除项目金额50%的部分30%；

增值额超过扣除项目金额50%、未超过100%的部分40%；

增值额超过扣除项目金额100%、未超过200%的部分50%；

增值额超过扣除项目金额200%的部分60%。

具体测算过程如下：

项目	过程	金额	备注
----	----	----	----



一、转让土地取得的收入	A	1,407,033,505.82	包括转让房地产取得的全部价款及有关的经济收益。
二、增值额的扣除项目	B=a+b+c+d+e	1,245,973,926.42	
1、取得土地使用权所支付的金额	a	339,347,263.98	
2、房地产开发成本	b	615,042,431.17	
(1) 土地的征用及拆迁补偿费			
(2) 前期工程费		50,171,381.94	
(3) 建筑安装费		459,225,368.32	
(4) 基础设施费		72,247,471.91	
(5) 公共配套设施费			
(6) 开发间接费用			
(7) 其他		33,398,209.00	
3、房地产开发费用	c	95,438,969.52	指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用和财务费用。
(1) 财务费用中的利息支出			能够按转让房地产项目计算分摊利息支出，并能提供金融机构的贷款证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。
(2) 管理费用、销售费用			利息+（取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本）*5%
4、与转让房地产有关的税金	d	5,267,322.72	
5、其他扣除费用（加计扣除费用）	e=(a+b)*20%	190,877,939.03	（取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本）*20%
三、土地增值额	C=A-B	161,059,579.40	
四、土地增值额/扣除项目	D=C/B	12.93%	
五、土地增值税额	E		
(1) 增值额未超过扣除项目金额50%		48,317,873.82	增值额*30%

经测算，待估宗地应缴纳的土地增值税为 48,317,873.82 元。

#### ⑦投资利息

待估宗地合理开发工期为 1 年，利率取评估基准日人民银行一年期贷款利率 4.35%，估价时点估价对象土地取得费用按一次性投入计算，后续建筑物开发成本和管理费用、销售费用按均匀投入计算，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= V \times [(1 + 4.35\%)^1 - 1] + (\text{后续开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times \\ & [(1 + 4.35\%)^{1/2} - 1] \\ & = 37,303,900.00 \text{ 元。} \end{aligned}$$

#### ⑧投资利润

开发商的投资利润以地价、开发成本的一定比例计算。该比例根据待估宗地规划



限制条件、开发建设状况、所在区域的房地产市场状况确定。本次评估参考国务院国资委财务监督与考核评价局制定的《企业绩效评价标准值 2017》房地产开发企业全行业的成本费用利润率平均水平，本次评估取 14.7%为房地产开发投资利润率。

投资利润=V×投资利润率×后续开发期+（续建成本+管理费用+销售费用）×投资利润率×后续开发期/2=126,583,600.00 元。

### ⑨所得税

开发产品在开发期内售出，所得税税率为 25%，经测算，该项目的销售利润率为 20.86%，则企业应缴纳所得税=预计销售收入×20.86%×25%=73,376,797.33 元。

销售利润率测算过程如下：

序号	项目名称	计算公式	费率	金额（元）
一	销售收入			1,407,033,505.82
1	已经签约			0.00
2	未签约：			1,407,033,505.82
二	开发成本	1+2+3+4+5+6+7+8+9		1,003,680,068.26
1	土地成本			339,347,263.98
2	前期费用			50,171,381.94
3	建筑安装工程费			459,225,368.32
4	市政及环境工程费			72,247,471.91
5	基础设施费			
6	公共配套工程费			
7	开发间接费用			33,398,209.00
8	财务费用			37,303,900.00
9	管理费用		2.00%	11,986,473.11
三	销售费用	销售收入*费率	4.00%	56,281,340.23
四	增值税、销售税金及附加	销售收入*费率		5,267,322.72
五	土地增值税			48,317,873.82
六	利润总额	(一)-(二)-(三) -(四)-(五)		293,486,900.78
七	利润率	(六)/(一)		20.86%

### ⑩开发成本评估值

评估值=开发完成后的房地产价值-开发成本-管理费用-投资利息-销售费用-销售税金及附加-开发利润-土地增值税-所得税

$$= 453,940,402.67 \text{ 元}$$

## 5、评估结果

纳入本次评估范围的存货账面价值为 839,350,109.59 元，评估值为

1,008,389,945.79 元，评估增值 169,039,836.20 元，增值率为 20.14%。

评估增值的主要原因是：

①按市场价格扣减相关费用、税费及部分利润进行评估，包含了开发商的合理利润及市场增值部分。

②开发成本主要为未开发项目的土地出让金，由于土地取得时间较早，近年来该区域的出让住宅用地市场价格有一定的上涨，导致评估增值。

#### （四）其他流动资产的评估说明

本次资产评估范围的其他流动资产主要为增值税留抵税额以及预缴土增税，账面价值 592,602.51 元。资产评估专业人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，查阅了原始凭证经核实后的账面价值确定评估值，评估值为 592,602.51 元。

## 二、固定资产的评估技术说明

### 1、设备概况

主要设备为电子设备：电脑、打印机、空调等；

主要运输车辆：轿车、小型客车等运输车辆。

### 2、评估过程

#### （1）评估准备

明确评估的目的、评估对象和评估范围后，指导委托方做好设备申报表的填写及一些设备资料的准备。

#### （2）现场工作阶段

被评估设备的种类数量较少，电子设备、车辆等按照委托方提供的评估申报表进行清点核对设备的型号、规格、厂家。

1) 仔细审阅企业填报的设备评估明细表，对设备台账、固定资产账等财务记录进行核实，基本做到账表相符、账账相符；

2) 按设备明细表，对设备进行逐台察看、核实，做到账物相符；

3) 在实地察看中，对设备外观考察；对设备的运行环境、运行状况、维护保养情况进行现场调研、记录；听取设备使用人员、管理人员对设备历史状况及管理、运行现状的介绍；

4) 根据现场察看结果和与设备管理人员、设备使用人员讨论交换意见后，综合

判定设备现实状况、尚可使用年限，确定设备成新率。

### (3) 评定估算阶段

1) 根据资产的特点及本次评估目的, 选用成本法, 运用收集的相关市场信息, 进行估算;

2) 评估人员根据各类资产的初步估算材料, 撰写资产评估结果, 填写完成各类资产负债清查评估明细表, 编制工作底稿;

3) 计算设备的评估值, 并进行修正和汇总, 得到设备的评估结果。

### (4) 评估依据

- 1) 企业提供的设备评估明细表;
- 2) 企业提供的部分设备购买合同、发票;
- 3) 机动车行驶证复印件;
- 4) 设备生产厂家及销售商电话询价等有关价格资料;
- 5) 企业提供的其他有关资料。

### 3、评估计算说明

根据被评估单位设备和车辆的实际情况及评估目的, 确定采用成本法。成本法是用现时条件下, 重新购置或建造一个全新状态下的被评资产所需的全部成本, 乘以成新率, 其乘积即作为评估价值。

评估价值=重置成本×成新率

#### (1) 电子设备评估计算说明

纳入评估范围内的电子设备主要为电脑、家具等, 采用重置成本法进行评估。

#### ①重置成本的确定

电子设备价值量较小, 考虑到电子设备大部分不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低等特点, 本次资产评估根据当地市场信息及网络报价等近期市场价格资料确定电子设备重置价格。

#### ②成新率的确定

电子设备及办公家具工作环境较为稳定, 采用年限法确定成新率。计算公式如下:

成新率=(1-实际已使用年限÷经济使用年限)×100%

#### (2) 运输车辆

##### 1) 重置成本的确定

根据委估资产地区汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置税以及地方收取的有关费用等项目来确定重置成本。车辆的重置成本由购置价、购置附加税、其他费用（如验车上牌费、手续费）等三部分构成。

①购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格（不含增值税）确定，对于部分已经停产的车辆，以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价，其他费用依据地方车辆管理部门的合同收费标准水平确定。（根据财税〔2013〕37号文规定，增值税一般纳税人若新购买摩托车、汽车、游艇，取得的增值税专用发票的进项税额，可不再区分是否自用，均可抵扣进项税额。

②车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%，纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税=购置价/(1+16%)×10%。

③其他费用：主要为验车及上牌费用：丹阳地区验车上牌费用为 500 元/辆。

重置成本=购置价+ 车辆购置税（取购置价的 10%）+其他费用

## 2) 车辆成新率的评定

车辆的成新率以年限成新率、里程成新率并结合对车辆的使用状况的现场调查，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

综合成新率=理论成新率×40%+技术状况成新率×60%

其中：理论成新率取里程成新率和年限成新率的孰低者

里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

年限成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

### (3) 超期服役设备的成新率

设备基本能正常使用的，本次评估其成新率不低于 15%。

## 4、案例分析

### 【案例一】评估明细表 5-2-2 第 4 项

#### (1) 设备概况

名称：别克旅行车；排量：2.4L

生产厂家：上海通用（沈阳）北盛汽车有限公司

购入日期：2013 年 11 月；启用日期：2013 年 11 月

牌照号码：苏 LGN617；已行驶里程：112685 公里

账面原值：309,250.00 元；账面净值：172,149.17 元

技术参数：

整备重量：1860kg；核定载客：7 人；外廓尺寸：长 5256mm 宽 1878mm 高 1800mm；  
轮距：前 1593mm 后 1601mm；轮胎数：4；最大扭矩转速(rpm)：4800；最大马力(Ps)：  
186；排量(L)/功率(ml)：2.4/2384，燃料：汽油。

## (2) 重置全价的确定

车辆的重置全价由车辆购置价（不含增值税价格）、车辆购置附加税及验车上牌费等合理费用构成。

重置成本=购置价（不含增值税）+车辆购置税（购置价为基础计算）+其他费用

① 购置价（不含税）：小轿车的基准日市场销售价格为 329,900.00 元（含增值税）；

② 车辆购置附加税：取购置价的 10%；

③ 验车及上牌费用：丹阳地区验车上牌费用为 500 元/辆

④ 重置全价

重置全价= 329,900/1.16+329,900/1.16×10%+500= 313,093.13（元）

## 3、成新率的确定

① 理论成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，确定该车的规定行驶里程为 600000 公里。

截至评估基准日，该车已行驶 112685 公里则：

里程成新率=(规定行驶里程-实际行驶里程)/规定行驶里程×100%  
=(600,000-112685)/600000×100%=81%（取整）

年限法成新率

年限成新率=(1-已使用年限÷规定使用年限)×100%

该车经济使用年限为 15 年，2013 年 11 月投入使用，至评估基准日已使用 4.67 年，则：年限成新率=(1-4.67÷15)×100%=69%（取整）

理论成新率取里程成新率和年限成新率的孰低者，即理论成新率为 69%。



②现场勘察成新率

经评估人员现场对该设备的察看，并向设备使用人员和管理人员了解情况，该车技术状况及使用情况一般，现场调查情况如下：

序号	组成部分	技术状态	标准分	鉴定分
1	整车	汽缸压力符合标准，不露油，燃油量在正常范围内，发动机点火系统反应迅速。	20	13
2	车架总成	连接件无松动，车架无变形，各焊口无裂纹和损伤。	15	9
3	前后桥	前桥系统转向操作轻便灵活、准确，助力泵工作正常，无工作升温、油气泄露等状况。	15	8
4	发动机	工作正常，无工作升温、油气泄露等状况。	30	19
5	变速箱总成	变速箱在运转中，齿轮没有脱档、跳档现象，没有异常声音。变速杆没有抖动，操作灵活。	10	9
6	转向系统	转向操作轻便灵活、准确	10	9
	合计		100	67

③综合成新率的确定采用取使用理论成新率权重为 40%，现场勘察成新率权重为 60%，综合确定该车的综合成新率。则

$$\text{综合成新率} = 69\% \times 40\% + 67\% \times 60\% = 68\% (\text{取整})$$

(4) 评估值的确定

$$\text{则评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率} = 313,093.13 \times 68\% = 212,903.00 \text{元} (\text{取整})$$

【案例二】WS12U5680W西门子洗衣机（评估明细表4-6-6第24项）

规格型号：WS12U5680W；制造厂家：西门子股份公司；数量：1台

账面原值：4,599.00元；账面净值：2,924.20元；启用日期：2016年8月5日

技术参数：

型号：WS12U5680W；产品类别：滚筒式；洗涤容量：6.5kg；洗净比：1.03；能效等级：1级。

(1) 重置全价的确定：

通过市场询价，同种型号洗衣机基准日市场售价为人民币3,950.00元。由于该设备安装调试简单，故重置全价可取为 $3,950.00/1.16 = 3,405.17$ 元。

(2) 成新率的确定

该设备于2016年8月5日开始启用，到评估基准日已使用1.99年，预期经济寿命8

年。年限成新率=  $(8-1.99)/8 \times 100\%=75\%$ 。

通过评估人员现场观察，该洗衣机外观良好，设备使用及维护保养良好，评估人员认为该洗衣机实际成新率与理论成新率基本一致，则以理论成新率作为该洗衣机的综合成新率。

### (3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率=  $3,405.17 \times 75\%=2,554.00$ 元(取整)

## 5、评估结果及分析

固定资产—设备类账面原值 1,633,064.15 元，账面净值 534,837.65 元，评估净值为 713,770.00 元，评估增值 178,932.35 元，增值率 33.46%。

本次评估设备评估增值主要原因为：

(1) 车辆的更新换代较为频繁导致重置成本降低，但评估采用的车辆经济年限较企业采用的年限长，故导致车辆的评估净值增值；

(2) 部分电子设备超期服役成新率取 15%。

## 三、长期待摊费用评估技术说明

长期待摊费用的账面摊余价值 596,476.15 元，原始发生额 1,095,177.05 元，主要为办公室以及食堂装修费用。

本次资产评估根据委托人提供的预结算书记载工程量通过价差调整法测算其重置价值再乘以成新率确定评估值，评估值 888,165.00 元。

### 案例一、一期食堂改造费用

测算过程如下：

#### (1) 重置价值的确定：

由于一期食堂改造发生于 2018 年 5 月。施工市场价格无明显变化，故重置价值为 247,214.87 元。

#### (2) 成新率的确定：

##### ①年限法测算成新率

一期食堂改造工程竣工于 2018 年 5 月，本次资产评估结合委托资产评估资产的维护保养情况确定其耐用年限为 5 年，至评估时点已使用年限 0.17 年，剩余使用年限为 4.83 年。

成新率的确定：尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）=97%

②现场打分法

现场打分法是通过现场勘察、结合建筑物的实际使用情况，现场打分得出的各数乘以其修正系数后累加得出成新率。现场打分成新如下表所示：

	分部工程名称	标准分	完损程度	完好分值	权重	评定分
装修部分	1、楼地面	20	承受压力好，基本磨损	18	100	91
	2、门窗	20	完整，无损坏	18		
	3、外墙面	25	完整，无损坏	23		
	4、内墙面	15	完整，无损坏	13		
	5、顶棚	20	完整，无损坏	19		
现场打分成新率		装修分			91	

③成新率确定：

本次资产评估综合成新率以年限法和打分法加权平均值确定，则

综合成新率=97%×40%+91%×60%=93%（取整）

（3）装修工程评估值的确定

评估值=重置全价×成新率= 247, 214. 87×93%= 230, 899. 00 元（取整）

四、负债评估技术说明

纳入本次资产评估的负债项目包括：应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。各项负债在核实的基础上以核实确认后的账面值作为评估值。适当考虑是否存在不需支付的金额；金额较大的已发函询证，并根据回函情况判断分析确定评估值。本次资产评估负债账面值 498, 542, 581. 11 元，评估值 498, 542, 581. 11 元。

（一）应付账款的评估

应付账款账面值 88, 457, 427. 13 元，主要为应付工程款等。资产评估专业人员核对了企业账面金额和有关会计凭证，了解和分析了该项负债的发生原因和清偿情况，经核实应付账款评估值为 88, 457, 427. 13 元。

（二）预收账款的评估

预收账款账面价值 28, 943, 321. 00 元，评估人员核对了企业账面金额和有关会计凭证，了解和分析了该项负债的发生原因和清偿情况，预收账款经核实后以审计后账面值为评估值。预收账款评估值为 28, 943, 321. 00 元。

（三）应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬主要是应付工资等，账面价值 750, 517. 39 元，资产评估专业人员

核对了企业账面金额，抽查了相关会计凭证，并向相关人员了解公司工资管理制度、工资计提发放的相关情况，经核实应付职工薪酬评估值为 750,517.39 元。

#### **（四）应交税费的评估**

应交税费账面值 465,083.54 元，主要为个人所得税、增值税等。对于应交税费，资产评估专业人员取得了公司近期的纳税申报文件、抽查了相关的会计凭证、向相关人员了解了公司税收的相关情况，经核实后以审计后账面值为评估值。应交税费评估值为 465,083.54 元。

#### **（五）其他应付款的评估**

其他应付款账面值 379,926,232.05 元，主要为内部往来款等。资产评估专业人员核对了企业账面金额和有关会计凭证，了解和分析了该项负债的发生原因和清偿情况，经核实其他应付款评估值为 379,926,232.05 元。

## 第五部分.评估结论与分析

### 一、评估结论

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对厦门信达房地产开发有限公司拟股权转让所涉及的丹阳信达房地产开发有限公司股东全部权益进行了资产评估，得出评估结论如下：

#### （一）评估结果

丹阳信达房地产开发有限公司经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计后的评估基准日的股东全部权益账面值为人民币 36,287.79 万元，经采用资产基础法评估后，在满足本报告所有评估假设和前提下，其股东全部权益于本次资产评估基准日的评估值为人民币 53,324.50 万元（大写人民币伍亿叁仟叁佰贰拾肆万伍仟元整）。资产评估汇总表如下：

单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	86,028.92	103,018.57	16,989.65	19.75
2	非流动资产	113.13	160.19	47.06	41.60
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	53.48	71.38	17.90	33.47
6	其中：建筑物	-	-	-	
7	设备	53.48	71.38	17.90	33.47
8	土地	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
10	无形资产	-	-	-	
11	其中：土地使用权	-	-	-	
12	开发支出	-	-	-	
13	商誉	-	-	-	
14	长期待摊费用	59.65	88.82	29.17	48.90



15	递延所得税资产	-	-	-	
16	其他非流动资产	-	-	-	
17	资产总计	86,142.05	103,178.76	17,036.71	19.78
18	流动负债	49,854.26	49,854.26	-	-
19	非流动负债	-	-	-	
20	负债总计	49,854.26	49,854.26	-	-
21	净资产（股东权益）	36,287.79	53,324.50	17,036.71	46.95

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估结果与账面值比较变动情况及原因：

丹阳信达房地产开发有限公司经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计后的评估基准日的股东全部权益账面值为人民币 36,287.79 万元，经采用资产基础法评估后其股东全部权益评估值为人民币 53,324.50 万元，评估增值 17,036.71 万元，增值率 46.95%。增值的主要原因是：存货开发产品按市场价格扣减相关费用、税费及部分利润进行评估，包含了开发商的合理利润及市场增值部分。开发成本主要为未开发项目的土地出让金，由于土地取得时间较早，近年来该区域的出让住宅用地市场价格有一定的上涨，导致评估增值。

## 二、特别事项说明

1、本资产评估报告的评估结论仅供委托人为本次资产评估报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及委托人和相关当事方另有约定的除外。

2、资产评估师和资产评估专业人员在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据资产评估师和资产评估专业人员在执业过程中收集的资料，资产评估报告陈述的内容是客观的，本资产评估机构和签名资产评估师对评估结论合理性承担相应的法律责任。

3、评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明、与本次资产评估有关的重要资料均由委托人和相关当事方申报并经其签章确认。

4、本资产评估机构和签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见。

5、本次资产评估师限于客观条件对被资产评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于专业判断并采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，但资产评估师的专业判断和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事方提供真实权属及与资产评估相关证明资料的责任。

6、本评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

7、资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业资产评估经验。除本次资产评估中按规定使用北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计并出具[2017]京会兴闽分审字第 62000538 号审计报告，作为资产评估前账面价值外，资产评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

8、本资产评估报告的使用仅限于资产评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及所在资产评估机构无关。

9、资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

10、本资产评估报告的观点仅基于财务分析，未将商业、法律、税务、监管环境、未来企业开发政策和规划调整等其他因素纳入考虑。

11、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人和相关当事方委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

12、本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、合同订单、控制关系、审计报告等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

13、虽然本项目评估过程中资产评估专业人员未发现被评估资产存在其他担保和抵押事宜，但是，本资产评估报告的使用人应当不依赖于本资产评估报告而对资产状态做出独立的判断。

14、除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务、影响。

15、本次资产评估报告中的有关委托人和相关当事方等描述性的文字均摘自委托人和相关当事方提供给资产评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作资产评估机构与签名资产评估师对其有关情况的认同或宣传报道，资产评估机构与签名资产评估师不对因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

16、本次资产评估未考虑可能存在的流动性折扣以及控制权和少数股东权益溢折价的影响。

17、资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行测算并发表专业意见，资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

18、根据税法的规定 2009 年 1 月 1 日后购买的设备，其进项税可以进行抵扣，本次设备的评估值中不含增值税进项税额。

19、被评估单位按经营惯例为商品房的承购人抵押贷款提供阶段性连带责任担保，与各按揭银行签订房产抵押贷款合作协议书并约定期限为自楼宇按揭借款合同签订之日起至按揭银行取得该房产产权证和办妥抵押登记时。

截止 2017 年 7 月 31 日，丹阳信达房地产开发有限公司为信达香堤国际的商品房承购人累计向银行办理了 63 户的按揭担保，担保金额 2,049.10 万元，购房合同金额 5,272.66 万元，存入银行保证金 721,950.00 元，上述土地房屋权证尚未办理完毕。

20、本次评估采用假设开发法对存货——开发成本进行评估，该类项目可以根据现有资料和当地房地产市场的成熟度进行合理假设，推测最可能的城市规划设计条件来评估，但假设不能违背政府规划、用途管制等限制条件，截止评估基准日项目为高层住宅及商铺、地下车库等，本次评估以开发项目现有的规划文件结合被评估单位的项目拟报建方案进行合理假设，本次评估结论成立的前提是根据上述情况做出假设的开发方案得以实施。如未来方案在报批中出现调整，应及时根据批复情况对本次评估中涉及的相关数据、指标以及评估值进行调整。提请报告使用者注意。

21、本次评估对于开发产品、开发产品涉及土地增值税的计算，采用了模拟汇算

清缴的方式,对于土地增值税的计算仅供本次评估使用,不能以此作为汇算清缴的依据。具体税收清缴应以税务机关核定为准。

## 22、期后事项

(1) 报告提交日以后发生重大期后事项时,不能直接使用本次资产评估报告的评估结论。

(2) 在评估基准日后,有效期以内,如果资产数量及价格标准发生变化时,应按如下原则处理:

①资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

②资产价格标准发生变化,对资产评估产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

③由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

至资产评估报告提出之日,除上述事项外,资产评估专业人员在本项目的资产评估过程中没有发现,且委托人和相关当事方也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项,提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。