

茂业商业股份有限公司拟转让股权所涉及的
秦皇岛茂业置业房地产开发有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估说明

华信众合评报字【2017】第1153号
(第一册, 共一册)

北京华信众合资产评估有限公司
二〇一八年一月五日

茂业商业股份有限公司拟转让股权所涉及的
秦皇岛茂业置业房地产开发有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估说明

华信众合评报字【2017】第1153号

目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分评估对象与评估范围及资产核实情况说明.....	3
一、评估对象与评估范围说明.....	3
二、资产核实情况总体说明.....	4
第四部分资产基础法评估技术说明.....	7
一、流动资产评估说明.....	7
二、流动负债评估说明.....	22
第五部分评估结论及其分析.....	24
附件：被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明.....	

第一部分关于评估说明使用范围的声明

评估说明供委托人、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。

第二部分被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明

此部分内容由委托人及被评估单位提供，详细资料见本说明附件。

（此页无正文）

第三部分评估对象与评估范围及资产核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围

评估对象是秦皇岛茂业置业房地产开发有限公司（以下简称“茂业置业公司”）在评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为截至评估基准日茂业置业公司的全部资产及相关负债，资产类型具体包括：流动资产和流动负债。其账面资产总额7,506.32万元，总负债6,729.61万元，净资产776.71万元。具体包括：流动资产7,506.32万元、流动负债6,729.61万元。

评估范围涉及的资产、负债的账面价值详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	75,063,204.30
货币资金	470.30
其他应收款	5,397,000.00
存货	69,665,734.00
二、非流动资产合计	
三、资产总计	75,063,204.30
四、流动负债合计	67,296,068.52
应付利息	2,501,250.00
其他应付款	64,794,818.52
五、非流动负债合计	
六、负债总计	67,296,068.52
七、净资产（所有者权益）	7,767,135.78

委估资产（含应当评估的相关负债）均为被评估单位茂业置业公司所有，评估人员未发现委估资产（含应当评估的相关负债）不是被评估单位的证据。

(二) 实物资产的分布情况及特点

委估的实物资产为存货。存货中的开发成本-土地征用及拆迁补偿费为一宗待开发的土地，不动产权编号为冀（2017）秦海第0100038号，该地块的宗地号为253-3，该宗地坐落于海港区文昌路以南、河滨路以西，土地用途为其它商服用地，具体批准

用途为旅馆用地 B14(仅限于建设高档酒店)，建设用地面积为10,420.31平方米，容积率 <2.0 ，建筑密度 $\leq 35\%$ 。截至评估基准日，该宗土地为净地，尚未实施项目开发。

（三）被评估单位申报的、账面记录或者未记录的无形资产情况

本次评估范围内无账面记录的无形资产，被评估单位也未申报账面未记录的无形资产。

（四）被评估单位拥有的表外资产的类型、数量

本次评估范围内无表外资产。

（五）引用其他机构出具报告的结论，所涉及的资产类型、数量和账面金额（或评估值）

本次评估过程中没有利用其他评估机构的工作成果。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实的组织与实施过程

根据资产评估规范和资产评估准则，我公司项目组的评估人员于2017年12月21日至2017年12月22日对评估范围涉及的资产和负债进行了核实。核实前，成立了项目经理负责制、按专业分工的资产核实小组，制定了切实可行的现场核实实施计划。现场工作结束后，对现场核实情况进行了汇总，对收集的评估资料进行了分类整理。

1. 核实工作的主要步骤

（1）指导被评估单位资产申报工作

根据资产评估的工作程序，我公司项目组人员进驻被评估单位后，指导被评估单位在资产自查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产状况调查表”及其填报要求，对评估范围内的各项资产及负债进行逐一登记填报，同时，指导被评估单位按项目组事先提交的“评估资料清单”要求的内容，准备评估所需的相关资料。

（2）审查评估基础资料

评估人员在查阅有关会计记录、财务报表和反映评估对象状态、性能、经济技术指标、形成过程等相关背景资料的基础上，对被评估单位提供的资产申报明细表进行

初步审查,以保证评估的各项资产不重不漏、数量及价值特征等信息在申报表中反映准确和完整。

(3) 现场勘察和数据核实

依据被评估单位提供的资产申报明细表,组织专业对口的评估人员按资产的分布、会计核算口径等具体情况,分类进行现场核实。根据核实结果,由评估人员和被评估单位各职能部门的相关人员共同对原申报明细表上反映的资产信息据实进行修改、补充和完善,使其账、表、实等记录的信息相符一致。

(4) 资产权属核实

资产权属核实主要是对评估范围内的土地及重大债权债务等权利状况的核实。对土地的权属,本次主要通过查验不动产权证进行核实;对重大债权债务的权属,主要通过账务核对、查阅相关的业务交易合同等方式进行核实。同时,查验了有关产权证原件与复印件的一致性。

(5) 调查被评估单位的经营状况

通过查阅被评估单位的历史经营财务资料、与被评估单位各职能部门有关人员进行访谈并结合现场勘察等方式,全面了解被评估单位的经营状况及其所具备的持续经营条件。

2. 核实的主要方法

在核实中,本次根据评估范围内的资产技术特征及具体情况,采取了不同的核实方法。

(1) 实物性流动资产的核实

对存货-开发成本中的土地使用权,在查验土地权属的基础上,核对了土地的具体分布位置、实际用途、开发利用状况;同时,对土地所在地区的社会经济发展状况、基础设施条件及场地自然条件等影响地价的有关因素,通过“看地”、网上查询等方式进行了核实和了解。

根据以上核实,最终形成可供本次评估机构作价估值的存货评估明细表。

(2) 非实物性流动资产的核实

对其他应收款，通过核对账簿、原始凭证、业务合同、与有关结算单位或欠款人对账等方式进行核实。同时，通过查询相关债务人的近况，对基准日后可能出现的坏账做出初步判断。根据核实情况，形成资产信息完整并可供本次评估机构作价估值的非实性流动资产的评估明细表。

（3）负债的核实

评估范围涉及的负债为流动负债。本次对负债采用核查有关账簿、原始凭证等方式，对各项债务的形成背景、方式和形成时间、结算对象和业务内容等历史信息进行了逐一核实，对各项负债是否为公司评估基准日后实际承担的债务数额、有无确定的债权人等进行了确认。同时，对账表不符、核算有误的账项及时进行账务调整。以保证被评估单位在评估基准日债务项目真实、完整，且对应债务金额准确无误。

（4）被评估单位经营状况的调查

被评估单位成立时间较短，尚未实施项目开发，历史年度收入、成本均为零。主营业务税金及附加主要为土地使用税，期间费用主要为发生的验资费用等小额费用。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

本次评估范围所涉及的资产、负债等，均能按正常的核实工作程序进行核实，不存在影响资产核实工作的因素和事项。

（三）资产核实结论

经过核实评估范围内的资产情况，债权类资产和债务类项目中，未发现有充分证据表明的呆坏账和无需偿付的负债，实物资产账、表、实相符。

第四部分资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估说明

流动资产包括货币资金、其他应收款、存货等。

（一）货币资金

货币资金为银行存款，账面值470.30元。

1. 银行存款

茂业置业公司银行存款账面值为470.30元。开户行为中国建设银行股份有限公司秦皇岛祁连山路支行。评估人员根据被评估单位提供的的银行对账单及银行存款申报表，将银行存款申报表的账面价值与银行对账单的评估基准日余额相核对。经核实，银行账户账面余额与银行对账单相符。评估人员还对银行账户进行了函证，回函相符。人民币银行存款以账面值确定评估值。

银行存款评估值为470.30元。

货币资金评估值为470.30元。

（二）其他应收款

其他应收款账面余额5,397,000.00元，计提坏账准备0元，账面净值5,397,000.00元。为关联被评估单位间的借款。

其他应收款共1笔，为关联方往来款。对该笔其他应收款，评估人员查阅了有关交易事项的会计凭证和相关财务账簿，向被评估单位财务部门查询了其他应收款形成的原因、有关客户与被评估单位的业务关系、欠款人信誉、经营状况及历史清欠情况，同时进行了函证，回函相符。在核实无误的基础上，根据该笔款项可能收回的数额确定评估值。对于该笔有充分理由相信全部能收回的款项，按全部其他应收款计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。坏账准备账面值为零元，评估值为零元。

根据以上清查评估，其他应收款评估值为5,397,000.00元。

（三）存货

存货账面值69,665,734.00元，为开发成本，具体包括：土地征用及拆迁补偿费账面值65,833,560.00元、开发间接费账面值3,832,174.00元。

开发成本-土地征用及拆迁补偿费为一宗待开发土地，尚未取得具体规划条件，也未办理建设工程规划许可证，公司也没有具体开发方案等。评估人员根据取得的资料确定首先采用基准地价系数修正法与市场法评估得出土地的市场价值，然后再据此测算契税，用土地的市场价值与契税加总后得出开发成本-土地征用及拆迁补偿费的评估值；开发成本-开发间接费为发生的借款利息等，评估人员在索取借款合同的基础上，查阅了利息计算过程，复核了计息基数、计息利率以及计息期间等参数的准确性，在核实无误的基础上以账面值作为评估值，存货-开发成本-开发间接费的评估值为3,832,174.00元。

【案例】开发成本-土地征用及拆迁补偿费（开发成本明细表序号1）

1. 评估范围及对象

纳入本次评估范围的存货账面值65,833,560.00元，为权利人依法取得该土地使用权的全部支出，包括土地出让金、契税，涉及土地1宗，面积10,420.31平方米，出让方式取得、商服用地。

2. 土地概况

（1）土地登记状况

本次评估的土地，为秦皇岛茂业置业房地产开发有限公司合法拥有的、位于秦皇岛市海港区的商服用地，共1宗。登记情况如下表：

待估宗地登记情况一览表

序号	权证编号	使用权人	位置	用途	面积 (M2)	使用权类型	终止日期	宗地四至
1	冀(2017)秦海不动产权第0100038号	秦皇岛茂业置业房地产开发有限公司	文昌路以南、河滨路以西	其他商服用地	10,420.31	出让	2056年3月24日	东临河滨路，北临文昌路，西、南均临金梦海湾其他地块。

（2）土地权利状况

待估宗地以出让方式取得，其所有权属于国家，使用权属于秦皇岛茂业置业房地产开发有限公司，根据被评估单位提供的土地出让合同，待估宗地规划容积率 <2.0 。经评估人员清查核实，待估宗地在评估基准日未设立抵押、担保、租赁等他项权利限制。

（3）土地利用状况

根据被评估单位提供的资料及评估人员现场勘查，待估宗地为待开发土地，评估基准日地上无建筑物。

3. 影响地价的因素分析

(1) 一般因素

①城市资源状况

秦皇岛市地处河北省东北部，北纬 $39^{\circ} 24' \sim 40^{\circ} 37'$ ，东经 $118^{\circ} 33' \sim 119^{\circ} 51'$ 。南临渤海，北依燕山，东接辽宁省葫芦岛市，西近京津，位于最具发展潜力的环渤海经济圈中心地带，是东北与华北两大经济区的结合部。西南距石家庄483公里，西距首都北京280公里，距天津220公里。

土地资源：全市土地面积77.92万公顷，其中农用地52.68万公顷，占辖区总面积的67.61%；建设用地7.78万公顷，占辖区总面积的9.98%；未利用地17.46万公顷，占辖区总面积的22.41%。

水资源：流域面积大于500平方公里河流6条，大于100平方公里河流23条，大于30平方公里的河流54条。滦河在秦皇岛市境内流域面积3773.7平方公里，地下水资源量7.45亿立方米，水资源总量16.40亿立方米(其中地表水12.54亿立方米、地下水7.45亿立方米、两者重复量3.59亿立方米)。兴建各类水库：含桃林口水库283座，总库容14.86亿立方米。不含桃林口水库282座，总库容6.27亿立方米。

矿产资源：秦皇岛市境内矿产资源较为丰富，种类较为齐全。目前，已发现各类矿产56种，已开发利用的26种，已探明储量的22种。优势矿种有金、铁、水泥灰岩及非金属建材。各类矿产地包括矿产点1000余处，主要分布在北部山区及柳江盆地地区。全市现在已开发利用的矿种主要有金、铁、煤、水泥灰岩、花岗岩及建筑砂石、矿泉水、地热等20多种。

林业资源：山区属燕山山脉东段，山区植被完好，有广阔林区。主要树种有油松、华北落叶松、侧柏、栎树、山杨等40余种。纤维类140余种，主要有南蛇藤、罗布麻、白茅、芦苇、桑、紫穗槐、怪柳、杞柳、椴树等。酿造类90多种，主要有栓皮栎、麻栎、蒙古栎、辽东栎、榛、毛榛等。油脂类100多种，主要有胡桃、野皂荚、黄连木、山椒、山杏、君迁子等。

动物资源：秦皇岛地区的动物区系属温带森林——草原农田动物群，是迁徙动物途经地与停留地，尤其是候鸟迁徙的必经地，动物资源比较丰富。鸟类共20目61科412

种，其中以候鸟居多，有369种。在珍稀鸟类中，列入世界《濒危野生动植物种国际贸易公约》的有14种：短尾信天翁、白鹳、白尾海雕、游隼、丹顶鹤、白鹤、卷尾鸱、黑鹳、白额雁、大鸨。

海洋资源：秦皇岛海区地处渤海西部，辽东湾两翼。海岸线东起山海关金丝河口，西止昌黎县滦河口，总长162.7公里。所辖海区20米等深线以内总面积2114平方公里。

②房地产制度与房地产市场状况

随着2017年国土资源部关于《中华人民共和国土地管理法（修正案）》（征求意见稿）向社会公开征求意见的发布，标志着我国实行“世界上最严格的土地管理制度”。随着新土地政策的贯彻实施，加大了土地执法监察力度，有力地遏制了集体土地、原划拨土地私下交易现象。同时实施土地收购储备、建设用地招标拍卖制度，建立和完善了供地体制，规范发展了国土资源市场建设，合理配置资源，并且有利于进一步保障和维护农民土地财产权利，促进农村土地资源有效利用，促进城乡一体化发展

a. 严格按照投资强度、建筑密度控制用地规模。强化项目用地预审，凡达不到规定标准的项目不批准用地或压缩用地规模，实现由粗放利用向集约用地转变。

b. 进一步规范建设用地招拍挂工作。严格落实《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《工业用地出让最低价标准》，结合基准地价更新成果，切实做到经营性用地100%以招拍挂方式出让，确保新的工业项目用地100%招拍挂出让。健全完善土地二级市场运作规程，积极探索出让土地首次转让招拍挂新路子，进一步深化土地市场建设。

c. 加大土地收储力度。多渠道融资，对筛选出的区位条件好、开发潜力大、使用价值大的存量闲置土地，积极进行政府收购储备，并营造声势、搞好地段推介，促进资源向资产的转化。同时，积极支持企业改制，按照政策要求，稳妥的处理好改制和破产企业的土地资产。

d. 加强对项目用地批后跟踪管理。通过采取督促限时开发、收取闲置费、交纳合同违约金、无偿收回使用权等行政调控和法律手段，保证项目按照合同约定的使用条件进行开发建设。

③产业政策

秦皇岛市税收严格执行国家税法在加强税源管理的同时，为减轻企业负担，采取积极措施，取消、缓征、降低收费制定优惠政策，鼓励外商投资，鼓励发展上规模企

业，对外商投资企业，上规模企业在地方税收、资金、土地等方面给予一定的优惠。

④城市规划与发展目标

秦皇岛今后五年经济社会发展的总体要求是：全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，深入学习贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，牢固树立和落实新发展理念，适应把握引领经济发展新常态，坚持以提高发展质量和效益为中心，以推进供给侧结构性改革为主线，深入实施生态立市、产业强市、开放兴市、文明铸市发展战略，继续解放思想、艰苦奋斗，坚定走加快转型、绿色发展、跨越提升新路，加强预期引导，深化创新驱动，全面做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，保持经济平稳健康发展和社会和谐稳定，为全面建成小康社会，建设沿海强市、美丽港城和国际化城市而团结奋斗。

按照市第十二次党代会描绘的宏伟蓝图，全面建成小康社会，建设沿海强市、美丽港城，朝着国际化城市迈进，是我市即期、中期、远期发展的三个重大目标台阶。围绕宏伟蓝图的实现，今后五年主要奋斗目标是：“一个全面建成、四个走在前列、五个明显提升”，就是确保2020年如期全面建成小康社会，经济增长速度、质量效益提升幅度、生态改善程度明显高于京津冀城市群平均水平，“十三五”时期经济增速保持在8%以上，争取到2019年生产总值比2010年翻一番，城乡居民人均可支配收入比2010年翻一番，青龙满族自治县如期脱贫摘帽；确保生态环境、城乡统筹、开放水平、城市文明走在京津冀城市群前列；确保发展质量、改革动力、人民生活、社会治理能力、自身建设水平明显提升。

秦皇岛要建设沿海强市、美丽港城，力争在2030年左右实现。沿海强市，体现在经济实力强，人均地区生产总值、人均公共预算收入、城乡居民人均可支配收入在京津冀城市群中位居前列，成为环渤海现代服务业和临港产业强市；创新动力强，“四大两特”产业快速成长，科技型中小企业和高新技术企业成为经济发展的主要支撑；发展活力强，成为京津冀区域融合创新先行区、营商环境最优城市；城市辐射带动力强，港产城一体化发展格局形成，东北亚物流枢纽的地位得到确立。美丽港城，体现在生态环境美，建成全国生态文明示范区、京津冀城市群生态标兵城市；城乡容貌美，城乡面貌大幅提升，城镇化率高于全国平均水平，城乡基础设施和承载能力全省领先；

社会人文美，城乡公共服务水平和均等化大幅提高，社会保障实现全覆盖，人民幸福感安全感显著增强，特色鲜明、奋进向上的城市精神凝聚形成，步入全国文明城市先进行列。

秦皇岛建成国际化城市，力争在2040年初步实现。体现在开放包容、国际思维成为城市的文化特质，城市设施、功能和服务全面国际化，经济、社会、文化深度融入全球化，休闲旅游、文化交流、医疗康养、贸易口岸等方面在国际市场占有一席之地。

⑤城市社会经济发展状况

2016年秦皇岛实现生产总值1,339.54亿元，比上年增长7%，增速居全省第六位，超过全国、全省增长速度。规模以上工业完成增加值334.87亿元，增长5.2%，增速居全省第六位；规模以上工业企业利润总额34.08亿元，增长71%，增速居全省第二位。固定资产投资完成874.66亿元，保持正增长，环保、新能源投资分别增长1.3倍和47.2%。社会消费品零售总额增长10.4%。一般公共预算收入增长8.9%（可比口径）。城镇居民和农村居民人均可支配收入均增长7.8%。

2017年秦皇岛经济社会发展主要预期目标是：地区生产总值增长8%左右；一般公共预算收入增长7%；固定资产投资增长10%以上；社会消费品零售总额增长10%以上，实际利用外资增长5%；万元生产总值能耗下降3.89%；PM2.5年均浓度下降4.3%，地表水水质优良比例达到60%，化学需氧量、二氧化硫、氨氮、氮氧化物减排完成省下达的目标任务；城镇居民和农村居民人均可支配收入分别增长7.5%和8%；居民消费价格指数涨幅控制在3%以内；城镇登记失业率控制在4%以内；森林覆盖率提高3个百分点；常住人口城镇化率提高2个百分点。

⑥秦皇岛市房地产行业分析

2015年、2016年两年的时间秦皇岛市的房地产几乎一直在去库存，到2016年年底可以说取得了非常显著的成果，秦皇岛目前的房价上涨更多的是供需变化导致的房价上涨，而不是人为炒作，目前市面上的现房、准现房几乎销声匿迹，有买房打算的至少要等2018、2019年，甚至是2020年的期房，故近期房价小幅上涨。

但同时也应该看到秦皇岛仍然处于去库存阶段，根据秦皇岛市房管局提供的市场数据，截至2017年2月末，全市新建商品房待售面积436.39万平方米，库存去化周期为14.2个月，其中商品房住宅12.7个月，这个库存水平虽然是合理的，但与部分热点城市两三个月的库存去化周期相比，房源储备量还是比较充足的。

（2）区域因素

①区域概况

估价对象位于秦皇岛市海港区。

海港区位于秦皇岛市东南部，全区总面积220.27平方公里，耕地面积7641公顷，农民人均耕地1.22亩。总人口48.5万人，人口自然增长率2.71%，现辖东港、海港、西港、海阳、北港五个镇及北部工业区共127个行政村和文化路、海滨路、北环路、建设大街、河东、西港路、燕山大街、港城大街、东环路、白塔岭10个街道、65个社区。海港区旅游景点众多，旅游资源丰富。

②交通条件

海港区是秦皇岛市委、市政府所在地，是全市的政治、经济、文化中心。东西向有海滨路、河北大街、建设大街、和平大街、港城大街、燕山大街、北环路；南北向有文化路、西港路、迎宾路、民族路、建国路、西环路、东港路等二十多条主要街道纵横交错成网状街区，对外还有长途汽车站、火车站，中国民航秦皇岛站，交通十分方便。

③基础设施及公共配套设施条件

秦皇岛市海港区内绝大部分项目用地基础设施条件已实现“七通”，即通电、通上水、通下水、通讯、通路、通暖、通燃气。

估价对象所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障。

④环境条件

秦皇岛市海港区属暖温带半湿润大陆性季风气候，四季分明，年均降水量约700毫米，平均气温11℃，冬无严寒，夏无酷暑，是休闲度假的好地方。该地区人文环境与自然环境俱佳。

⑤产业聚集状况及规划条件

南部为口岸，秦皇岛港为能源、杂货、客运功能齐全的工业型国际性通商口岸，吞吐量位居全国第二。

北部及西部为工业区和经济技术开发区，吸引了大量外资投资，带动经济发展。

中部为商业繁华区。辖区内有食品、服装、家具、工艺美术、医疗用品等多家区属企业，有玻璃、纺织、机械制造、纤维制造等数十家市属企业，华联商城、金原商厦、天洋购物广场、金都购物广场、秦新百货等多家大型商场。

秦皇岛市海港区现产业聚集效应凸现，发展速度日益加快，增长势头日益强劲。

(3) 个别因素

①宗地位置

委估宗地共1宗，其东临河滨路，北临文昌路，西、南均临金梦海湾其他地块。

②宗地用途

委估宗地为商服用地。

③宗地面积

土地面积共10,420.31平方米。

④地质地貌条件

地质地貌条件一般，不会对土地利用造成不利影响。

⑤容积率

根据委托人提供的土地出让合同，待估宗地规划容积率 <2.0 。

⑥临街状况

该宗地两面临街，其东临河滨路，北临文昌路。

⑦土地开发程度

待估宗地已达到宗地外“七通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、供热、通燃气）、宗地内场地平整。

4. 地价定义

待估宗地实际开发程度为宗地外“七通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、供热、通燃气）、宗地内场地平整。根据地价评估技术规程和待估宗地实际状况，本次评估地价定义为：在评估基准日，待估宗地开发程度设定为宗地外“七通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、供热、通燃气）、宗地内土地平整、作为商服用地、土地使用年期为剩余出让年限、无他项权利限制条件下的国有出让土地使用权价格。

5. 土地估价原则

(1) 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格

所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（2）供需原则

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

（3）贡献原则

是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

（4）变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

（5）协调原则

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

（6）最有效利用原则

是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

6. 评估方法

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，常用的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。评估人员在实地勘察和有关市场调查的基础上,结合待估宗地的实际情况及有关评估方法的适用条件等,本次对土地价值选择基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。具体理由如下:

(1) 待估宗地位于秦皇岛市城市区基准地价覆盖范围内,且目前基准地价体系可以正确反映出秦皇岛地区的地价水平,因此,具备采用基准地价系数修正法评估的条件。

(2) 目前秦皇岛市土地交易较为活跃,与委估宗地相邻或相近地区,在评估基准日附近有较为活跃的土地交易活动,因此,具备采用市场比较法评估的条件。

7. 评估过程

(1) 基准地价系数修正法

① 基准地价的内涵及公式

基准地价内涵:《秦皇岛市城市区基准地价调整报告(2012)》发布时间为2012年,估价期日为2012年1月1日,设定商服用地的开发程度为五通一平,设定使用年限为40年,设定容积率为1.0。

秦皇岛市城市区基准地价表(商服用地)为:

用地类型 \ 级别		I	II	III	IV	V	VI	VII
		商业	5160	4365	3735	3150	2625	1350
	基准地价 (元/平方米)	5160	4365	3735	3150	2625	1350	300
	基准地价 (万元/亩)	344	291	249	210	175	90	20

上表中列示的价格为各级别土地的平均地价。

宗地地价计算公式为:

$$P1s = P1b \times K \times \text{期日修正系数} \times \text{年期修正系数} \times R$$

式中: P1s—估价的宗地地价

P1b—宗地所在区域的基准地价

K—区域因素、个别因素修正系数

$$K = (1 \pm \sum Ki)$$

R—容积率修正系数

② 评估宗地的位置、用途和基准地价

估价对象位于秦皇岛市海港区文昌路以南，河滨路以西，土地用途为商服用地。评估区域位于秦皇岛市三级商服用地范围内，根据《秦皇岛市城市区基准地价调整报告（2012）》之规定，秦皇岛市三级商服用地的基准地价为3,735.00元/平方米。

③确定影响地价的区域和个别因素修正系数

影响地价的区域和个别因素说明及修正过程如下：

表1：三级商服用地宗地地价区域和个别修正因素说明

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	≤600 米	600-1000 米	1000-1400 米	1400-1600 米	1600-2000 米
公交状况	距公交站点 ≤50 米或邻近站点有 5 条以上公交线路通过	距公交站点 50-100 米或邻近站点有 4 条公交线路通过	距公交站点 100-200 米或邻近站点有 3 条公交线路通过	距公交站点 200-300 米或邻近站点有 2 条公交线路通过	距公交站点 ≥300 米且仅有一条公交线路通过
路网状况	毗邻主干道，可直接到达	距主干道 <50 米或通过次干道直接到达	通过次干道可直接到达或距主干道 <100 米	通过支路可直接到达或距次干道 <100 米	通过巷道可直接到达或距支路 <100 米
距汽车站距离	≤1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	≥2500 米
临街类型	繁华商业街	次繁华商业街	一般商业街	巷道、支路	不临街
临街宽度	≥12 米	12 米-10 米	10 米-8 米	8 米-6 米	<6 米
宗地形状	形状规则便于利用	形状规则适于利用	形状基本规则不影响使用	形状不规则不影响使用	形状不规则影响使用
基础设施	完善	较完善	一般	较不完善	不完善

表 2：三级商服用地地价修正系数表（单位：%）

	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	4.70	2.35	0.00	-2.82	-5.63
公交状况	1.34	0.67	0.00	-0.80	-1.61
路网状况	1.85	0.92	0.00	-1.11	-2.21
距汽车站距离	1.18	0.59	0.00	-0.70	-1.41
临街类型	1.18	0.59	0.00	-0.70	-1.41
临街宽度	1.34	0.67	0.00	-0.80	-1.61
宗地形状	0.67	0.34	0.00	-0.40	-0.80
基础设施	4.54	2.27	0.00	-2.71	-5.43

表 3：估价对象影响因素说明表和修正系数

距商服中心距离	一般	0.00
公交状况	一般	0.00
路网状况	较优	0.92
距汽车站距离	一般	0.00
临街类型	较优	0.59

临街宽度	优	1.34
宗地形状	优	0.67
基础设施	一般	0.00

$$K=1.0352$$

④确定年期和期日修正系数

《秦皇岛市城市区基准地价调整报告（2012）》中基准地价的评估基准日为2012年1月1日，根据近年全国主要城市地价监测报告及评估人员对当地土地市场交易价格趋势的了解，确定估价对象所在区域2012年1月1日至本次评估基准日秦皇岛地区商服用地地价增长了23.29%，故期日修正系数取1.2329；

基准地价规定使用年限为40年，估价对象剩余土地使用年限为38.3年，年期修正系数采用下述公式：

$$K = \frac{1 - 1 / (1 + r)^m}{1 - 1 / (1 + r)^n}$$

$$1 - 1 / (1 + r)^n$$

式中：K——年期修正系数

r——土地还原利率（以中长期国债的收益率作为安全利率加风险调整值为参考，结合该类用地的平均投资回报率来确定，取8%）

m——评估对象土地剩余使用年限（本项目为38.3年）

n——基准地价界定的土地使用年限（基准地价界定为40年）

则：年期修正系数=0.9932554

⑤确定容积率修正系数

根据《秦皇岛市城市区基准地价调整报告（2012）》及待估宗地土地出让合同之规定，待估宗地容积率<2.0，容积率修正系数取1.27。

⑥计算地价

$$\begin{aligned} P1s &= P1b \times K \times \text{期日修正系数} \times \text{年期修正系数} \times R \\ &= 3,735.00 \times 1.0352 \times 1.2329 \times 0.9932554 \times 1.27 \\ &= 6,013.00 \text{元/平方米（取整）} \end{aligned}$$

（2）市场比较法

①基本原理及公式

市场法是指在求取待估宗地价格时,将待估宗地与在接近评估基准日时期内已经成交的类似宗地加以比较,依照这些已经成交的宗地价格,通过多项因素的修正而得出待估宗地价格的一种估价方法。

市场法计算公式为:

宗地价格=交易案例宗地成交价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×交易因素修正系数

②主要参数的确定

a. 选取比较实例

根据待估宗地所处位置,通过市场调查和比较分析,选取同区域近期成交的可比实例如下:

实例一:位于秦皇岛市海港区先锋路东侧,海阳路南侧,西港路西侧;取得方式:挂牌出让;土地用途:商服用地;出让年期:40年;容积率: <2.5;土地面积:14,253.18平方米,成交价格:10,312.18万元。单价:7,235.00元/平方米;成交日期:2016年12月26日。

实例二:位于秦皇岛市海港区西港路以东,和平大街以北;取得方式:挂牌出让;土地用途:商服用地;出让年期:40年;容积率: <1.5;土地面积:4,769.85平方米,成交价格:2,711.75万元。单价:5,685.00元/平方米;成交日期:2015年5月28日。

实例三:位于秦皇岛市海港区海阳路以西,先锋路以北,汤河带状公园东侧;取得方式:挂牌出让;土地用途:商服用地;出让年期:40年;容积率: <3.0;土地面积:26,674.37平方米,成交价格:14,004.09万元。单价:5,250.00元/平方米;成交日期:2015年12月16日。

b. 因素条件比较

根据实地勘察了解,得出待估宗地与交易实例的因素条件如下表。

因素条件对照表

因素项目		评估宗地	实例一	实例二	实例三
交易情况	地块位置	海港区文昌路以南,河滨路以西	海港区先锋路东侧,海阳路南侧,西港路西侧	海港区西港路以东,和平大街以北	海港区海阳路以西,先锋路以北,汤河带状公园东侧

因素项目		评估宗地	实例一	实例二	实例三
	交易价格		7235	5685	5250
	交易日期	2017/11/30	2016/12/26	2015/5/28	2015/12/16
	交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
	交易背景	市场价格	正常交易	正常交易	正常交易
区域因素	商业繁华程度	较高	高	高	一般
	临近路网等级	临次干道	临主干道	临主干道	临次干道
	人流量	较大	大	大	一般
	相关配套条件	完善	完善	完善	完善
	环境优劣度	优	优	较优	较优
区域规划条件	以商业、住宅为主	以商业、住宅为主	以商业、住宅为主	以商业、住宅为主	
个别因素	土地用途	商服	商服	商服	商服
	面积	10,420.31	14,253.18	4,769.85	26,674.37
	使用权类型	出让	出让	出让	出让
	剩余使用年限	38.3年	40年	40年	40年
	临街状况	两面临街	三面临街	两面临街	一面临街
	规划容积率	<2.0	<2.5	<1.5	<3.0
	土地开发程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	地形地貌	规则、平坦	规则、平坦	规则、平坦	不规则、平坦
	地质状况	对工程建设无明显影响	对工程建设无明显影响	对工程建设无明显影响	对工程建设无明显影响
	目前规划限制	有一定	有一定	有一定	有一定

c. 确定因素条件指数

根据因素条件对照表，确定因素条件指数如下表

因素条件指数表

项目		评估宗地	实例一	实例二	实例三
交易情况	交易日期	100	93.97	90.3	91.11
	交易方式	100	100	100	100
	交易背景	100	100	100	100
区域因素	商业繁华程度	100	105	105	95
	临近路网等级	100	103	103	100
	人流量	100	104	104	96
	相关配套条件	100	100	100	100
	环境优劣度	100	100	98	98
	区域规划条件	100	100	100	100
个别因素	土地用途	100	100	100	100
	面积	100	100	100	100
	使用权类型	100	100	100	100
	剩余使用年限	100	100.68	100.68	100.68
	临街状况	100	102	100	98

项目	评估宗地	实例一	实例二	实例三
规划容积率	100	104	91	108
土地开发程度	100	100	100	100
地形地貌	100	100	100	98
地质状况	100	100	100	100
目前规划限制	100	100	100	100

d. 计算修正系数

根据因素条件指数，计算修正系数和比准价格如下表

修正系数和比准价格

因素项目	实例一	实例二	实例三
交易价格(元/M ²)	7,235.00	5,685.00	5,250.00
交易情况修正系数	1.0642	1.1074	1.0976
区域因素修正系数	0.8929	0.9091	1.1236
个别因素修正系数	0.9374	1.0908	0.9645
比准价格(元/M ²)取整	6,445.00	6,243.00	6,245.00

e. 确定评估价格

根据以上对比分析，评估人员认为修正后的比均价格均在合理范围内，故取三个比准价格的算术平均值作为案例宗地市场法的评估单价，即：

$$\begin{aligned} \text{评估单价} &= (6,445.00 + 6,243.00 + 6,245.00) / 3 \\ &= 6,311.00 \text{元/平方米 (取整)} \end{aligned}$$

8. 评估结果及分析

(1) 评估地价的确定

以上两种评估方法是从不同角度和评估操作手段来反映待估宗地在评估基准日的客观合理价值。两种方法测算结果每平米相差不大。经评估人员对比分析，认为两种评估方法得出的评估结果均在合理范围内，故取两个评估结果的算术平均值作为待估宗地的最终评估单价，为6,162.00元/平方米。

待估宗地评估结果一览表

基准地价修正法结果	6,013.00 元/M ²	权重 50%
市场比较法结果	6,311.00 元/M ²	权重 50%
最终单价 (取整)	6,162.00 元/M ²	
土地面积	10,420.31 平方米	
总价	64,209,950.00 元	

(2) 契税的确定

依据《中华人民共和国契税暂行条例》、《河北省契税实施办法》，契税税率为4%。

契税=64,209,950.00×4%=2,568,398.00（取整）

（3）土地征用及拆迁补偿费的评估结果

评估值=64,209,950.00+2,568,398.00=66,778,348.00元

（4）增减值原因分析

开发成本-土地征用及拆迁补偿费账面价值65,833,560.00元，评估值66,778,348.00元，增值额944,788.00元，增值率1.44%，增值主要原因为土地市场价格上涨所致，致使评估增值。

综上，委估存货账面值69,665,734.00元，评估值70,610,522.00元，增值额944,788.00元，增值率1.36%。

三、流动负债评估说明

评估范围涉及的流动负债包括应付利息、其他应付款等，评估基准日账面价值64,794,818.52元。对以上负债，本次以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。具体清查确认的方法如下：

1.应付利息

应付利息账面价值2,501,250.00元。主要为应付关联方的借款利息。

评估人员查阅了明细账和借款合同，并对借款本金进行了函证，回函相符。在确认利息计算无误的基础上，以核实后的账面值作为评估值。

应付利息评估值2,501,250.00元。

2.其他应付款

其他应付款账面值64,794,818.52元。主要为被评估单位应付的往来款和借款等。评估人员查阅了相关单据、合同、协议及会计凭证，并对其他应付款进行了函证，回函相符。确认各款项真实存在、金额无误。其他应付款项未发现无需支付的款项的有关证据，以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款评估值为64,794,818.52元。

第五部分评估结论及其分析

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对茂业置业公司的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用了资产基础法，评估结论根据以上评估工作得出。

在持续经营前提下，至评估基准日2017年11月30日秦皇岛茂业置业房地产开发有限公司总资产账面价值为7,506.32万元，评估价值为7,600.80万元，增值额为94.48万元，增值率为1.26%；总负债账面价值为6,729.61万元，评估价值为6,729.61万元，无增减值；净资产账面价值为776.71万元，净资产评估价值为871.19万元，增值额为94.48万元，增值率为12.16%。各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位名称：秦皇岛茂业置业房地产开发有限公司 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%
1 流动资产	7,506.32	7,600.80	94.48	1.26
2 非流动资产				
3 资产总计	7,506.32	7,600.80	94.48	1.26
4 流动负债	6,729.61	6,729.61		
5 非流动负债				
6 负债合计	6,729.61	6,729.61		
7 净资产（所有者权益）	776.71	871.19	94.48	12.16

上述评估结论未考虑具有控股权的溢价、缺乏控制权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。