

莱茵达体育发展股份有限公司拟转让
杭州莱茵达枫凯置业有限公司100%股权

资产评估报告

中通评报字〔2015〕329号

共三册 第二册

评估明细表

中通诚资产评估有限公司
二〇一五年十一月十六日

莱茵达体育发展股份有限公司拟转让
杭州莱茵达枫凯置业有限公司100%股权

资产评估报告

中通评报字〔2015〕329号

共三册 第三册

评估说明

中通诚资产评估有限公司
二〇一五年十一月十六日

目 录

关于评估说明使用范围的声明	1
资产评估说明	2
一、被评估单位概况	2
二、评估对象与评估范围说明	3
三、资产核实情况总体说明	3
四、评估方法的选择	4
五、评估技术说明	5
六、评估结论及分析	25



关于评估说明使用范围的声明

本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它任何单位和个人,不得见诸公开媒体。



资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一)评估对象与评估范围内容

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。

评估对象为杭州莱茵达枫凯置业有限公司（以下简称“枫凯置业”）100%股东权益。

评估范围包括由枫凯置业申报的评估基准日表内各项资产及负债，该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表经华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，具体情况见下表。

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	1,023,574,206.74
2	货币资金	14,250,378.83
3	预付款项	13,396,586.59
4	其他应收款	30,169,406.74
5	存货	965,757,834.58
6	二、非流动资产合计	575,600.01
7	固定资产	575,600.01
8	三、资产总计	1,024,149,806.75
9	四、流动负债合计	1,024,149,806.75
10	应付账款	8,733,782.59
11	预收款项	409,154,355.00
12	应交税费	-17,716,771.63
13	应付利息	1,580,140.00
14	其他应付款	396,798,300.79
15	一年内到期的非流动负债	225,600,000.00
16	五、非流动负债合计	0.00
17	六、负债总计	1,024,149,806.75
19	七、净资产	0.00

(二)资产情况

评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产以及相关负债。评估前总资产账面价值为 102,414.98 万元，负债账面价值 102,414.98 万元，净资产账面价值 0 元。

其实物资产情况如下：

1. 存货是位于浙江省杭州市的在产品——“莱茵知己”开发项目，总建

筑面积为 148,739.40 平方米。该开发项目于 2013 年 7 月 30 日开工，截止评估基准日单位工程已竣工，整体项目已进入综合验收阶段。评估基准日账面余额 1,124,813,583.13 元，计提的存货跌价准备 158,074,490.01 元，账面价值 965,757,834.58 元，账面值为土地款、契税、资本化利息和开发成本等。

该项目于2013年11月30日开盘，截止评估基准日各态的销售情况如下表：

序号	业态	总面积(m ²)	签约面积(m ²)	未签约面积(m ²)
一	高层住宅	74,828.83	30,805.55	44,023.28
二	联排住宅	16,789.10	738.12	16050.98
三	商业	12,092.29	12,092.29	
四	地下车位(个)			478
	总计:	103,792.25	43,635.96	60,074.26

2.固定资产——设备类账面原值为 923,985.00 元，账面净值为 575,600.01 元，减值准备为零。

(1)电子设备

主要包括电脑、打印机、空调、办公家具等。设备存放于办公室，使用正常且状况较好。

(2)车辆

评估基准日枫凯置业有两台车，分别是车牌号为浙 ASJ078 的本田艾力绅商务车和车辆牌号为浙 A9750X 的奥迪 A6 轿车。目前使用状况和保养状况良好。

(二)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

枫凯置业不存在账面记录或者未记录的无形资产

(三)企业申报的表外资产

枫凯置业无申报的表外资产。

(四)引用其他机构出具的报告结论的情况

本次没有引用其他机构出具的报告结论的情况。

二、资产核实情况总体说明

(一)资产核实人员组织、实施时间和过程

根据资产评估有关准则及规范要求，依据被评估单位提供的评估基准日会计报表和资产评估申报表，在2015年11月6日至2015年11月15日期间，分两

个专业小组(综合组、房产组),对评估范围内资产及相关负债进行了核实。

核实过程具体如下:

辅导被评估单位清查资产及负债、填报资产及负债明细,收集整理被评估单位提供的各项评估资料。

依据被评估单位提供的评估基准日会计报表和资产评估申报表,在被评估单位有关人员的配合下,分不同类型,采用不同方法,核实账表、账实是否相符,核实资产状况。根据核实结果,提请被评估单位补充、修改和完善资产评估申报表。

对被评估单位提供的评估资料进行核实,对有关资产法律权属资料和资料来源进行必要的查验,对有关资产的法律权属进行必要的关注。

对可能影响资产评估的重大事项进行调查了解。

根据以上工作,与相关当事方沟通,形成资产核实结论。

(二)影响资产核实的事项及处理方法

无

(三)核实结论

公司资产产权清晰。

三、评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号),注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

对市场法而言,由于与被评估企业相同行业、相同规模企业转让股权的公开交易案例无法取得,而且无合适的参考企业,故本次评估不具备采用市场法对企业价值进行评估。

从采用收益法角度来看,由于被评估企业除目前已开发完成的“莱茵知己”房地产项目外,无其他土地储备。目前“莱茵知己”项目已竣工进入综合验收阶段,未来收益期内能够预见到的收入来源于“莱茵知己”房地产项目,且本次在资产基础法体系下对存货进行评估时,采用市场法对存货进行了评估,故本次评估不具备采用收益法的适用条件。

对资产基础法而言，枫凯置业的资产及负债结构清晰，企业各项资产和负债价值也可以单独评估确认，而且评估这些资产所涉及的经济技术参数的选择都有较充分的数据资料作为基础和依据，本次评估具备采用资产基础法的适用条件。

四、评估技术说明

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

(一) 货币资金

1. 现金

现金账面价值为 18,421.59 元。现金存放于被评估公司财务部，评估人员在财务人员的陪同下对现金进行了盘点，倒推计算出评估基准日现金余额，并同现金日记账和总账现金账户余额进行核对，确认现金评估值为 18,421.59 元。

2. 银行存款

银行存款账面价值为 14,231,957.24 元。评估人员按照评估程序，核对银行日记账、总账、各开户行的银行存款对账单及企业的银行存款余额调节表，向开户银行函证大额存款，检查各银行余额中的未达账项，了解未达的原因，确认未达账项对净资产的影响，最终确认银行存款评估值为 14,231,957.24 元。

(二) 预付账款、其他应收款

预付账款账面余额 13,396,586.59 元，坏账准备 0.00 元，账面价值 13,396,586.59 元，核算内容主要是预付浙江振丰建设有限公司的工程款和水电费以及租金支出等款项。其中预付款项中预付工程费及水电费为工程成本，已转入存货中评估；其他费用评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，按项核对了预付款项发生的时间、内容，详细询问了预付的原因，并对大额款项进行了函证，确认基准日账面价值真实、准确。在核实无误的基础上，

根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。经过上述评估程序后最终确定预付账款评估值为 3,757,036.00 元。

其他应收款账面余额 30,228,766.74 元，坏账准备 59,360.00 元，账面价值 30,169,406.74 元，核算内容主要是备用金及往来款等款项。评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，按项核对了应收款项发生的时间、内容，详细询问了应收未收的原因，并对大额款项进行了函证，确认基准日账面价值真实、准确。在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。经过上述评估程序后最终确定其他应收款评估值为 30,169,406.74 元。

(三) 存货

1. 评估范围

存货，为在产品——“莱茵知己”在开发项目。

截止评估基准日，委估资产账面余额1,124,813,583.13元，计提的存货跌价准备158,074,490.01元，账面价值965,757,834.58元，账面组成为土地取得费、前期费用、基础设施费、公共设施配套费用、开发间接费、资金成本等。

2. 基本情况

(1)项目概况



地理位置图

“莱茵知己”项目位于杭州市余杭区临平街道振兴路与顺达路交汇西南角，地块东至顺达路，南到映荷路，西至月荷路，北至振兴路。本地块位于临平山北中心，处于国家级经济开发区余杭经济开发区的核心区位，地理位

置优越，并且周边配套完善，交通便捷。地块北面与320国道相连，西面与S304省道相连，只需20~30分钟的路程就可达到杭州市区。

根据杭州余杭临平同创房产测绘有限公司出具的测绘报告，“莱茵知己”项目占地面积为49,826.60平方米，总建筑面积为148,739.40平方米。其中：地上建筑面积为104,678.45平方米，地下建筑面积为44,060.95平方米。高层住宅、联排住宅、商业用房的可售面积分别为74,828.83、16,789.10、12,174.32平方米。

项目经济技术指标

序号	名称	单位	规划许可证指标	测绘报告
一	用地面积	m ²	49,826.60	
二	总建筑面积	m ²	149,212.93	148,739.40
1	地上总建筑面积	m ²	105,163.24	104,678.45
	商业	m ²	10,793.27	12,174.32
	高层住宅	m ²	76,045.12	74,828.83
	联排住宅	m ²	17,048.36	16,789.10
	其他	m ²	501.04	456.51
	物业管理用房	m ²	775.45	429.69
2	地下总建筑面积	m ²	44,049.69	44,060.95
三	总容积率		2.11	2.10
四	总建筑密度		≤30%	
五	总绿化率		≤30%	
六	地下停车位		478	

备注：根据土地出让合同补充2，商业面积增至11,958.48平方米。

(2)产品定位

“莱茵知己”开发项目由9幢3层联排住宅和9幢11~20层高层住宅组成，沿街配有少量商铺，高层住宅配有地下车位。其中：

联排住宅的结构为框架结构，户型有4种，建筑面积分别为193、230、279、310平方米；高层住宅主打户型有4种，2室2厅户型的建筑面积为81平方米，3室2厅户型的建筑面积分别有88、87、85、99、112、116平方米，4室2厅户型的建筑面积为135平方米。

商品房的室内装修为毛坯。



(3) 权属登记状况

截止评估基准日，“莱茵知己”开发项目取得以下权属证书：

① 土地使用权证

土地使用权证编号为杭余出国用（2013）第101-455号，权利人为杭州莱茵达枫凯置业有限公司，土地座落于余杭区临平街道振兴路与顺达路交汇西南处，使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，宗地面积49,826.6平方米，住宅用地使用权年限终止自2083年1月17日，商业用地使用权年限终止自2053年1月17日。

② 建设用地规划许可证

建设用地规划许可证编号为地字第20130153001号，用地性质为居住，用地规模为49,827平方米。

③ 建设工程规划许可证

建设工程规划许可证登记情况如下表：

规划许可证编号	项目名称	总建筑面积	地上面积	地下面积
建字第201301537018号	余政挂出（2010）128号地块1#-18#住宅楼	149,212.93	105,163.24	44,049.69

④ 建筑工程施工许可证

建筑工程施工许可证登记情况如下：

证书编号	工程名称	建筑规模	开工日期	竣工日期

330125201307160201	余政挂出(2010)128号地块1#-18#住宅楼及集中地下室工程	149,212.93	2013.7.30	2015.7.30
--------------------	-----------------------------------	------------	-----------	-----------

⑤预售许可证

截止评估基准日已取的预售许可证登记情况如下表:

证书编号	工程名称	普通住宅	商贸	合计
余售许字(2013)第00251号	知己花苑12、17、18幢	22,932.71	6,767.49	29,700.20
余售许字(2014)第00002号	知己花苑8、16幢	9,840.52	3,785.82	13,626.34
余售许字(2014)第00046号	知己花苑10、13幢	16,670.70	539.01	17,209.71
余售许字(2014)第00119号	知己花苑3、4幢	3,269.48		3,269.48
余售许字(2015)第00041号	知己花苑1、2、6、7、9幢	16,054.69	104.37	16,159.06
余售许字(2015)第00190号	知己花苑5、11幢	5,137.07		5,137.07

⑥他项权利登记

无。

(4)工程形象进度

本项目于2013年7月30日开工,整个项目2015年9月17日单位工程竣工,第一批交付时间为2015年12月18日,第二批交付时间为2016年1月8日。

(5)销售状况

本项目于2013年11月30日开盘,截止评估基准日各态的销售情况如下表:

销售情况统计表

序号	业态	总面积(m ²)	签约面积(m ²)	未签约面积(m ²)
一	高层住宅	74,828.83	30,805.55	44,023.28
二	联排住宅	16,789.10	738.12	16050.98
三	商业	12,092.29	12,092.29	
四	地下车位(个)	478		
	总计:	103,792.25	43,635.96	60,074.26

3. 评估方法

本次评估采用市场法进行评估主要是基于以下几点考虑:

(1)同类型物业市场成交较为活跃,可收集到足够的同类型物业的市场成交案例,故适宜采用市场法。

(2)委估资产是具有投资开发潜力的住宅、商业房地产,成本法无法反映市场现状和未来可能带来的收益等因素影响,故本次评估不适宜采用成本法。

委估资产已竣工交付使用,截止评估基准日尚未达到土地增值税清算条件,则计算公式为:

评估价值=开发完成后的房地产价值-销售费用-销售税金及附加-土

地增值税—所得税—适当的净利润

4. 评估值确定

本项目2013年7月30日开盘，整体项目2015年10月17日已竣工进入综合验收阶段，故计算公式如下：

评估价值=开发完成后的房地产价值（已签约金额+预计销售金额）-尚需支付的各项工程费用-尚需支付的各项期间费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润

(1)开发完成后的房地产价值

对于基准日前已预售的房源按照预售合同金额确定预计售价，未签约部分的房源按不同的情况选择不同方法确定预计售价。

①已签约金额

根据项目销售部门提供的评估基准日销售统计资料，截至评估基准日，其已预约房屋的销售情况详见“莱茵知己”项目销售情况一览表。

截止评估基准日，“莱茵知己”项目销售详细情况如下表：

“莱茵知己”项目销售情况一览表

序号	业态	总建筑面积	签约面积	合同额	已回款	未收款	回款率
1	高层住宅	74,828.83	30,805.55	227,384,565.00	215,009,784.00	12,374,781.00	95%
2	联排住宅	16,789.10	738.12	11,148,000.00	7,915,000.00	3,233,000.00	71%
3	商业	12,092.29	12,092.29	197,369,667.00	184,068,571.00	13,301,096.00	93%
	小计	103,792.25	43,635.96	435,902,232.00	406,993,355.00	28,908,877.00	93%

②预计销售金额

A. 对于高层住宅

本次评估采用市场法确定平均销售单价。

a. 比较案例

本项目位于杭州市余杭区临平街道振兴路与顺达路交汇西南角，参照周边区域内三个的同类物业进行对比。通过查询搜房网，根据估价对象所处区位和特点，我们选择了用途、交易日期、交易方式、区位、实物状况比较接近的三个挂牌均价案例，将估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较，得到各比较因素修正系数，经过修正后得出评估对象的预售单价格。

比较因素条件说明表

比较内容	评估对象	实例 A 绿城蓝庭小日子	实例 B 金帝海泊	实例 C 金都夏宫
所属区域	杭州市余杭区	相同	相同	相同
位置	余杭振兴路与顺达路交汇处	余杭星河路	余杭荷禹路 33 号	余杭北沙西路和星河路交叉口
建筑规模 (万平方米)	14.9	79	46	60
交房时间	2016.1.8	2016.5.31	2015.7.31	2014.6.30
土地用途	住宅	相同	相同	相同
土地使用权性质	出让	相同	相同	相同
土地使用权年限影响	70 年产权	相同	相同	相同
繁华程度	较好	好	相同	稍差
距区中心_北大街	2.8 公里	3.6 公里	2.6 公里	4.5 公里
交通便捷程度	有 9 条公交线, 交通便利	相同	相同	4 条
基础及公共设施配套	六通一平	相同	相同	相同
环境质量	临平山公园	相同	相同	稍差
建筑面积	81-135	89-169	88-120	89-155
结构类型	钢混	相同	相同	钢混
总层数	11-20	11-18	24-30	15-17
外墙装修	涂料	相同	相同	相同
开发商	莱茵枫凯 (上市公司)	绿城 (上市公司)	金帝 (上市公司)	金帝 (上市公司)
物业管理公司	蓝盛物业	绿城物业	金帝物业	金帝物业
装修情况	毛坯	相同	相同	相同
交易时期	2015.10.31	2015.11.1	2015.11.3	2015.11.14
交易情况	市场价	成交价	成交价	成交价
成交均价(元/平方米)		8,232	7,205	6,551

b. 交易情况修正

交易情况修正系数=正常交易的交易情况指数/比较实例的交易情况指数

设定委估对象交易情况指数为100，比较案例A、B、C交易情况与委估对象相同，故不需进行交易情况修正，比较案例A、B、C交易情况修正系数分别为100%、100%、100%。

c. 交易日期修正

交易日期修正系数=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数

比较案例的交易日期与评估基准日相近，故不需进行交易日期修正。

d. 区域因素修正

区域因素修正系数=评估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

从商服繁华度、交通便捷程度、环境质量优劣度、基础设施完善度、公用设施完备度等方面进行系数修正，修正系数详见因素比较修正系数表。

e. 个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素，如建筑规模、物业管理、装修标准、开发商、品质、配套服务设施等方面进行系数修正等为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

f. 基准日市场单价

因素比较修正系数表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正			
1. 商服繁华度	100/100	100/100	100/100
2. 交通便捷程度	100/100	100/100	100/95
3. 环境质量优劣度	100/100	100/100	100/96
4. 基础设施完善度	100/100	100/100	100/100
5. 公共设施完备度	100/100	100/100	100/100
个别因素修正			
1. 建筑面积、功能配置	100/102	100/102	100/102
2. 开发商	100/105	100/100	100/100
3. 产品质量	100/103	100/100	100/100
4. 新旧程度	100/98	100/98	100/100
5. 装修标准	100/100	100/100	100/100
6. 物业管理	100/100	100/100	100/100

因素比较修正系数计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期修正	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素修正			
1. 商服繁华度	1.0000	1.0000	1.0000
2. 交通便捷程度	1.0204	1.0309	1.0526
3. 环境质量优劣度	1.0204	1.0204	1.0417
4. 基础设施完善度	1.0000	1.0000	1.0000
5. 公共设施完备度	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素修正			
1. 建筑面积、功能配置	0.9804	0.9804	0.9804
2. 开发商	0.9524	1.0000	1.0000
3. 产品质量	0.9709	1.0000	1.0000



项目	实例 A	实例 B	实例 C
4. 新旧程度	1.0204	1.0204	1.0000
5. 装修标准	1.0000	1.0000	1.0000
6. 物业管理	1.0000	1.0000	1.0000
综合修正系数	0.9632	1.0524	1.0750
比准单价(元/m ²)	7,929	7,582	7,042

基准日毛坯市场单价=(7,929+7,582+7,042)÷3

=7,517(元/m²)

取整7,500(元/m²)

B. 对于联排住宅

本次评估采用市场法确定平均销售单价。

a. 比较案例

本项目位于杭州市余杭区临平街道振兴路与顺达路交汇西南角，参照周边区域内三个的同类物业进行对比。通过查询搜房网，根据估价对象所处区位和特点，我们选择了用途、交易日期、交易方式、区位、实物状况比较接近的三个挂牌均价案例,将估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较，得到各比较因素修正系数，经过修正后得出评估对象的预售单价格。

比较因素条件说明表

比较内容	评估对象	实例 A 莱茵知己	实例 B 莱茵知己	实例 C 金都夏宫
所属区域	杭州市余杭区	相同	相同	相同
位置	余杭振兴路与顺达路交汇处	相同	相同	余杭北沙西路和星河路交叉口
物业类别	排屋	相同	相同	相同
交房时间	2016.1.8	相同	相同	2012.12.30
土地用途	住宅	相同	相同	相同
土地使用权性质	出让	相同	相同	相同
土地使用权年限影响	70年产权	相同	相同	相同
繁华程度	较好	相同	相同	稍差
距区中心_北大街	3公里	相同	相同	4公里
交通便捷程度	有9条公交线	相同	相同	有4条公交线
基础及公共设施配套	六通一平	相同	相同	相同
环境质量	临平山公园	相同	相同	稍差
建筑面积	193-301	193.39	275.90	256-302
结构类型	钢混	相同	相同	钢混
总层数	地上3层	相同	相同	地上4层
外墙装修	人造石	相同	相同	相同

比较内容	评估对象	实例 A 莱茵知己	实例 B 莱茵知己	实例 C 金都夏宫
物业管理公司	蓝盛物业	相同	相同	
装修情况	毛坯	相同	相同	相同
交易时期	2015.10.31	2015.6.1	2014.11.8	2015.11.14
交易情况	市场价	成交价	成交价	中介叫价
成交价(元/平方米)		25,800	26,000	21,273

b. 交易情况修正

交易情况修正系数=正常交易的交易情况指数/比较实例的交易情况指数

设定委估对象交易情况指数为100，比较案例A、B、C交易情况与委估对象不相同，故需进行交易情况修正。根据各楼盘的优惠政策，比较案例A、B、C交易情况修正系数分别为100/100、100/100、100/103。

c. 交易日期修正

交易日期修正系数=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数

经咨询销售中心相关人员，委估楼盘尚未推出，成交量较少，近一年来的价格没有变动；比较案例C的交易日期与评估基准日相近，故不需进行交易日期修正。

d. 区域因素修正

区域因素修正系数=评估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

从商服繁华度、交通便捷程度、环境质量优劣度、基础设施完善度、公用设施完备度等方面进行系数修正，修正系数详见因素比较修正系数表。

e. 个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素，如建筑规模、物业管理、设备及装修、装修标准、配套服务设施等方面进行系数修正等为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

f. 基准日市场单价

因素比较修正系数表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	100/100	100/100	100/103
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正			
1. 商服繁华度	100/100	100/100	100/100
2. 交通便捷程度	100/100	100/100	100/95

项目	实例 A	实例 B	实例 C
3. 环境质量优劣度	100/100	100/100	100/96
4. 基础设施完善度	100/100	100/100	100/100
5. 公共设施完备度	100/100	100/100	100/100
个别因素修正			
1. 建筑面积、功能配置	100/110	100/110	100/103
2. 业态类型	100/100	100/100	100/100
3. 新旧程度	100/100	100/100	100/100
4. 装修标准	100/100	100/100	100/100
5. 小区内配套服务设施	100/100	100/100	100/100

因素比较修正系数计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	1.0000	1.0000	0.9804
交易日期修正	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素修正			
1. 商服繁华度	1.0000	1.0000	1.0000
2. 交通便捷程度	1.0000	1.0000	1.0526
3. 环境质量优劣度	1.0000	1.0000	1.0417
4. 基础设施完善度	1.0000	1.0000	1.0000
5. 公共设施完备度	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素修正	1.0000	1.0000	
1. 建筑面积、功能配置	0.9091	0.9091	0.9709
2. 物业类型	1.0000	1.0000	1.0000
3. 土地使用年限	1.0000	1.0000	1.0000
4. 新旧程度	1.0000	1.0000	1.0000
5. 装修标准	1.0000	1.0000	1.0000
6. 小区内配套服务设施	1.0000	1.0000	1.0000
综合修正系数	0.9091	0.9091	1.0335
比准单价(元/m ²)	23,455	23,636	21,987

$$\text{基准日毛坯市场单价} = (23,455 + 23,636 + 21,987) \div 3$$

$$= 23,026 (\text{元}/\text{m}^2)$$

$$\text{取整 } 23,000 (\text{元}/\text{m}^2)$$

C. 对于地下车位

莱茵知己可售地下车位478个，经市场调研，周边同类型新楼盘暂无车位对外销售，老小区车位单价为8-12万/个。考虑委估物业实际情况；则本次评估车位的平均销售单价取9万元/个。

③开发完成后的房地产总值

开发完成后的房地产总值为1,178,269,372.00元。测算结果汇总如下：

	业态	住宅	排屋	商业	车位	合计
一	开发完成后价值	557,559,165.00	380,320,540.00	197,369,667.00	43,020,000.00	1,178,269,372.00
1	签约收入	227,384,565.00	11,148,000.00	197,369,667.00	-	435,902,232.00
2	预售收入	330,174,600.00	369,172,540.00		43,020,000.00	742,367,140.00
	未售面积	44,023.28	16,050.98		478.00	60,074.26
	预售单价	7,500.00	23,000.00		90,000.00	

(2)后续开发成本支出

截止评估基准日，项目已竣工。

根据莱茵枫凯提供的总投资概算、施工合同、工程结算、支付款凭证等相关资料，确定莱茵知己的开发成本支出如下表：

投资成本执行情况一览表

序号	费用名称	总投资(元)	已付款(元)	未付款(元)
1	土地取得费用	731,343,920.67	723,761,170.32	7,582,750.35
2	前期费用	23,485,222.27	19,614,737.15	3,870,485.12
3	建安工程费用	275,393,522.15	246,561,490.51	28,832,031.64
4	基础设施费	62,694,650.75	26,275,114.06	36,419,536.69
5	公共设施	9,547,053.25	1,282,598.00	8,264,455.25
6	开发间接费	2,756,851.20	2,306,851.20	450,000.00
7	财务费用	119,194,305.15	115,833,713.09	3,360,592.06
8	管理费	8,433,983.66	7,852,600.85	581,382.81
9	销售费用	31,813,273.04	19,061,335.48	12,751,937.56
其中	开发成本(1-6项)小计	373,877,299.62	296,040,790.92	85,419,259.05

备注：不可预见费已预估在基础设施费及建安成本中。

(3)后续期间费用

管理费用是指房地产开发企业的管理部门为组织和管理房地产项目的开发经营活动产生的各项费用。本次评估基准日前管理费按审计机构确认的历年发生的数据计取，基准日后按结合项目的实际情况考虑。截止评估基准日累计发生间接费为2,306,851.20元、管理费用为7,852,600.85元，后续发生的间接费和管理费详见投资成本执行情况一览表。

销售费用为用于售房过程中的广告、差旅、公关活动等支出。对于历年发生的销售费用按审计机构审定确定确认，期后发生的销售费用按当地社会平均水平确定。本楼盘为现房，总销售费用按售房收入的2.70%计取。截止评估基准日已支付19,061,335.48元，后续支付详见投资成本执行情况一览表。

(4)销售税金及附加

销售税金及附加按售房收入的5.70%计取，其中：营业税税率为5.00%，水利基金为0.10%，城市建设维护税和教育附加、地方教育附加分别为营业税的7.00%、3.00%、2.00%；水利基金按售房收入的0.10%计取。截止评估基准日已支付13,797,310.24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余额，实际四级超累进税率，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%。

根据杭州市税务机关的有关规定，本项目需预征土地增值税。土地增值税金额计算过程如下表：

土地增值税计算表

序号	费用名称	普通住宅	非普通住宅	商业	合计
一	转让房产收入	600,579,165.00	380,320,540.00	197,369,667.00	1,178,269,372.00
二	扣除项目	916,647,670.07	441,385,809.56	145,915,460.95	1,358,033,479.62
1	土地取得成本	398,428,184.02	268,530,002.62	64,385,734.02	731,343,920.67
2	开发成本	280,352,321.87	54,321,950.28	39,203,027.47	334,674,272.15
3	期间费用	67,878,050.59	32,285,195.29	10,358,876.15	100,163,245.88
4	营业税及附加	34,233,012.41	21,678,270.78	11,250,071.02	55,911,283.19
5	加计扣除	135,756,101.18	64,570,390.58	20,717,752.30	200,326,491.76
三	增值额	-316,068,505.07	-61,065,269.56	51,454,206.05	-377,133,774.62
四	增值比例	-34%	-13.83%	35.26%	
五	税率	0	0%	30%	
六	速算扣除系数				
七	土地增值税			15,436,261.81	15,436,261.81
八	已交增值税				5,321,886.05
九	补交增值税				10,114,375.76

(6)投资利息

“莱茵知己”项目预计2015年12月18日竣工投入使用，则计息期48天，半年至一年期中国银行贷款利率取4.35%，则：

$$\text{投资利息} = \text{评估值} \times [(1+4.35\%)^{(\text{计息期})} - 1] + \text{未付开发成本} \times [(1+4.35\%)^{(\text{计息期}/2)} - 1]$$

(7)投资利润

投资利润按地价、开发成本的一定比例计算。一般土地开发项目中住宅

地产的投资利润率为18%~25%，商业地产的投资利润率为25%~30%。考虑本项目实际情况，经综合分析比较后确定年投资利润率为8.5%，则：

适当的净利润=开发项目评估值×投资利润率×后续开发期+(续建成本+管理费用)×投资利润率×后续开发期÷2

(8)评估值确定

经计算，在成品莱茵知己的商品房评估值为998,547,570元，测算过程见下表：

评估值测算表

序号	费用名称	计算公式	合计(元)
1	总收入		1,178,269,372.00
2	未付开发成本		85,419,259.05
3	后续管理费		581,382.81
4	后续销售费		12,751,937.56
5	营业税及附加		53,364,043.96
6	土地增值税		10,114,375.76
7	投资利息		5,848,294.68
8	投资利润		11,642,507.93
9	评估值		998,547,570

(四) 机器设备类固定资产

1. 评估范围

机器设备类固定资产在评估基准日的数量和账面值如表所示：

固定资产—机器设备汇总表

单位：人民币元

编号	科目名称	数量	账面价值	
			原值	净值
1	车辆设备	2	762,650.00	504,319.32
2	电子设备	32	161,335.00	71,280.69
合计			923,985.00	575,600.01

2. 资产概况

(1)电子设备

主要包括电脑、打印机、空调、办公家具等。设备存放于办公室，使用正常且状况较好。

(2)车辆

评估基准日枫凯置业有两台车，分别是车牌号为浙 ASJ078 的本田艾力绅商务车和车辆牌号为浙 A9750X 的奥迪 A6 轿车。目前使用状况和保养状况良好。

3. 资产核实方法和结果

(1)资产核实方法

在账表核对相符的基础上，评估人员在被评估单位有关人员的配合下，对设备类固定资产进行现场核实工作，在条件具备的情况下勘察其运行状况，对其中直接生产设备采用现场逐项调查的方法，对其他设备采用抽样调查的方法，以核查资产的现时状况并收集有关技术资料，验证相关权属资料。

(2)资产核实结果

委估设备使用情况正常，维护保养较好，资产权属清晰。

4. 机器设备折旧和计提减值政策

该公司固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
车辆	9-10	10	10-9
办公设备及其他	3-11	10	30-8.18

已计提减值准备的固定资产的折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

5. 评估方法

本次设备类固定资产的评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用成本法进行评估。原因如下：第一，对于市场法而言，由于在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，故本次评估不采纳市场法进行评估；第二，对于收益法而言，委估设备均不具有独立运营能力或者独立获利能力，故也不易采用收益法进行评估。

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估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、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。

基本公式：评估价值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

①车辆

按照现行市场价格，加上车辆购置税、运费等合理费用确定重置全价。

②电子设备

能查到现行市场价格的电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

(2) 成新率的确定

①运输车辆，主要采用观察法和理论成新率确定综合成新率，其计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{观察法成新率} \times 60\% + \text{理论新率} \times 40\%$$

A. 观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率。

B. 理论成新率法：理论成新率法是分别采用使用年限法和行驶里程法二种方法计算出的相应的成新率，然后根据孰低原则确定理论成新率。

a. 使用年限法计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

b. 行驶里程法计算公式为：

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

经济使用年限和经济使用里程是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限和行驶的里程。

②对电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。

6. 评估结果及分析

经评估后，枫凯置业的设备类固定资产在评估基准日 2015 年 10 月 31 日的评估结果如表所示：

固定资产—机器设备评估汇总表

单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额	增值率
		原值	净值	原值	净值		
1	车辆设备	762,650.00	504,319.32	727,900.00	555,712.50	51,393.18	10.19%
2	电子设备	161,335.00	71,280.69	137,300.00	75,581.60	4,300.91	6.03%

固定资产—机器设备评估汇总表

单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额	增值率
		原值	净值	原值	净值		
	减:减值准备						
	合计	923,985.00	575,600.01	865,200.00	631,294.10	55,694.09	9.68%

7. 评估案例

案例 1 本田牌艾力绅商务车 (固定资产—车辆评估明细表第 1 项)

(1)资产概况

车牌号码：浙 AR1N78

车辆类型：商务车

生产厂家：东风本田汽车有限公司

已行驶公里：93000 公里

购置日期：2013 年 8 月

启用日期：2013 年 8 月

账面原值：297,201.00 元

账面净值：232,807.32 元

目前，技术状态和维护保养良好。

本田牌艾力绅商务车的技术参数如下：

外形尺寸：4935*1845*1805 (mm)

最大功率：133 (kw)

座位数：7 座

总排量：2400ml

整车质量：1905kg

(2)重置全价的确定

重置全价=购置价（含税）+购置车辆附加费+其他费用

①购置价

通过网上查询，本田牌艾力绅商务车的现价为 270,000.00 元/台，故取购置价（含税）为 270,000.00 元。

②车辆购置税：取不含增值税车价的 10%

购置附加税=购置价÷（1+17%）×10%

$$=23,076.92 \text{ 元}$$

③杭州地区的证照费及其他费用，按照机动车辆现行交纳费用的规定取300元(含车检费)：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{购置价} + \text{购置车辆附加费} \\ &= 270,000.00 + 23,076.92 + 300 \\ &= 293,400.00 \text{ 元} \quad \text{取整} \end{aligned}$$

(3) 成新率的确定

①年限成新率的确定

评估人员参考《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令〔2012〕12号)，并结合该车型市场实际使用状况，确定该车经济使用年限为15年，截至评估基准日已使用年限为2.2年，依据使用年限法计算其成新率如下：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 2.2 / 15) \times 100\% \\ &= 85.3\% \end{aligned}$$

②行驶里程成新率的确定

评估人员参考《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令〔2012〕12号)，并结合该车型市场实际使用状况，确定该车经济行驶里程为600000公里，截至评估基准日已行驶里程为93000公里，依据使用年限法计算其成新率如下：

$$\begin{aligned} \text{行驶里程成新率} &= \frac{\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{经济行驶里程}} \times 100\% \\ &= (600000 - 93000) / 600000 \times 100\% \\ &= 85\% \end{aligned}$$

③本次理论成新率的确定依据使用年限法与行驶里程法孰低原则，取85%。

(2) 观察法成新率的确定

委估车辆现能正常运行，日常维护保养一般。评估人员现场勘察记录如下：

汽车现场勘察鉴定表

序号	部位	勘察记录	标准分	评估分
1	外观及内饰	车辆面漆较光亮,无锈蚀现象;车厢无破损现象,较新;轮胎磨损情况一般;车内座椅较新。	10	7
2	电控系统	车内仪表齐全,照明灯光齐全,仪表显示正常,电动控制状况一般。	15	13
3	发动机	发动机状况正常,怠速状态稳定,无异响。	25	22
4	变速箱	无异响,挡位较准确,挂挡较顺畅,状况一般。	20	16
5	制动	刹车较灵敏,有轻微跑偏现象。	20	17
6	其他	传动系统,悬挂系统及底盘状况一般。	10	8
7	合计		100	85

观察法成新率为85%。

(3) 综合成新率

综合成新率=理论成新率×40%+观察法成新率×60%

$$=85\% \times 40\% + 85\% \times 60\%$$

$$=85\%$$

(4) 评估值

评估值=293,400.00×85%

$$=249,390.00 \text{ 元}$$

案例2: 苹果平板电脑(ipad 4)(固定资产—电子设备评估明细表第23项)

(1) 资产概况

中文名: 平板电脑

外文名: iPad 4

处理器: A6X 双核

运行内存: 1GB

操作系统: iOS8

屏幕: 9.7英寸(2048*1536)

前置镜头: 120万像素

后置镜头: 500万像素

PPI: 264PPI

(2) 重置全价的确定

目前苹果平板电脑(ipad 4)在浙江地区售价为每台3,000.00元,可由经销商负责送货,并且无需安装,故该设备的含税重置全价为3,000.00元。

(3) 成新率的确定

评估人员经过现场勘察,认为该设备使用正常。该类设备经济使用年限

为5年，截至评估基准日已使用2.3年，则：

$$\begin{aligned}\text{使用年限法成新率} &= \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\% \\ &= (5 - 2.3) / 5 \times 100\% \\ &= 54\%\end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 3,000.00 \times 50\% \\ &= 1,500.00(\text{元})\end{aligned}$$

(五) 应付款项(应付账款、其他应付款、预收账款)

1. 应付账款账面值为8,733,782.59元，为应付的营销费、材料费以及往来款等款项；评估人员按照评估程序核实每笔款项的真实性、完整性。评估后，应付账款以8,733,782.59元确定评估值。

2. 预收账款账面价值409,154,355.00元，为预收购房者的定金及预收莱茵达体育发展股份有限公司的商铺款。评估人员按照评估程序对这些费用进行了检查和核实，在核查无误的基础上，以核实后的账面值409,154,355.00元确定评估值。

3. 其他应付款账面值为396,798,300.79元，核算的单位及内部个人往来款、保证金等款项。评估人员按照评估程序核实每笔款项的真实性、完整性。评估后，其他应付款以396,798,300.79元确定评估值。

(六) 应交税费

应交税费账面价值-17,716,771.63元，主要为预付的营业税、城市建设维护税、土地增值税、教育费附加、地方教育附加费以及个人所得税等。我们按照评估程序了解适用税费征收规定，如适用税种、计税基础、税率，以及征、免、减税的范围与期限，并对有关账目、纳税申报表和完税证等进行了检查和核实，将因预收房款预付的营业税、城市建设维护税、土地增值税、教育费附加、地方教育附加费在存货中一并计算，此处评估为零，最终应交税费按照应交的个人所得税1,402,424.66元确定评估值。

(七) 应付利息

应付利息账面价值1,580,140.00元，核算的内容是计提在民生银行杭州分

行的利息。期间为2015年10月份，在将应付利息评估明细表与明细账、总账、报表核对一致的基础上，评估人员对应付利息的形成依据和具体过程进行了了解和分析，收集了有关合同等重要资料，并抽查了有关会计凭证。最终以核实后账面值为评估值。

(八) 一年内到期非流动负债

一年内到期非流动负债账面价值 225,600,000.00 元，为民生银行杭州分行的距到期日不足一年的贷款。我们按照评估程序核查该借款的借款合同以及向银行函证，抽查借款的入账凭证、还款记录及计提利息等原始资料，核查评估基准日是否存在尚未按期支付或预提的利息。经核实，借款本金发生真实，在借款期内企业已按照合同约定按期付息或计息，因此以核实后的借款本金确定评估值。

五、评估结论及分析

在评估基准日 2015 年 10 月 31 日，杭州莱茵达枫凯置业有限公司的总资产账面价值为 102,414.98 万元，负债账面价值 102,414.98 万元，净资产账面价值 0 元；评估后，股东全部权益评估价值为 408.67 万元，股东全部权益评估值比账面值增值 408.67 万元。评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 10 月 31 日

被评估单位：杭州莱茵达枫凯置业有限公司

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%
流动资产	102,357.42	104,672.44	2,315.02	2.26%
非流动资产	57.56	63.13	5.57	9.68%
固定资产	57.56	63.13	5.57	9.68%
资产总计	102,414.98	104,735.57	2,320.59	2.27%
流动负债	102,414.98	104,326.90	1,911.92	1.87%
非流动负债				
负债总计	102,414.98	104,326.90	1,911.92	1.87%
净资产（所有者权益）	0.00	408.67	408.67	-

评估结果与账面值比较表

单位：人民币万元

序号	科目	账面价值	评估值	增值额	增值率
一	流动资产	1,023,574,206.74	1,046,724,391.57	23,150,184.83	2.26%

单位：人民币万元

序号	科目	账面价值	评估值	增值额	增值率
1	预付款项	13,396,586.59	3,757,036.00	-9,639,550.59	-71.96%
2	存货	965,757,834.58	998,547,570.00	32,789,735.42	3.40%
二	非流动资产合计	575,600.01	631,294.10	55,694.09	9.68%
1	固定资产	575,600.01	631,294.10	55,694.09	9.68%
三	流动负债	1,024,149,806.75	1,043,269,003.04	19,119,196.29	1.87%
1	应交税费	-17,716,771.63	1,402,424.66	19,119,196.29	-107.92%
三	增值合计			4,086,682.63	-

评估价值与账面价值变化的主要原因是：

(1)预付款项减值9,639,550.59元，减值率71.96%。减值的主要原因是预付的工程款和水电费转入存货中评估。

(2)存货评估增值32,789,735.42元，增值率为3.4%。增值的主要原因：在产品科目核算不完整，已付成本费用（如预付款项、应付税金等）在不同科目中核算所至。

(3)设备类固定资产评估增值55,694.09元，增值率为9.68%。虽然由于科技水平的不断提高，电子类产品的更新换代速度越来越快，市场价格处于不断地下降趋势，车辆购置价格也不断下降，使得设备类固定资产的重置成本有所降低，但是车辆及部分电子设备使用年限较折旧年限长，导致本次设备类固定资产评估有小幅增值。

(4)应交税费减值19,119,196.29元，减值率为107.92%。原因为预付的营业税、城市建设维护税、土地增值税、教育费附加、地方教育附加费转入存货评估，此处评估为零，故引起应交税费减值。

综合上述因素，评估后净资产评估增值4,086,682.63元。

由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于少数股权因素以及流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑少数股权折价以及流动性折价。