

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

贵人鸟股份有限公司拟进行资产减值测试所涉及的  
贵人鸟股份有限公司房屋建筑物、在建工程及  
土地使用权可收回金额评估项目  
资产评估报告

浙中衡[2024]资第 HZ1040 号

浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二四年二月二日

## 目 录

声明 .....	1
摘要 .....	3
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者 .....	5
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型及其定义 .....	8
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	11
八、评估程序实施过程和情况 .....	11
九、评估假设 .....	20
十、评估结论 .....	22
十一、特别事项说明 .....	22
十二、评估报告使用限制说明 .....	23
十三、评估报告日 .....	24
附件	

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

四、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，相关资产范围已由委托人申报并经其采用盖章或其他方式确认。委托人承诺对相关资产的认定符合企业会计准则规定。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中委托人认定的相关资产组成进行了核查；已经对评估对象所涉及的历史财务数据及相关的重大合同协议进行了查验。

七、遵循企业会计准则要求，评估机构对委托人认定的相关房屋建筑物、在建工程及土地使用权资产价值进行的估算，是委托人编制财务报告过程中分析房屋建筑物、在建工程及土地使用权是否存在减值的诸多工作之一，不是对房屋建筑物、在建工程及土地使用权是否减值及损失金额的认定和保证。委托人及其审计机构应当按照企业会计准则规定步骤，完整履行房屋建筑物、在建工程及土地使用权减值测试程序，正确分析并理解评估报告，恰当使用评估结论，在编制财务报告时合理计提房屋建筑物、在建工程及土地使用权减值损失。

八、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

九、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

# 贵人鸟股份有限公司拟进行资产减值测试所涉及的贵 人鸟股份有限公司房屋建筑物、在建工程及土地使用权 可收回金额评估项目 资产评估报告

浙中衡[2024]资第 HZ1040 号

## 摘要

浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司接受贵人鸟股份有限公司委托，就贵人鸟股份有限公司需进行减值测试之事宜，对所涉及的贵人鸟股份有限公司拥有的房屋建筑物、在建工程及土地使用权在评估基准日的可收回金额进行了评估。

评估对象及评估范围为房屋建筑物、在建工程及土地使用权的账面值为 645,056,003.83 元，房屋建筑物主要为已转固的 2、3、4 号厂房，均为框架结构，尚未取得不动产权证书；在建工程主要为已完工但尚未转固的厂房、围墙、绿化等工程以及尚在建设的办公楼员工宿舍等工程，在建工程系 2014 年底动工建设，规划 2023 年底完工，由于资金周转困难，目前还处于建设中；土地使用权主要为位于晋江市内坑镇下村村的两宗土地使用权，均已取得土地使用权证，其中：晋国用（2014）00624 号土地使用权面积为 117,598.00 平方米，晋国用（2014）01723 号土地使用权面积为 47,628.00 平方米，上述土地使用权均为出让取得，证载用途均为出让工业。

由于房屋建筑物尚未办理不动产权证，房屋建筑物及在建工程参数根据企业申报以及评估人员现场测量得到，评估范围内的房屋建筑物土

地使用权目前均为正常使用中，在建工程施工进度正常推进中。

经核查，本次委托评估的房屋建筑物、在建工程及土地使用权资产组成与委托人认定并经审计机构确认的房屋建筑物、在建工程及土地使用权范围一致。

评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为可收回金额。

在委托人管理层批准的未來资产使用（处置）方案落实的前提下，得出贵人鸟股份有限公司的委估资产在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的可收回金额为 44,000.00 万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本评估报告仅供委托人分析评估基准日是否存在减值之用，不得用于任何其他目的。委托人应当按照企业会计准则要求，在编制财务报告过程中正确理解评估报告，完整履行相关工作程序，恰当使用评估结论。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



# 贵人鸟股份有限公司拟进行资产减值测试所涉及的贵 人鸟股份有限公司房屋建筑物、在建工程及土地使用权 可收回金额评估项目 资产评估报告

浙中衡[2024]资第 HZ1040 号

贵人鸟股份有限公司：

浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司接受贵司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用预计未来现金流现值与公允价值减处置费用孰高的方法，按照必要的评估程序，对贵人鸟股份有限公司需进行减值测试涉及的其持有的房屋建筑物、在建工程及土地使用权在评估基准日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者

本次资产评估委托人与产权持有人均为贵人鸟股份有限公司。

### （一）委托人概况与产权持有人

公司名称：贵人鸟股份有限公司

类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

住所：晋江市陈埭沟西工业区

法定代表人：李志华

注册资本：157150.535800 万人民币

成立日期：2004 年 07 月 13 日

经营范围：一般项目：鞋制造；服饰制造；服饰研发；鞋帽零售；

鞋帽批发；服装服饰零售；服装服饰批发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专业设计服务；体育用品及器材制造；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；皮革制品制造；皮革制品销售；货物进出口；技术进出口；贸易经纪与代理(不含拍卖) 销售代理；贸易经纪；食品销售(仅销售预包装食品)；粮食收购；食用农产品零售；初级农产品收购；农副产品销售。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

## (二) 委托人与产权持有人之间的关系

本次资产评估的产权持有人为委托人均为贵人鸟股份有限公司。

## (三) 委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人及审计合并报表的审计机构，除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

因委托人贵人鸟股份有限公司编制 2023 年度财务报告时需核实产权持有人贵人鸟股份有限公司所持有的位于晋江市内坑镇内坑工业园区房屋建筑物、在建工程及土地使用权是否存在减值情况。

本次资产评估的目的是反映贵人鸟股份有限公司持有的房屋建筑物、在建工程及土地使用权于评估基准日的可收回金额，为贵人鸟股份有限公司财务报告目的减值测试提供参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象及评估范围为贵人鸟股份有限公司所持有的位于晋江市内坑镇内坑工业园区房屋建筑物、在建工程及土地使用权。

评估范围内的房屋建筑物、在建工程及土地使用权的账面值为



645,056,003.83 元，房屋建筑物主要为已转固的 2、3、4 号厂房，均为框架结构，已完成内外装修，消防、水电、电梯、门窗安装已全部完成，其中 2 号厂房面积 21,618.00m<sup>2</sup>，3 号厂房面积 25,432.00m<sup>2</sup>，4 号厂房面积 24,361.00m<sup>2</sup>，均作为仓库使用，均尚未取得不动产权证书；在建工程主要为已完工但尚未转固的厂房、围墙、绿化等工程以及尚在建设的办公楼员工宿舍等工程，在建工程系 2014 年底动工建设，规划 2023 年年底完工，由于资金周转困难，目前还处于建设中；，截至评估基准日，1、5-9#、17#、18#幢楼主体及外装修工程、部分内装修工程已经完工，并已竣工结算，10-1#幢楼仅完成框架结构建筑工程。其他房产设计内 10#-16#房屋均未正式动工，仅发生前期勘查、设计、土方费用。1#为多层厂房，建筑面积为 25,949.50m<sup>2</sup>，一~三层均为通用厂房；5#为物流中心，建筑面积为 40,730.00m<sup>2</sup>，两层均为通用厂房；6#为办公楼，建筑面积为 8,617.00m<sup>2</sup>，共五层；17#为配套用房，建筑面积为 17,975.60m<sup>2</sup>，已建成三层；18#为配套用房，建筑面积为 5,235.40m<sup>2</sup>，已建成三层；7#楼为高层宿舍建筑，建筑面积为 21,328.10m<sup>2</sup>，共 18 层；8#楼为高层宿舍建筑，建筑面积为 20,576.10m<sup>2</sup>，共 18 层；9#楼为高层宿舍建筑，建筑面积分别为 21,562.00m<sup>2</sup>，共 18 层；10-1#楼为配套用房，建筑面积为 774.62 m<sup>2</sup>，共 2 层。土地使用权主要为位于晋江市内坑镇下村村的两宗土地使用权，均已取得土地使用权证，其中：晋国用（2014）00624 号土地使用权座落于晋江市内坑镇柑柿村、下村村，地号为 350582108105GB00002，图号为 G50H155144，地类(用途)为工业，使用权类型为出让，终止日期为 2064 年 2 月 28 日，使用权面积为 117,598.00 平方米，晋国用（2014）01723 号土地使用权座落于内坑镇下村村，地号为 350582108127GB00002，图号为 G50H155143、G50H155144，地类(用途)为工业，使用权类型为出让，终止日期为 2064 年 8 月 18 日，使用权面积为 47,628.00 平方米。

由于房屋建筑物尚未办理不动产权证，房屋建筑物及在建工程参数由企业以设计图上面积申报以评估人员现场测量核实得到，评估范围内的房屋建筑物土地使用权目前均为正常使用中，在建工程施工进度正常推进中。

经核查，本次委托评估的资产组成与委托人认定并经审计机构确认的房屋建筑物、在建工程及土地使用权范围一致。

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、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为可收回金额。

根据《企业会计准则第8号——资产减值》及《以财务报告为目的的评估指南》，可收回金额等于资产预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额孰高者。

资产预计可回收现金流量的现值为按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行现后的金额。

根据《企业会计准则第39号——公允价值计量》，公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。公允价值计量假定：1) 企业以公允价值计量相关资产或负债，应当假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；2) 出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，企业应当假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行；3) 当计量日不存在能够提供出售资产或者转移负债的相关价格信息的可观察市场时，企业应当从持有资产或者承担负债的市场参与者角度，假定

计量日发生了出售资产或者转移负债的交易，并以该假定交易的价格为基础计量相关资产或负债的公允价值。

处置费用为与资产处置有关的法律费用、相关交易税费、产权交易费用以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

## 五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2023 年 12 月 31 日。本基准日是委托人根据企业会计准则中关于资产减值测试相关要求确定的。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评估定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

### （一）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

3、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

4、《中华人民共和国会计法》（2017 年 11 月 4 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议决定通过自 2017 年 11 月 5 日起施行）；

5、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

## （二）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评估协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评估协[2018]36号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评估协[2018]35号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评估协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评估协[2019]35号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评估协[2018]37号）；
- 8、《以财务报告为目的的评估指南》（中评估协[2017]45号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评估协[2017]46号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评估协[2017]47号）；
- 11、《企业会计准则第8号—资产减值》；
- 12、《企业会计准则第39号——公允价值计量》；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评估协[2017]48号）。

## （三）资产权属依据

- 1、其他权属依据；

## （四）取价依据

- 1、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
- 2、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
- 3、《2023机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
- 4、《福建产权交易中心收费标准》（闽政〔2017〕56号）；
- 5、其他参考资料。



## （五）其它参考依据

- 1、委托人及产权持有人营业执照；
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
- 3、《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；
- 4、其他参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

基于本次评估目的，价值类型为可收回金额，根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》及《以财务报告为目的的评估指南》，资产可收回金额等于资产预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额孰高者。

资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值，只要有一项超过了资产的账面价值，就表明资产没有发生减值，不需再估计另一项金额。已确信资产公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值两者中任意一项金额已超过评估对象账面价值时，可以以该金额为依据确定评估结论。

### （二）企业以前会计期间资产减值测试选择的评估方法及本次评估方法的选择

委托方关注到房屋建筑物、在建工程及土地使用权的可收回金额可能低于其账面价值，故按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的要求，贵人鸟股份有限公司对其持有的房屋建筑物、在建工程及土地使用权进行减值测试。

本次评估为委托人第三次对其持有的房屋建筑物、在建工程及土地使用权进行减值测试。通过估算预计未来现金流量的现值或公允价值减



去处置费用的净额孰高确定可收回金额。

### (三) 预计未来现金流量现值模型与基本公式

#### 1. 基本模型

考虑到减值测试的一般要求，结合资产组的特点，基于持续经营的假设前提，采用永续模型分段预测折现的思路，估算资产预计未来现金流量的现值。具体计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{S}{(1+r)^n} \quad (1)$$

式中：

P：资产未来现金流量的现值；

R<sub>i</sub>：第i年预计资产未来现金流量；

S：预测期结束时资产收回价值；

r：折现率；

n：收益期；

#### 2. 收益指标

资产组使用过程中产生的现金流量的计算公式如下：

$$R = \text{EBIT} + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad (2)$$

式中：EBIT为息税前利润，其计算公式如下：

$$\text{EBIT} = \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{营业税金及附加} - \text{营业费用} - \text{管理费用} \quad (3)$$

$$\text{追加资本} = \text{资产更新投资} + \text{营运资金增加额} + \text{资产扩大投资} \quad (4)$$

#### 3. 折现率

参考当地工业房产折现率

#### 4. 预测期的确定

企业管理层在对相关资产组收入结构、成本结构、业务类型、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他

影响企业及相关资产组进入稳定期的因素，确定本次明确的预测期为评估基准日至土地到期日。

## 5.收益期的确定

确定相关资产组收益期为为评估基准日至土地到期日。

### （四）公允价值减去处置费用的净额

#### 1、基本模型

$$FVLCOD = FV - COD$$

式中：

*FVLCOD*：评估对象公允价值减去处置费用后的净额；

*FV*：评估对象公允价值；

*COD*：评估对象处置费用。

#### 2、公允价值的确定

根据《以财务报告为目的的评估指南》第十八条，执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型。由于资产评估中的市场价值接近会计中公允价值的概念，故本次以市场价值作为公允价值。依据资产评估准则的规定，可以采用收益法、市场法、重置成本法三种方法确定公允价值（市场价值）。收益法是资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是资产的预期盈利能力。

成本法是指在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法，评估基准日纳入本次评估范围的房屋建筑物，在建工程及土地使用权重置成本及各项贬值可以合理确定，本次采用成本法确认公允价值。

#### 1、土地取得成本

土地取得成本由土地购地成本以及购买过程中涉及到的相关税费组成。

(1) 土地购地成本

土地购地成本采用比较法求取。

(2) 土地取得税费

《浙江省实施〈中华人民共和国契税暂行条例〉办法》[浙江省人民政府令第 100 号]，购置土地所须缴纳的税率取 3.05%(契税 3%，印花税 0.05%)。

(3) 土地开发费

本次土地开发费已在建筑物基本设施费用中综合考虑，此处不重复计算。

(4) 管理费用

管理费用包括项目建设所需的项目管理员工资和办公等费用，根据建设项目投资估算的一般标准，一般为土地取得成本和开发成本之和的 3%-5%。根据本次估价对象的规划建设项目特点和投资规模，管理费按 3%计。

(5) 销售费用

销售费用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、销售人员费用等。

按照通常情况，取开发完成后价值的 1%（开发完成后价值设定为 V）。

销售费用=1%V

(6) 投资利息

根据建设工期定额，确定建造期为一年，利率取价值时点（中国人民银行 2023 年 12 月 20 日发布）的 LPR 利率 3.45%上浮 20%计算，土地费用于期初一次性投入。

$$\text{投资利息} = \text{土地成本} \times [(1+4.14\%)^1 - 1] + (\text{销售费用} + \text{管理费用}) \times [(1+4.14\%)^{0.5} - 1]$$

### (7) 销售税费

销售税费是预售或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税金，主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

销售税费取 5.6%。

### (8) 开发利润

根据该区域内同类土地市场的情况，结合估价对象的特点，本次估价取投资利润率为 6%。

$$\text{开发利润} = (\text{开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times 6\%$$

(9) 将上述 7 项费用相加得土地重置成本单价，即：

$$P = \text{土地取得成本} + \text{土地取得税费} + \text{土地开发费} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{销售税金} + \text{开发利润}$$

### (10) 估价对象土地重置成本总价

项目	说明
土地成本(元)	(1)=①+②
土地价值(元)	根据土地比较法中积算结果
取地税费(元)	①×3.05%
管理费用(元)	指企业行政管理部门为管理和组织经营活动而发生的各项费用，结合本项目情况，按土地成本的 0.03 测算，即(1)×0.03
销售费用(元)	销售费用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、销售人员费用等。按照通常情况，取开发完成后价值的 0.01
投资利息(元)	根据建设工期定额，确定建造期为 1 年，利率取中国人民银行 2023 年 11 月 20 日发布的 1 年期人民币贷款基准利率上浮 20% 计算，土地费用于期初一次性投入。 投资利息=土地取得成本×[(1+0.0414) <sup>1</sup> -1]+(管理费用+销售费用)×[(1+0.0414) <sup>0.5</sup> -1]
销售税费(元)	销售税费是预售或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税金，主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。按照通常情况，销售税费取
开发利润(元)	投资利润率参考类似地区、相当规模档次、相同用途的项目利润水平确定，以土地成本、管理费用、销售费用之和为基数的 0.06 测算开发利润，即(1)+(2)+(3)×0.06。
土地重置成本(元)	(7)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)
开发后的成本总价(万元)	土地重置成本(元)×土地面积

## 2、建筑物价值测算

### (1) 开发成本



### ① 建筑安装工程费

根据因公共利益需要，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）、《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（省政府第 138 号令）等，估价人员按照房屋结构及等级分类，结合委托方提供的资料及自身的经验，同时参照当地建筑市场行情确定：

建筑安装工程费=土建工程费+安装工程费+装饰装修工程费

### ② 勘察设计及前期费用

勘察设计及前期费用主要包括可行性研究、工程勘察、环境影响评价、规划及建筑设计，施工的通水、通电、通路及临时用房等开发项目前期工作的必要支出。

根据工程造价概预算的一般标准及政府的有关收费规定，按建筑安装工程费的 4% 计算

勘察设计及前期费用=建筑安装工程费 × 4%

### ③ 红线内基础设施建设及室外工程费

红线内基础设施建设及室外工程费包括红线内道路、围墙、路灯、泵房、排水及污水处理等，估价人员参照类似工业房地产开发项目以及结合估价对象的具体状况，确定估价对象的基础设施建设费及室外工程费为 145 元/平方米。

④ 开发期间税费：包括工程监理费、竣工验收费、开发期间政府或有关部门收取的绿化建设费、人防工程费等，按房屋建筑安装工程费的 2% 计。

### ⑤ 开发成本合计

开发成本合计=建筑安装工程费+勘察设计及前期费用+基础设施建设及室外工程费+开发期间税费

## （2）管理费用



管理费用包括项目建设所需的项目管理人工工资和办公等费用，根据该地区建设项目投资估算的一般标准，一般为开发成本的 3%~5%。根据本次估价对象的规划建设项目特点和投资规模，管理费按 3%计。

$$\text{管理费用} = \text{开发成本} \times 3\%$$

### (3) 销售费用

销售费用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、销售人员费用等。

按照通常情况，取开发完成后价值的 1%（开发完成后价值设定为 V）。

$$\text{销售费用} = 1\%V$$

### (4) 投资利息

根据建设工期定额，确定建造期为 1 年，利率取价值时点（中国人民银行 2023 年 11 月 20 日发布）的 LPR 利率 3.45%上浮 20%计算，开发成本、管理费用、销售费用于建造期内均匀投入。

$$\text{投资利息} = (\text{开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times [(1 + 4.14\%)^{0.5} - 1]$$

### (5) 销售税费

销售税费是预售或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税金，主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

销售税费取 5.6%。

### (6) 开发利润

根据该地区工业房地产开发投资的投资利润水平，估价对象合理开发周期为一年，本次估价取投资利润率为 6%。

$$\text{开发利润} = (\text{开发成本} + \text{管理费} + \text{销售费}) \times 6\%$$

### (7) 建筑物重新购建价格

$$V = \text{开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{销售税费} + \text{开发利润}$$

$$V = \text{开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + (\text{开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用})$$

$\times [(1+4.14\%)^{0.5}-1]+5.6\% \div (1+0.05) \times V + (\text{开发成本} + \text{管理费} + \text{销售费})$   
 $\times 6\%$

### (8) 折旧

估价对象使用正常，不存在功能缺乏或过剩，也不存在明显影响估价对象使用的不利的经济因素、区位因素等，故不考虑功能折旧和经济折旧，仅考虑物质折旧。

采用年限法中直线法求取建筑物成新率。并结合经现场查估价对象结构完好情况，综合确定成新率

### (9) 建筑物价值

建筑物价值=建筑物重新购建价格-建筑物折旧

## 3、处置费用的确定

处置费用为与资产处置有关的法律费用、相关交易税费、产权交易费用以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

### (1) 法律费用

由于本次按资产出售处理，不会产生相关法律费用，故不考虑相关法律费用。

### (2) 相关税费

根据相关税务政策，本次处置费用中相关税费费率为城市建设税5%、教育费附加3%、地方教育费附加2%。增值税为价外税，故本次相关税费不含增值税。

### (3) 产权交易费用

产权交易费用根据《福建省人民政府关于印发福建省定价目录的通知》（闽政〔2017〕56号）结合资产规模确定。

### (4) 其他为使资产达到可销售状态所发生的直接费用

其他为使资产达到可销售状态所发生的直接费用如资产评估费以及咨询费等，根据市场相关收费水平确定。

#### 4、公允价值减去处置费用的净额确定

公允价值减去处置费用的净额=公允价值-处置费用

##### (五) 可收回金额的确定

可收回金额=预计未来现金流量的现值或公允价值减去处置费用的净额孰高确定

### 八、评估程序实施过程和情况

评估程序包括评估准备阶段、现场评估阶段、评估汇总阶段、提交报告阶段、整理归集阶段，各阶段工作内容如下：

#### (一) 评估准备阶段

- 1、与委托人沟通并参加减值测试相关工作启动会及中介协调会，了解项目基本情况，明确评估目的、评估基准日、价值类型等评估要素。
- 2、了解相关资产组成、资产初始及后续计量、以前年度减值测试等情况。
- 3、了解相关资产合并以来的经营情况和未来可能涉及的重大调整情况，判断相关资产组成的划分是否符合会计准则的要求。
- 4、就了解的事项与委托人和审计机构沟通，初步确定减值测试的对象及范围，编制资产评估工作计划。
- 5、在委托人确认的固定资产减值测试工作范围内，布置资产评估准备工作，协助企业进行申报工作，收集资产评估所需资料。

#### (二) 现场评估阶段

- 1、通过访谈、查验重要的业务合同或会计凭证，对委托人确定的资产组成及业务的真实性进行必要的核查。
- 2、通过审阅、核对或者访谈等手段，对评估范围内主要资产产权

状况在固定资产减值测试期间的变动情况进行核查。

3、通过现场勘查、调查或者询问等手段，对评估范围内主要资产物理状况在减值测试期间的变动情况进行核查。

4、根据相关资产的实际状况和特点，确定评估假设和相应的评估方法。

5、在对资产组成和委托人、审计机构达成一致的基础上，对资产可收回金额进行初步评估测算。

### （三）评估汇总阶段

对各类资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

### （五）整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。



## 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

## 3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，包括原地续用、转用续用及移地续用，由于本次委估房屋建筑物、在建工程及土地使用权资产发生权属变更后，将按照原用途继续使用，本次采用原地续用假设。原地续用假设：假设产权持有人的资产在评估基准日后不改变用途原地继续使用。

## （二）特殊假设

1. 国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。
  2. 社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
  3. 本次评估的各项参数取值不考虑未来可能发生通货膨胀因素的影响。
  4. 在采用成本法评估资产组公允价值时假设资产组价值可以通过资产组未来运营得以全额收回。
  5. 未考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也未考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。
  6. 未考虑资产组将来可能承担的抵押、担保事宜。
- 当上述条件发生变化时，评估结论将会失效。



## 十、评估结论

在委托人管理层批准的未来资产使用（处置）方案落实的前提下，得出贵人鸟股份有限公司的委估资产在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的可收回金额为 44,000.00 万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

## 十一、特别事项说明

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估人员未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

### （二）委托人提供的关键资料瑕疵情况

评估人员未发现委托人提供的关键资料存在瑕疵。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估人员未发现相关资产组在评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### （四）利用专家工作及相关报告情况

本报告不存在利用专家工作及相关报告情况。

### （五）重大期后事项

评估人员未发现资产组存在重大期后事项。

### （六）其他需要说明的事项

1、评估结论仅在相关资产的价值可以通过委托人管理层批准的相关资产使用（处置）方案落实的前提下成立，并由企业出具了相关承诺。

2、评估结论仅在相关资产的价值可以通过资产未来运营得以全额回收的前提下成立，并由企业出具了相关承诺。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资

产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，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其评估对象可实现价格的保证。

5、本次评估范围及采用的由产权持有人提供的数据、报表及有关资料，委托人及产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。

6、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，委托人及产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

7、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，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。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托人分析评估基准日房屋建筑物、在建工

程及土地使用权是否存在减值之用，不得用于任何其他目的。委托人应当按照企业会计准则要求，在编制财务报告过程中正确理解评估报告，完整履行相关工作程序，恰当使用评估结论。

（二）本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（四）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（五）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（六）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇二四年二月二日。

(此页无正文)



浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司

资产评估师:

资产评估师  
梅森荣  
33210250

资产评估师:

资产评估师  
朱双双  
33210023

二〇二四年二月二日

## 附件

- 1、 资产减值测试范围确认函；
- 2、 委托人和产权持有人企业法人营业执照（复印件）；
- 3、 委托人及产权持有人承诺函；
- 4、 签字资产评估师承诺函；
- 5、 浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司备案文件（复印件）；
- 6、 浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司证券备案文件（复印件）；
- 7、 浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、 签字资产评估师登记卡（复印件）。