

# 威海华晟永泰置业有限公司管理人摸清 威海华晟永泰置业有限公司房屋建 筑物及土地使用权价值项 目的资产评估报告书

## 摘 要

威天勤评报字[2020]第12号

### 重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

威海天勤万顺资产评估事务所接受威海华晟永泰置业有限公司管理人委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，选取市场价值类型，采用成本法，拟为摸清威海华晟永泰置业有限公司房屋建筑物及土地使用权价值进行了评估工作。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在二〇二〇年三月二十四日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估结果报告如下：

一、评估目的：通过评估，公允反映委估资产的价值，为委托方摸清威海华晟永泰置业有限公司房屋建筑物及土地使用权价值，办理有关手续提供价格依据。

二、评估对象：房屋建筑物及土地使用权的价值。

三、评估范围：纳入评估范围的固定资产——房屋建筑物及土地使用权，为位于文登区龙山办三里河村，龙山路东、三里河路西的房屋建筑物及土地使用权（详见附后的资产评估明细表）。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：二〇二〇年三月二十四日。

六、评估方法：成本法。

七、评估结论：

截至评估基准日二〇二〇年三月二十四日威海华晟永泰置业有限公司房屋建筑物及土地使用权评估价值为：81,773,151.90 元；其中：房屋建筑物评估价值为 11,168,954.00 元；土地使用权评估价值为：70,604,197.90 元（详见附后的资产评估明细表）。

上述资产评估结论自评估基准日起在不改变评估目的的前提条件下一年内有效，自二〇二〇年三月二十四日至二〇二一年三月二十三日。

评估报告只能由本报告中载明的评估报告使用者使用；只能服务于本报告中载明的评估目的；除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得资产评估师及其所在评估机构同意，评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

在使用本报告时，应注意特别事项说明对评估结果的影响。

# 威海华晟永泰置业有限公司管理人摸清 威海华晟永泰置业有限公司房屋建 筑物及土地使用权价值项 目的资产评估报告书

威天勤评报字[2020]第12号

威海天勤万顺资产评估事务所接受威海华晟永泰置业有限公司管理人委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，选取市场价值类型，采用成本法，拟为摸清威海华晟永泰置业有限公司房屋建筑物及土地使用权价值进行了评估工作。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在二〇二〇年三月二十四日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、被评估单位（产权持有单位）及其他报告使用者

（一）资产委托方与被评估单位（产权持有单位）：

- 1、资产委托方：威海华晟永泰置业有限公司管理人。
- 2、被评估单位（产权持有单位）：威海华晟永泰置业有限公司。

（二）委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者：除委托方外，国家法律、法规规定为实现本次目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

## 二、评估对象和范围

本次纳入评估范围的资产——房屋建筑物及土地使用权，位于威海市文登区龙山路东、凤西路南、三里河路西，主要为：

（一）房屋建筑物

(1) 华达街4号住宅楼, 2019年竣工, 框架结构五层, 建筑面积为1740.61平方米;

(2) 华达街6号住宅楼, 2019年竣工, 框架结构五层, 建筑面积为1736.53平方米;

(3) 华达街8号住宅楼, 2019年竣工, 框架结构五层, 建筑面积为2099.06平方米;

(4) 华达街门市房, 2019年竣工, 框架结构单层, 建筑面积为473.88平方米。

上述房屋尚未办理房屋所有权证, 但房屋建设手续齐全。

## (二) 无形资产——土地使用权

无形资产——土地使用权, 位于威海市文登区龙山路东、三里河路西, 共三宗, 土地总面积47,093.00平方米, 全部办理了土地使用权证; 国有土地使用证号分别为: 文国用(2015)第000112号和文国用(2015)第000114号, 三块土地用途: 商业、住宅, 使用权类型: 出让, 使用权面积分别为3873.0平方米、16,625.0平方米和26,595.0平方米, 终止日期分别为: 2052年12月25日(商业)、2082年12月25日(住宅)。

纳入本次评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

## 三、 评估目的

通过评估, 公允反映委估资产的价值, 为摸清威海华晟永泰置业有限公司房屋建筑物及土地使用权价值, 办理有关手续提供价格依据。

## 四、 价值类型和定义

本次评估价值类型为“市场价值”, 本报告书所称“市场价值”是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下, 评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。资产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。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下, 为满足评估目的而提出的价值估算成果, 不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

## 五、 评估基准日

本次评估基准日：二〇二〇年三月二十四日。

为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估报告的时效性，经与委托方商定，以二〇二〇年三月二十四日作为本次评估基准日。本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

## 六、 评估依据

### （一） 行为依据

威海华晟永泰置业有限公司管理人与威海天勤万顺资产评估事务所签订的资产评估业务约定书。

### （二） 法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令(第46号)）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令2008年第5号）；
- 3、国务院第91号令《国有资产评估管理办法》及其实施细则；
- 4、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号，2003年）；
- 5、财资〔2017〕43号“关于印发《资产评估准则——基本准则》和中评协〔2017〕30号《资产评估职业道德准则》的通知”；
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号，2005年）；
- 7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权【2006】274号）；
- 8、其他与评估相关法律、法规和规章制度等。

### （三） 评估准则依据

- 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》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]35号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

- 7、《资产评估执业准则——无形资产》中评协〔2017〕37号；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）等。

#### （四） 产权依据

- 1、威海市文登区发展和改革局《威文发改审核字〔2016〕9号文；
- 2、建设用地规划许可证，地字第37 10812016A0012号；
- 3、建设工程规划许可证，建字第37 10812016A0015号；
- 4、建筑工程施工许可证，编号：371081201705080201；
- 5、国有建设用地使用权出让合同，合同编号：文登-01-2012-0416；
- 6、国有土地使用权证；
- 7、威海卓远不动产测绘有限公司测绘的房屋分户面积明细表。

#### （五） 取价依据

- 1、全国资产评估参数资料选编（财政部财产评估司）；
- 2、《全国资产评估价格信息》、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 3、山东省建设委员会编制的《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省建筑工程费用定额》及《山东省安装工程消耗量定额》；
- 4、原城乡建设环境保护部1984年11月8日发布的《房屋完损等级评定标准》；
- 5、《威海市文登区人民政府关于调整城镇土地级别与基准地价有关问题的通知》（威文政发〔2017〕83号）；
- 6、评估人员现场勘查收集和市场询价、网上询价取得的其他作价资料。

### 七、评估方法

#### （一）房屋建筑物及土地使用权

本次纳入评估范围的房屋建筑物，采用成本法确定评估值。

对纳入评估范围的房屋建筑物，评估人员在账证核实、资料审阅和现场勘查的基础上采用重置成本法进行评估，即评估价值等于重置全价×成新率。

#### A、重置全价

建筑物的重置全价包括建筑造价及资金成本两个方面。

工程造价包括土建、装修、安装等的费用；资金成本为建筑物在建设期内的贷款利息。 计算公式：

$$\text{资金成本} = \text{建筑安装工程造价} \times \text{建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

$$\text{重置全价} = \text{建筑安装工程造价} + \text{资金成本}$$

#### B、成新率

①理论成新率=(建筑物经济耐用年限-已使用年限)÷建筑物经济耐用年限×100%

②勘察成新率测定，首先将影响房屋成新情况的主要因素分类，通过建筑物造价中各类所占比重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，再由现场勘察实际状况，确定各分类评估完好分值，根据此分值确定勘察成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

$$\text{其中：勘察成新率}(\%) = (\text{完好分值} / \text{基准分值}) \times 100\%$$

$$\text{理论成新率}(\%) = (1 - \text{已使用年限} / \text{耐用年限}) \times 100\%$$

$$\text{C、评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

#### (二) 土地使用权的评估

纳入评估范围的无形资产为土地使用权，是被评估单位以出让方式取得的有建设用地的土地使用权。对该等土地使用权，评估人员核对了账簿记录、审阅了《国有土地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》等资料，进行了现场勘查和周边环境调查，在账实相符、权属清晰的基础上，采用基准地价系数修正法进行评估。 计算公式为：

$$\text{宗地地价} = \text{基准地价} \times (1 + K_1) \times K_2 \times K_3$$

式中：K1——综合修正系数；

K2——年期修正系数；

K3——市场修正系数

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，依据国家有关部门相关法律法规规定和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定书所约定的事项，我所业已实施了对委托方提供的法律性文件以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### （一）接受委托及准备阶段

1、威海天勤万顺资产评估事务所于二〇二〇年四月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，我所即与委托方就本次评估目的、评估范围、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2、根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，填写资产评估清查表。

### 3、评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

### 4、估资料的准备

收集和整理评估对象市场信息及产权证明文件等。

### （二）现场清查阶段

#### 1、评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方提供的资产申报明细，到被评估企业及委估资产现场，查验了解委估资产的权属资料。

#### 2、资产实际状态的调查

了解委估资产的成本资料和使用、管理、改良、保养维修情况，详细记录委估资产周围的环境、人文、地理等资料，根据需要进行必要的取证。

### (三) 评定估算及综合处理阶段

#### 1、估结果的确定

依据我所评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法结果。

#### 2、评估结果的分析和评估报告的撰写

按照我所规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按我所规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

## 九、评估假设

### (一)前提假设

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。

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。

持续使用假设：首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去(在用续用、转用续用、移地续用)。

### (二)基本假设

政策一致假设：国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

行业环境无重大变化假设：国家现行的行业政策、行业规划、税收政策、竞争状况无重大变化。

### (三)重要假设

本次评估中的各项资产，以委托方指定的范围为准，评估以此为基础进行；

本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响；

本评估结果建立在委托方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日的市场价值；

本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

#### (四)评估对象假设

假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。

假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。

不考虑产权变动交易税费对评估对象的影响。

不考虑评估增减值而产生的相关税费。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

#### 十、评估结论

截至评估基准日二〇二〇年三月二十四日威海华晟永泰置业有限公司的资产评估总值为：81,773,151.90 元；其中：房屋建筑物评估价值为 11,168,954.00 元；土地使用权评估价值为：70,604,197.90 元（详见附后的资产评估明细表）。

我们认为上述评估结果公允、准确，影响资产评估价值的因素考虑周全，评估方法选用恰当，选用的参照数据资料可靠。

## 十一、特别事项说明

### (一)引用其他机构出具的报告结论的情况

本项目评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

### (二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的固定资产——房屋建筑物及土地使用权的建筑面积，由评估人员现场测量，报告使用者应注意；评估价值我们评估人员有权按房产管理部门测绘数据进行修改。

### (三)评估程序受到限制的情形

本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

### (四)期后事项

1、自评估基准日至评估报告日，依据委托方及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现贵单位有重大期后事项发生。

2、评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

3、资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4、委托方在评估基准日至评估报告提出日期之间，资产如发生变化所产生的诉讼及法律责任，由委托方承担。

5、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

### (五)对评估结论产生重大影响的其他事项

1、本次评估没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性对评估对象的影响。

2、本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据

实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

3、在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

4、评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5、上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

6、根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

7、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

本评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本报告仅供委托方用于评估目的对应的经济行为；评估报告书的使用权归委托方所有。

(二) 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为一年，自评估基准日二〇二〇年三月二十四日至二〇二一年三月二十三日止。

### 十三、评估报告提出日期

本报告提出日期为：二〇二〇年四月二十七日。

评估机构法定代表人：

刘如军

资产评估师：



资产评估师：



威海天勤万顺资产评估事务所

二〇二〇年四月二十七日

地址：威海市昆明路 81 号（金猴购物广场 4 楼）

电话：0631-5273586 传真：0631-5201621